

Lokalplan 521.09

Ramløse Havn



Lokalplanen blev vedtaget 29.08.2024 og trådte ikraft 29.08.2024



Gribskov
Kommune

Gældende

Indholdsfortegnelse

Følggebrev til vedtagelse	1
Bestemmelser	3
1. Formål	4
2. Område- og zonestatus	5
3. Arealanvendelse	6
4. Udstykning	7
5. Bebyggelsens omfang og placering	8
6. Bebyggelsens udseende	10
7. Ubebyggede arealer	11
8. Veje, stier og parkering	13
9. Tekniske anlæg	14
10. Miljø	15
11. Grundejerforening	16
12. Betingelser for ibrugtagning	17
13. Lokalplan	18
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	20
16. Vedtagelsespåtegning	21
Redegørelse	22
Baggrund og formål	23
Området	24
Lokalplanens indhold	27
Anden planlægning	29
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	36
Servitutter	40
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning	41
Kortbilag 2 - Delområder	42
Kortbilag 3 - Arealanvendelse	43
Kortbilag 4 - Byggefelter	44
Kortbilag 5 - Areal afsat til parkering	45
Kortbilag 6 - Beskyttet natur	46
Kortbilag 7 - Koter	47
Bilag 1 - Hjemmehørende arter	48
Bilag 2 - Dokumentation af eksisterende beplantningsbælter	49

Følgebrev

Endelig vedtagelse af Lokalplan 521.09 for Ramløse Havn

Journalnr: 01.02.05-P16-31-20

Gribskov Kommune har d. 29. august 2024 endeligt vedtaget Lokalplan 521.09 for Ramløse Havn. Afgørelsen er truffet efter Planlovens § 27.

Vedtagelsen annonceres på Gribskov Kommunes hjemmeside d. 29. august 2024 - se www.gribskov.dk/afgoerelser

Med lokalplan 521.09 er formålet at understøtte Ramløse Havns eksisterende anvendelse og det lokale foreningsliv samtidig med at havneområdet sikres som et offentligt tilgængeligt rekreativt område, hvor der er fokus på beskyttelse og benyttelse af de naturområder, som havnen befinder sig i. Samtidig er lokalplanen med til fastsætte de fysiske rammer som Kajakklubben og Sejlklubben har mulighed for at udvikle sig under.

Planforslaget har været fremlagt offentligt i 8 uger, i perioden fra d. 30. maj 2024 til d. 25. juli 2024. Kommunen modtog i den forbindelse 8 høringsvar med følgende hovedemner:

- Omfang og placering af bebyggelse
- Ejerforhold og vedligeholdelse af Søkrugvej
- At planens Anvendelsesbestemmelser er for rummelige
- Mulige påvirkninger på omkringliggende natur og Arresø

Efter offentlighedsfasen er der indarbejdet mindre væsentlige ændringer i den endelige udformning af lokalplanen. Se oversigt over indkomne høringsvar og indarbejdede ændringer i hvidbogen som vedlægges som bilag til den digitale lokalplan.

Planer kan ses på www.plandata.dk og på kommunens [digitale planportal](#) samt online på kommunens biblioteker.

Retsvirkninger for lokalplan

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af en lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., 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 de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Klagevejledning

Gribskov Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Dvs. at du fx. kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Du kan påklage afgørelsen inden 4 uger fra den dag afgørelsen annonceres på kommunens hjemmeside.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnets klageportal

Ønsker du at klage, sker det gennem Planklagenævnet efter Lov om Planklagenævnet (lov nr. 1658 af 20. december 2016). Du skal sende din klage til Planklagenævnets klageportal som findes via <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du kan også finde Klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen.

Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Gribskov Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Gribskov Kommune. Gribskov Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk

Planklagenævnets afgørelse kan der kun klages over til domstolene. Dette skal ske senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen

Louis Snedker Jensen
Byplanlægger
Center for Byudvikling og Kultur

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. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Til Lokalplanen knytter sig følgende bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning
- Kortbilag 2: Delområder
- Kortbilag 3: Arealanvendelse
- Kortbilag 4: Byggefelter
- Kortbilag 5: Arealer afsat til parkering
- Kortbilag 6: Beskyttede naturtyper
- Kortbilag 7: Koter
- Bilag 1: Hjemmehørende arter
- Bilag 2: Dokumentation af eksisterende beplantningsbælter

1. Formål

Lokalplanens formål er:

§1.1 Lystbådehavn

at udlægge lokalplanens område til havneformål i form af en lystbådehavn.

§1.2 Havnerelateret byggeri og anlæg

at give mulighed for opførelse af havnerelateret byggeri og anlæg, der indpasses i landskabet.

§1.3 Offentlig adgang

at sikre, at der fortsat er offentlig adgang til området og Arresø.

§1.4 Rekreative anvendelse

at bevare og styrke den rekreative anvendelse af havnen.

§1.5 Fastsættelse placering af ny bebyggelse

at fastsætte placering af ny bebyggelse, så området stadig fremstår som et rekreativt naturområde.

§1.6 Parkering

at reservere arealer til parkering.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanafgrænsning

Lokalplanens afgrænsning er vist på Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

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

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, samt matrikel 1 Arresø, Ramløse, samt alle parceller der efter den 30.05.2024 udstykkes herfra.

§2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2 som vist på Kortbilag 2 - Delområder.

Delområde 1 omfatter matr.nr. 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, og forbliver byzone. Delområde 2 omfatter matr.nr. 1 Arresø, Ramløse, og forbliver landzone.

Der sker ingen ændringer i zonestatus med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan.

3. Arealanvendelse

§3.1 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på Kortbilag 2 - Delområder.

§3.2 Delområde 1

Delområdets hovedanvendelse er offentlige formål og et rekreativt område.

Området må anvendes til klubhuse, bådhus, værksteder, sauna, bygninger til oplagring, toiletbygninger, vinteropbevaringspladser til både samt til parkeringspladser og lignende faciliteter med relation til foreningsaktiviteter, lystbådehavnen og naturområdet. Herudover kan der etableres offentlige anlæg af betydning for områdets funktion som lystbådehavn og som offentligt udflugtsmål. Det vil sige legeplads, madpakkehytte, shelters og lignende.

Der må inden for området etableres et mindre erhverv til salg af is, "mad ud af huset", drikkevarer og lignende samt udlejning af materiel til vandsport. Der må inden for området ikke indrettes egentlig restaurant.

Note - Delområde 1

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

§3.3 Delområde 2

Delområdets hovedanvendelse er offentlige formål i form af en lystbådehavn og et rekreativt område.

Området må kun anvendes til lystbådehavn med tilhørende faciliteter som parkering, anløbs- og fortøjningsbroer, grønt fællesareal og lignende. Der må ikke opføres bebyggelse foruden shelters, fugle- og udsigtstårne, badeanlæg, sauna og lignende bebyggelser med relation til lystbådehavnen og naturområdet.

Note - Delområde 2

Opførelse af ny bebyggelse kræver landzonetilladelse jf. Planloven § 35 stk. 1.

Det er ved tidspunktet for lokalplanens offentliggørelse ikke tilladt at bade i Arresø. Lokalplanen tillader etablering af badeanlæg såfremt det i fremtiden bliver tilladt at bade i Arresø.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes. Dog må der jf. §4.2 udstykkes i delområde 1.

§4.2 Delområde 1

Der kan ske udstykning af arealer, til etablering af tekniske anlæg indenfor delområde 1.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Placering af bebyggelse

Al bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt der er angivet på Kortbilag 3 og Kortbilag 4.

Dog kan der, udenfor byggefeltene, opføres bebyggelse med et fodafttryk på højst 15 m², i form af rekreative udendørs faciliteter, som shelters, fugle- og udsigtstårne og lignende.

Note - Placering af bebyggelse

Byggeri inden for Delområde 2 kræver en landzonetilladelse jf. Planloven § 35 stk. 1.

§5.2 Fodafttryk pr. bygning

Ny bebyggelse må højst have et fodafttryk på 215 m² pr. bygning. Se dog §5.7.

§5.3 Samlet fodafttryk

I delområde 1 må det samlede fodafttryk, af bebyggelse, maksimalt udgøre 800 m².

§5.4 Etagemeter

Der må inden for delområde 1 ikke bygges mere end 1200 m² etagemeter.

Byggefelt A

§5.5 Byggefelt A - Højde på bebyggelse

Bebyggelse indenfor Byggefelt A må opføres med en maks. bygningshøjde på 6,5 meter, målt fra naturligt terræn.

§5.6 Byggefelt A - Facadehøjde

Indenfor Byggefelt A må facadehøjden på alle facadesider på pågældende bygning maks. være 4,5 meter, målt fra naturligt terræn.

§5.7 Byggefelt A - Fodafttryk

Ny bebyggelse indenfor Byggefelt A må maks. have et fodafttryk på 180 m² pr. bygning.

Byggefelt B og byggefelt D

§5.8 Byggefelt B og byggefelt D - Højde på bebyggelse

Bebyggelse indenfor Byggefelt B og D må opføres med en maks. bygningshøjde på 8 meter, målt fra naturligt terræn.

§5.9 Byggefelt B og byggefelt D - Facadehøjde

Indenfor Byggefelt B og D må facadehøjden på alle facadesider på pågældende bygning maks. være 4,5 meter, målt fra naturligt terræn.

§5.10 Byggefelt B og byggefelt D - Fodafttryk

Bebyggelse indenfor Byggefelt B og D må højst have et fodaftryk på 215 m² pr. bygning.

Byggefelt C

§5.11 Byggefelt C - Højde på bebyggelse

Bebyggelse indenfor Byggefelt C må opføres med en maks. bygningshøjde på 5 meter, målt fra naturligt terræn.

§5.12 Byggefelt C - Facadehøjde

Indenfor Byggefelt C må facadehøjden på alle facadesider på pågældende bygning maks. være 4,5 meter, målt fra naturligt terræn.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Materialer

Facader samt vinduesrammer skal udføres i træ. Dog jf. §6.2

§6.2 Materialer

Mindre bygningsdele, og op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal, kan udføres i andre materialer, såsom vinduesglas.

§6.3 Farver

Bygningssider skal fremstå i sort, mørk antracitgrå, mørkegrøn eller i træets naturlige farve. Vinduesrammer skal fremstå i sort, hvid, mørk antracitgrå eller i træets naturlige farve.

§6.4 Tagbeklædning

Tagbeklædningen må kun være mat sort, med en maksimal glansværdi på 40, eller et grønt tag, dog jf. § 9.2

Note - Tagbeklædning

Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenerter, som hedder sedum på latin. Derfor omtales grønne tage også som sedumtag.

§6.5 Skiltning

Skilte må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

Facadeskilte skal udføres som "løse" bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Løse bogstaver må ikke være højere end 40 cm eller bredere end 30 cm. Alle løse bogstaver inden for delområde 1 skal være hvide.

Der må ikke anvendes lysskilte eller belyste skilte.

Note - Skiltning

Bestemmelser vedrørende skiltning tager sigte på at skiltning er diskret og harmonerer med omgivelserne ved Ramløse havn.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m jf. Kortbilag 7 - Koter. Der må således ikke skabes volde eller tilsvarende former for barrierer.

§7.2 Beplantning

Lokalplanområdet må kun beplantes med hjemmehørende danske arter af træer og buske jf. Bilag 1 - Hjemmehørende arter.

§7.3 Beplantningsbælter

De eksisterende beplantningsbælter BB1, BB2 og BB3, som vist på Bilag 2 - Dokumentation af eksisterende beplantningsbælter, skal opretholdes i sin nuværende udstrækning i bredde og længde (noteret i Bilag 2). Altså skal der genplantes, hvis der er større partier af beplantning der udgår, dog jf. § 7.4 og § 7.5. De levende hegn skal i sin helhed fremstå tætte og ugenomsigtige i deres udtryk.

Note - Beplantningsbælter

Beplantningsbælterne omkring pladsen indenfor lokalplanområdet skal sikre at byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen afskærmes mod det åbne land med beplantning jf. kommuneplanramme 7.D.03 - Bådehavn ved Søkrogen i Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse, herunder tilpasning af højde af beplantning for at mindske skygge på den §3 beskyttede sø der strækker sig over matrikel 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse.

§7.4 Beplantningsbælte BB1

Hvis der bygges på Byggefelt B må beplantningsbælte BB1 fældes for så vidt angår det areal der er omfattet af Byggefelt B. Hvis der ikke bygges på Byggefelt B skal beplantningsbælte BB1 opretholdes, jf. Bilag 2.

§7.5 Beplantningsbælte BB3

Hvis der bygges på Byggefelt D må beplantningsbælte BB3 fældes for så vidt angår det areal der er omfattet af Byggefelt D. Hvis der ikke bygges på Byggefelt D skal beplantningsbælte BB3 opretholdes, jf. Bilag 2.

Note - Beplantningsbælte BB3

Beplantningsbælte BB3 skal sikre en grøn indsigts til Ramløse Havn fra Arresø ved at skærme for udsigt ind til bådopbevaring jf. Kortbilag 3 - Arealanvendelse.

§7.6 Hegn

Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, dog jf. §7.7, §7.8 og §7.9.

§7.7 Hegn

Der må etableres faste hegn i op til 0,5 meters højde langs skellinjen for lokalplanen, dog jf. § 7.8.

§7.8 Hegn

Der må etableres faste hegn i form af trådhegn langs skellinjen for lokalplanen i op til 2 meters højde.

§7.9 Hegn

Der må etableres afskærmning omkring terrasser. Hegnet skal i givet fald opføres i sammenhæng med bebyggelsen og må maks. være 1 meter højt.

§7.10 Friareal

Der skal udlægges fælles friareal som vist på Kortbilag 3 - Arealanvendelse. Friarealet skal fastholdes som et ubebygget areal med parklignende karakter med græsklædte arealer og eventuelt med fritstående træer og buske, dog jf. §3.3.

Note - Friareal

Det fælles friareal skal friholdes for at muliggøre større arrangementer som sankthansaften, foreningsarrangementer og lignende arrangementer.

§7.11 Belysning

Belysning skal udføres med nedadrettede og afskærmede lyskilder.

Note - Belysning

Bestemmelser vedrørende belysning tager sigte på at belysning er diskret og ikke skaber lysforurening i omgivelserne ved Ramløse Havn. Der kan med fordel derfor anvendes censor-styret belysning.

§7.12 Belysning

Vejbelysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 4 meter over terræn.

§7.13 Belysning

Lyskilder på øvrige arealer må kun opføres som pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maks. 2 meter højde.

§7.14 Skiltning

I området må der kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra Søkrogvej, som vist på Kortbilag 3 - Arealanvendelse.

§8.2 Parkeringspladser

På ejendommens område skal der mindst udlægges følgende antal parkeringspladser, ved ny bebyggelse:

1 pr. 50 m² etageareal.

Parkeringspladser skal udlægges på det areal der er afsat til parkering som vist på Kortbilag 5 - Areal afsat til parkering.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Ledningsføring

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

§9.2 Solenergi

Solenergianlæg (f.eks. solfangere og solceller) kan opsættes. Solenergianlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

Dog skal halvdelen af facaden stadig fremstå i træ jf. §6.2.

10. Miljø

§10.1 Støj

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§10.2 Bebyggelse ved beskyttede naturtyper

Det kræver godkendelse fra myndigheden på naturbeskyttelsesloven (Gribskov Kommune) at bygge nærmere end 15 m fra den § 3 beskyttede sø, der strækker sig over matrikel 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse. Den 15 meter bufferzone er angivet på Kortbilag 6 - Beskyttede naturtyper.

Søen er i sin natur dynamisk. I tilfælde af at Gribskov Kommune foretager en ny kortlægning af den §3 beskyttede sø, skal der ses bort fra Kortbilag 6 - Beskyttede naturtyper og den nye afgrænsning og bufferzone vil være gældende.

11. Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser for grundejerforening.

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Gribskov Kommunes tilladelse og før bebyggelsen er kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Gribskov Kommunes anvisning. Dog jf. § 12.2, § 12.3 og § 12.4.

§12.2 Kloakering

Byggefelt A og C er fælleskloakeret, og der må ved ny eller ændret bebyggelse ikke tilføres yderligere spildevand til fælleskloakken, herfra.

§12.3 Kloakering

Indenfor Byggefelt B og D må ny eller ændret bebyggelse ikke tages i anvendelse, før det er spildevandskloakeret og koblet på den offentlige kloak ved Søkrogvej.

Note - Kloakering

Omkostningerne i forbindelse med tilslutningen af spildevandsledningen samt eventuel etablering og drift af en spildevandspumpe vil påfalde den pågældende bygherre.

§12.4 Tag- og overfladevand

Alt ny eller ændret bebyggelse, indenfor Byggefelt B og D, skal håndtere tag- og overfladevand lokalt.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af partiel byplanvedtægt

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves:

Partiel byplanvedtægt nr. 11 for Helsingør Kommune, Området Ramløse Sørog for så vidt angår den del der er omfattet af lokalplan 521.09.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

§15.1 Overensstemmelse med lokalplanen

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. Planlovens §18.

§15.2 Eksisterende lovlig anvendelse

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§15.4 Dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

§15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§15.6 Planens principper

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§15.7 Ekspropriation

I henhold til Planlovens §47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

§15.8 Krav om overtagelse

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

§15.9 Bortfald af uforenelige servitutter

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

16. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Gribskov Kommune torsdag d. 29. august 2024 og offentliggjort torsdag d. 29. august 2024.

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, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljøbeskyttelsesloven.

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

Baggrund og formål

Arresø Sejlklub og Arresø Kajakklub har anmodet om en ny lokalplan med henblik på at gøre områdets anvendelse nutidig og mere fleksibelt i forbindelse med foreningernes faciliteter. De to klubber ønsker nye bygninger til deres foreninger, da den nuværende bebyggelse på Ramløse Havn ikke opfylder de behov klubberne har bl.a. ift. opholdsrum, værksted, bad- og toiletforhold, køkken m.m.

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre foreningernes nuværende ønsker, og samtidig give mulighed for fremtidige brugers ønsker kan opfyldes, indenfor fastsatte rammer.

Det skal sikres at fremtidige aktiviteter ikke vil påvirke det udpeget Natura 2000-område ved Arresø negativt. Planområdet skal fortsat fremstå som et rekreativt naturområde, hvor der er adgang for alle, med få bygninger, der arkitektonisk passer ind i sølandskabet.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og dets omgivelser.

Oversigtskort

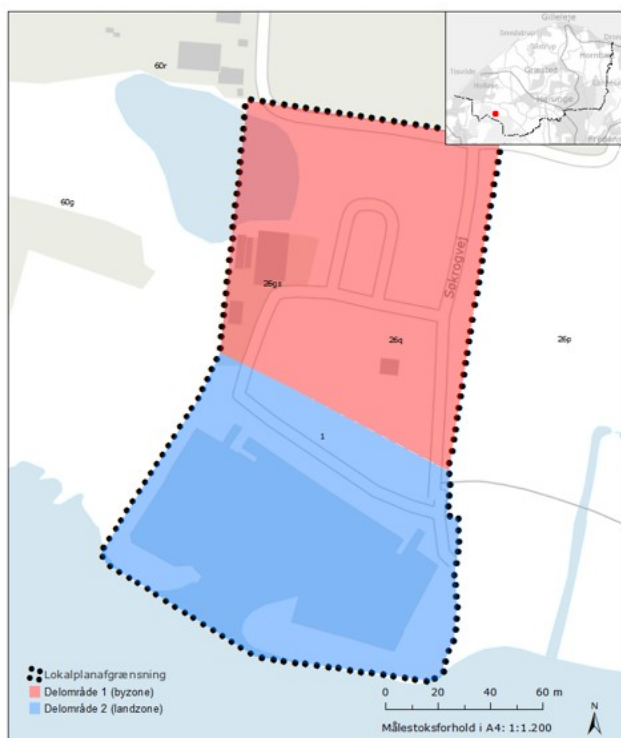


Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende i den sydlige del af Ramløse Søkrog helt ned til Arresø, og anvendes i dag primært som lystbådehavn. Området er 2,15 ha stort, og består af matriklerne 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, samt matrikel 1 Arresø, Ramløse. Arealet er topografisk set relativt fladt, og falder ca. 2 meter fra kote 6 i det nordøstlige hjørne til kote 4 nede ved Arresø i syd.

Mod syd grænser området op til Natura 2000-udpegningen for Arresø. Langs den vestlige grænse for planområdet er der tæt bevokset og i den nordvestlige del af planområdet ligger der en del af en §3-beskyttet sø. Søkrogvej afgrænser planområdet mod nord. Langs den østlige del af planområdet er der anlagt en grusvej som forlængelse af Søkrogvej, der fungerer som adgangsvej. Det er muligt at parkere langs grusvejen, men der er ikke officielle parkeringsarealer i lokalplanområdet.



Matriklerne 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, ejes af Gribskov Kommune, mens matrikel 1 Arresø, Ramløse, ejes af Naturstyrelsen. På kommunens arealer ligger der allerede to bygninger, der benyttes af Arresø Sejlklub og flere midlertidige containere der benyttes af Arresø Kajakklub. Området er grønt med flere større træer og buske, og borde/bænke, hvorfra man kan se ud over søen. Der oplagres både i den nordlige del af matriklen samt spredt ud på græsarealerne. Matrikel 1 Arresø, Ramløse, indeholder ingen bygninger, og består i dag af et mindre græsareal og selve havnen med de tilhørende moler.

Arealet, der er ejet af Gribskov Kommune, ligger i dag i byzonen og er omfattet af Byplanvedtægt nr. 11 for daværende Helsingør Kommune vedtaget d. 29. september 1975, mens arealet der er ejet af Naturstyrelsen ligger i landzonen udenfor nogen gældende lokalplaner. Der skal udarbejdes en ny lokalplan for hele planområdet, for at muliggøre etableringen af ny bebyggelse i den del af planområdet, der ligger i byzone, men også for at styre at der ikke sker en udvikling af havneområdet, der vil påvirke Arresø og Natura 2000-området negativt. En samlet lokalplan for arealet vil samtidig sikre, at der sker en helhedsplanlægning af Ramløse Havn, der ikke kun tilgodeser de to foreninger, der ønsker ny bebyggelse, men også sikrer plads til andre rekreative formål, der passer ind i området. Med lokalplanen fastholdes de eksisterende afgrænsninger for byzone og landzone.



Omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger der 2 ejendomme, hvorefter der kommer et mindre §3-beskyttet sø/moseområde, inden Ramløse Søkrog starter. Øst for planområdet er der et ubebygget byudviklingsareal, inden det igen skifter over i et grønt område med flere §3-beskyttede naturområder. Mod syd ligger Arresø, mens der vest for planområdet igen er flere §3-beskyttede naturarealer og grøn bevoksning. Nordvest for planområdet ligger Ramløse Søkrog.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til havneformål i form af en lystbådehavn og giver mulighed for opførelse af havnerelateret byggeri og anlæg. Vejadgangen til området sker fra Søkrogvej.

Disponering

Området består af to delområder:

Delområde 1:

I Delområde 1 giver lokalplanen mulighed for at opføre klubhuse, bådhus, værksteder, bygninger til oplagring, toiletbygninger, vinteropbevaringspladser til både samt til parkeringspladser og lignende faciliteter med relation til lystbådehavnen og naturområdet. Herudover kan der etableres offentlig anlæg af betydning for områdets funktion som både en lystbådehavn og som et offentligt udflugtsmål ved vandet. Det vil sige legeplads, madpakkehytte, shelters og lignende.

Delområde 2:

Delområde 2 bevares i sin nuværende udformning med lystbådehavn med tilhørende faciliteter som anløbs- og fortøjningsbroer og grønt fællesareal. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af shelters, fugle- og udsigtstårne, badeanlæg og lignende bebyggelser med relation til lystbådehavnen og naturområdet.

Bebyggelsens placering og omfang

For at sikre at havnerelateret byggeri og anlæg, bliver indpasset i landskabet, er byggefelter placeret ved eksisterende bebyggelse, på linje med eller bag eksisterende bebyggelse eller i bagerste højre hjørne af det grønne fællesareal, hvor bebyggelse vil være delvist tilsløret af de eksisterende birketræer. Det er vigtigt at området stadig fremstår som et rekreativt naturområde. Det maksimale fodaftryk af bebyggelse, i delområde 1, må derfor maks. udgøre 800 m² jf. § 5.1 og bebyggelse skal udføres i træ i farverne; sort, mørkegrøn eller træets naturlige farver. Tagbeklædningen må kun være mat sort eller grønt tag (et såkaldt sedumtag)

Landskab og beplantning

Kommuneplanramme 7.D.03 - Bådehavn ved Søkrogen i Kommuneplan 2021-33 fastsætter at byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Derfor skal beplantningsbælterne BB1 og BB2 bevares for at sikre at byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen fortsat er afskærmet mod det åbne land med beplantning, som vist på kortbilag 3 - Arealanvendelse og bilag 2 - Dokumentation af beplantningsbælter.

Beplantningsbælte BB3 skal bevares for visuelt at skærme mod udsigt til bådopbevaring. Lokalplanen stiller krav om at der kun må beplantes med danske hjemmehørende arter for at værne om naturinteresser som vist på bilag 1 - Hjemmehørende arter.

Den eksisterende græsplæne, der strækker sig fra molen og op til klubhus og bådudlejning bliver fortsat udlagt til fælles friareal med parklignende karakter med græsklædte arealer og eventuelt med fritstående træer og buske.

Miljø

Det kræver godkendelse fra myndigheden på naturbeskyttelsesloven (Gribskov Kommune) at bygge nærmere end 15 m fra den § 3 beskyttede sø, der strækker sig over matrikel 26 gs og 26 Ramløse By, Ramløse. Godkendelsen skal sikre at bebyggelsen ikke vil have negativ påvirkning på søens flora og fauna.

Anden planlægning

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

Fingerplan 2019

I henhold til Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, § 20, ligger planområdet i det øvrige hovedstadsområde, hvor byudvikling skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Der sker ikke ny byudvikling med lokalplanen, men der gives mulighed for at opføre ny bebyggelse til rekreative formål relateret til havnebrug på den del af planområdet der allerede ligger i byzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021-33

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

Hovedstruktur

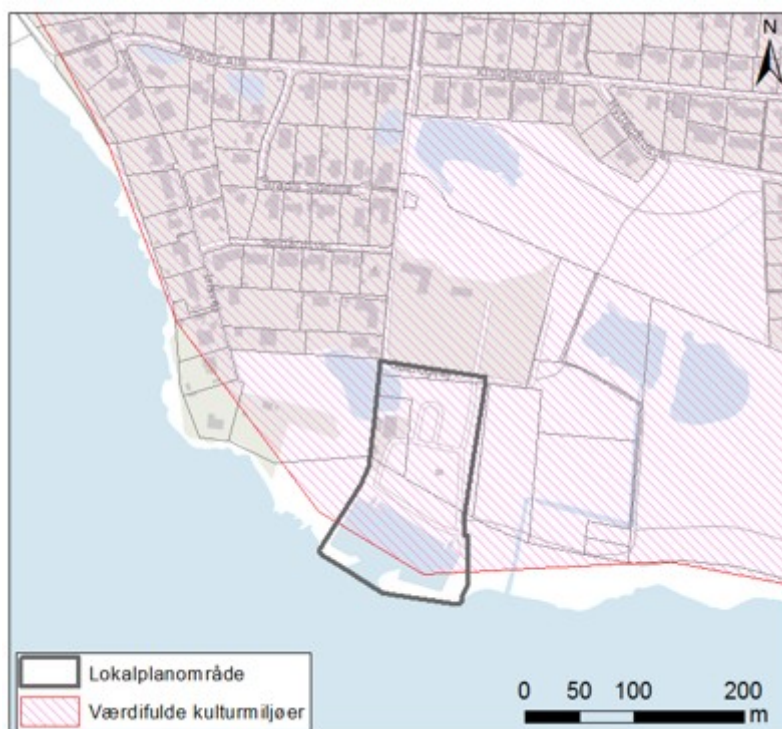
Planområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone i den sydlige del af Ramløse Sørog. Der er i kommuneplanens hovedstruktur ikke nogen udpegninger for området ift. bystruktur eller infrastruktur. Selve havnen er i hovedstrukturen udpeget som skøjtesø under den grønne- og blå struktur.

Offentlige formål

Jf. retningslinjekort 1.5 i Kommuneplan 2021-33, er hele planområdet udlagt til offentlige formål i form af lystbådehavn. Lokalplanen er med til at understøtte denne retningslinje.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Jf. retningslinjekort 2.3 i Kommuneplan 2021-33, er det meste af planområdet en del af en større udpegnings for værdifulde kulturmiljøer omkring Ramløse Ejerlav. Udpegningsen skyldes især, at Ramløse er en middelalderlandsby, hvis stjernestruktur stadig kan anes trods udflytninger ved jordreformerne i slutningen af 1700-tallet. Området er især sårbart over for tiltag, der bryder de visuelle forbindelser mellem landsbyen og søen.



Kortet viser planområdet og udpegningen for værdifulde kulturmiljøer omkring Ramløse.

Etableringen af bebyggelse i form af klubhus og bådhus på et lavtliggende areal, der ligger skjult bag træer og bevoksning, vil ikke påvirke de visuelle forbindelser mellem Ramløse og Arresø. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke vil have nogen indvirkning på udpegningen for kulturmiljøet.

Friluftsanlæg

Jf. retningslinjekort 3.4 i Kommuneplan 2021-33, er planområdet udpeget som værende en eksisterende lystbådehavn. Retningslinjen fastsætter, at der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med blandt andet primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajakker ved bl.a. søer, hvor det ikke skader beskyttelsesinteresser. Etablering af støttepunkter ved søer skal afstemmes med eventuelle krav i Natura 2000-planer. Lokalplanen er med til at understøtte denne retningslinje.

Rekreativt rutenet

Jf. retningslinjekort 3.5 i Kommuneplan 2021-33, er en del af planområdet udpeget til at være en planlagt regional rekreativ vandrerute. I dag går vandreruten Tisvildevejen gennem planområdet på netop det areal, der er udpeget som planlagt regional rute i kommuneplanen. Det betyder at denne udpegnings allerede er blevet etableret som en rekreativ rute. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kystvande

Jf. retningslinjekort 3.6 i Kommuneplan 2021-33, er selve havneområdet udpeget til at være en skøjtesø, som det også er beskrevet under hovedstrukturen. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Parkering

Jf. retningslinje 4.4 for parkering er byrådets mål at de enkelte by- og sommerhusområder skal have tilstrækkelige parkeringsarealer til, at disse virker hensigtsmæssigt for både brugeren og for omgivelserne. I Kommuneplan 2021-2033 stilles der krav til parkeringsnormer for boliger og erhverv, men ikke for rekreative områder og foreninger. Parkeringsnormen for kontor, service og liberalt erhverv bruges som retningslinje, for at sikre at der reserveres tilstrækkeligt areal til parkering i lokalplanområdet. Parkeringsnormen for kontor, service og liberalt erhverv stiller krav til 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal.

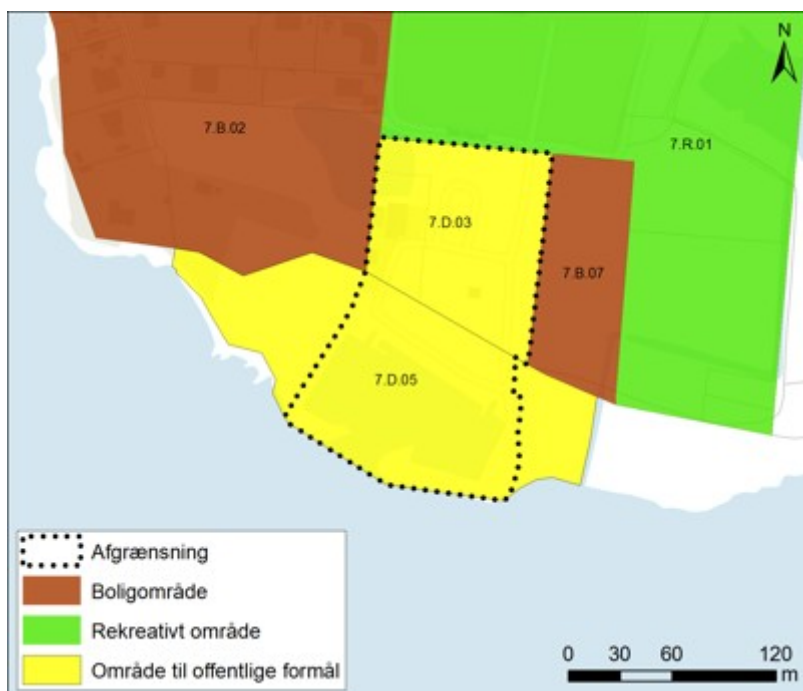
Lokalplanen giver mulighed for at der bygges op til 1200 m² etageareal. Der skal derfor være plads til minimum 24 parkeringspladser for at opfylde parkeringsnormen for kontor, service og liberalt erhverv. Der er i planforslaget reserveret areal så der er plads til at mindst 35 biler kan parkere langs vejene jf. bilag 5 - Parkering.

Rammer

Planområdet er rammebelagt med de to kommuneplanrammer 7.D.03 – Bådehavn ved Søkgroen og 7.D.05 - Lystbådehavn ved Ramløse. Kommuneplanrammen 7.D.03 – Bådehavn ved Søkgroen er planlagt til byzone og kommuneplanrammen 7.D.05 - Lystbådehavn ved Ramløse er planlagt til landzone. Der er ved lokalplanens tilvejebringelse ikke ændring i zonestatus. Begge rammer har den specifikke anvendelse 'lystbådehavn', der er derfor ikke behov for at udarbejde et kommuneplantillæg, da lokalplanen er i overensstemmelse de gældende kommuneplanrammer.

For kommuneplanramme 7.D.03 – Bådehavn ved Søkgroen gælder det at byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning og området skal være tilgængeligt for offentligheden. For samme ramme gælder det at ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Området inden for lokalplanafrænsningen er ikke udpeget som oversvømmelsestruet ved en 100-årshændelse i Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt at reservere areal til håndtering af regnvand.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.



Kortet viser de gældende kommuneplanrammer i og omkring planområdet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er delvist omfattet af byplanvedtægt 11 HK - Området Ramløse Søkrog, vedtaget i maj 1975. Byplanvedtægt 11 HK udlægger den del af planområdet, der er omfattet af vedtægten, som er matrikel 26gs og 26q, til offentlige formål i form af et rekreativt område (jollehavn) i byzone. Den resterende del af planområdet er ikke omfattet af nogen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter, og ligger i landzone.

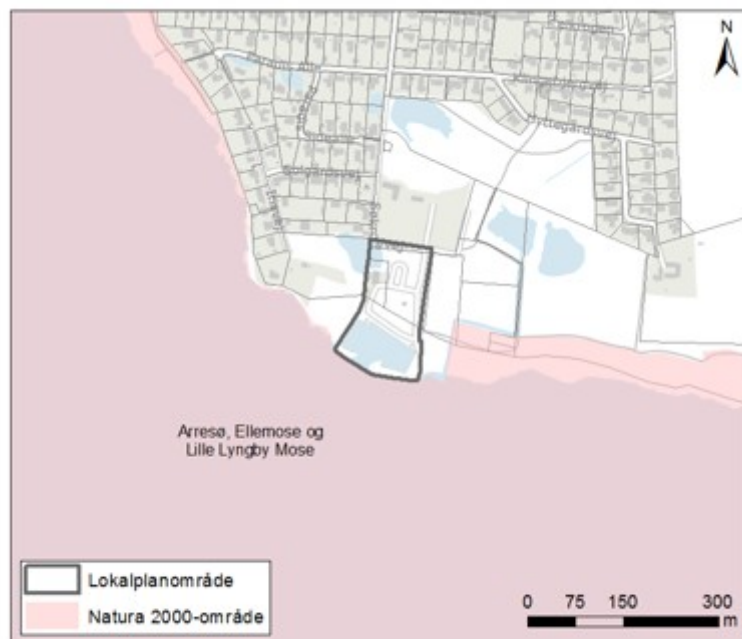
Med vedtagelsen af denne lokalplan 521.09 ophæves byplanvedtægt 11 HK for så vidt angår det område som er omfattet af lokalplan 521.09.

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.



Kortet viser planområdet og det Natura 2000-udpeget område ved Arresø.

Natura 2000-området Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose består af Habitatområde nr. H118 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose og Fuglebeskyttelsesområde F106 Arresø. Området har et samlet areal på 5.029 ha, hvoraf Arresø udgør ca. 4.001 ha. Arresø er en næringsrig lavvandet sø med sparsom plantevækst på bunden.

Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte Danmarks største sø, Arresø, og på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af naturtyperne næringsrig sø, kalkoverdrev, rigkær, skovbevokset tørvemose, elle- og askeskov, samt levesteder for arterne stor vandsalamander, stor kærguldsmed foruden ynglende rørdrum og rørhøg samt trækkende havørn, fiskeørn og stor skallesluger.

Et kalkoverdrev knap 200 meter øst for planområdet, er den nærmeste habitatnaturtype. Nærmeste arter er skæv vindelsnegl og sumpvindelsnegl, der begge er registreret ca. 2,8 km syd for lokalplanområdet. Rørdrum og rørhøg er de fugle på udpegningsgrundlaget, der er tættest på. De er registreret 2,4 km vest for lokalplanområdet.

Anlæg af og benyttelse af klubhuse og tilknyttede bygninger, en øget aktivitet inden for planområdet samt en relateret øget aktivitet på Ramløse Havn/Arresø vurderes ikke at påvirke de på udpegningsgrundlaget habitatnaturtyper og arter eller bilag IV-arter.

Der er foretaget en væsentlighedsvurdering af planen, hvor det samlet set vurderes, at aktiviteter indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke de på udpegningsgrundlaget habitatnaturtyper og arter eller bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at vedtagelse af lokalplanen ikke udfordrer den overordnet målsætning for Natura 2000-området om gunstig bevaringsstatus.

Opsummerende viser væsentlighedsvurderingen, at aktiviteter indenfor rammerne af planen vil have en neutral effekt på Natura 2000-området eftersom det vurderes at der ikke sker ændringer i naturtilstanden, ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arter, at den gunstige bevaringsstatus opretholdes, og at naturtyper og arter vil være upåvirkede (dermed stabile).

Da der med væsentlighedsvurderingen er vurderet, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter, foretages der ikke en konsekvensvurdering.

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.

En række planter og dyr er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. De arter, der er på bilaget, er vi forpligtet til at beskytte, uanset om de er registreret inde- eller udenfor Natura 2000-områder. Aktiviteter beskrevet i planer må ikke forsætligt forstyrre bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadige eller ødelægge arternes yngle- og rasteområde i arternes naturlige udbredelsesområde.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i nærheden af planområdet. Nærmest bilag IV-art er spidssnudet frø og stor kærguldsmed der er registreret i henholdsvis en sø ca. 3 km nord for planområdet og Ellemosen ca. 2,8 km nordvest for planområdet.

Bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor kærguldsmed, der er registreret i henholdsvis en sø ca. 3 km nord for planområdet og Ellemosen ca. 2,8 km nordvest for planområdet, vurderes ikke at blive påvirket af de aktiviteter lokalplanen rummer. Det vurderes, idet lokalplanområdet ikke udgør et egnet levested for spidssnudet frø, da arealet holdes med slået græs og eftersom spidssnudet frø ikke forventes at vandre mere end ½-1 km fra eksisterende yngleområder. Stor kærguldsmed yngler i stillestående, næringsfattige eller svagt næringsrige søer og vandhuller i skov og Arresø, der er en næringsrig sø, vurderes ikke egnet som yngleområde. Stor kærguldsmed kan derfor ikke forventes at indfinde sig inden for lokalplanområdet. Da aktiviteter indeholdt i lokalplanen, ikke vurderes at påvirke artens yngleområder mere end 2 km væk, vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker arten.

Landzonetilladelse

Med henvisning til Planlovens § 35 må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzonen.

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 Naturstyrelsen 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.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Spildevandsplan 2022-2025

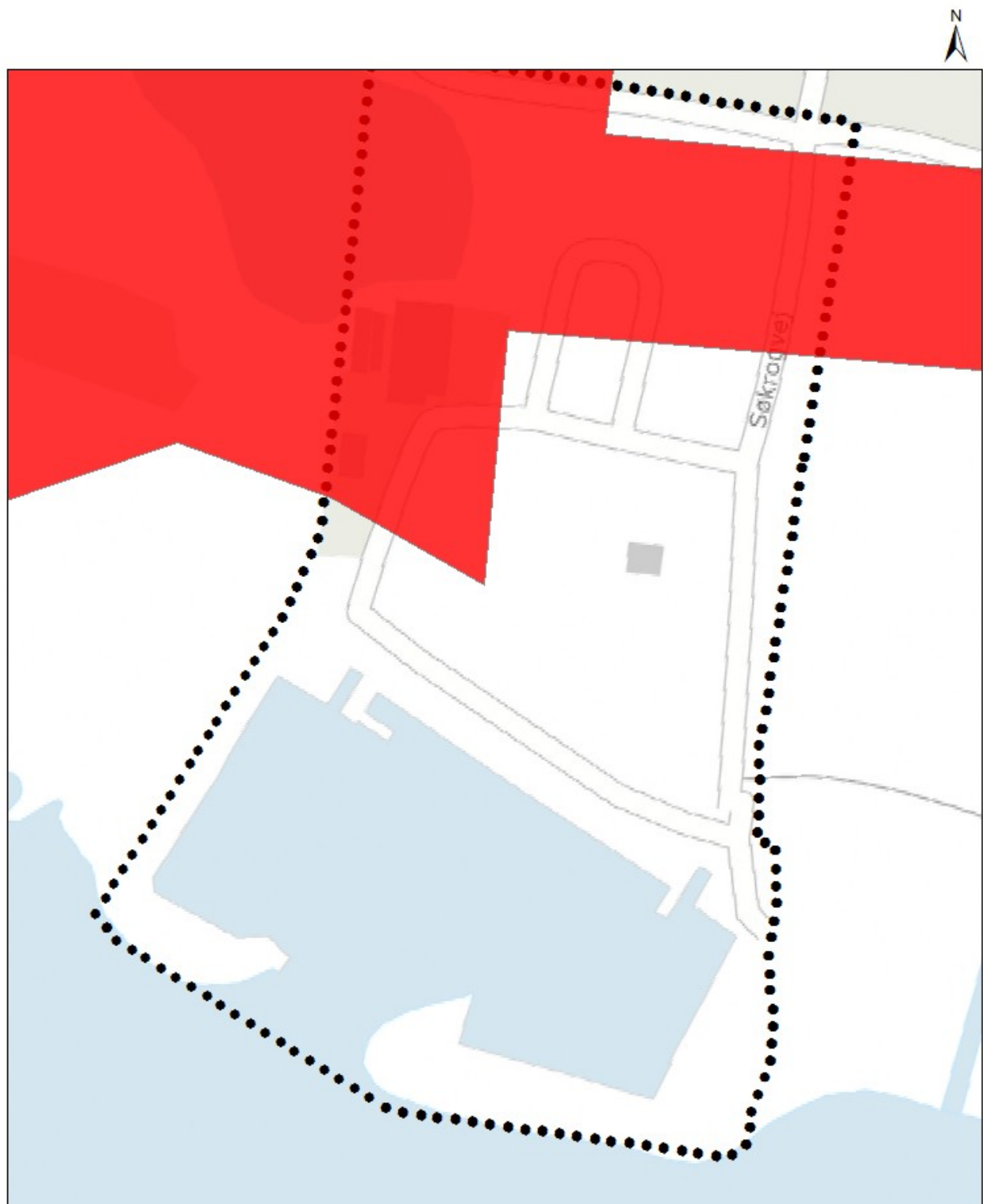
Kloakopland:

Dele af Ramløse Havn er fælleskloakeret og er en del af kloakopland 3.14 Ramløse. Spildevandet fra området ledes til Helsingørse Renseanlæg. Overløb fra fællessystemet og regnvandsudløb sker til Arresø.

Tilslutningspligt:

Alle ejendomme, som ligger indenfor kloakopland, har pligt til at tilslutte ejendommen til kloakforsyningens ledningsnet senest et år efter der er lavet stik til skel.

Kloakforsyningens ledningsnet afsluttes med stik ved skel. Ved kloakering af en ejendom er det kloakforsyningen, der anviser placering af tilslutningspunktet i skel. Grundejer er forpligtet til at etablere en skelbrønd for egen regning. Skelbrønden skal være på mindst 425 mm i diameter.



Ramløse Havn

- Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
- Overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
- Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
- Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
- Lokalplanområde

Kortet viser de områder der er kloakeret i den gældende spildevandsplan i og omkring planområdet. .

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Dette afsnit giver en oversigt over, hvordan planen relaterer sig til andre love udover Planloven.

Trafikregulering

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

Vejforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra, Søkrogvej, som illustreret på Kortbilag 3 - Arealanvendelse. Vejadgangen bliver bibeholdt i pågældende lokalplan, 542.09.

Vejstatus for Søkrogvej er ved lokalplanens offentliggørelse angivet som privatfællesvej, for så vidt angår den del der er omfattet af lokalplan 521.09.

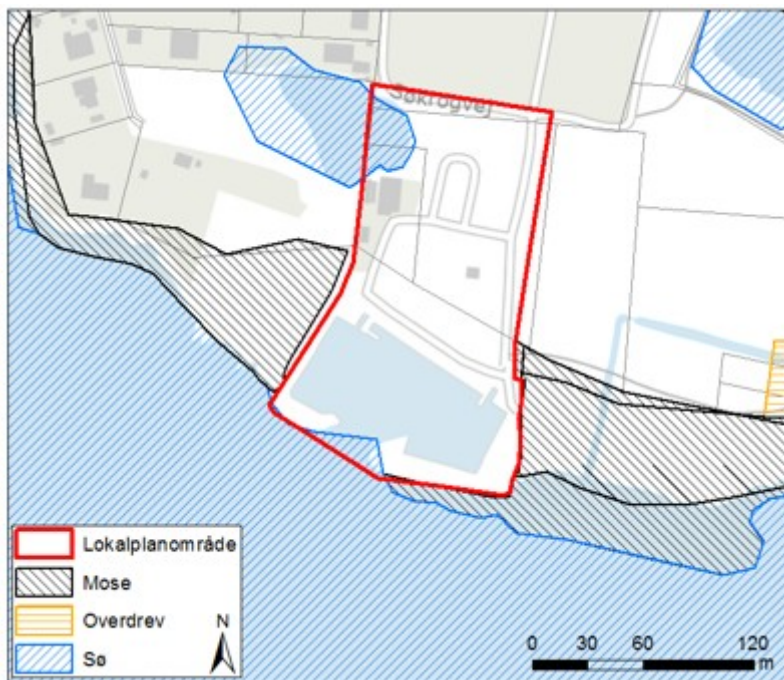
Ifølge § 3 stk. 5 i byplanvedtægt nr. 11 for Helsingør Kommune, Området Ramløse Søkrog er der langs nye veje såvel som bestående veje pålagt byggelinjer i en afstand af 5 m fra ske mod vej. Vejbyggelinjen ophæves for så vidt angår den del der er omfattet af lokalplan 521.09.

Det skal sikres, at der fortsat er offentlig vejadgang til området og til Arresø.

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3

Mindre dele af planområdet er udpeget som § 3-beskyttet søer jf. Naturbeskyttelsesloven, se kortet. Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i de beskyttede områders tilstand, uden at Gribskov Kommune giver tilladelse hertil. Arealerne med tilhørende bufferzoner vil blive friholdt for al form for byggeri.

Herudover grænser planområdet både mod øst og vest op til arealer, der er udpeget som §3-beskyttet sø. Hvis der bygges nærmere end 15 m fra søen skal det påvises, at bebyggelsen ikke vil kaste skygge på den beskyttede sø



Kortet viser de §3-udpeget naturarealer i og nær planområdet.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejdet 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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Museum Nordsjælland – Gilleleje har gjort opmærksom på, at der er stor sandsynlighed for, at der vil være skjulte fortidsminder, og at disse vil blive ødelagt i forbindelse med jordarbejde.

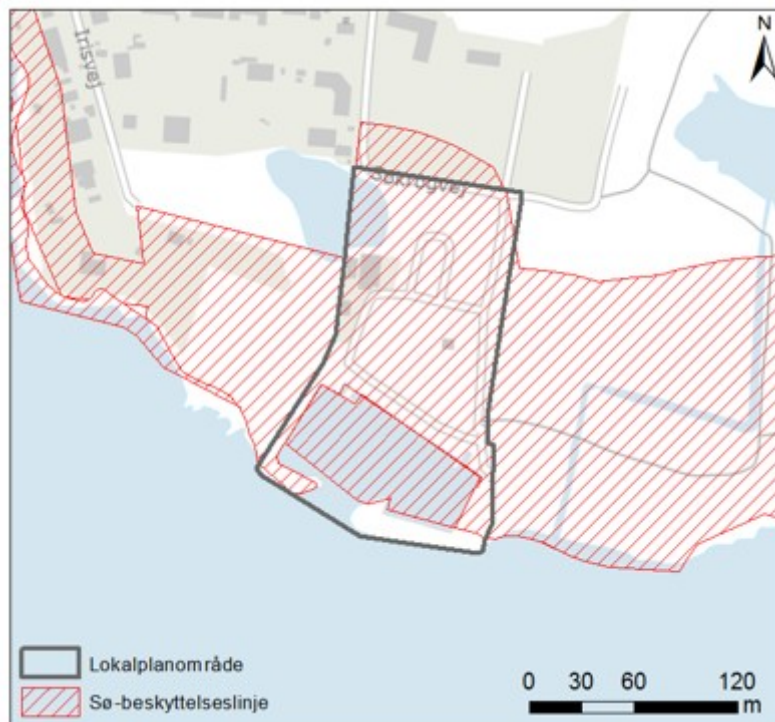
Der er fundet bopladsspor fra bronzealderen og detektorfund, der primært stammer fra yngre romersk jernalder. Nord for det berørte areal er der desuden registreret en del opsamlingsfund fra bondestenalder og bronzealder, blandt andet et lerkar, et redskab af dyrekno, en harpun lavet af rådyrtak, en bronzering og to flintdolke. Alle disse fund er gjort i lavereliggende områder.

Museet anbefaler derfor, at der bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet, for at afklare om der er bevaret arkæologiske spor på arealet, samt redegøre for deres udstrækning, bevaringstilstand og karakter.

Fravælges en forundersøgelse, skal bygherren være opmærksom på, at hvis der findes spor eller fund fra tidligere tider (fortidsminder) i forbindelse med jordarbejdet, vil disse være omfattet af Museumslovens Kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Sø- og åbeskyttelseslinje

Arresø medfører en sø- og åbeskyttelseslinjen på 150 meter i medfør af naturbeskyttelseslovens §16. Sø- og åbeskyttelseslinjen rækker ind over det meste af planområdet, som det ses af nedenstående kort.



Kortet viser sø- og åbeskyttelseslinjen for Arresø omkring planområdet.

Beskyttelseslinjen omkring søer skal sikre, at der ikke gennemføres projekter, der vil påvirke oplevelsen af disse markante og værdifulde landskabselementer negativt. Søer skal også sikres som vigtige levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet.

Inden for sø- og åbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand. Dvs. at der ikke uden kommunens dispensation må placeres bebyggelse, master og campingvogne eller lign. Der må heller ikke foretages beplantning eller terrænændringer. Der findes dog en række undtagelser fra hovedreglen og kommunen har også mulighed for at give dispensation fra forbuddet.

Forbuddet mod bebyggelse, campingvogne, terrænregulering m.v. inden for sø- og åbeskyttelseslinjen gælder ikke for havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, jf. naturbeskyttelseslovens §16, stk. 2. nr. 5. Begrebet havneformål dækker over både trafikhavne, fiskerihavne og lystbådehavne. Gribskov Kommune vurderer, at planområdet er omfattet af undtagelsen. Kommunen lægger vægt på, at planområdet allerede er rammebelagt med to kommuneplanrammer, der udlægger området til offentlige formål med den specifikke anvendelse lystbådehavn. Denne lokalplan vil ligeledes udlægge området til havneformål. Der er herudover ikke tale om en udvidelse af selve havnen, men en præcisering og udvidelse af den bebyggelse og de muligheder der finder sted på landarealet ned til Arresø.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres 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.

Teknisk Forsyning

Spildevand:

I henhold til kommunens spildevandsplan skal alle ejendomme, som ligger indenfor kloakopland, tilslutte ejendommen til kloakforsyningsnet. Ejendomme uden for spildevandsplanen kan etablere separat spildevandstank.

Vandforsyning

Planområdet ligger indenfor Baunehøj vandværksområde. Nye bygninger i lokalplanområdet skal vandforsynes fra Baunehøj Vandværk.

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.

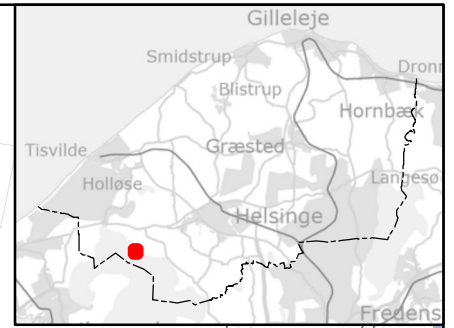
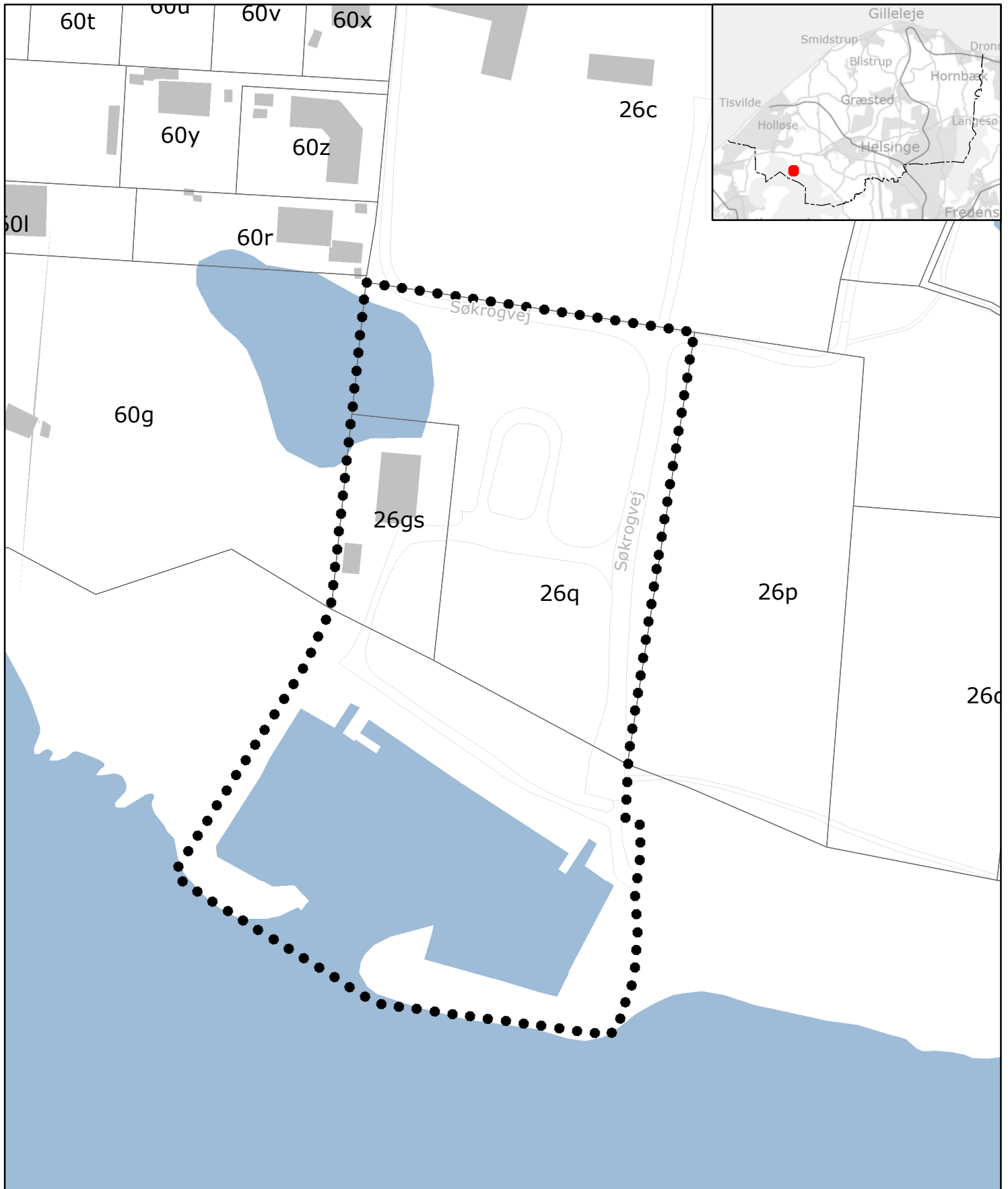
Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- 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.

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 fx 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.

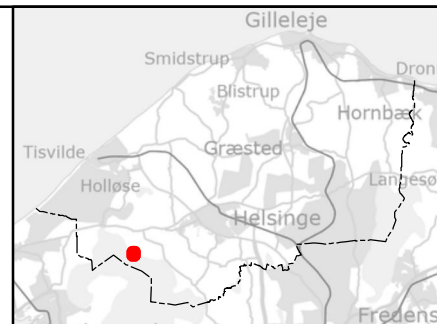
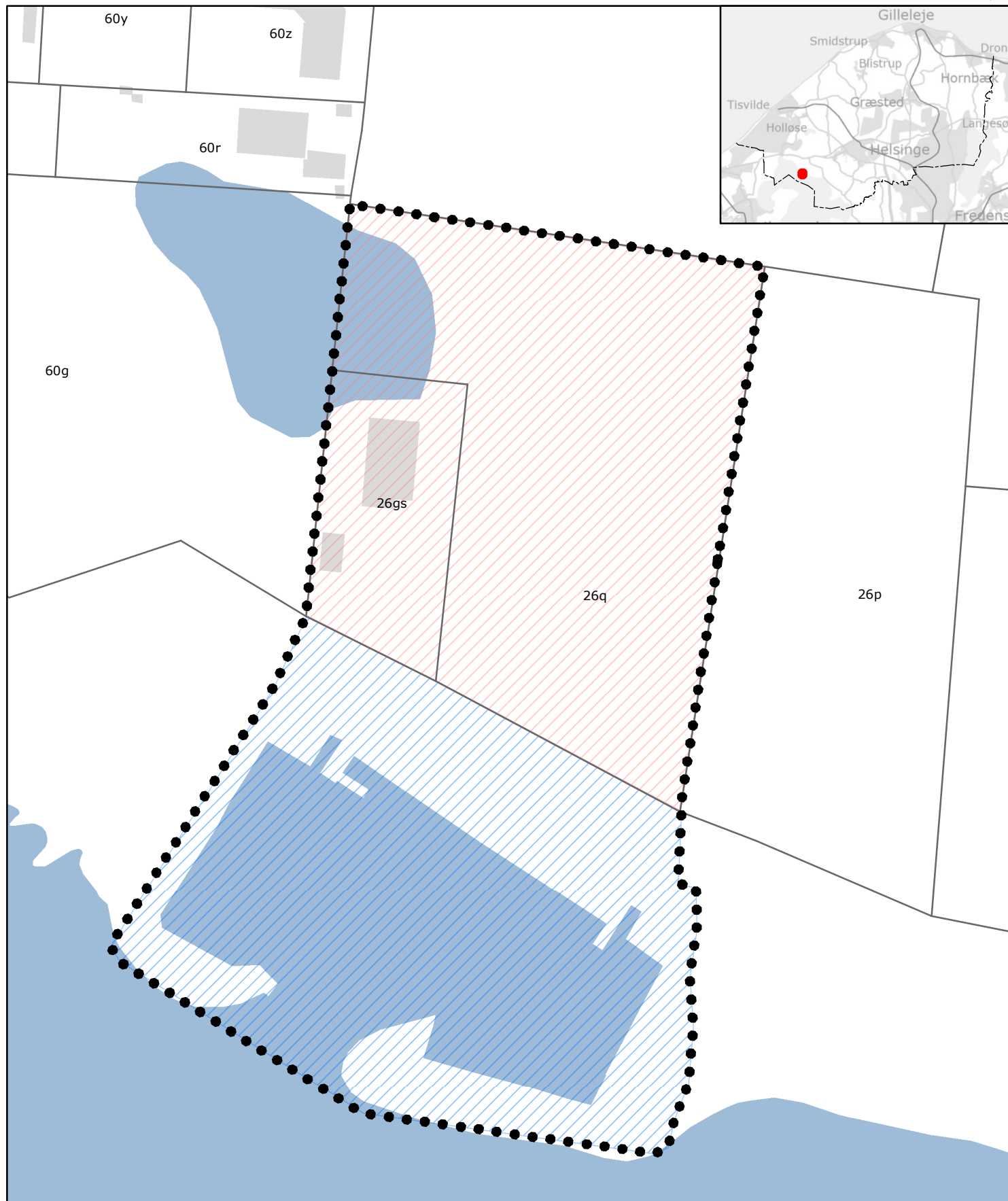
Kortbilag 1: Lokalplanaforgrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanaforgrænsning
-  matrikelsskel
-  26q Matrikelnr.
-  Bygning

Kortbilag 2: Delområder



Lokalplan 521.09

Signaturforklaring

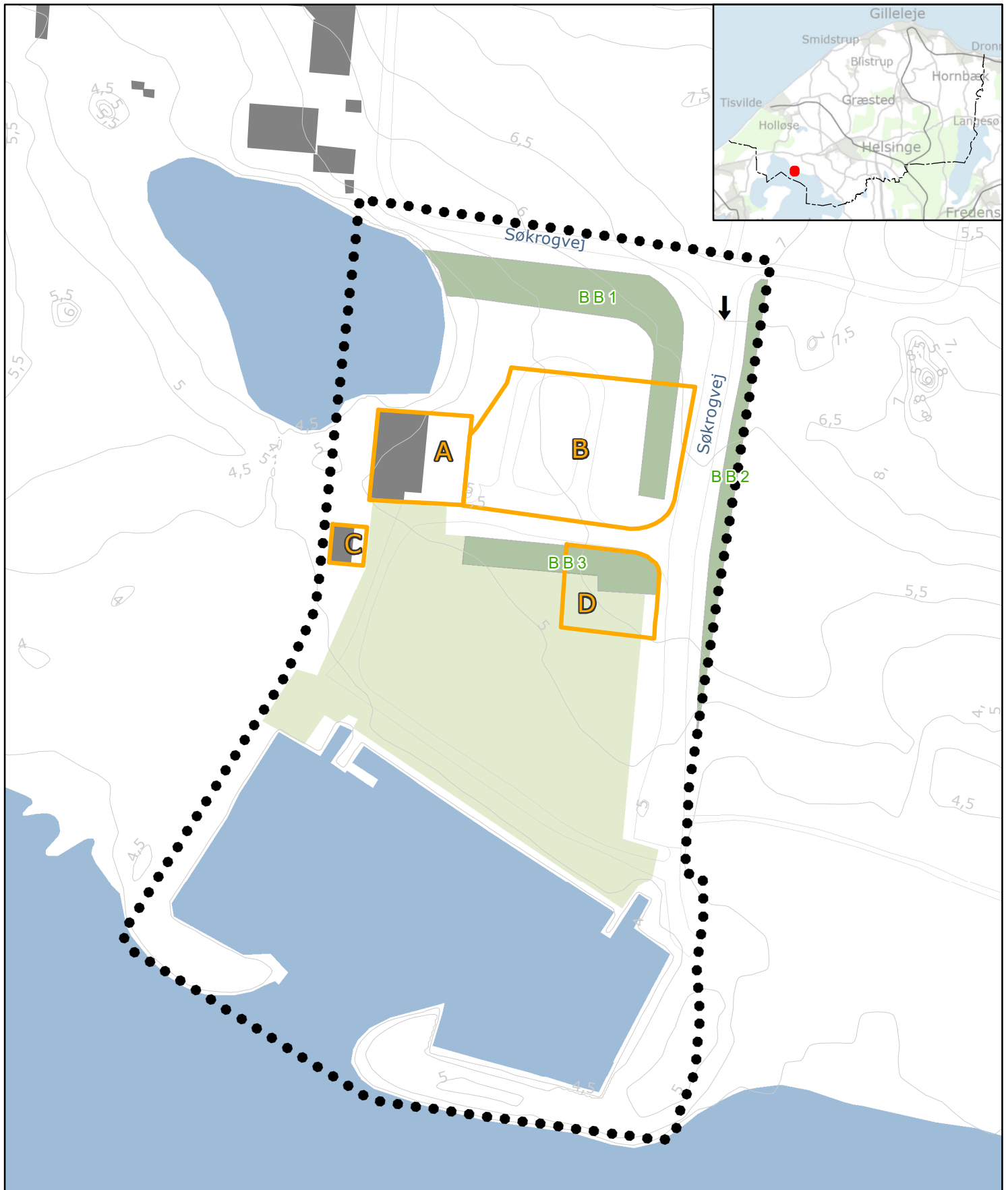
- Lokalplanafrænsning
- Matrikelskel
- 26q Matrikelnr.
- Delområde 1 (byzone)
- Delområde 2 (landzone)
- Bygning

Side 42

0 25 50 75 100 m

Målestoksforhold i A4: 1:1.200

Kortbilag 3: Arealanvendelse



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Vejkanter
- Adgangsvej
- Bygning
- Beplantningsbælte BB1-BB3
- Fælles friareal
- Søer

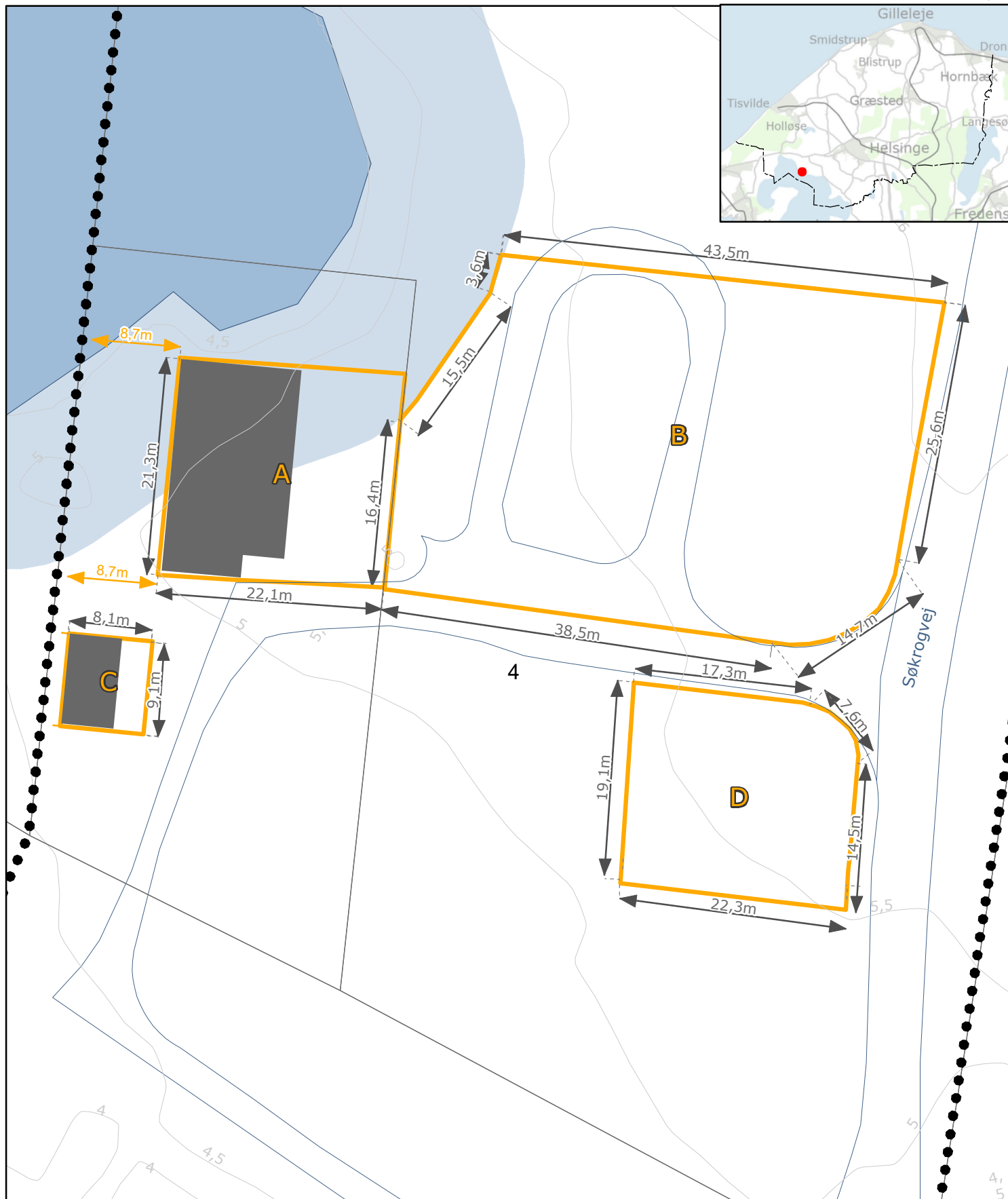
Lokalplan 521.09

Side 43

0 25 50 75 100 m

Målestoksforhold i A4: 1:1.200

Kortbilag 4: Byggefelter



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bygning
- matrikler
- Dimensioner
- Afstand til skel
- Højdekurver 0,5m 2015
- §3 sø
- 15 m buffer §3 sø

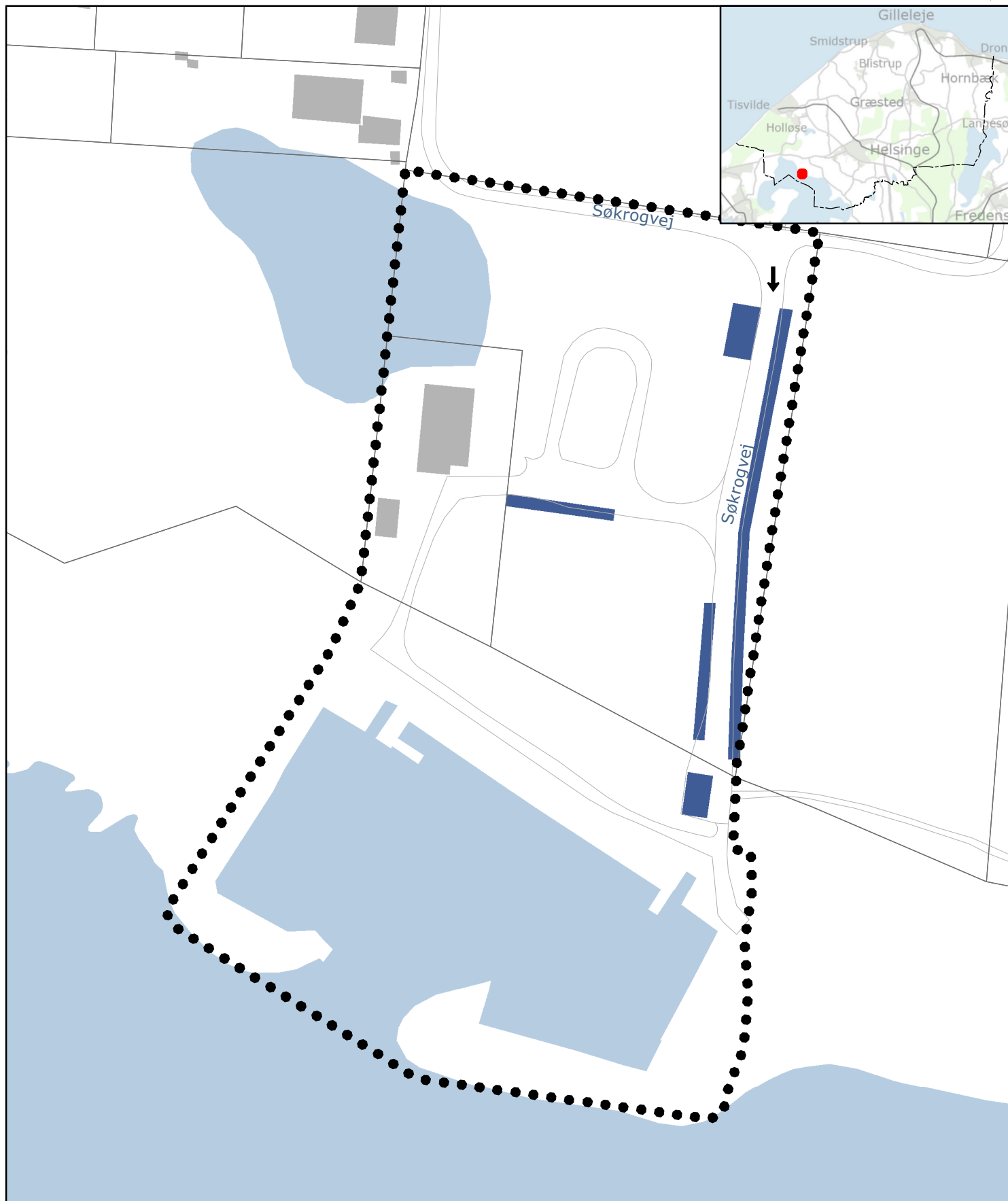
Lokalplan 521.09

0 5 10 20 30 40 50 m

Side 44

Målestoksforhold i A4: 1:500

Kortbilag 5: Areal afsat til parkering



Lokalplan 521.09

Signaturforklaring

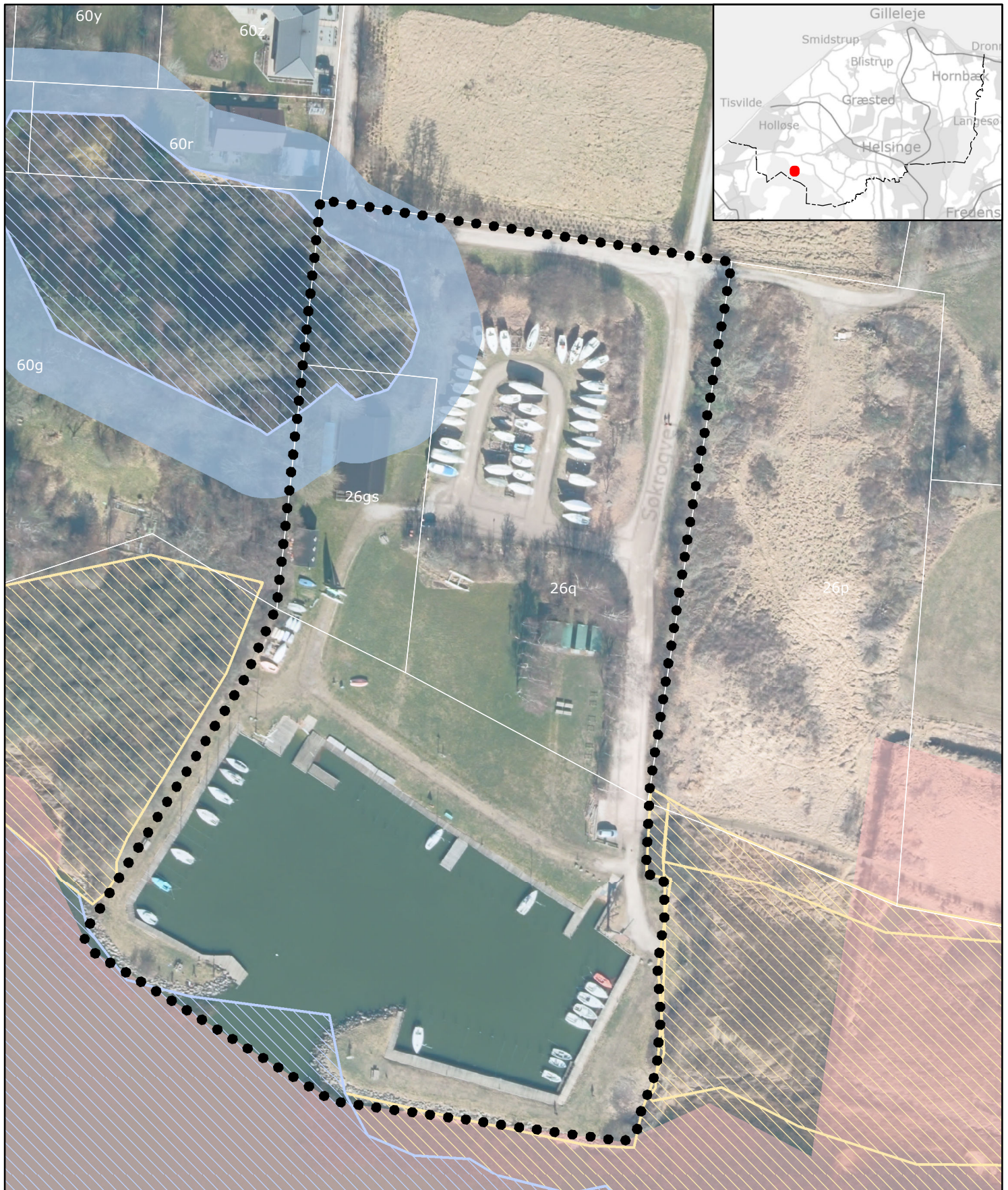
-  Lokalplanafgrænsning
-  Bygning
-  Matrikelskel
-  Areal afsat til parkering
-  Vejkanter
-  Søer
-  Adgangsvej

Side 45

0 25 50 75 100 m

Målestoksforhold i A4: 1:1.200

Kortbilag 6: Beskyttede naturtyper



Lokalplan 521.09

Signaturforklaring

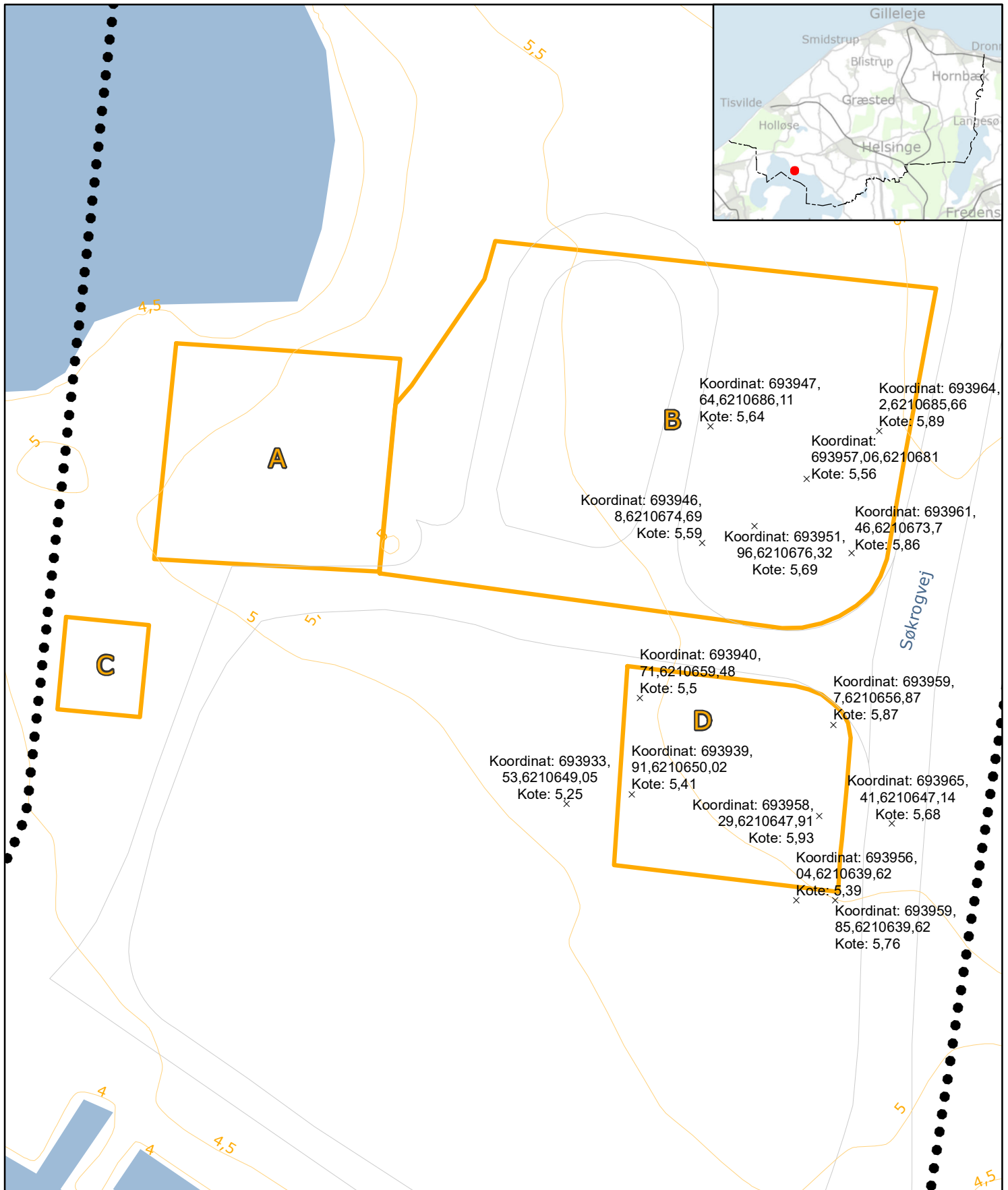
-  Lokalplanafgrensning
-  Beskyttet mose
-  Beskyttet sø
-  Natura 2000-område
-  15 m buffer §3 sø

Side 46

0 25 50 75 100 m

Målestoksforhold i A4: 1:1.200

Kortbilag 7: Koter



Lokalplan 521.09

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Højdekurver 0,5m 2015
- Vejkanter
- Berigtigede koter 2023
- Søer

Målestoksforhold i A4: 1:500

Side 57 10 20 30 40 50 m

Bilag 1

Hjemmehørende arter

De hjemmehørende træer og buske har en stor betydning for vores fugle og insekter. Hvis træerne og buskene fortsat skal beholde deres betydning i og for den danske natur, så skal der plantes nyt og passes på det som allerede er.

Ved plantning af hjemmehørende arter skal man dog stadig være opmærksom på, hvad man etablerer hvor, da nogle arter naturligt er mere udbredt i ét område end i et andet på grund af f.eks. jordbundsforhold. Derfor bør man i hvert enkelt tilfælde sørge for, at der etableres egnskarakteristiske, naturligt hjemmehørende arter.

Planteliste over hjemmehørende træer og buske:
Nr. 1-40 (B= busk, T= træ)

1. Ask, alm., *Fraxinus excelsior* T
2. Avnbøg, *Carpinus Betulus* T
3. Benved, *Euonymus europaeus* B
4. Birk, Dun-, *Betula pubescens* T
5. Birk, Vorte-, *Betula pendula* T,
6. Bøg alm., *Fagus sylvatica* T
7. Eg, Stilk-, *Quercus robur* T
8. Eg, Vinter-, *Quercus petraea* T
9. El, Rød-, *Alnus glutinosa* T
10. Elm, storbladet, *Ulmus glabra* T
11. Fyr, -Skov, *Pinus sylvestris* T
12. Gedeblad, dunet, *Lonicera xylosteum* B
13. Gyvel, (lav dansk), *Cytisus scoparius* B
14. Hassel, *Corylus avellana* B
15. Havtorn, *Hippophaë rhamnoides* B
16. Hvidtjørn, alm., *Crataegus laevigata* B (T)
17. Hvidtjørn, engriflet, *Crataegus monogyna* B (T)
18. Hylde, alm., *Sambucus Nigra* B
19. Hæg, alm., *Prunus padus* B (T)
20. Kirsebær, Fugle, *Prunus avium* T
21. Kornel, rød, *Cornus sanguinea* B
22. Kvalkvæd, *Viburnum opulus* B
23. Lind, småbladet, *Tilia cordata* T
24. Løn, Spids, *Acer platanoides* T
25. Navr, *Acer campestre* T (B)
26. Pil, femhannet, *Salix pentandra* B

27. Pil, Grå, *Salix cinerea* B
28. Pil, Krybende, *Salix repens* B
29. Pil, Selje, *Salix caprea* T (B)
30. Pil, Øret, *Salix Aurita* B
31. Ribs, Fjeld, *Ribes alpinum* B
32. Rose, blågrøn, *Rosa dumalis* B
33. Rose, hunde, *Rosa canina* B
34. Rose, klit, *Rosa pimpinellifolia* B
35. Rose, Æble, *Rosa rubiginosa* B
36. Røn, alm, *Sorbus aucuparia* T
37. Slåen, *Prunus spinosa* B
38. Tørst, *Rhamnus frangula* B
39. Vrietorn, *Rhamnus catharticus* B
40. Æble, vild, *Malus sylvestris* T (B)

Øvrige arter, der tillige kan anvendes:

41. Blærespiræa, *Physocarpus malvaceus*, B
42. Bærmispel, Lamarcks, *Amelanchier lamarckii*, B
43. Bærmispel, Aks, *Amelanchier spicata*, B
44. Gedeblad, Californisk, *Lonicera ledebourii*, B
45. Mirabel, *Prunus cerasifera* T (B)
46. Syren, *Syringa vulgaris* B
47. Æble, sargents, *Malus sargentii* T (B)

Plantning generelt: anvend som udgangspunkt flere forskellige arter, -både for at opnå mere diversitet men også for at undgå at plantningerne ikke er for sårbare såfremt der skulle opstå angreb af plante-sygdomme (jf. elmesyge, asketop-tørre, kastanje-minermøl osv). Et bredt udvalg af forskellige arter vil sikre, at der ved sygdomsangreb ikke bliver behov for at rydde større områder med træer, hele strækninger med vejtræer osv., og man på baggrund heraf er nødsaget til at starte helt forfra med etablering af grønt.

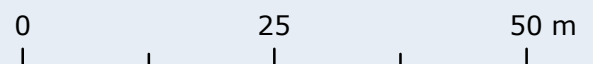
Flere af ovennævnte arter kan tillige anvendes som fx hækplanter.



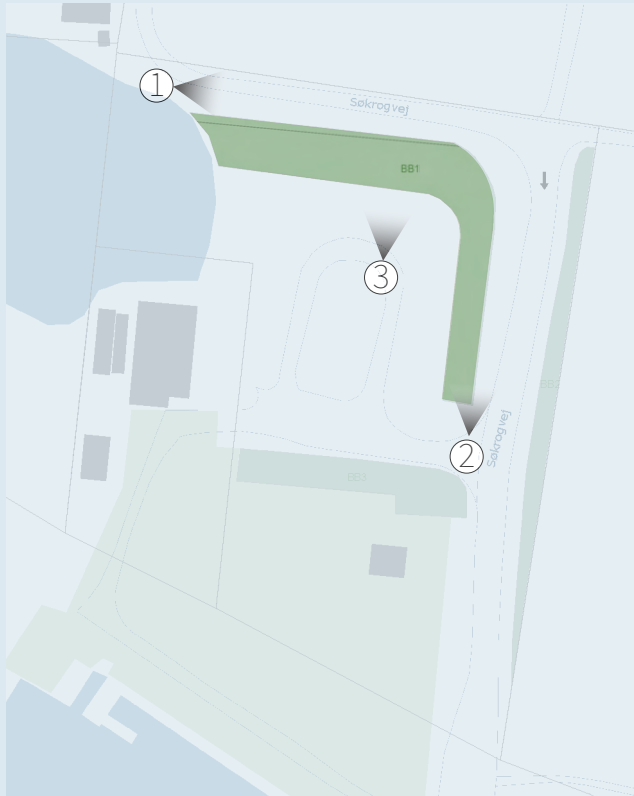
Lokalplan 521.09

Signaturforklaring

- matrikler
- Beplantningsbælte BB1-BB3
- Vejnavne



BILAG 2: Dokumentation af beplantningsbælte BB1



I det levende hegn (BB1) vokser følgende arter (startende fra vest ved sø, derpå mod syd langs den del af søkrugvej, der er anlagt med grus:

Mirabel
Snebær
Hyld
Tjørn
Hassel
Pil
Ahorn
Brombær
Kirsebærlaubær (skal fjernes)

Det levendehegn, hvad angår den nordlige del af hegnet, har i dag en bredde på ca 10 m og en længde på ca 56 m målt fra søgrænse.

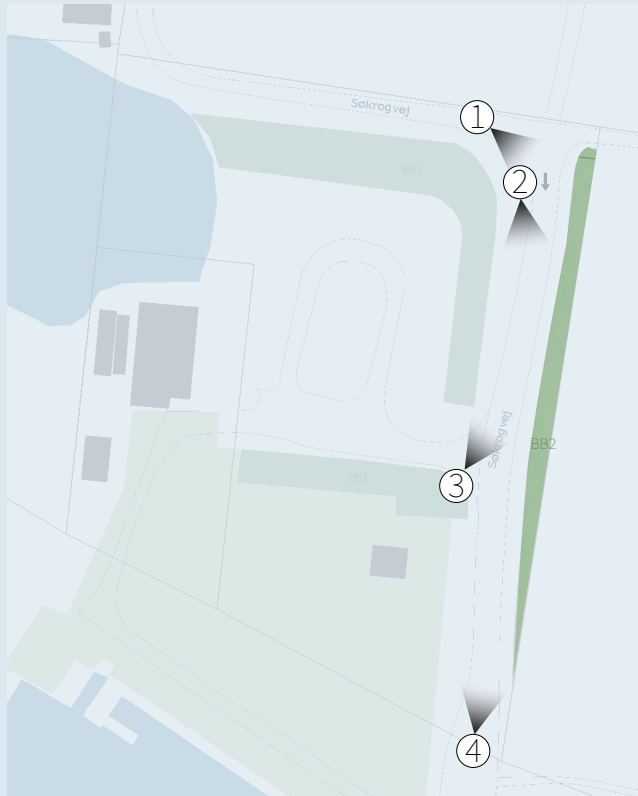
Det levende hegn har i dag en bredde på ca. 6 m og en længde på ca. 40 m, hvad angår den del af hegnet der forløber langs den grusbelagte del af Søkrugvej.

Dimensioner kan ses på kortet på Bilag 2, s. 1

Hegnbredder er udmålt på baggrund af nuværende bevoksnings kronebredde.



BILAG 2: Dokumentation af beplantningsbælte BB2



I det levende hegn (BB2) vokser følgende arter (startende fra syd ved den offentlige sti og mod nord):

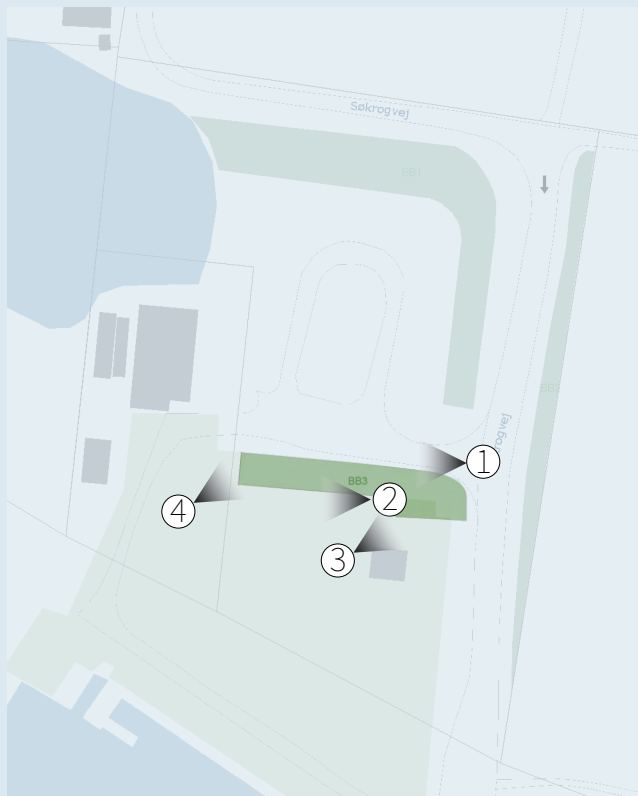
Tjørn
Hybenrose
Mirabel
Rød Kornel
Fyr
Alm. Ask

Det levende hegn har i dag en bredde på mellem 6 og 14 m. Hegnet er fra nord til matrikelgrænse mod syd (ved den offentlige sti) ca 122 m langt. Dimensioner kan ses på kortet på Bilag 2, s. 1

Hegnbredden er udmålt på baggrund af nuværende bevoksnings kronebredde.



BILAG 2: Dokumentation af beplantningsbælte BB3



I det levende hegn (BB3) vokser følgende arter (startende fra øst ved den del af Søkrøvej der er grusbelagt og mod vest):

Birk
Tjørn
Snebær
Mirabel
El
Poppel
Ask
Brombær
Liguster

Det levende hegn har i dag en bredde på ca. 6 m og en længde på ca. 50 m
Dimensioner kan ses på kortet på Bilag 2, s. 1

Hegnbredder er udmålt på baggrund af nuværende bevoksnings kronebredde.

