

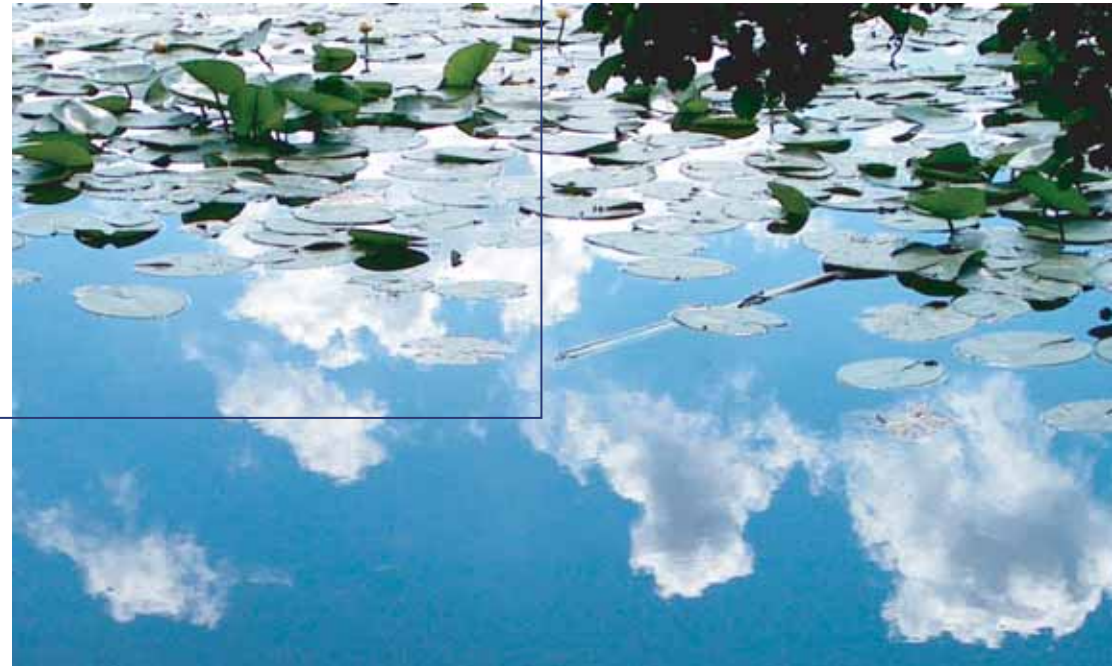
Kommuneplan 2005 - 2017

GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE



Rådhuset, Birkvang 214, 3250 Gilleleje
tlf.: 48 38 83 00
fax.: 48 38 83 22
www.ggk.dk

Kommuneplan 2005 - 2017 er udarbejdet i samarbejde med NIRAS Konsulenterne



INDHOLD

HOVEDSTRUKTUR

Forord	1				
Indledning	3				
Et større planlægningsarbejde	3				
Ændringer i forhold til Kommuneplan 1997	3				
Læsevejledning	3				
Forhold til overordnet planlægning og lovgivning	4				
Miljøvurdering	4				
Overordnede visioner	5				
Visionen for Græsted-Gilleleje Kommune	5				
Grundlæggende værdier	5				
Græsted-Gilleleje Kommune idag	7				
Hovedstrukturen	9				
Bymønstret i dag	9				
Den kystnære placering	9				
Byvækst - udfordringer	9				
Byvækst - mål	9				
Byvækst - initiativer	9				
Byvækst i forhold til forslag til Regionplan 2005	14				
Bosætning	15				
Boligudbygning og bosætning - udfordringer	15				
Boligudbygning og bosætning - mål	15				
Boligudbygning og bosætning - initiativer	17				
Sommerhuse - initiativer	18				
Detailhandel	19				
Detailhandel - udfordringer	19				
Detailhandel - mål	19				
Planlægning for detailhandel	19				
Detailhandel initiativer, Gilleleje	23				
Detailhandel initiativer, Græsted	24				
		Detailhandel initiativer, Kr. Esb., Esrum, Dr. Mølle	25		
		Detailhandel initiativer, Blistrup og Smidstrup	26		
		Erhverv og turisme	27		
		Erhverv - udfordringer	27		
		Erhverv - mål	27		
		Erhverv- initiativer	27		
		Turisme - udfordringer	30		
		Turisme - mål	30		
		Turisme - initiativer	30		
		Offentlig service	34		
		Offentlig service - udfordringer	31		
		Offentlig service - mål	31		
		Offentlig service - initiativer	31		
		Kultur og fritid	33		
		Kultur og fritid - udfordringer	33		
		Kultur og fritid - mål	33		
		Kultur og fritid - initiativer	33		
		Trafik og Veje	35		
		Trafik og Veje - udfordringer	35		
		Trafik og Veje - mål	35		
		Trafik og veje - initiativer	37		
		Miljø og Forsyning	38		
		Miljø og Forsyning - udfordringer	38		
		Miljø og Forsyning - mål	38		
		Miljø og Forsyning - initiativer	39		
		Rekreative områder	41		
		Rekreative områder - udfordringer	41		
		Rekreative områder - mål	41		
		Rekreative områder - initiativer	41		
		Landområder områder	43		
		Landområder - udfordringer	43		
		Landområder - mål	43		
		Landområder - initiativer	43		
		RAMMEBESTEMELSER	45		
		Generelle rammebestemmelser			
		Bebyggelse i det kystnære område			
		Udbygningstakt			
		Butikker			
		Særlige bestemmelser for erhverv			
		Støj			
		Parkering			
		Skilte og facader			
		Husstandsvindmøller			
		Mobiltelefonmaster			
		Kulturmiljø			
		Miljøvurdering			
		Planlægningsdistrikt Gilleleje			
		Planlægningsdistrikt Græsted			
		Planlægningsdistrikt Kr. Esbønderup/Esrum			
		Planlægningsdistrikt Blistup / Smidstrup			





FORORD

Forord v. Borgmester Jannich Petersen

Jeg er glad for at kunne præsentere Græsted-Gilleleje Kommunes Kommuneplan 2005-17. Kommuneplanen udstikker rammerne for hvordan Græsted-Gilleleje Kommune som område - "et sted på landkortet" - skal udvikles. En udvikling der ikke går i stå selv om området fra 2007 er en del af Gribskov Kommune.

Kommuneplanen skal ses i forlængelse af den Planstrategi Byrådet vedtog i efteråret 2004. I planstrategien har vi beskrevet Byrådets visioner, målsætninger og initiativer for kommunens fysiske udvikling. I kommuneplanen har vi fastlagt struktur og rammer for den fysiske planlægning i kommunen. Det er i kommuneplanen, vi fastlægger hvordan de forskellige områder i kommunen skal udvikles. Og det er her, det er beskrevet, hvor der må bygges hvad og hvordan.

I kommuneplanen har vi fokus på bosætning og detailhandel som de områder, der særligt skal arbejdes videre med i de kommende år. Det er de to vigtige temaer, som vi også behandlede i planstrategien. Vi er overbeviste om, at Græsted-Gilleleje Kommune vil få en stadig vigtigere rolle som attraktiv bosæt-

ningsområde i Hovedstadsområdet. Der bliver behov for at bygge flere boliger, fordi flere ønsker at flytte til kommunen. Byrådet ønsker at imødekomme, at der fortsat skal være attraktive og velegnede områder at bygge boliger i. Vi vil gerne styrke den eksisterende bystruktur, hvor vi bor i overskuelige mindre bysamfund. Samtidigt får vi mulighed for at sikre, at der er befolkningsgrundlag til at opretholde en vis service. Med en fordeling af boligvæksten på alle bysamfund holder fast i vores rekreative værdier.

I Kommuneplanen har vi derfor taget stilling til hvilke områder, der kan udbygges hvornår. Et aktivt handelsliv er med til at skabe et område, hvor mennesker har lyst til at bo og leve. I kommuneplanen har vi derfor også beskrevet, hvor der kan etableres butikker og hvor store de kan være.

Kommunens udvikling vedrører os alle. Som grundlag for arbejdet har Byrådet derfor i hele perioden lagt stor vægt på at have dialog med borgere og andre interessenter. Der har været holdt en række offentlige møder, indkaldelse af idéer, fremlæggelse af forslag, annoncer og indlæg i medier. I den proces har vi fået mange gode kommentarer og input til vores oplæg om den fremtidige udvikling af området, som vi har brugt i det videre arbejde.

Det er mit ønske, at kommuneplanen vil blive brugt. Og at vi med vedtagelsen af planen sammen kan sikre, at kommunen fortsat vil spille en vigtig rolle som attraktiv bosætningsområde, som turistmål og fritidsområde.

På Byrådets vegne



Borgmester Jannich Petersen





INDLEDNING

Et større planlægningsarbejde

Græsted-Gilleleje Kommune påbegyndte revisionen af Kommuneplan 1997 i 2003. Det første, der blev igangsat, var en vurdering af den samlede hovedstruktur. Byrådet vurderede behovet for nye arealudlæg i forbindelse med idéfasen til Hovedstadens Udviklingsråd forslag til Regionplan 2005.

Herefter udarbejdede Byrådet en Planstrategi, der særligt lagde vægt på temaerne bosætning og detailhandel, som Byrådet besluttede skulle være de to primære temaer for kommuneplanrevisionen.

Den offentlige fremlæggelse af planstrategien sluttede i august 2004. Planstrategien blev vedtaget i november 2004. I foråret 2005 var Forslag til Regionplan 2005 fremlagt til offentlig høring. Regionplanen blev endeligt vedtaget oktober 2005.

I Kommuneplan 2005-17 er der indarbejdet målsætning og retningslinier fra Planstrategien. Illustrationen til højre viser, hvordan planlægningsarbejdet er tilrettelagt.

Forslag til Kommuneplan har været i offentlig høring i sommeren 2005.

I forbindelse med revisionen af Kommuneplanen er der taget højde for nogle af de kommentarer og forslag, der er indkommet i forbindelse med den offentlige fremlæggelse. Nogle er indarbejdet helt i planen, andre delvist, mens endnu andre ikke har fundet plads, og derfor ikke indgår i den nye Kommuneplan.



● Her er planlægningen nu

Den endeligt vedtagne kommuneplan gælder indtil der vedtages en ny kommuneplan for den nye Gribskov Kommune. Kommuneplanen er bindende for Byrådet i forhold til de strukturer og rammer, der fastlægges.

Ændringer i forhold til Kommuneplan 1997

Kommuneplan 2005-2017 har følgende større ændringer i forhold til Hovedstrukturen i Kommuneplan 1997:

Byrådet har udpeget nye arealer til boligformål og erhvervsformål i Gilleleje, Græsted, Esrum, Esbønderup og Blistrup. Særligt arealerne i Blistrup og Kr. Esbønderup skal sikre, at kommunen dels har attraktive og velegnede arealer til boliger og erhverv, dels at de findes i tilstrækkeligt omfang til at sikre gode boliger til alle i kommunen og en god udvikling af erhvervslivet. Der er desuden fastlagt en rækkefølge for udbygningstakten.

Byrådet har fastlagt nye bestemmelser og retningslinier for detailhandlen i Græsted-Gilleleje Kommune, som skal medvirke til styrkelse og fastholdelse af detailhandlen i kommunens handelsbyer.

Læsevejledning

Kommuneplanen består af to dele; henholdsvis:

- **Hovedstrukturen** for Græsted-Gilleleje Kommune indeholder Byrådets visioner og mål for kommunens udvikling samt planlagte tiltag i den kommende planperiode.
- **Rammebestemmelserne** fastlægger hvilke bestemmelser, der gælder for de enkelte rammeområder, herunder retningslinier for, hvad der skal fastlægges i lokalplaner, kommunens landzone-

administration samt retningslinier for placering af butikker, erhverv og vindmøller.

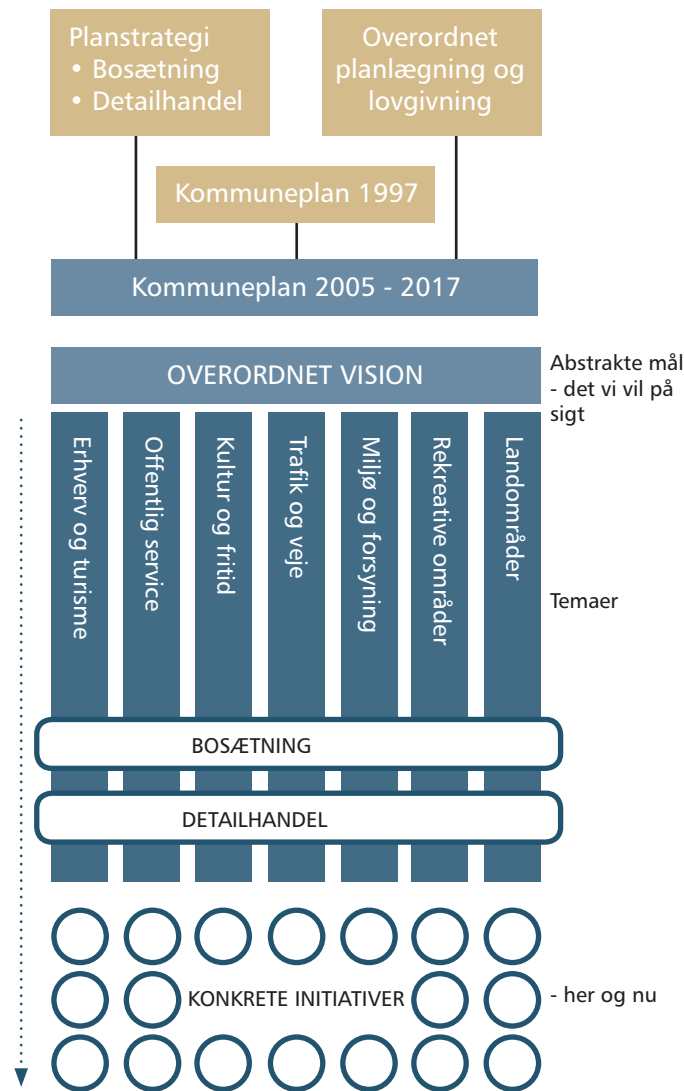
I tilnytning til Kommuneplanen er der udarbejdet en særskilt planredegørelse, som beskriver udvikling og planlægning i kommunen siden 1997. Dertil er der en oversigt over gældende lokalplaner samt byplanvedtægter.

Forhold til overordnet planlægning og lovgivning

Forslag til Kommuneplan 2005-2017 er udarbejdet i overensstemmelse med planloven og Hovedstadens Udviklingsråds Regionplan 2005 for Hovedstadsområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af Regionplan 2005 har Byrådet ønsket, at der gives mulighed for udlæg af nye områder til byvækst i den kommende planperiode, idet de eksisterende arealer forventes at være udbygget inden for en kort årrække.

Byrådets forslag til nye byvækstarealer som Hovedstadens Udviklingsråd har imødekommet er indarbejdet i denne kommuneplan. En række af de forslag der ikke er medtaget i Regionplan 2005 er medtaget i denne kommuneplan som områder der på mellemlang eller lang sigt ønskes anvendt til byformål. For de arealer der ikke er godkendt i regionplanen er dette angivet.



Miljøvurdering

Folketinget vedtog i 2004 en Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I henhold til denne lov skal der for alle planer og programmer, hvis udarbejdelse er påbegyndt efter d. 21. juli 2004, foretages en miljøvurdering, såfremt planens gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Da udarbejdelsen af Kommuneplan 2005-17 var påbegyndt inden juli 2004, er den ikke omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

OVERORDNEDE VISIONER

Visionen for Græsted-Gilleleje Kommune

Byrådet ønsker generelt at fremme en helhedsorienteret og bæredygtig udvikling af kommunen. Der skal være samspil mellem beslutningerne vedrørende sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, erhvervsmæssige, kulturelle, trafikale, miljømæssige og økonomiske forhold.



Vi har tre overordnede visioner for udviklingen af kommunen.

1. Græsted Gilleleje Kommune skal være et godt sted at bo og leve for alle borgere. Her er der plads til, at mennesker er forskellige og har forskellige behov.

Der skal fortsat tages hensyn til, at borgere kan have forskellige ønsker og behov med hensyn til f.eks. børnepasning og anden offentlig service, boligstørrelse og handelsmuligheder.

2. Græsted-Gilleleje Kommune skal være den foretrukne bosætningskommune i Nordsjælland for mennesker, som lægger vægt på velfungerende lokalsamfund og mulighed for friluftsliv i enestående natur og landskaber.

Græsted-Gilleleje Kommune vil tiltrække mennesker, som holder af og værner om naturen, og som kan se værdierne i at kunne dyrke friluftsliv tæt på hjemmet. Samtidig er det vigtigt at tiltrække mennesker, som ønsker at tage aktivt del i de levende lokalsamfund, der er i kommunen.

3. Græsted-Gilleleje Kommune skal være kendt for, at værdierne nærhed, mangfoldighed, inddragelse, valgmuligheder og nytænkning efterleves.

Græsted-Gilleleje Kommune vil fortsat aktivt fremme disse værdier og ønsker, at også kommunens borgere, virksomheder, foreninger, samarbejdspartnere og det omgivende samfund kender til værdierne og oplever, at de efterleves.

Grundlæggende værdier

De grundlæggende værdier for kommunens virke er i tråd med ønskerne om en god bosætnings-, turist- og fritidskommune: Nærhed, inddragelse, mangfoldighed, valgmuligheder og nytænkning.

Nærhed

Græsted-Gilleleje Kommune er karakteriseret ved at bestå af flere velfungerende lokalsamfund, hvor nærheden i dagligdagen ses som en stor kvalitet. Kommunens bymønster betyder, at de fleste borgere f.eks. bor relativt nær ved dagpasningstilbud, skoler og anden offentlig service, der er brug for i dagligdagen, tæt på naturen og med relativ kort afstand til indkøbsmuligheder.

Inddragelse

Vi lægger stor vægt på, at borgere, brugere, samarbejdsparter og interessenter inddrages i beslutningsprocesser med hensyn til fysisk planlægning såvel som kommunens øvrige ansvarsområder. Kommunen arbejder målrettet på at sikre et højt informationsniveau.

Byrådet lægger vægt på, at der er dialog mellem kommunen og de forskellige interessenter i planlægningsprocessen. Vi benytter en lang række inddragelsesformer som borgermøder, høringer, arbejdsgrupper osv., og Byrådet har i en årrække inddraget borgere og samarbejdsparter i planlægning og opgaveløsning.

Mangfoldighed

Vi sætter pris på mangfoldighed. Det gælder mangfoldigheden og variationen i landskabet og naturen, mangfoldigheden i de forskellige lokalsamfund, og ikke mindst når det drejer sig om mennesker. Vi værdsætter og respekter, at mennesker er forskellige, og tager udgangspunkt i den enkeltes behov og livssituation.

Valgmuligheder

Borgerne skal have valgmuligheder og størst mulig frihed og fleksibilitet. Vi fokuserer derfor på at tilbyde gode serviceydelser koblet med en effektiv ressourceudnyttelse. Konkurrence ses som en måde at fremme kvaliteten af ydelserne samtidig med, at det skaber flere valgmuligheder for borgerne.

Nytænkning

Vi lægger vægt på nytænkning om offentlig servicevirksomhed, og afprøver gerne nye ting og tager initiativ til nye måder at løse opgaver på. Det afspejler sig på stort set alle områder af kommunens virksomhed - også fysisk planlægning.

Bevare og styrke kommunens identitet

Græsted-Gilleleje Kommune er i stadig højere grad en integreret del af Hovedstadsområdet. Vi forventer, at kommunen får en stadig vigtigere rolle som bosætningskommune, turistmål og fritidsområde i Hovedstadsområdet. I forbindelse med den udvikling er det vigtigt, at kommunen formår at bibeholde og styrke sin egenart og karakter.



Græsted-Gilleleje Kommune i dag

Græsted-Gilleleje Kommune ligger smukt i Nord-sjælland. Her er en lang kyststrækning mod nord, et stort skovområde mod syd forbundet af et meget varieret landskab med marker, vandløb og søer samt to grønne kystkiler. Naturen og de mange rekreative muligheder er til stor glæde og gavn for de, som bor i kommunen, men også for de mange turister som hvert år gæster området. Kommunen har to hovedbyer; havnebyen Gilleleje og Græsted midt i kommunen. I kommunen findes også en række lokalsamfund af varierende størrelse. Desuden er her et større antal sommerhuse langs kysten.

En del af kommunens ca. 21.000 indbyggere arbejder uden for kommunen. Trods denne pendling ud af kommunen er Græsted-Gilleleje Kommune præget af en betydelig tilflytning, og kommunens rolle som attraktiv bosætnings-kommune, turistmål og fritidsområde som en del af Hovedstadsområdet styrkes fortsat.

Flere nye borgere og ændret aldersfordeling

Kommunen har haft en relativ høj og jævnt fordelt befolkningstilvækst de senere år sammenlignet med de fleste andre sommerhuskommuner i Frederiksborg Amt. Denne udvikling forventes at fortsætte.

Hidtil har befolkningstilvæksten ikke ført til en tilsvarende stor udbygning i kommunens boligområder, fordi mange har bosat sig helårs i kommunens sommerhusområder. Vi forventer dog at det fremtidige boligbehov vil stige bl.a. pga. større tilflytning.

Tilflytningen vil skabe øget pres på både boligmarkedet, infrastrukturen og på den offentlige og private service i kommunen, hvis det nuværende serviceniveau skal opretholdes, og der fortsat skal sikres nærhed og velfungerende lokalsamfund.

Kommunen har i dag flere ældre og en relativ lav andel af børnefamilier, sammenlignet med de øvrige kommuner i Frederiksborg Amt. Antallet af småbørn er faldet de senere år samtidig med, at antallet af ældre er steget.

Hvis det nuværende serviceniveau skal opretholdes, er det nødvendigt at sikre, at der fortsat er en befolkning med en varieret alderssammensætning i kommunen.

Befolkningssammensætningen skal understøtte og udnytte de eksisterende servicetilbud. Hvis nærheden til f.eks. skole og dagpasning skal opretholdes, finder Byrådet det nødvendigt at gøre en indsats for, at grundlaget for de enkelte institutioner ikke forsvinder med et faldende børnetal.



Lav gennemsnitsindkomst

Mange borgere i Græsted-Gilleleje Kommune har en lav årsindkomst i forhold til de kommuner, vi normalt sammenligner os med i Frederiksborg Amt. Det er bl.a. borgere, der ikke er erhvervsaktive eller borgere uden en videregående uddannelse. En del af disse har dispensation til at bo i sommerhus hele året. Derfor ønsker vi, at planlægningen og den efterfølgende udbygning af nye boligområder sker under hensyntagen til, at alle borgere kan få mulighed for at bosætte sig i disse områder.



HOVEDSTRUKTUREN

Bymønsteret i dag

Hovedbyerne i Græsted-Gilleleje Kommune er, som navnet antyder, Græsted og Gilleleje. Byerne, der er udpeget som kommunecentre, har en indbyrdes "arbejdsfordeling", som bl.a. skyldes det nuværende udbud af butikker, privat service/liberale erhverv og offentlig service. Funktioner, der har hele kommunen som opland, findes typisk i de to hovedbyer.

Dronningmølle, Kr. Esbønderup, Esrum, Blistrup og Smidstrup fungerer som lokale byområder og er udpeget som lokalcentre med dagligvarebutikker, mindre liberale erhverv og forskellige former for offentlig service.

Kommunen er opdelt i fire planlægningsdistrikter:

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

Kommunens arealer er som i resten af landet opdelt i byzone, der overvejende omfatter arealer beliggende i byområderne, landzone der overvejende omfatter landområder og landsbyer, samt sommerhusområder.

Den kystnære placering

Græsted-Gilleleje Kommune ligger ud til Øresund og Kattegat. Hele den nordlige del af kommunen er omfattet af kystnærhedszonen, som er et 3 km bælte, der beskytter de danske kyster.

I Hovedstadsregionen skal kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I de kystnære dele af byområdet (omfattende både eksisterende byzonearealer og arealer, som kommunerne på baggrund af den regionplanmæssige vurdering kan overføre til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, vil Byrådet sikre, at der sker en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne,
- Offentligheden sikres adgang til kysten.

Alle de udpegede byvækstarealer indenfor kystnærhedszonen, ligger bagved eksisterende bebyggelse, og vurderes derfor ikke at ville påvirke kystlandskabet.

Byvækst - udfordringer

Græsted-Gilleleje Kommune er kendetegnet ved især at være en attraktiv bosætningskommune og et af de foretrukne rejsemål for både overnattende turister og endagsturister fra Hovedstadsområdet, bl.a. på grund af kommunens rekreative kvaliteter.

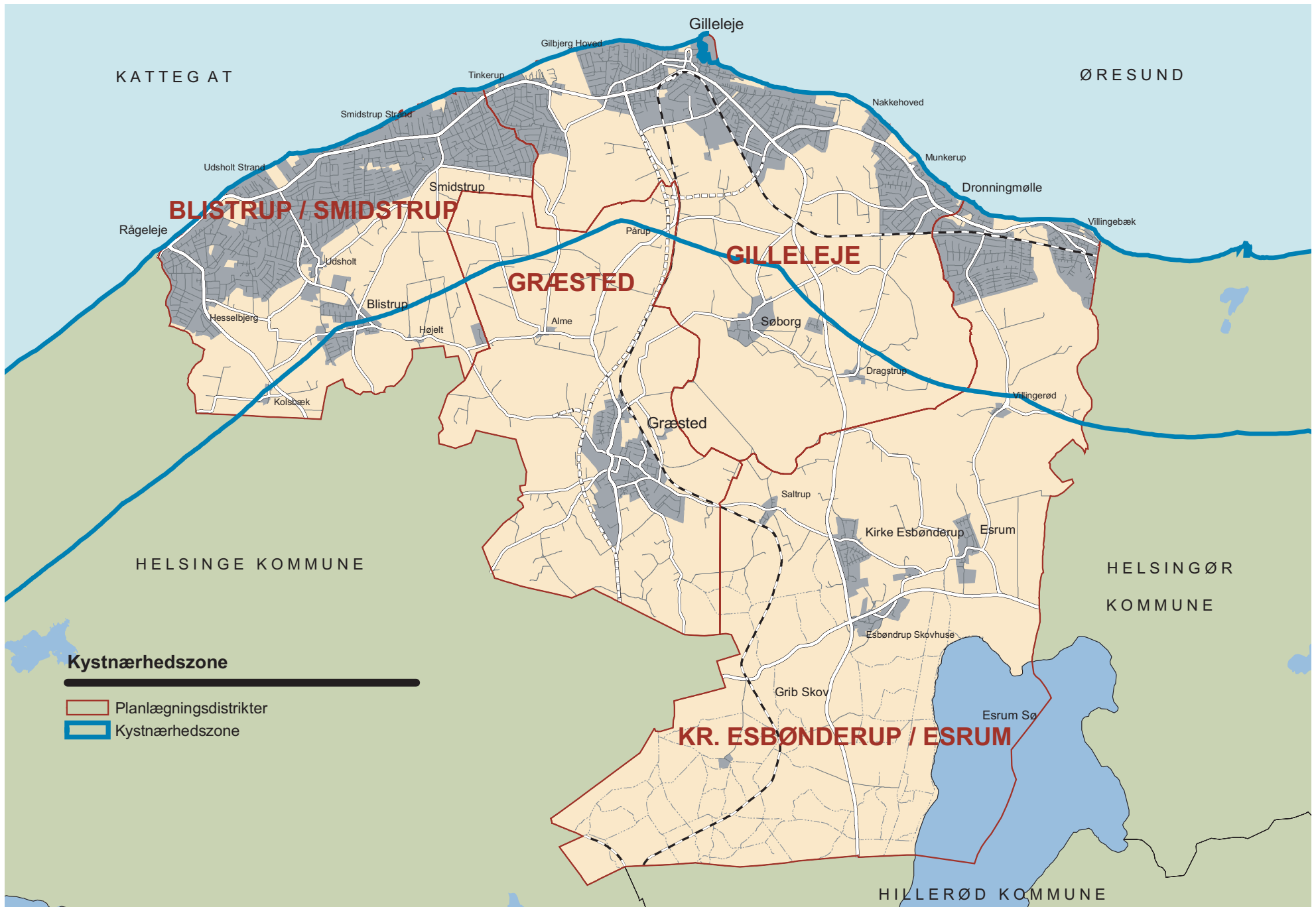
Med den forventede befolkningstilvækst og kommunens vigtige rolle som fritidsområde for hele Hovedstadsområdet forventes der fremover at blive øget behov for arealer til opførelse af boliger, handel, erhverv og service, hvis den eksisterende nærhed til service og serviceniveau fortsat skal kunne opretholdes.

Byvækst - mål

Den fysiske hovedstruktur skal fremme en bæredygtig udvikling, hvor der tilstræbes nærhed og en blanding af de forskellige funktioner og minimering af energi- og ressourceforbrug og miljøbelastning.

Udviklingen i Græsted-Gilleleje Kommune skal medvirke til at bevare og understøtte identiteten i de forskellige lokale områder. Både byområder, bydele og lokalområder skal styrkes. Derfor bliver de nye byvækstområder udlagt under hensyntagen til den eksisterende bystruktur, så der "bygges videre" på de nuværende byer.

Byrådet mener at udpegning og udlæg af nye byvækstområder til nye boliger, erhverv og offentlige formål skal ske under hensyntagen til kystområderne og det åbne land med de naturmæssige, rekreative



og kulturhistoriske kvaliteter, som er så attraktive og kendetegnende for kommunen.

De kystnære sommerhusområder, det åbne landsbrugsland og de små landsbysamfund udgør en vigtig del af kommunens særlige karakter. Byrådet vil derfor gøre en særlig indsats for at bevare dem.

Størstedelen af kommunens fremtidige boliger, handelsliv og erhverv samt offentlig og privat service skal også fremover koncentreres i kommunens to hovedbyer. Både i form af omdannelse og fortætning i de eksisterende byområder samt ved inddragelse af nye arealer til udbygning. Dette gælder særligt de funktioner til offentlig service som f.eks. biblioteket, musikskole, svømmehal osv., der har hele kommunen som opland.

Herved fremmes en bæredygtig byvækst ved bl.a. at udnytte de to byers eksisterende infrastruktur og placering i en naturlig forlængelse af "Hillerødfingeren" i Hovedstadsområdet bymønster.

Byrådet ønsker at opretholde det eksisterende serviceniveau i lokalområderne, herunder daginstitutioner og skoler, således at de fortsat kan betjene deres lokale oplande. Med en fastholdelse af de nuværende byggemuligheder vurderer vi, at der vil blive flere ældre og færre børn og unge i de to planlægningsdistrikter Kr. Esbønderup/Esrum og Blistrup/Smidstrup.

For at imødekomme det forventede fremtidige boligbehov i kommunen og samtidig sikre, at det eksisterende serviceniveau opretholdes i alle fire planlægningsdistrikter, skal en begrænset del af kommunens boligudbygning ske i Blistrup, Kr. Esbønderup og Esrum.

Byvækst - initiativer

Byvæksten vil i de kommende år ske i tre faser i Græsted-Gilleleje Kommune:

- Byvækst på kort sigt 2005 - 2010, dvs. 1. halvdel af planperioden.
- Byvækst på mellemlang sigt 2011 - 2017, dvs. 2. halvdel af planperioden.
- Byvækst på lang sigt 2018 og frem.

Rækkefølge for fremtidig byggeaktivitet i byzone

Fremtidig byvækst skal hovedsageligt koncentreres i Gilleleje og Græsted. For at sikre en udvikling i hele kommunen vil byvækst i fremtidig byzone i Blistrup, Kr. Esbønderup og Esrum planlægges og udbygges parallelt med planlægning og udbygning i Gilleleje og Græsted.

Byrådet kan beslutte at afvige fra udbygningsrækkefølgen, hvis det skønnes at være hensigtsmæssigt, f.eks. pga. ændrede behov eller konjunkturændringer. Dette vil dog medføre, at der skal laves en ændring af Kommuneplanen.

Byvækst på kort sigt 2005 - 2010

Byvæksten på kort sigt omfatter ubebyggede arealer i Gilleleje, Græsted, Blistrup og Kr. Esbønderup i tilknytning til de eksisterende byområder. Det er dels arealer, der er udlagt til byvækst i Kommuneplan 1997, dels arealer, der er udpeget til mulige byvækstområder i Regionplan 2005.

Byvæksten på kort sigt omfatter primært udbygning af nye boligområder til forskellige boligformer, off. formål samt erhvervsformål.

Byvækst på mellemlang sigt 2011 - 2017

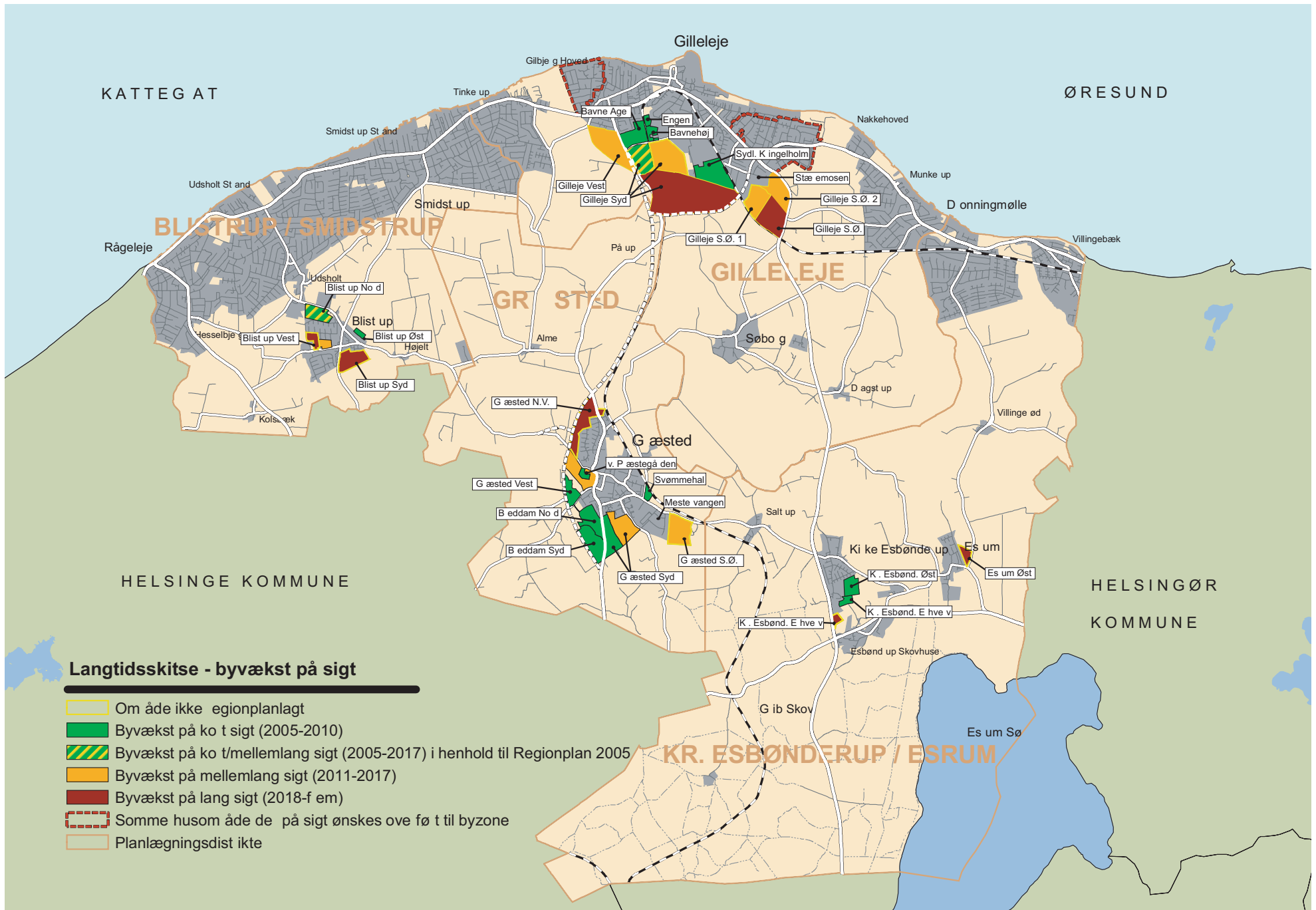
Byvæksten på mellemlang sigt omfatter arealer i Gilleleje, Græsted og Blistrup. En del af arealerne er udpeget som mulige byvækstområder i Regionplan 2005.

Byvæksten på mellemlang sigt vil omfatte en udbygning af nye bolig- og erhvervsområder i tilknytning til de eksisterende byer og udgøre en afrunding af disse byer og byområder.

Byvækst på lang sigt 2018- og frem

Byvæksten på lang sigt omfatter områderne i Gilleleje, Græsted, Esrum, Kr. Esbønderup og Blistrup i tilknytning til de eksisterende byområder.

Byrådet ønsker at inddrage disse områder til byformål, når de øvrige områder er udbygget, således at der fortsat kan ske en vækst i den del af den nye Gribskov Kommune, der i dag er omfattet af Græsted-Gilleleje Kommune.



Langtidsskitse - byvækst på sigt

- Område ikke regionplanlagt
- Byvækst på kort sigt (2005-2010)
- Byvækst på kort/mellemlang sigt (2005-2017) i henhold til Regionplan 2005
- Byvækst på mellemlang sigt (2011-2017)
- Byvækst på lang sigt (2018-frem)
- Somme husområder på sigt ønskes overført til byzone
- Planlægningsdistrikte

Fremtidige områder til byvækst

Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Bemærkninger/Kommentarer
Kort sigt (2005-2010)				
Gilleleje	Syd. Kringeholm	ca. 21 ha	Boligformål	Udlagt som rammeområde B32. Området kan rumme op til 80 boliger som fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse)
Gilleleje	Engen	ca. 1,9 ha	Boligformål	Udlagt som rammeområde B3. Området kan rumme op til 38 boliger som tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavnehøj	ca. 1,5 ha	Boligformål	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 40 boliger som enten etagebebyg. eller række-, kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavne Ager	ca. 13,0 ha	Boligformål	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 140 boliger som række-, kæde-, og klyngehuse (tæt-lav bebyggelse)
Græsted	Breddam Nord	ca. 13,3 ha	Boligformål	Området er udlagt som rammeområde B26.
Græsted	Bredam Syd	ca. 16,2 ha	Boligformål	Området er udlagt som rammeområde B27.
Græsted	v. Præstegården	ca. 2,1ha	Offentlige formål	Området er en del af rammeområdet D5.
Græsted	Svømmehal	ca. 2,3ha	Offentlige formål	Området er udlagt som rammeområde D7.
Græsted	Græsted Vest	ca. 7,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Areal kan ikke kommune- el. lokalplanlægges før end tracé for Græsted-Gillelejevejen er fastlagt.
Græsted	Græsted Syd	ca. 13,9 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005.
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esbøn. Øst	ca. 7,6 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005.
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esb. erhverv	ca. 2,8 ha	Erhvervsformål	Er udlagt som rammeområde E3.
Blistrup/Smidst.	Blistrup Øst	ca. 1,7 ha	Erhvervsformål	Udpeget i regionplan 2005. Arealet påtænkes anvendt til udvidelse af eksisterende virksomhed.

Kort/Mellemlang sigt (2005-2017)

Blistrup/Smidst.	Blistrup Nord	ca. 9,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. 5,8 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 16,2 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. 8,2 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.

Mellemlang sigt (2011-2017)

Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 27,0 ha	Bolig+off. formål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 1.	ca. 15,5 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 2.	ca. 15,0 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje Vest	ca. 26,6 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Græsted	Græsted Syd	ca. 16,4 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Området kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Græsted	v. Præstegården	ca. 4,6 ha	Offentlige formål	Udlagt som rammeområde D5
Græsted	Græsted S.Ø.	ca. 17,7 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 2,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.

Lang sigt (2018-frem)

Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 85,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø	ca. 20,6 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.
Græsted	Græsted N.V.	ca. 18,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Kr. Esbøn./Esrum	Esrum Øst	ca. 3,9 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt.
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esb. erhverv	ca. 2,6 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.
Blistrup/Smidst.	Blistrup Syd	ca. 13,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 4,2 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt

Byvækst i forhold til Regionplan 2005

Denne kommuneplan medtager områder til fremtidig byvækst, som ikke er godkendt i Regionplan 2005. Det drejer sig om arealer der planlægges udbygget på mellemlang og på lang sigt.

Byrådet ønsker arealerne godkendt til byformål, når områderne på kort sigt og mellemlang sigt er fuldt udbygget. Før områderne på lang sigt kan udbygges er det nødvendigt, at de kommer til at indgå i den overordnede planlægning for regionen, og at der udarbejdes kommuneplanrammer og lokalplaner for områderne.



BOSÆTNING

Boligudbygning og bosætning – udfordringer

Græsted-Gilleleje Kommune skal være den foretrukne bosætningskommune i Nordsjælland for mennesker, som lægger vægt på velfungerende lokalsamfund og mulighed for friluftsliv i enestående natur og landskaber.

Med udsigt til generel vækst i Hovedstadsområdet bliver der behov for flere og nye boliger i Græsted-Gilleleje Kommune.

En af de største udfordringer bliver at sikre en styret vækst med en balanceret alders-sammensætning,



så serviceniveauet fortsat kan opretholdes. Det skal derfor særligt gøres attraktivt for børnefamilier at etablere sig i kommunen. Samtidig er det en udfordring gennem fysisk planlægning at skabe mulighed for at imødekomme det fremtidige boligbehov gennem fortætning, omdannelse og gennem udvikling af nye boligområder.

Boligsituationen i dag

Græsted-Gilleleje Kommune har ca. 7.300 helårsboliger. Boligerne er overvejende ejerboliger, bygget som fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse). Der er relativt få små boliger under 80 m² i kommunen i forhold til gennemsnittet i Frederiksborg Amt.

Der er i de seneste år bygget en del mindre boliger i kommunen, bl.a. som andelsboliger. Det kan dog stadig være svært at finde en bolig i kommunen, hvis man ønsker en mindre bolig, eller hvis man ikke ønsker, eller har mulighed for, at købe sin egen bolig.

Sommerhusene i dag

Kommunen har ca. 8.300 sommerhuse. Der er således flere sommerhuse end helårsboliger i kommunen, og andelen af sommerhuse pr. helårsbolig er den højeste i Frederiksborg Amt. En del af kommunens sommerhuse fungerer dog reelt som helårsboliger. Dette gælder specielt for ældre borgere, som benytter sig af reglerne om bosætning i feriehuse for pensionister, og for borgere, som har fået dispensation til at bo i deres sommerhus hele året.

Boligudbygning og bosætning - mål

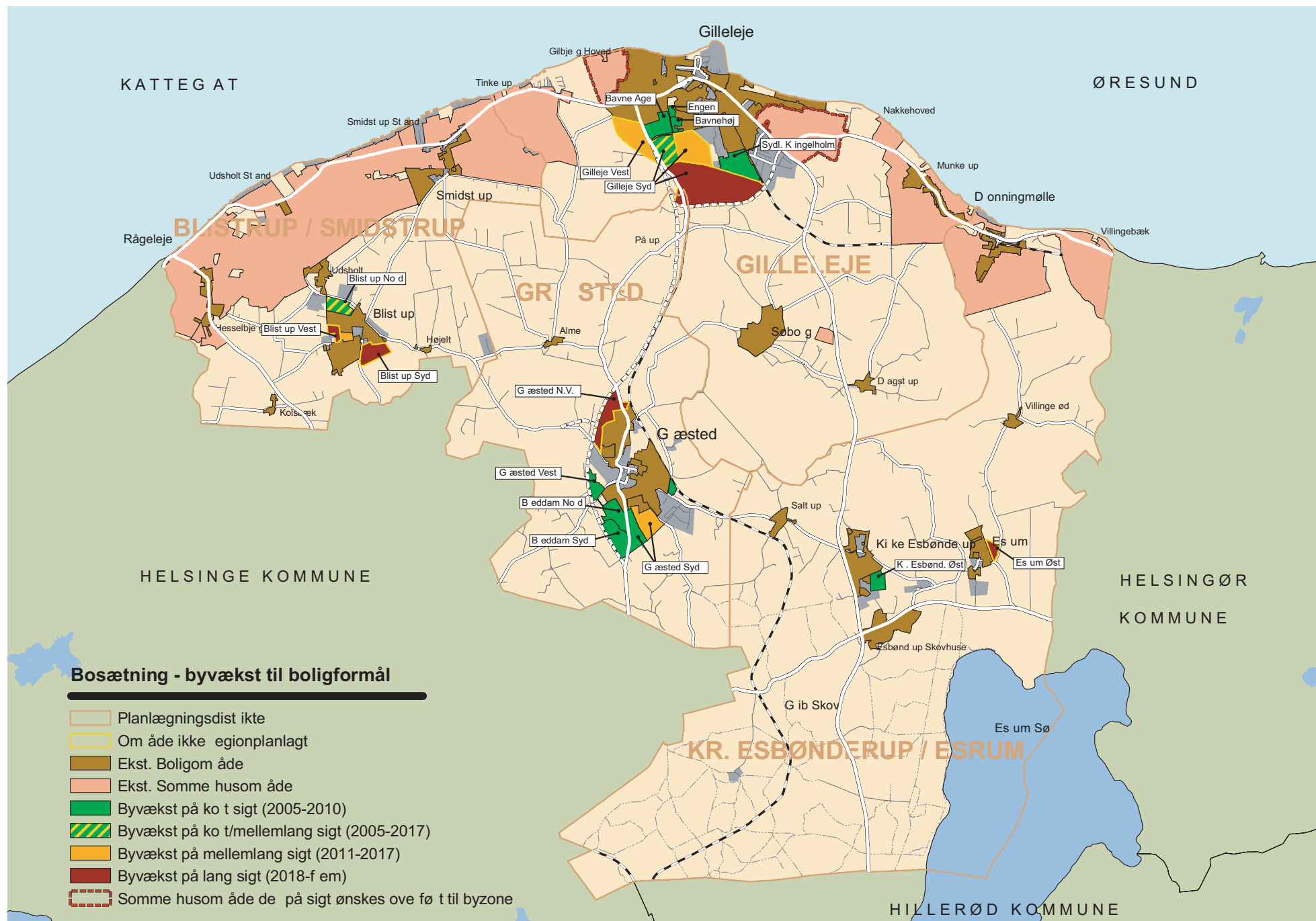
Byrådet har fem overordnede målsætninger for boligudviklingen:

1. Der skal være et varieret udbud af boliger i kommunen

Byrådet ønsker at sikre en balanceret befolkningssammensætning i kommunen. Derfor skal der kunne tilbydes et varieret udbud af boligtyper, som kan opfylde de behov, forskellige befolkningsgrupper har. Der skal kunne tilbydes både ejer-, lejer- og andelsboliger med variation i eksempelvis boligernes størrelser, grundenes størrelser, etageantallet og bebyggelsesprocenten. Specielt skal der gøres en indsats for, at der kan tilbydes boliger og/eller byggemuligheder, der er attraktive for børnefamilier og førstegangskøbere. Samtidig skal der være mulighed for at bosætte sig i forskellige boligmiljøer, f.eks. i byen, på landet, i villakvarterer osv.

2. Der skal være fleksibilitet inden for de forskellige boligområder, og den enkelte bolig skal kunne tilpasses familiens skiftende behov

Der skal være gode muligheder for, at en familie kan flytte til en anden boligtype eller størrelse i nærheden, når der er behov for det. Hvis forholdene i en familie ændrer sig, skal det være muligt at finde en anden bolig



i det samme lokalområde, således at det ikke er nødvendigt at skifte skole eller daginstitution, fordi man skifter bolig. Også når der opføres nye boliger, skal fleksibiliteten i den enkelte bolig så vidt muligt indtænkes, således at der tages højde for bl.a. ændrede familiemønstre og muligheden for at præge sin egen bolig.

3. Det nuværende antal sommerhuse skal fastholdes

Byrådet ønsker at bevare sin profil som en turistkommune. Der skal derfor fortsat være attraktive overnatningsmuligheder for folk, som ønsker at holde ferie i kommunen. I takt med at sommerhusområder overføres til byzone, skal der udlægges arealer til nye sommerhuse i kommunen, så det nuværende antal sommerhuse opretholdes. Dette forudsætter tilladelse fra Miljøministeren.

4. Der skal tages hensyn til naturen og de rekreative kvaliteter

Ved planlægning af nye boligområder skal der tages hensyn til naturen. Vi skal fortsat arbejde med at integrere og udnytte de eksisterende landskabelige træk og rekreative kvaliteter i boligområderne. Miljø og bæredygtighed skal indtænkes på alle niveauer, når der planlægges og opføres, eller renoveres boliger.

5. Boligmarkedet skal være rummeligt

Et rummeligt boligmarked betyder, at der er boliger for alle - også for borgere, der har særlige behov for støtte eller har særlige krav til boligens indretning. Det betyder også, at der skal være boliger til borgere, som ikke har mulighed for at købe deres egen bolig. Ved planlægning af nye boligområder og fornyelse af eksisterende skal mangfoldighed, tilgængelighed og handicapvenlighed i videst muligt omfang indtænkes.

Boligudbygning og bosætning - initiativer

Byrådet vil udvikle og forbedre rammerne for boligudbygningen med fokus på styrkelsen af fleksibilitet og rummelighed.

Vi vil bl.a. sikre arealer til, at der kan opføres almene boliger. I planperioden udarbejde endvidere retningslinier for, hvordan tilgængelighed og handicapvenlighed sikres i kommunens boligområder og boliger.

Vi vil fortsat arbejde helhedsorienteret med planlægning af kommunens boligudbygning således, at der sker en koordinering og afstemning af de forskellige områder, der udbygges, både mht. boligtyper, beliggenhed og udbygningstakt.

Det skal bl.a. sikres, at boligudbygningen sker under hensyntagen til nærheden, til service og handelsmu-

ligheder. Opførelse af boliger vil blive koordineret, så der er forskellige boligtyper at vælge imellem for potentielle tilflyttere og for borgere i kommunen, som ønsker at flytte.

Der udpeges som nævnt nye byvækstarealer til boligformål på kort-, mellemlang- og lang sigt. Der vil således blive mulighed for at bygge nye boliger de næste mange år.

Boligudbygning på sigt 2005 - 2010

På kortet og i tabellen på næste side redegøres der for byvækstmulighederne til boligformål i de forskellige områder i Græsted-Gilleleje Kommune.

Nogle af områderne er allerede lokalplanlagt eller udlagt som rammeområder i Kommuneplanens rammer. Andre er nye arealudpegninger i Regionplan 2005 og andre er endnu ikke udpeget i den regionale planlægning. Byrådet ønsker arealer, der ikke er godkendt i regionplanen, godkendt til boligformål, når områderne på kort sigt og mellemlang sigt er fuldt udbygget. Før områderne på lang sigt kan udbygges er det nødvendigt, at de kommer til at indgå i den overordnede planlægning for regionen, og at der udarbejdes kommuneplanrammer og lokalplaner for områderne.

For arealer der endnu ikke er rammelaagte i kommuneplanen vil der først blive udarbejdet rammebestemmelser i forbindelse med konkret planlægning af arealerne

Sommerhuse - initiativer

Byrådet vil arbejde for, at de to sommerhusområder henholdsvis øst og vest for Gilleleje kan opnå helårsstatus. Det er Byrådets ønske, at sommerhusområder, der overføres til byzone, skal bevare deres åbne og rekreative karakter. Byrådet er dog opmærksom på planlovens bestemmelser om, at sommerhusom-

råder, beliggende inden for kystnærhedszonen, som udgangspunkt skal fastholdes, og at en zoneændring forudsætter tilladelse fra miljøministeren. Sommerhusbebyggelse i landzone med mere end fem feriehusene kan i henhold til Regionplan 2005 ændre status til sommerhusområde. Derfor vil Byrådet undersøge mulighederne for, at mindre land-

zonearealer kan anvendes til sommerhusområder. Enligt beliggende sommerhuse i landzone skal som hovedregel opretholdes til ferieføremål. Herudover vil Byrådet - af hensyn til bl.a. turismen og friluftslivet - arbejde for mulighederne for at forbedre større sammenhængende sommerhusområder.

Fremtidige byvækstområder til boligformål

Plandistrikt	Område	Areal	Bemærkninger/Kommentarer
Kort sigt (2005-2010)			
Gilleleje	Sydl. Kringeholm	ca. 21 ha	Udlagt som rammeområde B32. Området kan rumme op til 80 boliger som fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse)
Gilleleje	Engen	ca. 1,9 ha	Udlagt som rammeområde B3. Området kan rumme op til 38 boliger som tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavnehøj	ca. 1,5 ha	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 40 boliger som enten etagebebyg. eller række-, kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavne Ager	ca. 13,0 ha	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 140 boliger som række-, kæde-, og klyngehuse (tæt-lav bebyggelse)
Græsted	Breddam Nord	ca. 13,3 ha	Området er udlagt som rammeområde B26.
Græsted	Bredam Syd	ca. 16,2 ha	Området er udlagt som rammeområde B27.
Græsted	Græsted Vest	ca. 7,8 ha	Udpeget i regionplan 2005. Areal kan ikke kommune- el. lokalplanlægges før end tracé for Græsted-Gillelejevejen er fastlagt.
Græsted	Græsted Syd	ca. 13,9 ha	Udpeget i regionplan 2005.
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esbøn. Øst	ca. 7,6 ha	Udpeget i regionplan 2005.
Kort/Mellemlang sigt (2005-2017)			
Blistrup/Smidst.	Blistrup Nord	ca. 9,8 ha	Udpeget i regionplan 2005. 5,8 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 16,2 ha	Udpeget i regionplan 2005. 8,2 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Mellemlang sigt (2011-2017)			
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 27,0 ha	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje Vest	ca. 26,6 ha	Området er ikke regionplanlagt
Græsted	Græsted Syd	ca. 16,4 ha	Udpeget i regionplan 2005. Området kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 2,8 ha	Udpeget i regionplan 2005. Arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Lang sigt (2018-frem)			
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 85,0 ha	Området er ikke regionplanlagt
Græsted	Græsted N.V.	ca. 18,0 ha	Området er ikke regionplanlagt
Kr. Esbøn./Esrum	Esrum Øst	ca. 3,9 ha	Området er ikke regionplanlagt.
Blistrup/Smidst.	Blistrup Syd	ca. 13,0 ha	Området er ikke regionplanlagt
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 4,2 ha	Området er ikke regionplanlagt

DETAILHANDEL

Detailhandel – udfordringer

Detailhandlen i Danmark er generelt i en stor udvikling, som indebærer mange nye udfordringer for handlen i Græsted-Gilleleje Kommune. F.eks. handles der i stigende grad både discount og kvalitets- og livsstilsprodukter; tilgængelighed, åbningstider, rådgivende betjening og mulighed for handelsoplevelser bliver stadig vigtigere for kunderne; særlige indkøb foregår typisk i større handelsbyer eller store indkøbscentre, og forskellen mellem dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper udviskes.

Detailhandlen i Helsingør, Hillerød og Helsingør vil de kommende år få yderligere mulighed for at udvikle sig. Uanset indflydelsen fra disse tre byer vurderer Byrådet, at kommunens to vigtigste handelsbyer Gilleleje og Græsted også fremover vil markere sig som vigtige handelsbyer i kommunen, bl.a. fordi byerne formår at fastholde deres egenart og særpræg. Der er efterspørgsel på arealer til især dagligvarebutikker i næsten samtlige af kommunens centerområder, både til udvidelse af eksisterende butikker og til etablering af nye butikker. Efterspørgslen på etablering af nye butikker er særligt til discountbutikker og særligt i Gilleleje, men også til en hvis grad i Græsted.

Der er også efterspørgsel efter arealer til butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Udfordringen er, at der er begrænset med ledige arealer til nybyggeri/omdannelse til butikksformål inden for de eksisterende centerafgrænsninger. Dertil kommer, at enkelte butikker er beliggende uden for de

eksisterende afgrænsninger, hvilket betyder, at disse butikker har begrænsede fremtidige udviklingsmuligheder.

Detailhandel – mål

Byrådet har følgende overordnede målsætninger for detailhandlen.

- Gilleleje og Græsted bymidter skal fastholdes som kommunens to vigtigste handelscentre med et dækkende udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker og med god tilgængelighed. Butikker med særligt pladskrævende varegrupper placeres i disse to byers bymidter eller i de to byers erhvervsområder.
- Detailhandlen i Blistrup, Dronningmølle, Erum, Esbønderup og Smidstrup skal fastholdes og styrkes.
- Detailhandlen skal kunne udvikle sig. Derfor er det vores mål at skabe mulighed for, at nye butikker kan etablere sig, og at eksisterende butikker kan udvide.
- Sikre mulighed for, at der kan placeres én butik på max. 3.000 m² bruttoetageareal til særligt pladskrævende varegrupper i kommunen.
- Der skal være god tilgængelighed - og plads - til placering af alle typer butikker i kommunen.
- Nye boligområder og udbygning af offentlig og privat service skal placeres, så de understøtter detailhandelen.

Planlægning for detailhandel

Planlægningen for detailhandel har til formål at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer.

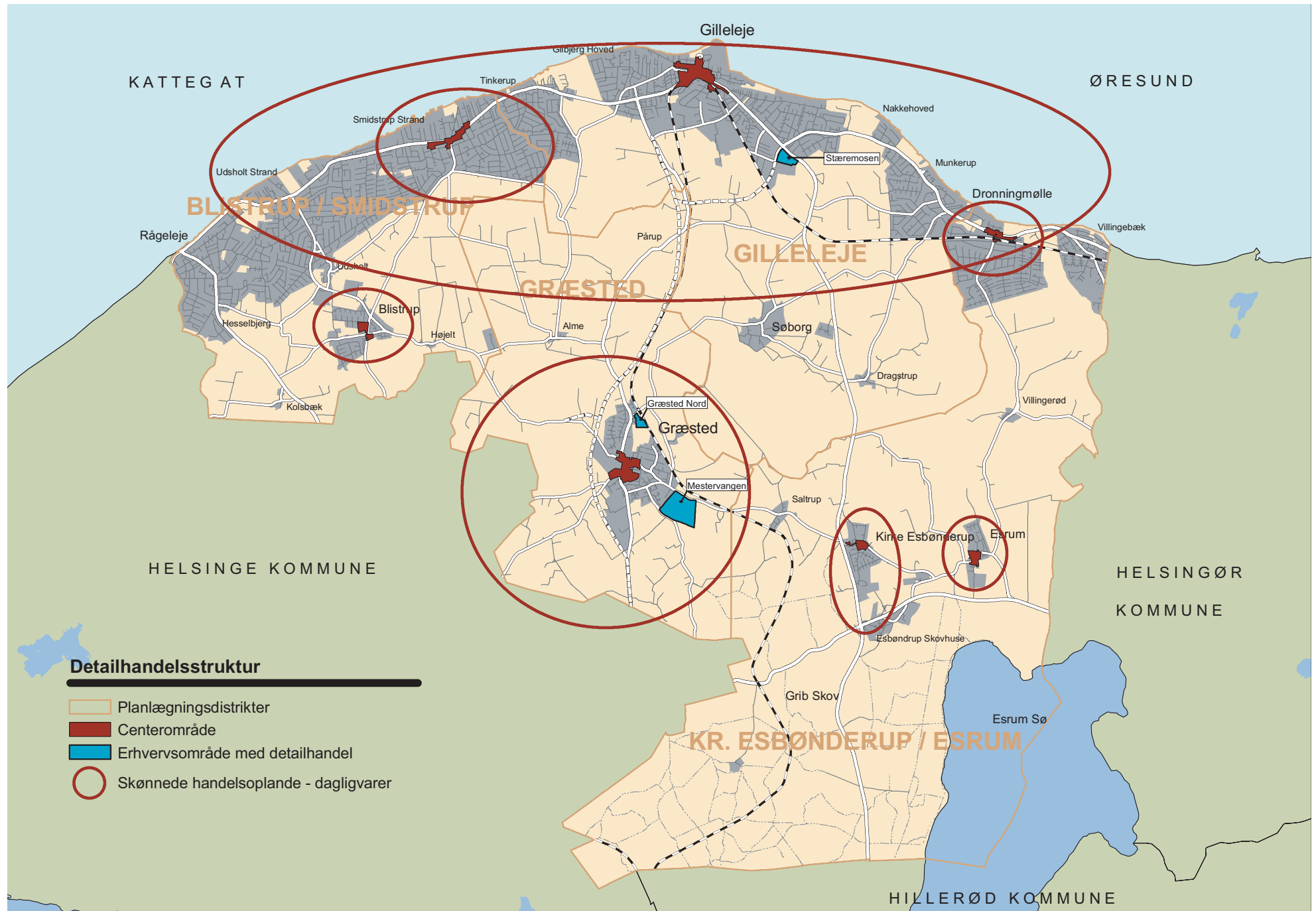
Definition af butikstyper

Detailhandel er ifølge planloven butikker, der forhandler henholdsvis dagligvarer, udvalgsvarer og pladskrævende varegrupper:

En **dagligvarebutik** forhandler hovedsageligt varer, der indgår i forbrugernes daglige husholdning, fx bagerbutik, døgnkiosk, supermarked, slagterforretning, tobaks- og vinforretning og apotek.

En **udvalgsvarebutik** forhandler hovedsageligt varer, som forbruges over længere tid, fx tøjforretning, babyudstys- og barnevognsforretning, computerforretning, cykelforretning, bog- og papirhandel og sportsforretning.

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



Detailhandelsstruktur

- Planlægningsdistrikter
- Centerområde
- Erhvervsområde med detailhandel
- Skønnede handelsoplande - dagligvarer

Detailhandlen i forhold til Regionplan 2005

Regionplanen fastlægger, at dagligvare- og udvalgs-varebutikker må placeres inden for afgrænsede centerområder i kommunen. Regionplanen fastlægger den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.000 m² bruttoetageareal og den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker til 1.500 m².

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper kan placeres i de afgrænsede centerområder, i kommunens erhvervsområder eller i eventuelt kommende særligt udpegede områder til sådanne butikker.

I kommunen kan der opføres én butik til særligt pladskrævende varegrupper på 3.000 m² bruttoetageareal.

Regionplanen giver i kommunens to kommunecentre Gilleleje og Græsted mulighed for, at kommunen selv fastlægger en øvre grænse for, hvor meget areal, der i alt må anvendes til nybyggeri og omdannelse til butiksformål, da disse to byer er udpeget som værende kommunens centrale handelscentre.

I de øvrige centerområder i lokalcentrene Esbønderup, Esrum, Dronningmølle, Blistrup og Smidstrup må det samlede butiksareal til detailhandel ikke overstige 3.000 m², inklusiv de resterende byggemuligheder i gældende lokalplaner, da disse byer er udpeget som værende lokale handelscentre.

Kommunens plankompetence for detailhandel

I Kommuneplanen er der i byerne Gilleleje, Græsted, Esbønderup, Esrum, Dronningmølle, Blistrup og Smidstrup udlagt arealer til centerområder.

Centerområder er konkret afgrænsede områder, hvor der kan placeres byfunktioner med detailhandel som dagligvare- og udvalgswarebutikker, offentlig og privat service, kulturelle institutioner og boliger. Arealer til nybyggeri, tilbygning og omdannelse til butiksformål kan kun udlægges inden for disse områder.

Centerarealer til butiksformål er afgrænset i overensstemmelse med regionplanen efter følgende principper:

- Centrets afgrænsning skal ligge inden for byområdet, og udvidelse af centerarealet skal ske i sammenhæng med det eksisterende center.
- Udvidelse af centerarealet skal modsvare centrets funktion, opland og vækstramme og må ikke forrykke Hovedstadsregionens overordnede centerstruktur.
- Placeringsmuligheder, butiksstørrelser og udvidelsesmuligheder for butiksarealet er tilpasset til udfordringerne i de enkelte handelsbyer og deres opland.
- Som hovedregel udlægges areal til butikker i bymidterne for at støtte et varieret butiksudbud inden for kort afstand, og hvor der er god tilgængelighed - især for borgere uden bil.

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

Udenfor centerområderne kan der i særligt udpegede erhvervsområder placeres butikker til pladskrævende varegrupper. Disse områder ligger i henholdsvis Gilleleje og Græsted, og er valgt, fordi de ligger hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik, således at de kan betjene et regionalt opland.

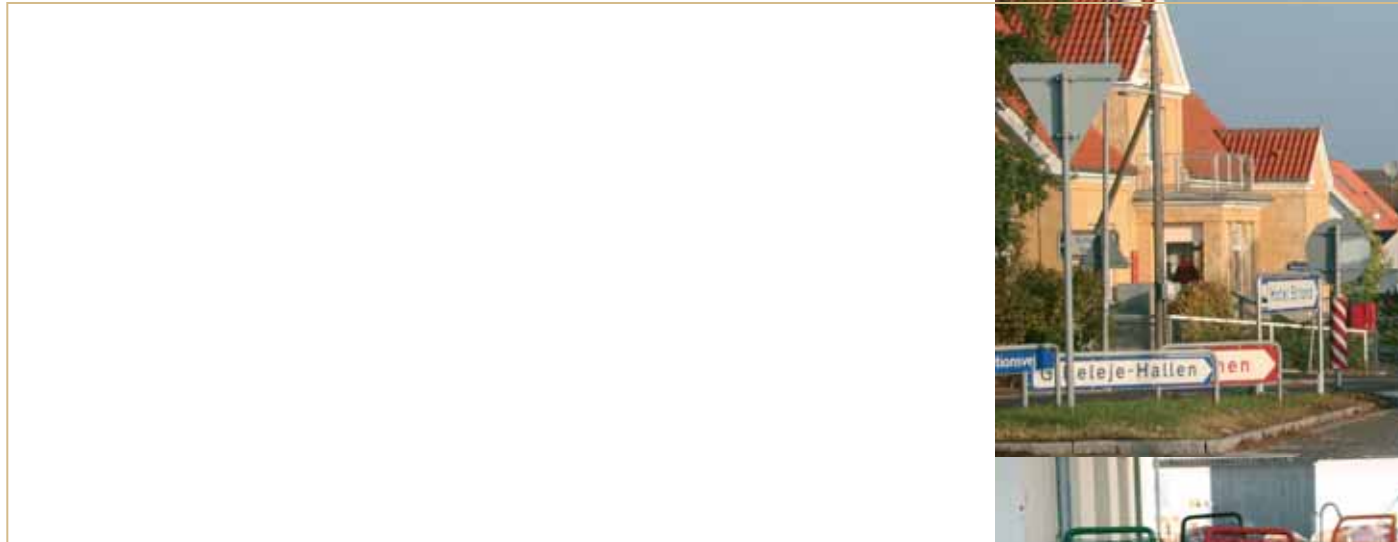
Udenfor de afgrænsede centerområder kan der tillades mindre arealer til butikker, max. 250 m² bruttoetageareal.

Torvehandel og kræmmermarked kan etableres på åbne pladser eller i bygninger - også uden for de afgrænsede butiksområder.

I landzone/landområder og landsbyer må der indrettes gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger med max. etageareal på 250 m² bruttoetageareal.

I tilknytning til jordbrugserhvervet kan der endvidere etableres "stalddørssalg".

I erhvervsområder kan der i tilknytning til en virksomhed tillades salg af egne produkter. Den enkelte butik må ikke være større, end hvad der er rimeligt i forhold til de produkter, den enkelte virksomhed producerer, dog max. 200 m².



Detailhandel - initiativer

Gilleleje

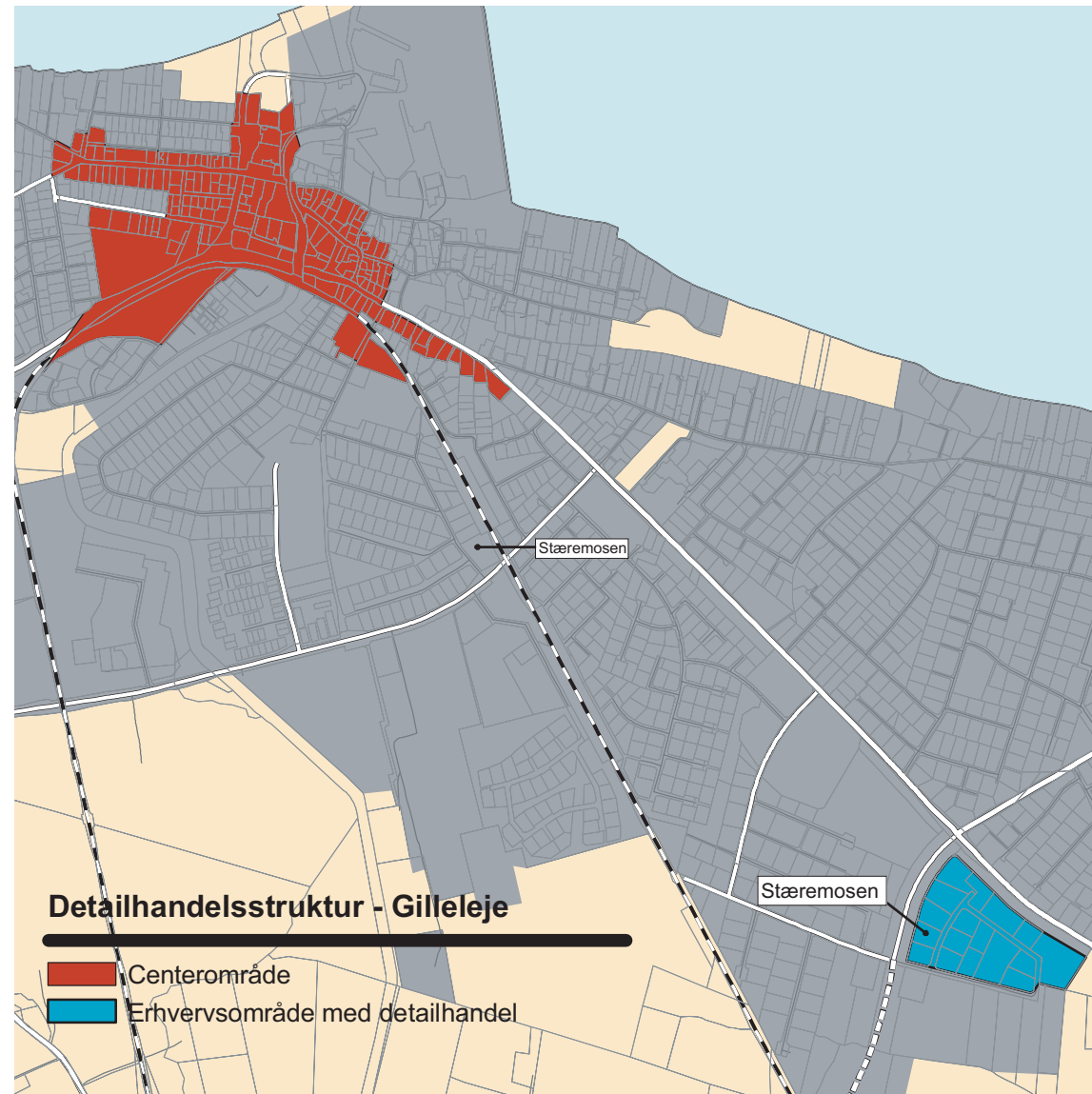
Gilleleje er kommunens vigtigste handelscenter og skal som sådan være attraktiv for kommunens borgere og turister.

De maksimale butiksstørrelser inden for det afgrænsede centerområde i Gilleleje er at Byrådet fastlagt til:

- Dagligvarebutikker: max. 3.000 m² pr. butik
- Udvalgsvarebutikker: max. 1.500 m² pr. butik
- Butikker til særligt pladskrævende varegrupper: max. 1.500 m² pr. butik

Butikker til særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i centerområdet i Gilleleje, kan placeres inden for det særligt afgrænsede område i erhvervsområdet Stæremosen. I dette område kan der desuden placeres én butik til særligt pladskrævende varegrupper med bruttoetageareal på 1.500-3.000 m². Såfremt butikken etableres i Stæremosen, kan der ikke gives mulighed for, at der placeres en tilsvarende butik andre steder i kommunen.

For centerområdet ved Gilleleje Hallen samt for stationsarealet i Gilleleje skal der udarbejdes lokalplan før de kan anvendes til centerformål.



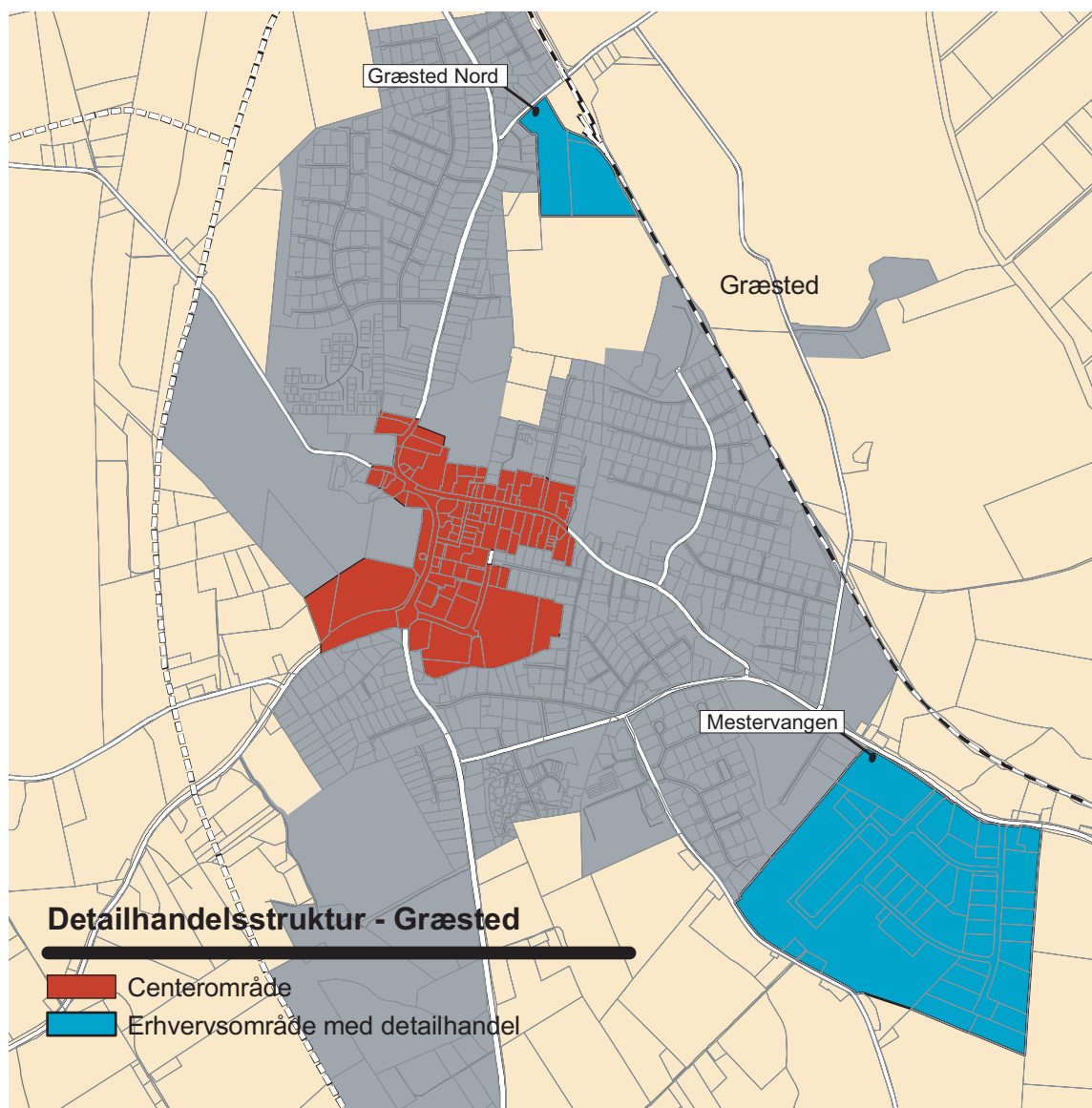
Græsted

Græsted er et vigtigt handelscenter i kommunen, og skal som sådan være attraktiv for kommunens borgere og turister.

De maksimale butiksstørrelser inden for det afgrænsede centerområde i Græsted er af Byrådet fastlagt til:

- Dagligvarebutikker: max. 3.000 m² pr. butik
- Udvalgvarebutikker: max. 1.500 m² pr. butik
- Butikker til særligt pladskrævende varegrupper: max. 1.500 m² pr. butik

Butikker til særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i centerområdet i Græsted, kan placeres inden for de særligt afgrænsede områder i erhvervsområdet Mestervangen og Græsted nord. I Mestervangen kan der desuden placeres én butik til særligt pladskrævende varegrupper med bruttoetageareal på 1.500-3.000 m². Hvis butikken etableres i Mestervangen, kan der ikke gives mulighed for, at der placeres en tilsvarende butik andre steder i kommunen.

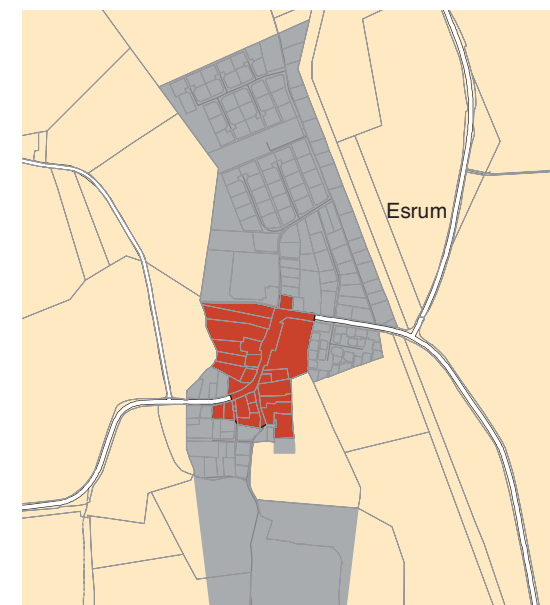
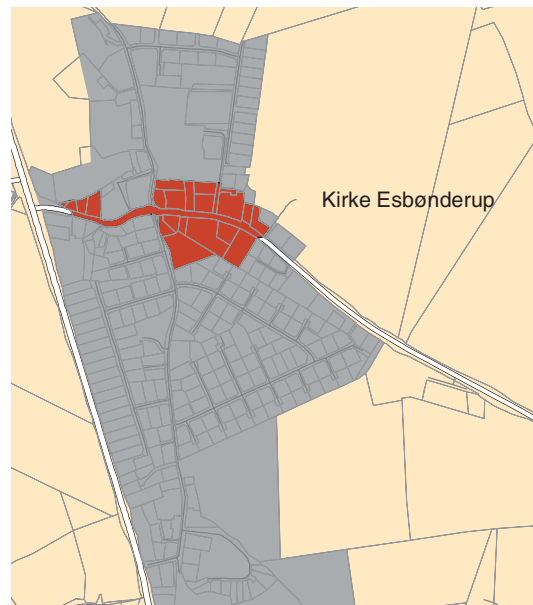
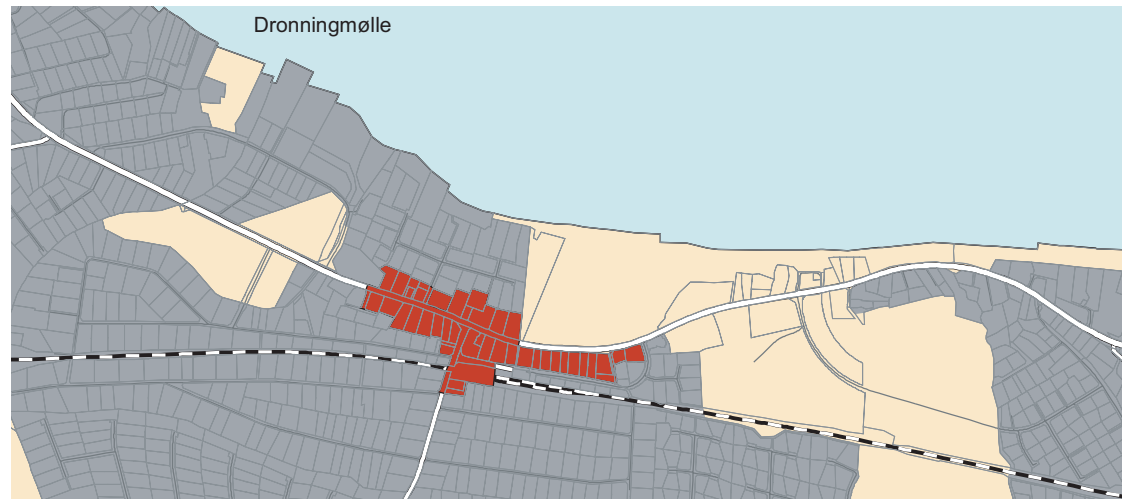


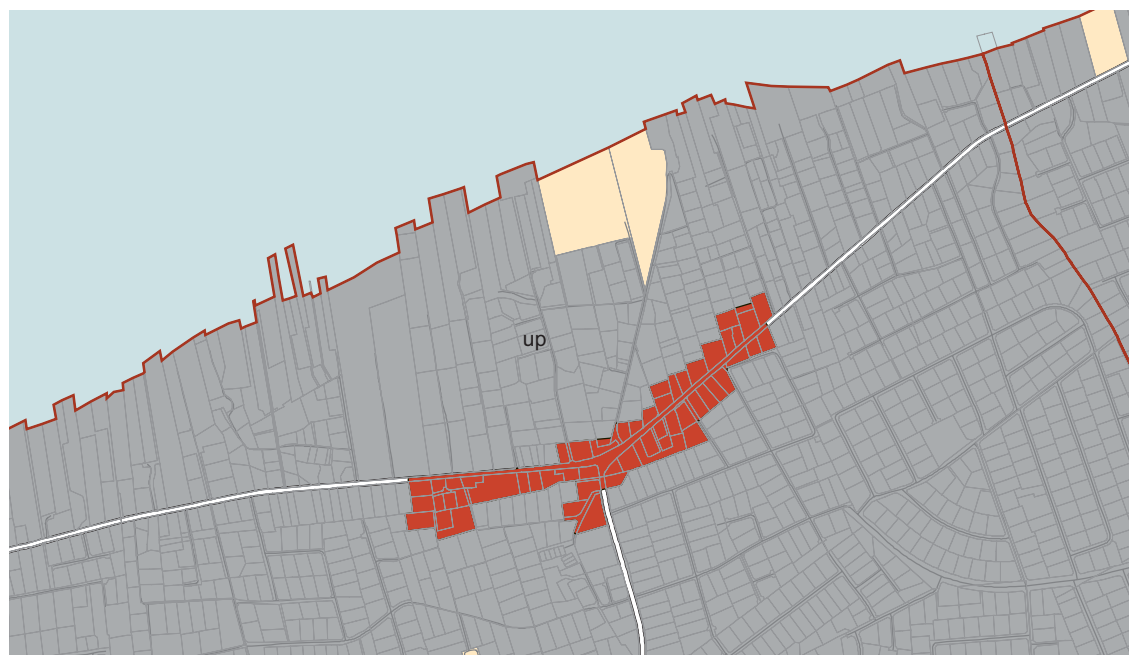
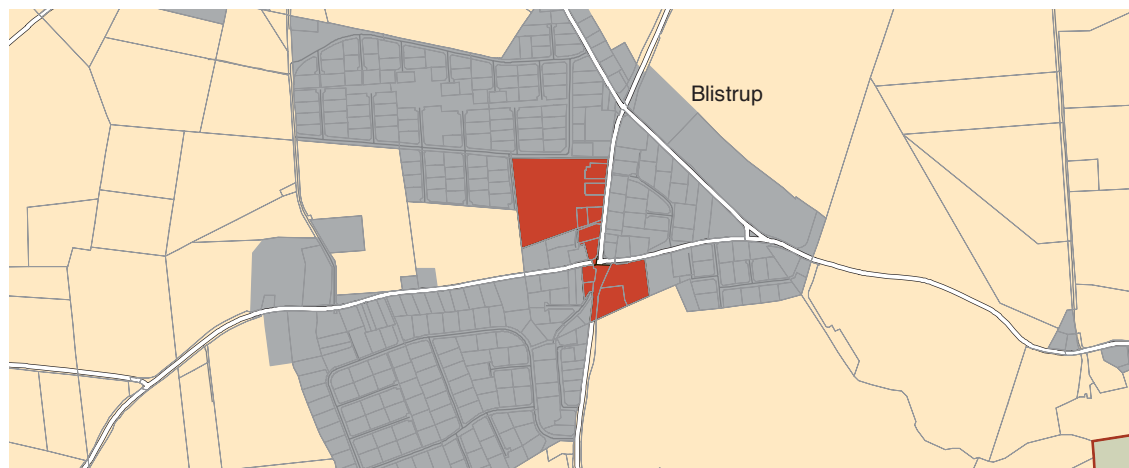
Kr. Esbønderup, Esrum og Dronningmølle

Kr. Esbønderup, Esrum og Dronningmølle er tre af kommunens lokale handelscentre. Disse har som handelsområder betydning for borgerne i lokalområderne og turister.

De maksimale butiksstørrelser inden for de afgrænsede centerområder i Kr. Esbønderup, Esrum og Dronningmølle er fastlagt til:

- Dagligvarebutikker: max. 1.200 m² pr. butik
- Udvalgsvarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper: max. 300 m² pr. butik





Blistrup og Smidstrup

Blistrup og Smidstrup er to af kommunens lokale handelscentre. Disse har som handelsområder betydning for borgerne i lokalområderne og turister.

Blistrup tildeles en større maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker for at give mulighed for udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik - og eneste butik i byen. Mulighed for udvidelse af butikken vurderes at kunne have en positiv effekt for tiltrækning af nye udvalgswarebutikker til byen.

De maksimale butiksstørrelser inden for de afgrænsede centerområder i Blistrup og Smidstrup er af Byrådet fastlagt til:

- Dagligvarebutikker i Blistrup: max. 2.000 m² pr. butik
- Dagligvarebutikker i Smidstrup: max. 1.200 m² pr. butik
- Udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper i Blistrup og Smidstrup: max. 300 m² pr. butik



ERHVERV OG TURISME

Erhverv – udfordringer

Kommunens udvikling skal sikre fortsat beskæftigelse lokalt og styrke handelsliv og turisme. Et væsentligt element ved Byrådets bosætningsstrategi er, at kommunen samtidig kan forbedre områdets forudsætninger for erhvervsudvikling.

Det er Byrådets ønske at have en aktiv rolle i forhold til erhvervsfremme og som samarbejdspart i forhold til erhvervslivet, ved bl.a. at være opsøgende over for erhvervslivet og ikke mindst skabe gode muligheder for, at nye erhverv kan lokaliseres i Græsted-Gilleleje Kommune.

Byrådet ønsker at fremme erhvervslivet gennem:

- Etalering af varierede boligtyper, der bidrager til, at området har en arbejdskraft med forskellige kvalifikationer,
- Tiltrækning af virksomheder, der imagemæssigt og på anden måde kan profilere sig ved etablering i grønne omgivelser,
- Erhvervsservice, som målrettes erhvervslivets efterspørgsel,
- Virksomhedstyper, som er fleksible med hensyn til at lokalisere sig, fordi de benytter teknologi, hvor fysiske afstande mellem virksomheden og dens leverandører og afsætningsmarkeder har underordnet betydning.

Byrådet ønsker at sikre optimale etablerings- og udviklingsmuligheder for kommunens nuværende og fremtidige erhvervsliv. Den ønskede økonomiske

vækst i kommunen er bl.a. afhængig af gode fysiske rammer for erhvervslivet, idet den afsmittende effekt af, at erhverv "avler" erhverv, kræver bl.a., at der er rummelighed.

Det er derfor vigtigt, at der sikres tilstrækkeligt med ledige erhvervsarealer til at imødekomme erhvervslivets behov, da det vurderes, at kommunens erhvervsarealer er udbygget inden for få år.

Erhverv - mål

- Byrådet ønsker at sikre optimale etablerings- og udviklingsmuligheder for kommunens nuværende og fremtidige erhvervsliv.



Erhverv – initiativer

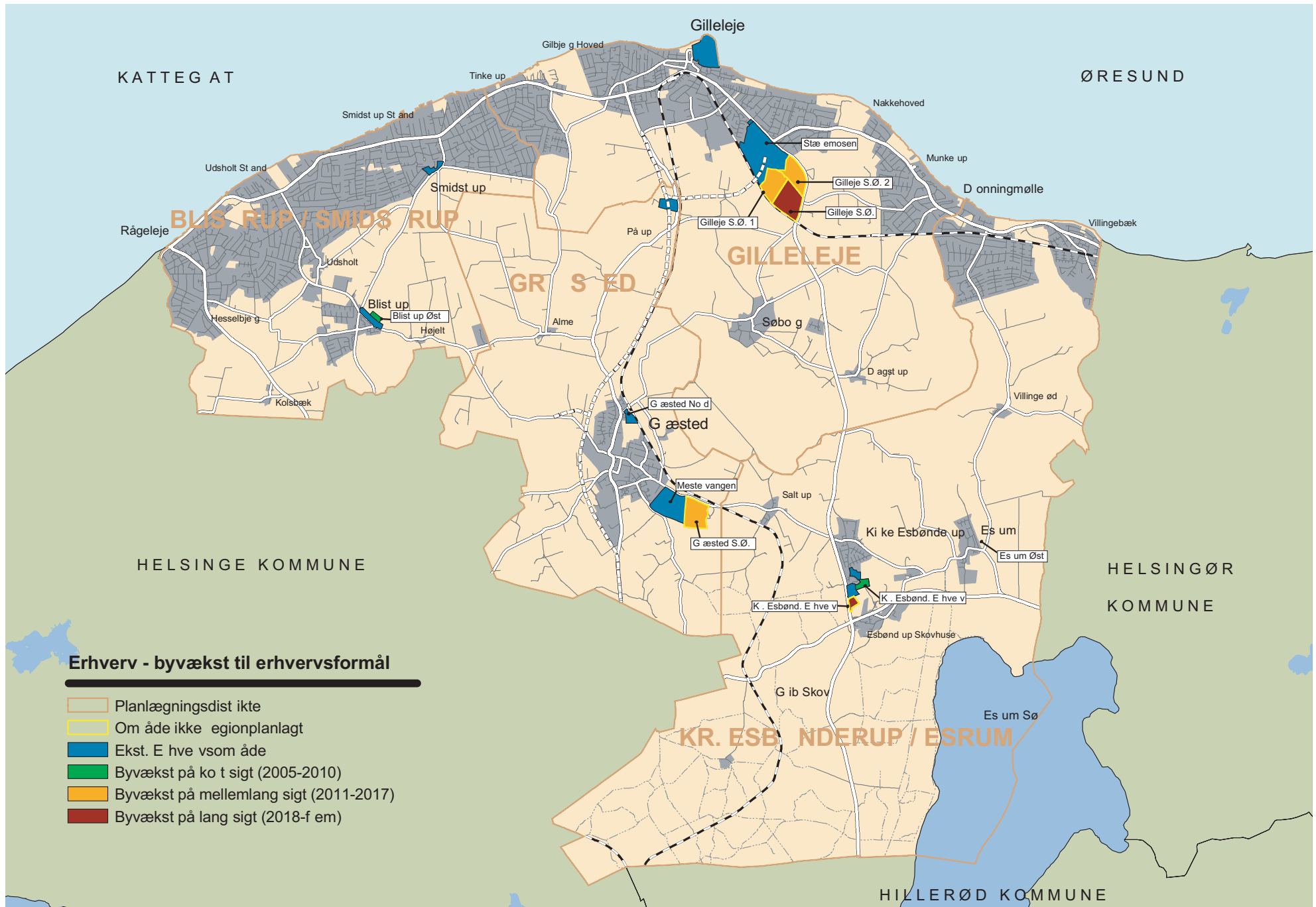
Erhvervsområderne i Gilleleje, Græsted og Kr. Esbønderup ligger trafikalt godt, tæt på det overordnede trafiknet.

Byrådet vil arbejde for at den fremtidige erhvervsudvikling hovedsageligt koncentrerer sig ved de to største erhvervsområder Stæremosen i Gilleleje og Mestervangen i Græsted.

For at sikre muligheder for udbygning af erhvervsområderne og udvikling af erhvervslivet udpeges nye erhvervsområder på kort sigt 2005 – 2010, mellemlang sigt 2011 – 2017 og lang sigt efter år 2018.

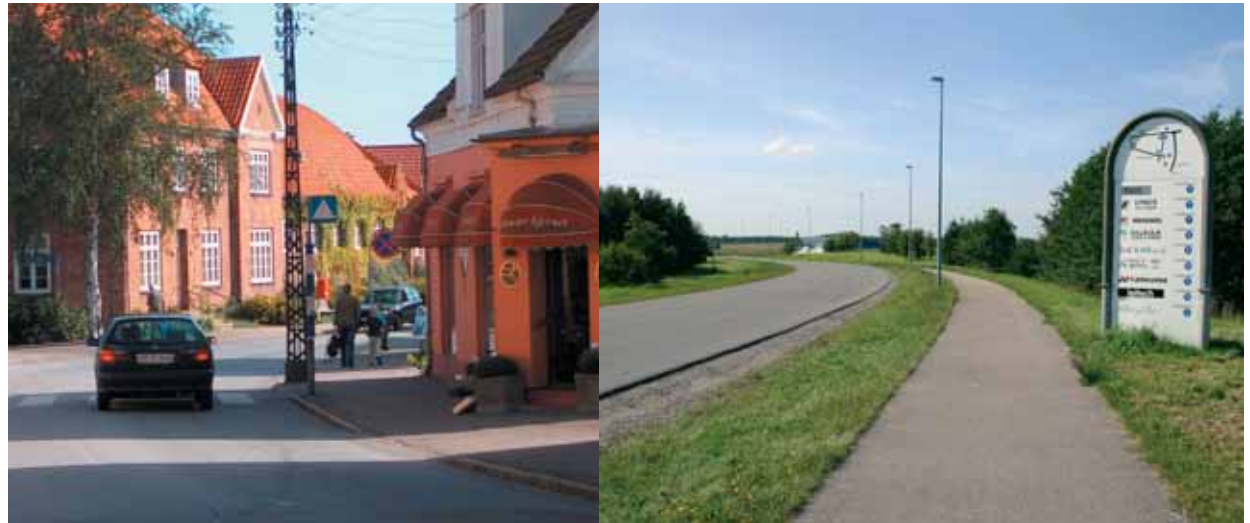
I de nye områder, som vi udpeger til erhvervsformål, vil vi sikre, at der kan ske en differentieret anvendelse af erhvervsområder, som forhindrer miljøkonflikter. De aktiviteter, som ikke giver anledning til miljøkonflikter, bør lokaliseres nærmest de miljøfølsomme naboer og de virksomheder, der belaster, længst væk fra miljøfølsomme aktiviteter som boliger.

Som opfølgning på Kommuneplan 2005 vil Byrådet prioritere at udarbejde en strategi for erhvervsudviklingen i Græsted-Gilleleje Kommune.



Erhvervsudbygning på sigt

Som vist i tabellen er der foruden rummeligheden i de eksisterende erhvervsområder, nye arealer til erhvervsformål på kort sigt i Blistrup og i Kirke Esbønderup. På kort omfatter de næste fem år fra 2005 til 2010. Erhvervsområder på Mellemlang sigt forventes anvendt i perioden 2011-2017. Erhvervsområder på lang sigt er områder, som Byrådet ønsker inddraget til erhvervsområder, når erhvervsområderne på kort sigt og mellemlang sigt er fuldt udbygget. Før områderne på mellemlang sigt kan udbygges er det nødvendigt, at de kommer til at indgå i den overordnede planlægning for regionen, og at der udarbejdes kommuneplanrammer og lokalplaner for områderne.



Fremtidige områder til erhvervsformål

Plandistrikt	Område	Areal	Bemærkninger/Kommentarer
Kort sigt (2005-2010)			
Blistrup/Smidst.	Blistrup Øst	ca. 1,7 ha	Udpeget i regionplan 2005. Arealet påtænkes anvendt til udvidelse af eksisterende virksomhed.
Kr. Esbøn./Esrum Kr.	Esb. erhverv	ca. 2,8 ha	Er udlagt som rammeområde E3 til erhvervsformål
Mellemlang sigt (2011-2017)			
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 1.	ca. 15,5 ha	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 2.	ca. 15,0 ha	Området er ikke regionplanlagt
Græsted	Græsted S.Ø.	ca. 17,7 ha	Området er ikke regionplanlagt.
Lang sigt (2018-frem)			
Gilleleje	Gilleleje S.Ø	ca. 20,6 ha	Området er ikke regionplanlagt.
Kr. Esbøn./Esrum Kr.	Esb. erhverv	ca. 2,6 ha	Området er ikke regionplanlagt.

Turisme - udfordringer

Turismen spiller en særlig rolle for lokalsamfundet i Græsted-Gilleleje Kommune. Turismen er en betydelig kilde til indtjening og beskæftigelse for en lang række serviceerhverv og bidrager til at opretholde et meget varieret udbud af butikker i handelscentrene.

Turisme - mål

Det er Byrådets mål at styrke og fastholde turismen i Græsted-Gilleleje Kommune.

Vi vil fastholde kommunen som et attraktivt turistområde og tiltrække nye turister.

Kapaciteten i de anlæg og faciliteter, der betjener turisterne i området, skal understøttes og udnyttes fuldt ud i højsæsonen og længst muligt i høj- og lavsæson.

Vi vil arbejde for, at investeringer, aktiviteter mv. er til gavn for både turister og lokalbefolkning, samt at turismeudviklingen sker som en kontrolleret udvikling, der tager hensyn til natur og kultur, og som kan accepteres og understøttes af lokalbefolkningen.

Turismeudviklingen de kommende år skal fortsat tage udgangspunkt i det bærende grundlag - naturen og kulturen. Samtidig skal produktudvikling, service, kvalitet og synliggørelse/markedsføring være omdrejningspunkter i udviklingsarbejdet.

Turisme - initiativer

For at sikre en målrettet og operationel indsats har

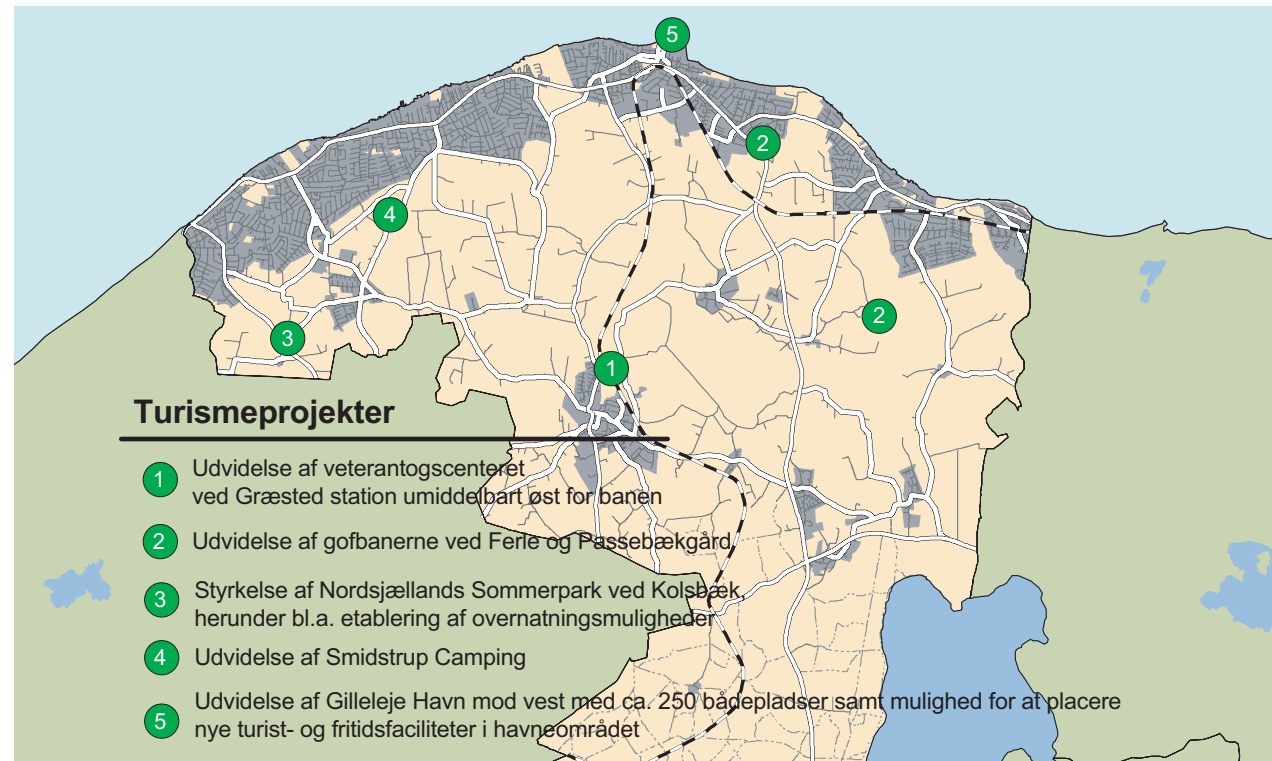
turismepolitikens aktører og interessenter udpeget en række fokusområder for turismeudviklingen.

En grundlæggende forudsætning for at styrke områdets position inden for turismeområder er at skabe attraktive fysiske rammer og give gode oplevelser. Byrådet vil derfor arbejde for:

- Flere overnatningsmuligheder som hotel, ferielejligheder, vandrerhjem, camping, sommerhuse og lignende,
- Aktivitetsmuligheder på strande og kystnære områder,

- Rene offentlige områder, herunder strande og grønne områder,
- Mangfoldighed af turist- og fritidsaktiviteter, herunder etablering af nye og styrkelse af eksisterende,
- Oplevelsesrige bymiljøer, særligt i Gilleleje, men også i de mindre byer,
- Velfungerende adgangs- og parkeringsforhold og generelt indtænkes tilgængelighed og handicapvenlighed.

Byrådet vil særligt arbejde for de konkrete turismeprojekter vist på kortet.



OFFENTLIG SERVICE

Offentlige service – udfordringer

Et meget vigtigt element i Byrådets bosætningsstrategi er kommunens serviceprofil. Derfor ønsker Byrådet at afstemme boligudbygningen i forhold til den offentlige service. Serviceydelse skal opfylde borgernes ønsker og behov og leve op til de gældende kvalitetskrav.

Når der etableres nye boligområder, skal både valg af boligtype og boligform afstemmes under hensyntagen til, hvad det betyder for belastning af børnehaver og skoler. Tilsvarende tilpasser kommunen sine behov i forhold til ældre og handicappede, således at det sikres, at der løbende er gode botilbud til denne gruppe af borgere.

Det er en udfordring løbende at forbedre boligsituationen for borgere med særlige behov, eks. på grund af handicaps.

Det er en udfordring at imødekomme det stigende behov for plejeboliger som følger af den voksende andel af ældre borgere.

Offentlig service - mål

- Byrådet ønsker, at der skabes bedre muligheder for boliger til ældre.
- Det er målet at knytte skoleudvikling og -udbygning tæt sammen og hermed understøtte Byrådets mål om den fleksible skole.
- Der er målet, at udbygningen af institutioner til børn og ældre sker under hensyntagen til borgernes behov og den generelle by- og boligudvikling.

Offentlig service - initiativer

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

Der er behov for at modernisere og udbygge skolerne i takt med by- og befolkningsudviklingen og skoleudviklingen. Byrådet vil knytte skoleudvikling og -udbygning tæt sammen og hermed på sigt sikre udviklingen af den fleksible skole, samarbejde mellem lærere og pædagoger, effektiv og fleksibel lokaleanvendelse samt elevers og læreres arbejdsmiljø.

Byvækst

Byrådet vil inden for det kommende år udbygge et område ved Præstegården i Græsted, der allerede i Kommuneplan 1997 er udlagt til offentlige formål, men som ikke er bebygget endnu. Ligesom et mindre område i den syd-østlige del af Græsted, der er udlagt til offentlige formål, skal anvendes til en ny svømmehal for hele kommunen.

Boliger til alle

I den kommende planperiode vil der konkret blive opført boliger for borgere, som er udviklingshæmmet, ligesom der vil blive opført boliger under den amtslige forsyningsforpligtelse til borgere, som er udviklingshæmmet og har fysiske handicaps.

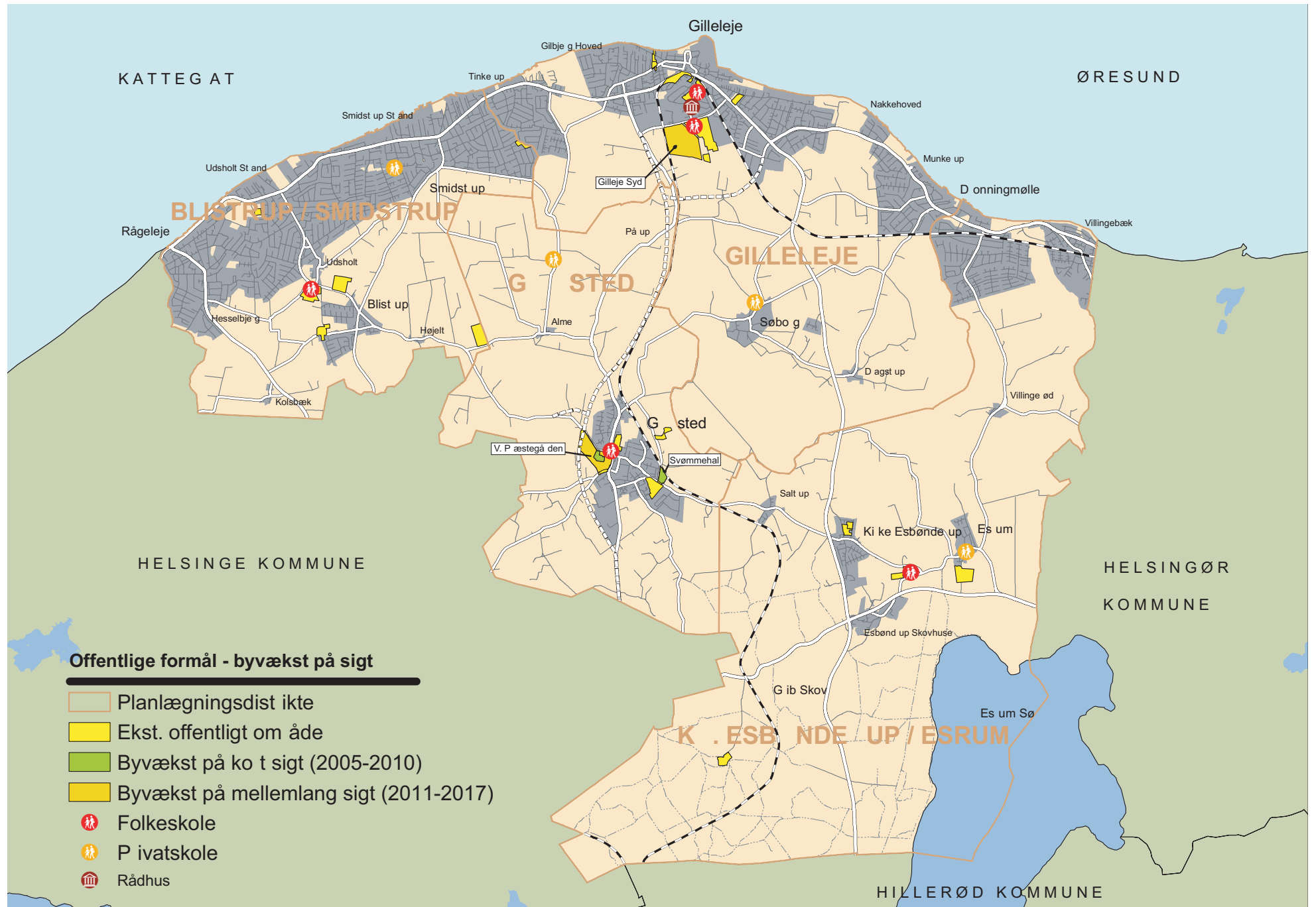
Behovene for boliger til borgere med særlige behov vil løbende blive vurderet. Det kan eks. være boliger til borgere med fysiske handicaps, udviklingshæmmede og sindslidende, både i den almindelige boligmasse og i form af særlige botilbud. Hensigten er at borgere med disse behov ikke er henvist til at flytte til andre kommuner, men kan blive boende i lokalsamfundet, hvor de har familie og venner.

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

Behovet for boliger til ældre vil løbende blive vurderet. Gennem udlæg af arealer til offentlige formål, har Byrådet bl.a. sikret areal til boliger til ældre.

Fremtidige områder til offentlige formål

Plandistrikt	Område	Areal	Bemærkninger/Kommentarer
Kort sigt (2005-2010)			
Græsted	v. Præstegården	ca. 2,1 ha	Området er en del af rammeområdet D5.
Græsted	Svømmehal	ca. 2,3 ha	Området er udlagt som rammeområde D7.
Mellemlang sigt (2005-2017)			
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 27 ha	Området er ikke regionplanlagt. Området kan anvendes til Bolig og offentlige formål
Gilleleje	v. Præstegården	ca. 4,6 ha	Udlagt som rammeområde D5.



KULTUR OG FRITID

Kultur og fritid - udfordringer

Løbende at udvikle og forny kulturtilbudene i kommunen og styrke samarbejdet mellem foreninger, erhvervsliv, kommunale institutioner og borgere m.h.p. at synliggøre eksisterende og udvikle nye kulturelle tilbud i Græsted-Gilleleje Kommune.



Kultur og fritid - mål

Byrådet ønsker, at udfoldelsesmulighederne inden for kultur- og fritidsområdet er mangfoldige, alsidige og udviklende, og at alle aldersgrupper tilgodeses. På kultur- og fritidsområdet lægger vi vægt på samarbejde og nytænkning.

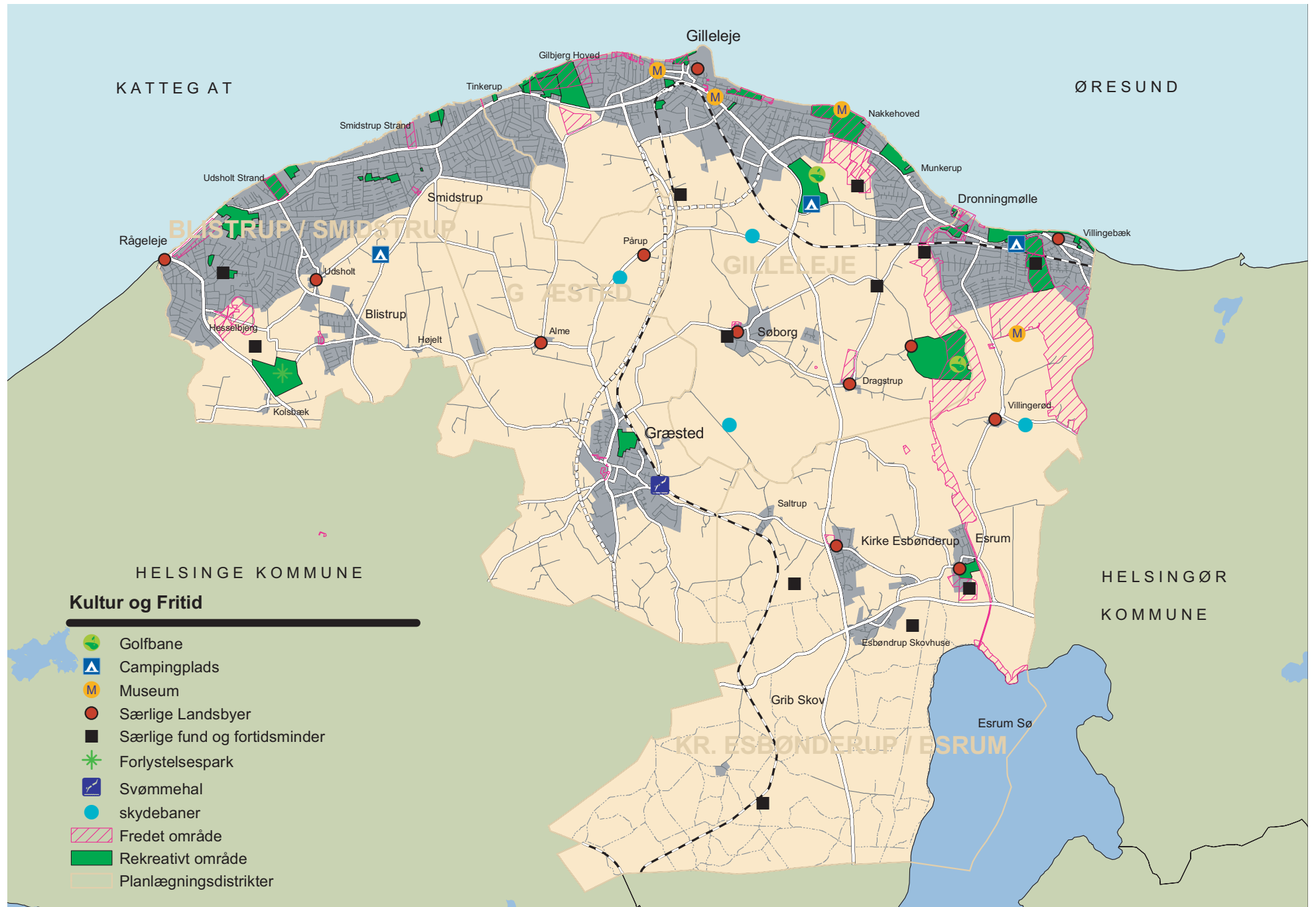
Vores mål er at:

- skabe de bedste fysiske rammer for det kulturelle liv gennem en udbygning af tidssvarende lyse og venlige kulturelle samlingssteder,
- sikre, at golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger overalt skal tilpasses landskab og beplantning,
- anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelig,
- bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener.
- tage særlige hensyn til kulturhistoriske og bevaringsmæssige interesser

Kultur og fritid – initiativer

For at understøtte mulighederne for kultur- og fritidsaktiviteter vil Byrådet sikre, at der gives mulighed for at:

- Der opføres en ny svømmehal i Græsted. Planlægningsarbejdet er påbegyndt, og svømmehallen ventes at stå færdig i løbet af 2006,
- Der skal til stadighed udvikles og skabes aktiviteter, der sikrer, at kommunens borgere har de bedst tænkelige muligheder for at deltage i kultur- og fritidsaktiviteter,
- Der skal udvikles aktiviteter, der satser på at udvise grænser mellem aldersgrupper, lokale afgrænsninger og ikke mindst aktiviteter, der bevarer og udvikler allerede eksisterende kultur- og fritidstilbud i lokalområderne,
- Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for grønne kiler og kystkiler under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.
- Ved byudvikling, fortætning og omdannelse skal der tages særlige hensyn til kulturhistoriske og bevaringsmæssige interesser
- I den fremtidige planlægning skal der særligt fokuseres på, at udarbejde bevarende lokalplaner for de sommerhusområder, landsbyer og landskaber, hvis særlige karakter bør bevares.



TRAFIK OG VEJE

Trafik og veje - udfordringer

En øget befolkningstilvækst og en skærpet profil som bosætningskommune med deraf øget byvækst, pendling og trafik stiller store krav til den trafikale infrastruktur i kommunen.

Eksisterende vejnet og stier

I Græsted-Gilleleje Kommune er vejnettet opdelt i henholdsvis trafikveje og lokalveje.

Trafikveje

Trafikveje, der betjener den gennemkørende trafik og forbinder kommunens bycentre og lokalområder indbyrdes samt med hovedfærdselsårenerne.

Trafikvejene er yderligere inddelt i hhv. gennemfartsveje, som fordeler trafik mellem landsdele, områder og byer, og fordelingsveje, som forbinder lokalveje med gennemfartsveje.

Lokale veje

Lokalveje, betjener lokalområderne og forbinder disse med trafikvejnettet. Som udgangspunkt bør der ikke forekomme gennemkørende trafik på lokalveje. De lokale veje er især de mange villa- og sommerhusveje. Mange af disse ejes og vedligeholdes privat.

Stier

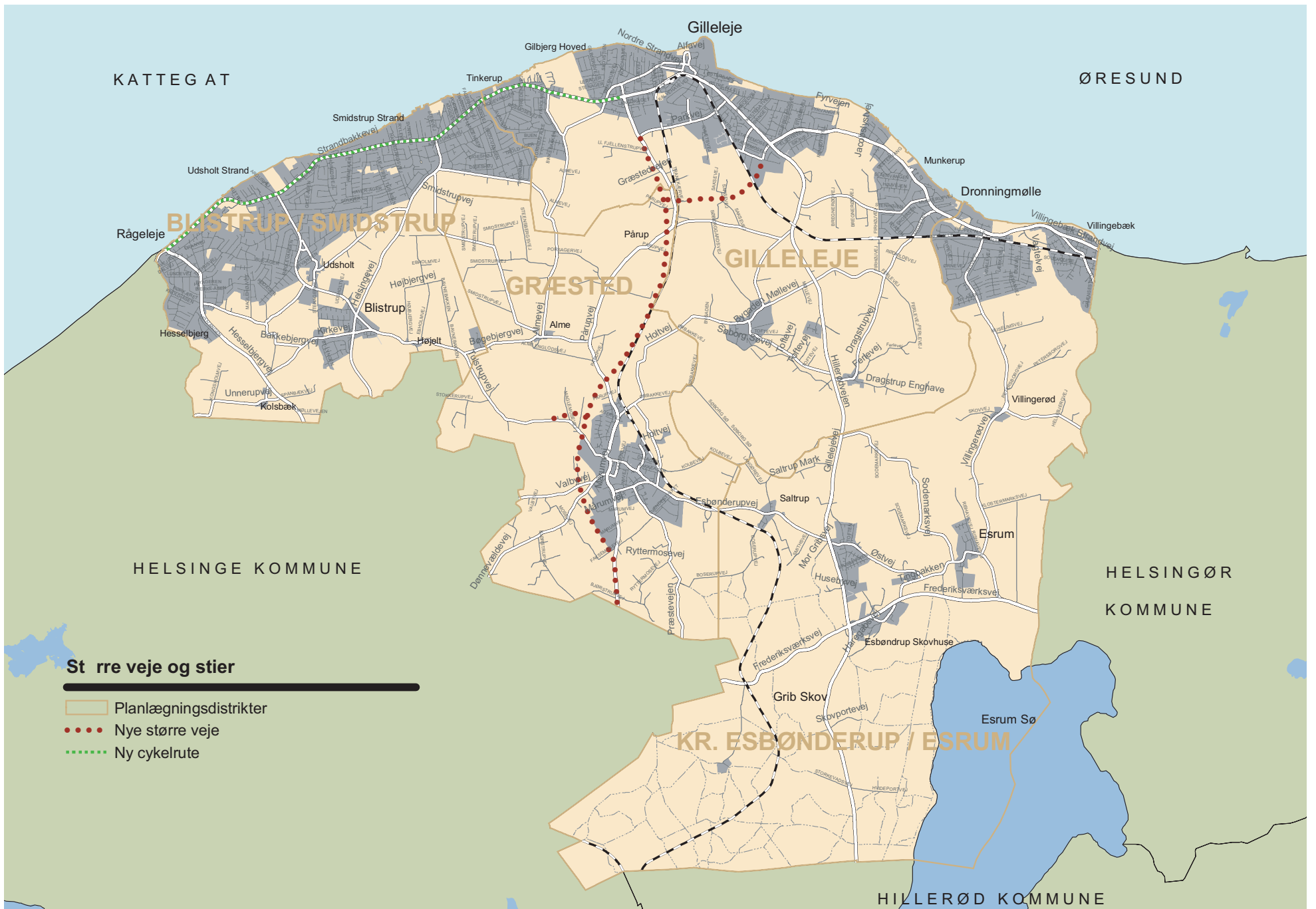
Kommunens samlede stinet er klassificeret i følgende typer:

- Cykelsti, som forløber langs (trafik-) veje eller parallelt med disse som separate dobbeltrettede stier (cykelstierne indgår flere steder som en del af hovedstinettet). Der er dog ikke cykelstier langs alle trafikveje i dag.
- Hovedsti, som fortrinsvis er separate stier, der skaber forbindelse mellem de enkelte centre i kommunen.
- Anden sti, som fortrinsvis er mindre lokale stianlæg, der forbinder de enkelte lokal- og boligområder med hovedstinettet.



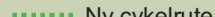


Trafik og veje – mål

- Målet med kommunens trafikplanlægning er at skabe trygge og trafiksikre veje og sikre størst mulig fremkommelighed for alle trafikanter, herunder også styrkelse af den kollektive trafik.
- Det overordnede vejnet skal udbygges, og den kollektive trafik styrkes, så byerne forbindes godt trafikalt, og så kommunen kan få mulighed for at udnytte beliggenheden i forlængelse af "Hillerødfingeren" og koble sig på det overordnede trafiksystem i den øvrige del af Hovedstadsområdet.
- I de mindre bysamfund og i boligområderne skal der tilstræbes en trafiksikker og tryk afvikling af trafikken.
- Der skal arbejdes for et sammenhængende net af stier for cyklende og gående trafik i kommunens byområder og i det åbne land.
- Byrådet har som målsætning at skabe en smuk og tryk kommune, hvor der tages hensyn til smukke og sikre veje, byernes arkitektur samt inventar og beplantning, der er væsentlige faktorer for et godt bymiljø og borgernes trivsel.



Større veje og stier

-  Planlægningsdistrikter
-  Nye større veje
-  Ny cykelroute

Trafik og veje - initiativer

Planlægning af nye veje og forbedring af eksisterende

I mindre omfang arbejdes der med at udbygge det overordnede vejnet. Anlæg af nye veje sker primært i forbindelse med byggemodninger, men også pga. fremkommelighedsproblemer.

Der er konkrete planer om anlæg af nye veje i forbindelse med igangværende byvækstsprojekter. Her kan nævnes: Breddam, Bavne Ager, Kringelholm erhvervsområderne Stæremosen i Gilleleje og Mestervangen i Græsted.

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

Derudover gennemføres der trafiksanering af Horneby Fælledvej som konsekvens af åbningen af Kildevej.

Græsted Hovedgade omlægges i forbindelse med realiseringen af den planlagte omfartsvej vest om Græsted, som ventes at aflaste bymidten væsentligt.

I Gilleleje vil der i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsorienteret plan for byen blive fokuseret på at forbedre de trafikale forhold i midtbyen.

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

Planlægning af stisystemer

Stisystemerne i eksisterende og nye boligområder skal kobles sammen med kommunens overordnede stisystem, så der bliver gode og sikre forbindelser internt i byområderne og til kommunens rekreative arealer.

Der vil blive udarbejdet en stiplan for kommunens stisystemer i løbet af 2005.

Trafiksikkerhed

Græsted-Gilleleje Kommunes Trafiksikkerhedsplan 2002 har som målsætning, at antallet af dræbte og tilskadekomne i perioden frem til 2012 skal reduceres med 40 % i forhold til 1998-niveau.

Utrygheden ved at færdes i trafikken skal begrænses mest muligt, specielt hvor der færdes børn og ældre. Dette skal ske ved, at den tunge og gennemkørende trafik i videst muligt omfang søges mindsket i by- og landsbysamfundene, f.eks. ved hjælp af omfartsveje og/eller trafiksaneringer.

Kommunen vil i den kommende planperiode gennemføre en række yderligere trafiksaneringsprojekter, der kan være med til at forbedre trafiksikkerheden på de veje, hvor der endnu ikke er gennemført trafiksaneringsprojekter i henhold til trafiksikkerhedsplanen.

Forbedring af den kollektive trafik

Græsted-Gilleleje Kommune har sammen med HUR udarbejdet en rapport, der belyser mulighederne for

at forbedre den kollektive trafikbetjening i Græsted-Gilleleje Kommune.

Byrådet vil arbejde for:

- at give nye muligheder til en gruppe borgere, der i dag har vanskeligt ved at benytte de offentlige transporttilbud,
- at give kollektiv trafikbetjening til hele kommunen inklusiv de områder i kommunen, hvor dækningen med kollektiv trafik i dag er dårlig.

Udformning af gadeinventar mv.

Kommunen har i 2004 udarbejdet en designmanual, der skal sikre en ensartet arkitektonisk holdning for udformning af gadeinventar m.v. for hele kommunen mht. fremkommelighed og drift.

Designmanualen opstiller retningslinier for gadeinventar, skiltning, belysning, belægning og beplantning.

Herudover fastlægges retningslinier for "Standarder for indretning", herunder indretning af cykelparkering, stoppesteder/trafikterminaler, miljøer og kunst samt retningslinier for "Hensyn til handicappede", for at imødekomme de handicappedes behov gennem en øget bevidsthed og en skærpet holdning til de handicappedes vilkår.

MILJØ OG FORSYNING

Miljø og forsyning – udfordringer

Miljøbelastningen i Græsted-Gilleleje Kommune skal så vidt muligt minimeres - samtidig med at der sker en øget befolkningstilvækst med deraf følgende ressource- og energiforbrug og produktion af affald og anden potentiel forurening.

Vi skal derfor fortsat arbejde for en bæredygtig udvikling, hvor der er fokus på at nedsætte ressourcetilforbrug og produktion af affald og der sikres den nødvendige forsyning.

Miljø og forsyning – mål

Vandforsyning

Samfundet stiller stadig større krav til vandværkerne drift og administration, hvilket er en særlig udfordring for Græsted-Gilleleje Kommune, som har mange små vandværker med begrænsede ressourcer. Da flere af vandværkerne i kommunen har gamle ledninger og anlæg, skal vandkvaliteten sikres og vandspildet i utætte ledninger reduceres. Herudover skal kommunen sikre, at vandværkerne er godt klædt på til en beredskabssituation.

En del af kommunen kan i dag ikke umiddelbart forsynes med vandværksvand, og kan derfor kun få vand fra privat vandbrønd eller boring. Da mange vandbrønde/boringer har problemer med vandkvaliteten, vil vi via vandforsyningsplanlægningen sikre forsyningsmulighed af godt drikkevand til disse ejendomme.

Vi ønsker at begrænse aktiviteter, som kan forurene grundvandet inden for kildepladsområder og områder med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevand

Byrådet har som mål at sikre, at spildevand fra bysamfund, industrier og enkeltejendomme samt regnvandsafledning fra større befæstede arealer skal renses inden afledning til vandområderne eller nedsivning gennem jorden.

Vi vil sikre en miljømæssig acceptabel vandkvalitet i vandløb, søer og havet, hvortil spildevand udledes. Der er behov for spildevandsrensning, da næsten alle Græsted-Gilleleje Kommunes spildevandsanlæg (renseanlæg, bassiner m.v.) afleder til et målsat vandløb (dvs. et vandløb, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven). Kun Udsholt Renseanlæg afleder direkte til Kattegat, og ingen afleder til søer.

For alle nye eller ændrede spildevandsudledninger, undtagen regnvand, er det vores mål, at spildevandet som minimum renses til et niveau svarende til biologisk rensning, eller at spildevandet afskæres, opsamles eller nedsives.

Byrådet har som mål, at nye spildevandsudledninger til søer og stillestående vandområder skal undgås.

Affaldshåndtering

Byrådet har følgende mål for affaldsområdet:

- Forebyggelse af affald.
- Ressourcerne i affaldet skal udnyttes bedst muligt.
- Miljøbelastningen fra affaldet skal nedsættes.
- Øget kvalitet i affaldshåndteringen og mere miljø for pengene.

Vindmøller og mobiltelefonmaster

Græsted-Gilleleje Kommune udførte i 1996 en vindmølleplanlægning, og kom frem til, at der i kommunen ikke er arealer, hvor der kan opstilles store vindmøller. Byrådet vil dog fortsat tillade, at der kan opstilles vindmøller i begrænset omfang som husstandsmøller.

Byrådet vil ligeledes sikre, at der kan opsættes mobiltelefonmaster i kommunen, så den nødvendige dækning sikres.

Råstofindvinding

Råstofindvinding skal som hovedregel foregå inden for det på ovenstående viste kort. I overensstemmelse med forslag til Regionplan 2005 må der kun foretages indvinding af ler og kalk i disse områder.

Miljø og forsyning – initiativer

Udover planlægning af vandforsyning, afledning af spildevand og affaldshåndtering, som beskrevet nedenfor, vil Byrådet i planperioden arbejde med at videreudvikle den kommunale miljøindsats der er præsenteret i kommunens miljøpolitik.

Vandforsyning

Den nuværende vandforsyningsplan fra 1985 er under revision. Den nye vandforsyningsplan udarbejdes i samarbejde med vandværkerne, og indeholder en handlingsplan for vandforsyningen i kommunen. Revisionen tager udgangspunkt i tilsynsmyndighedens tekniske tilsyn med de private vandværker samt dialogmøder om fremtidsperspektiver for sikring af rent drikkevand.



Spildevand

Der er behov for en investeringsplan for de kommende års indsats med at realisere spildevandsplanen. Investeringerne skal fokuseres i forhold til en række økonomisk tunge områder, som udbygning af Gilleleje Renseanlæg og oplandet hertil, ukloakerede ejendomme i det åbne land, kloakreoveringer og vandløbskvalitet. Områder, der alle har stor betydning for fastsættelsen af spildevandsafgifterne.

Affaldshåndtering

Byrådet arbejder med at videreudvikle den kommunale miljøindsats præsenteret i kommunens miljøpolitik, bl.a. med fortsat fokus på affalds- og genbrugsområderne og energibesparende foranstaltninger, evt. alternativ energi i kommunens bygninger.

Vi har med udgangspunkt i Affaldsplan 2005 - 2016 taget initiativ til at øge affaldssorteringen og genbrug. Initiativerne har primært været rettet mod konkret sortering af affaldsfraktioner med henblik på at forbedre genanvendelsesmulighederne.

Der er dog fortsat behov for at fokusere på en øget sortering – ikke mindst på papirindsamlingen i kommunen, som ikke lever op til de nye krav om genanvendelsesprocenter. Derudover vil vi sætte fokus på affaldsminimering og påvirkning af borgernes adfærdsmønstre på området.

I forbindelse med affaldshåndtering skal to områder tilgodeses. Dels renholdelse af gade- og vejarealer,

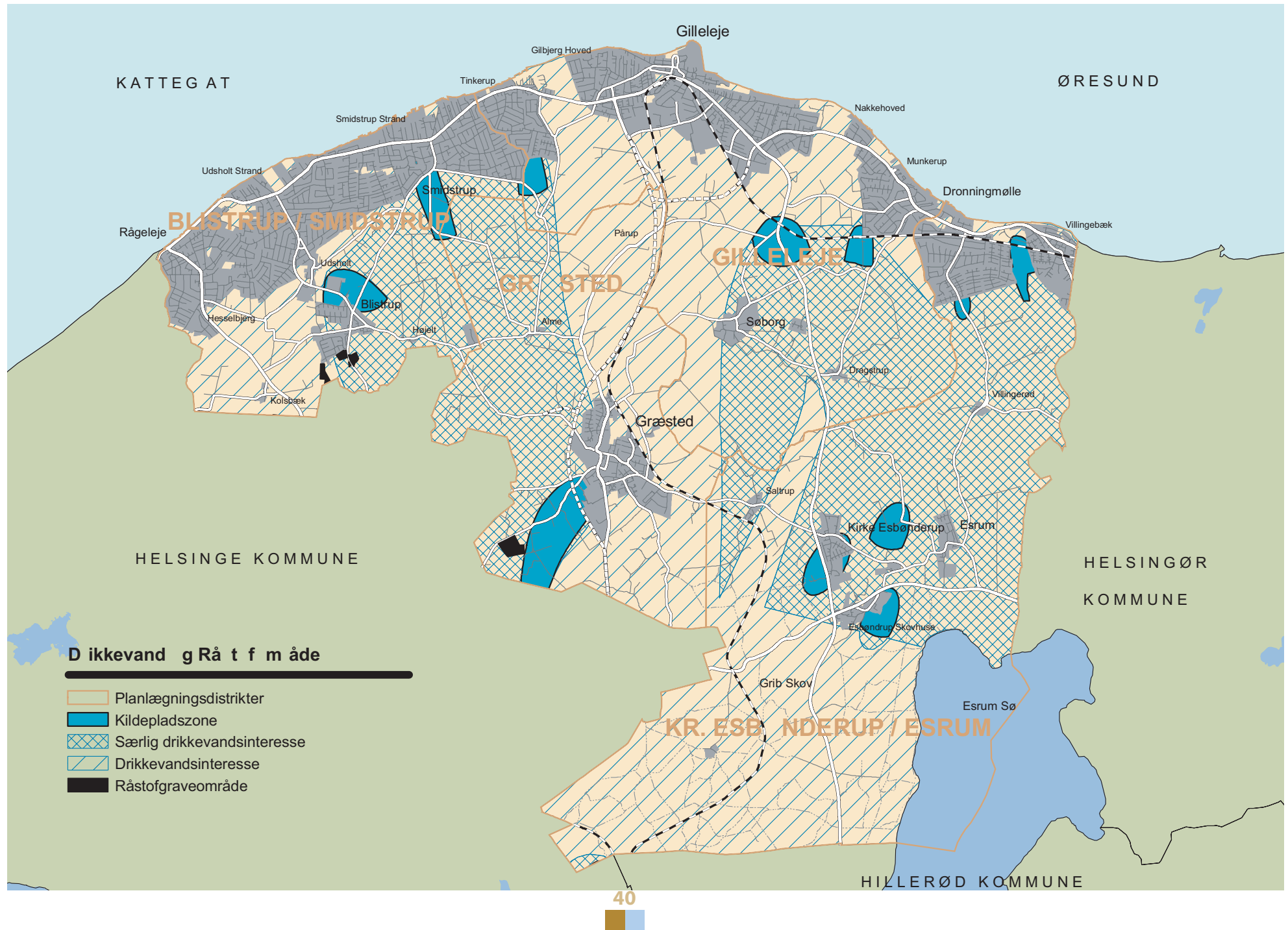
pladser, parker og grønne områder, hvor øget gennemførelse af særskilte affaldsfraktioner har tilført byrummet nyt inventar. Dels opbevaring af affald fra besøg ved f.eks. strande og grønne områder. Der kan bl.a. nævnes papirkurve, hundeaaffaldsstationer, genbrugscontainere mv.

Vindmøller og mobiltelefonmaster

Byrådet kan give tilladelse til opstilling af mindre vindmøller - husstandsmøller og mobiltelefonmaster, men det vil i hvert enkelt tilfælde ske efter en vurdering.

Råstofindvinding

Byrådet vil arbejde for, at færdiggravede arealer efterbehandles til rekreative formål, naturformål, ekstensiv landbrugsdrift eller skov, der ikke udgør nogen forureningsrisiko.



REKREATIVE OMRÅDER

Rekreative områder - udfordringer

Store dele af landskabet i kommunen er i regionplanen udpeget som beskyttet landskab. Flere arealer og landskaber er i dag beskyttet gennem statseje, kommunalt eje eller fredninger. Den grønne struktur i kommunen skal fastholdes og styrkes gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier.

Rekreative områder - mål

- Byrådet vil fortsat sikre, at de grønne kiler, kystlinjen, åbne kystkiler mellem by- og sommerhusbebyggelse samt landområdet i øvrigt, som ligger uden for det grønne strukturs regionale friluftsområde, bevares.
- Det er Byrådets mål at bevare værdifulde landskaber, så der er mulighed for at opleve smukke og egns karakteristiske landskaber, som er særligt upåvirkede af indgreb.
- Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret til friluftsområder og landområder. Herunder områder med særlig bynær beliggenhed og i de dele, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ udnyttelse.
- Byrådet vil arbejde for, at der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser, anløbsbroer for kanoer og kajaker langs kysten og ved søer, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader landskabelig værdier.

Rekreative områder – initiativer

Skovrejsning og naturgenopretning

Der kan eksempelvis plantes ny rekreativ og bynær skov, ske naturgenopretning og etableres naturstier o.lign. under hensyntagen til områder, der har landskabelig værdi, landbrugsinteresser og andre interesser, som er fastlagt i Regionplanen.

Grønne støttepunkter

Der skal arbejdes for, at der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de grønne kiler, kystkiler og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader de landskabelige værdier. Støttepunkter som fx primitive teltpladser, anløbsbroer for kanoer og kajaker langs kysten og ved søer skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

Søborg Kanal og Sø

Den nuværende karakter af åbent land ønskes bevaret ved bl.a. at fastholde udsigten over Søborg Sø fra vejene rundt om samt ved fastholdelse af de tre grønne kiler.

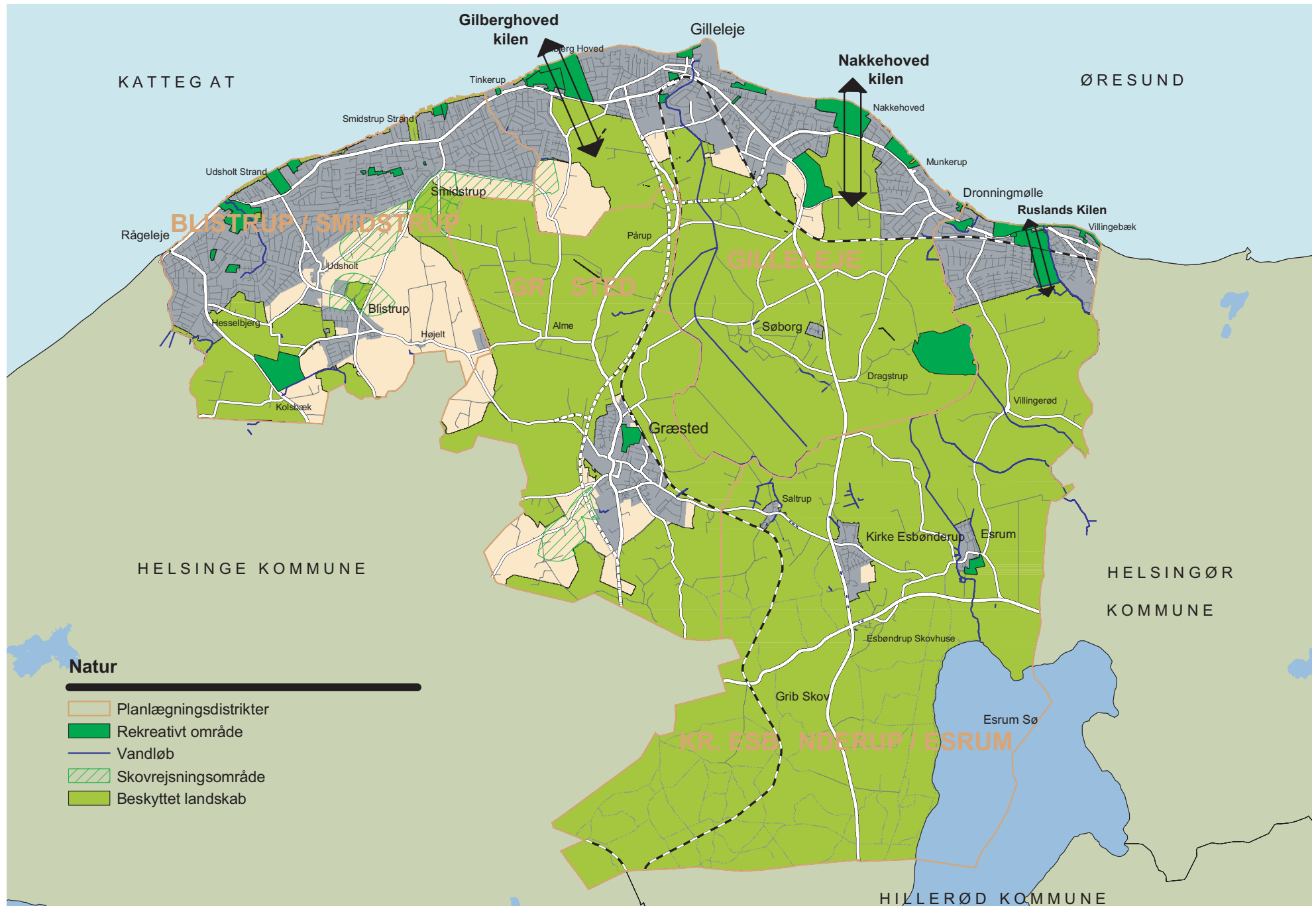
Søborg Kanal og Søborg Sø er væsentlige rekreative områder for Græsted. Græsteds landskaber og omgivelser, og de deri tilhørende kvaliteter, er rekreative elementer, som endnu tydeligere kan tegne ikke blot Græsteds identitet, men hele kommunens identi-

tet. Byrådet vil derfor fortsat arbejde på at understøtte og styrke Søborg Sø og Søborg Kanal som et værdifuldt rekreativt landskab samt synliggøre og højne brugen af disse områder. Det skal bl.a. ske ved at udvikle mulighederne for bevægelse og ophold langs kanalen og "på søen".

Forbedring af kommunens strandområder

Turisme er et af kommunens vigtigste erhvervsaktiver, og strandene udgør en væsentlig del af kommunens turistmæssige attraktion. Der er derfor behov for hele tiden at udvikle denne del af turismen. I forbindelse med projekt "Grøn Kvalitetsturisme i Øresund Nord" er der udarbejdet "Kystprojekt GGK", som indeholder gennemgang, klassificering og forslag til udvikling af strandene og nærliggende grønne områder i kommunen. Byrådet vil i forlængelse heraf udarbejdes en strategi for og stillingtagen til, i hvilket omfang og hvornår delprojekterne skal gennemføres.





LANDOMRÅDER

Landområdet omfatter den del af kommunen, som ikke er en del af de eksisterende eller fremtidige byområder eller sommerhusområder. Landområdet er overvejende landzone og ikke bymæssigt bebygget eller planlagt til egentlig bymæssig bebyggelse.

Landområdet omfatter bl.a. landsbyer og mindre bebyggelser i landzone. Landområdet indeholder også en række samfundsmæssigt nødvendige trafik-, forsynings- og kommunikationsanlæg i landzone.

Planlægningen af landområderne har til formål at sikre en sammenfattende fysisk planlægning, som forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

Græsted-Gilleleje Kommune har med en ændring af Planloven fået overdraget landzonekompetencen. Dette betyder i praksis, at der i landzonen ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden en godkendelse fra Byrådet. Udenfor landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, og områder, der er omfattet af en lokalplan, kan Byrådet dog først give en landzonetiladelse, når Byrådet har fået en udtalelse fra regionplanmyndigheden og amtsrådet.

Landområder – udfordringer

Byrådet vil søge at fastholde den grønne struktur i landområderne gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier. Der kan eksempelvis plantes ny rekreativ og bynær skov, ske naturgenopretning og etableres naturstier o.lign. under hensyntagen til landskabsværdier, landbrugsinteresser og andre regionplanmæssige interesser.

Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret i friluftsområder og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med særlig bynær beliggenhed og områder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ udnyttelse.

Landområder – mål

- Det er Byrådets mål at sikre en udvikling i landområderne, men samtidig sikre, at udviklingen sker under hensyntagen til særligt værdifulde sammenhængende landskabelige helheder.
- Byrådet tilstræber størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare. Der tillades ikke anlæg mv., herunder store landbrugsvirksomheder til intensivt husdyrhold, der er til miljømæssig gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

Landområder – initiativer

Strategi for det åbne land

En stor del af kommunen er omfattet af det åbne land, og det er blevet endnu mere vigtigt at se på dette.

Byrådet ønsker endvidere at arbejde for at bevare det frie udkig over det åbne land. Herudover vil Byrådet sætte særlig fokus på aktiviteter og hensyntagen til kystnærhedszonen i det åbne land.

Byrådet ønsker, at der udarbejdes en strategi for det åbne land i Græsted-Gilleleje Kommune.

Byggeri og anlæg i landområdet

Som hovedregel vil Byrådet friholde landområdet for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige trafik- og forsyningsanlæg o.l. samt rekreative ikke-bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes samfundsmæssigt ud fra lokale og regionale behov, kan placeres i landområdet under hensyntagen til beskyttelsesinteresser og andre regionplanmæssige interesser.

Landsbyer

Det skal tilstræbes, at landsbyerne bevares. I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Som hovedregel må der ikke ske nyudlæg af byzone. Landsbyer i land-

zone skal bevare landzonestatus. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov og på grundlag af en lokalplan.

I den kommende planperiode vil der blive fokuseret på, at udarbejde bevarende lokalplaner, ikke mindst for de landsbyer der er udpeget som "særlige landsbyer".

I Græsted-Gilleleje Kommune er følgende landsbyer udpeget som særlige landsbyer: Udsholt, Alme, Pårup, Søborg, Dragstrup, Ferle, Villingerød, Esbønderup og Esrum.

For disse fastlægges, at de karakteristiske, oprindelige træk skal tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk.

Jordbrugsparceller

Der må ikke udlægges jordbrugsparceller i kommunen, jf. Regionplan 2005.

