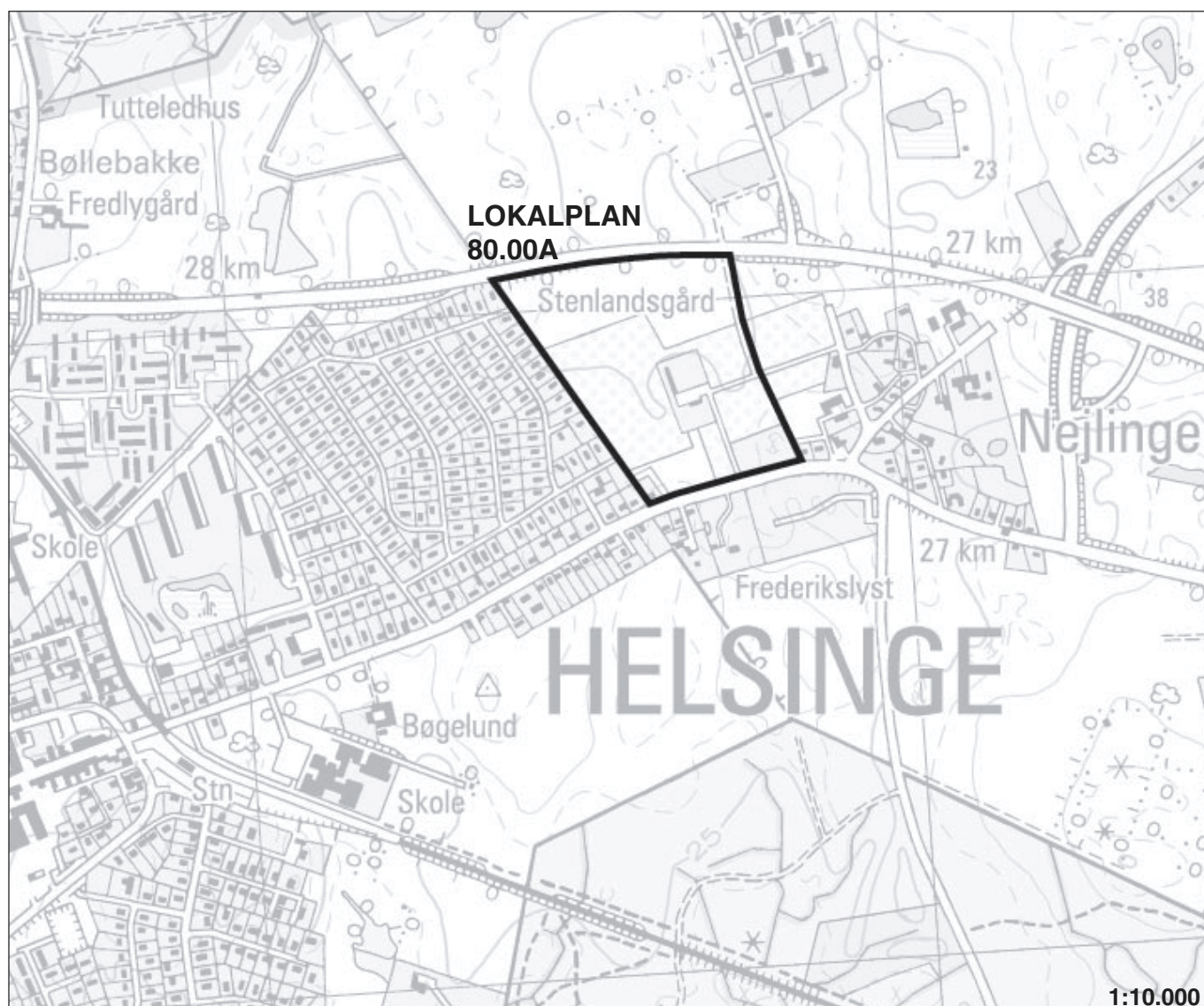


LOKALPLAN 80.00A



Nyt boligområde ved
Stenlandsgården, Helsingør
HELSINGØR KOMMUNE

Vedttaget november 2001



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	1
Lokalplanens område	1
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
<i>Regionplanlægningen</i>	5
<i>Kommuneplanlægningen</i>	5
<i>Gældende byplanvedtægter og lokalplaner</i>	5
<i>Spildevandsplanlægningen</i>	5
<i>Varmeplanlægningen</i>	6
<i>Vand- og elforsyningen</i>	6
<i>Miljøforhold</i>	6
<i>VVM-Screening</i>	6
<i>Miljøbeskyttelsesloven</i>	7
<i>Trafikstøj</i>	7
<i>Jordbundsforhold</i>	8
<i>Andre bindinger</i>	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Lokalplanens indhold	9
Resultatet af den offentlig fremlæggelse	10
BESTEMMELSER	11
§1 Lokalplanens formål	11
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
§3 Områdets anvendelse	12
§4 Udstykning	13
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§6 Ledningsanlæg og belysning	14
§7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§9 Ubebyggede arealer og hegning	16
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§11 Grundejerforening	18
§12 Servitutter	19
§13 Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20

Bilag 1: Afgrænsning og ejendomsforhold

Bilag 2: Bevaringsværdig bevoksning

Bilag 3: Områdeinddeling og byggefelter

Bilag 4: Retningsgivende udstykningsplan

Bilag 5: Retningsgivende illustrationsplan

*Lokalplanen er udarbejdet for
Helsingør Kommune af
Dybbro & Haastrup ApS,
Byplanlæggere og arkitekter.*

LOKALPLAN 80.00A

Nyt boligområde ved Stenlandsgården, Helsingør HELSINGØR KOMMUNE

REDEGØRELSE

Helsingør Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet denne Lokalplan 80.00A for et nyt boligområde på Stenlandsgårdens arealer øst for Helsingør by.

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for opførelse af i alt 50-60 nye boliger. Det er ønsket, at bebyggelsen kan komme til at bestå af en blanding af kollektiv andelsbebyggelse for selvhjulpne ældre samt ejerboliger som åben lav bebyggelse. Herudover kan der placeres et mindre bofællesskab for udviklingshæmmede.

Lokalplanens område



Største delen af lokalplanområdet udgøres af en del af matr.nr. 4a, Nejlinge By, Helsingør samt to mindre ejendomme. Området er på godt 10 ha og ejes af Helsingør Kommune, bortset fra ejendommen matr.nr. 4h i det sydvestlige hjørne af planområdet, der er i privat eje. Lokalplanens område udgør den sydligste del af det oprindelige tilliggende til Stenlandsgården. Planområdet er beliggende i landzone og er landbrugsnoteret. Lokalplanområdets afgrænsning svarer til Område B31 i den gældende kommuneplan. Dele af planområdet, udlagt til boligformål, overføres til byzone med den endelige vedtagelse af Lokalplan 80.00A.



Planområdet ligger vest for Nejlinge, og bebyggelsen kommer til at danne den østlige afgrænsning af Helsingør byområde mod det åbne land og landsbyen. Mod nord grænser det op til Helsingørvej, mod øst til en eksisterende sti samt skellet mod matr.nr. 5a (den tidligere Stenhavegård). Mod syd grænser området op til Østergade, og mod vest til den eksisterende bebyggelse ved Stenlandsvej, Stårevej og Falkevej.

I planområdets sydvestlige hjørne findes en mindre ejendom med en bolig, opført 1937 (if. BBR-registret). Bygningen er i 1½ etage og fremstår med hvid pudset facade og rødt tegltag med halvvalm. Den omgives af levende hegn, bl.a. en smuk og velholdt klippet hæk af navn i en højde af 2,5 meter mod Østergade og mod øst.

Nord herfor har Helsingør Kommune en mindre kloakpumpestation (underjordisk).

Stenlandsgårdens bygninger

I planområdets centrale del findes Stenlandsgårdens tidligere stuehus og driftsbygning. Stuehuset er indrettet med to lejligheder; det er opført 1925 (if. BBR-registret). Bygningen er i 1½ etage og fremstår med hvid pudset facade og rødt tegltag med halvvalm. Driftsbygningen anvendes til klubformål og værksteder, den er opført 1953 (if. BBR-registret). Bygningen er i 1½ etage og fremstår med hvid pudset facade og sadeltag med bølgeplader af fibercement ('eternit').

Bevoksning

Bygningerne er omgivet af værdifulde have- og lundagtige plantninger samt markante træerækker, se Bilag 2, hvor den bevaringsværdige bevoksning er registreret og klassificeret. Også i planområdets grænser mod øst og vest er der markant bevoksning, der bør bevares.

Omkring halvdelen af planområdet henligger som uglej frugtplantage, hvor frugttræerne ikke er beskåret siden Helsingør Kommune overtog gården i 1975. Mellem frugttræerne er der en del opvækst af selvsåede buske og træer, bl.a. tjørn, hyld og ahorn. En del af den tidligere plantage har i nogle år været brugt til fåregræsning, hvilket har reduceret omfanget af opvæksten, men også skadet frugttræerne.

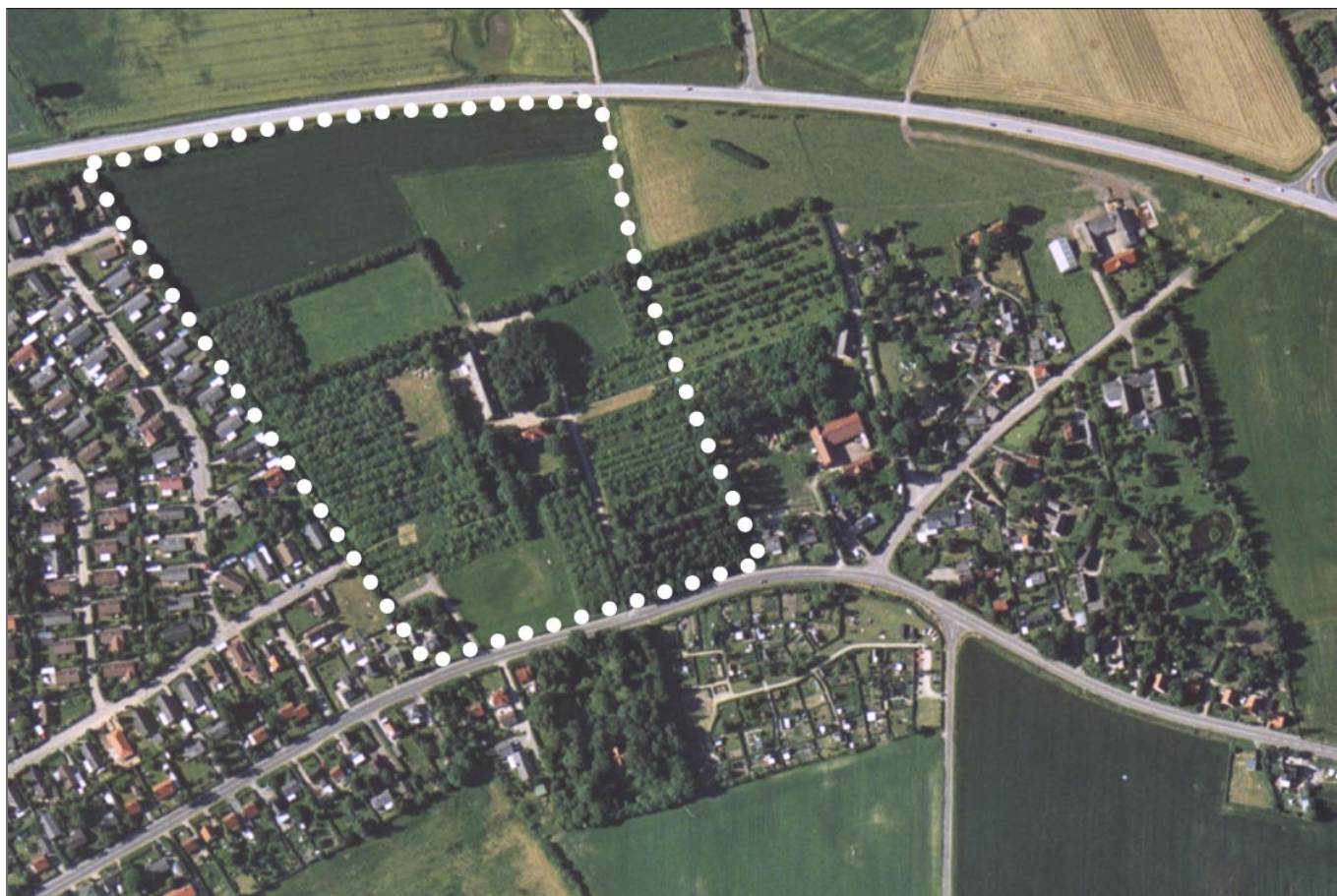
I områdets sydøstlige del findes en artsrig, skovagtig bevoksning med bl.a. birk, fyr, eg og bøg i en højde af 10-20 meter. Selv om kun en del

Bevaring af bevoksning

Byrådet lægger stor vægt på at der bevares så meget af den nuværende bevoksning som muligt. På Bilag 2 findes en registrering og klassificering af den mest bevaringsværdige bevoksning

Bevaring af yderligere bevoksning, f.eks. de mange markante hegnsplantninger (bl.a. af tjørn), vil kunne være med til give området en ganske særlig identitet som karakteriserende elementer i det kommende boligområde

Luftfoto ca. 1:5.000 med afgrænsningen af lokalplanområdet samt Nejlunge landsby.





af bevoksningen er klassificeret som bevaringsværdig, vil det være oplagt at søge at bevare så meget som muligt af denne specielle bevoksning, f.eks. ved at placere fritliggende bebyggelse blandt træerne uden hegning.

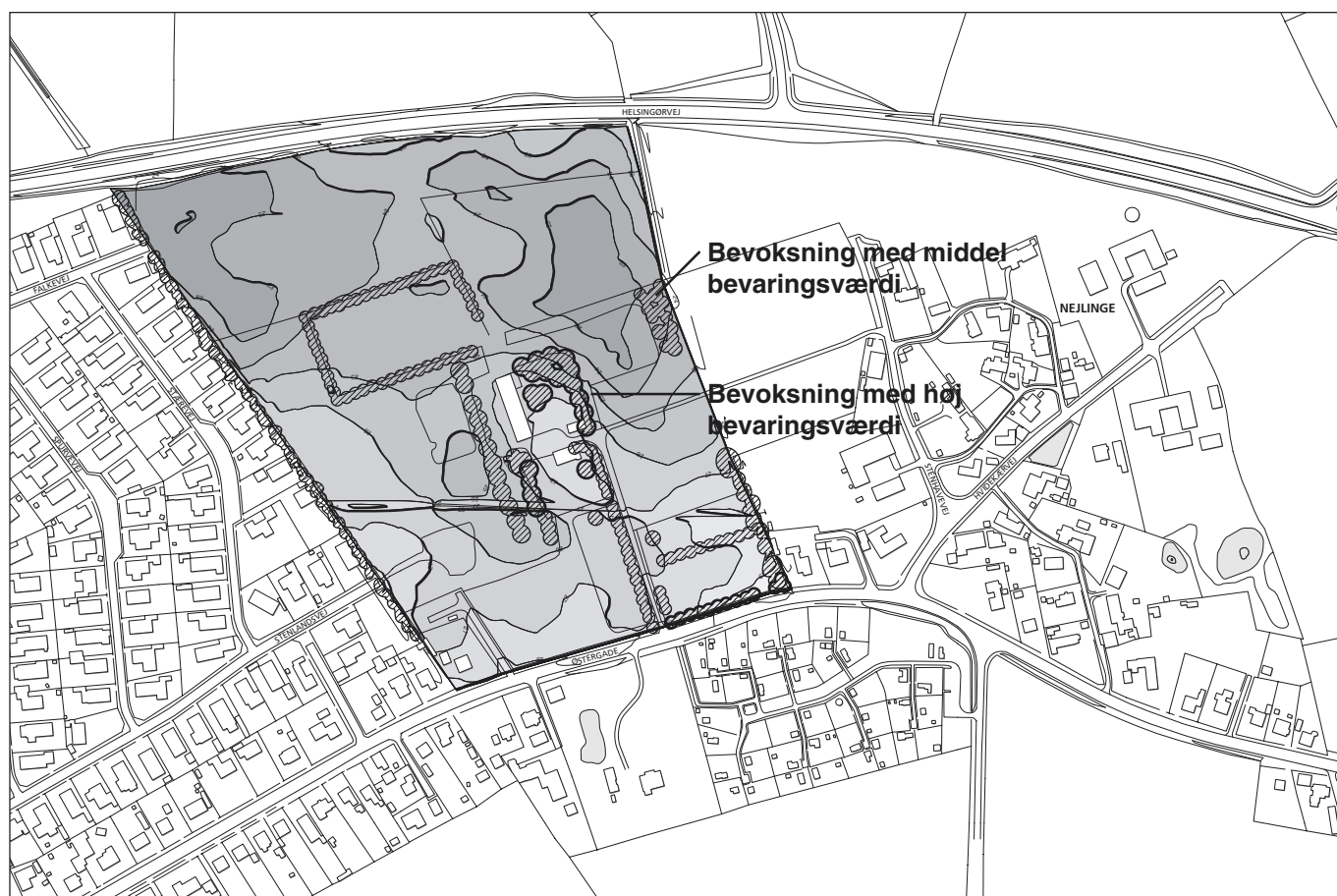
Det åbne areal nærmest Helsingørvej anvendes for tiden til dyrkning. Andre åbne arealer, bl.a. ved Østergade, bruges af hundeklubber til træningsformål. Mod Østergade findes en 1,5 meter høj, klippet tjørnehæk.

Terræn

Terrænet i planområdet falder fra Østergade mod nord. Den tidligere Stenlandsgård ligger på et højedrag, mens de laveste arealer findes i områdets nordvestligste hjørne og i form af en skålformet lavning mod nordøst. Helsingørvej ligger omtrent i samme niveau som planområdet. De laveste punkter i området ligger i kote 22, mens de højeste ligger i kote 29. De kraftigste hældninger (lokalt op til 1:8) findes nordøst for den tidligere Stenlandsgård. Også i den nordøstlige del af området findes hældninger, der overstiger 1:20.

Plan 1:5.000, der viser terrænforholdene med meter-kurver. Jo mørkere farve, jo lavere er arealet beliggende. Desuden er vist bevaringsværdig bevoksning, jf. Bilag 2.

På grund af terrænforholdene er der dårlige oversigtsforhold ved Østergade for adgangsvejen til den tidligere Stenlandsgård. Hovedvejadgangen til planområdet er derfor placeret i det østlige skel hvor oversigtsforholdene er bedst.



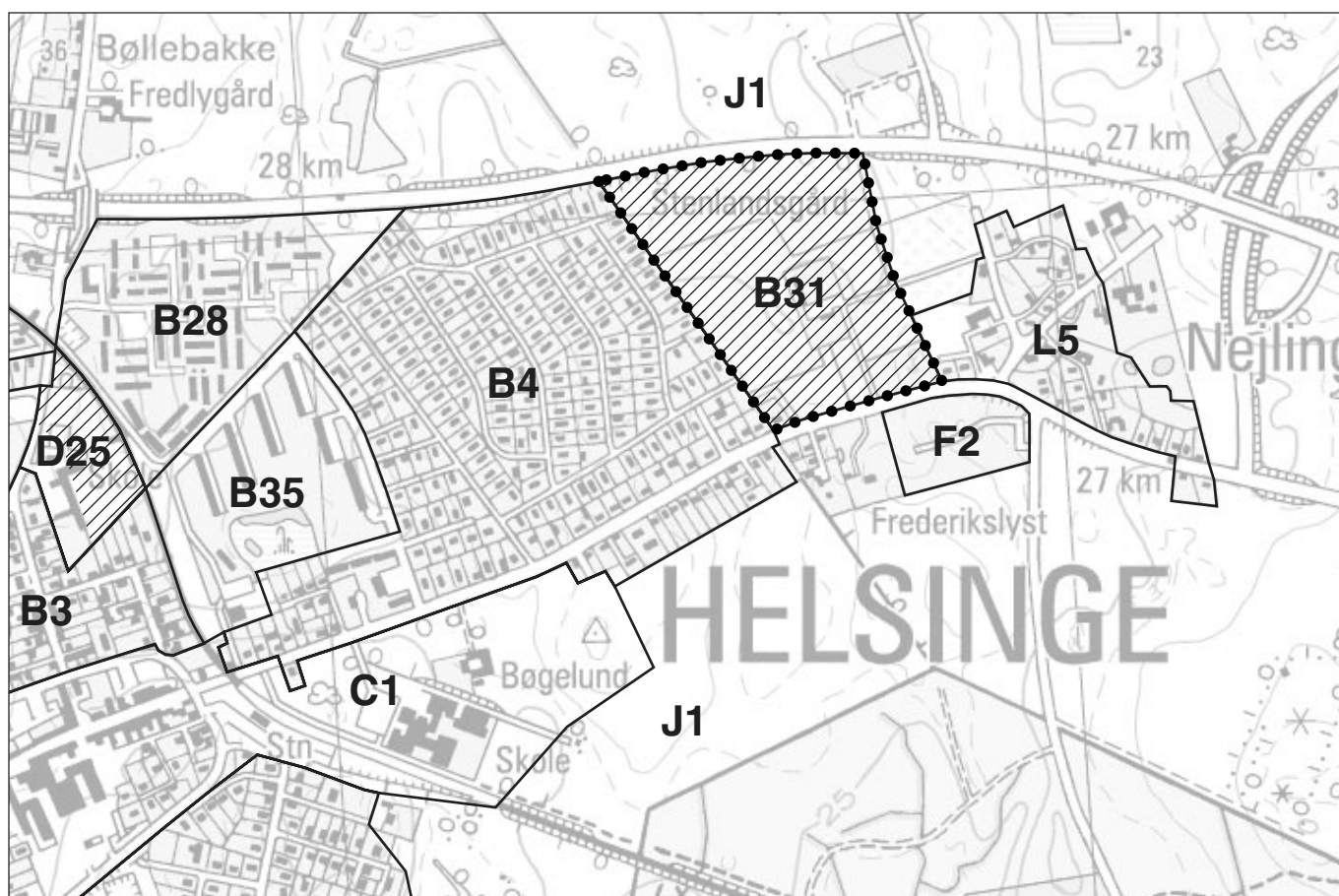
Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for opførelse af i alt 50-60 nye boliger i kommuneplanens område B31. Omkring 20 boliger ventes opført i form af tæt lav bebyggelse med tilhørende fælleshus som kollektiv andelsbebyggelse for selvhjulpne ældre. Der påregnes udstykket grunde til omkring 30 ejerboliger som åben lav bebyggelse ('parcelhuse'). Herudover kan der eventuelt placeres et mindre bofællesskab for udviklingshæmmede.

Det er formålet med lokalplanen at sikre en god landskabelig og arkitektonisk indpasning af det nye boligområde i forhold til omgivelserne som et velfungerende boligkvarter opdelt i overskuelige enheder. Områdets nordøstlige og centrale del friholdes for bebyggelse, og lokalplanen skal desuden sikre bevarelse af værdifuld bevoksning i størst muligt omfang. Da der er konstateret jordforurening på en del af området, skal planen også sikre at ny bebyggelse ikke tages i brug, før jorden er rensat i overensstemmelse med gældende krav fra de overordnede miljømyndigheder.

Endelig er det målet at ajourføre plangrundlaget, herunder at overføre en del af planområdet fra landzone til byzone og ophæve eventuelle tilstandsservitutter, som er uforenelige med den aktuelle lokalplan samt at sikre nødvendig støjdæmpning i forhold til de omgivende veje.

Kortet viser et udsnit af den gældende kommuneplan, rammer for lokalplanlægningen. Bemærk at kommuneplantillæg nr. 13A ændrer omfanget af det areal der overføres til byzone. må 1:10.000.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

Lokalplanområdet har i den gældende Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt status som 'Nyt byområde, landzone overføres til byzone'. Der er ingen særlige begrænsninger for arealanvendelsen, bortset fra at det ligger i 'Beskyttelsesområde mod vandindvinding' omkring den sydlige del af Tobro Å, hvilket ifølge regionplanen (4.3) betyder, at der som hovedregel ikke gives tilladelse til indvinding af grundvand.

Nord for lokalplanområdet findes ifølge regionplanen (4.5) en privat skydebane (i Valby Hegn). Ifølge regionplanen må der ikke udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse inden for de støjkonsekvenszoner, der fastsættes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende regler. Skydebanen er blevet nedlagt siden vedtagelsen af regionplanen i 1997.

Området er 'stationsnært', det vil sige ligger mindre end 1 km fra Helsing Station. Helsingørvej har status som 'Øvrige regionale veje'.

Kommuneplanlægningen

I Kommuneplan 1997-2008 (vedtaget af Helsing Byråd den 16. december 1997) er planområdet udlagt til boligformål og udgør Område B31. Her fastlægges anvendelsen til 'boligformål med tilhørende lokale serviceanlæg, som f.eks. mindre dagligvarebutikker, børneinstitutioner og fælleshuse samt virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området'. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 (dog op til 40 for serviceanlæg). Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og med en højde på mere end 8,5 meter. Ejendomme må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m². Området skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplan 80.00A afviger fra kommuneplanens rammebestemmelser, idet den åbner mulighed for grundstørrelser ned til 550 m². Samtidig med lokalplanen er der derfor udarbejdet et vedlagt 'Tillæg nr. 13A til Kommuneplan 1997-2008', som fremlagdes offentligt i samme periode som lokalplanen. Kommuneplantillægget indebærer en ajourføring af plangrundlaget.

I den gældende kommuneplan er der udlagt areal til en hovedsti langs Østergade. I lokalplanen er der sikret areal til en mulig stiftorbindelse gennem lokalplanområdet til Falkevej, der kan tjene som sikker skolevej fra området til Helsing Skole og Helsing Realskole.

Gældende byplanvedtægter og lokalplaner

Planområdet er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner. Blandt naboarealerne er haveområdet (F2) syd for Østergade omfattet af Lokalplan 7.78.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helsing Kommune og er beliggende i Opland 4. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal tilledes pumpestation på Stærevej, ved matr. nr. 4mø. Overfladevand skal nedsives eller udledes til regnvandsbassin (vådområde).

Miljøhensyn

Blandt målsætningerne i Kommuneplan 1997-2008 indgår, at hensynet til miljøet skal prioriteres meget højt. Helsing Kommune ønsker at integrere miljøhensynet i den kommunale planlægning samt ved anlægsarbejder, projektering og andre investeringer. Det kan i det konkrete tilfælde f.eks. ske ved overvejelser om anvendelse af genbrugsmaterialer og alternative energikilder, ved økologisk ansvarsbevidsthed, såvel hvad angår materialer som drift, men også i form af en prioritering af byggematerialer og -metoder, som giver sunde bygninger med et godt indeklima.



I lokalplanområdet sydvestlige del har Helsing Kommune en mindre underjordisk kloakpumpestation med ligeledes underjordisk opstuvningsbassin. Hele ejendommen matr.nr. 4f Nejlinge udnyttes til pumpestation og bassin. Fra bassinet er tilsluttet en overløbsledning, der gennem en drænledning ledes til områdets nordvestlige hjørne og tilsluttes regnvandsledning. Der er etableret en kloakpumpestation ved Stenlandsgårdens bygninger. Spildevand pumpes herfra til gravitationsledning i Østergade.

Alt regnvand (overfladevand) føres fremtidigt gennem lavtliggende vådområde (regnvandsbassin) i områdets nordøstlige hjørne og herfra til eksisterende regnvandsledning i det nordvestlige hjørne. Alt spildevand føres til førnævnte eksisterende kloakpumpestation på Stærevej.



Varmeplanlægningen

Området skal have en naturgasbaseret kollektiv varmforsyning.

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Helsing Vandværks forsyningsområde. Elforsyningen varetages af NES A/S.

Miljøforhold

Frugtplantager kan erfaringsmæssigt give anledning til forurening af jord og grundvand, hvorfor Helsing Kommune har ladet udføre en forureningsundersøgelse af ejendommen matr. nr. 4a Nejlinge.

Hvor frugttræerne har været sprøjtet mod insekter, er der påvist forurening med DDT og dets nedrydningsprodukter. De fleste målinger ligger under grænseværdien, men nogle overskrider denne. Ved det skur hvor giften formodentlig har været opbevaret og omhældt, er DDT-forureningen højest. Ved skuret er der endvidere påvist olieforurening. Da DDT bindes tæt til jord og kan findes i de øverste 30 cm af muldjorden, kan det udgøre et problem i forbindelse med arealanvendelsen, hvis jord, eller grøntsager dyrket i jorden, indtages.

Da forureningen tilsyneladende kun er knyttet til de områder der har været benyttet som frugtplantage, er de i lokalplanen udlagte boligområder fortrinsvis placeret uden for disse områder, eller hvor forureningen lader til at være lille. Her udskiftes jorden før der bygges i den dybde, der foreskrives af de overordnede miljømyndigheder. Jorden søges indbygget i den planlagte støjvold langs Helsingørvej. De resterende arealer udlægges til fælles friarealer og bevares med vedvarende græsdække, der sikrer mod direkte kontakt med jorden. Omkring skuret fjernes olie- og DDT-forurening.



VVM-Screening

Hovedstadens udviklingsråd (HUR) har på anmodning af Helsing Kommune vurderet om anlæggelse af en støjvold med anvendelse af forurenede jord fra lokalplanområdet, skulle underkastes en Vurdering af Virkningerne på Miljøet (VVM-redegørelse). HUR har foretaget en undersøgelse (Screening) og har konkluderet, at anlæg af støjvolden ikke er omfattet af VVM-pligt.





Miljøbeskyttelsesloven

Som følge af HUR's beslutning om ikke at forlange en VVM-redegørelse, har Frederiksborg Amt givet tilladelse til etablering af støjvolden i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19.

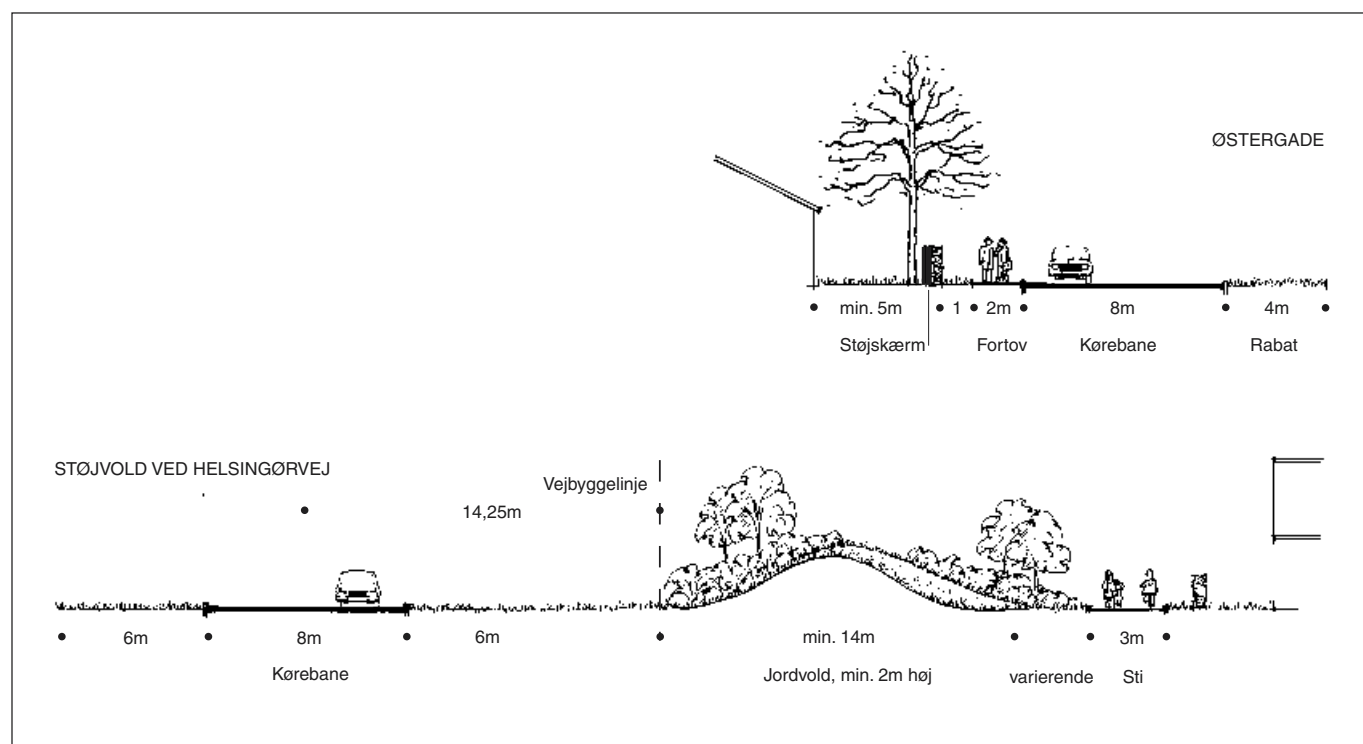
Trafikstøj

Amtsvejen Helsingørvej danner grænser for lokalplanområdet mod nord. Vejen har en anslået årsdøgntrafik på 3.600 køretøjer og en skiltet hastighed på 80 km/t. Kommunevejen Østergade danner grænse for lokalplanområdet mod syd. Vejen har en beregnet årsdøgntrafik på 2.600 køretøjer og en skiltet hastighed på 50 km/t. En trafiktælling i Østergade, fra august 2000, viser dog en gennemsnitshastighed på mere end 55 km/t og at 28% af billsterne kører mere end 60 km/t.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en vejledende beregning af de støjmæssige konsekvenser for planområdet. Beregningen viser, at det døgnækvivalente støjniveau (10 meter fra vejmidte) langs Helsingørvej er på 66,3 dB(A), mens det langs Østergade er 60,2 dB(A) ved 50 km/t og 62,3 dB(A) ved 60 km/t. Ifølge Miljøstyrelsens vejledende normer må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse (f.eks. boligformål), når støjniveauet er på mere end 55 dB(A). En støjdæmpning er derfor nødvendig, enten i form af afstandsregler for ny bebyggelse og/eller ved etablering af støjdæmpende anlæg (jordvolde eller lignende).

Beregningerne viser, at der uden etablering af støjafskærmning kan opnås et tilfredsstillende støjniveau (55 dB(A) eller derunder) for boliger og tilhørende friarealer i en afstand af 60-70 meter fra midten af Helsingørvej. Langs Østergade er den tilsvarende afstand ca. 25 meter, beregnet ved en hastighed på 50 km/t.

Snittene viser forslag til udformning og placering af støjskærme langs Helsingørvej og Østergade.
Mål 1:300



Hvis der anlægges en jordvold langs Helsingørvej i en højde af mindst 2 meter og med sin top i en afstand af 17 meter fra vejmidte, kan en tilfredsstillende støjdæmpning i hovedtræk opnås bag skærmen, dvs. i en afstand af ca. 14-15 meter fra planområdets nordgrænse.

Hvis der anlægges en tynd støjskærm af f.eks. træ eller mur langs Østergade i en højde af 1,5 meter, lige bag hækken langs vejen, kan en tilfredsstillende støjdæmpning opnås i en afstand af ca. 4-5 meter fra planområdets sydgrænse, beregnet ved en hastighed på 50 km/t. Med en skærmhøjde på 2 meter kan dæmpningen opnås umiddelbart bag skærmen, men denne store højde vil være æstetisk uheldig og danne en kraftig visuel barriere mellem området og vejen.

For at sikre en lavere hastighed - og dermed lavere støj og større trafikikkerhed - kan der anlægges fartdæmpende foranstaltninger i Nejlunge og umiddelbart syd for planområdet, f.eks. i forbindelse med adgangsvejene til området og som en sikret overgang mellem stien til haveområdet og den nuværende adgangsvej til Stenlandsgården.

Jordbundsforhold

En del af arealet er lavtliggende, men der foreligger ingen jordbundsundersøgelser, der indikerer, om der vil være behov for ekstraordinære funderingsforanstaltninger ved byggeri.

Andre bindinger

Der er af Frederiksborg Amt tinglyst byggelinier langs Helsingørvej i en bredde af 14,25 meter plus et højdeforskelstillæg. På arealer omfattet af byggelinier, må der ikke uden tilladelse fra amtet, der som vejbestyrelse er myndighed i forhold til byggelinierne, opføres nogen form for faste anlæg. Byggelinierne opretholdes, og overholdes inden for lokalplanområdet.

Der findes ældre, privatretlige servitutter i området, som enten er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i sammenhæng med den påtænkte anvendelse, og som derfor søges ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, jf. §12 i lokalplanens bestemmelsesdel.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter Frederiksborg Amts godkendelse af Tillæg nr. 13A til Kommuneplan 1997-2008 for Helsing Kommune.

Lokalplanens virkeliggørelse er desuden afhængig af, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten efter landbrugslovens §4.

Lokalplanens indhold



Lokalplanen har som formål at åbne mulighed for opførelse af et nyt boligområde som en blanding af åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer.

Planen skal sikre en god landskabelig og arkitektonisk indpasning af det nye boligområde i forhold til omgivelserne, herunder med bevaring af den eksisterende værdifulde bevoksning i størst muligt omfang.

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Lokalplanområdet opdeles i fem underområder, heraf to områder til ny boligbebyggelse med bestemmelser, der skal sikre et varieret boligkvarter opdelt i overskuelige enheder. Stenlandsgårdens bygninger kan anvendes til boligformål og/eller fælleshus for bebyggelsen samt landbrugsformål. Der sikres desuden et areal til offentlige formål (kloakpumpestation).

Udstykning må ikke medføre grundstørrelser under 550 m² og skal ske i overensstemmelse med planens principper.

For tæt lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for et område under ét ikke overstige 25. For åben lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 25. Der fastlægges retningslinier for placering og udformning af ny bebyggelse, herunder byggematerialer og tagformer mv.



Der fastlægges hovedvejadgang fra Østergade til lokalplanområdet. Vejadgangen placeres i østligt skel. Der udlægges areal til nye veje og stier samt retningslinier for anlæg af hastighedsdæmpende og støj-dæmpende foranstaltninger.

For åben lav bebyggelse (parcellhuse) skal der være mulighed for parkering på egen grund, mens parkeringen ved tæt lav bebyggelse kan etableres enten i tilknytning til hver enkelt bolig eller ordnes som fælles parkering.



Hegn mod nabo og vej/sti skal udføres som levende hegn eller af samme materialer som ydermure, og der fastlægges bestemmelser for anlæg og drift af de fælles friarealer mv.

Endelig indeholder planen bestemmelser om ophævelse af visse privatretlige servitutter.

Lokalplanens kortbilag (Bilag 1-5), som er indlagt bag i hæftet, indeholder de nærmere anvisninger for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet.

Resultatet af den offentlige fremlæggelse

Forslag til lokalplan 80.00A og det tilhørende forslag til tillæg nr. 13A til Kommuneplan 1997-2008 var fremlagt til offentlig høring i perioden fra 28. august 2001 til 23. oktober 2001. Der har været afholdt borgermøde om lokalplanen den 13. september 2001.

I løbet af offentlighedsperioden indkom der 14 indsigelser, ændringsforslag, mv. fra myndigheder, organisationer og enkeltpersoner. Spidsbjerg Grundejerforening har fremsendt en indsigelse med 157 underskrifter. På baggrund af de indkomne indsigelser mv. foretog Byrådet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne, følgende ændringer:

- Det er tilføjet planen, at det er Frederiksborg Amt som vejbestyrelse, der er myndighed i forhold til byggelinierne langs Helsingørvej.
- Det er tilføjet planen, at på arealer omfattet af byggelinier, må der ikke uden tilladelse fra amtet, opføres nogen form for faste anlæg. Formulering omkring vejbyggelinier er ændret.
- Kortbilag og snittegning af støjvold er ændret i overensstemmelse med Frederiksborg Amts krav til placering i forhold til byggelinieareal.
- Resultatet af HUR's VVM-screening af en støjvold langs Helsingørvej samt redegørelse for Frederiksborg Amts §19-tilladelse i henhold til miljøbeskyttelsesloven, er tilføjet planens redgørelsesdel.
- Vejadgangen til ny bebyggelse i Område III er ændret, sådan at den sker fra den i lokalplanforslaget viste vejføring fra Østergade i skellet mod øst. Lokalplanens redegørelsestekst og kortbilag er ændret i overensstemmelse med den ændrede vejføring.
- § 3.8 er ændret, idet "varmecentral til områdets forsyning og minigenbrugsstation" er udtaget. Minigenbrugsstationen er flyttet til bestemmelsen i § 3.5.
- Bygningshøjden er reduceret til max. 8,5 meter.
- Lokalplanens bestemmelse § 9.6 er ændret, idet det tillades at foretage terrænreguleringer større end +/-0,5 meter.
- § 2.3 er tilføjet: "... overføres alene lokalplanens Område I, II, III og V fra landzone til byzone".
- § 3.4 er ændret til følgende: "Områderne vist på Bilag 3 med prik-signatur må kun anvendes til landbrug, grønne områder, herunder fælles lege- og opholdsarealer samt støjafskærmende anlæg i form af støjvægge og/eller jordvolde f.eks. som vist på snittene side 7".
- § 3.7 er ændret til "Området må kun anvendes til landbrug, boligformål og/eller fælleshus for området med tilhørende parkering, havearealer og fælles friarealer."

LOKALPLAN 80.00A
Nyt boligområde ved
Stenlandsgården, Helsingør
HELSINGØR KOMMUNE

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet bilagene 1, 2, 3, 4 og 5 (bag i hæftet).

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for opførelse af et nyt boligområde som en blanding af åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse
- at sikre en god landskabelig og arkitektonisk indpasning af det nye boligområde i forhold til omgivelserne som et sammenhængende, velfungerende boligkvarter opdelt i overskuelige enheder
- at friholde områdets nordøstlige og centrale del for bebyggelse
- at sikre bevaring af værdifuld bevoksning
- at sikre at ny bebyggelse ikke tages i brug, før nødvendig jordrensning er udført
- at fastlægge retningslinier for placering og udformning af støjskærme samt
- at ajourføre plangrundlaget, herunder at overføre en del af planområdet fra landzone til byzone og ophæve eventuelle tilstandsservitutter, som er uforenelige med den aktuelle lokalplan eller uden mening med den påtænkte anvendelse af området.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter matr.nr. 4f, 4h, del af matr.nr. 4a og 12, Nejlunge By, Helsingør samt de parceller, der efter den 1. oktober 2000 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III, IV, V som vist på Bilag 3. De øvrige arealer udlægges til grønne områder (herunder støjafskærmning) og vej- og stianlæg.

2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres alene lokalplanens Område I, II, III og V fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, åben lav og tæt lav bebyggelse, herunder mindre bofællesskab for udviklingshæmmede. Delområde IV kan endvidere anvendes til landbrugsformål mv.

3.2

Lokalplanområdet må desuden anvendes til landbrug, fælles friarealer og kollektive anlæg i tilknytning til boligerne, herunder fælleshuse mv.

3.3

Der kan inden for lokalplanens område udover kloakpumpestation etableres mindre tekniske anlæg efter Byrådets nærmere godkendelse.

3.4 GRØNNE OMRÅDER

Områderne vist på Bilag 3 med priksignatur må kun anvendes til landbrug, grønne områder, herunder fælles lege- og opholdsarealer samt støjafskærmende anlæg i form af støjvægge og/eller jordvolde f.eks. som vist på snittene side 7.

Områderne må desuden anvendes til vej- og stianlæg samt enkelte, mindre anlæg med tilknytning til driften af arealerne og til opsamling og rensning af overfladevand, f.eks. regnvandsbassiner, i princippet som vist på Bilag 5 (retningsgivende illustrationsplan).

3.5 OMRÅDE I

Området må kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse mv.) med tilhørende havearealer, fælles friarealer og kollektive anlæg som f.eks. minigenbrugsstation. Området må desuden anvendes til offentlige færdselsarealer, herunder parkering for bebyggelsen i området.

3.6 OMRÅDE II og III

Områderne må kun anvendes åben lav boligbebyggelse (parcelhuse) med tilhørende havearealer, fælles friarealer og kollektive anlæg. Områderne må desuden anvendes til offentlige færdselsarealer, herunder parkering for bebyggelsen i området.

3.7 OMRÅDE IV

Området må kun anvendes til landbrug, boligformål og/eller fælleshus for området med tilhørende parkering, havearealer og fælles friarealer.

3.8 OMRÅDE V

Området må kun anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg, f.eks. kloakpumpestation.

3.9 ERHVERV

Byrådet kan tillade, at der på ejendomme, der anvendes til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse) drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at der opretholdes en bolig på den pågældende ejendom, og:

- at ejendommen efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes samt,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende eller behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til anden form for erhvervsvirksomhed.

§4 Udstykning

4.1

Såfremt udstykning til boligformål finder sted, må dette ikke medføre en grundstørrelse, der er mindre end 550 m² inkl. andel af fælles friarealer. Ved åben lav bebyggelse skal grundene have en sådan form, at der kan indskrives et kvadrat med en sidelinie på mindst 18 meter.

4.2

Udstykning må i øvrigt kun ske i overensstemmelse med de principper, der er vist på den retningsgivende udstykningsplan (Bilag 4) og den retningsgivende illustrationsplan (Bilag 5).

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der skal være vejadgang til lokalplanområdet fra Østergade som angivet med henholdsvis A og B på Bilag 3. Der kan desuden etableres vejadgang til Område IV ad stien a-b.

5.2

Der udlægges areal til boligvejen A-G-F-E-G i en bredde af mindst 9 meter, i princippet som vist på Bilag 3. Vejen anlægges som stillevej efter vejreglerne med en tilladt hastighed på 30 km/t. Der udlægges desuden areal til vejen B-C i en bredde af mindst 6 meter, i princippet som vist på Bilag 3.

5.3

Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, med placering i princippet som vist med A, E, F og G på Bilag 3.

5.4

Der udlægges areal til stien a-b-c og F-e-f-g, i princippet som vist på Bilag 3. Stierne anlægges i en bredde af mindst 3 meter, svarende til dobbeltrettedet fællessti. Stierne c-h, f-E-h-C samt i-j kan anlægges i mindre bredde, i princippet som vist på Bilag 3. Befæstede stier skal anlægges med en bredde af mindst 1,5 meter.

5.5

Der skal udlægges parkeringsarealer svarende til mindst 1½ bilplads pr. bolig ved tæt lav bebyggelse og 2 bilpladser pr. grund ved åben lav bebyggelse.

5.6

For åben lav bebyggelse skal der være mulighed for parkering på egen grund, mens parkeringen i Område I kan etableres enten i tilknytning til hver enkelt bolig eller ordnes som fælles parkering, i princippet som vist på Bilag 5 (retningsgivende illustrationsplan).

5.7

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig ved opførelsen. De resterende pladser skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

5.8

Parkering og henstilling af lastvogne over 3.500 kg, campingvogne, fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted på private arealer i lokalplanområdet.

FODNOTE: For vej- og parkeringsarealer gælder bestemmelserne i Færdselsloven og politivedtægten.

§6 Ledningsanlæg og belysning

6.1

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til udendørs belysning, samt telefon mv. skal udføres som jordkabler. Al belysning i området skal ske ved parklygter og/eller skotlamper med en maksimal lyspunkt-højde på 4 meter som f.eks. 'Albertslundlygten', 'Toldbodlygten' eller tilsvarende.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Tæt lav bebyggelse skal placeres inden for det på Bilag 3 viste byggefelt, i princippet som vist på Bilag 5 (retningsgivende illustrationsplan).

FODNOTE: Opmærksomheden henledes på, at virkeliggørelse af den retningsgivende bebyggelsesplan (Bilag 5) kan forudsætte dispensation fra bestemmelserne i Byggeloven og Bygningsreglementet om bygningers højde og afstand, hvilket afgøres i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

7.2

Bebyggelse i Område III skal som hovedregel placeres parallelt med eller vinkelret på skel mod nabo eller vej, og således at mindst ét hus-hjørne er placeret i en afstand af 3 meter fra vejskel, i princippet som vist på Bilag 5 (retningsgivende illustrationsplan).

7.3

I Område I må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 25.

I Område II, og III må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 25.

I Område IV må det samlede etageareal ikke overstige 700 m² (svarende til etagearealet i eksisterende bygninger).

I Område V må der højst opføres 300 m² etageareal til tekniske anlæg.

7.4

Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage. Bygninger med udnyttet tagetage kan udføres med trempel på højst 1 meter. Som hel etage medregnes:

- Tagetage, hvor trempelhøjden - dvs. afstanden fra færdigt gulv i tagetagen til skæring mellem ydermurens og tagets indersider - overstiger 1 meter,
- Tagetage, hvor den samlede længde af kviste i hver tagflade er større end halvdelen af tagfladens samlede længde,
- Kælder, hvor kælderloftet er beliggende mere end 1,25 meter over terræn.

7.5

Bygningshøjden over færdigt terræn må ikke overstige 8,5 meter.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

I Område II og III (åben lav bebyggelse) skal tage skal som hovedregel beklædes med røde eller gule tagtegl. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog opføres med et andet tagmateriale. Tagrender og tagnedløb skal udføres af zink.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal i disse områder være mellem 30 og 50 grader og udformes som sadeltage eller som tage med ensidigt fald. Tage med helvalm kan kun tillades for åben lav bebyggelse, hvis det sker efter en samlet plan, der omfatter mindst 8 nabo-grunde.

Ved åben lav bebyggelse skal facader fremstå som murværk eller pudset mur. Gavle skal fremstå som en sammenhængende flade, udført af

samme materiale som facader. Tagudhæng skal udføres som muret gesims eller med sternbrædder af træ. Tagudhæng på mere end 0,4 meter samt gavltrekanter med træbeklædning må ikke anvendes i områder til åben lav bebyggelse.

FODNOTE: Byrådet er indstillet på at dispensere fra ovennævnte bestemmelser, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med særlig hensyntagen til de friholdte arealer og naboområderne - eller hvis der i øvrigt er en særlig begrundelse herfor. Ligeledes kan solfangere på tage godkendes, hvis anlægget i sin placering og udformning tilpasses bebyggelsen.

8.2

I områder, hvor der opføres tæt lav bebyggelse skal bebyggelsen udføres med en placering, udformning og materialeholdning, som medvirker til at give hver enkelt område sin egen identitet og et fælles arkitektonisk præg.

FODNOTE: Opmærksomheden henledes på, at Byrådet finder det ønskeligt at så meget som muligt af den eksisterende bevoksning bevares (se side 2). Desuden gøres der opmærksom på kommunens mål om at integrere miljøhensynet i den kommunale planlægning (se side 5). Det betyder, at der ved godkendelse af byggematerialer vil blive lagt vægt på såvel æstetiske vurderinger som bæredygtighedsbetragtninger for både anlæg og drift, herunder at materialerne har lang levetid, er genanvendelige og sikrer et godt indeklima.

8.3

Skiltning og reklamering for virksomheder må kun ske i begrænset omfang, og kun efter bygningsmyndighedens tilladelse og godkendelse af placering, størrelse og udformning.

8.4

Udvendige antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på tag eller facade/gavl mod vej eller på arealet mellem hus og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 meter.

§9 Ubebyggede arealer og hegning

9.1

De med priksignatur på Bilag 3 viste områder må ikke bebygges, men skal anvendes til grønne områder (sammenhængende lege- og opholdsarealer samt færdselsarealer, støjafskærmende anlæg og regnvandsbassiner mv.). Områderne kan desuden anvendes til landbrugsformål.

9.2

Den bevaringsværdige bevoksning i Områderne I, II, III og V som vist på Bilag 2 med høj og middel bevaringsværdi må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Bevoksningen skal ydes den fornødne beskyttelse mod fysiske skader under anlægsarbejder, idet bebyggelse må ikke opføres inden for træernes ydre dryplinie, ligesom arbejdskørsel her ikke må finde sted.

FODNOTE: Opmærksomheden henledes på beskrivelsen i lokalplanens redegørelsesdel, side 2-3, hvor der redegøres for den eksisterende bevoksnings kvaliteter og muligheder for at bidrage til kvaliteten af fremtidig bebyggelse.

9.3

Der skal anlægges beplantningsbælter i en bredde af 3 meter i den østlige del af Område III (mod de friholdte arealer) samt i Område V. Beplantningen skal bestå af fritvoksende flerrækket buskplantning eller klippede hække, f.eks. som vist på Bilag 5 (retningsgivende illustrationsplan). Beplantningen skal anlægges på den enkelte ejendom efter en samlet plan for det pågældende område.

9.4

Hegn mod nabo og vej/sti skal udføres som levende hegn eller af samme materiale som facade. Levende hegn kan støttes af trådhegn i en højde på op til 1,2 m, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn.

9.5

I Område I må private opholdsarealer kun etableres som terrasser på højst 25 m² i tilknytning til de enkelte boliger. Terrasserne kan hegnes efter reglerne i §9.4. Anden hegning må ikke etableres i området.

9.6

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares.

9.7

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

FODNOTE: Der henvises i øvrigt til Bygningsreglementets (BR95) bestemmelser om adgangs- og tilkørselsarealer samt parkeringsbestemmelser og Dansk Standards 'Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden' (DS-Håndbog 105).

9.8

Genbrugsstationer, affaldsstativer og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje og stier.

9.9

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og skal altid være vel vedligeholdt.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med §9 samt før parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

FODNOTE: Ved godkendelse af planer for de udendørs anlæg vil Byrådet lægge vægt på, at de fælles friarealer kommer til at fremstå som en helhed, selv om der sker en etapevis udbygning af området.

10.2

Byrådet kan, eventuelt på nærmere vilkår, tillade at beplantning efter §10.1 først udføres i den førstkommende plantesæson efter områdets ibrugtagning.

10.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasbaseret kollektiv forsyning med varme og varmt vand og må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dog efter ansøgning herom tillade anvendelse af alternative energiformer til dækning eller supplerende af energiforbruget.

10.4

Samtlige boliger skal tilsluttes et fælles antenne- eller kabelanlæg, og ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før eventuel forurenede jord er udskiftet/renset i overensstemmelse med gældende krav fra de overordnede miljømyndigheder

10.6

Før ny bebyggelse langs Helsingørvej og Østergade påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer ikke overstiger 55 dB(A), og ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af dette krav.

§11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det pågældende område.

11.2

Grundejerforeningerne skal oprettes, når Byrådet kræver det.

11.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af færdsels- og parkeringsarealer samt fælles friarealer i et omfang efter nærmere aftale med Helsingør Kommune. Grundejerforeningerne er pligtig at tage skøde på de nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

11.4

Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.6

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§12 Servitutter

Følgende privatretlige servitutter er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i sammenhæng med den påtænkte anvendelse af området og ophæves derfor i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

Lyst den 14. januar 1931: om byggelinie langs Østergade, vedrører matr.nr. 4a, 4f og 4h, Nejlinge by, Helsingø.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

13.3

Ifølge planlovens §19 kan Byrådet meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

13.4

I henhold til §47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. §13.4.

13.6

Lokalplanen indeholder i §2.2 en bestemmelse om, at en del af planområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af Lov om frigørelsesafgift af fast ejendom (Lov nr. 324 af 18. juni 1969, jf. lovbekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999).

Vedtagelsespåtegning

I henhold til §27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helsinge Byråd, den 27. november 2001



Flemming Møller
Borgmester

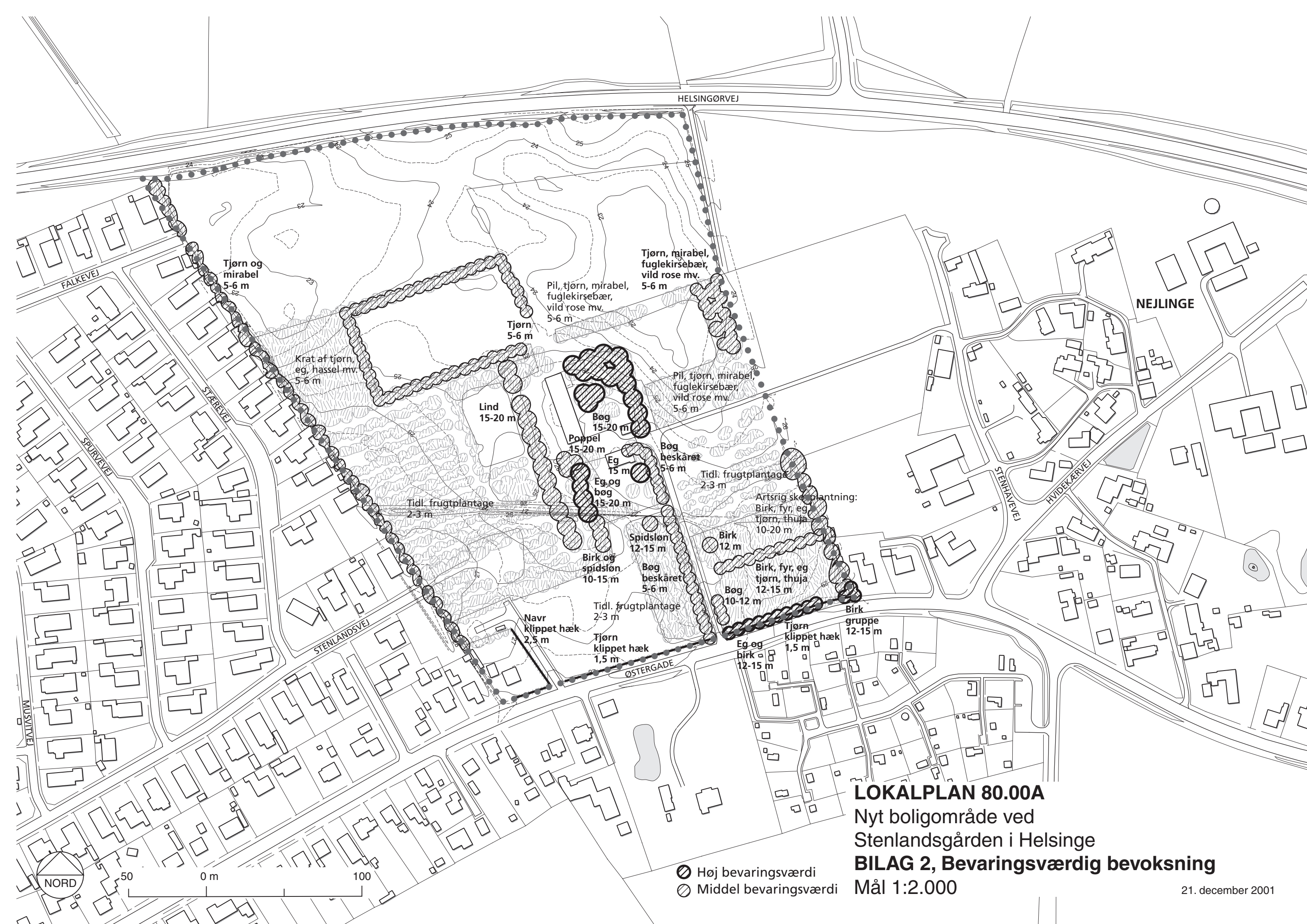
/



Gunnar Rasmussen
Teknisk Direktør



LOKALPLAN 80.00A
Nyt boligområde ved
Stenlandsgården i Helsingør
BILAG 1, Afgrænsning og ejendomsforhold
Mål 1:2.000



Tjørn og mirabel
5-6 m

Krat af tjørn,
eg, hassel mv.
5-6 m

Lind
15-20 m

Tidl. frugtplantage
2-3 m

Navr
klippet hæk
2,5 m

Tjørn
klippet hæk
1,5 m

Pil, tjørn, mirabel,
fuglekirsebær,
vild rose mv.
5-6 m

Tjørn
5-6 m

Bøg
15-20 m

Poppel
15-20 m

Eg
15 m

Eg og
bøg
15-20 m

Birk og
spidsløn
10-15 m

Tidl. frugtplantage
2-3 m

Tjørn
klippet hæk
1,5 m

Tjørn, mirabel,
fuglekirsebær,
vild rose mv.
5-6 m

Pil, tjørn, mirabel,
fuglekirsebær,
vild rose mv.
5-6 m

Bøg
beskåret
5-6 m

Tidl. frugtplantage
2-3 m

Artsrig skovplantning:
Birk, fyr, eg,
tjørn, thuja
10-20 m

Birk
12 m

Birk, fyr, eg,
tjørn, thuja
12-15 m

Bøg
10-12 m

Eg og
birk
12-15 m

Birk
gruppe
12-15 m

Tjørn
klippet hæk
1,5 m

LOKALPLAN 80.00A

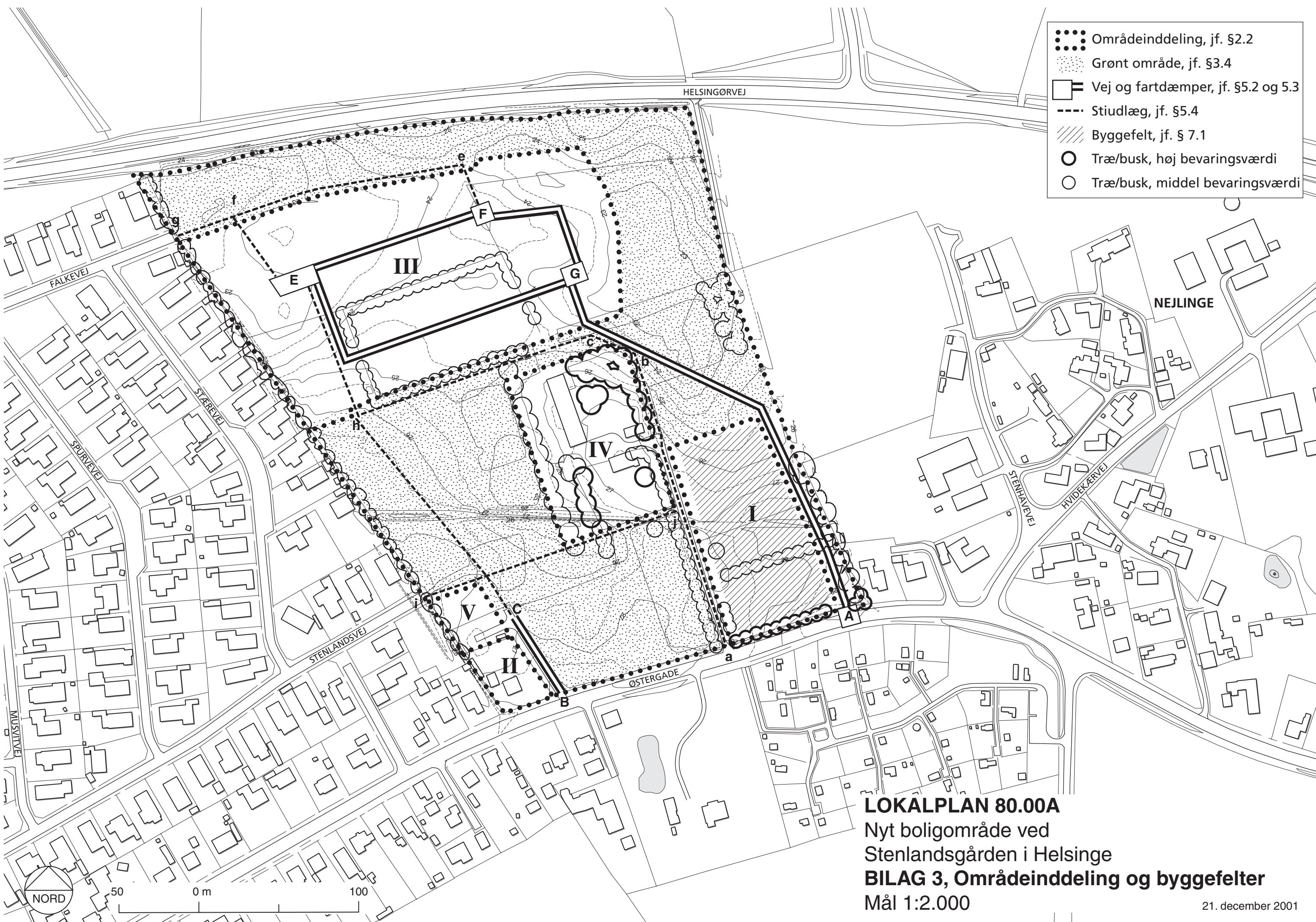
Nyt boligområde ved
Stenlandsgården i Helsingør

BILAG 2, Bevaringsværdig bevoksning

Mål 1:2.000

- ⊙ Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi

- Områdeinddeling, jf. §2.2
- Grønt område, jf. §3.4
- ▬ Vej og fartdæmper, jf. §5.2 og 5.3
- - - - - Stuelæg, jf. §5.4
- ▨ Byggefelt, jf. § 7.1
- Træ/busk, høj bevaringsværdi
- Træ/busk, middel bevaringsværdi



LOKALPLAN 80.00A
 Nyt boligområde ved
 Stenlandsgården i Helsingør
BILAG 3, Områdeinddeling og byggefelter
 Mål 1:2.000



HELINGØRVEJ

FALKEVEJ

STÆRVEJ

SPURVEVEJ

STENLANDSVEJ

ØSTERGADE

NEJLINGE

STENRAVEJ

HVIDEKARVEJ

MUSIVVEJ

NORD

50

0 m

100

LOKALPLAN 80.00A
Nyt boligområde ved
Stenlandsgården i Helsingør
BILAG 4, Retningsgivende udstykningsplan
Mål 1:2.000

21. december 2001



HELINGØRVEJ

FALKEVEJ

STÆRVEJ

SPURVEVEJ

STENLANDSVEJ

ØSTERGADE

NEJLINGE

STENRAVNEJ

HVIDEKÆRVEJ

NORD

50

0 m

100

LOKALPLAN 80.00A

Nyt boligområde ved
Stenlandsgården i Helsingør

BILAG 5, Retningsgivende illustrationsplan

Mål 1:2.000