LOKALPLAN 12.79

VEDTAGET 21.5.80

Original

"BIRKELY"
BOLIGOMRÅDE I HELSINGE
HELSINGE KOMMUNE



HVAD ER EN LOKALPLAN ?

TILVEJEBRINGELSE

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning fra 1975. Byrådene har ifølge loven ansvaret for at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

OFFENTLIGGØRELSE

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 2 måneder.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til hovedstadsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Hovedstadsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen og kommunens midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne).

Er der opnået enighed mellem hovedstadsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

INDHOLD

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan eller midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammer).

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

RETSVIRKNINGER

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold som strider mod planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 nedlægge forbud mod at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

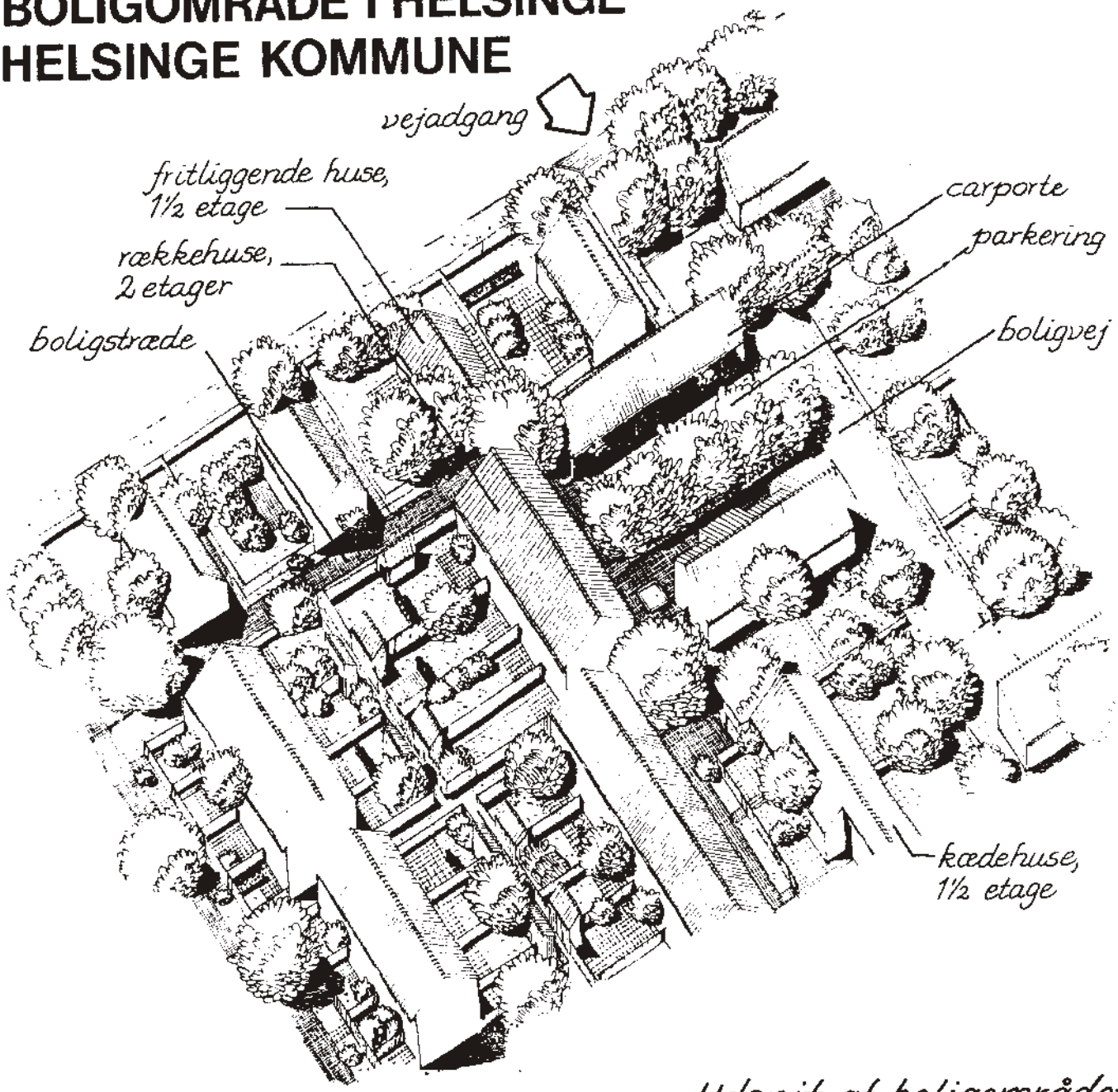
Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.

Indholdsfortegnelse

Indledning	s. 3
Lokalplanens formål	s. 5
Lokalplanens indhold	s. 5
Lokalplanbestemmelserne	s. 9
Vedtagelsespåtegning	s.16
Forhold til anden planlægning	s.17
Lokalplanens retsvirkninger	s.18

LOKALPLAN 12.79

"BIRKELY"
BOLIGOMRÅDE I HELSINGE
HELSINGE KOMMUNE



Udsnit af boligområdet

INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter et nyt boligområde i den nordlige del af Helsinge byområde.

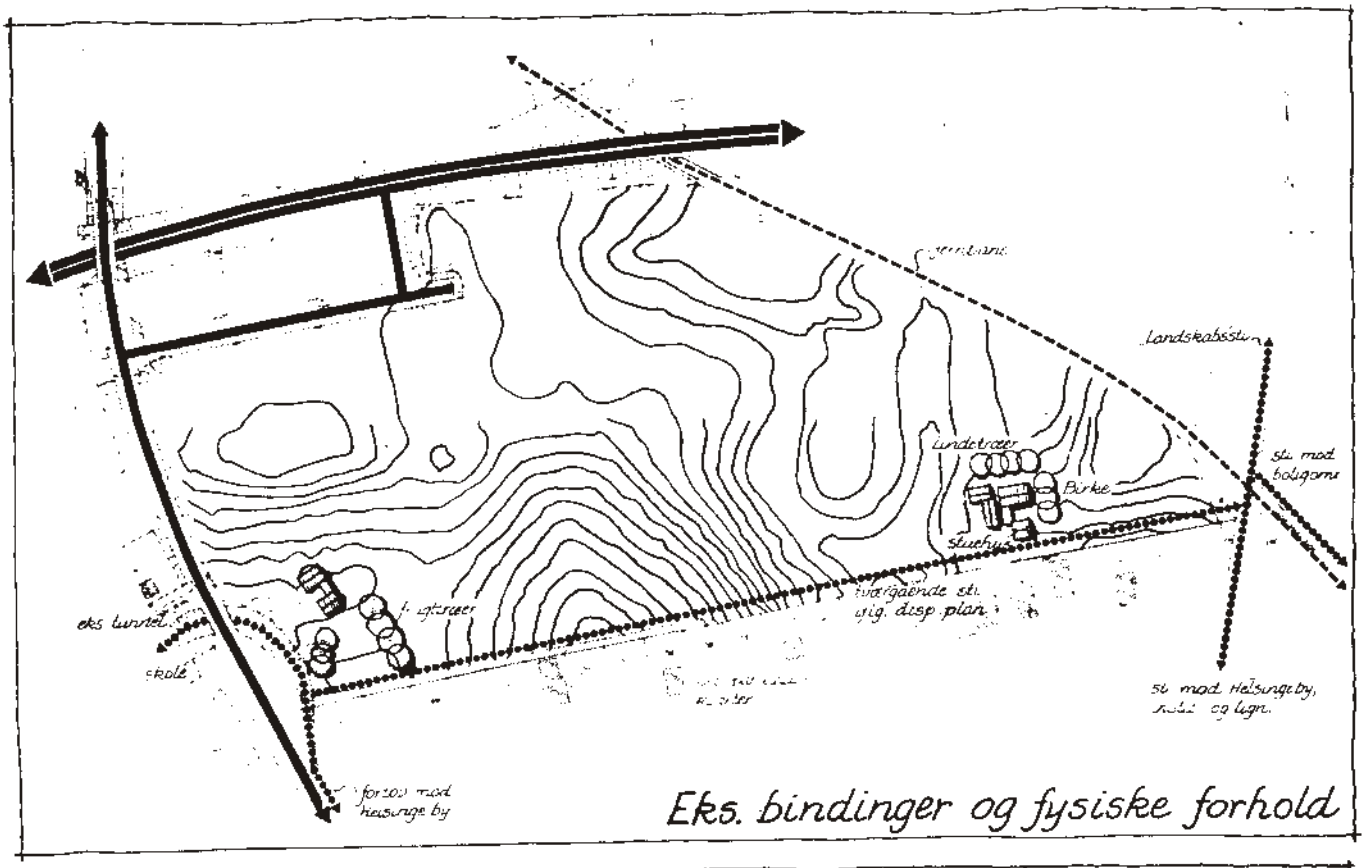
Området ligger mellem Helsingørvejen og det eksisterende parcelhusområde ved Nordre Parkvej. Mod vest afgrænses det af Skolegade og mod øst af jernbanen Helsinge-Tisvildeleje. Området er ca. 9 ha stort og der kan opføres max. 150 nye boliger.

Eksisterende forhold

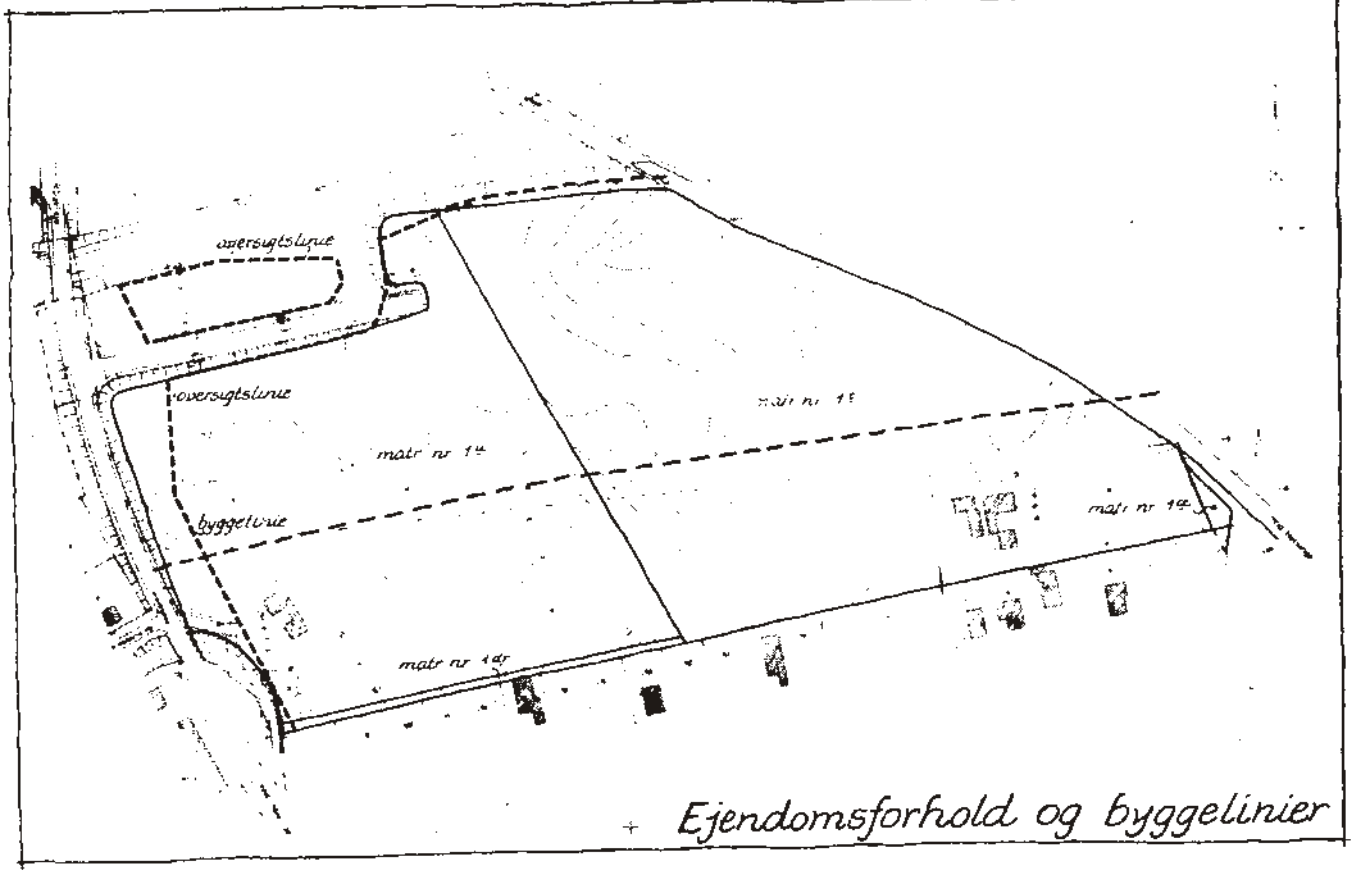
Lokalplanområdet er ret kuperet. Mod syd, op til et eksisterende parcelhuskvarter ligger en markant bakke som skråner mod øst og mod de lavest beliggende arealer i det nordvestlige hjørne. Der er to gårde i området og omkring dem, enkelte bevaringsværdige træer.

Ejendomsforhold og byggelinier

Området er privat-ejet og opdelt, som vist på kortet. Der er pålagt vejbyggelinier og oversigtslinier som vist.



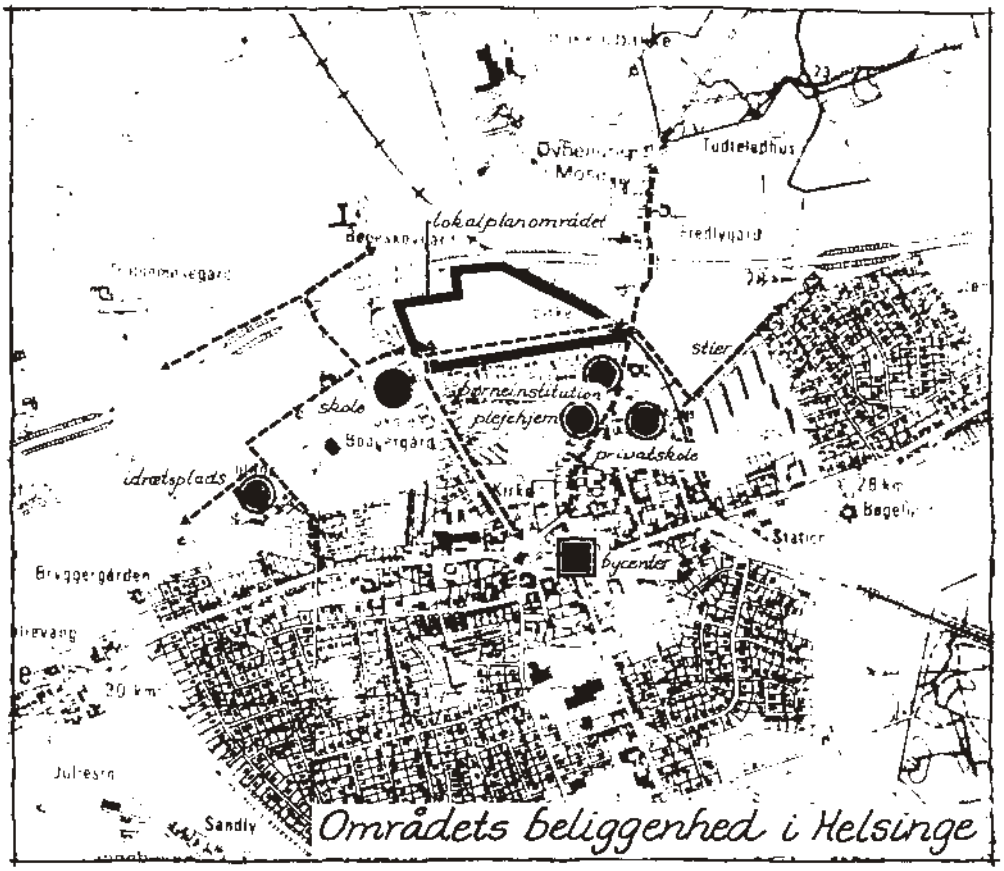
Eks. bindinger og fysiske forhold



Ejendomsforhold og byggelinier

Øvrige bindinger

Ifølge dispositionsplanen skal biladgang til området ske fra nord, og der skal reserveres areal til en sti fra de østlige områder i Helsinge til skolen.



Områdets beliggenhed i Helsinge

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at fastlægge en bebyggelses- og udstykningsplan for en tæt-lav boligbebyggelse i Helsinge by. Gennem vejenes og friarealernes udformning, etablering af beplantninger og fastsættelse af bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, er det endvidere formålet at skabe et velfungerende og karakterfuldt boligområde. Det kuperede terræn har været afgørende for planen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planens hovedstruktur

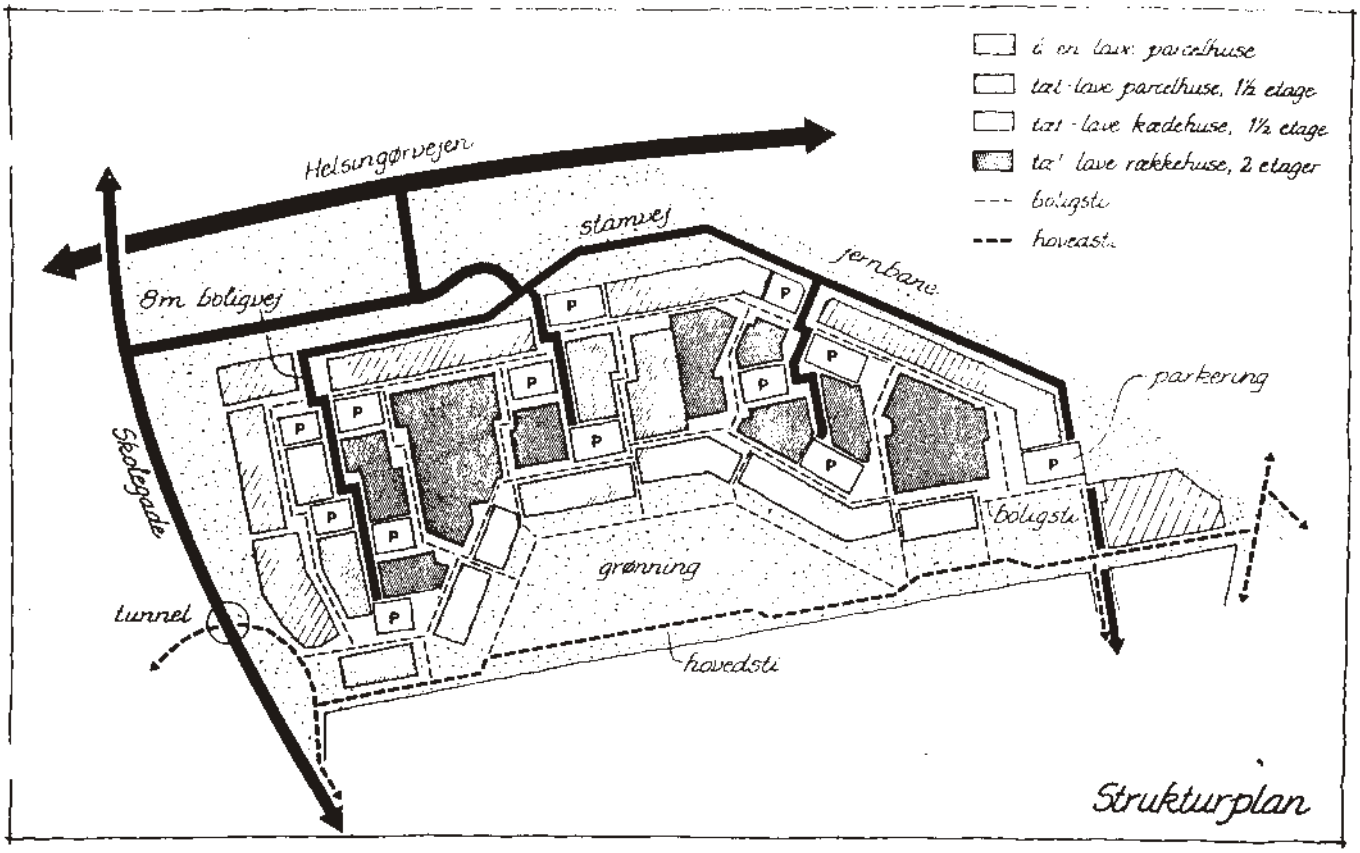
Planen indeholder en række mindre boligkvarterer omkring en stor fælles grønning. Bakken mod det eksisterende parcelhusområde indgår som et markant element i grønningen.

Arealets fordeling

Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 9 ha, hvoraf ca. 3,8 ha udlægges til tæt-lav bebyggelse, ca. 0,2 ha til åben-lav parcelhusbebyggelse (2 parceller) og ca. 3,0 ha til fælles friarealer og afskærmende beplantningsbælter. De øvrige arealer anvendes til vej-, sti- og parkeringsarealer.

Den tæt-lave bebyggelse

Den tæt-lave bebyggelse, som skal opføres samlet består af ca. 25 parcelhuse, ca. 50 kædehuse og 75 rækkehuse, i alt max. 150 boliger, som lokalplanen indeholder forskellige bestemmelser for. Bebyggelsesformerne er søgt blandet, med den hensigt at



skabe en varieret bebyggelse. Ligeledes for at sikre variation og afveksling er det forudsat, at bebyggelsen følger terrænet og at der kun foretages begrænsede terrænreguleringer.
En vis opfyldning af det nordvestlige hjørne vil dog være nødvendigt. Denne opfyldning skal finde sted uden afgravning af det øvrige kuperede terræn og efter en samlet plan, der skal godkendes af byrådet.

Mod nord og vest - i randen af bebyggelsen - er placeret fritliggende parcelhuse på grunde på mellem 350 og 400 m^2. Bebyggelsen her må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage (45° taghældning) og skal placeres i skel mod adgangsstrædet.

Omkring grønningen og langs den øst-vest gående hovedsti, samt enkelte steder "inde" i bebyggelsen, skal bebyggelsen bestå af sammenhængende kædehuse. Bebyggelsen må som parcelhusene opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og 45° taghældning.

Den øvrige tæt-lave bebyggelse er beliggende langs de nord-sydgående boligstræder. Bebyggelsen må her opføres i 2 etager. Taghældningen skal være 30°, dog kan 45° taghældning tillades, såfremt bygningerne opføres som trempelhuse i 1½ etage.

Den åbne-lave bebyggelse

Mod øst udstykkes to parcelhusgrunde. Grundene har adgang ad en blind boligvej fra Nordre Parkvej.

Bebyggelsens ydre form

For at sikre en ensartet karakter skal bebyggelsen opføres af ensartede materialer. Ydervægge skal være murede og tagene dækkes med tegl eller betonsten. For at understrege den bymæssige karakter skal parcellerne i den tæt-lave bebyggelse hegnes med plankeværk beplantet med klatreplanter. Ved hver bolig skal der opføres et min. 10 m^2 stort udhus. Udhuset skal være af træ, med 30° taghældning og af materialer som beboelsesbygningernes, Bebyggelsen bør i

øvrigt forsynes med kælder, så vidt det er muligt af kloakeringsmæssige hensyn.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er fastlagt til max. 25, svarende til max. 145 m^2 store boliger. Parkeringsbehovet kan opgøres til ca. 225 p-pladser med gennemsnitlig 1,5 p-plads pr. bolig.

Fællesanlæggene

Grønningen, som vil blive omgivet af beplantningsbælter, er det væsentligste friareal i området. Grønningen vil få en parkagtig karakter og vil kunne anvendes til kælkning, bålplads, redskabsleg og lignende. Mindre nærlegepladser indrettes på de små torvepladser inde i bebyggelsen.

"Birkely"-gården søges bevaret og ombygget til børneinstitution. Såfremt bygningerne ved en nærmere gennemgang evt. viser sig uegnede til dette formål, kan der i stedet opføres en ny bebyggelse til samme formål og i stil med den øvrige bebyggelse.

Der er reserveret areal til et fælleshus for boligbebyggelsen nord for grønningen.

I planen indgår en bevaring af en del af den eksisterende beplantning i området.

Stisystemet

Den kørende og den gående trafik i området er helt adskilt. En hovedsti, med forbindelse til de enkelte boligstræder, løber i øst-vestlig retning langs grønningen. Hovedstien er afgrænset fra det eksisterende parcelhusområde af et 5 og 10 m bredt beplantningsbælte. Mod vest fortsætter stien i tunnelen under Skolegade.

Biladgang

Vejadgangen sker fra Skolegade og den eksisterende adgangsvej til Helsingørvejen ad en nordlig stamvej. 8 m brede boligveje fører til små parkeringspladser, inden for 50 m gangafstand fra boligen. På p-pladserne kan der opføres samlede carportanlæg. Der er desuden mulighed for at opføre ca. 50 garager som vist på kortbilag 1.

Fra p-pladserne fører stræder til de enkelte boliger.

Beplantning

Området afskærmes mod Skolegade, Helsingørvejen og jernbanen af beplantningsbælter. I det nordlige beplantningsbælte mod Helsingørvejen kan der evt. etableres plads til parkering af campingvogne, affaldscontainer og lignende. Det må dog på ingen måde få karakter af erhvervsmæssig garagering.

Beplantning af området (p-pladser, legepladser o. lign.) skal ske efter de retningslinier som fremgår af tegningerne side 15, og efter en samlet plan.

LOKALPLAN 12.79

HELSINGE KOMMUNE

For et område syd for omfartsvejen, mellem jernbanen og Skolegade.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål, gennem fastlæggelse af en samlet bebyggelsesplan at sikre:
- at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligkvarter med et varieret, bymæssigt bebyggelsesmiljø, under hensyntagen til områdets kuperede terræn,
- at biltrafikken adskilles fra den øvrige trafik i området, og i øvrigt dæmpes mest muligt, således at fodgængere og cyklister kan færdes sikkert i området,
- at der kan etableres en tværgående sti i området, der forbinder Helsinge skole mod vest med eksisterende og fremtidige boligområder mod øst,
- at der etableres sammenhængende, centralt beliggende friarealer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1t, 1u, 1æ, 1dr alle af Helsinge by, Helsinge, samt alle parceller, der efter den 1. december 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områder til boligformål (rækkehuse, kædehuse og parcelhuse), til fælles friarealer og til afskærmende beplantningsbælter.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 2.1 nævnte område fra landzone til b zone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Tæt-lav boligbebyggelse



3.1 De på kortbilag 1 med skråskravering viste områder udlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse, dog kan der indenfor det på kortbilag 1 med åben skråskravering viste areal opføres fritliggende parcelhuse.

Åben-lav boligbebyggelse

3.2 Det på kortbilag 1 med åben vandret stregskravering viste område udlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).



3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Fælles sti- og friarealer



3.4 De på kortbilag 1 med priksignatur angivne arealer udlægges til fælles friarealer og stiarealer. Byrådet kan tillade, at der indenfor det særligt markerede område opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for områdets beboere, såsom fælleshus og lignende.

Beplantningsbælte



3.5 De på kortbilag 1 med særlig signatur viste områder må kun anvendes til afskærmende beplantningsbælte.

3.6 Det på kortbilag 1 med kraftig priksignatur angivne areal udlægges til offentlig formål (børneinstitution).

Transformatorstation

3.7 Inden for området kan opføres transformator stationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

Boligområder

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan.



4.2.1 Inden for de på kortbilag 1 med tæt skråskravering viste områder må grunde ikke udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 5,5 m og en grunddybde, der er mindre end 20 m.



4.2.2 Inden for de på kortbilag 1 med mellemtæt skråskravering viste områder må grunde ikke udstykkes med en facadelængde der er mindre end 8 m og en grunddybde, der er mindre end 15 m.



4.2.3 Inden for de på kortbilag 1 med åben skråskravering viste områder må grunde ikke udstykkes med en mindre størrelse end 350 m^2 og en mindre facadelængde end 20 m.



4.2.4 Inden for de på kortbilag 1 med åben vandret stregskravering viste områder må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 800 m^2.

Fælles friareal og beplantningsbælte

4.3 Områderne udlagt til fælles friareal og afskærmende beplantningsbælte må ikke udstykkes til bebyggelse.

Parkeringspladser

4.4 Udstykning af p-pladser - herunder carport anlæg - må ikke finde sted, medens de i § 5.7 nævnte garager kan udstykkes som selvstændige ejendomme.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

Udlagte veje og stier

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1:
- Vej A-B i en bredde af min. 10 m med tilslutning til eksisterende adgangsvej til Helsingørvejen.
- Boligvejene C-D, E-F, G-H, I-K og L-M i en bredde af 8 m med forskydninger som vist på kortbilagene.
- Hovedstien a-b i en bredde af 5 m.
- Sti c-d i en bredde af 4 m.
- Øvrige stier i en bredde af mindst 3 m.

Adgangsforhold

5.2 Til vej A-B og boligvejene C-D, E-F, G-H, I-K og L-M må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.3 Adgangen til de enkelte boliger skal ske fra de på kortbilag 1 viste adgangstorve og stier. Adgangen skal ske fra den side af de enkelte parceller, hvorpå der er pålagt byggelinie.

5.4 Til samtlige stier, adgangstorve o.lign. må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Vej- og sti-udformning

5.5 Veje og stier skal udføres med tværprofiler og belægninger som vist på side 15.

Byggelinier

5.6 Langs Helsingørvejen pålægges byggelinie i en afstand af 70 m fra vejmidte. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkering

5.7 I de til tæt-lav boligbebyggelse udlagte områder udlægges der areal til fælles parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 1, svarende til min. 1½ plads pr. bolig. En del af p-pladserne kan anlægges som fælles carportanlæg, inden for de på kortbilag 1 med særlig signatur angivne arealer kan der opføres garageanlæg.

5.7.1 Parkering må under ingen omstændigheder finde sted uden for de fælles p-pladser.

Affaldscontainer o.lign.

5.9 Der udlægges areal til affaldscontainer, parkering af campingvogne, varevogne og mindre lastbiler samt fællesantenne som angivet på kortbilag 1.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenter

6.1 Bebyggelsesprocenten må, inden for området som helhed, ikke overstige 25.

6.2 I de til åben-lav boligbebyggelse udlagte områder må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

6.3 I de til fælles sti- og friareal udlagte områder må der som vist på kortbilag 1 opføres bygninger, som er fælles for områdets beboere. Den viste byggezone må bebygges med max. 200 m^2 bruttoetageareal. Ny bebyggelse skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Tæt-lave rækkehuse



6.4 I de til tæt-lav boligbebyggelse med tæt skråskravering viste områder må bygninger ikke opføres med mere end to etager.

Taghældningen skal være 30°. Såfremt bygningerne opføres som trempelhuse i 1½ etage kan byrådet tillade, at taghældningen er 45°.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 6 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Beboelsesbygninger skal opføres med facade i den på kortbilag 1 viste byggelinie.

Tæt-lave kædehuse



6.5 I de til tæt-lav boligbebyggelse med mellemtæt skråskravering viste områder må bygninger kun opføres med een etage med udnyttelig tagetage.

Taghældningen skal være 45°.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Beboelsesbygninger skal opføres med facade i den på kortbilag 1 viste byggelinie.

Tæt-lave parcelhuse



6.6 I de til tæt-lav boligbebyggelse med den mest åbne skråskravering viste områder må bygninger kun opføres med een etage med udnyttelig tagetage.

Taghældningen skal være 45°.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Beboelsesbygninger skal opføres med gavl eller facade i skel mod adgangssti. Desuden kan bebyggelsen placeres i skel mod naboejendom som vist på kortbilag 2, dog højst i en længde af 8 m og uden vinduer i gavlen i skel.

Åben-lave parcelhuse



6.7 I de til åben-lav boligbebyggelse med åben vandret stregskravering viste områder må bygninger ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Taghældningen skal være mellem 30° - 45°.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Bebyggelsens hovedretning skal være vinkelret eller parallel med hovedsti a-b.

Offentlige formål

6.8 I de til offentlige formål udlagte arealer må der opføres en børneinstitution på indtil 500 m². Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

Taghældningen skal være 45°.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Fællesbestemmelser

6.9 Bebyggelsen må kun opføres i princippet som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan, kortbilag 2. Tilbygninger må ikke finde sted.

6.10 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagene må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene). Den samlede bredde af evt. kviste i en tagflade må højst udgøre 1/3 af tagfladens længde.

6.11 Trappesten, tagudhæng o.lign. kan, hvor bebyggelsen er beliggende i skel mod sti, udføres indtil 60 cm ud over skellet. Døre, porte eller låger herimod skal være indadgående.

6.12 Stueetagens gulvkote må højst ligge 30 cm over terræn (niveauplan).

Carporte og udhuse

6.13 Inden for de til tæt-lav boligbebyggelse udlagte områder kan der opføres et fritliggende udhus på hver parcel, placeret på parcellens haveside. Udhuset skal gives et bebygget areal på min. 10 m² i alt. Udhusets facadehøjde må ikke overstige 2,4 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Taghældningen skal være 30°.

6.14 Inden for de til åben-lav parcelhuse udlagte områder kan der opføres en fritliggende garage, carport el.lign. på hver parcel.

6.15 På de til parkering udlagte arealer kan der opføres samlede carporte inden for de på kortbilag 1 med lodret stregsignatur viste byggefelter. Carportenes facadehøjde må ikke overstige 2,4 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade. Carportene skal være åbne (uden porte eller døre) mod parkeringspladsen, men lukkede på de øvrige tre sider. Taghældningen skal være 30°. Evt. garager (jfr. § 5.7) skal udføres efter tilsvarende retningslinier, idet de dog tillades opdelt og lukket med porte.

§ 7 BEBYGGELSENS FORMFÆRDER

7.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

7.2.1 Ydervægge i den tæt-lave bebyggelse skal opføres i blank eller evt. vandskuret mur.

7.2.2 Tagene i den tæt-lave bebyggelse skal dækkes med røde eller gule brændte tegl, eller brune betontagsten. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dette gælder dog ikke evt. solfangere.

7.2.3 Udvendigt træværk i den tæt-lave bebyggelse skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop), eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

7.2.4 Carporte og udhuse i den tæt-lave bebyggelse skal opføres med facader af ren trækonstruktion, lodret bræddebeklædning 1 på 2. Tage skal udføres som tage på beboelseshuse. Evt. garager (jfr. § 5.7) skal udføres efter tilsvarende retningslinier, eller med facader som i den tæt lave bebyggelse.

7.3 Opsætning af udvendig antenne må ikke finde sted, jvf. § 8.8.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

8.1 Beplantning af de i § 3.4 nævnte fælles friarealer og de i § 3.5 nævnte beplantningsbælter, indretning af de fælles parkeringspladser samt veje, stier og torves befæstelse og udformning i øvrigt skal ske efter en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan, og være i overensstemmelse med retningslinierne vist på side 15

8.2 De på kortbilag 1 med en cirkel viste eksisterende plantninger må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.

8.3 Hegning af de enkelte parceller i den tætlave bebyggelse må kun etableres som plankeværk i ren trækonstruktion 1 på 2 i en højde af 1,60 m. Langs plankeværkerne skal plantes klatrevækster (vedbend, kaprifolier og klematis).

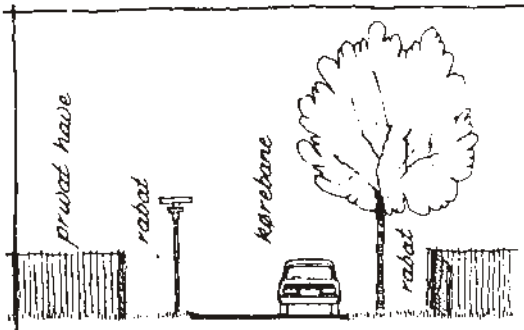
8.4 Stensætninger, støttemure, plantesten eller lignende må ikke under nogen form anvendes mod veje eller stier.

8.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse, og da efter en samlet niveauplan, godkendt af byrådet.

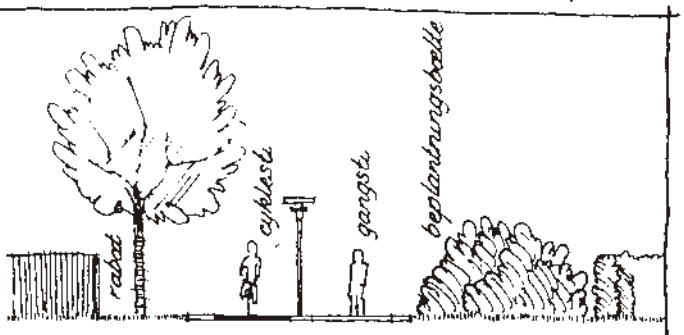
8.6 Ubebyggede arealer på de enkelte parceller må kun anvendes som gårdsplads og have.

8.7 Belysning af veje, stier og torve må kun udføres som parkbelysning på lave standere.

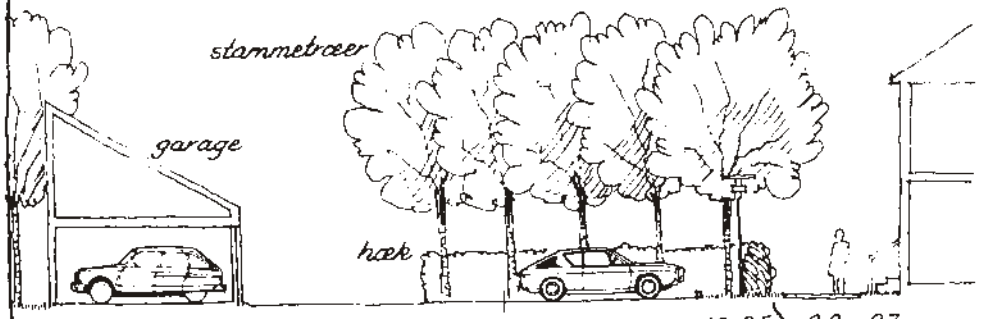
8.8 Evt. fællesantenne skal placeres som vist på kortbilag 1.



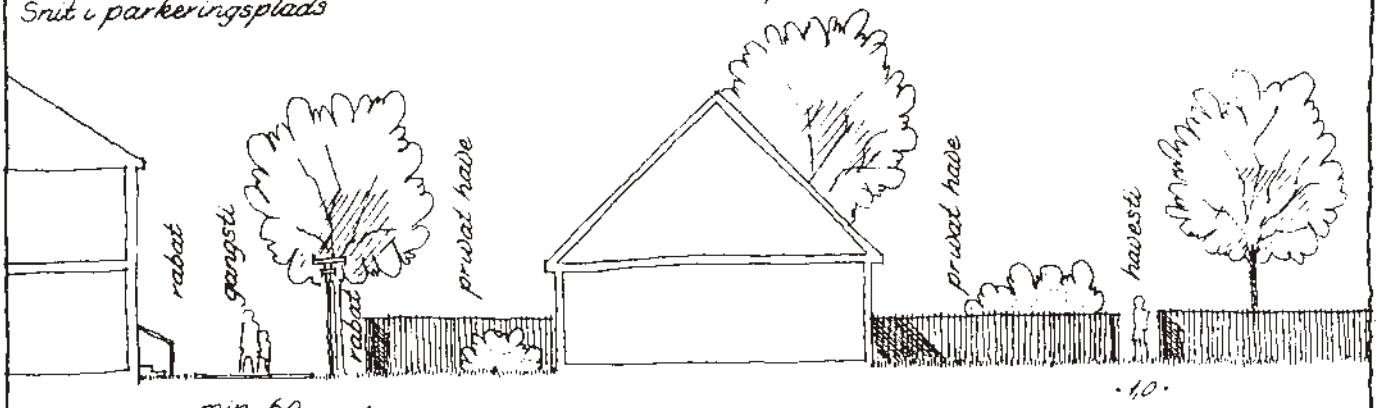
Snit i bolgvej



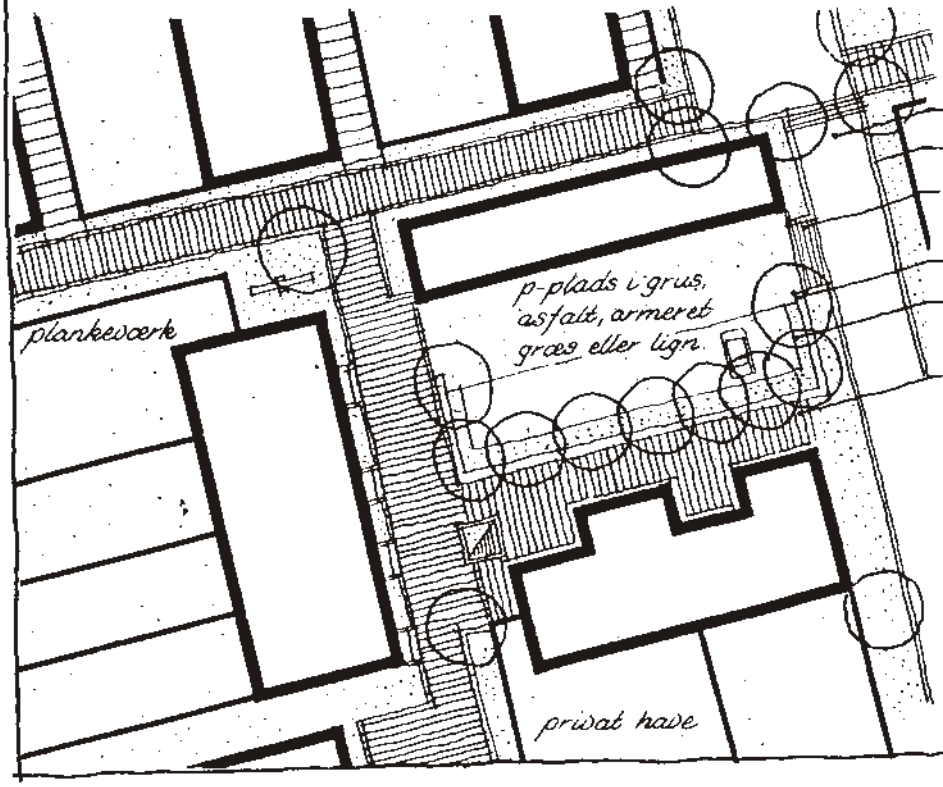
Snit i hovedsti a-b



Snit i parkeringsplads



Snit i boligstræde og hovedsti



kørebane i asfalt
1 række brosten
overkørsel i brosten, chaussésten eller lign.
hæk af avnbøg omkring p-plads
stammetræer omkring p-plads
belægning på boligstræder af klostersten (Helsinge-mix)

Tværsnit 1:200
Planudsnit 1:500

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

9.1 Før ny tæt-lav bebyggelse inden for området tages i brug, skal de i § 3.5 nævnte beplantningsbælter være etableret.

9.2 Før ny tæt-lav bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer, samt 1 udhus på hver parcel, i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 3.4, § 5.7, § 6.13 og § 6.15.

9.3 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Rundinvej (Helsinge Fjernvarmeselskab). Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Såfremt alternative opvarmningsmetoder (solfangere, jordvarme, etc.) anvendes, gælder denne bestemmelse dog ikke. Evt. delvis tilslutning til fjernvarmeanlægget kan i så fald forhandles med Helsinge Fjernvarmeselskab.

9.4 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fælles radio- og t.v.-antenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 3.4, 3.5 og 8.8 nævnte fællesanlæg (fælles fri- og stiarealer, beplantningsbælter, fællesantenne). Grundejerforeningen skal endvidere forestå administration, drift og vedligeholdelse af de i § 5.7 nævnte p-pladser og carportanlæg, samt intern renovation.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Helsinge byråd den 12. dec. 79.

Thor Pedersen
borgmester

Evvin Mortensen
stadsingeniør

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

Helsinge byråd, den 21. maj 1980

På byrådets vegne

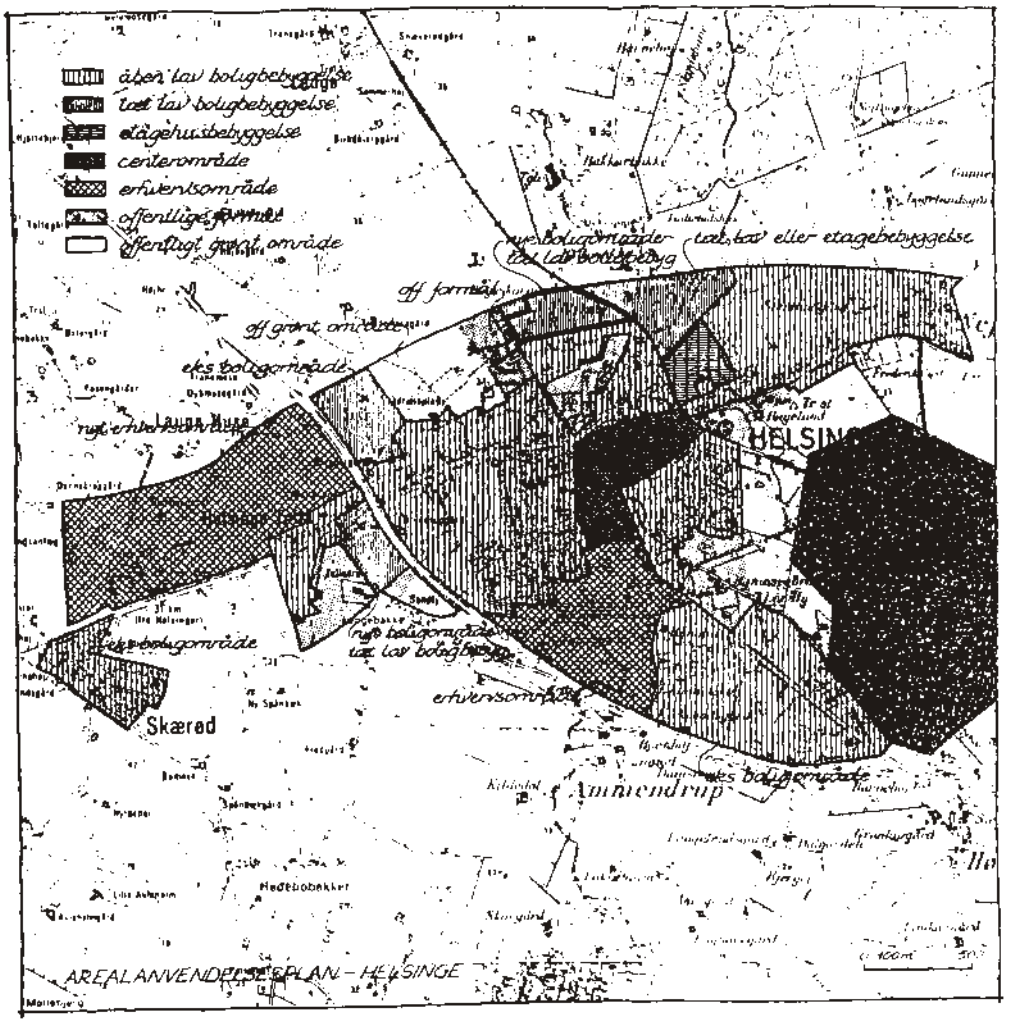
Thor Pedersen
borgmester

Evvind Mortensen
stadsingeniør

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Helsinge dispositionsplan, 1974

I Helsinge dispositionsplan fra 1974 er området udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Området skal vejbetjenes fra Skolegade ad en nordlig stamvej, og der skal føres en øst-vestgående hovedsti igennem området.



§ 15-rammerne

Lokalplanområdet er omfattet af de midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne) vedtaget af byrådet 8. dec. 1976.

For område B 19, som lokalplanområdet er en del af, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

b) at antallet af boliger inden for område B 19 ikke overstiger 500 eller bliver mindre end 250,

c) at bebyggelsesprocenten for et område under ét ikke overstiger 25, samt at bebyggelsesprocenten for det med priksignatur angivne areal i område B 19 ikke overstiger 30,

d) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, i det med priksignatur angivne areal i område B 19 dog 3 etager,

e) at mindst 20% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området,

f) at bebyggelsen og dens friarealer af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således at mindste afstanden til henholdsvis Kildevej og den nordlige omfartsvej udgør mindst 70 m, eller at der som betingelse for bebyggelsens ibrugtagen etableres en beplantet jordvold langs de nævnte veje,

g) at området overføres til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne, men da disse omfatter hele område B 19, skal følgende anføres:
- Bebyggelsesprocenten vil ikke overstige 25,
- Boligantallet vil være max. 150,
- De samlede friarealer (incl. afskærmningsbælter) udgør ca. 30% af grundarealet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Lokalplanforslaget indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

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

INDFØRT I DAGBOGEN

19.6.80 18612

RETTEN I HELSINGE
LYST AKT. E NR. 425.

Henriette Stokholm
fm.

Indgået
23 JUNI 1980
Helsinge Kommune