

# HELSINGE KOMMUNE



Nyt boligområde ved  
Gl. Amtsvej, Skærød

**LOKALPLAN**  
**KOMMUNEPLANTILLÆG 1**

Oktober 2005

96.04

# Indholdsfortegnelse

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens område

### Lokalplanens baggrund og formål

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

*Regionplanlægning*

*Kommuneplanlægning*

*Gældende byplanvedtægter og lokalplaner*

*Spildevandsplanlægningen*

*Dræn mm.*

*Veje*

*Trafikstøj*

*Varmeplanlægningen*

*Vand- og elforsyningen*

*Affald*

*Jordbundsforhold*

*Zoneforhold*

*Miljøforhold*

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

*Lov om landbrugsejendomme*

*Museumsloven*

*Andre bindinger*

### Lokalplanens idémæssige indhold

### Tilladelser fra andre myndigheder

## BESTEMMELSER

**§1 Lokalplanens formål**

**§2 Områdets afgrænsning og zonestatus**

**§3 Områdets anvendelse**

**§4 Udstykning**

**§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

**§6 Ledningsanlæg**

**§7 Bebyggelsens omfang og placering**

**§8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**§9 Ubebyggede arealer og hegning**

**§10 Miljøforhold**

**§11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

**§12 Grundejerforening**

**§13 Servitutter**

**§14 Lokalplanens retsvirkning**

**Vedtagelsespåtegning**

Bilag A: Område- og matrikelkort  
Bilag B: Retningsgivende udstykningsplan med byggefelter

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 2005-2017  
FOR HELSINGE KOMMUNE

Redaktionelle bemærkninger: Lokalplanen er udarbejdet af HHM ejendomme i samarbejde med Helsing Kommune.

**LOKALPLAN 96.04**  
**Nyt boligområde**  
**Gl. Amtsvej, Skærød**  
**HELSENGE KOMMUNE**

## **REDEGØRELSE**

Helsinge Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet denne Lokalplan 96.04 for et nyt boligområde, Gl. Amtsvej i Skærød. Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for opførelsen af 68 enfamiliehuse og op til 16 tæt-lav boliger med tilhørende fællesanlæg.

Resultat af offentlig fremlæggelse:

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden 23. juni til 23. august 2005. Derudover blev der afholdt et borgermøde i høringsperioden.

Der er indkommet i alt 4 høringssvar samt flere udsagn i forbindelse med borgermødet.

Følgende ændringer er indarbejdet i lokalplanen:

- Det tilføjes i redegørelsen, at udbygningen af lokalplanområdet vil medføre mere trafikbelastning af vejkrydset Gl. Amtsvej/ Frederiksværkvej. Derudover skal den nye vejudkørsel fra området til Gl. Amtsvej trafiksikres. Der skal derfor iværksættes trafikregulerende foranstaltninger af de to kryds.
- Det tilføjes i redegørelsen at der skal udarbejdes et projektforslag for varmforsyningen.
- Bestemmelser for den gamle gård ændres, så den kun kan opføres i max. 1½ etage med en facadehøjde på max. 4,50 meter. Nyt byggeri skal opføres i henhold til placering i bilag B.
- Det tilføjes i bestemmelserne, at støjvolden skal beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan, senest når Byrådet forlanger det.
- Det tilføjes i bestemmelserne, at lamper med lyspunkthøjde på 4 m, skal være afskærmet på en sådan måde, at kun vejarealet belyses.
- I løbet af høringsperioden er den nye kommuneplan 2005-2017 vedtaget. Forslag til kommuneplantillæg nr. 26 til

kommuneplan 1997-2007 ændrer titel til  
Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2005-2017.

- Administrationen har derudover udført redaktionelle rettelser.

### **Lokalplanens område**

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1a og del af matr. nr. 6a Skærød by, Ramløse, jf. bilag A. Området er på ca. 7,4 ha.

Området er i Kommuneplan 2005-2017 og i HURs Regionsplantillæg for Akut udlæg af nye boligarealer udlagt til boligformål.

Planområdet grænser mod nord til Frederiksværksvej samt et område med blandet bolig og erhverv. Mod vest grænser det op til Gl. Amtsvej med et parcelhusområde, mod syd til parcelhusområde og mod øst til det åbne land.

Området har terrænforskelle, som giver mulighed for en spændende bebyggelse, der omfatter både åben-lav bebyggelse samt tæt-lav bebyggelse.

Området anvendes i dag til landbrug, og træ- og buskbevoksning findes derfor kun som levende hegn i områdets grænser, samt haveanlæg mv. i forbindelse med gården Gl. Amtsvej 7. Gården ligger umiddelbart i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.

### **Lokalplanens baggrund og formål**

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for opførelse af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse.

Det er formålet med lokalplanen, at sikre en god landskabelig, arkitektonisk indpasning af det nye boligområde i forhold til terræn og de landskabelige omgivelser.

Etagearealet for hver enkel parcel må max. være 200 m<sup>2</sup>.

Mellem boliggrupperne skal der sikres sammenhængende friarealer. Der etableres en grøn kile, omkring et eksisterende vådområde ud til det åbne landskab, som skal fungere som grønt fællesområde.

Derudover sikrer lokalplanen, at der kan opføres en spildevandspumpestation indenfor området.

Den eksisterende markoverkørsel fra Frederiksværkvej skal sikres ved et ca. 8 m. bredt ubebygget areal i områdets nordøstlige hjørne.

Det er intentionen, at lokalplanen skal inspirere til at bebyggelsen inden for området fremtidssikres gennem anvendelse af standarder og teknologier, som bidrager til minimering af ressourceforbrug og miljøbelastning.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### *Regionplanlægning*

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i henhold til HURs Regionsplantillæg "Akut udlæg af nye boligområder". Regionsplantillægget åbner mulighed for at området overføres til byzone med henblik på boligformål.

### *Kommuneplanlægning*

I Kommuneplan 2005-2017 er planområdet udlagt som boligområde B34. Minimumsgrundstørrelsen for enfamiliehuse er 700 m<sup>2</sup>. Der udarbejdes et kommuneplantillæg for at skabe mulighed for udstykning ned til 500 m<sup>2</sup> pr. ejendom.

Lokalplanen omfatter bestemmelser om grunde ned til 500 m<sup>2</sup>. For at muliggøre dette, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2005-2017.

### *Spildevandsplanlægningen*

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen for Helsingør Kommune, men påregnes medtaget i spildevandsplanen efter lokalplanens vedtagelse.

Der skal udføres separatkloakering så husspildevand ledes til offentlig kloak. Tagvand og overfladevand fra private parceller og veje ledes til forsinkelsesbassin på fællesarealet.

I forbindelse med byggemodningen besluttes det, hvor spildevandsstik og regnvandsstik føres ind til området. Afhængigt af stikkets placering, skal der eventuelt etableres en pumpestation indenfor lokalplanområdet. Pumpestationen udføres efter aftale med Helsingør Kommune.

### *Dræn mm.*

Der findes dræn i lokalplanområdets østlige del, hvis nøjagtige placering og dybde ikke kendes.

Som led i principperne om miljørigtig projektering tilskyndes der til, at ledninger fritlægges indenfor den grønne kile.

### *Veje*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gl. Amtsvej ad en central stamvej A – B og C – D, jf. bilag B. Fra stamvejen er der ad boligveje adgang til boliggrupper, typisk 6 – 7 boliger, med tilhørende fælles parkering.

Vejarealerne inden for lokalplanområdet skal anlægges, så der sikres lav hastighed, f.eks. ved brug af skiftende belægninger ved boligvejenes tilslutninger eller lignende tiltag.

Udbygningen af lokalplanområdet vil medføre mere trafikbelastning af vejkrydset Gl. Amtsvej/ Frederiksværkvej. Derudover skal den nye vejudkørsel fra området til Gl. Amtsvej trafiksikres. Der skal derfor iværksættes trafikregulerende foranstaltninger af de to kryds.

### *Trafikstøj*

Kommunevejen Frederiksværksvej afgrænser lokalplanområdet mod nord.

Forudsætningen for at området kan anvendes til beboelse er, at støjniveauet for området ikke overstiger 55 dB.

Derfor skal der anlægges en støjvold eller støjskærm mod Frederiksværkvej, og eventuelt mod Gammel Amtsvej. Den støjdæmpende foranstaltning kan suppleres med beplantning. For yderligere at minimere trafikstøjen fra vejen påtænker Helsingør Kommune, at der indføres hastighedsbegrænsning på 50 km/t.

### *Varmeplanlægningen*

Der skal udarbejdes et projektforslag for varmforsyningen.

Lokalplanen sikrer, at der kan anlægges en mindre varmecentral på fællesareal.

Alternative energikilder kan anvendes, hvis det kan dokumenteres, at energikilden er mere bæredygtig.

### *Vand og elforsyningen*

Området ligger i Baunehøj Vandværks forsyningsområde. Området er tilsluttet NESAs elnet.

### *Affald*

Området er underlagt den til enhver tid gældende affaldsplan for kommunen. Ligeledes er området underlagt "Regulativ for husholdningsaffald i Helsingør Kommune", hvori det er beskrevet, hvordan affald skal sorteres og behandles.

Det skal derfor sikres, at der er tilstrækkelig plads på hver parcel til nuværende og kommende affaldssorteringssystemer.

### *Jordbundsforhold*

Dele af området er lavtliggende.

For at undgå ekstraordinære væsentlige terrænreguleringer og funderingsforanstaltninger, er de lavest liggende arealer friholdt for bebyggelse og i stedet anvendt som fælles grønne arealer vådområde.

### *Zoneforhold*

Området er ligger i landzone. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, overføres området til byzone.

### *Miljøforhold*

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til jordbrugsformål, og Helsingør Kommune har ikke kendskab til forurening i området. Der har været kørt slam fra Helsingør Kommunes spildevandsrensning på del af matr. nr. 6a Skærød by, Ramløse, men ikke på matr. nr. 1a Skærød by, Ramløse.

Da området ligger indenfor vandindvindingsopland og tæt på kildepladszone til Baunehøj Vandværk, bør vedligeholdelse af ubebyggede arealer, ske uden anvendelse af pesticider.

Af Helsingør kommunes Miljøhandlingsplan fremgår det bl.a. at:

- Helsingør Kommune vil arbejde for at fremme genanvendelse og begrænse problemer i forbindelse med affaldsbortskaffelse,
- miljøhensynet skal integreres i Kommunens planlægning og udvikling.
- Miljøbelastningen skal til stadighed søges minimeret i bygge-og anlægsopgaver.



- miljøhensyn skal inddrages ved anlægsarbejder, projektering og investering, herunder overvejelser om genbrugsmaterialer og alternative energikilder.

Helt overordnet anbefales det, at der arbejdes med miljørigtig projektering, med en samlet vurdering af de sundheds-, miljø- og ressourcemæssige effekter af byggeriet. Denne vurdering starter allerede i designfasen og indeholder bl.a. følgende elementer:

- reduktion og synliggørelse af energiforbrug og miljøbelastninger i byggeri og drift,
- indeklimaet i det færdige byggeri må ikke være til gene for beboerne, hvorfor der skal vælges byggematerialer af en kvalitet der afgiver mindst mulige skadelige stoffer,
- sortering af bygge- og anlægsaffald,
- fokus på energibesparende foranstaltninger,
- fokus på fornybare ressourcer og genanvendelige materialer,
- fleksibilitet i boligerne.
- Anvendelse af selvimprægnerende træsorter, så trykimprægneret træ undgås.
- Anvendelse af ikke-PVC-holdige materialer i byggeri og ledningsnet, hvor der findes alternativer.

#### *Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

Strategisk Miljø Vurdering (SMV) er konsekvensen af en ny EU-lovgivning. Alle planer påbegyndt efter den 27. juli 2004, som har væsentlige konsekvenser for miljøet, skal gennemgå en vurdering. Det er Helsingør Kommunes overbevisning, at denne plan ikke har væsentlige konsekvenser for miljøet.

#### *Lov om landbrugsejendomme*

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt, som ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

#### *Museumsloven*

Gilleleje Museum har foretaget prøvegravning af området, og der er i den forbindelse ikke påvist spor af jordfaste fortidsminder.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens §§ 23-29. Hvis der ved anlægsarbejdet påtræffes fortidsminder, skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til museet.

## Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder, jf. figur 1 samt bilag A.

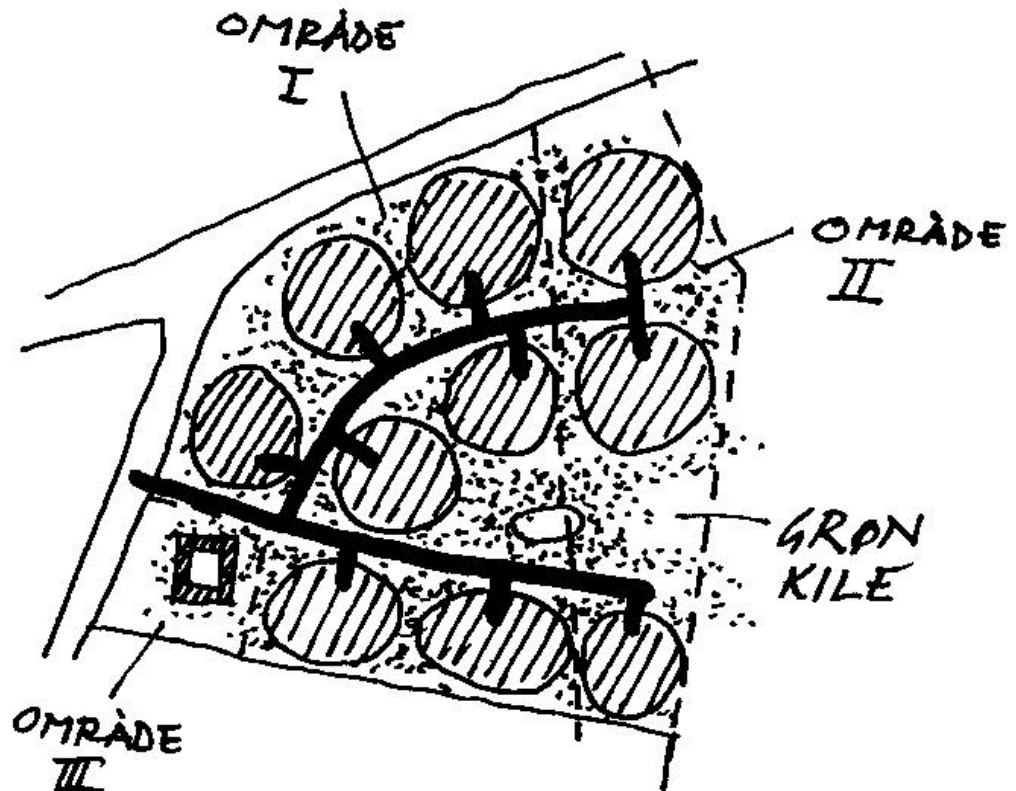


Fig. 1: Lokalplanens idé

- Delområde I: Matr. nr. 1a Skærød By, Ramløse, dog ikke området omkring gården. Der kan udstykkes 46 parceller, med åben-lav bebyggelse i 1 plan.
- Delområde II: Del af matr. nr. 6a Skærød By, Ramløse. Der kan udstykkes 22 parceller med åben-lav bebyggelse i 1½ plan.
- Delområde III: Området omkring gården på matr. nr. 1a Skærød By, Ramløse. Den gamle gård kan indrettes til boliger, eller den kan nedrives og ny bebyggelse opføres som tæt-lav bebyggelse med 12-16 boliger i 1½ plan i overensstemmelse med principperne i bilag B.

Der er fastlagt en retningsgivende udstykningsplan, jf. bilag B. De enkelte boligparceller kan udstykkes ned til 500 m<sup>2</sup>

Lokalplanen fastlægger byggefelter for hver af parcellerne, jf. Bilag B.

Lokalplanen giver derudover mulighed for, at bebyggelsen kan opføres som dobbelthuse.

Området har terrænforskelle, som giver mulighed for spændende bebyggelse. Det naturlige terrænforhold skal så vidt muligt bevares. De karakteristiske terrænforhold bør udnyttes til at give bebyggelsen sin egen særlige karakter ved at lade bebyggelsen tilpasse sig det naturlige terræn.

Boligerne skal placeres i grupper omkring en fælles stikvej omgivet af fællesarealer, der slynger sig mellem boliggrupperne. Boligenhederne betjenes af stamveje, som både i længde- og tværprofil skal søges tilpasset det kuperede terræn. Mellem boliggrupperne er der passager, der fungerer som tværgående trampestier til bløde trafikanter. Fællesarealerne forbinder de enkelte boliggrupper med hinanden. Fællesarealerne skal anlægges og beplantes, efter en godkendt samlet plan for lokalområdet.

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.

Lokalplanen bestemmer, at der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal overtage vejarealer, fælles parkeringsarealer, fælles friarealer, drænrør og forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealerne.

Forudsætningen for at byggemodningen af område II kan påbegyndes er, at byggemodningen af område I er igangsat.

## Tilladelse fra andre myndigheder

Den endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter:

- at Jordbrugskommissionen for Frederiksborg Amt, giver tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, efter Landbrugslovens § 6.

## **BESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet to bilag (bag i hæftet).

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for opførelse af et nyt boligområde, som åben-lav bebyggelse, med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse på en del af arealet.
- At sikre et sammenhængende, velfungerende boligkvarter opdelt i overskuelige enheder, samt
- at etablere en grøn kile, omkring et eksisterende vådområde ud til det åbne landskab, der sammen med grønne arealer mellem boliggrupperne skal fungere som grønt fællesområde.

### **§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus**

#### **2.1**

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag A og omfatter matr. nr. 1a og del af 6a Skærød By, Ramløse samt de parceller, der udstykkes fra disse ejendomme.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

#### **3.1**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, parkering i tilknytning til boliggrupperne samt til veje, stier, friarealer og kollektive tekniske anlæg, som f.eks. pumpestation og varmecentral..

#### **3.2 Område I**

Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende havearealer. Bebyggelsen kan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan, opføres som dobbelthuse, jf. bilag B. Der kan opføres op til 46 boliger.

### **3.3 Område II**

Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende haveareal. Der kan opføres op til 22 boliger.

### **3.4 Område III**

Området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som ét kompleks med 12-16 boliger, eller der kan indrettes 12-16 boliger i den gamle gård.

### **3.5 Grønne områder**

Områderne vist på bilag B udenfor de viste udstykkede grunde må kun anvendes til grønne områder, herunder støjvold samt fælles lege- og opholdsarealer. 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.

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1.**

Lokalplanområdet udstykkes efter principperne i bilag B. Der kan udstykkes max. 46 parceller i delområde I og max 22 parceller i delområde II. I delområde III kan der indrettes 12-16 ejerlejligheder, bofællesskaber eller lignende efter nærmere aftale med Helsingørskommune.

### **4.2**

De enkelte boligparceller kan udstykkes med et areal ned til 500 m<sup>2</sup>.

### **4.3.**

Byrådet kan tillade, at den på bilag B viste udstykning fraviges, såfremt en boliggruppe bebygges efter en samlet plan, som godkendes af Helsingørskommune.

### **4.4.**

Område III kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse, evt. som én samlet ejendom. Bygningen kan opdeles i 12-16 boliger med privat grundareal samt en andel i fællesarealer.

### **4.5.**

Fælles friarealer, parkerings- og vejarealer inden for lokalplanområdet skal sammenlægges til én ejendom.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Området skal have vejadgang til kommunevejen Gl. Amtsvej, som angivet på bilag B.

### **5.2**

Der udlægges areal til stamvejen A-B og C-D i en kørebanebredde på mindst 6,00 m. Øvrige veje kan have en kørebanebredde på mindst 5,00 m.

Veje anlægges som stilleveje efter vejreglerne med en tilladt hastighed på 30 km/t. Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltning. Områdets veje markeres ved skift i belægning, hævnning af kørebanelens niveau eller lignende, jf. bilag B

### **5.3**

Alle boliger skal have vejadgang fra stamvejen A-B eller C-D. Boligerne skal opbygges omkring et vejareal, der giver adgang til alle boliger, jf. principperne vist i på Bilag B. Vejarealet skal indeholde et samlet areal på mindst 12x12 meter, som giver mulighed for at mindre lastbiler kan vende inde i boliggruppen.

### **5.4**

Stier kan efter Byrådets godkendelse anlægges på fælles friarealer. Befæstede stier skal anlægges med en bredde af mindst 1,5 meter.

### **5.5**

Der skal udlægges passager på 3 meter i hver boliggruppe, jf. Bilag B.

### **5.6**

Den eksisterende markoverkørsel mod Frederiksværkvej bevares. Derfor udlægges et 4 meter bredt bælte i områdets nordøstlige hjørne mod Frederiksværkvej.

### **5.7**

Der skal udlægges parkeringsarealer svarende til 2 p-pladser pr. grund ved åben-lav bebyggelse og mindst 1 1/2 p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Parkeringspladserne anlægges inden byggeriet ibrugtages.

Parkering kan etableres enten i tilknytning til hver enkelt bolig eller helt eller delvis ordnes som fælles parkering.

## **5.8**

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

## **§ 6 Ledningsanlæg**

### **6.1**

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til udendørs belysning, samt telefon mv. skal udføres som jordkabler.

### **6.2**

Tagvand og overfladevand fra private parceller og veje skal føres til forsinkelsesbassin på fællesareal.

### **6.3**

Eksisterende ledninger herunder dræn indenfor lokalplanområdet skal ved opførelsen af bebyggelse sikres eller omlægges.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### **7.1. Fællesbestemmelser**

Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de i bilag B angivne byggefelter.

Den samlede bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, således at tagfladers vinkel med det vandrette plan er mellem 20° og 45°.

Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres med en taghældning mindre end 20°.

Der kan efter aftale med Byrådet opføres en pumpestation på de fælles fri- og opholdsarealer ved vådområdet.

Der må ikke uden Byrådets særlige tilladelse opføres antennemaster eller lignende på arealerne omfattet er nærværende lokalplan.

## 7.2. Område I og II

Der kan opføres op til 46 boliger som åben-lav bebyggelse i maksimalt 1 plan i område I og op til 22 boliger som åben-lav i maksimalt 1½ plan i område II.

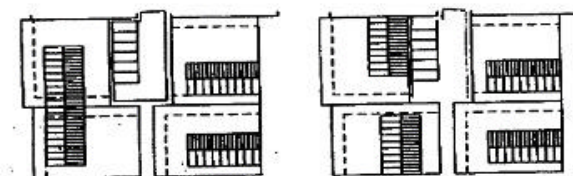


Fig. 2: Eksempel på en samlet bebyggelse

På hver boligparcel kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 200 m<sup>2</sup>, foruden 35 m<sup>2</sup> carporte, udhuse o.l. mindre bygninger.

Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra sokkelkote til skæring mellem tagflade og ydervæg.

Indenfor byggefeltene kan beboelsesbygninger med integrerede garager opføres med en højde, der overstiger bestemmelserne om bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo eller sti i småhusreglementet.

Carporte skal ligge indenfor byggefeltene og kan opføres i skel.

Indenfor de fælles fri- og opholdsarealer kan der opføres én bygning som redskabsskur til anvendelse i forbindelse med vedligehold af fælles vej-, fri- og opholdsarealer, i én etage og med et areal på højst 50 m<sup>2</sup>.

## 7.3. Område III

Den gamle gård kan indrettes til boliger, eller der kan opføres ny tæt-lav bebyggelse i maksimalt 1½ plan.

Bebyggelsen må højst bebygges med et samlet etageareal på 1500 m<sup>2</sup> og der må højst indrettes 12-16 boliger.

Facadehøjden på byggeri må max. være 4,50 meter målt til skæring mellem ydervæg og tagflade.

Carporte kan opføres på parkeringsarealer i henhold til bilag B.

Nyt byggeri skal opføres i henhold til placering i bilag B.



## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1.**

Tage skal beklædes med røde, sorte eller gule cementtagsten eller tegl, tagpap med trekantlister eller skiffereternit. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog opføres med et andet tagmateriale.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, må ikke anvendes.

Tage med helvalm kan tillades for åben-lav bebyggelse.

### **8.2.**

Bebygges en boliggruppe efter en samlet plan, skal der ved valg af materialer og ved farvesammensætning sikres, at bebyggelsens fremtræder med et godt helhedsindtryk.

### **8.3.**

I område I og II skal facader fremstå som murværk, pudset eller vandskuret mur, eller træ.

### **8.4.**

Udvendige antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på tag eller på facaderne.

## **§ 9 Ubebyggede arealer, hegning og belysning**

### **9.1.**

Senest når Byrådet forlanger det, skal der udarbejdes en samlet plan, som sikrer bæredygtig og teknisk korrekt anlæg og drift af de fælles ubebyggede arealer.

### **9.2.**

Inden for det fælles friareal i lokalplanområdets sydøstlige del etableres et forsinkelsesbassin som vådområde, som angivet på bilag B.

Friarealet anlægges som græsslette med spredt beplantning eller fritstående træer.

Støjvold beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan, senest når Byrådet forlanger det.

### **9.3.**

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 1,5 m, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn.

Omkring de nære opholdsarealer omkring boligen, kan der tillades faste hegn med en maksimal højde på 1,5 m.

### **9.4.**

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares, og der må ikke uden Byrådets tilladelse foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5 meter. Terrænregulering i forhold til de friholdte arealer skal optages på egen grund.

### **9.5.**

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

### **9.6.**

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

### **9.7.**

Der skal ved aktiviteter på ubebyggede arealer, herunder ved vedligeholdelse af have - og friarealer, tages størst mulig hensyn til sikring af grundvandet.

### **9.8.**

Al belysning af de ubebyggede arealer, herunder stier, veje og parkeringsarealer, skal ske ved parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m. Lyset skal være afskærmet på en sådan måde, at kun vejarealet belyses

Lavtsiddende belysning (skotlamper og lign.) kan benyttes på stier eller bygninger.

## **§ 10 Miljøforhold**

### **10.1.**

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet fra Frederiksværksvej og Helsing Kommunes omlastestation samt nærliggende erhvervsområde. Ved afskærmning eller lignende skal det sikres, at lokalplanområdets støjbelastning fra disse områder ikke overstiger angivelserne i Miljøstyrelsens vejledninger.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **11.1.**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje, stier og udendørs anlæg i overensstemmelse med §5, §9 og §10 samt før parkeringspladser er anlagt.

### **11.2.**

Byrådet kan, eventuelt på nærmere vilkår, tillade at beplantning efter § 9.1 først udføres i den førstkommende plantesæson efter områdets ibrugtagning.

### **11.3.**

Ny bebyggelse skal tilsluttes varmforsyning 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.

### **11.4.**

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

## **§ 12 Grundejerforening**

### **12.1.**

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området. Ejerne af boligerne i område III skal være kollektivt medlem af grundejerforeningen.

### **12.2**

Fælles færdsels-, parkerings, opholds- og friarealer samt drænrør og fællesanlæg i område I, II tilskødes grundejerforeningen når arealerne er anlagt i henhold til lokalplanens bestemmelser, senest når 2/3 af boligparcellerne er taget i brug.

Område III er obligatorisk medlem af grundejerforeningen.

### **12.3.**

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkning**

### **14.1.**

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.

### **14.2.**

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

### **14.3.**

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.

### **14.4.**

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.

### **14.5.**

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, 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. § 14.4.

## **Vedtagelsespåtegning**

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

Helsingør Byråd, den 4. oktober 2005

Flemming Møller  
Fungerende borgmester

Gunnar Rasmussen  
Teknisk Direktør

## **TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 2005-2017, HELSINGE KOMMUNE**

Dette tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2005-2017 er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 96.04 for "Nyt boligområde ved Gl. Amtsvej, Skærød", og omhandler de nødvendige kommuneplanændringer, som er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages.

Lokalplanområdet er i den gældende kommuneplan 2005-2017 udlagt til boligområde 34.

Med dette forslag til kommuneplantillæg åbnes mulighed for udstykning af grunde ned til 500 m<sup>2</sup> med åben-lav boligbebyggelse, samt et mindre tæt-lav-område med eventuelt tilhørende fællesfunktioner.

### **HIDTIDIGE RAMMER**

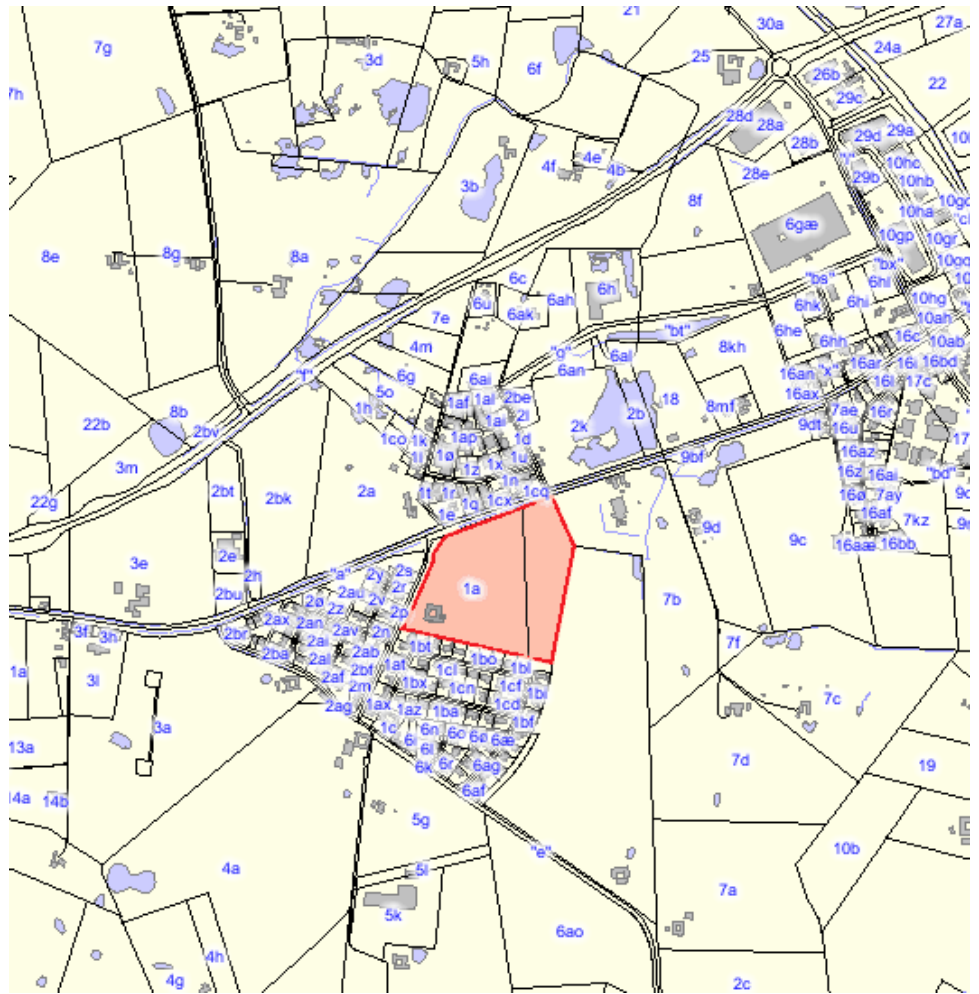
#### **BOLIGOMRÅDE I HELSINGE B 34**

1. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål med hovedsagligt enfamiliehuse og enkelte grupper af række- og dobbelthuse.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 på den enkelte ejendom.
3. Fritliggende enfamiliehuse må opføres i 1½ etage.
4. Grunde må udstykkes ned til minimum 700 m<sup>2</sup>.

### **FREMTIDIGE RAMMER**

#### **BOLIGOMRÅDE I HELSINGE B 34.**

1. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål med hovedsagligt enfamiliehuse og enkelte grupper af række- og dobbelthuse.
2. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
3. Byggeri i området må ikke overstige 1½ plan.
4. Grunde kan udstykkes ned til minimum 500 m<sup>2</sup>.



Rammeområde B 34 til boligformål i Helsingør.