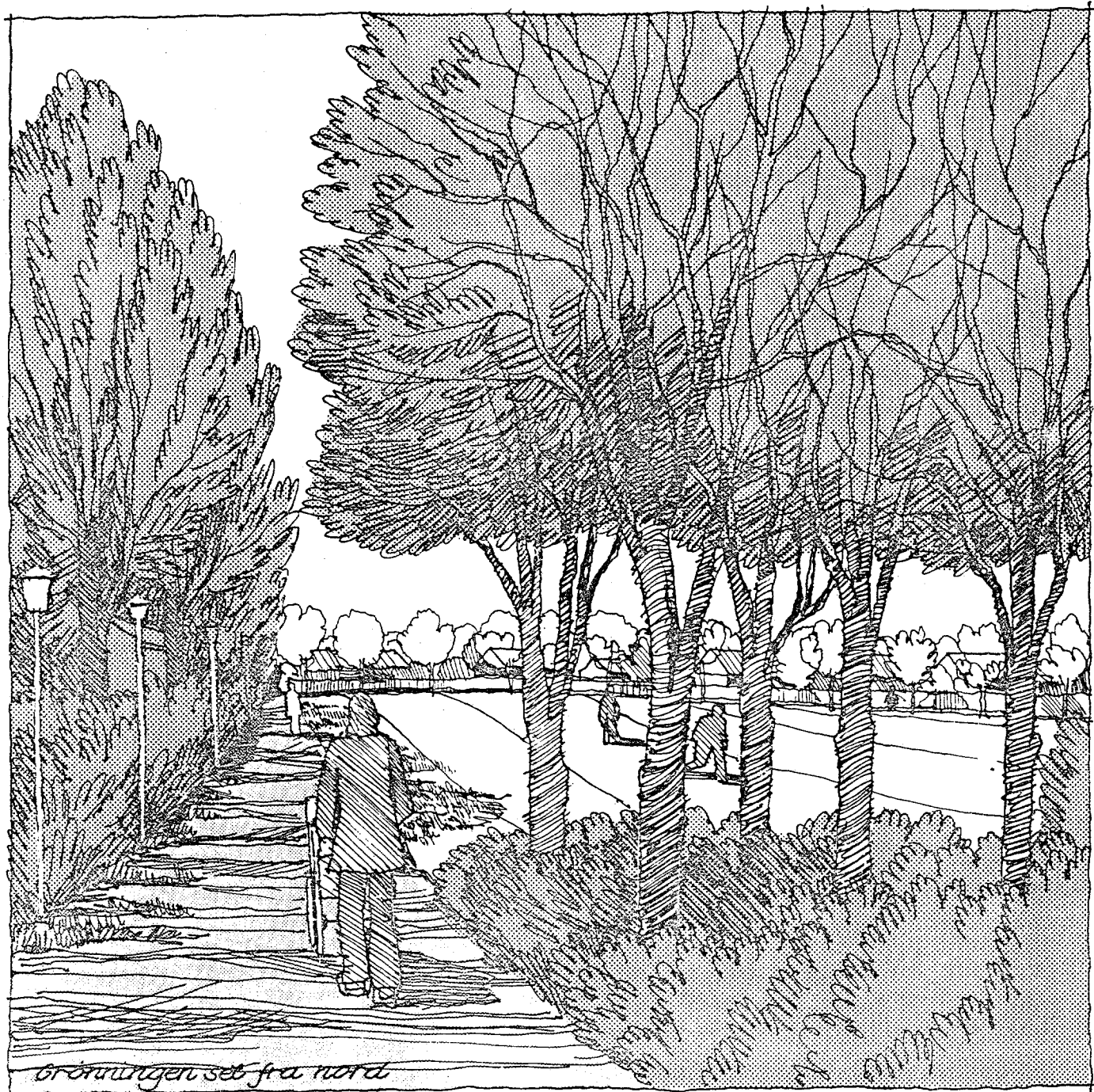


440/2/8-6

Helsingør kommune

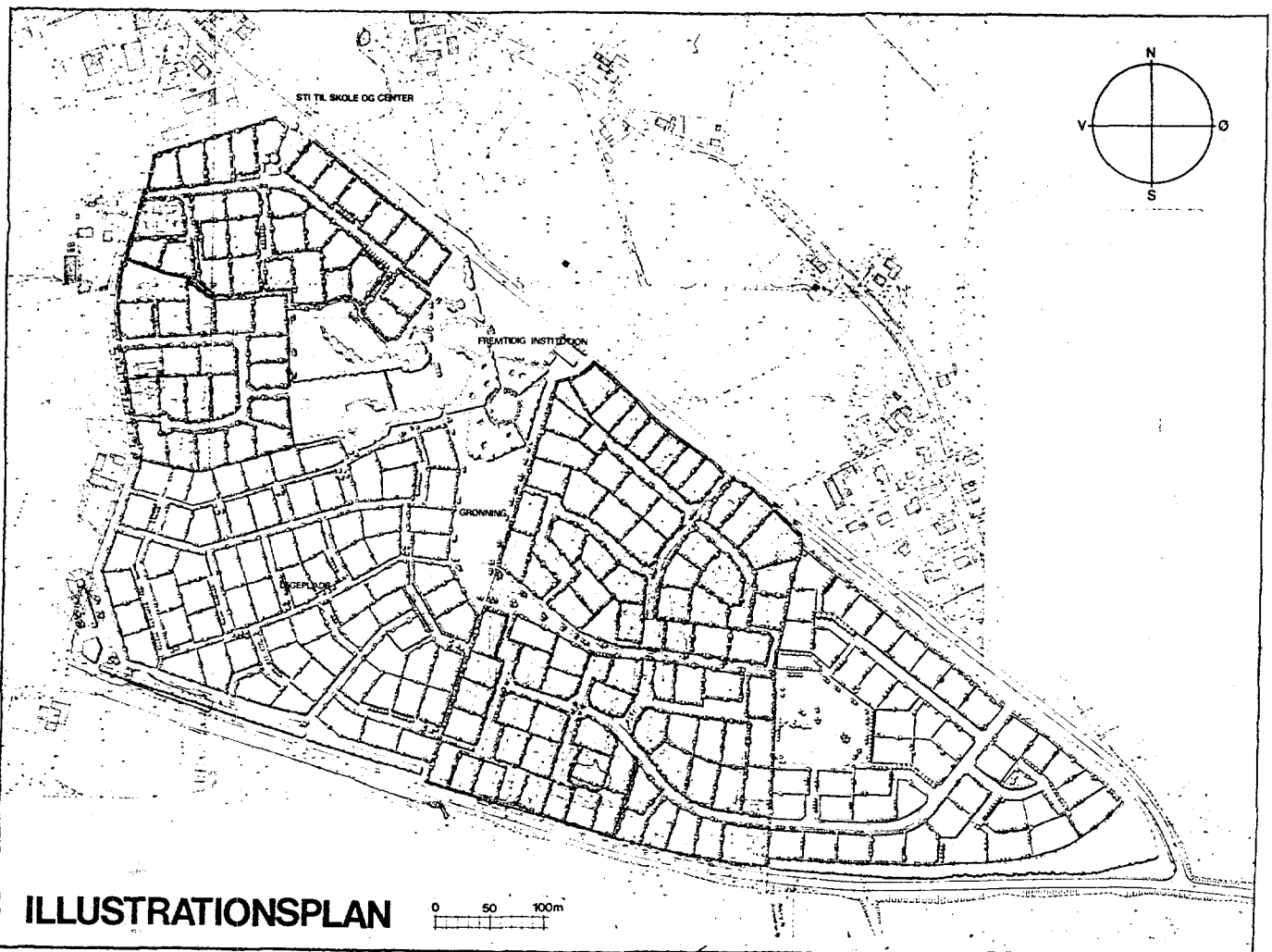
Byplanvedtægt nr.19

Revideret september 1977 januar 1977



Helsingørskommune **Byplanvedtægt nr.19**

Revideret september 1977 januar 1977



Områdets beliggenhed

Planteskoletrekanten afgrænses mod nord-øst af Frederiksborgvej og mod syd af Kildevej, som begge er stærkt trafikerede samt mod vest af Ammendrupvejen, som er afbrudt og derfor meget lidt trafikeret.

I dispositionsplanen er hele området udlagt til parcelhusbebyggelse. I planen er angivet en stiforbindelse fra den centrale del af trekantområdet over Bymosegård til centret. Der er regnet med niveaufri skæring med Frederiksborgvej.

Adgangen til området kan etableres fra Ammendrupvej og i begrænset omfang fra Frederiksborgvej.

Frederiksborgvej er kun udstyret med fortov på den nordligste strækning mod centret og skolen. Forbindelsen hertil må derfor fodgængermæssigt betegnes som meget utilfredsstillende.

Forudsætninger for planen

En stor del af området er allerede udbygget, og der er fastlagt regler for grundstørrelser og fremtidige stiplaceringer i de ubebyggede områder.

Byrådet har således vedtaget, at grundene i planteskoletrekanten ikke må udstykkes mindre end 1000 m² netto, samt at bruttogrundarealet (grund + vej + friarealer) skal være mindst 1300 m².

Da vejarealet almindeligvis udgør mellem 20 og 25% af det totale areal i en udstykning, levner disse normer ingen plads til friarealer.

Landskabelige forhold

Området indeholder en række karakteristiske træk, som bør søges udnyttet og understreget ved planudformningen. Terrænet er meget bevæget, og der findes en kraftig ældre bevoksning. Centralt i området ligger et spændende moseareal med små søer og kratagtig skovbevoksning. Også i den østlige del findes et moseareal med høj bevoksning.

Planens udformning

Arealets mange delområder er grupperet om et fælles grønt område, som dels indeholder de karakteristiske sø- og mose arealer dels giver plads for uorganiseret boldspil og leg.

I forbindelse hermed er endvidere udlagt et areal til offentlige formål. Dette tænkes anvendt til børneinstitution, pædagogisk legeplads el.lign.

Det grønne område sammenbindes af et stisystem, der fører frem til underførslen ved Frederiksborgvej. Der er direkte stiadgang til dette hovedstinet fra alle delområder bortset fra Hestehavekvarteret.

Indtil disse stisammenhænge er etablerede må fodgænger- og cykeltrafikken så vidt muligt ledes ad Ammendrupvej mod center og skole. Dette kan gøres ved at udforme vejen og adgangen dertil så attraktiv som mulig.

Arealforhold

De ubebyggede arealer omfatter dels de kommunalt ejede arealer af Kirkebådsgård dels det østlige område omkring planteskolen, omfattende 4 private grundejere.

Kirkebådsgård

Udstykningsomr. incl. veje og stier	ca. 89.000 m ²
Område for offentlige formål	- 7.000 -
Grønt område incl. hovedsti	- 15.000 -
Afskærmning mod Kildevej	- 8.000 -

Samlet grundareal ca. 119.000 m²

Udstykningen omfatter ca. 70 grunde med en nettogrundstørrelse på 1000 m², herefter bliver den gennemsnitlige bruttogrundstørrelse 1500 m². Medregnes afskærmningsbæltet bliver bruttogrundstørrelsen 1620 m².

Det østlige område

Udstykningsområde incl. veje og stier	ca. 70.000 m ²
Grønt område	- 6.000 -
Område for offentlige formål	- 2.000 -
Afskærmningsbælte	- 7.000 -

Samlet grundareal ca. 85.000 m²

Udstykningen omfatter ca. 45 grunde på mellem 1000 og 1200 m². Bruttogrundstørrelsen bliver henholdsvis 1640 m² og 1800 m², idet areal til regnvandsbassin ikke er medregnet.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Helsingørskommune.

§ 1 Byplanvedtægtens område

- 1.1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre.: 3b, 3az, 7h, 8r, 8ki, 8kk, 8kl, 8km, 8kn, 8ko, 8kp, 8kq, 8kr, 8ks, 8kt, 8ku, 8kv, 8kx, 8ky, 8kz, 8kæ, 8kø, 8la, 8lb, 8lc, 8ld, 8le, 8lf, 10c, 11h, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11ba, 11bb, 11bc, 11bn af Helsingørskommune by, Helsingørskommune sogn, 3a, 3b, 3f, 3g, 3h, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cm af Ammendrup by, Helsingørskommune sogn, 1a, 1f, 1n, 1al, 1ar af Høbjerg by, Helsingørskommune sogn, samt alle parceller, der efter 31.1.1974 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 Områdets anvendelse

- 2.1. Området må med undtagelse af det i § 2.6. nævnte kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

- 2.2. På hver ejendom må kun opføres og indrettes én bolig.
- 2.3. Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning, og kvarterets præg af boligområde ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom. Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Således må der ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til, eller udøves handels-, vognmands-, fabriks- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder, eller drives anden lignende form for erhvervmæssig udlejning.
- 2.4. Uanset foranstående må der på de på illustrationsplanen angivne fælles adgangstorve samt på de udlagte lege- og opholdsarealer opstilles redskaber til lege- og boldspil såmt bygninger til fællesanlæg, når det sker efter planer godkendt af byrådet.
- 2.5. Det er tilladt at opføre de til kvarterets el-forsyning nødvendige transformatorstationer af højst 30 m² grundareal og 3 meters højde. Sådanne stationer skal i udformning og materialevalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse.
- 2.6. De på vedhæftede kortbilag med tættrykt signatur viste arealer udlægges til offentlige formål (institutioner, lege-

pladser, friarealer og regnvandsbassin).

- 2.7. De med åben prikket signatur viste arealer udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen, og til støjafskærmning. Støjafskærmningen mod Kildevej og Frederiksborgvej etableres som en henholdsvis 3 m og 2 m høj jordvold i overensstemmelse med overenskomst mellem grundejere i område B og kommunen, inden bebyggelsen af de tilstødende arealer påbegyndes.

§ 3 Vejforhold

- 3.1. Der udlægges areal til veje og stier med retning og beliggenhed og bredder, som vist på kortbilaget.
- 3.2. De øvrige på illustrationsplanen viste stikveje, adgangstorve og stier skal udlægges i en bredde af h.h.v. 8 m, 14 m og 4 m, i princippet som vist på illustrationsplanen. Den endelige beliggenhed af de pågældende færdselsarealer vil om fornødent blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.
- 3.3. Der udlægges areal til en niveaufri skæring ved Frederiksborgvej, som vist på kortbilaget.
- 3.4. Betulavej afbrydes ved skæringen med friarealet, som vist på kortbilaget.
- 3.5. Til Frederiksborgvej og Ammendrupvej må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden form for færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. I område A og B må adgangen til de enkelte ejendomme kun ske fra de i stk. 3.2. nævnte adgangstorve.

- 3.6. Der pålægges byggelinier, som vist på kortbilaget.
- 3.7. Ved vejtilslutninger vil der blive fastlagt oversigtslinier i overensstemmelse med vejlovgivningen.

§ 4 Udstykninger

- 4.1. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af illustrationsplanen.
- 4.2. I område A og B må ingen grund udstykes mindre end 1.000 m² netto. Bruttogrundarealet (grundareal + andel i vejsti og friarealer) skal være mindst 1.300 m².
- 4.3. Parcellerne må ikke yderligere udstykkes, og sammenlægninger må ikke finde sted.
- 4.4. De på kortbilaget viste friarealer må ikke udstykkes til boligbebyggelse, men udlægges som lege-, opholds- og stiareal for bebyggelsen.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, og bygninger må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 5.2. Overkant af eventuelt kælderdek må ikke ligge mere end 40 cm over middelterræn, og skæringen mellem ydermur og overside tag må ikke ligge mere end 3 m over middelterræn.
- 5.3. Bebyggelsen skal placeres med sin hovedretning vinkelret eller parallelt med skel mod adgangstorve.
- 5.4. Bebyggelsen skal overalt udføres med sadeltag med mindst 20° taghældning.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 6.2. Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker sk-æmmende.
- 6.3. Med mindre andet godkendes af byrådet må bygningsfacaderne, herunder tage og sokler, kun fremtræde i dæmpede farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne, eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, sort eller gråt. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 6.4. I område A og B skal hegning udføres som levende hegn i skel langs de udlagte stamveje, stikveje, adgangstorve og stier.
Det tillades dog, at der opsættes let trådhegn af en højde på max. 1,20 m til støtte for de levende hegn.
- 6.5. Samtidigt med godkendelse af endelige udstykningsplaner skal detaljerede bestemmelser om hegning og beplantning fastlægges i en særlig deklARATION.

§ 7 Eksisterende bebyggelse

- 7.1. Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse, eller for fortsættelse af den hidtil lovlige brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 8 Byplanvedtægtens overholdelse

- 8.1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der, medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen, forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

§ 9 Påtaleret

- 9.1. Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Helsingør byråd.

§ 10 Dispensation fra og ændringer i byplanvedtægten

- 10.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke herved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

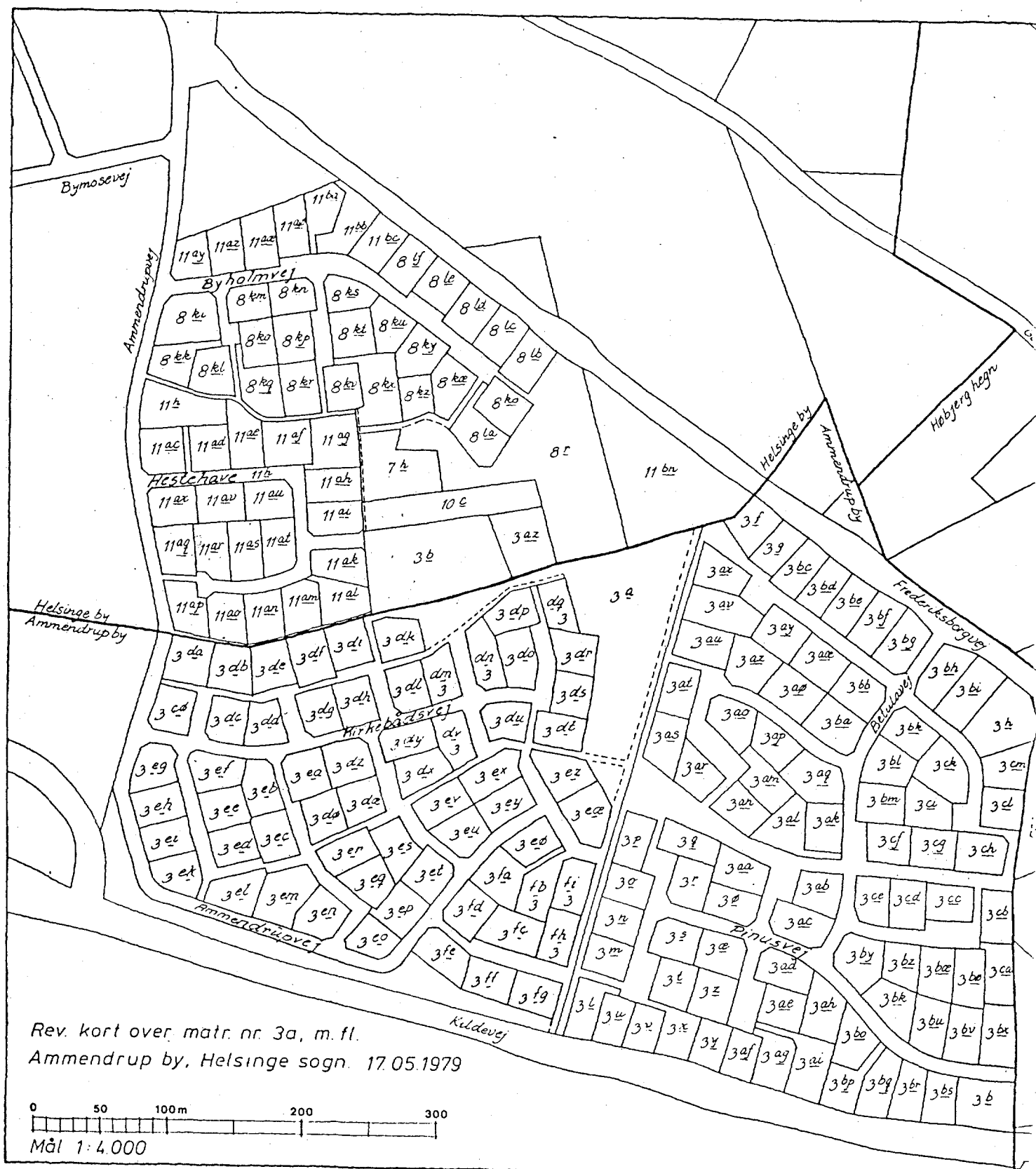
Således vedtaget af Helsingør byråd,
den 12. februar 1975.

§ . kt. j. nr. P 440/2 18-6

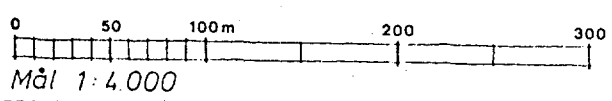
Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 57, stk. 1, i lov nr. 237 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, jfr. § 17, stk. 2, i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1977 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til planstyrelsen.
Planstyrelsen den

P.D.N. 25 OKT. 1977
E. Kriegsbaum
E. Kriegsbaum
Arkitekt

Chr. Grønkjær
Chr. Grønkjær
borgmester



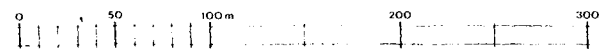
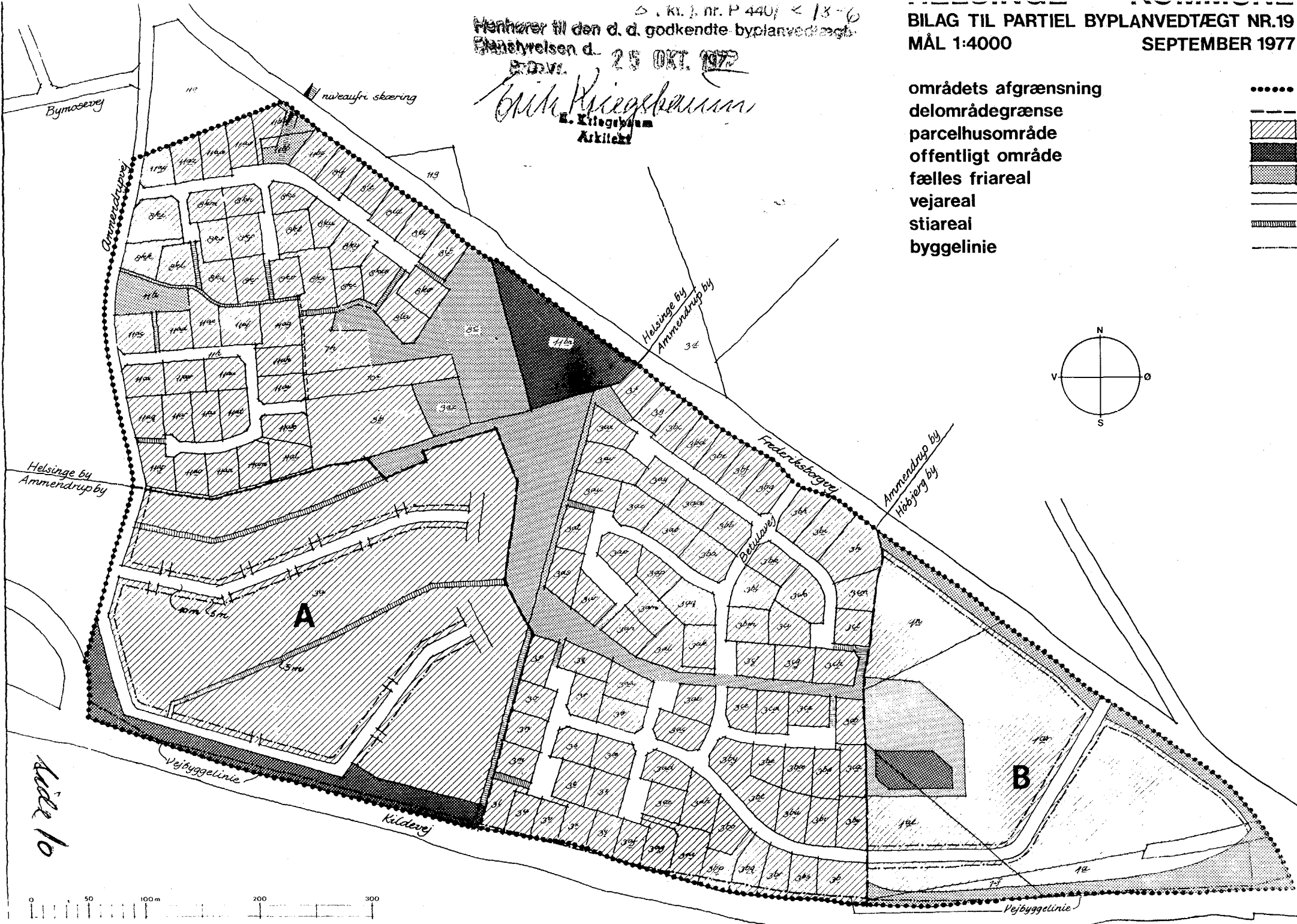
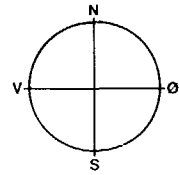
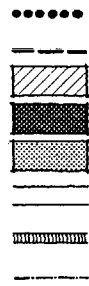
Rev. kort over matr. nr. 3a, m. fl.
 Ammendrup by, Helsingebym sogn. 17.05.1979



Henhører til den d. d. godkendte byplanvedtægt.
 Planstyrelsen d. 25 OKT. 1972
 E. K. Kiilgaard
 E. Kiilgaard
 Arkitekt

BILAG TIL PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR.19
 MÅL 1:4000
 SEPTEMBER 1977

områdets afgrænsning
 delområdegrænse
 parcelhusområde
 offentligt område
 fælles friareal
 vejareal
 stiareal
 byggelinie



INDIØPTIDAGBOGEN

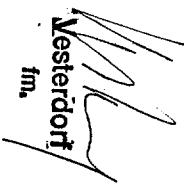
037124 11.11.77

-2.11.77 30410

Helsingør Kommune

RET TEN I HELSINGØR
LYST AKT NR. 94.

*høst gæi de i byplanvedtagelsen nævnte mads. nr.
By høst gæi præster, der ikke er angivet med
mads. nr.*


Vesterdort
tm.

