

Lokalplan nr. 4.4

“Nyt boligområde ved Ellekildehavevej”

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse.....	3
Lokalplanens retsvirkninger	6
LOKALPLANEN	8
§ 1 - Områdets afgrænsning.....	9
§ 2 - Lokalplanens formål	9
§ 3 - Områdets anvendelse.....	9
§ 4 - Udstykning.....	10
§ 5 - Vej og stiforhold.....	10
§ 6 - Omfang og placering af bebyggelse og anlæg.....	11
§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 8 - Fællesarealer og beplantning.....	13
§ 9 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 10 - Grundejerforening	13
§ 11 - Servitutter	14

REDEGØRELSE

Den efterfølgende redegørelse indeholder bestemmelser for den fremtidige anvendelse af ELLEKILDEHAVE FRUGTPLANTAGE i Ålsgårde.

Området er i kommunens dispositionsplan udlagt til tæt boligbebyggelse.

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 33 godkendt af Helsingør byråd den 27.09.1976 og stadfæstet af Planstyrelsen den 18.08.1977. Denne byplanvedtægt fastsætter, at området skal anvendes til boligformål og fælles, grønne friarealer.

Byplanvedtægten fastsætter nærmere en overgrænse for antallet af boliger, overgrænse for det samlede bruttoetageareal og en overgrænse for etageantal – jvr. bilag B til nærværende redegørelse.

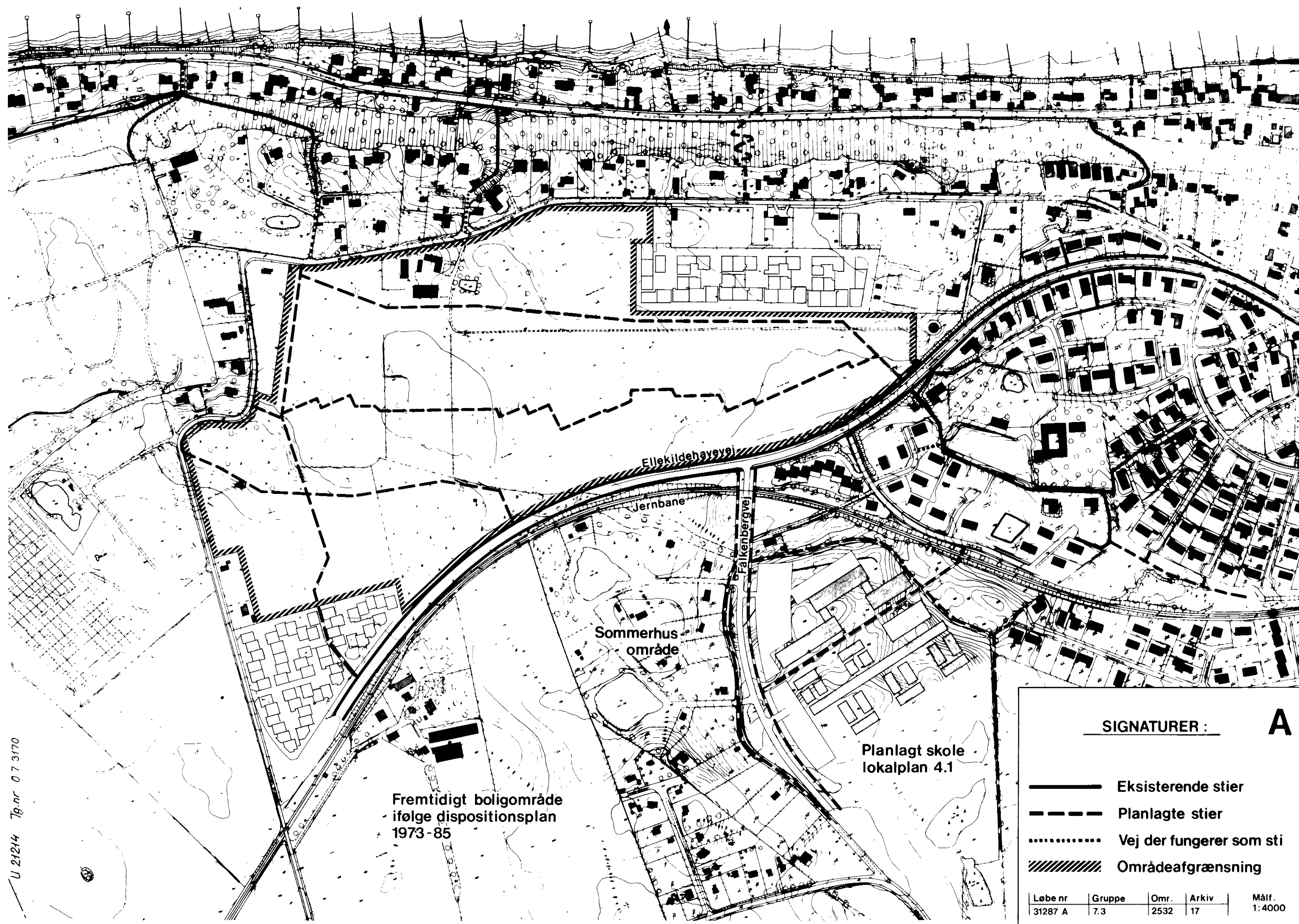
Området er medtaget i kommunens § 15-rammer som område nr. 401 (Ellekildehave), der fastlægger, at arealet skal anvendes i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 33.

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Hovedkloakledninger forefindes i området.

I et tilgrænsende område (lokalplan 4.1) er Falkenberggårdsskolen planlagt opført – jf. bilag A til nærmere redegørelse.

Den i Naturfredningslovens § 47, nævnte byggelinie på 300 m fra skov er ophævet for så vidt angår det af lokalplanforslaget omfattede område, idet fredningsstyrelsen den 30. august 1977 har truffet bestemmelse herom.



U 21214 Tg.nr 07 3170

Fremtidigt boligområde
ifølge dispositionsplan
1973-85

Sommerhus
område

Planlagt skole
lokalplan 4.1

Ellekildevej
Jernbane
Falkenbergvej

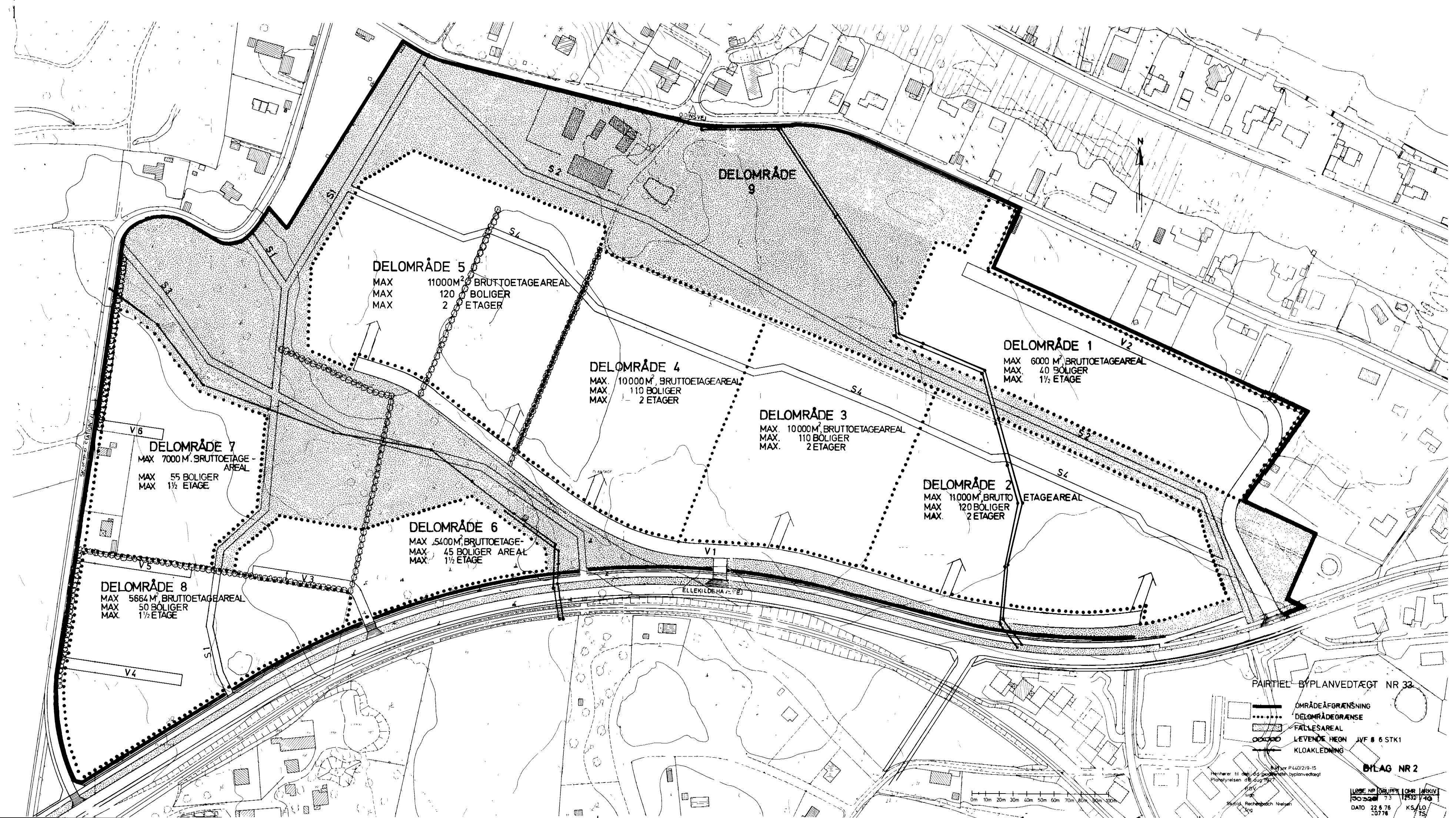
SIGNATURER :

A

- Eksisterende stier
- - - Planlagte stier
- Vej der fungerer som sti
- //// Områdeafgrænsning

Løbe nr	Gruppe	Omr.	Arkiv	Målf.
31287 A	7.3	2532	17	1:4000

HELSINGØR BYRÅD 7. MAJ 1979



DELOMRÅDE 9
9

DELOMRÅDE 5
MAX 11000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 120 BOLIGER
MAX 2 ETAGER

DELOMRÅDE 4
MAX 10000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 110 BOLIGER
MAX 2 ETAGER

DELOMRÅDE 3
MAX 10000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 110 BOLIGER
MAX 2 ETAGER

DELOMRÅDE 1
MAX 6000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 40 BOLIGER
MAX 1½ ETAGE

DELOMRÅDE 2
MAX 11000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 120 BOLIGER
MAX 2 ETAGER

DELOMRÅDE 6
MAX 5400 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 45 BOLIGER
MAX 1½ ETAGE

DELOMRÅDE 7
MAX 7000 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 55 BOLIGER
MAX 1½ ETAGE

DELOMRÅDE 8
MAX 5664 M² BRUTTOETAGEAREAL
MAX 50 BOLIGER
MAX 1½ ETAGE

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR 33

- OMRÅDEAFGRÆNSNING
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- FÆLLESAREAL
- LEVENDE HEGN JVF § 6 STK1
- KLOAKLEDNING

BILAG NR 2

Revideret P440/2/9-15
Planstyrelsen d. 16. aug. 1997

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m 100m

LOBBE NR	GRUPPE	OMR	ARKIV
30	52	73	12532
DATO	22.6.76	KS	L0
	20776		15

Lokalplanens intentioner og realisering

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at boligområderne optræder som en sammenhængende, arkitektonisk enhed ved fastlæggelse af varierede boligtyper, og ved fastlæggelse af bebyggelsens ydre fremtræden i materialevalg og farver. Endvidere har den til hensigt at sikre sammenhængende grønne områder, og fastlægge områder til placering af institutioner.

Sti- og vejanlæg i hele området er tænkt udformet således, at fodgængere og cyklister (bløde trafikanter) kan færdes trafiksikkert, og således at hastigheden af motorkøretøjer (hårde trafikanter) dæmpes mest muligt ved anvendelse af ”stillevejsprincippet”.

Planen indeholder i alt 438 boliger som forudsættes bygget jævnt fordelt over en 9-årig periode med ca. 50 boliger om året.

Udbygningen er afhængig af, om kommunen først i 1980’erne påbegynder etableringen af en ny skole på Falkenberggård (lokalplan 4.1).

Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse

På møde den 24.04.1978 behandlede Udvalget for faste ejendomme et skitseprojekt for områdets bebyggelse. Skitseprojektet var på grund ejernes vegne udarbejdet af arkitekt Gabor Kali. Udvalget besluttede at udarbejde en lokalplan på grundlag af skitseprojektet.

Teknisk udvalg godkendte skitseprojektet på et møde den 03.05.1978.

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 m.v. der er indeholdt i planen.

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

Lokalplanens enhed 1, enhed 8 og enhed 10 udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforeneli-

ge med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres , når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor. Lokalplanforslaget indeholder herudover i § 11 en bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

HELSINGØR KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.4

for

ELLEKILDEHAVE

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort
Kortbilag nr. 2: Retningsgivende bebyggelsesplan
Kortbilag nr. 3: Retningsgivende udstykningsplan
Kortbilag nr. 4: Koteplan
Kortbilag nr. 5: Principper for hastighedsdæmpende foranstaltninger
Kortbilag nr. 6: Hustyper

d. 7. maj 1979

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26.06.1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Helsingør kommune.

§ 1 - OMRÅDETS AFGRÆNSNING

stk. 1 Området er vist på bilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.

stk. 3 Området omfatter pr. 01.03.1978 ejendommene matr.nre. 1 k, 4 a, 4 b, 4 c og 12 a, Ellekilde by, matr.nr. 3 at, Stenstrup Overdrev og matr.nre. 2 c, 2 æ og 1 o, Skibstrup by, alle af Hellebæk sogn.

Endvidere alle parceller der efter den 01.03.1978 udstykkes fra nævnte ejendomme.

stk. 3 Området er delt i 10 enheder, enhed nr. 1, enhed nr. 2, enhed nr. 3, enhed nr. 4, enhed nr. 5, enhed nr. 6, enhed nr. 7, enhed nr. 8, enhed nr. 9 og enhed nr. 10, som vist på bilag nr. 1.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL

stk. 1 Lokalplanen har til formål,

at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med partiel byplanvedtægt nr. 33, godkendt af Helsingør byråd den 27.09.1976 og stadfæstet af Planstyrelsen den 18.08.1977,

at fastlægge en retningsgivende bebyggelsesplan samt detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser,

at fastlægge hustyper, antal, størrelse og placering i området,

at fastlægge placeringen af veje og stier i området,

at fastlægge principper og retningslinier for hastighedsdæmpende foranstaltninger for trafikken i området,

at udpege arealer til børneinstitutioner, varmecentral, regnvandsbassin, parkering og sammenhængende fælles, grønne friarealer,

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,

at fastlægge regler for oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver og interesser,

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

stk. 1 Enhed nr. 1 udlægges til offentlig formål med henblik på etablering af en børneinstitution.

stk. 2 Enhed nr. 2 må kun anvendes til boligformål.

stk. 3 Enhed nr. 3 må kun anvendes til boligformål.

stk. 4 Enhed nr. 4 må kun anvendes til boligformål.

stk. 5 Enhed nr. 5 må kun anvendes til boligformål.

stk. 6 Enhed nr. 6 må kun anvendes til boligformål.

stk. 7 Enhed nr. 7 må kun anvendes til boligformål.

stk. 8 Enhed nr. 8 udlægges til offentligt formål med henblik på etablering af børneinstitutioner.

stk. 9 Enhed nr. 9 må kun anvendes som frie fællesarealer for områdets beboere. Med byrådets særlige tilladelse kan der på arealet opføres fælleshus, varmecentral eller lignende.

Varmecentral for bebyggelsen placeres i enhed nr. 9 som vist på kortbilag nr. 2.

stk. 10 Enhed nr. 10 udlægges til offentligt formål med henblik på etablering af regnvandsbassin.

stk. 11 På hver ejendom i enhederne 2 – 7 incl. må der kun opføres én bolig. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for øget parkering i området.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 - UDSTYKNING

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med en på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 - VEJ OG STIFORHOLD

stk. 1 Der udlægges areal til de under stk. 2-15 nævnte veje, samt til de under stk. 16-20 nævnte stier, med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

stk. 2 Stamvej VI udlægges i en bredde af 10 m og den tilsluttes Ellekildehavevej som vist på kortbilag nr. 2.

stk. 3 Stamvej V3 udlægges i en bredde af 8 m og den tilsluttes Ellekildehavevej som vist på kortbilag nr. 2.

stk. 4 Stamvej V6 udlægges i en bredde af 8 m og den tilsluttes Skibstrupvej som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsareal.

stk. 5 Boligvej B1 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsareal.

stk. 6 Boligvej B2 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.

stk. 7 Boligvej B3 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.

- stk. 8 Boligvej B4 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 9 Boligvej B5 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 10 Boligvej B6 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 11 Boligvej B7 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 12 Boligvej B8 udlægges i en bredde af 8 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs den nordlige vejside etableres parkeringsareal.
- stk. 13 Boligvej B9 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 14 Boligvej B10 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 15 Boligvej B11 udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2. Langs begge sider af vejen etableres parkeringsarealer.
- stk. 16 Hovedsti S1 udlægges i en bredde af 5 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- stk. 17 Hovedsti S2 udlægges i en bredde af 5 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- stk. 18 Hovedsti S3 udlægges i en bredde af 5 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- stk. 19 Hovedsti S4 udlægges i en bredde af 5 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Stiens kote fastlægges under hensyntagen til bebyggelsen på begge sider af stien.
- stk. 20 Adgangsstier, der forbinder de enkelte boliger med boligvejen, udlægges med variabel bredde, dog mindst 4 m, som vist på kortbilag nr. 2. Stierne kote fastlægges under hensyntagen til bebyggelsen på begge sider af stierne. Stierne anlægges med fast belægning i 1.2 m bredde.
- stk. 21 Langs Ellekildehavevej, Skibstrup Stationsvej og Odinsvej er i henhold til byplanvedtægt nr., 33 pålagt byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.
- stk. 22 I overensstemmelse med retningsgivende bebyggelsesplan – kortbilag nr. 2 -, etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i princippet som vist på bilag nr. 5.
- stk. 23 I overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan – kortbilag nr. 2 -, skal der i hver af enhederne 2 – 7 incl., indrettes minimum 1.8 parkeringsplads pr. bolig, herunder medregnet overdækkede parkeringsarealer.

§ 6 - OMFANG OG PLACERING AF BEBYGGELSE OG ANLÆG

- stk. 1 Enheder nr. 2 – 7 incl. må kun bebygges i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste, retningsgivende bebyggelsesplan.

Enhed nr. 2 må maksimalt bebygges med 11300 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 98 boliger fordelt således:

33 stk. af type A, 8 stk. af typer B, 41 stk. af type C og 16 stk. af type D.

Enhed nr. 3 må maksimalt bebygges med 8180 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 77 boliger, fordelt således:

18 stk. af type B, 38 stk. af type C og 21 stk. af type D.

Enhed nr. 4 må maksimalt bebygges med 10920 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 101 boliger, fordelt således:

24 stk. af type B, 55 stk. af type C og 22 stk. af type D.

Enhed nr. 5 må maksimalt bebygges med 11620 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 95 boliger, fordelt således:

43 stk. af type A, 31 stk. af type B og 21 stk. af type D.

Enhed nr. 6 må maksimalt bebygges med 4110 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 28 boliger, fordelt således:

28 stk. af type E.

Enhed nr. 7 må maksimalt bebygges med 5720 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt opføres 39 boliger, fordelt således:

39 stk. af type E.

- stk. 2 Bebyggelsen i enhederne 2 – 5 incl. må opføres i maksimalt 2 etager uden udnyttet tagetage. Bebyggelsen i enhed 6 og 7 må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.
- stk. 3 Enhederne nr. 1 og nr. 8 må kun bebygges med en udnyttelse på maksimalt 25 % og med maksimalt 1½ etage
- stk. 4 Såfremt byrådet i henhold til § 3 stk. 9 meddeler særlig tilladelse til opførelse af et fælleshus, må dette opføres i maksimalt 1 etage.
- stk. 5 I enhed nr. 9 må opføres varmecentral med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. Varmecentralen med tilhørende tankanlæg må maksimalt opføres med en samlet grundflade på 350 m² og en maximal højde på 5 m excl. skorsten.
- stk. 6 Ingen bebyggelse i området må placeres nærmere de på kortbilag nr. 2 viste offentlige kloakledninger end 2 m.
- stk. 7 Stuegulvskoterne for bebyggelsen i området må ikke afvige mere end $\pm 0,25$ fra de på bilag nr. 4 anførte koter.
- stk. 8 Inden for området kan opføres de transformatorstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets el-forsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m².

§ 7 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådet særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2 Til udvendige bygningssider må i enhederne 2-8 (begge incl.) ikke anvendes andre materialer end røde eller rødbrune mursten og træværk.
- stk. 3 Farve for træværk må i enhederne 2-8 (begge incl.) dækkes med røde eller rødbrune tagsten.
- stk. 4 Samtlige tage skal i enhederne 2-8 (begge incl.) dækkes med røde eller rødbrune tagsten.
- stk. 5 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal i enhederne 2-8 (begge incl.) være mellem 22° og 45°.
- stk. 6 Udhuse, carporte, garager og hegn mellem parcellerne skal i enhederne 2-8 (begge incl.) udføres af trykimprægneret træ.
- stk. 7 Der må i området ikke opsættes udvendige antenner. Der kan efter byrådets nærmere godkendelse opsættes eet eller flere fælles antenneanlæg

§ 8 - FÆLLESAREALER OG BEPLANTNING

- stk. 1 Etablering af de grønne, fælles friarealer, herunder beplantning, nærlegeområder, kvarterlegeområder, samt stier må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan, der skal udarbejdes efter de retningslinier, der er vist på kortbilag nr. 2.
- stk. 2 Poplerne i de eksisterende læhegn skal i videst mulig omfang søges bevaret.
- stk. 3 De enkelte boligveje beplantes med træer af forskellig karakter af hensyn til orienteringen i området.
- stk. 4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 9 - FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE ¹

- stk. 1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den i enhed nr. 9 beliggende varmecentral. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted, med mindre andet godkendes af byrådet.
- stk. 2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal – i takt med bebyggelsens opførelse – det grønne, fælles friareal etableres jfr. bestemmelsen i § 8 stk. 1, herunder kvarter- og nærlegepladser, stier, støjvold i enhed nr. 2 samt beplantning. (Se note 1).

§ 10 - GRUNDEJERFORENING ²

- stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens enheder nre 2, 3, 4, 5, 6 og 7.
- stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af boligerne i første etape er solgt, eller når byrådet kræver det. (Se note 2).

¹ Omfanget af den taktvise etablering af de fælles friarealer fastsættes efter nærmere forhandling med Helsingør kommune.

² Grundejerforeningen oprettes ved sælgers foranstaltning.

- stk. 3 Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer og de veje, stier og fællesanlæg, der ikke af kommunen overtages som offentlige.
- stk. 4 Grundejerforeningen skal forstå drift og vedligeholdelse af de i stk. 3 nævnte anlæg, jfr. §§ 5 og 8.
- stk. 5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 - SERVITUTTER

- stk. 1 Den under 21. marts 1939 tinglyste servitut på ejendommen matr.nr. 3 at, Stenstrup Overdrev, Hellebæk sogn, matr.nr. 4 b, Hornbæk by, Hornbæk, matr.nr. 3 a m.fl. Stenstrup Overdrev, Hellebæk, vedrørende forbud mod Arbejder- og Husmandsboliger m.v., ophæves herved for så vidt angår matr.nr. 3 at, Stenstrup Overdrev og matr.nr. 12 a, Ellekilde by (tidligere matr.nr. 4 b, Hornbæk), alle af Hellebæk sogn.

SÅLEDES VEDTAGET I HELSINGØR BYRÅD, DEN 16.10.1978

P.B.V.

Ove Thelin

/

Chr. Steen Petersen

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

Helsingør byråd, den 7. maj 1979

P.B.V.

Ove Thelin

/

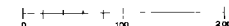
Chr. Steen Petersen



LOKALPLAN NR. 4.4

BILAG NR. 2

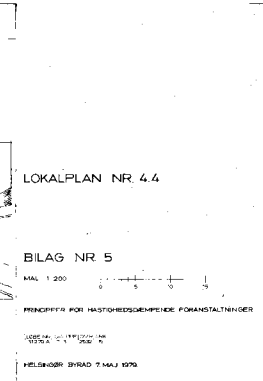
MAL 1:2000



RETNINGSBESVARELSE BEBYGGELSESPLAN

UDRAG AF: GULPPE, CHALK, ASK
31.07.74 7.3 2502 12

HELSINGØR BYRÅD 7. MAJ 1979



HUSTYPE A
BRUTTO ETAGEAREAL 130,0 M²



- 1 BRYGGER
- 2 TOILET
- 3 PORRUM
- 4 SPISEKØKKEN
- 5 STUE
- 6 KAMMER
- 7 VERELSE



1. SALSPAN



STUEPLAN

HUSTYPE B
BRUTTO ETAGEAREAL 134,2 M²



- 1 BRYGGER
- 2 PORRUM
- 3 TOILET
- 4 SPISEKØKKEN
- 5 STUE
- 6 VERELSE



1. SALSPAN



STUEPLAN

HUSTYPE C
BRUTTO ETAGEAREAL 106,1 M²



- 1 BRYGGER
- 2 TOILET
- 3 PORRUM
- 4 SPISEKØKKEN
- 5 STUE
- 6 KAMMER
- 7 VERELSE



1. SALSPAN



STUEPLAN

HUSTYPE D
BRUTTO ETAGEAREAL 72,3 M²



- 1 TOILET
- 2 PORRUM
- 3 SPISEKØKKEN
- 4 STUE
- 5 VERELSE

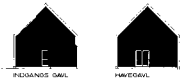


1. SALSPAN



STUEPLAN

HUSTYPE E
BRUTTO ETAGEAREAL 140,5 M²



- 1 BRYGGER
- 2 TOILET
- 3 PORRUM
- 4 SPISEKØKKEN
- 5 STUE
- 6 KAMMER
- 7 VERELSE



1. SALSPAN



STUEPLAN

LOKALPLAN NR. 4.4

BILAG NR. 6

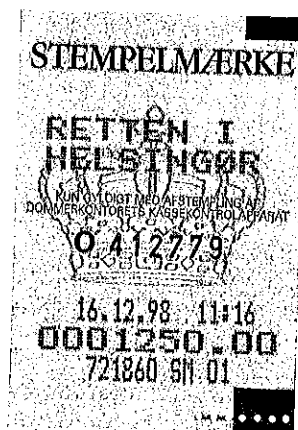
MAK 1:200

HUSTYPER

LOKAL PLAN GRUPPE 12/19/1979
31271 A 7 3 2532 16

HELSINGØR BYRÅD 7 MAJ 1979.

Matr.nr. 1k
Ellekilde by, Hellebæk



Anmelder:
Landinspektørkontoret
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør

Den 11/08 1997 har Helsingør Byråd meddelt dispensation til en række bestemmelser angående enhed 4 og 5 i lokalplan 4.4 for Ellekildehave i Helsingør kommune, med det formål at muliggøre en ændret anvendelse af matr.nr. 1k Ellekilde by, Hellebæk.

De ændrede bestemmelser begæres herved tinglyst på matr.nr. 1k, Ellekilde by, Hellebæk som:

VILKÅR FOR DISPENSATION FRA BESTEMMELSERNE I LOKALPLAN 4.4.

§ 1. Områdets afgrænsning.

Det område, hvori dispensationen er gældende omfatter pr. 11/08 1997 matr.nr. 1k Ellekilde by, Hellebæk, samt alle parceller, der efter denne dato udstykkes fra dette matr. nr.

Området omfatter lokalplanens enhed 5 og en del af enhed 4. Det udgør ialt 44577 m².

§ 2. Lokalplanens formål.

Der dispenseres, for så vidt angår matr.nr. 1k, fra de retningsgivende bebyggelses- og udstykningsplaner i lokalplan 4.4.

I stedet skal vedhæftede retningsgivende bebyggelsesplan nr. 1 og udstykningsforslag nr. 1 være gældende for området.

§ 3. Områdets anvendelse.

stk 9 Grænsen mellem enhederne 4 og 9 ændres ved ejendommens NØ-hjørne, således at en del af enhed 9 inddrages under parcellerne 24 og 25.

I stedet udlægges et centralt område til friareal og legeplads, som vist på vedhæftede bebyggelsesplan.

§ 4. Udstykning.

Bestemmelsen ændres for matr.nr. 1k til:

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i det vedhæftede udstykningsforslag nr. 1.

§ 5. Vej- og stiforhold.

For matr.nr. 1k gælder følgende ændrede bestemmelser:

- stk 1** Der udlægges areal til boligvejene B5, B6, og hovedsti S4 med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede bebyggelsesplan nr. 1.
- stk 9** ændres til: Boligveje B5 udlægges i en bredde af 8 m.
- stk 10** ændres til: Boligveje B6 udlægges i en bredde af 10 m, og forsynes med en 2 m bred forgængerbane, adskilt fra den kørende trafik.
- stk 19** ændres til: Hovedsti S4 udlægges som vist i princippet på vedhæftede bebyggelsesplan nr. 1. Stien skal sikres ved krydsning af vej.
- stk 22** ændres til: Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, efter forudgående godkendelse af Helsingør kommune.
- stk 23** ændres til: Der skal til hvert bolig i området anlægges 2 parkeringspladser på egen grund.

Der skal udarbejdes et egentligt projekt for veje og stier, før udstykning kan godkendes af Helsingør kommune. Veje skal etableres svarende til hastighedszone 30 km/t i henhold til gældende vejregler (Byernes trafikarealer)

Fra parcellerne 6, 23, 31, 35, 39, og 43 må der ikke etableres overkørsel til den nord-syd gående boligvej B 5.

§ 6. Omfang og placering af bebyggelse og anlæg.

For matr.nr. 1k gælder følgende ændrede bestemmelser:

- stk 1** Matr.nr. 1k må kun udnyttes som vist i princippet på vedhæftede udstyknings- og bebyggelsesplaner.

Der må maksimalt opføres 48 boliger med et maksimalt bruttoetageareal på 196 m² pr. parcel.

Der pålægges byggelinier i en afstand af 3 m fra vej- og stiskel. Byggelinien gælder selve bygningskroppen. Udenfor denne kan opføres enkelte karnapper, indtil en afstand af 2,30 m fra vej- og stiskel.

Når bygninger anbringes med bygningskroppen i byggelinien kan der mod vej- og sti etableres tagudhæng på op til 0,90 m, svarende til en afstand fra vej- og stiskellet på 2,10 m.

På parcellerne 24 - 27 og 46 - 48 kan der etableres tagudhæng indtil en afstand af 1,60 m fra parcellernes nordskel, mens selve bygningen skal placeres i lovlig skelafstand (2,50 m).

På grundene skal bebyggelse placeres med facade i mindst mulige lovlige skelafstand fra enten nord- eller østskel.

Garager og carporte i området kan placeres i skel mod såvel nabogrunde som mod vej og sti, i overensstemmelse med bygningsreglementets højdebestemmelser.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

For matr.nr. 1k ændres lokalplanens bestemmelser til følgende:

stk 2 Udvendige bygningssider skal fremstå som murværk, der kan skures eller pudses og males i hvid, grå eller gul farve. Dele af bygningerne kan udføres som træbeklædninger.

stk 3 Træværk skal fremstå som naturtræ eller hvidmalet.

stk 4 Tage skal dækkes med røde tagsten.

stk 6 Udhuse, carporte og garager skal udføres i murværk eller træ og iøvrigt i samme materialer og farver som hovedhuset.

Alle hegn mellem parceller og mod vej og sti skal være levende hegn. De kan i opvæksten suppleres med dyrehegn i max 1,20 m højde. Mod vej og sti skal hæk plantes på egen grund, 0,40 m fra skel.

§ 8. Fællesarealer og beplantning.

For matr.nr. 1k ændres lokalplanens bestemmelser til følgende:

stk 1 Etablering af de grønne fælles friarealer, herunder beplantning, nærlegeområder samt stier må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

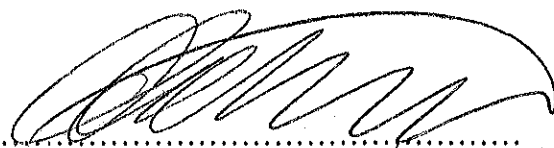
Beplantningsplanen skal omfatte såvel interne som eksterne friarealer og godkendes af Byrådet, inden der kan gives udstykningstilladelse.

stk 2 Beplantningen på og omkring matr.nr. 1k skal i videst muligt omfang søges bevaret. Poppeltræerne i sydskellet af matr.nr. 1k skal bibeholdes, men kan eventuelt stynes.

§ 9 - PÅTALERET

Påtaleret har alene Helsingør Byråd.

Haslev den 8-10 1998.



O.C. Huset A/S / Ole Christensen

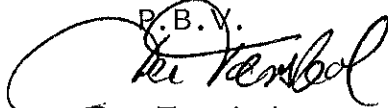
Godkendes som påtaleberettiget.

Jfr. Planlovens § 42 oplyses, at lokalplan ikke er påkrævet.

HELSINGØR BYRÅD, den

14/12-98

P.B.V.



Per Tærnbøl



Peter Clausen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Helsingør

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 5

Akt.nr.:

AE 599

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 K, Ellekilde By, Hellebæk

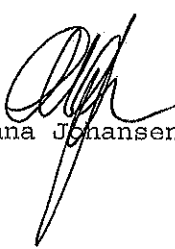
Ejendomsejer: O.C. Huset A/S

Lyst første gang den: 16.12.1998 under nr. 49249

Senest ændret den : 16.12.1998 under nr. 49249

Anm byrder og hæftelser

Retten i Helsingør den 17.12.1998


Minna Johansen

LANDINSPEKTØRKONTORET

Ih Erik Nielsen & Per Christian Nielsen A/S

HELSINGØR

Ole Rømers Vej 3
Telefon 49 22 09 86

3000 Helsingør
Telefax 49 26 60 86

Justitsministeriets godkendte kort

Navn

19

d

mtr. nr.

attesteres herved

Matr. nr. 1k

Ellekilde By, Hellebæk

Udstykningsforslag nr. 1

Deklarationsrids

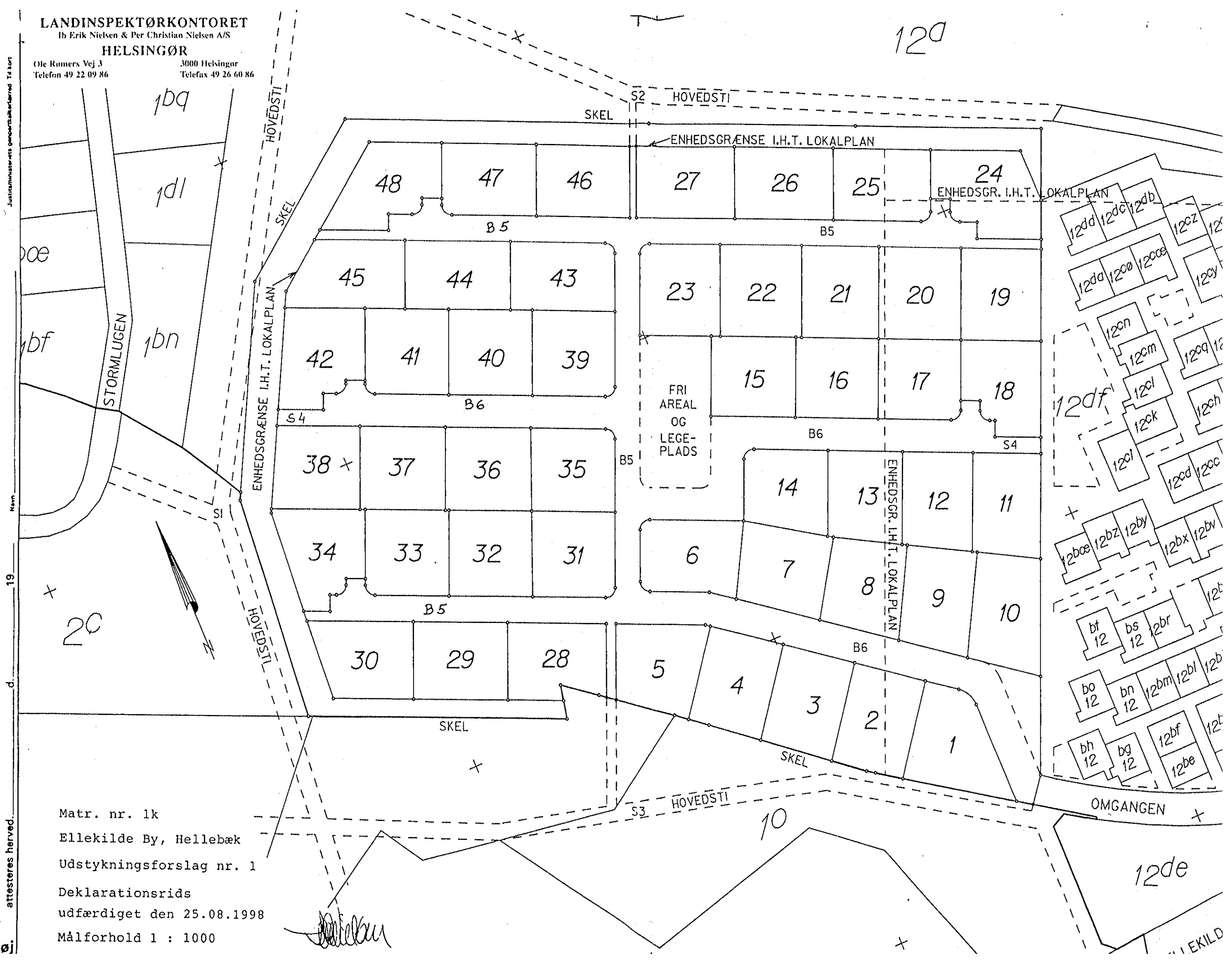
udfærdiget den 25.08.1998

Målforhold 1 : 1000

Bestillings-

formular

1 fløj



HELSINGØR

3000 Helsingør
Telefax 49 76 40 86

