

Borupgård Vest i Snekkersten

Lokalplan 1.134

# Lokalplanlægning

---

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af det område planen omfatter.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang.

Hensigten er, at Byrådet har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre andre instansers og borgernes mening herom.

## Eksisterende lovlige forhold

Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte selv om der er modsigelse i forhold til lokalplanen.

Lokalplanen giver ikke handlepligt

Lokalplanen foreskriver, hvad der skal gøres hvis der handles. Der er ikke handlepligt i forhold til planen.

## Lokalplanforslag

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der bliver behandlet af Tekniskudvalg, Ejendoms- og miljøudvalget, Økonomiudvalget og vedtaget til offentliggørelse af Byrådet.

Herefter offentliggøres planen, og efter en offentlig debatperiode på minimum 8 uger behandles eventuelle indsigelser og planen vedtages endeligt. Til sidst skal planen offentliggøres.

## Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og projekter er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen. Resultatet kan se under redegørelsen efter lokalplanen.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist.

Fremlæggelse af planforslaget og indsigelsesfrist kan ses sidst i redegørelsen.

## Endeligt vedtaget lokalplan

Når den offentlige høring er ovre, bliver indsigelser og ændringsforslag behandlet af Ejendoms- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, og Byrådet vedtager planen med eventuelle ændringer. Ved større ændringer skal planforslaget ud i offentlig høring igen. Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt.

## Sådan bruges lokalplanen

Lokalplanen består af to dele:

Lokalplanbestemmelserne er de juridisk bindende bestemmelser, der gælder for området.

Bestemmelserne er forsøgt udformet så præcist og entydigt som muligt.

Redegørelsen, som skal ledsage lokalplanen, skal oplyse hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Den skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser fra andre myndigheder end Byrådet.

I kystnærhedszonen, i kystnære dele af byzonerne og ved etablering af butikker skal der desuden redegøres for bebyggelsens indvirkning på det omkringliggende område.

## Klagemulighed

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Center for Kultur, Plan og Erhverv som videresenderklagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget i Center for Kultur, Plan og Erhverv inden 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

## Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan .....	2
Hvorfor denne lokalplan .....	4
Bestemmelser .....	6
§ 1 - Lokalplanen formål .....	6
§ 2 - Område og zonestatus .....	6
§ 3 - Lokalplanens anvendelse .....	7
§ 4 - Udstykning .....	7
§ 5 - Veje, stier og parkering .....	7
§ 6 - Bebyggelsens placering og omfang .....	8
§ 7 - Bebyggelsens udseende .....	9
§ 8 - Ubebyggede arealer .....	10
§ 9 - Aflysning af servitutter .....	11
§ 10 - Energibestemmelser .....	12
§ 11 - Grundejerforening .....	13
§ 12 - Lokalplanens retsvirkning .....	13
Redegørelse .....	15
Helsingør Kommuneplan 2013 .....	15
Spildevandsplan 2012-2026 .....	15
Varmeplan .....	15
Museumsloven § 27 .....	15
Kystnærhedszonen .....	15
Handicapforhold .....	16
Aflysning af servitutter .....	16
Miljøvurdering .....	16
Kortbilag 1 .....	17
Kortbilag 2 .....	19
Kortbilag 3 .....	21

# Hvorfor denne lokalplan?

## Baggrund for lokalplanen

Området Borupgård Vest er et parcelhusområde, som blev udstykket i 1968, af den daværende Tikøb kommune.

Området er beliggende på den sydvestlige del af det tidligere gods Borupgårds jorder. Tikøb kommune havde erhvervet godset Borupgård til byudviklingsformål og fik udarbejdet en samlet bebyggelsesplan for hele den "nye" del af Snekkersten, som strækker sig fra jernbanen i øst, Rørtangkvarteret i syd til Vapnagård i nord.

Bebyggelsesplanen blev udarbejdet af nogle af tidens bedste byplanarkitekter og var baseret på tidens idealer om fuldstændig adskillelse mellem boliger og erhverv og om adskillelse af kørende og gående trafik med gennemfartsvej, kvarter-veje, boligveje og stisystemer. En væsentlig kvalitet for området var de mange "sundkik" fra både de enkelte parceller og fra veje og stier. Denne herlighedsværdi indregnedes kommunen i prisen ved salget af byggegrundene i området.

Bebyggelsesplanen afspejlede 60'ernes arkitektoniske udtryk, som var præget af ensartethed, stramme linjer, beton og jordfarver. Datidens trend for byplanlægning var præget af stram regulering. Kun dele af den samlede bebyggelsesplan blev gennemført som oprindeligt planlagt.

Det skete for Borupgård Vest parcelhusområde med vedtagelse i 1969 af den partielle byplanvedtægt nr. V for Borupgårds vestområde. Det endte dog med kun at være en tredjedel af det oprindelige Borupgård vestområde, der blev udbygget i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan. I 1984 blev det af byplanvedtægten omfattede område nemlig væsentligt reduceret med vedtagelsen af lokalplan nr. 1.22 for boligbebyggelsen Borupgård Vest II, som omfatter området nordøst for Fr. Leyels Vej.

## Modernisering og revitalisering

Allerede i 1980'erne, opstod der et udbredt ønske blandt områdets beboere om, at de stramme bestemmelser blev lempet, således at det blev muligt at opføre udestuer og få en friere tilgang til materialevalg. Helsingør kommune forsøgte at imødekomme beboernes ønsker. I 1986 udfærdigede kommunen et brev til områdets grundejerforening (Grundejerforeningen Borupgård Vest) med nye retningslinjer for dispensationer til netop udestuer. Brevet fik imidlertid ikke den ønskede virkning, navnlig fordi byplanvedtægtens bestemmelser om bebyggelsesgrad blev fastholdt.

Med tiden er det blevet klart, at de gældende bestemmelser i både deklaration og byplanvedtægt trænger til en modernisering og revitalisering. På baggrund af en generalforsamlingsbeslutning i Grundejerforeningen Borupgård Vest i april 2010 indledtes i efteråret 2010 drøftelser mellem grundejerforeningen og Helsingør kommunes tekniske forvaltning og med formanden for Ejendomsudvalget om ændringer i plangrundlaget for området.

Grundejerforeningen fremførte en række ønsker:

- Mulighed for opførelse af udestuer, herunder som lette konstruktioner.

- Lempelse af bestemmelserne om bygningsmaterialer og farver.
- Modifikation af bestemmelserne om hække,
- En forenkling af planbestemmelserne, således at der kun bliver et sæt regler og ikke som i dag både en tinglyst deklaration og en byplanvedtægt, som er delvist overlappende. Mulighed for implementering af energibesparende foranstaltninger, herunder solceller og solpaneler.

Grundejerforeningen tilkendegav, at den var indstillet på selv – naturligvis i samarbejde med forvaltningen - at udarbejde udkastet til ny lokalplan. De første drøftelser med formanden for Ejendomsudvalget og med den daværende Teknisk forvaltning resulterede i, at det overordnede mål burde være en samlet revitalisering af området, og at revisionen ikke burde begrænses til et lokaplantillæg til den gældende byplanvedtægt. Den nuværende planregulering af området skulle gås efter i sømmene med henblik på at skabe nutidige (og fremtidsrelaterede) regulatoriske rammer, der åbner op for den livsstil, som unge børne-familier vil gå efter ved køb af hus, samtidig med at de eksisterende værdier i området bevares.

Målet skulle være en ny lokalplan for området, der tager højde for dette, og som så vidt muligt samler planbestemmelserne i ét dokument. I sommeren 2011 var Ejendomsudvalget på besigtigelse i området, og udvalget tilsluttede sig de nævnte hensigter og mål. Udvalget anbefalede tillige, at der sideløbende blev udarbejdet et samlet energibesparelses og -renoveringsprojekt for områdets 70'er parcelhuse.

## Eksisterende forhold

Den del af Snekkersten, som indgår i lokalplanen, fremtræder i dag som et lukket boligkvarter med tilgrænsende grønne områder. Bebyggelsen fremstår som typiske eksempler på 1970'ernes typeparcelhuse, hvoraf mange var selvbyggerhuse. Bygningerne er alle etplans længehuse med sad-deltag og med placering i samme retning. Kun få af kvarterets huse kan siges at have selvstændig arkitektonisk værdi. Samlet set har kvarteret dog en række værdier, som er værd at bevare:

- En hel del huse har stadig et kig eller en egentlig udsigt over Øresund. Det samme gør sig gældende fra flere punkter på stier, boligveje og kvarterveje.
- Kvarteret er omkranset af grønne områder med legeplads og boldbane.
- Kvarteret fremtræder lyst og luftigt på grund af bygningernes placering i forhold til hinanden og med et særkende i form af de omkransende bøgehække.

Det bør tilføjes, at kvarteret har en god beliggenhed i forhold til butikcentre, skoler, trafikforbindelser (kystbane og motorvej) samt skov og strand.

Området er som nævnt omfattet af "Partiel byplan nr. V for Borupgårds vestområde i Tikøb kommune"

## Hvorfor denne lokalplan?

samt af en deklaration, som Tikøb kommune fik tinglyst i forbindelse med salget af de enkelte byggegrunde. De to dokumenter har delvis overlappende bestemmelser og fastsætter en maksimal udnyttelsesgrad på 0,20, byggefelter, materialevalg (jordfarver og gule facadesten eller hvide eller hvidgrå farver) og ikke mindst krav om hække, idet der kræves dobbelte rækker af bøgehække 1,5 m brede med en minimumshøjde på 1,5 m. Set med nutidige øjne er disse planbestemmelser unødvendigt stramme. Der kan således stort set ikke opføres lette havestuekonstruktioner o. lign. inden for de fastsatte rammer for bebyggelse. Kravet om de meget store bøgehække er unødigt byrdefuldt både for ældre beboere, som ikke magter klipning af så store hække og for de unge

familier, som ikke har tid til et så omfattende årligt tilbagevendende arbejde. De gældende planbestemmelser opleves negativt af potentielle købere af ejendomme i området, herunder navnlig af unge familier, der ønsker videre grænser for at kunne udfolde sig i og omkring et nykøbt hus. Resultatet har været, at kvarteret ikke har fået den aldersfornyelse og dermed den variation af beboersammensætningen, som ellers skulle medvirke til at skabe et levende miljø med aldersgrupper, der spænder fra børnefamilier til pensionister.



*Kvartervej med sundkig*



*Boligvej med lænehuse og store bøgehække*



*Sti med sundkig*



*Bred hæk krævende at klippe*

I henhold til Lov om Planlægning . lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Helsingør Kommune.

### § 1 - LOKALPLANEN FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er at tilvejebringe rammerne for, at parcelhusområdet Borupgård Vest kan forblive et attraktivt boligområde, hvor ejendomme med tidernes skiftende behov kan benyttes og indrettes på en måde, som på den ene side giver fleksibilitet med hensyn til bebyggelsens omfang, byggestil, indretning og udfoldelsesmuligheder, og som på den anden side afvejer hensyn til naboer og bevarer områdets ydre fremtræden og kvaliteter.
- 1.2 Lokalplanen har endvidere til formål at skabe mulighed for nye energiløsninger både i form af energispareforanstaltninger på bygningerne og i form af energiproduktionsanlæg enten individuelle eller kollektive.

*Lokalplanens formål omfatter tre elementer. For det første skal lokalplanen medvirke til, at området forbliver et attraktivt og dynamisk boligområde forstået på den måde, at rammerne også skal kunne tilpasses fremtidens behov for boliger. For det andet skal lokalplanen sikre en god balance mellem den nævnte dynamik og hensynet til naboer og de kvaliteter, der ligger i områdets samlede ydre fremtræden med lav bebyggelse omgivet af bøgehække og grønne arealer.*

*For det tredje er det et formål med lokalplanen at tilskynde til energirenovering af områdets boliger navnlig i form af energibesparende foranstaltninger på de enkelte ejendomme. Planen åbner også mulighed for installation af små energiproduktionsanlæg f. eks. i form af solfangere, solceller eller varmepumper.*

### § 2 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1fu, 1fv, 1fx, 1fy, 1fz, 1fæ, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 1gr, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1gæ, 1gø, 1ha, 1hb, 1hc, 1hd, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hi, 1hk, 1hl, 1hm, 1hn, 1ho, 1hp, 1hq, 1hr, 1hs, 1ht, 1hu, 1hv, 1hx, 1hy, 1hz, 1hæ, 1hø, 1ia, 1ib, 1ic, 1id, 1ie, 1if, 1ig, 1ih, 1ii, 1ik, 1il, 1im, 1in, 1io, 1ip, 1na, 1nb, 1nc, 1nd, 1ne, 1nf, 1xb, 1xd, 1xe, 1xf, 1xg, 1xh, 1xi, 1xk, 1xl, 1xm, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv, 1xx, 1xy, 1xz, 1xæ, 1xø, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1ye, 1yf, del af 1yg, 1yh, 1yi, 1yk, 1ys, Borupgård, Helsingør Jorder.
- 2.2 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

*Med denne lokalplan ajourføres planbestemmelserne, så de bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold for så vidt angår lokalplanområdets afgrænsning.*

*Lokalplanen omfatter parcelhusområdet Borupgård Vest i Snekkersten, som er afgrænset af K. A. Hasselbalchs Vej i vest, stien langs skel mod Skibsegen og mod Kjeldsbjerggård i nord, Fr. Leyels Vej og Klostermosevej i øst og syd. Området, der er beliggende i byzone, omfatter 187 ejendomme med enfamiliehuse samt kommunale kvarterveje, boligveje og stier og grønne arealer.*

**§ 3 - LOKALPLANENS ANVENDELSE**

- 3.1 Området udlægges til helårsbeboelse med fritliggende parcelhuse med tilhørende garager og udhuse o.lign. Endvidere udlægges veje, stier og grønne områder.  
Der kan på en af de eksisterende ejendomme i området etableres fælleshus med møde- og festfaciliteter for områdets beboere. En sådan ejendom skal så vidt muligt have dobbelt skel mod vej eller sti, og ejendommen kan ombygges til formålet.

*På tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden har bebyggelsen på området – på trods af antallet af boliger - ikke et fælleshus til møder, generalforsamling og til brug for områdets beboere. Planen åbner mulighed for, at en af ejendommene – fortrinsvis med dobbelt skel mod vej eller sti - kan erhverves af grundejerforeningen med henblik på ombygning og anvendelse til fælleshus. Hvis der træffes beslutning herom, skal der tages behørigt hensyn til de nærmeste naboer med hensyn til forebyggelse af støjgener o. lign. I forbindelse med dispensationer til formålet vil naboerne blive orienteret.*

- 3.2 På ejendommene må der ikke drives andre erhverv end liberalt erhverv (privat servicevirksomhed o. lign.) og kun under følgende forudsætninger:
- Hovedanvendelsen af ejendommen skal fortsat være helårsbeboelse.
  - Ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom, ligesom kvarterets præg af boligkvarter ikke må brydes.

*Lokalplanen giver mulighed for, at der i tilknytning til boligen indrettes og udøves liberalt erhverv, som ikke er til gene for området som helhed. Eksempler på sådanne typer erhverv kan være arkitektvirksomhed, advokatkontor, revisorkontor, IT-virksomhed, atelier, kunstværksted, frisør og fysioterapeut.*

**§ 4 - Udstykning**

- 4.1 Der kan ikke foretages yderligere udstykning eller sammenlægning.

*Området er færdigudstykket, og grundstørrelserne på omkring 7 – 800 m<sup>2</sup> giver ikke mulighed for yderligere udstykning. Ejendomme kan heller ikke sammenlægges, idet det ville bryde med områdets karakter.*

**§ 5 - VEJE, STIER OG PARKERING**

- 5.1 Eksisterende veje og stier som vist på kortbilag 1 skal bevares. De tre kvarterveje K. A. Hasselbalchs Vej, P. W. Tegnens Vej og Fr. Leyels Vej er udlagt i en bredde af 8 meter og skal holdes med kørebaner med asfalt. Kvartervejenes udmunding i Klostermosevej skal holdes i natursten (brosten). Vejene skal holdes facadeløse.
- 5.2 Boligvejene er udlagt i en bredde af 9 meter og skal holdes med SF-sten. Stien langs områdets skel mod nord er udlagt i en bredde på 4 meter. Områdets to stier, der løber parallelt med kvartervejene er udlagt i en bredde på 3 meter. Alle stier skal holdes med SF-sten.
- 5.3 I tilslutning til ovennævnte veje og stier udlægges de på kortbilag 1 viste rabatter.

*Vejene og stier inden for lokalplanområdet er kommunale veje og stier. Stierne indgår i det samlede gang- og cykelstisystem for den sydlige del af Helsingør og er en meget benyttet forbindelse mellem de øvrige boligområder og Prøvestenscentret.*

*Boligveje og stier er i dag belagt med SF-sten. Denne belægning skal opretholdes. Såfremt denne type belægningssten ikke længere produceres, skal der anvendes en belægning, der kommer så tæt på SF-sten som muligt.*

*Rabatterne er ikke en del af de arealer, der udlægges som grønne områder, men hører sammen med de pågældende veje og stier.*

- 5.4 Der må kun etableres én adgangsåbning fra ejendommen til boligvej. Åbningen må højst være 4 m bred. Porte eller låger skal enten åbnes ind mod ejendommen eller være skydeporte eller -låger.
- 5.5 Behovet for parkering skal kunne opfyldes på ejendommen. Maksimalt en tredjedel af ejendommens friarealer må anvendes til parkering.
- 5.6 Parkering af lastbiler og lignende samt af uindregistrerede biler må ikke finde sted på kvarter- og boligveje.
- 5.7 Vinteropbevaring af campingvogne og både må kun finde sted på den enkelte ejendom. Højden af båden eller campingvognen må ikke overstige husets facadehøjde.
- 5.8 Veje og stier skal udføres handicapegnede i overensstemmelse med Dansk Standard, DS 3028 - 2001, "Tilgængelighed for alle" og SBI-anvisning nr. 98 "Boligbebyggelse for alle".

*Denne bestemmelse har særligt sigte på ejendomme, hvorfra der udøves erhverv.*

*Boligvejene ikke må benyttes som parkeringsplads for f. eks. en vognmandsforretning. Derimod er der intet til hinder for at få leverancer med lastbiler o. lign.*

*Da lokalplanen giver mulighed for parkering af beboernes bil/biler på den enkelte ejendom, er der plads til gæsteparkering på boligvejene. Hensynet hertil er en væsentlig årsag til, at boligvejene ikke må blokeres af vinteropbevaring af campingvogne eller både eller regelmæssig parkering af lastbiler el. lign., hvilket heller ikke ville harmonere med områdets karakter og fremtræden.*

*Campingvogne og både kan derimod vinteropbevares på den enkelte ejendom, men de må ikke rage så højt op, at det generer naboerne. Derfor er der sat en grænse for højden, der svarer til husets facadehøjde.*

## § 6 - BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må højst være 30%

*Ved "bebyggelsesprocent" forstås etagearealets procentvise andel af grundarealet.*

*Af BR10 fremgår det "at "etagearealet" beregnes ved sammenlægning af bruttoetagearealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende." "Bestemmelsen omfatter ikke åbne overdækninger, herunder åbne altaner, åbne terrasser, carporte med videre".*

*Lokalplanen fastsætter samme bebyggelsesprocent som BR08 nemlig 30 %. Med den gennemsnitlige grundstørrelse i området giver det mulighed for en rummelig bolig. Det giver normalt også mulighed for tilbygning af en udestue, også hvor der er kælder under huset.*



- 6.2 Bygninger skal opføres inden for det på kortbilag 2 for hver enkelt ejendom angivne byggefelt og skal placeres med tagryggen parallelt med byggefeltets langsider og gavli i byggelinje mod boligvej.
- 6.3 Ingen bygning må opføres med mere end én etage.
- 6.4 Carporte, garager og redskabsskur kan i en længde af indtil 12 m. opføres mellem byggefelt og nordøstskel indtil 75 cm fra skel. Taget kan udføres med fladt tag.
- 6.5 Udestuer udført som lette konstruktioner samt overdækkede terrasser kan opføres i indtil 4 m bredde fra den eksisterende husmur langs byggefeltets sider mod sydvest og mod sydøst som vist på kortbilag 3 og må maksimalt være 30 kvm. Taget kan udføres med fladt tag eller som saddeltag. Der kan etableres fast varmeinstallation i udestuer.
- 6.6 Bygningernes stuegulvskote må højst afvige +/- 10 cm fra naturligt terræn.
- 6.7 Ingen bygningsdel, bortset fra skorstene o.lign., må have en større højde end 5 m målt fra naturligt terræn. Husets tag skal udføres som saddeltag med en hældning på mellem 20 og 25 grader.
- 6.8 Garager, carporte, havestuer o. lign. må kun være i én etage med en maksimal højde på 2,5 m målt fra stuegulvskote. Dog må kippen i et saddeltag i en udestue have en højde der muliggør samme taghældning som på huset.
- For at opnå en hensigtsmæssig placering af bygningerne er der for hver parcel angivet et byggefelt. Det sikrer luft og afstand mellem nabobygninger. Det sikrer også, at der bliver plads til bøgehækken ud til boligvejen, så området får sit karakteristiske særpræg, der endvidere understreges af bygningernes form som etplans længehuse med saddeltag.*
- Begrænsningen til kun én etage medfører, at tagetagen ikke må udnyttes.*
- Længden er eksklusiv udhæng.*
- Som beskrevet i bestemmelsen og som vist på kortbilag 3 kan byggefeltet overskrides med henblik på opførelse af en udestue. Udestuen må maksimalt være 30 m<sup>2</sup>, men for nogle ejendomme vil den maksimale størrelse nok i praksis blive noget mindre, da denne størrelse ikke vil kunne rummes inden for bebyggelsesprocenten, der som nævnt under vejledning til § 6.1, også omfatter udestuer.*
- For afklaring af hvilke bygningsdele, se BR10, kap. B1.14, stk. 2.*

## § 7 - BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 7.1 Facader og gavltrekanter skal fremstå som murværk – blankt, pudset eller vandskuret, beton – rått eller bemalet, eller træværk. Gavltrekanter kan også udføres med glas.
- Lokalplanen åbner for anvendelse af sædvanlige byggematerialer, og der stilles ikke særlige krav til farvevalg på facader gavle og vinduer. For taget bestemmes det, at tagfladerne skal være sorte eller sortgrå. Der vil dog også være mulighed for at etablere såkaldte grønne tage, som er bevokset med græs, mos el. lign.. Et tag af denne type kan medvirke til at formindske afløb af regnvand til kloakken og kan således være et led i forebyggelse af oversvømmelse som følge af klimaforandringer.*

- 7.2 Til udestuer udført som lette konstruktioner (brystning i murværk max. 1,00 m fra sokkel) samt overdækkede terrasser kan tillige anvendes materialer som aluminium, jern, træ, glas o. lign.
- 7.3 Tagflader skal være sorte eller sortgrå eller etableres som grønne tage (bevoksning med græs, mos el. lign.). Der kan dog isættes ovenlysvinduer i taget, der flugter med taghældningen, ligesom tage på carporte, havestuer og overdækkede terrasser kan være af lysgennemtrængeligt materiale. Der må ikke indrettes terrasser eller lign. på tagfladerne.
- 7.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten må ikke anvendes. Solceller, solfangere o. lign. kan dog anvendes. Rammer på solceller, solfangere o. lign. skal være sorte eller sortgrå.

*Udestuer må ikke fremstå som tilbygninger med helmur i mursten, beton el. lign. Meningen med udestuens lette konstruktion er at skabe en overdækket og lun forbindelse mellem huset og haven. Der kan dog mures en brystning i op til en meters højde fra soklen, hvilket kan være praktisk f. eks. ved indendørs bede.*

*Der kan isættes ovenlysvinduer i taget, ligesom tage på carporte, havestuer og overdækkede terrasser kan være af lysgennemtrængeligt materiale. Ovenlysvinduer skal flugte med taghældningen og må ikke udføres som karnapper. Grønne tage stiller store krav til konstruktioner.*

*Af hensyn til naboerne må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Det gælder f. eks. glaserede tagsten.. Solceller, solfangere o. lign. kan dog anvendes på trods af, at de i et vist omfang kan virke reflekterende. Det er resultatet af en afvejning af fordelene ved anvendelse af vedvarende energi mod de synsgener, som solceller og solfangere kan give. Det kan dog forventes, at eventuelle gener vil blive minimeret i den fortsatte udvikling af disse produkter. Metalrammerne skal være sorte eller sortgrå, og må altså ikke fremstå i f. eks. blank aluminium.*

## § 8 - UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Den ikke-bebyggede del af den enkelte ejendom skal anlægges og vedligeholdes som have.

*I en tid med klimaforandringer og voldsomme skybrud har de ubebyggede og ubefæstede arealer fået en særlig betydning på grund af grønne arealers evne til at opsuge vandmængder, der ellers kunne afstedkomme oversvømmelser.*

*Udover at skabe rum mellem husene er der er således en yderligere grund til lokalplanens bestemmelse om, at ikke-bebyggede del af den enkelte ejendom skal anlægges og vedligeholdes som have. Der er ikke fastsat en præcis grænse for, hvor stor en del af det samlede grundareal, der kan befæstes. Indkørsel og terrasse kan befæstes med f. eks. sten eller fliser, men der skal herudover være et passende ubefæstet areal med græsplæne eller bede for at bestemmelsen er opfyldt.*

*Befæstede arealer så som flisebelagte terrasser o. lign. bør derfor anlægges med hensyntagen til vandafledning under skybrud. Jo større grønt bevokset areal, jo bedre er muligheden for at undgå oversvømmelse af den enkelte ejendom.*

- 8.2 Hegn mod naboskel og mod veje og stier skal være levende hegn i form af hække af alm. bøg (*fagus sylvatica*) med 4 planter pr. m., som plantes og vedligeholdes med en hækrække på ejendommen mindst 25 cm fra skel. Såfremt naboer skriftligt kan enes om det:

kan en enkelt hækrække i stedet plantes i skel, eller  
hvor dobbelte hækrækker findes, kan den ene hækrække fjernes.

Hække skal have en højde af mellem 1,20 m og 2 m fra terrænhøjden ved hækfod.

Bøgehækkene kan suppleres med et indtil 120 cm højt fast hegn udført som fletværkshegn, dyrehavehegn eller andet åbent trådhegn. Det supplerende hegn skal placeres på hækkens inderside mindst 50 cm fra skel. Ved dobbelte hækrækker kan det i stedet placeres mellem hækrækkerne.

- 8.3 Ubebyggede arealer uden for ejendommene, som ikke er vej eller sti med tilhørende rabatter, udlægges som grønne arealer med græsplæner, uderum til fællesaktiviteter, boldbaner, legeplads og bevoksning.
- 8.4 Transformatorstationer må placeres som vist på kortbilag 2 med en maksimal højde på 3 m.

## § 9 - AFLYSNING AF SERVITUTTER

- 9.1 Ved vedtagelse af denne lokalplan aflyses "Partiel byplan nr. V for Borupgårds vestområde i Tikøb kommune" i sin helhed.
- 9.2 "Deklaration af 30. april 1968 anmeldt af Tikøb sogneråd" aflyses delvist ved vedtagelsen af denne lokalplan, således at alene bestemmelsen i deklARATIONENS § 1, stk. 3 om grundejernes pligt til at danne og indtræde i en grundejerforening samt bestemmelsen i § 2, stk. 3 om grundejerforeningens pligt til at vedligeholde de grønne arealer forbliver i kraft.

*Bøgehækkene, der omgiver alle ejendomme og vendepladser er et kendetegn for området. I forhold til de tidligere krav til hækkenes størrelse stiller lokalplanen mindre vidtgående krav. Det skal være muligt for beboerne selv at passe hækken uden at skulle rekvirere professionel bistand. I fremtiden vil man kunne nøjes med en hækrække mod vej og sti. Såfremt naboer kan enes om det, kan man også nøjes med en hækrække mellem ejendommene. Naboerne skal i så fald også kunne enes om hækkens højde.*

*Der er i dag udlagt legeplads, boldbane og forskellige former for uderum med træer, buske og blomster, som vedligeholdes af områdets grundejerforening. Under visse forudsætninger vil der kunne etableres energianlæg på de grønne arealer. Se herom under § 10.2 med tilhørende vejledning.*

*Den hidtidige byplanvedtægt "Partiel byplan nr. V for Borupgårds vestområde i Tikøb kommune" ophæves helt, da bestemmelserne erstattes af bestemmelserne i lokalplanen.*

*Den hidtidige medlemspligt af en grundejerforening for området skal fortsat gælde. Bestemmelsen herom findes i "Deklaration af 30. april 1968 anmeldt af Tikøb sogneråd". Deklarationens øvrige bestemmelser erstattes af denne lokalplan. Aflysning sker således delvist med vedtagelsen af denne lokalplan, så kun bestemmelsen om grundejernes pligt til at danne og indtræde i en grundejerforening, jf. deklARATIONENS § 1, stk. 3 samt bestemmelsen om grundejerforeningens pligt i § 2, stk. 3 til at vedligeholde de grønne fællesarealer forbliver i kraft.*

Med lokalplanforslaget er der ikke taget stilling til eventuelle øvrige bestående servitutter. Ifølge planlovens § 18 bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen. Derfor må ejere og andre interesserede selv sikre sig overblik over eventuelle tinglyste servitutter. Det er vigtigt at være opmærksom på, at ikke alle ledninger, rør og kabler på ejendommen er tinglyst. Derfor bør der altid foretages en undersøgelse hos forsyningsselskaber m.v. inden gravearbejder sættes i gang. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker området.

## § 10 - ENERGIBESTEMMELSER

- 10.1 Der kan på den enkelte matrikel, herunder både på bygning og på ejendommens øvrige areal, etableres solfangere, solceller, varmepumper og andre energiproduktionssanlæg. Det samme gælder energibesparende foranstaltninger, herunder f. eks. etablering af klimaskærm i form af isoleringslag omkring eksisterende mur. Til dette formål kan byggefeltets grænser overskrides.

*Området er på tidspunktet for lokalplanens ikrafttrædelse udlagt som naturgasområde i kommunens varmeplan. Der har været tale om at søge området konverteret til fjernvarmeområde, men det er endnu ikke sket. Med Folketingets vedtagelse af energiforliget fra foråret 2012 ligger det fast, at fossile brændsler skal være udfaset senest i 2050, og at olie- og gas skal udfases senest i 2030. Lokalplanen tager derfor højde for nødvendigheden af alternativer til de olie- og naturgasfyr, der er hovedopvarmningskilde for områdets boliger.*

*Det er helt i overensstemmelse med Helsingør Kommunes klimaplan, der bl. a. har som mål, at vedvarende energi skal udgøre minimum 30 % af energiforsyningen i 2030. Det er ligeledes et mål, at også eksisterende byggeri skal klimatilpasses ved en systematisk indsats. Det bliver på denne baggrund muligt at foretage en gennemgribende energirenovering af områdets bygninger, ligesom det bliver muligt at etablere energiproduktionsanlæg på den enkelte ejendom f. eks. i form af solfangere, solceller eller jordvarme dér, hvor det teknisk kan lade sig gøre.*

*Kommunen og grundejerforeningen arbejder sammen om at få lavet et energirenovationsprojekt, der giver ejerne af ejendommene i området mulighed for at benytte sig konsulenter og håndværkere på fordelagtige vilkår. Der gøres opmærksom på at varmepumper ikke må støje mere end miljøloven tillader.*

- 10.2 Grønne arealer samt veje og stier kan anvendes i forbindelse med etablering af individuelle eller kollektive energiproduktionsanlæg, herunder jordvarme, såfremt sådanne anlæg i øvrigt kan lade sig gøre og opfylder gældende bestemmelser og såfremt de fornødne myndighedsgodkendelser foreligger. De anvendte arealer skal reableres straks efter opførelsen af anlægget. Brugere af sådanne anlæg indhenter de fornødne myndighedsgodkendelser og bekoster anlæg, reablering og drift. Kollektive anlæg skal have forrang for individuelle anlæg.

*Hvis den tekniske udvikling gør det muligt, er lokalplanen ikke til hinder for at f. eks. en boligvej kan etablere et fælles energianlæg i form af lodret eller vandret jordvarme o. lign. I denne forbindelse vil fællesarealer samt veje og stier kunne anvendes i forbindelse med etablering af sådanne kollektive energiproduktionsanlæg under forudsætning af, at arealerne, herunder veje og stier reableres straks efter opførelse af de pågældende anlæg. Brugere af sådanne anlæg bekoster anlæg, reablering og drift. Ud over de fornødne myndighedstilladelser til sådanne anlæg skal der også indhentes en udtalelse fra Grundejerforeningen, herunder om reablering af det anvendte areal, om anlæggets indpasning i området og om anlægget kan være til gene for beboere eller andre planlagte kollektive energianlæg.*

- 10.3 Nyt boligbyggeri skal opføres, så det som minimum overholder de mest restriktive krav til lavenergibyggeri i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 11 - GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Enhver ejer af en ejendom beliggende i lokalplanområdet bortset fra Helsingør kommune er medlem af Grundejerforeningen Borupgård Vest og er forpligtet af de beslutninger, herunder om kontingent, som træffes på foreningens generalforsamling og af de heraf afledede beslutninger, som træffes af foreningens bestyrelse.

*Der er på alle områdetts ejendomme ved deklaration af 30. april 1968 tinglyst en pligt til medlemskab af en grundejerforening, der har det som sin væsentligste opgave at vedligeholde de grønne arealer i området. Det betyder samtidigt, at det er overladt til områdetts beboere at bestemme, hvordan de grønne arealer skal se ud, og hvordan de skal vedligeholdes og anvendes.*

Grundejerforeningen varetager vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets grønne arealer samt øvrige forhold af fælles interesse for medlemmerne, som beslutes på generalforsamlingen, herunder om samarbejde med Helsingør kommune.

*Grundejerforeningen Borupgård Vest blev stiftet i 1972, da området var ved at være udbygget og har siden da stået for og bekostet vedligeholdelsen af de grønne arealer. Den hidtidige medlemspligt vil fortsat være gældende, og den nævnte deklaration forbliver i kraft på dette punkt.*

## § 12 - LOKALPLANENS RETSVIRKNING

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 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 de anlæg m.v., 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

**I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.**

**SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 29.4.2013**

p.b.v.



Johannes Hecht-Nielsen  
borgmester


 / 

Bjarne Pedersen  
kommunaldirektør


**I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages lokalplanen endeligt.**

**SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 7.10.2013**

p.b.v.



Johannes Hecht-Nielsen  
borgmester



Bjarne Pedersen  
kommunaldirektør

### Helsingør Kommuneplan 2013

Bestemmelserne for område, 1.B.66, Borupgård Vest I, skal sikre, at området er fastlagt til helårsbolig og bebyggelsesprocenten er 30, der må max. bygges i 1 etage.

- a. Området kan desuden anvendes til offentlige formål.
- b. Bebyggelse må kun bestå af fritliggende parcelhuse. Der må således ikke opføres dobbelthuse eller kædehuse.
- c. Der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

Note: Område 1.B.66 er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. V.

### Spildevandsplan 2012-2026

Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret opland. Spildevandet ledes til Sydkystens Renseanlæg og overfladevandet ledes til Øresund.

Spildevandsplan 2012-2026 fastsætter følgende: På grunde bebygget eller udstykket efter 25.6.2007 og hvor overfladevandet ledes til forsyningens ledninger, må maksimalt halvdelen af grunden være befæstet og lede regnvand til kloakken. Hvis en større del af grunden befæstes, skal grundejer for egen regning forsinke regnvandet svarende til afledning fra maksimalt 50 % af grunden. Regnvandet kan i visse tilfælde nedsives, hvilket dog kræver særskilt tilladelse fra Center for Teknik og Miljø.

### Varmeplan

Området er et af de 8 Hovedområder, som Forsyning Helsingør har ansøgt om at få lov til at fjernvarmeforsyne. Ansøgningen, er under behandling i kommunen.

Området er i dag naturgasforsynet, men der er også forholdsvis mange gamle oliefyre, så det ligger lige for at få gang i en fjernvarmekonvertering.

Lokalplanforslaget åbner op for individuelle/vejbaserede anlæg med solvarme, solceller og varmepumper/jordvarme.

Forsyning Helsingør mener at;

- Fjernvarme er den mest miljøvenlige kollektive opvarmningsform, både i dag og særligt i fremtiden.
- Hvis der åbnes op for individuelle løsninger vil/kan det forringe økonomien i et projekt om at fjernvarmeforsyne området.

### Museumsloven § 27

Planen her muliggør forskellige tiltag - blandt andet byggeri. Hvis der i forbindelse med jordarbejdet dukker fund eller arkæologiske spor op efter bygninger, grave eller andet fra fortiden, skal bygherren straks give besked til Gilleleje Museum. Pligten til at standse arbejdet og meddele fund og iagttagelser til Museet er fastlagt i Museumslovens kapitel 8 - § 27.

Museet, der hører under Holbo herreds kulturhistoriske centre har adresse på Vesterbrogade 56, 3250 Gilleleje. Telefon og mail er: 72 49 99 50, museum@hhkc.dk."

### Kystnærhedszonen

Byggeriet er beliggende indenfor de kystnære dele af byzonen jvf. § 16, stk. 4 i Lov om planlægning.

Lokalplanområdet er i dag et eksisterende boligområde med max. 1 etage. Nærværende lokalplan tillader max. 1 etage. Lokalplanen medfører således ikke ændringer, der vil have negative virkninger på kystlandskabet.

### Handicapforhold



Helsingør Kommunes målsætning er, at byggeri og udearealer er egnede for alle.

Byrådet anbefaler derfor, at bygherrer og arkitekter helt fra starten af projekteringen af byggerier sikrer en helhedsløsning for alle.

Det vil sige at handicapforholdene er indarbejdede og omfatter både udearealerne og indretningen af bygningerne.

Det er vigtigt at overgangen mellem ude og inde bliver udført i niveau.

Bygherrer og projekterende henvises derfor under projekteringen at følge vejledningen i Dansk Standard, DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

Kravene vedr. handicapegnethed for vej-, sti- og parkeringsforhold indgår i den lovmæssige lokalplantekst, der tinglyses i den endelige lokalplan.

Kravene til bygningernes handicapegnethed er selvstændigt lovgivet i Bygningsreglementet og stilles i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelser og indgår således ikke i lokalplaner.

### Aflysning af servitutter

"Deklaration af 30. april 1968 anmeldt af Tikøb sogneråd" aflyses delvist med denne lokalplan, således at alene deklarationens § 1, stk. 3 om grundejernes pligt til at danne og indtræde i en grundejerforening samt § 2, stk. 3 om grundejerforeningens pligt til at vedligeholde de grønne fællesarealer forbliver i kraft.

De øvrige bestemmelser i deklARATIONEN erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan. Helsingør kommune er påtaleberettiget.

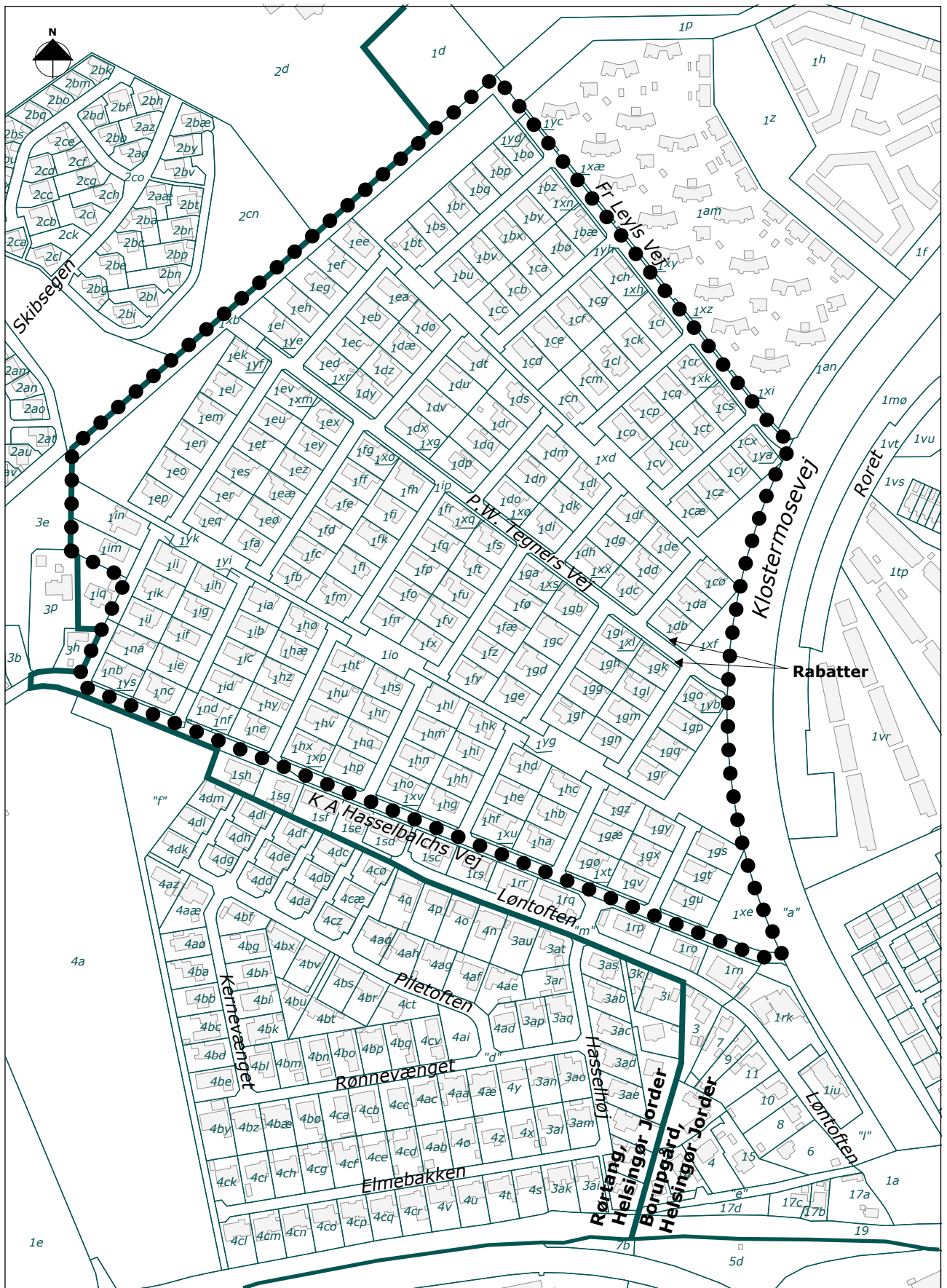
"Partiel byplan nr. V for Borupgårds vestområde i Tikøb kommune" ophæves i sin helhed med denne lokalplan. Byplanvedtægtens bestemmelser erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan. Helsingør kommune er påtaleberettiget.

### Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.9.2009) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen. Screeningen har omfattet emnerne: Biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt.

Det er herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planen ikke vil få negativ indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, pkt. 3 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer fordi der alene er tale om mindre udbygninger i et allerede udbygget boligområde.





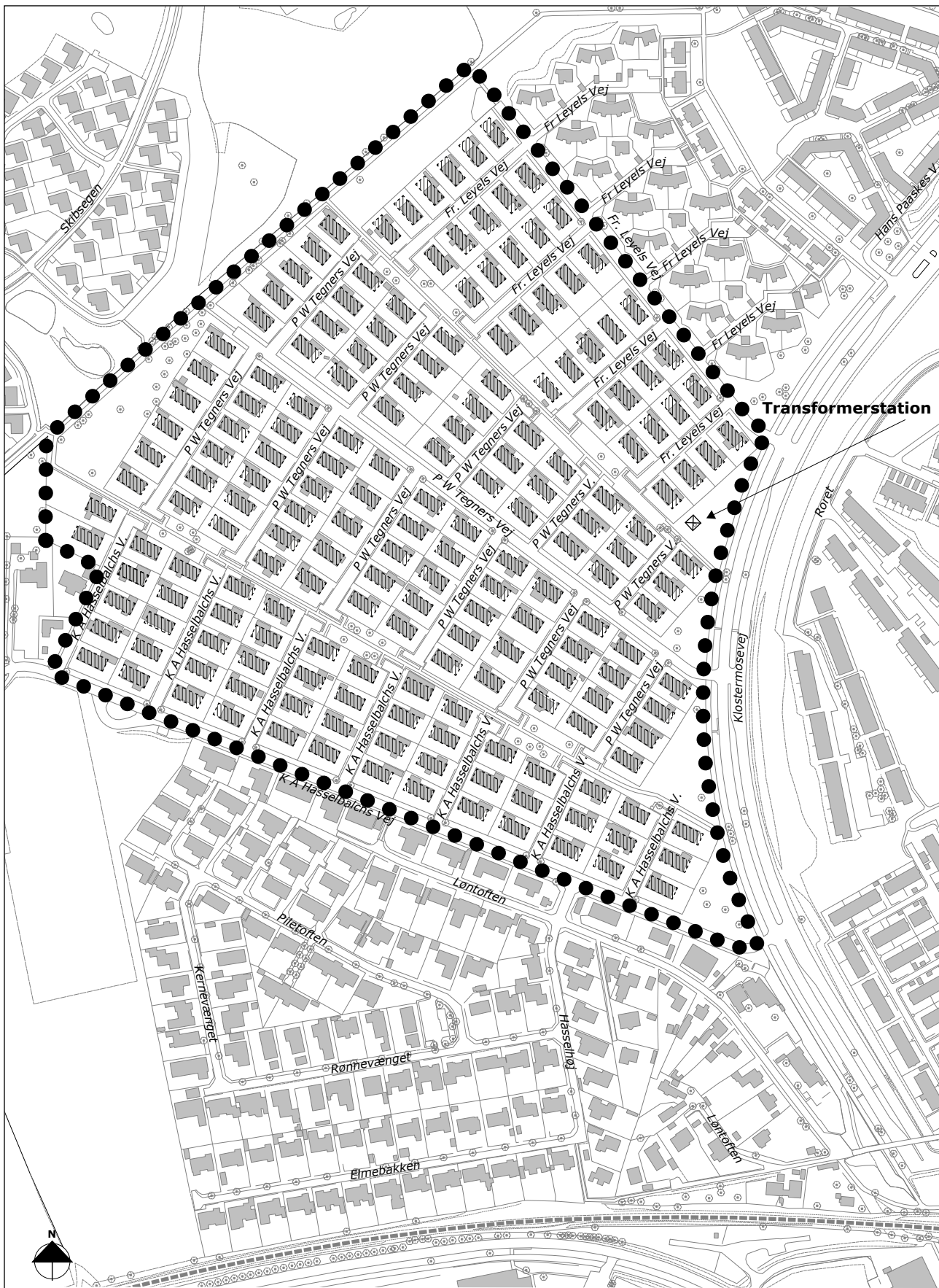
● ● ● Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelkort  
 Lokalplan nr. 1.134  
 Borupgård vest i Snekkersten  
 Helsingør Byråd



7. oktober 2013





●●● Lokalplanområdets afgrænsning

▨▨▨▨▨ Byggefeltet

Mål 1:4000

100m

200m



Område og anvendelse

Lokalplan nr. 1.134

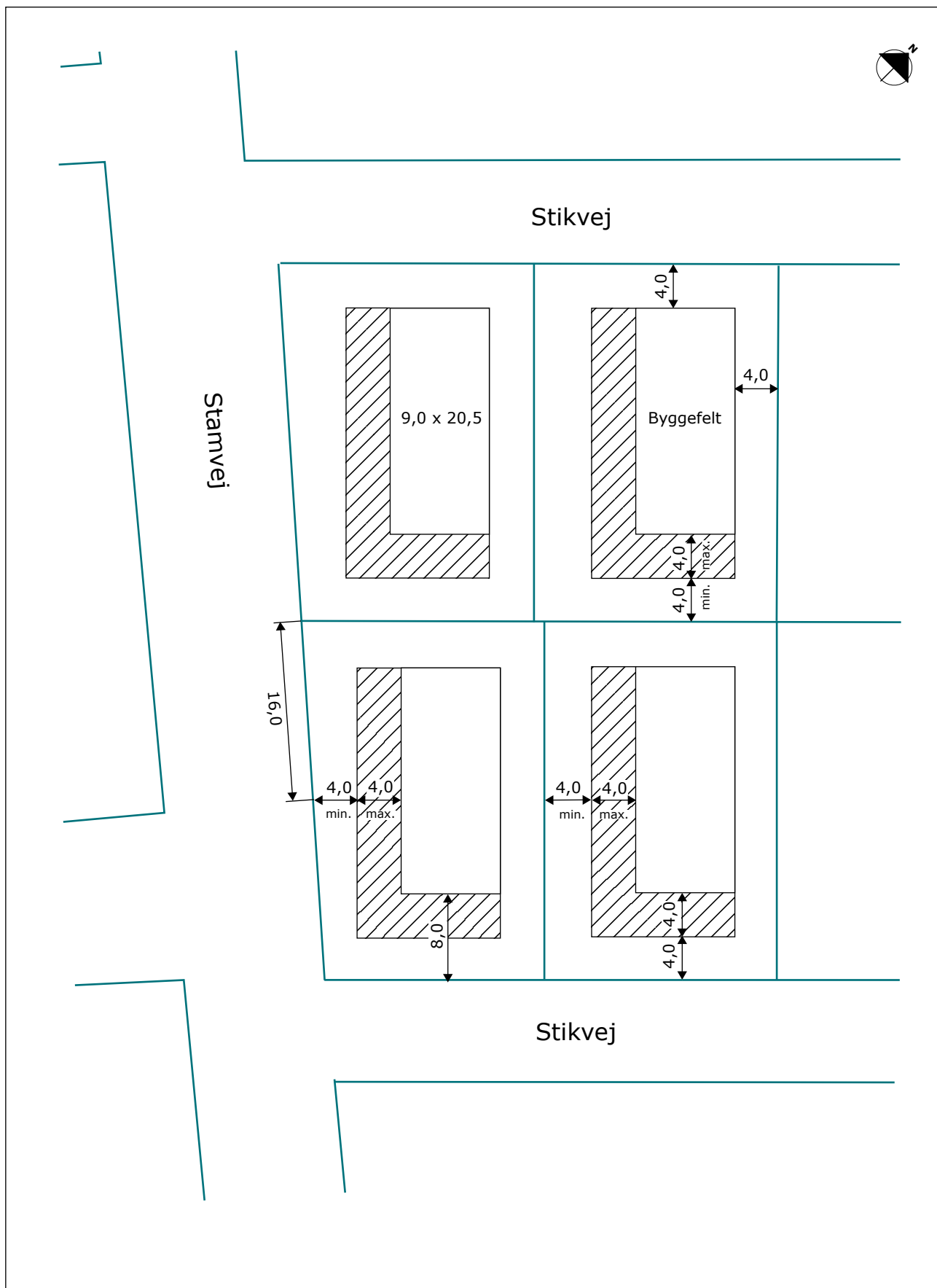
Borupgård vest i Snekersten


Helsingør Byråd



7. oktober 2013





 Udvidet byggefelt for lette konstruktioner med maksimal højde af 2,40m

Byggefelter  
 Lokalplan nr. 1.134  
 Borupgård vest i Snekkersten  
 Helsingør Byråd



7. oktober 2013