



→ Til
ejere, lejere og brugere af de
ejendomme, der bliver berørt af
forslag til lokalplan nr. 1.20
for en del af Borupgård centrale
boligområde.

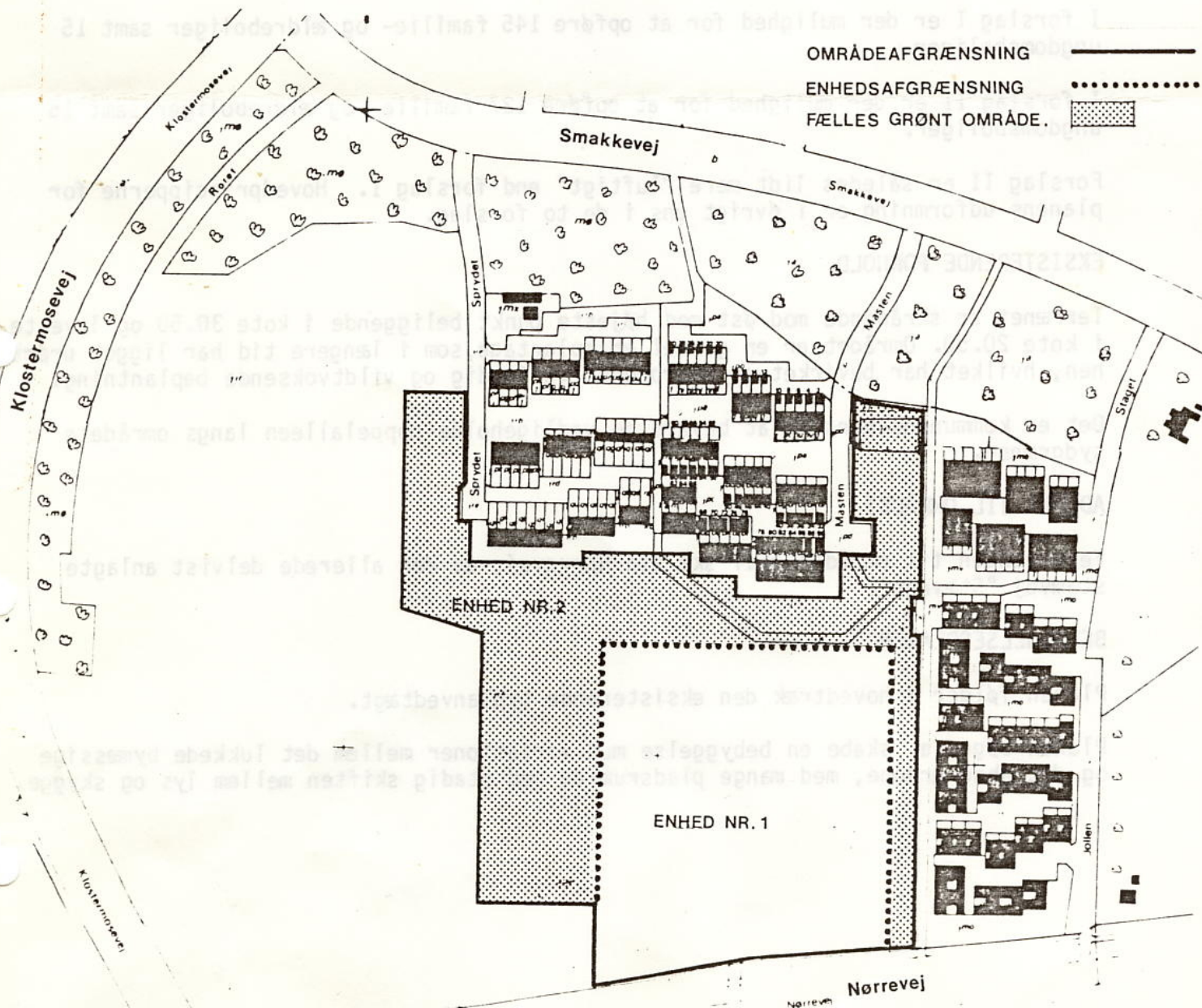
DATO	JOURN. NR.	SKREVET AF	LOKALNR.	DERES BETEGN.
2.5.1983	.777.8:711.5	KS/v1		

Offentliggørelse af forslag til lokalplan nr. 1.20 I og II for boligbebyggelsen STÆVNEN på Borupgård centrale område.

Helsingør byråd har ladet udarbejde ovennævnte forslag til lokalplan i henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975).

Der er udarbejdet to alternative forslag og på byrådets møde den 21.3.1983 blev det vedtaget at fremlægge begge forslag til offentlig vurdering.

Forslagene er fremlagt fra 4. maj 1983 - 4. juli 1983.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for en del af Borupgårds boligområde i Snekersten.

Lokalplanens område er vist på kortbilaget indrammet med kraftig streg,

Arealets nuværende ejer ønsker at sælge det areal, som på kortbilaget er indrammet med prikket signatur (enhed nr. 1) til et boligselskab.

Det er lokalplanens formål at sikre, at bebyggelsen af området sker i overensstemmelse med lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at udsigten fra de bagvedliggende boliger ikke forringes samt at udlægge et samlet fælles friareal for områdets beboere.

Bebyggelsen skal udformes som tæt/lavt boligbyggeri med tilhørende kollektive anlæg, som f.eks. lokaler til fritidsformål.

Det er hensigten, at der skal udformes en samlet boligbebyggelse bestående af familieboliger, boliger til ældre og handicappede samt ungdomsboliger således, at der opstår et passende udbud af boligstørrelser.

Der er fremlagt to alternative lokalplanforslag.

I forslag I er der mulighed for at opføre 145 familie- og ældreboliger samt 15 ungdomsboliger.

I forslag II er der mulighed for at opføre 127 familie- og ældreboliger samt 15 ungdomsboliger.

Forslag II er således lidt mere "luftigt" end forslag I. Hovedprincipperne for planens udformning er i øvrigt ens i de to forslag.

EKSISTERENDE FORHOLD

Terrænet er skrånende mod øst med højeste punkt beliggende i kote 30.50 og laveste i kote 20.50. Området er en gammel æbleplantage, som i længere tid har ligget urørt hen, hvilket har bevirket en overordentlig frodig og vildtvoksende beplantning.

Det er kommunens hensigt at bevare og vedligeholde poppelalleen langs områdets sydgrænse.

ADGANG TIL OMRÅDET

Vejadgangen til området skal ske via Nørrevej, ad den allerede delvist anlagte stamvej "Stævnen".

BEBYGGELSESPLANEN

Planen følger i hovedtræk den eksisterende byplanvedtægt.

Planen søger at skabe en bebyggelse med variationer mellem det lukkede bymæssige og det åbne grønne, med mange pladsrum og med stadig skiften mellem lys og skygge.

Udefra er de enkelte grupper gjort rolige. Set fra nabohusene vil den nye bebyggelse være karakteristisk ved lave rolige tagflader, der ikke forstyrrer udsigten.

De enkelte huse har en beskeden husdybde, der får bebyggelsen til at virke let. Udefra er facaderne således altid i een etage.

BOLIGOMRÅDET

Boligerne er orienteret omkring et fælles gård- eller haverum, som kan gives mange forskellige udformninger.

Boligrupperne er kvartermæssigt bundet sammen af nord- og sydgående havestier. De giver adgang til hovedstierne i hele Borupgård-området.

Adgang til de enkelte boliger sker fra et fælles torve- og gadeareal, hvad enten man kommer cyklende til fods eller med bil.

Indenfor området falder terrænet ca. 10 m fra nord mod syd.

Det vil være umuligt at udføre større rampeanlæg i selve bebyggelsen således, at handicappede i kørestol uden ledsager kan færdes ad de to interne stier. Der vil derfor blive udlagt 5 m brede hovedstier i friarealet ved boliggrupperne, hvorved det bliver muligt for handicappede selv at kunne færdes i området uden større gener.

BILEN I BEBYGGELSEN

Med bil sker adgangen fra Nørrevej og ad en facadeløs stamvej, beplantet langs siderne med træer og buske. Herfra kører man ind på boligveje, som er udformet som "§ 40-gader", med et bymæssigt forløb med skift i belægninger og over små pladser.

Der anlægges 1 p-plads pr. bolig, placeret umiddelbart ved boligen. Der reserveres yderligere areal til $\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig.

Reservearealerne ligger centralt for alle boligtyper. De giver mulighed for at flytte parkeringen, hvis man ønsker at reservere gårdrummene til haver m.m.

Friarealer og hovedstier

Anlæg af bebyggelsens færdsels- og opholdsarealer samt de grønne fælles friarealer skal ifølge lokalplanen ske efter en samlet plan, som skal godkendes af byrådet i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Langs vest- og nordsiden af bebyggelsen anlægges hovedstier, som hænger sammen med de allerede etablerede hovedstier i Borupgårdområdet.

Forholdet til tidligere planlægning

Området er omfattet af "Partiel byplanvedtægt nr. IX", godkendt af boligministeriet den 7.6.1971.

Byplanvedtægtens område er vist på omstående figur, der også illustrerer de vigtigste bestemmelser i vedtægten.

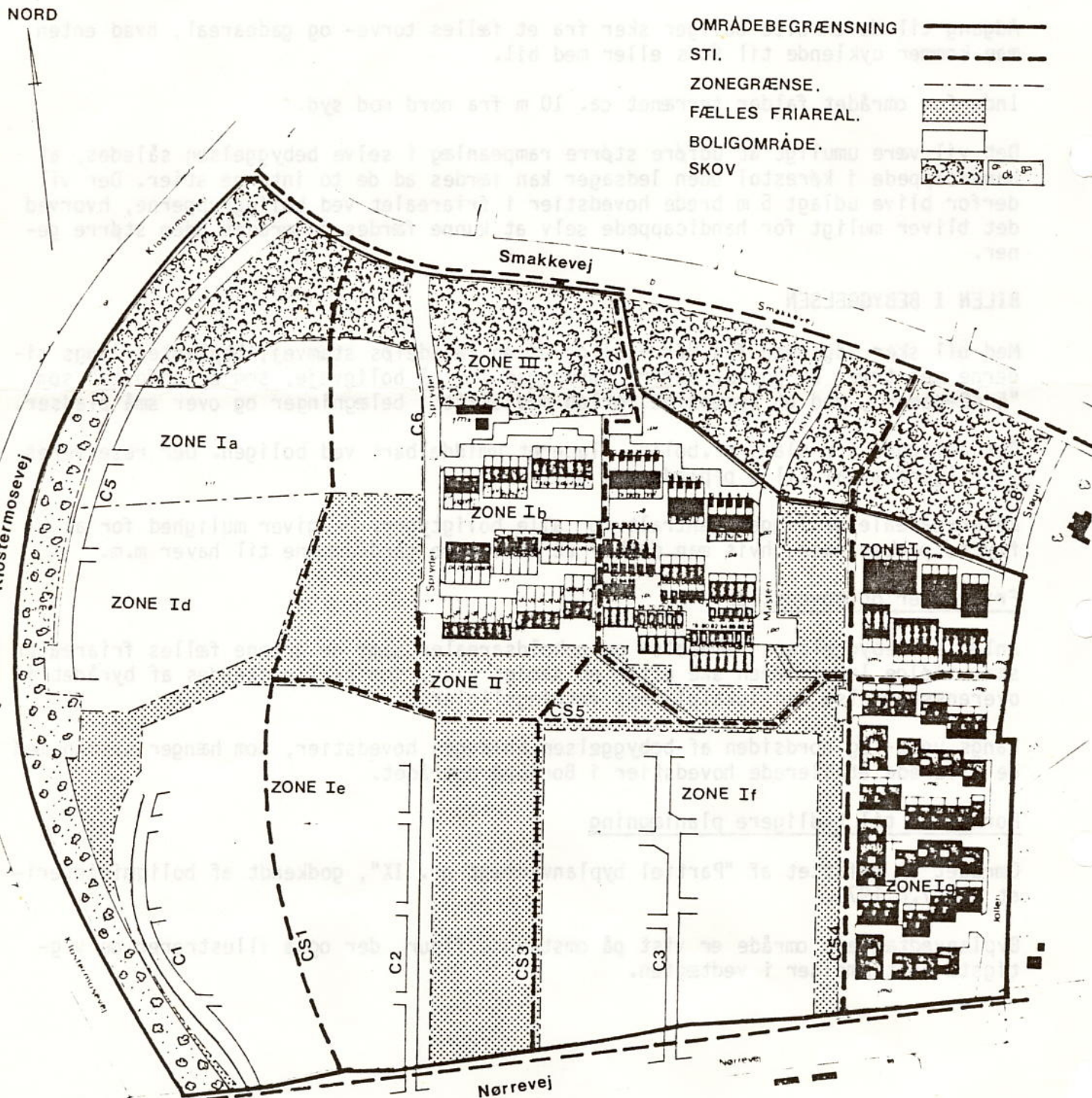
De vigtigste bestemmelser er således:

at zone I (a+b+c+d+e+f og g) udlægges til boligbebyggelse. Hele zonen må bebygges med max. 75.000 m² bruttoetageareal (svarende til en bebyggelsesprocent på 25) for hele vedtægtsområdet.

Arealet af hele vedtægtsområdet er 301.115 m².

at zone II udlægges til fælles friareal.

at zone III udlægges til ny skov, som tilplantes således, at det bliver en naturlig fortsættelse af Borupgård fredskov.



at bygninger kun må opføres i 1 plan, dog hvor terrænet måtte medføre det, i 2 planer (skråningshuse).

at der skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser for hvert hus. Desuden skal der i tilknytning til hver boliggruppe udlægges areal til mindst $\frac{1}{2}$ gæsteparkeringsplads pr. bolig.

at tage skal være flade, d.v.s. have max. hældning på 1:50.

Boligantallet er ikke fastlagt i byplanvedtægten. Ved optælling fra vedtægtens retningsgivende bebyggelsesplan kommer man imidlertid til følgende opstilling:

Zone I a	ca. 60 boliger
I b	93 boliger (er opført)
I c	71 boliger (er opført)
I d	ca. 30 boliger
I e	ca. 90 boliger
I f	ca. 80 boliger

I alt ca. 424 boliger

Lokalplanforslagene, der omfatter zone I f, fraviger bestemmelserne i Patiel Byplanvedtægt nr. IX således:

a. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, og der reserveres areal til $\frac{1}{2}$ plads pr. bolig til senere brug, hvis dette måtte blive nødvendigt.

b. Tagene udføres med en taghældning på 15°.

Desuden fraviger lokalplanforslagene intentionerne i den retningsgivende bebyggelsesplan således:

- Ifølge forslag I kan der i zone I f opføres 145 familie- og ældreboliger samt 15 ungdomsboliger.

- Ifølge forslag II kan der i zone I f opføres 127 familie- og ældreboliger samt 15 ungdomsboliger.

Der sker derimod ikke nogen forøgelse af etagearealet.

Byplanvedtægt nr. IX tænkes afløst af nærværende lokalplan men således, at byplanvedtægten stadig er gældende for den del af Borupgårds centrale boligområde, som lokalplanen ikke omfatter.

For lokalplanforslag I gælder, at fastlæggelsen af det nye boligantal i område I f svarer til et grundareal på 350 m² (incl. andel i fællesarealer, skovarealer m.v.) pr. bolig. Ungdomsboligerne medregnes ikke.

Såfremt boligantallet forøges tilsvarende i zonerne Ia, Id og Ie fører dette til følgende opstilling:

* Zone I a	ca. 101 boliger
I b	93 boliger (er opført)
I c + g	71 boliger (er opført)
* I d	ca. 67 boliger
* I e	ca. 191 boliger
I f	ca. 145 boliger + 15 ungdomsboliger

I alt ca. 668 boliger + 15 ungdomsboliger

* For zonerne Ia, Id og Ie er boligantallet i alt ca. 359 boliger, idet fordelingen på de 3 zoner må antages at være flexibel.

For lokalplanforslag II gælder, at fastlæggelsen af det nye boligantal i område I f svarer til et grundareal på 400 m² (incl. andel i fællesarealer, skovarealer m.v.) pr. bolig. Ungdomsboligerne medregnes ikke.

Såfremt boligantallet forøges tilsvarende i zonerne Ia, Id og Ie fører dette til følgende opstilling:

* Zone Ia	ca. 88 boliger
Ib	93 boliger (er opført)
Ic + g	71 boliger (er opført)
* Id	ca. 59 boliger
* I e	ca. 167 boliger
If	ca. 127 boliger + 15 ungdomsboliger

I alt ca. 605 boliger + 15 ungdomsboliger

* For zonerne Ia, Id og Ie er boligantallet i alt ca. 314 boliger, idet fordelingen på de 3 zoner må antages at være flexibel.

VEDLIGEHOVELSE AF OMRÅDETS FÆLLES FRIAREALER, ZONE II og III

Helsingør kommune forudsætter, at områdets fælles friarealer, zone II og III vedligeholdes af en forening bestående af repræsentanter for grundejerforeninger eller boligselskabet for hver af de enkelte områder, zonerne (a+b+c+d+e+f og g).

Dette forhold sikres ved tinglysning.

Mindretalsudtalelser

Et flertal af byrådet har vedtaget at fremlægge de to alternative lokalplanforslag til offentlig vurdering.

Sundgruppen har ønsket følgende bemærkninger offentliggjort:

"Sundgruppen støtter, at Det sociale Boligselskab bygger mindre almennyttige boliger på denne del af Borupgård. Det svarer bedre til det boligbehov, der er nu, hvor det især er enlige og mindre familier, der har boligproblemer.

Men de to planer, der lægges frem nu, lider af samme fejl. Bygges der sådan, kan beboerne kigge lige ind i hinandens stuer og følge med i, hvad der foregår inden døre. Rundt om hver af de bittesmå gårdhaver ligger der opholdsrum fra 3-4 forskellige boliger.

Der må tegnes en ny bebyggelsesplan, som giver beboerne en rimelig grad af privatliv. Eventuelt må der bygges i flere etager for at få boliger nok."

Byrådsmedlem Ole Thestrup Socialdemokratiet har ønsket følgende bemærkninger offentliggjort:

"Kun forslag I til lokalplanen er acceptabelt i forhold til sigtet med, at lejeboliger fortrinsvis bør bygges som almennyttigt boligbyggeri.

Ole Thestrup henviser til en skrivelse fra Det sociale Boligselskab dateret 9.2.-1983, hvori boligselskabet meddeler Helsingør byråd, at det ikke vil forestå opførelsen af et byggeri kun omfattende 127 boliger. Boligselskabet anser det for helt nødvendigt at fremlægge dette forslag (d.v.s. forslag II) til videre behandling.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanen medfører 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 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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme - der er omfattet af forslaget - ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, d.v.s. fra den 4. juli 1983, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelsehøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 4. maj 1983, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 4. maj 1984.

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST

Lokalplanen er fremlagt følgende steder:

Byrådssekretariatet, rådhuset, Helsingør
Teknisk forvaltning, Mørdrupvej 15, Espergærde

begge steder åbent:	Mandag-Torsdag	kl. 10.00 - 14.00
	Torsdag tillige	kl. 16.00 - 17.30
	Fredag	kl. 10.00 - 13.30

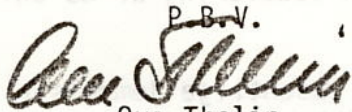
samt på bibliotekerne i deres normale åbningstider.

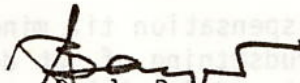
LOKALPLANEN kan købes på teknisk forvaltning, Mørdrupvej 15, 3060 Espergærde for 20 kr. for begge forslag.

Indsigelser og ændringsforslag skal sendes til
Helsingør kommune, teknisk forvaltning, Mørdrupvej 15, 3060 Espergærde
inden 4. juli 1983.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til civilingeniør Kirsten Sloth,
teknisk forvaltning, tlf. 02-232800, lok. 120.

P.B.V.

Ove Thelin


P. J. Bayer