

Endelig vedtagelse af Lokalplan(tillæg) nr. 555.11.1 for sommerhusområdet Strandhøjgård

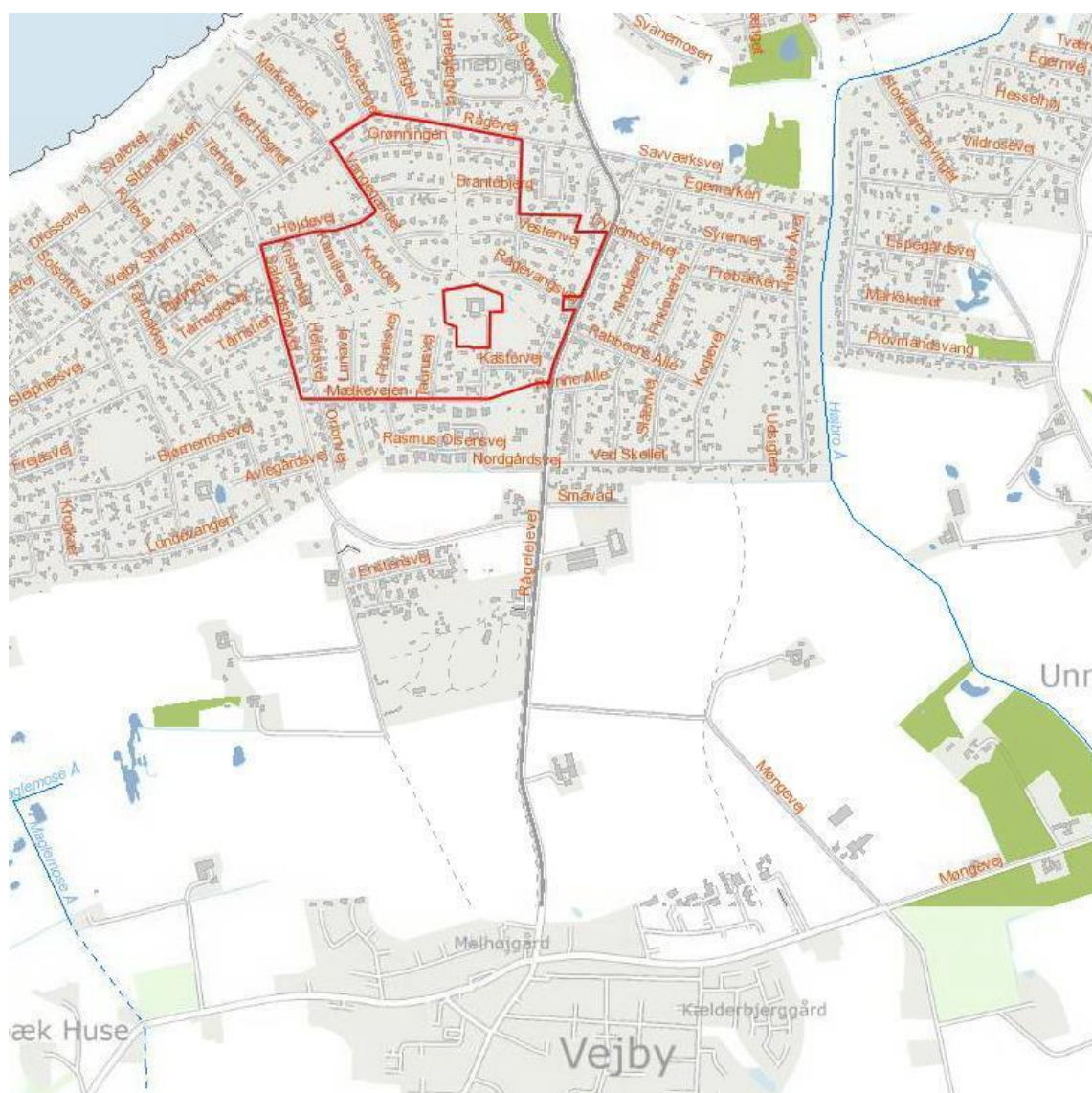
Journalnr. 01.02.05-P16-28-21

Gribskov Kommune har den 11. januar 2022 endeligt vedtaget Lokalplan(tillæg) nr. 555.11.1 for sommerhusområdet Strandhøjgård.

Vedtagelsen annonceres på Gribskov Kommunes hjemmeside den 14. januar 2022 - se www.gribskov.dk/afgoerelser.

Indhold i lokalplantillægget

Planområdet omfatter cirka 240 matrikelnumre. Det ligger mellem Vejby og Vejby Strand og er afgrænset af vejene Rågelejevej, Mælkevejen, Salgårdshøjvej, Vangegærdet, Rågevej og Rågegårdsvej. Området er udstykket i midten af 1960'erne efter en samlet udstykningsplan og er nu stort set fuldt udbygget. De fleste af grundene har størrelser på mellem 800 og 1.000 m².



Figur 1: Lokalplanområdets placering mellem Vejby og kysten.

Grundejerforeningen Strandhøjgård har på generalforsamling den 15. august 2020 stemt igennem, at de ønsker, at § 7.2 i Lokalplan 555.11 skal udgå, og at gældende bygningsreglements bestemmelser i stedet skal gælde for så vidt angår § 7.2.

Hensigten med lokalplantillægget er derfor at fjerne § 7.2 fra lokalplan 555.11 og at konsekvensrette lokalplanen. Ved fjernelse af denne paragraf vil tilladelser til byggeri på grundene for så vidt angår bestemmelser i 7.2 fremover blive reguleret af gældende bygningsreglement. Øvrige bestemmelser i gældende lokalplan ændres ikke.

Lokalplanen blev udarbejdet efter "Vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning" udgivet af Erhvervsstyrelsen, januar 2020. I praksis er der tale om en ny lokalplan, der baserer sig på en mindre ændring i den eksisterende Lokalplan 555.11 for sommerhusområdet Strandhøjgård. Udarbejdelsen og høringsperioden var derfor forenklet og forkortet i forhold til en traditionel lokalplanproces. Ifølge denne vejledning kan en bestemmelse i en eksisterende lokalplan slettes, når den for eksempel er blevet uaktuel. Lokalplanområdet er fuldt udbygget. Efter fjernelse af § 7.2 fra lokalplanen bliver byggeri reguleret af gældende bygningsreglement.

Høringsperiode og endelig vedtagelse

Planforslaget var i offentlig høring i perioden fra den 15. december 2021 til 5. januar 2022.

Kommunen modtog ingen høringssvar.

Gribskov Kommune har den 11. januar 2022 endeligt vedtaget *Lokalplan(tillæg) nr. 555.11.1 for sommerhusområdet Strandhøjgård*. Vedtagelsen annonceres på Gribskov Kommunes hjemmeside den 14. januar 2022 - se www.gribskov.dk/afgoerelser. Endelig plan kan ses på www.plandata.dk samt online på kommunens biblioteker og i Borgerservice på Rådhuset.

Retsvirkninger

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af en lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den hidtidige 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 det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Gribskov Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Dvs. at du fx kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retsligt spørgsmål.

Du kan påklage afgørelsen inden 4 uger fra den dag afgørelsen annonceres på kommunens hjemmeside.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnets klageportal

Ønsker du at klage, sker det gennem Planklagenævnet efter Lov om Planklagenævnet (lov nr. 1658 af 20. december 2016). Du skal sende din klage til Planklagenævnets klageportal som findes via <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du kan også finde Klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen.

Du logger på Klageportalen med NemID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Gribskov Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Gribskov Kommune. Gribskov Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

Planklagenævnets afgørelse kan der kun klages over til domstolene. Dette skal ske senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Venlig hilsen

Lars Berg

Team Plan og GIS

Center for Byudvikling og Ejendomme

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3

3200 Helsingør

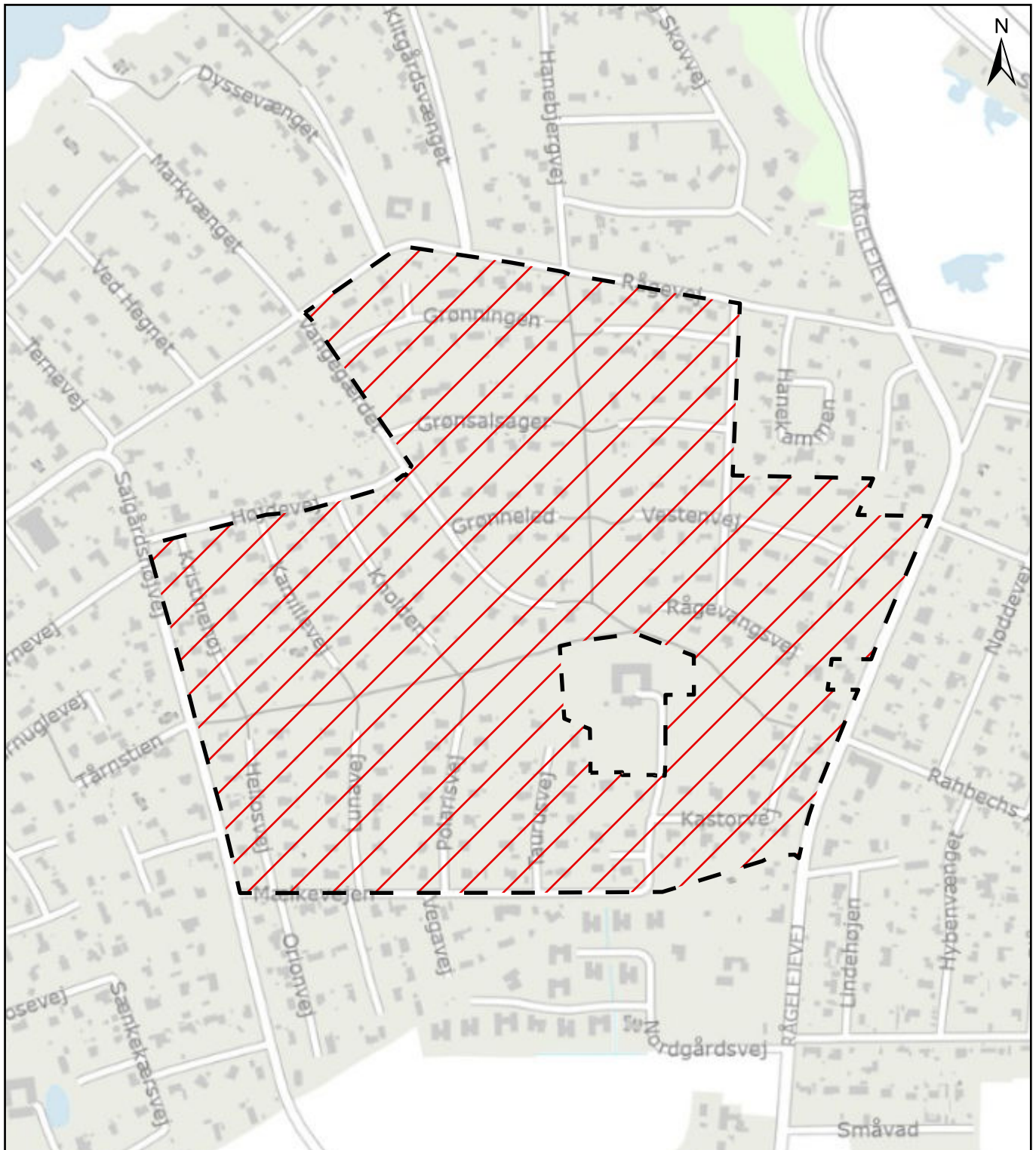
Mail: lcnbe@gribskov.dk

[*Se hvordan vi behandler dine data i forbindelse med fysisk planlægning her*](#)





Lokalplan(tillæg) nr. 555.11.1 for sommerhusområdet Strandhøjgård



Tillæg til redegørelse

Lokalplan(tillæg) nr. 555.11.1 for sommerhusområdet Strandhøjgård erstatter Lokalplan 555.11.

Der er lavet følgende ændringer:

- Ny forside erstatter tidligere forside.
- Paragraf 7.2 med følgende tekst er udgået af lokalplanens bestemmelser:
- *"Sommerhuset skal ligge mindst 5 m fra skel og mindst 2,5 m fra jordvolde langs veje. Udhuse, dvs. skure, legehuse og carporte etc., kan placeres indtil mindst 2,5 m fra skel og jordvolde forudsat en størrelse på maksimalt 10 m²."*
- På side 8 udgår følgende sætning: *"Sommerhusene skal ligge minimum 5 m fra skel, mens udhuse skal ligge minimum 2,5 m fra skel."*

Grundejerforeningen Strandhøjgård har på generalforsamling den 15. august 2020 stemt igennem, at de ønsker, at § 7.2 i Lokalplan 555.11 skal udgå, og at gældende bygningsreglements bestemmelser i stedet skal gælde for så vidt angår § 7.2.

Hensigten med lokalplantillægget er derfor at fjerne § 7.2 fra lokalplan 555.11 og at konsekvensrette lokalplanen. Ved fjernelse af denne paragraf vil tilladelser til byggeri på grundene for så vidt angår bestemmelser i 7.2 fremover blive reguleret af gældende bygningsreglement. Øvrige bestemmelser i gældende lokalplan ændres ikke.

En konsekvens ved fjernelse af § 7.2 er, at der kan genereres mere tag- og overfladevand i nyt scenarie med større udhuse, og det er uvist, om området har potentiale til yderligere nedsivning. Jævnfør bygningsreglement er det dog et krav, at tagvand holdes på egen grund.

Lokalplanen blev udarbejdet efter "Vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning" udgivet af Erhvervsstyrelsen, januar 2020. I praksis er der tale om en ny lokalplan, der baserer sig på en mindre ændring i den eksisterende Lokalplan 555.11 for sommerhusområdet Strandhøjgård. Udarbejdelsen og høringsperioden var derfor forenklet og forkortet i forhold til en traditionel lokalplanproces. Ifølge denne vejledning kan en bestemmelse i en eksisterende lokalplan slettes, når den for eksempel er blevet uaktuel. Lokalplanområdet er fuldt udbygget. Efter fjernelse af § 7.2 fra lokalplanen bliver byggeri reguleret af gældende bygningsreglement.

Ud fra en samlet planmæssig betragtning vurderes det, at fjernelse af § 7.2 ikke forventes at medføre væsentlige ændringer i omgivelserne.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Fjernelse af § 7.2 og de anlæg, som bestemmelsen giver mulighed for, vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen er lavet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, og på baggrund af miljøscreeningen.

Gennem miljøscreeningen er det blevet vurderet, at ændringen i planen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke kræver udarbejdelsen af en fuld miljøvurdering jævnfør miljøvurderingslovens § 8. Lokalplanen skulle derfor ikke miljøvurderes.

Høringsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden fra den 15. december 2021 til den 5. januar 2022. Der kom ingen høringssvar til lokalplanforslaget.

Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 11. januar 2022 og trådte i kraft den 14. januar 2022.

Tillæg til redegørelse

Lokalplan 555.11 erstatter lokalplan 102.04 Sommerhusområdet Strandhøjgård

Der er lavet følgende ændringer:

- Følgende sætning er fjernet i redegørelse side 8:
"På hver enkelt parcel kan det maksimale bygningsareal ikke overstige 120 m² incl. Carporte, udhuse og lignende."
- § 7.1 følgende tekst er fjernet:
"På den enkelte grund må der, uanset grundens størrelse, opføres op til maksimalt 120 m² inklusive overdækkede terrasser, carporte og udhuse."

Det er grundejerforeningen der har ønsket ændringen. Grundejerforeningen har behandlet ønsket på generalforsamling den 27. april 2019.

Gribskov Kommune vurderer, at ændringen i lokalplanen kan udføres ved at følge erhvervsministeriets "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning – lokalplaner af mindre betydning" fra januar 2019.

Ifølge denne vejledning kan en bestemmelse i en eksisterende lokalplan slettes, når den for eksempel er blevet uaktuel. Lokalplanområdet er fuldt udbygget. Grundene er mellem 800 og 1000 m². Når § 7.1 fjernes fra lokalplanen vil byggeri blive reguleret af gældende bygningsreglement. Udfra dette vurderes det, at ændringen ikke vil medføre væsentlige ændringer i omgivelserne.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Fjernelse af §7.1 og de anlæg lokalplanen åbner mulighed for, vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen er lavet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, og på baggrund af miljøscreeningen.

Gennem miljøscreeningen er det blevet vurderet, at ændringen i planen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke kræver udarbejdelsen af en fuld miljøvurdering jf. miljøvurderingslovens § 8.

Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Forslaget til ændring har været i 2 ugers høring fra 23.09.2019 til 08.10.2019.

Ændringen er endelig vedtaget den 09.10.2019.

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund og formål	1
Lokalplanens område	1
<i>Udstykning</i>	2
<i>Væje</i>	2
<i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	2
<i>Bebyggelsens fremtræden</i>	2
<i>Beplantning</i>	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
<i>Regionplanlægningen</i>	4
<i>Kommuneplanlægningen</i>	4
<i>Deklaration</i>	4
<i>Spildevandsplanlægningen</i>	5
<i>Drænledninger</i>	5
<i>Vand- og elforsyningen</i>	6
<i>Andre bindinger</i>	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
<i>Museumsloven</i>	6
Offentlig fremlæggelse af lokalplanforslaget	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
<i>Sikring af lokalplanens formål</i>	7
<i>Tilladelse før endelig vedtagelse</i>	7
<i>Gyldighedsperiode</i>	7
Lokalplanens indhold	8

BESTEMMELSER	9
§1 Lokalplanens formål	9
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§3 Områdets anvendelse	10
§4 Udstykning	10
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§6 Ledningsanlæg	11
§7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§9 Ubebyggede arealer	12
§10 Grundejerforening	13
§11 Servitutter	13
§12 Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag 1: Afgrænsning	Bag i hæftet
Bilag 2: Anvendelse	Bag i hæftet
Bilag 3: Udstykning	Bag i hæftet
Kortbilag i større mål findes i Teknisk Forvaltning	

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet for Helsingør Kommune af Dybbro & Haastrup ApS, byplanlæggere og arkitekter.

November 2005.

LOKALPLAN 102.04
Sommerhusområdet Strandhøjgård
HELSINGE KOMMUNE

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Helsinge Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet denne Lokalplan 102.04 for sommerhusområdet Strandhøjgård mellem Vejby og Vejby Strand. Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af grundejerforeningen Strandhøjgård, som ønsker indholdet af den gældende deklaration ændret på en række centrale punkter, således at de bebyggelsesregulerende regler for området bliver tidssvarende og lettere forståelige. Med vedtagelsen af lokalplanen bortfalder deklarationen bortset fra bestemmelserne om grundejerforening m.v.

Lokalplanens område

Sommerhusområdet er udstykket i midten af 1960'erne efter en samlet udstykningsplan, der er unik for samtiden. Planen blev udarbejdet af arkitekt Bosmann Pedersen. I udstykningsplanen er der lagt særlig vægt på den landskabelige bearbejdning og områdets forsyning med fælles friarealer.

Lokalplanområdet ligger mellem Rågelejevej, Mælkevejen, Salgårdshøjvej, Højdevej, Vangegærdet, Rågevej og Rågevangsvej. Området er relativt kuperet og falder knap 25 m fra den nordvestlige del, som er højest beliggende, til den østlige del, som er lavest beliggende.

Området er karakteriseret ved de to store grønne kiler, grønningsen øst for gården og de mindre grønne kiler mellem husrækkerne, som tilsammen udgør de fælles friarealer.



Udstykning

Området er udstykket fra den eksisterende Strandhøjgård, der ligger centralt i området og udgør det punkt, hvorfra områdets to friarealakser har sit udgangspunkt. De to akser, der fra gården skærer sig ind i området, i henholdsvis nordlig og vestlig retning, har adgang fra hovedparten af områdets sommerhusgrunde.

De fleste af grundene inden for området har en størrelse på mellem 800 og 1000 m². En snes grunde i områdets østlige del, de fleste uden direkte adgang til fællesarealet, er større. Mens de enkelte sommerhusgrunde er individuelt ejet, er friarealet ejet af grundejerforeningen.

Veje

Veje i området består af en asfaltbelagt kørebane med græsrabatter langs begge sider. Rågevangsvej og Mælkevejen er udlagt i en samlet bredde på 10 m. Adgangsvejene i området er udlagt i en samlet bredde på 7 m.

Bebyggelsens omfang og placering

Langt de fleste grunde inden for området er bebygget. Husene har forskellig karakter, især fordi de er opført på forskellige tidspunkter.

Én af stikvejene i området med jordvolden til venstre.



Bebyggelsens fremtræden

Selvom bebyggelsen indenfor området har forskellig karakter, er de fleste huse opført i træ. Farvesætningen på bebyggelsen varierer meget.

Beplantning

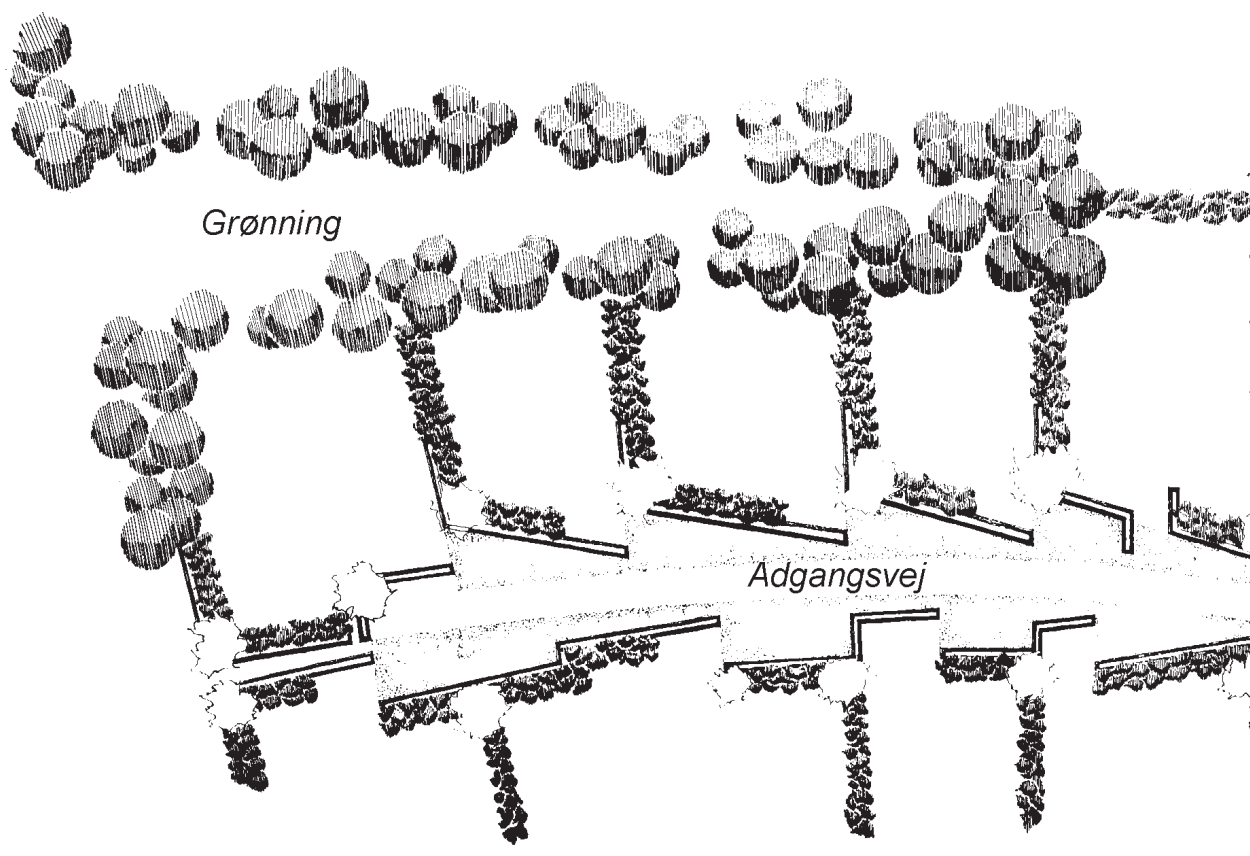
I forbindelse med udstykningen af området i 1960'erne, er der foretaget en omfattende beplantning af hele området samt anlagt jordvolde mellem vejene og de enkelte parceller.

Jordvoldene, der er anlagt omkring adgangsvejene er oprindeligt tænkt som ubeplantede jordvolde, der skulle udgøre grænsen mellem den private del af parcellerne og det foranliggende parkeringsareal. Idag fremstår jordvoldene mange steder helt eller delvist beplantede. Nogle steder er voldene fjernet.

Bag jordvoldene blev arealet oprindeligt beplantet med slåen og vildroser. Hensigten var at benytte planter som hørte hjemme i det omgivende landskabsmiljø og understrege oplevelsen af voldene. Idag er en stor del af beplantningen erstattet af løvfældende træer, især birk, samt af nåletræer.

Mod de fælles friarealer er oprindeligt plantet egetræer i en bredde af 5-6 meter. Enkelte steder er denne beplantning suppleret med andre løvfældende træer, specielt birk. Egebeplantningen var tænkt udtyndet til enkelte blivende træer, men fremstår i meget forskellig højde og bredde som resultat af de enkelte grundejeres beskæring.

Den principelle placering af beplantning, jordvolde og stikveje i et udsnit af området.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

Lokalplanområdet har i den gældende Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt status som sommerhusområde. Der er ingen særlige begrænsninger for arealanvendelsen.

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet ligger inden for den gældende kommuneplans rammeområde S2 (Sommerhusområde). Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter.

Lokalplanen tillader at en del grunde kan bebygges med en bebyggelsesprocent på mere end 10. Ved medregning af det store grønne fællesareal vil den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 10.

Deklaration

I forbindelse med udstykningen af området blev der udarbejdet en deklARATION, der fastlagde forhold omkring drift og udformning m.v. af området.

I deklARATIONens afsnit A om grundejerforening m.v. fastsattes, at der skulle oprettes en grundejerforening, som efter grundsalgene skulle være ejer af fællesarealerne (grønne områder, veje og stier) og vedligeholde disse. Enhver parcelkøber er pligtig til at være medlem af grundejer-

Fra de grønne kiler er der udsigt op til gården.



foreningen og betale kontingent til denne. Grundejerforeningen har pant i de enkelte parceller for medlemskontingentet næsteften lån i kreditforening m.v.

Grundejerforeningen Strandhøjgård blev oprettet ved stiftende generalforsamling den 23. juli 1966.

Deklarationens afsnit A opretholdes og bestemmelserne er således uændret gældende. For grundejerforeningens virksomhed gælder vedtægt som vedtaget af foreningens generalforsamling.

Herudover omhandler deklARATIONEN bestemmelser i afsnit B om benyttelse og bebyggelse, i afsnit C om vand, elektricitet og kloaker samt i afsnit D om påtåleret. Disse afsnit ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helsingør Kommune. Området er spildevandskloakeret. Overfladevand skal nedsives.

Drænledninger

Der findes to drænledninger i grundejerforeningens område.

Drænledningen Grønningen-Munkestensvej forløber under grundene nord for de to veje.

Der er tinglyst deklARATION om grundejernes pligt til vedligeholdelse på grundene:

Grønningen nr. 5 (matr.nr.15fx), 11 (matr.nr.15fæ), 13 (matr.nr.15fz), 15 (matr.nr.15fø), 17 (matr.nr.15ga), 19 (matr.nr.15gb) og 21 (matr.nr.15gc), samt

Munkestensvej nr. 10 (matr.nr.15fm), 8 (matr.nr.15fn), 6 (matr.nr.15fo), 4 (matr.nr.15fp) og 2 (matr.nr.15fq).

Ledningen modtager vand fra området ved Vejby Strandvej-Salgårdshøjvej og leder det videre til ledningens fortsættelse under Rågevangsvej-Rågevej.

Der findes et antal sumpbrønde/inspektionsbrønde på strækningen.

Drænledningen mellem Salgårdshøjvej og Polarisvej forløber under grundene:

Heliosvej nr. 13 (matr.nr. 15kq) og 14 (matr.nr. 15ky), Lunavej nr. 13 (matr.nr. 15ld), 11 (matr.nr. 15le) og 12 (matr.nr. 15lm) samt Polarisvej nr. 11 (matr.nr. 15lt).

For vedligeholdelsen gælder vandløbslovens regler.

Der findes et antal sumpbrønde/inspektionsbrønde på strækningen.

For begge ledninger har grundejerforeningen vedligeholdelsespligten for så vidt angår strækninger under områdets veje og fælles grønne områder.

Vand- og elforsyningen

Den vestlige del af området vandforsynes fra vandværket 'Vænget', Amba, og den østlige del fra vandværket 'Studebjerg'. Vandmålere er placeret i målerbrønde ved de enkelte ejendommers skel mod vej.

Nesa varetager eldistributionen fra nedgravede kabler langs vejene.

Andre bindinger

Eventuelle privatretlige servitutter i området, som enten er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i forbindelse med områdets anvendelse, søges ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Planmyndighederne skal inddrage de kulturhistoriske museer, når der udarbejdes region-, kommune- og lokalplaner for områder med bevaringsværdier. Kulturministeren underretter planmyndighederne om væsentlige bevaringsværdier af betydning for planlægningen. Museerne foretager 'arkivalisk kontrol' i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale.

Lovens §27 bestemmer, at hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste kulturhistoriske museum. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

Som hovedregel afholdes udgiften til arkæologiske undersøgelser af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Under visse forudsætninger kan der ydes erstatning for privates tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages. Kulturministeren har mulighed for at erhverve fortidsminder og omliggende arealer, eventuelt ved ekspropriation.

Offentlig fremlæggelse af lokalplanforslaget

Helsingørsk Byråd har den 15. februar 2005 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til Lokalplan nr. 102.04 for sommerhusområdet Strandhøjgård mellem Vejby og Vejby Strand. Lokalplanforslaget var fremlagt fra den 7. marts til og med den 5. maj 2005. Eventuelle bemærkninger eller indsigelser kunne indtil d. 28. april fremsendes til Helsingørsk Kommune, Teknisk Forvaltning, Rådhusvej 3, Postboks 10, 3200 Helsingørsk.

Modtagne indsigelser og ændringsforslag har givet anledning til ændringer i bestemmelserne om sommerhusenes beliggenhed på grundede, samt i detaljer i beplantning mv.

Den endeligt vedtagne lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. Den tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelse mod planen.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Inden lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Helsingørsk Byråd, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter planlovens §17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt byggeri eller anlægsarbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i ét år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslagets overordnede formål er at erstatte og forny den deklaration, som blev lyst for området i forbindelse med udstykning i 60'erne. På den baggrund er der tre overordnede hensyn som lokalplanen tager sigte på at regulere. Det drejer sig om bebyggelsens placering, bebyggelsens udformning og beplantningen indenfor lokalplanområdet.

Området må kun anvendes til sommerhusområde.

Der må ikke opføres bebyggelse på de steder, hvor der er anlagt volde eller mellem voldene og vejen. ~~Sommerhusene skal ligge minimum 5 m fra skel, mens udhuse skal ligge minimum 2,5 m fra skel.~~

Bebyggelsen må kun opføres i en etage uden udnyttet tagetage. Der kan dog tillades etableret mindre hemse, såfremt husets udvendige mål ikke ændres. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Taghældningen må ikke overstige 35°.

Bygningerne indenfor området kan opføres med facader af mursten, letbetonblokke eller træ. Tagene må ikke beklædes med reflekterende tagmaterialer. Facaderne kan fremstå i farver dannet af hvid, grå, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop).

De fælles friarealer skal fremstå som græsarealer uden yderligere beplantning. Hegn skal udføres som levende hegn. Der kan dog tillades etableret plankeværk eller raftehegn mod Salgårdshøjvej og Rågelejevej forudsat en afstand på mindst 0,5 m fra skel langs vejen og plantning af levende hegn mellem det faste hegn og skellet.

Planter der af Skov- og Naturstyrelsen er udpegede som landskabsukrudt (invasive plantearter) må ikke plantes i området. Planterne er arter, der i løbet af de sidste 100-150 år er kommet til Danmark og som har vist sig at være så aggressive og konkurrencedygtige, at de fortrænger den naturlige danske flora. Særlig rynket rose, rosa rugosa, breder sig i kystområderne, hvor den fortrænger den oprindelige flora og fauna. Resultatet er, at biodiversiteten formindskes, kystnaturen bliver fattigere og oplevelsesmulighederne indskrænkes. Øvrige udpegede planter er kæmpe-bjørneklo, glansbladet hæg, kæmpe-pileurt, japan-pileurt og rød hestehov. Man bør i stedet anvende hjemmehørende plantearter, der er karakteristiske for den pågældende egn, og som ikke breder sig på bekostning af de vilde plantesamfund.

LOKALPLAN 102.04
Sommerhusområdet Strandhøjgård
HELSINGE KOMMUNE

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med ændringer jf. lov nr. 383 af 6. juni 2002 m.fl.) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område. Til lokalplanen hører 4 bilag.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets karakter som et attraktivt sommerhusområde og
- at fastlægge bestemmelser for sommerhusenes arkitektoniske fremtræden.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr.

15cr, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef, 15eg, 15eh, 15ei, 15ek, 15el, 15em, 15en, 15eo, 15ep, 15eq, 15er, 15es, 15et, 15eu, 15ev, 15ex, 15ey, 15ez, 15eæ, 15eø, 15fa, 15fb, 15fc, 15fd, 15fe, 15ff, 15fg, 15fh, 15fi, 15fk, 15fl, 15fm, 15fn, 15fo, 15fp, 15fq, 15fs, 15ft, 15fu, 15fv, 15fx, 15fy, 15fz, 15fæ, 15fø, 15ga, 15gb, 15gc, 15gd, 15ge, 15gf, 15gg, 15gh, 15gi, 15gk, 15gl, 15gm, 15gn, 15go, 15gq, 15gr, 15gs, 15gt, 15gu, 15gv, 15gx, 15gy, 15gz, 15gæ, 15gø, 15ha, 15hb, 15hc, 15hd, 15he, 15hf, 15hg, 15hh, 15hi, 15hk, 15hl, 15hm, 15hn, 15ho, 15hp, 15hq, 15hr, 15hs, 15ht, 15hu, 15hv, 15hx, 15hy, 15hz, 15hæ, 15hø, 15ib, 15ic, 15id, 15ie, 15if, 15ih, 15ii, 15ik, 15il, 15im, 15in, 15io, 15ip, 15iq, 15ir, 15is, 15it, 15iu, 15iv, 15ix, 15iy, 15iz, 15iæ, 15iø, 15ka, 15kb, 15kc, 15kd, 15ke, 15kf, 15kg, 15kh, 15ki, 15kk, 15kl, 15km, 15kn, 15ko, 15kp, 15kq, 15kr, 15ks, 15kt, 15ku, 15kv, 15kx, 15ky, 15kz, 15kæ, 15kø, 15la, 15lb, 15lc, 15ld, 15le, 15lf, 15lg, 15lh, 15li, 15lk, 15ll, 15lm, 15ln, 15lo, 15lp, 15lq, 15lr, 15ls, 15lt, 15lu, 15lv, 15lx, 15ly, 15lz, 15læ, 15lø, 15ma, 15mb, 15mc, 15md, 15me,

15mf, 15mg, 15mh, 15mi, 15mk, 15ml, 15mp, 15mq, 15mr, 15ms, 15mx, 15my, 15mz, 15mæ, 15mø, 15na, 15nb, 15nc, 15nd, 15ne, 15nf, 15ng, 15nh, 15ni, 15nk, 15nl, 15nm, 15nn, 15no, 15np, 15ns, 15nt, 15nu, 15nv, 15op, 15oq, 15or, 15os, 15ot, 15pg, 15ph, 15pl, 15pm, 15pn, 15po, 15pp, 15pq, 15pr, 15ps, 15pt, 15pu, 15pv, 15px, 15pz, 15pæ, Vejby.

2.2

Lokalplanområdet har zonestatus som sommerhusområde.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde, det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april – 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende. Der må ikke drives forretning eller erhverv af nogen art på ejdommene.

§4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgangen til området må kun ske fra Rågevej, Vangegærdet, Højdevej eller Mælkevejen.

5.2

Der skal søges om godkendelse ved ændring af overkørselsforhold.

5.3

Parkering må kun foregå på egen grund eller på arealerne mellem adgangsvejene og jordvoldene.

5.4

Parkering af lastbiler, busser, varebiler, campingvogne, både og lignende må ikke finde sted.

5.5

Store sten og andre faste genstande må ikke anbringes i rabatter.

5.6

Beplantning herunder grene skal beskæres, så de ikke rager ud over kørebane og rabatter.

§6 Ledningsanlæg

6.1

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

(Opmærksomheden henledes på, at området kun er spildevandskloakeret, og at al regnvand skal nedsives på egen grund.)

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bestemmelsen er fjernet i 2019, se tillæg til redegørelse forest i lokalplanen.

7.2

Bestemmelsen er fjernet i 2022, se tillæg forrest i lokalplanen.

7.3

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage. Der kan dog tillades etableret hemse på op til 4,5 m² under forudsætning af at husets højde ikke overstiger den i 7.4 fastsatte højde.

7.4

Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m for sommerhuse og 2 m for udhuse. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m for sommerhuse og 2,5 m for udhuse.

7.5

Taghældningen må ikke overstige 35°.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsens ydervægge må kun udføres som murede teglstensvægge, eventuelt vandskurede, af letbeton eller af træ. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas. Eventuel facadebeklædning af træ skal fremstå som ubehandlet eller i farver dannet af hvidt, og sort eller af jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop). Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

8.2

Tage må ikke beklædes med reflektrende tagmaterialer.

Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog tillades opført med gennemsigtigt tagmateriale.

8.3

Tage må kun fremstå grå, sorte eller røde.

8.4

Der må ikke opsættes skilte og reklamer indenfor området.

8.5

Bebyggelse skal vedligeholdes og fremstå i ordentlig stand.

§9 Ubebyggede arealer

9.1

Det på kortbilag 2 med priksignatur viste fælles friareal må ikke bebygges, men må kun anvendes til sammenhængende lege- og opholdsareal mv.

9.2

Jordvolde langs vejene må ikke fjernes eller ændres. Tidligere fjernede jordvolde kan genetableres.

9.3

Der må i øvrigt ikke laves terrænregulering fra skel til 0,5 m. inde på grunden.

Hældningen på terrænregulering må maksimalt være 25 grader.

Der må ikke terrænreguleres mere end 0,5 m.

Kan disse retningslinier for terrænregulering ikke overholdes kræves særskilt tilladelse.

9.4

Arealet mellem veje og græsvolde må ikke tilplantes, men skal fremstå med en græsbevoksning, dog kan overkørsler og stier udføres i græs-armeringssten.

9.5

Hegn skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette bliver dækket af det levende hegn. Det er ikke tilladt at hegne med raftehegn, plankeværk, mur eller lignende. Dog kan hegn mod Salgårdshøjvej og Rågelejevej suppleres med plankeværk eller raftehegn etc. i en højde på maksimalt 1,8 m, forudsat en afstand på mindst 0,5 m fra skel langs vejen og plantning af levende hegn mellem det faste hegn og skellet.

9.6

Beplantningen i skel, også mod fællesarealer, vedligeholdes af den enkelte grundejer, med efterplantning, udttynding og beskæring.

9.7

Ubebyggede arealer skal i øvrigt vedligeholdes så de fremstår i ordentlig stand.

9.8

Følgende plantearter må ikke plantes i området: Rosa rugosa, kæmpebjørneklo, glansbladet hæg, kæmpe-pileurt, Japan-pileurt og rød hesthov.

9.9

Belysning i området må kun ske ved skotlamper med en lyspunkthøjde på max. 2m og ved pullertlamper med en lyspunkthøjde på max 1,2m.

§10 Grundejerforening

NOTE:

Der er på alle ejendomme tinglyst bestemmelse om medlemskab af Grundejerforeningen 'Strandhøjgård'.

§11 Servitutter

Afsnit A (Grundejerforening mv.) i deklaration for Strandhøjgårds udstykning af 16.04.1964 er fortsat gældende. Deklarationens afsnit B, C og D ophæves.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2

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

12.3

Ifølge planlovens §19 kan Byrådet meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

12.4

I henhold til §47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

12.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor. (relevante servitutter skal inden lokalplanens endelige vedtagelse anføres i denne paragraf)

Vedtagelsespåtegning

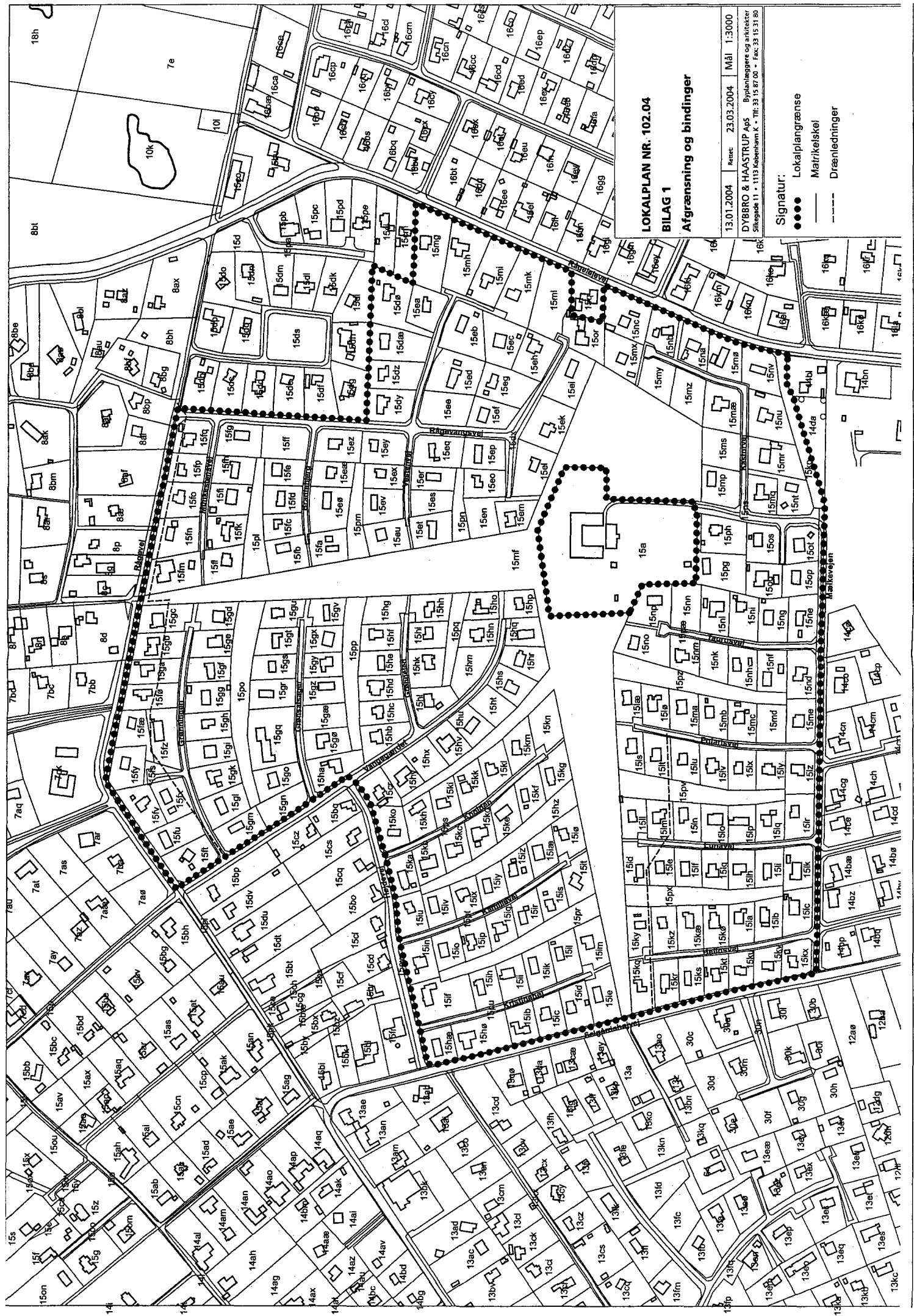
Således vedtaget af Helsingør Byråd.

Helsingør Byråd, den

Claus Lange
Borgmester

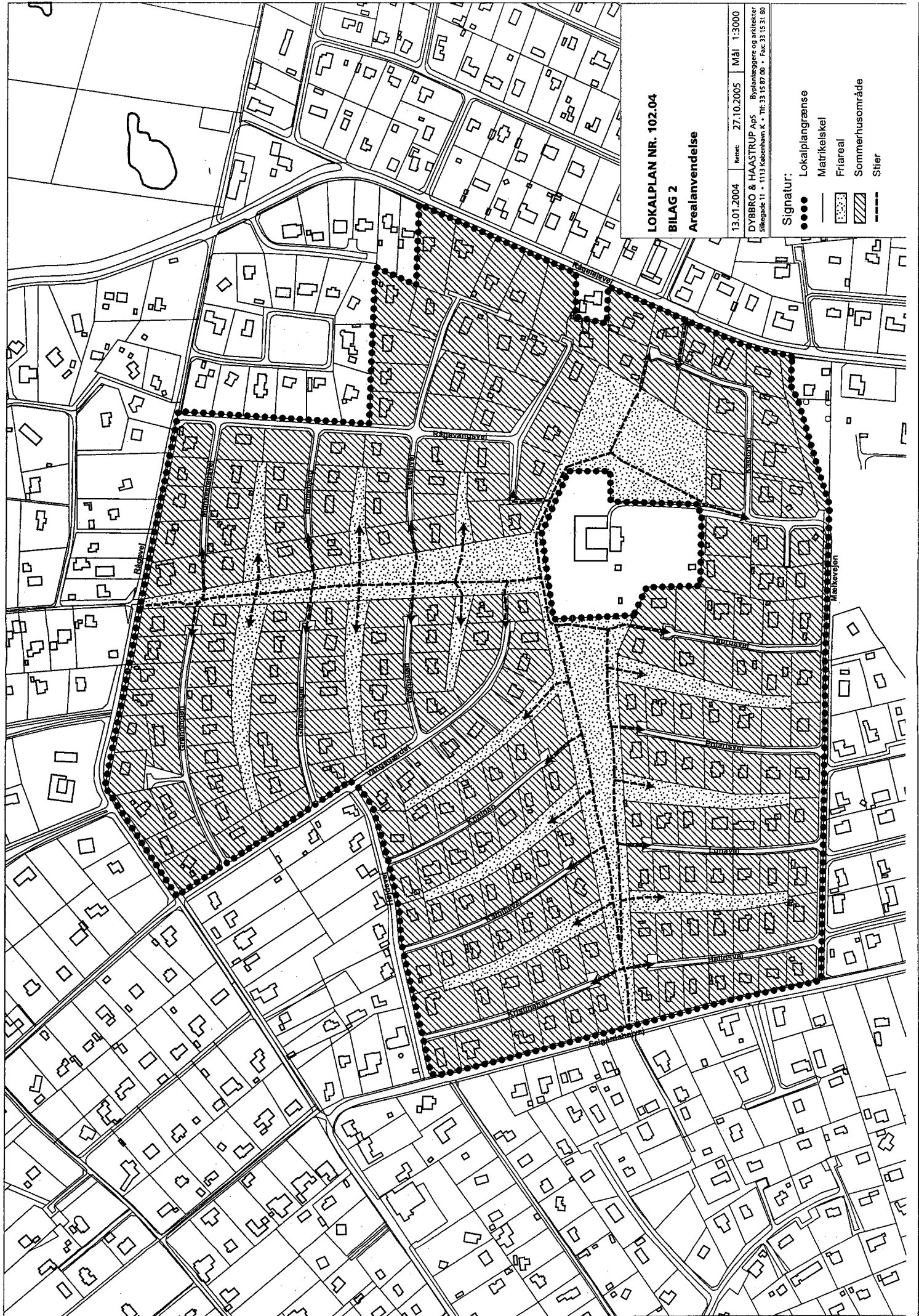
/

Gunnar Rasmussen
Teknisk Direktør



13.01.2004 Revis 23.03.2004 Mål 1:3000
DYBBRO & HAASTRUP ApS Byplanlæggere og arkitekter
Sillegade 11 • 1113 København K • Tlf. 33 15 87 00 • Fax. 33 15 31 80

Signatur:
●●● Lokalsplangrænse
— Matrikelskel
--- Drænelinier



LOKALPLAN NR. 102.04
BILAG 2
Arealanvendelse

13.01.2004 Rev. 27.10.2005 Mål 1:3000
DYBBRO & HAASTRUP ApS Byplanlægger og arkitekt
Sillegade 11 • 1113 København K • Tlf. 33 15 87 00 • Fax. 33 15 31 80

Signatur:

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ▨ Friareal
- ▤ Sommerhusområde
- Stier

