

LOKALPLAN NR. 7.6

“Omdannelse af Gurrehus til helårsboliger”

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE.....	3
Baggrund for lokalplanen	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
LOKALPLAN NR. 7.6	15
§ 1 - Områdets afgrænsning.....	16
§ 2 - Lokalplanens formål.....	16
§ 3 - Områdets anvendelse	16
§ 4 - Områdets zonestatus.....	16
§ 5 - Udstykning	16
§ 6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	16
§ 7 - Byggelinier.....	17
§ 8 - Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 9 - Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 10 - Ubebyggede arealer	17
§ 11 - Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 12 - Grundejerforening.....	18
§ 13 - Tilladelser fra andre myndigheder.....	18
§ 14 - Lokalplanens retsvirkninger	18

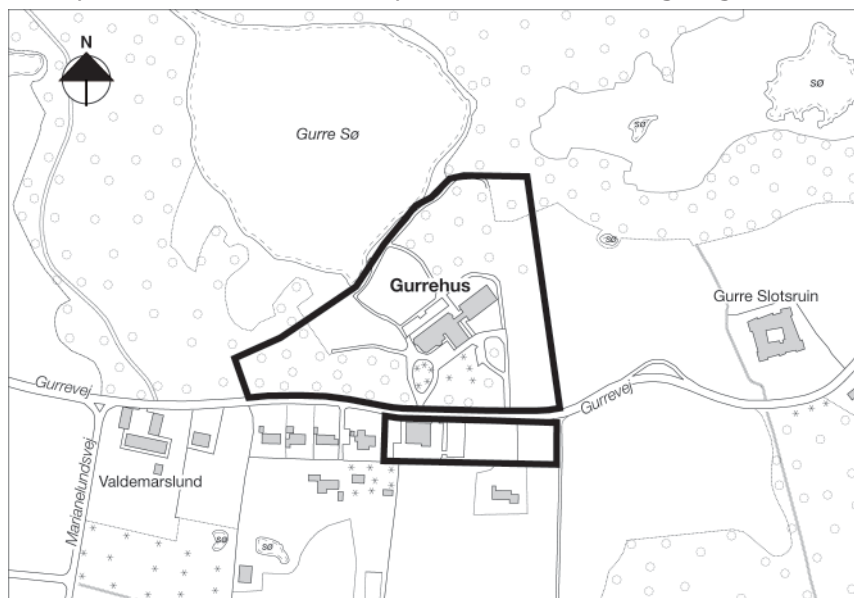
REDEGØRELSE

Denne lokalplan har til formål, at omdanne det eksisterende slot samt staldbygning ved Gurrehus til helårsboliger.

Det er planen at nedrive garageanlæg ved staldbygning samt sidebygning og mellebygning fra 1968 til Gurrehus.

Lokalplanområdet er beliggende direkte til Gurre sø og Gurre Slots ruin som nærmeste nabo.

Lokalplanens område er vist på nedenstående tegning.



BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Gurrehus har tidligere haft status som bolig.

Sidst har Gurrehus været anvendt som firmadomicil og tidligere som kursusvirksomhed for Det danske Forsvar.

Byrådet har i Kommuneplanen 2004-2016 givet mulighed for, at slot og stald kan indrettes til boligformål.

På møde i Ejendoms- og Miljøudvalget 12.12.2005 blev det vedtaget, at nærværende projekt til indretning af helårsboliger kan danne grundlag for udarbejdelse af denne lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Ejendommens areal er delt op i to enheder.

Enhed 1, Matr. nr. 1b Gurrehus, Tikøb er på 37.167 m², heraf er den nordøstlige del af matriklen, 1.000 m², fredskov.

Enhed 1 afgrænses mod nord af Gurre Sø og mod syd af Gurrevvej.

Gurrehus, med tilbygning fra 1916 er på 2.535 m², det bebyggede areal udgør 845 m². Ejendommen er opført i 2 fulde etager samt tageetage og kælder.

Det danske forsvar overtog i 1952 bygningerne. Ejendommen overgik til kursusvirksomhed for forsvaret.

I 1968 opførtes en sidebygning i tidens stil, øst for slottet, med

værelser til kursister. Arkitekturen var moderne for tiden, men harmonerede ikke med Gurrehus.

Endvidere opførtes 4 officersbygninger (parcelhuse), i gule mursten på området sydvest for slottet og vest for staldbygningen.

Sidebygning samt mellembygning fra 1968 vil blive revet ned til niveau over kælder og overdækket med jord, der tilsås med græsser. Terræn vil herefter indgå som naturlig del af parken.

Enhed 2, Matr. nr. 1 k Gurrehus, Tikøb er på 5.939 m² og afgrænses mod nord af Gurrevej og mod syd, øst og vest af tilstødende matrikler.

På arealet er i 1915 opført en staldbygning. Bygnings areal udgør 400 m². En senere tilbygning i træ som garageanlæg vil blive revet ned.

Det samlede areal af enhed 1 og enhed 2 udgør i alt 43.106 m².



Gurrehus set fra nord



Staldbygning mod sydøst

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan indeholder, som det væsentligste, bestemmelser om helårsboligformål, bestemmelser for bevaringsværdige huse og beplantning, for hegn mod vej samt for vej-og stiadgang.

Området er opdelt i 2 enheder:

Enhed 1: Matrikel nr. 1b Gurrehus, Tikøb

Enhed 2: Matrikel nr. 1k Gurrehus, Tikøb

Hvor intet andet er nævnt gælder bestemmelserne for begge områder.



© KMS, Scankort A/S og Frederiksborg Amt

Luftfoto af lokalplanområde med matr. nr.

Lokalplanområdet skal anvendes til helårsboligformål.

Herudover kan det tillades, at enhed 2 (matr. nr. 1k) kan anvendes til liberalt erhverv i tilknytning til en bolig, samt maskinhus, fælleshus og/eller kulturformidling.

I det eksisterende Gurrehus (enhed 1) kan der indrettes op til 15 lejligheder i 2 plan med en gennemsnitlig størrelse på ca. 122 m².

I staldbygningen (enhed 2) syd for Gurrevej kan indrettes op til 4 lejligheder i 2 plan med en gennemsnitlig størrelse på ca. 122 m².

Trafikforhold

For enhed 1 gælder, at eksisterende veje og stier skal bevares i sin nuværende udformning.

Overkørsel til vej skal udføres i granitmateriale, chaussesten og brosten.

Der er disponeret med 1 indkørsel for afsætning til den vestlige indgang til slottet.

Den nuværende østlige adgang lukkes for kørende trafik og forbeholdes gående og cyklende.

For enhed 2 gælder, at overkørsel til vej skal udføres i granitmateriale, chaussesten og brosten.

Adgang til parkering må ikke placeres overfor indkørsel til Gurrehus.

Der er disponeret med 1 indkørsel for afsætning samt parkering for alle beboere samt deres gæster på areal syd for Gurrevej. Herfra vil der være adgang til staldbygning samt over vej til Gurrehus.

De gående mellem de to indkørsler skal sikres ved anlæg af gangareal langs Gurrevej.

Ved udkørsel skal der etableres tilstrækkelig oversigt, jf. vejreglerne.

Der skal tages hensyn til den eksisterende fartdæmper på Gurrevej.

Udgifter i forbindelse med ovenstående er kommunen uvedkommende.

Parkering for begge enheder sker på areal udlagt til parkering syd for Gurrevej. Der skal etableres to parkeringspladser pr. lejlighed. Herudover skal der anlægges 2 p-pladser som handicap-p-pladser i enhed 1 ved slottes hovedindgang.

I enhed 2 øst for de private p-pladser skal der være mulighed for anlæg af et antal offentlige p-pladser.

I lokalplanen er der i princippet udlagt et areal til offentlig sti-forbindelse fra Gurrevej til Gurre sø og langs søen. Da området har væsentlige kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative interesser er det et ønske på sigt at kunne formidle disse ved at skabe bedre sammenhæng i området fra Gurre slotsruin over Gurrehus og til skoven.

Handicapforhold



Bevaringsværdig bebyggelse

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 indarbejdet og omfatter både udearealer såvel som indretning 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.

Gurrehus og den tilhørende staldbygning, er bevaringsværdige. For bevaringsværdige huse gælder særlige bestemmelser, der sikrer bygningernes oprindelige arkitektur ved om- og tilbygninger.

Oprindelig blev Gurrehus i 1880 overtaget af Frederik Tutein. Han valgte, at bygge et nyt Gurrehus i tidens udbredte stil nemlig hollandsk renæssance med spirpydet tårn, karnapper og kviste. Slottet er opført i røde, brændte teglsten med hvide bånd og inddækninger. Taget er af skifer.

Det blev tegnet af arkitekt Charles Abrahams og bygget i 1883.

På foranledning af Prins Georg af Grækenland, der overtog huset i 1914 og dengang benyttede Gurrehus som sommerresidens, blev Gurrehus renoveret og ombygget. Tutein's renæssancestil måtte vige pladsen for en mere enkel og barokinspireret stil. Samtidig blev huset tilbygget en ekstra fløj mod sydøst. Udtrykket, bygningen fik ved denne lejlighed, holder frem til i dag.

Ifølge Kommuneatlasset er Gurrehus bevaringsværdig med save-karakteren 3.



Sidebygning (betonbygning) vil blive revet ned. Gurrehus

Staldbygningen kom til i 1915 og var dengang tænkt som garageanlæg for køretøjer tilknyttet Gurrehus. Bygningen er opført med røde tegl og skifertag.

Ifølge Kommuneatlasset er Staldbygningen bevaringsværdig med save-karakteren 4.



Staldbygning mod nord

Alle bygningsarbejder på en bevaringsværdig bygning, der går udover almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse af Helsingør Kommune.

Ansøgninger om tilladelse til ovennævnte skal sendes til Teknisk Forvaltning og være ledsaget af de nødvendige planer, tegninger og beskrivelser til forståelse af projektet.

Godkendelsen kan gøres betinget af gennemførelsen af foranstaltninger, som ikke er omfattet af ansøgningen.

Beplantning

Parken omkring Gurrehus, er karakteristisk anlagt efter engelsk landskabsstil, med åbenhed, græsklædte enge og solitære træer.

Hække mod Gurrevej, skal være levende hegn (bøgehæk) med en max. højde på 1,20 m. Hækken kan suppleres med dyrehegn på max. 1,0 m.



Hæk langs Gurrevej



Indkørsel til Gurrehus fra Gurrevej

Parken kan i dag ses fra vej og Gurre Slotsruin.

Det vil være i strid med parkens åbne karakter, at indhegne arealer med hæk eller hegn, hvorfor der ikke kan gives tilladelse til sådanne.

Den åbenhed der er i dag, skal bevares.



Gurre Sø set fra parken



Parkens åbne landskabelige karakter

Parkens åbne landskabelige karakter med store gamle træer, græsklædte enge og grusbelagte gangstier vil blive bevaret og styrket.

Beplantning omkring Gurrehus er af ældre oprindelse.

Der er taks, tuja, ask, blodbøg, alm. bøg, birk, gran og fyrretræer og store Rhododendroner pryder parken foran slottet mod Gurrevej.

Generelt er parkens beplantning bevaringsværdig og skal søges vedligeholdt ved rettidig genplantning af samme art eller botanisk hjemmehørende, inden fældning af ældre træer.

Generelt gælder det, at ældre træer skal søges bevaret, dog

Belysning

kan enkelte træer for tæt på bebyggelse, fældes for at optimere lysindfald i lejligheder.

Parkens nordøstlige del er fredsskov.

Der skal være udendørsbelysning (lav belysning, park belysning, max. 1,2 m høj, med skærmet lyskilde) på alle stier, der fører fra Gurrevej til indgangspartier i Gurrehus.

Dette forhold gælder også for stier/veje til staldbygningen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Helsingør Kommuneplan 2004 - 2016

Ifølge Helsingør Kommuneplan er lokalplanområdet beliggende i område 7.B12 (Gurrehus). Her gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at antallet af boliger begrænses til 22 stk. der skal holdes indenfor hovedbygningens og staldbygningens eksisterende bygningsmasse,
- at hovedbygningens ydre ikke må ændres,
- at mellembygningen fjernes og at tilbygningen rives ned til kælderniveau,
- at ejendommens bygninger ikke må tilføjes yderligere bruttoetageareal, og at der ikke må opføres yderligere bygninger på ejendommen,
- at staldbygningen kan anvendes til maskinhus, fælleshus, kulturformidling samt til boligformål,
- at kælderarealet ikke må inddrages til boliger,
- at der skal gives mulighed for offentlig adgang til området via et stiforløb langs søen.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Ifølge regionplanen er området beliggende i landzone.

Lokalplanområdet er i sin helhed udpeget som beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land.

Tilstanden og arealanvendelse i beskyttelsesområderne må som udgangspunkt ikke ændres, hvis det forringer områdets værdi. En ændring kan tillades, hvis det kan begrundes ud fra samfundsmæssige hensyn og det ud fra en konkret regionplanmæssig vurdering kan ske, uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Der må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg eller inddrages arealer til byudvikling. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse af værdierne.

Sten og jorddiger må ikke sløjfes eller ændres

Beskyttede naturtyper

Omkring lokalplanområdet er der en række naturtyper (sø, mose, ferskeng og strandeng) som er udpeget som § 3 områder iht. Naturbeskyttelsesloven.

Det vurderes, at disse naturtyper ikke berøres ifm. lokalplanens gennemførelse.

EF-habitatområde

Gurresø som ligger umiddelbart nordvest for lokalplanområdet er udpeget som EF-habitatområde. Søen har endvidere en skærpet målsætning – A1 for videnskabeligt interesseområde.

Habitatområdet er omfattet af EF-direktiver om Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Der må ikke ske forringelse af naturtyper og levesteder eller ske betydelig forstyrrelse af de arter, for hvilke området er udpeget, herunder ved påvirkning af ændringer uden for områder.

Der er ikke foretaget særskilte undersøgelser af de beskyttede dyrearters yngle- eller rasteområder eller vandringsruter.

Det vurderes, at den ændrede benyttelse af lokalplanområdet ikke vil påvirke habitatområdet, idet området hidtil har været benyttet til kursus og erhverv, hvorfor ændringen ikke er væsentlig anderledes ift. Naturens påvirkning.

Lavbundsareal

Den yderste østlige del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsområde.

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås.

Nærværende lokalplan medfører ikke nybyggeri.

Landbrug

Den yderste nordvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som særligt følsomt landbrugsområde.

De særligt følsomme landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål. Der skal ved inddragelse af områderne til bymæssige formål i videst muligt omfang tages hensyn til de landbrugsmæssige forhold.

Da lokalplanområdet hidtil ikke har været benyttet til landbrugsformål og den nye anvendelse ikke væsentlig vil ændre forholdene på de ubebyggede områder, vurderes det at området kan benyttes til friareal for boligbebyggelsen.

Drikkevandsinteresse

Lokalplanområdet er udpeget som særligt drikkevandsområde. Der er begrænsning på vandindvinding.

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet. Der må derfor ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

Der kan som hovedregel ikke meddeles vandindvindings – og bortledningstilladelser.

Der vurderes, at lokalplanens formål kan gennemføres uden risiko for grundvandsforurening.

Samlet vurdering

Det er samlet set vurderet, at lokalplanen ikke er i konflikt med regionplanens bestemmelser.

Kulturarvslandskab

Området er udpeget som kulturarvslandskab. Det betyder bl.a. at anlæg af stier og p-plads skal planlægges i samråd med Holbo Herreds Kulturhistoriske Centre.

Spildevandsplan	Gurrehus er koblet på det lokale spildevandsnet, som leder spildevandet til rensning centralt.
Varmeplan	Ifølge kommunens varmeplan er lokalplanområdet beliggende i et fjernvarmeområde.
Museumslovens § 27	Der kan ved realisering af anlægsarbejder fremkomme hidtil ukendte jordfaste fortidsminder, som vil være omfattet af Museumslovens § 27. Der gøres derfor opmærksom på, at bygherren i henhold til nævnte lov er forpligtet til øjeblikkelig til Holbo Herreds Kulturhistoriske Centre, Gilleleje, at indberette eventuelle fund eller anlæg som måtte fremkomme, samt i det omfang det berører anlæg eller fund, midlertidigt at indstille anlægsarbejde.
Miljøforhold	Begge Matr.nr. er kortlagt til vidensniveau 1, dvs. muligvis forurenede, bl.a. fra fyringsolietank, dieseltank, benzintank, olieudskiller mm.
Miljøvurdering	I henhold til miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens miljømæssige indvirkning. Lokalplanen omfatter eksisterende byggeri, Gurrehus samt staldbygning. Sidebygning og mellembygning ved Gurrehus vil blive revet ned til niveau over kælder. Kælder vil blive dækket med membran og jord, der vil blive tilsået med græsser. Garageanlæg ved staldbygning vil blive revet ned. Planen har til formål, at give mulighed for indretning af helårsboliger i eksisterende bebyggelse, at fastlægge bestemmelser for hegn mod vej samt at sikre den bevaringsværdige bebyggelse. Planen åbner ikke mulighed for yderligere bebyggelse. Det vurderes, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, der er således efter lovens §2 stk. 2 ikke udarbejdes en miljøvurdering. HUR og Frederiksborg Amt er blevet hørt, iht. §4, stk. 3. HUR har ingen bemærkninger. Frederiksborg Amt bemærker, at da området er registreret på vidensniveau 1, modtager og kommenterer de gerne et udkast til en undersøgelse før igangsætning. Desuden har amtet en række bemærkninger som knytter sig til de interesser der er for at formidle de kulturhistoriske naturmæssige og rekreative værdier.

HELSINGØR KOMMUNE
forslag til
LOKALPLAN NR. 7.6
for
Omdannelse af Gurrehus til helårsboliger

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	mål	1:2000
Kortbilag nr. 2: Retningsgivende bebyggelsesplan	mål	1:2000

Teknisk Forvaltning, Espergærde
d. 26.3.2007 MGA/aha/pep/ghu

henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Helsingør Kommune.

§ 1 - OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- stk. 2 Lokalplanen omfatter pr. 1.11.06 matr. nr. 1 b, 1 k Gurrehus, Tikøb.
- stk. 3 Lokalplanens område er opdelt i enhed 1 og 2.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL

- stk. 1 Lokalplanen har til formål, at sikre følgende:
- fastlægge området til helårsboliger.
 - sikre bevaringsværdige bygninger.
 - fastlægge bestemmelser for den eksisterende park med åbne græsenge og solitære træer.
 - fastlægge bestemmelser for hegn, veje og stier.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- stk. 1 Enhed 1 og 2 fastlægges til helårsboliger, med max. 15 boliger i Gurrehus og max. 4 boliger i staldbygningen.
- stk. 2 Enhed 2 kan tillige anvendes til liberalt erhverv i tilknytning til boligerne, eller til maskinhus, fælleshus eller kulturformidling.

§ 4 - OMRÅDETS ZONESTATUS

- stk. 1 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 5 - Udstykning

- stk. 1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1 Vejadgang til enhed 1 og 2 skal ske fra Gurrevej, der vil være 1 adgang til hver enhed, som vist på kortbilag 2. Ved udkørsel skal der etableres tilstrækkelig oversigt, jf. vejreglerne.
- stk. 2 Den østlige vejadgang til slottet (enhed 1) lukkes for kørende trafik og forbeholdes gående og cyklende.
- stk. 3 I enhed 1 udlægges et areal med mulighed for offentlig adgang til området fra Gurrevej og til et stiforløb langs søen i princippet som det er vist på kortbilag 2.
- stk. 4 Der kan i enhed 1 anlægges interne veje i grus med et kørespor i max 3 m's bredde. Vejene skal følge terrænet.
Et hvert anlægsarbejde skal forelægges de museale myndigheder.
- stk. 5 Parkering til alle boligerne må kun foregå syd for Gurrevej i enhed 2 på et samlet parkeringsareal, som vist på kortbilag 2. Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig.
- stk. 6 I enhed 2 øst for de private p-pladser til boligerne udlægges et areal til en offentlig natur p-plads i princippet som vist på kortbilag 2.
- stk. 7 I enhed 1 skal der tæt ved slottets hovedindgang etableres 2 handicap-p-pladser.
- stk. 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".

§ 7 – BYGGELINIER

- stk. 1 Området er beliggende indenfor sø- og skovbeskyttelseslinier, jf. §16 og §17 i Naturbeskyttelsesloven. En hver ændring af bygningernes ydre samt øvrige tiltag i sø- og skovbeskyttelseszonen kræver dispensation fra disse bestemmelser.

§ 8 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- stk. 1 Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, dette gælder også skure, udhuse, garager carporte etc., undtaget dog legeredskaber, herunder mindre legehuse under 5 m² med en principiel placering nær bygningerne.
- stk. 2 I enhed 1 skal sidebygning og mellembygning fra 1968 rives ned til niveau over kælder, tildækkes med membran og jord og tilsås med græsser.
I enhed 2 skal garageanlæg rives ned.

§ 9 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1 De 2 eksisterende bevaringsværdige bygninger - slottet og staldbygningen skal bevares.

Ombygning og ændringer må kun ske med byrådets særlige tilladelse. Udskiftning af tag og vinduer samt etablering af nye dør- og vinduespartier er omfattet af denne bestemmelse. Se § 7. Sø- og skovbeskyttelseszonerne er generelle forbud mod byggeri i beskyttelseszonerne, hvorfra et hvert byggeri eller indretning kræver dispensation.

§ 10 – UBEBYGGEDE AREALER

- stk. 1 Ubebyggede arealer skal fremtræde som den eksisterende park med åbne græsenge og solitære træer, som det fremgår af kortbilag 2, og vedligeholdes af en grundejerforening.
- stk. 2 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes uden byrådets godkendelse. Bliver det nødvendigt at fælde bevaringsværdige træer, skal der ske genplantning med samme art og med et stammeomfang på min. 25-30 cm målt en meter over jorden.
- stk. 3 Bevoksning, vist med lodret skraveret signatur på kortbilag 2, er fredskov.
- stk. 4 Hække mod Gurrevej, skal være levende hegn (bøgehæk) med en max. højde på 1,20 m. Hækken kan suppleres med dyrehegn på max. 1,0 m.
- stk. 5 Der skal plantes lav hæk (bøg) max. 1,2 m, omkring P-plads på enhed 2. Større træer kan plantes spredt i hækken.
- stk. 6 Udover bestemmelsen i stk. 4 og stk. 5 må der ikke opsættes nogen form hegn (heller ikke hæk) mod naboskel eller inde i lokalplanområdet.
- stk. 7 Der skal være udendørsbelysning (lav belysning, park belysning, max. 1.2 m høj, med skærmet lyskilde) på alle stier, der fører fra Gurrevej til indgangspartier i Gurrehus.
Dette forhold gælder også for stier/veje til staldbygningen.
- stk. 8 Parkering eller henstilling af uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne eller lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- stk. 9 Friarealer skal udføres handicapegnede i overensstemmelse med SBI-anvisning nr. 98 "Boligbebyggelser for alle" og DS-håndbog 3028 "Tilgængelighed for alle".

§ 11 – FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- stk. 1 Før boligerne tages i brug, skal følgende være etableret:
- P-pladser, og levende hegn omkring P-areal i enhed 2,

- Sidebygning og mellembygning skal være nedrevet, jf. § 8 stk. 2
- Garageanlæg ved staldbygning skal være nedrevet,
- Gående mellem enhed 1 og enhed 2 skal sikres ved anlæg af gangareal langs Gurrevej.

§ 12 – GRUNDEJERFORENING

- stk. 1 Alle ejere af husstande indenfor lokalplanområdet er pligtig til at være medlem af en samlet grundejerforening for lokalplanområdet.
- stk. 2 Grundejerforeningsvedtægterne skal godkendes af byrådet.
- stk. 3 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, veje og stier indenfor lokalplanens område, samt overtage fællesanlæg, der ikke af kommunen overtages som offentlige. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier, parkeringsarealer og øvrige fællesanlæg.

§ 13 - TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- stk. 1 Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinien på 300 m.
Helsingør Kommune skal give tilladelse til dispensation fra skovbyggelinie.
- stk. 2 Lokalplanområdet ligger indenfor søbeskyttelseslinie på 150 m.
Helsingør Kommune skal give tilladelse til dispensation fra Søbeskyttelseslinie.

§ 14 - LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- stk. 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.

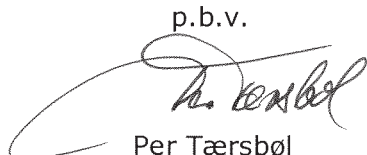
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

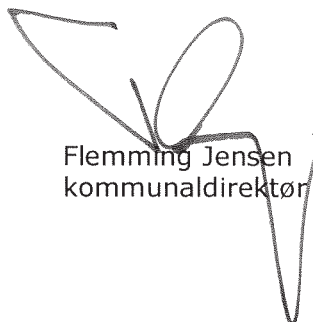
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

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

SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 6.11.2006

p.b.v.

Per Tærsebøl
borgmester

/


Flemming Jensen
kommunaldirektør

I henhold til § 27, stk. 1 i Lov om planlægning vedtages lokalplanen endeligt

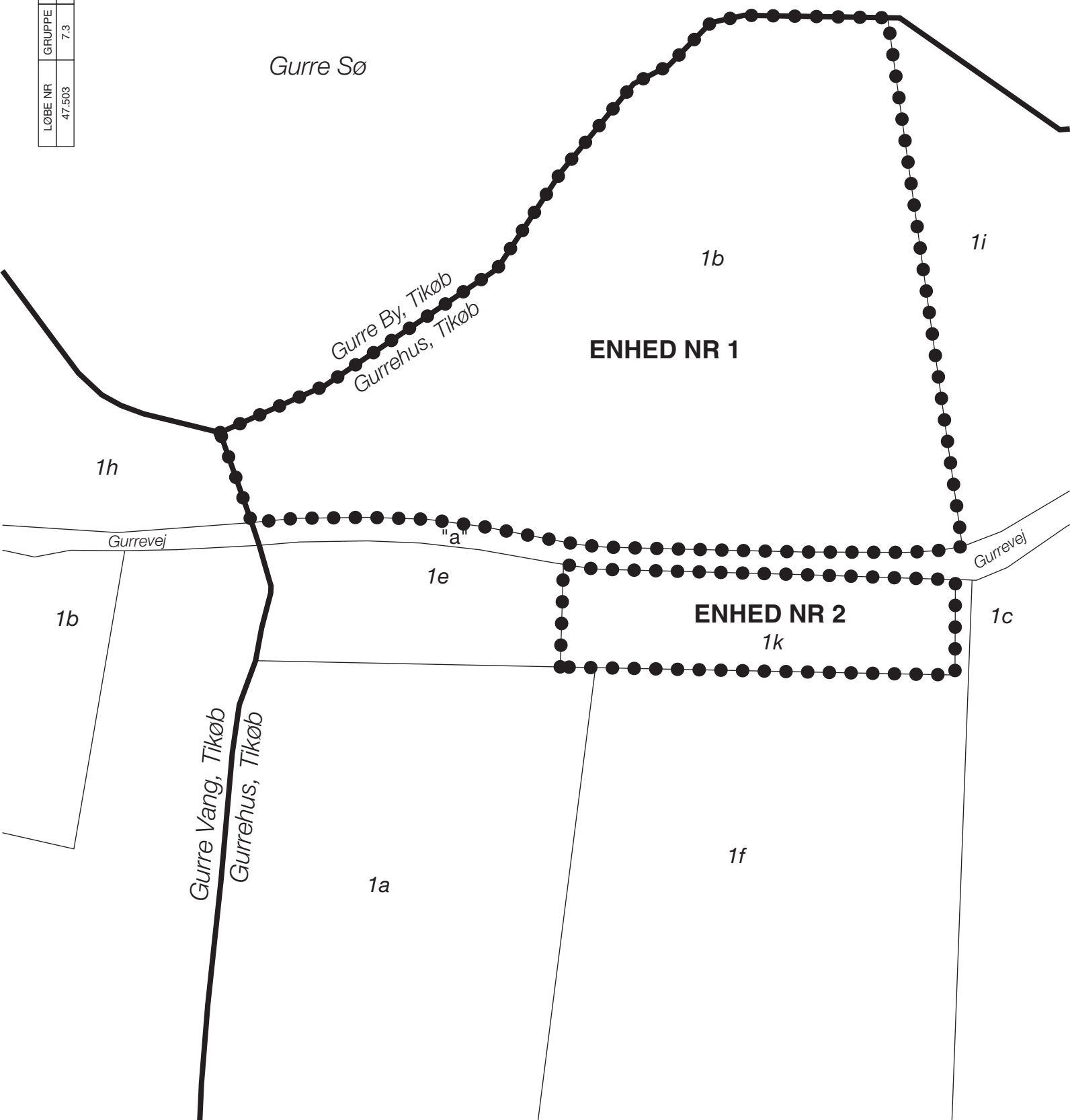
Således vedtaget af Helsingør Byråd d. 26.3.2007

p.b.v.

Per Tærnbøl
borgmester

/ 
Flemming Jensen
kommunaldirektør

LØBE NR	GRUPPE	OMR	ARK
47.503	7.3	9524	1



Lokalplanområdets afgrænsning

0m | 50m | 100m Mål 1:2000

KORTBILAG 1

Matrikelkort

Lokalplan nr.7.6

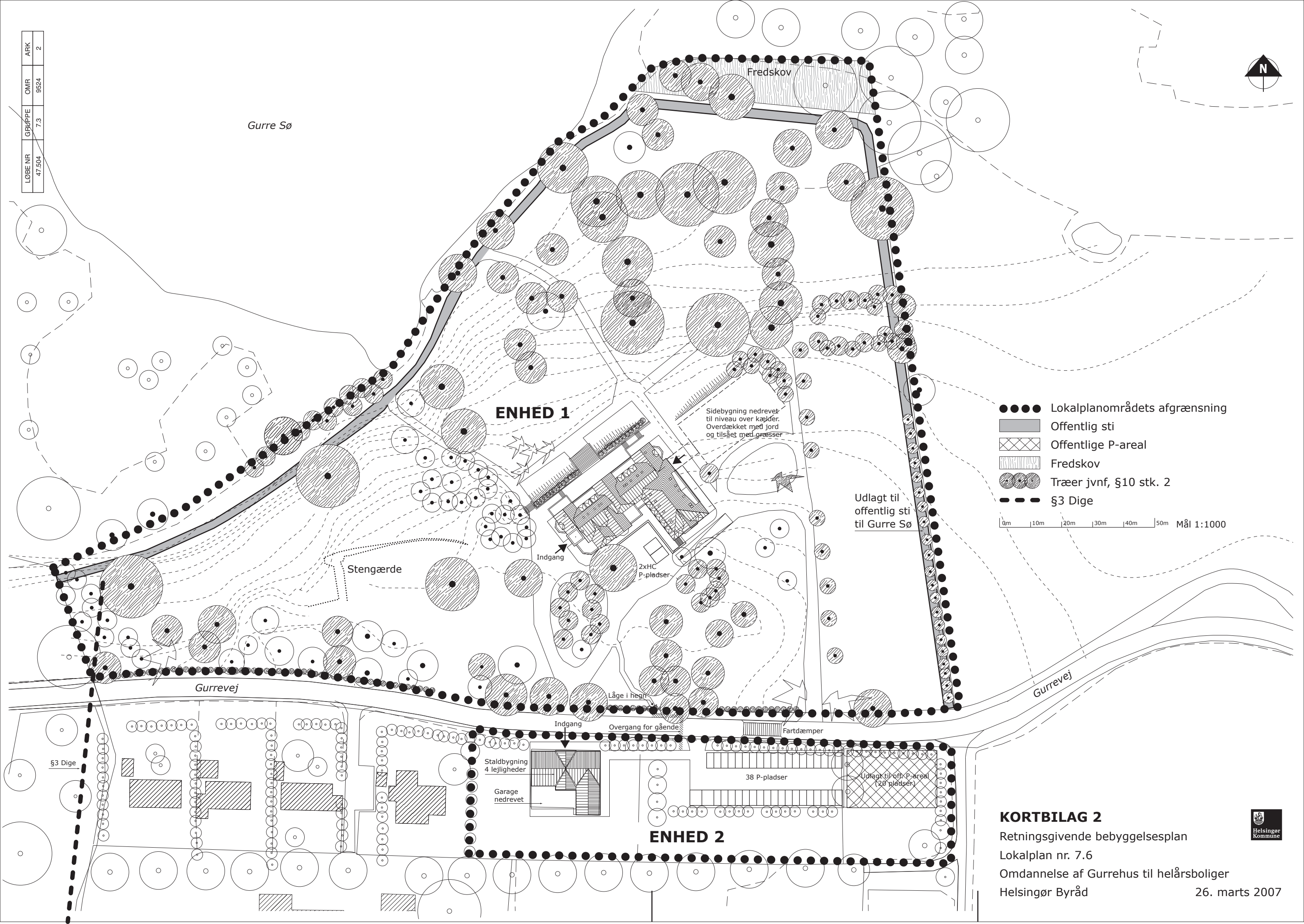
Omdannelse af Gurrehus til helårsboliger

Helsingør Byråd

26. marts 2007



LOBE NR	GRUPPE	OMR	ARK
47.504	7.3	9524	2



- Lokalplanområdets afgrænsning
- Offentlig sti
- ▤ Offentlige P-areal
- ▨ Fredskov
- Træer jvnf, §10 stk. 2
- - - §3 Dige

0m 10m 20m 30m 40m 50m Mål 1:1000

KORTBILAG 2

Retningsgivende bebyggelsesplan

Lokalplan nr. 7.6

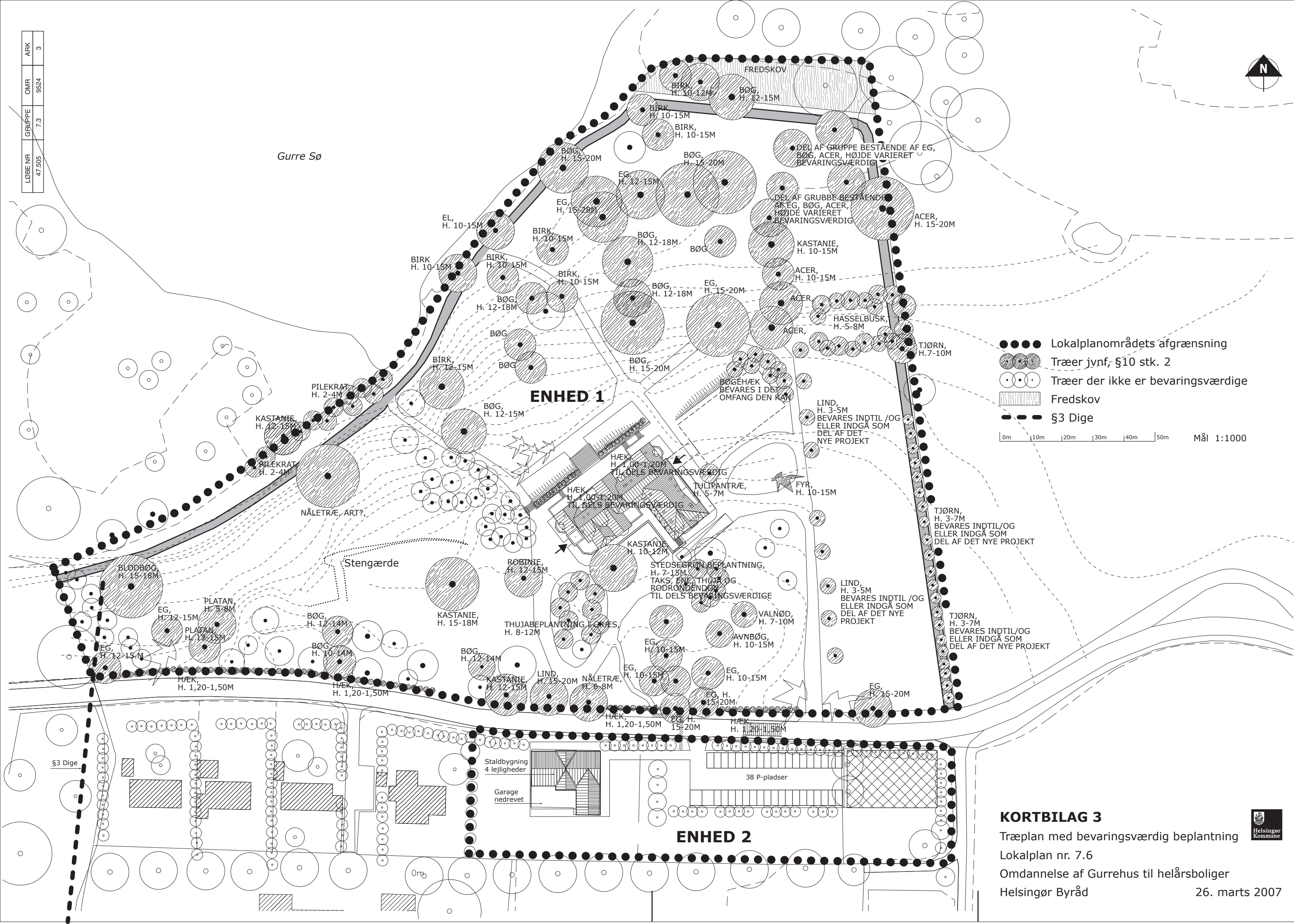
Omdannelse af Gurrehus til helårsboliger

Helsingør Byråd

26. marts 2007



LØBE NR	GRUPPE	OMR	ARK
47.505	7.3	9524	3



KORTBILAG 3

Træplan med bevaringsværdig beplantning

Lokalplan nr. 7.6

Omdannelse af Gurrehus til helårsboliger

Helsingør Byråd

26. marts 2007

