

Indholdsfortegnelse

<u>Generel orientering</u>	3
<u>Forslag til Lokalplan 512.15 for daginstitution ved Laugøvej i Helsingør</u>	4
<u>Redegørelse</u>	4
<u>Lokalplanens baggrund og formål</u>	4
<u>Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold</u>	4
<u>Lokalplanens indhold</u>	6
<u>Forhold til anden planlægning</u>	9
<u>Tilladelser fra andre myndigheder</u>	12
<u>Lov om miljøvurdering af planer og programmer</u>	12
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	12
<u>Forslag til Lokalplan 512.15 for daginstitution ved Laugøvej i Helsingør</u>	14
<u>Bestemmelser</u>	14
<u>§ 1 Lokalplanens formål</u>	14
<u>§ 2 Afgrænsning og zonestatus</u>	14
<u>§ 3 Områdets anvendelse</u>	14
<u>§ 4 Udstykning</u>	15
<u>§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold</u>	15
<u>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering</u>	15
<u>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	16
<u>§ 8 Ubebyggede arealer</u>	17
<u>§ 9 Lednings- og antenneanlæg</u>	18
<u>§10 Bonusvirkning</u>	18
<u>§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri</u>	18
<u>§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</u>	18
<u>§ 13 Retsvirkninger</u>	18
<u>§ 14 Vedtagelsespåtegning</u>	19
<u>Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning</u>	20
<u>Kortbilag 2 Administrationsplan</u>	21
<u>Kortbilag 3 Støjgrænseplan 58 dB</u>	22

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med Helsing Realskole og Søren Andersen Arkitekter A/S.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den **XX.XX.201X** og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den **XX.XX.201X**.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den **XX.XX.201X** til den **XX.XX.201X**.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den **XX.XX.201X** inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:
tms@gribskov

eller

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingør

Forslag til Lokalplan 512.15 for daginstitution ved Laugøvej i Helsingø

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Helsingø Realskole har i en årrække haft ønske om at tilbyde egen børnehaveplads som supplement til den eksisterende skole på Nygade i Helsingø. En ny daginstitution ses som en naturlig udvikling for Helsingø Realskole.

Med denne lokalplan skabes mulighed for etablering af den nye daginstitution på en tidligere gård, Bøgeskovgård, ved Laugøvej nord for Helsingø. Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget til fremtidig byudvikling. Området vest for Laugøvej, herunder lokalplanområdet, er i Kommuneplan 2013-25 udlagt til boliger og offentlige formål som institutioner og anlæg til lokal service. Området øst for Laugøvej er udlagt til fremtidigt trinbræt og pendlerparkering.

Erfaringer fra andre nye udtykninger til boliger viser, at antallet af børnefamilier kan forventes at blive stort. Endvidere må Helsingø Realskoles børnehave forventes at have et opland også udenfor Helsingø by, ligesom Realskolen har det. Derfor ses placeringen af en børnehave netop her, tæt på et planlagt kommende nyt boligområde, med gode tilkørselsforhold samt indenfor gåafstand til skolen på Nygade, som optimalt.

Den nye daginstitution får navnet "Helsingø Realskoles børnehave".

Lokalplanen har således til formål at muliggøre opførelsen af den nye daginstitution med tilhørende udearealer og parkeringsanlæg på Bøgeskovgård. Lokalplanen har også til formål at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til lokalplanområdet, et sammenhængende arkitektonisk udtryk i byggeriet og en grøn karakter for de ubebyggede arealer. Endvidere skal lokalplanen skabe rammer for en eventuel fremtidig udvidelse af daginstitutionen.

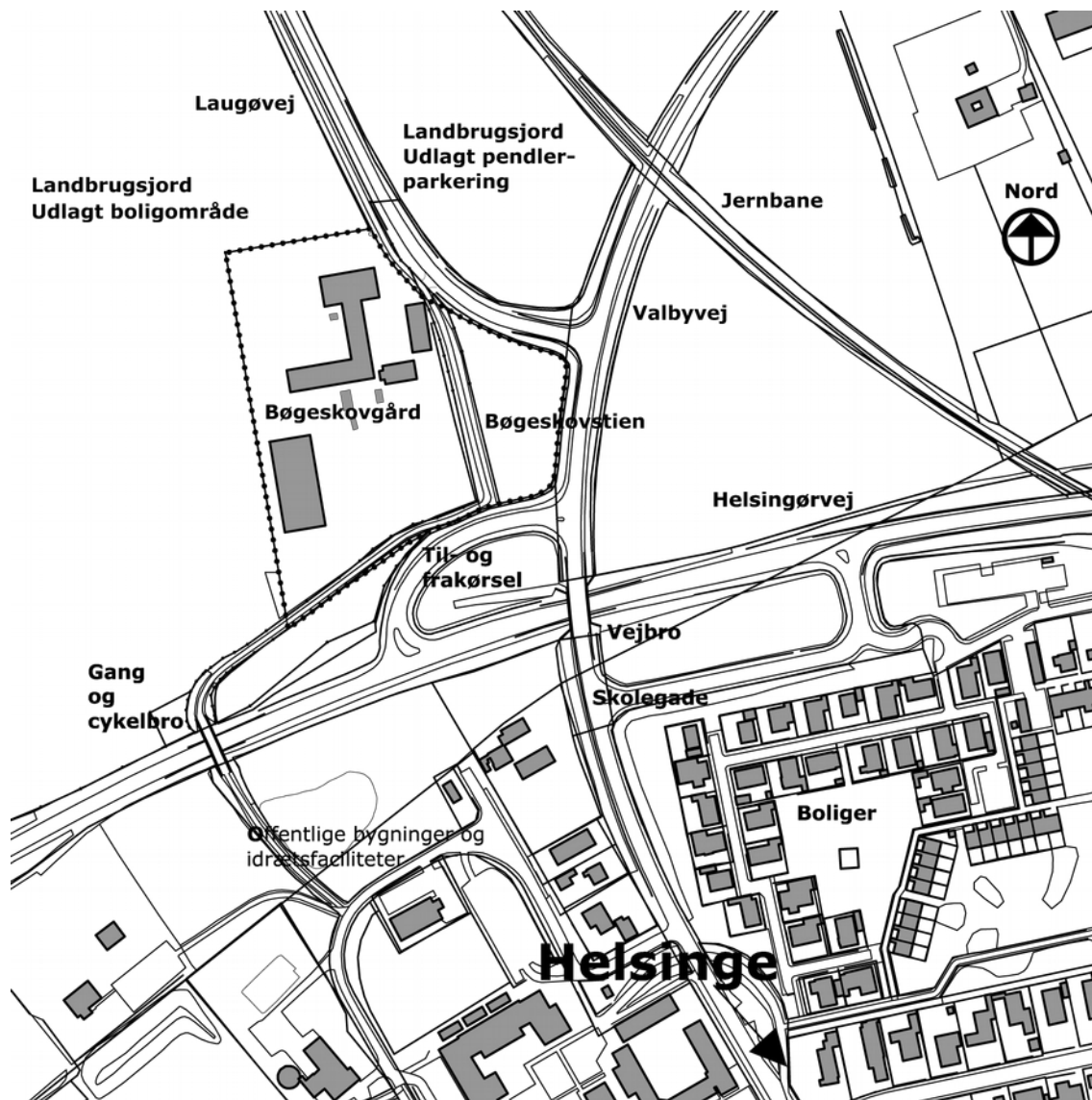
Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omgives mod vest, nord og øst af områder, der i dag er præget af landbrugsarealer og skovområder med fritliggende landbrugsbygninger.

Mod syd ligger Helsingø by. Direkte mod syd, på den anden side af Helsingørvej, er området præget af fritliggende enfamiliehuse, tæt på boliger samt offentlige bygninger og idrætsfaciliteter som boldbaner, idrætshal mv.

Lokalplanområdet er på ca. 23.000 m². En del af lokalplanområdet er i dag bebygget og indeholder gården "Bøgeskovgård". Omkring 5.000 m² af lokalplanområdet er i dag udlagt til have for gården. Desuden er ca. 4.000 m² mod øst på den anden side af en offentlig sti udlagt til grønt areal.

Hele arealet ligger i landzone.



Oversigtskort 1:4000

Gården indeholder ud over et stuehus også diverse driftsbygninger og udhuse. De eksisterende bygninger er præget af at de er opført i to forskellige tidsperioder 1900/1929 og 2002. Alle bygninger har et traditionelt saddeltag med hældninger på mellem ca. 15 og ca. 45 grader. Bygningerne bærer præg af at de løbende er blevet vedligeholdt uden en overordnet plan for materialevalg og uden konsekvent respekt for oprindeligt materialevalg. Der er dog et gennemgående farvevalg ved hvide facader og rødt træværk. Ingen af bygningerne er registeret som bevaringsværdige.

Området omkring gården har udtryk af gammel landhave med store træer og græsplæne. Arealet øst for Bøgeskovstien har mere karakter af græseng omkranset mod nord, øst og syd af et tyndt plantebælte. På gårdspladsen foran stuehuset står tre store, gamle Lindetræer.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder jævnt mod nordvest med et niveaufald på ca. 4 meter fra det højeste til det laveste punkt.

Lokalplanområdet grænser op til følgende veje: Mod nordøst Laugøvej (Lokalvej

land), mod øst Valbyvej (Fordelingsvej land) og mod syd Helsingørvej med tilhørende af- og tilkørselsvej (Gennemfartsvej land). Alle veje er kommunale veje. Laugøvej er adgangsvejen til lokalplanområdet og ligger i niveau hermed. Helsingørvej ligger ca. 2 meter under den tilstødende del af lokalplanområdet og med nærmeste afstand på 50 meter.

Gennem lokalplanområdet løber Bøgeskovstien, en kommunal sti. Denne sti er en kombineret cykel- og gangsti. Stien har via en bro over Helsingørvej forbindelse til et større stinet mod syd i Helsingør. Stien har desuden forbindelse mod nord til Laugø og videre til Ørby.

Mod nordøst ligger jernbanen, Gribskovbanen, der forbinder Hillerød og Tisvildeleje. Nærmeste afstanden til jernbanen er ca. 120 meter.

Eksisterende private vandboringer findes inden for lokalplanområdet, men vil blive sløjftet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og disponering af området

Lokalplanområdet må kun anvendes til daginstitution med tilhørende lege- og opholdsarealer, administration og parkering. Under daginstitution forstås i denne sammenhæng børnehave, vuggestue og skolefritidsordning eller lignende, herunder fritidstilbud i samarbejde mellem Helsingør Realskoles skoledel og børnehavedel.

Desuden kan den østlige del af lokalplanområdet anvendes til eventuelt fremtidigt vejanlæg. Dette er medtaget for at sikre mulighed for eventuel udvidelse/omlægning af Valbyvej og Laugøvej i forbindelse med udviklingen af de omkringliggende arealer.

Overordnet set disponeres lokalplanområdet så tyngden af bebyggelsen ligger i den midterste og vestligste del af området, mens parkering, herunder varelevering, renovation og lignende, holdes i den nordlige del. Den østlige del, på den anden side af Bøgeskovstien, indrettes som naturlegeplads.

Herved kan der udbygges med udgangspunkt i de eksisterende bygninger samtidig med at bygningerne i et vist omfang danner ryg mod det fremtidige boligområde og parkeringspladsen.

Med udgangspunkt i denne disponering opdeles lokalplanområdet i tre delområder, jf. Kortbilag 1.

Delområde 1 udlægges til daginstitution, lege- og opholdsarealer samt administration.

Delområde 2 udlægges til vej, parkering og lignende.

Delområde 3 udlægges til naturlegeplads og evt. fremtidigt vejanlæg.

Bebyggelse

Der har ved udarbejdelse af lokalplanen været fokus på at bevare karakteren af gårdmiljø. Det er ved udarbejdelse af lokalplanen endnu uvist hvor meget af den eksisterende bebyggelse der kan bevares. Med gårdmiljø menes en gårdsplads i traditionel forstand omkranset af en markant hovedbygning og længer.

Stuehuset og de nært liggende længer mod øst og vest vil blive omdrejningspunktet for indretningen af daginstitutionen, jf. Kortbilag 2 for bygningerne A, B og C. Ved enten renovering og ombygning eller nybyggeri vil det

eksisterende bygningsudtryk af disse tre bygninger blive videreført med tilsvarende placering omkring gårdspladsen, højder og bygningsproportioner. Ligeledes er det sikret, ved afsætning af området X i Kortbilag 2, at de eksisterende proportioner på gårdspladsen bevares.

Herudover fastlægger lokalplanen ganske frie rammer for bebyggelsens placering. Dette sker ved, at planen definerer, hvor der ikke kan bygges, frem for hvor der kan. Således friholdes, udover gårdspladsen, et areal i den sydøstlige del af delområde 1 for at give åbenhed mod stien og delområde 3 samt for at sikre at en del af legepladserne bliver placeret i en vis afstand til det fremtidige boligområde. Mod vest udlægges en byggelinie Z, jf Kortbilag 2, der er med til at sikre en åbenhed og en vis afstand mellem bygninger og det fremtidige boligområde.

Endvidere er fokus på at sikre arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen. Gennem et enkelt materialevalg og med udgangspunkt i den eksisterende harmoniske arkitektoniske sammenhæng der er i bygningerne fra 1900/1929, vil dette blive sikret.

Ved bygningsændringer og nybygninger vil der i materialevalget blive taget udgangspunkt i hovedelementerne i facaderne fra 1900/1929. Det vil sige pudset og malet overflade kombineret med malet træ. Den nuværende hvide farve på de pudsede overflader videreføres. Karakteren af én, eventuelt to, gennemgående farver på træværk videreføres, uden at der låses fast på bestemte farver.

Tagmaterialet er en blanding af flere forskellige og er generelt ikke oprindeligt. Ved en fremtidig reovering af tage skal valg af materialer forenkles, for eksempel ved en kombination af tagsten og tagpap.

Den eksisterende bygningen i delområde 2 tænkes i første omgang bevaret som en koldhal efter en let restaurering. Alternativt kan den blive nedrevet og arealet kan herefter bebygges efter bestemmelserne, der gælder for delområde 2.

Ubebyggede arealer

Sikkerhed og legemuligheder er væsentlige elementer i forhold til udearealerne, ligesom tilgængelighed skal sikres. Herudover ønskes den eksisterende grønne karakter med beplantning i form af store, solitære træer kombineret med levende hegn og græsarealer videreført.

Af hensyn til sikkerhed for de legende børn opsættes der et sammenhængende hegn omkring alle legepladser. Af hensyn til støjgrænser skal der holdes en afstand til veje mod nord og øst og trådhegn opsættes for at holde denne afstand. Hegnene skal udføres som trådhegn, eventuelt i kombination med beplantning.

Eksisterende levende hegn i og nær skel søges i vid udstrækning bevaret og evt. suppleret med nyplantning. Herved fastholdes den grønne, tætte karakter på naturlegepladsen i delområde 3 samtidig med, at der skabes afstand til de omgivende veje.

Omkring parkeringsarealet i delområde 2 skal plantes et hegn/plantebælte for at undgå lysgener fra bilerne, se Kortbilag 2. Der fastsættes dog en maksimal højde på beplantningen for at give mulighed for udsyn over landskabet – og senere når der udbygges med boliger, for at sikre ind- og udsyn mellem de to områder. Enkelte træer og buske kan være højere når blot de ikke lukker for ind- og udsynet.

Også i skel mod Bøgeskovstien fastsættes en maksimal højde på eventuel

beplantning. Dette for at tilgodese gående og cyklende der færdes på stien, ved at stien ikke kommer til at føles så indelukket og dermed utryk. Også her kan enkelte træer og buske være højere når blot de ikke lukker for ind- og udsynet.

I delområde 1 mod vest og det åbne land, ønskes en mere åben karakter som en kontrast til den østlig og sydlige del som er præget af mere tæt beplantning. Der kan dog eventuelt plantes mere til efterhånden som markerne udbygges til boligområde.

Ved sammensætningen af plantetyper vil der blive tale om en kombination af flere forskellige arter, der er naturlige for egnen. Ved at vælge variation og egnskarakteristiske arter understøttes biodiversitet og samtidig sikres større robusthed overfor klimaforandringer.

Gårdspladsen, der bevares, er præget af 3 store Lindetræer. Disse vil blive bevaret længst muligt. For at forlænge deres levetid vil det blive undersøgt, om det er muligt at styne træerne.

Der fastsættes en samlet mindste-andel af ubefæstede og ubebyggede arealer for henholdsvis delområde 1 og 3. Med ubefæstede arealer menes både faste og permeable belægningsarter. Bestemmelsen skal dels sikre den grønne karakter, dels muliggøre nedsivning af regnvand.

Etablering af et regnvandsbassin, et beplantet nedsivningsområde eller lignende til lokal nedsivning af regnvand er muligt indenfor lokalplanområdet.

Vej, sti og parkering

I delområde 2 anlægges parkeringspladser til biler, cykler, cykelanhængere, barnevogne og lignende. Indkørsel for biler etableres direkte fra Laugøvej. Desuden etableres der forbindelse til den offentlige sti for gående og cyklister. Denne forbindelse bør holdes adskilt fra indkørslen for biler.

Det er også indenfor delområde 2, at renovering, varelevering og lignende skal løses.

Da der ikke er alternativ parkeringsmulighed i området, skal al parkering kunne foregå på egen grund. Krav til antal parkeringspladser er tilpasset dette forhold. Antal parkeringspladser er knyttet op på nomeringen. Det betyder, at antallet af parkeringspladser skal udvides, hvis daginstitutionen udvides. Størrelsen af daginstitutionen bestemmes derved dels af bebyggelsesprocenten, dels af muligheden for at etablere tilstrækkeligt parkeringsareal.

Antallet af faste parkeringspladser på 1 plads per 3 børn er inklusiv pladser til ansatte. Der fastsættes ikke et bestemt antal pladser for midlertidige parkeringspladser til brug ved større arrangementer og lignende eller for cykelparkering. Det skyldes, at behovet vurderes at kunne svinge meget, alt efter hvor børnene kommer fra. Der skal dog altid være tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at al parkering kan løses på egen grund. Som vejledning vurderes umiddelbart, at der er behov for midlertidige parkeringspladser svarende til 1 per 12 børn udover de faste pladser.

Langs skel mod vest giver den fastlagte byggelinje mulighed for en brandvej.

Langs Laugøvej, Valbyvej/Skolegade og tilkørselsvej til Helsingørvej er der udlagt vejbyggelinier og oversigtslinier. Disse linier fremgår af Kortbilag 2.

I forbindelse med udstykning af arealer mod vest og nord til boligområde, kan der blive tale om dels en forlægning af Bøgeskovstien, dels nye muligheder for tilkørsel fra vest og nord. Ved en eventuel forlægning af Bøgeskovstien åbner lokalplanen mulighed for at det nedlagte stiareal i givet fald kan overgå til henholdsvis delområde 1 eller 3. Såfremt der opstår nye tilkørselsforhold er der ved placeringen af parkeringsarealet taget højde for at tilkørslen kan flyttes til at kunne ske fra enten vest eller nord.

I forbindelse med udstykning af arealer mod vest og nord til boligområde eller i forbindelse med etablering af pendlerparkeringspladserne øst for området kan der opstå behov for at ændre på tilkørselsforhold til Helsingørvej eller på krydset Laugøvej/Valbyvej. Der er derfor i lokalplanen åbnet mulighed for, at delområde 3 kan anvendes til eventuelt fremtidige vejanlæg.

Energi

Lokalplanen ligger uden for området for kollektiv forsyning af varme. Derfor er der behov for at etablere en egenforsyning. Den primære opvarmning vil ske ved fremstilling af varme fra et varempeleanlæg. Sekundært vil varmepumpeanlægget blive suppleret af solfangere og/eller solceller hvis det bliver nødvendigt.

Solfangere eller solceller skal i givet fald opsættes som en integreret del af taget og placeret harmonisk. Med harmonisk tænkes at de placeres i klart definerede enheder, med reference og med hensyn til øvrige tagelementer samt i en konsekvent rytme. Tagmaterialets farve tilpasses ved at anvende et mørkt materiale.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 1.B.25 "Boligområde i Helsingør nord" i kommuneplanen. Området er udlagt til boliger og offentlige formål som institutioner og anlæg til lokal service.

Kommuneplanens retningslinjer for byområder gælder for området, da det med lokalplanens vedtagelse vil overgå til byzone. Af disse retningslinjer fremgår blandt andet, at det skal indtænkes, hvordan eventuelle anlæg til produktion af vedvarende energi skal indpasses i byggeriet. Dette hensyn er indarbejdet i lokalplanens § 7.7. Det fremgår ligeledes, at den biologiske mangfoldighed skal understøttes og styrkes i byområderne. Dette hensyn er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser i afsnit 8, særligt §§8.3 og 8.6.

Lokalplanområdet er del af et større område udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Beskyttelsesværdien knytter sig til landsbyen Laugø og dennes stjerneudstyknings. Lokalplanens gennemførelse vurderes ikke at forringe oplevelsen af kulturmiljøet, da der bygges med udgangspunkt i en eksisterende gård. Lokalplanens gennemførelse påvirker desuden ikke strukturen i stjerneudstykningsen, hvor bl.a. Laugøvej udgør en del af de strukturgivende elementer. Bøgeskovstien, der løber gennem området, er en del af kommunens rekreative

rutenet, jf retningslinje 3.33. Lokalplanen sikrer, at stien kan fastholdes eller alternativt omlægges til et forløb vest for området i forbindelse med fremtidig udvikling af de omgivende arealer til boligområde.

Øvrig lokalplan og/eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Servitutter

Der foreligger såvel offentligretlige som privatretlige servitutter for ejendommen. Hvis en privat tilstandsservitut indeholder bestemmelser, der er i strid med bestemmelser i lokalplanen, vil lokalplanens bestemmelser have forrang. Man taler om at lokalplanens bestemmelser fortrænger bestemmelserne i servitутten. Ingen servitutter vurderes umiddelbart at blive fortrængt af lokalplanen. En konkret afgørelse om, hvorvidt en privatretlig servitutbestemmelse er i strid med en bestemmelse i lokalplanen, vil endeligt skulle træffes af domstolene.

Tinglyste byggelinier samt oversigtslinier er medtaget i denne lokalplan og er vist på Kortbilag 2.

Der er registreret følgende servitutter indenfor lokalplanområdet:

Dato/løbenummer: 16.01.1906-905983-16
Prioritet: 1
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dato/løbenummer: 20.07.1953-2249-16
Prioritet: 2
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om hegn, hegnsmur mv.

Dato/løbenummer: 20.07.1953-2250-16
Prioritet: 3
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om hegn, hegnsmur mv.

Dato/løbenummer: 06.09.1956-2888-16
Prioritet: 4
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dræning, vedr. 1KV

Dato/løbenummer: 23.03.1960-1608-16
Prioritet: 5
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dato/løbenummer: 07.08.1971-15965-16
Prioritet: 6
Dokument type;: Anden servitut
Tekst: Dok om byggelinier mv.

Dato/løbenummer: 11.08.1971-16195-16
Prioritet: 7
Dokument type: Anden servitut

Tekst: Dok om byggelinier mv.

Dato/løbenummer: 15.07.1975-17141-16
Prioritet: 8
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 12B

Dato/løbenummer: 20.02.1986-6687-16
Prioritet: 9
Dokument type: Anden servitut
Tekst: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Bonusvirkning

En del af lokalplanen, matr. nr. 17h, Laugø By, Helsingø, forbliver i landzone, og tildeles bonusvirkning efter Planlovens § 15 stk. 4, hvormed der ikke skal indhentes landzonetilladelse på de forhold som lokalplanen regulerer.

Støjforhold mv.

Lokalplanen støder op til veje mod nordøst, mod øst samt mod syd. Mod vest og mod nord grænser lokalplanen op til åbne landbrugsarealer som i kommuneplanen er udlagt til blandt andet boligområde.

Ved placering af parkering mod nord og ved at bebyggelsen placeres mod vest vil de primære udendørs legearealer og dermed støj ikke grænse direkte op til et kommende boligområde. Ydermere vil det være muligt ved forlægning af Bøgskovstien til vest for lokalplanområdet at skabe yderligere afstand. Hvis der skønnes behov for yderligere dæmpning af støj fra daginstitutionen skal det indarbejdes i lokalplanen for dette område.

Der er en lovmæssigt grænse for udefrakommende støj på udeopholdsarealer på 58 dB. På den baggrund er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget beregninger på støj fra omkringliggende veje. Disse beregninger viser, at der skal tages højde for vejstøj fra Laugøvej og Valbyvej, jf. Kortbilag 3. I delområde 1 og 3 udlægges der således plantebælter i områder, hvor støjbelastningen er over 58 dB. Ligeledes placeres trådhegn om legepladser også efter disse beregninger, så leg og ophold indenfor de efter beregningen støjbelastede områder ikke er mulig.

Planlægningen af området følger retningslinierne i Miljøstyrelsens håndbog "Miljø og planlægning" og Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 om "støj og vibrationer fra jernbaner". Ifølge denne vejledning skal minimum afstanden være 25 meter. Da afstanden er over 100 meter, overholdes grænseværdier for støj og vibrationer med meget god margen.

Forurening

Der er ikke registreret forurening i lokalplanområdet.

Spildevand

Lokalplanen er ikke omfattet af en gældende spildevandsplan. Sideløbende med denne lokalplan udarbejdes der et tillæg til spildevandsplanen så området bliver omfattet af planen. Heri fastlægges krav til håndtering af spildevand i området.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger uden for Helsingø fjernvarmenet. Varmeforsyning etableres ved egen forsyning.

Området ligger i Helsinge Vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Dong Energy.

Energiforsyningen kan suppleres eller erstattes med vedvarende energi ved f.eks. solfangere, solceller, jordvarmeanlæg eller andet.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør Museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Gilleleje Museum.

Tilladelser fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Der er landbrugspligt på arealerne omfattet af lokalplanen. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at der gives tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen til, at landbrugspligten på de arealer der forbliver i landzone, det vil sige matr. nr. 17h, Laugø By, Helsinge, ophæves.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer har kommunen udarbejdet en miljøscreening. På baggrund heraf vurderer kommunen at planen ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med, at der er tale om en mindre udbygning af lokal karakter og, at der ikke er fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning.

Miljøscreeningen har været i forhøring hos relevante myndigheder og DN. Der er modtaget følgende bemærkninger **XXX** som er indarbejdet ved **XXX**

Byrådet har den **XX.XX.201X** besluttet, at lokalplanen derfor ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen er bekendtgjort på Gribskov Kommunes hjemmeside den **XX.XX.20XX** efter lovens § 4, stk. 4.

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være skriftlig og sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af denne afgørelse. Yderligere vejledning kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder 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 bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, det vil sige indtil den **XX.XX.201X**.

Forslag til Lokalplan 512.15 for daginstitution ved Laugøvej i Helsingør

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for etablering og eventuel senere udvidelse af en daginstitution med tilhørende udearealer og parkeringsarealer,
- at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til lokalplanområdet,
- at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk i byggeriet,
- at sikre en grøn karakter for de ubebyggede arealer.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet omfatter den del af matr. nr. 17a, Laugø By, Helsingør der inden endelig godkendelse af lokalplanen udstykkes herfra, samt matr. nr. 17h og del af 7000e, begge Laugø By, Helsingør, jf. Kortbilag 1.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, jf. Kortbilag 1.

2.3

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone, dog forbliver matr. nr. 17h i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål som daginstitution, herunder børnehave, vuggestue og skolefritidsordning, samt lege- og opholdsarealer og administration i tilknytning hertil.

3.2

Kun delområde 2 må desuden anvendes til parkeringsformål og lignende.

3.3

Kun delområde 3 må desuden anvendes til vejanlæg.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet er en del af matr. nr. 17a, Laugø By, Helsingø. Området frastykkes matr. nr. 17a, Laugø By, Helsingø og der kan herefter ikke udstykkes yderligere inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang og tilkørsel til området må kun ske fra Laugøvej som i princippet vist på Kortbilag 2.

5.2

Al parkering skal etableres på egen grund og udlægges i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 2.

5.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 3 børn i normeringen. Derudover skal kunne anvises tilstrækkelig ekstra midlertidige parkeringspladser til anvendelse ved arrangementer.

5.4

Parkeringspladser skal have en bredde på minimum 2,5 meter og en længde på minimum 5 meter.

Der skal udlægges mindst 1 handicapparkeringsplads med et brugsareal på 4,5 x 8 meter. Øvrige handicapparkeringspladser kan have et mindre brugsareal på 3,5 x 5 meter.

5.5

Handicapparkeringspladser og adgang hertil skal anlægges med fast belægning.

5.6

Der skal etableres tilstrækkeligt areal til cykelparkering samt til henstilling af cykelanhængere, barnevogne og lignende til brug for daginstitutionen og dens brugere.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 må tilsammen ikke overstige 30. Til bebyggelsesprocenten medregnes for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser, og lignende bygninger kun den del af arealet, der overstiger 10% af bebyggelsens øvrige etageareal.

6.2

I delområde 3 må maksimalt opføres 150 m² mindre bebyggelse som er en naturlig del af en naturlegeplads som f.eks. bålhytte, shelter og andre simple overdækninger og konstruktioner.

6.3

Arealerne X og Y i delområde 1 skal friholdes for bebyggelse, dog undtaget mindre sekundære bygninger som er en naturligt del af en legeplads som f.eks. skure til opbevaring af legeredskaber samt mindre overdækninger.

6.4

Al bebyggelse i delområde 1 skal placeres i en afstand af mindst 6,0 meter fra skel mod vest, jf. byggelinje Z på Kortbilag 2. Langs byggelinje Z i delområde 1 skal mindst 30% af facaden trækkes yderligere 6 meter tilbage fra byggelinjen.

6.5

Det eksisterende præg af gårdmiljø omkring arealet X skal bevares, herunder skal den eksisterende længestruktur ved bygning A, B og C bevares ved renovering og nybyggeri.

6.6

Indenfor delområde 2 må kun placeres garager, carporte, udhuse, skure og åbne overdækninger. Den eksisterende bygning kan renoveres.

6.7

Facadehøjden på garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser, og lignende bygninger, må ikke overstige 3 m i højden målt fra naturligt terræn eller fra et af Byrådet fastsat niveauplan til facadernes skæring med tagfladen (bortset fra gavltrekanter og lignende mindre bygningsdele).

6.8

Tinglyste byggelinier og oversigtslinier som vist på Kortbilag 2 skal overholdes.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Al bebyggelse indenfor delområde 1 og 2 skal udføres med arkitektonisk sammenhæng. Bebyggelse indenfor delområde 3 kan have et mere naturpræget udtryk.

7.2

Facadematerialer skal have en karakter af pudset overflade, eventuelt kombineret med malet træ.

7.3

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, skure og lignende bygninger kan opføres udelukkende i træ.

7.4

Farverne på facaderne og andre bygningsdele skal have en sammenhængende karakter. Pudsede overflader skal være i hvid eller nuancer af hvid. Farven på malet træværk skal begrænses til maksimalt to forskellige.

7.5

Valg af tagmateriale skal begrænses til maksimalt tre forskellige og holdes i samme farvenuance.

7.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 20. For vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi skal refleksionsgener begrænses.

7.7

Opsætning af anlæg for udnyttelse af solenergi skal tilpasses farven på taget og

placeres harmonisk på tagfladen. Placering skal fremsendes til godkendelse af Byrådet inden opsætning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Som afgrænsning omkring parkeringspladsen skal anlægges et 3 meter bredt plantebælte i princip som vist på Kortbilag 2. Plantebæltet skal have en højde på minimum 0,8 meter og maksimum 1,5 meter over parkeringsniveau. Plantebæltet kan indeholde enkeltstående buske og træer højere end 1,5 meter.

8.2

Belysning må ikke etableres højere end 3,0 m over terræn. Lyspunktshøjde og lysstyrke skal vælges under hensyn til omgivelserne.

8.3

Indenfor delområde 1 skal mindst 30% af arealet være ubebygget og ubefæstet. Indenfor delområde 3 skal mindst 90% af arealet være ubebygget og ubefæstet.

8.4

Befæstede arealer skal være permeable, hvor dette ikke begrænser tilgængeligheden eller anvendelsen. Valg af belægning på parkerings- og vejarealer skal ske under hensyn til grundvandsinteresser.

8.5

Færdsels- og adgangsarealer samt bygningsnære opholdsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

8.6

Beplantning skal fremstå varieret og bestå af hjemmehørende arter. Valg af arter skal ske under hensyntagen til områdets tilgængelighed.

8.7

Der kan etableres hegn omkring lege- og opholdsarealer i princippet som vist på Kortbilag 2. Hegn skal udføres som trådhegn, levende hegn eller en kombination af disse.

8.8

Støjbelastede områder i delområde 1 og 3, jf Kortbilag 3, skal afskærmes fra lege- og opholdsarealer med trådhegn, jf Kortbilag 2.

8.9

Levende hegn i skel mod Bøgeskovstien må ikke være højere end 1,5 meter over stiens niveau. Hegnet kan indeholde enkeltstående buske og træer højere end 1,5 meter.

8.10

Eksisterende levende hegn i delområde 3 skal bevares, udvides eller erstattes af anden beplantning med lignende afskærmende funktion.

8.11

Eksisterende Lindetræer indenfor arealet X må kun fældes, hvis træerne udgør en sikkerhedsrisiko eller, hvis der ikke kan opnås tilstrækkeligt dagslys i bygning A, B

og/eller C på grund af træerne.

8.12

Der kan uden særlig tilladelse ske terræn regulering på +/- 50 cm i forhold til naturligt terræn, dog ikke indenfor en afstand af 2,5 meter fra skel.

Terrænbearbejdning og placering af ny bebyggelse skal fastlægges i sammenhæng, så der opnås niveaufri adgang i stedet for ramper og lignende anlæg.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§10 Bonusvirkning

10.1

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1. Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i §§ 3, 6 og 8. Således gælder bonusvirkningen anvendelse, byggeri samt hegn.

§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

11.1

Forslag til fremtidige terrænforhold skal godkendes af Byrådet i forbindelse med byggetilladelse. Der skal foreligge en plan for nuværende og fremtidige terrænforhold.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse, før de i §5 nævnte parkeringspladser, veje og stier er etableret.

12.2

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse, før de i §8.1 nævnte plantebælter og de i §8.8 nævnte trådhegn er etableret.

§ 13 Retsvirkninger

13.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

13.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

13.3

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.

13.4

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

13.5

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

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov kommunes Byråd den **XX.XX 201X**.

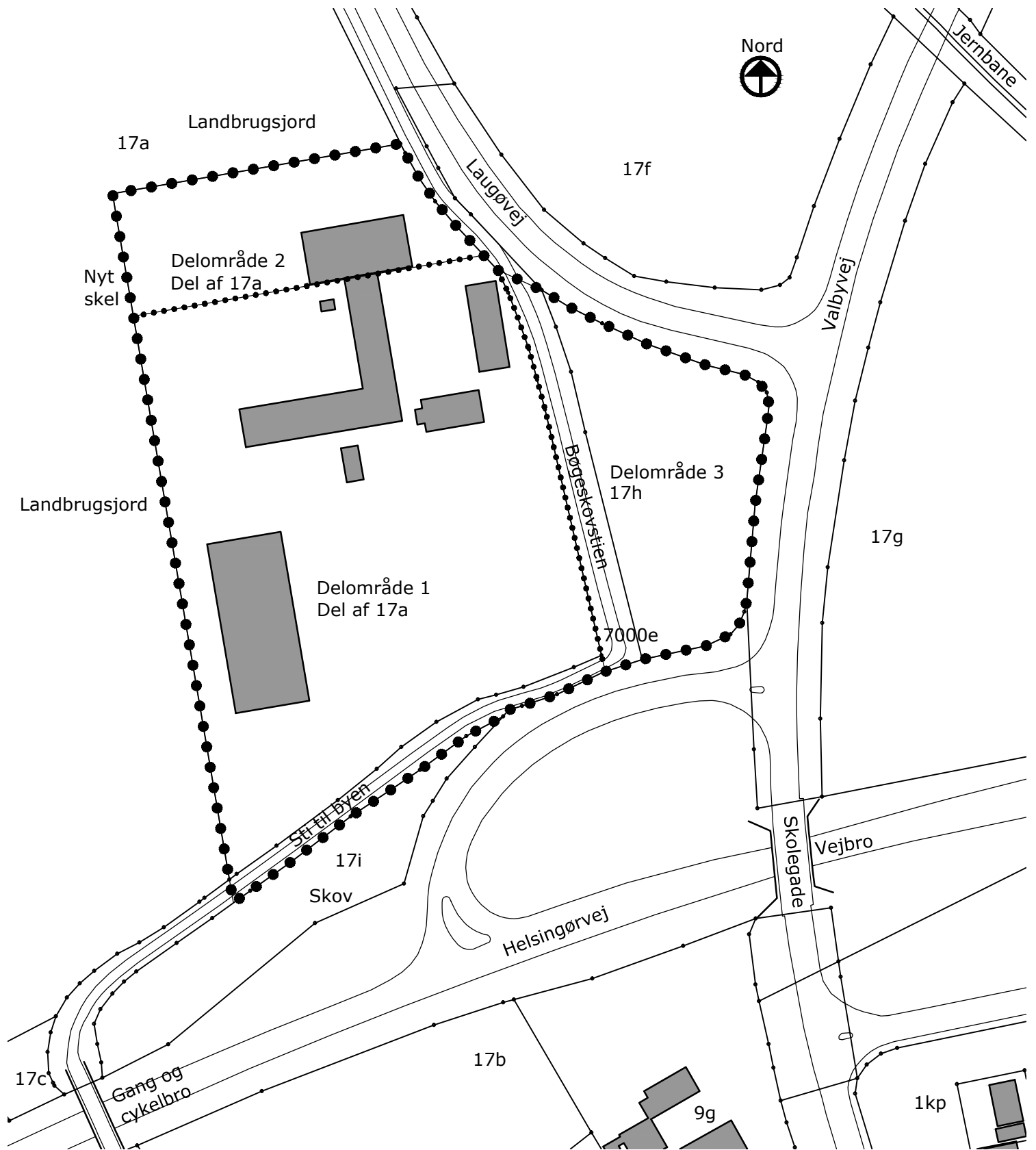
På Byrådets vegne

Kim Valentin

Holger Spangsberg

Borgmester

Kommunaldirektør



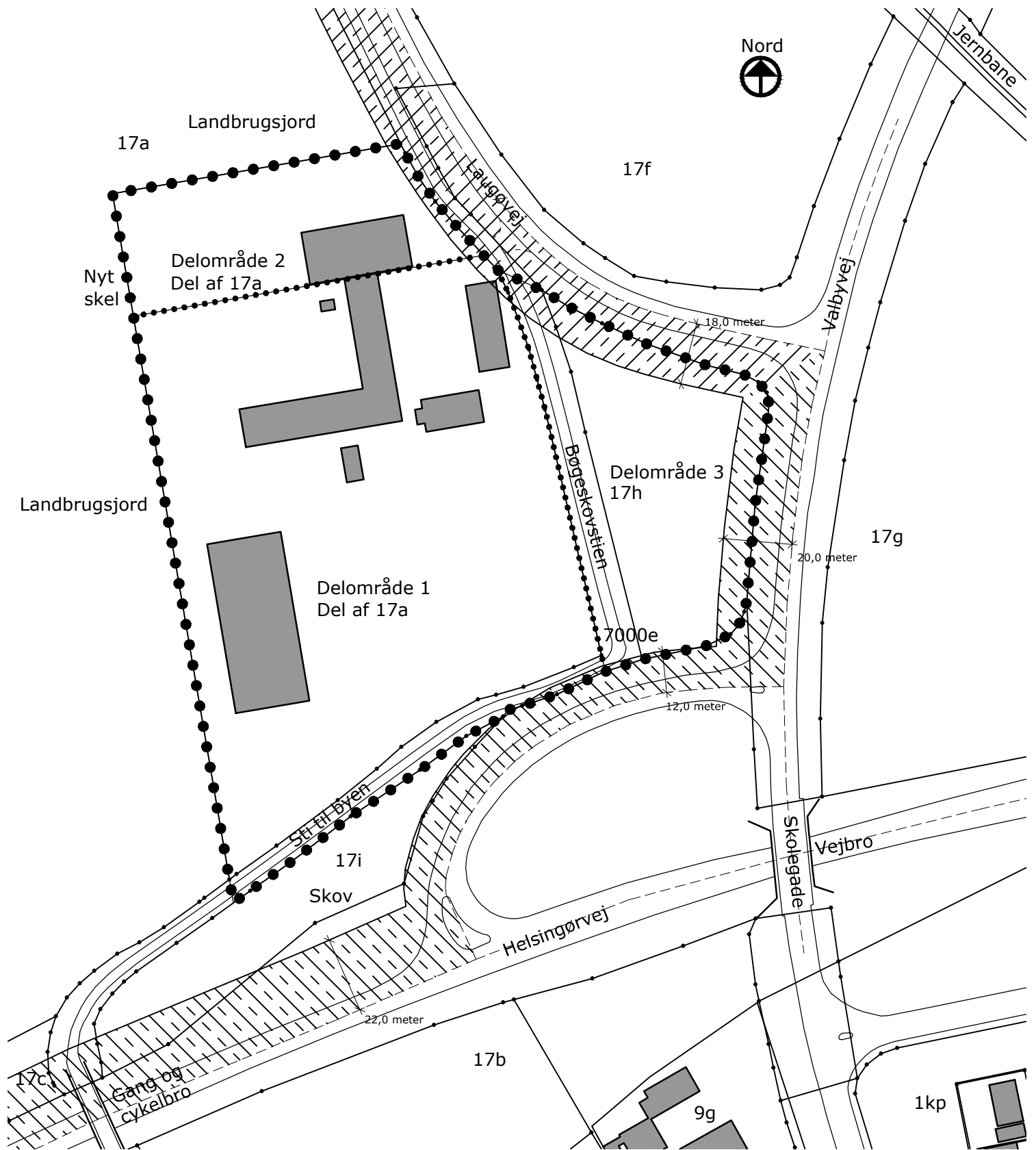
●●●●● Lokalplanens afgrænsning

●●●●● Delområders afgrænsning



Eksisterende bygninger og anlæg

Lokalplan 512.15	Kortbilag 1
Ny institution ved Laugøvej i Helsingør	
Lokalplanens afgrænsning	Mål 1:1500
Gribskov Kommune	Juni 2015



●●●●●●●● Lokalplanens afgrænsning

----- Vejmidte



Ca. grænse for vejstøj over 58 dB LAeq
Beregnet ud fra Nord 2000 Road Method (2006)

●●●●●●●● Delområdets afgrænsning



Eksisterende bygninger og anlæg

Lokalplan 512.15

Kortbilag 3

Ny institution ved Laugøvej i Helsingør

Støjgrænseplan 58 dB

Mål 1:1500

Gribskov Kommune

Juni 2015