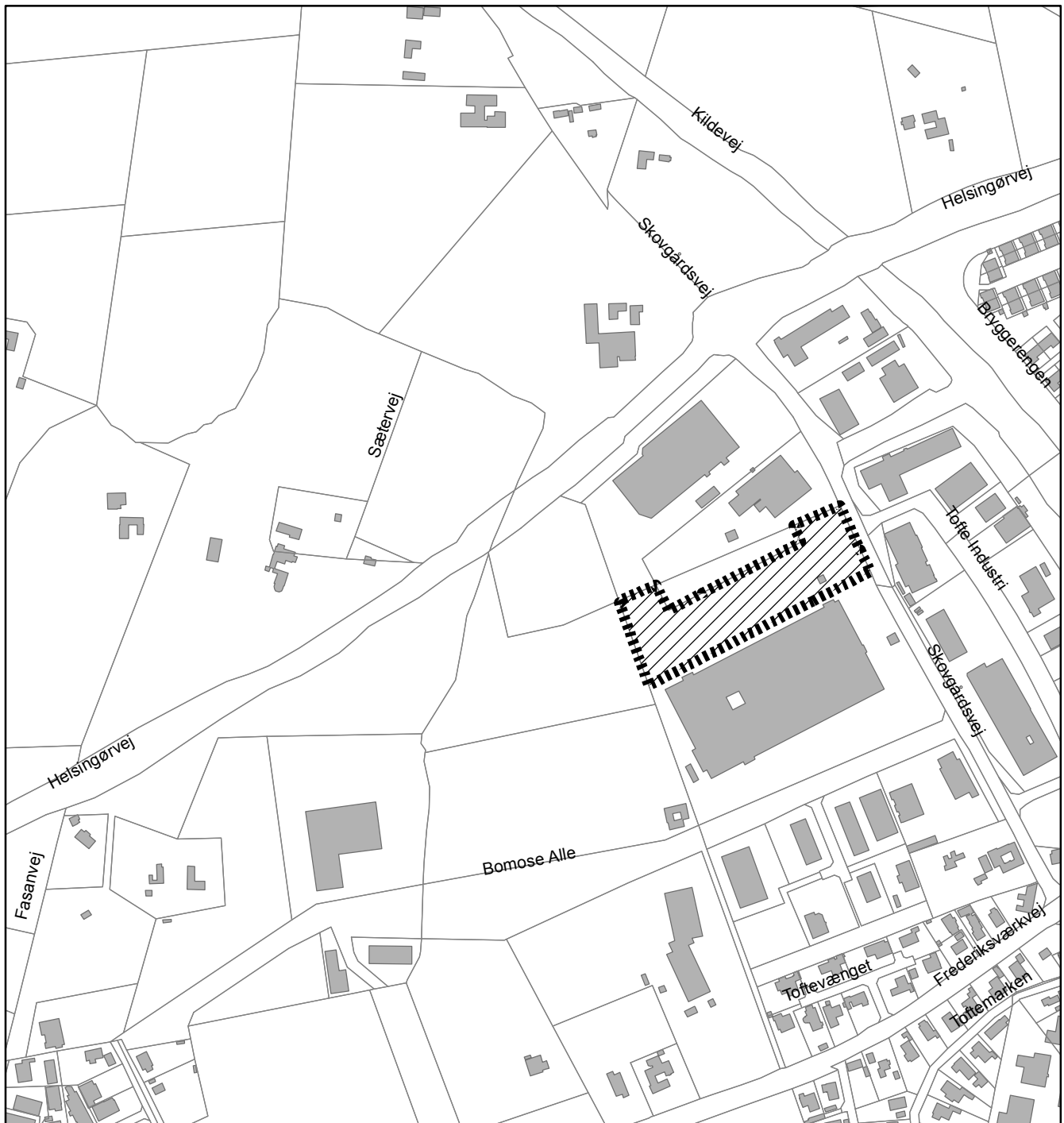




# Forslag Lokalplan 512.14

for lokalcenter Helsinge - Tofte



# Indholdsfortegnelse

<a href="#">Generel orientering</a> .....	2
<a href="#">Redegørelse</a> .....	3
<a href="#">Lokalplanens baggrund og formål</a> .....	3
<a href="#">Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold</a> .....	4
<a href="#">Lokalplanens indhold</a> .....	4
<a href="#">Forhold til anden planlægning</a> .....	9
<a href="#">Lov om miljøvurdering af planer og programmer</a> .....	11
<a href="#">Tilladelser fra andre myndigheder</a> .....	12
<a href="#">Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</a> .....	12
<a href="#">Forslag til Lokalplan 512.14 for lokalcenter Helsingø - Tofte</a> .....	13
<a href="#">Bestemmelser</a> .....	13
<a href="#">§ 1 Lokalplanens formål</a> .....	13
<a href="#">§ 2 Afgrænsning og zonestatus</a> .....	13
<a href="#">§ 3 Områdets anvendelse</a> .....	13
<a href="#">§ 4 Udstykning</a> .....	14
<a href="#">§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold</a> .....	14
<a href="#">§ 6 Bebyggelsens omfang og placering</a> .....	15
<a href="#">§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden</a> .....	15
<a href="#">§ 8 Skiltning</a> .....	16
<a href="#">§ 9 Ubebyggede arealer</a> .....	17
<a href="#">§ 10 Lednings- og antenneanlæg</a> .....	17
<a href="#">§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri</a> .....	18
<a href="#">§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</a> .....	18
<a href="#">§ 13 Grundejerforeninger</a> .....	18
<a href="#">§ 14 Servitutter og deklarationsbestemmelser</a> .....	19
<a href="#">§ 15 Ophævelse af lokalplan</a> .....	19
<a href="#">§ 16 Retsvirkninger</a> .....	19
<a href="#">§ 17 Vedtagelsespåtegning</a> .....	19
<a href="#">Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning</a> .....	20
<a href="#">Kortbilag 2 Byggefelt</a> .....	21
<a href="#">Kortbilag 3a Illustrationsplan</a> .....	22
<a href="#">Kortbilag 3b Illustrationsplan med vej</a> .....	23
<a href="#">Kortbilag 4 skilteplan</a> .....	24

## Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med Frederiksborggruppen A/S og dennes rådgivere ViaTrafik, AFM, rådgivende ingeniører A/S og Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen A/S.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den xxxx.2013 og offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.gribskov.dk/høring](http://www.gribskov.dk/høring) den XXXX.2013.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den XXXX.2013 til den XXXX.2013.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den XXXX.2013 inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:  
[TMS@gribskov](mailto:TMS@gribskov)

eller

Gribskov Kommune  
Rådhusvej 3  
3200 Helsinge

# **Forslag til Lokalplan 512.14 for lokalcenter Helsinge - Tofte**

## **Redegørelse**

### **Lokalplanens baggrund og formål**

I 2012 vedtog Byrådet en udviklingsplan for erhvervsområdet Tofte, der giver et bud på, hvordan Tofteområdet kan udvikle sig og fortsat være et attraktivt erhvervsområde. Hovedelementerne er en god trafikal struktur med veje, der er omgivet af grønne rabatter, og som kan medvirke til at løse de stigende udfordringer med regnvand. De grønne rabatter samt ensartede regler for skiltning, beplantning mv. skal give området en klar profil og et ordnet og ensartet udtryk, uanset at området samtidig skal kunne rumme mange forskellige typer og størrelser af virksomheder.

Udviklingsplanen har været styrende for denne lokalplans bestemmelser om skiltning, beplantning og håndtering af regnvand. Udviklingsplanen rummer desuden en langsigtet vision om en ny stamvej fra Skovgårdsvej mod vest til de erhvervsarealer, der i dag er ubebyggede. I dette lokalplanforslag er byggefeltet placeret således, at det ikke er til hinder for, at denne vej på et tidspunkt kan etableres.

I forbindelse med vedtagelsen af udviklingsplanen opstod en debat om muligheden for at planlægge for en dagligvarebutik i området. Denne debat førte blandt andet til, at der blev indkaldt idéer til planlægningen, hvilket resulterede i, at detailhandelsstrukturen i Helsinge blev ændret, ved at der blev udpeget et lokalcenter i Tofteområdet i forslag til Kommuneplan 2013-25.

Dette lokalplanforslag udløber af den ændrede detailhandelsstruktur, som betyder, at der udpeges et lokalcenter til lokalområdets forsyning med dagligvarer i Skærød og det vestlige Helsinge. Et lokalcenter er et fast afgrænset område uden for bymidten, for hvilket der fastsættes nærmere planlægningsmæssige rammer for detailhandelen. I dette tilfælde planlægges det, at der fastsættes rammer i kommuneplanen, der muliggør opførelse af en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 kvadratmeter. Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for udvalgsvarebutikker.

Med dette lokalplanforslag muliggøres byggeri på op til 2.000 kvadratmeter, og herunder til en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 kvadratmeter. Øvrigt byggeri må ikke anvendes til detailhandelsformål, men kan anvendes til andre erhvervsformål som industri-, værksteds- og lagervirksomhed.

Hovedformålet med planen er således, at ændre anvendelsen af området. Et sekundært formål er at fastlægge de fremtidige bebyggelsesmuligheder på en sådan måde, at der i den nordlige del af området friholdes et øst-vest gående bælte for byggeri. Denne zone friholdes for byggeri dels for at sikre afstand til de nord for liggende produktionsvirksomheder, og dels fordi dette område på sigt kan komme i spil som vejadgang til de ubebyggede erhvervsarealer, der er beliggende vest for lokalplanområdet.

## **Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold**

Lokalplanområdet er beliggende ved Skovgårdsvej i erhvervsområdet Tofte, der er placeret i den vestlige del af Helsingør. Området består i dag af parkeringspladser og færdsels- og græsarealer. Lokalplanområdet gennemløbes af den rørlagte Ammendrup Å, og er beliggende i Byzone.

Områdets umiddelbare naboer er en blanding af produktionsvirksomheder og butikker, der handler med pladskrævende varegrupper, mens der længere mod syd og vest ligger boligområder.

Området er ca. 13.000 kvadratmeter stort.

## **Lokalplanens indhold**

### **Formål og anvendelse**

Det overordnede sigte med lokalplanen er at forbedre forsyningen med dagligvarer i det vestlige Helsingør. Specifikt åbner lokalplanen mulighed for etablering af en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 kvadratmeter. Muligheden for etablering af dagligvarebutik vil bidrage til den lokale dagligvareforsyning i det vestlige Helsingør. I alt kan der opføres byggeri med samlet maksimalt bruttoetageareal på 2.000 kvadratmeter. Det bygningsareal, der ikke anvendes til butiksformål kan i stedet anvendes til andre erhvervsformål så som industri-, værksteds-, lager og engrosvirksomhed samt tekniske anlæg.

For at sikre at der ikke opstår miljøkonflikter i mellem virksomhederne i området fastlægges det, at virksomheder inden for lokalplanområdet skal kunne kategoriseres inden for miljøklasse 2-5 i henhold til Miljøstyrelsens Håndbog om miljø og planlægning.

Det vil sige, at de mest miljøfølsomme virksomheder i klasse 1 som for eksempel kontorvirksomheder ikke kan lokaliseres i lokalplanområdet, samt at de tungere virksomheder i miljøklasse 6 og 7 som for eksempel betonfabrikker og kraftværker heller ikke kan lokaliseres inden for lokalplanområdet. På denne måde sikres der en balance, hvor nye virksomheder i lokalplanområdet miljøklasssemæssigt vil ligne de omkringliggende erhvervsvirksomheder, og således hverken lægge begrænsninger på de omkringliggende erhvervsvirksomheder eller udgøre en miljøbelastning for disse.

### **Bebyggelse**

Lokalplanområdet er i den hidtidige planlægning udlagt til erhvervsformål, herunder handel med pladskrævende varegrupper. Med dette forslag til lokalplan ændres detailhandelsbestemmelserne for området således, at der i stedet for handel med pladskrævende varegrupper kan etableres en dagligvarebutik. Arkitektonisk og oplevelsesmæssigt vurderes denne ændring at ville få en minimal indflydelse på oplevelsen af nærområdet og dets bebyggelse, idet både dagligvarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper er større bygninger typisk kendetegnet ved en åben del rettet mod den forbipasserende trafik og en lukket del, der anvendes til varelevering, lager mv. Byggeriet vil i øvrigt følge den rytme af øst-vest orienterede rektangulære bygninger, der allerede i dag præger Skovgårdsvejs vestside mellem Bomose Allé og Helsingørvej.

Bebyggelsen skal orientere sig i forhold til omgivelserne og indpasses til områdets øvrige karakter. Byggefeltet er udlagt, så det forventes at kommende bygninger vil

være rektangulære og være orienteret i øst-vestlig retning. Der stilles ikke krav om bestemt type af tag, men angives bestemmelser for hvordan henholdsvis et fladt tag, et saddetag eller et tag med ensidig taghældning skal opføres. Et fladt tag skal have brøstning for at hindre at installationer på taget er synlige fra det omgivende terræn. Et saddetag kan have en maksimal hældning på mellem 25-30 grader, da en højere taghældning på en større bygning vil give en uhensigtsmæssig højde. Ensidig taghældning skal vende mod syd for at optimere muligheden for opsætning af anlæg til solenergi. Tage skal fremstå mørke, dels for at tilsvare områdets øvrige tagflader, dels for at give mulighed for at anlæg til solenergi kan indgå harmonisk i bygningens tagflade.

Der må indenfor lokalplanområdet udelukkende bebygges indenfor byggefeltet, og maksimalt op til 2000 kvadratmeter byggeri.

Der stilles krav om at en dagligvarebutik skal placeres i den del af byggefeltet, der ligger mod Skovgårdsvej, og bygningen i sin udformning og placering af vinduer og indgangsparti skal være orienteret imod Skovgårdsvej. Det vil sige, at indgangen skal placeres i den østlige ende af bygningen, dog ikke nødvendigvis i selve gavlen.

Der er mulighed for opsætning af solceller eller solfanger, dog skal disse indpasses harmonisk i bygningen, og der stilles derfor krav om at anlæg skal placeres som en eller flere rektangulære flader.

For at forhindre vandskader lægges der op til, at lavtliggende arealer friholdes for bebyggelse jævnfør bilag 3a.

### **Trafik og parkering**

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Skovgårdsvej. Der er desuden adgang fra Bomose Allé via parkeringsarealet ved det eksisterende Center Midt Nord. Mod Skovgårdsvej kan den eksisterende overkørsel bevares. I den nordlige del af lokalplanområdet reserveres areal til etablering af ny stamvej til de vest for liggende arealer. Såfremt vejen etableres vil den erstatte den nuværende overkørsel til Skovgårdsvej.

Ifølge de generelle rammer i Kommuneplanen 2009-21 skal der indenfor lokalplanområdet anlægges et antal parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 kvadratmeter butik. Heraf skal der anlægges mindst to handicapparkeringspladser og reserveres areal til cykelparkering.

I lokalplanområdets nordlige del er reserveret areal til fremtidig stamvej. Dette areal vil indtil en yderligere aktivering fungere som ekstra parkeringsareal.

Da en del af kunderne til en dagligvarebutik må forventes at være gående eller cyklende fra boligområder mod syd er det indskrevet som forudsætning for ibrugtagning af byggeri til dagligvarebutik, at der er etableret en sikker adgang, som skal have en kobling til den sti-forbindelse, der slutter syd for Bomose Allé.

### **Udearealer og beplantning**

Udearealer uden for byggefeltet kan anvendes til parkering, vej, beplantning, håndtering af overfladevand og forskellige kombinationer af disse. Kortbilag 3a og 3b viser to modeller for hvordan de ubebyggede arealer kan udnyttes. Bilagene viser, hvordan området kan disponeres hvad angår byggeri, veje, parkering, græsrabatter og regnvandsbassiner, derudover er der i områdets to nordlige

hjørner udlagt grønne arealer, disse arealer vil også kunne anvendes til parkering under forudsætning af, at de fortsat bidrager til et grønt udtryk i området.

#### *Overfladevand*

Området er separat kloakeret. Regnvand og spildevand afledes til de respektive kloakker.

For at håndtere ekstraordinære regnhændelser skal der skabes mulighed for forsinkelse af overfladevand på parkeringsarealer, samt på de grønne arealer jævnfør principperne på bilag 3a og 3b. Parkeringsfladerne sænkes, således at de kan fungere som opstuvningsarealer / forsinkelsesbassiner på egen grund, ind til kloakkerne igen kan aftage vandet. Arealet af forsinkede parkeringsarealer fastsættes ud fra befæstelsesgraden.

#### *Belysning*

Belysningen skal i åbningstiden virke som orienteringsbelysning og efter lukketid have en kriminalpræventiv funktion. Lyskilden må maksimalt være 3 meter over terræn og det skal gennem lysstyring sikres, at belysningen på intet tidspunkt virker blændende for områdets brugere.

#### *Beplantning*

Lokalplanen rummer beplantningsbestemmelser for strækningen langs Skovgårdsvej og for strækningen nord for byggefeltet.

Formålet med beplantningen langs Skovgårdsvej er at bidrage til vejens forskønnelse ved etablering af en åben beplantning af opstammede træer, der giver strækningen et grønt præg samtidig med at det sikres at dagligvarebutikken fortsat er synlig. Lindetræer eller egetræer vurderes at være egnede det pågældende sted, da de kan bidrage til en præsentabel adgang, der både udviser orden og åbenhed, såfremt de sættes i en ensartet rytme. Træerne er samtidigt robuste og tolerante overfor saltning, og når de er vokset til vil de skabe en god balance til de store bygninger i området.

På lang sigt kan der etableres en allé-beplantning langs Skovgårdsvej, dette kan dog ikke reguleres i denne lokalplan, der blot regulerer en mindre strækning.

På strækningen nord for byggefeltet kan der etableres en vej fra Skovgårdsvej mod vest. På begge sider af denne kan der etableres mindre grupper af træer grupperet i ulige antal, 3, 5,7 osv.



Der lægges op til, at afstandszonerne langs veje og friholdte arealer kan have en praktisk funktion i form af regnvandshåndtering og dels bidrage til det samlede helhedsindtryk af området. Beplantningen i dette område bør derfor være hjemmehørende arter, der kan tåle periodevist at stå vådt.

#### *Skiltning*

Synlighed og skiltning er helt centralt for en dagligvarebutik. Det er imidlertid også et ønske for mange andre typer erhvervs virksomheder, at de kan gøre opmærksomme på sig selv overfor forbi passerende og besøgende. Da de første dele af Tofteområdet blev planlagt var der en planmæssig holdning til, at erhverv

skulle skærmes af fra omverdenen. Industri blev omfattet som noget der støjede og som skulle gemmes væk. Med denne plan indarbejdes der bestemmelser for skiltning og synlighed som dels skal tage højde for virksomhedernes behov for synlighed og dels skal sikre, at området ikke udvikler sig til en skilteskov.

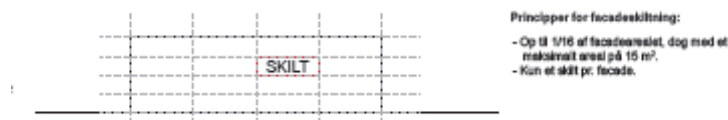
Der er inden for området en eksisterende pylon, der reklamerer for butikkerne i Center Midt Nord, denne kan fastholdes. Hvis det bliver nødvendigt at flytte eller erstatte pylonen bør denne flyttes tættere på Center Midt Nord, da dens højde netop skal ses i relation til størrelsen af Center Midt Nord byggeriet.

Såfremt der anlægges en vej i den nordlige del af lokalplanområdet kan der ved krydsningspunktet med Skovgårdsvej opstilles en fælles skiltestander, der henviser til de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltestanderen skal være mindre i omfang og må ikke forringe trafikanternes oversigtsforhold.



Eksempel på skiltestandere i krydsningspunkter.

Skiltning for den enkelte virksomhed er begrænset til ét skilt pr. facade med en maksimalt udstrækning på 1/16 af facadens areal, dog ikke mere end 15 kvadratmeter. Denne begrænsning har både til formål at sikre ensartethed og at undgå at skiltene bliver dominerende for indtrykket af området. Begrænsningen på 1/16 er fastsat ud fra, at det svarer til 1/4 af højden og 1/4 af bredden af facaden som illustreret nedenfor. Hovedformålet med bestemmelserne om skiltning er ønsket om ensartethed samt at skiltene ikke bliver dominerende i forhold til bygningerne.

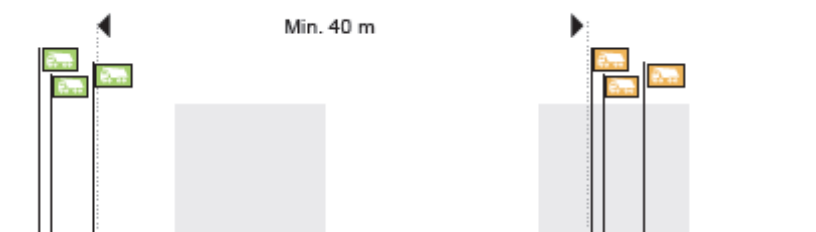


Udover facadeskiltningen kan hver virksomhed have et fritstående skilt på maksimum 5 meters højde, 1,5 meters bredde og 0,5 meters dybde. Skiltet skal placeres ved virksomhedens primære vejadgang og må ikke forringe trafikanternes oversigtsforhold. Ved sekundære vejadgange kan etableres mindre henvisningsskilte.

Der kan placeres flagstænger i området, og disse skal samles i grupper med en indbyrdes afstand på minimum 40 meter. Flagstænger kan benyttes til opsætning af mobilantener. Afhængigt af antallet af virksomheder vil det være nødvendigt at samarbejde for at sikre lige muligheder for flagning for virksomhederne. Derfor er det fastsat at en kommende grundejerforening i dennes vedtægter skal regulere placering af flagstænger, henvisningsskilte mv. Dette med henblik på at området



gives et samlet og ensartet præg.



### **Detailhandel**

Området er i kommunens detailhandelsstruktur udlagt som lokalcenter for detailhandel i forslag til Kommuneplan 2013 - 25. Butiksstørrelsen er begrænset til et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 kvadratmeter, og disse må kun anvendes til dagligvarebutik. Detailhandlen i dette lokalcenter for detailhandel er således begrænset i forhold til kommunens øvrige lokalcentre, hvor der er mulighed for et bruttoetageareal til butiksformål på 3.000 kvadratmeter. De relativt begrænsede muligheder for detailhandel i Lokalcenter Helsinge – Tofte skal ses i lyset af, at der er søgt at finde en passende balance imellem på den ene side lokal dagligvareforsyning i det vestlige Helsinge og Skærød og på den anden side målsætningen om et fastholde et attraktivt og koncentreret butiksliv i Helsinge Bymidte. Lokalcenterets butiksareal er således tilpasset den forventede efterspørgsel i det umiddelbare opland; omfattende Skærød samt boligområderne vest for Kildevejen ved Toftemarken, Toftevangen. Yderligere skal lokalcenteret betjene det kommende boligområde, der er under udvikling på den tidligere Tofteskoles areal. En stor del af borgerne i dette område forventes at ville bruge lokalcenteret i forbindelse med de daglige indkøb. De forventes dog fortsat at handle i bymidten, da der her er flere og større dagligvarebutikker samt et bredt udbud af udvalgsvarerbutikker. Der er 600 – 700 beboere i Skærød, mens der er 500 – 600 beboere i Tofteområdet på nuværende tidspunkt, dette tal vil stige efterhånden som Tofteskolen omdannes til boligformål. ICP anslog i 2010 det primære opland for en dagligvarebutik på Skovgårdsvej til også at omfatte en del af boligområdet øst for Kildevejen samt en del af landområdet vest for Helsinge. Kommunen vurderer dog umiddelbart, at de fleste beboere øst for Kildevejen primært vil søge mod dagligvarebutikkerne i bymidten.

Samlet kan det siges, at der vil være et overgangsområde imellem bymidtens og lokalcenterets opland, og at den flydende grænse vil ligge et sted omkring Kildevejen eller umiddelbart øst for. Det forventes således, at placeringen af en dagligvarebutik i Lokalcenter Helsinge – Tofte vil påvirke handlen i bymidten, og dermed vil det også i mindre omfang påvirke byliv og bymiljø der. ICP har skønnet, at en dagligvarebutik i området vil kunne opnå en omsætning på 25-30 millioner kr. svarende til ca. 15 % af den anslåede omsætning hos dagligvarebutikkerne i bymidten i 2009.

Muligheden for at etablere 1.000 kvadratmeter dagligvarehandel vurderes ikke at ville påvirke den regionale eller kommunale detailhandelsstruktur væsentligt, mens det lokalt i det vestlige Helsinge samt Skærød dog ventes at ville ændre transportmønsteret i forbindelse med indkøb. Denne vurdering beror på, at de 1.000 kvadratmeter blot udgør ca. 2% af det potentielle butiksareal i Helsinge bymidte.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Fingerplan 2007 samt Forslag til Fingerplan 2013**

Da der er tale om byomdannelse af lokal karakter, og da en kommende dagligvarebutik forventes at have et begrænset og lokalt opland er nærværende lokalplan i overensstemmelse med Fingerplan 2007 såvel som det fremlagte forslag til Fingerplan 2013.

### **Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre, aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet 2008**

Landsplandirektivet fastlægger den overordnede detailhandelsstruktur i Hovedstadsområdet. Udlæg af et lokalcenter i Helsingør er ikke i strid med denne struktur, og således er lokalplanen i overensstemmelse med landsplandirektivet.

### **Statslige interesser**

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Da denne lokalplan blot udvider den nuværende anvendelse med mulighed for dagligvarebutik for et mindre område, og da butikker er på listen over mindre grundvandstruede virksomheder vurderes lokalplanen ikke at være i konflikt med drikkevandsinteresser. Der henvises i øvrigt til den samlede vurdering af drikkevandsinteresser i Gribskov Kommune.

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen og rammebestemmelserne i gældende kommuneplan 2009-21, men er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2013-25 som fremlægges til godkendelse for Byrådet 17.06.13. Kommuneplanforslaget forudsættes endeligt vedtaget forud for endelig vedtagelse af lokalplanen. Rammerne for lokalplanlægning fastsættes i rammebestemmelserne 1.C.05 for lokalcenter Helsingør – Tofte.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanforslagets retningslinjer. Af disse fremhæves og kommenteres følgende:

#### *Detailhandel*

Med forslaget til kommuneplan 2013-25 ændrer dette område status i detailhandelsstrukturen ved at skifte fra mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper til mulighed for dagligvarebutik. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med den foreslåede detailhandelsstruktur.

#### *Parkeringspladser*

Der udlægges arealer i henhold til kommuneplanens retningslinjer. Eksisterende pladser inden for området, der er allokeret til allerede eksisterende butikker i Center Midt Nord medregnes ikke i denne normering.

#### *Klimatilpasning*

Der er fokus på behov for minimering af risiko for oversvømmelse, ved at indrette området kotemæssigt, så det er muligt at forsinke regnvand på egen grund, herunder at anvende parkeringsareal til bufferfunktion.

#### *Byområder*

Det grønne element tænkes ind i planlægning ved udlæg af et grønt bælte nord for byggefeltet, samt ved beplantning med opstammede træer langs Skovgårdsvej og i det grønne bælte.

## **Natura2000**

Anlægget ligger over tre kilometer fra nærmeste Natura2000 område ved Arresø. Under området løber Ammendrup Å, der senere løber i Arresø. Det vil være muligt at lede rent overfladevand til åen. Forholdet vurderes ikke at være af væsentlig miljømæssig betydning.

## **Lokalplan 103.05 Butiks- og erhvervsområde SIS**

Området er i dag omfattet af lokalplan 103.05 Butiks- og erhvervsområde SIS, der blev vedtaget i 2006 med det formål at udvide områdets anvendelsesmulighed fra erhverv som produktion og lager til også at omfatte butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplan 103.05 Butiks- og erhvervsområde SIS ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan 512.14 for lokalcenter Helsingø – Tofte.

## **Udviklingsplan Erhvervsområde Tofte**

Gribskov Kommune vedtog i 2012 Udviklingsplan for Erhvervsområde Tofte. I udviklingsplanen lægges vægt på, at områdets bebyggede strukturer udformes så fleksibelt som muligt, og at der sigtes mod at blive skabt de optimale muligheder for virksomhedernes udvikling. Planmæssigt betyder dette, at man langs vejene fastlægger en relativ stram regulering, mens kravene for de bebyggede strukturer fokuserer på bebyggelsens placering, udformning, anvendelse og omfang.

I udviklingsplanen skitseres en fremtidig stamvej gennem erhvervsområdet. Det er denne vej, der reserveres areal til i lokalplanområdets nordlige del ved at strækningen friholdes for byggeri. Det er i lokalplanen indtænkt, at strækningen kan anvendes til parkering og håndtering af overfladevand, såfremt vejen ikke etableres. Derudover er udviklingsplanen lagt til grund for bestemmelser om skiltning, beplantning, samt etablering af grønne rabatter med mulighed for at anlægge forsinkelsesbassiner til regnvand.

## **Ammendrup Å**

Igennem området fra nord til syd-øst løber den rørlagte Ammendrup Å. I henhold til regulativet for Ammendrup Å, må der ikke bebygges tættere end 2 meter fra midten af den rørlagte å. Det vil sige, at rørledningen enten skal flyttes i forbindelse med nybyggeri eller nybyggeri skal placeres i passende afstand til åen. Det forventes, at Ammendrup Å på sigt åbnes med et andet forløb vest for Tofteområdet. Når det sker ændrer den rørlagte å status fra vandløb til spildevandsteknisk anlæg. Så længe rørledningen har status af vandløb kræves der tilladelse fra vandløbsmyndigheden, hvis rørledningen ønskes flyttet. Når rørledningen får status af spildevandsteknisk anlæg kræves der tilladelse fra spildevandsforsyningsselskabet, hvis rørledningen ønskes flyttet. Der skal ske en nøjagtig stedfæstelse af rørledningen forud for byggetilladelse.

## **Servitutter**

Servitut tinglyst d. 23.08.1984 angående Lokalplan nr. 29.84 aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 512.14.

## **Støjforhold og andre miljøforhold**

Anlæggelse af en ny dagligvarebutik vil ikke have indflydelse på nabovirksomhedernes nuværende aktiviteter eller på deres udvidelsesmuligheder inden for gældende regler.

Dagligvarebutikken skal overholde de grænseværdier for støj, der gælder for området. En dagligvarebutik vil ikke være støjfølsom anvendelse, og der vil derfor ikke kunne stilles skærpede krav til nabovirksheders støj i skel til dagligvarebutikken. Nabovirkshedene vil derfor fortsat kun støje på det niveau, som er tilladt i dag. Det samme er tilfældet for vibrationer.

En dagligvarebutik vurderes heller ikke at være specielt følsom over for lugtgener. Nabovirkshedene må under de eksisterende forhold ikke give anledning til væsentlige lugtgener, dette vil også gælde fremover.

Med hensyn til luftforurening, vil nabovirkshedene skulle overholde de samme grænseværdier, som er gældende i dag.

Der er ikke fastsat miljømæssige regler for afstandskrav til en dagligvarebutik, hvis de nuværende nabovirksheders ønsker at udvide den produktion, de har i dag.

Trafikalt vil en dagligvarebutik ikke sætte grænser for trafikken til og fra nabovirkshedene.

Samlet set vil en ny dagligvarebutik i området ikke medføre begrænsninger for nabovirkshedernes nuværende aktiviteter eller deres udvidelsesmuligheder.

### **Forurening**

En del af området er registreret med jordforurening på vidensniveau 2. Det vil sige, at der er konkret viden om forureningen. Der tillades ikke byggeri på den forurenede jord og byggetilladelse forudsætter derfor enten, at den forurenede jord fjernes eller at det dokumenteres, at det pågældende areal der ønskes bebygget ikke er forurenede.

### **Teknisk forsyning**

I henhold til kommunens spildevandsplan skal lokalplanområdet separatkloakeres, og der skal etableres forsinkelsesbassin på grunden. Nærmere bestemmelser fastsættes i forbindelse med spildevandstilladelse. Udover det regnvand der vil blive afledt med en belægningsprocent på 40, ventes det, at der kan tillades yderligere udledning på 1 l/s/ha for området som helhed. Dette betyder, at forsinkelse af regnvand skal tænkes ind i niveauplan og indretning af udearealer.

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Helsingør Vandværk. Området er kollektivt varmforsynet med naturgas.

### **Museumsloven**

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

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at de anlæg lokalplanen åbner mulighed for at etablere ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanens indhold vurderes at være af lokal karakter og i øvrigt ikke medføre væsentlig miljømæssig påvirkning. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Afgørelsen har været til høring i perioden 04.06.2013-18.06.2013 ved relevante

myndigheder og Danmarks Naturfredningsforening, der ikke har haft bemærkninger til kommunens afgørelse. Afgørelsen bekendtgøres på kommunens hjemmeside efter lovens § 4, stk. 4.

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurderingen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal dog sendes til Gribskov Kommune på e-mail kem@gribskov.dk eller pr. brev til Gribskov Kommune, Postboks 10, 3200 Helsingør. Klagen skal være kommunen i hænde inden 4 uger fra annoncens offentliggørelse, jævnfør planlovens § 60, stk 1. Kommunen videregiver klagen, og Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende en opkrævning på gebyret kr. 500. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

Realisering af planen forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen.

## **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 XXXX.2014.

# **Forslag til Lokalplan 512.14 for lokalcenter Helsinge - Tofte**

## **Bestemmelser**

*I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### **§ 1 Lokalplanens formål**

#### **1.1**

Lokalplanen har til formål, at

- ændre anvendelsen af området, således at der bliver mulighed for en dagligvarebutik i stedet for butikker med pladskrævende varegrupper
- skabe mulighed for opførelse af en dagligvarebutik i kombination med andre erhvervsformål
- fastlægge de fremtidige bebyggelsesmuligheder på en sådan måde, at der i den nordlige del af området friholdes et øst-vest gående bælte for byggeri.
- sikre at ubebyggede arealer indrettes, så der kan ske forsinkelse af regnvand på egen grund, med henblik på at mindske risikoen for oversvømmelse

### **§ 2 Afgrænsning og zonestatus**

#### **2.1**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 6gæ Helsinge By, Helsinge, samt alle parceller der efter den 22.05.13 udstykkes fra denne del af 6gæ Helsinge By, Helsinge.

#### **2.2**

Arealet ligger i byzone

### **§ 3 Områdets anvendelse**

#### **3.1**

Området må kun anvendes til dagligvarebutik, samt erhvervsformål som industri-, værksteds-, lager og engrosvirksomhed samt tekniske anlæg.

#### **3.2**

Der må kun være én dagligvarebutik i området, og denne må maksimalt have et bruttoetageareal til butikksformål på 1.000 kvadratmeter.

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet er således 1.000 kvadratmeter.

#### **3.3**

Kun virksomhederne inden for miljøklasse 2-5 må lokaliseres i området.

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1**

Uanset byggelovens bestemmelser om mindstegrundstørrelse må der indenfor lokalplanområdet foretages udstykning i mindre enheder i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og funktion, herunder gennemføres sokkeludstyknings.

Der kan tillige gennemføres udstykning af de enkelte bygninger, såfremt der gennem bygningen i henhold til byggeloven er etableret nødvendig lodret adskillelse.

Bestemmelsen omfatter tillige øvrige matrikulære forandringer.

### **4.2**

Der må gennemføres udstykning af nuværende og fremtidige tekniske anlæg i overensstemmelse med anlæggets faktiske udstrækning.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Området vejbetjenes ad overkørsel til Skovgårdsvej.

### **5.2**

Den eksisterende overkørsel til Skovgårdsvej må erstattes af en ny vej der forløber fra Skovgårdsvej mod vest, og som i så fald vil fungere som adgangsvej. Se bilag 3b

### **5.3**

Vej- og parkeringsarealer skal indrettes således, at der opnås en sikker adgang til dagligvarebutikken for gående og cyklende. Denne adgang skal være tænkt sammen med den eksisterende sti, der slutter syd for Bomose Allé jf. bilag 3a og 3b. Langs Skovgårdsvej udlægges areal til 3 meter bred sti.

### **5.4**

Der skal udlægges areal til minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> byggeri, hvor af der etableres 1 handicapplads til almindelig bil og 1 handicapplads til kassebil.

### **5.5**

Vejanlæg og parkeringspladser skal udlægges i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 3a eller 3b. Der kan dertil indrettes parkering i de to nordlige hjørner af lokalplanområdet under forudsætning af, at hjørnerne beplantes, så de bidrager til et grønt udtryk i området.

### **5.6**

Cykelparkering skal etableres tæt ved butiksindgangen, i princippet som angivet på Kortbilag 3a og 3b.

### **5.7**

Parkering må alene foretages på de indrettede parkeringspladser og der må på adgangs- og færdselsarealer ikke foretages parkering eller henstilles effekter, der kan hindre den frie og uhindrede færdsel over arealet.

### **5.8**

Parkerings- og friarealer skal indrettes, så de bidrager til forsinkelse af overfladevand på egen grund.

#### **5.9**

Tilkørsels-, parkerings-, færdsels- og opholdsarealet m.v indenfor lokalplanområdet må alene etableres efter en samlet plan, som forudgående skal godkendes af Byrådet.

#### **5.10**

Veje og stier skal udføres handicapegnede.

### **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

#### **6.1**

Bebyggelse (herunder tagudhæng og sekundære bygninger) må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefelt.

#### **6.2**

Byggeri skal uanset byggefeltets afgrænsning placeres under hensyn til forløbet af den rørlagte Ammendrup Å.

#### **6.3**

Der må indenfor lokalplanens byggefelt maksimalt opføres 2.000 kvadratmeter bebyggelse.

Heraf må der maksimalt opføres én dagligvarebutik, og denne må maksimalt have et bruttoetageareal til butiksførmål på 1.000 kvadratmeter.

#### **6.4**

Dagligvarebutik skal placeres i den del af byggefeltet, der ligger i byggefeltets østlige del ud mod Skovgårdsvej.

#### **6.5**

Bebyggelse må kun opføres i én etage.

#### **6.6**

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over det af kommunens godkendte niveauplan, målt i forhold til det færdigregulerede terræn. Undtaget fra højdebegrænsningen er bygningsdetaljer samt mobil-antennemaster kamufleret som flagstænger jf. §7.13

### **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **7.1**

Facader skal udføres som pudset, filtset eller blank mur i teglsten, i ensartede farver.

Facader kan udføres med fremspring, fordybninger, søjler eller med anden form for variation, som varierer facadeudtrykket. Disse kan udføres i supplerende materialer som zink/alu/stål.



## **7.2**

Bebyggelse skal fremstå i ensartede materialer. Der må ikke benyttes surrogatmaterialer, det vil sige materialer, der skal forestille at ligne andre materialer.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, bortset fra vinduesglas i facaderne, samt zink/alu/stål på enkelte bygningsdele.

## **7.3**

Indgangspartier kan i deres materialer (så som træ, glas og metal) adskille sig fra resterende facader, så de fremstår mere vægtige i forhold til bygningen.

## **7.4**

Bygninger med fladt tag skal udføres med murkrone/brøstning, således at udsugninger, køleanlæg og lignende installationer placeret på taget ikke er synlige fra det omgivende terræn.

Ved taghældning skal tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30 grader. Dog kan mindre partier, såsom indgangspartier og lignende mindre bygningsdele, have en taghældning på op til 45 grader.

Ved ensidig taghældning skal hældningen vende mod syd.

## **7.5**

Tagfladerne skal fremstå i teglsten, skifer eller tagpap. Tagflader skal fremstå i gråsort eller sorte farver.

## **7.6**

Dagligvarebutik skal have indgangspartier og primære vinduespartier i den del af bygningen, der ligger mod Skovgårdsvej.

## **7.7**

Solceller og solfangere skal placeres på taget i et eller flere rektangulære felter, så de indgår harmonisk i den samlede oplevelse af bygningen.

## **7.8**

Køleanlæg og lignende tekniske anlæg skal placeres i naturlig tilknytning til bygninger og inden for byggefeltet jf bilag 2

## **§ 8 Skiltning**

### **8.1**

Der må inden for området fortsat være én pylon ved Skovgårdsvej. Denne må maksimalt være 8 meter høj. Derudover må der maksimalt være ét fritstående skilt/pylon pr. virksomhed. Denne må maksimalt have 5 meters højde, 1,5 meters bredde og 0,5 meters dybde, og den skal placeres ved virksomhedens primære vejadgang. Ved sekundære vejadgange kan etableres mindre henvisningsskilte.

### **8.2**

Såfremt der anlægges en vej igennem området til bagvedliggende erhvervsarealer kan der ved krydsningen med Skovgårdsvej opstilles en fælles skiltestander.

### **8.3**

Der må maksimalt etableres ét skilt pr. facade pr. virksomhed. Det må maksimalt have et areal svarende til 1/16 af virksomhedens facade-areal, dog ikke mere en 15 kvadratmeter.

### **8.4**

Der må maksimalt placeres tre flagstænger pr. virksomhed. Disse skal samles i grupper med en afstand imellem grupperne på minimum 40 meter.

### **8.5**

Lysskilte må kun udføres som enkeltstående bogstaver og / eller logoskilt og må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i henhold til omgivelserne.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

### **9.1**

Kørebanearealer skal belægges med asfalt eller betonsten.

Ved indgangen til butikken skal der etableres en torvedannende belægning af fliser eller en anden farvet asfalt.

### **9.2**

Parkeringspladserne må kun udføres med asfalt eller flisebelægning og skal markeres med tydelig afmærkning i form af opstribning, belægningsskift, forsænkninger eller en kombination heraf.

### **9.3**

Udendørs oplagring uden for varegården må ikke finde sted, undtaget herfra er udendørs vareudstilling på torvepladsen foran indgangen.

### **9.4**

Vejrabatter udføres som græs med mulighed for grupper af træer samt forsinkelsesbassiner.

### **9.5**

Belysning på parkeringspladsen skal udføres som lav parkbelysning. Lyskilden må maksimalt være 3 m over parkeringspladsniveauet og må hverken indenfor området eller set udefra virkende blændende.

### **9.6**

Langs Skovgårdsvej skal der etableres beplantning i form af opstammede træer.

### **9.7**

Langs interne veje og langs det i §5.2 omtalte potentielle vejudlæg skal der etableres beplantning i form af mindre grupper af opstammede træer. Der kan desuden i dette område anlægges forsinkelsesbassiner jf. bilag 3b

## **§ 10 Lednings- og antenneanlæg**

### **10.1**

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

## **10.2**

Flagstænger må gerne benyttes til opsætning af mobilantenner.

## **§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri**

### **11.1**

Niveauplan skal være godkendt.

### **11.2**

Forløbet af Ammendrup Å skal være endeligt stedfæstet.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **12.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend parkeringsarealerne jf §5.4 til §5.10 er etableret.

### **12.2**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend der er etableret beplantning eller stillet garanti om beplantning i overensstemmelse med §9.6 og §9.7

### **12.3**

Ny bebyggelse til dagligvarebutik må ikke tages i brug førend, der er etableret en sikker adgang til dagligvarebutikken for gående og cyklende jf. §5.3. Denne adgang skal have en kobling til den sti-forbindelse, der slutter syd for Bomose Allé.

## **§ 13 Grundejerforeninger**

### **13.1**

En grundejerforening skal senest stiftes, når der optræder mere end én ejer indenfor lokalområdet.

### **13.2**

Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse og eventuel fornyelse af vej-, parkerings- og fællesarealer, herunder belysning af fællesarealer, fælles torv, bænke m.v., områdets beplantning, fælles funktioner i øvrigt, herunder drift, vedligeholdelse samt de opgaver, der efter lovgivningen er henlagt til grundejerforeninger.

### **13.3**

I grundejerforeningens vedtægter reguleres placering og udformning af flagstænger, henvisningsskilte mv.

### **13.4**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## **§ 14 Servitutter og deklarationsbestemmelser**

### **14.1**

Der er ikke tinglyst privatretlige servitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål eller anvendelse.

Servitut tinglyst d. 23.08.1984 angående Lokalplan nr. 29.84 aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 512.14.

## **§ 15 Ophævelse af lokalplan**

### **15.1**

Lokalplan nr. 103.05 for Butiks- og erhvervsområde SIS, vedtaget af Byrådet den 12. december 2006 og Lokalplan 29.84 vedtaget af Byrådet d. 8. august 1984 ophæves indenfor denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 512.14 for lokalcenter Helsingø – Tofte.

## **§ 16 Retsvirkninger**

### **16.1**

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.

### **16.2**

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.

### **16.3**

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende fravigelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

### **16.4**

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

## **§ 17 Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov kommunes Byråd den XXXX 2013.

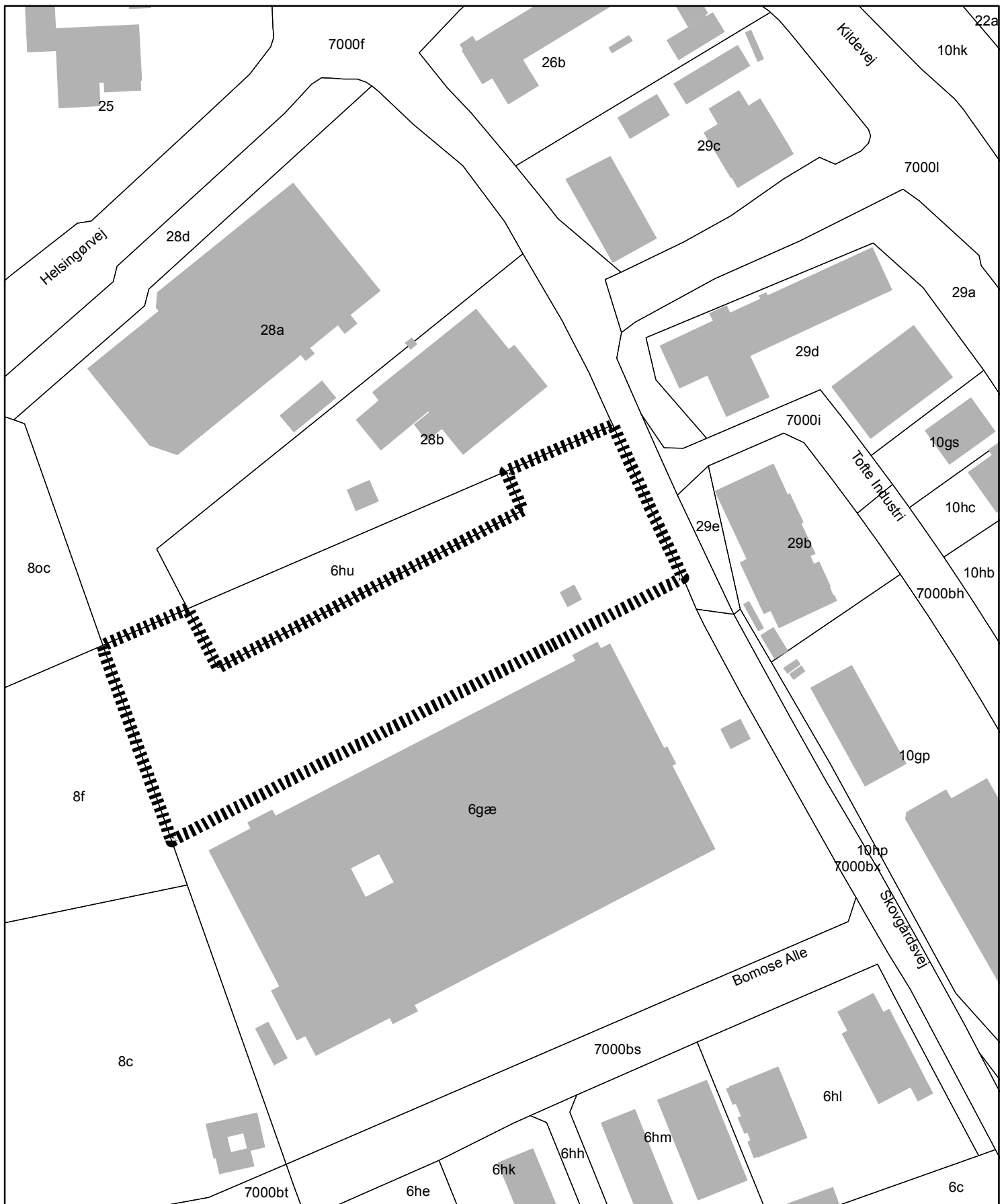
På Byrådets vegne

Jan Ferdinandsen

Hugo Pedersen

*Borgmester*

*Kommunaldirektør*

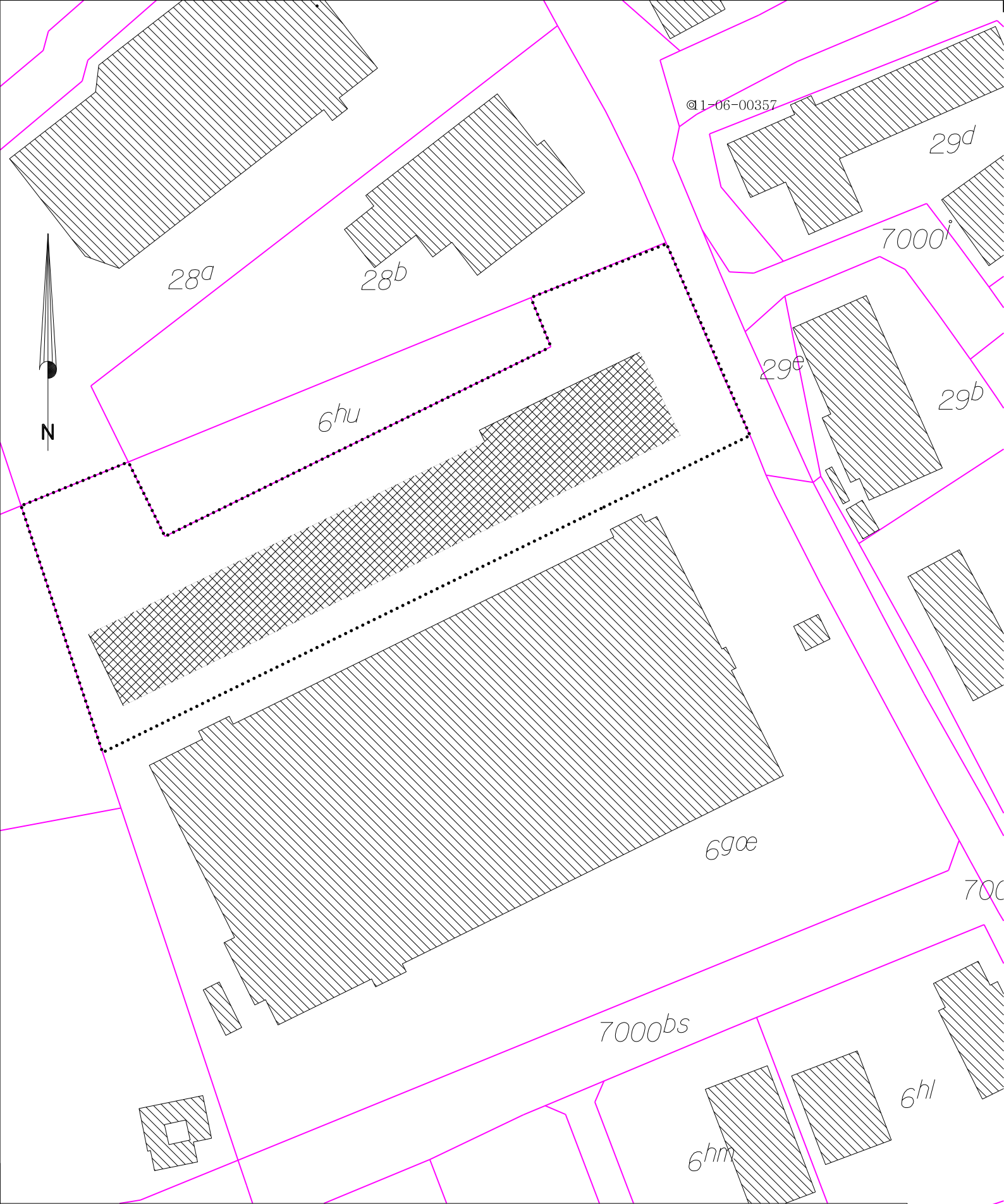


Lokalplan 512.14

Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

1:2.000



**LOKALPLAN**

Lokalcenter ved Skovgårdsvej i Helsingør

**KORTBILAG 2 - BYGGEFELT**



**LANDINSPEKTØRKONTORET**

BAATRUP & THOMSEN A/S

[www.landinspektorkontoret.dk](http://www.landinspektorkontoret.dk)

OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86

ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86

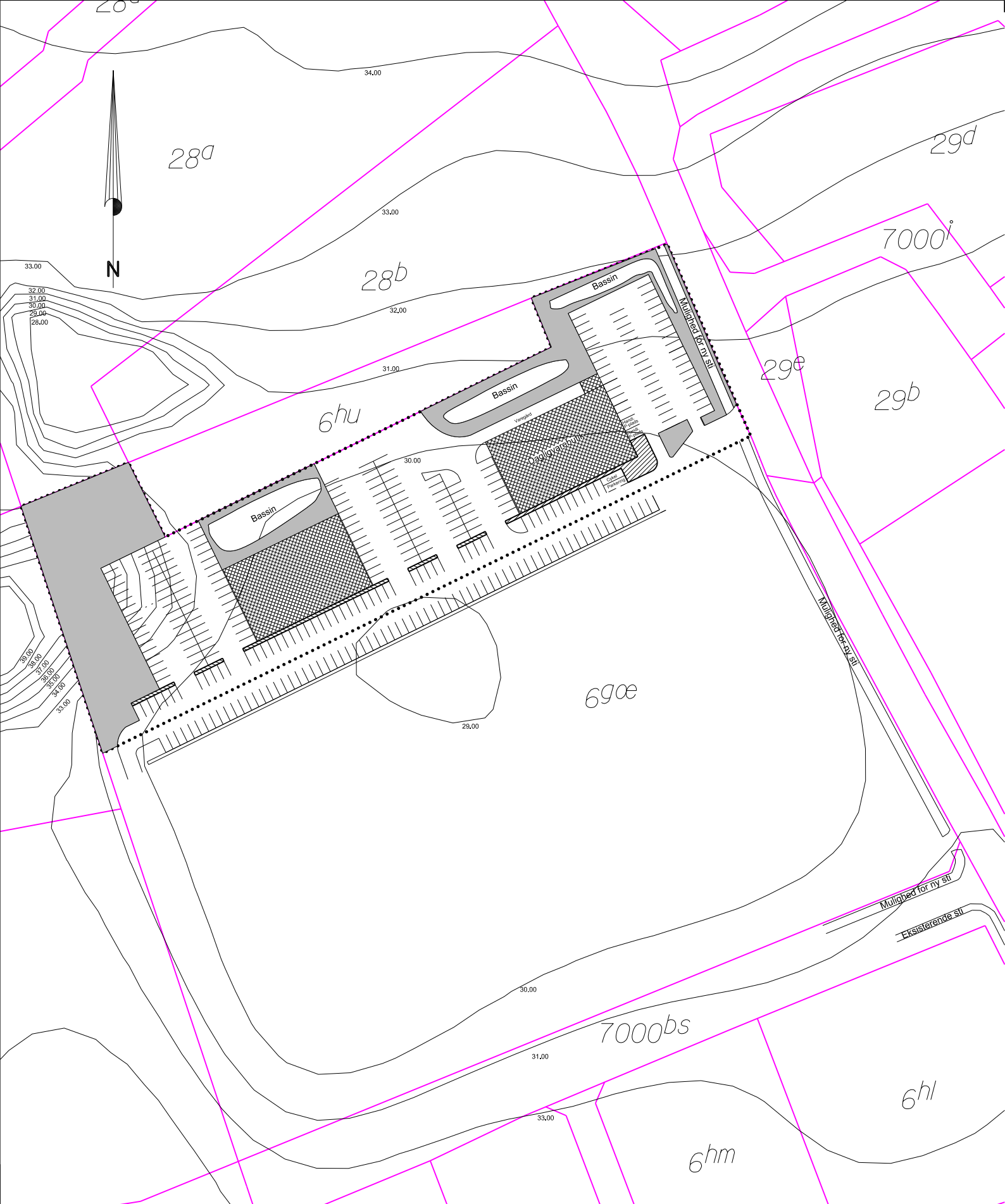


Byggefelt



Eksisterende bygninger

MAJ 2013



**LOKALPLAN**

Lokalcenter ved Skovgårdsvej i Helsingør

**KORTBILAG 3A - ILLUSTRATIONSPLAN**

**LANDINSPEKTØRKONTORET**

BAATRUP & THOMSEN A/S

[www.landinspektorkontoret.dk](http://www.landinspektorkontoret.dk)



OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86

ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86

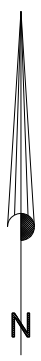
 Bygninger

 Græsabat/  
Grønt areal

 Fortov

 Højdekurver

MAJ 2013



28<sup>a</sup>

29<sup>d</sup>

28<sup>b</sup>

7000<sup>i</sup>

6<sup>hu</sup>

29<sup>e</sup>

29<sup>b</sup>

6<sup>gøe</sup>

7000<sup>bs</sup>

6<sup>hl</sup>

6<sup>hm</sup>

**LOKALPLAN**

Lokalcenter ved Skovgårdsvej i Helsingør

**KORTBILAG 3B - ILLUSTRATIONSPLAN MED VEJ**



**LANDINSPEKTØRKONTORET**

BAATRUP & THOMSEN A/S

[www.landinspektorkontoret.dk](http://www.landinspektorkontoret.dk)

OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86

ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86

 Bygninger

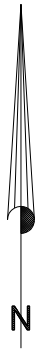
 Græsrabat

 Fortov

 Grønt areal

MAJ 2013





© 1-06-00357

28<sup>a</sup>

29<sup>d</sup>

28<sup>b</sup>

7000<sup>i</sup>

6<sup>hu</sup>

29<sup>e</sup>

29<sup>b</sup>

6<sup>gøe</sup>

7000

7000<sup>bs</sup>


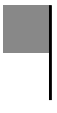


6<sup>hl</sup>

6<sup>hm</sup>

**LOKALPLAN**  
Lokalcenter ved Skovgårdsvej i Helsingør

**KORTBILAG 4 - SKILTEPLAN**

**LANDINSPEKTØRKONTORET**  
BAATRUP & THOMSEN A/S  
www.landinspektorkontoret.dk  
OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86  
ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86

	2,0 m	2,0 m	Facadeskilt med lys		Flagstang
	1,5 m	1,5 m	Udskiftningsrammer (væghængte rammer til tilbud m.v.)		Fritstående Pylon
			<b>MAJ 2013</b>		