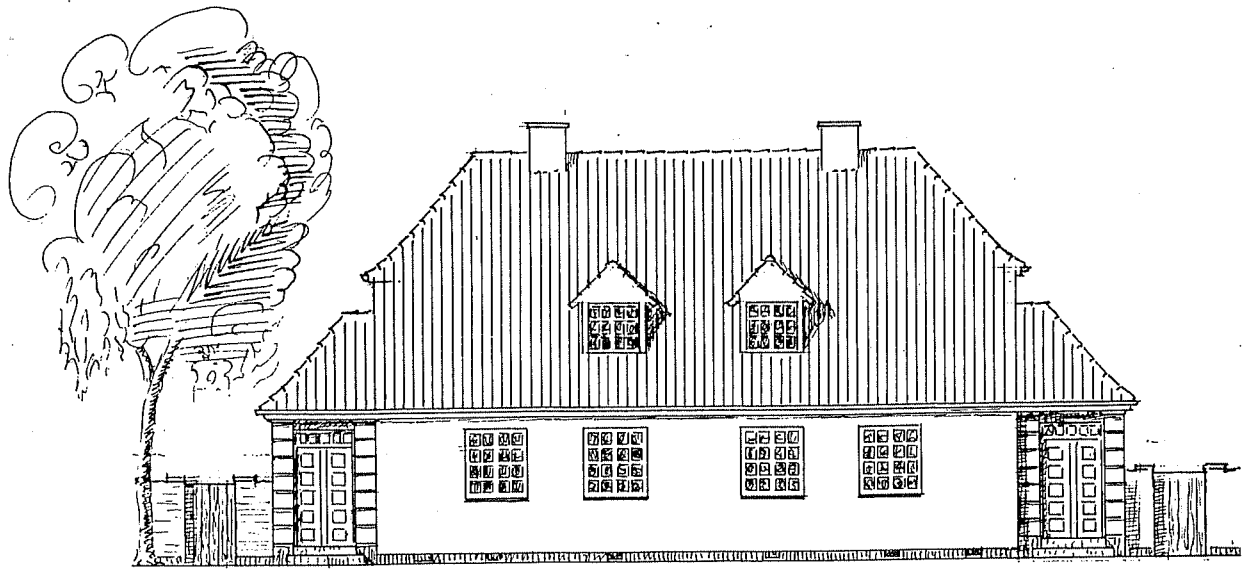


Lokalplan 1.56

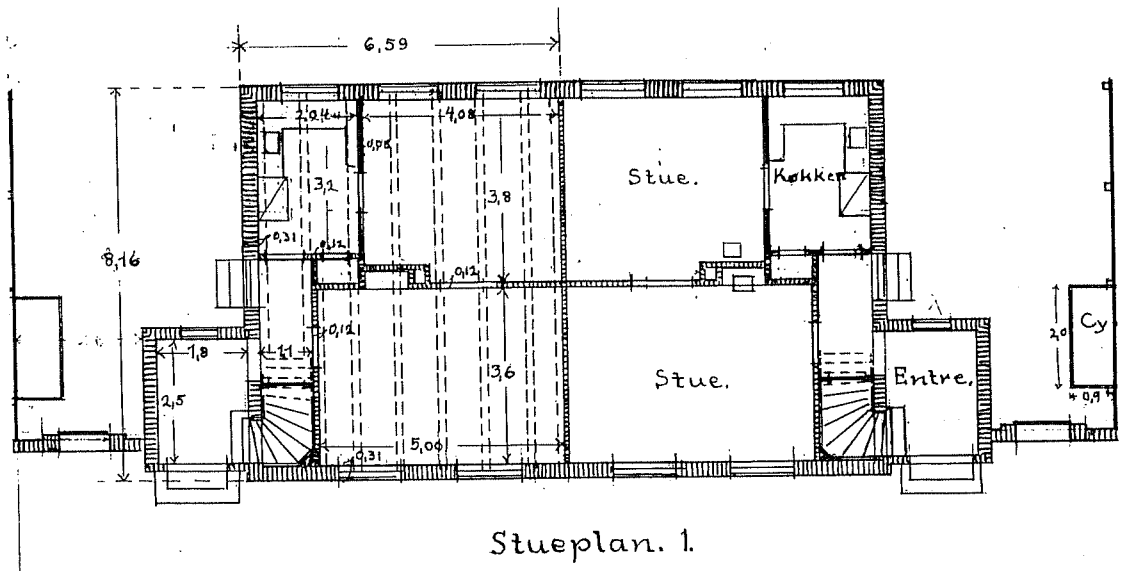
Bevaringsværdig bebyggelse ved Rosenkildevej i Helsingør

INDHOLDSFORTEGNELSE

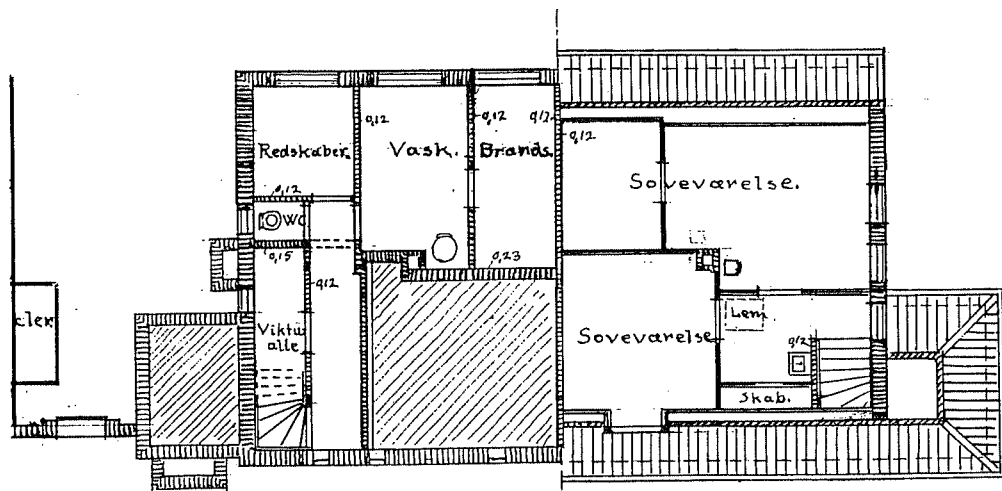
Redegørelse.....	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til tidligere planlægning	9
Lokalplanens retsvirkninger	9
LOKALPLANEN	10
§1 Områdets afgrænsning.....	11
§2 Lokalplanens formål	11
§3 Områdets anvendelse.....	11
§4 Udstykning m.v.	11
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	11
§6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§8 Ubebyggede arealer	13



Mod Vejen.



Stueplan. 1.



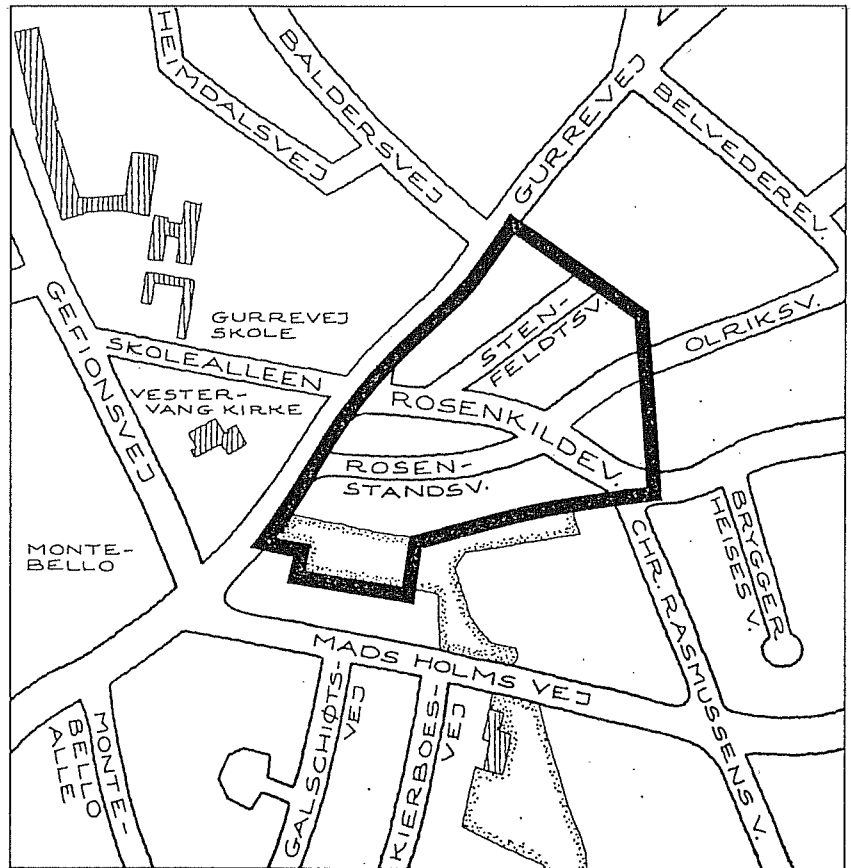
Kelderplan. 1.

Tagplan. 1.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet omfatter "Andelsbyggeföreningen Helsingør" også kaldet "Negerlandsbyen", som er beliggende i Helsingørs nordlige vilakvarter, hvor Rosenkildevej munder ud i Gurrevej. Bebyggelsen ligger langs vejene: Rosenkildevej, Rosenstandsvej, Stenfeldtsvej og Orliksvej.

Lokalplanens område er vist på nedenstående kortudsnit.



LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som boligområde samt at sikre, at der ved istandsættelse af bebyggelsen sker en bevaring eller retablering af de mange fine detaljer, som bebyggelsen rummer. Lokalplanen skal også sikre, at de grønne områder ikke ændres væsentligt, så bebyggelsen kan fremtræde som "haveboligområde".

Baggrund for lokalplanen

I Helsingør kommunes rammer for lokalplanlægning er området udpeget som bevaringsområde. Andelsboligforeningen har ønsket at istandsætte tagene, hvilket har igangsat lokalplanlægningen.

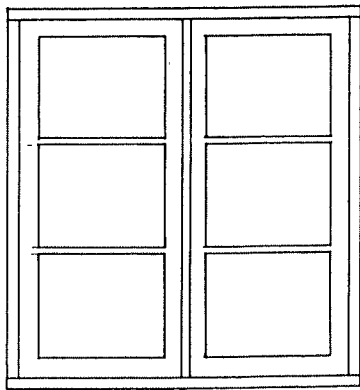
Ejerforhold

Bebyggelsen ejes af Andelsbyggeföreningen i Helsingør.

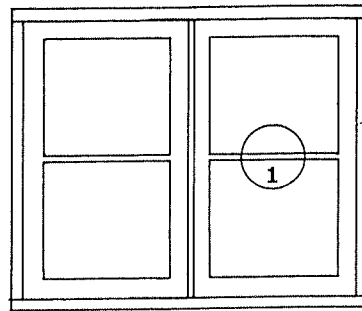
Karakteristik af bebyggelsen

Bebyggelsen er et fint eksempel på udformning af et "haveboligområde", en boligform som i begyndelsen af dette århundrede havde sit ud-

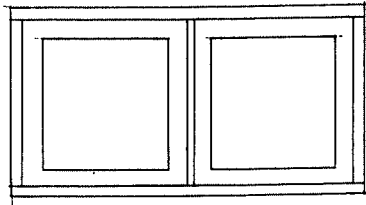
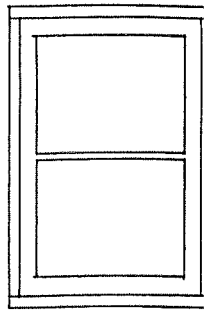
VINDUER



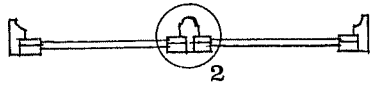
Facader



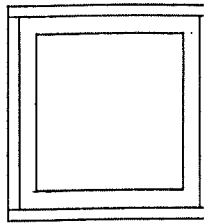
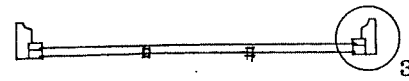
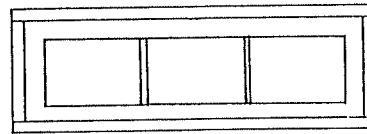
Gavle og kviste



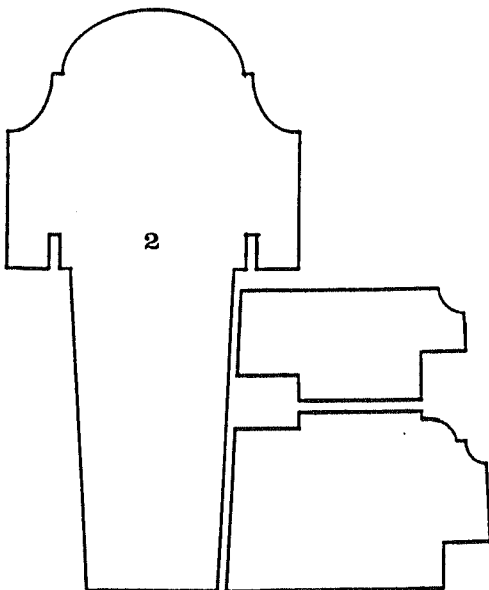
Kælder



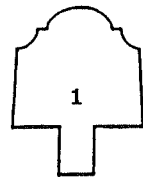
Vandret snit



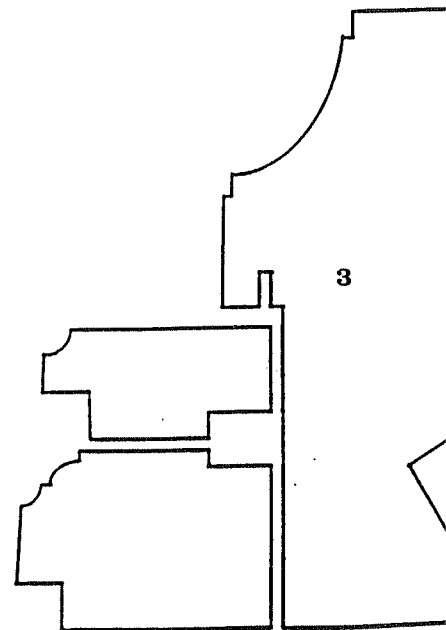
Lodret post med rammeprofiler



Sidekarm



Sprosse



spring i England. Den er opført som modspil til de meget tæt bebyggede boligområder i bykerne. I dag fremtræder bebyggelsen med sine velplacerede og varierede bygningskroppe stadigvæk meget attraktiv, og kan endog tjene til inspiration ved opførelse af nye boligområder.

De 41 huse er opført i 1921 af arkitekt Karl Zandersen for den nystiftede "Andelsbyggeföreningen Helsingør" hvori medlemmer primært var lærer og jernbanefolk.

For yderligere oplysninger om bebyggelsen henvises til årbogen "Huse i Helsingør 2" - der er udgivet i 1984 af Selskabet til bevarelse af gamle bygninger.

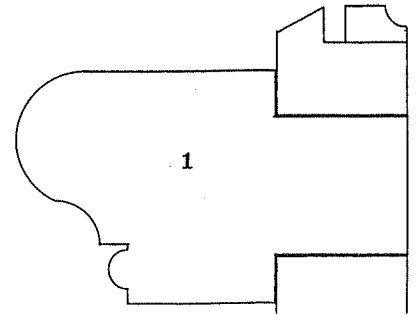
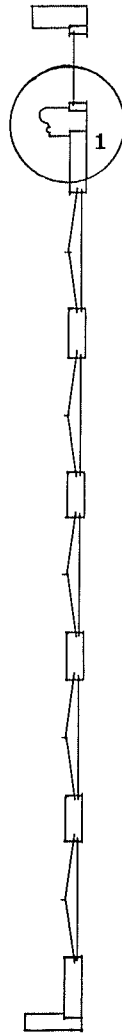
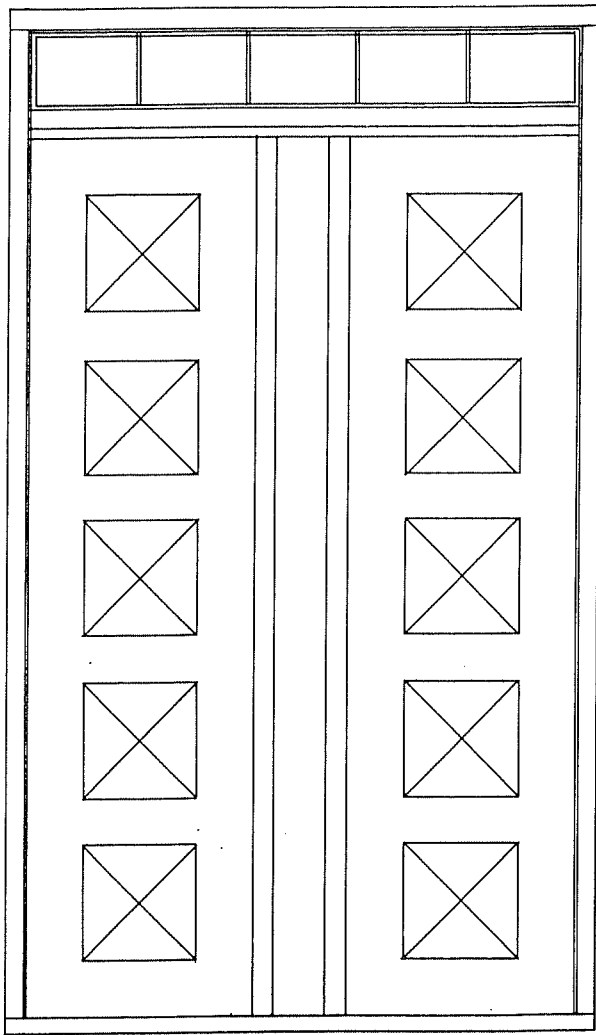
Der er ikke foretaget store ændringer i bebyggelsen, som ødelægger helhedsopfattelsen. I forhold til husenes fremtræden på originaltegningerne har udskiftningerne af vinduerne til udelte, sprosseløse vinduer dog gjort husene mindre karakteristiske. Ved en fremtidig ændring eller istandsættelse af bygningernes facadeudstyr er det derfor vigtigt at bevare eller genetablere den detaljerigdom, bebyggelsen er blevet opført med.

De grønne arealer omkring husene indgår som vigtig del af bebyggelsen. F.eks. haverne langs Rosenstandsvej, idet de dels er store og har et markant terrænfald, og dels rummer en enkel beplantning, der giver åbent udsyn til bygningerne. De mange nyttehaver giver også et ekstra tilskud til bebyggelsens grønne karakter.

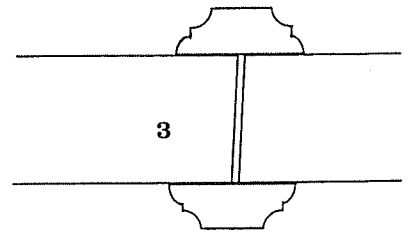
LOKALPLANENS INDHOLD

- Bygningernes ydre fremtræden** Bygningerne skal fremtræde i overensstemmelse med de traditionelle håndværksmæssige principper/metoder. Bygningernes ydervægge skal fremtræde som pudsede og kalkede i farven hvid. Soklen skal sortmales eller tjæres. Skorstene skal fremtræde pudsede eller filtsede og kalkede i farven hvid i overensstemmelse med ydervæggene. Tagbelægningen skal lægges med røde danske vingeteglsten. Vinduer og døre skal være udført i træ og med oprindelige dimensioner og profiler. Dog kan vinduerne fremstå med en enklere sprosseopdeling end den oprindelige. Døre og vinduer skal være malede med dækkende maling i farven portgrøn. Vinduer i tagetagen skal etableres i kviste eller som ovenlysvinduer af mindst mulig omfang.
- Istandsættelse** Andelsbyggeföreningen planlægger omlægning og isolering af tage og på længere sigt bør toilet- og badeforhold forbedres.
- Forbedringsforslag** Bebyggelsens kvaliteter kunne understøttes ved at gennemføre en række mindre forbedringer.
- Det er specielt vigtigt, at der ved udskiftning af vinduer genetableres, delte vinduer med sprosser. Se tegning på modstående side
- De 2 butiksfacader i nr. 79 og 79 a langs Rosenkildevej kunne tilbageføres til et mere oprindeligt udtryk med pudsede og kalkede vægflader

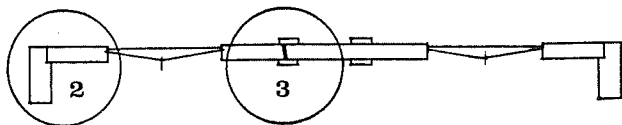
HOVEDDØR



Mellemkarmstykke

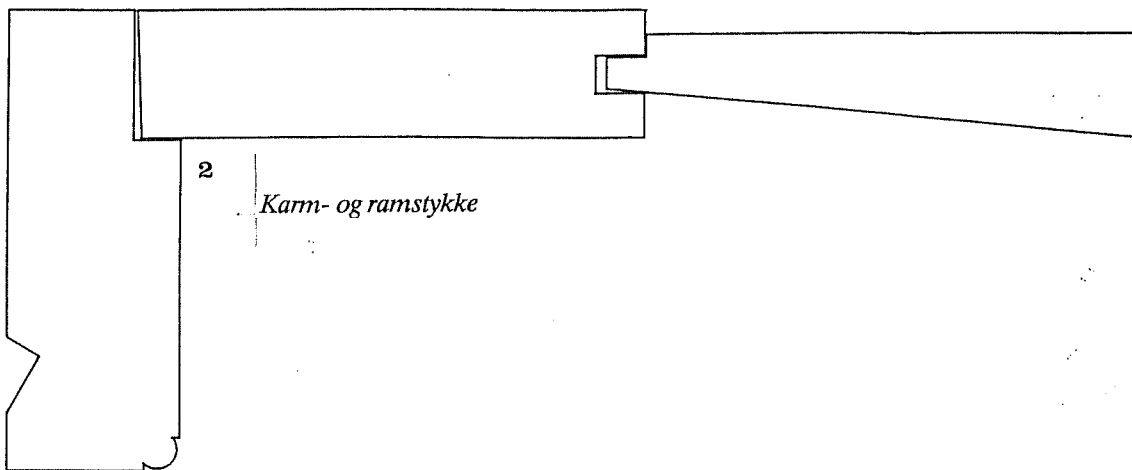


Slaglister



Vandret snit

Lodret snit



Karm- og ramstykke

og større glaspartier. Den påsatte facadebeklædning af træ kunne aftages.

Hvis Andelsboligforeningen ønsker det, kunne den for enden af Stenfeldtsvej plante to opstammede træer for at lukke rummet mod den bagvedliggende bebyggelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL TIDLIGERE PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammedel beliggende indenfor enkeltområde 1.B30. Ifølge rammedelen skal en lokalplan der træffer bestemmelser for området sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt 2 mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold omgivelserne.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage.
- d. at der ved en samlet bebyggelse af et ubebygget areal med mere end 8 boliger sikres, at mindst 10 % af området anvendes til samlede friarealer af forskellig karakter fælles for bebyggelsen, heri er ikke medregnet parkeringsarealer.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) 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 etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

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

HELSINGØR KOMMUNE

Lokalplan 1.56

for

Bevaringsværdig bebyggelse ved Rosenkildevej i Helsingør

Kortbilag nr. 1 : Område og anvendelse

mål 1:1.000

TEKNISK FORVALTNING, Espergærde
d. 17.8.1992

AK/gj

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i §1 nævnte område:

§1 – OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- stk. 1 Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 med kraftig streg.
- stk. 2 Området omfatter pr. 22.1.1991 matr. nr. 4, 35^d, og 33^e Helsingør markjorder, samt alle parceller, der efter denne dato udstykkes i fra de nævnte ejendomme.

§2 – LOKALPLANENS FORMÅL

- stk. 1 Lokalplanen har til formål,
- at fastlægge områdets anvendelse som boligområde.
 - at sikre at de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter i bebyggelsen bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- stk. 1 Bebyggelsen må kun benyttes til boligformål. Byrådet kan tillade, at de på matr. nr. 4 Helsingør markjorder beliggende butikker opretholdes og senere overgår til andre butikksformål for kvarterets daglige forsyning eller andre erhvervsformål når følgende vilkår er opfyldt:
- at virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer, der ikke kan anlægges i nødvendigt omfang,
 - at virksomheden ikke må medføre gene for de omboende,
 - at skiltning eller lignende skal godkendes af byrådet.

§4 – Udstykning m.v.

- stk. 1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1 Ved eventuel trafiksanering skal belægning, belysning, beplantning m.v. godkendes af Helsingør kommune.

§6 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- stk. 1 Bebyggelsens omfang og placering må ikke ændres.
- stk. 2 Der kan for hver enkelt ejendom etableres et udhus på max. 10 m² til brug for cykler, barnevogne, redskaber m.v. og en carport eller garage på max. 20 m². Placeringen skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Helsingør kommune.

- stk. 3 Såfremt et hus nedbrænder skal et nyt opføres i overensstemmelse med det oprindelige udseende.
- stk. 4 På hver nyttehave må der kun opføres et redskabsskur på max. 6 m².

§7 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1 Af hensyn til områdets karakter må dele af bebyggelsen kun nedrives eller ombygges eller på anden måde ændres med særlig tilladelse af Helsingør byråd. Tilladelse skal eksempelvis indhentes ved ændring af vinduer, af facadens farve eller overfladebehandling, samt ved foranstaltninger der væsentlig ændrer bebyggelsens karakter, samt ved udformning af udhuse, carporte og garager.
- stk. 2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted undtagen ved de to butikker. Skiltningen skal godkendes af Helsingør byråd.
- stk. 3 Ydrevægge skal fremtræde som pudsede og kalkede i farven hvid.
- stk. 4 Tage skal fremtræde som sadeltage og halvvalmede tage med røde danske vingeteglsten. Lysåbninger til opholdsrum skal af brandhensyn etableres som kviste svarende til de eksisterende.
I øvrige rum kan anvendes ovenlysvinduer af typen FTO, dog undtagelsesvis GGL 9.
- stk. 5 Skorstenene må ikke fjernes, men skal fremstå filtsede og i hvid cement. Skorstenene kan afsluttes med betonkant, men må ikke overdækkes.
- stk. 6 Havemurene mellem husene skal bevares, og overfladebehandles som husene.
- stk. 7 Udvendige døre skal fremstå som 1- og 2-fløjede fyldningsdøre med snedkerprofiler magen til de oprindelige. Evt. isolering kan påsættes på bagsiden.
- stk. 8 Vinduer skal fremstå med sprosseopdeling, dog gerne med en enklere sprosseopdeling end den oprindelige. Vinduerne skal istandsættes ved genanvendelse af oprindelige lodposter og karmstykker. Hvor det er nødvendigt at isætte nye lodposter og karmstykker, bør de udføres med originalprofiler.
- stk. 9 Vinduerne skal ved isolering fremstå med koblede rammer. Den koblede ramme bør være sprosseløs.
- stk. 10 Døre og vinduer skal fremstå med dækkende maling i farven portgrøn.
- stk. 11 Sålænke skal fremstå i zink.
- stk. 12 Hvis der etableres et fællesantenneanlæg skal det opsættes, som vist på kortbilag 1.
- stk. 13 Udvendige et-løbstrapper skal fremstå som støbte trapper pudset i almindelig grå cementmørtel.
- stk. 14 Udhuse og garager skal opføres i murværk eller træbeklædning. Farver skal være enten hvid eller lysegrå. Tagene skal udformes som sadeltage med en hældning på min. 30° og skal dækkes med sort tagpap eller røde danske vingetegl.

§8 – UBEBYGGEDE AREALER

- stk. 1 Hegning i skel skal etableres ved levende hegn, eller ved stakitter i en af Helsingør byråd godkendt udformning.
- stk. 2 Eksisterende granitstøttemure skal søges bevaret og vedligeholdt. Ved ændring skal det ske i vedtagen udformning.
- stk. 3 Ved udnyttelse af det ubebyggede trekantareal mellem Rosenstandsvej og Rosenkildevej til f.eks. legeplads, fælles affaldsortering, kompostering eller andre fælles formål skal udformning godkendes af Helsingør byråd.

SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 16.12.1991

P.B.V.

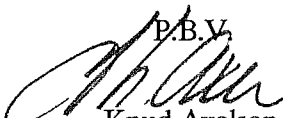
Knud Axelsen

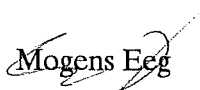
/

Mogens Eeg

SÅLEDES VEDTAGET I HENHOLD TIL § 27 I LOV OM PLANLÆGNING

HELSINGØR BYRÅD, d. 17.8.1992

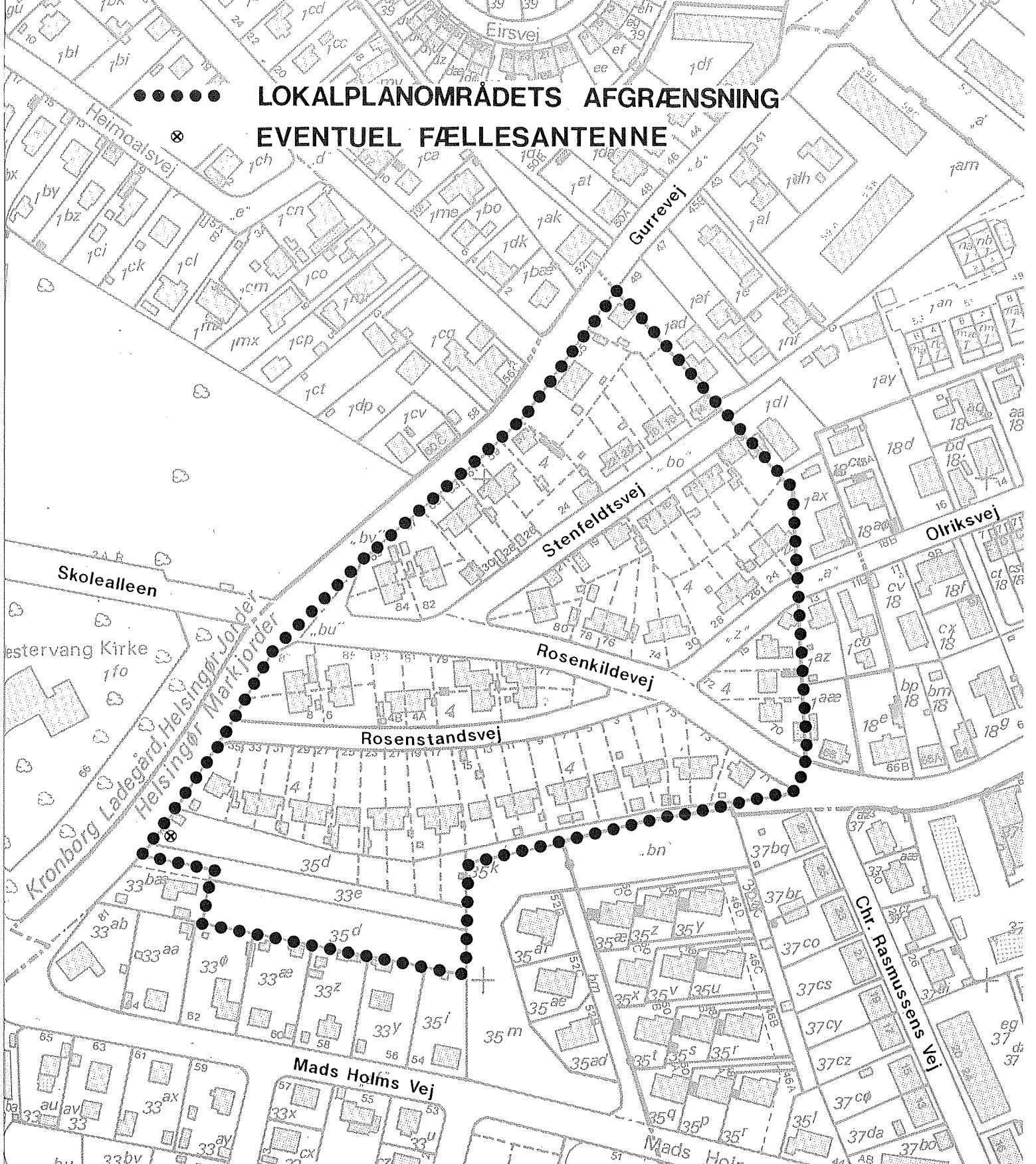
P.B.V.

Knud Axelsen

/

Mogens Eeg



LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

EVENTUEL FÆLLESANTENNE

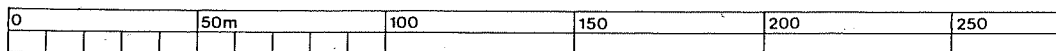


LOKALPLAN NR 1.56

BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE
 VED ROSENKILDEVEJ I HELSINGØR
 OMRÅDE OG ANVENDELSE
 HELSINGØR BYRÅD

KORTBILAG 1

17. AUGUST 1992



1:2000

LOBE NR. 43.206
 GRUPPEOMRÅDE ARK. 73.0322