

Det gamle Snekkersten



Lokalplan 1.122

Byrådet 7. februar 2011

Lokalplanen består af to dele:

1. Redegørelsen

Redegørelsen kan betragtes som forordet til planens 2. del, Bestemmelserne (paragrafferne).

Redegørelsen skal beskrive planens forhold til anden planlægning f.eks. kommuneplanen og til anden lovgivning og om den kræver tilladelser fra andre myndigheder. Der skal tillige redegøres for planens påvirkning af miljøet i kystnærhedszonen og om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

I Redegørelsen beskrives områdets særegne karakter gennem tekst og billeder og der redegøres for baggrunden for Bestemmelserne. Stilbladene er en faglig gennemgang af de forskellige arkitekturtraditioner. Stilbladene har dannet grundlag for Bestemmelserne.

Redegørelsen er alene til orientering og oplysning i modsætning til Bestemmelserne, den juridiske del, der er bindende for grundejerne.

2. Bestemmelserne og 5 kortbilag

Lokalplanens 2. del omfatter den egentlige lokalplan. Denne del indeholder bestemmelserne (paragrafferne) samt 5 kortbilag. Bestemmelserne er juridisk bindende for den enkelte grundejer i området. § 15 i lov om planlægning fastlægger, hvilke emner en lokalplan kan indeholde.

I Bestemmelserne fastsættes regler om anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, friarealer, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, m.v. inden for det område, der er omfattet af planen.

Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes og sørge for at ulovlige forhold, som etableres efter planens vedtagelse, lovliggøres.

Eksisterende lovlige forhold kan opretholdes også selvom lokalplanen foreskriver andre løsninger. Det er først i forbindelse med fremtidige ændringer på sin ejendom, at man skal handle i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen er udarbejdet af Helsingør Kommune, Teknisk Forvaltning.

Projektleder: Arkitekt Mette Galtt

Projektgruppe:

Arkitekt Susanne Eriksen

Arkitekt Jens Riis Jørgensen

Arkitekt Sven Wiese Christensen

Landskabsarkitekt Pernille Bruun

Biolog Andreas Jarløv Busch

Biolog Anne-Marie Møldrup

Tegninger udført af Teknisk Designer

Pia Edholm Petersen

Andre bidragydere:

Helsingør Bymuseum ved Lars Bjørn Madsen

Historiske oplysninger og fotos ved Kjeld Damgaard

Skov- og Naturstyrelsen ved skovrider Henrik Vinther

Arkitekt MAA/ DANSKE ARK Erik Iversen har udarbejdet stilbladene med tilhørende fotos.

Lokalplanen er blandt andet blevet til på baggrund af 2 offentlige møder, som er afholdt i 2008 og 2009 med beboere i Snekkersten og på baggrund af efterfølgende møder med en lang række lokale foreninger og enkeltpersoner.

Lokalplan nr. 1.122

"Det gamle Snekkersten"

Indhold

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen.....	5
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold.....	10

Stilblade

Fiskerlejehusene	12
Den historicistiske villa.....	14
Den nationalromantiske villa	16
Bedre byggeskik-huset.....	18
Funkisbungalowen og den funktionelle tradition	20
Murermestervillaen fra 1950'erne	22
Den modernistiske villa	24
Typehuset	26
Inspireret arkitektur	28
Udestuer og balkoner.....	30
Det grønne og det ubebyggede	32
Kort over stilarter.....	36

Lokalplanens forhold til anden planlægning	37
--	----

Bestemmelser

§ 1 – Områdets afgrænsning	45
§ 2 – Lokalplanens formål	46
§ 3 – Zonestatus.....	47
§ 4 – Områdets anvendelse	47
§ 5 – Udstykning.....	49
§ 6 – Vej, sti og parkeringsforhold.....	49
§ 7 – Byggelinjer.....	50
§ 8 – Bevaringsværdig bebyggelse	51
§ 9 – Bebyggelsens ydre fremtræden	52
§ 10 – Bebyggelsens omfang og placering.....	59
§ 11 – Energibestemmelser.....	60
§ 12 – Ubebyggede arealer	60
§ 13 – Skiltning og markiser.....	62
§ 14 – Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. 32 og lokalplan 1.12	63
§ 15 – Lokalplanens retsvirkninger.....	63

Bilag

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort, mål 1:5000
Kortbilag nr. 2: Veje, stier og materialer, mål 1:5000
Kortbilag nr. 3: Bevaringsværdige bygninger med stilart, mål 1:5000
Kortbilag nr. 4: Havetyper, mål 1:5000
Kortbilag nr. 5: Fredninger m.v. mål 1:5000

Redegørelse

Lokalplanområdet

Denne lokalplan omfatter den gamle del af Snekkersten. Lokalplanområdet strækker sig langs kysten fra Egebæksvang i syd til Meulenberg i nord. Mod øst afgrænses området af Øresund og mod vest af Kystbanen og af bebyggelserne Rønnebærhaven og Platanhaven. Se områdets afgrænsning på nedestående tegning.

Baggrund for lokalplanen

Det gamle Snekkersten er et af de mest eftertragtede villa-områder i Helsingør. Her finder man rigtig mange fine eksempler på god arkitektur og godt bygningshåndværk. Områdets natur er helt unik og det smukke landskab langs kysten og den bagvedliggende kystskrænt med gamle træer er med til at give området sin særlige karakter.

Kulturhistorien og bygningsarven er med til at skabe unikke steder. Det er Helsingør Kommunes opgave at værne om ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

Lokalplanen skal være et redskab for alle, der bor i området, til at sikre at boligens og nærmiljøets kvaliteter ikke forringes, samtidig med at den skal give mulighed for at arkitekturen fortsat kan udvikles i overensstemmelse med den tid vi lever i.

Dialog med borgerne - 2 workshops

Fra 1. workshop d. 8.10.2008 - Områdets kvaliteter:

Den 8. oktober 2008 blev der holdt en workshop på Borupgårdskolen, hvor ca. 80 borgere fra området deltog. Gennem 2 gruppeopgaver fremhævede borgerne områdets kvaliteter samt ønskerne til den fremtidige planlægning.

Som nogle af områdets væsentligste kvaliteter fremhævede man nærheden til naturen, havet, stranden, stejlebakkerne, kystskrænten, udsigten og de store træer og livet på havnen. Også områdets mangfoldighed i bebyggelsen, kulturhistorien og de grønne åbne forhaver blev fremhævet som en kvalitet.



Fra 1. workshop d. 8.10.2008 - Ønsker til planlægningen:

Der fremkom mange fælles ønsker for områdets fremtid.

Området ønskes forbeholdt boliger, men man ser gerne indpasning af noget liberalt erhverv i tilknytning til boligerne, såfremt det ikke generer området som helhed. Også gerne nogle butikker.

Områdets rekreative arealer ønskes fastholdt, men brugen af dem må gerne opgraderes f.eks. ved flere borde/bænke, offentlig bål-/grillplads på stranden med brænde, styrkelse af badekulturen.

Alle var enige om at området ikke skal udbygges væsentligt. Cirka halvdelen sagde klart nej til flere nye boliger.



Der var bred enighed om at de bevaringsværdige huse skal sikres gennem bestemmelser i lokalplanen, og de introducerede stilblade blev godt modtaget.

Grupperne var meget enige om, at der ikke må foretages terrænreguleringer eller placeres støttemure, bygninger skal placeres i terræn.

Stor enighed om at de store træer skal bevares, især træerne på kystskrænten blev nævnt. Nogle foreslog pleje og genplantning af træer.

Der var også stor enighed om levende hegn langs vejene, nogle grupper foreslog, at hegn skal indpasses efter områdets karakter.

Stranden skal bevares som den er med fri passage, nogle foreslår kystsikring med henblik på at forbedre badestranden. Flere foreslår bedre renholdelse.

Stejlebakkerne ønskes bevaret og vedligeholdt. Der foreslås naturpleje m.h.p. rekreativt brug.

Fra 2. workshop d. 22.4.2009 Om kvaliteter ved lokalplanen og ønsker til ændringer

Den 22. april 2009 blev der holdt endnu en workshop, hvor ca. 70 borgere fra området deltog. På mødet præsenterede Teknisk Forvaltning et udkast til en lokalplan. Opgaven på workshoppen var dels at fremhæve kvaliteter ved udkastet og dels at fremhæve mangler og give forslag til ændringer af udkastet.

Generelt var der tilfredshed med udkastets intentioner om at sikre bygninshistorien, kulturhistorien og områdets landskabelige kvaliteter. Der var stor tilfredshed med stilbladene.

I forhold til ændringer af bebyggelsen blev det drøftet, at der kun bør stilles særlige krav til de bevaringsværdige huse i overensstemmelse med stilbladene og at stilbladene herudover kan være en anbefaling over for de øvrige huse. Desuden var der drøftelse af placeringen af carporte og garager. Der blev efterlyst krav til skiltning og belysning i området. Andre emner der blev nævnt var Snekkersten Havn, som ønskes indarbejdet i lokalplanen. Herudover blev der fremført ønsker om kystsikring og strandfodring, trafikken og belysningen på Strandvejen, genplantning af træer på kystskrænten, pleje og renholdelse af strandarealer. Disse emner kan imidlertid ikke reguleres gennem en lokalplan.

Den offentlige debat og lokalplanforslaget

Det foreliggende forslag til lokalplan imødekommer en række af de ønsker som blev fremført på de to workshops og de efterfølgende kommentarer som forvaltningen har modtaget.

Forvaltningen har gennem processen modtaget mange forskellige inputs til denne plan også modstridende inputs. For at kunne træffe den endelige beslutning i forhold til de mange inputs, har Helsingør Kommune derfor først og fremmest taget udgangspunkt i den enighed der er blandt områdets beboere om, at det er en god ide at sikre områdets landskabelige kvaliteter, områdets grønne karakter tillige med sikring af mangfoldigheden i bebyggelsen og specielt sikring af den bevaringsværdige bebyggelse. Det er derfor hensynet til denne helhed som har været vægtet højest i udformningen af det foreliggende forslag til lokalplan.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at sikre områdets kulturhistorie og den mangfoldighed, som findes i bebyggelsen, landskabet og de grønne elementer, samtidig med at der gives mulighed for en fremtidig fornyelse af bebyggelsen.

Om- og tilbygning til de bevaringsværdige huse skal ske med respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter.

Områdets landskabskarakter og grønne præg, herunder store gamle træer og de grønne hegn skal bevares.

Kysten skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Helsingør Visionen

Lokalplanforslaget for det gamle Snekkersten er i meget fin overensstemmelse med Helsingør Kommunes Vision "Tættere på" og visionens fire værdier:

Autenticitet – Den lokale forankring, det er unikt, rødderne, de lokale historier

Ro – Giver plads, udkik, mulighed for at drømme, at fordybe sig

Nærhed – Man føler sig velkommen, varme, tryghed og samvær, tæt på skoven, tæt på vandet

Gådefuldhed – området appellerer til ens nysgerrighed, stierne inspirerer til udforskning, det er overraskende.

Eksisterende forhold

Helhedsvurdering af lokalplanområdet

Den del af Snekkersten, som indgår i lokalplanen fungerer i dag som et attraktivt haveboligområde med mulighed for fritidsaktiviteter ved kysten.

I de forudgående 150 år har området gennemgået en dynamisk udvikling fra at være et beskedent fiskerleje og senere også et ferieområde til dets nuværende funktion som villaområde. Udviklingen har afsat markante spor i udformningen af landskabet, i områdets bebyggelsesstruktur og i områdets bygningskultur; spor som er væsentlige for områdets historiske og visuelle identitet.

Historisk udvikling

Snekkersten var frem til midten af 1800-tallet et af Øresundskystens mange fiskerlejer, bestående af lave stråttækte huse beliggende på strandbredden nedenfor skrænten.

Som det var tilfældet for de andre fiskerlejer, fik Snekkersten sin havn som blev anlagt 1872-78.

I slutningen af 1800-tallet "opdages" Snekkersten som et attraktivt ferieområde, og fiskerlejet

suppleres med pensionater, kro og ferieboliger. Denne udvikling accelererer med anlæggelse af Kystbanen og Snekkersten Station i 1871-1897; der udstykkes store grunde i området omkring stationen og flere ferieboliger bygges langs Strandvejen og ovenfor skrænten.



Strandvejen 214-226, ca. 1905.



Parallelvej ca. 1910.

I de efterfølgende 60-70 år foregik der en fortsat udstykning af parcelhusgrunde på de store arealer ovenfor skrænten, ligesom der skete en fortætning af de allerede udstykkede områder. Skrænten blev i stor udstrækning bebygget, og der blev udstykket parcelhusgrunde fra de første ferieboliger med de store grundarealer. I disse år fik området funktion som boligområde, erhvervsfiskeriet ebbede ud og ferieboligerne konverteredes til helårsboliger.

Landskab/terræn

Det markante landskab er i særlig grad identitetsskabende for området. Det består af tre landskabselementer: Strandbredden og det flade strandoverdrev, den markante skrænt og det svagt bakkede landskab ovenfor skrænten.

I fiskerleje-tiden kunne landskabet beskrives som et traditionelt "guldalder-landskab"; domineret af strandbredden og den stejle bøgetræsbevoksede skrænt, der markerede overgangen til de bakkede landbrugsarealer i baglandet. Fiskerlejet var en mindre bebyggelse med

tilhørende små haver og mindre arbejdsbygninger samt åbne stejlebakker med rebslageri, tjærelad, stadesten m.v..

Landskabet langs kysten er stadig unikt – strandoverdrevet er i stor udstrækning friholdt for bebyggelse og får lov at fremstå med dens særlige flora. Enkelte stejlebakker har også overlevet udviklingen. Mens der på skrænterne kun er få strimler med fredskov og store træer. Disse fredskovsområder med de store træer er med til at understrege den store terrænforskel der er i kystlandskabet. De bebyggede skræntområder slører i nogen grad områdets landskabelige karakter.

Det kuperede bagland ovenfor skrænten giver haveboligområdet en fin terrænmæssig variation, og skaber gode udsigtsmuligheder for flertallet af boligerne i området.

Havnen

Snekkersten Havn har stor betydning både lokalhistorisk og rekreativt.

På borgermødet d. 8.10.2008 blev det af mange fremhævet at havnen opleves som områdets naturlige samlingspunkt.

I Helsingør Kommuneplan 2009-2020 er der givet mulighed for, at der kan anlægges en sandfanger med en maksimal højde på 1,5 m over daglig vande. Sandfangeren må ikke være landfast og den må ikke anvendes til færdsel, forankring af bådebroer og fortøjning af både. I kommuneplanen er der tillige givet mulighed for "at der kan etableres 15-25 yderligere bådepladser, såfremt mindre nye bådebroer fæstes til den eksisterende mole."

Snekkersten Havn er ikke medtaget i denne lokalplan, fordi der under planens udarbejdelse ikke lå et samlet forslag til eventuelle ændringer på havnens område. Snekkersten Havn vil således fortsat være underlagt naturbeskyttelseslovens § 15 som omhandler strandbeskyttelseslinjen. Det betyder at, eventuelle ændringer af faciliteterne på landarealerne skal forelægges Miljøcenter Roskilde, hvis opgave det er at administrere lovgivningen restriktivt. I forbindelse med en sandfanger, er det Kystdirektoratet der skal meddele tilladelse.

Haveby

Alle boligområderne har karakter af haveby med et markant grønt islæt og et beskedent omfang af befæstede arealer. De enkelte områder er ofte præget af én gennemgående havetype, som giver det enkelte område en homogen helhedsvirkning. Områdernes forskellige havetyper er et fortællende kulturhistorisk fænomen.

Tre havetyper dominerer i boligområderne. Den ældste, fiskerhaven (oprindeligt fra 1800-tallet), er udbredt i området nedenfor skrænten. I baglandet er de fleste områder præget af den lukkede have fra ca. 1920 – 1960, der har store hække i skel mod vej og markante træer i haverne. Endelig er enkelte områder i baglandet præget af den delvist åbne havetype fra ca. 1960 og senere – som ikke har markeret skellet mod vej med store hække, men derimod har åbne bevoksninger i forhaverne. Baglandets havetype - med høje hække i skel og markante træer i haverne - udmærker sig med sine rumdannende egenskaber i gaderummet. Se stilbladene "Det grønne og det ubebyggede" side 32-35.

Bebyggelsesstruktur

Den nuværende bebyggelsesstruktur afspejler områdets udvikling.

Området nedenfor skrænten:

Fiskerlejet var en beskeden samling huse, der lå nedenfor skrænten på række langs kysten, hvor husenes bygningskroppe var orienteret parallelt med kyststrækningen. Kun ganske få huse ved Gydevej afviger fra denne struktur.

Fra slutningen af 1800-tallet blev der opført sommervillaer langs kysten og i selve fiskerlejet, hvor de enten erstattede gamle fiskerlejhuse eller blev bygget ind imellem de eksisterende fiskerlejhuse. Hermed kom kyststrækningen til at fremstå med en lang sammenhængende bebyggelse nedenfor skrænten; fiskerlejets enkle bebyggelsesmønster blev fortættet.

Området ovenfor skrænten:

Omkring år 1900 og de følgende årtier blev der bygget feriehuse ovenfor skrænten og i området ved stationen. Senere blev det kuperede terræn vest for skrænten gradvist udstykket til parcelhuse.

Skrænten:

I midten af 1900-tallet blev der udstykket parceller på selve skræntfladen. Adgangen til grundene skete via smalle såkaldte "koteletben", smalle passager der var udstykket fra modergrunden.

Baglandet:

I baglandet er der i nogen grad tale om en bebyggelsesstruktur, der som årringe breder sig fra skræntområdet og ind i landet, altså med de yngste udstykninger længst fra skrænten. Denne "årringestructur" fremstår dog ikke kronologisk intakt i dag – da der dels er foretaget yderligere udstykninger af parceller fra de oprindelige store feriehuse-grunde, og dels er en del ældre huse blevet nedrevet og erstattet af nye huse.

Vejnettet

Strandvejen skiller sig ud ved at være en overordnet vej af regional betydning med gennemgående trafik, mens de øvrige veje i området stort set er fredelige boligveje. Flere veje er udstyret med trafik-chikaner for at minimere gennemkørende trafik. Det varierede terræn og de generelt smalle veje, enkelte veje i skræntområdet er både ret stejle og ekstraordinært smalle, giver sammen med de mange blinde veje områdets villaveje en intim og varieret karakter. Mange af de mindre veje i området fremtræder med belægninger der er med til at give området en indbydende karakter. Desuden er det en stor kvalitet ved området, at parcellerne har grønne "facader" mod vejene – altså hække og planter i skel mod vej.

Områdets mange gangstier er vigtige for områdets funktion, de forbinder de enkelte villaveje og fremmer især adgangen til kystområdet. Navnlig har gangstierne i området ved skrænten mange fine sigt mod sundet for de gående.

Bygningskulturen

Lokalplanområdets bygningskultur er et fortællende historisk element. I store træk følger bygningskulturen den generelle udvikling i den samtidige danske bygningskultur. Der er dog visse variationer, som er betinget af områdets

fortid som fiskerleje, som ferieland og af den attraktive kystnære beliggenhed.

Fiskerlejehusene: Området rummer et anseligt antal af ældre fiskerhuse, flere af dem i velbevaret stand. De ældste udgaver, længehuse med bindingsværk, er hovedsagligt fra 1800-tallet, enkelte dog betydeligt ældre. De yngre udgaver er grundmurede.

De tidligste sommervillaer er fra slutningen af 1800-tallet og oftest opført i historicistisk stil. I starten af 1900-tallet blev feriehusene i området overvejende opført i nationalromantisk stilart; der er adskillige fine repræsentanter for stilarten i området.

Stilarten Bedre byggeskik afløste nationalromantikken i 20'erne og 30'erne, en stilart der blev benyttet til både feriehus og helårsboliger.

I 1930'erne opførtes der funkisbungalower – en noget beskeden boligtype beregnet for helårsbrug. I 1950'erne blev der overvejende bygget såkaldte muremestervillaer, som i 1960'erne afløstes af typehuset og de modernistiske villaer.

Ovennævnte villaers karakteristika er beskrevet på såkaldte stilblade, der også giver anbefalinger til, hvordan husene kan bevares og eventuelt ændres uden at sætte stilartens karakteristika over styr. Stilbladene findes fra side 12 til 35.



Følgende villatyper følger i det store og hele den traditionelle danske stilhistorie: den historicistiske villa, den nationalromantiske villa, Bedre byggeskik-huset, funkisbungalowen og den funktionelle tradition, murer mestervillaen fra 1950'erne, den modernistiske villa og typehuset. De få afvigelser optræder i stilbladet "Den nationalromantiske villa", der også indeholder huse med træk fra cottage-stilen og skønvirke. Endeligt har enkelte huse i stilbladet Bedre byggeskik-huset visse træk fra nyklassicismen, cottage-stilen og nationalromantik. Den attraktive beliggenhed har tilsyneladende animeret flere bygherrer til at tilføje deres huse stemningsskabende elementer.

Området rummer også enkelte huse der i stilhistorisk henseende må betegnes som udenfor kategori, det kan f.eks. være huse, der er kraftigt ombyggede og tilbyggede, og som derfor fremstår uden arkitektonisk oprindelighed eller det kan være huse af nyere dato. "Uden for kategori" betyder ikke at husene er uden kvaliteter.

Den kystnære beliggenhed har medført en særlig forkærlighed for at udstyre villaerne i området med udestuer og balkoner. Dette fænomen beskrives i et særligt stilblad, side 30 og 31.

Området rummer også flere bebyggelser af ekstraordinær arkitektonisk kvalitet, som er berigende for området. Disse huse beskrives også i et særskilt stilblad, side 28 og 29.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Det meste af lokalplanområdet udlægges til helårsboligformål og hele kyststrækningen udlægges til strandområde.

Det vil være muligt at indrette liberale erhverv, som ikke er til gene for området som helhed.

Eksisterende lovlige anvendelser kan bibeholdes.

Fortætning

Igennem mange år er der udstykket nye grunde og bygget nye boliger i området. En yderligere fortætning af området vil forringe områdets landskabelige kvaliteter herunder den åbne grønne karakter med udsigt og kik til vandet. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for flere nye byggegrunde, der kan ikke udstykkes eller sammenlægges til nye parceller.

Bebyggelse

For at sikre områdets mangfoldighed og de enkelte huses arkitektoniske særpræg indeholder lokalplanen bestemmelser, der tager udgangspunkt i en registrering af alle huse i området.

Husene i området repræsenterer 8 forskellige stilarter, som knytter sig til forskellige tidsepoker. For hver stilart er der udarbejdet et stilblad, der redegør for det karakteristiske ved en stilart og anbefalinger til vedligeholdelse af en bygning.

I lokalplanen er der for hver stilart fastsat bestemmelser der forholder sig til det karakteristiske ved stilartens form og materialer. Mulighederne er valgt ud fra en arkitekturfaglig vurdering af hvilke arkitektoniske virkemidler og materialer, der hører til husets oprindelige arkitektur. Ombygning af alle huse som er udpeget som bevaringsværdige skal følge lokalplanens bestemmelser. For de øvrige huse kan stilbladene anvendes som inspiration ved ændringer samt til- og ombygning af en bygning.

Nybyggeri

Lokalplanen giver mulighed for at nybyggeri kan opføres som moderne byggeri, således at området fortsat kan få tilføjet nye spændende stilarter. Der stilles imidlertid krav om, at nybyggeriet i materialer og proportioner respekterer det eksisterende byggeris kvaliteter, således at arkitektur og materialer fortsat er af høj kvalitet.

Byggelinjer

For at fastholde områdets grønne karakter er der udlagt en 3,5 m byggelinje langs alle områdets veje. Området mellem byggelinjen og vejen kan i princippet ikke bebygges.

Langs Strandvejen er der ved deklaration fastsat en vejbyggelinje 12,5 m fra Strandvejens vejmidte. Denne deklaration er i 1972 tinglyst på alle ejendomme langs Strandvejen.

Gode råd

For at sikre de bevaringsværdige bygningers originale værdi er det vigtigt, at man anvender de rette materialer, når man vedligeholder/ombygger sit hus. Ved brug af forkerte materialer eller ved at slette særlige arkitektoniske detaljer risikerer man at kvæle husets sjæl. Der kan ske ødelæggelse af ellers velholdte vinduer, døre og bærende konstruktioner. Og man kan risikere at forringe sin ejendoms samlede værdi.

Inden man går i gang med arbejdet kan man ved henvendelse til Center for Teknik og Miljø få gode råd og henvisninger til relevant litteratur m.v.

På hjemmesiden www.bygningsskulptur2015.dk, kan man tillige få information, råd og vejledning om ændringer af et bevaringsværdigt hus. Hjemmesiden er oprettet af Kulturarvsstyrelsen og Realdania.

Hvad gælder for bevaringsværdige bygninger?

Alle bygninger i lokalplanområdet er i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan blevet vurderet med hensyn til bevaringsværdi. De huse der er udpeget som bevaringsværdige er udpeget dels på baggrund af husenes individuelle karakter og kvalitet og dels på baggrund af husets betydning for det samlede kulturhistoriske miljø. Det betyder i øvrigt, at der er en forskel i forhold til de registreringer, der findes i Kommuneatlasset, som er foretaget i 1998 (huse opført indtil 1940) og i 2007 (huse opført mellem 1940 og 1970). Over 600 bygninger er registreret og der er udpeget 335 bygninger som bevaringsværdige.

Alle bygningsarbejder på en bevaringsværdig bygning kræver tilladelse fra Byrådet, hvis arbejdet går ud over almindelig vedligeholdelse. Også ved opsætning af lysinstallationer, skiltning, antenner, parabolantennener og lignende skal der indhentes tilladelse.

Ansøgningen skal sendes til By og Byg, Center for Teknik og Miljø, Mørdrupvej 15, 3060 Espergærde, tlf. 49 28 24 00, e-mail: tm@helsingor.dk. Ansøgningen skal være ledsaget af de nødvendige planer, tegninger og beskrivelser til forståelse af projektet.

Byrådet kan i særlige tilfælde tillade nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Til vurdering af en ansøgning kan Byrådet kræve oplysninger om formålet med nedrivningen og om den fremtidige anvendelse af den pågældende ejendom. Nedrivningen må ikke foretages, før der er givet tilladelse efter forudgående offentliggørelse af nedrivningsansøgningen.

Beplantning og friarealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre områdets karakteristiske landskabelige og grønne struktur. Der er fastsat bestemmelser for bevaring af træer og for de karakteristiske typer af hegn der forekommer i området.

Der er tillige fastsat bestemmelser, der skal begrænse faste belægnings i forhaverne. Begrundelser herfor er at dominerende faste belægnings bryder med områdets grønne karakter, som blandt andet er det, der ønskes

fastholdt med lokalplanen. Desuden har det vist sig, at faste belægnings kan give skader på terræn og husene i forbindelse med voldsomme regnskyl, hvor faste belægnings forhindrer en hurtig nedsivning af regnvand.

Veje og stier

Områdets veje med deres særlige befæstelser og områdets mange stier fastholdes med lokalplanens bestemmelser.

Servitutter

Med lokalplanforslaget er der ikke taget stilling til bestående servitutter. Det gælder i følge planlovens § 18, at private tilstandsservitutter bortfalder, hvis lokalplan og servitut ikke kan opfyldes på samme tid.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker området.

Det skal især bemærkes at flere af de store træer på kystskrænten enten er fredskov eller omfattet af deklarationer der har til formål at frede træerne.

Handicapforhold

Helsingør Kommunes målsætning er, at byggeri og udearealer er egnede for alle.

Byrådet anbefaler derfor, at bygherrer og arkitekter helt fra starten af projekteringen af byggerier sikrer en helhedsløsning for alle.

Det vil sige at handicapforholdene er indarbejdede og omfatter både udearealerne og indretningen af bygningerne.

Det er vigtigt at overgangen mellem ude og inde bliver udført i niveau.

Bygherrer og projekterende henvises derfor til under projekteringen at følge vejledningen i Dansk Standard, DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

Kravene vedr. handicapeghed for vej-, sti- og parkeringsforhold indgår i den lovmæssige lokalplantekst, der indberettes til Plansystem.dk.

Kravene til bygningernes handicapeghed er selvstændigt lovgivet i Bygningsreglementet og stilles i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelser og indgår således ikke i lokalplaner.

Fiskerlejehusene

Bebyggelsesstruktur

Fiskerlejehusene er Snekkerstens ældste bygninger. De lå på et strøg med adgang til kysten, ovenfor strandengen og nedenfor skrænten. De blev opført som individuelle huse, og flere af dem var sammenbygget på række. Bygningskroppene orienterede sig konsekvent parallelt med kystlinien, så de dannede en langstrakt facadefront, der kun blev afbrudt af stejlebakkerne. Husene lå i parallelforskudte formationer; der sammen med de små arbejdsbygninger i fiskerlejehusenes forhaver gav denne enkle bebyggelsesstruktur et springende forløb. Enkelte af husene blev udbygget til gårdanlæg med flere vinkelrette fløje. På sidevejen, Gydevej, er få ældre huse placeret på skræntarealet parallelt med kysten.



Hustyperne

De ældste huse er **længehuse** opført i bindingsværk - hustypen er udgået fra den traditionelle danske landhustype. Den er karakteristisk med den smalle husdybde, det taktfaste bindingsværk, de relativt lave facadehøjder og det stråtækte sadeltag. Det tjærede bindingsværk, tavlernes kalkede murværk, de tjærede sokler eller sokler med rå kampesten gav sammen med det sølvgrå stråtag hustypen en enkel og udtryksfuld stoflighed. Den yngste hustype er grundmuret og har en større husdybde men mindre facadelængde end længehuset. Hustypen er et beskedent en-etages **borgerhus**. Vinduer og døre var placeret i en taktfast facadeorden efter klassicismens ideer. Den pudsede facade var udstyret med taggesims, og sadeltaget kunne have små symmetriske tagkviste.



Fiskerlejehusene

Anbefalinger

Den oprindelige **bebyggelsesstruktur** præger stadig området, om end den er blevet fortættet med feriehusenes ankomst sidst i 1800-tallet, hvor feriehusene både erstattede flere af fiskerlejehusene og startede en bebyggelse af skræntområdet. En yderligere bebyggelsesmæssig fortætning bør undgås og den historiske struktur opretholdes.

Længehusets bindingsværk var egetræ og med tappede samlinger, nogle huse havde specielt udformede tømmeramlinger - en slags konstruktiv dekoration. Længehuse fra 1800-tallet kunne have en mindre taggesims. Taget kunne have en eller to kviste med halvcirkulære vinduer. Tækning af tag og tilhørende detaljer kan udføres efter "Tækkevejledningen". Tagetagens gavle var ofte beklædt med brædder opsat 1 på 2. Vinduerne af træ var malede - linoliemaling - karm og ramme i det sprosseopdelte og kitfalsede vindue kunne have forskellige farver.



Længehuset kan i princippet forlænges, når husets proportioner, materialevalg og bindingsværkets struktur respekteres. Borgerhuset udgør en stram arkitektonisk helhed, som vil skæmmes af tilbygninger og bygningsændringer. Søg under alle omstændigheder ekspertbistand.

Ved **borgerhuset** havde alle rudefelter samme størrelse, skorstenen var placeret i husets midte og på tagryggen, evt. kviste var lette trækonstruktioner med zinkbeklædte flunker. Skorstenen var placeret i tagryggen og i husets midte.

Bygningsændringer og tilbygninger. Begge hustypers proportioner, materialer og konstruktioner er ikke alene resultat af en rationel byggeskik udviklet gennem århundreder, men også udtryk for en etableret bygningsæstetik. Det vil sige brydes husenes proportioner ved f.eks. at forøge facadehøjden eller tilføje husene store facadevinduer og tagkviste eller ændres stofligheden ved f.eks. at plastikmale facaderne i stedet for at kalke etc. så spoles husenes unikke harmoniske udtryk.



Den historicistiske villa

Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit blandt de historiske stilarter - nederlandsk, italiensk eller fransk renæssance, engelsk gotik, barok, romantisme osv. - fra byggeri til byggeri. Det enkelte hus kunne have elementer fra flere stilarter. I villabyggeriet blev det italienske landhus et populært motiv med dets levende sammensætning af flere bygningskroppe. Et lille tårn med et lavt pyramidetag, en toetages bygning med samme flade taghældning og en en-etages bygning med 45 graders sadeltag. Bygningskroppene var ikke organiseret i et symmetrisk hierarki men i en slags charmerende knopskydning, der med tårnet øverst fik en vis pondus. Gængs var også den enkle, murede, halvandenetages villa med sadeltag, som man tilførte historiske referencer. Profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk ved tagudhæng, facadeornamentik, karnapper mønstermurværk m.m. Den historicistiske villa holdt af det individuelle udtryk. Man prioriterede morsomme og stemningsfulde detaljer frem



for historisk korrekthed og mådehold. For eksempel kunne en karnap være drejet diagonalt i forhold til huskroppen for at vække opsigt, eller husets sokkel var skrånende og med kvadermønster som en reference til de rustikke, italienske landhuse.

Udsmykningen af facaden var vital for det historicistiske hus, forbilledernes brug af natursten som marmor, granit og sandsten var økonomisk krævende, så man gik nye veje. Facadestuk og betonaftøbninger erstattede naturstenen. Murværksdekorationen blev udført på egne præmisser: specielt formede teglsten kunne anvendes til gesimser og indramninger af døre og vinduer. Den glaserede teglsten blev indmuret som facadebånd eller indgik som en del af et raffineret mønstermurværk. Eller man indmurede teglstenen diagonalt for at opnå en rustik reliefvirkning. Træværket blev også dekoreret: tagudhængets spær kunne have ornamentale udskæringer eller være helt skjulte bag et vandret tagudhæng udført som et kassetelloft. Tagkvistene kunne have filigran af træ udskåret i et organisk mønster.

Den historicistiske villa

Anbefalinger

Bygningsdele og overflader. Den historicistiske villas ydre er ofte utraditionel i forhold til forbillederne, men konstruktioner og håndværk er det kendte og traditionelle. Facaden kunne stå pudset eller i blank murværk. De pudsede mure var kalket eller behandlet med en indfarvet mørtel. Murværket var ofte opført af glatte maskinsten, et nyt produkt, beundret for sine præcise dimensioner. Fugerne var en del af facadens udtryk: skrabefuge eller tilbagetrukne fuger eller specielt formede med en fuge-ske. En skånsom afrensning af teglstenen og en re-tablering af fugerne vil revitalisere huset. Vandskuring eller tyndpudsning af facaden kan ikke anbefales. Vinduerne var sprosseopdelt. Sidst i 1800-tallet vandt de lidt større rudefelter indpas. Farvesætningen af trævinduerne var afstemt med facaden, eksempelvis farven på tagudhænget eller de kulørte teglsten i facaden. Det kan ikke anbefales at udskifte til vinduer af plast eller aluminium; stofligheden er for fremmed. Tagbeklædningen var teglsten eller naturskifer; en vigtig del af husets stoflighed, og et udtryk, som ikke kan opnåes med andre tagmaterialer.



Bygningsændringer og tilbygninger.

Den såkaldte italienske landvilla er en komposition af forskellige bygningskroppe, som kan ændres eller tilbygges. Den historicistiske halvandenetages villa har ofte et mere fastlagt formsprog med symmetri og præcise proportioner. Uanset type kræver ændringer betydelig faglig indsigt og historisk indlevelse.



Den nationalromantiske villa

Den nationalromantiske villa - fra 1890'erne og frem til første verdenskrig - skulle være individuel og stemningsfuld. Den velkendte klassicisme og italienske renaissance fandt man stiv og hængende. Man fandt nye motiver i det "ægte" hjemlige og i det nordiske. Motiver som landlige bindingsværkshuse, malede svenske træhuse, norske stavkirker, danske middelalderborge, vestjyske strandgårde. Bygningskroppene kunne nu sammensættes på organisk vis af flere forskellige enheder og var ikke bundet af en stram symmetri, man sværmede for detaljer med "morsomme" referencer som udskårne trægavle med vikingesymboler, sokler udført i kampesten, dørhåndtag med dyremotiver, og indvendigt de rustikke bjælkelofter.

I den nationalromantiske villa vil man gerne fremvise det gode håndværk, den flotte konstruktion og brugen af "hjemlige" materialer som røde teglsten, kalket murværk og især træværket i tagkonstruktionen og bindingsværket. Et symbol på tidens forkærlighed for det nationale og naturen. Arkitekturen var livlig og farverig. Villaen måtte gerne udtrykke ejerens personlighed via valget af arkitekturmo-



tiver, det krævede til gengæld et godt arkitektonisk greb at indpasse disse påfund i en harmonisk helhed. En præcis bygningskrop med et stort sadeltag kunne være den rolige ballast til markante tagkviste og en spraglet facade med både kalket murværk og blank mur samt vinduer i forskellige formater. Mens en sammensat bygningskrop med et ensartet materialevalg kunne opnå en stofflig homogenitet.



Den nationalromantiske villa

Anbefalinger

Bygningsdele og overflader. Sokler af granit, mure med røde teglsten, kalket murværk eller murværk med bindingsværk blev betragtet som nationale og "naturlige". Man eksperimenterede med at sammensætte de forskellige murværkstyper, og man fremhævede særlige detaljer som udskårne bindingsværkskonsoller og glaserede teglsten. Sadeltaget var dækket med teglsten eller naturskifer, i sjældne tilfælde tagspån eller tækning med strå. Taget havde udhæng med synlige, taktfaste spær, der var dekorerede og udskårne. I gavlen var vindskeden et yndet objekt for farvesætning og ornamentik. Tagkviste kunne være fremhævet med bindingsværk eller malede træværksdetaljer. Kvistene kunne også være små og diskrete, placeret i flere etager for at fremhæve tagfladens størrelse. Vinduerne var oftest småsprossede og udført med kitfalse. Formaterne varierede, ligesom vinduesoverliggerne kunne være murstik i store cirkelslag eller flade granitbjælker. Mur- og træværk, vinduesoverligger og -indramninger m.m. kunne være udsmykket med ornamenten fra nordisk mytologi eller med rene geometriske figurer og mønstre.



Den nationalromantiske villa har et kraftfuldt udtryk; der spilles på kontraster i materialer, farvesammensætninger og i bygningsformer. De livlige facadeelementer indgår i en afbalanceret komposition. Det kan ikke anbefales at ændre vinduesformater, dæmpe farvesætningen eller sløjfe bygningsdetaljer med mere, det vil svække udtrykket. Materialer og konstruktioner er generelt af god kvalitet og egnet for hensigtsmæssig renovering. Specielle bygningsdele vil kræve ekspertbistand.

Bygningsændringer og tilbygninger. Den nationalromantiske villas arkitektur er robust og markant. De forskellige udgaver, såsom den stramme bygningskrop med det livlige facadeudtryk eller den organisk sammensatte bygningskrop med det forholdsvis rolige materialevalg, kan tilbygges eller ændres, når man viderefører deres formudtryk, materialevalg etc., men det kræver en indlevelse i den enkelte bygnings karakteristika.

Bedre byggeskik-huset

Bedre byggeskik-bevægelsen blev etableret i 1915, men allerede i 1907 havde akademiske arkitekter etableret *Tegnehjælpen*, hvor der blev ydet en prisbillig rådgivning til bygherrer og især bygmestre. Man havde i flere år interesseret sig for den enkle, danske byggetradition - en stilfærdig saglighed, præget af solide håndværkstraditioner. Det var disse erfaringer, disse traditioner, som man ønskede at udbrede. Tidens byggeboom havde efter bevægelsens opfattelse afsløret så stort ukendskab til kvalitet og tradition blandt bygmestrene, at der var behov for kyndig vejledning. For bevægelsen var stilarten ikke det primære - blandt hustyperne var der spor af nybarok, nordisk gotik, nationalromantik, nyklassicisme - man forsøgte at skabe en generel forståelse for kvalitet i byggeriet. God, klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer var budskabet. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samt at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende.



Proportionerne angik især forholdet mellem facaden og taget, vinduernes størrelse i forhold til facaden og ikke mindst deres placering i facaden. Bevægelsen anviste "korrekte" eksempler på udførelse af bygningsdetaljer som skorstene, tagkviste, tagfod, gesims, murstik, sålbænke m.m.



Tanken om det enkle og homogene materialevalg kom til at betyde en synlig forskel. Facaderne kunne opføres i blank mur med røde teglsten eller med glatpudset overflade, der var kalket. Det gjaldt også for facadernes udsmykning, der begrænsede sig til taggesims og hjørnekvadrer. Det var et opgør med den ellers fremherskende trang til facadedekorationer, eksempelvis vinduesindfatninger og gesimsbånd, udført oppudset i mørtel, illuderende natursten, facadeguirlander udført i stuk, mønstret murværk i kulørte teglsten; det var nu ildset. Murstensarkitekturen var svaret på den ønskede enkelhed og ærlighed, samtidig blev teglstenen betragtet som en national reference. Tagbeklædningen var enten naturskifer eller teglsten. Rødstensvillaen i halvanden etage med rødt tegltag og halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er den mest kendte eksponent for *Bedre Byggeskik*; det er dog kun en enkelt af det brede spekter af hustyper, som bevægelsen fremhævede. De engelske ideer om havebyen vandt indpas samtidig med Bedre byggeskik-bevægelsen og førte til fine bebyggelser præget af homogenitet.

Bedre byggeskik-huset

Anbefalinger

Bygningsdele og overflader. Bedre byggeskik-huset kan være djærvt eller meget forfinet, men kendetegnende er de klassiske proportioner og håndværksmæssig kvalitet. Den røde teglstensmur er robust og patinerer smukt. Fugerne vil ofte blive mørnede, og her er en udkradsning og en ny opfugning løsningen. Det kalkede murværk har store stoflige kvaliteter, og er underlaget sundt, det vil sige fri for fugtskader, så har kalkningen en relativ lang levetid. Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er en sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk. De kitfaldede vinduer og den tilhørende profilering af sprosser og karme giver lysindfald af stor kvalitet. Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid. Vil man begrænse vinduernes varmetab tilrådes fortsatsrammer.



Teglsten er sammen med naturskiferplader de anvendte tagmaterialer. De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stoflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning. Glaserede teglsten anvendt på rødstenshuse er for "prangende" i forhold til Bedre byggeskiks tanker om ærlighed og mådehold i materialevalget.

Bygningsændringer og tilbygninger. Et Bedre byggeskik-hus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.

Funkisbungalowen og den funktionelle tradition

Den internationale funktionalisme fik i 1930'ernes Danmark sin egen version i form af funkisarkitekturen. Bungalowen er en bevidst fortolkning af de moderne strømninger. Den tog det kubistisk inspirerede formsprog til sig i en udgave, der blev tilpasset dansk byggeteknologi og dansk vejrlig.

Bungalowen har to karakteristiske, arkitektoniske elementer - grundplanens kvadratur og pyramidetaget. Grundplanen kan være et regulært kvadrat eller et modificeret kvadrat, hvor der er "skåret" elementer ud og/eller bygget elementer til kvadratet. Man "legede" med de skulpturelle effekter, men det var dog pyramidetaget med den lave taghældningsgrad og det elegante udhæng, som visuelt karakteriserede hustypen og relaterede den til den danske tradition.

Bungalowen er opført i teglsten, der kan være pudset og malet eller stå i blank mur. Murværket kan have indbygget vandrette striber eller felter i en kontrasterende farve, en slags geometriske "dekorationer", som indgår i facadens kubistiske udtryk.



Tagets beskedne taghældning hindrer en praktisk udnyttelse af tagrummet, derfor er husets stueplan hævet op over terrænen, så der kan blive plads til en kælder med vinduer. Den forøgede facadehøjde havde en god effekt på husets kubistiske udtryk.

Frem til 1960 får funktionalismen en klar nordisk drejning, den funktionelle tradition, med mursten og tegl og med høje tagrejsninger og med udnyttelse af tagetagerne.



Funkisbungalowen og den funktionelle tradition

Anbefalinger

Overflader og bygningsdele. Pyramidetaget med den flade taghældning var dækket af enten eternitskifer eller tagpap, medens tage med høj rejsning var dækket af teglsten eller eternitskifer. Ved de lave hældninger er det vigtigt, at taget fremstår med en plan overflade; bølgeeternitplader og lignende profilerede beklædninger slører husets skarphe. De synlige tagrender i zink har et halvcirkulært eller et rektangulært profil. Tagrendernes præcision i udførelsen er en vigtig detalje for husets fremtræden. Murværket fremstod som en plan flade uden gesimser eller kraftige, murede sålbænke til at forstyrre fladen. Sålbænke var udført i metal med et lille fremspring fra facaden, ofte en elegant detalje. Vinduerne kunne være med rammer af træ eller jern, og de havde lodrette sprossedelinger. Der skabtes en harmoni mellem vinduesformaterne ved at gentage feltstørrelsen fra de små vinduer som oplukkelige felter i de store vinduer.



De udvendige trapper kunne have en diskret rolle i helheden eller være udformet som markante, skulpturelle anlæg. De var murede op eller støbt i beton, trinene var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker. Lette rækværk i jern kontrasterede murværkets tyngde.

Bygningsændringer og tilbygninger. I princippet er det kubistiske formsprog åbent over for variationer, idet det opererer med forskellige former og formater, men i praksis udgør facadeudtrykket en kompositorisk helhed. Der er en balance mellem vindueshullernes placeringer, døråbninger, placeringen af udvendige trapper, terrasser, facadelængde og -højde, som er vital for husets udtryk. Ved bygningsændringer anbefales det at videreføre det kubistiske formsprog og have stor opmærksomhed på helheden.

Bungalowens enkle udtryksmidler - den skarpe tagflade og murfladen med de præcise åbninger - understreges af enkelheden i detaljerne. Det betyder også, at typen er sårbar over for at få tilført "fremmede" elementer såsom småsprossede vinduer, vinduer med bred rammer, rokokodøre og lignende.

Murermestervillaen fra 1950'erne

Murermestervillaerne er efterkrigstidens drøm om det solide håndværkerhus. Hustypen er en variant af den mest udbredte danske hustype: det halvandenetages hus opført i teglsten og med tegltag. Hvor *Bedre byggeskik* og *Den funktionelle tradition* tidligere havde bearbejdet typen ud fra bestemte arkitektoniske ideer, så er 50'ernes murermesterudgaves idegrundlag mere underspillet og i stedet styret af en blanding af håndværksmæssig tradition, tilsat få nyskabelser, samt en stor forkærlighed for teglstensarkitekturen. En forkærlighed, der kunne udvikle sig til, at den ellers så nøgterne hustype fik tilføjet enkelte nostalgiske facadedetaljer. Til gængæld var der stor konsekvens omkring hustypens to arkitektoniske grundelementer: Taget og murværket. Et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige, taktfaste spær. Murstenen skulle helst være blødstrogen, den gule sten gerne flammet og den røde i en klar rød farve. Fugerne var trukket lidt tilbage



for at fremhæve stenens rustikke stoflighed, der var en stærk kontrast til det malede træværk. Kontrasten mellem de røde mure og de hvidmalede vinduer, tagspær og jernrækværk var et populært tema.

Facaderne havde flere motiver: I gavlene kunne vinduer og døre være placeret i en regulær symmetrisk orden, medens længefacaden var komponeret mere frit. Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden, en entredør, der var afsluttet foroven med en halvrund muret bue, og endelig et køkkenvindue, der flankeredes af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede. Man holdt af at "pifte" huset op med nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedejernslamper og ikke mindst de murede indramninger af vinduer og døre.

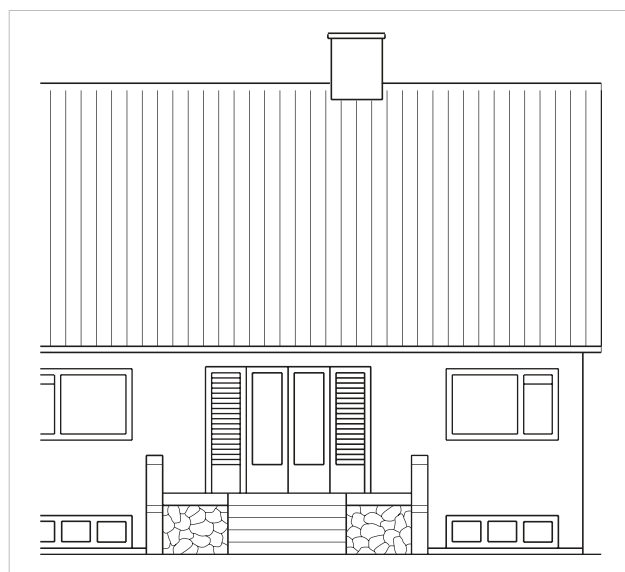
Murermestervillaen fra 1950'erne

Anbefalinger

Overflader og bygningsdele. Murværkets stoflighed fik stor opmærksomhed; stentypen, forbandtet, fugetypen og -farven er valgt med omhu. Overfladebehandlinger som vandskuringer og lignende kan ikke anbefales, det kan omfugning af mørnede fuger derimod. Taget, dækket med røde teglsten, er hustypens særlige kendetegn; sammen med murværket giver det huset en flot, homogen, stoflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stoflighed. Vinduerne har både været udført med et stort glasfelt uden sprosser og med en lodret sprossedeling. "Blomstervinduet" har sin helt egen opdeling i mindre felter. Rammer og karme har været af træ, oftest hvidmalede. Plasticvinduer skæmmes husets stoflighed. Entredørens karme var malede, medens døren kunne være i lakeret naturtræ. Rækværk blev udført med slanke, hvidmalede jernprofiler. Udvendige trapper var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker, der også anvendtes til sålbænke.



Bygningsændringer og tilbygninger. Hustypen er robust og findes i mange varianter. Det kan til- og ombygges uden at miste sit særpræg, når man fastholder det markante tag og stofligheden. Ved tilbygning bør den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan forlænges, tilbygges vinkelret eller parallelskydes. Påbygning af kviste er problematisk, da det bryder husets grundtræk - den store tagflade. Tilbygninger med fladt tag kan ikke anbefales.



Den modernistiske villa

Den internationale modernisme opstod i 1920'erne, men fik sit gennembrud i tiden efter anden verdenskrig. Det var de nærmest revolutionerende, nye byggetekniske muligheder, som kom i kølvandet på en hastig industriel og teknologisk udvikling, der gav anledning til nytænkning. Den nye, moderne tidsalder skulle have sit eget udtryk, en moderne æstetik. Blandt nyhederne var ydervægge af glas, flade krydsfinertage båret af stærke limtræsdragere og slanke stålsøjler. Det betød en frigørelse fra de traditionelle, bærende vægge med de beskedne vinduesåbninger. Nu kunne boligen indrettes med en åben planløsning, hvor rummene i et glidende flow afløste hinanden, og facadernes store glaspartier ophævede skellet mellem inde og ude. Ideen i det modernistiske udtryk var at vise bygningen som en klar, forenklet, moderne konstruktion. Et system af søjler og dragere bærer det flade tag, facaderne åbnes med glas eller lukkes med vægskiver af tegl, træ beton eller natursten.



Bygningskroppen kunne fremstå som en enkel kasse, eller en gruppering af flere kasser, der forskød sig ind i hinanden som dele i en kubistisk helhed. Eller bygningens konstruktion kunne eksponeres som en komposition af skiver: Det flade tag med den store udhæng som den vandrette skive, og facadernes lette glasflader og kompakte mure som lodrette skiver. Man sigtede efter, at bygningen fik karakter af enkelhed og konstruktiv elegance. Tre arkitektoniske temaer udgjorde en slags basis i formsproget: Bygningens regulære modulinddeling gav proportionerne en rytmisk ro, detaljernes enkelhed understregede helheden, og de forskellige overfladers stoflighed - blank mur, malet mur, rå beton, bræddebeklædning, natursten, metal, glas - levendegjorde udtrykket. Facadekompositionen blev et spil mellem rette linjer og flader, mellem tyngde og lethed, mellem dynamik og ro. Det horisontale hus med flugtenne stjernkanter, aflange murskiver, brudt af den brede, lodrette skorsten - en forlængelse af den rumdannede pejs i opholdstuen, hvor de store vinduer med glas til gulv trak haven og udsigten ind i stuen - var en populær udgave af den modernistiske villa.

Den modernistiske villa

Anbefalinger

Overflader og bygningsdele. Den modernistiske villas udtryk er betinget af, at huset har en konstruktiv klarhed, og af at facadens forskellige elementer underordner sig helheden. Det flade tag med det store udhæng skal fremstå som en præcis skive, de bærende dragere og søjler skal være synlige, de modulopdelte vinduesfacader er bundet til modulet, indgangsdørene har plane overflader og fremtræder som diskrete facadeelementer, vægfladernes ensartede flader har samme diskrete funktion. Ændrer man tagformen, ignorerer man vinduesmodulet, tilføjer man historistiske bygningsdetaljer, ja så ryger helheden. Den modernistiske villas kvalitet er særdeles afhængig af, at dens delelementer indordner sig helheden. Eventuelle ændringer af bygningsdele skal foretages med indlevelse i villaens helhedsudtryk. Farvesætning med en stærk grafisk effekt blev undertiden brugt til at fremhæve husets konstruk-



tion. De sortmalede vinduesrammer stod sammen med det mørke vinduesglas i en stærk kontrast til den hvidmalede murflade. De mørke sternbrædder gav taget en lineær facadevirkning, mens farven på tagudhængets beklædning fremkaldte en tredimensionel skivevirkning. De bærende limtræsdragere markerede adskillelsen mellem husets lodrette og vandrette skiver.

Bygningsændringer og tilbygninger. Den modernistiske villa er i princippet fleksibel i forhold til bygningsændringer og tilbygninger. Planens modulsystem kan forlænges eller parallelforskydes, og konceptet i det modernistiske formsprog bygger i forvejen på modulfaste gentagelser af facadeelementer. Det vanskelige og vigtige i en tilbygningsproces er at få tilbygningen til at blive en fuldt integreret del af husets helhed; især er det vigtigt at husets enkelhed bevares. Tilføjer man huset nye arkitektoniske elementer, svækker man samtidigt styrken i husets oprindelige arkitektur.

Typehuset

I 1960'erne og de følgende årtier boomede enfamiliehusbyggeriet i Danmark til rekordhøjder. Typehuset blev det industrielle svar på efterspørgslen. Ved hjælp af præfabrikerede elementer som indervægge af letbeton, fabrikslavede tagspær, seriefremstillede vindues- og dørpartier kunne man reducere den håndværksmæssige andel i byggeprocessen, og dermed forkorte opførelsestiden. Typehusets konstruktion blev også dens karakteristika: Den lave skalmurede facade over dørhøjden afsluttes af en bærende rem, herpå hviler tagkonstruktionen, som er en separat bygningsdel, et saddeltag med taghældninger fra 15 til 45 grader, og et stort udhæng til beskyttelse af facaden. Tagets lodrette gavle er beklædt med træ eller plademateriale. Husets rektangulære plan sikrer en enkel tagkonstruktion. I facaden er vinduerne til de mindre rum ofte monteret i "bånd", bestående af skiftevis vinduer og lette træpartier. Typehusene opnår deres ensartede udtryk gennem to dominerende arkitektoniske elementer - den lave



Man kan genfinde træ i typehuset fra både *statslåns*huset og den *modernistiske villa*, men ved typehuset er der større opmærksomhed på de brugsmæssige kvaliteter - en havebolig som rammen om det travle familieliv - end på at udvikle nye, arkitektoniske ideer.

horisontale facade og den "hvilede" tagkonstruktion. Til gengæld er der et væld af variationer i materialevalget, facadeopdelingen, detaljeudformningen og farvesætningen, som individualiserer det enkelte hus. Fra de tidlige, lidt karske, regulære udgaver gik udviklingen mod det mere komplekse - taget blev afsluttet med valm, overdækkede lækroge skabtes ved indhak i bygningskroppen, vinkelstuer blev tilbygget, pejsseskorstenen blev trukket ud i facaden, hæve-sænke skydedøre åbnede opholdsstuen ud mod haven. Samtidigt steg boligarealet år for år. Det førte til en halvandenetages udgave, hvor førstesalen blev indrettet med ovenlysvinduer og altaner i gavlene. Den store fokus på typehusets brugsværdi fortrængte til tider husets arkitektoniske potentiale. Dets arkitektur fungerer bedst, når der er et farvemæssigt og stofligt samspil mellem materialerne til tag, mur og træværk, som følges op med en bevidst proportionering af tagfladen i forhold til facaden, af en omhyggelig detailudformning af udhæng og tagprofil samt af en facade med rytme og balance mellem vinduesformater og murflader.



Typehuset

Anbefalinger

Bygningsdele og overflader. Typehuset er den mest udbredte danske hustype. Typens rationelle byggesystem og dens praktiske indretning er dens generelle kendetegn, medens typens arkitektoniske ambitioner spænder fra at være fraværende til det raffinerede og gennemarbejdede. Ved det ambitiøse typehus er der en samklang mellem stentype, træværk og tagmateriale, som det anbefales at respektere. Stort set alle stentyper er i spil - blødsrøgne, glatte, teglsten eller kalksandsten. Farvespektret går fra mocca, gule, orange, røde og flammede til den hvidmalede teglsten. Træværket er malet fuldt dækkende eller laserende i jordfarver, "træfarver" eller klare kulører. Tagmaterialet er afhængig af tagets hældningsgrad. Ved de lave hældninger er det oftest eternitskifer eller -bølgeplader, der anvendes, mens der ved hældninger over 30 grader også kan anvendes teglsten og lignende materialer. Ved udskiftning af tagbeklædning anbefales materialer, der i lighed med murværket patinerer smukt og i øvrigt indgår i husets stoflige helhed. Sternens og tagud-



hængets møde med rem eller murværk er en formdannende detalje, der er vigtig for husets udtryk

Bygningsændringer og tilbygninger. Typehuset kan forlænges eller tilbygges vinkelret. Ved at videreføre materialevalget og det konstruktive system kan udtrykket fastholdes. Typehuset har ofte kun 2-3 forskellige vinduesformater. Tilføres nye formater risikeres en "udvanding" af helheden.



Inspireret arkitektur

Det karakterfulde landskab ved kysten og fiskerlejets gamle rustikke bygninger har været katalysatorer for byggerier, hvor bygherrer og arkitekter har skabt inspireret arkitektur, der repræsenterer forskellige stilarter og arkitektoniske ideer. Bygningerne er et værdifuldt bidrag til områdets bygningskulturelle miljø.

Snekkersten Stationsvej 23 Den nationalromantiske bygning er tegnet af arkitekt Thorvald Jørgensen i 1904 og udvidet i 1925 af arkitekt Kai Rasmussen. Det frie og fabulerende formsprog - i forhold til de disciplinerede klassiske stilarter - skabte sammen med bindingsværket og de gedigne håndværksdetaljer et uformelt, rustikt udtryk, som man fandt passende stemningsfuldt til de sunde landlige omgivelser. Den velbevarede bygning mangler kontrastrige bygningesdele - karnap, altan, udsåret træværk i gavlene, små vinduesglugger osv. - er komponeret sammen til en afstemt helhed.



Snekkersten Stationsvej 23

Dalsborg, Lokkerupvej 4 Arkitekt Louis Hygom tegnede i 1912 bygningen i Cottage-stil, han var inspireret af den engelske Arts & Crafts bevægelse. Det to-etages bygningsanlæg består af 3 fløje. De to parallelle fløje har elegante slanke gavlfacader, og længefacaderne med enkle og taktfaste vinduer danner en rolig ramme for den brede midterfløjs mere spektakulære ydre. Ankomstfacaden har en indgangsportal med glatte sandsten, småsprossede blyindfattede ruder, en udkraget dekorativ trækarlap og på 1. sal et markant lodret stribet bindingsværk. Det rustikt pudsede hus med kampestenssokler er en fornem repræsentant for stilartern, der hyldede det landlige og det solide håndværk på en raffineret måde.



Grønnegangen 14

Grønnegangen 14 er opført omkring 1925 med Bedre-Byggeskik stilens karakteristiske harmoniske proportioner. Huset har flere usædvanlige detaljer: hjørnevinduet, de synlige kraftige tjærede overligger-bjælker, tagaltanen "indsåret" i tagets profil. Husets har en kraftfuld stoflighed med kulbrændte teglsten, brede hvidmalede vinduesrammer, tjærede sålbænke og sokler.



Lokkerupvej 4

Inspireret arkitektur

Sommerhuset **Nørrevej 18** opført 1925 i en nationalromantisk stil inspireret af norske bjælkehytter med fine udskårne bygningsdetaljer afspejlede det uformelle landliggerliv.



Henriksparken er tegnet af arkitekt Erik Bundgaard i 1951 i et modernistisk dansk formsprog. Rækkehus-enklaven i skovbrynet er sammensat af 10 præcise bygningskroppe, hvor gentagelses-effekten skaber en arkitektonisk helhed. Det gule murværk med den tilbageliggende fuge og det mørkt malede træværk har en diskret stoflighed.



Strandvejen 198F er tegnet af arkitekt Norman Kristensen. Villaen er opført i 1965 som prototype for et avanceret byggesystem med bærende færdigstøbte betonkomponenter, der med stor fleksibilitet kunne sammensættes til forskellige strukturer, og bl.a. som her anvendes i kupe-ret terræn. Et unikt, ambitiøst modernistisk byggeri.



Kystens Perle, Strandvejen 130 A-F er tegnet af arkitekten og scenografen Max Louw i 1953. Det markante rød-hvide bygningsanlæg er opført som hotel og underholdningsdomicil. Byggeriet er et sjældent eksempel på en byggestil, der med baggrund i modernismen, efterstræbte et bevidst underholdende udtryk.

Udestuer og balkoner

Villaområdet har qua sin kystnære beliggenhed og fortiden som ferieområde udviklet en forkærlighed for udestuer og udsigtsaltaner - et karakteristisk islæt i stedets bygningskultur.

“Verandaerne” kan indgå som fuldt integrerede dele af bygningens arkitektoniske helhed f.eks. karnapper, eller de kan være påbygninger, der med deres lethed i konstruktion og materialevalg eksponerer hovedbygningens tyngde.

Ved de historicistiske og nationalromantiske villaer og Bedre byggeskik-husene kan karnapper være en del af bygningskonceptet, i modsætning til funkisbungalowen, murer mestervillaen fra 1950’erne, typehuset og det modernistiske hus, hvor karnappen er et fremmed element.



4.



1.



2.

1. Udsigtskarnapp med afrundede blyindfattede ruder.
2. Udestue med traditionelle spinkle dimension.
3. Nationalromantiske villaer - her er karnapper og altaner integreret i arkitekturen.
4. Historicistisk villa - "udestuen" og tagterrassen indgår i den arkitektoniske helhed.
5. Minimalistisk bygning, hvor altaner og udsigtsvinduer er en del af det kubistiske udtryk.



3.



5.

Udestuer og balkoner

Anbefalinger

Den lette påbygning - ved større huse opført i historicistisk, nationalromantisk og Bedre byggeskik stil er det i princippet muligt at udføre lette påbygninger, der giver en fin kontrastvirkning til hovedhuset. Det kræver arkitektonisk indlevelse og faglig kompetence; materialevalg skal være let f.eks. spinkle trækonstruktioner; proportionerne f.eks. størrelsen på vinduesfelter skal ligesom materialevalg, farver og detaljeudformning være afstemte med hovedhusets ditto. I funkisbungalowens formsprog indgik altaner - der kunne være lette åbne konstruktioner eller tungere med murede brystninger, som indgik i husets kubistiske udtryk. Ved murer-mestervillaen fra 1950'erne vil en let påbygning og tagterrasser svække husets arkitektur.



1.



2.

1. Historicistisk villa med karnap og udsigtsaltan.
2. Typehus med udsigtsaltan i gavlen.
3. Bedre byggeskik-hus hvor udsigtsterrassen på 1. sal er integreret i helheden.
4. Bedre byggeskik-husets udestue og altan er både en let påbygning og en del af helheden.
5. Med påbygningen af udestuen har fiskerlejekuset taget træk fra feriehusene til sig.
6. Den modernistiske villa med udsigtsvinduer og terrasse.
7. Spinkle sprosser i fiskerlejekusets udestue.



3.



4.

Ved typehuset kan en forlængelse af bygningskroppen med store facadevinduer få karakter af udestue, og ved huse med halvanden etage er det muligt at indrette tagaltan i gavlen. I de modernistiske huse er store vinduesflader og udeterrasser ofte en integreret del af hustypens arkitektoniske udtryk.



5.



6.



7.

Det grønne og det ubebyggede

Karakteristika



Landskabselementer

Strandbredden og strandoverdrevet med dets vegetation er tæt på den oprindelige natur. Sundet er et attraktivt udflugts- og udsigtsmål, hvor vand og himmel afspejler nuancer i vejrlig og årstid.



Stejlebakken forrest er fredet. Bøgetræerne i baggrunden vokser på en jordstrimmel, der er udlagt til fredskov.

Litorinaskrænten markerer overgangen mellem det flade strandlandskab og baglandets kuperede moræne. De store bøgetræer på skrænten understreger litorinaskrænten og udgør i dag en væsentlig del af kulturlandskabet.



Haverne

Hele lokalplanområdet har et markant grønt islæt og et beskedent omfang af befæstede arealer. Der er variationer i det grønne udtryk, der domineres af 3 havetyper (se kortbilag 4).

Fiskerhaver (fra 1800-tallet og senere)

Det er åbne og imødekommende haver med fri indsigts til boliger på velafgrænsede matrikler.

- Lave stakitter (under 1,2 meter) i skel mod vej.
- Lave løvfældende hække (primært tjørn og avnbøg).
- Nyttehaver med frugttræer (æble, pære og andre hjemmehørende arter dominerer).



Stakitterne er oftest udført af hvidmalede lodrette træstave.



Fiskerhaverne er ligesom fiskerlejekusene et markant kulturhistorisk udtryk. Her ses en typisk åben have med udsigt.

Det grønne og det ubebyggede

De lukkede haver (fra ca. 1920 - ca. 1960)

Skel er klart definerede. Havernes store træer har en markant rumdannende effekt i gadebilledet.

- Løvfældende hække over 1,2 meter høje i skel mod vej (primært tjørn, sekundært bøg, navr og avnbøg).
- Pryd- og frugttræer (stor variation).
- Store træer (løvfældende, en del stedsegrønne indslag og ikke-hjemmehørende/eksotiske arter).



Høje hække og store træer dominerer gaderummet.



De fortløbende hække giver gaderummet et homogent udtryk.



De markante træer rager op som "landmarks" i kvarteret.



Delvist åbne haver (fra ca. 1960 -)

Boligerne er synlige fra vej, mens de private opholdssteder i haverne er skjulte.

- Skel mod veje er ikke markante, men består typisk af blandede og delvis åbne bevoksninger.
- Stor variation af plantearter, størrelse og stil.
- Relativt mange stedsegrønne planter.



Åbne bevoksninger udgør havens skel mod vej.



De ensartede forhaver styrker bebyggelsens homogene karakter

Veje og stier

Vejene

De mest trafikerede veje er asfalterede med befæstede fortove. Ved de mindre veje er der græsrabatter. Endelig er der få mindre stikveje og blinde veje i området.



De små veje og stierne skaber intime rum i området.

Stierne

Området er let tilgængeligt med stier. De større stier er asfalterede, de øvrige er grusbelagte eller ubefæstede. Stierne er kendetegnende for områdets uformelle karakter - særligt i fiskerlejet. Enkelte gamle stier er ikke længere tilgængelige.

Det grønne og det ubebyggede

Anbefalinger og begrænsninger

Landskabslementer

Strandarealerne og stejlepladserne er omfattet af beskyttende love og bestemmelser. På litorinaskrænten er flere arealer udlagt til fredskov og enkelte træer er fredede (tinglyst). Bevoksningen er i forfald og fremstår noget usammenhængende. Det anbefales, at den skovbevoksede skrænt af primært bøg sikres og at antallet af bøge øges, således at dette landskabelige element styrkes.



Bøgetræerne, set fra baglandet, markerer skrænten.



Litorinaskræntens bøgetræsbevoksning fremstår flere steder udtyndet og amputeret.

Haverne i Snekkersten

Det anbefales, at fornyelsen af de enkelte haver tilpasses de karakteristika, som er gældende for de 3 havetyper. Der skal tilstræbes en homogen helhedsvirkning for de respektive områder jfr. kortbilag 5.

- Terrænreguleringer over 0,5 meter er ikke tilladt. Eventuelle terrænreguleringer foretages mindst 1 meter fra skel mod vej.

- Det anbefales at træer større end 30 cm i stammediameter (målt 1 meter over terræn) bevares.
- Forhaver domineret af perlegrus, skærver, flis og betonsten frarådes, det golde udtryk er fremmed for områdets havekultur.

Fiskerhaver (fra 1800-tallet og senere)

- Skel mod vej og sti markeres med lave stakitter (maks. 1,2 meter høje) eller lave hække af tjørn eller vilde roser (ikke Rosa Rugosa).



Lave hække eller lave stakitter hører til fiskerhaverne.

- Træerne i haverne er primært hjemmehørende frugttræer (mindre træer).



Fiskerhaverne var nytehaver med karakteristiske frugttræer.



Åbne haver med havudsigt.

Det grønne og det ubebyggede

De lukkede haver (fra ca. 1920 - ca. 1960)

- Skel mod vej markeres med hække af tjørn alternativt et lavt stakit foran levende hegn.
- Det anbefales, at træerne fortsat udgøres af både hjemmehørende træer (frugttræer) og eksotiske prydtæer.
- Mure, faste hegn og stengærder er ikke tilladt.



De ensartede hække skaber en homogen helhed. Havernes træer giver variation i det grønne udtryk.



Et lavt stakit med et levende hegn bagved er et fint alternativ til de høje hække i skel.



Hækkenes lineære forløb markerer det kuperede bagland.



De høje træer er rumdannende.

Delvist åbne haver (fra ca. 1960 -)

- Det varierede grønne udtryk i skel og haver fastholdes.
- Mure, faste hegn og stengærder er ikke tilladt.



De åbne forhavers græsplæner skaber en grøn og imødekomende helhed i gaderummet.



Åben bevoksning mod skel af stedsegroene planter og formklippede buske.

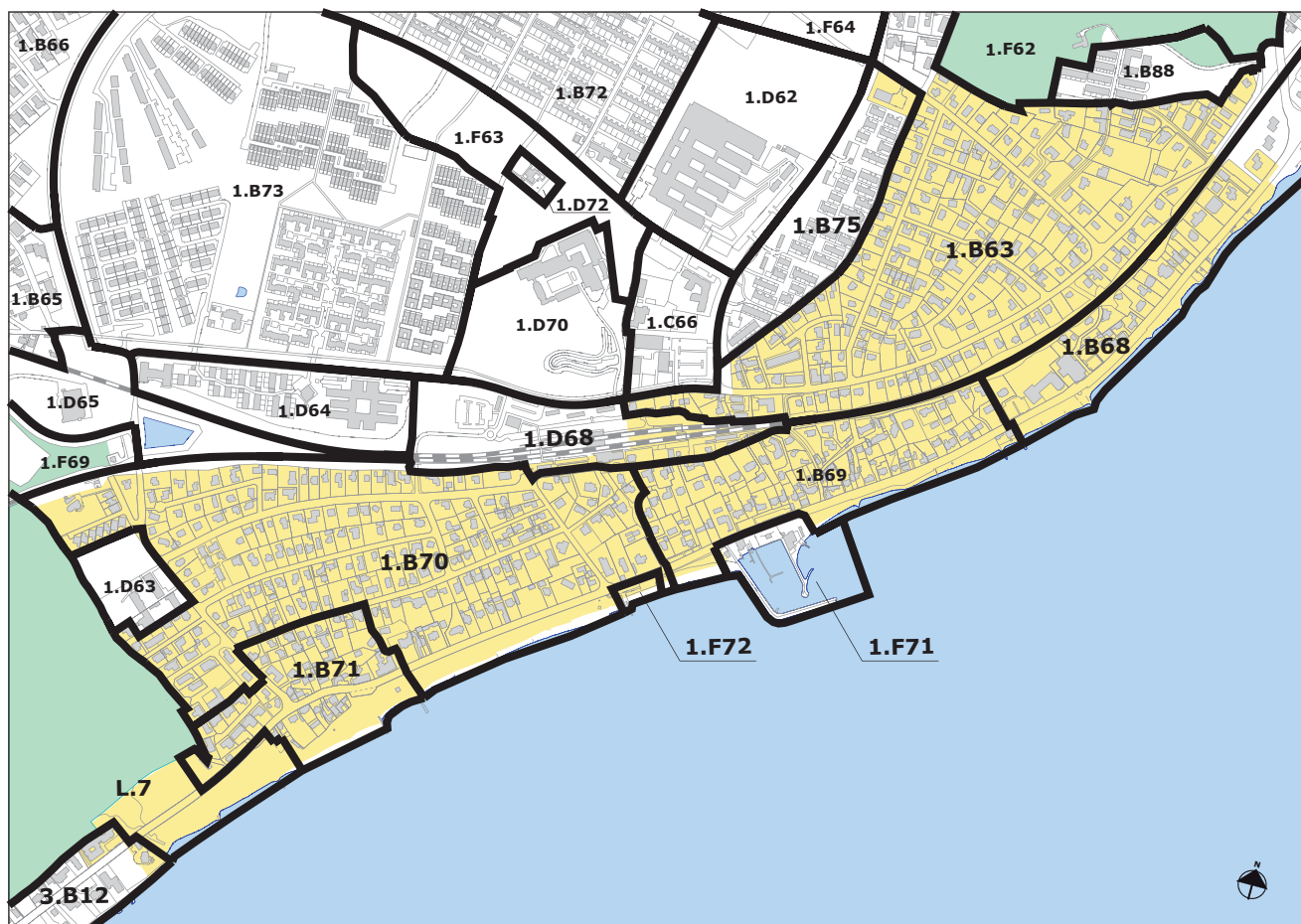
Veje og stier

- Det nuværende udtryk med asfalt, grus og græs-rabatter skal bevares.
- Der må kun etableres 1 overkørsel pr. parcel på maksimum 3,5 meter i bredden.
- Stinettet skal bevares og rekonstrueres.



Stierne bidrager til områdets uformelle og oplevelsesrige udtryk.

Lokalplanens forhold til anden planlægning



Helsingør Kommuneplan 2009 - 2020

Ifølge Helsingør Kommuneplan er lokalplanområdet beliggende i områderne:

1.B.68 (Strandvejen), 1.B.69 (Snekkersten bevaringsområde), 1.B.70 (Mathilde Bruuns Vej), 1.B.71 (Skotterup Kro) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- at områdernes anvendelse fastlægges til helårsboligformål og offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30,
- at bebyggelsesprocenten for 1.B.68 ikke overstiger 30%. For ejendommen på matr. nr. 2ga og 2ah Snekkersten by, Egebæksvang må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 %,
- at bebyggelsen opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter,
- at principperne i "Visioner for Strandvejen og Øresundskysten" følges,

- at der ikke opføres yderligere bebyggelse mellem Strandvejen og Øresund,
- at de særlige kulturmiljøer og arkitektoniske kvaliteter, der findes i områderne sikres gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- at bebyggelsen i område 1.B.69 og 1.B.71 kun må bestå af fritliggende parcelhuse. Der må således ikke opføres kædehuse,

Note: Dele af alle områderne er omfattet af Strandbeskyttelseslinien.

Note: En del af områderne 1.B.68 og 1.B.70 er fredet.

Note: En del af område 1.B.69 er omfattet af lokalplan 1.107. En del af område 1.B.68 er omfattet af lokalplan 1.106.

1.B.63 (Nørrevej) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- at områdernes anvendelse fastlægges til helårsboligformål og offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30,
- c. at bebyggelsen opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter,
- 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 med bebyggelsen, herunder ikke medregnet parkeringsarealer,
- e. at der i område 1.B.63 etableres en stiforbindelse i "Færgevejskorridoren" mellem Ahorn Allé og Rønnebær Allé.

1.B.75 (Borupgård Øst) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til helårsboligformål og offentlig formål,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at mindst 10 % af området anvendes til samlede friarealer for bebyggelsen, herunder ikke medregnet parkeringspladser.

Note: Område 1.B.75 er omfattet af lokalplan 1.12.

1.D.68 (Snekkersten Station) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at området fastlægges til offentlige formål (jernbaneterræn og parkering m.v.),
- b. at der i området kun kan opføres de for stationens drift nødvendige bygninger, læskuer og eventuelle andre bygninger for bussernes drift,
- c. at eksisterende bygninger der ikke længere anvendes til stationsdrift kan anvendes til kontor, liberalt erhverv og lignende,
- d. at den sydlige del af området kan anvendes til offentlig og privat service og ældreboliger i sammenhæng med 1.D.64.

1.F.72 (Snekkersten Jolleplads) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at området udlægges til offentlige formål til brug for en jolleplads med tilhørende badebro,
- b. at området ikke bebygges bortset fra opstilling af reoler til jollerne,

- c. at der bliver mulighed for at foretage en mindre udvidelse mod nord af det eksisterende jolleanlæg,
- d. at området til stadighed henligger tilgængeligt for offentligheden med fri passage langs stranden.

Note: En del af område 1.F.72 er omfattet af PBV 32.

Note: Hele området er omfattet af Strandbeskyttelseslinien.

L7 (Egebæksvang) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til land- og skovbrugsformål.

Note: Dele af området er fredet.

Note: Område L7 er omfattet af Strandbeskyttelseslinien.

3.B.12 (Skotterup) hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til helårsboligformål og offentlig formål samt mindre butikker på max. 200 m² til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30%,
- c. at bebyggelse opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter,
- d. at der pålægges byggelinier mod strand,
- e. at principperne i "Visioner for Strandvejen og Øresundskysten" følges,
- f. at bebyggelsen kun må bestå af fritliggende parcelhuse. Der må således ikke opføres dobbelthuse.

Note: En del af område 3.B.12 er omfattet af PBV 40.

Fingerplan 2007

Området ligger i byfingeren. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Visioner for Strandvejen og Øresundskysten

Visioner og anbefalinger fra rapport udarbejdet af Danmarks Naturfredningsforening (DN) i 2000:

- Generel forbedring af strande.
- Forbedring af adgange til og langs kysten med tilhørende skiltning.
- Genopretning af kysten til et mere naturligt udseende uden unødvendige tekniske anlæg.
- Genanvende sand, der bortgraves fra sejlrender til strandfodring.
- Gennemgå kyststrækninger for ulovlige anlæg.
- Eksisterende grønne områder på begge sider af Strandvejen fastholdes og forbedres, sikring af stejlepladser.
- Bedre udsigtsmulighed over Øresund. Udsigtsfredninger og servitutter skal respekteres.
- Bedre trafikale forhold og bedre belysning langs vejen.
- Fastholdelse af Strandvejsmiljøet, retningslinjer for levende hegn, bevaring af værdifulde ejendomme, bevare store grunde.
- DN's anbefalinger for Snekkersten:
- Ejendommen over for Kystens Perle bør på sigt, når den kommer til salg, opkøbes og rives ned for at skabe et langt sammenhængende frit areal langs kysten.
- Arealet overfor Snekkersten Havn bør ryddes op.
- Lysarmaturerne på den kystværts side af Strandvejen bør flyttes over på landsiden af Strandvejen.

Kommentarer: I lokalplanen udlægges ejendommen overfor Kystens Perle til offentligt formål, strand. Det betyder, at Helsingør Kommune på sigt, når den bliver til salg, kan købe ejendommen og rive den ned.

Arealet overfor Snekkersten Havn er ryddet op og indrettet til parkering.

I 2011 vil der blive opsat nye master på Strandvejen. Masterne vil have en højde på maksimalt 7 m og de opsættes på landsiden af Strandvejen. Valg af mast og armatur er ikke afgjort endnu.

I resten af lokalplanområdet vil der også i 2011 blive udskiftet lysmaster samtidig med at alle ledninger lægges i jorden.

Spildevandsplan

Hele Snekkersten er omfattet af Spildevandsplan 2003-2014. Med undtagelse af enkelte mindre geografiske områder, er det område som

lokalplanen dækker, kloakeret med fællessystem. Det vil sige, at der kun er en ledning, der både skal rumme spildevand og regnvand.

Via pumpestationer ledes hovedparten af spildevandet til Sydkystens Renseanlæg. Den nordlige del af lokalplanens område afleder til Helsingør Renseanlæg.

Når det regner, kan det ske, at ledningerne bliver fyldte og at der sker overløb til Øresund af regnvandsfortyndet spildevand. Der er to overløbsbygværker henholdsvis nord og syd for Snekkersten Havn, og 1 væsentligt overløb nær Mirasol umiddelbart syd for lokalplanens område. Da strømmen i Øresund ofte er nordgående, vil badevandskvaliteten i Snekkersten både være påvirket af egne udledninger og af udledninger i Espergærde m.m. i dagene efter kraftig regn.

I forhold til Spildevandsplanen 2003-2014, er der ikke konkrete planer for væsentlige ændringer i området inden for planens periode. Der er i planperioden en generel indsats for at mindske overløbene til vandløb, bl.a. ved at lokalisere "flaskehalsene", øge kapaciteten og bygge bassiner.

I foråret 2009 afsluttedes en udvidelse af afløbet fra regnvandsbassinet ved Klostermosevej/Agnetevej. Udvidelsen skal sikre, at der ikke sker overløb fra regnvandsbassinet, som det skete i juli 2007. Regnvand der ledes til bassinet kommer dog ikke fra lokalplanens område, men fra områder op imod Prøvestenen og Vapnagård.

Da lokalplanens område primært er fælleskloakeret, vil systemet være sårbart i regnvejs-situationer. Dels øges risikoen for udledning af urensset spildevand til havet, dels modtager renseanlæggene en masse "rent" regnvand, som hydraulisk belaster anlæggene.

Grundejerne i området kan afhjælpe denne øgede belastning ved at opsamle regnvand fra befæstede arealer, f.eks. tage og terrasser. Vandet kan så bruges til havevanding o.lign. Ligeledes kan der laves faskiner i haverne, og lægger man f.eks. fliser i en tidligere græsplæne, så overvej hvordan regnvandet ledes til egen faskine, frem for at det bidrager til overløb på stranden.

Ved nybyggeri har kommunen mulighed for at kræve tilbageholdelse af regnvand, når arealet af det befæstede areal når over 50 % af grundens areal.

Lokalplanen fastlægger at det befæstede areal ikke må overstige 40% af grundens areal, for at fastholde områdets grønne karakter og for at undgå problemer i forbindelse med ekstremt regnvejr.

Klima

I det kommunale varmeplanlægningsgrundlag er hovedparten af lokalplanområdet udlagt til individuel naturgas. Primo 2009 skrev Klimaministerien imidlertid til kommunerne og bad dem opprioritere konvertering af individuel naturgas til fjernvarme, da det er en effektiv og relativ billig måde at opnå væsentlige CO₂-besparelser på, samtidigt med at det gavner samfunds- og brugerøkonomien.

Denne prioritering indgår nu i Kommunens fremtidige klimastrategi, hvilket dels vil fremgå af Kommuneplanen, dels af strategiplanen for Forsyning Helsingør Varme. Det er på den baggrund sandsynligt, at der i de kommende år vil blive udarbejdet projekter for udbygning med fjernvarme i lokalplanområdet.

Ved isolering af eksisterende ejendomme og specielt ved isolering af de bevaringsværdige huse skal man være meget opmærksom på, hvilke løsninger der vælges. Som eksempel kan nævnes, at det er en fordel at bevare det oprindelige kitfalsede sprosseopdelte vindue og supplere det med en koblet ramme med energiglas. Denne løsning indeholder to fordele, dels bevarer huset sit oprindelige udseende og charme og dels opnås der en mindskeelse af varmetabet. Koblete rammer er langt bedre isolerende end sprosseopdelte termoruder, der giver for mange kuldebroer og for stort varmetab. Herudover er der stor gevinst ved isolering af tag og gulv og ved at kikke på ejendommens samlede el-forbrug.

I forbindelse med opførelse af en helt ny bolig har Helsingør Byråd besluttet, at nybyggeri skal opføres som lavenergiklasse 1.

Museumslovens § 27

Der kan ved realisering af anlægsarbejder fremkomme hidtil ukendte jordfaste fortidsminder, som vil være omfattet af Museumslovens § 27. Der gøres derfor opmærksom på, at bygherren i henhold til nævnte lov er forpligtet til at indberette eventuelle fund eller anlæg som måtte fremkomme, samt i det omfang det berører anlæg eller fund, midlertidigt at indstille anlægsarbejde.

Indberetningen skal ske til Holbo Herreds Kulturhistoriske Centre, Gilleleje Museum, Vesterbrogade 56, 3250 Gilleleje,

Der er registreret enkeltfund af fortidsminder i lokalplanområdet, ligesom at "Snekkerstenen" er registreret som fortidsminde. Lokalplanen får ingen negative konsekvenser for fortidsminderne.

Museumslovens regler er i øvrigt gældende.

Museumslovens § 29a om beskyttede diger

Tilstanden af de diger, der er omfattet af beskyttelsen, må ikke ændres. Kommunen træffer afgørelser.

Naturbeskyttelsesloven

I lokalplanområdets sydøstlige del findes et strandoverdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Overdrevet er af botanisk betydning. Lokalplanen vurderes ikke at medføre ændret anvendelse af overdrevsarealerne eller andet der vil kunne påvirke overdrevet negativt eller på anden måde ændre tilstanden.

Arealerne mellem Strandvejen og havet samt arealerne mellem Egebæksvang og Strandvejen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelse. Egebæksvang afkaster skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17.)

Lokalplanen vurderes ikke at medføre ændret anvendelse af arealerne omfattet af § 15 eller andet der vil kunne påvirke arealet negativt eller på anden måde ændre tilstanden. Lokalplanen åbner heller ikke op for yderligere bebyggelsesmuligheder der kan få betydning for skovbyggelinjen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinje

Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske nogen ændringer af tilstanden. Miljøcenter Roskilde er myndighed.

Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinje

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. inden for skovbyggelinjen. Kommunen er myndighed og Miljøministeriet skal høres.

Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper

Der må ikke foretages ændringer af naturtyper (strandoverdrevet) omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Kommunen er myndighed.

Fredninger

På arealer omfattet af tinglyst fredningskendelse må der ikke ske indgreb i strid med bestemmelserne i kendelsen (de fredede træer på kystskrænten). Kommunen fører tilsyn. Fredningsnævnet træffer afgørelser.

Fredskov

Arealer omfattet af fredskov, skal ifølge skovloven holdes bevokset med træer, der vil danne skov af højstammede træer. Bortset fra tynding må kun hugstmodne træer fældes. Skovloven administreres af Miljøministeriet.

Kysten

Kystdirektoratet er myndighed for kystbeskyttelse samt anlæg på søterritoriet med undtagelse af simple badebroer. Kommunen er myndighed vedrørende badebroerne.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.9.2009) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen. Screeningen har omfattet emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt. Det er herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planen ikke vil få negativ indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, pkt. 3. Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at lokalplanen omfatter et fuldt udbygget boligområde og ikke giver mulighed for nye større anlægsarbejder.

Kystnærhedszonen

Byggeriet er beliggende indenfor de kystnære dele af byzonen jvf. § 16, stk. 4 i Lov om planlægning. Kystzonen er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Indenfor dette område skal der redegøres for, hvordan planlægningen af området vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplanen omfatter et boligområde der i dag er fuldt udbygget. Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer, der vil have negative virkninger på kystlandskabet.

Hjemmesider og publikationer

www.kum.dk Kulturministeriet

www.kulturarv.dk Kulturarvsstyrelsen

www.social.dk Socialministeriet

www.bygningskultur2015.dk Kulturarvsstyrelsen/Realdania.

På Socialministeriets hjemmeside under "Publikationer" og "Byfornyelse" finder man følgende publikationer:

"Bevaringsværdige bygninger - Sikring af bevaringsværdi", 2006.

"Kulturarv som et aktiv i byfornyelsen", 2009.

Anden litteratur

"Huse med sjæl", Søren Vadstrup, Gyldendal 2005.

"Bogen om huset", Søren Vasegaard, Borgen 1999.

"Miljørigtigt byggeri" udgivet af Landsforeningen Økologisk byggeri 2009.

Christian Sørensen: "Om tilblivelsen af Snekkersten Havn 1871-78" i "Fra Frederiksborg Amt", 1973.

Christian Sørensen: "Snekkersten og Skotterup fiskerleje" i "Helsingør Kommunes Museers Årbog", 1985.

Birger Mikkelsen: "Fiskerne fra Kronborg Hage til Sletten", 1986.

Kjeld Damgaard: "Dalsborg" i tidsskriftet "Egebækken" nr 30, 2001.

Kjeld Damgaard: "Peter Cornelius" i tidsskriftet "Egebækken" nr. 32, 2002.

Christian Sørensen og Kjeld Damgaard: "Det gamle Vandværk i Snekkersten" i tidsskriftet "Egebækken" nr 33, 2002.

Kjeld Damgaard: "Sydkysten gennem 100 år", 2004.

Kjeld Damgaard: "Guldlistefabrikken i Snekkersten" i tidsskriftet "Egebækken" nr 38, 2005.

Kjeld Damgaard: "Mennesker og Huse langs Strandvejen i Skotterup", 2006.

Jan Horn Petersen: "Henrik Pontoppidan i Nordsjælland", i tidsskriftet "Egebækken" nr. 41, 2006.

Kjeld Damgaard: "Snekkersten Badeanstalt", i tidsskriftet "Egebækken" nr. 40, 2006.

Kjeld Damgaard: "Mennesker og Huse langs Mathilde Bruuns Vej, Antonievej, Borupgaardsvej, Sortevej og Ved Skoven", 2008 (hefte).

Kjeld Damgaard: "Mennesker og Huse langs Strandvejen i Snekkersten", 2009.

Kjeld Damgaard: "Snekkersten Station gennem tiderne", i tidsskriftet "Egebækken" nr. 46, 2009.

Kjeld Damgaard: "Om Dommegaarden i Snekkersten", i tidsskriftet "Egebækken" nr. 47, 2009.

Kjeld Damgaard: "Mennesker og Huse langs G. A. Hagemanns Vej og Hvilevej" (forventes at udkomme i sommeren 2010) (hefte).

Kjeld Damgaard: "Mennesker og Huse langs Parallelvej" (forventes at udkomme i 2010-11) (hefte).

Lokalplan nr. 1.122

"Det gamle Snekkersten"



Bestemmelser

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.9.2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Helsingør Kommune.

§ 1 - Områdets afgrænsning

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i 7 enheder.

Stk. 2 Lokalplanen omfatter pr. 1.1.2011 følgende ejendomme:

Enhed 1

Matr. nr. 1ae, 1af, 1ag, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1n, 1o, 1s, 1t, 1x, 1y, 1ø, Dalsborg, Egebæksvang.

Matr. nr. 17aa 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17ag, 17ai, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 7au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, 17a, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 45a, 45c, 45e, 45f, 45g, 45h, 45i, 45k, 45l, 45m, 45n, 45o, 45p, 45q 85a, 85b, 87, Helsingør Overdrev.

1ah, 1al, 1ao, 1by, 1bz, 1bæ, 1cl, 1de, 1dg, 1ea, 1ef, 1hk, 1hl, 1hp, 1hq, 1hs, 1ht, 1hu, 1ic, 1iy, 1iø, 1p, 1q, 1x, 5a, 5b, 10, Kronborg Teglværk, Helsingør.

1a., 2d, 2e, 3a, 3b, 4, 5a, 5b 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 9c, 10a, 10b, 11a, 12a, 12b, 13b, 13c, 13d, Skotterup By, Egebæksvang.

Matr. nr. 1a, 1aa, 1ac, 1ae, 1af, 1ag, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 2aa, 2ab, 2ad, 2ae, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2aq, 2ar, 2as, 2au, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2c, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dp, 2dq, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2e, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eh, 2ei, 2ek, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2g, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gx, 2gy, 2gz, 2gø, 2h, 2ha, 2hb, 2hc, 2hd, 2he, 2hf, 2hg, 2hh, 2hi, 2hk, 2hl, 2hm, 2i, 2l, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2z, 2æ, 2ø, 3aa 3ab, 3ac, 3ad, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3bc, 3bd, 3be, 3bg, 3bi, 3bk, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3c, 3d, 3e, 3g, 3h, 3i, 3k, 3m, 3n, 3o, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 4a, 4aa, 4ab, 4ad, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4an, 4ao, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl,

Hvorfor er denne afgrænsning af lokalplanen valgt?

Afgrænsningen af lokalplanområdet er bestemt af områdets særlige historie.

Udviklingen af området omkring de to fiskerlejer Skotterup og Snekkersten og den efterfølgende udbygning med sommervillaer og senere tiders udstykninger til villabebyggelse har skabt et sammenhængende og helt enestående villaområde med en mangfoldighed af historiske stilarter der fletter sig ind i hinanden.

Området har sin naturlige afgrænsning med Øresund mod øst, Egebæksvang i syd, Meulenbergparken i nord og Kystbanen og Borupgårds jorder mod vest, som i dag er bebygget med Platanhaven, Rønnebærhaven, center, skole med videre.



Geodætisk kort 1898

4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 5a, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5b, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5ø, 6a, 6c, 6d, 6e, 6g, 6h, 6i, 6k, 6m, 6n, 6o, 6p, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 7a, 7aa, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bz 7bæ, 7bø, 7c, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7d, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7dt, 7du, 7dv, 7dx, 7dy, 7dz, 7dæ, 7eb, 7ec, 7ed, 7ee, 7ef, 7eg, 7eh, 7ei, 7h, 7i, 7l, 7m, 7n, 7o, 7t, 7y, 7ø, 8a, 8b, 9a, 9b, 10b, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 12a, 12b, 12c, 13a, 13b, 14a, 14b, 15, 16a, 16b, 17a, 17b, 17c, 17d, 18, 19, 20, 21a, 21b, 22a, 22b, 22c, 22d, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 25a, 25b, 27, 28b, 28c, 29, 31, 33a, 34, 35a, 39, 40, 41a, 41b, 41c, 41d, 42, 43, 49a, 49b, 50, 51, 52a, 52b, 52c, 52d, 52e, 52f, 52g, 52g, del af 52i, 52k, Snekkersten By, Egebæksvang.

Enhed 2

Matr. nr. 45q, 45r, 45s, 45t, 45u, 45v, 45x, Helsingør Overdrev.

Matr. nr. 1ap, 1hv, 1id, 1ie, 1iv, 1ø, Kronborg Teglværk, Helsingør.

Matr. nr. 2a, 7ek, 7el, 7z, 44, 45, 47, 48, Snekkersten By, Egebæksvang.

Matr. nr. 2a, 13a, Skotterup By, Egebæksvang.

Enhed 3

Matr. nr. 24a, 24b, Snekkersten By, Egebæksvang.

Enhed 4

Del af matr. 52i, Snekkersten By, Egebæksvang.

Enhed 5

Matr. nr. 1ap, 2b, Skotterup By, Egebæksvang.

Enhed 6

Matr. nr. 1an, 1k, Skotterup By, Egebæksvang.

Enhed 7

Matr. nr. 1is Borupgård, Helsingør Jorder.

§ 2 - Lokalplanens formål

Stk. 1

Lokalplanens formål er at sikre områdets kulturhistorie og den mangfoldighed, der findes i bebyggelsen, landskabet og de grønne elementer, samtidig med at der gives mulighed for en fremtidig fornyelse af bebyggelsen.

Om- og tilbygning til de bevaringsværdige huse skal ske i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter.

Nybyggeri i området skal have en arkitektonisk kvalitet, så bygningerne indgår i en god helhed i forhold til den eksisterende bebyggelse og landskabet.

Hvilke fordele er der ved lokalplanen?

Det er hensigten at denne lokalplan skal være en hjælp og en inspiration til de enkelte villaejere, således at den enkelte ejendom og områdets samlede værdi og kvalitet sikres.

Lokalplanområdet er unikt, fordi så stor en del af bebyggelsen har en meget høj arkitektonisk og bygningsmæssig værdi og fordi landskabet og beplantningen stadig afspejler områdets historie. På den måde adskiller området sig fra nyere parcelhusområder.

Områdets landskabskarakter og grønne præg, herunder store gamle træer og grønne hegner skal bevares.

Hele kyststrækningen svarende til enhed 2, 3 og 6 skal friholdes for yderligere bebyggelse.

§ 3 – Zonestatus

Stk. 1

En del af området er før planens vedtagelse beliggende i landzone, det drejer sig om følgende matr. nre. 2a, 2d, 2e og 13a Skotterup By, Egebæksvang.

Matr. nr. 2a og 13a er omfattet af Strandbeskyttelseslinjen og forbliver i landzone, se kortbilag 1.

Matr. nr. 2d er bebygget med en helårsbolig, ejendommen overføres med denne lokalplan til byzone.

§ 4 – Områdets anvendelse

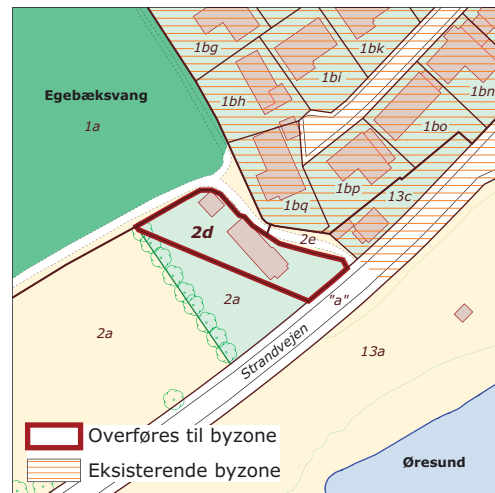
Stk. 1

Enhed 1 udlægges til helårsboligformål.

I enhed 1 må der opføres maksimalt én bolig pr. ejendom. Eksisterende huse med et bruttoetageareal på mere end 400 m² kan opdeles i flere lejligheder på vilkår af at lejlighedernes areal er minimum 200 m². Desuden kan huse, der oprindeligt har været opført med flere boliger, genopdeles i overensstemmelse med det projekt der blev godkendt da huset blev opført. Det er et vilkår for opdeling i flere lejligheder, at der ikke opsættes udvendige adgangs-trapper til 1. sal, at ejendommens friarealer ikke opdeles med plankeværker eller anden hegning og at parkering kan finde sted på ejendommen.

I enhed 1 må der etableres liberalt erhverv (privat service-virksomhed og lign.) under følgende forudsætninger:

- Hovedanvendelsen af ejendommen skal fortsat være helårsbeboelse,
- Virksomhedens etageareal må højst udgøre 30 % af det samlede etageareal, dog højst 125 m²,
- Ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom,
- Behovet for parkering skal kunne opfyldes på ejendommen uden at denne bliver domineret af parkering og mister præg af beboelsesejendom. Det betyder, at maksimalt 1/3 af ejendommens samlede friarealer eksklusiv bebyggelse må anvendes til parkering.



Hvilke anvendelser må der være i området?

Den største del af lokalplanområdet udlægges til helårsboligformål, og kyststrækningen udlægges til strandområde. Lokalplanen giver mulighed for at der i tilknytning til en bolig kan indrettes liberale erhverv, som ikke er til gene for området som helhed. Eksempler på sådan typer af erhverv kan være arkitektvirksomhed, revisor, advokatkontor, IT-virksomhed, atelier, kunstværksteder, frisør og fysioterapeut.

I lokalplanområdet sydøstlige del findes et strandoverdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Overdrevet er af botanisk betydning. Lokalplanen medfører ikke en ændret anvendelse af overdrevsarealerne eller andet der vil kunne påvirke overdrevet negativt eller på anden måde ændre tilstanden.

Hovedparten af arealerne mellem Strandvejen og havet samt arealerne mellem Egebæksvang og Strandvejen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelse. Omkring Egebæksvang er der skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17.)

Lokalplanen medfører ikke ændret anvendelse af arealerne omfattet af § 15 eller andet, der vil kunne påvirke arealet negativt eller på anden måde ændre tilstanden. Lokalplanen åbner heller ikke op for yderligere bebyggelsesmuligheder der kan få betydning for skovbyggelinjen.

Med denne lokalplan aflyses en gammel byplanvedtægt (PBV 32), der har været gældende for enhed 3. Byplanvedtægtens bestemmelser er overført til denne lokalplan.

Definition på "udvalgsvarer": Langvarige forbrugsgoder. I modsætning til dagligvarer, som er mad og det vi forbruger i dagligdagen

Enhed 7 omfatter et areal som tidligere, har været anvendt til telefoncentral. Denne lokalplan afløser lokalplan 1.12 "Borupgård øst i Snekkersten" på denne ejendom.

Eksisterende lovlige anvendelser kan bibeholdes, det betyder at andre erhvervstyper, som restaurant, butikker, kontorer, kursusejendom m.v. kan forblive i området

Stk. 2

Enhed 2 udlægges til offentligt formål – strandområde og stejlebakker.



Stk. 3

Enhed 3 udlægges til offentligt formål - jolleanlæg.

Stk. 4

Enhed 4, som omfatter den gamle stationsbygning, udlægges til offentligt formål og liberalt erhverv (privat service og lign.), bygningen kan tillige anvendes til udvalgsvarebutikker.

Stk. 5

Enhed 5, Beredskabsstyrelsen, Mirasol udlægges til offentligt formål og liberalt erhverv (privat servicevirksomhed, som f.eks. kursusvirksomhed, hotel, fitnesscenter, kontor).

Stk. 6

Enhed 6, Skotteruphus udlægges til helårsboligformål, offentligt formål og liberalt erhverv (privat servicevirksomhed og lign.)

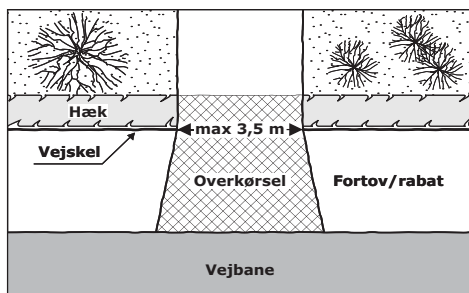
Stk. 7

Enhed 7 udlægges til helårsboligformål, offentlige formål (institution) og liberalt erhverv (kontorvirksomhed, læger, advokater o.lign.). Ved bebyggelse eller udstykning af enhed 7 skal grunden nærmest Rønnebær Alle anvendes til liberalt erhverv. (Se illustration i § 7, stk. 2.)

Stk. 8

Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende, som er nødvendigt for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygninger ikke overstiger en maksimal bredde, længde og højde på 1 m og at de i deres udformning, materiale- og farvevalg samt ved deres placering tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse.

Inden for området må der ikke opstilles nye store markante master til telekommunikation. Telemaster skal udformes som flagstænger og må højst være 20 m høje.



Generelt tillades der ikke mere end 1 overkørsel pr. parcel i kommunen (denne er fastlagt til maks. 3,5 m). Gøres den større er der i princippet tale om 2 overkørsler. Begrundelsen for en overkørsel på max. 3,5 m er trafiksikkerhedsmæssig, anlægsteknisk og parkeringsmæssig. Flere overkørsler betyder dårligere oversigtsforhold og større risiko for trafikuheld, større usammenhængende belægningsflader/brudte fortove giver signalforvirring og øget utryghed for gående. Manglende kanstensopspring giver dårligere vejafvanding, og endelig vil øget overkørselsareal reducere mulige p-pladser i gaden (til besøgende).

Hvorfor skal forhaverne holdes fri for bebyggelse?

Områdets særlige karakter hænger i høj grad sammen med de landskabelige kvaliteter, som adskiller dette område fra en nyere parcelhusudstyknings. I det gamle Snekkersten er vejforløbene overvejende præget af de grønne hække, grønne forhaver og gamle træer, hvor gadeforløbene i nyere parcelhusområder ofte domineres af carporte/garager helt ud til vejen. Formålet med denne byggelinje samt den ovenfor beskrevne overkørsel på 3,5 m er således at beskytte de grønne hegn og de grønne åbne forhaver langs vejene.

Det anbefales imidlertid, at man placerer sin carport/garage 5 m inde på grunden. På den måde vil der tillige være skabt mulighed for, at en gæst kan parkere på grunden. Opførelse af en carport kræver anmeldelse til kommunen

Note 1: Ifølge lovbekendtgørelse nr. 423 af 11. september 1972 § 34 er der pålagt byggelinjer langs Strandvejen 12,5 m til hver side for vejens kørebanelidte.

Note 2: Strandbeskyttelseslinjen er indtegnet på kortbilag 6. Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske ændringer af eksisterende forhold. Eventuelle forslag til ændringer skal behandles af Miljøcenter Roskilde.

Stk. 2

Der må etableres én overkørsel i op til 3,5 m's bredde pr. ejendom, se tegningen i marginen.

Stk. 3

Ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal der anlægges:

2 p-pladser pr. parcelhus.

1 p-plads pr 50 m² til erhvervsformål (jf. § 4).

1,5 p-plads pr. etagebolig.

P-pladserne skal anlægges på egen grund.

Stk. 4

Vej- og stier skal udføres handicapegnede i overensstemmelse med Dansk Standard, DS 3028 – 2001, "Tilgængelighed for alle" og SBI-anvisning nr. 98 "Boligbebyggelse for alle".

§ 7 – Byggelinjer note 1 og note 2

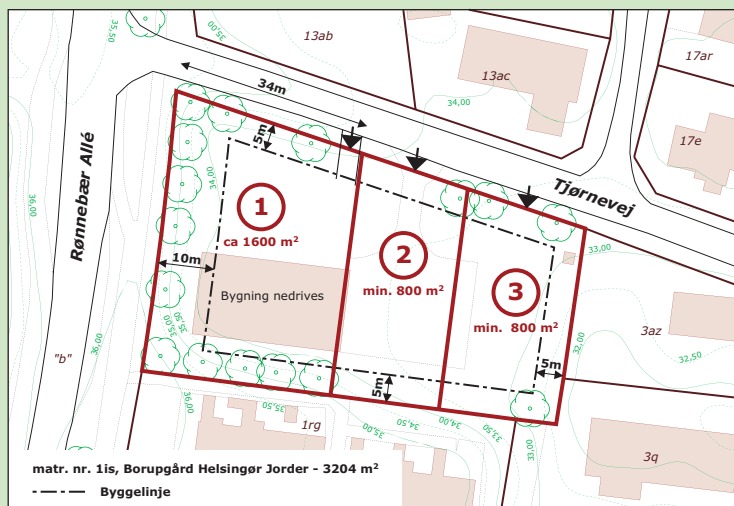
Stk 1.

For placering af carporte, udhuse og andre småbygninger fastlægges en byggelinje 3,5 m fra vejskel langs alle veje i lokalplanområdet undtagen langs Strandvejen. (For Strandvejen gælder en byggelinje 12,5 m fra vejmidte iflg. særlige regler jf. lovbekendtgørelse, (se note 1). Desuden gælder særlige regler for enhed 7, se stk. 2.



Stk. 2

Enhed 7 må udstykkes som vist på tegningen under forudsætning af, at eksisterende bebyggelse nedrives. Vejadgang til parcel 1 skal ligge i skel til parcel 2. Enheden pålægges byggelinjer 10 m fra Rønnebær Allé og 5 m fra hhv. Tjørnevej og naboarealerne mod syd og øst. Al bebyggelse også carporte og garager skal holdes inden for byggelinjerne.



Stk. 3

Bebyggelsen ved Egebæksvang er omfattet af skovbyggelinje, som den er vist på kortbilag 5. Skovbyggelinjen er fastlagt på baggrund af byggesager påbegyndt før 1. januar 1968. Byggesager påbegyndt efter 1968 er omfattet af skovbyggelinjen. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende indenfor skovbyggelinjen.

§ 8 – Bevaringsværdig bebyggelse

Stk. 1

Bygninger, der er vist på kortbilag 3 er bevaringsværdige og må ikke uden Byrådets forudgående tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, f.eks. ændring af vinduer, døre, tagmaterialer eller overfladebehandling. Ændringer skal ske i henhold til § 9.

Stk. 2

For den i stk. 1 nævnte bebyggelse gælder, at hvis det på grund af brand eller beskadigelse bliver nødvendigt at nedrive en bygning helt eller delvist, kan Helsingør Kommune forlange den nye bebyggelse opført i princippet med den samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne uanset at dette ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10 - Bebyggelsens omfang og placering.

Alle bygninger i lokalplanområdet er registreret og ca. 335 ud af 600 huse er udpeget som bevaringsværdige.



§ 9 fastlægger bestemmelser, som er karakteristiske for de enkelte stilarter, således at den arkitektoniske mangfoldighed ikke forringes. Bestemmelserne er fastsat, ud fra en arkitekturfaglig vurdering af, hvilke arkitektoniske virkemidler og materialer, der er oprindelige i forhold til den pågældende stilart.

I Redegørelsen side 12-29 er alle stilarternes bygningshistorie, deres karakteristika i form af bygningsdetaljer og materialer beskrevet. For hver stilart er der tillige anbefalinger til vedligeholdelse og tilbygning. Disse anbefalinger har dannet grundlag for bestemmelser i § 9. Alle huse som er udpeget som bevaringsværdige skal følge bestemmelserne i stk. 2 til og med stk. 8.

De resterende huse, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, men som på bilaget i Redegørelsen er registreret med en bestemt stilart, kan benytte disse bestemmelser samt stilbladene som inspiration til vedligeholdelse og ved til- og ombygninger.

Hvad gør fiskerlejehuset specielt?



Fiskerlejehus, længehus med saddeltag: Her er taget afsluttet med en række røde vingetegl og tagrende i zink.



Kvist med heltag.



Halvcirkelformet kvist.

§ 9 – Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

De efterfølgende bestemmelser i stk. 2 til og med stk. 8 gælder for de bygninger, der på kortbilag 3 er udpeget som bevaringsværdige (jf. § 8). Kortbilag 3 viser tillige hvilken stilart de bevaringsværdige huse tilhører:

1. Fiskerlejehuset, 2. Historicistisk villa, 3. Nationalromantisk villa, 4. Bedre Byggeskik-hus, 5. Funkisbungalowen og den funktionelle tradition, 6. Murermeister villa, 7. Modernistisk villa.

Stk. 2

Fiskerlejehuse

Bygningskroppen: Bygningens oprindelige profil, længehus i et plan med saddeltag, skal bevares. Facadehøjden må ikke hæves. Det er ikke tilladt at opføre carport eller garage.

Facader skal være pudsede og fremstå kalkede eller med kalklignende overflade af diffusionsåben puds og maling. Sokler skal være tjærede, kalkede med kønrøg eller fremstå med natursten.

Stråttækte huse skal bevares med stråtag. Huse der har anden tagbelægning skal ved renovering beklædes med røde, matte vingetegl eller sort tagpap på lister. Huse der er opført med tag af skifer- eller skifereternittag kan imidlertid beholde denne tagbeklædning.

Ved renovering af stråttækte tage skal detaljerne være udført i overensstemmelse med traditionel byggeskik for tækning af stråttage. Tagkviste skal være halvcirkelformede med stråttækte tag og flunker. Oprindelige kviste med heltag kan bevares og i særlige tilfælde suppleres.

Kvistenes samlede længde må ikke overstige en tredjedel af den enkelte tagflades længde.

Taget skal udføres uden tagrender, eller såfremt stråttaget er afsluttet med en række tagsten, skal tagrende være udført af zink.

Skorstene skal udføres med sokkel og krone.

Tagaltaner må ikke opføres.

Vinduer og døre skal udformes med karme og rammer af træ med malede overflader. Døre skal udføres som

fyldingsdøre. Vinduesrammer skal være sidehængte med koblede rammer og med sprosser, der er udført med kitfals. Vinduerne skal fremstå uden sålbænk eller med en smalt profileret sålbænk af tegl.

Udestuer og vinterhaver skal udføres som lette trækonstruktioner, traditionelle verandaer, med sprossede vinduer og ingen lukkede felter over brystningshøjde. Udestuen må maksimalt have en bredde på 2,5 fag og en højde inklusiv tag, der er lavere end og under husets tagskæg.

Stk. 3

Historicistiske villaer

Bygningens oprindelige profil, bygningskrop og tagform, skal bevares.

Facader skal fremstå som blank mur eller som pudsede med bemaling eller kalkede. Ornamentik skal bevares. Vandskuring og tyndpudsning af facader må ikke anvendes.

Tage skal beklædes med røde, matte vingetegl, vingefalstegl eller naturskifer/skifereternit - ikke bølgeeternit. Ejendomme med pyramidetag med lav hældning kan beklædes med sort tagpap. Mindre bygningsdele, som kviste skal være af zink og tagpap. Udsmykkede bygningsdele som vindskeider, sternbrædder, tagkassetter og tagudhæng skal bevares.

Tagrender skal være af zink, kobber eller stål.

Skorstene: Eksisterende skorstenspiber skal bevares med sokkel og gesims (krone). Nye skorstene skal være opmurede med sokkel og krone og placeret i tagryg.

Ovenlysvinduer må maksimalt være 80 cm x 120 cm (bxh) svarende til 4 x 4 teglsten og skal være enkeltsiddende. Der kan placeres tagvinduer som enkeltsiddende vinduer og med en maksimal størrelse på 60 cm x 80 cm over hanebåndsloft.

Kviste: Eksisterende originale kviste skal bevares, flunker skal udføres i zink, kobber, mur eller glas. Kvistenes samlede længde må ikke overstige en tredjedel af den enkelte tagflades længde. Taskekviste kan dog opføres med en længde svarende til halvdelen af den enkelte tagsides samlede længde, når de isættes midt på tag-

Eksempler på vinduer med kitfals:



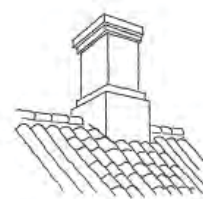
Vinterhave.



Vindue uden sålbænk.



Skorsten: I stråtag,



i tegltag.

Hvad gør den historicistiske villa speciel?



Eksempler på stilarten.



Ornamentik på gavl og ved vinduer.



Eksempel på taskekvist

Hvad gør den nationalromantiske villa speciel?



Gavlornamentik på den nationalromantiske villa.

fladen, minimum 2 tagsten fra rygningen og minimum 3 tagsten fra tagrenden.

Originale vinduer skal bevares. Vinduer kan kombineres med koblede rammer. Ved udskiftning af ikke originale vinduer, skal de nye vinduer have samme proportioner som de originale vinduer også ved sprosser, karme, rammer og poster. Vinduer og døre skal udføres af træ og gives en fulddækkende maling.

Stk. 4

Nationalromantiske villaer

Bygningens oprindelige profil, bygningskrop og tagform samt materialer, skal bevares.

Facader skal fremstå som blankt murværk eller som pudsede med bemaling eller kalkning. Facader med delpartier af blankt murværk og pudsede (malede eller kalkede) flader eller med partier med bindingsværk skal bevares. Facader eller del-facader må ikke vandskures eller tyndpuds. Dekorerede gavltrekanter i træværk skal bevares.

Tage skal beklædes med røde, matte vingetegl, vingefalstegl eller naturskifer/skifereternit - ikke bølgeeternit.

Taghældning skal være min. 45 grader. Udsmykkede bygningsdele som vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares.

Tagrender, skorstene, ovenlys, tagkviste, vinduer og døre skal følge de samme bestemmelser som ved den historici-stiske villa. (§ 9, stk. 3).

Stk. 5

Bedre byggeskik-huse

Bygningens oprindelige profil, bygningskrop og tagform, skal bevares.

Facader skal fremstå som blankt murværk eller pudset med kalklignende overflade. Vandskuring og tyndpudsning må ikke anvendes. Ornamentik i facaden herunder taggesimser ved facader og gavle skal bevares.

Tage skal bevares med halv- eller helafvalmede saddeltage. Taghældningen skal være på 47-50 grader. Tage skal beklædes med røde, matte vingetegl, vingefalstegl eller naturskifer/skifereternit - ikke bølgeeternit. Tagrender skal være af zink, kobber eller stål.

Kviste skal udføres som gavlkviste eller taskekviste. Flunker skal udføres med zink, kobber, mur eller glas. Gavltrekanter på gavlkviste skal være flade trekanter mellem 10 og 15 grader. Kvisttag kan også udføres med valm.

Kvistenes samlede længde må ikke overstige en tredjedel af den enkelte tagflades længde. Taskekviste kan dog opføres med en længde svarende til halvdelen af den enkelte tagsides samlede længde, når de isættes midt på tagfladen, minimum 2 tagsten fra rygningen og minimum 3 tagsten fra tagrenden.

Vinduer og døre, ovenlysvinduer og skorstene skal følge de samme bestemmelser som ved den historicistiske villa. (§ 9, stk. 3).

Hvad gør bedre byggeskik-huset specielt?



Eksempler på bevaringsværdige detaljer:



Bedre byggeskik-husets kviste har typisk lave gavltrekanter og flunker (sider) af zink.

Hvad gør funkisbungalowen speciel?



Typiske vinduesdetaljer på funkisbungalowen.

Stk. 6

Funkisbungalow og den funktionelle tradition

Bygningernes oprindelige profil, bygningskrop og tagform, skal bevares.

Facader skal fremstå som blankt murværk eller pudset med bemaling. Vandskuring og tyndpudsning må ikke anvendes, ligesom det ikke er tilladt at tilføje facaderne nostalgisk ornamentik.

De flade pyramidetage med udhæng skal bevares. Ved taghældninger op til 25 grader skal der anvendes tagpap eller skifereternit. Bølgeeternit må ikke anvendes. Der må ikke opsættes tagkviste på tage under 25 grader.

Ved taghældninger over 25 grader kan der tillige anvendes matte, røde vingetegl eller vingefalstegl.

Vinduer skal være med lodret fagdeling og udføres af træ eller metal med malede overflader. Vinduer og døre med traditionel opdeling med vandrette og lodrette sprosser må ikke anvendes. Cirkelvinduer skal bevares.

Sålbænke skal udføres som smalt relief med keramik-klinker, metal eller i støbt beton.

Ved opsætning af ovenlys gælder de samme bestemmelser som ved den historicistiske villa. (§ 9, stk. 3)

Stk. 7

Murermestervillaer fra 1950'erne

Facader skal fremstå som blankt murværk i rød eller gul tegl. Vandskuring og tyndpudsning må ikke anvendes. Fugefarver skal bevares.

Tage skal udføres som saddeltag med røde, matte vingetegl eller falsede teglsten. Spærender, vindskeder og inddækninger skal være synlige og på rødstenshuse være hvidmalede. Eksisterende skorstene skal bevares. Der må ikke isættes tagkviste.

Tagrender skal udføres af zink eller stål.

Vinduer skal være med lodret fagdeling og udføres af træ med malede overflader. Eventuelle snedkerpartier skal udføres med træ.

Vinduer og døre med traditionel opdeling med vandrette og lodrette sprosser må ikke anvendes.

Sålbænke skal belægges med keramikklinker, natursten eller en pudset overflade.

Ved opsætning af ovenlys gælder de samme bestemmelser som ved den historicistiske villa. (§ 9, stk. 3).

Stk. 8

7. Modernistiske villaer

Facader skal fremstå som murværk – blankt eller pudset, vandskuret, beton – rått eller bemalet, træværk. Nostalgisk ornamentik herunder gesimser må ikke anvendes.

Huse med flade tage skal bevare denne tagform.

Tage med ensidigt fald eller saddeltag skal dækkes af tagpap, forpatinerede metalplader eller teglsten. Teglstensprofilerede metalplader må ikke anvendes.

Vinduer og døre må ikke være profilerede eller traditionelt sprosseopdelte. En undtagelse er de huse, som er opført med sprosseopdelte vinduer og døre.

Stk. 9

Tilbygninger

Ved tilbygning til et bevaringsværdigt hus skal bestemmelserne i § 9, stk. 2-8 i princippet følges, således at tilbygningen er i overensstemmelse med husets stilart.

Alternativt skal tilbygningen udformes som en ny bygning, der kan opføres i en anden arkitektur, der i materialer og proportioner respekterer det bevaringsværdige hus.

Hvad gør murmestervillaen fra 1950'erne speciel?



Hvidmalede detaljer fra murmestervillaen: Spærender og vindskeder samt trappegelænder.

Hvad gør den modernistiske villa speciel?



Hvorfor stilles der krav til nybyggeri og til om- og tilbygninger af huse der ikke tilhører en bestemt stilart?

Denne bestemmelse gælder for alle ejendomme i lokalplanen der ikke er udpeget som bevaringsværdige og for opførelse af nye huse.

Nogle huse i området fremstår uden træk fra en oprindelig stilart, det kan være enten nyere huse eller ældre huse, der med tiden er blevet ændret så meget at deres oprindelige stilart ikke er til stede.

Det er imidlertid hensigten at nybyggeri, om- og tilbygninger i fremtiden får en så høj kvalitet som muligt både arkitektonisk og i materialevalget, således at lokalplanområdets samlede værdi og kvaliteter fastholdes.



Eksempel på pkt. a: En garage der er sammenbygget med hovedhuset, så bygningerne udgør en arkitektonisk helhed
Pkt. b giver mulighed for at garagebygningen ligger som en selvstændig bygning på grunden altså friholdt af hovedhuset.



Eksempel på pkt. c: En carport udført som en form for haveinventar, der er opført som en spinkel konstruktion med to åbne sider.

Bemærk: I § 9, stk. 2, fastlægges det, at der ikke kan opføres carport eller garage til fiskerlejekuset.

Stk. 10

Hustyper uden for kategori og nybyggeri i området som helhed

Ved ombygning og tilbygning til de huse der ikke er udpeget som bevaringsværdige (dette fremgår af kortbilag 3) samt ved opførelse af nye huse i hele lokalplanområdet gælder det, at bygningen skal have en høj kvalitet både hvad angår den arkitektonisk udformning og de materialer, der anvendes samt i den håndværksmæssige bearbejdning, således at bebyggelsen passer til områdets samlede høje arkitektoniske udtryk.

Bygningers facader skal opføres af enten mursten, beton in situ (beton støbt på stedet), forpatinerede metalplader, som zink eller lignende samt træbeklædning. Glasfacader må også anvendes. En kombination af disse materialer på baggrund af en klar arkitektonisk ide kan tillades.

Blanke og reflekterende tagmaterialer herunder glaserede tagsten må ikke anvendes.

Stk. 11

Udformning og placering af garager, udhuse og carporte skal ske efter følgende principper:

- En integreret del af hovedhusets arkitektoniske helhedsudtryk f.eks. indbygget i bygningskroppen eller som en samling af bygningskroppe, der udgør en helhed, hvor materialer og farver er i overensstemmelse med hovedhuset, eller
- en bygning der er delvist integreret i husets arkitektur f. eks. med en placering på grunden friholdt fra husets primærfacade og som er opført i samme materialer som hovedhuset, eller
- en form for haveinventar helt friholdt fra hovedhusets facader opført som en spinkel og åben carportkonstruktion, som ikke er sammenbygget med huset og som visuelt er friholdt af huset.

Stk. 12

På de fiskerlejekuse, der er udpeget som bevaringsværdige, må energianlæg (solfangere, varmepumper og lign.) ikke opsættes på hovedhuset. Energianlæg må kun opsættes på bagbygninger som udhuse eller lignende, i en maksimal højde på 2,5 m i det omfang, at de ikke er synlige set fra veje, stier, fællesarealer eller fra naboegrunde.

§ 10 – Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

I enhed 1 og enhed 7 fastlægges bebyggelsesprocenten til 30 %.

Bortset fra de undtagelser der er nævnt i bestemmelserne under de forskellige stilarter i § 9, kan hovedhuset opføres i op til 2 etager når følgende overholdes:

- Hovedhuset kan opføres med to etager med en eller flere sider i fulde to etager. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m dog er gavle på huse med saddeltag undtaget denne bestemmelse. Husets samlede højde må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn til kip.
- Ved placering af hovedhuset skal følgende højdegrænseplan være overholdt: Husets maksimale højde = $1,4 \times$ afstanden til naboskel, vej og/eller sti (højdegrænseplanet). Gavlen på hus med saddeltag kan dog føres op over højdegrænseplanet. I forhold til vejskel gælder også § 7, stk. 1 og i forhold til naboskel gælder BR08 for placering af småbygninger som udhuse og lign. For enhed 7 gælder tillige særlige byggelinjer, se § 7, stk. 2.

Ved placering af bebyggelse på skrånende terræn skal der indlægges et niveauplan, som skal godkendes af Byrådet og som skal fastlægges efter ovennævnte afstandsbestemmelse (b).

Stk. 2

I enhed 2 må der ikke opføres yderligere bebyggelse.

Eksisterende lovlig bebyggelse må renoveres eller erstattes af nyt byggeri til samme formål og i samme omfang og udseende. Det drejer sig om gamle bundgarsskure, tjærelad, rebslagerhjulet, sprøjtehuset, stadesten, stejler, krabber mv.

På vandsiden af Strandvejen må der ikke indrettes parkeringspladser.

Stk. 3

Enhed 3 må ikke bebygges, dog er det tilladt at opstille en jollereol samt indrette cykel- og knallertparkering. Der må ikke etableres p-pladser til biler.

Den tilladte jollereol inklusiv joller må ikke være højere end 1 m over Strandvejen.

Stk. 4

I enhed 4, 5 og 6 kan det eksisterende bygningsareal ikke udvides yderligere, det vil sige, at der ikke kan opføres yderligere byggeri inden for enheden.

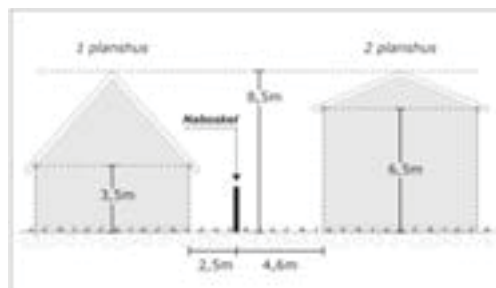
Stk. 5

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må højst være i en etage med en maksimal facadehøjde på 2,5 m over naturligt terræn. Der kan opføres tag med hældning, når det sker i overensstemmelse med §9 stk. 12 pkt. a, b og c.

Hvordan kan man bygge på en grund, hvor meget, hvor højt og hvor tæt på skel m.v.?

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvis andel af grundarealet.

Fra BR08: "Etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoetagearealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelses gange og lignende." "Bestemmelsen omfatter ikke åbne overdækninger, herunder åbne altaner, åbne terrasser, carporte med videre."



Højdegrænseplanet: Forholdet mellem bygningens højde og afstanden til naboskel



Langs hele kyststrækningen findes mange kulturhistoriske spor, blandt andet rekvisitter fra områdets tid som fiskerleje. Flere af disse rekvisitter er igennem de sidste 30 år blev sat i stand eller genopført. Det er vigtigt at disse kulturhistoriske spor kan opretholdes i området. Området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen).

Stk. 4 er overført fra Partiel Byplanvedtægt 32, som aflyses med denne lokalplan.

Enhed 3 er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen).

Den fastsatte kote er anbefalet af Kystdirektoratet, idet vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt.

Bygningsreglementets lavenergiklasse 1 skal opfyldes for nyt byggeri i området.

Hvordan sikres områdets landskabelige kvaliteter?



Den markante kystskrænt er i høj grad med til at give det gamle Snekkersten karakter.

Store strækninger af kystskrænten er omfattet af fredsskov og/eller af fredninger. For at skabe et sammenhængende bælte af natur med træer og uden bygningselementer er der i lokalplanen udpeget et areal der under et kaldes kystskrænten.

Ifølge skovloven gælder følgende for fredsskovarealer:

1. Arealet skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer.
2. Hugst bortset fra tynding må ikke finde sted, før bevoksningen eller det enkelte træ har opnået en alder eller dimension, hvor den er hugstmoden.
3. Arealet skal senest 10 år efter afvikling af en hugstmoden bevoksning opfylde kravet i nr. 1.

Bestemmelserne om terrænregulering er medtaget for at sikre, at terrænreguleringer ikke generer naboerne.

Stk. 6

Laveste sokkelkote for nybyggeri i området skal være min. +1.55 DVR90.

§ 11 – Energibestemmelser

Stk. 1

Nye bygninger (ikke tilbygninger) skal opføres, så de som minimum overholder de mest restriktive krav til lavenergibyggeri i det til en hver tid gældende bygningsreglement.

§ 12 – Ubebyggede arealer

Stk. 1

Det område der på kortbilag 5 er vist med lodret skravering og benævnt "Kystskrænten" omfatter eksisterende fredskov, fredninger og træer, der er fredet ved en deklaration.

Desuden indeholder signaturen for "Kystskrænten" resterne af den oprindelige kystskrænt samt andre markante arealer. Beplantning på kystskrænten skal hovedsagelig bestå af bøg, eg, ask og lind. Der skal hele tiden være opvoksende skovbeplantning på "Kystskrænten" og uanset størrelsen må træerne ikke topkappes eller mishandles ved kraftig beskæring. Gran og birk må fjernes på den del af Kystskrænten der ikke er omfattet af fredskov eller fredning.

Fjernelse af træer på de arealer, der er omfattet af fredskov kræver tilladelse fra Miljøministeriet. Fjernelse af træer omfattet af særlig fredningsdeklaration og øvrige træer på "Kystskrænten", der ikke er omfattet af fredskov, kræver tilladelse fra Helsingør Kommune.

Af hensyn til bevaring af områdets særlige landskabskarakter må der ikke ske ændringer af terræn eller bygges (gælder alt byggeri, også småhuse, terrasser, trappeanlæg og lign.) inden for "Kystskrænten" som den er markeret på kortbilag 5.

Stk. 2

I resten af lokalplanområdet er der udpeget 8 enkeltstående træer samt en linde-allé, som bevaringsværdig beplantning. Den bevaringsværdige beplantning er indtegnet på kortbilag 5. Den bevaringsværdige beplantning må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Byrådet.

Stk. 3

Fjernelse af syge eller døde bevaringsværdige træer kræver en konkret vurdering og tilladelse fra Byrådet, såfremt det ikke er underlagt fredskov og/eller deklaration. (Fredskov varetages af Miljøministeriet)

Stk. 4

De på kortbilag 5 viste diger er omfattet af Museumslovens § 29A. Digerens tilstand må ikke ændres.

Stk. 5

Terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 m må ikke

finde sted. Terrænregulering på mere end plus/minus 0,50 m i forhold til naturligt terræn må kun finde sted efter byrådets forudgående godkendelse. Terrænregulering på op til 2 m² mod vejskel (ikke imod naboskel) kræver ikke forudgående godkendelse.

Stk. 6

Opholdsarealer, der helt eller delvist er hævet mere end 0,30 m over naturligt terræn, må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Stk. 7

Fiskerhaver som er indtegnet på kortbilag 4, er omfattet af følgende bestemmelser:

I skel mod vej, sti og offentlige arealer (undtagen i skel mod jernbanen) skal der være løvfældende hække bestående af hvidtjørn eller vilde roser (ikke *Rosa Rugosa*) eller stakitter med en maksimal højde på 1,2 m. Stakitter skal have en åben lodret struktur af malede træstave enten hvide eller "tjærede".

Mure, faste hegn (undtagen stakitter nævnt ovenfor) og stengærder er ikke tilladt.

Arealet mellem vejskel og hovedhuset skal fastholdes som forhave. Arealet må ikke befæstes med fliser, asfalt og lignende, dog kan det tillades at der i forbindelse med indkørslen til ejendommen befæstes et køreareal i en bredde på maksimalt 2,5 m.

Stk. 8

De lukkede haver som er indtegnet på kortbilag 4, er omfattet af følgende bestemmelser:

I skel mod vej, sti og offentlige arealer (undtagen i skel mod jernbanen) skal der være løvfældende hække (hvidtjørn, bøg m.fl.) eller et stakit med en maksimal højde på 1,2 m placeret foran et levende hegn.

Mure, faste hegn (undtagen stakitter nævnt ovenfor) og stengærder er ikke tilladt.

Stk. 9

De delvist åbne haver som er indtegnet på kortbilag 4, er omfattet af følgende bestemmelser:

I skel mod vej, sti og offentlige arealer (undtagen i skel mod jernbanen) skal der være beplantning eller hække med en maksimal højde på 1,2 m.

Mure, faste hegn og stengærder er ikke tilladt.

Arealet mellem vejskel og hovedhuset skal fastholdes som grøn forhave. Parkering af en bil er tilladt.

Arealet må ikke befæstes med fliser, asfalt og lignende, dog kan det tillades at der i forbindelse med indkørslen til ejendommen befæstes et køreareal i en bredde på maksimalt 3,5 m.



Fiskerhave.

Rosa Rugosa er en invaisv art. Invasive arter er arter, som ikke er hjemmehørende i Danmark, og som har spredt sig til, og etableret sig i, naturen. Her kan nogle af arterne gøre stor skade.



Lukkede haver.



Delvist åbne haver.

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det betyder, at kloaksystemet kan blive overbelastet, når det regner. Grundejere kan afhjælpe dette ved at opsamle regnvand og bruge det til havevanding og ved at minimere arealet med faste belægninger, således at regnvand kan nedsives. Med bestemmelsen i stk. 10 sikres dels at områdets grønne karakter fastholdes og dels at der ikke opstår problemer for kloaksystemet og skader på terrænet og husene.

Stk. 10

De faste belægninger inklusive bebyggelsen må på den enkelte ejendom ikke overstige 40 % af grundarealet.

Stk. 11

Campingvogne, både og lignende som eventuelt placeres i haven, må ikke være synlige fra vej, sti og andre offentlige arealer eller fra terræn på nabogrunde.

Stk. 12

Parkering af lastbiler og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

§ 13 - Skiltning og markiser

Stk. 1

Skiltning skal ske i overensstemmelse med "Skiltning – arkitekturpolitiske retningslinier" (vedtaget af Helsingør Byråd november 2004 og evt. senere rettelser), hvorfra nedenstående er hentet:

Facadeskilte

Facadeskiltets størrelse skal tilpasses omgivelserne og underordne sig facaden, f.eks. skal det holdes fri af gesimser eller anden facadeudsmykning.

Udhængsskilte

Der tillades et udhængsskilt til en forretning eller virksomhed. Udhængsskiltets størrelse skal tilpasses omgivelserne og må ikke overstige 0,5 m².

Fritstående skilte

Der kan opstilles et fritstående skilt pr. forretning eller virksomhed, hvis der er flere virksomheder på en ejendom skal skiltningen være fælles. skiltet må være maksimalt 1,5 m højt og må ikke overstige 0,75 m².

Henvisningskilte

På bygninger med facade til vej skal henvisningsskiltet placeres ved den dør eller port, der viser ind til forretningen eller virksomhedens beliggenhed.

På ejendomme uden facade til vej skal henvisningsskiltet placeres ved indkørslen til ejendommen og tilpasses stakit, hegn eller beplantning.

Henvisningskilte må i størrelse ikke overstige 0,5 m².

Lysskilte

Der må ikke opsættes lysskilte.

Markiser

Markiser til butikker og andet erhverv skal underordne sig bygningens arkitektur og respektere dens faginddeling. Det vil sige at markiser skal opsættes i vindues- og dørhuller og må ikke skjule gesimser eller andre arkitektoniske detaljer. Markiser på bygninger i vejskel må maksimalt række 2 m udover fortovet og indtil 1 m fra cykelsti eller kørebane.

§ 14 – Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. 32 og lokalplan 1.12

Stk. 1

Partiel byplanvedtægt nr. 32 for Snekkersten jolleplads ophæves i sin helhed med denne lokalplan.

Stk. 2

Lokalplan 1.12 "Borupgård øst i Snekkersten" ophæves for enhed 7 i denne lokalplan.

§ 15 – Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

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

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

SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 19.4.2010

p.b.v.



Johannes Hecht-Nielsen
borgmester



Flemming Jensen
kommunaldirektør

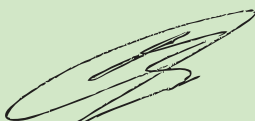
I henhold til § 27, stk. 1 i Lov om planlægning vedtages lokalplanen endeligt.

SÅLEDES VEDTAGET AF HELSINGØR BYRÅD, d. 7.2.2011

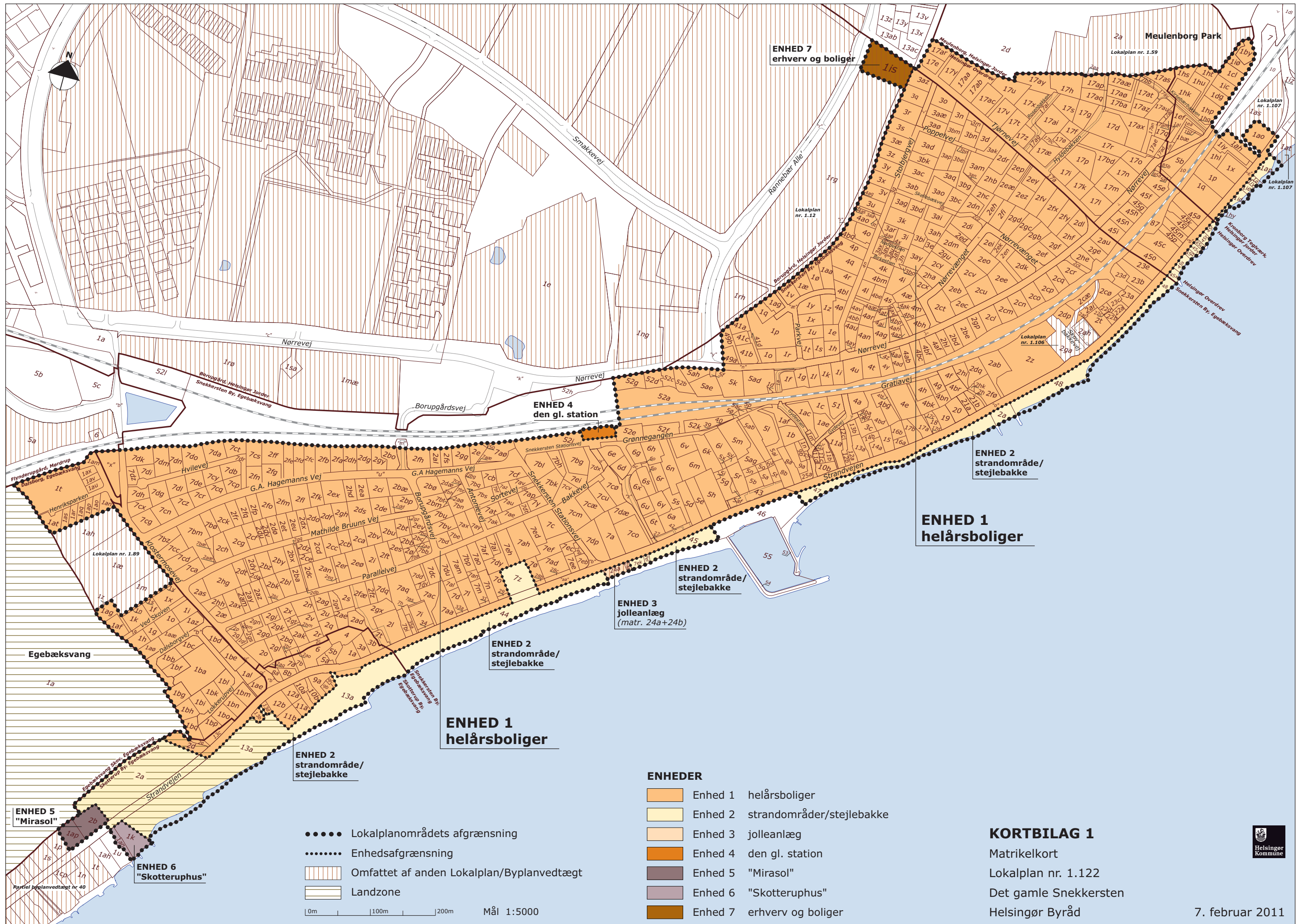
p.b.v.



Johannes Hecht-Nielsen
borgmester



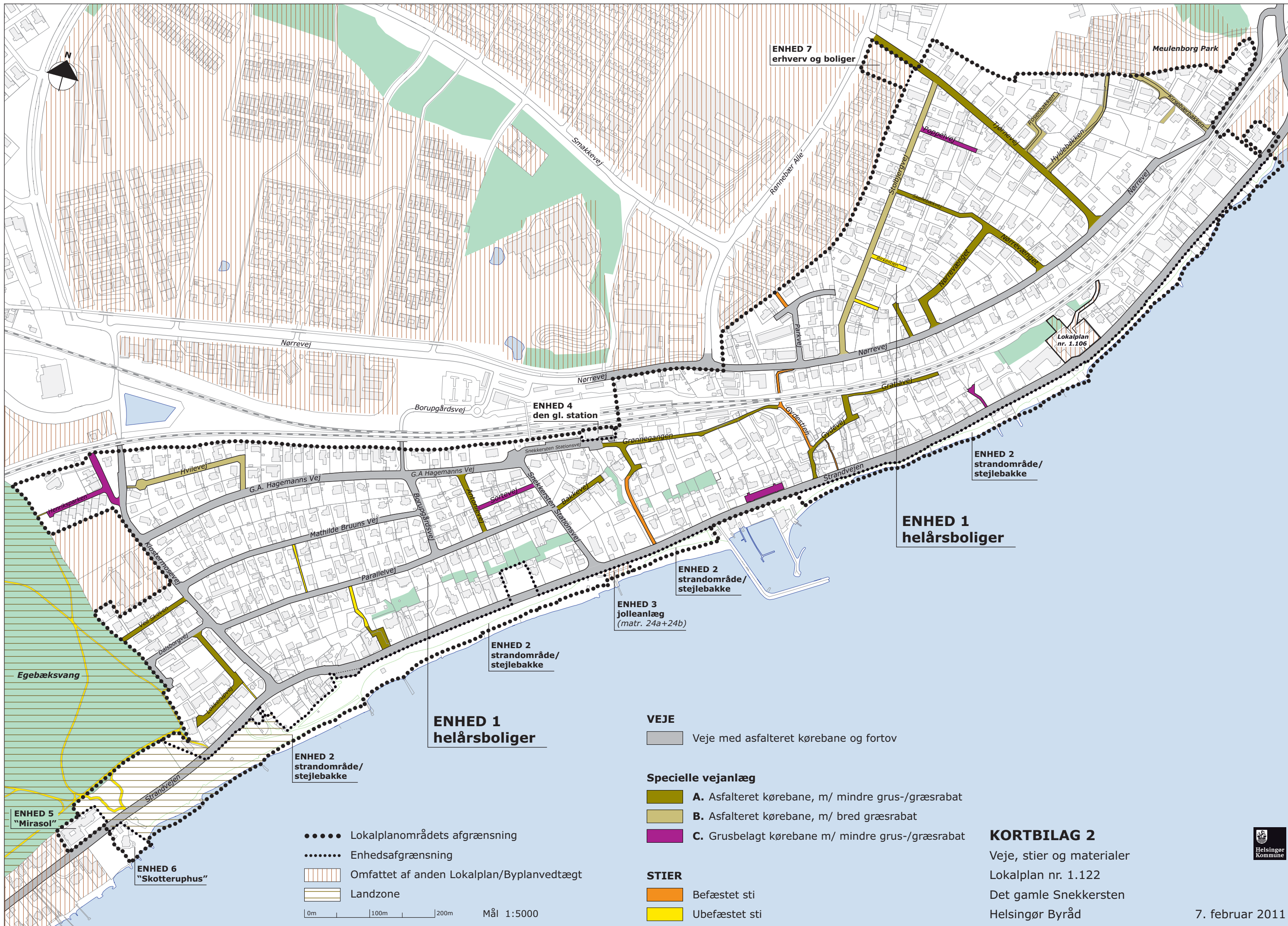
Bjarne Pedersen
kommunaldirektør



ENHEDER	
	Enhed 1 helårsboliger
	Enhed 2 strandområder/stejlebakke
	Enhed 3 jolleanlæg
	Enhed 4 den gl. station
	Enhed 5 "Mirasol"
	Enhed 6 "Skotteruphus"
	Enhed 7 erhverv og boliger

KORTBILAG 1
Matrikelkort
Lokalplan nr. 1.122
Det gamle Snekkersten
Helsingør Byråd





ENHED 7
erhverv og boliger

Meulenberg Park

ENHED 4
den gl. station

ENHED 2
strandområde/
stejlebakke

ENHED 1
helårsboliger

ENHED 2
strandområde/
stejlebakke

ENHED 3
jolleanlæg
(matr. 24a+24b)

ENHED 2
strandområde/
stejlebakke

ENHED 1
helårsboliger

ENHED 2
strandområde/
stejlebakke

ENHED 5
"Mirasol"

ENHED 6
"Skotteruphus"

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Enhedsafgrænsning
- Omfattet af anden Lokalplan/Byplanvedtægt
- Landzone

0m 100m 200m Mål 1:5000

VEJE

Veje med asfalteret kørebane og fortov

Specielle vej anlæg

- A. Asfalteret kørebane, m/ mindre grus-/græsabat
- B. Asfalteret kørebane, m/ bred græsabat
- C. Grusbelagt kørebane m/ mindre grus-/græsabat

STIER

- Befæstet sti
- Ubefæstet sti

KORTBILAG 2

Veje, stier og materialer
Lokalplan nr. 1.122
Det gamle Snekkersten
Helsingør Byråd

7. februar 2011



