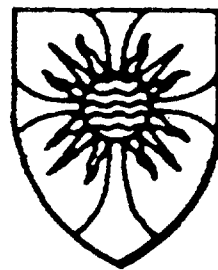
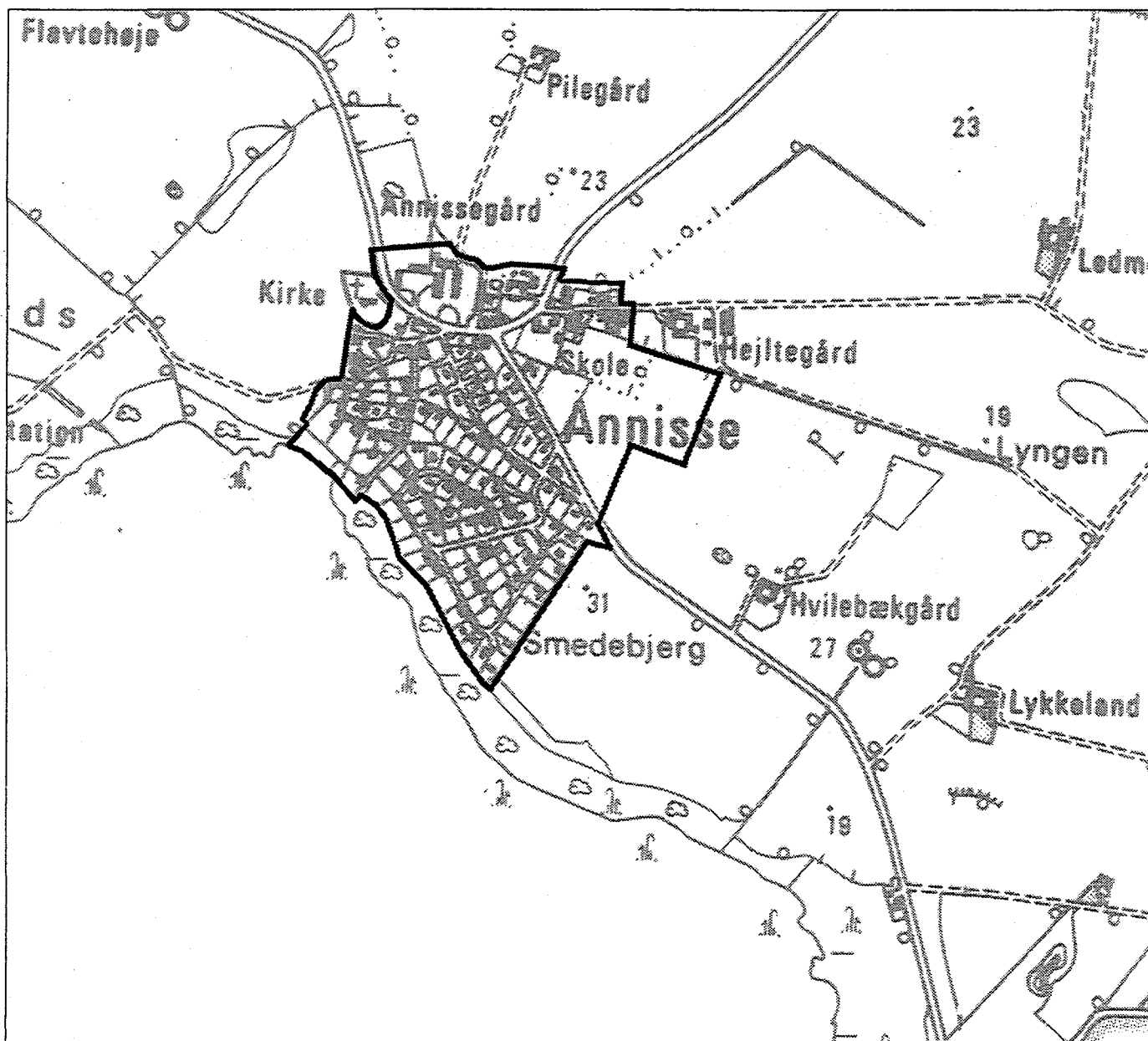


LOKALPLAN 69.99



Bevarende lokalplan for Gl. Annisse
HELSINGE KOMMUNE

Vedtaget januar 2001



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Gl. Annisse - et kort rids af områdets historie	5
Gl. Annisse i dag	6
Bevaringsværdige bygninger og miljøer	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens indhold	12
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Resultat af den offentlige fremlæggelse	13

BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	15
§2 Lokalplanens område og zonestatus	15
§3 Områdets anvendelse	17
§4 Udstykning	18
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§6 Bevaring af bebyggelse	19
§7 Bebyggelsens omfang og placering	19
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§9 Ubebyggede arealer og beplantning	23
§10 Tekniske forhold	24
§11 Retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	25

Bilag 1: Afgrænsning og områdets zonestatus	Side 16
Bilag 2: Anvendelse	Indlagt bag i hæftet
Bilag 3: Bevaringsforhold	Indlagt bag i hæftet
Bilag 4: Illustrationsplan 1, 2 og 3	Indlagt bag i hæftet

Redaktionelle bemærkninger

Lokalplanen er udarbejdet af Helsingør Kommune i samarbejde med

Dybbro & Haastrup Aps, byplanlæggere og arkitekter.

Maj 2000.

LOKALPLAN 69.99

Bevarende lokalplan for Gl. Annisse

HELSINGE KOMMUNE

REDEGØRELSE

Helsinge Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet denne Lokalplan 69.99 for Gl. Annisse. Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme Kommuneplanens intentioner om at bevare værdifulde landskaber og bygninger i kommunens landsbyer. Lokalplanen er suppleret af Kommuneplantillæg nr. 8.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter hele Gl. Annisse landsby, samt en del af landbrugsejendommen Annissegård og et areal syd for idrætspladsen, som inddrages i landsbyens afgrænsning ved lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Helsinge Byråd har i Kommuneplan 1997 - 2008 vedtaget at gøre en indsats for at bevare de resterende landsbyområder i kommunen. Denne lokalplan, udarbejdet i samarbejde med Annisses beboere, er et af de første tiltag til opfyldelse af kommuneplanens hensigt.

Gammel Annisse er en af Helsinge kommunes bedst bevarede landsbyer, for så vidt angår størrelse og sammenhængen med landskabet. Selv om byens areal blev forøget med en ny udstykning i 1960'erne har landsbyen beholdt sin karakter af en lille sluttet landsby med en egenartet stemning og atmosfære.

Efter mange år med stadig stigende byggeaktivitet, både i form af nybyggeri og om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse, er der sket en gradvis omdannelse af bebyggelsen. Vor tids byggeteknik og materialer har sat sit præg på en del af den gamle landsbybebyggelse, og er derved med til at udviske den lokale byggeskik og det traditionelle landsbymiljø.

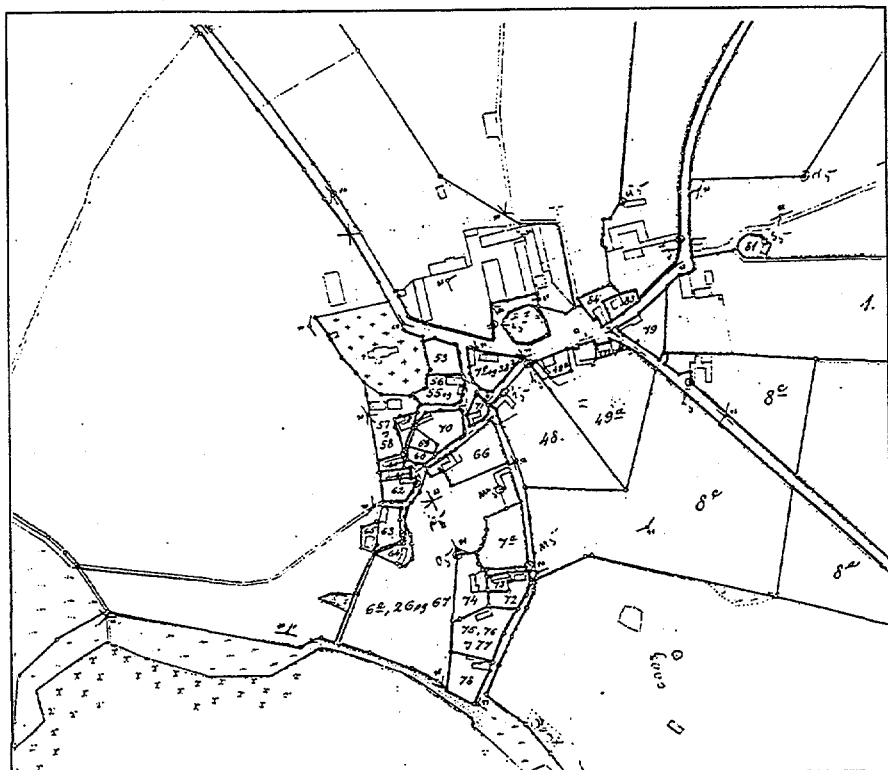
Med denne lokalplan er det byrådets hensigt, at der tages hånd om udviklingen, gennem en styrkelse af bevaringsindsatsen for det særlige landsbymiljø. For at sikre at bevaringsarbejdet giver et godt resultat er det vigtigt, at de mange der bor og færdes i landsbyen har et fælles mål for hvordan landsbymiljøet bør udvikle sig. Opmærksom-

heden skal derfor ikke kun rettes mod de enkelte landsbyhuse, men også -og måske især- på landsbyen som helhed.

Samspillet mellem de tætte stræder, klippede hække, kirken, gadekæret og bebyggelsen er vigtig, og planlægningen skal være med til at understøtte både de grundlæggende bebyggelsesmønstre og den lokale bygningskultur.

I landsbyen finder man forskellige typer bebyggelser med forskellige funktioner, alder og bygningsudtryk. De enkelte typer bebyggelser har hver deres kvaliteter, som skal bevares, og lokalplanen behandler derfor bebyggelserne forskelligt alt efter hvor i landsbyen de er placeret, hvor gamle bygningerne er, og hvor stor betydning de har for landsbymiljøet.

Bevaringsarbejdet skal ikke standse udviklingen, men skal tværtimod sikre, at den ikke styres af tilfældigheder eller kortsigtede interesser. En enkelt kvist, dør eller tilbygning, der ikke passer til den lokale byggeskik kan virke som en ubetydelig ændring af landsbymiljøet, men med tiden vil de mange små forandringer tilsammen udgøre en væsentlig ændring af landsbymiljøet. Med lokalplanen får både borgere og kommunen et sæt fælles regler for hvordan Gl. Annisse kan udvikle sig, så det sker med respekt for den særlige karakter byen har i dag.



Historisk kort fra ca. 1850

Gl. Annisse - et kort rids af områdets historie

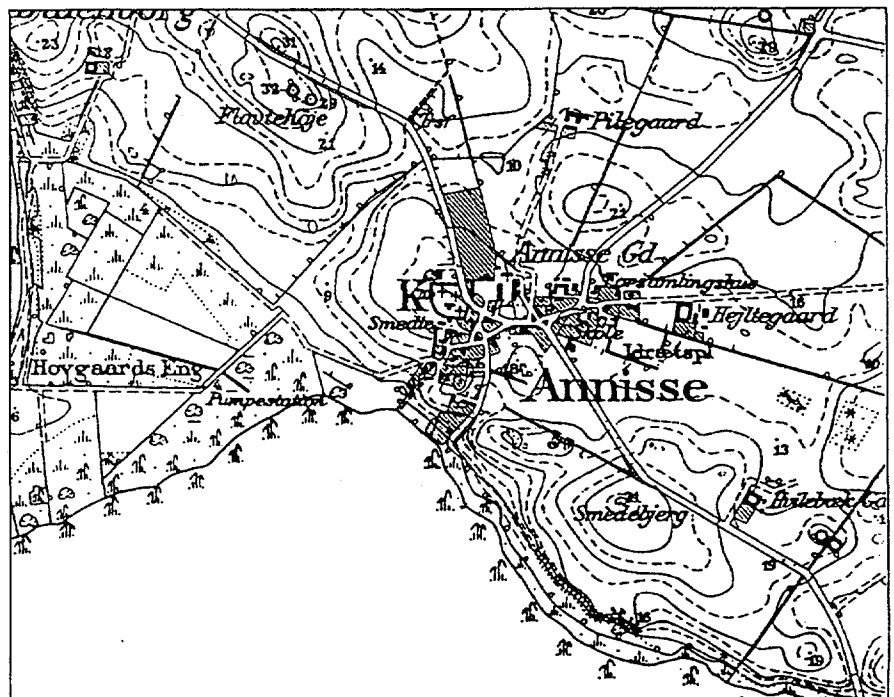
At der i egnen omkring Annisse Landsby er gjort mange fund fra både sten- og bronzealder vidner om, at området har været attraktivt som boplads for mennesker i tusinder af år. Egnen har været rig på gravhøje, og selv om de fleste nu er gået tabt, er navne som Bjørnehøj, Riishøj, Gjettevadshøj og Åhøj vidnesbyrd om deres beliggenhed.

I begyndelsen af 1200-tallet var Arresø en fjord med udløb i Kattégat. Hovgårds Næs var et strategisk godt sted for placeringen af en kongeborg. Det formodes, at Annisse landsby er vokset i takt med driften af kongens borg, her var der afsætningsmulighed for både fisker og bonde.

Borgen mistede sin betydning ved middelalderens slutning og blev revet ned. Stenene fra den tilhørende ladegård Hovgård blev senere anvendt til et tårn ved Annisse kirke.

Fra senmiddelalderen levede Annisse uden de store ændringer som hundredvis af andre små skovbygder i Danmark. Først i 1700 tallet opførtes den store Annissegård, der tidligere var anneksgård under Ramløse præstekald. De nuværende bygninger er opført i 1859 efter en brand, og hovedbygningen er ombygget med trappegavle i ca. 1905. Under samme brand brændte Garbolund som blev genopbygget samtidig med Annissegård.

Som det fremgår af de historiske kort er Annisse landsby vokset op omkring kirken, Kirkestræde, Bystræde og Smedestræde. Sammenligner man den nuværende udstykning og bebyggelsesstruktur i den ældste del af Gl. Annisse med de gamle matrikelkort fra 1800 ser vi, at bebyggelsesstrukturen med enkelte undtagelser stort set er uændret.



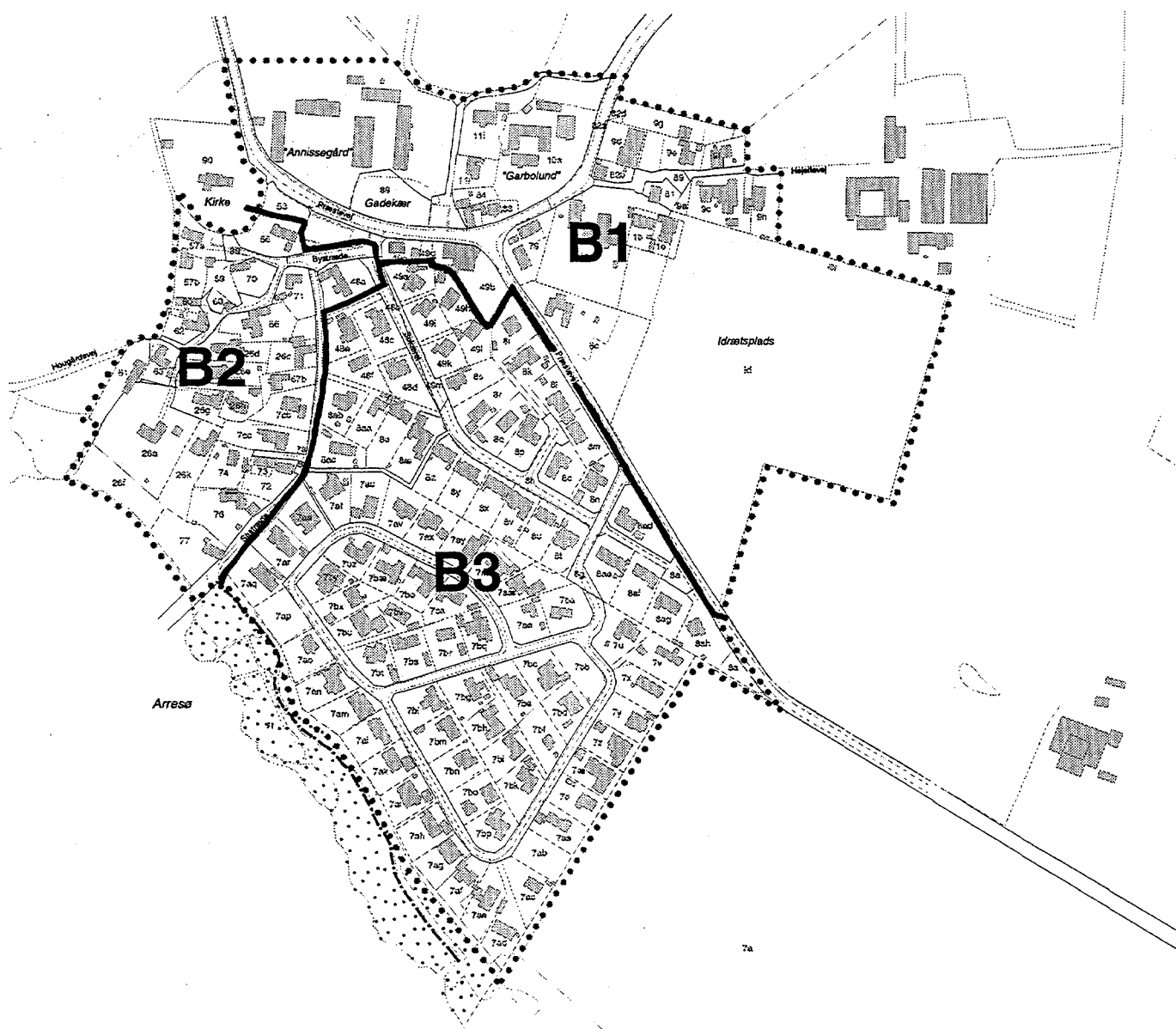
Historisk kort fra ca. 1960

Gl. Annisse i dag

Gl. Annisse ligger i dag som en lille og velafgrænset landsby på et jævnt hældende terræn ned mod Arresø. Byens „hovedgade“ udgøres af Præstevej og Helsingevej som samtidig forbinder byen med nabobyerne. Som et særligt landmark ligger Annisse Kirke højt hævet over resten af byen. Det betyder, at man både fra landskabet og fra den gamle og nye del af Annisse har nogle flotte kik op til kirken og kirkegården. Bebyggelsen i Gl. Annisse består i store træk af 3 områder: Den ældste landsbybebyggelse som ligger syd for Præstevej og ned mod søen; En mere blandet landsbybebyggelse nord og øst for Præstevej med de to store gårdanlæg Annissegård og Garbolund; og endelig den nyere parcelhusudstyknings sydvest for Præstevej. Bevaring af kirken er sikret af en særlig kirkelovgivning og er ikke medtaget i lokalplanen. Men dens betydning i landsbymiljøet er unik, ikke mindst på grund af dens placering på det højeste punkt i området.

Nedenfor er vist et kort over landsbyens bebyggelse, inddelt efter karakteren af bebyggelsen og dens omgivelser.

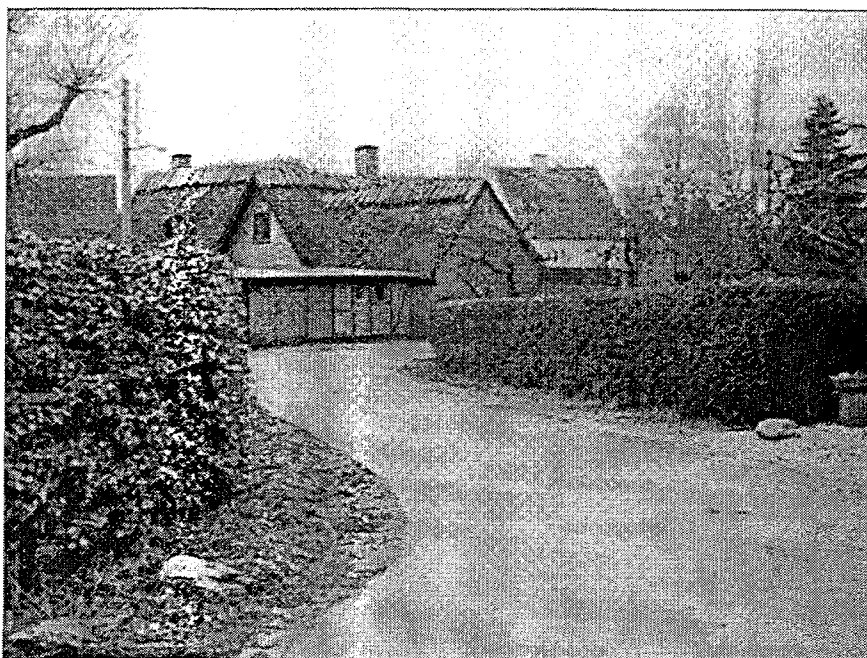
Kortet viser hvordan karakteren i landsbybebyggelsen kan opdeles i 3 områder. De 3 områder går igen i lokalplanens bestemmelser som område B1, B2 og B3.



Den ældste del af Gl. Annisse.

Området er karakteriseret ved at indeholde de ældste og mest ensartede bygninger i Gl. Annisse. Bygningerne er overvejende mindre længehuse med saddeltag i strå eller tegl. De fleste af husene er pudse og herefter kalket eller malet. Mange af husene er ombygget/moderniseret.

Miljøet omkring Kirkestræde, Bystræde, Klokkerstræde og Hougårdsvej er intimt og meget bevaringsværdigt. Dette skyldes ikke mindst terrænspring, skråningsarealer og beplantningen, som består af hække, der danner små lukkede gaderum. Flere steder findes stengærder med hæk plantet ovenpå, - et træk som findes i hele den gamle del af Gl. Annisse. Fra Klokkerstræde er der et flot kig op mod kirken. Hele områdets vestlige del danner en skarp afgrænsning mod det åbne land.



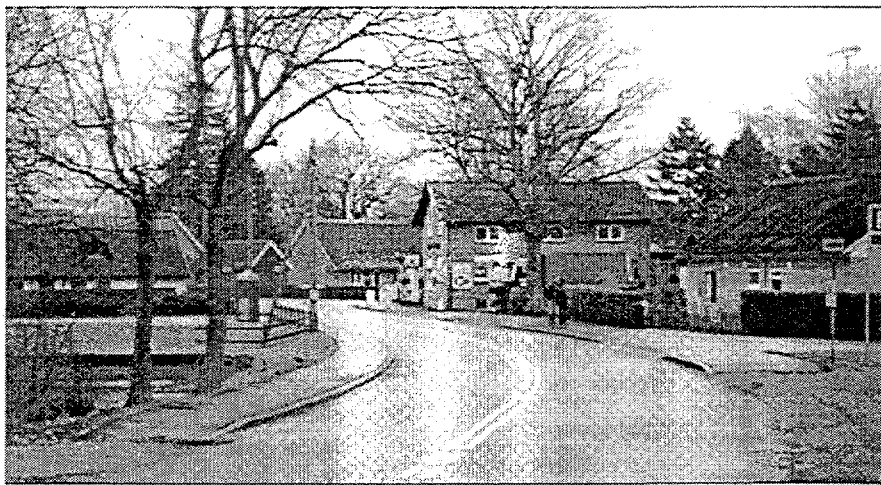
De klippede hække danner små lukkede gaderum som er rare at færdes i.

Søstræde ligger mellem den gamle del af Gl. Annisse og den nyere bebyggelse. De gamle huse på Søstræde ligger mere spredt end husene omkring Klokkerstræde. Langs Søstræde er beplantningen mere åben og flere steder er der åbne kig over flere grunde. Bebyggelsen i Skomagerstræde er dog en undtagelse.

Kirken, der er en romansk kampestensbygning, fremstår med sine hvidkalkede vægge og kirkemure som et meget markant bygningsværk. Dette skyldes især den særlige topografiske beliggenhed på det højeste punkt i landsbyen og på kanten af det åbne land. Flere steder fra den nye og gamle bydel kan man se op på den smukke bygning. De hvide kirkemure danner en skarp overgang til de grønne marker nedenfor. Præstegårdsvej slyngede forløb, allébeplantningen ved Præstegårdsvej og kirkemurens skarpe knækkede forløb danner en meget flot indgang til byens vestlige del.

Den blandede landsbybebyggelse omkring Præstevej og Hejeltevej
Bygningerne i dette område er knapt så ensartede i størrelse, arkitektur og alder som bygningerne i den ældste del af landsbyen. Flere af husene er orienteret mod Præstevej, som danner byens hovedgade. Det er også i dette område at gadekær, børnehave, købmanden og forsamlingshuset ligger.

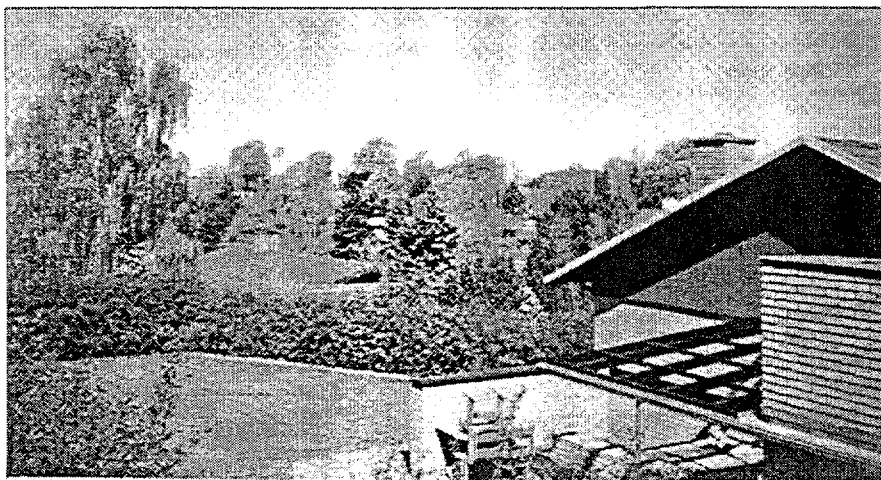
I den nordlige del af området ligger byens store gårde. Annisse Gård er et meget bevaringsværdigt gårdanlæg fra 1859, dog ombygget delvis i 1905. Annisse Gård danner med sin store røde bygninger og flotte gårdsplads et fornemt modspil til kirken som ligger overfor. Beplantningen omkring Annisse Gård er med til at understrege bygningsanlægget og er et plus for hele landsbyen. Ved siden af Annisse Gård ligger Garbolund, en mindre gård som også er opført i røde mursten. Denne gård fremstår forholdsvis original i sit bygningsudtryk, og de to anlæg med deres markante driftsbygninger danner afgrænsningen af landsbyen mod nord.



Købmanden og gadekæret på Præstevej er vigtige elementer i landsbyen.

Den nye udstykning

Området som ligger mellem Præstevej og Søstræde blev udbygget i løbet af 1960'erne. Husene er parcelhuse, bygget på forholdsvis store grunde. Området er udlagt med slyngede veje med græsrabatter, hvilket giver området en grøn og homogen karakter. Mellem bebyggelsen kan man flere steder fra få et kig ud over Arresø.



Fra den nye udstykning med udsigt til kirken.

Bevaringsværdige bygninger og miljøer

Ifølge Planloven kan en lokalplan sikre bevaring af værdifulde miljøer, landskaber og bygninger. Med vedtagelsen af en lokalplan med bevaringsbestemmelser får Byrådet ret til at afgøre, om en bevaringsværdig bygning må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. At en bygning er vurderet som bevaringsværdig er ikke det samme som at den er fredet. Bevaring af en bevaringsværdig bygning gælder kun de udvendige forhold, og bevaringsbestemmelserne er ikke omfattet af samme lovgivning og støttemuligheder som en fredet bygning. F.eks. skal ethvert bygningsarbejde på en fredet bygning godkendes af Skov- og Naturstyrelsen, mens det er Byrådet der skal ansøges om ændringer ved en bevaringsværdig bygning.

Det er Byrådet der afgør om en bygning er bevaringsværdig, og på hvilket grundlag beslutningen træffes. I denne lokalplan er det sket gennem et forarbejde, hvor kulturhistoriske og miljømæssige værdier er blevet kortlagt. Hver enkelt bygning er vurderet med henblik på bevaringsværdige kvaliteter. Som grundlag for registreringen af de enkelte bygninger i denne lokalplan har Byrådet anvendt et gennemprøvet bevaringssystem som kaldes SAVE. Systemet bruges bl.a. til kommune- og byatlas i flere kommuner rundt om i landet. Metoden går ud på at vurdere samtlige bygninger opført før 1940. Vurderingen omfatter bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige betydning samt dens originalitet og tilstand. Lokalplanen indeholder ikke baggrundsmaterialet men kun den endelige vurdering om, hvorvidt bygningen er bevaringsværdig eller ej. SAVE-registreringen ligger til gennemsyn i kommunens tekniske forvaltning.

Da planlægningen sigter på at bevare det eksisterende landsbymiljø, er alle ejendomme i det enkelte område omfattet af planens bestemmelser. Ved til- og ombygninger, er det derfor ikke kun bygninger, der i henhold til SAVE-registreringen skønnes bevaringsværdige, der skal opfylde planens intentioner.

Litteraturliste

*Curt. V. Jessen:
Landhuset.*

*Curt. V. Jessen:
Byhuset.*

*Fredningsstyrelsen:
Den bevaringsværdige bolig på land og i by.*

*Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen:
Om byggeskik og vedligeholdelse.*

*T. Olesen, Fredningsstyrelsen:
Vinduer, tradition og vedligeholdelse.*

*J.E. Grundzmann:
Kortfattet lærebog i husbygning.*

I flere tilfælde er den eksisterende bebyggelse ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan. Lokalplanen medfører ikke handlepligt for grundejerne, hvilket betyder at bebyggelsen ikke skal ændres her og nu. Det er i den løbende fornyelse eller ved nybyggeri, at lokalplanen skal bruges. Den vil være kommunens administrationsgrundlag i alle sager, som handler om at renovere, om- og nybygge huse eller andre bygninger i Gl. Annisse. Derfor er det altid en god idé at kontakte kommunen inden et evt. bygge/renoveringsprojekt sættes igang. Teknisk forvaltning kan i et vist omfang bistå med rådgivning om bygningsudtryk/byggeskik ud fra Planstyrelsens vejledninger. Som yderligere hjælp henvises til litteraturlisten til venstre.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

I den gældende Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt er landområderne omkring Gl. Annisse udpeget som beskyttelsesområder. Det betyder, at der ikke må inddrages arealer til byudvikling, og at der ikke i det åbne land må opføres bygninger eller nye anlæg, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug o.lign.

I Regionplanen er der planlagt en rekreativ cykelstirute gennem Gl. Annisse via Helsingevej/Præstevej. Regionplanen udlægger desuden søbredden langs Arresø som EF-fulgebeskyttelsesområde og EF habitatområde.

Kommuneplanlægningen

I Kommuneplan 1997 - 2008 (vedtaget af Helsing Byråd d. 16. december 1997) er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanens rammer for område B 24, Parcelhusområde i Annisse, L10, landsbyområde i Annisse og J1, jordbrugsformål. Område J1 er udlagt som jordbrugsformål og fritidsformål, hvor der bl.a. skal tages hensyn til de bevaringsmæssige interesser ifølge regionplanlægningen.

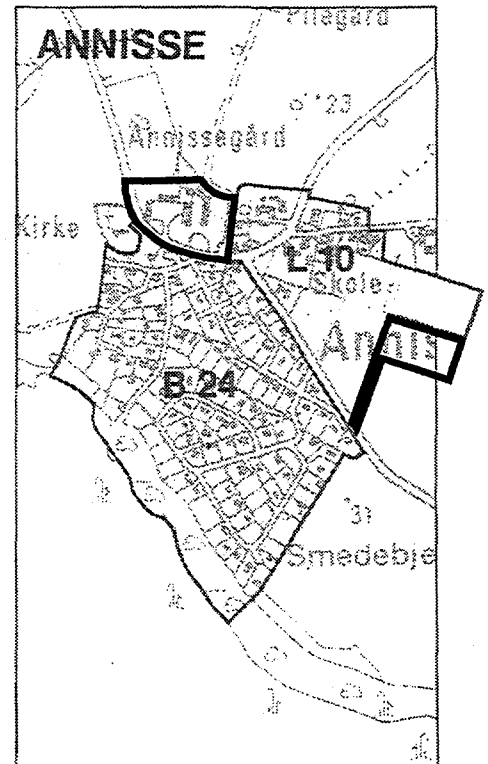
Lokalplanen afviger fra kommuneplanens rammer på følgende områder:

- Lokalplanens område inddrager en del af Annissegård og dens nærmeste haveareal. Herudover inddrages fodboldbanen syd øst for sportspladsen. Disse arealer er i dag beliggende i rammeområde J1 jordbrugsområde, som ligger uden for landsbyens afgrænsning. Med vedtagelse af lokalplanen udvides landsbyens afgrænsning og disse områder overgår til rammeområde L10, landsbyområde.
- Lokalplanen muliggør ændret anvendelse af eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger til bolig- og erhvervsformål.

For at kunne realisere lokalplan 69.99 er der udarbejdet et tillæg nr. 8 til kommuneplan 1997 - 2008. Tillægget indebærer en ajourføring af plangrundlaget, herunder at en del af det eksisterende rammeområde J1, jordbrugsområde overgår til rammeområde L10, landsbyområde. Tillægget findes indlagt bagest i lokalplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

En del af lokalplanens område er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for Annisse by - syd. En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan 16.79, offentligt område i Annisse. Både byplanvedtægt og lokalplan afløses af denne lokalplan.



Kommuneplanens rammeområde B24 og L10. Områderne markeret med sort streg ønskes overført fra rammeområde J1, (jordbrugsområde) til rammeområde L10, (landsbyområde).

Arresø

En del af ejendommene langs Arresø er underlagt bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 16, i følge hvilken der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne, o. lign., eller foretages beplantninger eller ændringer i terræn, indenfor søbeskyttelsesområdet. På lokalplanens kortbilag 3 er angivet Fredningsstyrelsens fastlæggelse af den gældende, reducerede søbeskyttelseslinie langs Arresø.

Matr. nr. 26f, som ligger mellem Arresø og den ældste del af landsbyen, er underlagt fredning efter Naturbeskyttelsesloven. Området udlægges til grønt område i lokalplanen, og skal friholdes for bebyggelse.

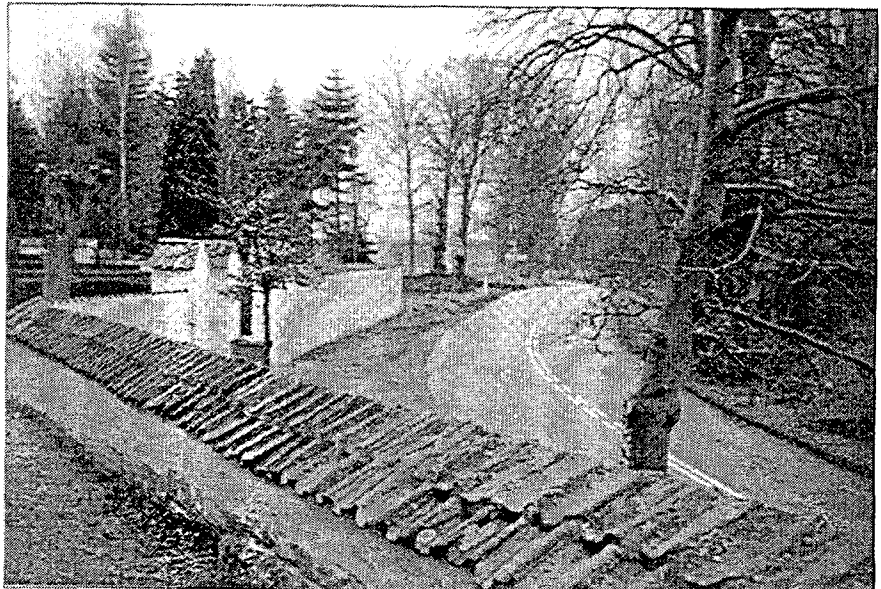
Kirken

Selv om lokalplanen ikke omfatter kirken, har dens beliggenhed betydning for de nærmeste omgivelser. I Naturbeskyttelseslovens § 19 bestemmes, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, med mindre at kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Arresø er et af landsbyens attraktive arealer. Det er vigtigt, at alle kan komme ned til søbredden og nyde udsigten.



Kirkemuren danner en flot og markant indkørsel til landsbyen.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler Gl. Annisse landsby i 3 delområder. Område B1, som er den blandede landbybebyggelse omkring Præstevej og Hejeltevej, område B2, den ældste del af Gl. Annisse beliggende omkring Bystræde og Klokkerstræde, og område B3, som dækker den nye udstykning mellem Præstevej og Søstræde. Opdelingen kan ses på kortbilag 2.

Når denne lokalplan er vedtaget kan de bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige (kortbilag 3) ikke længere nedrives, ombygge eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bevaringsværdig beplantning, stendiger og skråningsarealer ikke må fjernes, og at alle hegn skal være levende hegn.

Lokalplanen fastsætter anvendelsen af lokalplanens område til at være boligområde til helårsbeboelse med mulighed for liberalt erhverv, hvis det kan tilpasses boligområdets karakter. Lokalplanen fastlægger, at en del af lokalplanområdet (område B1, kortbilag 2) kan anvendes til erhverv, offentlige formål, butikformål og landbrug.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten til 25 for beboelse og 40 for erhvervsbyggeri. Lokalplanen fastsætter en max. butiksstørrelse på 500 m². I lokalplanen åbnes mulighed for at overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Om- og tilbygning af bebyggelsen i den ældste del af Gl. Annisse, (område 1 og 2, kortbilag 2) skal efter lokalplanens vedtagelse ske under hensyntagen til de omgivende bygninger, beplantninger og vej-anlæg, og tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende. Fremtidige om- og tilbygninger i dette område skal hovedsagelig udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Lokalplanen fastsætter at ny bebyggelse i den ældste del af Gl. Annisse må være i 1 etage med udnyttet tagetage med en bygningshøjde på max. 7,5 m. I den nye udstykning (område B3) fastsætter lokalplanen, at der kun må bygges i én etage med en max. facadehøjde på 3 m.

Lokalplanen bestemmer at husenes facader i den ældste del af Gl. Annisse (område B1 og B2) skal fremstå i blank mur med røde tegl eller som pudsede/filsede overflader, kalket eller malet i farverne hvid eller gule jordfarver. I samme område fastsættes tagmateriale til at være strå, røde tegl, gråt eller sort tagpap.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om udformningen af skure, garager og tilbygninger. Herunder at de skal males i jordfarver eller sort.

I lokalplanen udlægges 2 nye stier (kortbilag 2). Lokalplanen bestemmer, at stierne skal udlægges som rekreative stier (mindre gangstier) i en bredde af 2 m.

Lokalplanen åbner mulighed for at benytte hele matr.nr. 9g (vandværksgrunden) til parkeringsplads. På retningsgivende illustrationsplaner anvises indretning af p-pladserne ved kirken, ved børnehaven og ved vandværksgrunden. Den eksisterende skråparkering på Præstevej ved kirken søges nedlagt.

Lokalplanens kortbilag, som er indlagt bag i hæftet, indeholder de nærmere anvisninger for den fremtidige anvendelse af området.

Zonetilladelser jf. Planlovens § 35, stk. 1, er fremover ikke nødvendige, hvis den ændrede anvendelse eller byggearbejdet er i overensstemmelse med lokalplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsatte Frederiksborg Amts godkendelse af Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997-2008 for Helsingør Kommune.

Arresø og gadekæret, med tilgrænsende arealer, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Resultat af den offentlige fremlæggelse

Forslag til lokalplan nr. 69.99 og det tilhørende forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997-2008 har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra 13. juni til 27. august 2000. Der blev afholdt borgermøde om sagen den 3. august 2000.

I løbet af offentlighedsperioden modtog Helsingør Kommune bemærkninger fra Hovedstadens Udviklingsråd og Frederiksborg Amt, samt indsigelser og ændringsforslag fra i alt 8 organisationer og enkeltpersoner.

På baggrund af de fremsendte indsigelser, foretog Byrådet følgende ændringer i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

- At det tilføjes i redegørelsen under "Tilladelse fra andre myndigheder", at Arresø og gadekæret med tilgrænsende arealer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3,
- at § 3.3 tilføjes følgende: "- at virksomheder kan klassificeres som klasse 1 eller 2 jvf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning",
- at sti e-f udtages af lokalplanens bilag 2,
- at sti a-b fastholdes i princippet som angivet på kortbilag 2, men at den konkrete placering og udformning af stien skal ske efter forhandling med grundejer og Frederiksborg Amt,
- at i § 5.6 fjernes sætningen: "... og sti fra udsigtsgrund matr.nr. 8a til Arresø".

LOKALPLAN 69.99

Bevarende lokalplan for Gl. Annisse

HELSINGE KOMMUNE

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- At bevare og styrke hovedtrækkene i landsbymiljøets bebyggelse, beplantning, bebyggelsesmønster og offentlige rum.
- At sikre at, om- og tilbygninger i det gamle landsbymiljø udformes i overensstemmelse med bygningens oprindelige karakter og medvirker til at landsbykarakteren i området bevares.
- At sikre at ny bebyggelse placeres, udformes og får en ydre fremtræden, som er forenligt med bebyggelsen i det eksisterende landsbymiljø.
- At give mulighed for opførelse af enkelte nye helårsboliger.
- At give mulighed for ombygning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre boliger samt visse typer erhverv.

§2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr nr. : 1a, 1b, 1e, 1d, 5a*, 8c, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 10a*, 11i, 11l, 49b, 49c, 53, 79, 81, 82b, 82d, 83, 84, 89. 6i, 7a, 7cb, 7cc, 26a, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 26k, 48a, 56, 57a, 57b, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67b, 70, 71, 72 73, 74, 76, 77, 78.

7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 8a, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 48c, 48d, 48e, 48f, 49a, 49h, 49i, 49k, 49l, alle Annisse by, Annisse samt alle parceller, der efter den 01.06.1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

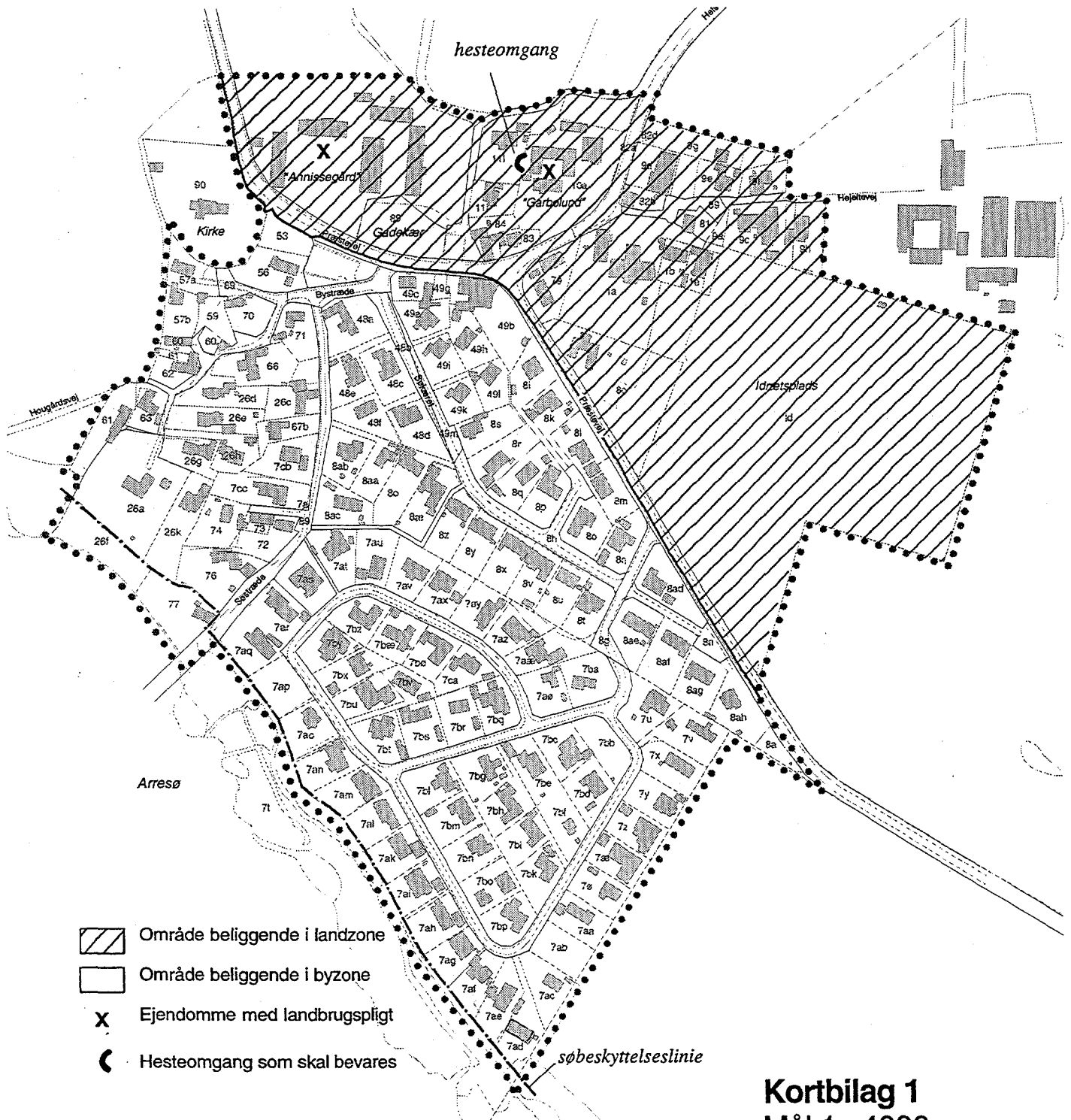
*Note: De med * markerede ejendomme er underlagt landbrugspligt.*

2.2

Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2, i tre delområder: Område B1, B2 og B3. Områderne B1 og B2 har udpræget landsbykarakter, mens område B3 er et nyere boligområde med parcelhuskarakter.

2.3

De på kortbilag 1 markerede ejendomme nord for Præstevej skal forblive i landzone, mens ejendommene syd for Præstevej skal forblive i byzone.



Kortbilag 1
Mål 1 : 4000
Lokalplanens område

§3 Områdets anvendelse

Fælles for område B1, B2 og B3

3.1

Område *B1, B2 og B3* må anvendes til helårsbeboelse med dertilhørende fælles lege- og opholdsarealer. Det kan tillades, at der på den enkelte beboelsesejendom drives liberalt erhverv, der typisk udføres over telefon, telefax, computer o.s.v, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom eller kvarterets præg af boligkvarter på nogen måde forandres eller brydes. Tilladelse kan kun gives hvis den pågældende der driver virksomheden bor på ejendommen. Virksomheden må ikke medføre øget trafik og behov for parkering. Virksomheden må ikke have karakter af butik med skiltning, udstilling m.v.

3.2

De på kortbilag 2 med priksignatur markerede områder udlægges til offentlige formål (gadekær, udsigtsplads, idrætsplads og tilhørende parkeringspladser) og skal friholdes for bebyggelse.

Område B1

3.3

Det på kortbilag 2 viste *område B1* må udover anvendelse til helårsbeboelse som omtalt i § 3.1, anvendes til offentlige formål som sportsplads og gadekær, mindre lokalbutikker og ikke-forurenende erhvervsformål, som f.eks. traditionel håndværks-, handels- og servicevirksomhed. Erhvervsmæssig anvendelse til disse formål må kun ske under forudsætning af:

- at der er helårsbeboelse på ejendommen,
- at den pågældende virksomhed kan drives uden gener fra lugt, støj, røg, rystelser, udseende, vareudstilling eller andet som efter Byrådets skøn kan være til ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden kan klassificeres som klasse 1 eller 2 jvf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Anvendelse af eksisterende ejendomme til landbrugsformål kan fortsætte som hidtil i henhold til gældende lovgivning, samt i overensstemmelse med § 37 i Planloven.

3.4

Der kan tillades indrettet butikker til lokalområdets dagligvareforsyning i område *B1*, såfremt den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstiger 500 m².

Der kan ikke tillades indrettet butikker til udvalgsvarerhandel.

3.5

Eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger i område *B1* kan med Byrådets godkendelse (af et konkret projekt) anvendes til mindre boliger, f.eks. ældreboliger eller lignende. I overflødiggjorte landbrugsbygninger, i hele område *B1*, må der maksimalt indrettes 10 nye boliger.

§4 Udstykning

4.1

Indenfor lokalplanområdet må ejendomme ikke udstykkes med et mindre grundareal end 700 m².

4.2

I skelafgrænsningen mellem matr. 10 a og 111 i *omr. B1* som anvist på kortbilag 1 er markeret en hesterundgang.** Denne skal bevares ved evt. arealoverførsel.

** *Hesterundgangen hører under gården Garbolund og er af historisk interesse.*

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Eksisterende veje, stier og offentlige gaderum, herunder gadekæret, skal opretholdes.*

* *Servitut om frioversigt ved vejmunding er pålagt matr nr. 8n og 8ad.*

5.2

Vejbelægning skal være ensartet og bestå af sort asfalt eller grus. Ved vejudmundinger og pladسدannelser (p-pladser) og lign. afgrænsede områder kan der anvendes belægning med granitsten.

5.3

Parkering skal ske på egen grund. Med undtagelse af erhvervs- og landbrugsejendomme må natparkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3500 kg, ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

5.4

De på kortbilag 2 med 'P' markerede områder udlægges til offentlig parkering.

Tilkørselsforholdene og parkering på matr. 89 (Hejeltevej) og matr. 1a (p-plads ved børnehaven) samt p-plads ved kirken, skal udformes i overensstemmelse med illustrationsplanerne 1, 2 og 3, kortbilag 4.

5.5

Der udlægges areal til forlængelse af eksisterende fortov langs Præstevejs sydlige side mod kirken, som vist på kortbilag 2.

5.6

Som vist på kortbilag 2 udlægges areal til følgende stier:

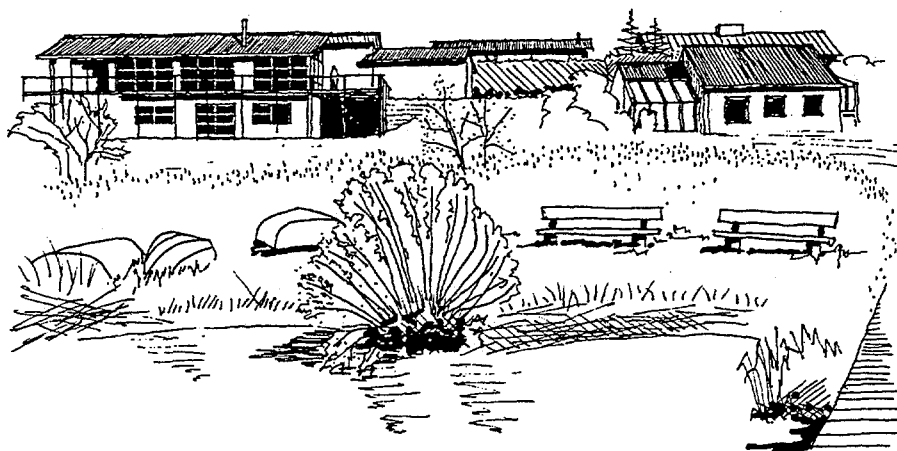
Sti a-b langs Arresø

Sti c-d mellem Præstevej og idrætspladsen

Stier udlægges som offentlige rekreative stier i en bredde af 2 m.

Stier langs søbredden skal anlægges som trampe stier uden belægning, dog kan der anvendes grus, kalk eller flis til stabilisering af stiforløbet.

Bemærk: Endelig placering af sti a-b skal ske efter forhandling med grundejer og Frederiksborg Amt.



Det er vigtigt, at der er stiftforbindelse mellem landsbyens forskellige områder.

§6 Bevaring af bebyggelse

6.1

De på kortbilag 3 med sort markerede bevaringsværdige bygninger* må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse, jvf. §8.**

**Byrådet har med udgangspunkt i et landsdækkende bevaringssystem SAVE udarbejdet et grundlag for hvilke bygninger der skal være omfattet af bestemmelsen.*

***Der skal foreligge særlige årsager, primært af byggeteknisk art, som baggrund for nedrivningstilladelse til bevaringsværdig bebyggelse. Ved genopførelse kan bebyggelsens oprindelige placering og proportionering kræves opretholdt.*

6.2

For øvrige bygninger i område B2 gælder at om- eller tilbygninger af eksisterende bebyggelse skal ske under hensyntagen til de omgivende bygninger, beplantninger og vejanlæg, jvf. § 8.7.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Fælles for område B1, B2 og B3

7.1

Fælles for område B1, B2 og B3 gælder at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25, jvf. dog § 7.2 og § 7.3.

Område B1

7.2

I område B1 kan bygninger til landbrugs- eller erhvervsformål opføres med en samlet bygningshøjde på max. 8,5 m og en facadehøjde på max. 5 m. Erhvervsbebyggelse kan opføres med en bebyggelsesprocent på max. 40.

7.3

Inden for område B1 må ny bebyggelse på det på kortbilag 2 markerede område ved sportspladsen ikke overstige 300 m² bruttoetageareal.

Område B1 og B2

7.4

For bebyggelse i *område B1 og B2* gælder desuden:

- Bebyggelse må kun bestå af huse i 1 etage med udnyttelig tagetage, med en facadehøjde på max. 3,5 m og en max. bygningshøjde på 7,5 m
- Husdybden må ikke overstige 7,5 m
- Tage skal respektere eksisterende bebyggelse, men generelt udføres som heltage uden valm, og med tagrygge parallelt med bygningslængderetning. Taghældning skal være mellem 45 og 50 grader.
- Tagudhæng og -inddækninger skal tilpasses den anvendte tagbeklædning, i overensstemmelse med traditionel byggeskik. Udkragede tagetager, herunder kassegavle er ikke tilladt, d.v.s. at træbeklædning af gavltrekanter skal holdes i plan med gavlvæg.

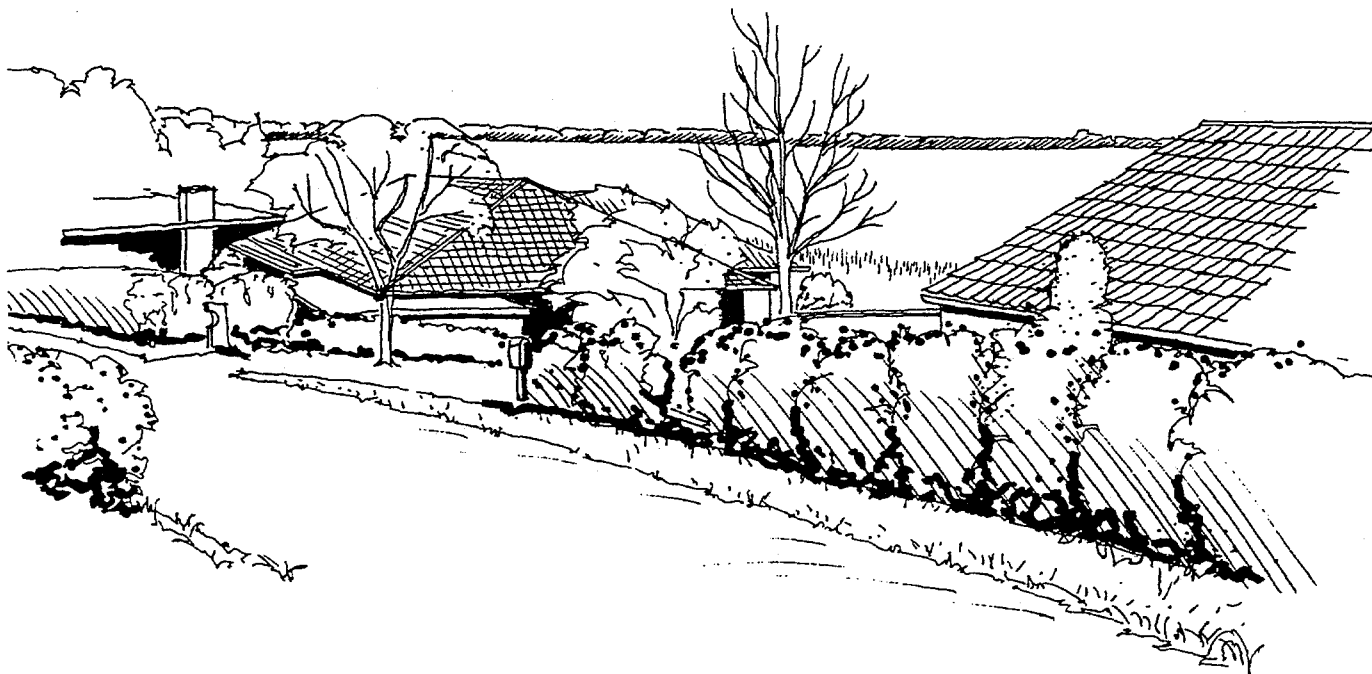
Område B3:

7.5

For bebyggelse i *område B3* gælder :

- Bebyggelse må kun bestå af huse i 1 etage uden udnyttet tagetage.
- Facadehøjden må max. være 3,5 m.
- Afstand til naboskel og sti skal være mindst 2,5 m. Sammenbyggede boliger kan dog placeres i naboskel.
- Tage skal udføres med en hældning på max. 30 grader.

En af kvaliteterne i den nye udstykning er, at der hele tiden er mulighed for at få et glimt af Arresø mellem husene. For at bevare udsynet for flest mulige begrænses antallet af etager til 1 etage og taghældningen til max. 30 grader.



§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles for område B1, B2 og B3 gælder:

8.1

Parabolantenner må ikke anbringes højere over terræn end 1,5 m.

8.2

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan Byrådet give tilladelse til, at der på butiksfacader i område B1 opsættes en diskret skiltning med påmalede eller løse enkeltbogstaver med en max højde på 0,4 m. Butiksfacader må ikke fremhæves ved hjælp af særlig facadebeklædning eller maling. Skiltning, butiksvinduer og facadekarakter skal respektere bygningens oprindelige arkitektur. Butiksvinduer må ikke tildækkes eller afblændes.

Område B1:

8.3

For område B1 gælder:

Husenes facader skal fremstå hvide eller i gullige jordfarver. Facader kan også fremstå i blank mur med røde tegl. Udvendigt træværk (excl. vinduer og døre) skal males/tjæres i mørke jordfarver eller sort.

8.4

Tagmateriale skal bestå af strå*, røde vingeteglsten (ikke falsteglsten), grå eller sort tagpap. Eksisterende nedbrudte tagbelægninger kan genoplægges med tilsvarende materiale. Rygninger på tegltage skal lægges i mørtel.

** Det bør tilstræbes at stråtage bevares.*

*** Byrådet kan tillade anvendelse af andre tagmaterialer på bygninger med særlig karakter eller placering, f.eks. landbrugsbygninger. Der kan anvendes glaserede tegl på Annissegård.*

Område B2

8.5

For område B2 gælder:

Bygninger til beboelse skal opføres murede med pudset eller filset overflade. Facader skal fremstå overfladebehandlet (kalkes eller males) i farverne hvid eller i gule jordfarver (dannet ved tilslag af jernoxyd eller jernvitriol). Overfladen skal være mat.*

** Det anbefales at anvende facademaling af silikattype, eller at anvende indfarvet puds. Byrådet kan forlange, at der fremlægges farveprøve hvis der anvendes andre typer facademaling end beskrevet.*

8.6

Tagmateriale skal bestå af strå*, røde vingeteglsten (ikke falsteglsten), grå eller sort tagpap. Rygninger på tegltage skal lægges i mørtel.

** Det bør tilstræbes at stråtage bevares.*

Fælles for område B1 og B2

8.7

Fælles for område B1 og B2 gælder følgende:

Om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende. Ny bebyggelse skal hovedsagligt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition*.

** Det skal dokumenteres med omhyggeligt udarbejdet projektbeskrivelse, at om-,*



Eksempel på et typisk sjællandsk bindingsværkshus. Bemærk at selve bindingsværket er kalket hvidt, hvilket er et egnstypisk træk.

På Fyn er det derimod normalt, at bindingsværket males rødt.



til- og nybygninger, der afviger væsentligt fra den oprindelige bygning, kan indpasses i nærområdet uden på nogen måde at virke skæmmende.

8.8

Gavltrekanter kan tillades opført i træ, hvis de males i en mørk jordfarve eller sort.

8.9

Ydervægge på driftsbygninger, skure, garager, tilbygninger, udhuse mv. skal udføres med karakter som ejendommens hovedhus, eller i trækonstruktion med brædebeklædning, der overfladebehandles i mørke jordfarver eller sort.

8.10

Ingen skure, tilbygninger, overdækninger, garager eller lignende må fremstå som ubehandlet eller trykimprægneret træ, men skal males i mørke jordfarver eller sort.

8.11

Vindues- og døråbninger i ydervægge skal som hovedregel udformes med en regelmæssig placering og proportionering og respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk.* Vinduer og døre i tilbygninger, udestuer m.v. skal tilpasses husets øvrige døre og vinduer med hensyn til proportioner, opsprosnings og materialer. Vinduer og døre skal være udført i træ og skal males. Der må kun anvendes klart plant glas.

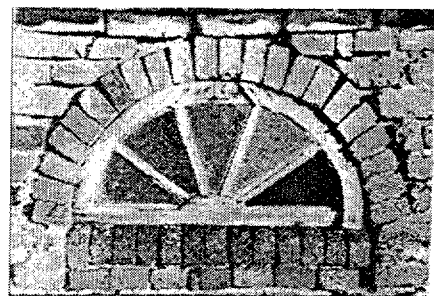
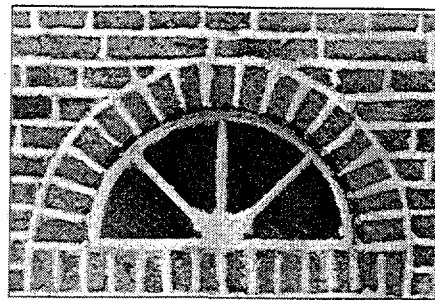
*Det skal dokumenteres med omhyggeligt udarbejdet projektbeskrivelse, at om- og nybygninger af vinduer og døre, der afviger væsentligt fra den oprindelige bygning, kan indpasses i nærområdet uden på nogen måde at virke skæmmende

8.12

Kviste skal, bortset fra kviste på stråtag, udføres med lukkede flunker og deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde*. Kviste og vinduer bør placeres så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen. Ved opsætning af flere kviste på samme bygning skal disse være ens. Ovenlysvinduer må ikke være bredere end vinduer i stueetagen og højst 2/3 af disse i højden.

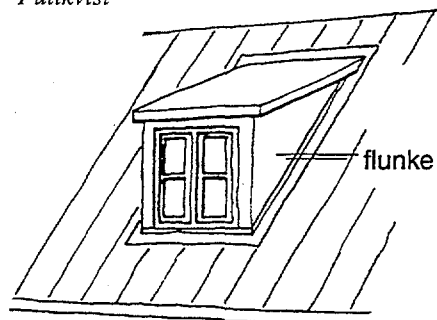
*Det skal tilstræbes at kviste udformes så de er små med et enkelt udtryk. På kvisttage bør store tagudhæng undgås. Tagrender bør ikke monteres på kvisttage. Kvisttage skal beklædes med metalplader, zink, kobber eller lign.

De karakteristiske træk i den ældre bebyggelse bør studeres nøje, når der skal ændres eller bygges nyt. Især husets og tagets dimensioner, materialer, tagets udhæng m.v. har betydning for om huset opfattes som et typisk landsbyhus eller som et nyt hus.

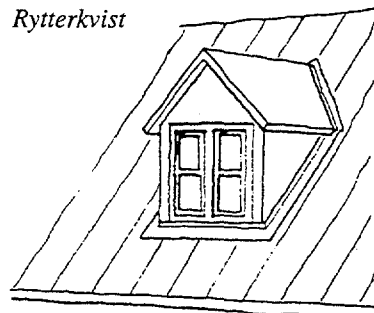


Eksempel på typiske staldvinduer i smedjern eller træ. Staldvinduer hører fortinsvis til på staldbygninger eller på bygninger, hvor der tidligere har været stald.

Pultkvist



Rytterkvist



Det skal tilstræbes at kviste udformes så de er små med et enkelt udtryk.

Område B3

8.13

Inden for område B3 gælder følgende:

Ydervægge skal være murede teglstensvægge. Murede vægge kan pudses, vandskures eller kalkes i jord- eller sandfarver, hvidt eller med de nævnte farvers blanding med sort eller hvidt.

8.14

Ydervægge på skure, garager, tilbygninger, udhuse m.v. skal udføres med karakter som ejendommens hovedhus, eller i let trækonstruktion med udvendig bræddebeklædning, behandlet i jord-, sandfarver eller sort.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1

Den på kortbilag 3 markerede beplantning, herunder enkeltstående træer, må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.*

** Tilladelse til fjernelse af bevaringsværdig beplantning vil primært blive givet med henblik på nyplantning af udlevede/syge vækster.*

9.2

De på kortbilag 3 markerede stendiger og skråningsarealer søges bevaret og må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.

9.3

Alle hegn skal etableres som levende hegn, der vedligeholdes efter reglerne i den til enhver tid gældende Hegnslov.

De buede tætklippede hække, skråningsarealerne og stendigerne i landsbyen er et værdifuldt træk der skal bevares. Det er vigtigt at udsynet til kirken og de gamle huse ikke forsvinder bag høje hække eller beplantninger.



Alle hegn skal etableres som levende hegn, der vedligeholdes efter reglerne i den til enhver tid gældende Hegnslov.

9.4

I område B2 skal hegn i skel mod vej fremstå som klippede hække. Hække bør holdes i en højde så de ikke dækker for de omkringliggende beboelsesbygninger.

9.5

Det på kortbilag 2 markerede idrætsplads skal omkranses af et tæt plantebælte bestående af løvfældende træer og buske. Der må kun anvendes de for området almindelige, stedlige arter.

9.6

Vejrabatter i område 2 og 3 skal være græsrabatter. Overkørsler må maksimalt have en bredde på 3,5 m. Overkørsler kan etableres som græsarmring, chaussésten eller som hjulspor hver med en max. bredde på 80 cm. Hjulspor kan belægges med cementfliser/sten.

9.7

Oplagring/opbevaring af materialer, lystbåde, campingvogne og ikke indregistrerede køretøjer og lignende, der efter Byrådets opfattelse virker skæmmende, kan kræves fjernet.

§10 Tekniske forhold

10.1

Ny gadebelysning i område B1 og B2 skal etableres med en type lygter, der har nedadrettet armatur som Toldbodlygte fra Louis Poulsen. Lyspunkthøjden må ikke være større end på 3 m.

Til vejbelysning på Præstevej og Helsingevej skal benyttes Københavnerarmatur fra Philips monteret på fritstående stander.

10.2

Fremtidige elkabler skal fremføres som jordkabler.

10.3

Vejnavneskilte skal som hovedregel placeres som lave skilte med en max. højde på 80 cm.

§11 Retsvirkninger

11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

11.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

11.3

Ifølge planlovens §19 kan Byrådet meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

11.4

I henhold til §47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

11.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

11.6

Lokalplanen indeholder i § 6.1 bestemmelser om, at bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse. Hvis en tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Helsingør Byråd til offentlig fremlæggelse.
Helsingør Byråd, den 16. maj 2000

(sign.)

Flemming Møller
Borgmester


(sign.)

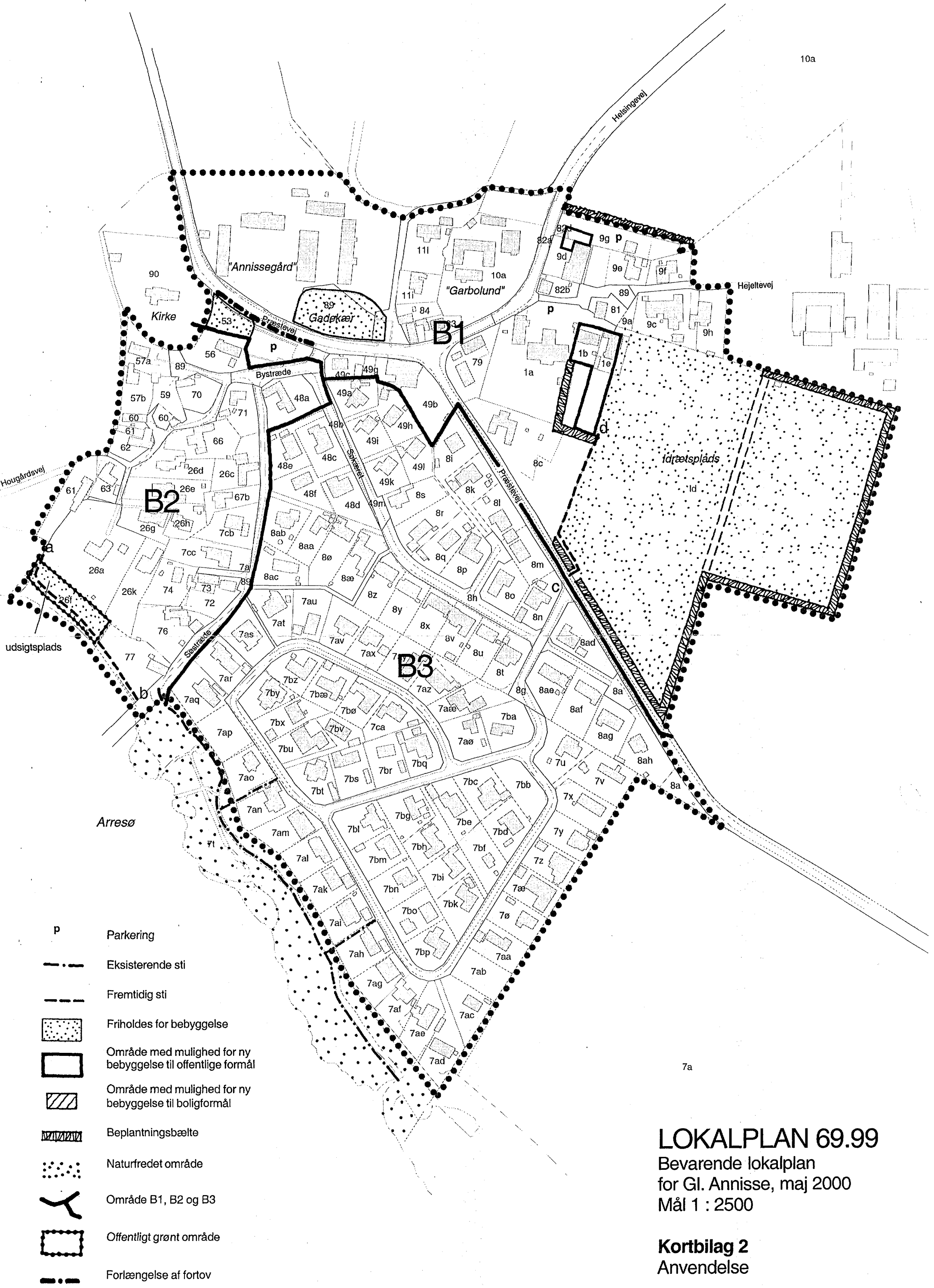
Gunnar Rasmussen
Teknisk Direktør

I henhold til §27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helsingør Byråd, den 16. januar 2001


Flemming Møller
Borgmester


Gunnar Rasmussen
Teknisk Direktør

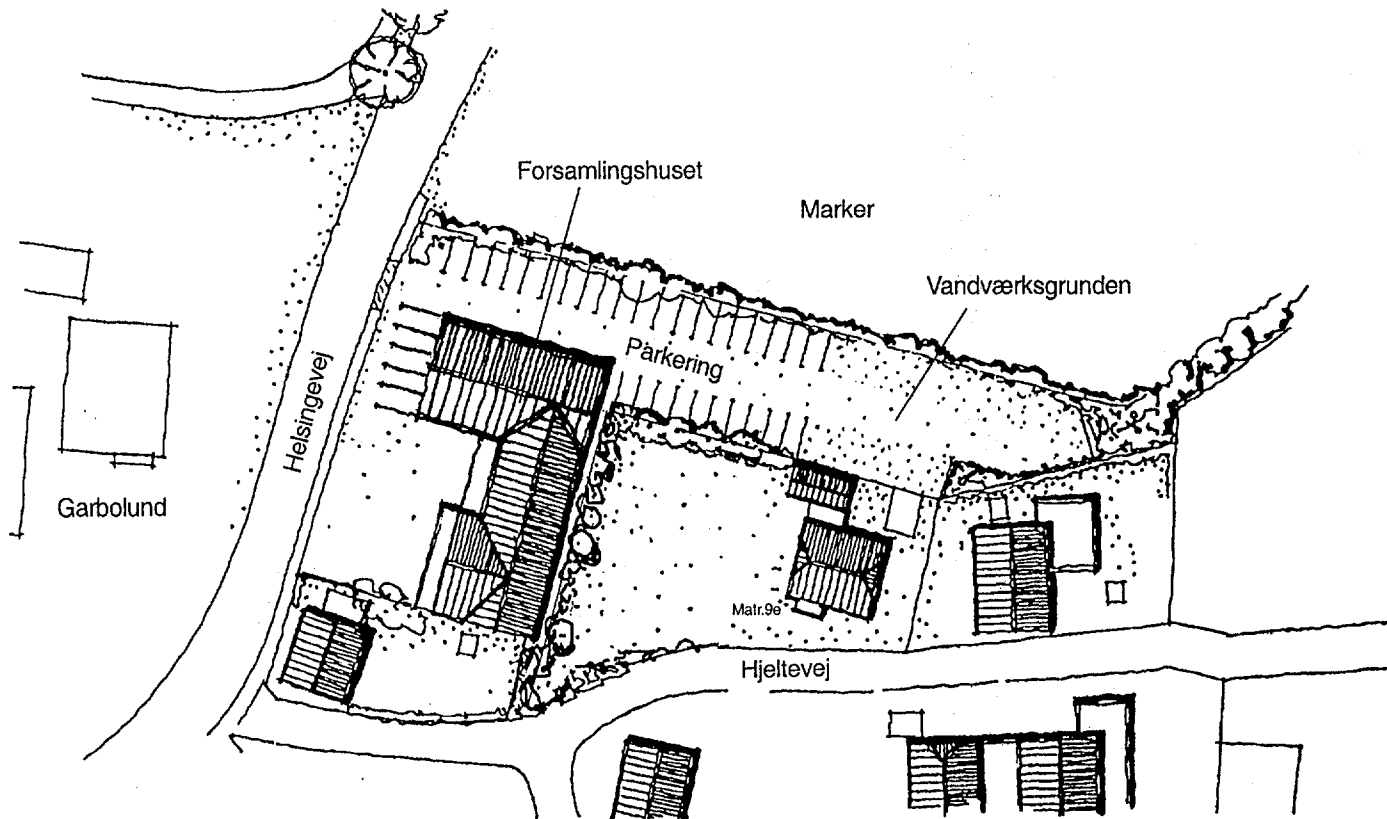


LOKALPLAN 69.99
 Bevarende lokalplan
 for Gl. Annisse, maj 2000
 Mål 1 : 2500

Kortbilag 2
 Anvendelse

Illustrationsplan 1

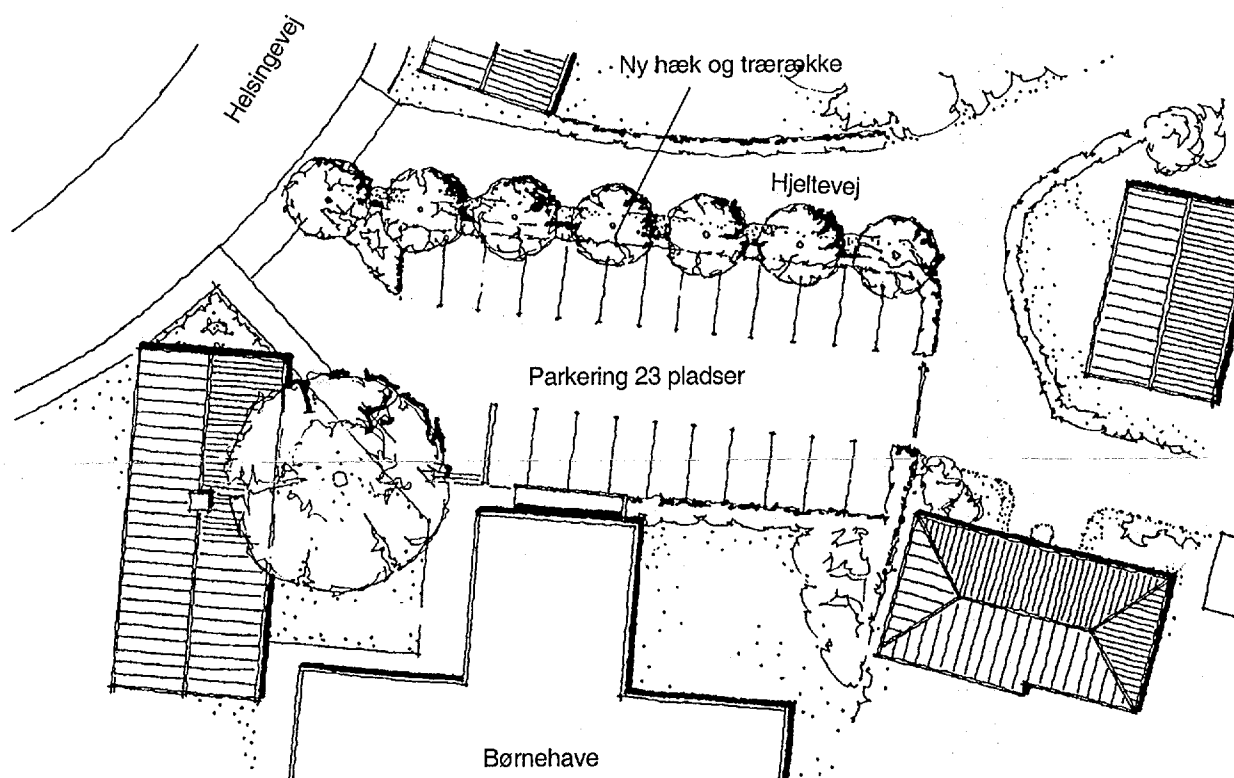
På Vandværksgrunden udlægges areal til parkering samt mulighed for ny bebyggelse ud mod Helsingevej. Hvis vandværksgrunden sammenlægges med forsamlingshusets grund opstår mulighed for at bygge en ny bygning.



Illustrationsplan 2

Parkeringsplads på Hjeltevej. Vejforløbet og parkeringspladsen udvides med et mindre areal mellem børnehaven og den tidligere forskole. Parkeringspladsen strammes op af en klippet hæk langs Hjeltevej. I hækken plantes enkeltstående træer.

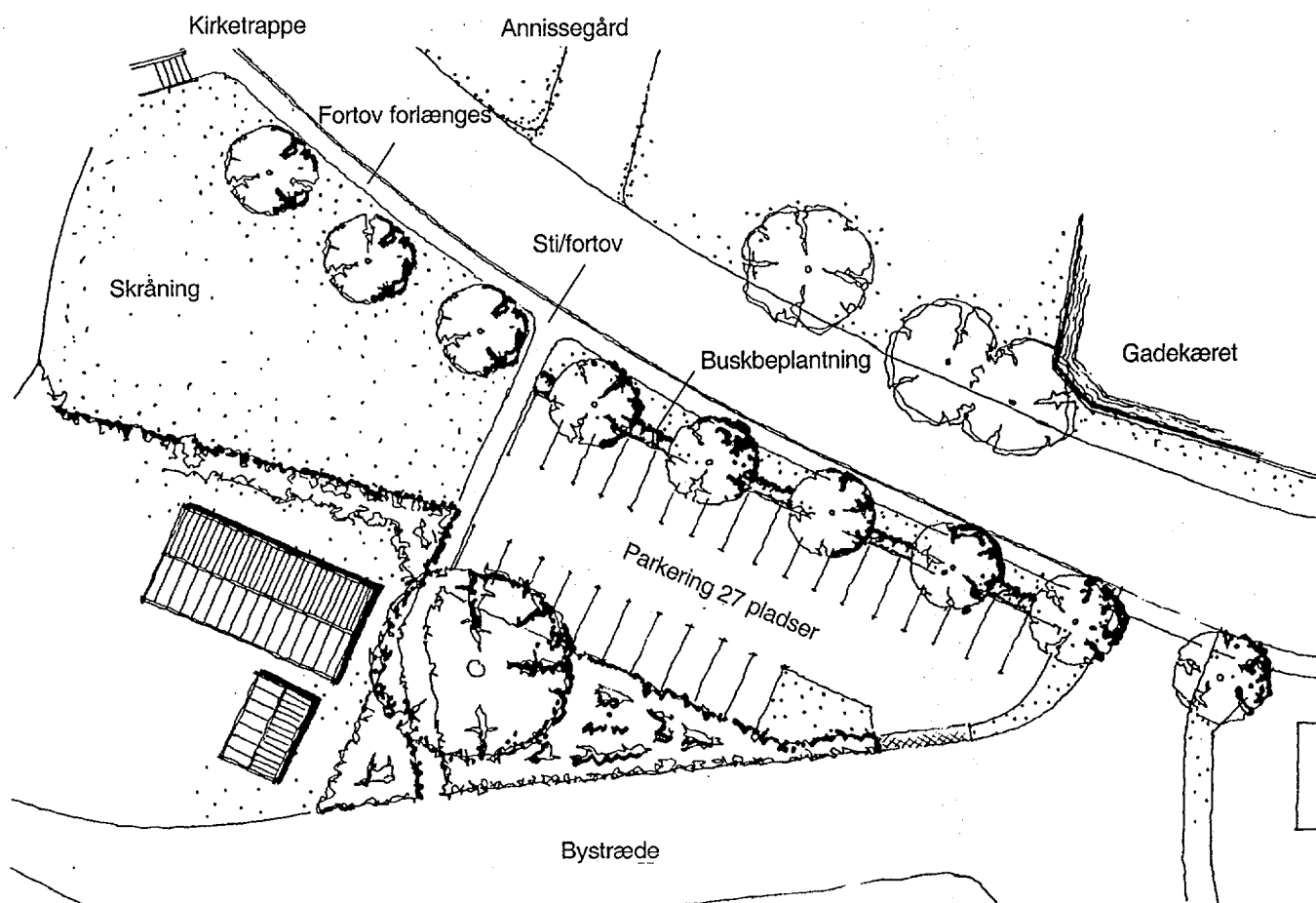
Fortovsbelægningen fra Helsingevej forlænges ind til børnehaven, med en høj kant mod parkeringspladsen.



Illustrationsplan 3

Parkeringsplads ved kirken. En træerække plantet i græs binder pladsen og skråningen mod kirken sammen. Der skal vælges træer med lette kroner, så udsynet til kirken bevares. Fortovet forlænges fra buholdepladsen frem til kirketrappen. Omkring P-pladsen etableres en lav buskbeplantning.

Der etableres en stiforbindelse langs P-pladsens vestskel til Bystræde, svarende til beliggenheden af det tidligere smedestræde.

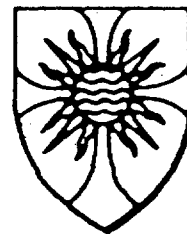


LOKALPLAN 69.99
Bevarende lokalplan
for Gl. Annisse, maj 2000

Kortbilag 4
Illustrationsplan 1, 2 og 3

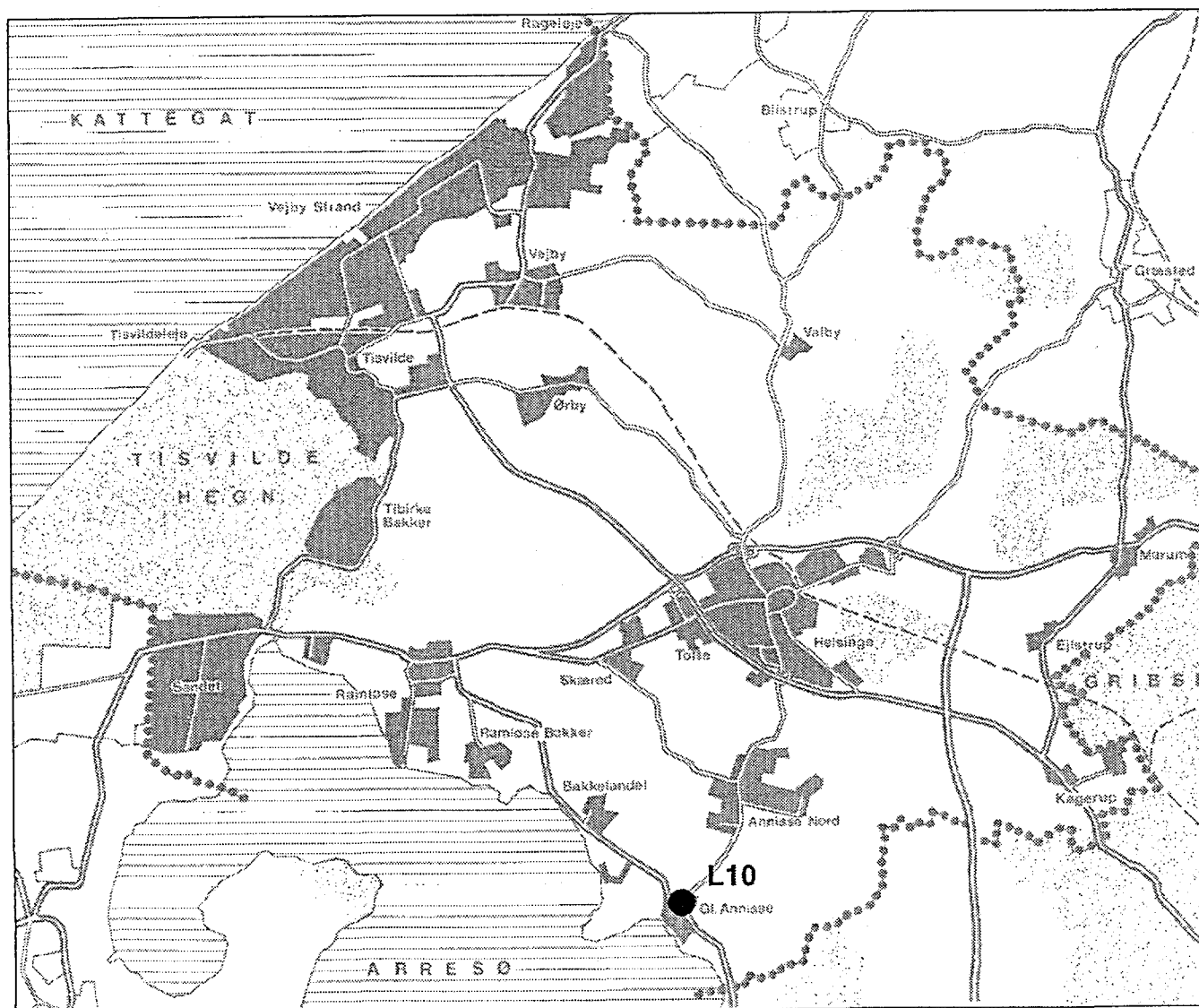
KOMMUNEPLAN 1997-2008

TILLÆG NR. 8



Bevarende lokalplan for Gl. Annisse
HELINGE KOMMUNE

Forslag maj 2000



KOMMUNEPLAN 1999 - 2008 • TILLÆG NR. 8

Udvidelse af rammeområde L10

HELSINGE KOMMUNE

Helsinge Byråd har udarbejdet dette forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997-2008. Tillægget omfatter foruden Gl. Annisse landsby, en del af bolig/havearealet til Annisse Gård i Gl. Annise, samt en del af fodboldarealet syd øst for sportspladsen. Sidstnævnte arealer er beliggende i jordbrugsområde J1 men ønskes inddraget i landsbyafgrænsningen for Gl. Annisse. Begge arealer har landzone-status og anvendes henholdsvis til landbrugsformål/bolig samt sportsplads.

Baggrund for tillægget

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med forslag til Lokalplan 69.99, som er en bevarende lokalplan for Gl. Annisse. Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter Frederiksborg Amts godkendelse af Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997-2008. Tillægget indebærer en udvidelse af den eksisterende landsbyafgrænsning. Arealet som ønskes inddraget i landsbyens afgrænsning skal forblive landzone. Tillægget indebærer desuden en ajourføring af plangrundlaget, herunder en justering af anvendelsesbestemmelserne så det bliver muligt at anvende landbrugsbygninger, der ikke længere anvendes til landbrugsformål, som boliger.

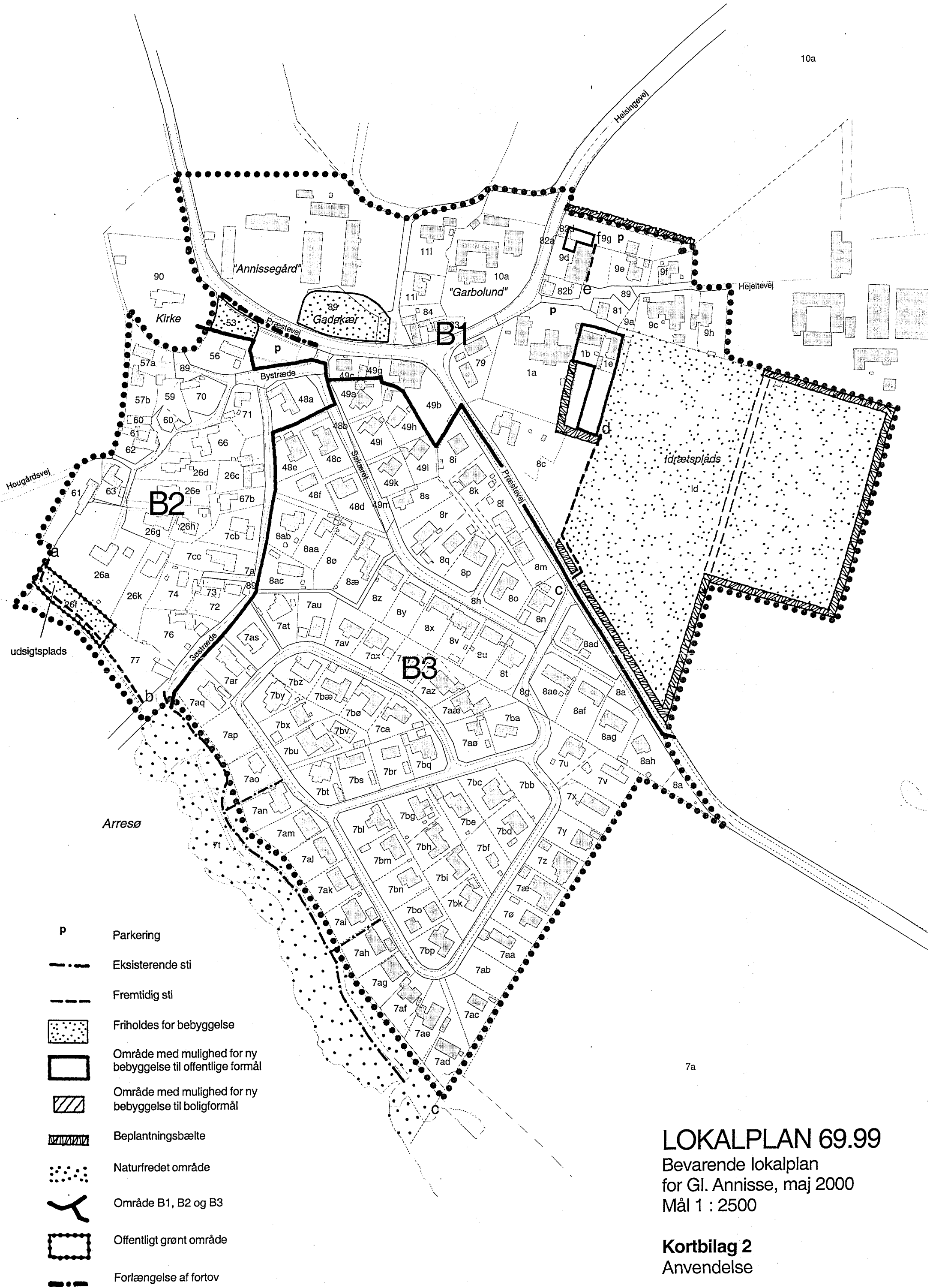
Offentlig fremlæggelse

Helsinge Byråd har den 16.05.2000 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997-2008. Forslaget til kommuneplantillæg fremlægges fra den 13.06.2000 til og med den 27.08.2000, fremlæggelsen sker parallelt med fremlæggelsen af forslag til Lokalplan 69.99. Eventuelle bemærkninger eller indsigelser skal fremsendes til:

Helsinge Kommune, Rådhusvej 3, Postboks 10, 3200 Helsinge.

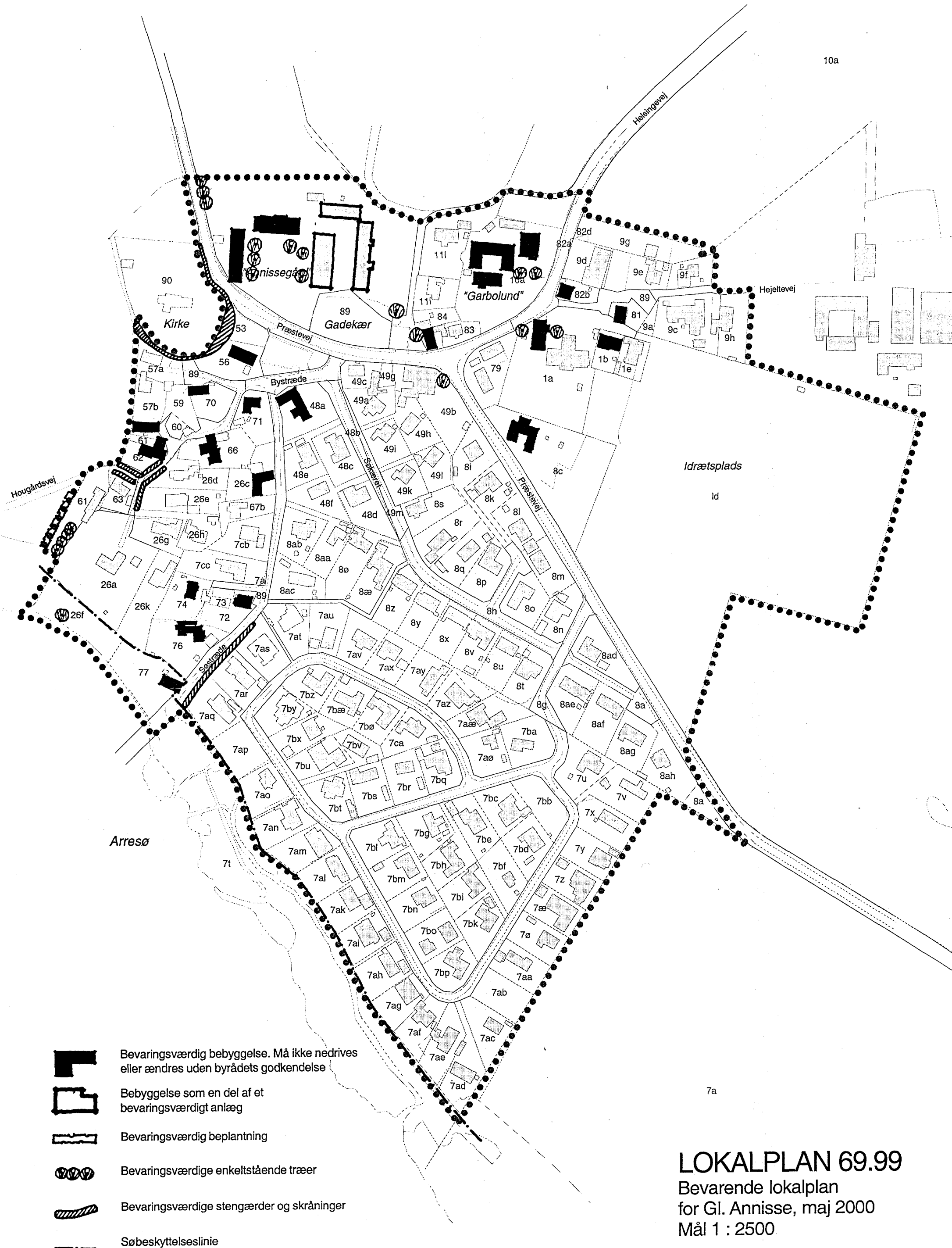
Hidtidig kommuneplanlægning

I Kommuneplan 1997-2008 (vedtaget af Helsinge Byråd den 16. december 1997) udgør lokalplanområdet en del af Område L10, landsbyområde, område B24, parcelhusområde samt område J1, jordbrugsformål. Den del af lokalplanområdet som er beliggende i område J1 ønskes overført til rammeområde L10, landsbyområde.

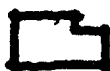


LOKALPLAN 69.99
 Bevarende lokalplan
 for Gl. Annisse, maj 2000
 Mål 1 : 2500

Kortbilag 2
 Anvendelse



Bevaringsværdig bebyggelse. Må ikke nedrives eller ændres uden byrådets godkendelse



Bebyggelse som en del af et bevaringsværdigt anlæg



Bevaringsværdig beplantning



Bevaringsværdige enkeltstående træer



Bevaringsværdige stengærder og skråninger



Søbeskyttelseslinie

LOKALPLAN 69.99

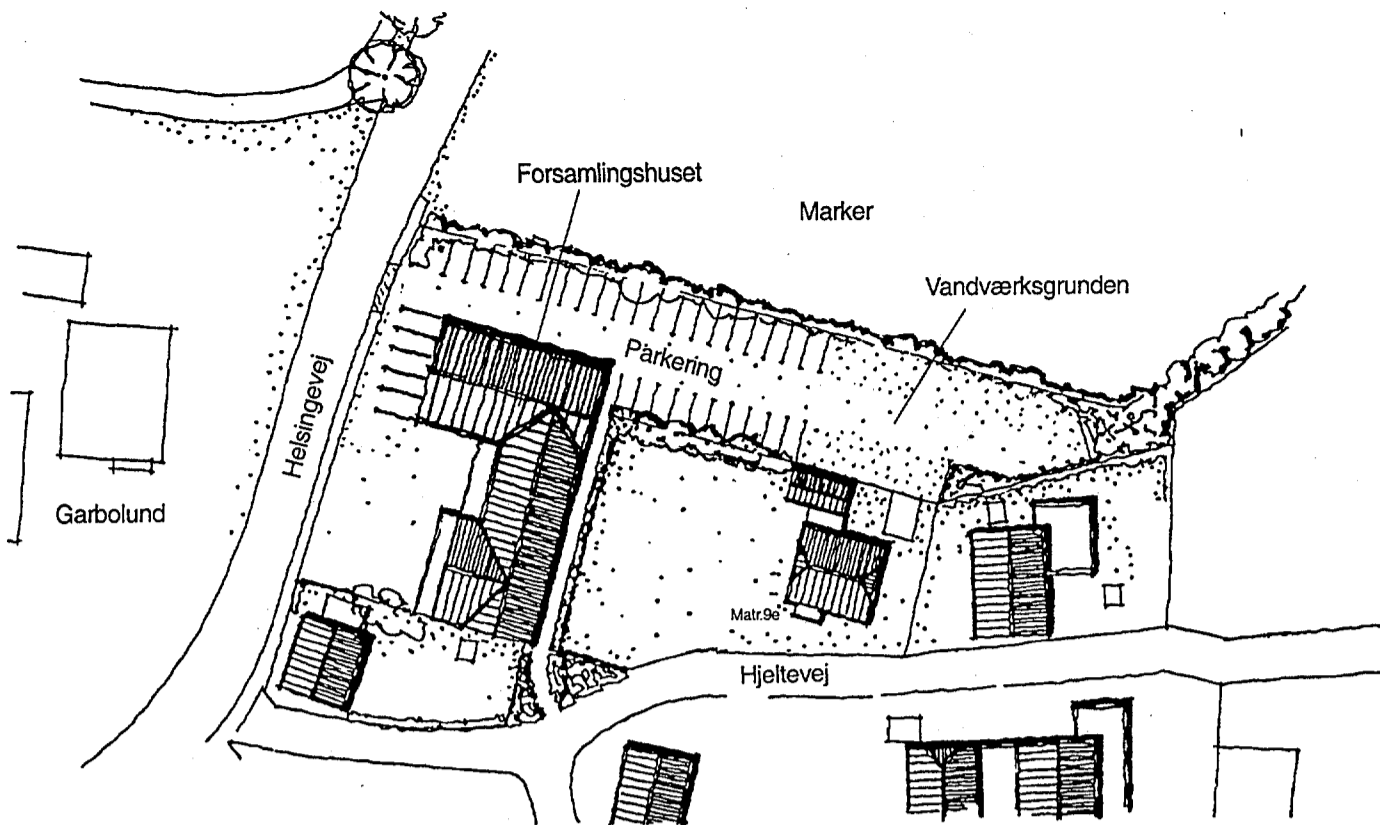
Bevarende lokalplan
for Gl. Annisse, maj 2000
Mål 1 : 2500

Kortbilag 3
Bevaringsforhold

Illustrationsplan 1

Parkeringsplads på vandværksgrunden med mulighed for ny bebyggelse ud mod Helsingevej.
Vandværksgrunden udlægges til parkering i hele grundens dybde. Hvis vandværksgrunden sammenlægges med forsamlingshusets grund opstår mulighed for at bygge en ny bygning.

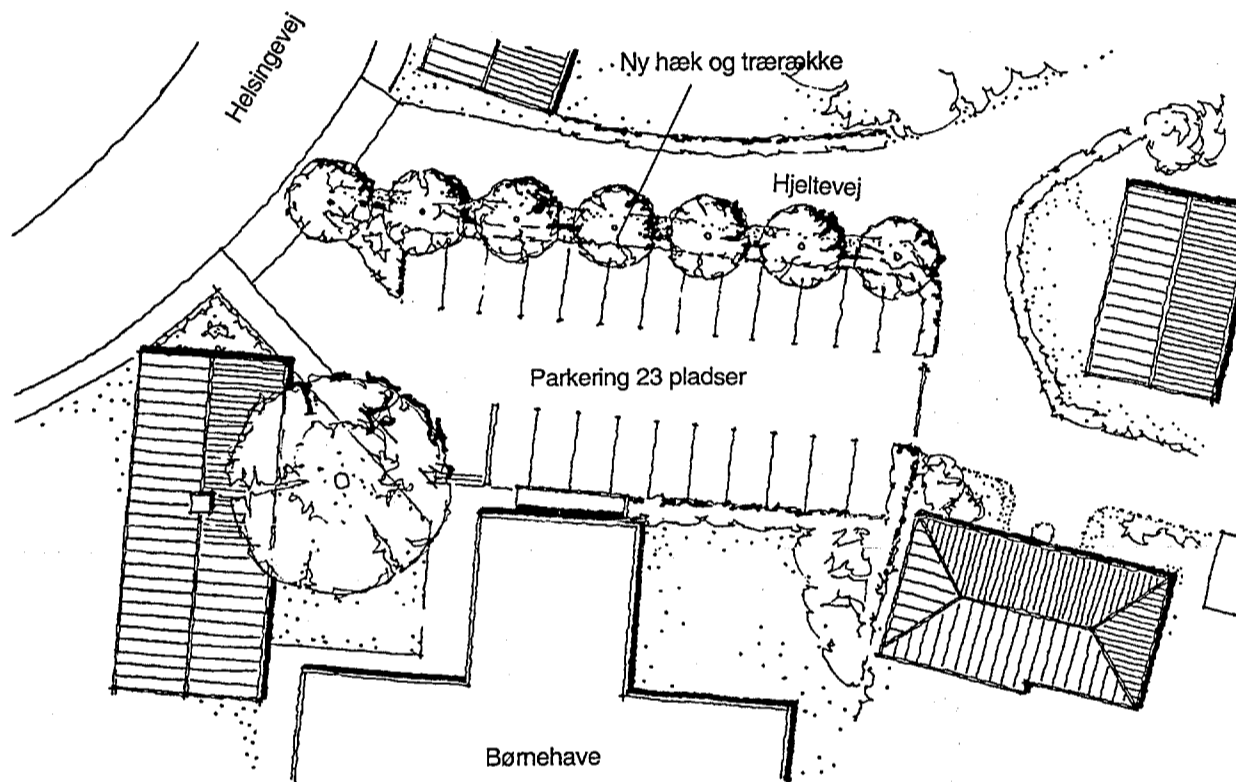
Langs forsamlingshuset og matr. 9e udlægges areal til en gangsti, der forbinder p-pladsen med Hjeltevej og idrætsanlægget.



Illustrationsplan 2

Parkeringsplads på Hjeltevej. Vejforløbet og parkeringspladsen udvides med et mindre areal mellem børnehaven og den tidligere forskole. Parkeringspladsen strammes op af en klippet hæk langs Hjeltevej. I hækken plantes enkeltstående træer.

Fortovsbelægningen fra Helsingevej forlænges ind til børnehaven, med en høj kant mod parkeringspladsen.

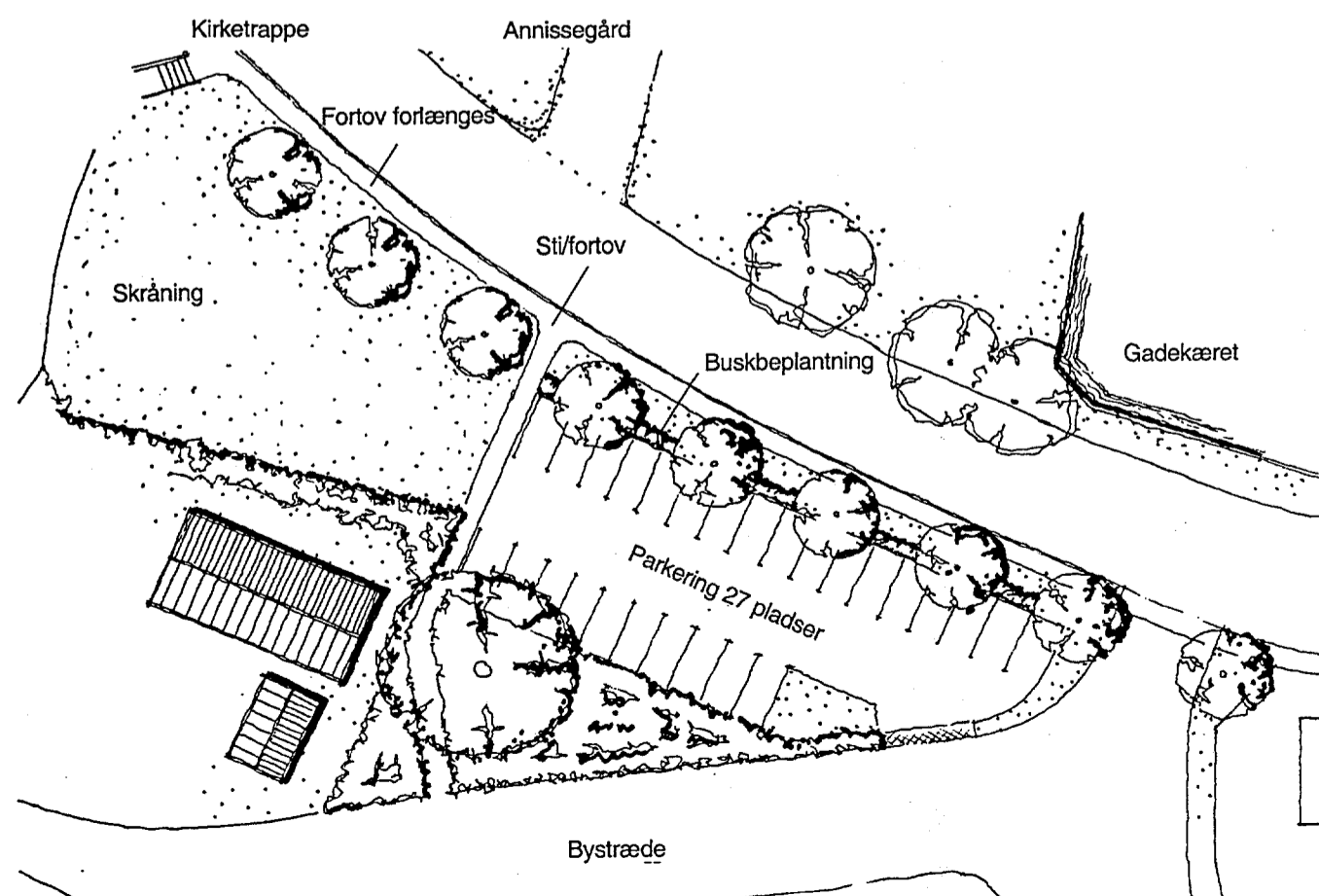


Illustrationsplan 3

Parkeringsplads ved kirken. En træerække planlagt i græs binder pladsen og skråningen mod kirken sammen. Der skal vælges træer med lette kroner, så udsynet til kirken bevares. Fortovet forlænges fra buholdepladsen frem til kirketrappen.

Omkring P-pladsen etableres en lav buskbeplantning.

Der etableres en stiforbindelse langs P-pladsens vestskel til Bystræde, svarende til beliggenheden af det tidligere smedestræde.

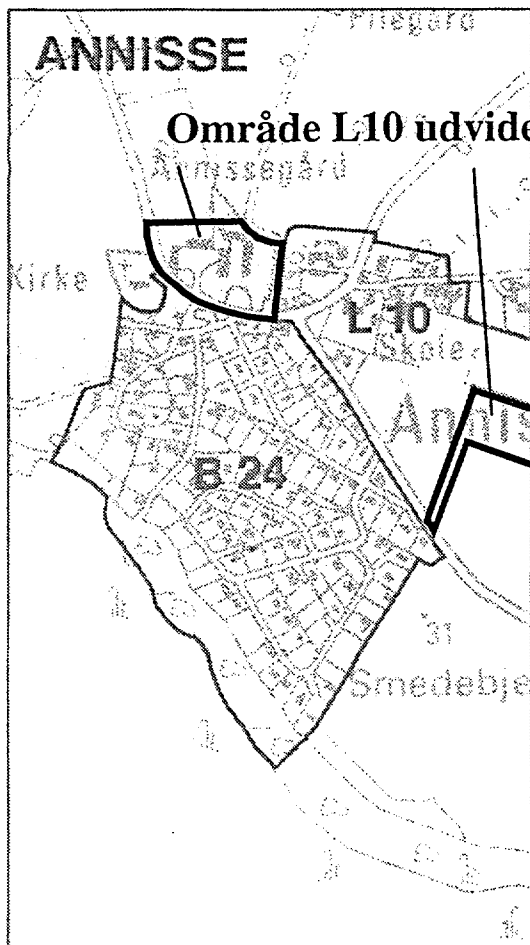


LOKALPLAN 69.99

Bevarende lokalplan
for Gl. Annisse, maj 2000

Kortbilag 4

Illustrationsplan 1, 2 og 3



Område L10 udvides med disse områder

Udvidelse af rammeområde L10 samt justering af rammebestemmelser for område L10 og B24

I Kommuneplan 1997-2008 udvides Område L10, landsbyområde med de på kortet viste områder.

For område L10 gælder følgende rammebestemmelser, som svarer til den gældende kommuneplans bestemmelser for området (jf. side 42 Kommuneplan 1997-2008). Herudover tilføjes de med kursiv skrevne rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til landsbyformål, herunder andre udtrykkeligt angivne erhverv, der kan indpasses i området uden væsentlig genevirkning i forhold til omgivelserne samt landbrugserhverv. Nybyggeri skal ske under hensyntagen til eksisterende landbrugsbebyggelse.

Bebyggelsestæthed:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden i L10, samt i B24 må ikke overstige 7,5 m.

Grundstørrelse:

Ejendomme må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Bevaring:

Landsbyernes særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for det enkelte område.

Andet:

Området skal forblive i landzone. Byrådet har zonetlovskompetencen i området.

Byrådet kan tillade, at der indrettes mindre boliger i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

*Kommuneplantillægget er udarbejdet af
Helsingør Kommune i samarbejde med
Dybbro & Haastrup Aps, byplanlæggere
og arkitekter, maj 2000.*