

plan  
for Helsingør  
for Helsingør

plan

for Helsingør

GRIBSKOV KOMMUNE  
Juni 2009



# Vision

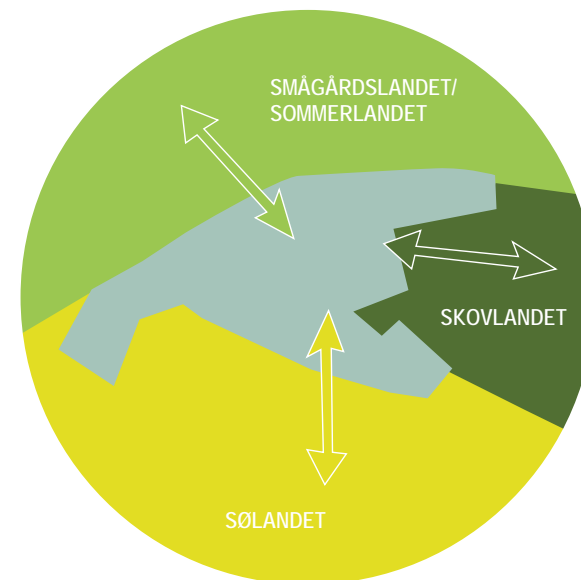
*Visionen for Helsingør bygger på et ønske om, at Helsingør bliver kommunens hovedby, med rod i historien og de kvaliteter og muligheder byen og det omgivende landskab allerede rummer idag.*

## Smag på Helsingør - i 2020

Helsingør ligger midt i det smukke nordsjællandske landskab. Nord for byen mødes det kuperede agerland og den smukke kystlinje – et område der allerede for hundrede af år siden tiltrak landets kongelige og gav området tilnavnet Kongernes Nordsjælland. Gennem de sidste 60-70 år har kysten tiltrukket storbyens borgere og udviklet det til et af de største sommerhusområder i landet. Landbrugslandet omkring Helsingør er præget af landbrugsdriften og de mange gårde, hvoraf en stor del producerer til det stigende økologiske marked, mens andre har åbnet deres hjem som besøgsgårde. Det smukke landskab har også tiltrukket mange kunstnere, der har givet egnen sit stærke kunstneriske og kulturelle præg.

Helsingør skal udnytte sin beliggenhed midt i dette område. Med udgangspunkt i Helsingørs driftige handelsliv skal Helsingør i højere grad markere sig som et særligt sted at handle og besøge. Helsingør skal skille sig ud fra Hillerød og Frederiksværk og være et attraktivt tilbud til turister og andre, som vil mere end bare at putte i indkøbskurven. Kombinationen af

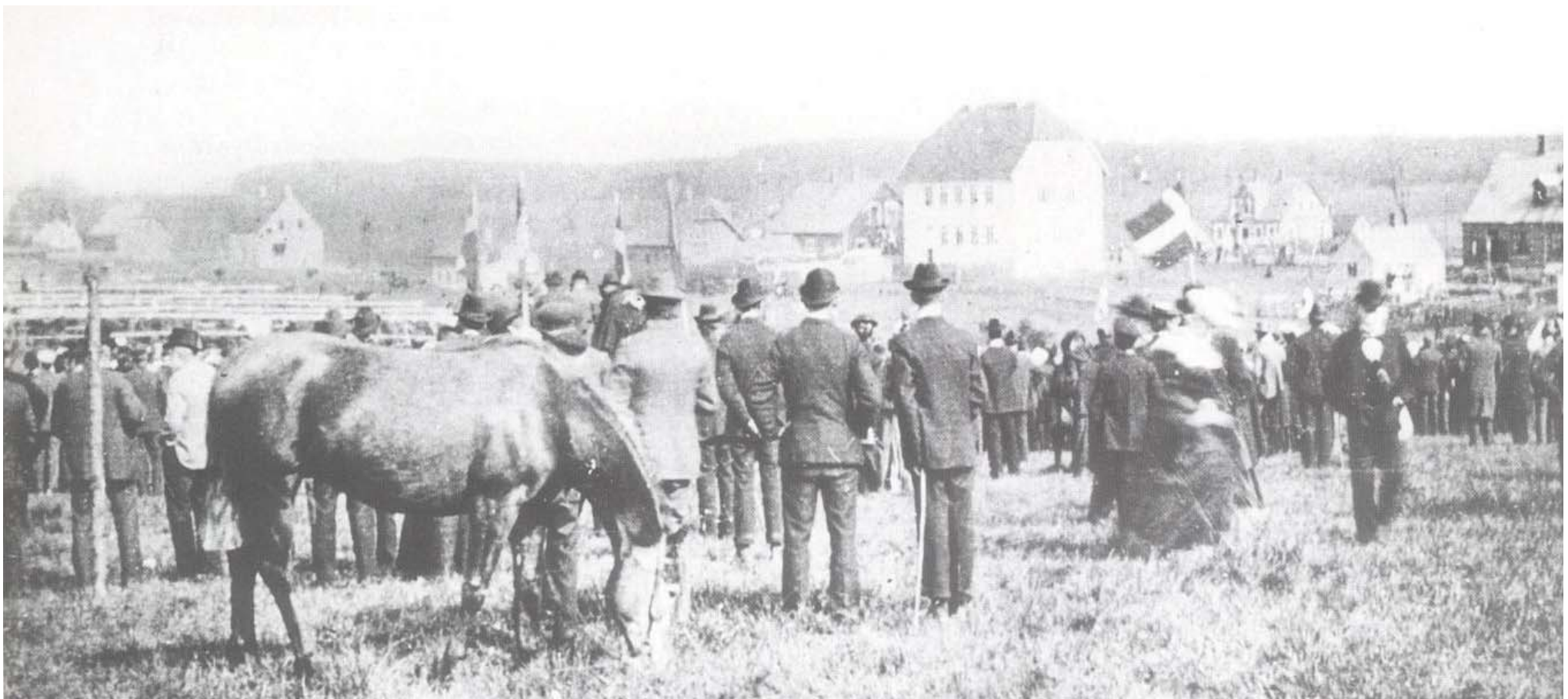
handel og landskab skal danne grobund for en ny handelsby, en markedsby, hvor det at købe ind byder på oplevelser og på fortællinger om landbrugslandet og byens kulturhistorie. De moderne supermarkeder og butikker suppleres med egnens gode og velsmagende landbrugsprodukter. Der skal etableres permanente grønsagsmarkeder i byen, med produkter af høj kvalitet. Gilleleje fiskerne skal også være repræsenteret i byen med et fiskemarked, så egnens fulde palette af højkvalitets madvarer kan fås i byen. Nordkystens sommerhusgæster skal lære Helsingør at kende som byen, hvor "fra jord til bord" og "fra vand til bord" - tankegangen er synlig i byens handelsliv - og stedet hvor man får de bedste råvarer. Der skal etableres et "Smagens hus", med restaurant, cateringfirma, mikrobryggeri og andre virksomheder inden for fødevarerområdet. Her kan egnens kunstnere også være repræsenteret f.eks. gennem nye gallerier, værksteder m.v. der igennem kunsten understreger sammenhængen mellem egnen og byen.



Fra byen skal der være god tilgængelighed til den omkringliggende natur og den nye nationalpark "Kongernes Nordsjælland". På nogle af egnens gårde skal det være muligt som besøgende at komme og se landbrugsejendommen i drift. På den måde skal man som forbruger kunne følge produktet helt fra marken og til tilberedningen i "Smagens hus".

Landskabet omkring Helsingør byder på mange oplevelser og er en af de værdier, der oftest nævnes som en af byens attraktioner. Derfor bør landskabet i højere grad forbindes med byen og dens udvikling. Med stier, bedre tilgængelighed og fokus på landskabet som en del af markedsbyens fødekæde. Helsingør er den hele by, hvor der er sammenhæng mellem by og land.

Udarbejdet af GRIBSKOV KOMMUNE i samarbejde med NIRAS Konsulenterne, juni 2009.



*Helsingør har en lang historie som markeds- og handelsby. I 1800-tallet udviklede Helsingør sig fra at være landsby, til at være en handelsby. Byen har endda haft sit eget marked. Vejen der fra Gadekærvej fører ind til parkeringspladsen hedder Markedspladsen. Her lå for 100 år siden en markedsplads. På markedspladsen blev der primært handlet med kvæg, men også købmænd opstillede boder. På fotos fra begyndelsen af 1900-tallet ser det ud til at markedspladsen dækkede hele det areal nord for Østergade, der i dag er parkeringsplads.*

*I dag er handlen stadig en central værdi for Helsingør. De historiske huse med butikker omkring Vestergade udgør et hyggeligt og attraktivt indkøbsmiljø mens området omkring Kvickly er mere "storkøbs"præget.*

# Planprincipper

*Den fremtidige udvikling af Helsingør bygger på et robust helhedsgreb, der kan rumme en høj grad af fleksibilitet og plads til det ukendte. Herved sikres, at udviklingen i de enkelte dele af byen trækker i samme retning og områderne disponeres, så der skabes sammenhæng og nye kvaliteter i bymidten.*

*I planen lægges vægt på tre hovedprincipper;*

*1. TRE KLARE UDVIKLINGSRETNINGER*

*2. BYLIV OG TRE AKTIVE ANKERPUNKTER*

*3. STÆRKE GRØNNE FORBINDELSER*

*Hovedprincipperne er beskrevet nærmere på de følgende sider.*

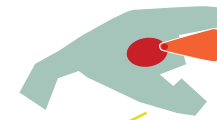
# 1

## TRE KLARE UDVIKLINGSRETNINGER

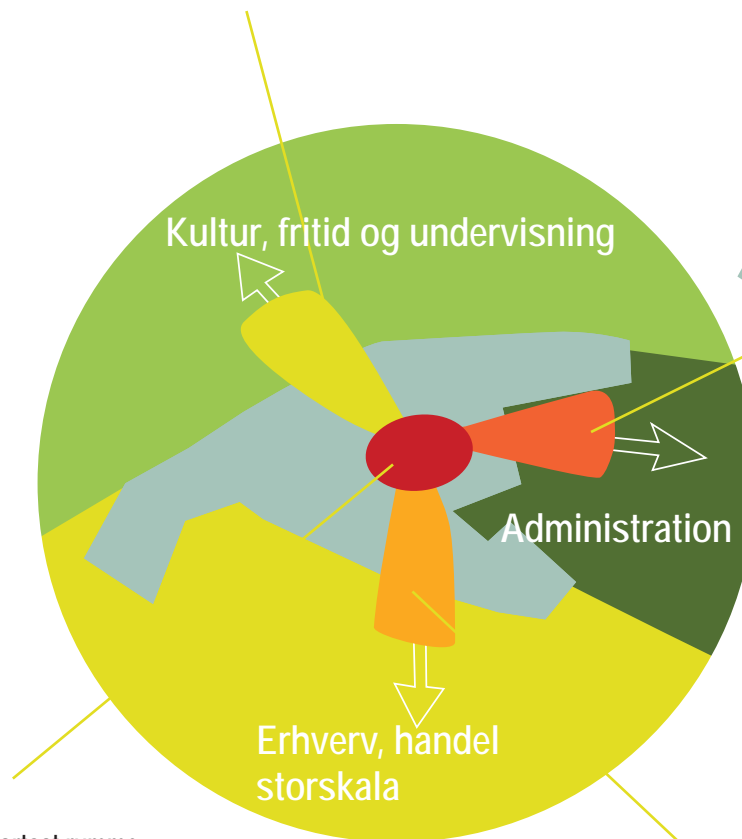
Helsingør skal kunne det hele, men ikke over det hele. De funktioner, der har glæde af hinanden skal placeres tæt, så der opstår mulighed for synergi og byliv. I den fremtidige byudvikling vil området omkring gågaden og gadekæret fortsat udgøre byens centrum. Som en forstærkning af Helsingørs nuværende bystruktur, med byudvikling langs de overordnede veje, udpeges tre udviklingsretninger - "møllevinger" som har hver deres funktionelle og fysiske struktur. Det er i de tre udviklingsområder den fremtidige byudvikling, boligudvikling og fortætning skal foregå, med hver sin karakter. Mellem møllevingerne ligger Helsingørs boligområder og naturen.



I den nordlige "vinge" skal udviklingen bygge på det fritidsmæssige, kulturlivet og undervisning.



I den østlige vinge vil der ud over boliger være fokus på administration og undervisning, bl.a. p.g.a. nærheden til stationen.



Byens centerområde vil fortsat rumme en blanding af forskellige funktioner. Her placeres de funktioner der genererer byliv. Her mødes man og her støtter handel og forskellige kulturoplevelser hinanden.



I den sydlige vinge, hvor der er god adgang til den overordnede infrastruktur, vil det være erhvervsudvikling og placering af stor-skalaprojekter der dominerer.

# 2 BYLIV OG AKTIVE ANKERPUNKTER

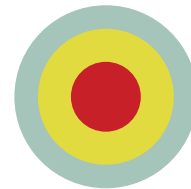
Gode byrum med opholdsmuligheder og bykvalitet er afgørende for om en by opleves som tiltrækkende. Både for de som bor i byen og for handlende og turister. Samtidig er det vigtigt, at byen kan byde på et varieret udbud af kulturelle og fritidsmæssige oplevelser.

I den fremtidige udvikling udpeges områderne hvor de tre "udviklingsvinger" mødes med centerområdet som særlige aktive pejlemærker. Her ønskes bylivet styrket og byen fortættet. Det er området omkring stationen, omkring gadekæret og NAG grunden og området omkring Møllebakken. De funktioner der placeres i disse områder skal være udadvendte og styrke de aktiviteter der er knyttet til den pågældende udviklingsvinge. I de tre ankerpunkter placeres forskellige funktioner. Det er afgørende at det der places her rammer inden for skydeskivens tema som er forskelligt i de tre områder.

Østergade skal fortsat være byens handels- og strøggade. Centerområdet styrkes med de tre pejlemærker.

## SKYDESKIVEPRINCIPPET:

*Skydeskiven repræsenterer hvert af de tre ankerpunkter. For at en funktion kan placeres i området, skal den ramme skydeskiven. De funktioner, der rammer plet, er funktioner der prioriteres højt i området. Områderne kan også rumme andre funktioner, så længe de kan tilpasses eller relateres til funktionerne i plet. For at sikre liv i ankerpunkterne bør de hver især rumme flere forskellige funktioner. NB: Skydeskiveprincippet handler alene om, hvilke funktioner der passer ind i de tre ankerpunkter, ikke om den fysiske placering af funktionerne. Funktioner der rammer plet behøver således ikke at ligge i midten af området.*

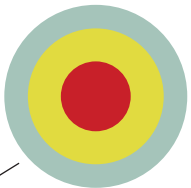


### Gadekæret og NAG området.

Projekter som rammer skydeskiven er projekter, der kan støtte området omkring gadekæret som et nyt kultur/fritidsområde med forskellige aktiviteter med udgangspunkt i det historiske Helsingør. Her spiller Tinghuset en vigtig rolle som omdrejningspunkt for eventuelle kulturelle og bymæssige aktiviteter. NAG området hører også til dette område og den fremtidige planlægning bør sikre området som et samlet, dynamisk og multifunktionelt byområde.

**I plet rammer:** Kulturfunktioner, caféer, biograf, udstillinger, restauranter, catering m.v.

**Herudover vil følgende funktioner passe ind i området:** Værksteder, mindre butikker, boliger i 1½ - 2½ etager, kontor, liberalt erhverv.

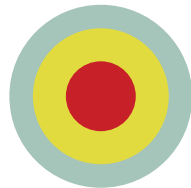


### Stationsområdet

Projekter som rammer plet i stationsområdet vil sammen med gymnasiet danne indgangsporten til Helsingør. Det er her man som udefrakommende bydes velkommen til byen. Derfor er det vigtigt at byggeriet har en høj arkitektonisk standard og funktioner, der er udadvendte og som kan bruges af mange forskellige borgere. Da området ligger tæt på tog- og busforbindelser placeres primært funktioner, der orienterer sig mod hele kommunen.

**I plet rammer:** Offentlige funktioner, f.eks. rådhus, bibliotek, stationsfunktioner, udstillinger mv.

**Herudover vil følgende funktioner passe ind i området:** Butikker, cafeer, kulturfaciliteter, kontor, liberalt erhverv, boliger, institutioner.

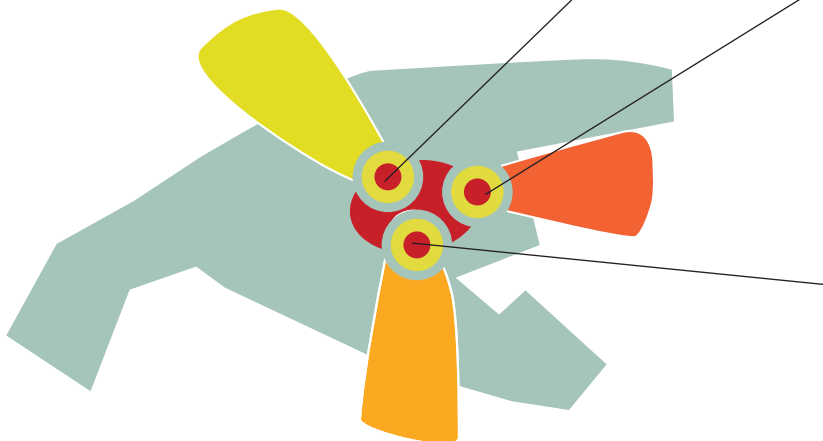


### Møllebakken

Projekter som rammer plet i området omkring Møllebakken støtter op om områdets rolle som grønt samlingspunkt og markedsplads i byen. Den nye "Møllepark" vil forbinde Kvicklyområdet og de store butiks- og erhvervsområder med bymidten og gøre det store bagsideareal til et attraktivt mødested i byen.

**I plet rammer:** Større butikker, markedsplads, park, institutioner, boliger i 1½ - 2 etager langs parken.

**Herudover vil følgende funktioner passe ind i området:** Erhverv, værksteder, kulturfaciliteter, rådhus.



# 3 GRØNNE FORBINDELSER

Forbindelsen til landskaberne udenfor byen skal styrkes. Samtidig skal de grønne områder forbindes og suppleres med nye. Et nyt stisystemet skal bl.a. sætte sundhed og bevægelse på dagsordenen ved at sikre gode skolestier og god adgang til fritidsområderne og naturen. Med en ny grøn cityring forbindes boligområderne med de tre udviklingsvinger. Herudover kobles den grønne cityring på stiforbindelser, der fører ud i landskabet. Inde i byen skabes et net af små grønne oaser, forbundet af grønne stiforbindelser.



*En ny grøn sti forbinder byens områder med hinanden og med naturen. Herved lægges op til at sundhed og bevægelse indtænkes som en del af helhedsplanen og at det fremover skal være lettere at bevæge sig rundt på cykel og til fods.*



Ved at forbinde en række allerede eksisterende småstier med hinanden og etablere trafiksikre overgange de steder, hvor stierne krydser de store veje kan Helsingør få en ny grøn forbindelse som vil have stor betydning for de bløde trafikanter. Den nye grønne cityring forbinder mange af byens grønne områder med boligområderne og udviklingsvingerne. Cityringen har forbindelse til den regionale sti, der løber gennem Helsingør og hermed til de smukke landskaber rundt om byen.

## UDVIKLINGSPRINCIPPER FOR ALLE TRE ANKERPUNKTER:

Placer funktioner, der skaber liv

Placer funktioner, der giver merværdi til de omkringliggende byområder

Husk også at give plads til uorganiserede aktiviteter og til midlertidige funktioner

Placer funktioner, der kan bruges til mange forskellige formål, på forskellige tider af døgnet og forskellige tider af året

Sørg for både visuel og funktionel sammenhæng mellem områderne og deres omgivelser

Sørg for høj kvalitet både i gaderum, byrum og bebyggelser. Det er her vi viser byen frem !!

# Trafik

## OVERORDNET TRAFIKSTRUKTUR

Livet i Helsinge Bymidte er i høj grad afhængig af det trafikale system. Byens ringgadesystem giver mange parkeringsmuligheder ligegyldigt hvorfra man ankommer. Det betyder at mange af de detailhandlende i bymidten flytter bilen fra forretning til forretning og således kun bevæger sig bagved Østergade eller på parkeringsarealerne ved Kvikly. Kun en lille del af de handlende bevæger sig rundt i byen.

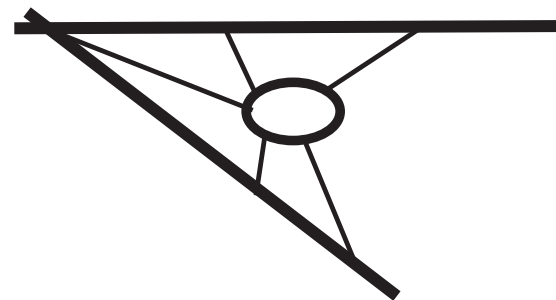
Det er planens mål at byens borgere i højere grad skal bevæge sig rundt i Helsinge til fods og dermed skabe grobund for et styrket byliv, hvor der er mennesker på byens pladser, i de grønne oaser, på caféerne og i Østergade.

Målet nås i planen ved at gøre det mindre attraktivt at skifte parkeringsplads og mere attraktivt at bevæge sig rundt til fods. Det indebærer at Ringgaden i sin nuværende form ændres, så man ikke i samme grad kan køre hele vejen rundt om byen. I princippet adskilles den østlige del af vejsystemet i Helsinge fra den vestlige, dog således at man kan sive igennem byen. Det betyder at man som detailhandlende i byen i højere grad vil lade bilen blive stående, når først den er parkeret.

Trafikken mellem den østlige og vestlige del af Helsinge skal i princippet afvikles ad de store omfartsveje - Kildevej og Helsingørvej. For at undgå, at der bliver presset for meget trafik igennem bymidtens sivegader etableres dog en forbindelse mellem byens to dele ad Bymosevej og Ammendrupvej.



Idag ligger Stationsområdet adskilt fra bymidten



Den nuværende trafikstruktur i Helsinge.

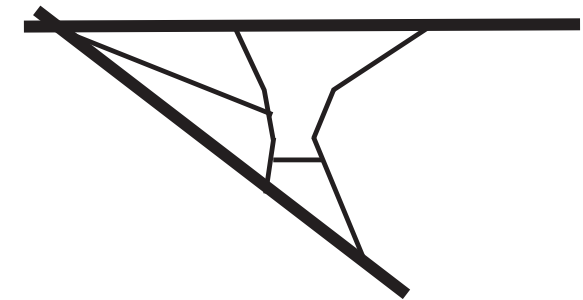
Ringgaden sikrer overblik og let parkeringssøgning men adskiller samtidig midtbyen fra den nordlige del af byen, stationsområdet og Kviklyområdet, og udgør en slags indre omfartsvej.

## FRA PLANVÆRKSTED 2004

- Den gode tilgængelighed, overblikket og den parkeringsdækning er et stort plus for byen.
- Der er behov for en bedre trafikplan og evt. mulighed for P-huse.
- Der er brug for en vurdering af parkeringskapaciteten.
- Den trafikale sturktur skal ikke udvides foreløbig.
- Bedre forbindelse til stationsområdet og Kviklyområdet

## FRA PLANSTRATEGI 2008:

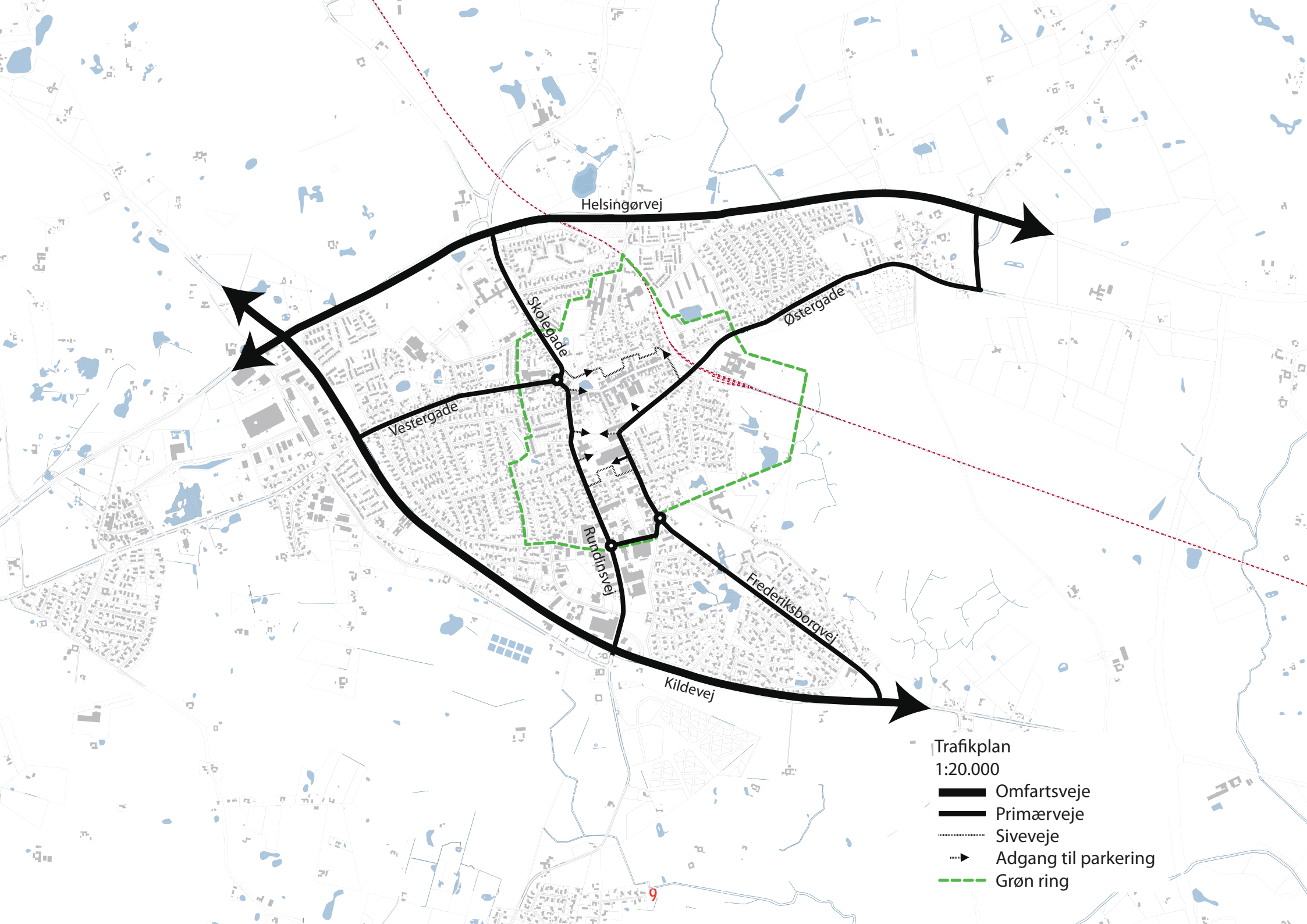
- Trafiksanerung af indfaldsvejene Skolegade, Vestergade, Østergade og Rundinsvej.
- Byrådet vil arbejde for, at Helsinge betjenes med S-tog, og at motortrafikvejen opgraderes til motorvej. Helsinge skal dermed fungere som kommunens trafikale knudepunkt hvorfra trafikken fordeles ind og ud af den sydlige del af kommunen.
- Der ønskes et sammenhængende gang- og cykelstinet omkring centrerungen så fremkommeligheden til stationen øges.



Forslag til fremtidig trafikstruktur i Helsinge.

Ved at lade Rundinsvej og Frederiksborgvej være de primære veje i Helsinge opnås bedre sammenhæng mellem byens kvarterer. Fra disse overordnede veje skal der være adgang til byens parkeringsarealer.





Helsingørvej

Skolegade

Østergade






Vestergade

Rindstvej

Frederiksborgvej

Kildevej

Trafikplan  
1:20.000

-  Omfartsveje
-  Primærveje
-  Siveveje
-  Adgang til parkering
-  Grøn ring

9

## TRAFIKKEN I BYMIDTEN

I bymidten er det et af planens hovedprincipper at ændre trafikstrukturen, fra et ringgade-princip til et princip, hvor det er vanskeligere at køre rundt om bymidten, så byens øst-vest gående trafik i højere grad vil benytte sig af omfartsvejene.

Østergades krydsning med banen forlægges og etableres længere mod syd. Krydsningen med banen sker fortsat i niveau. Forlægningen kan eventuelt udføres som en senere etape.

Den nordlige del af ringgaden nedprioriteres ved en omlægning til sivegade. I forbindelse med omlægningen etableres den regionale sti som selvstændigt trace gennem området. Samtidig forbedres adgangen fra Kirkegade og nygade til bymidten gennem omlægning af trafikken ved ringgaden.

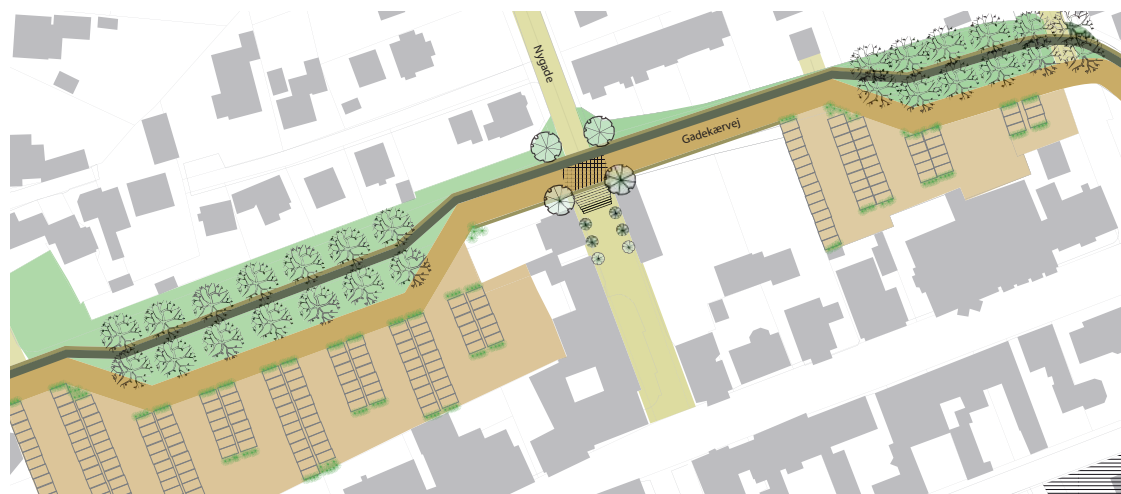
Herudover nedlægges ringgaden fra Rudinsvej til Frederiksbergvej. Som alternativ etableres som nævnt ovenfor en forbindelse mellem byens to dele ad Bymosevej og Ammendrupvej.

Der nedlægges et antal parkeringspladser for at skabe mulighed for fortætning og nye grønne områder i bymidten. Parkeringspladserne nedlægges primært ved Rådhuset og syd for VP arkaden. Som alternativ foreslår det at der kan opføres to parkeringshuse ved Rådhuset og syd for VP arkaden.

Der skabes mulighed for fortætning tre steder i Bymidten: omkring NAG området, ved Møllebakken og øst for VP arkaden. Der udlægges areal til grønne områder mellem Tinghuset og gadekæret, på Møllebakken og mellem Superbest og VP arkaden.



*Den nordlige del af ringgaden omlægges så gang- og cykelforbindelsen forbedres.*





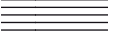



*Parkeringsarealerne plantes til med træer hvor det er muligt*





Byens trafik  
1:4.000

-  Mulighed for P-hus
-  Parkering på terræn
-  Primærvej
-  Trillespor
-  Fortætning
-  Byrum/grønt strøg

# Det grønne

## *FRA PLANSTRATEGI 2008:*

*Planstrategi 2008 for Gribskov kommune lægger op til, at offentligheden har let adgang til kommunens natur, rekreative arealer og kulturhistoriske værdier.*

*Der er et udtalt ønske om en bæredygtig byudvikling, hvor alle byområder er velfungerende, med adgang til kulturtilbud i dagligdagen.*

*Dette fokus er ikke mindst vigtigt i forbindelse med at Helsingør er blevet hovedbyen i Gribskov Kommune.*

Helsingør skal tilbyde indbyggere god og udbygget grøn infrastruktur, der understøtter folkesundheden, skaber en sikker skolevej og giver let adgang til byliv og naturoplevelse. Byens tre udviklingsvinger og den eksisterende bymidte indeholder hver sine grønne oplevelser og tilbud.

De centrunsære boligområder besidder grønne fællesarealer, eksisterende stier og potentielle nye stiforbindelser, der kan kobles til centerområdet og de regionale stiforbindelser ud i det åbne land. Højbjerg Hegn udgør et helt unikt centrunsært naturområde, som Helsingør på grund af sin særlige bystruktur, kan inddrage til et af byens rekreative tilbud.

Byen har en meget godt tilrettelagt infrastruktur for biltrafik, parkering og transport. Ved at tilføje et nyt lag til byens infrastruktur, der er tilrettelagt for fodgængere, cyklister og motionister, vil man komplettere Helsingørs vej- og stisystem på en måde, der tilgodeser behovet for effektiv og rationel biltrafik, samtidig med at de bløde trafikanter har en effektiv

og trafikssikker mulighed for at komme rundt i byen.

Den grønne centerring består rent fysisk af 5 kilometer sammenhængende, oplyst cykel- gang- og motionssti, der forbinder de tre udviklingsvinger med boligområderne og Højbjerg Hegn.

Idéen baserer sig på at inddrage egnede veje til fredeliggørelse, opgradere eksisterende stier og forstærke trafikssikkerheden hvor stien møder indfaldsvejene.

Den grønne centerring omkranser byen ude i boligområderne, og tangerer væsentlige udviklingsområder i centrum, som NAG-grunden og stationsområdet/Kultursalen. Den sammenkæder de fragmenter af byliv og natur, der allerede eksisterer, og danner grundlag for at etablere nye rekreative nedslag langs med eller i umiddelbar nærhed af stisystemet.

I dag opleves Højbjerg Hegn, samt boligområderne nord og vest for centerringen som "udenfor" centerområdet.

Den grønne centerring forbinder de tre udviklingsvinger med boligområderne og skoven, og vil skabe en ny sammenhæng. Den vil forstærke byfølelsen udenfor centerområdet og give byens befolkning og besøgende i alle aldre en mulighed for en ny oplevelse af Helsingør, og byens grønne sammenhænge.



*Den grønne centerring har forskellig karakter hele vejen rundt. Alt efter om det er langs skovbrynet, i villakvarteret eller midt i byen ringen opleves. Tallene refererer til kortet på næste side.*



Grønne forbindelser  
1:10.000

- Grøn Centerring
- Stier
- Grønne områder
- Skov

## GRØNNE OPLEVELSER

Helsinge bymidte har få, men til gengæld attraktive grønne opholdsarealer og pladser med grønt præg.

Gågaden er det bærende, centrale element, og områderne bag Østergade udgør byens centrale parkeringsarealer.

Overgangen mellem bymidten og parkeringsarealerne kan forbedres med henblik på at skabe flere steder for ophold.

Medens gågaden inviterer til shopping, har det lille torv med træet ved VP arkaden en meget anderledes og intim karakter, og en menneskelig skala, der indbyder til pause og ophold.

Denne karakter kan med fordel videreføres i nye pladsdannelser og grønne oaser, der kunne opstå ved fortætning i området mellem gågaden og parkeringsområderne på sydsiden.

De nye byrum kan forbindes ved fredelige gader og smøger, og vil berige bymidten med en struktur og byrumsoplevelser som supplerer gågaden.

Gadekæret har sin selvskrevne historiske og rekreative berettigelse som del af Helsinges bymiljø, og vil blomstre ved en fredeligørelse af området nord for gadekæret og pladsen foran Tinghuset.

Møllebakken har stort potentiale, og ved en fortætning i hele området, kan der skabes et fantastisk og varieret byparkområde, som samler boliger, kultur og detailhandel.

Bykernens grønne struktur kobles på den grønne centering og den planlagte regionale cykelsti via nye gang- og cykelstier.



*Vekselvirkningen mellem små byrum med træer, smalle passager, åbne grønne plæner og uventede oplevelser giver et levende bymiljø, som er attraktivt at opholde sig i.*





Skolegade


Vestergade

Rådhusvej


Rundingsvej


Frederiksborgvej


Grøn struktur  
1:4000

 Eksisterende grønne områder

 Eksisterende skov

 Ny park/grønt område

 Nye grønne oaser/byrum

 Grøn centerring

 Sti

# Udviklingsområder

*I Helsingør er der en række ubebyggede arealer, der påtænkes byudviklet og en række bebyggede arealer der påtænkes byomdannet. Det er ikke på nuværende tidspunkt afklaret præcist, hvad disse arealer skal anvendes til, men helhedsplanen skal ikke være til hinder for, at de anvendelsesmuligheder, der har været nævnt, kan realiseres.*

## Den nye Nordby

Nord for Helsingørvej er der i kommuneplanen udlagt et areal til byudvikling. Arealet, der er ca. 62 ha stort, forventes at kunne udbygges med ca. 700 boliger samt institutioner til brug for områdets beboere. I området kan endvidere placeres en skole, f.eks. udformet som en campus, som det har været foreslået.

## Ammendrup

Nord for Anisse ligger Ammendrup udstykningen, der er både kommuneplanlagt og lokalplanlagt. Arealerne, der tilsammen er på ca. 20 ha, kan rumme ca. 200 tæt-lav boliger og parcelhuse.

## Erhvervsområdet ved Skovgårdsvej

I kommuneplanen er der udlagt en nyt erhvervsområde ved Skovgårdsvej sydvest for Helsingør by. Området har en samlet størrelse på ca. 10 ha og vil kunne opfylde behovene for erhvervsareal i en lang årrække.

## Nyt boligområde ved Frederiksborgvej

Langs Frederiksborgvej syd for bymidten er et ældre erhvervsområde under omdannelse til boligformål. Området har tidligere bestået af en række ældre erhvervsvirksomheder, herunder flere bilforretninger. Området har en samlet størrelse på ca. 2 ha og lokalplanen skaber mulighed for opførelse af i alt 145 boliger.

## Tofteskolen og Helsingør Skole

De to skoler i Helsingør, Tofteskolen og Helsingør Skole, er blevet organisatorisk sammenlagt. Der er endnu ikke taget stilling til om skolerne skal fortsætte på begge lokaliteter, om de skal samles på et af stederne eller om der skal opføres en helt ny skole et andet sted, f.eks. i Nordbyen eller ved stationen. Hvis skolerne nedlægges skal bygningerne anvendes til et andet formål. I forhold til bygningernes indretning vil det være naturligt at anvende dem til andet offentligt formål eller til f.eks. kontor erhverv.

## Erhvervsområde ved Rundinsvej

I området ligger en lang række virksomheder, med en meget blandet karakter, både hvad angår størrelse og produktion. Området forventes at undergå en gradvis omdannelse gennem de kommende år.

## Vognmarksmarken

Området består af en række ældre erhvervsbygninger, hvor den tidligere anvendelse er ophørt. Området er lokalplanlagt



og kan rumme ca. 145 tæt-lav boliger i 2-3 etager. Byggeriet forventes opført inden for få år.

## Helsingør øst

Helsingør øst er arealer der i dag bliver brugt til landsbrugsformål. Arealerne kan anvendes til offentlige formål, som f.eks. skole og rådhus. Herudover kan der opføres et mindre antal boliger.

I forbindelse med udbygningen af disse byudviklingsområder, er det vigtigt at indtænke eventuelle nye udgifter til vejbetjening og forsyningsanlæg.

Udover de ovenfor nævnte arealer, er der en række arealer i og omkring bymiten, der påtænkes omdannet.



**Nordbyen**  
Arealet er ca. 62 ha.  
Udbygges med ca. 700  
boliger samt institutio-  
ner skole m.m.

**Helsinge Skole**  
Arealet er ca 5 ha.  
Bygningerne skal  
anvendes til skole,  
offentligt formål eller  
kontorerhverv.

**Helsinge Øst**  
Arealet er ca. 3 ha.  
Området er udpeget  
som bymidte og  
påtænkes anvendt til  
offentligt formål,  
herunder skole, rådhus  
ell. lgn.

**Tofte Skole**  
Arealet er ca 3 ha.  
Bygningerne skal  
anvendes til skole,  
offentligt formål eller  
kontorerhverv.

**Bymose Hegn**  
Arealet fastholdes som  
hotel og kursuscenter.



**Nyt industriområde**  
Arealet er ca 10 ha og  
skal anvendes til  
erhvervsformål.

**Industriområde ved  
Rudinsvej**  
Arealet er ca 25 ha og  
forventes at undergå en  
gradvis omdannelse i  
de kommende år.

**Ammendrup**  
Arealet er ca 20 ha og  
kan rumme 200 tæt-lav  
boliger og parcelhuse.

**Vognmandsmarken**  
Arealet er ca. 2 ha og er  
planlagt til ca. 145  
tæt-lav boliger.

Aktuelle udviklingsområder uden  
for bymidten  
1:20.000

 Aktuelle udviklingsområder  
 Grøn sti-ring

# Byomdannelse

*I bymidten peger helhedsplanen på en række nye byggemuligheder. Det drejer sig både om områder der skal overgå til anden anvendelse, efter at den nuværende anvendelse ikke er aktuel mere og om områder der aldrig er blevet bebygget.*

## Stationsområdet

Stationsområdet i den vestlige del af Østergade er omfattet af en lokalplan, som muliggør opførelsen af et nyt Stationscenter. Stationscentret forudsatte etableringen af et større og meget bekosteligt vejanlæg, der bl.a. havde en niveaufri skæring med jernbanen. Med denne helhedsplan er der åbnet mulighed for at etablere en alternativ krydsning med banen syd for stationen. Derfor er der behov for at revidere planerne for bebyggelse af området ved Stationscentret. I helhedsplanen åbnes der derfor mulighed for at opføre bebyggelse til en lang række publikumsorienterede funktioner på arealerne i overensstemmelse med de planlægningsprincipper, som er beskrevet i indledningen. Det kan f.eks. dreje sig om et nyt rådhus, der kan samle de aktiviteter, der i dag er spredt på flere forskellige lokaliteter i kommunen. Et nyt rådhus ved stationen vil som byens største arbejdsplads få en optimal placering lige ved stationen, så det vil være let for de ansatte at tage tog til arbejde. Herudover kan man forestille sig at placere et bibliotek, stationsfunktioner, udstillinger mv. Andre publikumsorienterede funktioner der kan placeres inden for området er f.eks. butikker, cafeer, kulturfaciliteter, kontor, liberalt erhverv, boliger og institutioner.

## Området bagved VP arkaden og det lille villakvarter

Det er en af planens vigtige principper at skabe mulighed for mindre boliger, der kan være et tilbud til enlige og unge, der gerne vil bo i Helsingør. Samtidig vil flere boliger i bymidten skabe mere liv i byen og dermed understøtte de kulturelle funktioner og livet i byens rum. Området syd for VP arkaden er præget af store parkeringsarealer og råber efter mere bymæssighed og forskønnelse. Derfor åbner helhedsplanen mulighed for at nedlægge parkeringspladser og genetablere dem i et parkeringshus syd for VP arkaden med direkte adgang til det primære vejsystem. Samtidig kan der etableres et nyt byrum på nogle af de arealer, der tidligere blev anvendt til parkeringsarealer.

I det lille villakvarter i den sydøstlige del af bymidten er der flere ledige grunde, hvor der kan byfortættes med byggeri i 2 - 2½ etage.

## Møllebakken

Området ved Møllebakken er et meget centralt og attraktivt beliggende område, der åbner mulighed for både fortætning og en ny bypark. Helhedsplanen foreslår en ny boligbebyggelse omkring en ny bypark. Området er godt vejbetjent fra det primære vejsystem samtidig med at lukningen af Centerringen kan skabe mulighed for etablering af en attraktiv bypark. Den gode trafikale placering og beliggenheden ved byens største dagligvarebutik gør samtidig området oplagt til placering af en ny stor dagligvarebutik og byens andet parkeringshus.

## FRA PLANSTRATEGI 2008:

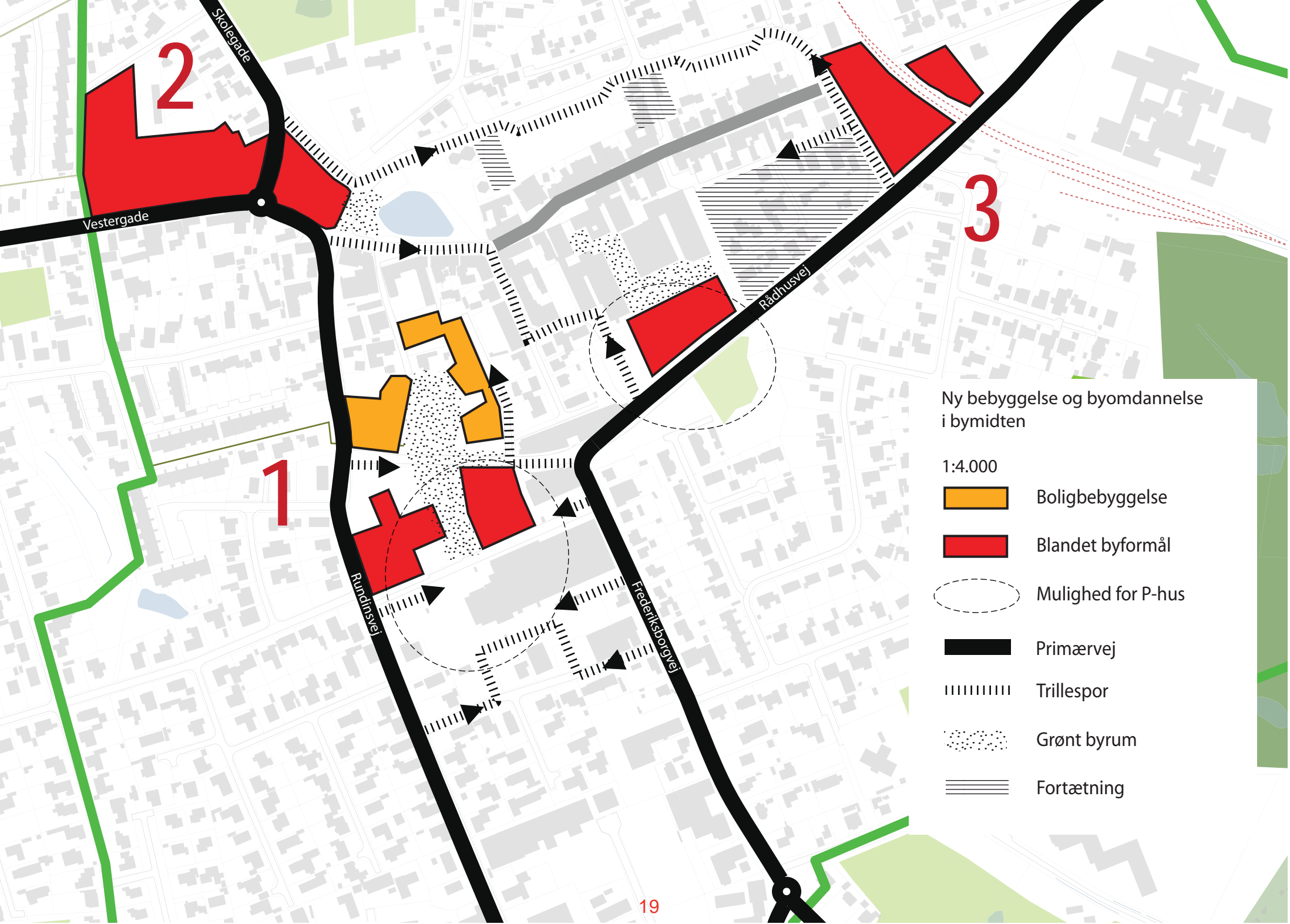
- *Der skal skabes rammer for en forskønnelse og udvikling af midtbyen med fokus på omdannelse af stationsområdet, omdannelse af NAG området og omdannelse af centerbebyggelsen syd for gågaden.*

## Området nord for Østergade

På den nordlige bagside af Østergade nedklassificeres Centerringen til en intern parkeringsgade. Det åbner mulighed for en ny organisering af arealerne, uden at der reduceres væsentligt i antallet af parkeringspladser. Samtidig skabes der ved nyorganiseringen af arealerne mulighed for at den regionale sti kan føres igennem i et selvstændigt tracé med en ny beplantning langs stien. Forbindelsen mellem Nygade og bymidten samt mellem Kirkegade og bymidten blev i forbindelse med Centerringens etablering "skåret over". Med nedklassificeringen af Centerringen kan der igen skabes mulighed for en tættere forbindelse mellem disse områder og bymidten.

## Tinghuset, Fiat grunden og NAG grunden

Vest for bymidten ligger et af byens største tidligere erhvervsområder, hvor den nuværende anvendelse er næsten ophørt. Området ligger i den "vinge" som i indledningen er beskrevet som "Kultur-, fritids- og undervisningsvingen". Området foreslås i helhedsplanen udlagt til en blanding af boliger, kulturelle funktioner og forskellige former for erhverv, herunder bl.a. erhverv tilknyttet fødevarerbranchen. Med forlægningen af den tidligere centerring til en ny rundkørsel syd for Fiatgrunden kan området mellem Tinghuset og Gadekæret friholdes for gennemkørende trafik. Hvis der placeres udadvendte funktioner i Tinghusets underetage, som f.eks. en café eller en ny restaurant, vil området mellem Tinghuset og gadekæret blive et af byens bedste byrum.



# Delområder

*NAG området, området ved stationen og området ved Møllebakken er tre vigtige lokaliteter, der rummer store potentialer mht. byudvikling og fortætning.*

*Ved at tænke byliv og arkitektonisk kvalitet ind i disse områder, kan der ud over nye boliger og erhverv også skabes attraktive byrum og bebyggelser, som kan give Helsingør by et helt nyt image. Samtidig har undersøgelser vist, at bykvalitet og grønne områder er et vigtigt parameter for investeringer.*

*De tre viste udsnit er illustrationer der viser, hvordan områderne kan udnyttes og ikke egentlige projekter.*

**FRA PLANSTRATEGI 2008:**

- *Nye initiativer: Omdannelse af området omkring rådhuset*
- *Opførelse af nyt rådhus*



## 1 MØLLEBAKKEN

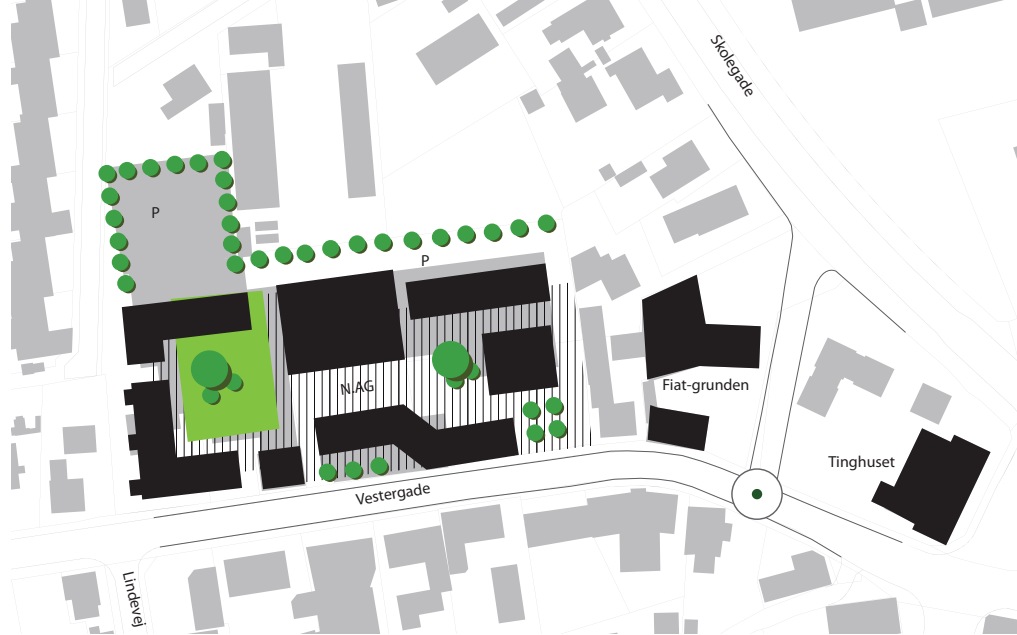
Når man står på Møllebakken, oplever man både det historiske lidt snørklede Helsingør og et åbent kig ud over byen. Dette er et særligt sted, som har mulighed for at blive en stor attraktion i Helsingør. Ved at flytte en del af parkeringsarealerne ud mod Rundinsvej og lukke centerringen for gennemkørsel kan der etableres en ny "Møllepark" som strækker sig fra Møllebakkens top til indgangen til Kvickly.

Med en bugtet boligbebyggelse i 2-2½ etage langs kanten af parken dannes et skrånende parkområde, som samler de store bygningsvolumer i området og får vendt områdets grå bagsidekarakter til forside. I forbindelse med en evt. ny storskala butik over for Kvickly, etableres et parkeringshus med adgang fra centerringen. En del af parken kan anvendes til større markedsarrangementer, som der ikke er plads til i gågaden. Rådhuset tænkes omdannet til f.eks. bibliotek, institution eller en anden funktion, som kan give liv i parken.



*Bebyggelsen langs Mølleparken vil ligge med udsigt over en grøn park.*





## 2 NAG OMRÅDET

Står man ved gadekæret opleves N.A.G. området meget tæt på. Det skyldes dels de store siloer og dels at grunden på grund af Vestergades knæk ligger lige i sigtelinjen fra gadekærsområdet. Områdets bygninger er meget forskelligartede og udgør et charmerende og særligt sted i Helsingør. Det bør understøttes fremover, både hvad anvendelse og bygningsvolumner angår. Her er plads til det lidt "skæve" og sammenfattede og hvis det er muligt, bevares siloanlægget men med en ny funktion. Man kan forestille sig boliger i 2-2½ etage i en del af området, værksteder, biograf, gallerier og mindre butikker. Alt i en blandet kontekst med små intime gårdrum og pladser, som i gamle købmandsgårde og baggårdsmiljøer. Af hensyn til Vestergades gadeprofil er det vigtigt, at der holdes en nogenlunde fast facadelinje mod vejen, dog med enkelte tilbagetrækninger. Parkering bør foregå på områdets nordside. Området kan evt. tænkes sammen med Fiatgrunden.



## 3 STATIONSOMRÅDET

Jernbanen ligger som porten til Helsingør når man ankommer fra øst. Dermed udgør banen også den naturlige afgrænsning for bymidtens handelsliv. Men placeringen af en bebyggelse, der kan indeholde nye publikumsorienterede funktioner, som f.eks. Rådhus, bibliotek, og butikker, vil der kunne etableres en plads som afslutning på Østergade. Samtidig vil byggeriet ligge optimalt i relation til stationen og en ny busterminal bagved Rådhuset. Byggeriet tænkes opført i 2-3 etager som på grund af landskabets karakter ikke vil opfattes højere end den eksisterende by. Sivegaden til den nordlige del af bymidten og den regionale sti krydser den nye "Rådhusplads". Området ved den nye "Rådhusplads" er udlagt som shared space, dvs. et område med lige rettigheder for alle trafikanter.