



områdeinddeling



1. Sommerlandet
2. Smågårdslandet
3. Sølandet
4. Skovlandet
5. Helsingør by

En kommune - fem delområder

Helsingør kommune spænder ud mellem Nordkysten og Grib Skov. I mod syd og nord har den sine absolutte landskabelige barrierer. Det samme gælder mod vest, hvor den store Arresø danner grænse.

Selv om Helsingør kommune er en fuldt integreret del af hovedstadsregionen, er dens landskab og bebyggelsesmønster noget anderledes. Grib Skov, Arresø og Esrum sø er tre af de store landskabelige elementer, der deler regionen på tværs.

Således er der på tværs af regionen en landskabelig barriere mellem fingerbyens sammenhængende byflade, der stråler ud i landskabet og nordeggen, hvor landskabet er mere åbent og hvor bebygge bysamfundene ligger som øer i landskabet.

Livlinen mellem det nordlige København og Nordkystens sommerhusbosætning er de kraftige infrastrukturer i form af højspændingsledning, veje og baner, der fører fra centrum og ud i landet.

Det er i konsekvens af denne »fortælling«, at Helsingørs geografi med lidt god vilje kan inddeles i 5 nogenlunde klart adskilte delområder, områder inden for hvilke de enkelte planlægningsbestemmelser beskrives.

Nordligst findes »sommerlandet«, dvs. striben af bebyggelse langs nordkysten. Bagved er »smågårdslandet«, mod vest »sølandet« og mod syd »skovlandet«. I midten ligger Helsingør by, som det urbane element.

Det er denne opdeling af kommunen, der er grundlaget for den efterfølgende områdebeskrivelse og de dertil hørende rammer for lokalplanlægningen.

Smågårdslandet er den store og lidt mere åbne landskabsflade, der strækker sig fra sommerhusområdet i nord til skovlandet i sydøst. Små isolerede bebyggelser og en spredt gårdstruktur præger dette landskab. Det er det typiske og gennemgående landskabsbillede i kommunen og det er den yderste landskabelige kant af hovedstadsregionen... et landskab med meget »blåt« i form af små søer, vandhuller og moser.

Historisk rids

I smågårdslandet findes Helsinges Kommunes bedste landbrugsjord, et område som har været opdyrket siden oldtiden og hovedsagelig fremstået som et åbent, skovløst landskab præget af agrar bosætning. Ved Vejby, Ørby og Laugø vidner flere store bronzealderhøje om områdets betydning i oldtiden. Stednavnene tyder på, at bebyggelserne har rødder i vikingetiden.

I områdets sydvestlige hjørne op mod Tisvilde Hegn ligger terrænet lidt lavere. Dette moseområde var oprindelig en fjordarm, der forbandt den salte Arresø med Kattegat. Men den senere landhævning gjorde, at Arresø blev en sø og afskåret fra Kattegat, mens den nordlige fjordarm blev til mose- og vådområde. Tværs over Ellemosen fører en brolagt oldtidsvej, som Nationalmuseet udgravede i 1943.

Ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet flyttede flere af de gårde, som før havde ligget inde i landsbyerne, ud på landsbyernes jorder. Dette bebyggelsesmønster med landsbyer og udflyttede gårde præger stadig området og giver denne særlige karakter af åbent land med pletvis, spredt bebyggelse enten i form af en lille landsby eller blot en fritliggende gård. Landskabet blev så at sige befolket og alt foregik ikke længere kun omkring gadekæret.

Gribskovbanen når frem til Helsinges i 1897 og videreføres til Tisvilde i 1924. Den blev en vigtig faktor for erhvervsudviklingen og sommerturismen omkring Vejby og Ørby og ligeledes porten til hele sommerlandet.

Ørby er som bosætningsby ikke vokset, men et sommerhusområde blev etableret i 50-erne, dog uden kontakt til sommerlandet ved Nordkysten.



området idag



Omrids af smågårdslandet



Området idag

Smågårdslandet er et landskab, vor bebyggelsesmønsteret efter udskiftningen stort set ikke er ændret. Kun de nye nord/sydgående infrastrukturer med bane, veje og højspændingsledning har påvirket landskabsbilledet. Landskabet er således mere fremkommeligt i retningen nord/syd end øst/vest.

Landskabet er et typisk morænelandskab med en svagt bølget terrænform og med mange små dødshuller kranset af vegetation, som gør området varieret, trods dets lidt åbne karakter. Det er et både »grønt« og »blåt« landskab, tegnet af levende hegn, enklaver af skovlunde og et omfattende »tæppe« af småsøer, vandhuller og enkelte bække/vandløb samt mosearealer.

Ellemosen, den gamle tørlagte fjordarm, afviger ikke væsentligt fra det øvrige landskabsbillede. Mosen udtryk svarer udmærket til de andre vandlidende arealer i landskabet i øvrigt.

I smågårdslandskabet ligger stadig de spredte landsbyer med Vejby, Ørby, Mønge, Valby og Laugø som knudepunkterne. Uafhængig af disse danner der sig et jævnt mønster af smågårde, hvis indbyrdes afstand fortæller om ejendommenes/brugenes størrelser og dermed jordens bonitet, som må betegnes som middel.

Bygninger og landskab er i den lidt mindre skala; et landskab med småbrug og et landskab, hvor influensen fra hovedstaden kan mærkes i form af hobbylandbrug. På den måde har landskabet efterhånden både en rekreativ og erhvervsmæssig betydning.

Landskabet kan opfattes som det sidste pusterum inden man møder den tætte sommerhusbebyggelse langs kysten.

Vejby

Byen er vokset fra at være en lille klynge landsbyhuse til et bysamfund med 1000 indbyggere og ca. 360 boliger, overvejende parcelhuse fra 60-erne.

Banesporet danner den sydlige kant og Tisvildevejen den nordlige akse. Her imellem spænder den lille bykerne med de små og lave landsbyhuse omkring Rågelejevejen. Øst for denne har vi kirken, parcelhusområdet og erhvervskvarteret, og mod vest samler de fleste offentlige institutioner sig med skole, plejecenter, fritidshjem og børnehave.

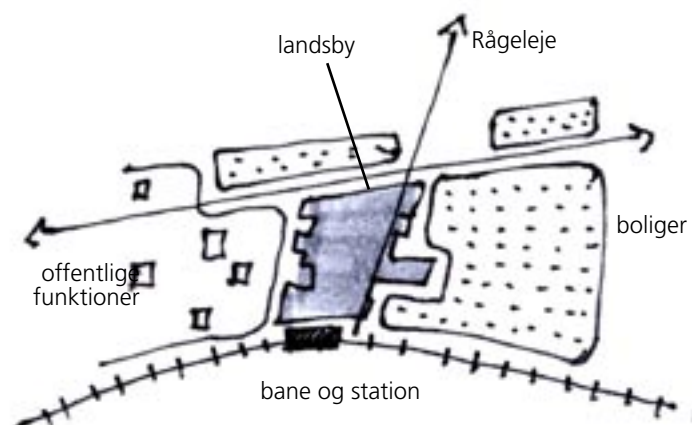
Landsbykernen er typisk, men ikke speciel og derfor ikke egentlig bevaringsværdig. Området omkring kirken er pålagt en fredning, hvilket betyder, at der er friholdt for bebyggelse i visse retninger. Kirkens frie og grønne beliggenhed er et særligt træk ved byen. Den nedlagte stationsbygning er et lille vartegn, som måske kan finde anvendelse.

Idrætsområdet med idrætshal er også et særligt punkt i byen.

Trafikalt set er stiforbindelserne mod Ørby og stranden gode.



Vejby - diagram



området idag

**Valby**

Valby fastholder sin identitet og karakter af landsby. De 7 gårde med jord op til byen ligger der stadig, selv om den landbrugsmæssige drift er på retur. De små landsbyhuse har desuden bevaret deres præg af gadebebyggelse. Samlet set er det et autentisk landsbymiljø, fastholdt gennem restriktive byggeforskrifter.

Trods sit præg af landsbymiljø, indeholder byen dog idrætsplads, forsamlingshus og kirke.

Landskabsbilledet omkring byen er fladt, kun de spredt beliggende gårde markerer sig som punkter i horisonten.

Ørby

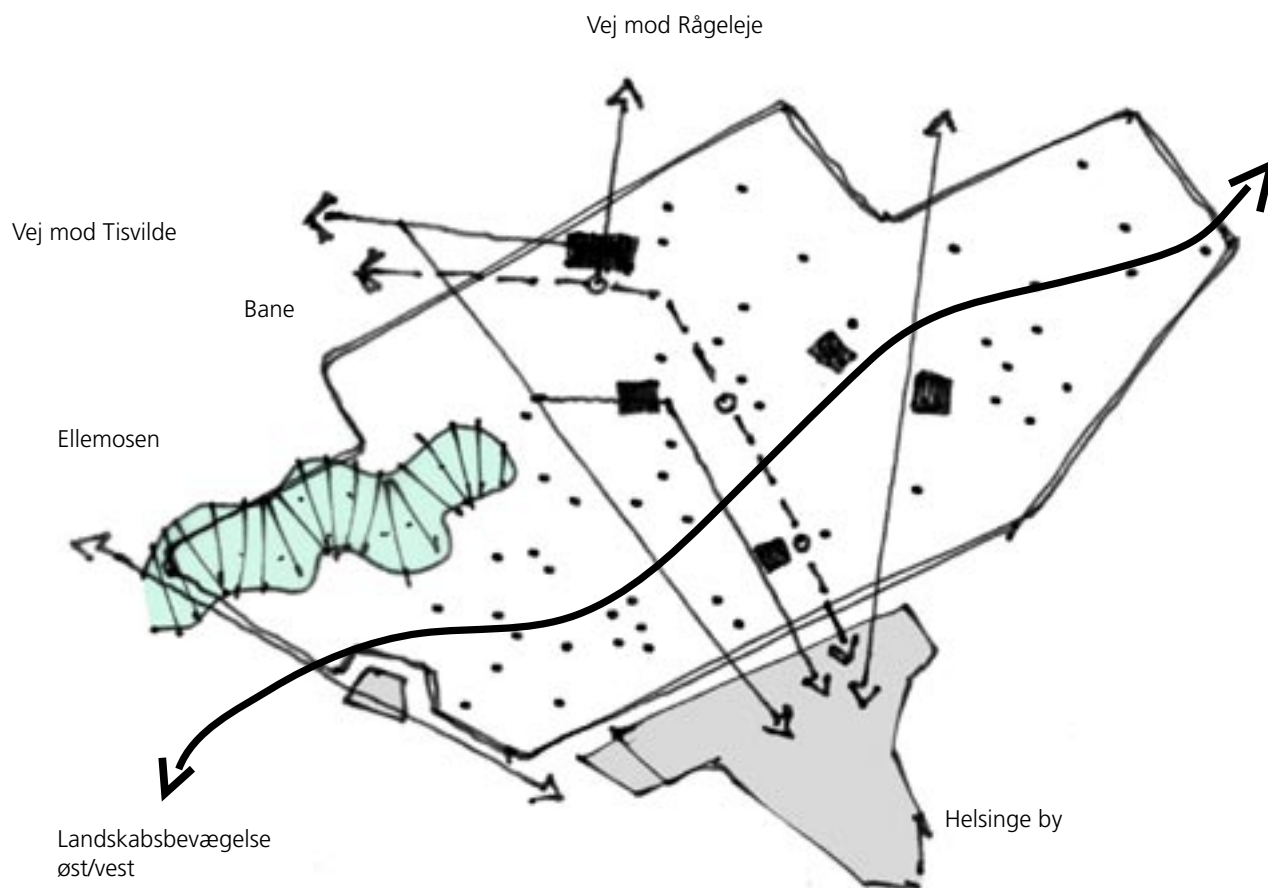
Landsbyen er kendetegnet ved at være en sammensat bebyggelse uden en tydelig bykerne. Dog er der en lille samling gamle landsbyhuse nord for Aske-mosevej.

Byen har tre gårde og et lille antal byhuse, som har lagt sig som årringe uden om de gamle bygninger.

Der er to granitværksteder i byen med en lille skulpturudstilling. Det tidligere mejeri er omdannet til boliger.

Bymiljøet er dog mindre intakt end fx i Mønge og Valby. Til gengæld ligger Ørby landskabeligt meget smukt, omgivet af et varieret marklandskab med kulører efter årstiden. Hegn og markskel trækker tydelige streger i landskabet.

I 50-erne kommer sommerhusudstyknin-gen til. Bebyggelsen kiler sig helt ind mod bykernen, men er som sådan ikke en del af denne.



*Diagram over Smågårdslandet
- visende at veje og bane udgår fra
Helsingør og peger mod kysten. Infra-
strukturen har retning nord/syd, mens
landskabet snarere har retning øst/vest.*

området idag

**Mønge**

Landsbyen er kun en lille klynge huse og en enkelt gård. Den liden størrelse til trods – eller måske netop derfor – er landsbykarakteren intakt og den lille skala præger stedet. Der er hobbylandbrug med heste, får og høns. Landsbyen har en »gennemsigtig« karakter med tydelige kig ud til landskabet, hvor de stjerneformede markskel stråler fra byen og ud over markerne. Samspillet mellem bebyggelse og landskab er her meget nærværende.

Bymiljøet er stadig intakt og landsbystemningen tydelig.

**Laugø**

Landsbyen spænder ud mellem jernbanen i nordøst og Laugøvej mod sydvest. Øst for banen ligger et mindre område med nyere enfamiliehuse, som ikke besidder nogen landsbykarakter. Denne bebyggelse samt landsbykernen er omgivet af fire gårde, der igen danner overgang til et stort og ret fladt landskabsbillede.

Landsbykernen rummer et hestevognsmuseum og et mindre smedejernsmuseum; begge dele tilfører stedet en hyggelig stemning.



Planer for fremtiden

Hvad der er by og hvad der er landskab forventes ikke ændret i planperioden. Bosætningen i og omkring de små bysamfund bliver minimal. Det er hensigten at bevare det »plettede« bebyggelsesmønster med isolerede små landsbysamfund. Hver af disse småsamfund kan stedvis suppleres med enkelte hulfyldninger eller i særlige tilfælde små afrundinger af landsbymiljøet. Men der er kun tale om et ganske beskedent antal boliger, idet den samlede udbygning primært skal foregå i Helsingør. Og egentlig erhvervsvirksomheder kommer heller ikke på tale.

Kun Vejby forventer at få en tilvækst over de næste 5-10 år, men formodentlig kun en tilvækst, der stabiliserer befolkningsunderlaget, således at den nuværende private og offentlige service kan opretholdes.

Vejbys erhvervsområde ved Rågelejevejen kan næppe udvikles over de kommende år (efterspørgslen har været begrænset), hvorfor der er planer om at konvertere dele af området til boligformål.

En udbygning nord for Vejby må ikke medføre, at campingpladsen smelter sammen med bykanten; landskabet omkring Vejby skal være frit. Det er en afgørende kvalitet.

I takt med byudviklingen vil også den offentlige service følge med. Skolen udbygges, flere ældrevenlige boliger, renovering af sundhedscenteret og en ny integreret institution er nogle af de forestående planer. Inden for privat service/handel åbnes der mulighed for at en enkelt større dagligvareforretning kan etableres i centerområdet omkring Krydset Rågelejevej/Tisvildevej.

Nationalparkprojektet

Hvor det er muligt, bør de blå landskabsselementer styrkes på egnen; både for at tydeliggøre det landskabelige særpræg og medvirke til den vandkvalitetsforbedring, som tilløbene til Arresø skal sikre samt understøtte det Nationalparkprojekt, som er under planlægning i Hovedstadsregionen.

For smågårdslandet betyder det blandt andet, at der forudsættes en bredere landskabskorridor (spredningskorridor for dyr og planter) fra Valby hegn mod Holløse Bredning, Ellemosen til Tisvilde Hegn. Projektet er pt. kun i en indledende fase.



Skitse over spredningskorridor

Rammer for lokalplanlægningen Vejby

C4 Vejby

Anvendelse:

- Området er centerområde og anvendelsen er helårsboliger, handel, service og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, samt offentlige formål som institutioner og lignende.
- Områdets karakter af blandet og uensartet landsbymæssig bebyggelse skal bevares.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 40.
- Byggeri kan opføres i 1½ etage.
- Ved ny bebyggelse skal der udlægges opholdsarealer i terræn og/eller som altaner og tagterrasser. Størrelsen fastlægges under hensyn til byggeriets størrelse og anvendelse.
- Ved ny bebyggelse skal der som udgangspunkt udlægges parkeringsarealer svarende til 1½ p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

Grundstørrelse:

- Der må ikke udstykkes grunde mindre end 500 m².
- Den overordnede matrikulære struktur må ikke ødelægges ved sammenlægning af ejendomme.

Andet:

- Centerområdets kant mod de omgivende boligområder skal bestå af hække og anden beplantning. Faste hegn må kun opsættes omkring de nære opholdsarealer og mod andre naboer i centerområdet. Mod Stationsvej og P. C. Skovgaardsvvej kan der, for at afskærme for haver, opsættes lave stakitter eller plantes lave hække.
- Området ved stationsbygningen, vist med skravering, skal overføres til byzone.

B14 nord for Tisvildevej B15 syd for Vejby Skole B16 omkring Vejby Kirke B23 Enstensevej

Anvendelse:

- Områderne er boligområder med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse. Der er dog også enkelte grupper af række- og dobbelthuse.
- Eventuel fortætning i form af dobbelthuse skal ske i den del af B16, der ligger mellem Kirken og Lokalbanen.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
- På ejendomme med række- og dobbelthuse fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Fritliggende enfamiliehuse må opføres i 1½ etage.
- På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 2 etager.

Grundstørrelse:

- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 500 m² pr. bolig.

Andet:

- Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

B40 nord for Møngevej

Anvendelse:

- Området er boligområde.
- Nye boliger skal opføres som samlede bebyggelser i form af række-, klynge-, kæde-, dobbelthuse og/eller mindre grupper af fritliggende enfamiliehuse

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten fastsættes på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40 %.
- Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser. Arealerne skal udlægges og anlægges så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.
- Byggeri må opføres i max 2 etager under hensyntagen til områdets karakter, nabobebyggelse og det åbne land.

Grundstørrelse:

- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 500 m² pr. bolig, eksklusiv andel i fællesarealer.

Andet:

- Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- Den del af området der er vist med skravering skal overføres til byzone. Resten af området overføres fra erhvervsområde til boligområde.



område C4



Kort over Vejby

E4 Erhvervsområde i Vejby*Anvendelse:*

- Erhvervsformål som håndværk, lettere industri og lager- og værkstedsvirksomhed. Der kan etableres detailsalg i relation til virksomheden.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 m. Særlige bygningsdele som skorstene og ventilationsafkast kan opføres i større højde.

Grundstørrelse:

- Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m².

E10 Kraftvarmeværk i Vejby*Anvendelse:*

- Kraftvarmeværk med tilhørende administration.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Det bebyggede areal må højst udgøre 40% af grundarealet.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, tankanlæg 25 m og skorstene 30 m.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D13 Skole, idrætsplads, institutioner og sundhedscenter med plejeboliger*Anvendelse:*

- Offentlige formål som skole og undervisning, idræt og aktiviteter under folkeoplysningsloven, samt daginstitutioner og sundhedscenter med tilhørende plejeboliger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den del af rammeområdet der ligger nord for Tisvildevej må ikke overstige 40. For ejendomme syd for vejen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D14 Vejby Kirke*Anvendelse:*

- Kirke og kirkegård, præstegård, sognekirkegård, menighedshus og lignende.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsens omfang, udseende og højde fastsættes ud fra områdets helhed og under hensyn til udsigten til kirken.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes yderligere.

F8 Campingplads ved Vejby

Anvendelse:

- Området skal anvendes til campingplads.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter. Hovedparten af området skal forbeholdes campister med telte eller campingvogne.
- Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes yderligere.

Andet:

- Området skal forblive i landzone.



Kortudsnit ved campingplads

Ørby

L2 Ørby

Anvendelse:

- Landsbyen er primært til helårsbeboelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Der er desuden mulighed for at drive lokalt forankrede erhverv som mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder, kunsthåndværk og detailsalg i relation til de nævnte virksomhedsformer.
- Der kan opføres samlede bebyggelser på landsbyernes ældre gårde i takt med at jorden frastykkes til sammenlægning med andre landbrugsejendomme. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 25.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Byggeri må opføres i 1½ etage. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.
- Ved placering af ny bebyggelse skal der tages hensyn til udsigten til det omgivende landskab.

Grundstørrelse:

- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 600 m².
- På de øvrige ejendomme fastsættes grundstørrelser ud fra en helhedsvurdering af ejendommens karakter, omgivelserne og byggeriets påvirkning af disse, dog ikke mindre end 100 m² eksklusive andel i fællesarealer.

Andet:

- Ørby skal forblive i byzone.
- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- Landsbyens karakteristika i form af gadeforløb, bygningernes placering i forhold til gader og verdenshjørner og lignende skal understøttes og bevares.

S7 ved Ørby

- Området er delt i to, da den vestlige del omkring Fyrrebackken, Skelbæksås og Englovsvej 18-26 ligger i landzone.

Anvendelse:

Området er et sommerhusområde, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 bolig på større grunde. Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

- Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

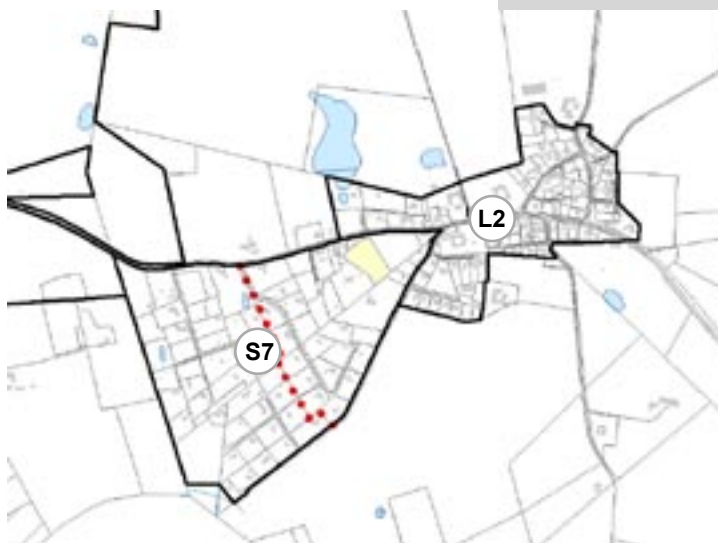
- På sommerhusgrundene i den østlige del må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.
- På sommerhusgrundene i den vestlige del må bebyggelsesprocenten ikke overstige 5, dog kan der bygges med et etageareal på min. 120 m².
- Byggeriet må ikke være højere end 1 etage. Tilbygninger til eksisterende sommerhuse i 1½ etage kan dog opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

Grundstørrelse:

- I den østlige del må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m².
- I den vestlige del må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.400 m².

Andet:

- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- Den vestlige del af området skal overføres til sommerhusområde.



Kort over Ørby

Mønge og Laugø

L1 Mønge L4 Laugø

Anvendelse:

- Landsbyerne er primært områder til helårsbeboelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Der er desuden mulighed for at drive lokalt forankrede erhverv som mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder, kunsthåndværk og detailsalg i relation til de nævnte virksomhedsformer.
- Der kan opføres samlede bebyggelser på landsbyernes ældre gårde i takt med at jorden frastykkes til sammenlægning med andre landbrugsejendomme. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.



Kort over Mønge



Kort over Laugø

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 25.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Byggeri må opføres i 1½ etage. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygning dele være højere.
- Ved placering af ny bebyggelse skal der tages hensyn til udsigten til det omgivende landskab.

Grundstørrelse:

- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 600 m².
- På de øvrige ejendomme fastsættes grundstørrelser ud fra en helhedsvurdering af ejendommens karakter, omgivelserne og byggeriets påvirkning af disse, dog ikke mindre end 100 m² eksklusive andel i fællesarealer.

Andet:

- Landsbyerne skal forblive i landzone.
- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- Landsbyernes karakteristika i form af gadeforløb, bygningernes placering i forhold til gader og verdenshjørner og lignende skal understøttes og bevares.

Valby

L3 Valby

Anvendelse:

- Landsbyen er primært til helårsbeboelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Der er desuden mulighed for at drive lokalt forankrede erhverv som mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder, kunsthåndværk og detailsalg i relation til de nævnte virksomhedsformer.
- Der kan opføres samlede bebyggelser på landsbyernes ældre gårde i takt med at jorden frastykkes til sammenlægning med andre landbrugsejendomme. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 25.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Byggeri må opføres i 1½ etage. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 7,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.
- Ved placering af ny bebyggelse skal der tages hensyn til udsigten til det omgivende landskab.

Grundstørrelse:

- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 600 m².
- På de øvrige ejendomme fastsættes grundstørrelser ud fra en helhedsvurdering af ejendommens karakter, omgivelserne og byggeriets påvirkning af disse, dog ikke mindre end 100 m² eksklusive andel i fællesarealer.

Andet:

- Landsbyer skal forblive i landzone.
- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

hegn skal være levende.

- Landsbyens karakteristika i form af gadeforløb, bygningernes placering i forhold til gader og verdenshjørner og lignende skal understøttes og bevares

D23 Efterskole ved Valby

Anvendelse:

- Offentlige formål som skole og undervisning, højskole, kostskole og lignende samt aktiviteter under folkeoplysningsoven.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- Området skal fortsat ligge i landzone.



Kort over Valby

rammer for lokalplanlægningen



Kortudsnit ved campingplads



Kortudsnit ved golfbane

Ved Helsinge og Holløse**F9 Campingplads ved Helsinge***Anvendelse:*

- Området skal anvendes til campingplads.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter. Hovedparten af området skal forbeholdes campister med telte eller campingvogne.
- Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærms mod det åbne land med beplantning.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes yderligere.

Andet:

- Området skal forblive i landzone.

F10 Golfbane ved Holløse*Anvendelse:*

- Golfbane med tilhørende klubhus samt nødvendige driftsbygninger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger.
- Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærms mod det åbne land med beplantning.
- Der skal laves en samlet plan for beplantning og terrænreguleringer.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- Området skal fortsat ligge i landzone.

Landområderne

Rammebestemmelser for landområderne

Betegnelsen »landområder« omfatter alle de arealer i kommunen, som ligger uden for Helsingør by, øvrige byområder (såsom Vejby og Anisse), landsbyerne, sommerhusområderne og fritidsområderne, dvs. alle de områder, som ikke er omfattet af andre rammebestemmelser.

Rammebestemmelserne for landområderne er enslydende for de tre kommuneområder: Smågårdslandet, Sølandet og Skovlandet.

Anvendelse:

- Områderne skal fortrinsvis anvendes til jordbrugsformål, d.v.s. landbrug, gartneri og skovbrug.
- Områderne kan anvendes til fritidsformål, som ved bygningsanlæg og/eller brugsmønstre ikke forstyrrer det pågældende landskabsbillede, eksempelvis ridesport.
- Vindmøller må kun opstilles som husstandsmøller med en navnhøjde på max. 15 m.

Bebyggelse:

- Der må kun opføres ny bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse.
- Ved placering af ny bebyggelse og nye anlæg skal der tages hensyn til karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, specielt den landskabstype og de skalaforhold, som præger det stedlige landskabsbillede.
- Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke genere for indblik til skove og udsigter over karakteristiske landskaber og vådområder eller virke dominerende i landskabet.

- Vindmøller skal placeres således, at de visuelt opfattes som tilhørende ejendommens bygningskompleks. Der skal fra møllen være en afstand på min. 300 m til byområde og anden beboelse, og møllen skal placeres under størst mulig hensyntagen til naboejendomme og landskab. Desuden skal vindmøller placeres mindst 200 m fra radiokæders sigtelinier.

Andet:

- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være fritvoksende og naturlige for stedet.
- Ridebaner og folde må hegnes med trådhegn, eller med åbne træhegn i mørke og afdæmpede farver. Belysning af ridebaner må højst placeres en 1 meter over terræn.
- Oplag i forbindelse med virksomheder/aktiviteter indrettet i nedlagte driftsbygninger skal skjules bag levende hegn.
- Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal i øvrigt ske i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.
- Som hovedregel skal nye aktiviteter/aktiviteter kunne betjenes af eksisterende vejanlæg uden ændring af disse.
- Områderne skal forblive i landzone.

Helsinges nye kommuneplan 2005-2017 består af 6 hæfter:

"Hovedstruktur og forudsætninger" indeholder visioner og mål for udviklingen i de kommende år for Helsinges Kommune som helhed. Emnerne er blandt andet boligbyggeriet, erhvervsudviklingen, kultur, fritid og turisme, den offentlige og private service, miljø, forsyning og trafik.

De øvrige 5 hæfter omfatter hver sin geografiske del af Helsinges Kommune med beskrivelse og karakteristik af det enkelte område, planer for fremtiden og rammer for den kommende planlægning:

"Sommerlandet" med bebyggelserne og landskaberne langs Nordkysten.

"Smågårdslandet", der omfatter området bag ved Sommerlandet med Vejby, Valby, Ørby, Mønge og Laugø.

"Sølandet" med blandt andet Ramløse og Annisse.

"Skovlandet", der omfatter den østlige del af kommunen, og endelig

"Helsinges By".

Kommuneplanen er udarbejdet af Helsinges Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med Dybbro & Haastrup ApS og Møller & Grønberg AS