



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 nordegnen, hvor landskabet er mere åbent, og hvor 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.

Helsinge by ligger nogenlunde midt i kommunen og det er den regionale hovedby. Byens udvikling har fortsat første prioritet. Byen har et stort opland omkring sig. I dag strækker det sig helt til Nordkysten, til Arresø, et godt stykke vest for Valby samt til Grib Skov i syd. Det er det store opland og trækket af »strøgekunder« mellem København og sommerhuslandet, der i flere henseender gør Helsinge til en regional centerby, hvis befolkningsunderlag er noget større end kommunens eget opland.

Historisk rids

Navnet Helsinge tyder på at bebyggelsens oprindelse går tilbage til jernalderen (200-800 e.Kr.). Stedet blev kirkeby omkring 1100-tallet. I århundrederne efter udviklede stedet sig til en lille landsby med 10-12 gårde omkring gadekæret. I sidste halvdel af 1800-tallet fik byen et par møller, et tinghus og man fik lov til at afholde handelsmarkeder ved Kirkegade. Gårdene ved gadekæret var da for længst flyttet ud og man gik fra at være landsby til handelsby.

Jernbanen med station kom til i 1897, hvorved bebyggelsen de efterfølgende år bredte sig fra gadekæret og ned ad Østergade mod stationen. Byens første Brugs kom til i 1906 og var den tids største af sin art.

Efter kommunesammenlægningen i 1970 bliver Helsinge den administrative hovedby og samtidig flytter Brugsen uden for bymidten til dens nuværende placering på kanten af centrum.

I 1980 gennemføres centerringen, der stramt lægger sig omkring centrum, hvilket betyder at nogle huse må rives ned. Da Østergade få år senere bliver til gågade, har Helsinge »valgt side« og betjenes nu både fra gågaden og fra »bagsiden«.

Op gennem 60-, 70- og 80-erne vokser byen både mod øst, vest, nord og syd, hovedsagelig med almindelige parcelhusudstykninger.

Byporten kommer til ved indgangen til år 2000, som en markering af handelsbyens 100 års jubilæum.



Byen omkring centrum i 1904 og 2004



Det gamle landsbymiljø omkring kirken

området idag



Omrids af Helsingør by

Området idag

Set ude fra ligger Helsingør i et delvist åbent landskab og nogenlunde midt i kommunen. Men samtidig ligger byen på overgangen mellem flere forskellige landskabelige områder: Mod vest møder man Sølandet og Arresø, mod nord har man det åbne og svagt kuperede landskab med de større dyrkningslodder og mod øst og syd indrammes byen af de forskellige skovfelter, som peger i retning af Grib Skov.

Byens kant mod vest og syd er rimelig præcist bestemt af Kildevejen, bortset fra erhvervsområdet, som ligger på den modsatte side. Mod nord er grænsen ligeledes præcist defineret af Frederiksværk-/Helsingørvejen. Til gengæld er den østlige afgrænsning betydelig mere fligget, samtidig med at bykanten holder en pæn afstand til Højbjerg Hegn.

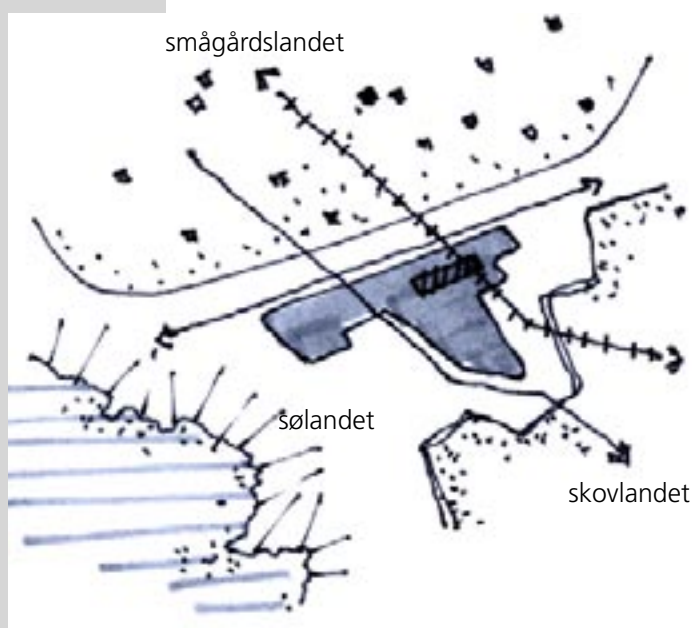
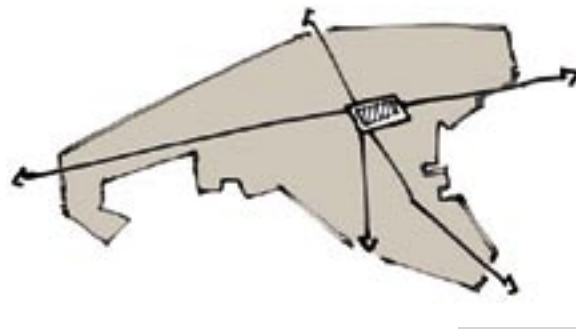


Diagram for Helsingør by placeret mellem de tre landskabsområder

Byens struktur

Byens centrum har bevaret sin position i midten af byfladen. Centeret ligger som en mindre kerne ved gadekæret og den historiske midte. Centerringen definerer den centrale bymidte. Herfra stråler 5 udfaldsveje ud af byen i hver sin retning. Omkring disse primære veje ligger bebyggelserne. Derfor er byen vokset i flere retninger på en gang.

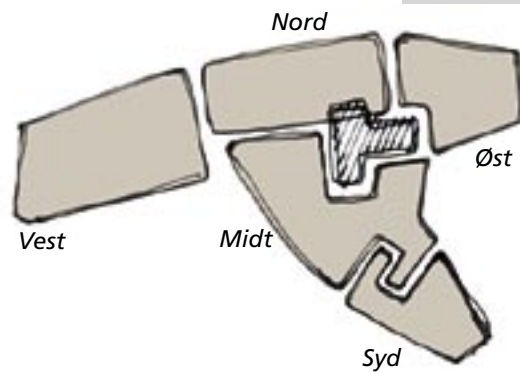


Byens struktur

Byens kvarterer

Med udgangspunkt i byens vejstruktur kan byens sammenhængende flade inddeles i flere kvarterer, orienteret i forhold til byens "nav": Centeret. Foruden centerområdet som også indbefatter dele af kirkeområdet, rådhusområdet og stationsområdet, findes det østlige distrikt, nordkvarteret og vestkvarteret. Syd for centrum ligger Helsing Midt og byfladen afsluttes i den sydlige trekant.

Hver især kan disse områder underdeles efter de enkelte bebyggelsesformer. Dette er byens strukturelle billede:



Byens kvarterer

Centerområdet/bymidten

-indeholder primært detailhandelen med de mange parkeringsarealer, gågaden, stationen og rådhusområdet.

Helsing Øst

-indeholder dele af stationsområdet, gymnasiet og blandt andet Stenlandsgården.

Helsing Nord

-indeholder dele af den oprindelige by-kerne, byens sundhedscenter Helsingegården og etagebebyggelsen Kongensgade samt realskolen. Desuden en række offentlige bymål, blandt andet Helsing skole, kulturhus med bibliotek, lokalhistorisk arkiv, Helsing sportscenter med svømmehal.

Helsing Vest

-rummer primært byens største industriområde ved Tofte, domineret af bilforhandlere og SIS som de store elementer.

området idag

*Helsingørsk Midt*

-indeholder typiske parcelhuskvarterer, et udbygget industriområde med blandede erhvervsvirksomheder i både stor og lille skala. Virksomheder der både retter sig mod engros- og detailhandel samt håndværksservice. Dele af området fremstår nedslidt og kunne måske på sigt konverteres til fx. boligformål. Desuden findes et markant grønt område, hvori den store kursusejendom Bymose Hegn ligger som en lille herregård.

*Helsingørsk Syd*

-afslutter byen med planteskole og nyere og ældre parcelhuskvarterer.

**Byens billede**

Byens billede er enkelt. Det er let at orientere sig langs de 5 indfaldsveje, der alle ender i centerringen. Denne ringgade er byens nav og etablerer en optimal tilgængelighed til bymidtens mange p-pladser, der igen understøtter den detailhandel, der har et kundeoplande, som er betydeligt større end byen selv.

Bortset fra bymidten er der kun få punkter i den samlede byflade, der markerer sig. Det er kirken, siloerne (NAG), rådhus, station (til dels), og Bymose Hegn samt varmegærk.

Ved "nærlæsning" af de enkelte kvarterer bliver det tillige tydeligt, at flere parcelhusområder er præget af de topografiske forhold og nærheden til moseområdet. Herved opnår disse områder en anden karakter end vanlige parcelhuskvarterer.

Som helhed er byen en åben haveby med et meget veldefineret centerområde indrammet af Centerringen. En stærk landskabelig orientering mod øst og en mere rygpræget karakter mod trafikvejen i vest.

Bymidten

Bymidten er primært det bykvarter, der ligger inden for ringgaden, men området knytter sig tæt til stationen mod øst, kirkeområdet mod nord og rådhuset/Kvickly mod syd. Disse tre »annexområder« er således også en del af bymidten/centerområdet.

Bymidten er kommunens knudepunkt, det har højeste tilgængelighed og rummer de fleste private og offentlige bymål.

Området er velbetjent af fem indfaldsveje, en bane/station og flere busruter. Parkeringskapaciteten er meget tilfredsstillende. Desuden mødes byens stinet her. Stinettet fortsætter som passager fra p-områderne på tværs af gågaden og forbinder således nordbyen med sydbyen.

Ringgaden adskiller bymidten fra de øvrige byområder. Men det er samtidig det vejanlæg, der giver optimal tilgængelighed og letter orienteringen i byen. Ringgaden efterlader dog det ene problem, at bymidten opleves fra bagsiden, mens forsiden vender mod gågaden. Centeret har således to ansigter.



"Et behageligt torverum med et stort træ"



"De små passager er genveje og giver centerområdet en tiltrækkende labyrintisk karakter"



"Bagsidefølelsen er tydelig her og det er bymidtens achilleshæl"



"Ringgaden adskiller by og bymidte, men giver samtidig en god orientering "

området idag



"Kirken er en del af bymidten. Men den ligger lidt yderligt i dag på grund af ringgaden og underføringen"

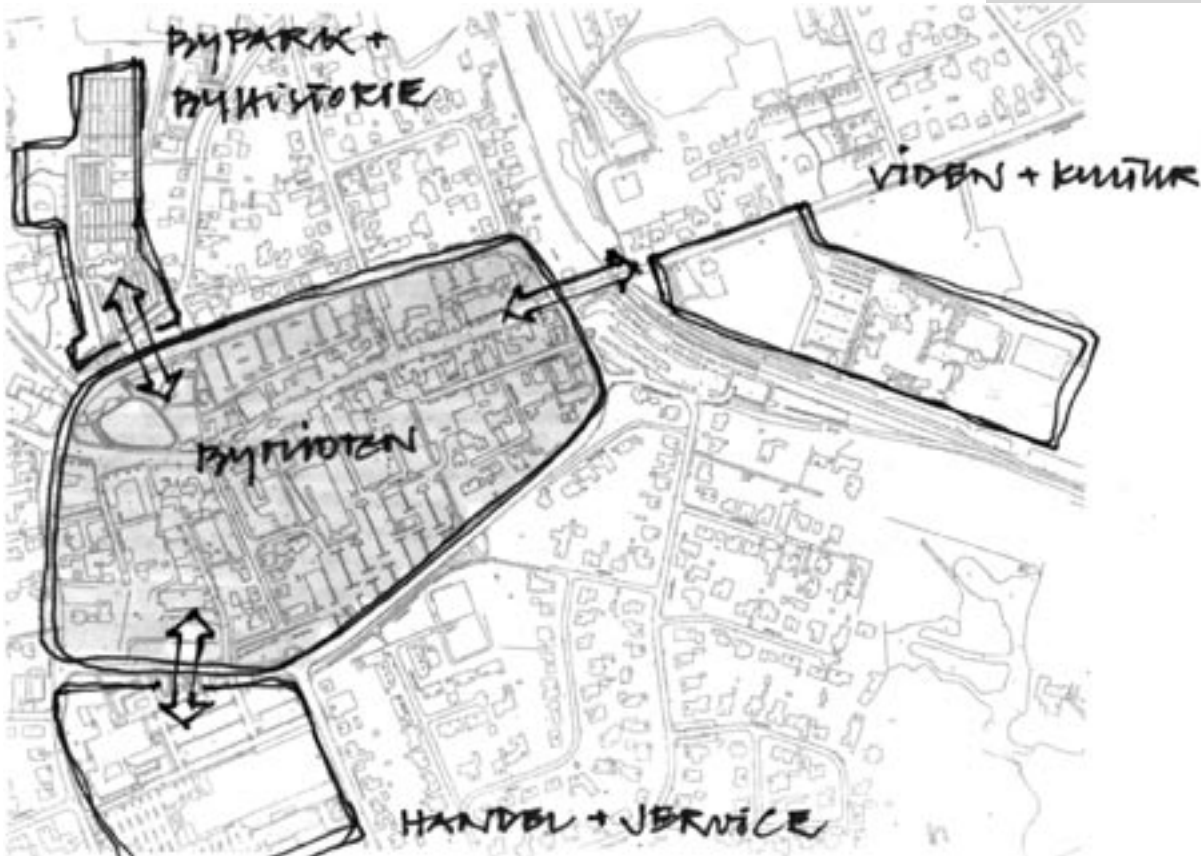


"Der er betydelig mindre bagsidepræg på nord-siden af gågaden. Faktisk er bymiljøet her typisk og charmerende for en stationsby"

Bebyggelsen inden for ringgaden er meget inhomogen, men der er dog et klart mønster med en traditionel gadebebyggelse i 1½-2 etager omkring gågaden. Nord for denne er der overvejende parkering og få sidehuse i en mellemskala, mens sydsiden rummer de store detailhandelsbutikker i stor bygningskala samt det lille villakvarter ved Hammerichsvej. Den store bygningskala fortsætter mod sydvest til rådhus og Kvickly.

Luftfoto - visualisering





Bymidtens afgrænsning med tilhørende "byannexer"

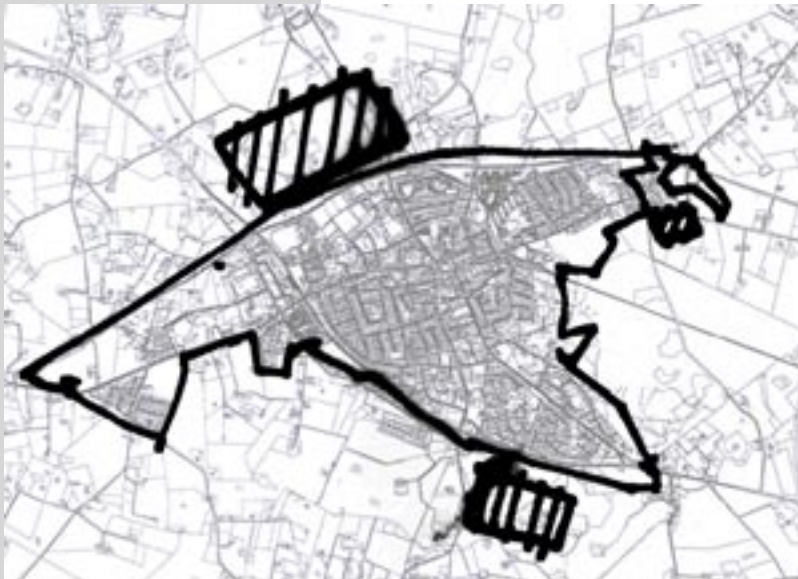
planer for fremtiden

Planer for fremtiden

Hvor banen føres igennem byen er der i dag en form for sprække eller spalte i bymassen. Derfor forekommer stationen lidt yderligt placeret.

Eftersom Helsingør by er kommunens geografiske og funktionelle midtpunkt – og fortsat skal være det, må byens position som den centrale oplandsby befæstes. Derfor har byrådet sat en række mål for byens fremtid:

- Helsingør er planlagt for i det kommende årti at udvikle sig med nye boligområder samt en vis fortætning i bymidten. Rummeligheden er i de udlagte byggezoner henved 1000 boliger, hvilket svarer til en forøgelse på henved 25 % af det nuværende boligantal.



De 3 fremtidige udbygningsområder, hvor Helsingør Nord kan rumme henved 700 boliger

- De nye byggefelter disponeres både øst, vest og nord for byen. På sigt må byen indstille sig på at krybe over på den anden side af både Helsingørvej og Kildevej, men samtidig så tæt på banestrækningen som muligt for at opnå optimal adgang til station.
- Foruden nyudlæg påregnes der en vis fortætning inden for centerringen. Fortætningen vil dog overvejende blive anvendt til butikker, erhvervsformål og kulturelle aktiviteter. Kun i mindre omfang vil der blive plads til nye boliger.
- Grundene NAG og Fiat forventes at konvertere til boligbebyggelse.
- Mod øst og sydøst er udvidelsesmulighederne begrænsede, dels fordi afstanden til stationen vil blive for stor, tilgængeligheden er dårlig og dels fordi det skal sikres, at det smalle åbne landskab mellem bykanten og Hegnet fortsat kan være i frilagt.
- På samme vis er den lille åbne kile mellem Nejlunge og Helsingør helt afgørende. Nejlunge skal fortsat kunne opleves som selvstændig landsby, hvilket er ensbetydende med, at al ny bebyggelse tæt på byen må afvises.
- Det historiske spor gennem byen, som tegnes af Vestergade og Østergade, skal respekteres på den måde, at de gamle vejbyggelinier stadig skal være gældende, hvorved bygningerne langs de to udfaldsveje opnår en præcis og ensartet placering i vejrummet.
- Indfaldsvejene Skolegade, Vestergade, Østergade, Frederiksborgvej og Rundinsvej skal trafiksaneres, specielt for at skabe bedre færdselsforhold for de bløde trafikanter.

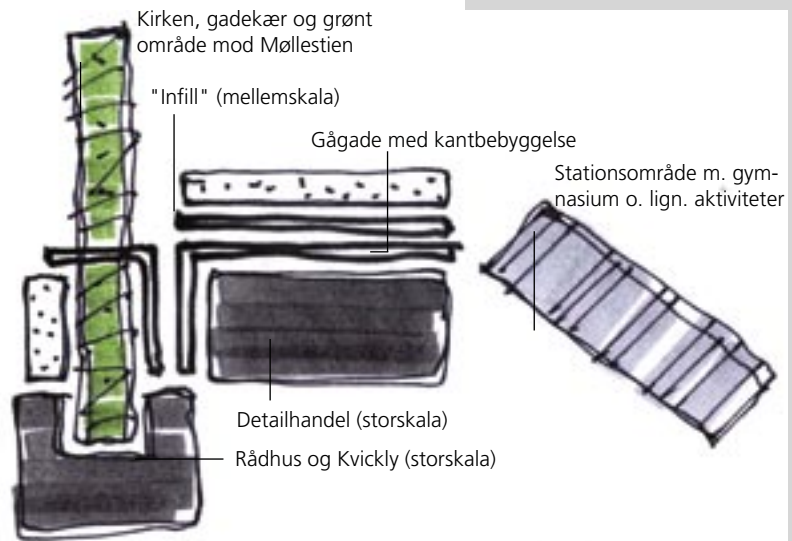
Bymidten

Bymidten udgør en selvstændig og væsentlig planlægningsindsats.

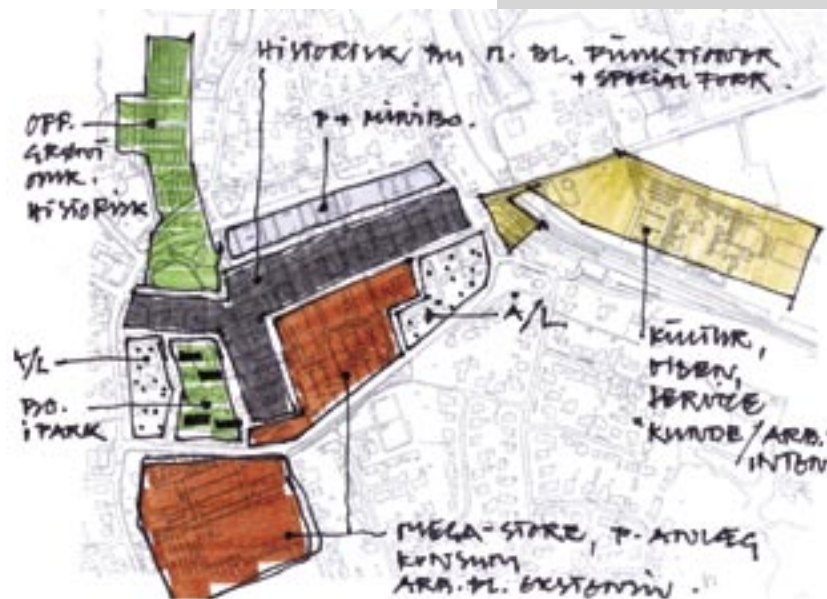
Bymidten defineres som den bebyggelsen, der ligger inden for centerringen, dog med en forbindelse til rådhus-/Kvickly-området og på sigt ligeledes til stationsområdet. I dette område samles kommunens vigtigste funktioner, fordi tilgængeligheden til dette punkt er størst og funktionerne kan nyde godt af hinanden. Derfor skal bymidten også gennemgå en mere gennemgribende planlægningsproces, en proces som byrådet har igangsat. Af samme grund rummer kommuneplanens rammer allerede nu visse reviderede bestemmelser for bymidten.

Sigtet med bymidtens planlægning er:

- Bycenteret skal forstærkes og fastholde sin kommercielle profil. Samspelet mellem flere større dagligvarebutikker med storindkøb for øje er en kvalitet der skal udbygges, fortrinsvis på gågadens sydside. Den store bygningskala kan indpasses her.
- Parkeringsdækningen og den i dag fine tilgængelighed bør ikke forringes. Følgelig skal parkeringsdækningen følge med et øget butiksareal, ca 1 p-plads pr 50 m² butiksareal. Dette kan føre til at parkering på sigt skal etableres i flere planer/p-huse.
- De større og kommercielle bygningsanlæg placeres syd for gågaden.
- Nord for gågaden kan mindre enklaver af ny bebyggelse opføres, uden at det må forårsage væsentlig tab af p-pladser. Bygningskalaen skal her være lille til mellemstor.
- Gågaden skal opgraderes til et behageligt forgængerstrøg med en ny gadebelægning, beplantning etc., men bygningernes forskellighed søges ikke ensrettet eller tilbageført som historisk "gammelby".



bymidtens logo

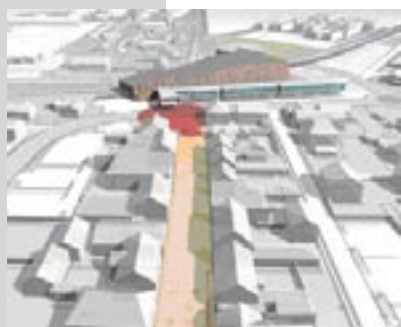


skitse af arealanvendelse og bebyggelsesskala

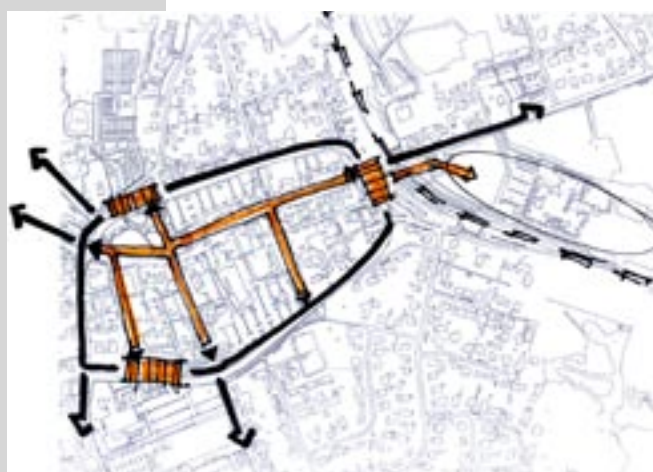
planer for fremtiden



"Set fra oven er der muligheder i det store p-areal - og flere andre steder i bymidten. Det kan indgå i en bymidteplan på længere sigt"



Visualisering af gågade med forslag til nyt stationsområdet i baggrunden

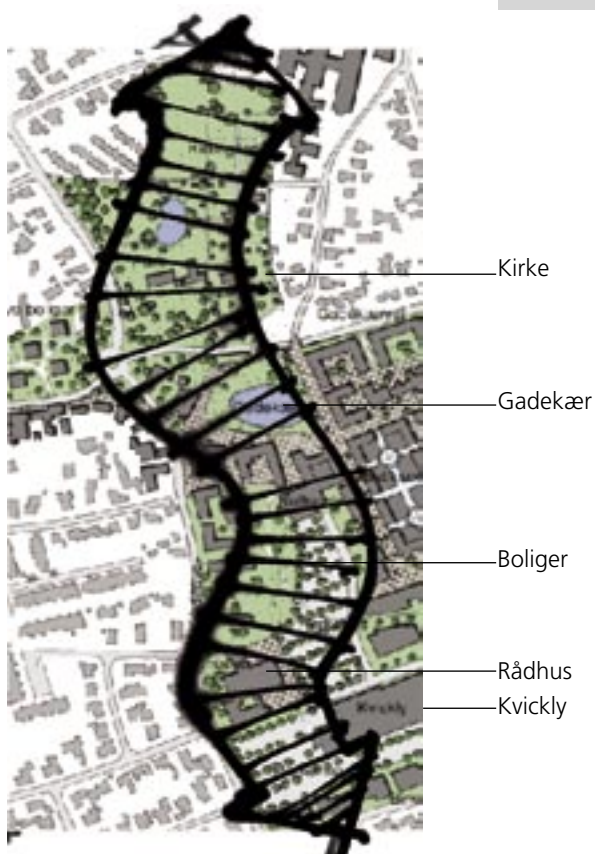


Trafikdiagram med overgangsfelter til henholdsvis kirke, rådhus og station

- Centerringen fastholdes i sin nuværende udformning, men der skal på sigt skabes tværgående forbindelse fra henholdsvis Rådhusområdet, stationsområdet og kirkeområdet til bykernen, således at centerringen ikke virker adskillende men samlende.
- Der skal etableres et sammenhængende gang- og cykelstinet omkring centerringen, således at fremkommeligheden til stationen øges.
- Stationsområdet skal knyttes nærmere til bymidten, dels ved ny bebyggelse, dels ved en omformning af busterminal etc., således at Østergade får en passende afslutning i form af en mindre pladsdannelse.
- Møllesti-området bør overgå til boligområde med parkpræg. Områdets grønne træk kan forlænges mod nord til gadekær og kirkeområdet; tillige mod syd, på tværs af Centerringen via rådhusområdet til Kvickly. Således skabes på sigt en grøn korridor fra nord til syd.
- Funktionelt forbliver centerområdet med blandede funktioner til handel, privat og offentlig service samt boligformål. De kommercielle og meget besøgte bymål placeres i stueplan, mens liberale erhverv og bolig placeres på 1. og 2. sal.

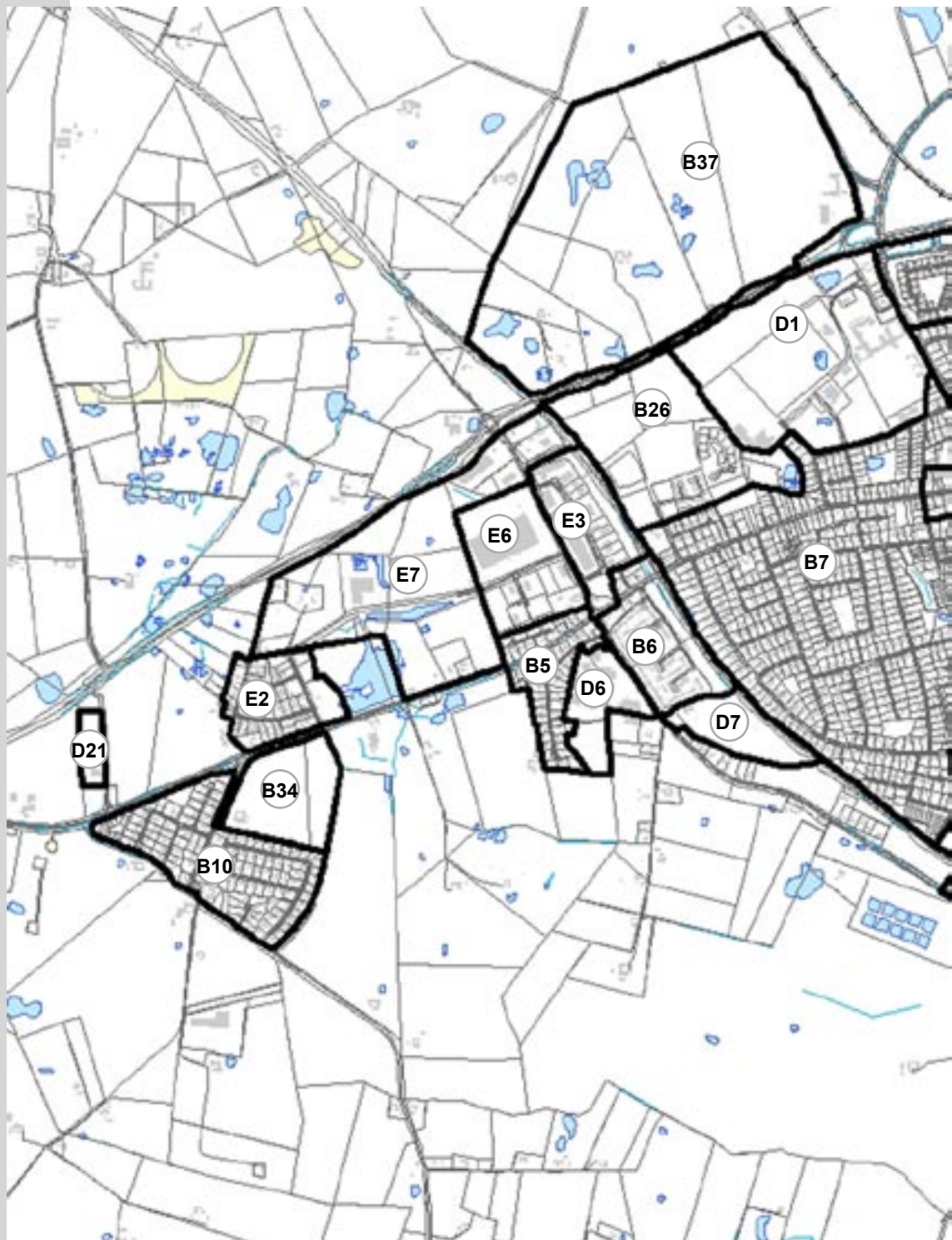
Byrådets målsætning for Helsingør by og især bymidtens udvikling betyder, at der i planperioden skal ske ændringer i det gældende plangrundlag, ligesom nye planer skal føjes til.

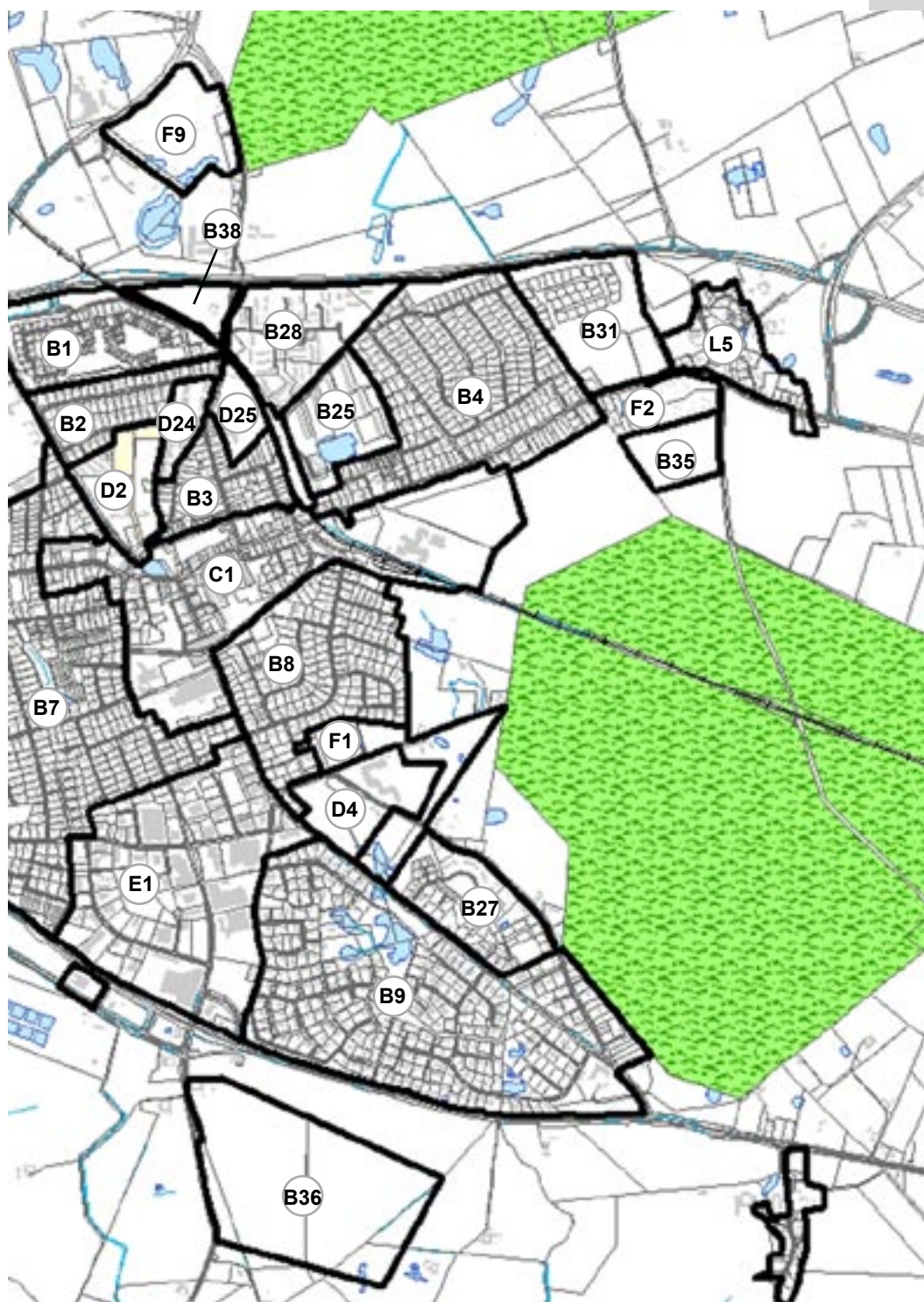
Det forventes bl.a. at der udarbejdes en ny lokalplan for gågadeområdet, at centerbebyggelsen syd for gågaden kan omdisponeres, og at stationsområdet detailplanlægges.



Idéskitse til ny grøn forbindelse fra kirkeområdet via gadekæret og Møllestien til Kvickly

**Rammer for lokalplanlægningen
Kort over Helsingør by**





B1 Birkely
B25 Kongensgave
B26 Bryggergården
B28 Haragergård
B38 mellem Lokalbanen og Helsingørvej

Anvendelse:

- Områderne er boligområder med hovedparten af bebyggelsen som grupper af række- og dobbelthuse. Der er enkelte grupper af fritliggende enfamiliehuse på mindre grunde. Ved Kongensgave er boligerne opført som etagebyggeri.
- Nye boliger skal opføres som samlede bebyggelser i form af række-, klynge-, kæde- eller dobbelthuse.
- Der kan opføres institutioner og lignende lokale serviceanlæg til brug for området.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten fastsættes på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer.
- 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 2 etager, ved Kongensgave i 3.

Grundstørrelse:

- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 200 m² pr. bolig.
- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 500 m².

Andet:

- Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- B38 kan først overføres til byzone, når arealet er indarbejdet i

B36 Ammendrup
B37 Helsing Nord

Anvendelse:

- Områderne skal anvendes til boligformål. Der kan opføres institutioner og anlæg til lokal service.
- I B36 kan der opføres ca. 200 boliger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Boliger skal opføres i forskellige grupper af tæt/lav og åben/lav. Begge boligformer skal være til stede i områderne.
- 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.
- I grupper af tæt/lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50, og på grunde til åben/lav må den ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten for rammeområderne som helhed må ikke overstige 25.
- Boligbyggeriet må opføres i 2 etager.
- For andet byggeri fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne samt anvendelsen af bygningerne.

Grundstørrelse:

- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 100 m² pr. bolig.
- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 500 m².

Andet:

- Boligområdernes kant mod det åbne land skal bearbejdes så der ikke opstår uheldige terrænspring og lignende, ligesom væsentlige sigtelinier bevares.
- Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- B36 skal overføres til byzone.
- B37 kan først overføres til byzone, når arealet er indarbejdet i regionplan-

B2 nord for Kirken
B3 øst for Kirken
B4 Kongensgave
B5 Tofte
B6 Toftevangen
B7 Bryderupgård
B8 Engerød kvarteret
B9 Planteskoletrekanten
B10 Skærød
B27 Gl. Frederiksborgvej
B31 Stenlandsgården
B34 Skærød
B35

Anvendelse:

- Områderne er boligområder med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse. Der er dog også enkelte grupper af række- og dobbelthuse.
- Der kan ved fortætning opføres flere række- og dobbelthuse.
- 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.
- Fritliggende enfamiliehuse må opføres i 1½ etage.
- På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne.

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.
- Byggeri i B4, B5 og B7 langs Vestergade og Østergade skal respektere de gamle byggelinier fra dengang vejene var amtsveje.
- Områder der er vist med skravering skal overføres til byzone.

rammer for lokalplanlægningen



C1 Helsingør

Anvendelse:

- Området er centerområde og anvendelsen er helårsboliger, handel, service og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, samt offentlige formål, herunder større offentlige institutioner.

Overordnet struktur, trafik m.m.

- Centerområdets trafikale struktur skal fastholdes. Der må ikke reduceres i antallet af parkeringspladser indenfor centerområdet.
- Området ved stationspladsen skal bearbejdes, så der opnås en bedre fysisk og visuel forbindelse mellem Gågaden og stationsområdet.
- Området fra Kirken over Gadekæret og Møllebakken til Rådhuset skal være centerområdets grønne element, og forbindelserne over centerringen skal bearbejdes, så der opnås gode fysiske og visuelle forbindelser.

Mellemskala, f.eks.: boliger, kontorer, små klinikker, små udvalgsvarerforretninger, parkering

Parkbebyggelse, f.eks.: boliger, kontorer, små klinikker, små udvalgsvarerforretninger, kunst og kunsthåndværk,

Storskala, f.eks.: dagligvarer, større udvalgsvarerforretninger, parkeringshuse, rådhus



Uddannelsesområde, f.eks.: gymnasium, koncert- og teatersal, parkering, uddannelsesinstitutioner, ungdomshus, boliger

Stationsområde, f.eks.: station for tog og bus, parkering, kulturhus, ungdomshus, dagligvarer,

Placering og udformning af ny bebyggelse:

- På kortbilaget er vist de primære områder for ny bebyggelse samt bebyggelsens art og anvendelse. I de øvrige områder inden for centerringen kan der opføres ny bebyggelse ved fortætning af de enkelte ejendomme. I området ved Hammerichsvej og syd for Vestergade kan fortætning ske ved opførelse af nye enfamiliehuse eller ved opførelse og indretning af dobbelthuse og tofamiliehuse. I området ved NAG og bag Domhuset skal der primært opføres nye boliger i takt med udflytningen af virksomhederne.
- Ved ny bebyggelse skal byggeriet planlægges og udføres, så der stadig er pasager og forbindelser mellem de overordnede vejforløb.
- Ved ny bebyggelse fastsættes vilkår for byggeriets udformning, højder og omfang på grundlag af karakteren af den omgivende bebyggelse og byggeriets anvendelse. Ved bebyggelse af de på kortbilaget viste områder skal bebyggelsesprocenten mindst være 50 for de enkelte områder som helhed.
- Ved ny bebyggelse skal der udlægges opholdsarealer i terræn og/eller som altaner og tagterrasser. Størrelsen fastlægges under hensyn til byggeriets størrelse og anvendelse.
- Inden for gymnasiets delområde reguleres bebyggelsen gennem udlæg af byggezoner og max. etageantal, således at bebyggelsesprocenten for dette område som helhed ikke overstiger 40.
- Inden for gymnasiets delområde må bebyggelsen ikke opføres i mere end 3 etager og med en facadehøjde på max 11 m.
- Ved ny bebyggelse skal der som udgangspunkt udlægges parkeringsarealer svarende til 1½ p-plads pr bolig og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.
- Ved ny bebyggelse på eksisterende parkeringsarealer skal der anlægges nye parkeringspladser indenfor området, f.eks. i form af parkeringshuse og -kældre.

Grundstørrelse:

- I området ved Hammerichsvej og syd for Vestergade må der ikke udstykkes grunde mindre end 500 m². Ved opførelse af dobbelthuse og tofamiliehuse skal der være 500 m² grund pr. bolig, uanset om grunden udstykkes eller ej.
- I de øvrige områder fastsættes grundstørrelser på grundlag af en samlet vurdering af områdets karakter og anvendelse.

Andet:

- Bestemmelser for skilte, facader og byudstyr skal tage højde for delområdernes karakter.
- De forskellige anvendelsestyper lokaliseres alene efter principperne i kortbilaget indenfor de enkelte delområder. Der skal ikke udarbejdes bestemmelser om lokaliseringsskemaer på forskellige etager.

D1 Skole og Kulturhus, sportsplads, cirkusplads m.v.*Anvendelse:*

- Offentlige formål som skole, undervisning og daginstitutioner, idræt og aktiviteter under folkeoplysningsloven, samt større arrangementer som cirkusforestillinger, messer og lignende.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Grundstørrelse:

- De enkelte ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

D2 Helsing Kirke*Anvendelse:*

- Kirke og kirkegård, præstegård, sognegård, 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.

D4 Hotel og kursuscenter ved Bymosegård*Anvendelse:*

- Hotel og kursuscenter.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.
- Hovedparten af det ubebyggede areal mellem kursuscenteret og Frederiksborgvej skal ikke bebygges, men henligge som åbent grønt område.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- En del af området skal overføres til byzone.

D6 Skole ved Tofte*Anvendelse:*

- Offentlige formål som skole og undervisning, idræt og aktiviteter under folkeoplysningsloven.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D7 Institutionsområde ved Tofte*Anvendelse:*

- Offentlige formål som daginstitutioner, specialinstitutioner og lignende.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 1 etage. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D21 HUC*Anvendelse:*

- Offentlige formål som ungdomscenter og knallertbane.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- Området skal fortsat ligge i landzone.

D24 Sundhedscenter med plejeboliger, Helsingegården*Anvendelse:*

- Offentlige formål som sundhedscenter med tilhørende plejeboliger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 m, dog må enkelte bygningsdele være højere.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D25 Helsinge Realskole*Anvendelse:*

- Offentlige formål som skole og undervisning, idræt og aktiviteter under folkeoplysningsloven.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

D26 Bofællesskab m.v.*Anvendelse:*

- Boligformål med henblik på bofællesskab for pleje- og støttekrævende personer (institutionskarakter) samt offentlig formål, der støtter bofællesskabet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.
- Byggeri må ikke opføres i mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m
- Ny bebyggelse skal ligge mindst 30 m fra Højbjerg Hegn

Andet:

- Eksisterende overordnede stiforbindelser i området skal respekteres.
- Området skal forblive i landzone.

rammer for lokalplanlægningen

F1 Grønt område og spejderområde ved Bymosegård*Anvendelse:*

- Åbne, grønne områder, spejderhytter og lignende fritidsaktiviteter. Eksisterende hytter kan desuden anvendes som udflugtsmål og aflastning for daginstitutioner.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må kun ikke opføres bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- Området skal fortsat ligge i landzone.

F2 Nyttehaver ved Nejlunge*Anvendelse:*

- Nyttehaver.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må kun ikke opføres fælleshus og mindre hytter til redskaber og ophold, uden mulighed for overnatning.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkes.

Andet:

- Området skal fortsat ligge i landzone.

E1 Industriområde ved Rundinsvej*Anvendelse:*

- Erhvervsformål som industri og lager- og værkstedsvirksomhed, der kan etableres uden at medføre særlige gener.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsens rumfang på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m². Det bebyggede areal må højst udgøre 40% af grundarealet.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Særlige bygningsdele som skorstene og ventilationsafkast kan opføres i større højde.

Grundstørrelse:

- Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.500 m².

Andet:

- Dele af området kan med tiden overgå til boligformål efter en samlet plan. Dette vil i så ske via et tillæg til nærværende kommuneplan.

E2 Erhvervsområde ved Skærød
E3 Erhvervsområde ved Tofte
E6 Erhvervsområde ved Skovgårdsvej
E7 Erhvervsområde mellem Tofte og Skærød

Anvendelse:

- Erhvervsformål som håndværk, lettere industri og lager- og værkstedsvirksomhed. Der kan etableres detailsalg i relation til virksomheden.
- I områderne E3 og E6 kan der etableres forretninger til særligt pladskrævende varegrupper. Én af disse forretninger må have et etageareal på max. 3.000 m².

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

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

Grundstørrelse:

- I området E2 må der ikke udstykkedes grunde mindre end 1.200 m².
- I de øvrige områder må der ikke udstykkedes grunde mindre end 2.500 m².

E9 Kraftvarmeværk ved Ammendrup

Anvendelse:

- Kraftvarmeværk med tilhørende administration.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Det bebyggede areal må højst udgøre 40% af grundarealet.
- Bygningshøjden må ikke overstige 14 m, tankanlæg og skorstene 33 m.

Grundstørrelse:

- Området må ikke udstykkedes.

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 & Grønborg AS