

Delområde 1

Sommerlandet



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 »sommerhuslandet«, 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.

»Sommerlandet« betegner det område langs Nordkysten, som i dag rummer de ca 5.500 sommerhuse og nogle få enklaver med helårsboliger, (Tisvilde og Tibirke). Til sommerlandet hører desuden Tisvilde Hegn og Heatherhill. Sommerlandet er fritidsbosætningens domæne præget af stor sommeraktivitet og en noget mere tilbagetrukket tilstand i vinterhalvåret.

Historisk rids

Områderne Ellemosen, Tisvilde mose og Holløse bredning var en gang sidearme til det fjordsystem, som forbandt Kattegat med Roskilde fjord for godt 5000 år siden - før landhævningen satte ind og gjorde Arresø til en sø og moserne til moseland.

Stednavnene Tibirke og Tisvilde tyder på, at områderne i jernalderen og vikingetiden var vigtige hedenske kultsteder for dyrkelse af krigsguden Tyr.

I 15-1600-tallet bestod de små fiskerlejer Tisvildeleje og Rågeleje bestod blot af en lille klynge fiskerhytter på 15-20 stykker hver.

I samme periode, dvs for godt 500 år siden, sendte nordkystens klitlandskab flyvesand ind over baglandet. Voldstedet og Ladegården ved Asserbo blev nedlagt og Tibirke kirke sandede til, mens landsbyen blev flyttet til sin nuværende placering. I 1700-tallet blev sandflugten effektivt stoppet blandt andet med plantning af de store skove, der i dag udgør Tisvilde Hegn, Asserbo plantage, Melby overdrev og Liseleje plantage. Det var Danmarks første klitplantage.

I begyndelsen af 1900-tallet opførtes de første sommerboliger langs kysten og i 1917 etableres Danmarks første udstykningsplan for et sommerhusområde, Tibirke Bakker og Bækkebrovej.



historisk rids



Naturområdet Heatherhill

Udstykningerne fortsætter i mellemkrigsårene, men helt overvejende langs kystlinien. Jernbanen til Tisvildeleje bliver anlagt i 1924 og understreger denne udvikling.

Byboere flytter til sommerlandet og de få fiskerfamilier skifter fiskeriet ud med betjening af sommergæsterne. I kølvandet på de toneangivende befolkningsgruppers sommerferievaner følger den store sommerhusbosætning, som først rigtig sætter ind efter krigen i 50- og 60-erne.

Kysten med sine stejle skræntpartier har over tid været udsat for kraftige stormfloder, blandt andet i begyndelsen af det 20. århundrede, hvilket førte til anlæggelsen af de karakteristiske hølde på tværs af kystlinien.

Naturområdet Heatherhill, som idag ligger omgivet af sommerbosætningen. Det blev fredet i 1958, hvilket betyder at området skal forblive nogenlunde uforandret både i udtryk og i afbenyttelse.

Lidt specielt bliver Rågeleje delt ved kommunalreformen i 1970. Det lille bysamfund bliver således et yderområde både i Helsingør og Græsted-Gilleleje kommuner.

Området idag

Sommerlandet er helt domineret af fritidsbosætningen, som strækker sig langs hele Nordkysten i et stort set ubrudt bælte, kun afbrudt de steder, hvor landskabet yder bosætningen modstand fx. ved Tisvilde Hegn, hvor hegnet spærrer for den kontinuerte bebyggelse langs kysten. Et tilsvarende »hul« er der ved Heatherhill.

Sommerlandet har forskellig dybde ind i landet, men er almindeligvis 1-1,5 km. dybt. Afgrænsningen bagud er nok præcis, men ikke særligt landskabelig begrundet. Det er gamle ejendomsforhold og en nedlagt banelinie, der tegner bagkanten. Sommerhusbeplantningen har efterhånden fået en sammenhængende karakter, der gør at overgangen til det åbne landskab fremstår som et gennemgående præcist hegn.

Det synes vigtigt, at sommerlandet opnår en præcis afslutning, således at der ikke henligger løsrevne sommerhusenklaver vilkårligt i landskabet, men at bosætningsmønstret udgør et hele.

Sommerlandets overgang mod vandet er mere selvforklarende, fordi skrænten og forstranden forklarer, hvorfor bebyggelsen ligger lidt tilbagetrukket og dermed også giver en rimelig offentlig adgang til strand og vand.

Havudsigten i den kystnære zone er det primære for Sommerlandet. Beplantningen er alligevel tæt omkring de første rækker af sommerhuse, hvilket gør, at man blot 4-5 rækker tilbage nok har fornemmelse af vandet, men udsigten er fraværende.



Omrids af sommerlandet

Udsigt over Kattegat



området idag



Typisk boligvej i sommerlandet

På landsiden af Kystvejen og syd for den gennemgående sti skifter sommerhusbebyggelsen karakter fra at være større og med meget individuelle og solistprægede huse til at blive mere almindelige udstykninger, hvor de private skelgrænser markeres tydeligt, hvor beplantningen bliver mindre stedsspecifik; det klippede træder i stedet for det mere naturprægede og al bebyggelse er i én etage og består overvejende af træhuse. Bebyggelserne har tendens til at være »indadvendte«, svarende til bosætningsmønstret for parcelhuse.

I sommerlandet findes dog stadig enkelte enklaver, hvor landskab og bebyggelse afviger fra det typiske:

»Sandet«/Tibirke Sand -med sit meget simple udstykningsprincip, ret store grunde og en beplantning, der nærmest viderefører hegnet karakter får på denne vis sit særpræg af »skovbebyggelse«. Sandet orienterer sig således både mod hegnet og Arresø.

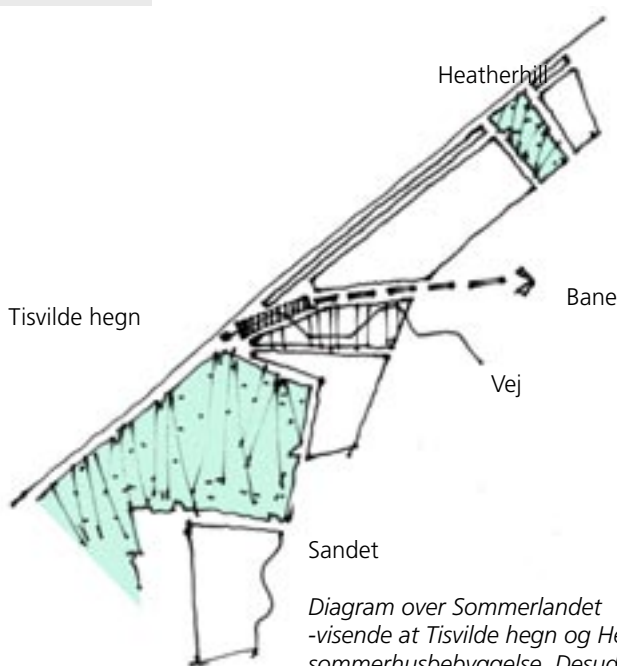


Diagram over Sommerlandet

-visende at Tisvilde hegn og Heatherhil bryder den kontinuerte sommerhusbebyggelse. Desuden vej og bane der fører mod kysten og hvorimellem den mere helårsprægede bebyggelse ligger.

Tibirke Bakker

-er et velbevaret sommerhusområde præget af den stærkt bakkede landskabsprofil, hvorfra der af og til er lange kig til Arresø og den anden vej helt til Kullen. Grundstørrelsen er ekstraordinære, typisk 10.000 m², hvilket gør at bebyggelsen helt underordner sig landskabet med bevoksninger af skovfyr, enebær og lyng. Bebyggelsen er sporadisk på grund af de store grunde og hvert hus er noget for sig. Landskab og bebyggelse danner tilsammen et helt unikt område, hvis mage er svært at finde. Området nyder tillige godt af at være nabo til hegnet.

Tisvildeleje

I sommerlandet indgår et enkelt område, som er beregnet for helårsbosætning: Tisvilde by og Tisvilde leje, fiskersamfundet og stationsbyen som er vokset sammen og idag udgør et hele, dvs. en langstrakt bebyggelse fra strandkanten op forbi stationen og på begge sider af hovedgaden.

Bebyggelsen omkring hovedgaden er mere »fast« forankret end den omliggende sommerhusbebyggelse. Det er grundmurede huse i 1½ til 2 etager, byhuse i sten og pudset samt med rejst tag. Bygningerne orienterer sig mod vejen, men de ligger langt fra på linie, men forskyder sig lidt ind og ud.

Udseendet er også meget forskelligt; byggestil, farver, materialer og proportioner er ganske individuelt. Fællespræget er, at de alle er uens samt det forhold, at de indrammer vejen i sit kurvede forløb mod vandet, hvor den ender blindt i stejleplads og kyst. Dette forløb af uens huse, der kanter det snoede vejforløb og efterlader hjørner og umotiverede skævheder og åbne pladser hist og her, fortæller om byens tilblivelse. Og det er med til at give Tisvilde en egen charme.

Byens individuelle arkitektur, Tisvilde Bio, gallerier, kunsthåndværk, antikvitetsforretninger, loppemarked om sommeren, cafeer, skiltningen og badebystemningen vidner om, at det er en by med to ansigter: Om vinteren er den lille, tilknapet og trykker sig mod Hegnet, mens den om sommeren åbner sig for et større opland og byder på aktiviteter og et forretningsliv, som kun et stort kundeunderlag gør muligt. Denne dobbelthed og denne »skævhed« i byens fysiologi kan man ikke bevare gennem en plan, men dog søge at planlægge for ved at understøtte byens særlige træk.

Byens kvalitet er nærheden til vandet, det individuelle præg (forskelligheden), atmosfæren af landliggeridyl, nærheden til hegnet og byen som »lands end«.



området idag



Luftfoto af Rågeleje

Rågeleje

Det lille leje er i modsætning til »storebroderen« i vest Tisvilde næsten gået i opløsning som byområde. Det fremstår i dag som en lidt spredt samling af huse uden noget egentligt midtpunkt før man er fremme ved kystlinien. Denne tilstand med en lidt nøgen og eksponeret sommerhus- og til dels helårsbebyggelse, hvor den vindblæste strandvegetationen kryber ind omkring de lave huse er en kvalitet og et udtryk, som bør fastholdes. På sin vis har Lejets bebyggelse således en vis autenticitet.

Tisvilde Hegn

Hegnet er ikke en skov i vanlig forstand. Det har sine steder kratkarakter, fordi vegetationen er vejrbidt og meget udsat. Det er en blandet og artsrig vegetation hvor karakteren af kedsommelig granplantage ikke findes. Samtidig er skovbundens let bølgede profil med til at give variation til området.

Hegnet er med sine ca 1304 ha et uforligneligt naturområde med offentligt stisystem, der leder direkte til strand og vand.

Heatherhill

Området er på i alt 26 ha og strækker sig fra kysten og ind i baglandet. Det udgør en grøn korridor mellem Vejby strand og Rågeleje. Det er et åbent, bakket naturpræget område med store lyngbakker og hedekarakter, der næsten møder Kattégat. Det er meget særegent og fremmed på disse kanter, men med stor rekreativ værdi.

Planer for fremtiden

Kanten mod landskabet

Væsentligst i sommerlandet er, at udstykningerne ikke fortsætter ind i baglandet, men at den nuværende bagkant fastholdes som en absolut grænse.

Den tilvækst i sommerhusbosætningen som stadig sker i området (80-100 enheder pr. år) baserer sig på tomme grunde og mindre fortætninger, hvorimod nye udstykninger ikke kommer til.

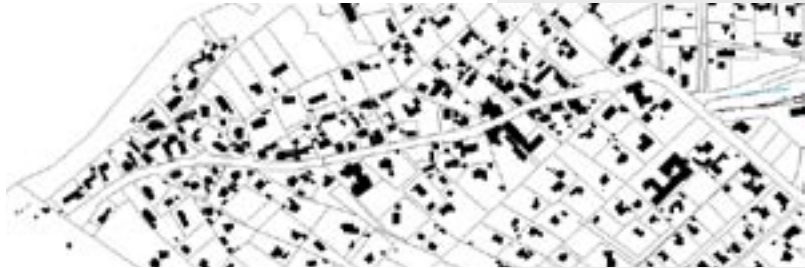
De gamle landbohuse/stuehuse.

Som små og spredte punkter i sommerlandet ligger de ejendomme, hvorfra man i sin tid foretog udstykningerne. Disse lidt ekstraordinære bygninger bør ligeledes fastholdes som historiske reminiscenser. Bygningerne kan på et senere tidspunkt måske blive udgangspunkt for en anden anvendelse, afhængig af hvor mange af området's sommerhuse, der med tiden får fastboende husstande. Denne problemstilling vil på sigt – sandsynligvis lang sigt - kræve en ekstraordinær planlægningsindsats, fordi det befolkningsmæssige tyngdepunkt i kommunen vil rykke længere mod nord og medføre, at servicenettet skal korrigeres på forskellig vis.

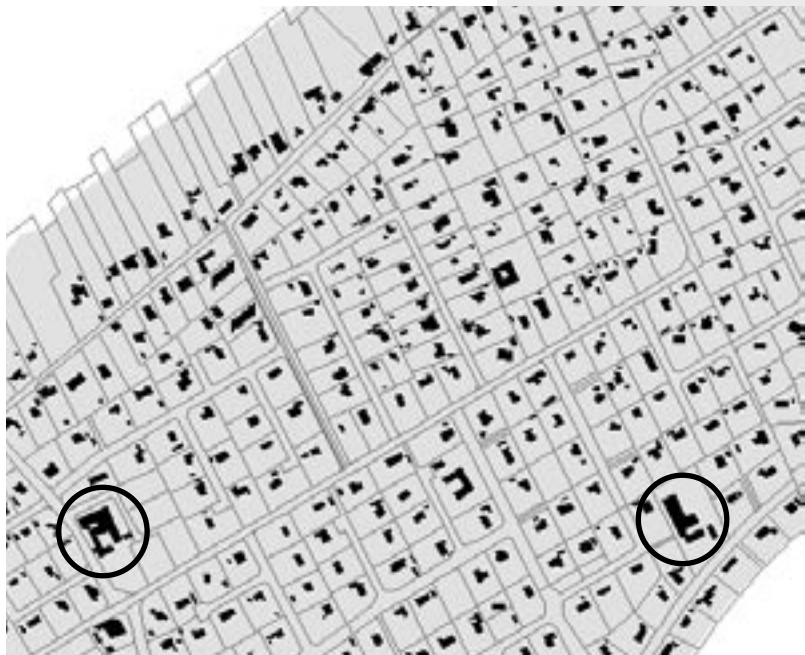
Selvom der planlægningsmæssigt ikke kan gøres meget, er det en ambition, at alle tilgængelige smutveje og stier fra baglandets sommerhuse mod kysten skal sikres, således at stranden gøres så tilgængelig og offentlig som vel muligt.

Rågeleje

Det nøgne og typiske kystlandskab som spiller sammen med den lave, retningsbestemte bebyggelse er særegent for Rågeleje og bør følges op af en bevarende lokalplanlægning, der sikrer dette bymiljø.



Kortudsnit af Tisvildeleje hovedgade med den uregelmæssige bebyggelse.



Kortudsnit af typisk sommerhusområde, hvor de oprindelige udstykningsejendomme er markeret.

planer for fremtiden

Tisvildeleje

Den uformelle og lidt spraglede karakter som synes at kendetegne Tisvilde i dag betragtes som en kvalitet, som bør fastholdes igennem et lokalplanarbejde, gerne med borgerdeltagelse. En sådan planlægning skal blandt andet koncentrere sig om det fysiske billede langs hovedgaden, vejens landskabelige forløb mod kystlinien, det åbne rum omkring stationen, beplantningen og nærheden til strand og vand.

Tisvilde skal fortsat bestå som lokalcenter, dvs. at området skal have et vist minimum af offentlig og privat service. Lokalcenteret skal fortsat rumme skole, børnepasning, idrætsanlæg, bibliotek, post, turistinfo og det kulturelle liv; nogle funktioner kan måske sammenlægges/kombineres.

Den private service drejer sig primært om de daglige forbrugsvarer og dermed detailhandlen. Butiksforsyningen koncentrerer omkring hovedgaden.

For at styrke befolkningsunderlaget i byområdet udlægges mindre boligarealer, der alene har til formål at sikre en fortsat basis for lokalcenterets eksistens – også i vinterhalvåret. Den samlede udbygning i planperioden vil maksimalt blive 50 boliger.

*Særlige sommerhusområder*

Hovedparten af sommerhusbosætningen er typisk og standardiseret, men som nævnt er enkelte udstykninger og enklaver af en særlig beskaffenhed.

De karakteristika og de kvaliteter, der fx ligger i Tibirke Lunde, i Tibirke Bakker, i »Sandet« og til dels omkring Tisvildeleje samt naturligvis bebyggelsen og grundene nærmest kystlinien skal i den kommende planlægning søges fastholdt og ikke undermineres af fortsatte frastykninger eller ved overgang til helårsbosætning, som en del sommerhusgrunde formentlig vil konvertere til. Heri ligger en ikke ubetydelig planlægningsindsats inden for de næste 5-8 år.

Flere af disse områder er ikke eller kun delvis lokalplanlagt, hvilket betyder at områdernes specielle karakter kan være svære at fastholde.

De særlige landskaber

Tisvilde hegn og Heatherhill er som landskabelige domæner sikret gennem de nævnte fredninger. Problemet er på sigt mere, hvordan den fredede tilstand skal opretholdes. Hertil synes det nødvendigt at få udarbejdet såkaldte naturplejeplaner, som beskriver tilstanden og områdets følsomhed samt plejeformen på stedet.

Tilgængelighed

Tilgængeligheden til stranden søges i planperioden forbedret, blandt andet ved renovering af bygaden i Tisvilde. Også den store p-plads ved lejet indgår i disse planer.

Rammer for lokalplanlægningen

Sandet

S9 ved Sandet

Sandet består af Ramløse Sand og Tibirke og Tisvilde Sand. Afgrænsningen af Sandet følger sogne- og ejerlavsgrensene. For Ramløse Sand gælder Byplanvedtægt nr. 9.

Anvendelse

- Området er et sommerhusområde, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 bolig på større grunde. Områdernes karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.
- Der kan indrettes én mindre dagligvareforretning under hensyn til områdets lokale forsyning.
- De gamle gårde skal anvendes til formål der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turismebaserede erhverv og sommerboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal, fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På de almindelige sommerhusgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.
- 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.
- I den del af Ramløse Sand der ligger syd for Frederiksværkvejen må der bygges i 1½ etage.

- På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Grundstørrelse

- Nord for Frederiksværkvejen må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.600 m².
- Syd for Frederiksværkvejen må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.500 m².
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Andet

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



Kort over Sandet

rammer for lokalplanlægningen

Tibirke**S8 ved Tibirke Bakker***Anvendelse*

- Området er et sommerhusområde, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 bolig på meget store grunde.
- Området er fredet og skal fremtræde som bestemt ved fredningen.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- Hver enkelt byggesag skal vurderes i forhold til områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne. Ved vurderingen skal der lægges vægt på at byggeriet ikke ændrer betydende på den tilstand, der blev sikret med fredningen.

Grundstørrelse

- Ingen grunde må udstykkes.

B33 nord for Tibirke*Anvendelse*

- Området skal anvendes til ældreegnede boliger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- Boligerne skal opføres som en samlet bebyggelse af tæt/lav.
- Der skal være et eller flere fælles friarealer for bebyggelsen. Arealerne skal udlægges og anlægges, så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.
- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 30. Byggeriet må opføres i 1½ etage, og bygningshøjden skal iøvrigt fastsættes under hensyn til områdets karakter, hensyn til nabobebyggelse og det åbne land.

Grundstørrelse

- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 100 m² pr. bolig, eksklusive andel af fælles arealer.

Andet

- Boligområdets 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.
- Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Området skal overføres til byzone.
- Område B 33 kan først overføres til byzone, når arealet er indarbejdet i regionplanlægningen.



Kort over området ved Tibirke Bakker

B19 Tibirke

Anvendelse

- Området er boligområde med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse.
- De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turismebaseerede erhverv og helårsboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

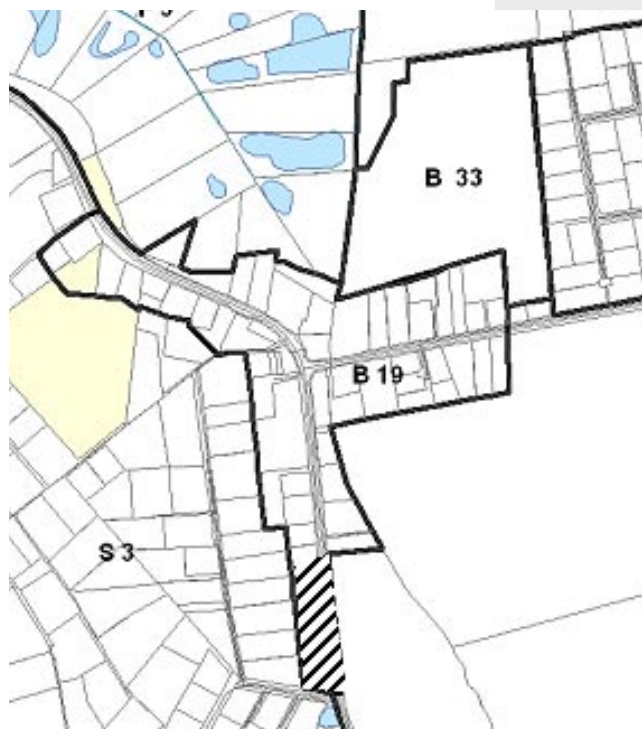
- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Fritliggende enfamiliehuse 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.

Andet

- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- På bygninger der kan ses fra det åbne land må der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Arealet vist med skravering skal overføres til byzone



Kort over Tibirke

rammer for lokalplanlægningen

Tibirke**S2 fra Tisvilde til Vejby
S3 ved Tisvilde Hegn
S4 syd for banen
S5 syd for Godhavn***Anvendelse*

- Områderne er sommerhusområder, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 bolig på større grunde. Områdernes karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.
- De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turismebaserede erhverv, mindre dagligvareforretninger og sommerboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På de almindelige sommerhusgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.



- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.
- På de almindelige sommerhusgrunde må byggeriet ikke være højere end 1 etage. Tilbygninger til sommerhuse 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.
- På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Grundstørrelse

- De almindelige sommerhusgrunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 1.200 m².
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Særlige bestemmelser for enkelte af områderne

- Karakteren af den del af området der ligger i 1. række mod kysten og af det ældre sommerhusområde nord for Tisvildeleje og vest for Slugtvej skal bevares, og grundene må ikke udstykkes yderligere.
- Der kan kun indrettes mindre dagligvareforretninger under hensyn til områdets lokale forsyning og kun i den vestlige del af S2 og i S1.
- Den oprindelige del af Helenekilde Badehotel skal bevares i sin ydre karakteristisk.
- Karakteren af den del af området, der ligger nord for Rågelejevej, skal bevares, og grundene må ikke udstykkes yderligere.
- Arealer omkring Skt. Helenecentret (Vieholmgård) må ikke udstykkes yderligere.
- De ejendomme i S3, hvorpå der er skovbyggelinie, må ikke udstykkes yderligere.
- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

F5 Bymosen ved Tisvilde

Anvendelse

- Grønt område med egntypisk og for naturtypen karakteristisk beplantning.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

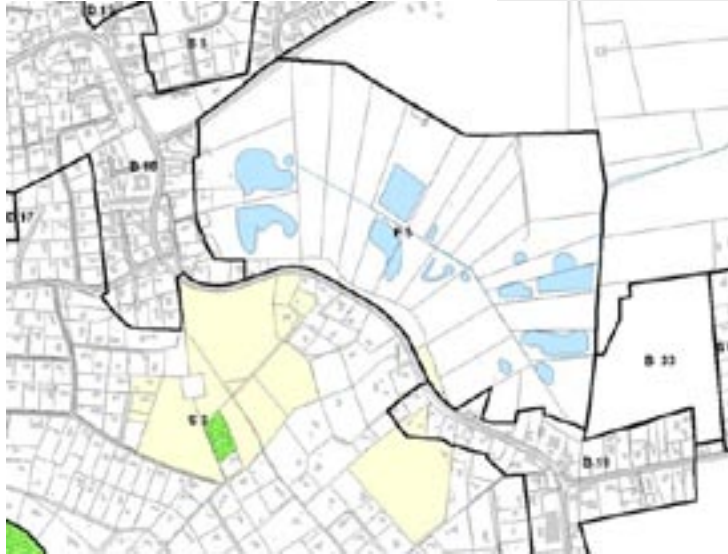
- Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje.
- Bygningers areal, højde og udseende skal underordnes områdets beplantning og fremtræden.

Grundstørrelse

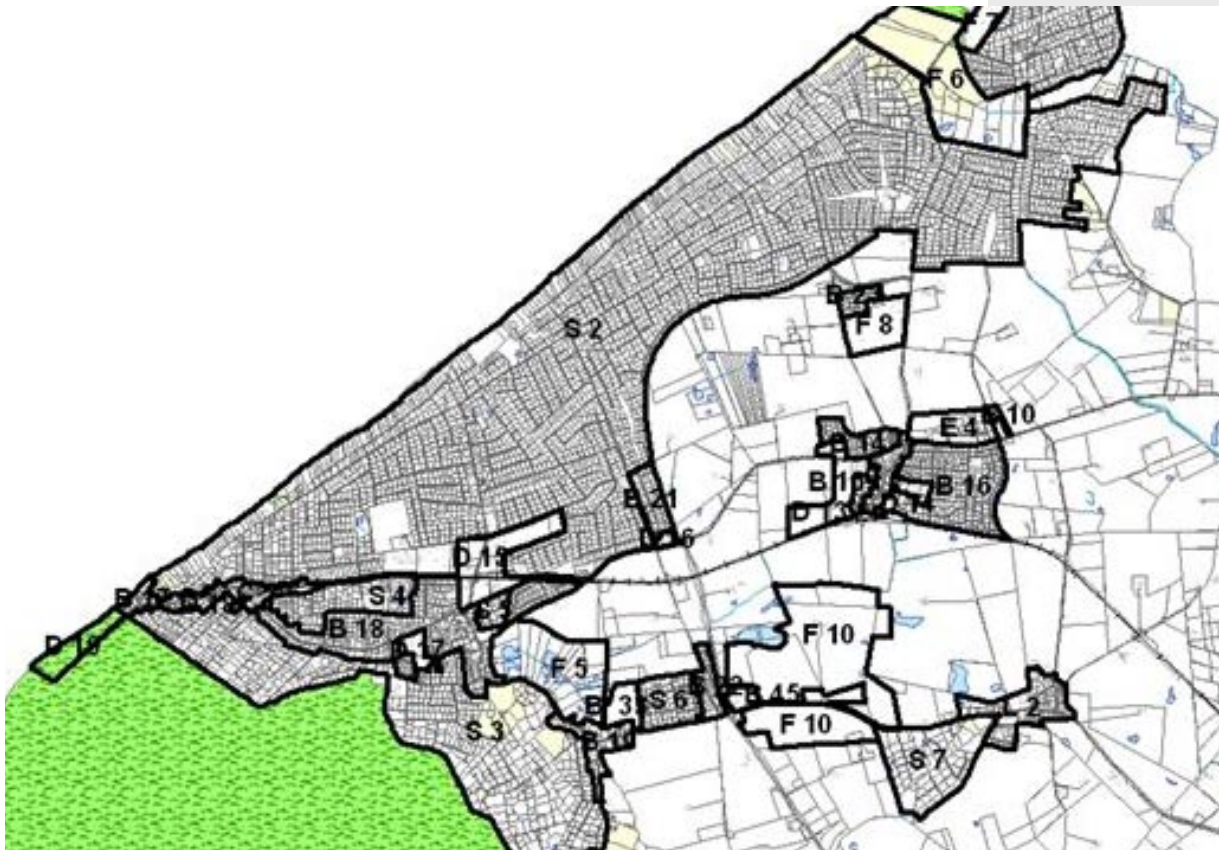
- Området må ikke udstykkes.

Andet

- Offentligheden skal sikres adgang til området på en måde, så området ikke lider overlast.



Kort over Tisvilde



Kortudsnit over Tisvilde og Sommerlandet

rammer for lokalplanlægningen

C5 Tisvilde*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 bymæssig bebyggelse skal bevares.
- Området omkring stationen og banearealerne kan fortættes, dog må Birkepladsen kun tages i brug til andre formål hvis der findes erstatningsareal for de nuværende aktiviteter.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 50.
- Byggeri kan opføres i 2½ 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 bolig- og sommerhusområder skal bestå af hække og anden beplantning. Faste hegn må kun opsættes omkring de nære opholdsarealer og mod andre naboer i centerområdet. Mod Hovedgaden kan der, for at afskærme forhaver, opsættes lave stakitter eller plantes lave hække.

B18 Tisvilde**B32 syd for stationen***Anvendelse*

- Områderne er boligområder med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse.
- De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i områderne skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turisme-baserede erhverv og helårsboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten 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.
- 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.
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Andet

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

D15 Institutionsområde, stationsparkering m.v. ved Godhavn

Anvendelse

- Offentlige formål som skole, undervisning og institutioner, med eller uden tilhørende boliger, idrætsanlæg, samt station og stationsparkering.

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.

D17 Skole i Tisvilde

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 udstyckes.

Andet

- En del af området, vist med skravering på kortbilaget, skal overføres til byzone.

D18 Pensionisthøjskole i Tisvilde

Anvendelse

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

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

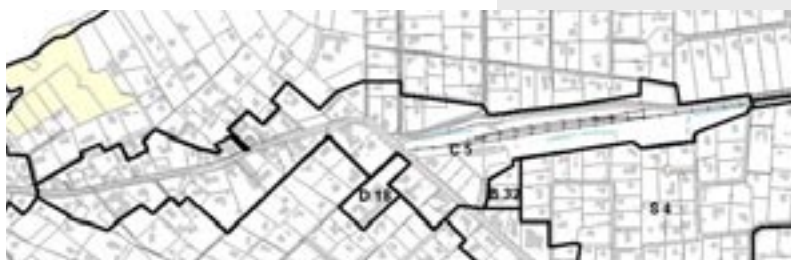
- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 25.
- Byggeri må opføres i 2 etager.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Grundstørrelse

- Området må ikke udstyckes.

Andet

- Bebyggelsens karakter og væsentlige træk skal bevares.



Kortudsnit af Tisvilde

Tisvildeleje

B17 Lejet

Anvendelse

- Området er boligområde med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse.
- De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turisme-baserede erhverv og helårsboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten 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.
- 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.
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Andet

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



Kort over Tisvildeleje

Holløselund

B21 Holløselund

Anvendelse

- Området er boligområde med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse.
- Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
- Fritliggende enfamiliehuse må opføres i 1½ etage.

Grundstørrelse

- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Andet

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

D16 Offentligt område m.m. ved Holløselund

Anvendelse

- Offentlige formål som lægehus og klinik, samt andre liberale erhverv. Der kan opføres enkelte boliger på uudnyttet erhvervsareal samt på ledigt areal indenfor områdets restrummelighed.

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

- Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².



Kort over Holløselund

Holløse

B22 Holløse

Anvendelse

- Området er boligområde med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse.
- De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i områderne skal anvendes til formål der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turisme-baserede erhverv og helårsboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten 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.
- 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.
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

Andet

- Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.
- Karakteren af landsbygaden gennem Holløse skal bevares.
- Arealer vist med skravering skal overføres til byzone

B45 ved Holløsegård

Anvendelse

- Området skal anvendes til boligformål. Der må opføres ialt 6 boliger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- Der skal være et eller flere fælles friarealer for bebyggelsen. Arealerne skal udlægges og anlægges så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.
- Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 15.
- Byggeriet må opføres i maks. 2 etager.

Grundstørrelse

- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 500 m² pr. bolig, eksklusiv andel af fællesarealer.
- Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes mindre end 1.000 m².

Andet

- Boligområdets 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.

S6 Holløse

Anvendelse:

- Området er 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 de almindelige sommerhusgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.
- På de almindelige sommerhusgrunde må byggeriet ikke være højere end 1 etage. Tilbygninger til sommerhuse 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

Grundstørrelse

- De almindelige sommerhusgrunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 1.200 m².



Kort over Holløselund

Heatherhill

S1 ved Heatherhill

Anvendelse

- Området er 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.
- De gamle gårde skal anvendes til formål der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turismebaserede erhverv, mindre dagligvareforretninger og sommerboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.
- Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal fortsat henligge som friarealer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- På de almindelige sommerhusgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.
- På de almindelige sommerhusgrunde må byggeriet ikke være højere end 1 etage. Tilbygninger til sommerhuse 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.
- På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Grundstørrelse

- De almindelige sommerhusgrunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 1.200 m².
- Arealerne omkring de gamle gårde og de øvrige større ejendomme må ikke udstykkes yderligere.

F6 Heatherhill

Anvendelse

- Grønt område med egnstypisk og for naturtypen karakteristisk beplantning.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje. Bygningers areal, højde og udseende skal underordnes områdets beplantning og fremtræden.

Grundstørrelse

- Området må ikke udstykkes.

Andet

- Offentligheden skal sikres adgang til området på en måde så dette ikke lider overlast.

F7 Campingplads ved Heatherhill

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.



Kort over Heatherhill

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