



PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 19 FOR HELSINGØR BYKERNE

HELSINGØR KOMMUNE

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 19

FOR

HELSINGØR BYKERNE

BILAG NR:

- 1: MATRIKELKORT MED OMRÅDEBEGRÆNSNING.
- 2: OVERSIGTSKORT MED TILLADELIGE UDNYTTelsesGRADER.
- 3: BEVARINGSVÆRDIGE OG FREDEDE BYGNINGER.
- 4: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, KÆLDERETAGE
- 5: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, STUEETAGE
- 6: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, 1' SAL
- 7: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, 2' SAL
- 8: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, 3' SAL
- 9: EKSISTERENDE LOVLIGE ANVENDELSE PR. 1/5-73, 4' SAL
- 10: RETNINGSGIVENDE BEBYGGelsesPLAN

TEKNISK FORVALTNING, Espergærde

22.8.1973

RN/v1

rev. 13/9-1973

rev. 11/10-1973

Bilagene nr. 3, 4, 5, 6, 7 og 8 er rev. 15/1-74.

Forord.

Helsingør bykerne er en af landets mest bevaringsværdige på grund af det store antal gamle bygninger af høj arkitektonisk kvalitet eller kulturhistorisk værdi med borg, kloster og kirke som de mest markante.

Bydelen som helhed har bevaret sit købstadspræg med huse i beskedne proportioner og et gadenet, der med opbygning, parallel og vinkelret på kysten afspejler byens nære forhold til sundet.

Baggrunden for de efter danske forhold usædvanlig mange gamle fredede og bevaringsværdige huse er det rige handelsliv, der var en følge af, at byen i en godt firehundredårig periode var oprævningssted for Sundtolden.

Grunden til, at byen i så stort omfang har bevaret sin historiske struktur og bygningsmasse, er det forhold, at byen stod i stampe efter Sundtoldens ophævelse i de par menneskealdre, hvor hovedparten af Danmarks provinsbyer havde deres kraftigste vækst.

I denne periode fra midten af forrige århundrede og helt frem til anden verdenskrig var det eneste større brud med byens historiske struktur og proportioner, jernbaneanlæg og skibsværft, der afskar bykernen fra kyst og borg.

I dette århundrede er bykernens særpræg truet af den kraftigt øgede bilisme og væksten i servicefunktionerne med tilhørende parkeringsanlæg, der ofte er ude af mål med de beskedent proportionerede huse og gader.

Efter kommunesammenlægningen den 1/4-1970 igangsatte byrådet en dispositionsplanlægning, der omfattede hele den nye storkommune. Som et resultat af dette arbejde forelå i november 1971 pjecen "Perspektivplan Helsingør 1970 - 2000".

I december 1971 og januar 1972 afholdt byrådet 4 borgermøder i Helsingør, hvor politikere og borgere bl.a. drøftede alternative forslag til en målsætning for bykernen, som beskrevet i det nævnte perspektivplanforslag, hvor der er opstillet en centraliseret og en decentraliseret bymodel.

På baggrund af drøftelserne ved disse borgermøder behandlede byrådet perspektivplanforslaget i april 1972. Ved denne lejlighed tilkendegav byrådet sin målsætning om at følge principperne i den decentraliserede bymodel, for derved at sikre den gamle bydels bevaringsværdige karakter. Nøjagtigere formuleret skulle kommunen i sin fremtidige byplanpolitik sigte mod en decentralisering af de trafikskabende mål i bykernen, idet byrådet bl.a. skulle søge af fastholde, at det nuværende samlede butiksareal ikke skulle forøges ud over mindre afrundinger. Større butiksenheder skulle i fremtiden henvises til et aflastningscenter uden for bykernen.

I overensstemmelse med denne målsætning beskriver "Helsingør Dispositionsplan 1973-1985, dat. 1/5-1973" den fremtidige byplanmæssige status for bykernen, idet det her bestemmes, at der dels skal ske en ændring af arealets zoning fra et blandet bolig- og erhvervsområde, og dels skal foretages en reduktion af den tilladelige udnyttelsesgrad for fremtidigt byggeri efter nærmere fastsatte regler.

I dispositionsplanen udlægges tillige et areal på ca. 30 ha til et aflastningscenter sydvest for byen "Prøvestensarealet".

Dispositionsplanens bestemmelser er en aftale mellem byrådet og boligministeriet.

Ved en stadfæstelse af den efterfølgende byplanvedtægt vil bestemmelserne imidlertid være bindende i forholdet mellem grundejerne og kommunen.

I denne forbindelse må det dog fremhæves, at byplanvedtægtens bestemmelser ifølge lovens § 6 ikke er til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom.

Det er byrådets hensigt at byplanvedtægten skal betragtes som en "rammebyplan", der skal gælde i overgangsperioden, indtil der "karré for karré" er udarbejdet detaljerede saneringsplaner og/eller byplanvedtægter for hele bykernen.

Byrådet skal endvidere henlede grundejernes opmærksomhed på bestemmelserne i § 2, stk. 4, hvorefter bestemmelsen om zonen af arealet til boligformål er lempet noget, idet man i de bygninger, der af Nationalmuseet er udpeget som bevaringsværdige har mulighed for at opnå byrådets særlige tilladelse

til etablering af liberale erhverv.

Lignende bestemmelser er tillige medtaget i vedtægtens § 3, stk. 2, hvorefter byrådet kan give særlig tilladelse til en større udnyttelsesgrad vedrørende udnyttelsen af tagetagen i de bygninger, der af Nationalmuseet er udpeget som bevaringsværdige.

Ved byrådets behandling af sådanne sager, vil det især være af afgørende betydning, dersom en ansøger tilkendegiver, at der tilstræbes en hoveddistandsættelse af ejendommen, d.v.s. ikke blot en vedligeholdelse men også en virkelig forbedring og modernisering.

HELSINGØR BYRÅD, den 8. oktober 1973

P.B.V.


Ove Thelin


Chr. Steen Petersen

7.kt. j.nr. B-32-77-74
Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970).

Miljøministeriet, den 4. okt. 1974

P.M.V.
E.B.

sign. Poul Nørgaard
fuldm.

Tinglyst den 17. januar 1975.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område af Helsingør bygrunde i Helsingør kommune.

§ 1 - Område.

- stk. 1. Området er på bilag nr. 1 indrammet med kraftig streg. Det begrænses af Trækbanen, I.L. Tvedes Vej, Kongensgade, off Kommunevej 285, Havnegade, Jernbanevej og Kongevejen.
- stk. 2. Området omfatter pr. 1. maj 1973 følgende matr. nre: 31 d, 32 a, 32 b, 33 a, 33 b, 34 b, 71 a, 71 b, 71 c, 71 d, 71 e, 71f, 72a, 72b, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82 a, 82 b, 83 a, 83 b, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 a, 96 a, 96 b, 98, 99a, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 145, 146, 147, 148a, 148b, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155a, 156, 157, 158, 159, 160, 161a, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 184, 185, 186, 187, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197a, 197b, 198, 199a, 199b, 200, 202, 203a, 203c, 205, 206a, 206b, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 224a, 225a, 225b, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237b, 238, 241a, 241b, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 249a, 250, 251, 252, 253a, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 271, 272, 273a, 276, 279, 280a, 281a, 283, 288, 291, 292, 293, 294, 297, 298c, 301a, 302a, 302b, 303a, 310, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 322, 324, 325, 326, 327a, 327b, 328, 329, 331, 333, 337, 344, 345, 346a, 347, 348, 349a, 349b, 350a, 350c, 351a, 351b, 352, 353a, 353b, 354, 355, 356a, 356b, 356c, 356d, 356f, 356h, 356i, 356k, 357a, 357b, 358, 359a, 360, 361a, 361b, 362, 363, 364, 365a, 366, 367, 368a, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375a, 375b, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387a, 388, 391, 392, 393a, 393b, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 402a, 402b, 405a, 405b, 405c, 406b, 407a, 407b, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427a, 427c, 428a, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 450, 451a, 451b, 452, 453a, 453b, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463b, 465, 469, 470, 472a, 472b, 472c, 473a, 473b, 474a, 474c, 474e, 474g, 474k, 477, 478a, 478b, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490a, 491, 492, 493, 494, 496, 497a, 498a, 498b, 502, 503a, 503b, 503c, 503d, 503e, 503f, 503g, 503h, 503i, 503k, 503l, 504a, 504b, 504d, 504e, 504f, 504g, 504h, 504i, 504k, 504l, 504m, 504n, 505a, 505b, 505c, 505d, 505e, 505f, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 529a, 529b, 529c, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 547, Skt. Olai Kirke, Skt. Mariæ Kirke, alle af Helsingør Bygrunde. Endvidere alle parceller, der efter 1. maj 1973 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 - Områdets anvendelse¹⁾

stk. 1. Området må med nedennævnte undtagelser, herunder særlig stk. 3 om opretholdelse af den pr. 1.5.1973 eksisterende lovlige arealanvendelse vedrørende detailhandel, engrosvirksomhed og liberale erhverv, kun anvendes til boligformål.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, støj, røg, lugt eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

stk. 2. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom. Evt. skiltning i forbindelse med en sådan virksomhed skal godkendes af byrådet.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af bestemmelserne i første afsnit, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes hoteller eller drives hotel-lignende erhvervsmæssig udlejning- se dog stk. 7.

stk. 3. Eksisterende lovlige bebyggelser eller hidtil lovliggjorte arealanvendelser pr. 1. maj 1973 (jvfr. bilagene nr. 4, 5, 6, 7, 8 og 9) vedrørende detailhandel, engrosvirksomhed og liberale erhverv (kontorer, klinikker, pengeinstitutter m.v.) kan med byrådets særlige tilladelse udvides med max. 10 % af virksomhedens anvendte bruttoetageareal (pr. 1. maj 1973) samt yderligere 20 kvm. bruttoetageareal til folke- og toiletrum, for så vidt sådanne ikke allerede var etableret pr. 1. maj 1973.

Såfremt de pr. 1.5.1973 eksisterende lovlige bebyggelser eller hidtil lovliggjorte arealanvendelser, jvfr. bilagene 4, 5, 6, 7, 8 og 9 vedrørende detailhandel, engrosvirksomhed og liberale erhverv nedlægges til boligformål kan arealanvendelsen med byrådets særlige tilladelse senere overgå til den, der var gældende pr. 1.5.1973.

Note 1) Opmærksomheden henledes på, at bestemmelserne i "Lov om midlertidig regulering af boligforhold" af 14. februar 1967, kap. VII om nedlæggelse og sammenlægning af lejligheder er gældende i Helsingør kommune.

- stk. 4. I de bygninger, der af Nationalmuseet er udpeget som bevaringsværdige, jvfr. bilag nr. 3, kan byrådet meddele særlig tilladelse til etablering af liberale erhverv. Etableringen skal ske i forbindelse med en bolig og under forudsætning af, at erhvervsarealet ikke overstiger 40 % af lejlighedens bruttoetageareal, dog max. 200 kvm.
- stk. 5. Eksisterende lovlige bebyggelser eller hidtil lovliggjorte arealanvendelser pr. 1. maj 1973 (jvfr. bilagene nr. 4, 5, 6, 7, 8 og 9) vedrørende detailhandel, engrosvirksomhed og liberale erhverv (kontorer, klinikker, pengeinstitutter m.v.) kan med byrådets særlige tilladelse overgå til fremstillingsvirksomhed, når denne har håndværksmæssig karakter og iøvrigt kun er af mindre omfang. En sådan virksomhed kan tillige med byrådets særlige tilladelse indrettes i de under stk. 4 nævnte bygninger og i et tilsvanrede begrænset omfang.
- stk. 6. Ølstuer, restauranter og lignende virksomheder med et bruttoetageareal, der ikke overstiger 200 kvm. kan etableres med byrådets særlige tilladelse, jvfr. dog § 2, Note 1.
- stk. 7. Pensionater, klublejligheder og lignende funktioner med et bruttoetageareal, der ikke overstiger 200 kvm. kan etableres med byrådets særlige tilladelse.
- stk. 8. Undtaget fra bestemmelserne i stk. 1 er endvidere de på kortbilag nr. 10 viste arealer, der udlægges til off. formål med henblik på parkering.

§ 3 - Bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Uanset højde og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet af 1. juni 1972, kap. 3, må bebyggelser opføres i indtil 2 etager med udnyttet tagetage.
- stk. 2. De tilladelige udnyttelsesgrader på henholdsvis 0,20 - 0,50 - 0,75 er vist karré for karré på bilag nr. 2.
- Byrådet kan give særlig tilladelse til større udnyttelsesgrad vedrørende udnyttelse af tagetagen i de bygninger, der af Nationalmuseet er udpeget som bevaringsværdige, jvfr. bilag nr. 3.
- stk. 3. Bygninger indenfor området skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget for denne bestemmelse er dog ejendommene imod Herluf Trolles Vej, Trækbanen, Rant-

zausvej, Rosenkildevej og ejendommene imod Fiolgade mellem I.L. Tvedes Vej og Rosenkildevej og ejendommene imod I.L. Tvedes Vej mellem Rosenkildevej og Fiolgade.

- stk. 4. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på bilag nr. 10 viste retningsgivende bebyggelsesplan, der i sine væsentlige træk udpeger byggefelter, tilpasser bebyggelsen til den bevaringsværdige del, samt sikrer friarealer for ophold og parkering.

Mere detaljerede bebyggelsesplaner for de enkelte karreer vil om fornødent blive fastlagt som tillæg til nærværende vedtægt.

*hvis det
i 2. vedtægtsafsnit
nævnes*

Før der opføres bebyggelse - i overensstemmelse med bebyggelsesplanen - skal der være sikret opholdsareal og parkeringsareal til den pågældende bebyggelse i et omfang svarende til mindst 50 % af bruttoetagearealet, heraf skal opholdsarealet dog mindst udgøre halvdelen.

- stk. 5. Udstykning og sammenlægning af ejendomme må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

§ 4 - Bebyggelsens ydre fremtræden ²⁾

- stk. 1. Medmindre andet godkendes af byrådet, skal bygningernes tage beklædes med røde tagl og så vidt muligt udformes med kip i midten af bygningen og med en taghældning på 35°-50°. Andre udvendige bygningssider skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker - terra di Siena - umbra - engelsk rødt - dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- stk. 2. Af hensyn til bydelens bevaringsværdige karakter må bebyggelse kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt byrådet meddeler tilladelse dertil.
- stk. 3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

Note 2) Opmærksomheden henledes tillige på § 22 i Bygningsvedtægt for Helsingør Købstad af 9. marts 1964, herunder at stk. 3, der vedrører bevaring af deeksisterende bebyggelsers ydre fremtræden, er tinglyst på hovedparten af ejendommene i vedtægtsområdet.

§ 5 - Byplanvedtægtens overholdelse.

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse mellem tegningerne og vedtægten.

§ 6 - Eksisterende bebyggelse.

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagning til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 7 - Påtaleret.

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende byplanvedtægt har alene Helsingør byråd.

§ 8 - Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanvedtægten søger at skabe eller fastholde ikke derved bliver ændret.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

§ 9 - Ophævelse af ældre byplanvedtægt.

Den under 3. december 1959 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for Karré nr. B 60, B 72 og del af B 71 i Helsingør kommune ophæves for de af nærværende byplanvedtægt omfattede ejendommers vedkommende.

HELSINGØR BYRÅD, den 8 /10-1973

P.B.V.


Ove Thelin


Chr. Steen Petersen