

Arkitektur Politik

Maj 2022



HELSINGØR
KOMMUNE



Forsidefotoet viser Kulturværftets åbne, omhyggeligt lyssatte og varierede facade, som bringer liv til byrummet, også på en kold og mørk vinterdag. Kulturhavnens udvikling er et eksempel på et vellykket møde mellem industrikulturarv og moderne stjernearkitektur.

Foto: Thinkllike

Helsingør Kommunes Arkitektur- politik

Maj 2022

Arkitekturpolitikken er udarbejdet af Helsingør
Kommune i samarbejde med PLANVÆRKSTEDET

Fotos: PLANVÆRKSTEDET, hvor andet ikke er nævnt

Design og layout: Le bureau

Foto: Thinkalike



Indhold

Forord	4
Arkitekturen er vi fælles om	6
Seks pejlemærker for arkitekturen	8
Bæredygtig arkitektur	22
Arkitekturpolitiske indsatser	24
Vi har det hele	26
Kystbyerne	29
Helsingør	39
Landområdet	53
Kom godt i gang	62

Forord

Helsingør Kommune er kendt for sin rige arkitektur, unikke kulturarv og smukke landskaber. Lige fra UNESCO verdensarv som Kronborg Slot til små fiskerlejer, landsbyer og nye såvel som ældre boligbebyggelser med høj arkitektonisk kvalitet. Både de gamle værftshaller i Helsingør og de små skæve skurbebyggelser omkring havnene langs Øresunds- og Nordkysten er med til at give karakter og sjæl til vores kommune.

Alt det kan vi let komme til at tage for givet, når vi bor midt i det og ser alle disse herligheder hver dag. Vi kan blive blinde for de kvaliteter, der omgiver os. Og det må ikke ske.

I disse år oplever vores kommune befolkningstilvækst, og der er stor interesse blandt investorer for at byudvikle. En række større kommunale og private projekter er realiseret og en række nye projekter, anlæg og planer er undervejs.

Derfor har vi brug for en ny arkitekturpolitik. En politik, der fastsætter, hvordan vi i Helsingør Kommune ser og arbejder med arkitektur. Der er tale om et værdigrundlag og et redskab for dialog, hvor der bliver sat fokus på kommunens mange stedbundne kvaliteter og potentialer.

Vi er fælles om arkitekturen og kulturarven i vores kommune – og de valg vi træffer, når vi byudvikler, rækker mange år ud i fremtiden. Når vi har øje for det, der giver værdi og som gør os stolte af at bo eller arbejde i kommunen, kan vi træffe bæredygtige og respektfulde valg, der både er med til at udvikle kommunen og værne om det, som vi holder af.

Benedikte Kiær, Borgmester



Kronborg Slot over for det moderne M/S Museet for Søfart, tegnet af tegnestuen BIG, viser både et spænd i historie og mod til at tænke nyt i historiske rammer.



Arkitekturen er vi fælles om

Arkitekturen er vigtig for Helsingør Kommune. Den er indlejret i vores kulturarv og historie, sætter rammerne for vores hverdags- og fritidsliv og medvirker til at definere vores identitet og værne om vores stedbundne kvaliteter mange år ud i fremtiden.

Når vi i Helsingør Kommune taler om arkitektur mener vi: Byggeri og byrum, byplanlægning, have- og landskabsplanlægning. Arkitekturen er med andre ord summen af det byggede miljø og resultatet af mange små og store beslutninger, truffet over tid. Vi ønsker, at alle fysiske ændringer, som opstår eller muliggøres, når vi planlægger og bygger i kommunen, bidrager til at skabe bedre bygninger, byrum og byer. Arkitektur, udvikling og planlægning skal derfor bidrage til en robust og bæredygtig udvikling, hvor vi i stor og lille skala forebygger og tilpasser os til klima- og biodiversitetskrisen.

Byudvikling tager afsæt i en afvejning af interesser og ønsker til, hvordan vi bruger vore arealer og bygninger. God arkitektur er svær at sætte på formel, og det er derfor vigtigt, at vi har en offentlig og åben debat om, hvad der skal bygges hvor, og hvilke hensyn der skal tages til omgivelserne. Arkitekturpolitikken er et redskab, der skal inspirere til at tænke i helheder og fremme dialog om arkitektur. Den skal også bidrage til forventningsafstemning mellem byggeriets parter og ikke mindst til kvalitet i det byggede miljø.



Attraktive byrum og bydele skabes i samspil mellem deres mange brugere, ejere og funktioner – som her ved Simon Spies Plads i Helsingør, hvor historiske facader og belægninger, bytræer og permanent såvel som midlertidigt byrumsinventar inviterer til ophold og skaber en særlig stemning.
Foto: Laura Stamer



Arkitekturpolitikens indhold

Byrådet har formuleret seks pejlemærker for, hvordan vi arbejder med arkitektur i Helsingør Kommune. Pejlemærkerne kan forstås som en tjekliste, der sikrer, at man kommer omkring de spørgsmål som er væsentlige for kommunen i forbindelse med byudviklingen. Hermed ønsker vi at medvirke til, at vi får de bedst mulige bygninger, bebyggelser og byrum, som passer ind i omgivelserne og bidrager positivt til helheden. Pejlemærkerne følges op af en række konkrete indsatser, som skal bidrage til større opmærksomhed omkring arkitekturen i kommunen.

Arkitekturpolitikken beskriver desuden kommunens overordnede geografiske særkender i tre hovedområder; Kystbyerne, Helsingør by og Landområdet. Afsnittet rummer en analyse af områdernes særlige karakteristika og kvaliteter, som kommunen ønsker at værne om og er tænkt som et supplement til pejlemærkerne.

Politikken har et tværfagligt sigte, og understøtter derved de politikker, strategier og konkrete indsatser, som udmøntes i kommunens fysiske rammer. Det gælder i blandt andet kommunens Bosætnings- og boligpolitik, Planstrategi og Vision 2030.

Seks pejlemærker for arkitekturen

Arkitekturpolitikken bygger på seks pejlemærker, som overordnet sætter retningen for, hvordan vi arbejder med arkitektur i Helsingør Kommune. De gælder for bygninger, byrum, lokalplaner og større byudviklingsprojekter og skal bidrage til at opnå den bedst mulige arkitektur, både når vi bygger nyt, og når vi omdanner eksisterende bebyggelse.

Pejlemærkerne skal anvendes i forbindelse med større byudviklingsprojekter og lokalplaner i Helsingør Kommune og for vores egne, større anlægsprojekter.

Desuden skal pejlemærkerne inspirere bygherre til at tænke i helheder, når man ønsker at udvikle nyt eller omdanne eksisterende bebyggelse i vores kommune



Arkitekturen udvikles hele tiden med nye måder at bygge på, nye materialer og i forhold til at sikre bæredygtige løsninger og større biodiversitet. Som her i bebyggelsen Kronborg Strand, tegnet af Arkitema, hvor der er arbejdet med overgangen til det omgivende kystlandskab, som er trukket helt ind imellem bebyggelsen.

Pejlemærke 1

Vi værner om kulturarven – fra helhed til detalje

Kulturarven er en vigtig del af kommunens DNA. Derfor skal ændringer, tilbygninger til og renovering af bevaringsværdige bygninger og bebyggelser altid ske med udgangspunkt i den bygningsarv og arkitektur, som huset er født med, og med respekt for de omgivelser og den helhed, bebyggelsen indgår i.

Det betyder ikke, at gamle bygninger skal bevares for enhver pris, eller at der ikke kan ske renoveringer. Renoveringer med et nutidigt formsprog, som er tilpasset det gamle, kan være med til at iscenesætte kulturarven, men nogle gange er den rette løsning at renovere i overensstemmelse med bygningens stil. Der bør der være en særlig opmærksomhed på den historiske bymidte i Helsingør, som er helt unik og derfor også særlig følsom over for ændringer. Ligeledes kan der være andre byområder, som er særlig følsomme over for ændringer.



Romerhusene er gårdhavehuse, tegnet af arkitekt Jørn Utzon og opført i 1958–1959. Bebyggelsens markante arkitektur og samspil med landskabet er blevet et arkitektonisk vartegn i Helsingør og en del af kommunens nyere kulturarv.



Værftshallerne i Helsingør er under nænsom transformation fra industri- til kultur- og uddannelsesbydel. Området rummer en helt særlig stemning og en stærk fortælling om byens kulturhistorie og bidrager med attraktionsværdi, rum og muligheder til glæde for borgere og besøgende.



I Helsingør udgør de historiske huse en perlerække af forskellige arkitektoniske stilarter og byggetraditioner. De velbevarede huse og bykvarterer er en del af kommunens stolthed og identitet.
Fotograf: Daniel Rasmussen



Dialogspørgsmål

- Hvordan understøtter projektet stedets eksisterende kulturarv?
- Hvordan udføres projektet i respekt for de bevaringsværdige træk og stilarter – fra helhed til detalje?

Pejlemærke 2

Vi tager afsæt i stedet

Helsingør Kommune rummer forskellige byer og kvarterer med hver deres identitet. Derfor skal byggeri og bygningsændringer udformes med udgangspunkt i stedets karakteristika.

Nyt byggeri og renoveringer skal forholde sig bevidst til omgivelserne og harmonere med de eksisterende bygningers udformning og arkitektoniske værdier, herunder stedets særlige kendetegn som tæthed, skala, materialer og landskabstræk. Nogle gange er typologien afgørende for at sikre en god helhedsvirkning.

↓
Friheden til at forme egne omgivelser er en del af det at bo i eget hus. Hver enkelt villa eller rækkehus er samtidig naboens og mange andres omgivelser og en del af en helhed. En nænsom renovering med respekt for den oprindelige byggeskik, som i banehuset ved Espergærde Station, er ikke kun til glæde for den enkelte, men for hele områdets beboere og forbi passerende.



↑
Eksempel på hvordan en moderne tilbygning med sit eget udtryk kan tilpasses den eksisterende bebyggelse med respekt for dens stilart og proportioner.



M/S Museet for Søfart, tegnet af BIG, er indrettet under terrænniveau omkring en tørdok fra værftets tid. Dokkens rå mure danner rammer om et offentligt tilgængeligt byrum med kig til museets forbindelsesgange, der skærer sig igennem dokken på tværs. Industriel kulturarv iscenesat gennem arkitektur af international klasse.
Fotograf: Rasmus Hjortshøj



Dialogspørgsmål

- Hvordan og i hvor høj grad understøtter projektet stedets særlige kendetegn – og hvad skal der tages særligt hensyn til?
- Hvordan vil projektet understøtte og styrke områdets værdi, fx i forhold til arkitektur, infrastruktur og grønne kiler?

Pejlemærke 3

Vi sikrer samspil med landskabet og naturen

De landskabelige kvaliteter i Helsingør Kommune er unikke. Øresundskysten, de store skovområder og det åbne landskab i baglandet er kvaliteter, som mange bruger og holder af. De åbne grønne landskaber, grønne kiler, lokale parker, grønne områder, veje og villahaver danner en grøn ramme omkring vores byer og bebyggelser.

Adgangen til grønne områder og naturen har desuden betydning for vores trivsel. Derfor skal der sikres adgang til de grønne og rekreative områder tæt på, hvor vi bor, både når vi udvikler byen og omdanner eksisterende områder. Når der bygges i eller tæt på naturen og landskabet skal det altid ske med udgangspunkt i de landskabstræk, der er bærende i området.

Særligt skal der være fokus på, hvordan overgangen mellem bebyggelse og landskabet udformes. Her bør arbejdes bevidst med enten at trække landskabet ind til eller ind i bebyggelsen eller med at skabe en overgang, som både er smuk at se på inde fra bebyggelsen og ude fra landskabet. Målet er at fastholde det overordnede visuelle indtryk af Helsingør Kommune, som en kommune ved vandet med store landskabelige kvaliteter.



Tilbygning til Den Internationale Højskole i Helsingør, tegnet af Urban Power, er fint integreret i landskabet og udført i bæredygtige materialer. Den åbne facade giver 360 graders kig til den omkringliggende park – og i princippet til hele verden, i tråd med højskolens ånd. Dele af tilbygningen er nedgravet for at synliggøre parken og for at understrege bygningens åbne/lukkede funktioner.

Visualisering: Urban Power



Passager og smutveje gennem byen inviterer til oplevelser og bevægelse til fods. Som her ved Marienlyst, hvor en trappeforbindelse mellem udkigspunktet på toppen af kystskrænten og bydelen nedenfor giver et dramatisk kig mod Øresund hen over "den store by".



Bebyggelsen Kvistgårdhusene, tegnet af Vandkunsten, tager afsæt i landskabet og lader græseggen komme helt op til bebyggelsen. Græssets længde markerer en let forståelig zonerings af private, semiprivate og offentlige fællesarealer. Landskabsgrebet tilfører biodiversitet og gode uformelle opholdsarealer for beboerne.



Dialogspørgsmål

- Hvordan forholder projektet sig til stedets topografi, landskabelige træk, bevaringsværdig beplantning og vigtige udsigtskiler?
- Hvordan understøtter og sikrer projektet eksisterende eller nye rekreative forbindelser – og indeholder projektet tilstrækkeligt gode rekreative arealer og kantzoner?

Pejlemærke 4

Vi skaber bebyggelser og byrum i høj kvalitet, som understøtter byliv og fællesskaber

De steder, vi bor, arbejder eller går i skole, mødes til fritidsaktiviteter og færdes til hverdag har stor betydning for, hvordan vi trives. Derfor skal kvaliteten og udformningen af de fysiske rammer for vores hverdagsliv prioriteres.

I Helsingør Kommune ønsker vi at sikre gode bebyggelser og at fremme samspillet mellem arkitekturen, omgivelserne og det liv, der leves mellem bygningerne. I byudviklingen lægger vi derfor vægt på, at der i hverdagens by- og boligområder sikres arkitektonisk varierede og attraktive bebyggelser af høj kvalitet. Det skal invitere til eksperimenter, fællesskaber og nye måder at bo på – både i forhold til funktion og form.

Bebyggelser og byrum skal indrettes med bynatur og med velfungerende og designmæssigt gennemtænkte overgange mellem bebyggelse og vej. Det kan ske ved hjælp af kantzoner, der bidrager til liv og tryghed.



I alle bysamfund er det vigtigt, at der er steder, hvor man kan mødes. I de større byer er det typisk på det lokale torv, som her ved Kulturværftet. Men det kan også være den lokale skole, købmand, havn eller sportsklub, der er hverdagslivets vigtige samlingspunkt. Byens torve, pladser og lokale mødesteder skal indbyde til trygt og attraktivt ophold, med henblik på at styrke et aktivt byliv. Foto: Visit Copenhagen



Strandfortov i Hornbæk, udført i robuste materialer med referencer til strand og havn. Skaber et trygt og attraktivt fodgængerstrøg for områdets beboere og sommergæster. De lave stakitter og hække markerer overgangen til de private haver – en tydelig kantzone, som giver forbipasserende lov til at kigge ind og måske få en snak over hækken.



Lanternelegepladsen ved Skolen i Bymidten inviterer til ophold, leg, bevægelse og nysgerrighed – et gemmested og en udkigspost midt i den åbne skolegård. Det markante formsprog tager afsæt i Helsingørs maritime historie og nærområdets farvesætning. Skabt af kunstnerduoen Randi & Katrine.



Dialogspørgsmål

- Hvordan bidrager projektet til at understøtte og styrke områdets og omgivelsernes kvalitet og identitet?
- Hvordan fremmer projektet fællesskaber og mødet mellem mennesker?

Pejlemærke 5

Vi udvikler bæredygtigt

Helsingør Kommune arbejder ambitiøst med bæredygtighed i byudviklingen. Vi står i en klima- og biodiversitetskrise, og med klimaforandringerne stilles der stadig større krav til, hvordan vi skaber gode steder at leve nu og her – og også langt ind i fremtiden.

Det betyder, at vores byrum skal kunne håndtere ekstreme vejrhændelser. Vi skal bidrage til at nedbringe ressourceforbruget for eksempel ved at bevare og omdanne eksisterende bygninger frem for overvejende at rive ned og bygge nyt. Vores arkitektur skal understøtte social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.



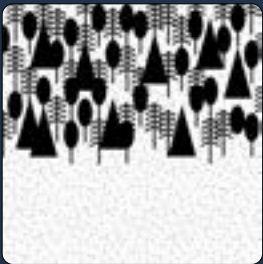
↑
Klimahaven ved Skolen i Helsingør Nordvest er skabt af en gruppe frivillige ildsjæle. Her er opstået et fællesskab omkring bæredygtighed, biodiversitet, permakultur og mad. Arealet er udlånt af Helsingør Kommune som et led i den strategiske udvikling af Nordvest, med fokus på at skabe grønne mødesteder.

←
Hellebæk Klædefabrik er et eksempel på en markant bebyggelse, der over tid har skiftet anvendelse flere gange. Fra industri til erhverv og over de kommende år også boliger – projektet udvikles af PensionDanmark og Velliv samt rådgiverne Werk, Andel og Aaen Engineering.



Bæredygtighedscertificeret boligbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet – på vej i Sommerivaområdet i Helsingør. Bebyggelsen er tegnet med afsæt i dialog mellem politikere, interessenter, borgere og fagfolk og en rammesættende helhedsplan. Den rummer en stor variation i volumen- og facadebehandling, passager og stiforbindelser, fælleshuse og et sammenbindende landskab med mødesteder og rekreativ regnvandsopsamling. Helsingør Kommune har vægtet bæredygtighed og arkitektur højt i forbindelse med grundsalget og udarbejder i 2022-23 en lokalplan, som skal muliggøre realisering af projektet.

Illustration og projekt: PensionDanmark, Holscher Nordberg, Tegnestuen LOKAL, SLA, Aaen Engineering og Transition



Dialogspørgsmål til dit projekt

- Hvordan lever projektet op til krav om miljømæssig bæredygtighed, herunder bidrager til en grøn omstilling og til at løse de overordnede klima- og miljøudfordringer?
- Hvordan lever projektet op til krav om social bæredygtighed, herunder bidrager til at skabe blandede byer og sikrer mangfoldigheden lokalt?
- Hvordan lever projektet op til krav om økonomisk bæredygtighed, herunder indtænker fremtidens brugere og arealbehov, understøtter det lokale erhvervsliv og tager udgangspunkt i en cirkulær økonomi?

Pejlemærke 6

Vi har fokus på inddragelse og dialog

Når vi udvikler kommunens fysiske rammer skal det ske i dialog med områdets interessenter. For at kvalificere projekterne og sikre dialog på et oplyst grundlag vil Helsingør Kommune øge kravene til projektmaterialet. Således kan politikere og interessenter bedre tage stilling til byudviklingen.

Gennem samarbejde og tidlig dialog mellem parterne skal der skabes løsninger, der tager udgangspunkt i brugernes og interessenternes behov, med arkitektur i høj kvalitet.

De konkrete løsninger, i forhold til fællesskab og livet mellem husene, skal gerne række ud over selve byggeriet og projekterne for at styrke tryghed, fællesskaber og byliv i lokalområdet



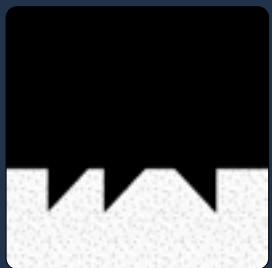
↑
Byrumsudstilling og byvandring i forbindelse med høring af lokalplanen for udvikling og bevaring af Værftshallerne.



←
Workshop for borgere og interessenter om udviklingen af Espergærde som opstart af en lokalplanproces.



Bydelsworkshop i Helsingør Nordvest – beboere, interessenter og lokale aktører fra kommunen og boligselskabet i dialog om områdets udvikling.



Dialogspørgsmål til dit projekt

- Hvordan sikres tidlig og løbende involvering af alle relevante interessenter, arkitektonisk kvalificering og en høj bæredygtighedsprofil?
- Hvordan sikres der tid i projektet til dialog og samarbejde om programmering og udformning?

Bæredygtig arkitektur

I Helsingør Kommune arbejder vi med et Bæredygtighedsværktøj, som sætter fokus på bæredygtighed, når vi planlægger nye bebyggelser og igangsætter større byudviklingsprojekter. Værktøjet understøtter Arkitekturpolitikkens pejlemærke 5: Vi udvikler bæredygtigt.

Milljømæssig bæredygtighed

Vi ønsker, at nye byudviklingsprojekter bidrager til en grøn omstilling, og til at løse de overordnede klima- og miljødforordninger. Projekterne skal indtænke bæredygtige byggematerialer, genanvendelse og forsyningsløsninger, der bidrager til CO2-reduktion og lavere ressourceforbrug. Der skal indarbejdes rekreative klimatilpasningsløsninger og projekterne skal være klimarobuste.

Vi ønsker at nye byudviklingsprojekter understøtter en tættere by med nærhed til hverdagsfunktioner. Projekterne skal understøtte bæredygtige transportformer og mobilitet. Projekterne skal sikre, at de begrænsede arealer udnyttes bedst muligt med høj bykvalitet. Projekterne skal understøtte bæredygtig livsstil gennem boligstørrelser, fællesfaciliteter, blandede funktioner med videre.

Vi ønsker, at nye byudviklingsprojekter indtænker og styrker naturen, landskabet og de grønne arealer. Projekterne skal bidrage til en styrket biodiversitet, forbedring af omkringliggende natur og grønne strøg. Projekterne skal styrke adgangen til natur, grønne arealer og rekreative områder, herunder også kysten.



Inkluderende byrum og afprøvning af rumligt potentiale. Parkeringsplads i Nordvest danner midlertidig ramme om gadeteater, der samler borgere på tværs af alder, kultur og sprog.

Social bæredygtighed

Vi ønsker, at nye byudviklingsprojekter aktivt bidrager til bedre byrum og mødesteder, både i nærområdet og på tværs af bydele og lokalsamfund. Projekterne skal sikre, at friarealer bliver til inkluderende byrum og naturlige mødesteder i forskellig skala. Projekterne skal bidrage til styrkede forbindelser på tværs af bydele og offentlig tilgængelighed. Projekterne skal indtænke fællesskabet og fælles funktioner.

Vi ønsker, at nye byudviklingsprojekter bidrager til at skabe blandede byer og sikrer mangfoldigheden lokalt. Projekterne skal sikre blandede boligstørrelser, boligtyper, ejerformer og målgrupper. Projekterne skal forholde sig til målgrupper og social balance i både byggeri og udearealer. Projekterne skal sikre trykke og lettilgængelige områder, der styrker sunde valg.

Vi ønsker, at selve arbejdet med nye byudviklingsprojekter og lokalplaner aktivt inddrager både eksisterende og fremtidige brugere og naboer som en del af en demokratisk proces. Projekterne skal forholde sig til påvirkningen af omkringliggende områder og brugere. Projekterne skal forholde sig til områdernes identitet, historie og kulturmiljøer.

Økonomisk bæredygtighed

Vi ønsker at nye byudviklingsprojekter indtænker fremtidens brugere og fremtidens arealbehov. Projekterne skal muliggøre de økonomiske løsninger, delebiler, el-ladestander med videre. Vi ønsker at nye byudviklingsprojekter understøtter det lokale erhvervsliv. Projekterne skal styrke de eksisterende bycentre, skabe muligheder for lokale erhvervsdrivende og nye erhverv samt andre aktive funktioner. Projekterne skal indtænke lokale arbejdspladser som del af at sikre muligheder inden for kommunens grænser.

Vi ønsker, at nye byudviklingsprojekter tager udgangspunkt i en cirkulær økonomi. Projekterne skal aktivt tage stilling til genanvendelse af eksisterende bygningsmasse, materialers livscyklus, levetidsomkostninger og den samlede driftsøkonomi. Projekterne skal muliggøre multifunktionel anvendelse og mulighed for at ændre på bygningsmassen i takt med nye behov.



Lavenergi-byggeri med bæredygtighed som arkitektonisk omdrejningspunkt – Forsyning Helsingørs driftscenter, tegnet af Christensen & Co. Arkitekturen har et rå og teknisk udtryk, som formidler stedets funktioner. Konkret er der arbejdet med facadeløsninger med minimal vedligeholdelse og lang levetid, LAR-løsninger og biodiversitet, brug af dagslys som delvis varmekilde og genbrug af bygninger fra det gamle biogasanlæg. Foto: Forsyning Helsingør



Klimatilpasning på terræn, tilgængelighedsruter og samtidig byrumsfornyelse er i gang i Helsingør bykerne. Første realiserede strækning er Hestemøllestræde, med fokus på genanvendelse af materialer og nænsom indpasning i de historiske rammer.



Vi styrker den arkitektoniske kvalitet

Med de følgende konkrete indsatser og forslag til fremtidige tiltag ønsker vi at understøtte arbejdet med at bevare, udvikle og styrke kommunens fysiske rammer og at øge opmærksomheden omkring kommunens arkitektoniske kvaliteter. Indsatserne er beskrevet i relation til de arkitektoniske pejlemærker.

PEJLEMÆRKE 1

VI VÆRNER OM KULTURARVEN - FRA HELHED TIL DETALJE

- **Bevarende lokalplaner**
I 2022-24 udarbejdes bevarende lokalplaner for dele af Espergærde og Hellebæk samt en temalokalplan for bevaringsværdige huse i hele kommunen.
- **Inspiration og videndeling**
Kommunens hjemmeside opdateres løbende med links til vejledninger, inspiration og lignende om byggeri, bevaring etc.

PEJLEMÆRKE 2, 3, 4

VI TAGER AFSÆT I STEDET, VI SIKER SAMSPIL MED LANDSKAB OG NATUREN, VI SIKRER HØJ ARKITEKTONISK KVALITET, SOM UNDERSTØTTER BYLIV OG FÆLLESSKAB

- **Bygningspræmiering**
Bygninger, byrum eller renoveringer af særlig høj kvalitet præmieres. Med præmieringen anerkender kommunen de kræfter, der står bag og motiverer andre til at følge efter.
- **Arkitekturråd**
I 2022 etableres et Arkitekturråd bestående af eksterne fageksperter, som med faglig viden, helhedstænkning og et strategisk, udefrakommende blik skal bidrage til at styrke den byudviklingsmæssige og arkitektoniske kvalitet i en bæredygtig udvikling af Helsingør Kommune. Rådet skal i en toårig periode, i 2022-23, understøtte administration og politiske udvalg i forbindelse med bygge-, anlægs- og byudviklingssager af særlig betydning.

- **Arkitekturpolitikken som dialog- og screeningsredskab**
I 2022 udarbejdes et screeningsværktøj til kommunens interne arbejde med arkitekturpolitikken. Det skal fungere som konkret og målbart kvalitetsmålings- og dialogværktøj mellem byggeriets parter gennem byggeprocessen. Værktøjet kan desuden anvendes som del af politiske beslutningsgrundlag i forbindelse med lokalplaner, byudviklingsprocesser og anlægsprojekter.
- **Arkitektkonkurrencer**
2022-23 skal der med input fra Arkitekturrådet ske en politisk stillingtagen til, om større offentlige såvel som private byggerier og anlæg af særlig betydning for kommunens fysiske udvikling skal kvalificeres arkitektonisk med en arkitektkonkurrence. Når der afholdes konkurrencer, skal der tilrettelægges en proces der sikrer, at intentionerne fra vinderforslagene fastholdes hele vejen til realisering.

- **Afholdelse af Arkitekturens dag**
Helsingør Kommune deltager i det internationale event hvert år i oktober, sammen med en række kommuner og organisationer, der vægter kvalitet i byudviklingen højt. Kommunens lokale kvaliteter og særkender, aktuelle projekter eller temaer bringes i spil ved byvandring, temamøder og lignende.
- **Temahæfter og vejledninger**
Der udarbejdes temahæfter med arkitekturpolitiske emner som f.eks. nybyggeri, grønne rum, skiltning, veje og tekniske anlæg, bæredygtigt og bevaringsværdigt byggeri.

PEJLEMÆRKE 5

VI UDVIKLER BÆREDYGTIGT

- **Bæredygtighedsværktøj**
By-, Plan-, og Trafikudvalget har i 2021 vedtaget et Bæredygtighedsværktøj, som skal bidrage til øget fokus på bæredygtighed ved opstart af lokalplaner. Værktøjet supplerer Arkitekturpolitikken i forbindelse med lokalplanlægning.

PEJLEMÆRKE 6

VI HAR FOKUS PÅ INDDRAGELSE OG DIALOG

- **Dialog og involvering**
Interessenter og aktører involveres, når der byudvikles eller igangsættes større byggerier, for at varetage lokale hensyn og interesser og for at styrke ejerskabet ved det, der bygges og planlægges for. Kommunens kulturhuse afprøves som mødesteder for arkitektonisk debat og involvering i forbindelse med byudviklingen.
- **Børn og unge designer byrum**
Kommunens ungdomsuddannelser og grundskoleklasser involveres i udformningen af byrum og grønne arealer. Det medvirker til at skabe en tidlig bevidsthed om arkitektur og gode input og idéer fra et børne- og ungeperspektiv.
- **Byvandring**
Der afholdes byvandring med forskellige temaer, eksempelvis i forbindelse større byudviklingsprocesser.

BYGNINGSARVEN GIVER ØKONOMISK GEVINST

Realdanias analyse "Værdien af bygningsarven" (2015) viser, at bevaringsværdige bygninger giver gevinst. Både for dem der ejer husene og for dem der bor i områder, hvor der er bevaringsværdige bygninger. Kulturhistorie og arkitektur tiltrækker turister og nye beboere til et område. Blandt hovedkonklusionerne i analysen er, at bygningsarv betyder 30 % højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse og 13 % højere priser for boliger i områder, der har mere end 15 % bevaringsværdige bygninger.

I Helsingør bykerne er langt hovedparten af bygningsmassen bevaringsværdig eller fredet: 76 % af husene er bevaringsværdige 14 % er fredede 10 % er ikke fredede/bevaringsværdige

Kommunen rummer 28 kulturarvsmiljøer i byområderne og 20 i landområdet.

Vi har det hele

I Helsingør Kommune har vi det hele. Lige fra UNESCO verdensarv som Kronborg Slot til havnebyer, landsbyer og nye såvel som ældre bebyggelser med høj arkitektonisk kvalitet.



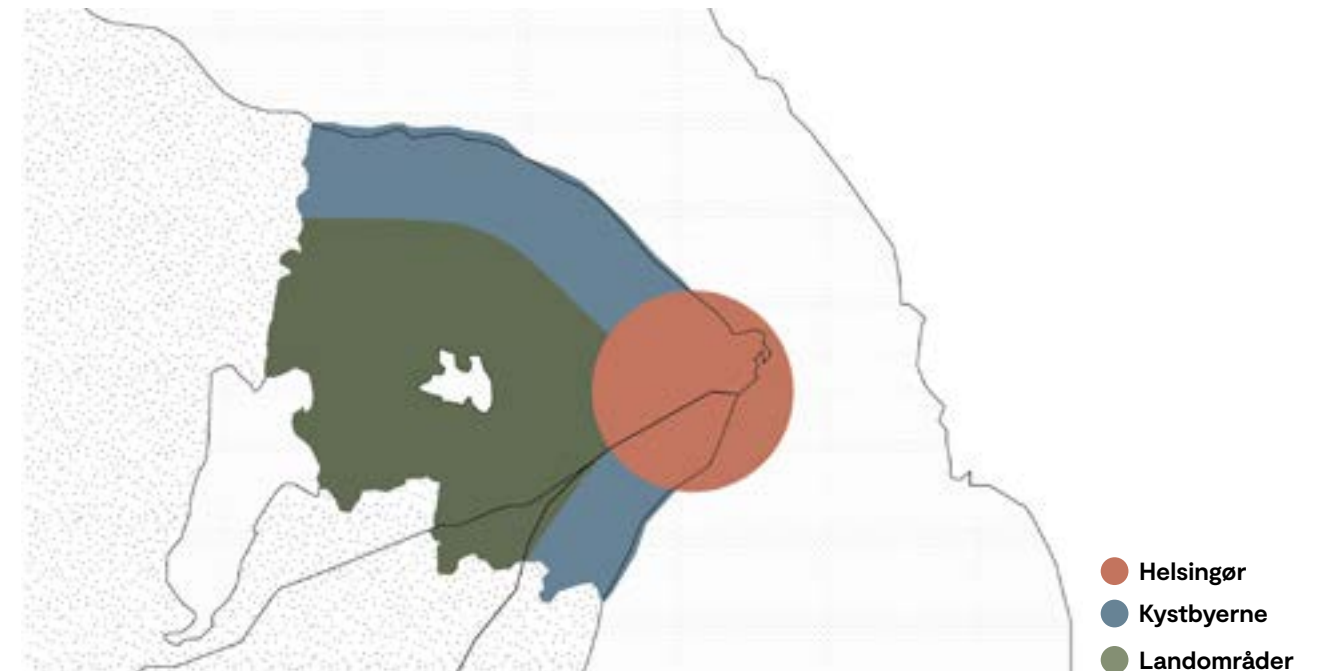
Foto: Thinkalike

De gamle værftshaller i Helsingør eller de små skæve skurbebyggelser omkring havnene langs Øresundskysten, som vi holder meget af at besøge, udgør kommunens mere rå og upolerede, karaktergivende bebyggelser. Selv om de ikke i traditionel forstand har arkitektonisk værdi, udgør de et særligt miljø, hvor stedet og bygningerne tilsammen har sin egen sjæl.

Med de større almene boligområder, inspireret af funktionalismen, er der skabt gode og sunde boliger til mange borgere. Denne mangfoldighed er en del af Helsingør

Kommunes DNA, som vi både vil passe på og udvikle. De kvaliteter som vi lægger stor vægt, er fordelt ud over hele kommunen. Nogle findes primært i byerne langs kysten, nogle i Helsingør og andre i de små landsbyer og bysamfund i det åbne land.

For alle områder gælder at værdierne skal styrkes når der renoveres, bygges nyt eller udvikles. Derfor stilles der skarpt på nogle af de spørgsmål, som vi ønsker besvaret eller dokumenteret i dialogen med bygherrer og andre, der ønsker at bygge eller renovere i Helsingør Kommune.



Landområdet omfatter landsbyerne, de små klynger af huse og de enkelte ejendomme i det åbne land samt de omkringliggende landskaber og skovområder.

Kysten og kystbyerne omfatter landskabet langs Øresund og kystbyerne Espergårde, Skotterup, Snekkersten, Hellebæk, Ålsgårde og Hornbæk.

Helsingør omfatter både den centrale bykerne, bolig- og erhvervsområderne i byens kant. Havnen og kysten langs byen hører også under Helsingør.

Kystbojerne



Kystbyerne

Langs kysten orienteret mod Øresund ligger kystbyerne Espergærde, Skotterup, Snekkersten, Hellebæk, Ålgårde og Hornbæk som perler på en snor. Alle er bysamfund som er tæt knyttet til kysten og livet ved havet. Flere af kystbyerne har fine havnemiljøer og gamle fiskerlejer med velbevarede bebyggelser, som med deres gadeforløb og lidt selvgroede karakter gør områderne til noget helt særligt. Mange oprindelige sommervillaer, der fortæller om badelivet langs Strandvejen, samt flotte eksempler på stationsbyernes arkitektur i tilknytning til jernbanen, er bevaret.

I 60'erne og 70'erne er kystbyerne vokset ind i landet, og omslutter nu små landsbyer som Saunte ved Hornbæk og Mørdrup i Espergærde. Boligområderne er kendetegnet ved mange sti-forbindelser og et grønt præg.



Bebyggelsen langs kysten rummer en variation af de oprindelige sommervillaer, som stammer fra midten af 1800-tallet, fiskerhuse og nyere villaer. Variationen af strandarealer, havne og bebyggelser orienteret mod kysten er et træk, som kendetegner kystbyerne.



Bebyggelsen Sjølundsparken, tegnet af Bente Aude og Boje Lundgaard. Bebyggelsen består af slyngede husrækker i to etager, opført med stor respekt for grundens landskabstræk, hvilket gør området attraktivt.

Kystbyernes by - og boligområder

Kystbyernes udvikling og historie kan aflæses i de velbevarede fiskermiljøer, de oprindelige sommervillaer langs Strandvejen og villaområder.

I Hornbæk er der stadig store områder med sommerhuse, som sætter deres præg på byen som badeby. Med jernbanen blev kystbyerne også til stationsbyer med fine stationsbymiljøer knyttet til stationerne, eksempelvis i Espergærde og Snekkersten. Med byernes udvikling er der kommet nye bebyggelser til, blandt andet i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelser med grupper af række- og klyngehuse. De ligger typisk som egne enklaver med et fælles arkitektonisk udtryk, og fælles grønne områder knyttet til boligerne. I kystbyerne finder vi også blandede villakvarterer med både ældre villaer og nye parcelhuse.

En væsentlig del af de enkelte kvarterers identitet hænger sammen med de materialer og det formsprog, bebyggelsen er gjort af. Også sekundære bygninger, såsom tilbygninger og garager, har betydning for, hvordan en bebyggelse fremtræder.



Kystbyernes række- og etageboliger ligger typisk omgivet af grønne haver eller forarealer. Som bebyggelsen her på Mørdrupvej. Her anvendes de grønne områder også til at håndtere regnvand.



Her er anvendt samme materialer, farver og formsprog, så bebyggelsen opleves som en helhed.



Kystbyernes erhvervsområder

Erhvervsområderne i kystbyerne består af butikker og servicevirksomheder koncentreret om kystbyernes bycentre og havne, og af virksomheder i udkanten af byerne. Erhverv som kan indpasses i byområderne, med respekt for det omgivende miljø, er med til at give liv og tilfører byområderne stor kvalitet.



Badehotellet Hornbækhus er nænsomt renoveret, med respekt for bygningens arkitektur og kulturhistorie. Gårdhaven indbyder til roligt ophold i kontrast til det hektiske byliv, der kendetegner Hornbæk i sommerperioden.



De små skæve skurbebyggelser omkring havnene langs Øresundskysten, som her på Espergærde Havn, udgør kommunens mere rå og upolerede, karaktergivende bebyggelser. Selv om de ikke i traditionel forstand har arkitektonisk værdi, udgør de nogle særlige miljøer, hvor stedet og bygningerne tilsammen har sin egen sjæl.



På havneområderne i kystbyerne er butikker, caféer og små håndværksvirksomheder med til at skabe liv.



Den renoverede klædefabrik i Hellebæk er under omdannelse fra kontorhotel til blandet bydel med boliger og kontorerhverv.

Kystbyernes kulturarv

Kystbyernes kulturarv knytter sig særligt til kystbyernes sommerboliger og fiskerlejer. Små ydmyge fiskerhuse, sommerhuse og større villaer fortæller om årtiers byggetraditioner og kulturarv. Det gælder både områdernes struktur og bygningernes byggestil. Også stationsbyernes særkender og villaområder har en stor kulturhistorisk værdi.



Langs Strandvejen er mange af de oprindelige sommerboliger ombygget med stor kreativitet og omhu. Der er også kommet nye bebyggelser til. Terrasser og altaner øger boligkvaliteten, men bør altid placeres, så de tager hensyn til naboerne.



Mange af de historiske bebyggelser og områder er omfattet af bevarende lokalplaner. I 2022 udarbejdes der en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger, der omfatter hele kommunen. Bebyggelse med høj bevaringsværdi ved Caroline Mathildesvej i Hellebæk.



Den Hvide By i Espergærde fra 1960'erne. En moderne bebyggelse som, i kraft af de fælles grønne arealer, den velbehandlede kant mod de omgivende veje og selve bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter udgør en helhed. Bebyggelsen er tegnet af Peer Bruun og Per Christiansen.

Kystbyernes veje, byrum og steder for fællesskab

Hovedparten af kystbyernes boligområder har egen have eller et fælles grønt friareal. Disse grønne rum har stor betydning for boligkvaliteten, og danner rammen for fællesskab mellem områdets beboere.

Lokale villaveje er også vigtige for fællesskabet. Her møder man sine naboer og færdes dagligt. Grønne hække og levende hegn mod vejene skaber bynatur og tilfører området rekreative kvaliteter. I de mere bymæssige områder bidrager kantzoner med beplantning og ophold mellem bebyggelsen og de omgivende vejarealer til at skabe liv og biodiversitet i byområdet, samtidig med, at de danner en trinvis overgang til omgivelserne.

I kystbyerne er det hverdagens mødesteder omkring badebroer, havnemiljøerne, indkøb, skoler, boligveje, grønne områder og fritidsaktiviteter, der understøtter fællesskaber og mødet mellem mennesker. Det er vigtigt, at der skabes indbydende rammer for at mødes. Også de lokale butiksgader, centre og stationsområder spiller en stor rolle for byernes samlingskraft.



Vejarealerne i kystbyerne har stor betydning for de enkelte kvarterers identitet. De let bugtede veje med kig til Øresund giver sammen med grønne rabatter og vejtræer stor attraktionsværdi og tilfører opholdskvaliteter til området.



Grønne forarealer, træer og smalle veje gør Henriksparken i Snekersten til et fint sammenhængende område.

Kystbyernes landskaber

De markante kystskrænter mod Øresund, de flade strande og det kuperede bagland med marker og skove udgør kystbyernes landskabelige ramme.

I bykanten mod det åbne land, eksempelvis i Hellebæk, Ålsgårde og Hornbæk, trækkes landskabet ind imellem bebyggelsen i form af grønne kiler og søområder, som tilfører byområderne og byens kant en særlig landskabelig værdi. Langs Strandvejen og kysten er der stedvise kig til og fra den markante kystskrænt. Strandområderne langs kysten danner pauser mellem bebyggelserne og giver plads til fællesskaber og rekreation.



Langs kysterne er terrænet kuperet, med markante kystskrænter og bebygget, marint forland. Over husene, som i Skotterup, danner skovbrynet mange steder en øvre ramme om bebyggelsen.



Bystranden i Espergærde er et aktivt mødested året rundt, der skaber en pause i bebyggelsen langs kysten, med lange kig til alle sider.

Når du bygger i kystbyerne, skal du være særlig opmærksom på

- Variationen i kystbyernes historiske boligkvarterer er en kvalitet, som vi skal værne om. Det giver mulighed for at bo i og opleve mange typer af boliger og bebyggelser. For at bevare identiteten og kvalitetene i de enkelte kvarterer det vigtigt, at det, der kendetegner dem i forhold til bebyggelsesstruktur, byggeskik, farver, materialer og skala fastholdes og respekteres, når der bygges nyt. Det gælder også for tilbygninger og småbygninger.
- Virksomheder og erhvervsbyggeri skal tilpasses omgivelserne, i forhold til deres skala, skiltning og hegning til det omgivende landskab og veje.
- Kulturarven og de bevaringsværdige bebyggelser er med til at gøre kystbyerne til noget helt særligt. Derfor er det vigtigt, at omdannelse og ny bebyggelse altid tager afsæt i områdets kulturhistorie og byggestil. Her indgår beplantningen, gadestrukturen, hegn og diger også som vigtige elementer. Det betyder ikke nødvendigvis, at alt skal bygges i gammel stil, men at det, der bygges, skal tilpasses eller tilføje ny kvalitet som understreger den historiske bygnings udtryk.
- Det skal sikres, at overgangen fra bebyggelse til vejareal både i eksisterende og i nye bebyggelser giver kvalitet til stedet, og at det grønne, i form af hække og træer, fastholdes i villavejenes udtryk.
- Hverdagens mødesteder skal have særlig opmærksomhed, når der udvikles og bygges nyt. Det gælder også for stationsområderne, hvor adgangen til og fra arealerne omkring stationerne skal have særlig opmærksomhed i forhold til arkitektonisk kvalitet og tilgængelighed.
- Når der bygges i kystbyerne, er hensynet til topografien og de stedvise kig ud mod kysten vigtigt. I de grønne kiler og mod de lavtliggende søområder er det afgørende, at overgangen mellem bebyggelse og landskab bearbejdes, så den understreger og udbygger bebyggelsens kant med kvalitet, rekreative forbindelser og opholdsmuligheder.

Helsingør



Helsingør

Helsingør er kommunens købstad. Her danner blandingen af aktive handels- og erhvervsområder, kulturinstitutioner, offentlige institutioner og en rig variation af boligkvarterer, rammen om en levende by med centrum omkring havnen og jernbanen.

Overordnet består Helsingør af tre ringe, som er udbygget over tid.

I den inderste ring ligger den historiske bykerne, hvor vi finder en tæt bystruktur med kirker og klostre, historiske huse, gamle industribygninger og UNESCO verdensarv — Kronborg Slot — som en særlig markør af Helsingørs historie, der rækker tilbage til i midten af det 15. århundrede. I denne del af Helsingør opleves de historiske karrébebyggelser og det næsten vinkelrette net af gader og smalle stræder, som en kontrast til de nyere bydele på skråningerne bag byen.

Omkring den historiske bykerne ligger nyere kvarterer, villaområder og tæt-lave bebyggelser i forskellige stilarter. Ved ankomsten til Helsingør fra landområdet er der i 50’erne til 70’erne skudt en ring af almene boliger op, inspireret af funktionalismen, der blandt andet skulle give beboerne i byens små lejligheder adgang til boliger med mere plads, luft og trafiksikre omgivelser.

I den yderste ring ligger Helsingørs erhvervs- og industriområder med god adgang til indfaldsvejene. Som de øvrige byer langs kysten, spiller terrænet, kystskrænten og nærheden til Øresund en stor rolle, ikke mindst langs Strandvejen og fra højtliggende bebyggelser, hvor der er fine kig ud over vandet.

Helsingørs by- og boligområder

Helsingør er en blandet by, med butikker, erhverv, kultur og offentlige institutioner. Boligerne i Helsingør er fordelt over hele byen, men har forskellig karakter alt efter hvor de er opført. I hele byen sker der løbende fornyelse og renovering. Det skal der være plads til, lige som der på velegnede arealer kan overvejes fortætning, som giver plads til nye boliger, institutioner og byformål, som understøtter Helsingør som en bæredygtig og blandet by. En særlig arkitektonisk udfordring knytter sig til at skabe sammenhæng mellem bykernen og arealerne i kanten af denne, fx Nordhavnen og banearealerne.

Den historiske bykerne

Den historiske bykerne i Helsingør er unik og velbevaret. Takket være mange års indsats med at bevare både bebyggelser, byens smalle stræder, belægninger og byrum, har vi en bymidte, som gør Helsingør til noget helt særligt. Derfor kræver bymidten særlig bevågenhed når der bygges nyt eller renoveres - fra helhed til detalje. I den historiske bykerne dominerer karrébebyggelser i hovedsagelig to til tre etager. Her ligger bygningerne tæt, mange med fine gårdmiljøer i midten af karréerne. Selv om bebyggelserne er forskellige, udgør de enkelte huses skala, farver, bygningsdetaljer og materialer en helhed, der skiller sig ud fra resten af Helsingør.

Helsingør uden for den historiske bykerne

Uden for den historiske bykerne er bebyggelserne mere blandede i skala, stilarter og alder. Her bor en stor del af Helsingørs indbyggere i villaområder, rækkehusbebyggelser og etageboligområder. I disse områder er der både nyere og ældre bebyggelser med stor værdi, men også områder, som modsat den historiske bymidte kan tåle lidt mere ”spræl” i forhold til nytænkning og fornyelse. Som i den historiske bykerne er det dog en forudsætning, at det gøres med respekt for helheden og med afsæt i stedet. Flere af områderne uden for bykernen, som fx bebyggelsen Romerhusene, er opført som samlede bebyggelser i materialer af høj kvalitet, der tåler patinering. Rundt om bykernen ligger flere almene etageboligbebyggelser som fx Vapnagaard, kendetegnet af fritliggende bygninger med grønne fælles friarealer mellem bebyggelserne. Både i etagebebyggelserne og i de tæt-lave bebyggelser skal udearealer og kantzoner invitere til møder mellem mennesker og ophold i både semi-private og offentlige rum.



Helsingør bykerne med tilstødende banearealer, der på sigt kan rumme mulighed for at forny og fortætte den centrale bykant og skabe nye bymæssige sammenhænge.
Foto: Thinkalike





Fælles gårdhave med karaktergivende solitærtræ, der tilfører en særlig stemning til det grønne rum. Etageboligejendommen "Alderdomsstiftelsen" ved Esrumvej.



Almene boliger med stærke fællesskaber i Vapnagaard, hvor der er skabt grønne fællesarealer og klimatilpasning mellem bygningerne.



Andelsboligforeningen Helsingørs huse fra 1920, tegnet af Arkitekt Karl Zandersen, er inspireret af de engelske havebyer, med grønt præg og hvor alle boliger har adgang til egen lille have. I Helsingør er mange huse opført efter idealerne fra Bedre Byggeskik. De fleste er omgivet af grønne haver.



I den historiske bykerne finder vi boliger fra et vidt spænd af tidsperioder og byggestile. Nogle står side om side, mens andre udgør små enklaver i byen. Eksempelvis Sundtoldkarréen her og Lappen, som både i sig selv og som en del af byen rummer store arkitektoniske og bymæssige kvaliteter.



Helsingørs erhvervsområder

Mange erhvervsvirksomheder i Helsingør er integrerede i de enkelte byområder — typisk i bykernen eller i bycentre-
ne. Nogle ligger i stueetager eller baghuse, andre som de-
res egne områder. Erhverv, i form af kontorer, service- og
håndværksvirksomheder, hoteller og butikker, bidrager til
variation og et dynamisk byliv, hvis de er tilpasset det om-
råde, de ligger i. Arkitektonisk kvalitet i erhvervs- og bu-
tiksområderne handler om at udforme bebyggelsen med
omhu, om bygningernes nære omgivelser; og om forarealer,
parkeringspladser, oplagsarealer, hegn, skiltning og grønne
arealer. Beplantning i forbindelse med etablering af parke-
ringsområder kan give området et stort løft.



Prøvestenscentret er et vigtigt mødested i lokalområ-
det, der rummer et større udvalg af butikker og torve
med ophold. Rammerne fremstår noget slidte og rum-
mer et stort potentiale for at styrke fællesskaber og
aktiviteter området.



Helsingør Station og færgenhavn - et vig-
tigt trafikalt knudepunkt, der forbinder
Helsingør med omverdenen, med mar-
kant arkitektur fra forskellige stilperioder.
Foto: Thinkalike



Helsingør renseanlæg er omhyggeligt indpasset i
de bynære omgivelser. Arkitektur af høj kvalitet og
en skulpturel bearbejdning af anlæggets bastante
mure, der glimtvis giver indkig til det tekniske an-
læg, tilføjer visuel kvalitet til området.
Arkitekt: Lundgaard & Tranberg



Helsingørs kulturarv

I mange år er der gjort en stor indsats for arkitektur og
kulturmiljø i Helsingørs historiske bykerne, der i dag står
som et af de bedst bevarede købstadsmiljøer i Danmark.
Det skal vi naturligvis holde fast i, samtidig med at der også
skal skabes nye muligheder og ny arkitektur, både i byker-
nen og de mange villaområder, tæt-lave bebyggelser og al-
mene boligområder, som hver især repræsenterer stolte
byggetraditioner og arkitektoniske strømninger.

Udvikling i byens kulturarvsmiljøer skal ske nænsomt og i
respekt for stedets arkitektur og historie. Både i og uden
for bymidten skal ombygning og ny bebyggelse udføres
med respekt for bygningens eller områdets landskabstræk,
bebyggelsesstruktur, skala og stilart. Der skal sikres gode,
velfungerende boliger og bebyggelser i høj arkitektonisk
kvalitet, som styrker de eksisterende værdier eller bringer
nye værdier til.

Bebyggelsernes adgangsarealer og friarealer skal udformes
med omhu. I forbindelse med større bebyggelser eller ud-
viklingsprojekter skal der sikres gode rammer for fælles-
skab, også uden for bebyggelsen, så det gode naboskab i
området styrkes.



Romerhusene er en bebyggelse
med gårdhavehuse, tegnet af
arkitekt Jørn Utzon og opført
i 1958-1959. Et godt eksempel
på, hvordan der er arbejdet
med overgangen mellem be-
byggelsen og det omgivende
naturprægede landskab, som
løber helt op til gårdhave-
husenes mure.



Bebyggelsen på Lappen er opført med forskellige tiders byggeskik
i en periode på over 150 år. Bebyggelsens fælles træk som dimensi-
onsring, vinduer og tagmaterialer betyder, at husrækken trods for-
skelligheder opfattes som en harmonisk arkitektonisk helhed.

Veje, byrum og steder for fællesskab

Helsingør er centrum for både handel og kultur. Det opleves på havnefronten, i bykernes gågader, torve og pladser og i de små lommer og gårdmiljøer mellem husene. Alt sammen er af stor værdi for byens liv og turisme. Bylivet er både forbundet med det, der sker inde i bygningerne og det, der sker uden for. Publikumsorienterede aktiviteter med åbne facader, indgange og vinduer mod byens rum giver liv, mens lukkede facader gør det modsatte.

Gaderum, torve og pladser skal udformes med stor omhu og indbyde til ophold og aktiviteter for en bred målgruppe, så bylivet styrkes både i og uden for bymidten.

Helsingør bykernes offentlige byrum er omfattet af en Byrumsplan og en Investeringsplan med principper for byliv, klimatilpasning og overordnet byrumsdesign.

I bymidten, etageboligområderne og de tæt-lave bebyggelser er de fælles gådrum og udearealer afgørende for boligkvaliteten. Selv små fællesarealer kan have stor betydning, hvis de er indrettet rigtigt med god solorientering og læ. Også her spiller kantzonen mellem vej og bebyggelse en vigtig rolle, idet den kan give både liv til området og kvalitet til den enkelte bolig. I villaområderne er det særligt de grønne hække og hegn, der giver kvalitet.



Grønne åndehuller i byen er vigtige mødesteder, der tilfører bynatur og bokvaliteter. Som her i den grønne kile ved Stubbedamsvej – Kong Peders Park, eller, i folkemunde, Smørhullet. Foto: Thinkalike



Kulturhavnen er indrettet med permanente og midlertidige byrum – her er plads til alle og rum til eksperimenter. Rolige pladser med ophold og udkig, aktive zoner til leg og bevægelse og forbindelser til områdets kulturattraktioner danner ramme om hverdagens aktiviteter. Spektakulære, midlertidige indretninger i de gamle værftshaller tilføjer nye, overraskende rum og stemninger, når der afholdes events året rundt.



Axeltorv er et aktivt mødested i Helsingør bykerne med plads til ophold, udeservering, leg og udendørs markeder. Nutidige funktionskrav udført i traditionelle materialer og med en enkel indretning giver mulighed for mange forskellige aktiviteter og midlertidige indretninger på pladsen.



Helsingørs Landskaber

I Helsingør er relationen til kystlandskabet og udsynet mod Kronborg og Sverige af afgørende betydning. Både fra Marienlyst Slotspark og skovene langs kystskrænten er der markante kig over byen og Øresund. Herfra er fastlagt ud-kigszoner til Kronborg, som ikke må forstyrres af højt byg-geri. Skovområderne langs kystskrænten danner en markant grøn ryg til byen, der ligesom strandområderne langs ky-sten, udgør vigtige landskabstræk og rekreative udflugtsmål. Forbindelsen til det åbne land udgør byens anden forside og udsigt, som skal værnes om og indtænkes i byudviklingen. I de bebyggede områder bør eksisterende landskabstræk som småsøer, markante hegn og bevaringsværdige træer bevares og styrkes, så det nye, der bygges, tilføres land-skabsmæssig værdi fra start.



De markante spring i terrænet har stor betydning og opleves i hele byen. Udsigt over havn og by fra Marienlyst Slotshave.



Når du vil bygge i Helsingør skal du være særligt opmærksom på

- Både i og uden for bymidten skal ombygning og ny bebyggelse udføres med respekt for bygningens eller områdets landskabstræk, bebyggelsesstruktur, skala, materialer og stilart. Der skal sikres gode, velfungerende boliger og bebyggelser i høj arkitektonisk kvalitet, som styrker de eksisterende værdier eller bringer nye værdier til. Bebyggelsernes adgangsarealer og friarealer skal udformes med omhu. I forbindelse med større bebyggelser eller udviklingsprojekter skal der sikres gode rammer for fællesskab, også uden for bebyggelsen, så det gode naboskab i området styrkes.
- Helsingør skal fortsat være en blandet by i forhold til funktioner og beboersammensætning, og der skal derfor være plads til både erhverv og boliger. Erhvervsbyggerier uden for den centrale bykerne skal designes med kvalitet i facader og udearealer. Butikker med meget synlig placering skal med åbne og inviterende facader bidrage til oplevelser og liv i byen.
- Det er afgørende, at ombygning og ny bebyggelse sker med afsæt i byens stærke historiske identitet og bebyggelsesstruktur. De enkelte byområders kendetegn i forhold til byggeskik, farver, materialer, struktur, skala og grønne træk skal respekteres, når der bygges nyt, udvikles eller når bygninger renoveres. Det gælder også for mindre ændringer, som kan have stor betydning for helhedsindtrykket af den enkelte bygnings arkitektur. Helsingør er rig på arkæologisk materiale, hvorfor der kan forekomme fortidsminder, som kan være styrende for byggeriets udformning under terrænnivå

- Helsingør bykernes offentlige byrum er omfattet af en Byrumsplan og en Investeringsplan med principper for byliv, klimatilpasning og overordnet byrumsdesign. Gaderum, torve og pladser skal – også uden for bykernen – udformes med stor omhu og indbyde til ophold og aktiviteter for en bred målgruppe, så bylivet styrkes både i og uden for bymidten.
- Det skal sikres, at der er gode opholdsarealer til bebyggelsen, og at overgangen fra bebyggelse til vejareal eller fælles gårdrum giver kvalitet til stedet, eksempelvis i form af aktive kantzoner. I villaområder fastholdes det grønne i form af hække og træer i videst muligt omfang.
- I Helsingør er hensynet til topografien og de stedvise kig ud mod kysten vigtigt. Ved ny bebyggelse skal der tages hensyn til både topografi og de særlige udsigter, kystskrænten og skovområderne. Der skal arbejdes på god tilgængelighed og sammenhæng mellem de grønne områder i overgangen mellem det omgivende landskab og bebyggelsen.

Landområdet



Landområdet

Landområdet er rigt på åbne grønne landskaber, store skove, søområder og dyrkede marker. Imellem ligger de mindre bysamfund Borsholm, Gurre, Havreholm, Jonstrup, Kvistgård, Nygård, Nyrup, Plejelt, Saunte, Skibstrup, Horserød og Tikøb. I landområdet ligger også fritliggende gårde og anlæg, der er med til at tydeliggøre landområdets historie som produktionslandskab. Landområdet rummer mange former for gårde og husmandssteder, og også forskellige tiders byggeskik.



Skovlund er et eksempel på et af landområdets fritliggende velbevarede gårdanlæg med et smukt samspil mellem gårdsplads, udlænger og hovedbygning.



Landområdets boliger

Flere af landområdets boliger er opført i tilknytning til de store gårde, mens andre er opført som landarbejderhuse eller husmandssteder i tilknytning til landsbyerne. En del af landsbyerne er blevet udbygget med nye boligområder, og enkelte fremtræder i dag mere som et parcelhusområde end som en karakteristisk landsby.

En særlig værdi i landområdets boligområder er den lille skala og det fine samspil mellem haver, landskab og landsbyens øvrige bebyggelser. Landområdet er over de seneste år blevet populært som et alternativ til at bo i byen. For at sikre landområdets butikker, skoler og institutioner, er det vigtigt, at der fortsat er mulighed for at omdanne eller bygge nyt. Her rummer de større gårde potentiale som bofællesskaber og nye boligformer, hvor det at have plads til bofællesskaber, dyrkning af jorden og nærhed til det åbne land rummer en stor attraktionsværdi.

Derfor bør det vurderes, hvordan der kan skabes gode boliger, som kan imødekomme nutidens ønsker, samtidig med at landsbyerne som små bysamfund ikke forringes.



I landsbyen Borsholm ligger både gårde og landarbejderhuse. Gården Borsholm rummer stalde, hovedbygninger og udlænger, hvor der er indrettet flere boliger. Et godt eksempel på, hvordan der med stor respekt for både byggeskik og landsbyens træk er tænkt i anderledes boformer med plads til fællesskab.



Landområdets mange stråttækte huse bringer kulturhistorisk værdi til omgivelserne.



Landområdets erhverv

Store dele af landområdet i Helsingør er og har gennem tiderne været vigtigt produktionslandskab med dyrkede marker, afgræssede enge og gårde med stalde og landbrugserhverv. Der skal fortsat være plads til haller og funktioner, som hører erhvervet til.

Også andre erhverv er med til at skabe liv i landområdet; den lokale smed, håndværksvirksomhed og butikker. I Gurre er nedlagte landbrugsbygninger omdannet til chokoladeproduktion, mens andre udlænger anvendes til serviceerhverv.

Den fortsatte brug af tomme landbrugsbygninger er vigtig for at bevare landområdets gårde og struktur.



Værksteder, gårdsalg og håndværk trives i de små landsbysamfund. Det skaber aktivitet og tiltrækker besøgende.



Store bygningsvolumener hører med til at drive moderne landbrug og repræsenterer landområdets moderne arkitektur, der skal spille sammen med de kulturhistoriske bygninger.

Landområdets kulturarv

Kulturarven i landområdet knytter sig til landskabet og byggeskikken, samt de slyngede vejforløb med gårde og huse tæt på vejen.

Landbrugets bygninger er både tiltænkt beboelse og produktion. Mange produktionsbygninger er ombygget og udskiftet gennem tiden. Det betyder, at flere af de bygninger der ses i dag, måske er ændret fra deres tidligere placering eller udseende. I landområdet finder vi både eksempler på gårde og husmandssteder fra 1700-tallet opført i bindingsværk og grundmurede gårdanlæg fra 1800-tallet med klassicistiske træk. Både landhusene og gårdene har stor betydning for vores oplevelse af landområdet. Det gælder også for landområdets landskabstræk og samspil med bebyggelse.



Gurre landsby indeholder mange spor fra tidligere tiders landsby. Sammen med Gurre slotsruin, Sct. Jacobs Kapel, Gurrehus og den tidligere skovridderbolig Valdemarslund er området af særlig kulturhistorisk interesse.



Landsbykirkerne har sin helt egen historie og arkitektoniske værdi. Her er det Tikøb Kirke som kan dateres tilbage til det 12. århundrede. Den højtbeliggende placering gør kirken til et vigtigt pejlemærke i området.





Facader, stakit og beplantning afskærmer mod vejen, men visuelt inviteres forbipasserende indenfor – et fint eksempel på en privat kantzone, der giver noget til omgivelserne.



Hovedparten af landområdets huse har egen have. Som her hvor stakittet er så lavt, at havens frodighed er til glæde for alle der kommer forbi.



Alléen fører til en af landområdets virksomheder i Gurre, hvor der i dag produceres chokolade og drives gårdcafe.

Veje, byrum og steder for fællesskab

Landområdets veje består både af de store gennemgående veje, lokale stræder og gader gennem landsbyer og bebyggelser og af småveje der fører gennem landskabet ind til områdets gårde.

Det er fra vejene, vi ofte oplever landområdet, og de udgør med deres slyngede forløb en stor del af landsbyernes karakteristisk.

I landområdet har de fleste ejendomme egen have. Her er det omkring gadekæret, den lokale butik, idrætsanlægget eller ved forsamlingshuset, man mødes.



Lokal butik med en lille forplads langs bygaden, som her i Tikøb, bidrager til et aktivt byliv.



Barkladen ved Gurre slotsruin fungerer som samlingspunkt for kultur og mennesker i området.



Landområdets landskaber

Landområdets landskab er karakteriseret ved lange og frie kig over marker, omgivet af smukke skovbryn og skovområder eller brudt af terrænets variation.

Sølandskaberne ved Gurte Sø og Esrum Sø udgør begge særlige attraktioner i landskabet, ligesom det store antal småsøer og lavninger med vandløb skaber variation i landskabet og landbrugsfladen.

I det åbne landskab spiller de levende hegn og alléer en vigtig rolle ved at opdele landskabet, give det rytme og understrege terrænformerne. Flere steder er spor efter tidligere tiders stjerneudstyknings til stede i landskabet og vidner om områdets historie.



Esrum Sø udgør en væsentlig del af den vestlige kommunegrænse, som byder på store rekreative kvaliteter. Her er god adgang til natur og kyst og store ubebyggede arealer, der giver plads til fordybelse og friluftaktiviteter.



Det åbne landskab giver lange og frie kig over marker og skovbryn. Bebyggelsen er indpasset i det naturlige terræn.

Når du vil bygge i landområdet skal du være særligt opmærksom på

- Tilpasning til landsbyens bebyggelsesmønster, den omgivende bebyggelsesstruktur og relation til landskabet er vigtigt, så det nye ikke dominerer. Herudover skal der altid skeles til byggeskik, farver, materialer, struktur og skala, når der bygges nyt eller renoveres.
- Ændringer i landzonen reguleres af landzonebestemmelserne i Planloven. Omdannelse af nedlagte landbrugsbygninger eller etablering af erhverv i landområdet, som i byområdet, skal udføres med respekt for den stedlige byggeskik, skala og det omgivende landskab. Det gælder også for skiltning og oplag, som har stor påvirkning af både landsbybebyggelse og landskab.
- De historiske bygninger, særlige bymiljøer, bebyggelsesmønstre og landskabstræk i landområdet skal videst muligt bevares. Nybyggeri og ombygninger skal tage hensyn til landsbyens særlige skala og proportioner.
- Ved ny bebyggelse skal der tages hensyn til den lille skala og de slyngede vejforløb. Muligheden for lokale fællesskaber skal understøttes. Det kan blandt andet ske ved at indrette forarealer og ankomstarealer til den lokale butik, skole eller sportsklub.
- I landområdets landskaber skal der være meget stor bevågenhed, når der placeres ny bebyggelse, fritidsanlæg, større bygninger, elmast, vindmøller, solcelleanlæg eller trafikantlæg, som kan ses over store afstande. Disse skal placeres og udformes med særlig omhu. Ved ønske om udvidelse af byområdet i det åbne land, skal der indledningsvis ske en grundig vurdering af de landskabelige konsekvenser og med stort fokus på rekreative og landskabelige kvaliteter i overgangen mellem landskab og bebyggelse.

Kom godt i gang

Med arkitekturpolitikken ønsker Byrådet mere fokus på kvalitet i byudviklingen og debat om den fysiske udvikling af kommunen.

Igangsættelse af lokalplaner, større byggerier og byudviklingsprojekter skal derfor ledsages af projektbeskrivelser og visualiseringer.

Som udgangspunkt skal følgende materiale foreligge ved igangsættelse af projektet eller planen:

- Fyldestgørende beskrivelse af projektet og dets anvendelse
- Situationsplan med placering og omfang af byggeri/anlæg og funktioner
- Foreløbig visualisering af projektet
- Ved større byudviklingsprojekter skal endelige planforslag ledsages af en bebyggelsesplan i 3D
- Ved lokalplaner skal der foretages en bæredygtighedsscreening



Læs mere:

På Helsingør Kommunes hjemmeside opsamler vi løbende links til vejledninger om arkitektur, bevaring, byggeri og håndværk.

www.helsingor.dk/borger/byggeri

Har du input til Arkitekturpolitikken?

I 2024 evaluerer og reviderer vi Arkitekturpolitikken. Har du input til politikken og dens brug, er du meget velkommen til at sende dem til os på mailadressen bylab@helsingor.dk

