



HELSINGE NORD UDVIKLINGSPLAN

DOMMERBETÆNKNING
INDBUDT PROJEKTKONKURRENCE

20. DECEMBER 2016



Indholdsfortegnelse

Forord	4
Konkurrenceopgaven i korte træk	6
Konkurrencefakta	8
Dommerkomitéens generelle bemærkninger	10
Vinderforslag 1/01269 - Fremtidens landsby	14
Forslag 2/11214 - Helsingelivet	24
Forslag 3/24360 - Helsinge Enge	30
Forslag 4/24078 - Klyngerne i Helsinge Hegn	36
Dommerkomitéens underskrifter	42

Forord

Hermed præsenteres resultatet af den indbudte projektkonkurrence, som Gribskov Kommune udskrev i september 2016. Konkurrencen har handlet om Helsingør Nordområdet, som kommunen har sat i spil som et yderst interessant byudviklingsområde.

Området er på ca. 65 ha, og der er plads til op mod 700 boliger. Det ligger særdeles smukt lige midt i et karakteristisk nordsjællandsk bakkelandskab; men alligevel tæt op ad den eksisterende bydannelse.

Under visionen 'bo, bro og bæredygtighed' har vi udskrevet konkurrencen og bedømt forslagene. Helsingør er i konkurrence med andre byer i Nordsjælland om at tiltrække nye beboere, og vi føler os overbeviste om, at vi med resultatet af konkurrencen står godt rustet til at tage denne konkurrence op.

En enig dommerkomité står bag beslutningen om at udpege forslag 1 som det bedste forslag. I det følgende vises de fire forslag med dommerkomitéens bemærkninger til de enkelte projekter.

Morten Ulrik Jørgensen
Formand for Plan- og Miljøudvalget og
formand for dommerkomitéen





Konkurrenceopgaven i korte træk

Kommunen ejer den østlige halvdel af de 65 attraktive ha, der er i spil som byudviklingsområde. I områdets østlige del bliver der anlagt et trinbræt på Gribskovbanen, som kører mellem Hillerød og Tisvildeleje. I områdets sydøstlige hjørne åbner en privat børnehave i en tidligere landbrugsejendom, og mod syd, på den anden side af Helsingørvej, ligger Nordstjerneområdet med skole, bibliotek, kulturhus og en lang række idrætsfaciliteter.

I det kommende byområde skal der tilbydes en palette af varierede boligtyper, op til 700 boliger i alt – til forskellige familie- og livsformer. Boligerne skal opføres med fokus på klima, energi og bæredygtighed. Området skal være trygt at færdes i, og landskabet skal integreres smukt i bebyggelsen. Der lægges stor vægt på, at udbygningen kan ske over en længere årrække.





Konkurrencefakta

KONKURRENCEUDSKRIVER OG -FORM

Konkurrencen blev udskrevet af Gribskov Kommune som en indbudt projektkonkurrence med fire deltagere i henhold til EU's udbudsdirektiv.

KONKURRENCEPERIODE

9. september til 8. november 2016

DELTAGERE

Team A

Tegnestuen Vandkunsten, totalrådgiver
STED by og landskab
Dansk Energimanagement & Esbensen
Norconsult

Team B

SLA, totalrådgiver
Lendager Arkitekter
Orbicon
VIA Trafik

Team C

EFFEKT Arkitekter, totalrådgiver
Karres en Brands landschapsarchitecten
Atkins Danmark
CFBO
Trafikplan

Team D

Arkitema Architects, totalrådgiver
MOE

DOMMERKOMITÉ

Morten Ulrik Jørgensen, formand

Jannich Petersen, næstformand

Bo Jul Nielsen

Susan Kjeldgaard

Steen Pedersen

Michael Bruun

- alle medlemmer af Plan- og Miljøudvalget

Holger Spangsberg Kristiansen, kommunaldirektør,

Stine Løfgreen Tveden, civilingeniør og byplanlægger

Anne Møller Larsen, arkitekt og byplanlægger

Anders Lonka, arkitekt MAA, fagdommer udnævnt af Akademisk Arkitektforening

Søren Arildskov, arkitekt MAA, fagdommer udnævnt af Akademisk Arkitektforening

RÅDGIVER FOR DOMMERKOMITÉEN

Mads Emil Rybner, civilingeniør og planlægger, klima og vand, Gribskov Kommune

DOMMERKOMITÉENS SEKRETÆR

Bent Kolind, arkitekt MAA, Akademisk Arkitektforening

BEDØMMELSESKRITERIER

Forslagene blev bedømt på deres planmæssige, arkitektoniske, landskabelige og miljømæssige kvaliteter, herunder forslagernes egnethed til en etapevis udbygning.

VEDERLAG

Kr. 170.000 ekskl. moms pr. team

BEDØMMELSESPERIODE

11. november til 7. december 2016

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET

20. december 2016

Dommerkomitéens generelle bemærkninger

Alle fire forslag tager udgangspunkt i helhedsplaner, der prioriterer landskabet som en primær driver for udviklingen. Den smukke placering og den varierede tæthed skal skabe grundlag for en udviklingsplan, hvor kommende beboere skal have en fornemmelse af at bo i tæt kontakt med naturen.

Forslag 1 og 4 arbejder med klyngebebyggelser, hvor boligerne organiseres omkring et indre fællesrum. Alle boliger vender ud mod både det store landskab og det mindre fællesskab i klyngens centrum. Slyngede veje går igennem området og forbinder klyngerne med den omkringliggende infrastruktur, og eksisterende landskabelige kvaliteter danner rammen for et varieret fælles landskab.

Forslag 2 udlægger bebyggelsen i en trælignende struktur, der tager udgangspunkt i stikveje, der alle kobler sig på en gennemgående vej, som er placeret langs områdets nordlige kant. Forslaget lægger op til, at mindre fællesskaber dannes omkring den enkelte vej og understøttes af fællesfunktioner, der placeres for enden af vejen.

Forslag 3 bygger på fortællingen om seks landsbyer, der placerer sig med udgangspunkt i landskabelige forhold, der samtidig er med til at danne den enkelte landsbys identitet. Landsbyernes spredte placering i landskabet giver meget rum til det fælles naturområde og lægger op til en relativt tæt bebyggelsesstruktur inden for den enkelte landsby.

Det er dommerkomitéens opfattelse, at alle fire projekter har arbejdet nuanceret med de eksisterende landskabelige kvaliteter, og alle giver bud på, hvordan steds-mæssige kvaliteter kan være med til at danne rammerne for områdets identitet og det store fællesskab med resten af byen.

Alle forslag har med et højt fagligt niveau forholdt sig til stedets iboende kvaliteter og svarer innovativt på konkurrenceprogrammets primære temaer: bo, bro og bæredygtighed. Det har således været en positiv bedømmelsesproces, hvor alle forslag i kraft af deres høje faglige niveau har været meget nyttige.



VINDERFORSLAG 1/01269 - FREMTIDENS LANDSBY



FORSLAG 2/11214 - HELSINGELIVET



FORSLAG 3/24360 - HELSINGE ENGE



FORSLAG 4/24078 - KLYNGERNE I HELSINGE HEGN

I relation til nye og anderledes måder at bo på er det dommerkomitéens opfattelse, at især forslag 1 og 4 udmærker sig ved at skabe mindre klynger med en skala, der skaber gode muligheder for at danne mindre fællesskaber i den enkelte klynge. En fin tilpasning til en etapevis udbygning og mulighed for at alle boliger placeres i første parket til både det mindre fællesskab inde i klyngen og det store fælles landskab.

Der er bred enighed om at forslag 1 er det klart mest ambitiøse projekt af de fire indleverede. Det vurderes at være dét projekt, der har størst potentiale for at skabe en udviklingsplan og identitet, der adskiller sig fra konkurrerende udviklingsområder.

Netop det høje ambitionsniveau har været grundlag for mange diskussioner i dommerkomitéen og vil uden tvivl fortsat være det i kommunen. Ikke desto mindre er det dommerkomitéens klare opfattelse, at de grundlæggende elementer i forslaget er nuancerede, veldisponerede og meget robuste i forhold til en fremtidig udvikling. Derfor peger en enig dommerkomité på forslag 1 som vinder af konkurrencen.

Vi er overbeviste om, at ikke bare vinderforslaget, men også alle de mange gode tiltag i de andre forslag, vil være til stor inspiration for kommunen i det videre arbejde. Denne kæmpeindsats skal alle deltagere have en stor tak for.





Vinderforslag 1/01269

FREMTIDENS LANDSBY

UDARBEJDET AF

EFEKT arkitekter, ophavsret og totalrådgiver

Underrådgivere

Karres en Brands landschaparchitecten

Atkiss Danmark

CFBO

Trafikplan



HELHEDSPLANEN

Forslagets helhedsplan er en organisk struktur, der dannes af boligklynger, som placeres med udgangspunkt i stedets koter og eksisterende landskabelige kvaliteter.

Imellem klyngerne udvikles et fælles landskab, der med udgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter er tænkt som en hybrid imellem natur og økologisk dyrkning. En naturintegreret permakultur, der består af vådområder, enge og skovområder kombineret med skovhaver, bærbusser og frugtlunde til gavn for beboerne og resten af byen.

Stier og infrastruktur snor sig på landskabets præmisser, ud og ind imellem klyngerne.

En primær fordelingsvej, der indeholder trafik for både biler, gående og cyklister, slynger sig igennem området og forbinder alle klyngerne internt. Forbindelsesvejen kobler sig på Laugøvej mod øst og Troldevej mod vest.

En ny broforbindelse over Helsingørvej i forlængelse af Idrætsvej skal sammen med en stiforbindelse fra broen til det nye trinbræt gøre det nye område mere vedkommende for resten af byen. Det er planen, at i første omgang skal trampestier og mountainbikespor skabe grobund for, at selvorganiserede idrætsformer kan indtage området med udgangspunkt i de eksisterende supportfaciliteter omkring Helsingehallerne.

Over tid skal en kortlægning af rekreative tilbud i den store kontekst danne grundlag for et sti-netværk, der forbinder bløde

trafikanter med nye rekreative faciliteter i omgivelserne og inden for det nye byudviklingsområde. Ambitionen er, at området skal blive en del af et samlet, rekreativt netværk for hele Helsingør.

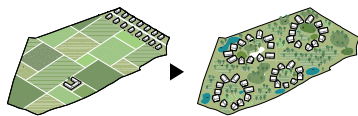
Mod Nordstjerneområdet etableres de vigtigste fællesfaciliteter, og der etableres en ny gang- og cykelbro over Helsingørvejen. Området øst for Laugøvej friholdes til det nye trinbræt, omgivet af aktivitetsområder og pendlerparkering i grønne omgivelser. Mod vest og nord smelter det omkringliggende landskab sammen med helhedsplanen og skaber derved en naturlig fortætning i landskabet.

Helhedsplanen lægger sig smukt ind i det eksisterende landskab og formår derved at skabe fine og troværdige rumligheder i både landskabet og bebyggelsen.

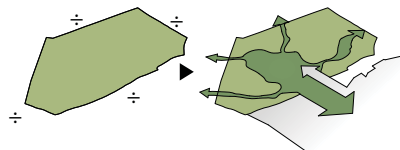
Planen består af fire etaper, der er underinddelt i 25 klynger. Den etapevise udbygning tager udgangspunkt i, at både landskab og infrastruktur udvikles i takt med at klyngerne etableres. Det foreslås, at man i starten reinvesterer al kapital fra de første grundsalg, således at man hurtigt kan udvikle landskabet og dermed sætte mere gang i udviklingen. Der lægges op til, at man ikke udvikler spredt men færdiggør klyngerne, således at den enkelte klynge fremstår færdig, og fællesskabet i denne kan opstå.

Etapeplanen fremstår fleksibel og robust. Ikke mindst fordi klyngernes størrelse, der varierer fra 14 til 50 boliger pr. klynge, passer godt til den forventelige udbygning af Helsingør Nord, som p.t. ligger på ca. 30 boliger om året.





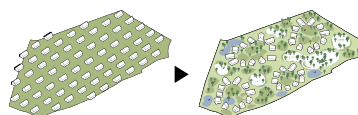
**FRA MONOKULTURELT LANDBRUG
TIL NATURINTEGRERET PERMAKULTUR**



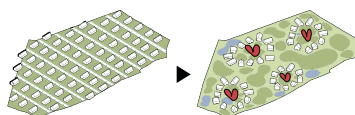
**FRA UINDTAGELIG PRODUKTIONSMARK
TIL ATTRAKTIVT NATUR- OG BOLIGOMRÅDE**



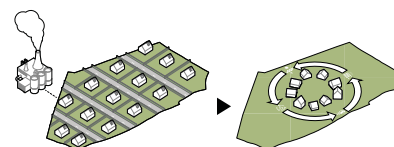
**FRA REGIONAL PERIFERI
TIL LOKALT KULTUROMDREJNINGSPUNKT**



**FRA PARCELHUS I FORSTADEN
TIL BOLIG I NATUREN**



**FRA ISOLATION I MÆNGDEN
TIL FÆLLESKAB I KLYNGEN**



**FRA CENTRAL FORSYNING
TIL DECENTRAL SELVFORSYNING**



ARKITEKTUR

Frem for en klassik udvikling med ens parceller er boligerne placeret i klynger, der hver har sin egen identitet og fællesskab.

De varierede karakterer giver en stor fleksibilitet i både arkitektur, boformer og ejerskabsformer – fra det mere individualistiske til de mere fælles boformer. Variationen kan både skabes i de arkitektoniske regler og via selve boligtypen, hvilket bevirker, at klyngerne løbende kan justeres efter markedets ønsker.

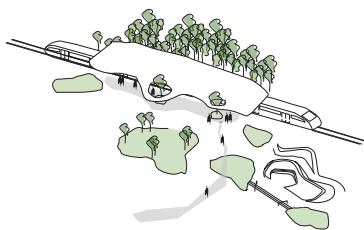
De enkelte klynger udformes, så den landskabelige beliggenhed styrkes og synliggøres. Dermed tager den enkelte klynges identitet udgangspunkt i det lokale landskab – en bakketop, en lund, et vandhul.

Kombinationen af samhørighed inden for den enkelte klynge og variation imellem klyngerne skaber ligeledes en robust

struktur, der kan sælges både som enkelt-parceller med egen have og som en hel klynge af rækkehuse, der udvikles af en developer.

Fællesskabet i den enkelte klynge opstår omkring det indre fælles rum, der også indeholder parkering og adgangsveje til boligerne. Variationen imellem klyngerne vil gøre, at fællesskabet altid er der, men kan skaleres i designet af den enkelte klynge.

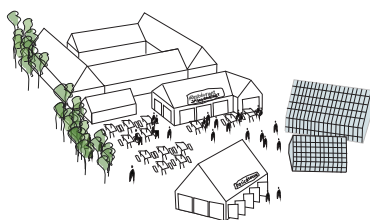
Udsnitstegningerne af klyngerne viser meget grønne indre fællesrum, hvor parkerings- og adgangsforhold virker underdimensioneret. Det vurderes dog, at der er plads til at håndtere dette inden for den enkelte klynge, men det vil formentlig betyde, at de indre fællesrum vil blive mindre landskabelige, end de fremstår i planen på nuværende tidspunkt.



NY STATION



NY BROFORBINDELSE



FOOD HUB



KLYNGE

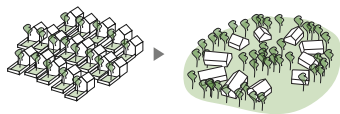
LANDSKAB

Landskabsplanen tager som de andre projekter udgangspunkt i de mange kvaliteter, der findes i området i dag og ikke mindst i det faktum, at når man stopper med at dræne landbrugsjorden, vil der opstå en række vådområder, der vil være grundlag for en række nye naturkvaliteter.

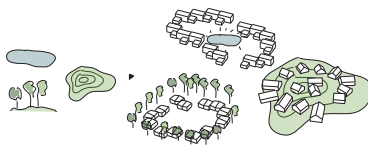
Projektet adskiller sig fra de andre projekter ved en ambition om at kombinere naturværdierne med fødevarerproduktion. Kombinationen af en udvidelse af de eksisterende landskabelige kvaliteter og en gentænkning af, hvordan man fortsat kan have dyrehold og dyrkning i området, skaber en landskabsplan med en høj grad af variation og masser af oplevelser. Ikke mindst er det ambitionen, at netop denne specielle kombination vil være med til at styrke områdets identitet og gøre det til en destination ikke bare for de kommende beboere.

Udgangspunktet for driften af det fælles landskab er et koncept omkring et "Food Hub" – en lokal restaurant/gårdbutik/produktionsenhed, der driver landskabet, dyrker fødevarerne og sælger disse lokalt. Denne business case har været grundlag for megen diskussion og skepsis. Ikke desto mindre er tankerne omkring fødevarerproduktion og selvforsyning både visionære, spændende og skalerbare.

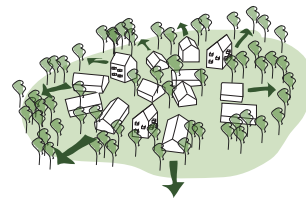
Derfor tror dommerkomitéen på, at de fremover er vigtige og kan være med til at skabe klar identitet til området. At finde den rette form vil bero på et videre samarbejde med kommunen og/eller private firmaer.



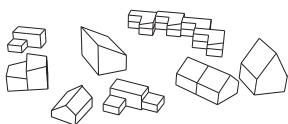
FRA PARCEL TIL KLYNGE



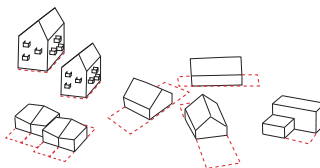
LANDSKABS BELIGGENHED



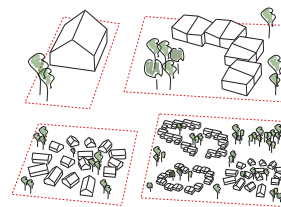
FØRSTE PARKET TIL ALLE



VARIATION I UDTRYK OG EJERFORMER



PRIVATE UDERUM



FLEKSIBILITET I UDVIKLINGSFORMER

MILJØ

Projektets regnvandsstrategi virker troværdig og har sat tydelige præg på helhedsplanen. Men projektet er meget mere ambitiøst på bæredygtigheden og lægger op til en selvforsynende bydel, der integrerer grøn energiforsyning med lokal fødevarerproduktion, økonomi, og mobilitet i et samlet økosystem. Det handler ikke mindst om en tro på, at deleøkonomi i langt højere grad end tidligere bør integreres i planlægningen af fremtidens bysamfund.

De store udfordringer med ovenstående ambitiøse strategier vil formentlig ligge i spørgsmålet om, hvorvidt man i Helsingørskan tiltrække den type købere, der vil lægge den ekstra indsats og økonomi, som nogle af elementerne kræver. Dette er uvist, men strategierne er som sagt skalerbare og skal finde det rette niveau i den videre proces med kommunen.

KONKLUSION

Visionen for fremtidens landsby er at skabe en bydel hvor fællesskab, trygge rammer, det sunde liv, direkte kontakt til naturen og ikke mindst selvforsyning er primære parametre for den nye bydels identitet. Det handler om at skabe en klar identitet – men på en autentisk facon, så man ikke slår sig op på noget andre kan gøre bedre, mere naturligt og billigere.

Det er et ekstremt ambitiøst projekt, der på en nuanceret og visionær måde formår at komme omkring konkurrenceprogrammets tre temaer bo, bro og bæredygtighed.

ELEMENTER DER SKAL ARBEJDES VIDERE MED

Hvordan sikres udviklingen og driften af det fælles landskab?

Hvordan udvikles det fælles landskab og hvordan drifter man dette? Spørgsmålet er en stor udfordring for den videre udvikling af området. På den ene side er kvaliteten og værdierne i det fælles landskab vigtige for kvaliteten og identiteten af området. På den anden side er det usandsynligt, at kommunen kan afholde store opstartsinvesteringer i landskabet. Så hvordan får man igangsat udviklingen på den mest kosteffektive måde? Og hvordan håndteres driften af det fælles landskab?

Hvordan sikres fællesrummets karakter og klyngernes størrelser?

For at undgå at praktiske elementer såsom renovation, brandveje, parkering og adgangsveje vil udfordre kvalitetene i den enkelte klynge, er det vigtigt at bearbejde klyngernes størrelse og indtænke disse parametre relativt detaljeret, således at klyngernes fællesrum ikke dimensioneres forkert.

Hvordan skabes en etapeplan, der tilgodeser forskellige typer af udvikling?

En stor kvalitet ved helhedsplanen er klyngernes variation og deres udviklingspotentiale. Det er derfor vigtigt, at man i etapeplanen skaber mulighed for, at man kan udvikle forskellige typer klynger samtidig, således at man tilgodeser både den private bygherre, der ønsker en matrikel til sin villa, og udvikleren, der ønsker at bygge 20-30 rækkehus.

Hvordan sikres den enkelte klynges identitet?

Der skal udvikles en række regler, som sikrer, at der skabes variation i klyngerne imellem, samtidig med at denne variation ikke er for stor en udfordring for salg af matriklerne. Hvad skaber sammenhæng imellem husene i den enkelte klynge? Er det boligtypen, materialiteten eller formen? Eller en kombination af disse?



Hvordan sikres det rette ambitionsniveau?

Projektet er som beskrevet flere steder meget ambitiøst og meget omfattende. Det er dommerkomitéens opfattelse, at man med fordel kan trimme helhedsplanens mange forskellige tiltag lidt ned, således at helhedsplanen vil blive mere stedsspecifik, robust og passe til kommunens budget og overordnede linje for finansiering af byudvikling uden at miste sit høje ambitionsniveau og sin klare identitet.





Forslag 2/11214

HELSINGELIVET

UDARBEJDET AF

SLA, ophavsret og hovedrådgiver

Underrådgivere
Lendager Arkitekter
Orbicon
VIA Trafik

HELHEDSPLANEN

Projektet "Helsingelivet" har et meget ambitiøst mål om at gøre den nye bydel i Helsing Nord til et bæredygtigt flagskib, der vil blive en attraktion i sig selv, både for at tiltrække nye indbyggere og for at skabe dynamik i hele regionen. Der arbejdes med naturbaserede designløsninger, der skal være med til at skabe og bygge bro mellem det eksisterende Helsing og det nye udviklingsområde. Ambitionen er at skabe en social, miljømæssig og økonomisk bæredygtig udvikling af Helsing Nord.

For at opnå denne udvikling arbejdes der med en række hovedgreb. Et centralt greb er at udvide det eksisterende Nordstjerneområde på tværs af Helsingørvej. Dette nye samlede aktivitets- og naturområde kaldes for Stjernen. Stjernen skal bl.a. knytte den nye bydel sammen med det eksisterende byområde syd for Helsingørvej. Stjernen er et stort sammenhængende natur- og aktivitetsområde, der er omkranset af en markeret stiforbindelse for cyklister og gående. Området indeholder en række aktiviteter herunder områder for leg, sport, hestefolde og naturoplevelser.

Bebyggelserne struktureres langs en række stamveje, der er udformet som en "cul-de-sac"-struktur, altså et vejhierarki med en hovedtilkørsel, der så forgrener sig i mindre lukkede stikveje. Der er foreslået fire individuelle vejsystemer, der dermed også afspejler den foreslåede etapedeling af projektet. Hovedtilkørselsvejene forbindes ud til hhv. Laugøvej og Trolldemosevej samt til en ny nordlig tværvej, der planlægges for at forbinde Laugøvej og Trolldemosevej. På den måde undgås gennemkørende trafik. Dette vejsystem suppleres så af det rekreative stiforløb, Stjernestien, og af en række mindre, trådte gangstier.

Omkring de forgrenede stamveje udvikles en bebyggelsesplan, der som udgangspunkt anlægges med fem bygningstypologier: Gårdhavehuse, Etageboliger, Parcelhuse, Rækkehuse og en række Fællesgårde. De enkelte boligtypologier fordeles, så der opstår et bredt varieret boligudbud i hver etape. Der arbejdes med en række fællesskabsstrategier på flere forskellige niveauer.

Det store fællesskab skabes hovedsageligt af Stjernen, der skaber både en intern og ekstern forbindelse i bydelen. Fællesskabet på mellemniveau udvikles omkring den enkelte stamvej, hvor det er intentionen, at der opstår en særlig identitet og et særligt fællesskab. Endelig arbejdes der med et fællesskab omkring hver stikvej, hvor der planlægges en fællesaktivitet for hver vej, eksempelvis legeplads, grillplads eller væksthüs.

Boliger placeres fortrinsvis med god kontakt ud til områdets eksisterende og nye våd- og naturområder for at øge herlighedsværdien. De fleste boliger får derfor én side ind mod adgangsvejen, der er lidt mere offentlig, og så en mere privat side ud mod de tilstødende grønne arealer. Der er mulighed for bilparkering ved alle boliger, og der kan køres helt frem til de enkelte grunde.

Etapedelingen følger som nævnt den infrastrukturelle udbygning, hvor hver stamvej repræsenterer en ny etape. Hver etape indeholder herudover et bredt udbud af boligtypologier, så de kan fungere uafhængigt af næste etape. Der er foreslået en etapevis udbygning, der starter i det sydøstlige hjørne og dermed inddrager den eksisterende institution og trinbrættet. Hver etape indeholder herudover en andel i det rekreative areal Stjernen, med tilhørende naturarealer og aktivitetsområder. Denne etapedeling vurderes som ganske fleksibel, da det er nemt at udbygge efter behov ved at anlægge nye grenveje.

ARKITEKTUR

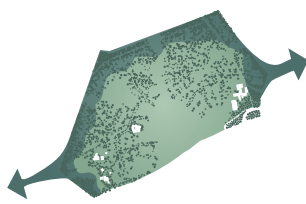
Byggerierne er som nævnt disponeret ud fra fem bygningstypologier. Gårdhavehuse på mellem 90-115 m² i grundplan. Husene har ingen privat have men derimod store terrasser, der støder helt op til den omgivende natur. Der planlægges en række fritliggende parcelhuse med en grundplan på 130-150 m² og egne haver. Etagehuse planlægges med 100-120 m² i grundplan og i op til tre etager med tre individuelle boliger, alle med altaner eller terrasse. Rækkehuse planlægges med en grundplan på 80-100 m² i grundplan og placeres så de typisk kan bygges sammen tre-seks enheder. Der gives her mulighed for traditionelle for- og baghaver, hvor forhaven er mere offentlig og havesiden mere privat. Endelig arbejdes der med en typologi, der kaldes Fællesgården som har en grundplan på 1000-1200 m². I Fællesgården integreres parkering i en plint under gården, og der kan etableres 20-30 individuelle lejligheder omkring det fælles gårdum.

Der er i helhedsplanen vist, hvordan de enkelte boligtypologier kan organiseres. Der er hovedsageligt disponeret ud fra, at de enkelte boligtyper grupperes omkring grenveje med ensartede boligtypologier. Boliger med mest fællesskab placeres ind mod stjerneområdet, og boliger med mest individualitet anbringes ud mod den omkransende skovbeplantning.

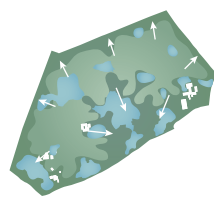
Der er ikke angivet nogle specifikke materialeanbefalinger, men der opfordres til, at materialer vælges ud fra bæredygtige og sundhedsmæssige kriterier og ikke kun ud fra æstetiske hensyn.



STJERNEN: NATUR, BØRN
OG IDRÆT



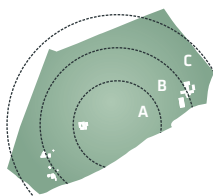
SAMMENHÆNG MED
HEGN



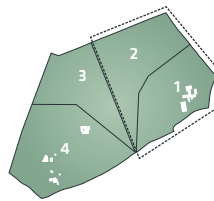
ATTRAKTIVE
BELIGGENHEDER



NEM TILGÆNGELIGHED



VARIEREDE BOLIGTYPER



ETAPEDELING



LANDSKAB

Med inspiration fra de nærliggende Tisvilde Hegn og Valby Hegn anlægges en sammenhængende skovbeplantning langs områdets nordlige kant. Hegnet skaber en rumlig overgang til de omgivende dyrkningslandskaber og fungerer som biologisk korridor. Der suppleres med nye træbeplantninger i tilknytning til de enkelte boligområder, så der opstår en ganske stor beplantningstæthed.

Landskabsplanen tager udgangspunkt i istidslandskabets topografi, så der opstår et klimarobust byområde, hvor landskabets naturlige højdeforskelle spiller med. De eksisterende §3 naturområder bevares og suppleres med nye vådområder og overdrev. Stjerneområdet ligger hovedsageligt som et mere åbent eng- og overdrevslandskab med tørre regnvandsbassiner, der fungerer som reservoir ved ekstremregn.

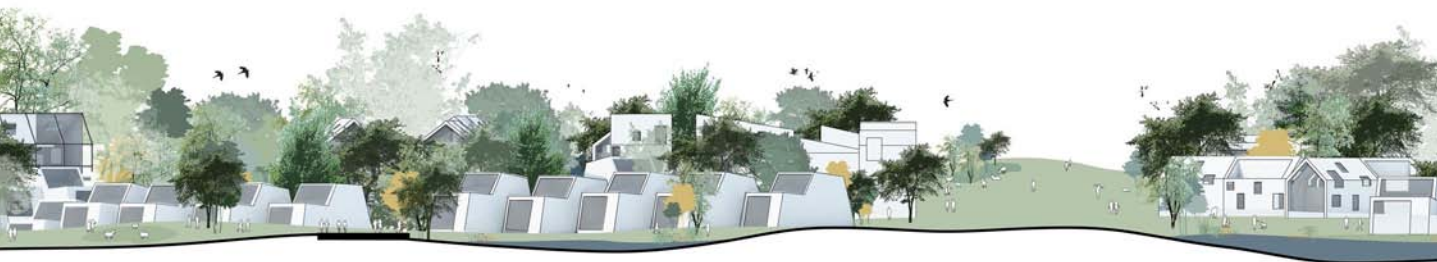
Stjerneområdet indeholder bl.a. en række markerede hestefolde, og der er foreslået en dressurbane som en integreret del af området. Der planlægges en lang række

aktiviteter, der er rettet mod idræt og børn, og landskabsplanen understøtter denne strategi.

Projektet omtaler, at der nu er givet grønt lys for at etablere en Nordsjællandsk Nationalpark. Forslagsstillerne ser derfor gerne Helsingørskoblet på denne overordnede regionale fortælling, så området kommer til at indgå i det samlede naturtilbud i regionen.

MILJØ

Der er i helhedsplanen gjort rede for, hvordan klimatilpasning og regnvandshåndtering tilrettelægges. Eksisterende §3 arealer suppleres med nye, tørre regnvandsbassiner, der fungerer som reservoir ved skybrud. Der er ikke præcist gjort rede for, hvordan overfladevand transporteres fra de enkelte boligområder til regnvandsbassiner. Landskabsplanen er i høj grad tilpasset vandhåndteringen, og der kan opnås gode naturkvaliteter i forbindelse med den nødvendige klimatilpasning.



KONKLUSION

Dommerkomitéen finder, at helhedsplanen med de foreslåede stamveje er en fin og velkendt planstrategi, der vil kunne skabe et godt nyt boligområde i Helsingør Nord. Særligt skal fremhæves det centralt placerede Stjerneområde, der virker som en fin attraktion og en god måde at integrere det nye byudviklingsområde med den eksisterende by.

Derimod er det svært at se, hvordan cyklister og gående bevæger sig rundt i området uden for Stjernestien. Princippet med stamveje med rækker af boliger er robust og fleksibel, ikke mindst i forhold til en etapevis udbygning. Den foreslåede tværvej mellem Laugøvej og Troldeposevej skønnes ikke nødvendig, og den kan opfattes som en barriere mod den omgivende natur.

Det er projektets intention at skabe gode fællesskaber i de enkelte boligområder. Men det er umiddelbart svært at se konkrete tiltag, der understøtter dette, udover Stjerneområdet og de ikke nær-

mere definerede aktiviteter for enden af hver grenvej. Det er meget positivt, at alle boliger disponeres, så der er en god og direkte kontakt til de omgivende naturtyper, sø- og vådområder. Dommerkomitéen har diskuteret, om alle de foreslåede boligtypologier vil være relevante i et område som Helsingør Nord. Særligt de foreslåede "gårde" med 20-40 lejligheder og parkering i underetagen er der tvivl om.

Samlet set er dommerkomitéen enig om, at projektet med sin robuste og velkendte struktur er et godt bud på en helhedsplan for Helsingør Nord. Arealet udnyttes godt med respekt for den eksisterende natur, og der tilføjes fine nye naturkvaliteter. Ikke mindst får langt de fleste grunde en ideel disponering mod naturen, samtidig med at der er gode ankomstforhold.



Snit 1:1000



Forslag 3/24360

HELSINGE ENGE

UDARBEJDET AF

Arkitema, hovedrådgiver

Team og ophavsret
Arkitema Architects + MOE rådgivende
ingeniører

Arkitema

Thomas Larsen, Emil Carstens, Jule Sophie Wittorf, Simon Kjems-Møller, Sarah Falbe-Hansen, Liane Filtenborg Laustsen, Maria Mortensen

Moe

Per Lautrup-Nissen, Trine Fog Jakobsen
Martin Kielland

HELHEDSPLANEN

Projektet "Helsing Enge" foreslår at etablere en helhedsplan, der tager udgangspunkt i det, man kan kalde den moderne landsbydrøm. Der etableres seks individuelle klyngebebyggelser alle orienterede om et fælles gadekær. Landsbyklyngerne tilbyder en lang række varierede boformer, der skal kunne tiltrække en variation af forskellige tilflyttere. Der lægges vægt på at komplimentere Helsinges eksisterende botilbud, som primært består af parcelhuse.

Der er en forholdsvis høj tæthed i de enkelte klynger, og dette muliggør større sammenhængende naturområder imellem de enkelte små bysamfund. Der udpeges seks lokaliteter i området med særlige landskabelige kvaliteter, som de enkelte bebyggelser tilpasses. Det kan være en god udsigt, nærheden til sø eller vådområder eller andre landskabelige kvaliteter.

Der skabes en klar kontrast mellem inder siden og ydersiden af landsbyklyngerne. Mod midten skabes mere urbane gaderum og småpladser, mod ydersiden vender bebyggelserne sig ud mod det omgivende landskab. De enkelte bebyggelser benævnes Alléen, Nøddehegnet, Engen, Bakke-draget, Udsigten og Trolde-mosen.

Bydelen knyttes sammen af et netværk af stier for både cyklister og gående. Et centralt greb er Helsingestien, som er et ottetalsformet stiforløb, der knytter den nye bydel sammen med Nordstjerneområdet på den anden side af Helsingørvej. Den eksisterende broforbindelse suppleres af en ny sydligere placeret bro, og herudover foreslås en centralt placeret fodgængerkrydsning i terræn midt mellem de to broforbindelser.

De seks landsbyenklaver forbindes indivi-



duet for biltrafik fra de omkringliggende veje, Laugøvej og Trolldemosevej. Mod nord etableres en ny tværgående vejforbindelse, der forbinder Laugøvej og Trolldemosevej. På den måde undgås gennemkørende trafik. Der er ved mange af de enkelte boliger gjort plads til individuel parkering, og øvrig parkering samles i fælles parkeringslommer.

Der foreslås en udbygning i tre hovedetaper. I første etape etableres de to østligste boligområder Alléen og Engen tættest på trinbrættet og den eksisterende bebyggelse i området. Disse to områder indeholder henholdsvis 119 og 145 boligenheder fordelt på en variation af boligtypologier.

Før disse etaper gennemføres en grøn byggemodning omkring de kommende etaper.

Som et led i den grønne byggemodning gennemføres det rekreative stisystem, der åbner området op for alle byens beboere.

Disse før-by aktiviteter omfatter etablering af en række beplantninger, legeområder og en række øvrige tiltag og aktiviteter, der gradvis vil være med til at transformere området. Det foreslås blandt andet, at Trolldemosegaard udpeges som besøgs- og madkultur. I etape to udbygges boligenklaverne Trolldemosen og Nøddehegnet med tilhørende infrastruktur og landskabsprojekter. Tredje og sidste etape afsluttes med etableringen af Udsigten og Bakkedraget, og den endelige landskabs- og vandhåndteringsplan færdiggøres.



ARKITEKTUR

Bebyggelserne anlægges som landsbyklynger omkring et centralt gadekær med en højere tæthed mod midten og ofte med en mere åben eller spredt bebyggelse i klyngens periferi.

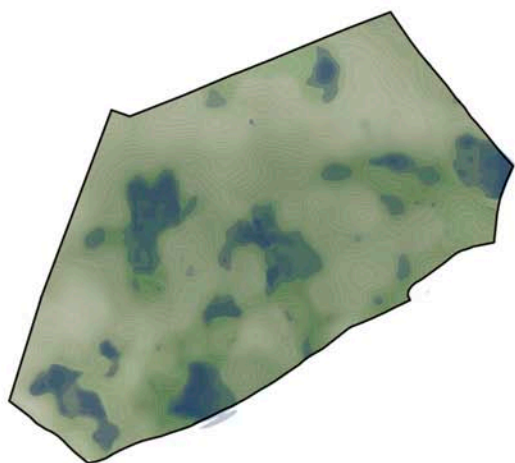
Der arbejdes ud fra seks-syv bygningstypologier, der tilsammen tilbyder et varieret udbud af boliger. Typologierne er Parcelhuse, Gårdhavehuse, Byvilla, Rækkehuse 2,5-3 etager, Rækkehuse 1,5-2 etager. Endelig er der en række særlige enheder, der kan fungere som bofællesskaber, gård etc.

Bygningstypologierne sammenstilles i de enkelte landsbyer, så der dannes varierede uderum med fælles veje og nogle steder små bypladser. I hver landsbyklynge etableres et fælleshus i tilknytning til det centrale byrum eller gadekær.

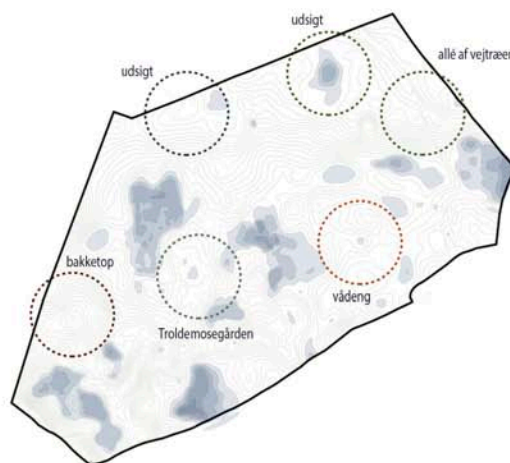
Der er lagt stor vægt på at skabe både formelle og uformelle mødesteder og aktiviteter. Der arbejdes med tre niveauer af fællesskaber henholdsvis i bydelen, i boligklyngerne og mellem de enkelte naboer.

Niveauerne afspejler sig bl.a. i Helsingestien, landskabsrum og aktivitetsområder på bydelsniveau. På klyngeniveau er det eksempelvis gadekær og fælleshuse. På naboniveau gælder det udformningen af de enkelte boligveje, gårdtrum og kantzoner.

Strukturen lægger op til, at nogle boliger kan udbydes som individuelle byggegrunde, mens en stor del vil være mere oplagt til at udvikles i større antal af lokale bygmestre eller større developere. Der er indtegnet forholdsvis mange række-, kæde- og gårdhavehuse.



Helsingør Enge - et varieret naturområde



Udpegning af seks bosætningspunkter med særlige kvaliteter

LANDSKAB

Landskabsprojektet er i høj grad tæt knyttet til landsbystrukturen i den nye bydel. Der plantes i og omkring de nye landsbyklynger efterhånden som disse udbygges. Herudover forandres det eksisterende dyrkningslandskab til et naturlandskab ved bl.a. at stoppe dræning af området og håndtere regnvand på overfladen.

Den eksisterende beplantning bevares og suppleres med anlæggelsen af nye naturtyper i form af moser og søer, enge og udvalgte skovområder.

Regnvandshåndteringen håndteres i naturlig forlængelse af landskabsplanen, og regnvand ledes til en række nye vådområder og søer. De nyanlagte gadekær i landsbyklyngerne indgår også som aktive elementer i regnvandshåndteringen.

I etape-planlægningen er der lagt vægt på at starte med en grøn byggemodning af området, så der tidligt skabes grundlag for både en naturmæssig- og økonomisk værdistigning. De nye gadekær fremhæves

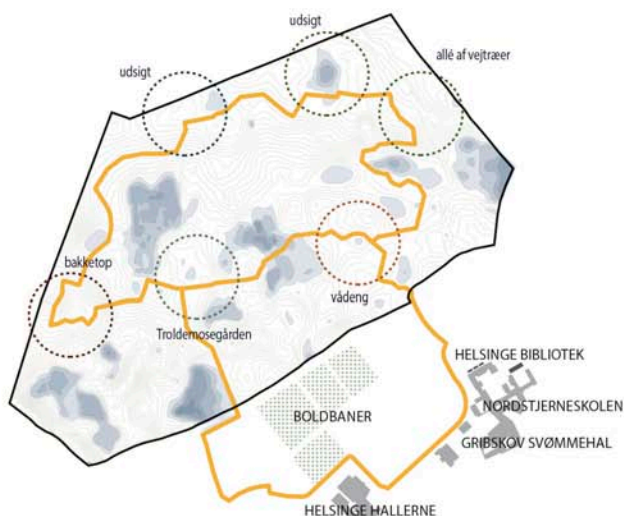
som nogle af de vandhåndteringstiltag, der kan anlægges tidligt og være med til at skabe både øget natur- og attraktionsværdi for området.

MILJØ

Miljø og bæredygtighed er indtænkt som en integreret del af helhedsplanen. Ved at bygge forholdsvis tæt og med mindre enheder skabes plads til meget natur med en stor biodiversitet i området.

Projektet omtales som en naturintegreret boligform, der trækker på den historiske reference til den klassiske landsby, der ligger naturligt og smukt i landskabet.

Regnvandshåndtering og klimatiltag er fint indarbejdet, så der skabes attraktive nye naturtyper, der kan håndtere alle situationer fra hverdagsregn til de voldsomme 100 års hændelser. I og omkring de enkelte landsbyklynger planlægges for naturtyper, hvor områdets beboere kan dyrke og høste i nærområderne.



Udviklingspunkterne og Helsingør by sammenbindes af Helsingørstien



Etablering af seks nye boligklynger

KONKLUSION

"Helsingør Enge" er et meget fint bud på at forny den kendte landsbytypologi. Det er projektets ambition af forny denne bytype til et moderne bæredygtigt og levende bymiljø.

Visionen er at skabe det moderne landsbyfællesskab med plads til mange typer beboere med mange typer boligbehov. Idealet er at bo sammen midt i naturen og have tid til det nære, familien, fællesskabet og roen.

Dommerkomitéen finder, at det er et meget sympatisk forslag med mange gode kvaliteter, der er fint i tråd med, hvad der er behov for i Helsingør. De enkelte landsbyklynger ser ud til at kunne danne en god bokvalitet, der både har stærke elementer af fællesskab og plads til individualisme. Det har i dommerkomitéen været diskuteret, om de enkelte klynger indeholder for mange boligenheder i forhold til byggebehov i Helsingør.

Der bygges i øjeblikket ca. 30 boligenheder i Helsingør om året. Den første etape

består af to landsbyklynger på henholdsvis 119 og 145 boligenheder. Dermed kan man frygte, at der går en årrække før den enkelte landsbyklynge kommer til at fungere optimalt.

Et andet aspekt er selve strukturen af de enkelte klynger. En større del af de centrale boliger vil ikke have kontakt ud til den omkringliggende natur. Dermed kan det frygtes, at disse indre grunde kan være svære at få afsat i samme takt som de grunde, der vender ud mod de fine omgivende naturlandskaber.

Den foreslåede nye tværvej mellem Laugøvej og Trolldemosevej findes ikke nødvendig, og udgør efter dommerkomitéens mening en unødigt barriere mod naturen nord for bebyggelsen.

Samlet set er der dog tale om et rigtigt interessant bud på en fortolkning af landsbybegrebet. Som en særlig kvalitet skal fremhæves, at projektet i meget høj grad tilpasser sig områdets topologi, og dermed får meget ud af de lokale naturattraktioner.



Forslag 4/24078

KLYNGERNE I HELSINGE HEGN

UDARBEJDET AF

Tegnestuen Vandkunsten

Underrådgivere

Sted

Dansk Energi Management & Esbensen

Norconsult Danmark

HELHEDSPLANEN

Projektet "Klyngerne i Helsinge Hegn" giver et velbearbejdet bud på et moderne alternativ til den traditionelle parcelhusbebyggelse. Ambitionen er at skabe en ny boligform, der har parcelhusets velkendte basisfordele, men kombinerer dette med mulighed for fællesskab, individualitet og naturkvaliteter.

Udgangspunktet for helhedsplanen er et defineret grundstykke eller byggefelt på 16x16 m, et lod. Loddet er grundenheden i en varieret plan af boliger, arrangeret i klynger. Der er anvist 400 lodder i alt, og de enkelte lodder kan bebygges og sammenstilles på en lang række måder og samtidig tilpasse sig den lokale natur og topografi. De enkelte klynger består af 20-40 boligenheder, der er rammen om det daglige basale liv og fællesskab.

Planen tilstræber at skabe rum for både formelle og uformelle fællesskaber, og der er derfor indtænkt fælleshuse, fælleshaver, drivhuse etc. Forslagsstillerne arbejder ud fra seks målsætninger, der tilsammen skaber helhedsgrebet i projektet. De seks målsætninger er: Det moderne alternativ til parcelhuset, Den mangfoldige

og fællesskabsorienterede by, Den opkoblede by, By og landskab i samspil, Den fremtids- og klimasikrede by samt Grøn byggemodning og etapedeling.

Planen knyttes sammen af en meget veldefineret infrastruktur med gadenet for biltrafik og separate fodgænger- og cykelstier. Dette suppleres med et fintmasket net af gangstier og genveje. I den færdigudbyggede plan vil der være én indkørsel for biler fra Laugøvej og to fra Trollemosevej. Herudover arbejder man med et "aktivitetsloop", der er en hovedstiforbindelse, der via en ny foreslået bro knytter det nye boligområde Helsing Hegn sammen med det allerede udbyggede Nordstjerneområde syd for Helsingørvej. Aktivitetslooptet er et centralt element i planen, og mange af byområdet aktiviteter placeres i tilknytning til dette. Looptet opfattes som et udendørs opholdsrum, der inviterer til samvær og forbinder områdets aktiviteter, pladsrum og natur.

Infrastrukturplanen virker velstruktureret og giver køreadgang frem til alle lodder, samtidig med at gennemkørende trafik i høj grad begrænses. Gang- og cykelstifor-



bindelserne giver fin adgang til alle dele af bebyggelsen, samtidig med at de giver adgang videre ud til den omgivende natur og attraktioner ved skov og strand.

Projektet beskriver en etapevis udbygning, der begynder med tre klynger længst mod øst i forbindelse med det nyanlagte trinbræt og den dertil knyttede bydelsplads. Der gives adgang for biltrafik fra Laugøvej, og samlet set kan der bygges ca. 90 boliger i denne etape. Dette er nok til at generere underlag for det første fælleshus i bebyggelsen.

Udover at anlægge de første klynger, er et andet vigtigt træk i helhedsplanen at begynde tidligt med en "grøn byggemodning"

Det er intentionen at anlægge det nye naturlandskab samtidig med, eller gerne før, de første byggerier. Dette for at skabe et attraktivt naturområde, der kan være med til at tiltrække områdets første beboere og øge både herlighedsværdi såvel som den økonomiske værdi af området.

De efterfølgende etaper udvikles fra øst mod vest, og infrastruktur, bypladser og fællesfaciliteter udvikles etapevist. Den skitserede etapevise udbygning virker rigtig i forhold til at skabe en robust udviklingsplan, der kan imødekomme behovet for boliger i Helsingør Nord. Det er en stor fordel, at der skal anlægges så forholdsvis lidt vej- og infrastruktur i den indledende fase.



ARKITEKTUR

Udgangspunktet for projektets arkitektur er det definerende lod på 16x16 m svarende til en enhed på 265 m². Inden for dette felt er der skitseret en række forskellige boligtypologier, der tilsammen kan danne en mangfoldig og varieret arkitektur. Der arbejdes med syv forskellige typologier, og herudover gives der mulighed for at udvikle yderlige typologier, blot de overholder en række definerede krav til dimensioner og materialer. De syv skitserede typologier er: Gærdhavehuset, Det fritliggende hus, Villaen, Dobelthuset, Generationshuset, Rækkehuset og Seniortårnet med op til seks lejligheder. Der udlægges 415 lodder, hvilket betyder, at der skal bygges lidt under to huse i gennemsnit pr. lod for at nå op på de 700 boliger, der efterspørges i programmet.

Der gives fine eksempler på, hvordan de enkelte boligtypologier kan sammenstilles i de enkelte klynger, så der dannes gode uderum, ankomstsituationer og private terrasser og små haver. Der gives mulighed for at bygninger kan opføres enkeltvis af individuelle købere, ligesom større

etaper af boliger kan bygges af bygmestre eller developere. Idealet er den varierede klynge med sammenstillede boligtypologier, men der åbnes også op for, at klynger kan udvikles udelukkende med én typologi, blot områdets regler for valg af materialer og geometri overholdes. Der opereres med en ganske høj tæthed for de enkelte lodder, i gennemsnit 92 %. Boligtyperne spænder over én, to og op til tre etager.

Alle klynger organiseres med en ankomst, der hovedsageligt vender ind mod klyngens indre, eller "tun" som det omtales. Dette er den mere fælles side af boligerne. Det er også her, der er mulighed for at parkere. Som udgangspunkt parkeres ved den enkelte bolig, suppleret af mindre enklaver af fælles parkering. Denne løsning virker velstruktureret, fleksibel og realistisk. Den anden side af byggerierne vender ud mod de omgivende naturtyper, og der er typisk mulighed for at etablere mere private haver eller terrasser på denne side. Det foreslås, at der fastsættes nogle "dogme-regler" for valg af materialer, bl.a. tegl, træ, zink og tagpap for at skabe en vis ensartethed.

LANDSKAB

Projektet har taget navnet Helsing Hegn og indskriver sig dermed i en kendt landskabstypologi fra det nordsjællandske kulturlandskab. Motivet med den velafgrænsede skovbeplantning danner udgangspunkt for landskabsplanen. Mod nord anlægges tre nye skovbeplantninger, Løvskoven, Nåleskoven og Højskoven. De nye boligbebyggelser organiseres i kanten af disse beplantninger og får dermed læ og beskyttelse i skovbrynet. Mod midten af arealet arbejdes med mere åbne naturtyper som enge og overdrev. I disse områder varieres beplantningen med lunde og vildtremiser, der er inspireret af lokalområdets naturtyper. Skovbeplantninger, lunde, vildtremiser og enge tegner tilsammen den nye bydel, Helsing Hegn.

Klimasikring og vandhåndtering indarbejdes naturligt i landskabsplanen, og der er planlagt en hel række nye små søer og vådområder, der giver en stor variation i landskabsplanen. Landskabsplanen er i høj grad med til at skabe identiteten for den nye bydel. Den fint bearbejdede landskabsplan vil uden tvivl danne nogle fine naturmæssige kvaliteter, der i høj grad vil styrke kvaliteterne ved at bo i området, men samtidig kræver det en stor forhåndsinvestering at plante i så stort omfang som foreslået.

MILJØ

Som udgangspunkt er den nye bydel planlagt ud fra en intention om at skabe så bæredygtig en by som muligt. Infrastrukturen er tilrettelagt, så den understøtter cykling og fodgængertrafik, og der er skabt en god kobling til den kollektive trafik i området. Vandhåndtering og klimasikring er fint og naturligt indarbejdet i helhedsplanen, og der skabes gode naturmæssige kvaliteter i forbindelse med den nødvendige vandhåndtering i form af vådområder, enge, søer og overdrev. Beplantningerne er anlagt, så der opnås gode læ- og solforhold og dermed gode mikroklimatiske betingelser. Der planlægges herudover med nogle robuste beplantninger, der ikke kræver den store pleje, hvilket også er positivt ud fra en miljømæssig synsvinkel.

Klyngebebyggelserne danner nogle gode indre gårdrum, der kan benyttes til fælles nyttehaver, grønsagsdyrkning og andre fælles aktiviteter, der er med til at understøtte bæredygtigheden i området. Bebyggelserne er planlagt, så der opnås gode dagslysforhold, og der er tilrettelagt for solceller på alle bebyggelser. Det påvises, at der planlægges ud fra lavenergibyggeri, og derfor vil behov for energi mest hensigtsmæssigt kunne etableres ved individuelle løsninger i form af eksempelvis varmepumper.



Snit 1:1000

KONKLUSION

Dommerkomitéen finder som udgangspunkt planen med bygninger anbragt i klynger meget rigtig, og der er tegnet nogle overbevisende nedslag, der viser store kvaliteter i både de nære omgivelser såvel som i landskabsplanen og naturtyperne. Infrastrukturen er meget fint løst med en god cirkulation og mulighed for aktiviteter og naturoplevelser, som en integreret del af oplevelsen ved at bevæge sig omkring i bydelen. Sammenhængen med den omkringliggende by og natur er også godt løst.

De skitserede bygningstypologier virker overbevisende i forhold til behovet for boliger i området. Der er en fin balance mellem behovet for individualitet og muligheden for fællesskab. Projektet rummer mange fine betragtninger om det at bo og etablere sig i et nyt boligområde. Bæredygtighed og vandhåndtering er løst som en naturlig og helt integreret del af projektet, og det er dommerkomitéens overbevisning, at projektet rummer mange af de kvaliteter, der skal til for at skabe en vellykket byudvikling i en by som Helsingør.

Der er dog et par områder, dommerkomitéen har diskuteret. Den lille enhed, et lod, på 16x16 meter svarende til 256 m² kan give nogle begrænsninger i forhold til størrelsen af boliger og haver. Der har været et forbehold for, om dette system er for ufleksibelt i forhold til at tilpasse andre boligtypologier end de skitserede. Det andet forhold, der har været diskuteret, er det ganske store behov for beplantning. Især skovbeplantningen har været diskuteret, dels i forhold til økonomi, og dels i forhold til om den lukker lidt for meget af for kik ud i det omgivende landskab.

Det skal fremhæves, at der er leveret et overordentligt gennearbejdet og veldokumenteret projekt. Der er skitseret en lang række boligtyper og en bebyggelses- og landskabsplan, der tilsammen danner en meget overbevisende helhedsplan.



Dommerkomitéens underskrifter

Helsinge den 7. december 2016

MORTEN ULRIK JØRGENSEN

JANNICH PETERSEN

F/ SUSAN KJELDGAARD

STEEN PEDERSEN

MICHAEL BRUUN

HOLGER SPANGSBERG KRISTIANSEN

STINE LØFGREEN TVEDEN

ANNE MØLLER LARSEN

ANDERS LONKA

SØREN ARILDSKOV

BENT KOLIND

Dommerbetænkningen er udgivet af
Gribskov Kommune i samarbejde med
Arkitektforeningen

Kortmateriale: Gribskov Kommune
Fotos, hvor intet andet er angivet:
Rune Johansen 2016
Foto side 6-7: Sofie Svitzer Lyngbye 2016

Grafisk tilrettelæggelse:
Sofie Svitzer Lyngbye

Print: Nordsjællands reklametrykkeri
Oplag: 200

Udgivelsesdato: 20. december 2016



Gribskov
Kommune



Gribskov
Kommune