

PROGRAM

HELSINGE NORD UDVIKLINGSPLAN

ARKITEKTKONKURRENCE 2016



Gribskov
Kommune



KOLOFON

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af **Gribskov Kommune** i samarbejde med **Arkitektforeningen**

Grafisk tilrettelæggelse, kort og foto, hvor intet andet er angivet: Gribskov Kommune
Foto, for- og bagside samt side 5: Rune Johansen 2016
Tryk: Gribskov Kommune
Oplag: 20

Udgivelsesdato: 9. september 2016

Læsevejledning:

I programmet beskrives først Gribskov Kommunes visionsgrundlag for byudviklingen i Helsingør. Dernæst dykkes der ned i både den nordsjællandske og den lokale kontekst i og omkring byudviklingsområdet. Til sidst ridses konkurrenceopgaven op. Bagest i programmet findes de konkurrencetekniske betingelser. På de blå sider, der markerer overgangen til næste afsnit er der indsat tanker og inspirationer, som fylder og som vi i Gribskov Kommune har fundet relevante for konkurrenceopgaven. Om og hvordan de skal sættes i spil, er op til deltagerne.

INDBYDELSE

I Gribskov Kommune er vi meget glade for at kunne invitere fire bredt sammensatte teams til at skabe en sammenhængende udviklingsplan for vores nye bydel, der bærer arbejdstitlen Helsing Nord.

Helsing Nord er byudvikling på bar mark - med et stort potentiale. 65 hektar blandet kommunalt og privat ejet jord, plads til op mod 700 boliger, fremtidigt lokalt trinbræt på Gribskovbanen og en attraktiv beliggenhed i direkte tilknytning til Helsing og alligevel lige midt i det nordsjællandske, smukke bølgede landskab. Det er både en meget spændende og meget krævende opgave, som vi er stolte af at tage fat på.

I Gribskov Kommune er vi så heldige, at bosætning i vores mange byer og lokalsamfund kombineres på bedste vis med smukke omgivelser og landskaber. Skove, søer, havneliv, nordkysten og de dyrkede marker.

Vi ligger midt i Nordsjælland med en absolut

overskuelig afstand til København. Det er den overordnede fortælling, Helsing Nord kobler sig på.

Helsing Nord skal have en god og naturlig sammenhæng, både fysisk, kulturelt og mentalt, med den eksisterende by. Samtidig skal Helsing Nord også have sin egen identitet og sine egne fortællinger. Ambitionen for Helsing Nord er at bygge videre på de eksisterende landskabelige kvaliteter og bruge nærheden til skole-, fritids- og kulturaktiviteter i Nordstjerneområdet som generator for byudviklingen.

Vi ved, at byudviklingen vil tage mange år. Det er derfor vigtigt, at helhedsplanen afspejler kommunens ambitionsniveau og får en kvalitet, som kan danne ramme om og sikre udbygningen af Helsing Nord i fremtiden.

Spørgsmålet er nu, hvordan vi mest hensigtsmæssigt går til den opgave det er, at udvikle Helsing Nord? Hvordan kan vi bruge områdets eksisterende kvaliteter som grundlag

for byudviklingen? Hvordan kan vi arbejde med sundhedsfremme, klima, miljø og bæredygtighed i byudviklingen? Hvordan kan vi arbejde med nye og varierede boformer i bydelen? Og kan man arbejde med midlertidighed i planlægningen? Hvordan kan vi sikre sammenhængen mellem Helsing og Helsing Nord? Det er nogle af de spørgsmål vi ser frem til at få afprøvet og besvaret i arkitektkonkurrencen.

Vi ønsker jer alle god læselyst, god proces og god arbejdslyst. Vi ser frem til at modtage jeres forslag til helhedsplanen for Helsing Nord.

Med venlig hilsen

Morten Ulrik Jørgensen
Formand for dommerkomitéen og Plan- og
Miljøudvalget i Gribskov Kommune

INDHOLD

3	INDBYDELSE
4	INDHOLD
6	VISION - proces
7	VISION - bo, bro og bæredygtighed
10	KONTEKST - Nordsjælland
11	KONTEKST - Bosætning i Nordsjælland
12	KONTEKST - Helsinges historiske udvikling
13	KONTEKST - Helsinges identitet
14	KONTEKST - byudvikling i Helsingør
16	KONKURRENCEOMRÅDET - foto
18	KONKURRENCEOMRÅDET - afgrænsning og funktioner
20	KONKURRENCEOMRÅDET - landskab, natur og vand
23	FORMALIA - forudsætninger
25	FORMALIA - opgaven
27	FORMALIA - konkurrencetekniske bestemmelser



Nordstjerneskolen



Udsigt over mark i den vestlige del af området



Mose



Får i den vestlige del af området



Sti fra gangbroen ind i den østlige del af området



Gangbro



Helsingørvej set mod vest



Allé på Laugøvej



Udsigt over markerne mod vest, fra den nye børnehave i det sydøstlige hjørne af området



Rød poppelbladflue



Lokaltoget



Dyrket mark i den østlige del af området

VISION - proces

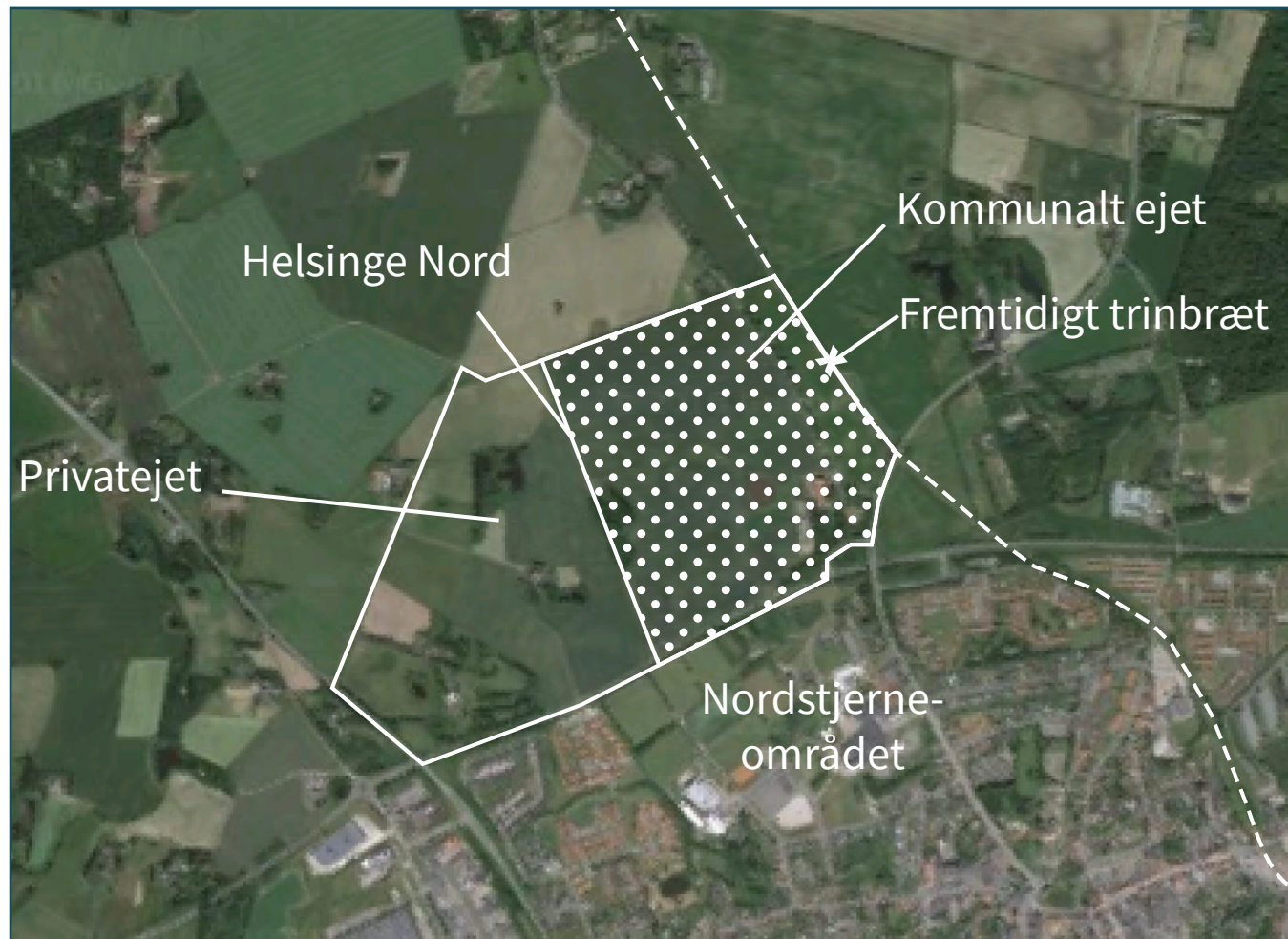
Processen

Gribskov Kommune købte i 2013 halvdelen af byudviklingsjorden i Helsing Nord (den østlige del). Arbejdet med planlægningen gik for alvor igang i 2015. Fra begyndelsen har det været vigtigt at få skabt en vision, som både kan rumme fysisk planlægning og også danne ramme om fortællingerne om den nye bydel.

Torsdag den 12. maj 2016 mødtes borgere, politikere og lokale ildsjæle på Nordstjerneskolens, hvor der var fællesspisning og workshop for hele familien. Opgaven var at skabe gode visioner for Helsing Nord. Rigtig meget lokalkendskab, rigtig mange idéer og ikke mindst rigtig mange gode snakke gik hen over bordene.

Tre centrale visionsbegreber

Opsamlingen af aftenens input peger på, at særligt tre begreber skal danne ramme om den fysiske udvikling og historiefortælling i den nye bydel, Helsing Nord. *Bo, bro og bæredygtighed.*



VISION - bo, bro og bæredygtighed

Visionen BO, BRO & BÆREDYGTIGHED skal danne ramme om bydelens identitet. Visionen er stadig helt ny og Gribskov Kommune ser derfor frem til, at den bliver foldet ud i konkurrencen. Deltagerne skal gerne lade sig inspirere af begreberne herunder, kvalificere dem og gøre den samlede vision til en del af Helsinges Nords fortælling.

BO

Hvordan ser bo-begrebet ud i Helsinges Nord? Bo-begrebet skal være med til at danne ramme om byudviklingen og helhedsplanløsningen i bydelen.

Nye og anderledes måder at bo på:

- Boligen som ramme om den enkeltes liv, individuelle valg og nære fællesskaber.
- Moderne boliger med fokus på klima, energiforbrug og bæredygtighed.
- Varierede boliger, der kan rumme tidens foranderlige familie- og livsformer.
- Boligområdet som tryk ramme om fællesskaber, spontane møder, aktive og rekreative muligheder.
- Et boligområde som inspirerer beboerne til at bevæge sig og vælge de sunde løsninger - en ramme om sundhedsfremmende og forebyggende aktiviteter.
- Bydelens karakter og identitet - det som gør, at området skiller sig ud og er mere attraktivt end andre nye boligområder.

BRO

Bro-begrebet er et helt centralt begreb, både fysisk, visuelt og mentalt. Og måske er det også det begreb der har potentiale til at udvikle sig og overraske mest igennem konkurrencen. Vi forestiller os, at det blandt andet bruges til at:

- Mindske den mentale afstand mellem f.eks. den nye og den gamle bydel, til oplevelserne i området osv.
- At arbejde med områdets overgang fra bar mark til ny bydel, måske med midlertidighed som redskab.
- Skabe grundlag for fællesskaber og bygge bro mellem mennesker på tværs af generationer, familier og livsformer.
- Forbinde bydelen til det nye trinbræt.
- Udpege gode ruter og stier til naturen og landskaberne omkring bydelen.
- Styrke og skabe gode forbindelser til Helsinges.
- Koble Helsinges Nord infrastrukturelt til resten af regionen.
- Skabe sammenhæng mellem Helsinges Nord og Helsinges.
- Arbejde med pejlemærker i landskabet.

BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed er et centralt begreb, som vi alle forholder os til i vores hverdag, i samfundsdebatten og ikke mindst globalt. Det er så allestedsnærværende, at der næsten er behov for at fortolke begrebet, hver gang det bruges.

I Helsinges Nord er bæredygtighed et begreb, der skal sikre sammenhængen mellem sociale, kulturelle, miljømæssige, økonomiske og tidsmæssige aspekter i byudviklingen.

- Sociale og kulturelle dele af begrebet kobler sig til sundhed og udfoldes der hvor mennesker færdes på tværs, i offentlige rum hvor mennesker mødes. I boligenklaverne hvor bygninger skaber rum til ophold, bevægelse og færdsel og ikke mindst i den varierede boligmasse, der henvender sig til mennesker i mange aldre.
- Klima- og miljømæssig bæredygtighed skal tænkes ind for at fremtidssikre bydelen og sikre at der altid vælges ansvarlige løsninger.
- Ved at koble økonomiske og tidsmæssige perspektiver med den fysiske planlægning sikres en ansvarlig og realiserbar etapeplanlægning.

VISION - tanker og inspiration

Livet i 2016 er alt andet end forudsigeligt. Alle vil bo i byen, og alligevel søger mange også den anden vej. Vi er på én gang individualister og fællesskabsorienterede. Hvordan de store tendenser i samfundet ser ud om 10-20 år er umuligt at forudsige. Hvad betyder f.eks. klimaforandringerne for vores måder at bygge og indrette vores byer på? Kører vi i fuldautomatiserede dele-elbiler, der parkerer sig selv? Får vi leveret alle vores indkøb med droner direkte i vores forhaver?

Store dele af Helsingør består i dag af parcelhuse. I Helsingør Nord vil en del boliger formentlig stadig have parcelhuset som ramme. Men hvordan opnår man en

varieret boligmasse, der kan tiltrække mange forskellige typer af mennesker, på vidt forskellige stadier i livet? Kan man kombinere det traditionelle parcelhus med andre boligtyper?

Der ligger en særlig udfordring i at få skabt de rigtige forbindelser i området: Til det nye trinbræt, på tværs af Helsingørvej, til Nordstjerneområdet og Helsingør, til Valby Hegn osv. Helt centralt er det f.eks. hvordan Helsingør Nord og Helsingør mødes på tværs af Helsingørvej. Skal man skærme sig fra vejen? Eller iscenesætte vejen som en brusende flod under byen? Skal der bygges bro, tunnel eller vej kryds? Eller et netværk af stibroer?

Hvordan skal man færdes, når målet er at det nemme valg i hverdagen også skal være det sundeste?

Hvordan arbejder man konstruktivt med en bæredygtighedsprofil i en bydel, der gennem mange år skal udvikle sig fra udviklings-, planlægnings- og anlægsfaser til mere blivende situationer? Kan man f.eks. fra starten fastlægge principper eller dogmer for hele byen eller skal man arbejde med en bæredygtighedsprofil, der udvikler sig i takt med etapernes realisering?



Foto > Rune Johansen 2016. Panorama over byudviklingsområdet fra sydøst.

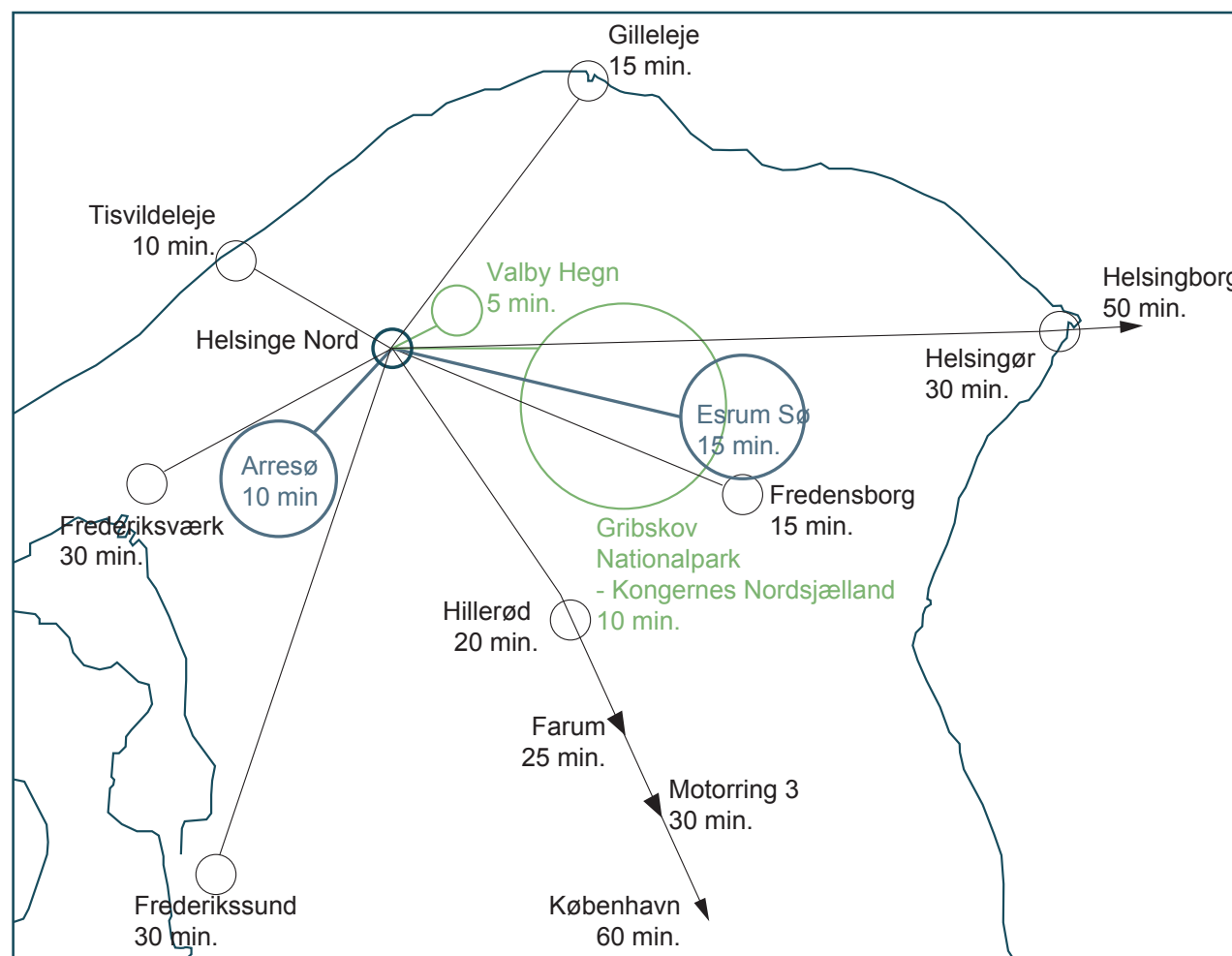
KONTEKST - Nordsjælland

Helsingør er centralt placeret i Nordsjælland. Der er korte afstande til de store byer: Hillerød, Allerød, Frederikssund, Frederiksværk og Helsingør. Også Sverige kan nås i rimelig pendlerafstand. Rådhuspladsen i København kan nås på en time i bil.

Med flere afgangene og et trinbræt i Helsingør Nord vil København kunne nås tre gange i timen med en forventet rejsetid på en time og ti minutter.

Nordsjælland har en rig natur med stor attraktionsværdi, som både tiltrækker tilflyttere og besøgende. I august 2016 blev Nationalpark Kongernes Nordsjælland udpeget af regeringen.

Det er målet at få s-tog til Helsingør, og strækningen til Helsingør fra København ønskes udbygget til motorvej fra Allerød til Hillerød. Strækningen fra Hillerød til Helsingør ønskes udbygget til 2-sporet motortrafikvej. Det er uvist hvornår denne udbygning vil ske.



KONTEKST - Bosætning i Nordsjælland

Nordsjælland er en smuk og varieret landsdel med store skove, søer, åbne landskaber og ikke mindst nordkysten, som aldrig er længere end en kort køretur væk. Nationalparken Kongernes Nordsjælland er udpeget i august 2016, og er et kvalitetsstempel af landsdelens attraktionsværdi.



Gilleleje strand

Kort om Nordsjælland

Vælger man at bosætte sig i Nordsjælland, tiltrækkes man ofte af lys, luft, plads og den korte afstand til Storkøbenhavn.

Små og mellemstore lokalsamfund med gode forbindelser til natur, til hinanden og til de store byer i Nordsjælland, er vigtige omdrejningspunkter i det nordsjællandske hverdagsliv.

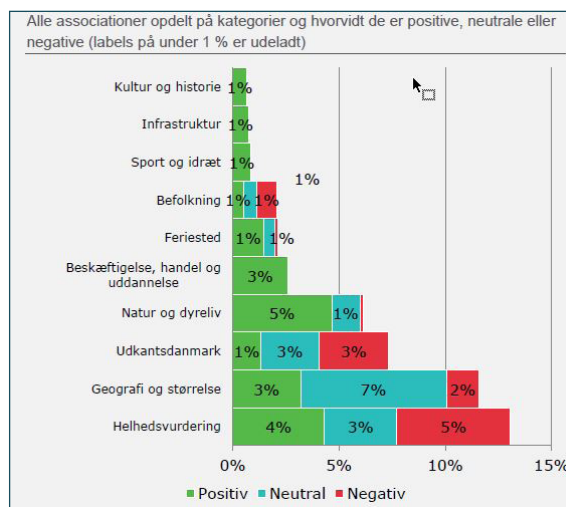


Illustration >> 'om Helsingør' i Omdømmeanalysen 2014, EPINION

Helsingør i Nordsjælland

Nordsjælland deler sig i en østlig, dyr og attraktiv del, og en vestlig, billigere og mindre attraktiv del. Helsingør ligger i den vestlige del. En omdømmeanalyse fra 2014 beskriver Helsingør med så forskellige ord som: natur, handel, ballade, byliv, forstad, hyggelig.

Rigtig mange mennesker ønsker sig, og finder eller bygger, stadig et parcelhus i Nordsjælland og Gribskov Kommune.

Der arbejdes overordnet ud fra, at Helsingør Nord især kan tiltrække tre forskellige målgrupper: seniorer og forskellige typer af børnefamilier:

- Tilflyttere fra det lokale og regionale opland.
- Tilflyttere med tilknytning til lokalområdet eller til Helsingør.
- Tilflyttere fra København som ønsker sig en billigere bolig, tæt på naturen.

Bosætning i Helsingør Nord

De forandrede og varierede familieformer vi ser i dag, betyder at også markedet for tæt-lav-boliger og lejeboliger øges i disse år. Og det er netop en af de overordnede tendenser vi i Gribskov Kommune gerne vil udvikle Helsingør Nord på baggrund af.

Det er vigtigt for bosætningen i Helsingør Nord, at flere arbejdspladser (f.eks. sygehus i Hillerød) lokaliseres i rimelig pendlerafstand af Helsingør.

KONTEKST - Helsinges historiske udvikling

Gribskov Kommune er overordnet en bosætningskommune. Med et voksende antal udpendlere er det målet at styrke Helsinges som bosætningsby. Attraktive vilkår for bosætning, fritidsaktiviteter og fællesskaber er derfor centrale elementer, som Helsinges Nord skal stå stærkt på.



Foto > Helsinges ca. 1955 (Græsted-Gilleleje Avis, 3./4. januar 1984)

Helsinges historie

Helsinges er vokset frem igennem et par hundrede år, som en landbrugs-, markeds- og håndværksby. I slutningen af 1800-tallet kom jernbanen til byen, og udvikling af handelslivet og boligområderne fulgte. Helsinges er udviklet gradvist. Nogle funktioner er overflødiggjorte, mens andre er kommet til. Helsinges er i dag på godt og ondt en selvgroet parcelhusby med et arkitektonisk blandet centrum.

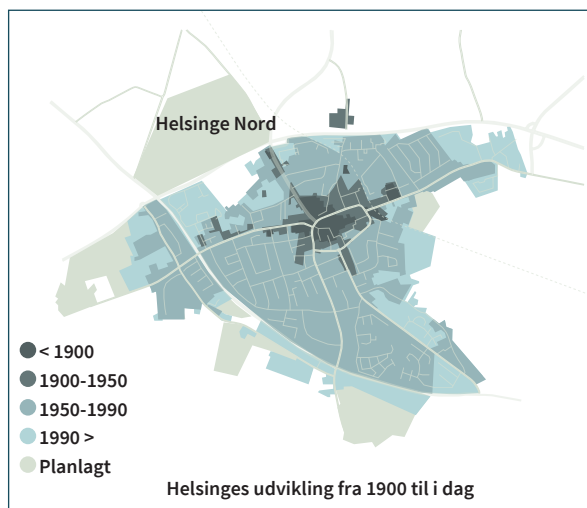


Illustration > Sofie Svitzer L yngbye

Helsinges udvikling og demografi

Den hidtil største byudvikling i Helsinges er sket fra 1950-2000, hvor store parcelhusområder er udviklet.

Helsinges har en lille årlig befolkningstilvækst, med den største tilvækst i personer over 65 og børnefamilier. 54% i Helsinges pendler ud og arbejder i nabokommunerne eller tættere på København. For nytillflyttere vurderes det tal at ligge meget højere.

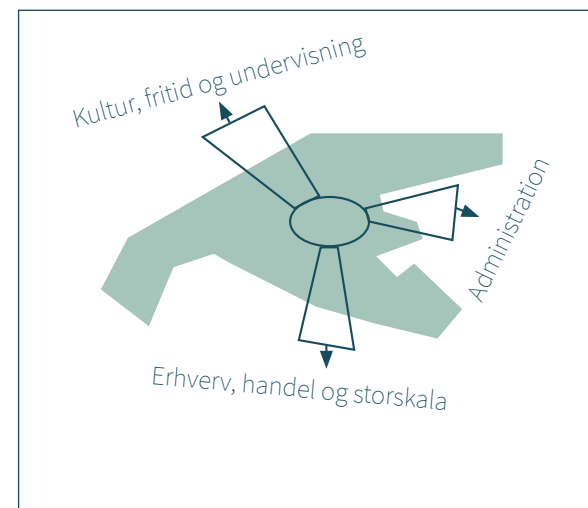
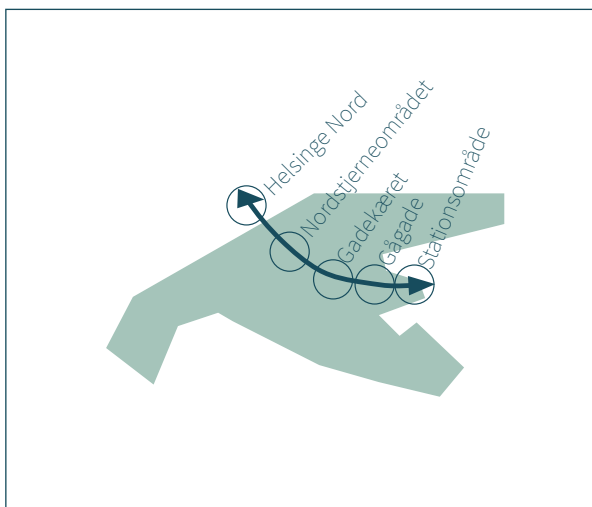


Illustration > Helsinges Helhedsplan 2009, NIRAS

Helsinges Helhedsplan 2009

I 2009 blev der udarbejdet en helhedsplan for Helsinges. Den fremhævede bl.a. tre vigtige akser i Helsinges, der alle udspringer fra centrum af byen. Aksen fra centrum af Helsinges mod Helsinges Nord er en af byens vigtigste. Den strækker sig hele vejen fra stationen og gymnasiet i sydøst, op igennem Østergade, forbi gadekæret, videre op til Nordstjerneområdet, hvor potentialet til at afslutte akse ligger i Helsinges Nord og det nye trinbræt på Gribskovbanen, på den anden side af Helsingørvej.

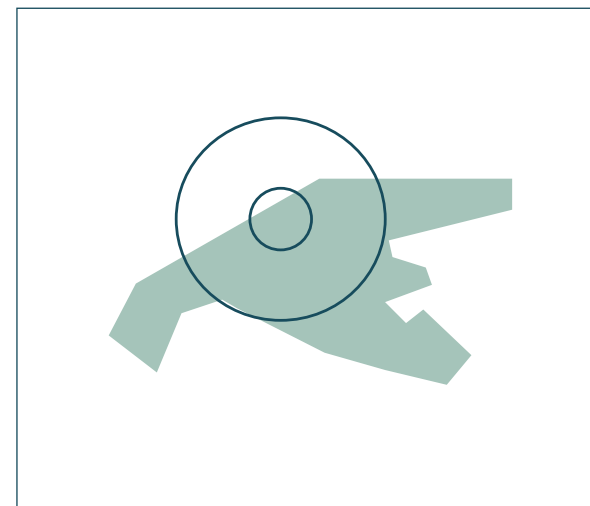
KONTEKST - Helsinges identitet



- + Kort afstand til naturoplevelser
- + Relativt lave boligpriser
- + Overskuelig afstand København
- + Gode indkøbsmuligheder
- + Godt skoleudbud
- + Mange fritidstilbud



- Relativt ukendt by uden klar profil
- Handelslivet er udfordret
- Mangel på boliger, der ikke er parcelhuse
- Mangler motorvejs- og bedre togforbindelse til København.



Helsinges identitet - aktiv hverdagsby

Diagrammet viser de forskellige byrum på akse fra stationsområdet til Helsingør Nord. Gymnasiet og den direkte adgang til gågaden er det mest karakteristiske ved stationsområdet. Gågaden er et lille handelsstrøg med små butikker.

Gadekæret er med sit næsten parkagtige præg, det rekreative center i byen. Tæt herpå ligger også rådhuset og byens store detailhandelsbutikker. Nordstjerneområdet er det aktive center med skoler, bibliotek og idrætsfaciliteter

Helsinges udfordringer og potentialer

Helsingør er en velfungerende by at bo i. Et stærkt privat engagement, lokale fællesskaber og en velforankret virkelyst karakteriserer dagliglivet i Helsingør.

Befolkningen bliver, ligesom alle andre steder, ældre i dag end tidligere, hvilket stiller nye krav til planlægningen i Helsingør. Og som i mange andre danske provinsbyer, er det lokale handelsliv udfordret og bylivet kalder på nye kræfter.

Byudvikling i Helsingør Nord

Byudvikling i Helsingør Nord skal være med til at sikre et bedre og mere bæredygtigt befolkningsgrundlag og dermed en mere robust og attraktiv by og kommune.

Med den nye bydel i Helsingør Nord er Nordstjerneområdets placering i byen ikke længere perifær, men omkranset af by til alle sider. Hvad betyder det for den eksisterende by? Og for den nye bydel?

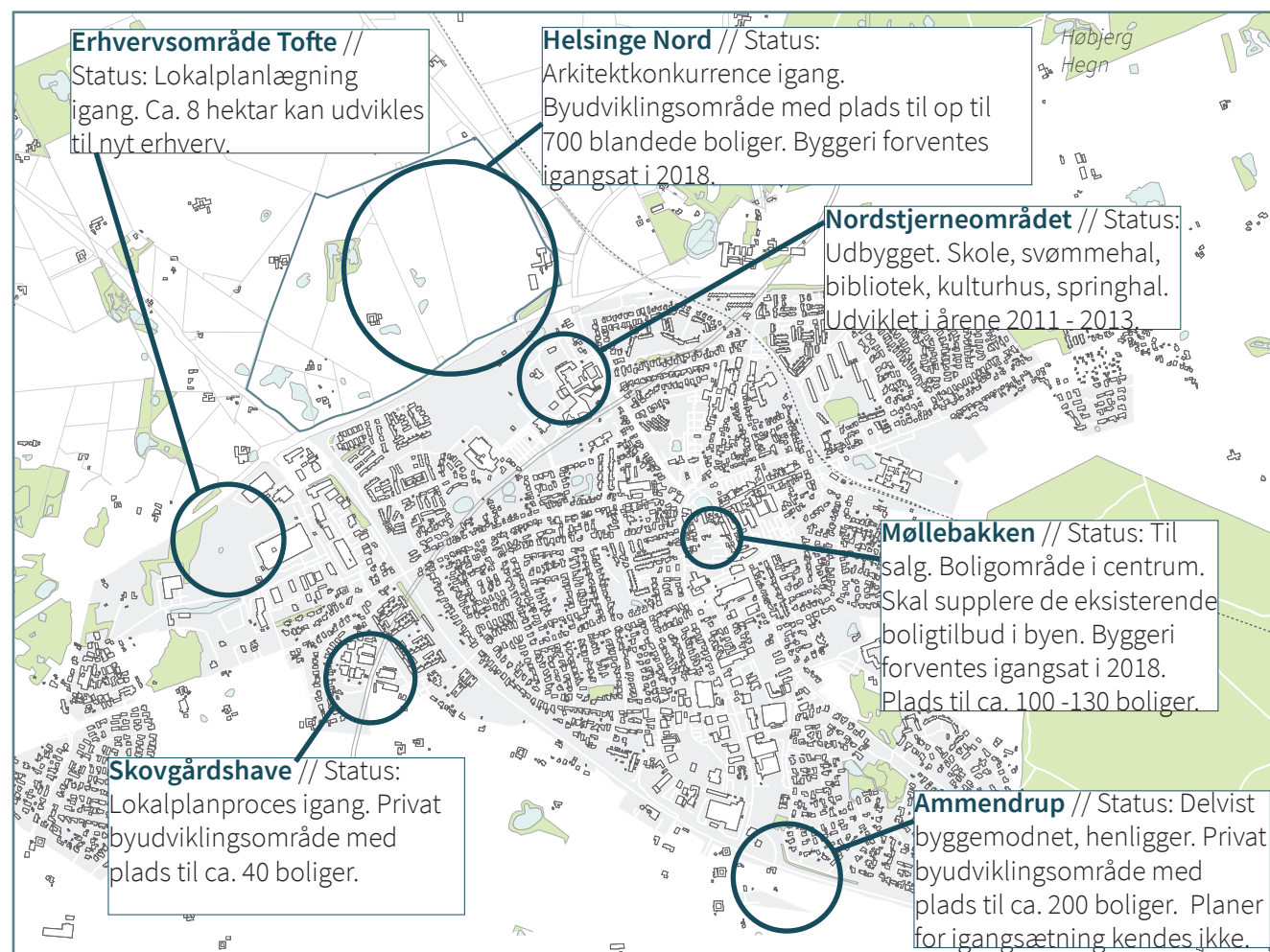
KONTEKST - byudvikling i Helsinge

Helsinge kommer til at undergå en større forvandling i løbet af de kommende år, hvor en række større og mindre byudviklingsområder sættes i spil.

Helsinge er Gribskov Kommunes hovedby med ca. 8.000 indbyggere. Fuldt udbygget vil de nye udviklingsområder øge byens areal med op til 15% og indbyggertallet med næsten 20%.

Helsinge er omkranset af infrastruktur til flere sider. Helsinge Nord er en bydel, der placerer sig i overgangen mellem by og land. Mellem Nordstjerneområdet organiserede aktivitetslandskab og de åbne marker mod nord og skoven Højbjerg Hegn mod øst.

Hvordan kan stedets eksisterende karakter spille ind som et potentiale i helhedsplanlægningen og indretningen af bydelen? I udviklingen af Helsinge Nords identitet og ikke mindst i udbygningen over tid?



Helsinge - ikke målfast

KONTEKST - tanker og inspiration

Nordsjælland er lys, luft, skov og sø og strand. Lokalsamfund, landsbyer og mellemstore byer er kendetegnende for landsdelen. Hvordan kan den nordsjællandske kultur og tradition understøtte identiteten i Helsingør og Helsingør Nord og bidrage til at gøre området attraktivt? Kan man skabe attraktive bysituationer der kan give både Helsingør og Helsingør Nord en skarpere og mere attraktiv profil?

Kan man skabe helt særlige Helsingør Nord-boliger, hvor man har store grunde, med plads

til fælles hestehold og gode stiforbindelser ud i landskaberne? Kan man udlægge mindre grunde med tætte klyngehuse og rækkehuse på slyngede veje? Eller lade sig inspirere af gamle stationsbyer med tætte byhuse langs slyngede bygader?

Foto > Rune Johansen 2016. Nordstjerneskolens.

KONKURRENCEOMRÅDET - foto



Foto > Rune Johansen 2016. Østlig del af området, set fra nord

KONKURRENCEOMRÅDET - foto



Foto > Rune Johansen 2016. Vestlig del af området, set fra nord

KONKURRENCEOMRÅDET - afgrænsning og funktioner

Gribskov Kommune har udlagt 65 hektar jord til byudvikling, lige nord for Helsing. Af de 65 hektar ejer kommunen de 30 østligst beliggende hektarer. De 35 resterende, vestlige hektarer er privatejede. Hertil kommer et område på 5 hektar mellem Laugøvej og jernbanen, øst for byudviklingsområdet.

Konkurrenceområdets afgrænsning

Mod nord afgrænses området primært af marker. Her ligger også den gamle landsby Laugø med tydelige spor efter en karakteristisk stjerneudstyknings.

Mod øst afgrænses området af jernbanen og det åbne land over mod det gamle teglværk.

Mod syd går grænsen ved Helsingørvej, som er den gennemgående landevej mellem Helsingør og Frederiksværk. Her er der stibro til Nordstjerneområdet, hvor man finder den nyrenoverede Nordstjerneskoole med bibliotek, kulturhus, og et bredt udvalg af idrætsfaciliteter. Mod vest afgrænses området af Kildevvej, som er den primære forbindelse mellem Tisvildeleje og Hillerød, til Hillerødmotorvejen og til Storkøbenhavn.

Langs områdets nordvestlige kant løber Trollemosevej, som forbinder Kildevvejen og Laugøvej.

Funktioner indenfor konkurrenceområdet

I den østlige del af konkurrenceområdet ligger Laugøvej som kendetegnes ved en karakterfuld allé af birketræer. Vejen fungerer dels som landevej til Tisvilde, dels som indfaldsvej til Helsing. Alléen bevares i den fremtidige byudvikling.

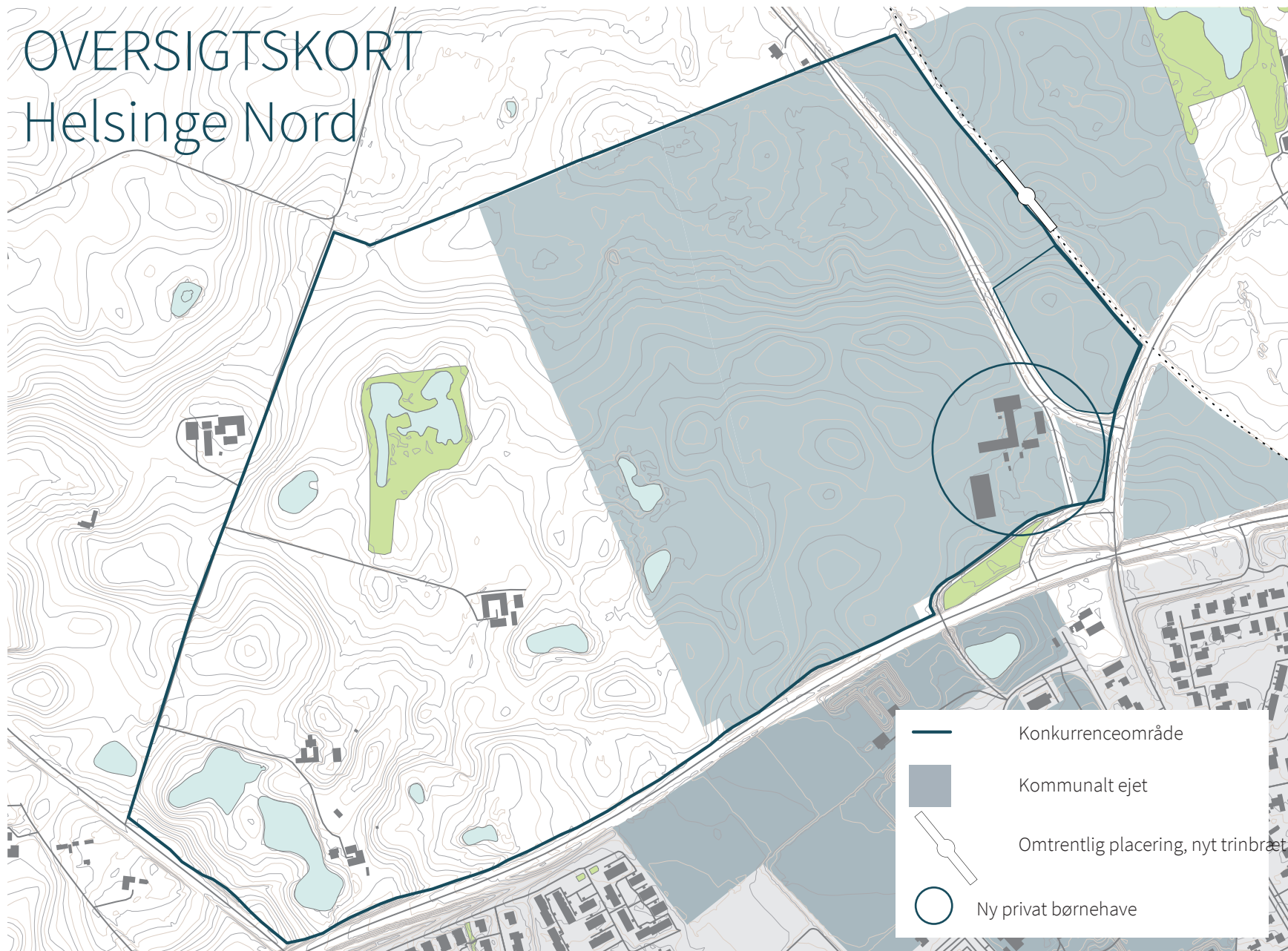
I den østlige del ligger også lokaltogsbanen mellem Hillerød og Tisvildeleje, hvor der skal etableres et trinbræt i tilknytning til Helsing Nord. Det sker forventeligt omkring 2020. Med realiseringen af de planlagte ombygninger på Hillerød station, vil der i fremtiden være 20 minutters drift i Helsing Nord.

Langs Laugøvej løber desuden en 2-sporet regional cykelrute som mod syd fører til Helsing og videre til Hillerød.

På den vestlige side af Laugøvej, ned mod stien udvikles den tidligere landbrugsejendom, Bøgeskovgård pt. som privat børnehaven (åbner efteråret 2016).

Området på 5 hektar imellem Laugøvej og jernbanen er endnu ikke formelt udpeget til byudvikling, men indgår i konkurrencen på lige fod med de øvrige arealer. Den sydlige del af de 5 hektar ved banen er udlagt til fremtidig pendlerparkeringsplads. Deltagerne bedes kvalificere hele området og dets programmering.

OVERSIGTSKORT Helsinge Nord



KONKURRENCEOMRÅDET - landskab, natur og vand

Landskab

Landskabet i Helsingør Nord er et gammelt istidslandskab, der i dag er kendetegnet ved store, bløde bølgende bakker, med en tydelig højderyg mod nordøst. I de lavestliggende områder i de centrale dele af byudlægget er der fine naturområder i form af moser, søer, enge, store gamle træer, kratbevoksning af forskellig art.

Byudviklingsområdet har formentlig været beboet siden stenalderen, idet man i områdets sydligste del har fundet spor efter en langhøj fra stenalderen. Området fungerer i dag som landbrugsland med få fritliggende gårde. Gårdene forventes at forblive i bydelen i deres nuværende udformning og med et defineret haveareal.

Bevaringsværdig natur

I området er der udpeget flere §3-områder, som alle skal beskyttes og bevares og i fremtiden indgå i sameksistens med den nye bydel. Der må ikke opføres byggeri eller anlæg udover stier, indenfor en zone af 10 meter fra §3-områderne.

Regnvand

Der kommer mere og mere regnvand. Det er et voksende problem i eksisterende bymiljøer. Når man planlægger for ny by er det

derfor meget vigtigt, at man forholder sig til håndteringen af regnvandet fra begyndelsen. Regnvandshåndtering og klimatilpasning i dag, betyder bæredygtighed. Det handler om, ikke bare at komme af med vandet, men også om at bruge det rekreativt som en ressource og attraktion i byen. Det, der tidligere blev betegnet som LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) bliver oftere og oftere omtalt som LUR-løsninger (lokal udnyttelse af regnvand).

Jordforhold

Helsingør Nords jordforhold og landskabelige karakter giver både området styrker og svagheder i forhold til regnvandshåndtering. De storbølgede landskaber skaber lavninger, hvor regnvandet samler sig naturligt. Jorden i området er blandet. Nogle områder er meget lerholdige, andre er mere gytje- eller sandholdige. Det betyder, at jorden har en relativt blandet nedsivningsevne.

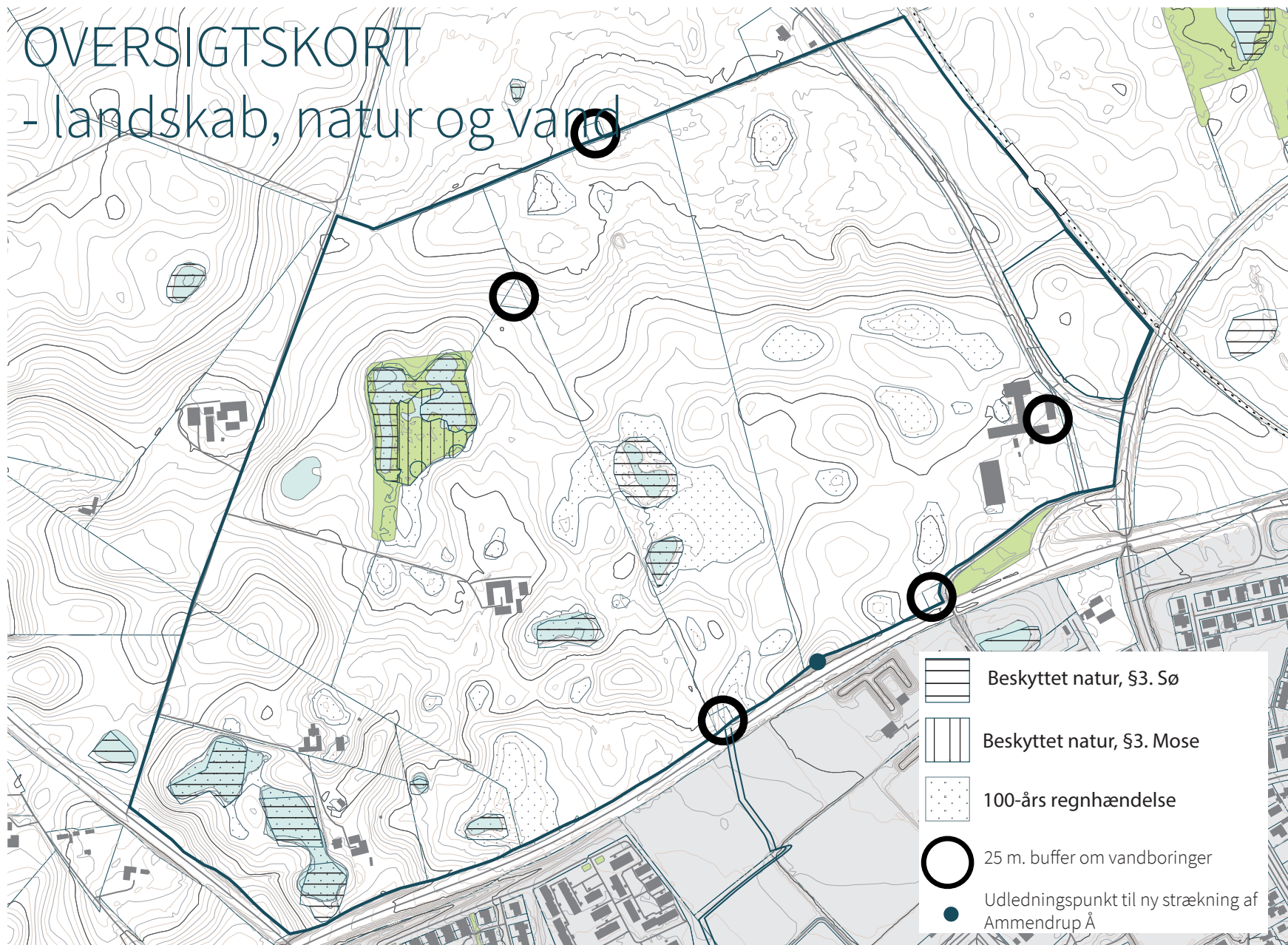
Naturoplevelser i nærheden

Den kystnære beliggenhed med enestående natur- og landskabsoplevelser tilfører byudviklingsområdet en helt særlig værdi. Søer, skove, marker, kyst - med hvad dertil hører af aktivt fritidsliv og rekreative muligheder, ligger alt sammen relativt tæt på den nye bydel.

Skovområdet Valby Hegn ligger ca. 1 km øst for udviklingsområdet, og Højbjerg Hegn ca. 2 km mod syd-øst for den nye bydel. Begge byder på både udfordrende løbe- og cykelruter samt spændende, oplevelsesrige gåture.

OVERSIGTSKORT

- landskab, natur og vand



KONKURRENCEOMRÅDET - tanker og inspiration

Nordstjerneområdet har masser af organiseret og fællesskabsbåret idræt og bevægelse. Hvordan ser den organiserede struktur ud, når den møder den nye bydel i nord - som lige nu er en bar mark? Skal man fortsætte det enkle formsprog fra Nordstjerneområdet og opstille skabe simple, men markante indretninger, som kan fungere både som identitetsbærende vartegn i begyndelsen af byudviklingen, men som også fungerer, når bydelen står færdig?

Hvordan finder man den optimale trafikstruktur? Skal der arbejdes med shared space-løsninger og minimering af facadeløse veje for at sikre mindst muligt anlæg af veje, men størst mulig brug? Eller skal man gå efter adskilte trafiksystemer for at højne sikkerheden? Hvordan kan man i det hele taget skabe et kompromis mellem den

effektive rute, det sunde og klimavenlige valg af transportform, anlægs- og driftoptimering, byliv, og tryk på vejene?

Kan natur og landskabskvaliteter indarbejdes i den nye bydel fra begyndelsen? Som noget midlertidigt, der efterhånden "gror til" og får en mere permanent karakter i den nye bydel? Kan man plante plantager eller trægrupper, der efterhånden som byen udbygges, bearbejdes og giver byen et tilvokset look? Hvordan kan man arbejde med at transformere de eksisterende naturkvaliteter til herlighedsværdier, rekreative værdier og praktiske funktioner som gør bydelen mere attraktiv for tilflyttere?

FORMALIA - forudsætninger

Boliger

Der arbejdes i Gribskov Kommune ud fra, at Helsingørsk Nord skal være et levende boligområde, at byudviklingen vil vare ca. 20 år og at området kan rumme op mod 700 boliger.

De 700 boliger er et overslag, og deltagerne bedes på baggrund af deres valgte planløsning korrigere og kvalificere boligantallet, boligtyper, grund- og etapestørrelser.

Kommunen oplever en stigende tendens blandt developere og investorer til at gå sammen om at udvikle forskellige boligtyper med forskellige ejerformer, også indenfor mindre udviklingsområder. Den tendens understøtter visionen om varierede boligområder og deltagerne opfordres til at bruge den situation som kreativ ramme om udviklingen af planen.

Etaper

Det er op til deltagerne at fremtidssikre byudviklingen i en fysisk, realiserbar etapeplan, der fungerer for beboerne og deres hverdagsliv, landskabet, trafikken osv. i bydelen - og både for de første og de sidst indflyttede. Etapeplanen skal favne foranderlighed, måske indeholde midlertidige elementer og samtidig have en klar retning.

Etapeplanen skal desuden redegøre for den fysiske udviklingstakt i området, herunder byggefelternes størrelse, grundstørrelser, afsætningsmuligheder osv.

Infrastruktur

I Gribskov Kommune er der et princip om at bygge indefra og ud, når man byudvikler ny by på bar mark. Derfor er det en forudsætning i konkurrencen, at byudviklingen sker fra det sydøstlige hjørne. Derfor er det også Kommunens forventning, at Laugøvej bliver den fremtidige hovedadgangsvej til Helsingørsk Nord. Hvordan andre centrale veje skal spille ind i fremtidens plan er op til deltagerne at undersøge og anbefale.

Der skal tages stilling til, hvordan Helsingørvej og den nye bydel møder hinanden, idet der sigtes efter den mindst mulige påvirkning af Helsingørvejs forløb og hastighedsbegrænsning.

Deltagerne skal forholde sig til, hvordan området ved det fremtidige trinbræt spiller sammen med den nye bydel.

Jord og vand

Bilag Gribskov Kommune og Grib Vand arbejder for at etablere en ny delstrækning af Ammendrup Å, der skal aflaste spildevandssystemet internt i Helsingørsk. Der skal blandt andet udledes regnvand

fra de vestligt beliggende byudviklingsområder til den nye å-strækning. Da der dog stadig kun kan udledes en begrænset mængde regnvand (1l/s/ha), vil regnvandshåndtering få en fremtrædende betydning i området. Regnvandet skal derfor håndteres på overfladen, anvendes rekreativt og evt. til teknisk brug i byggeri og sammentænkt med infrastruktur.

Planløsningen skal disponeres og planlægges ud fra, at bygninger og tekniske anlæg ikke skal oversvømmes ved en 100-årshændelse. Deltagerne bedes derfor sandsynliggøre at der i området kan håndteres hverdagsregn (0,2 års-regn), 5 års-, og 100 års-regn.

Gribskov Kommune peger på to §3-naturområder, som kan anvendes ved 5-års regnhændelser. Deltagerne bedes undersøge potentialer og udfordringer, der er forbundet med at bruge de to vådområder som forsinkelsesbassiner/opstuvningsbassiner samtidig med at områdernes eksisterende værdier bevares og styrkes.

Der er 5 vandboringer indenfor området. Der må ikke opføres byggeri indenfor en bufferzone på 25 meter fra hver vandboring (kort s.19).

FORMALIA - forudsætninger

I forbindelse med kommunens køb af jorden i området blev der foretaget en række geotekniske borer. Udover at sige noget om jordens bæreevne, siger borerne også noget om områdets nedsivningsegenskaber.

Øvrige forudsætninger

Eksisterende gårde skal indgå i konkurrenceforslaget med hvert deres tilhørende, passende haveareal.

Den kommende børnehave i det sydøstlige hjørne af bydelen etablerer en legeplads, som det også er tanken at den nye bydels børn kan benytte uenfor børnehavens åbningstid.



Foto > Rune Johansen 2016. §3-område, ca. i midten af byudviklingsområdet.

FORMALIA - opgaven

Deltagerne skal aflevere en samlet udviklingsplan der overordnet består af tre dele: En helhedsplan, en landskabsplan og en fysisk etapeplan. Planen skal tage afsæt i og udfolde visionen om bo, bro og bæredygtighed. Udviklingsplanen skal danne grundlag for en fremtidig rammelokalplan for Helsingør Nord. På længere sigt vil udviklingsplanen fungere som en rød tråd og et vigtigt supplement til den nærmere lokalplanlægning og de konkrete projekteringsfaser. Udviklingsplanen skal indeholde elementer, som også på længere sigt kan være med til at fastholde og inspirere fremtidige aktører i realiseringen af planen. Planen skal derfor indeholde en høj grad af formidling om visionen, om de attraktive elementer der skal tiltrække nye beboere til bydelen, de bærende principper for både boligområder, infrastruktur, landskaber, offentlige friarealer og de vigtigste forbindelser ind og ud af området.

Helhedsplanen indeholder:

- Varierede boliger - en bebyggelsesplan, der disponerer områdets boliger, herunder redegør for antal boliger, organisering og placering, overordnede typologier, grundstørrelser og byggefelternes størrelser.
- Bærende trafikalt princip i den nye bydel - vejhierarki, vejstruktur, stiforbindelser, brug af infrastrukturen og flowet indenfor og ud af bydelen.
- Disponering af områdets offentlige arealer, herunder mødesteder, opholdsmuligheder, områder til leg, aktivitet, bevægelse og rekreative muligheder.
- Forslag til vigtige nye og forbedrede forbindelser mellem Helsingør og Helsingør Nord - fysiske, visuelle og mentale.

Landskabsplanen indeholder:

- En stillingtagen til de vigtigste landskabelige kvaliteter, herunder til landskabets overordnede karakter og en redegørelse for udviklingen af det.
- Plan for regnvandshåndtering, herunder realistiske bud på, hvordan regnvandet håndteres i et sammenhængende system af private, semiprivate og offentlige anlæg.
- Principper for at benytte og beskytte eksisterende og ny natur og biodiversitet, herunder f.eks. principper for hvordan naturen kan være med til at højne herlighedsværdien i bydelen.
- Mødesteder og offentlige rum, hvor der indtænkes flere funktioner. F.eks. rum til spontane og uorganiserede aktiviteter.

Etapeplanen indeholder

- En fysisk, realiserbar og bæredygtig etapeplan med gode byggefelter og afrundede etaper.
- Etapevis udbygning af regnvandshåndtering og infrastruktur.
- Kvalificering af princippet om at bygge indefra og ud.
- Bud på en optimal men også fleksibel rækkefølge i planen. Livet i bydelen, anlægsaktiviteter, eventuelle midlertidige aktiviteter og den strategiske rækkefølge skal tænkes bedst muligt sammen.



Foto > Rune Johansen 2016. Gribskovbanen afgrænser området mod øst

FORMALIA - konkurrencetekniske bestemmelser

Konkurrenceudskriver og -form

Konkurrencen er udskrevet af Gribskov Kommune som en indbudt projektkonkurrence med fire deltagere i henhold til EU's udbudsdirektiv 2014/24/EU. Konkurrencen er annonceret i EU-T den 30. maj 2016.

Konkurrencens sprog er dansk. Kontrakt-, forhandlings- og arbejdsproget ved gennemførelsen af den udbudte opgave vil være dansk.

Deltagere

Team 1

Totalrådgiver:

Tegnestuen Vandkunsten A/S

Underrådgiver:

STED by og landskab ApS

Dansk Energimanagement & Esbensen A/S

Norconsult AB

Team 2

Totalrådgiver:

SLA A/S

Underrådgiver:

Lendager Arkitekter ApS

Orbicon A/S

VIA Trafik A/S

Team 3

Totalrådgiver:

EFFEKT Arkitekter ApS

Underrådgiver:

Karres en Brands landschaparchitecten b.v.

Atkins Danmark A/S

CFBO ApS

Trafikplan ApS

Team 4

Totalrådgiver:

Arkitema Architects k/s

Underrådgiver:

MOE A/S

I forbindelse med valget af medarbejdere og evt. underrådgivere til konkurrenceforslagernes udarbejdelse skal de medvirkende på det enkelte konkurrenceteam være opmærksomme på, hvilke firmaer og personer der i henhold til Arkitektforeningens konkurrenceregler er udelukket fra at deltage:

1)

Alle personer eller virksomheder, som har været med til at tilrettelægge konkurrencen eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af konkurrenceopgaven.

2)

Repræsentanter for konkurrenceudskriveren eller ansatte hos denne.

3)

Ansatte hos, kompagnoner til eller arbejdsgivere for

noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.

4)

Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.

5)

Virksomheder, som er helt eller delvist ejet af personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.

Er man i tvivl, om man opfylder betingelserne for at kunne deltage, bør man straks kontakte konkurrencens sekretær.

Konkurrencens sekretær

Arkitekt MAA Bent Kolind

Arkitektforeningen

Åbenrå 34, DK-1124 København K

Telefon: +45 3085 9015

E-mail: bk@arkitektforeningen.dk

Konkurrencemateriale

Konkurrencematerialet består af dette program med nedenstående bilag:

1 Konkurrenceprogram, PDF

2 Grundkort, DWG

FORMALIA - konkurrencetekniske bestemmelser

3 Helsing Helhedsplan
4 Omdømmeanalyse 2014
5 Borerapport 2013

6 Kortbilag_vand

7 og fortløbende: Spørgsmål og svar samt eventuelle rettelsesblade

Konkurrenceprogram og bilagsmateriale fremsendes digitalt.

Forespørgsler og besigtigelse

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen må kun stilles skriftligt til konkurrencens sekretær. Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges i anonym udgave for konkurrenceudskriveren. De indkomne spørgsmål vil så vidt muligt blive besvaret løbende.

Der kan stilles spørgsmål mundtligt i forbindelse med besigtigelsesturen den 14. september (jf. udbudsbrev).

Sidste frist for at stille spørgsmål er den 14. oktober 2016.

Konkurrenceforslagets omfang

Planchemateriale

1-5 herunder skal opsættes på maks. 4 A0-plancher:

1. Helhedsplan og landskabsplan i mål 1:2.000
Planen skal redegøre for landskabsbehandling,

regnvandshåndtering, infrastruktur, forbindelser til de omgivende by- og landskabsrum, disponering af planens boligområder og offentlige friarealer.

2. Planudsnit efter eget valg i større mål end 1:2.000 til belysning af udvalgte områder. Planudsnittene skal i sær belyse bydelens og etapernes overordnede organisering og sammenhæng samt boligtypernes overordnede arkitektur – men ikke planløsninger.

3. Relevante snit og opstalter i mål efter eget valg.

4. En etapeplan, som tydeligt angiver udbygningstakten af infrastruktur, herunder regnvandshåndteringen og fælles friarealer i kombination med boligområderne.

5. En kortfattet beskrivelse som beskriver den overordnede byplanmæssige og landskabelige idé, det overordnede arkitektoniske greb, materialevalg samt klima- og bæredygtighedstiltag.

Forslagshæfter

De væsentligste tegninger fra 1-4 samt teksten gengives i et A3-hæfte, der maksimalt må bestå af 20 A3-ark ekskl. omslag med tryk på begge sider af arket. Illustrationerne skal have en grafisk kvalitet, der egner sig til gengivelse i dommerkomitéens betænkning og er egnet til reproduktion. A3-hæftet indleveres i 15 eksemplarer.

USB-stik

USB-stik indeholdende pdf'er af plancher og forslagshæfter, samt alle væsentlige illustrationer fra forslaget med henblik på gengivelse i dommerkomitéens betænkning. Illustrationerne bedes afleveret som enkeltfiler i højtopløseligt pdf-, eps-, tif- eller jpg-filformat.

USB-stikket mærkes 'Digitale illustrationer'.

Navnekuvert

En ugenomsigtig, forseglet kuvert, indeholdende navneseddel i A4-format med forslagsstillerens navn, adresse og telefonnummer (dag/aften) samt forslagets kendingstal. Desuden skal rådgiverteamets sammensætning oplyses, og det skal anføres, hvem der har ophavsret til forslaget, og hvem der eventuelt har medvirket som medarbejder, konsulent eller rådgiver uden andel i ophavsretten.

Kuverten forsynes med teksten "Navneseddel" og det valgte kendingstal.

Det understreges, at tegninger og andet forlagsmateriale ud over ovennævnte ikke vil blive optaget til bedømmelse. Modeller modtages ikke.

Der må kun indleveres ét forslag fra hver af de indbudte deltagere.

FORMALIA - konkurrencetekniske bestemmelser

Forslagets udførelse

Forslaget skal være anonymt, og samtlige dele af forslaget skal tydeligt mærkes med et femcifret, tilfældigt valgt kendingstal.

Illustrationerne udføres i en teknik, der muliggør en klar opfattelse af forslaget.

Alle tekster, herunder tegningspåskrifter, skal være forfattet på dansk.

Indlevering

Forslagene skal senest tirsdag den 8. november 2016 være indleveret til et postkontor eller et kurerfirma og skal adresseres til:

Gribskov Kommune
Center for byer, ejendomme og erhverv
Rådhusvej 3
3200 Helsingør
Att. Arkitekt Anne Møller
Emballagen skal tydeligt være mærket:
Projektkonkurrence – Helsingør Nord.

Forslag kan afleveres personligt senest den 8. november 2016 kl. 14:00 i kommunens borgerservice på rådhuset, Rådhusvej 3, 3200 Helsingør. Ved personlig aflevering udleveres en kvittering.

Åbningstider i Borgerservice: Mandag - onsdag: 10 - 14, torsdag: 10 - 17, fredag: 10 - 13

Umiddelbart efter indleveringen til postvæsenet eller et kurerfirma fremsendes en scanning eller kopi af den datostemplede indleveringskvittering til konkurrencens sekretær. På kvitteringen anføres som afsender det valgte, femcifrede kendingstal samt et telefonnummer, hvortil eventuel henvendelse kan ske, såfremt der f.eks. mangler navnekuvert i forsendelsen. Telefonnummeret og e-mailafsenderadresse vælges således, at anonymiteten ikke brydes. (Hvad enten kvitteringen sendes fra arbejdsmail eller fra privat mailadresse, brydes kravet om anonymitet ikke. Det er udelukkende Arkitektforeningen, der modtager disse oplysninger, og de bliver på intet tidspunkt videregivet til dommerkomitéen).

Dommerkomité

For Gribskov Kommune:
Kommunaldirektør, Holger Spangsberg Kristiansen
Plan- og Miljøudvalgets medlemmer:
Morten Ulrik Jørgensen - Formand
Jannich Petersen - Næstformand
Brian Lyck Jørgensen
Bo Jul Nielsen
Susan Kjeldgaard
Knud Antonsen
Michael Bruun
Stine Løfgreen Tveden, civilingeniør og byplanlægger
Anne Møller Larsen, arkitekt og byplanlægger

Fagdommere udpeget af Arkitektforeningen:

NN, arkitekt MAA

NN, arkitekt MAA

Rådgivere for dommerkomitéen:

En person for klimatilpasning og vandhåndtering

En person for infrastruktur

Dommerkomitéens sekretær:

Bent Kolind, arkitekt MAA, Arkitektforeningen

Dommerkomitéen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere, såfremt der i dommerkomitéen er enighed herom.

Bedømmelseskriterier

Projekterne vil blive vurderet på deres planmæssige, arkitektoniske, landskabelige og miljømæssige kvaliteter, herunder projekternes egnethed til en etapevis udbygning.

Vederlag

Alle konkurrencedeltagere, som afleverer et konditionsmæssigt forslag, modtager et vederlag på kr. 170.000. Beløbet, der er ekskl. moms, kommer til udbetaling umiddelbart efter bedømmelsens afslutning.

FORMALIA - konkurrencetekniske bestemmelser

Offentliggørelse af resultatet

Bedømmelsen forventes afsluttet medio december 2016, og offentliggørelsen er planlagt til at finde sted i Helsingør den 20. december 2016. De konkurrerende vil skriftligt modtage nærmere meddelelse herom.

Rettigheder

Ejendomsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver dog altid hos forslagsstilleren.

Gribskov Kommune, Arkitektforeningen samt tredjepart har ret til at publicere de indkomne forslag, f.eks. i dagblade og elektroniske medier. Ved publiceringen vil forslagsstillernes navne blive oplyst.

Det forventes, at vinderen overdrages arbejdet med at færdiggøre udviklingsplanen efter konkurrencen frem til rammeplanniveau/lokalplanniveau for udvalgte områder.

Desuden kan vinderen forvente at blive tilknyttet som Kommunens overordnede rådgiver i forbindelse med realisering af planen; f.eks. i forbindelse med strategisk sparring, og rådgivning i forbindelse med byggekonsortiers ansøgninger om opførelse af konkrete nybyggerier.

Hvis der ikke indgås kontrakt med vinderen inden for to år, regnet fra datoen for offentliggørelsen af resultatet af konkurrencen, tilkommer der vinderen en kompensation på kr. 170.000 ekskl. moms. Såfremt opgaven senere overdrages vinderen, er det udbetalte kompensationsbeløb

at betragte som en acontoudbetaling af rådgiverhonoraret.

Forsikring

Forslagene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerne opbevarer originaler af det indleverede materiale.

Programmets godkendelse

Nærværende konkurrenceprogram er godkendt af dommerkomitéens medlemmer, og konkurrencen gennemføres i henhold til Arkitektforeningens konkurrenceregler af 1. juni 2007.

