

Sommerivaparken

Helhedsplan for
Helsingør Stadionområde



◆ Tegnestuen Vandkunsten
Marianne Levinsen Landskab
Wissenberg
RAW Mobility
Substrata v. Rikke Stenbro

Kolofon

Projekt navn

Sommerivaparken - Helhedsplan for Helsingør
Stadionområde

Dato

01.05.2020

Mappen er udarbejdet af Team Vandkunsten

Tegnestuen Vandkunsten
Marianne Levinsen Landskab
Wissenberg
RAW Mobility
Substrata v. Rikke Stenbro

Indholdsfortegnelse

- 4 Intro**
- 6 Stedet**
 - Landskabet
 - Kulturhistorie
- 12 Helhedsplan**
 - Hovedgreb
- 16 Delområde A1+A2**
 - Bebyggelse
 - Boliger
 - Materialitet og facader
- 26 Delområde B**
- 30 Landskabet**
 - Lapestens Batteri
 - Sommarivaparken
- 36 Delområde C**
- 40 Biodiveristet**
- 42 Regnvandshåndtering**
- 44 Instrastruktur**
 - Mobilitet
 - Parkering
- 48 Bæredygtighed**
- 50 Etapedeling**
- 52 Efterskrift**

Intro /

Hvad er mere nærliggende end at kalde den nye bebyggelse Sommarivaparken. Efter en smuk, gammel sommervilla og et friluftsområde der, med en enestående historie og gennem et helt århundrede har haft vital betydning for Helsingørs borgere. I dag fremstår området lidt forsømt og man forstår byens ønske om at værne om kulturarven og skabe grundlag for en ny sammenhængskraft mellem park og by og de nye fællesskaber der potentielt kan genereres gennem udbygning af det gamle stadionområde.

Visionen er klar og tydelig – man ønsker en bydel med høj arkitektonisk kvalitet, tilpasset stedet, landskabet og historien og selvfølgelig med stor fokus på klimatilpasning, bæredygtighed og grønne kvaliteter.

Vi har forsøgt at leve op til visionen og tilstræbt at udforme en bebyggelse der svarer på programmet, og dermed balancerer mellem at skulle fungere som attraktivt boligområde og samtidig være en del af et offentligt tilbud som byens rekreative og folkelige mødested.

I spørger efter en helhedsplan der efterfølgende skal kunne danne grundlag for en lokalplan, en plan der er robust og kan udbygges i etaper. Samtidig er der et formuleret krav til høj arkitektonisk kvalitet - der refereres til regionens højt profilerede boligbebyggelser af Utzon samt LO-skolen af ægteparret Clemmensen. En tung arv at løfte og alle eksempler der er udviklet og færdiggjort i en sammenhængende arkitektonisk udviklingsproces. Vores forslag prøver efter bedste evne at tage arven op. Bebyggelsesplanen er figureret som en sammenhængende og markant slangefigur der udgør Sommarivaparkens identitetsbærende grundstof. Slangen skaber grundlæggende

to typer af rum – et indre stræde/adgangsrum, der er bebyggelsens semiprivate, fælles samlingsrum, og et ydre grønt parkrum der er bebyggelsens friareal. Det er samtidig et grønt parkrum, der går i dialog med den gamle Sommarivapark og henvender sig til det offentlige fællesskab. Bebyggelse og landskab er hermed helt tænkt sammen. Slangen er punktvis afbrudt så der sikres transparens og kig til både skrænt og vand uden at figuren går i opløsning. Vi har tilstræbt at anvise bygningstypologier der kan rumme lejligheder og rækkehuse i henhold til programmets forudsætninger – skaleret i to etager mod Strandvejens gamle villaer og i op til fire etager mod banen og kystbrinken. Et faldende snit der respekterer udsigtslinier fra Skrænten og giver udsigtsmuligheder for de fleste boliger. Der er altid en udfordring i at håndtere en lokalplan så den sikrer kvalitet og sammenhæng imellem de forskellige typologier i en udbygning over tid og med forskellige investorer. Materialitet vil være en væsentlig parameter – vi tænker træ og tegl og vi tænker genbrugstegl og at farven på begge dele skal være en del af bestemmelserne, såvel som vinduesmaterialer skal være det. Vi vover det ene øje og hævder at det er afgørende for at skabe både helhed og sammenhængskraft. De anviste tagprofiler forestiller vi os skal defineres som variationstema i lokalplanen. Egentlig ville vi helst bare have designet hele bebyggelsen – hvis I forstår: Vi håber alligevel vi med forslaget har ramt balancen mellem projekt og helhedsplan, og takker positivt for en proces og en dialog der har haft afgørende betydning for forslaget som det fremstår i nærværende materiale.





Stedet

Landskabet og stedets naturgivne værdier rummer en storladet enkelhed, der er altdominerende og af en skala, der forbinder konkurrenceområdet med et langt større landskabeligt rum, der strækker sig langs kysten videre til Hornbæk, med udsigt over sundet, til Kullen og Kronborg. **Kystbrinken er en del af et større landskabstræk fra istiden: åsen former en markant terrænforskel hele vejen langs kysten mod Hornbæk og videre.**

Kystbrinken / åsen er i dag skovklædt og de høje slanke bøgetræer, rødgran og fuglekirsebær forstærker terrænets kraft / højde og skaber et enestående og karakteristisk møde mellem skovkrænt, det flade forland og sundet.



Landskabskort over Danmark Blad 4, Sjælland, Lolland, Falster, Bornholm

<ul style="list-style-type: none"> Morænelandskab fra sidste istid, overvejende lerbland Morænelandskab fra sidste istid, overvejende sandbund Morænelandskab fra sidste istid, overvejende sandbund Randmorænelandskab 	<ul style="list-style-type: none"> Stene Mindre stene Højvandslinier (især i kystnære områder) Højvandslinier (især i kystnære områder) 	<ul style="list-style-type: none"> Tunneller Åer Grøntvandskanaler Spækkedåse 	<ul style="list-style-type: none"> Landskabslinier (især i kystnære områder) Grundfjeldsrandens begrænsning Spækkedåse 	<ul style="list-style-type: none"> Marine forland dannet siden istiden (5000 f.v.t.) Marine forland fra sidste istid (10000 f.v.t.) Strandterrasse Tæt ved kystene 	<ul style="list-style-type: none"> Kunstmæssigt anlagt areal Kulturlandskab Kystlinier Sea cliff
---	---	---	---	--	--

Kontrasten mellem den storladne enkelthed og den fritgroede natur

Det enkle, kraftfulde møde mellem skov og strand oplever vi, når vi bevæger os i skoven på toppen af kystbrinken, der med sine dybe kløfter og høje træer iscenesætter det storslåede møde mellem sundets horisontale plan og skovens vertikale stammer som forgrund.



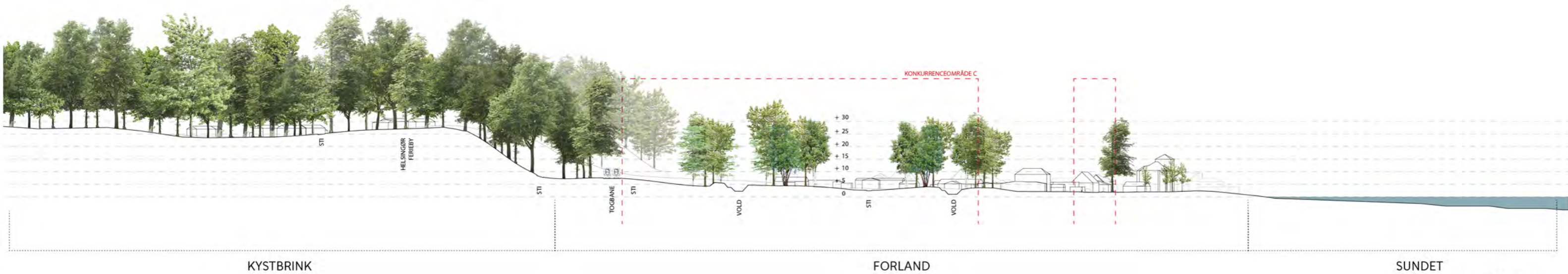
Udsigten har altid været et dominerende motiv og her fra udsigtspunktet Lindelysthus fra skovskræntens top.
Foto: Henrik Sylvest, 2013



Fra midten af 1800-tallet blev stien langs kystskræntet som yndet promenade. Herlighedsværdien er gennem tiden beskrevet af flere skønlitterære heriblandt HC Andersen: "at ligne den omkring Neapel". Med andre ord: stedet med sin udsigt er eksotisk og spændende og ikke lig ret meget andet." Litografi af Nordahl Grove, ca. 1860



Marienlyst Slots landskabshave er fortrinsvis anlagt oppe på den gamle kystbrink. Her ses den omkring 30 år efter anlæggelsen. Det er sandsynligvis en del af planteskolen man ser nederst til venstre. Akvarel, Det Kongelige Bibliotek : O.J. Rawert: "Kronborg, med en deel af Helsingöer, d 29 Maj 1820 NO 3".

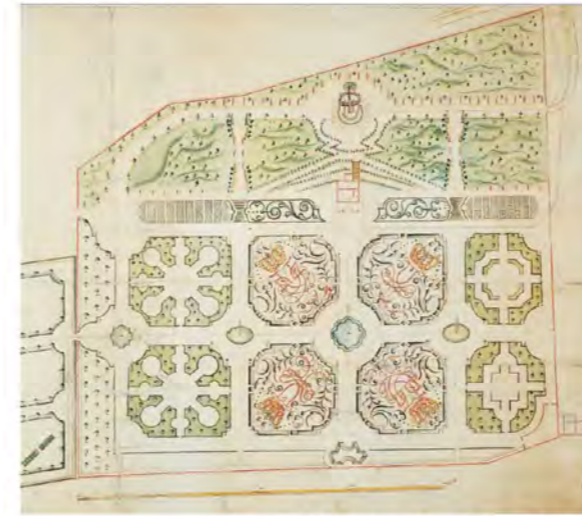


SNIT A 1:1500

Kongens have - Lundehaven

Kronborg er historisk set direkte knyttet sammen med konkurrenceområdets nærmeste nabo: Marienlyst Slot og have idet Marienlyst, oprindeligt Lundehaven, blev anlagt som lysthave i tilknytning til Kong Frederik 2.s fornemme slot. Dette strækker sig helt tilbage til renæssancen, hvor Danmark fik smag for havekunsten. Da der indenfor Kronborg, der var omgivet af høje volde og bastioner, ikke var plads til en have "af betydning", anlagdes Kronborg lysthave, også kaldet Lundehave, med paralleller til den italienske villa tradition, hvor huset skulle danne et "Belvedera" til det omgivende landskab. De strategiske forsvarsværker, som op gennem historien er anlagt i området, knytter ligeledes direkte an til Kronborgs historie. Det var herfra man forsvarede Kronborg.

Ved at søge viden, spor, inspiration fra de forskellige tiders anvendelser og fortolkninger af stedet, forsøger vi at bygge videre på stedets landskabelige, rumlige og sociale dynamik, for at give et bud på en strukturplan, der svarer på konkurrencens krav og udfordringer – og samtidig indskriver sig i en dynamisk udviklingshistorie, hvor den landskabelige tilgang i flere perioder har været bærende for stedets identitet:



Bendix Weinman, "barokhaven", 1716,



W.A. Müller. Prospekt af Nicolas-Henri Jardins have, 1767



Johannes Rach og Hans Eegberg, Lysthuset i Kronborg Have (Lundehave), 1681.



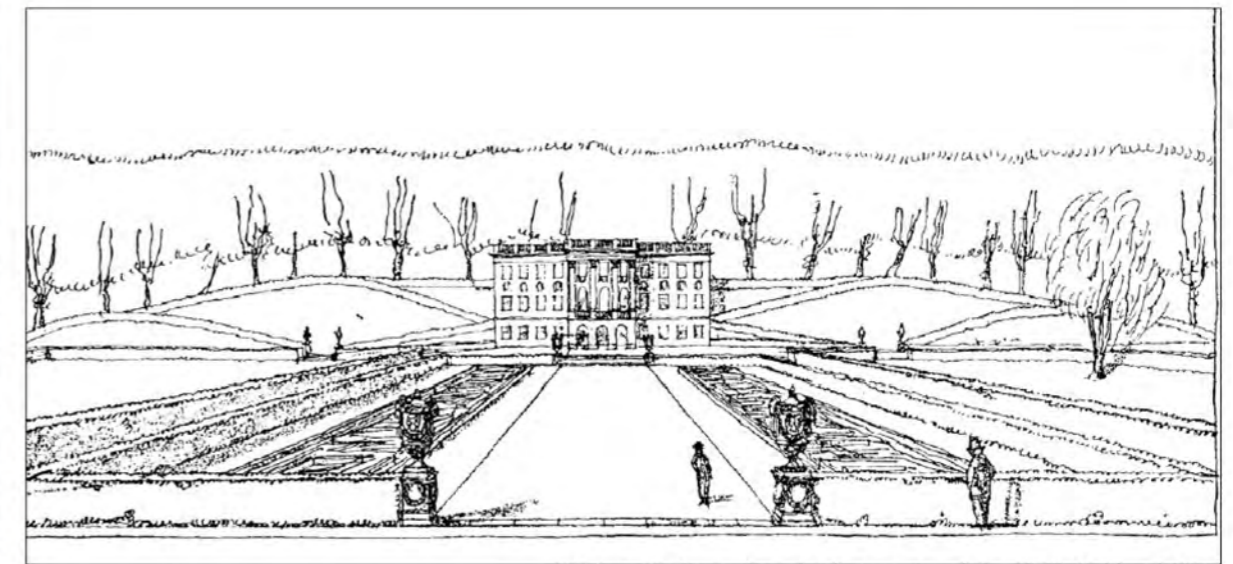
1790, Mansa, "Den Landskabelige have"



J.-F. de Jonquières, "Ile Vue de Marienlyst", ca. 1800.



Marienlyst Slot 1859



GN brandt, Marienlyst slotshave, perspektiv af Friis Schlegel, 1920

Lundehaven

- Udsigten har altid været et dominerende motiv, og stedets naturgivne værdier har været en forudsætning for områdets særlige dynamik.

- Samspillet mellem oppe og nede – gammel havbund og gammel kyst, mellem skovkrænt og det flade forland.

- Den storladne enkelhed og den frit groede natur, som kan spores tilbage til Jardins planer fra midten af 1700 tallet.

- Lapestens Batteri fra 1808 ligger i dag som et tydeligt spor, der vidner om stedets tidligere funktion som vigtigt forsvarsværk.

- Sommarivaparken er spor fra den første udmatrikulering til landvillaer fra midten af det 18. århundrede.

- Helsingør Kommunes opkøb af området i starten af det tyvende århundrede, hvor området omdannes til et centralt sted for friluftaktiviteter og sport.

- Anlæggelsen af Hornbækbanen i 1906, hvor man trak et markant spor igennem området, som den dag i dag sikrer adkomst og udgør en fysisk barriere mellem skovkrænten og forlandet.



Udsigten og sammensillet mellem oppe og nede



Lapestensbatteriet fra 1808



Sommariva parken beplantet med eksoter



Hornbækbanen anlagt 1906

FREDNINGZONER OG VIGTIGE PEJLEMÆRKER



Stedet/ Kulturhistorie



Tegning af Lappestens Batteri, 1808



Batteriet og voldgrav



Traktørsted Sommariva



Helsingør Stadion

Vi fortsætter historien, følger og sætter spor
Stadiongrunden har en righoldig og mange facetteret
historie, som vi gennem vores projektforslag ønsker at tage
vare på og fortsætte.

Stedet har en interessant beliggenhed og dets særegne
topografi har op gennem historien givet anledning til
forskellige former for brug. Det er et særligt sted, med en
stor tidsdybde, hvor de forskellige komponenter, lag og spor
(materielle og immaterielle) fortæller om skiftende tiders brug
og prioriteringer

Lappestensfortet

Det sted hvor man nu ønsker at bygge boliger, har langt
tilbage i tid været et vigtigt strategisk punkt i forhold til at
forsvare Danmark mod fjendtlige skibe. Der er i området
spor efter anlæggelsen af militære forsvarsværker som kan
dateres helt tilbage til 1600 tallet. Blokhusevej er et sådan spor
(se nedenfor)

Lappestens Batteri er det største kystbatteri på den
sjællandske nordkyst. Det blev, som et stort stjerneformet

anlæg med omgivende voldgrav, anlagt i 1808. Hensigten
var at forhindre, at fjendtlige skibe skulle kaste anker ved
Lappegrunden for herfra at kunne beskyde Kronborg.
Batteriet blev nedlagt allerede i 1815 dog uden at blive revet
ned. Batteriets vagtbygning blev kort efter indrettet som
hospital for kolerasyge patienter.
Anlægget er relativt velbevaret til trods for at det i en periode
har været delvist overbygget af en bygning der husede
Teknisk Museum. Denne er pr. i dag revet ned og batteriet er
omfattet af fortidsminde fredning.

Lappestensfortet er med sit voldanlæg en naturlig
attraktion ikke bare i Sommarivaparken, men i hele området.
Voldanlægget tilfører området en historisk dimension.
Det er et særligt sted både i kraft af sin historie og sin
landskabsbearbejdning. Vi ser en oplagt mulighed for at
forstærke Batteriet som et særligt/privilegeret sted gennem
to typer af indsatser:

I: en nænsom tilbageføring/restaurering af den del af
voldanlægget som har været overbygget, vil styrke oplevelsen

af den militær-historiske fortælling og som et sted, der
markant skiller sig ud fra den landskabelige sammenhæng det
ligger i. Voldgraven kan med fordel bruges til vandhåndtering
i området.

II. tilrettelæggelsen af en reversibel scene scenefunktion på
batteriet vil give mulighed for at bruge stedet til dans/teater/
koncerter/ temporære markedsdage o.a. events.

Udmatrikuleringen af området

Efter anvendelserne som forsvarsværk og kolerahospital
blev Lappestens Batteri i første halvdel af det 1800-tallet
sammen med de omgivende arealer solgt til private, som
opførte villabebyggelse i området. I dagens udviklingsområde
(Sommarivaparken) lå to villaer, Villa "Lappesten" og Villa
Sommariva. Disse to ejendomme blev i 1938 solgt til Helsingør
Kommunes som slog dem sammen.

Villa Sommariva har givet navn til parken. Det var et landsted
opført til konsul og købmand Schack Sommer i 1865. Den
var tegnet af arkitekt Vilhelm Klein. I 1879 blev villaen købt
af finansmanden Johan Carl Jütting sammen med to ledige

strandgrunde. Jütting brugte sine sidste år på Sommariva
med at anlægge den store have/park, som blev beplantet
med sjældne eksoter, træer og buske, bl.a. fra den botaniske
have i Hamborg. Kommunen købte ejendommen i 1913 og den
fungerede som Hotel fra 1928 og frem til sidst i 1950'erne.
Vi ser en oplagt mulighed for aktivere denne periode
i stedets udvikling, gennem opretholdelsen af navnet
Sommarivaparken, samt flg. typer af landskabsarkitektoniske
indsatser: Beplantning og stier trækkes med ned igennem den
nye bebyggelse syd for Blokhusevej.

Kommunen programmerer området

De mange sportsanlæg (fodbold, tennis, badminton,
skydebane og svømmestadion) som kom til i området fra
Kommunen overtog i 1913 og ca. 20 år frem, var sammen med
sammen med anlæggelsen af spise- og danserestaurant samt
campingpladsen en del af en større kommunal planstrategi.
Sport og fritidsaktiviteter blev anlagt med udgangspunkt
i den såkaldte 8×8×8-model som blev gennemført i en
overenskomst i 1920. med 8 timers arbejde, 8 timers fritid



1811



1859



1874



1936



Helsingør og Kronborg omkring 1582 efter stik af Hans Knieper. Lappestenen ses i midten af billedet ved foden af muren omkring Kronborg. Stenen bar inskriptionen "Aar 1577 lod Frederik 2, Danmarks konge, denne sten flytte til dette sted fra dens første plads...."

og 8 timers hvile. Modellen stillede store krav til offentlige fritidsområder, og resultatet af planlægningen kan stadig ses endnu i dag som et samlet bånd på nordkysten fra Kronborg til Højstrup.

Den kommunale idrætsplads, blev påbegyndt i 1919 og indviet i 1923. Tennisbaner blev anlagt ved Nordre Strandvej i 1929. Hovedtribunen ved fodboldbanerne og omklædningsrum kom først til 1938. Tribune og omklædning renoveret i 1999.

Badmintonhallen blev bygget i 1935 for Helsingør Tennisklub, og den fungerede samtidig som hal for tennis og håndbold.

Vi ser en oplagt mulighed for aktivere denne periode i stedets udvikling gennem opretholdelse og genfortolkningen af sports- og fritidsaktiviteter i området, samt tilføje af nye, mindre pavillonbygninger i området nord for Blokhushvej. (evt. også en genfortolkning af Ciao Ciao). Badmintonhallen renoveres, tennishal flyttes til ny bygning som mimer den eksisterende badmintonhal, med et hvælvet tag, og lægger sig parallelt med den eksisterende bygning. Sommerrivaparken

skal sammen med den nye bebyggelse fortsat være offentligt tilgængelig; et folkeligt samlingssted.

Navne som spor:

Flere af de navne som er knyttet til området peger tilbage på og fortæller om stedets righoldige historie

Blokhushvej. Navnet peger tilbage på stedets tidlige militærhistorie. Vejen skærer sig gennem planområdet og har navn efter det "blokhus" Christian IV i 1600-tallet etablerede på Lappegrunden – der ligger i Øresund lige ud for planområdet. Tømmer til fremstillingen af dette blokhus, som har givet navn til vejen, blev angiveligt sejlet fra København til stranden ved Højstrup. Det var yderst vanskeligt at etablere blokhuset og få et ordentligt fæste til grunden, selvom det blev anlagt på det laveste punkt på Lappegrunden. Man havde ikke mange erfaringer med at bygge sådanne anlæg i åbent vand. Hverken teknisk eller håndværksmæssigt var man i stand til at opfylde en sådan opgave og blokhuset blev som fysisk struktur borte, selvom navnet lever videre.

Lappestenen: Navnet Lappestenen er knyttet til området fordi der tidligere lå en stor stenblok i området som i istiden var blevet skubbet af isen nordfra til området ud for den tange/sandbanke (lap) som oprindeligt blev kaldt for Lappen eller Lappegrunden. Den store stenblok var et markant kendetegn i området, både fra sø og landsiden, og blev kaldt Lappestenen. Stenen blev kendt fordi den af Frederik den 2 i 1576 fik den idé at flytte stenen til det daværende Krogen, senere Kronborg. Det tog mere end 4 år at få stenen bugseret på plads, og det krævede enorme ressourcer. Lappestenen lå kun på sin nye plads frem til 1597, hvor Christian 4. lod i stenen hugge op, for at anvende materialet til en bro ved Frederiksborg Slot. Interessant er det at Lappestenen som stedsnavn fortsætter med at eksisterer efter at Lappestenen blev flyttet. Mere end to hundrede år efter flytningen af stenen får det nyanlagte fæstningsværk på stedet navnet Lappestens Batteri.

Sommarivaparken. Sommariva navnet fortæller om et kapitel i områdets nyere historie, nærmere bestemt om det nu nedrevne landsted Villa Sommariva der blev opført omkring 1869 for konsul og

købmand O. Schack Sommer efter tegninger af Vilhelm Klein. Hvorfor Sommeriva navnet blev valgt til denne villa kan vi kun gisne om, men der ligger muligvis en henvisning til den Italienske grevefamilie Sommariva som i Danmark var kendt fordi Thorvaldsen lavede en imponant relieffrise til familiens store landvilla ved Comosøen, som i øvrigt var kendt fordi tidens rejsende ofte gjorde ophold der på deres Grand Tour (muligvis også Vilhelm Klein).

Vores holdning til navnene, som henviser til en immateriel del af stedets historie, er at de skal opretholdes, og at man i den videre navngivning af anlæg og veje i området bevidst fortsætte strategien og med vej og stedsnavne knytte an til de historier, som ikke længere vil være så tydelige spor i området. Mulige vej- og stedsnavne vil derfor være: tribunevej/vænge/stræde – salonskyttevej/vænge/stræde – dansetten – stadionlunden

Helhedsplan /

I dag står store dele af grunden i delområde 01 ubenyttet hen, da idrætsfunktionerne er flyttet til en anden lokation. Stadionet som tidligere var et trækplaster for området står tomt og aflåst og kun skytteklubben og Tennishallen giver grunden liv indtil også de flyttes.

Vi foreslår at rive alle eksisterende bygninger på grunden ned og foreslå en ny, sammenhængende boligbebyggelse i en slangeformation der giver flest muligt udsigt til både hav og skovbrink. I alt bygges 230 boliger, blandet af lejligheder på 65-125m², rækkehuse og villaer.

Vores forslag tager afsæt i såvel mødet med det markante landskab og grundens betydelige kulturhistoriske spor, som ønsket om at skabe en attraktiv bebyggelse med en markant og tydelig identitet.

Grundens unikke udformning og kystbrinkens markante træk understøttes med den slangeformede bebyggelse der starter ved Blokhusevej, og slynger sig igennem grunden for at ende i en smal hale mod sydøst der fanger de eksisterende villaer.

Bebyggelsen består af etagebyggerier på 2-4 etager, bundet

sammen med rækkehuse og villaer i 2 etager. Det er tilstræbt at størstedelen af byggeriet holdes i 2-3 etager, og kun mod kystbrinken går den i fire etager. På denne måde opnås en terrassering af bebyggelsen som spiller sammen med landskabets typologier.

Slangefiguren fremtræder som en sammenhængende bebyggelse med tydelige slipper hvor man kan komme fra de grønne lommer til de rolige, teglstensbelagte stræder som giver adgang til boligerne. I forbindelse med slipperne lægges boligernes fællesfaciliteter i stræderne, såsom fælleshus, cykelværksted eller køkkenhaver, og de mere rekreative aktiviteter placeres i de grønne parklommer, det kan være grillpladser, boldbaner, legepladser, osv.

Adgang til bebyggelsen sker via en bøjlevej, primært fra Blokhusevej, med udkørsel igennem Opheliavej. Langs jernbanen løber bøjlevejen med vinkelret parkering mod banen og længdeparkering mod bebyggelsen.

Derudover placeres parkering i et mindre omfang i stræderne og de resterende pladser i en grøn parkeringslomme længst

mod syd i bebyggelsen og en parkeringslomme nord for Blokhusevej.

Landskabet er dets sammenbindende element i bebyggelsen og samler fra det nordligste til sydligste hjørne. De landskabelige takter som findes på grundens nordlige område, Sommariva parken, trækkes med ned igennem bebyggelsen, ind imellem slangens bugtninger.

Som endnu et sammenbindende element ledes overfladevand fra bebyggelsen i åbne vandrender i de grønne lommer. Det ledes ned i en frodig grøft som afgrænser Nordre Strandvej og udmunder i en større lavning på grundens naturligt laveste punkt. Herfra kan det ledes til det eksisterende Lappestens Batteri, som renoveres og udformes, så det kan stå med permanent vandspejl. (se iøvrigt under landskab)

Mellem bebyggelsen og grøften løber den primære stiforbindelse og sammenkobler de rekreative elementer fra dansepavilion i Sommariva parken, til fælles- og sportsfaciliteter i bebyggelsen, til badminton og tennishal

nord for Nordre Strandvej. Strandvejens tracé ændres, så der etableres trygge og sikre krydsningsforhold, samt brugbare fortove og cykelstier.

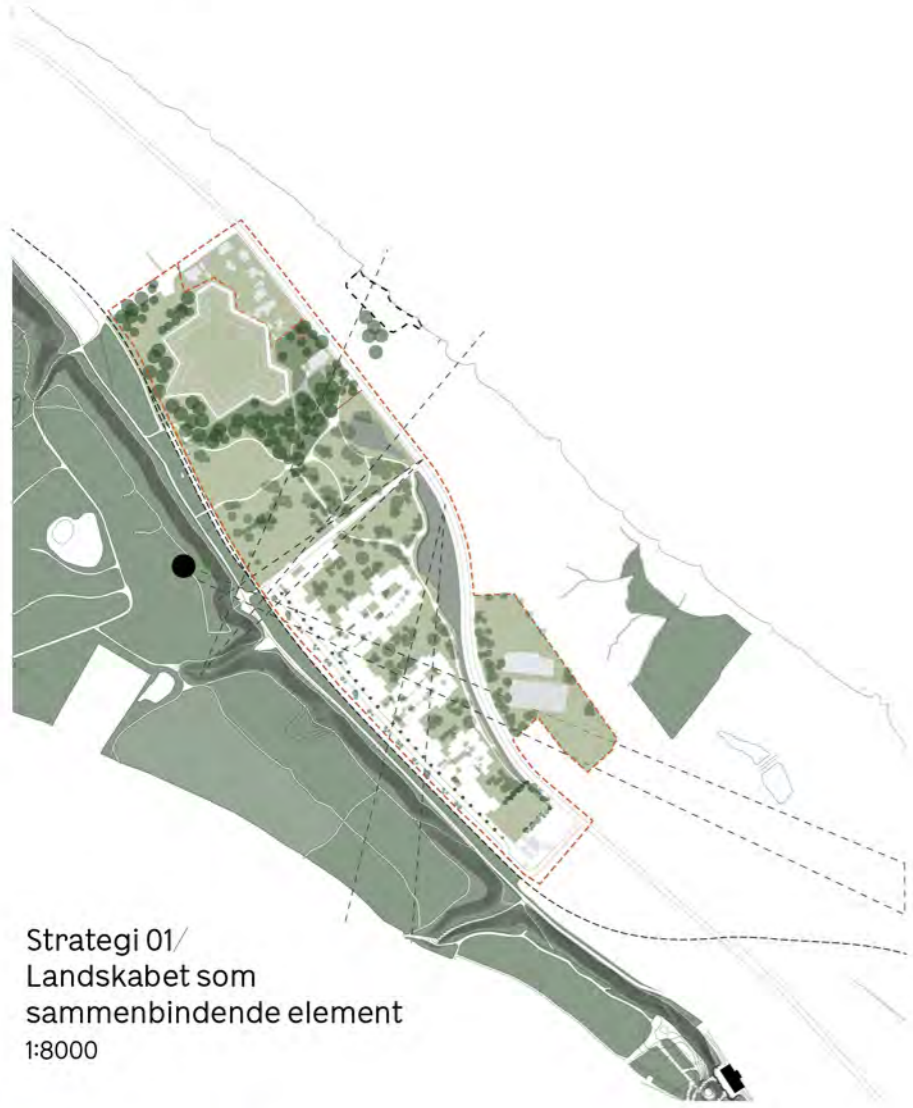
Den nye tennishal mimer den eksisterende badmintonhal, med et hvælvet tag, og lægger sig parallelt med den eksisterende bygning. I vinklen mellem de to bygninger skabes et ankomsttorv med plads til ophold.

Vi lægger op til en bebyggelse der giver rum og plads til at den tidsdybde og de mange kulturhistoriske spor og stedsspecifikke kvaliteter som findes her, i videst muligt omfang bevares og forstærkes.

Bebyggelsesplanen er således ikke alene robust fordi den kan realiseres etapevis. Den er også robust fordi den tager højde for at stedet har udviklet sig og fortsat vil gøre det. I den stedsspecifikke kontekst, kan planen og de etaper den kan realiseres i, betragtes som de seneste faser i stedets lange kontinuerede udvikling.



Hovedgreb / 6 strategier



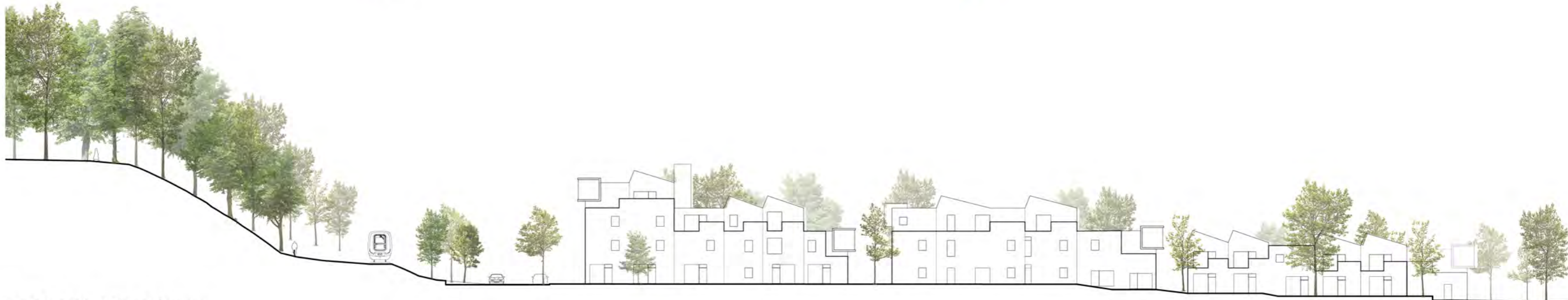
Strategi 01/
Landskabet som
sammenbindende element
1:8000



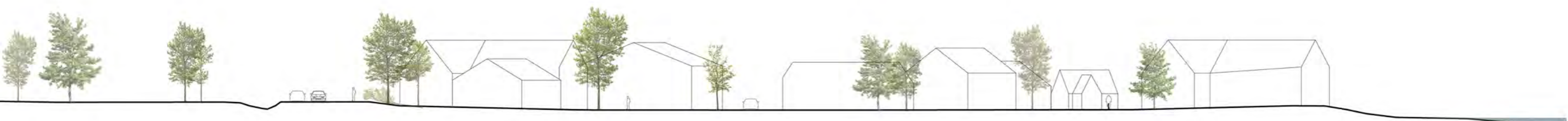
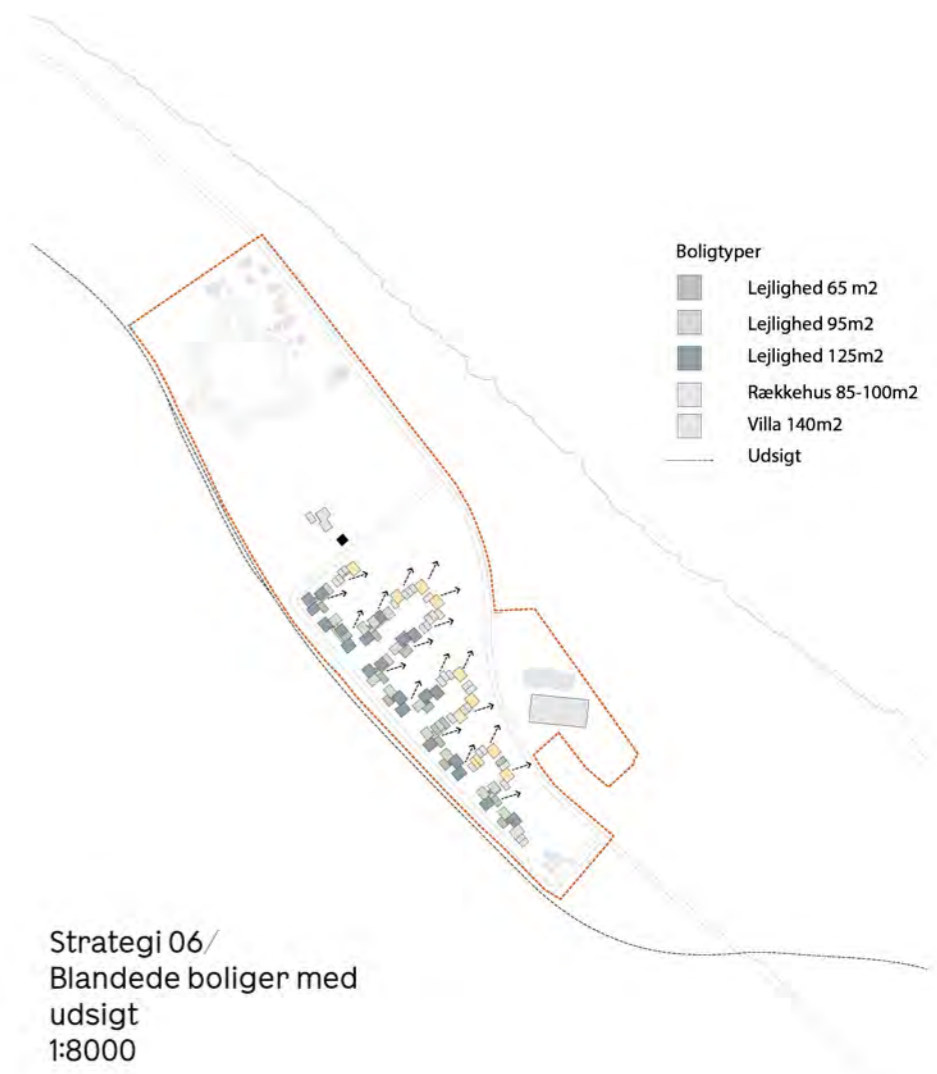
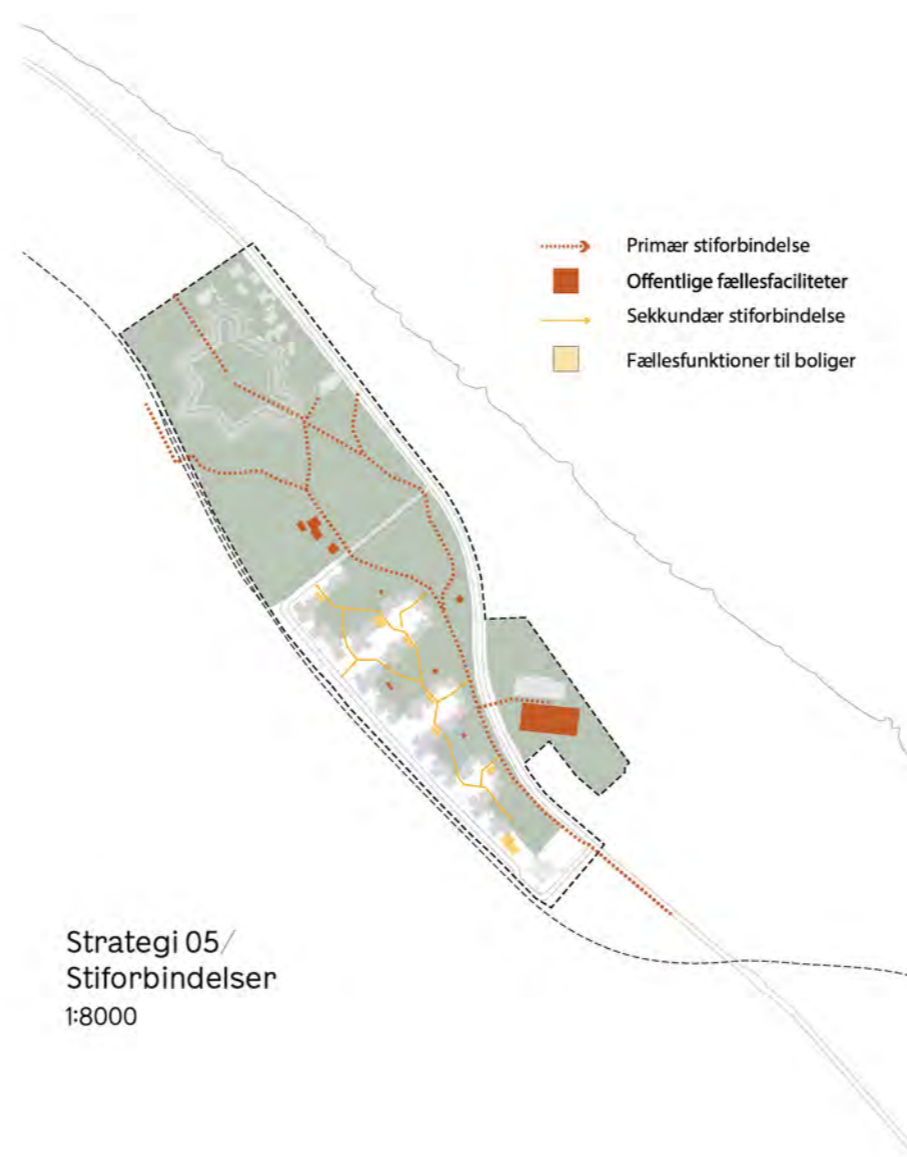
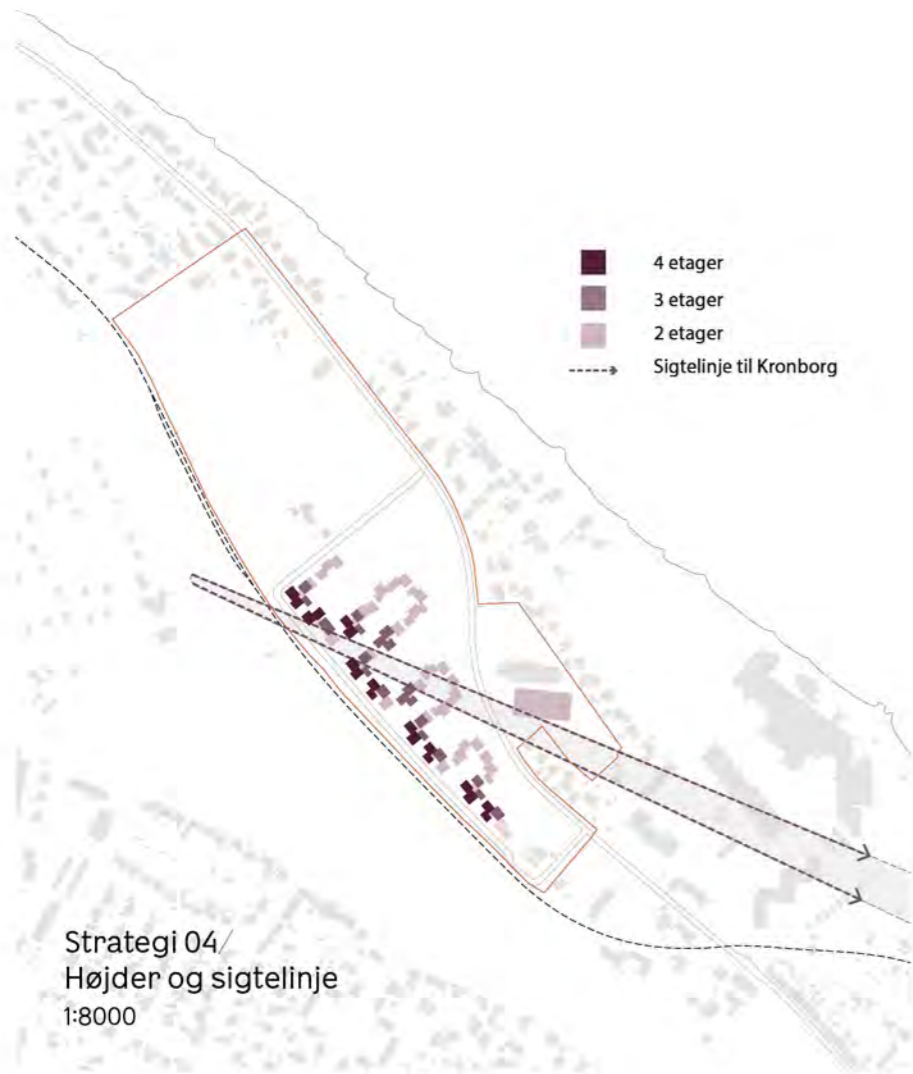
Strategi 02/
Mobilitet og parkering
1:8000



Strategi 03/
Synlig vandafledning
1:8000



Snit AA 1:500, vinkelret på kysten



Delområde A1+A2

Område A1 og A2 er i dag præget af kommunens programmering af området. Den kommunale idrætsplads, blev påbegyndt i 1919 og indviet i 1923. Tennisbaner blev anlagt ved Nordre Strandvej i 1929. Hovedtribunen ved fodboldbanerne og omklædningsrum kom først til 1938. Tribune og omklædning renoveret i 1999.

Idag står store dele af grunden ubenyttet hen, da funktionerne er flyttet til en anden lokation. Stadionet som tidligere var et træklædet område står tomt og aflåst og kun skytteklubben og Tennishallen giver grunden liv indtil også de flyttes.

Vi foreslår at rive alle eksisterende bygninger på grunden ned og bygge en ny, sammenhængende boligbebyggelse i en slangeformation som giver flest muligt udsigt til både hav og skovbrink. I alt bygges 230 boliger, blandet af lejligheder på 65-125m², rækkehuse og villaer. I tilknytning til alle boliger er et stræde som giver adgang til trappetårne, eller direkte til boligerne. I stræderne afvikles en del af de praktiske forhold omkring boliger såsom parkering, cykelparkering renovation og en stor grad af fælles udeopholdsrum fx cykelværksted, fælleskøkken og køkkenhaver, mens de grønne kiler møbleres mere frit med beplantning, stedvise udekøkkener, legepladser og små private haver ind mod bebyggelsen.

Områdets primære funktion ændres, men vi ser en oplagt mulighed for at aktivere grundens rekreative historie langs det grønne område både ved boligerne og i koblingen mellem parken og den nye tennishal.

Udsnitsplan A 1:500 →





Bebyggelse / Geometri

Bebyggelsen består af to forskellige boligtypologier, sammensat til en sammenhængende slange. Mod vest op mod skovbrinkens markante afgrænsning bygges etageboliger i 2-4 etager mens der mod grundens flade østlige del bygges rækkehuse og villaer i 2 etager.

I etagebebyggelsen fortolkes punkthuset med et enkelt trappe og elevatortårn. De lodrette adgangsled giver direkte adgang til boliger i 3 og 4 etager, samt til en enkelt havegang der giver adgang til boliger på anden etage. Havegangene orienteres mod syd og vest og skal stå brede og grønne. De giver udendørs opholdsrum til boligerne som dog alle også har privat altan, primært med udsigt til havet.

Etagebebyggelserne får en varieret geometrisk udformning, da alle de er sammensat af blandede boliger på 65-125 kvadratmeter. Sammen med det enkle adgangsled giver det bebyggelsen et varierende facadeforløb der skaber mulighed for at optimere boligerne så de får dagslys over et hjørne. De fleste boligerne får lys fra min. to sider – ofte tre, eller er gennemlyste.

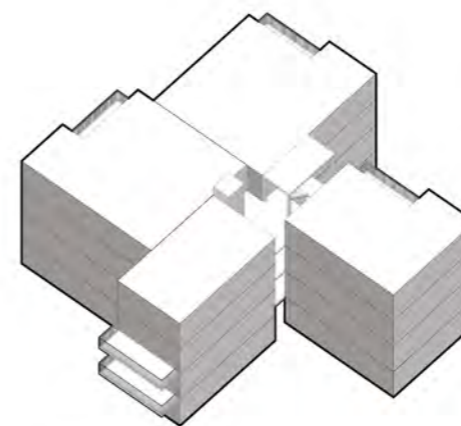
I forlængelse af etagebyggerierne afsluttes hvert stræde med rækkehuse og villaer i 2 etager. Klassiske rækkehuse ligger sammen med vores fortolkning af villaen, som udformes lidt større og med lys fra tre sider. Villaerne udstyres med store karnapvinduer over hjørnet som giver et karakteristisk udtryk og en rumlig kvalitet til boligen. Villaerne har derudover tagterrasse

på tredje etage, mens rækkehusene har mindre terrasser og adgang til private udearealer i terræn.

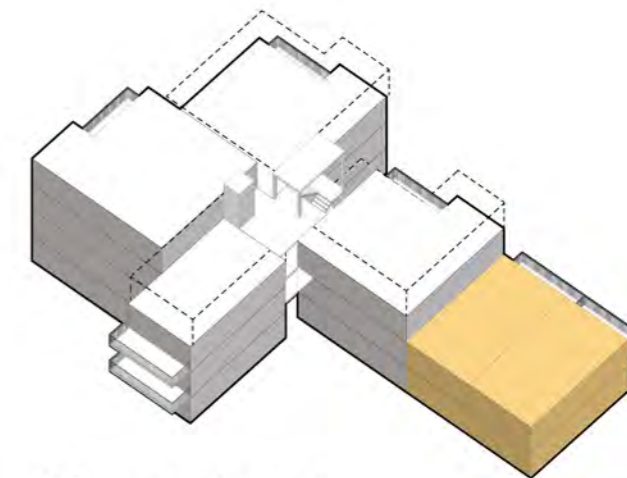
Den sammenhængende slangeformation perforeres med porte igennem trappekernerne, så boligerne kan tilgås fra både fra stræder og grønne kiler. Der etableres altid et mellemrum mellem etageboligerne og rækkehusene der dels skaber transparens, dels fungerer som smutveje i bebyggelsen og fungerer som indrammede kig ud i landskabet.

Det ligger ikke i opgaven at vi skal udvikle boligtyper, men vi har forsøgt at vise eksempler på hvordan de forskellige bygningstypologier kan udnyttes så der skabes optimale betingelser for lys og udsigt i flere retninger. Vi mener der ligger store kvaliteter både mod vand og kystbrink. De store parkgrønninger vil tillige være en attraktiv forgrund for de fleste boliger.

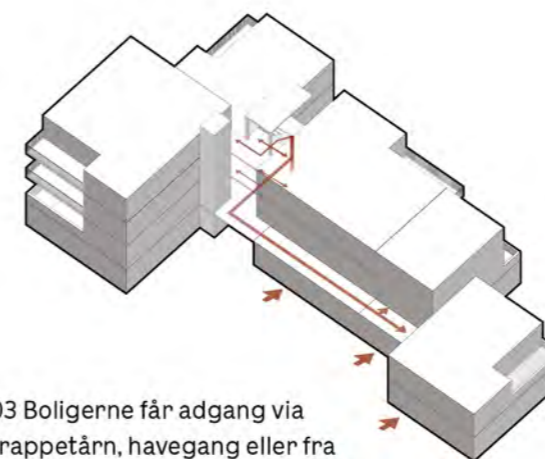
Som en del af udviklingsstrategien foreslår vi også at der i planområdet muliggøres opførelse en række mindre pavillonbygninger. Pavillonmotivet forholder sig eksplicit til stedets historie, da der tidligere har været pavillonbyggeri i parken. Vi ser dog at pavillonmotivet med fordel kan gentænkes og løftes arkitektonisk. Introduktionen af nye pavilloner vil kunne bruges til at styrke oplevelsen af en intern sammenhæng i og på tværs gennem området. Vi tænker pavillonbygningerne som enkle trækonstruktioner/moduler som let kan flyttes, bygges sammen og indrettes til forskellige funktioner – toiletter, kiosk, boder, skurfunktioner bl.a til friluftsgrej o.a. og evt også en mobil dansescene ved Lappestens Batteri.



01 Punkthus i fire etager



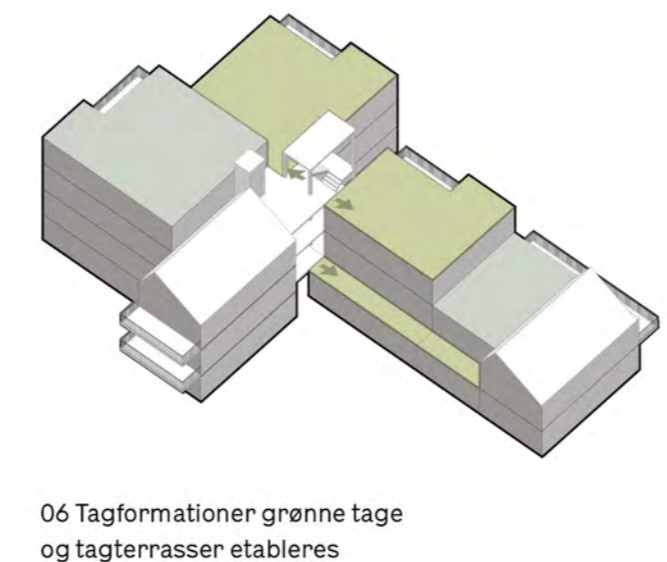
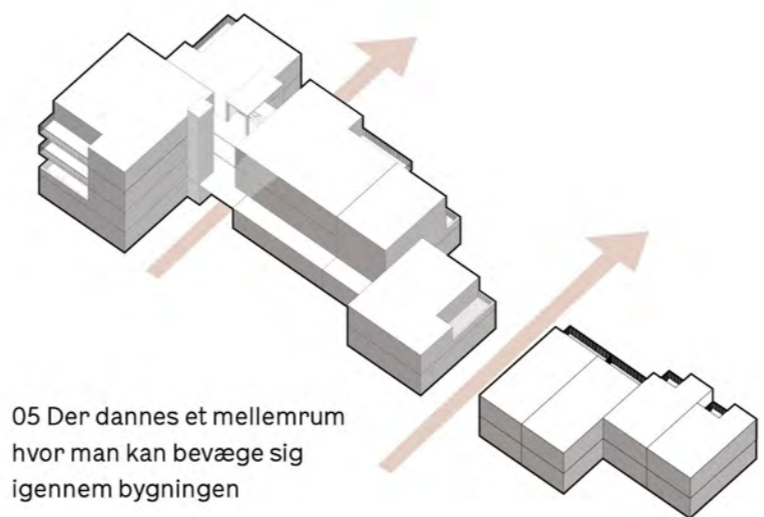
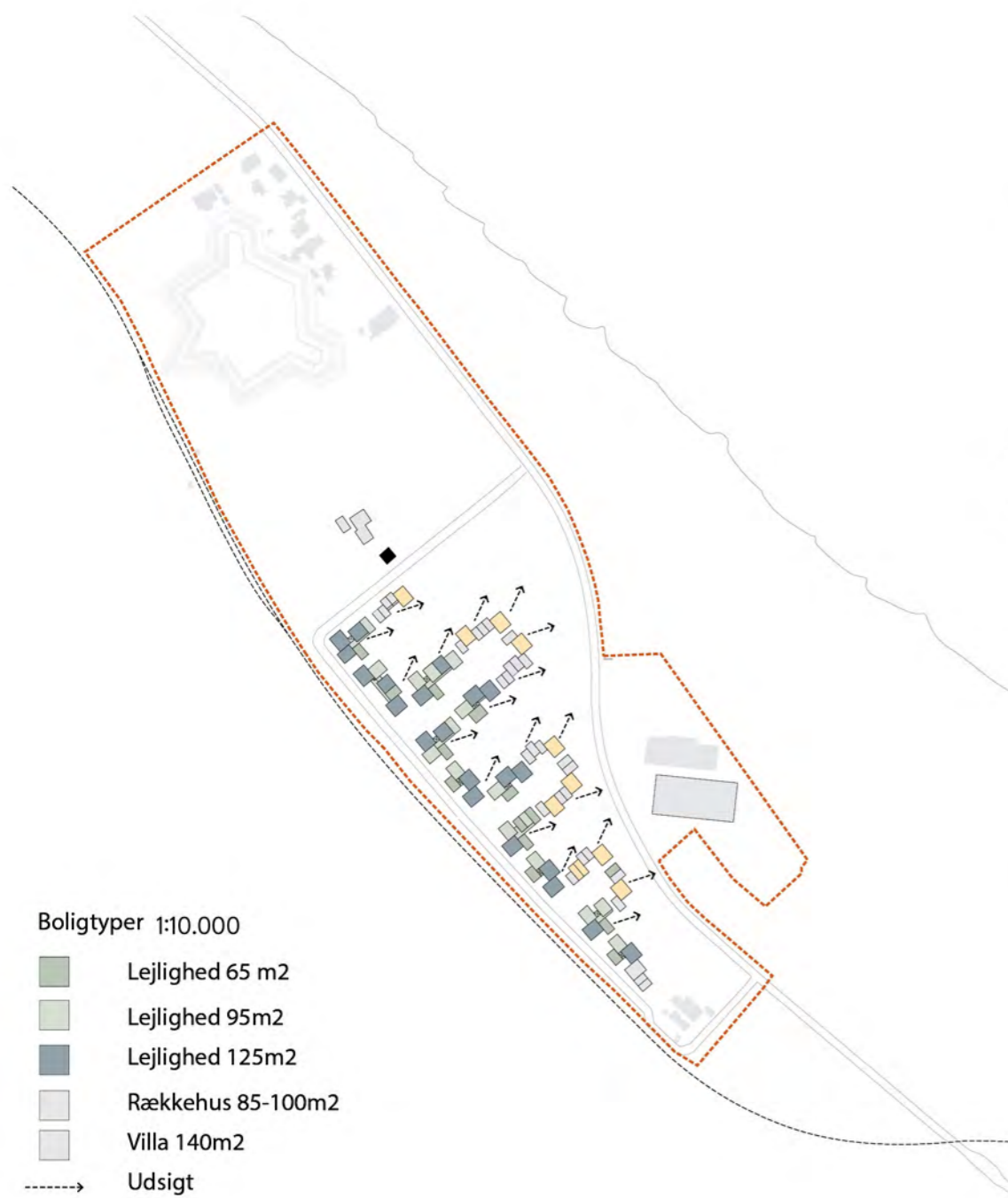
02 Geometri varieres ved terrassering af højder



03 Boligerne får adgang via trappetårn, havegang eller fra terræn.

Snit BB - 1:500





Bebyggelse/ det sammenbindende parkstrøg

Stien fra stationen ledes i s-kurvede forløb langs skovbryn, gennem beplantede partier, langs regnvandsgrøften og gennem Abildgården suppleret med piletræer – et bevægelsesmotiv, der inspireret af den landskabelige have på skræntens top, vil forbedre og forstærke oplevelsen af forskellige stemninger og skønne udsigter. Nye programmer og aktiviteter kan udvikles i takt med behov. Det landskabelige "grundrum" er tænkt som en serie af rum, hvor historiske spor og nye attraktioner skaber et varieret, naturskønt og oplevelsesrigt sted. Parken fornyes med grupper af træer og spredte solitære træer. Pil, æble og valnød foreslås som karakterbærende for de nye plantninger – et beplantningsmotiv med referencer tilbage til områdets planer i 1800 tallet.

Parkstrøget kiler sig ind mellem bebyggelserne og bliver et rum med offentlige tilgængelige aktiviteter – evt. med indslag af havekunstneriske motiver, drevet af lokale interessefællesskaber.

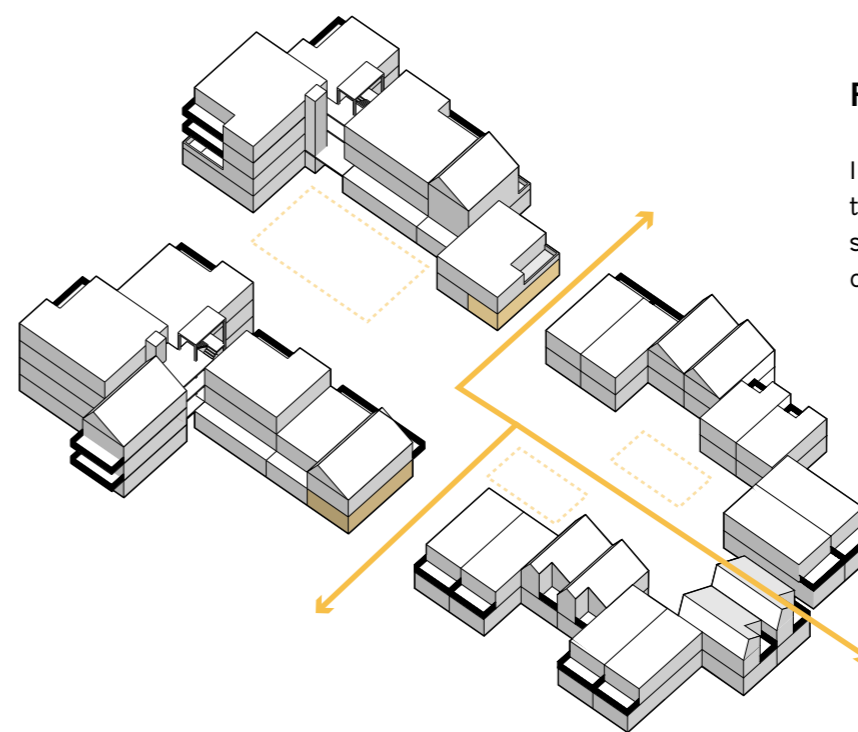


Snit CC - 1:100, i kile

Bebyggelse/ Stræderne

Adgangsvejen til boligbebyggelsen ledes af Blokusvej og langs banen for foden af skovskrænten.

Parkeringspladser etableres på græsarmering langs adgangsvejen. Adgang til boliger foregår fra stræderne, som er bebyggelsens private opholdsrum. Stræderne er indrettet med plads til parkering, cykelparkering, affaldshåndtering, leg og små fælles haver. Stræderne er befæstet med tegl i samme nuance som facaderne. Teglen er med til at forstærke det fortættede gårdhavemiljø, vi ønsker at fremkalde. Hække og haver, opholdsflader til fællesspisning, leg for de små, cykelparkering og sivetrafik blander sig og giver bebyggelsen et fortættet grønt miljø til fællesskaber og dagligt liv. Afvanding ledes fra tage til render i tegl. Vandet ledes videre gennem portåbninger til de grønne arealer mod nord for at ende i regnvandsgrøften.



Fælles opholdsarealer

I stræderne placeres fællesfaciliteter til boligerne. I slipperne ind til stræderne er fællesrum og overdækkede fællesfaciliteter placeret.



Snit DD - 1:100, i stræde

Boliger

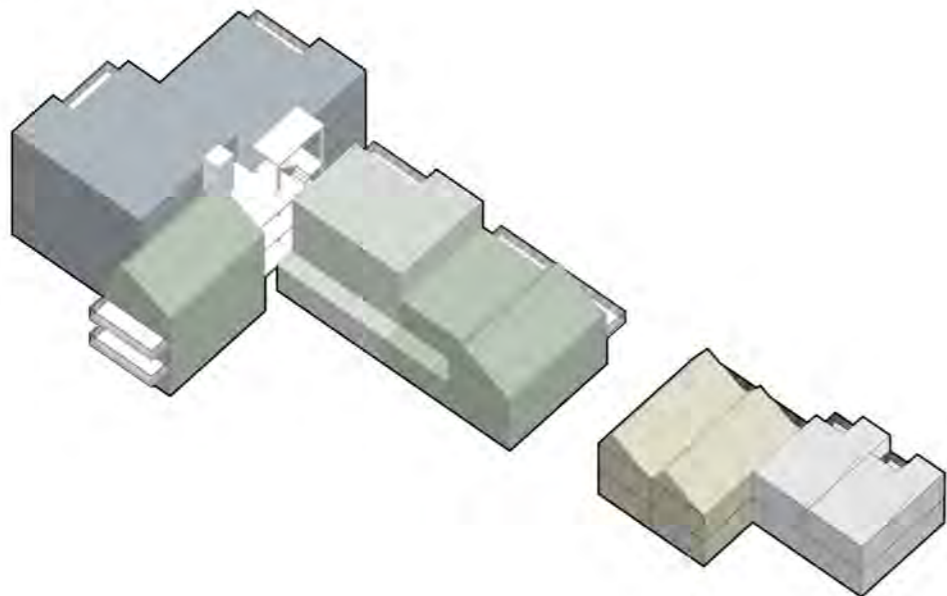
Bebyggelsens udformning med en varieret bygningskrop og mange forskydninger i facaderne giver mulighed for at bygge boliger med store kvaliteter. Størstedelen af boligene har udsigt til både havet og skrænten. Derudover har de fleste mulighed for at få lys over et hjørne eller endda fra tre sider. Da muligheden for udsigt mod vandet varierer mellem at ligge mod nord og syd gennemlyses boligernes opholdsarealer i en vinklet stue. Boligerne er ens ovenpå hinanden, bortset fra de store indeliggende altaner som skæres ind i boligene ovenfor stueetagen.

Rækkehuse og villaer har ophold og køkken i stueetage, med primær indgang mod strædet og derudover direkte adgang til de grønne kiler fra opholdsrummet.

Mens rækkehusene er klassiske med lys fra to sider placeres villaen således at den derudover altid har et hjørne fri hvor den understøttes med en stor karnap, et rum i rummet, som giver flot udkig til havet. Rækkehusene har en lille indeliggende altan på 1. sal, mens villaerne har mulighed for tagterrasse på 2. sal.

Ovenfor er vist eksempler på boligernes udformning og mod højre ses boligernes stueetage, indsat i et stræde.

Eksempel på fordeling af boligtyper



Lille lejlighed, 70m²
Stueplan - indgang nord
1 værelse, alkove



Lille lejlighed, 70m²
Stueplan - indgang syd
1 værelse



Mellem lejlighed, 95m²
Stueplan,
2 værelser



Mellem lejlighed, 90m²
Etageplan,
2 værelser



Stor lejlighed, 130m²
Stueplan,
3 værelser



Stor lejlighed, 125m²
Etageplan,
3 værelser

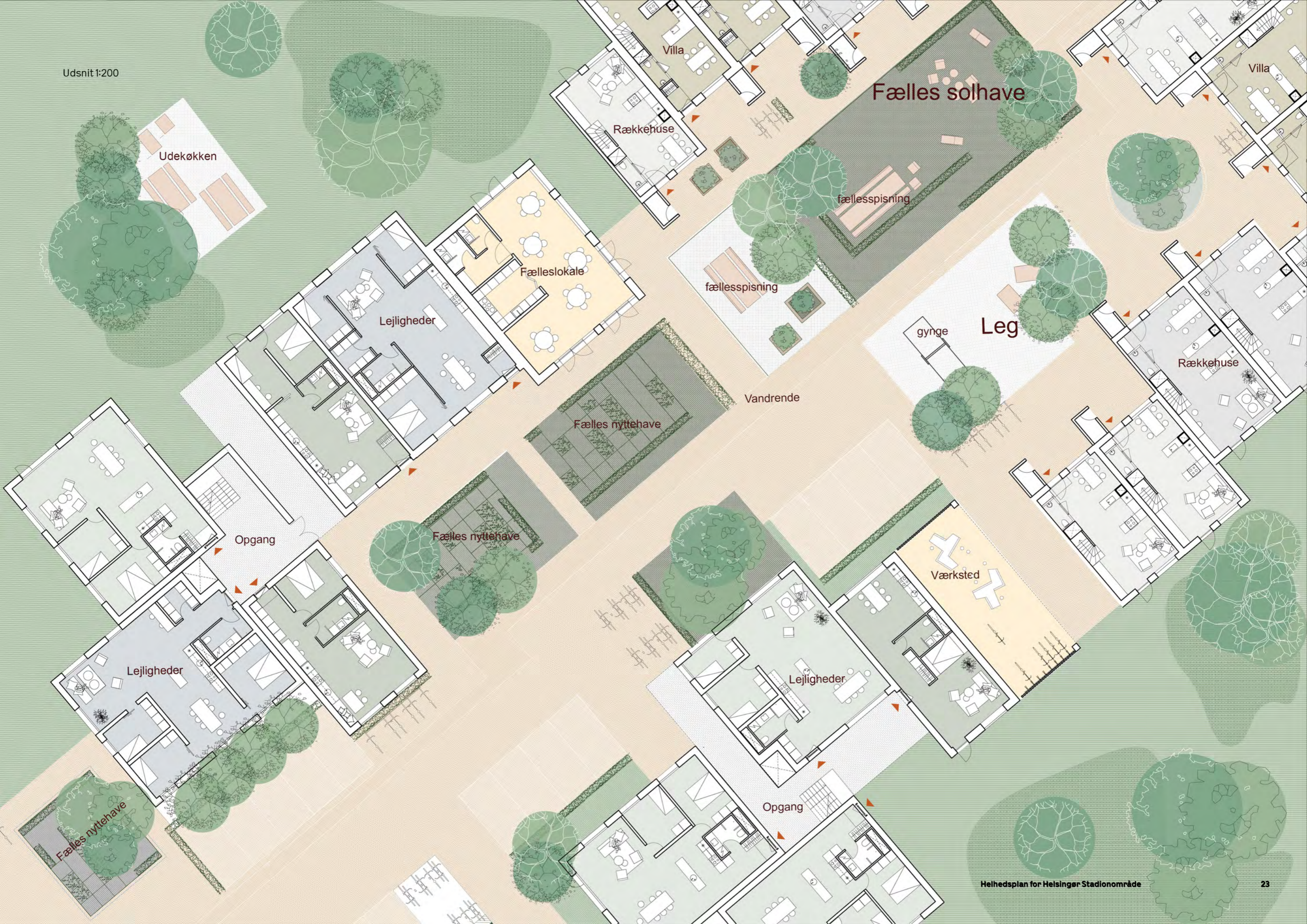


Rækkehus, 90m²
Stueplan og førstesalsplan
3 værelser



Villa, 140m²
Stueplan og førstesalsplan
4 værelser





Udekøkken

Villa

Villa

Fælles solhave

Rækkehuse

fællesspisning

Fælleslokale

fællesspisning

Lejligheder

Leg

Rækkehuse

gyng

Vandrede

Fælles nyttehave

Opgang

Fælles nyttehave

Værksted

Lejligheder

Lejligheder

Fælles nyttehave

Opgang

Bebyggelse/ Materialitet og facader

Bebyggelsens sammensatte geometri giver i sig selv et meget varieret indtryk. Bebyggelsen er tænkt i en muret base af sækkeskuret genbrugstegl med træbeklædning i de øverste facadefelter og på skure og mindre bygninger i terræn. Kan vi foreslå gående vinduesrammer i træ vil det være optimalt.

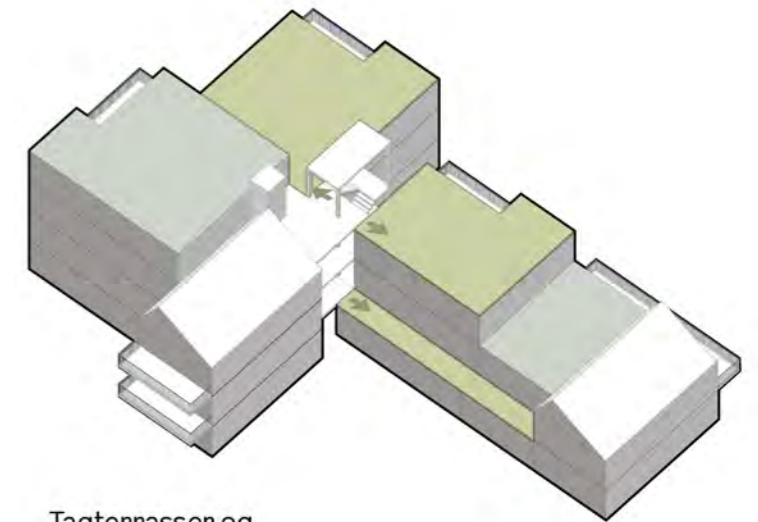
Helsingør er en by som i særlig grad har markeret sig ved sin teglværksproduktion og ved at være opført i tegl. Allerede fra midten af 1300'erne man haft teglovne og har brændt mursten lokalt i Helsingør og omegn. Undergrunden ved Helsingør er lerfyldt og der har været talrige lokale teglværker, men fordi Helsingør langt tilbage i tid har været en driftig købstad, og da tegl ofte blev brugt som ballast i de store handelsskibe som anløb byen er der mange bygninger i byen som er opført med teglsten produceret andre steder. At vælge genanvendte tegl til opførelsen af et nyt byggeri her, er derfor ikke alene et oplagt klimavalg, men samtidig et materialevalg som kan være med til at give et nyt byggeri en

lokal, historisk forankring. Sammen med en teglbelægning i stræderne vil materialevalget give bebyggelsen et helstøbt og sammenhængende udtryk af høj kvalitet. Både moderne og med klassiske referencer.

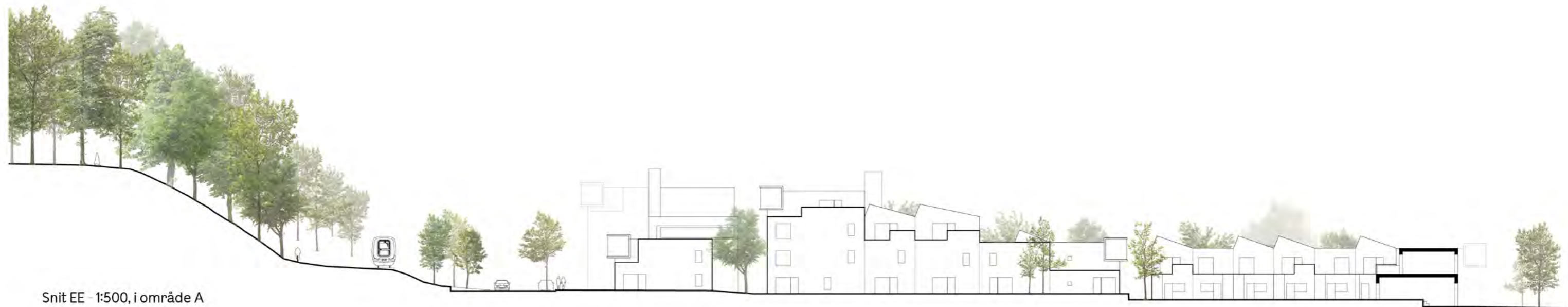
Et vigtigt element i opgaven er bebyggelsens femte facade. Tagene. Kystbrinken benyttes flittigt som vandrerute for byens borgere og man vil fremadrettet have den nye bebyggelses tagflader som forgrund i udsigten. Vi foreslå derfor en kombination af skrå tagflader udformet som shedtage med mulighed for at etablere en kombination af ovenlys og solceller, og flade grønne tage med et vækstlag der muliggør egentlige græstage. Billedet vil være et sammenhængende grønt udtryk, afbrudt af sorte tagflader med ovenlys. Tagterrasser indgår tilsvarende i begrønningsstrategien ved at fremstå med beplantningsegne pergolaer og espalier.



Materiale referencer



Tagterrasser og grønne tage



Snit EE - 1:500, i område A

SKRÆNT

VEJ

BEBYGGELSE



Delområde B

Badmintonhallen i delområde B blev bygget i 1935 for Helsingør Tennisklub, og den fungerede samtidig som hal for tennis og håndbold.

Badmintonhallens fine udtryk renoveres og tilbageføres til oprindeligt udtryk med den tidligere svungne indgangsportal. Parallelt med badmintonhallen bygges den nye tennishal ligeledes med hvælvet tag som skaber et flot profil sammen med den eksisterende hal.

Der etableres et lille torv ved ankomsten til det nye anlæg og vi foreslår at der laves en ny fordelingsbygning mellem de to haller med plads til ophold, café, venteområde m.v.

Arealerne omkring Tennishallen tænker vi som en fortsættelse af parkrummets karakter. Træer med hovedvægt på pil og kirsebær etablerer en grøn kant omkring arealerne i fortsættelse af parkens beplantnings motiv. Vi foreslår indkørsel for biler til græsarmet p-plads til 83 biler og en indgang for gående og cykler i fortsættelse af stiforbindelsen fra parken stinet. Cykelparkering og opholdsarealer disponeres langs beplantningens kant i nicher langs befæstede arealer der leder til den eksisterende og den nye hal.

Tennishallen ligger for enden af nyanlagte hovedsti som løber fra parken, langs med bebyggelsen og leder naturligt til sportsområdet og videre ned til byen.

Snit FF - 1:500



Historisk billede af badmintonhallen



Badmintonhallen i dag





Delområde B

Den primære stiforbindelse kobler Tennishallen og Badmintonhallen sammen med den øvrige bebyggelse. Krydsningen over Nordre Strandvej lettes og gøres sikker med et helleanlæg hvor stiforbindelsen krydser. Beplantningen holdes som træer og lav beplantning, for at lette udsynet for trafikanter.

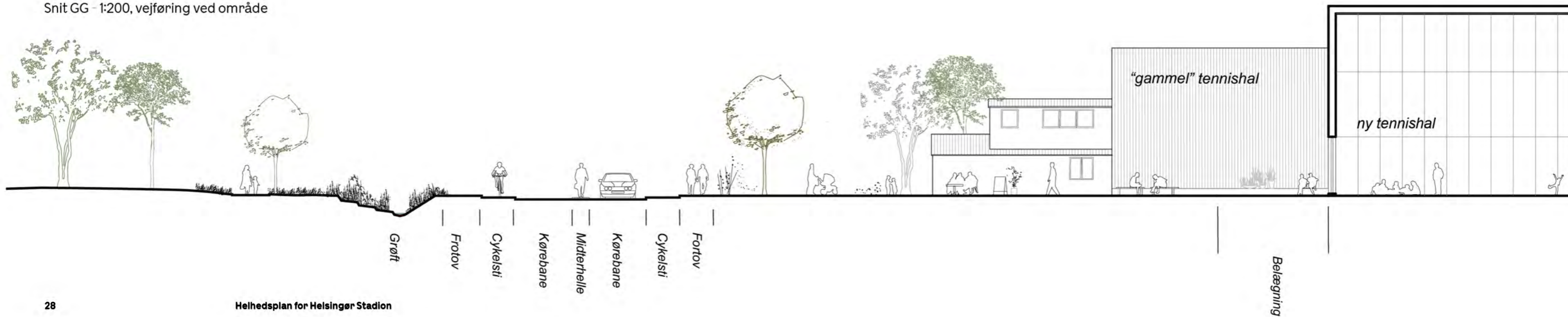


Reference på tennishal i trækonstruktion



Danmarks første tennishal

Snit GG - 1:200, vejføring ved område





Landskabet

I forbindelse med denne opgave er det interessant at kigge nærmere på de æstetiske grundprincipper, der har været en afgørende faktor for udviklingen af haverne og arealerne i tilknytning til Marienlyst Slot.

Vi kan påstå, at havekunsten i sin rene form er rumkunst og udtryk for den tid og de værdier, som er eller har været fremherskende. Marienlyst Slot rummer stort set hele havekunstens historie i et og samme monument. Da en del af de havekunstneriske spor stadig er at genfinde i konkurrenceområdet, søger vi i forslaget til den landskabelige tilgang at lade os inspirere af og bygge videre på stedets rumlige og landskabelige dynamik for at give et bud på en struktur- og landskabsplan, der forsøger at svare på konkurrencens krav, og samtidig indskrive sig i en dynamisk udviklingshistorie, med en landskabelig helhedstilgang som bærende for stedets identitet.

Udsigten fastholdes som et overordnet motiv, og den høje kystbrink er nærværende som skalamæssigt sammenbindende motiv og 'ryg' for bebyggelsens og landskabsrummenes fremtræden.

Kontrasten mellem den fritgroede natur og de præcise landskabelige elementer søger vi fastholdt i landskabsplanens bearbejdning, særligt omkring renoveringen af Lappestens Batteri, der i dag er omkranset af skov, parkrummets møde med bebyggelsen og regnvandsgrøften, som er et nyt bærende og naturbaseret element.

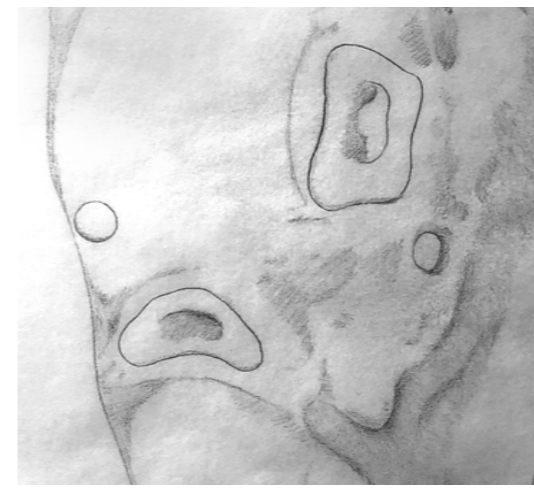
Den tidligere flade forstrand indbyder til et sammenhængende og regelmæssigt, repeterende arkitektonisk udtryk, der underordner sig den gamle kystbrink med dens dybe slugter og terrænspring, rig på dramatiske udtryk.

Vi finder det oplagt i forbindelse med udviklingen af arealet til beboelse at genindføre frugttræer, bærbuske og haver til nytte som en del af planens ide. Frugttræer blandet med piletræer skaber et sammenhængende beplantningsmotiv, som binder arealerne omkring boligerne sammen med parken. Frugttræerne plantes tættest på bygningerne og pilen i vådere arealer skabt af lavninger, der opsamler og leder regnvandet til grøften, der kan rumme de vandmængder, der kan forekomme ved 50- og 100-års skybrudshændelser. Grøften "vadien" er et nyt gennemgående landskabeligt motiv, der, udover at skabe afstand til Strandvejen, samler, leder og forsinket vandet. Grøften er en mangfoldig og biodivers naturtype med arter, der supplerer kommunens vision samt skaber øget mulighed for mikro- og makrohabitater for insekter og planter, herunder mosaikguldsmeden. De sociale mødesteder og rum for fællesskaber er en naturlig og indgroet del af parkens funktion i dag. Parken som strækker sig i et sammenhængende forløb fra stationen, fra Mariavej over Lappestens Batteri og videre langs "vadien" til badmintonhallens arealer binder skovkrænt, kyst, bebyggelse og øvrige funktioner sammen via eksisterende og nye stiftforbindelser.

Parken, område C

Vi forsøger at indarbejde de grundlæggende værdier til parkens rumlige ide og koble det med nye behov for aktiviteter, fællesskaber, biodiversitet og naturværdier. Sammenhængen mellem beplantede og åbne arealer, stiftforbindelser, destinationer, kig og koblinger skaber et rum, som kan inspirere og indtages til nye sociale aktiviteter. De spor, som findes i parken i dag, bevares og forstærkes:

NATURTYPER





Nordre Strandvej

Blokhusvej

Nordre Strandvej

Mariævej

Grøft

Æble, pil og valnød

Æble, pil og valnød

Æble, pil og valnød

Eksoter

Fredskov

Skovbrink

Friluftscene

Station

Udsigtspunkt



Intention: oprense grøft og fjerne den beplantning i grøft, så iscenesættelsen af voldanlægget bliver mere tydelig.

Sommarivaparken

Sommarivaparken med dens fine eksoter forstærkes gennem en præcisering af slyngede stier imellem græsarealer med træer. Græsarealerne kan i driften varieres mellem slåede og uslåede felter. Eksisterende asfaltflader fjernes, og slotsgrus anvendes, som gennemgående materiale på alle stier. Enkelte steder tilføjes nye træer for at samle og forstærke parkrummenes karakter. De nye stier tager udgangspunkt i eksisterende stier og tager særligt hensyn til eksisterende træers drypzoner.



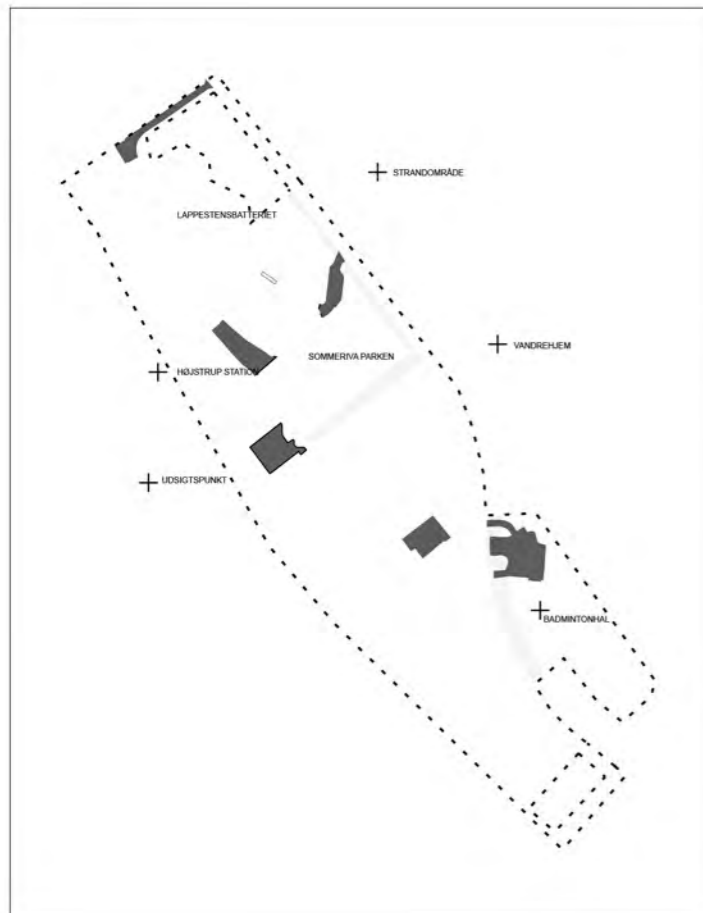
Sommariva hotel



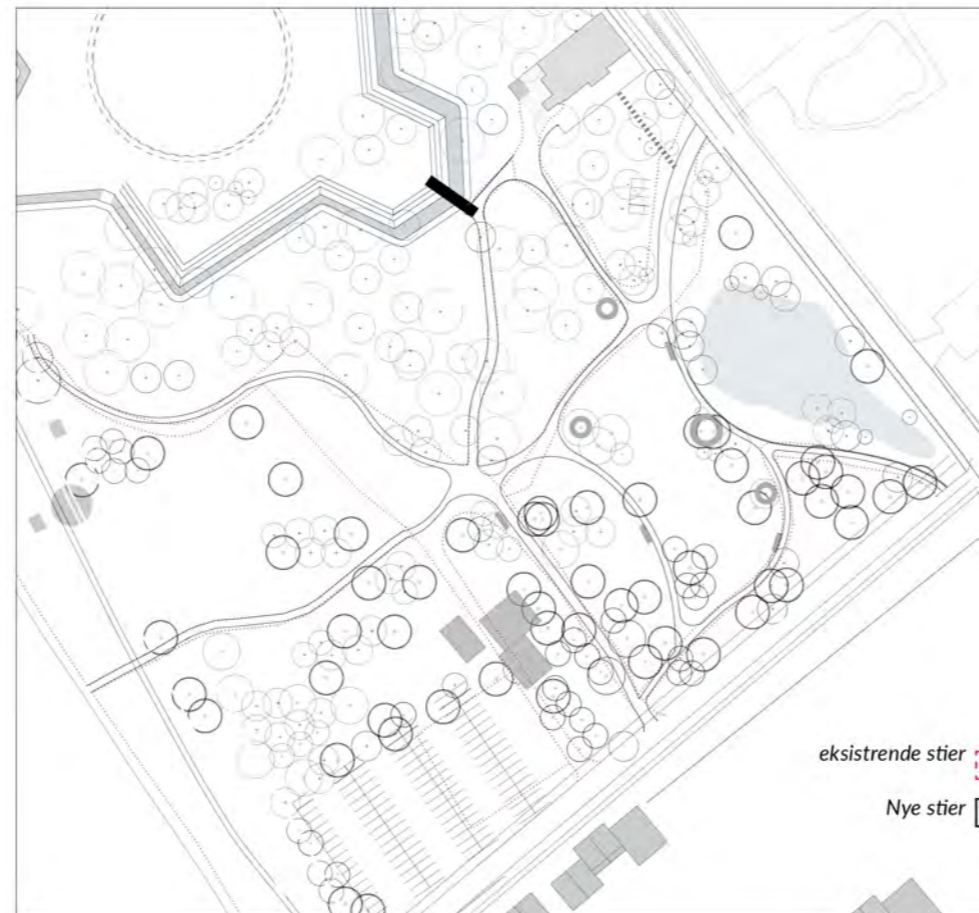
Sommarivaparken 1936-38



Sommarica landsted for konsul og købmand O. Schack Sommer



Udefinerede kanter og flader



Nye grusstier etableres i forlængelse af de eksisterende, mens de uartikulerede asfaltzoner udyhviskes.



Sommariva parkens eksoter



Delområde C – parken, banen og batteriet

Hornbækbanen anlagt i 1906. Banen danner en fysisk barriere på størstedel af strækningen, som løber langs det kommende byggefelt. Enkelte steder findes overgange, hvor man kan krydse sporene. I 2013 blev en fodgængerbro over banen fjernet. I forbindelse med udbygning af området ville det være relevant at genoverveje sikre krydsningsmuligheder på tværs af sporene. Stationen ligger med perroner let forhøjet over skinnernes niveau og med adgang til et større sammenhængende græsareal med enkelte spredte eksoter. Området fremstår i dag forblæst og uden rumlig signifikans. Vi foreslår at fastholde den åbne flade som en lysning mellem fredskov og skovskrænt og tilføje lunde, der støtter fladen, skaber rumlig sammenhæng til den foreslåede bebyggelse og leder bevægelsen og blikket videre mod stranden og sundet. Arealet kan anvendes til markeder, havebegivenheder, cirkus, skoleolympiader – eller bare en god rundboldkamp. I kanten langs Blokhusevej er der mulighed for parkering til 132 biler. En ny stiforbindelse foreslås fra stationen, langs skoven og videre med forbindelse til batteriet, kysten, gennem det nye boligområde for at ende ved badmintonhallen.

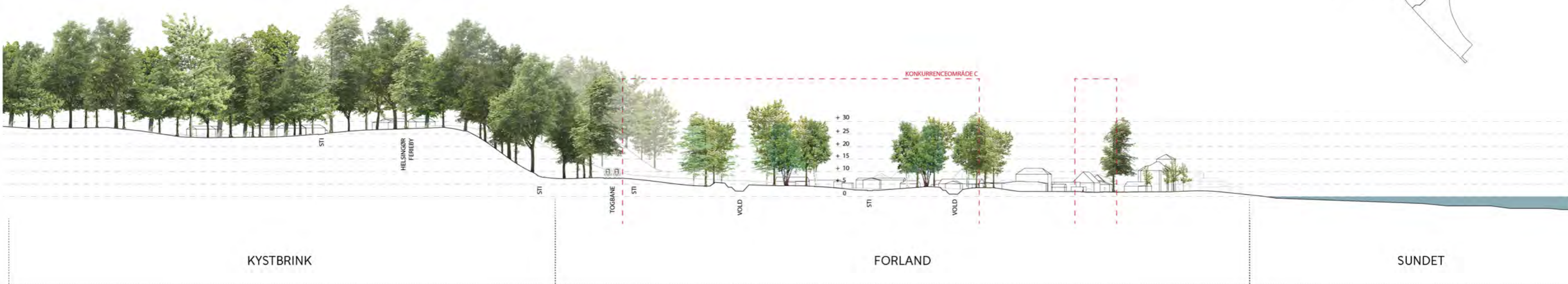
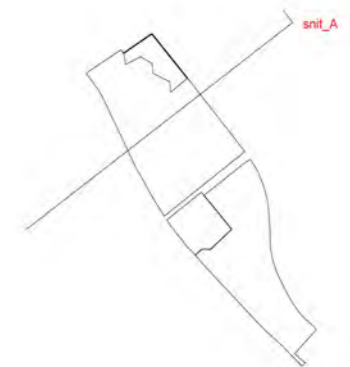
Den eksisterende restaurant Ciao Ciao kunne med fordel renoveres eller erstattes af en ny bygning med referencer til det historiske anlæg, a la det gamle traktørsted Sommariva. Vigtigt er det at få restauranten som den fremstår i dag til, at ligge som en integreret del af parken. Vi foreslår at fjerne hvide plankeværk og betonflise belægninger der omgiver og indrammer bygningen i dag og styrke restaurantens position som del af parken, ved at lede slotsgrus stiforbindelser og beplantning fra parken med omkring bygningens nære arealer. 3 parkeringspladser, svarende til 1 bil pr. 100 m² placeres i forbindelse med den eksisterende tættere beplantning i kanten af den foreslåede stiforbindelse.



Parken med slyngede grusstier, eksoter og opholdsbænke



Referencer på havepavillion, samt aktiviteter i park og på den reversible scene



Friluftscene

Restaurant Ciao Caio

Udeservering

4 p Pladser

Nordre Strandvej

Egeskov

Bænk

Bænk

Lavning i terræn

Station

Muligt aktivitetsfelt

Bænk

Bænk

Bænk

Bænk

Park med eksoter

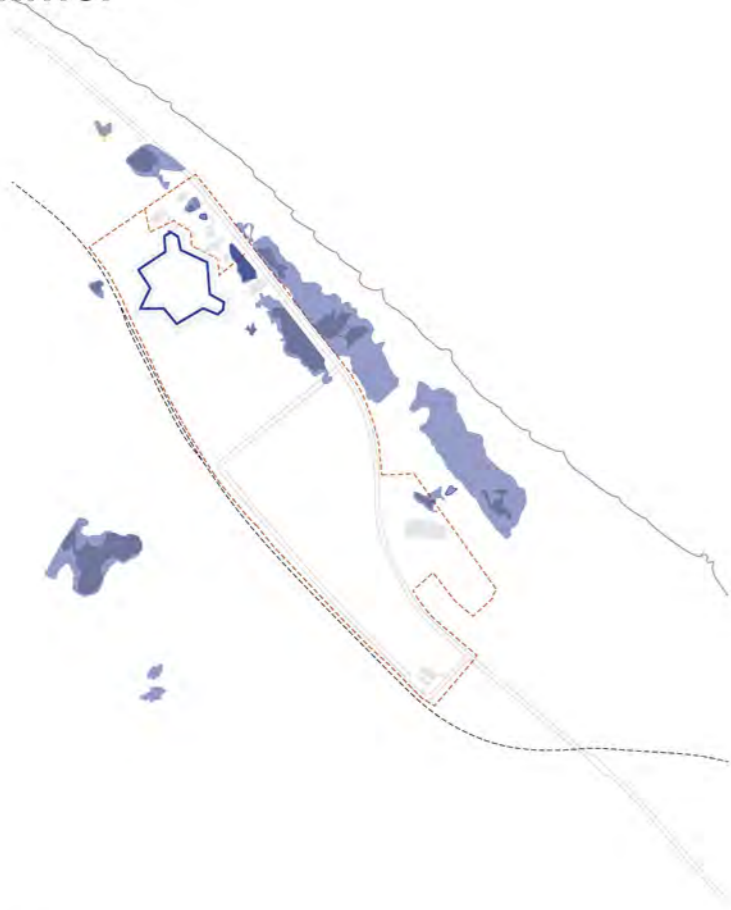
Plads og havepavillion

Helhedsplan for Helsingør Stadionområde

Blokhushvej



Diagrammer



5- OG 100 ÅRS HÆNDELSE



EKSISTERENDE BEPLANTNING



EKSISTERENDE FORBINDELSER



REGNVAND



BEPLANTNING



NYE FORBINDELSER

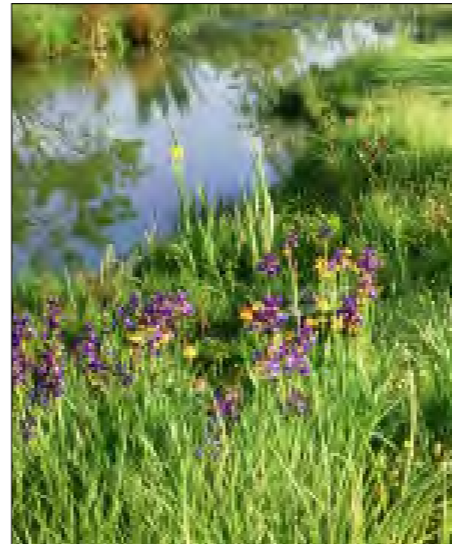
Referencer



I stræderner findes fælles nyttehaver, legepladser og sol- opholdsrum afskærmet af hække



Pil, æble og valnød er de bærende sorter i det sammenbindende parkstrøg



Grøften bruges som barfodssti, leg for børn, spiselige bær og våde tuer

Biodiversitet

Ønsker fra kommune

Helsingør kommune har et højt ambitionsniveau for at øge deres i forvejen gode bymæssige kvaliteter til at blive endnu mere grønne samt at bremse tilbagegangen af biodiversiteten i kommunen.

Grønne haver og åndehuller samt et øget fokus på træer er noget af det, som er med til at give kommunen en unik identitet. Denne identitet skabes i samarbejde med byens borgere og er med til at danne grundlag for byens natur og en sund livsstil.

Helsingør kommune arbejder ud fra deres 'Biodiversitetsplan, 2019 - 2030' forsat for at fremme en mangfoldighed i bynaturen. Dette skabes bl.a. ved etablering af blå/grønne løsninger, som håndterer overfladevand og samtidig tilgodeser planter, dyr og mennesker.

På baggrund af Helsingør kommunes ansvarsart, den grønne mosaikguldsmed (*Aeshna viridis*), samt kommunens målsætning om at gøre en ekstra indsats for naturen til gavn for planter og dyr lægger udarbejdelsen af løsningsforslaget stor vægt på især tre områder, som bremser tilbagegangen af biodiversiteten i kommunen.

1. Etablering af tilplantede grøfter/vadier

For at fremme naturen og biodiversiteten i kommunen er det vigtigt at skabe de rette levesteder for dyr og planter. Derfor vil etablering af tilplantede grøfter/vadier være med til først og fremmest at håndtere overfladevandet inden for projektområdet og føre det kontrolleret til en recipient. Ved at fokusere beplantningen i grøfterne til omgivelserne er dette en glimrende mulighed for at skabe blå/grønne

korridorer til insektlivet på et mindre areal.

Dette er med til at skabe forskelle i struktur og derved øget mulighed for flere biotoper samt mikro- og makrohabitater for insekter og planter:

2. Oprensning af voldgrav samt etablering af konstant vandspejl

Bl.a. med fokus på kommunens ansvarsart, den grønne mosaikguldsmed (*Aeshna viridis*), oprenses voldgraven og udføres til at have et konstant vandspejl. Ved etablering af konstant vandspejl øges muligheden for insektynglepladser samt habitater for bl.a. fugle og reptiler.

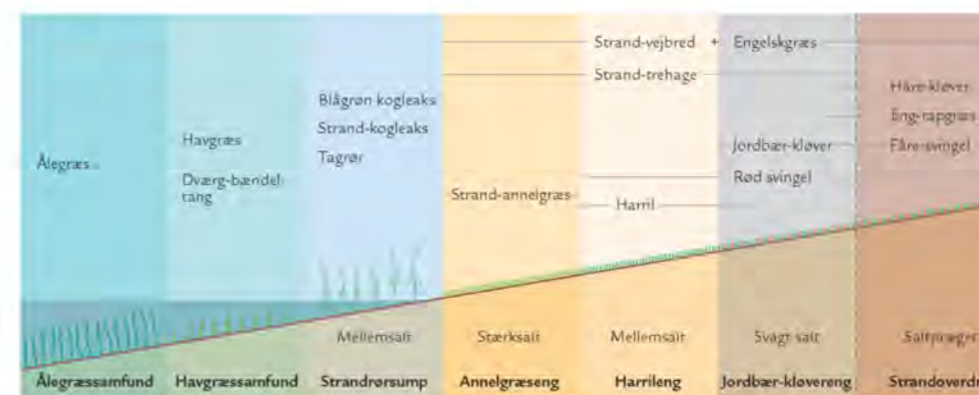
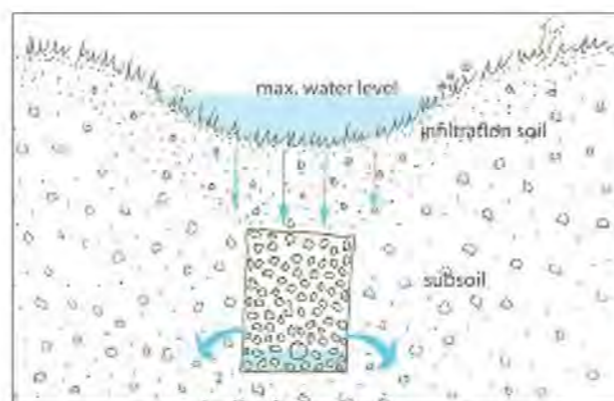
Ved oprensning og opdæmning af vandet skabes et kuperet terræn af jord, som tilgodeser mange forskellige arter af bier, som netop også er et fokuspunkt i kommunens biodiversitetsplan.

3. Strandeng

Ud fra kommunens fokus om sammenhæng til eksisterende naturområder, kulturhistorien på arealet og driftshistorien vil der være fokus på strandenglignende forhold. Endnu en naturtype, som ville kunne tiltrække især småfugle til reddebygning i krat, og som også er en naturtype, der har mulighed for at bærrige buske, som holder deres bær langt ind i de kolde perioder, og dermed tilgodeser fugle og insekters behov.



Dansk	Latin	Note
Krebsklo	<i>Stratiotes aloides</i>	Bruges af Mosaikguldsmeden til at bore sine æg i
Blodrød storkenæb	<i>Geranium sanguineum</i>	Nektarholding plante
Akstusindblad	<i>Myriophyllum spicatum</i> L.	
Pampasgræs	<i>Cortaderia selloana</i>	Prydplanter og god til insekter



1.0 Naturtypen

Det argumenteres på baggrund af figur 1, at naturtypen på området er strandeng med en jordtype, som ud fra kortmaterialet i bilag 8 defineres som saltvandsgrus.

Strunge, Jørgen efter Mikkelsen (1949): Plantesamfundet på græssede strandenge ved Isefjorden, sjælland.

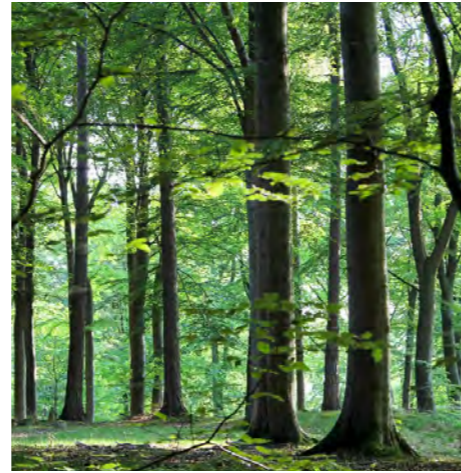
Biodiversitet



Strand



Park med eksoter



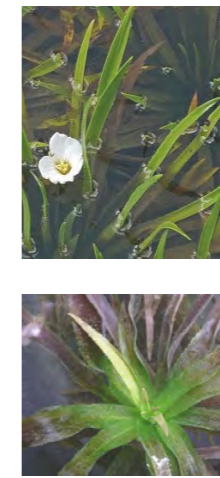
Skov



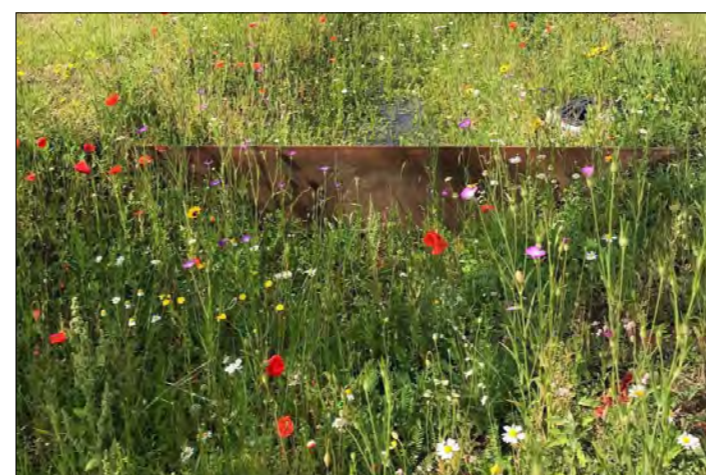
Frugtræer, køkkenhaver og havefællesskaber



Beplantede vejrabatter



Grønmosaikguldsmed, insekter og fugleliv



Regnvandshåndtering

Område A og C

Skybrud og Stormflod: terrænet opbygges således at bygninger ligger sikkert over kote 2,5. Dette sker ved lokal hævnings af terræn og ved at sætte de bebyggelser der ligger i lavere områder på pæle. Samtidig sikres det at alt terræn har hældning væk fra bygningerne og er faldende i retning mod Nordre Strandvej / stranden. Almindelige regnhændelser vil kunne håndteres via forsyningens regnvandsledninger med direkte udløb til havet. Ved skybrud og aftagende stormflod trækker de store vandmængder naturligt i retning mod havet. Ved stormflod sikres området ved at vandet kan bevæge sig op til kote 2,5 uden at påvirke bebyggelserne. Grønne arealer, stier og veje anlægges og udformes således at skader ved stormflod og skybrud står mål med frekvensen af hændelser:

Hverdagsregn: Det overordnede princip er at regnvand ledes fra befæstede flader via åbne render og lavninger i terrænet til grøften der løber langs Nordre Strandvej. I grøften "vardien" forsinkes regnvandet inden det ledes videre til forsyningens regnvandsledning i Nordre Strandvej (eller via overfladen til hav).

'Vi foreslår at regnvandet ledes til havet via overfladeløsninger med en BAT-rensning inden udløb i recipient (BAT=Best Available Teknologi for rensning af regnvand)'

I de 2 områder skal der tilbageholdes ca. 175m³ i område A og ca. 90 m³ i område C. Det anses for at være muligt at finde plads til de volumener i de blå arealer på illustrationen til højre.

Område B

Nord for eksisterende hal tilpasses terrænet således at bygninger er stormflodssikret indtil kote 2,5 hvilket kan gøres forholdsvis enkelt. Stormflod og skybrudsvand vil løbe ud mod stranden gennem haver og stier i eksisterende boligbebyggelse.

Forsinkelse af hverdagsregn sker i de sænkede p-arealer med græsarmring. Med et forsinkelsesvolumen på ca. 73 m³ for den samlede matrikel vil det være muligt.



illustration 1

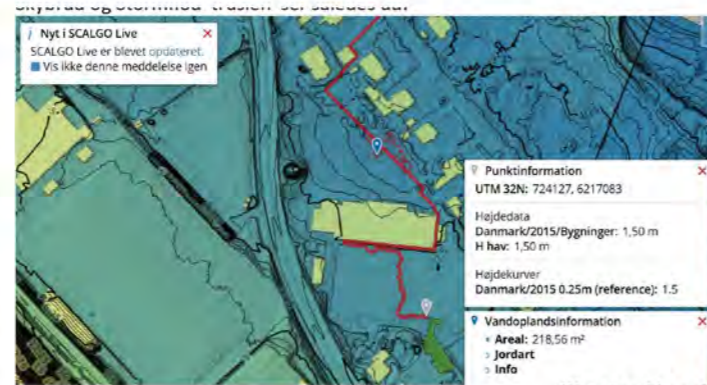
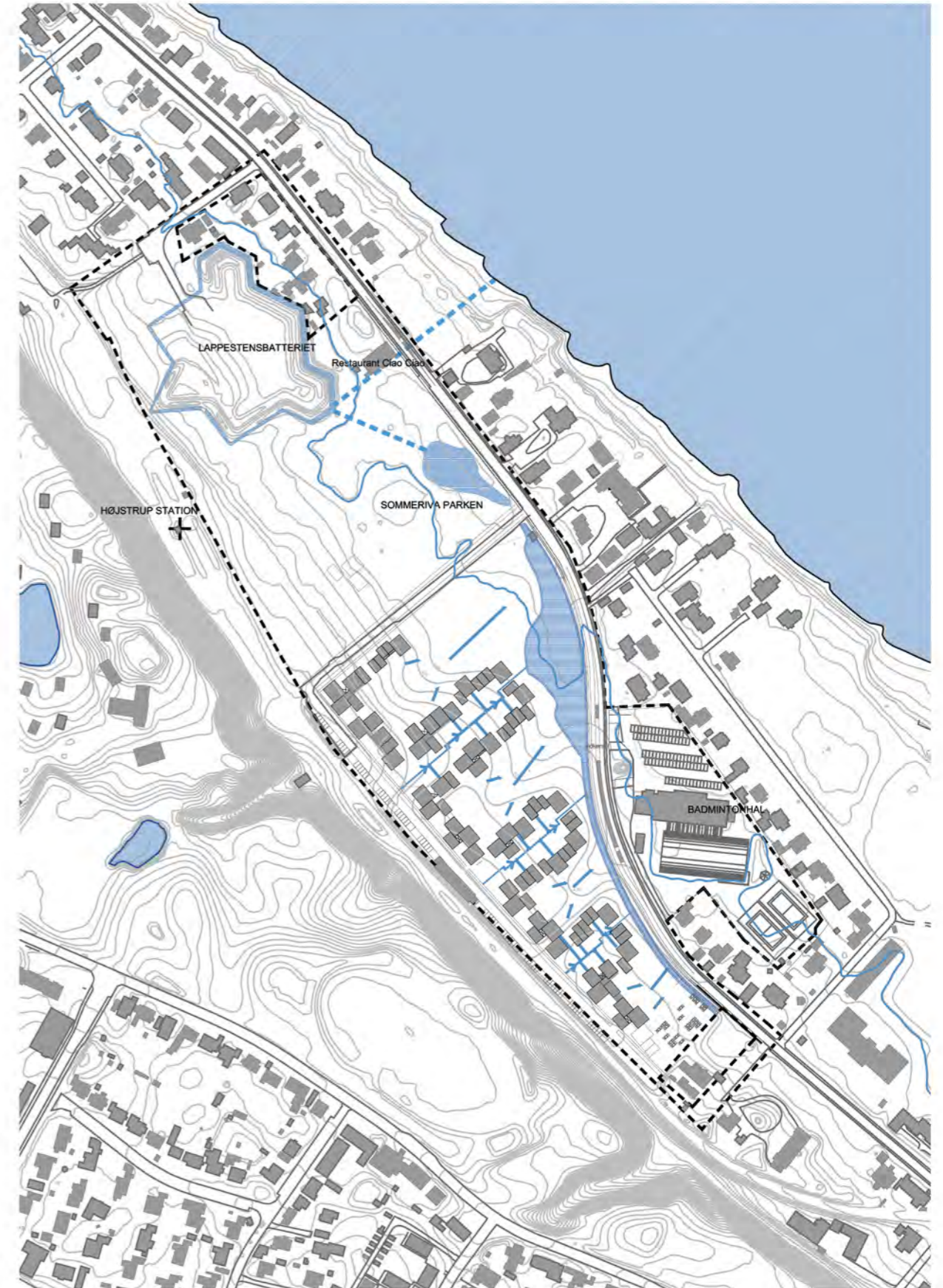


illustration 3



illustration 2



Principper for regnvand

Regnvandshåndtering

Beregning af forsinkelsesvolumener:

På baggrund af konkurrencemateriale og tidligere møder har vi regnet på hvilke mængder regnvand der må forventes at skulle forsinke i de 3 områder (A, B og C)

Forsinkelsen i de 3 områder er foreløbigt beregnet til:

Område A: 175m³

Område B: 73- 226m³

(forventeligt 73 m³ men der er lidt forvirrende oplysninger i bilag 3 vedr. befæstelsen)

Område C: 90m³

Forsinkelsesvolumen er afhængigt af arealet af tage, veje og andre befæstede arealer. Volumener er beregnet på baggrund af illustration 1 på forrige side.

Hverdagsregn kan ledes til ledninger i vej eller til havs. Hvis der er villighed til at havvand engang imellem stiver ind i områdets lavt liggende areal (grøften) vil det også være muligt at transportere en væsentlig del af hverdagsregnen direkte i havet.

I forhold til rensning af regnvandet så ser det ifølge regnvandsledninger på kommunens og forsyningens kort ikke ud til at være nødvendigt. Kommunen holdning bør dog undersøges ift. rensning ved BAT (salt og vejvand) inden vi lægger os fast på en løsning

Skybrudsvand fra 'nabo'

Ved skybrud er der risiko for store vandmængder fra et bagvedliggende opland lige ved det angivne punkt på illustration på forgående side. Dette kan elimineres ved en lokal terræn hævnning. Det kan flytte problemet ud af området og genererne / risikoen flyttes til 'nabo'.

Alternativt kan en terrænændring indarbejdes i projektet således at vandet ledes mere direkte til havet.

Alle større vandmængder fra området vil ifølge terrændata følge den røde linje til havet.

Vi har med orange angivet en alternativ rute for større vandmængde.

Hvis dette terrænbearbejdes korrekt kan stort set alt overfladevand også hverdagsregn løbe direkte i havet. Overfladeafledning af hverdagsregn åbner dog spørgsmål omkring saltning og mere eller mindre forurenede vej- og tagvand.

Særlige forhold omkring område B

Der er tvivl om forsinkelsesvolumen i område B og det er ikke på samme måde et åbenlyst tracé for afledning af regnvandet på overfladen direkte til hav.

Syd for badminton-/tennishallen er vi i kote 2,5 eller over. Mod nord falder koten til 1,5 ved angivne punkt. Dvs. at nordsiden af hallen ikke er sikret til kote 2,5

Ny hal/baner kan umiddelbart placeres stormflodssikret på sydlige del af matriklen. Hvis hal, baner eller parkering placeres mod nord kan terrænændringerne på matriklen sikre badmintonhallen.

Opfølgning på usikkerhed omkring befæstelsesgrad

i område B har givet resultat vist i tabellen. Ift.

spildevandsplanen vil der være 50 % befæstelse i område B

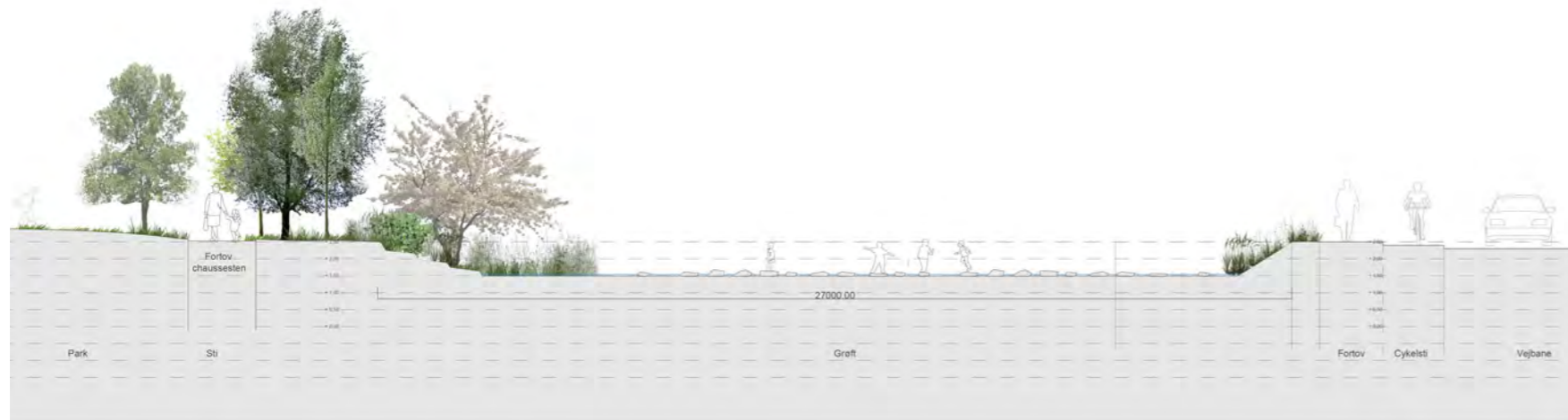
<https://www.helsingor.dk/media/85467/>

Spildevandsplan-2012-2026.pdf side 45

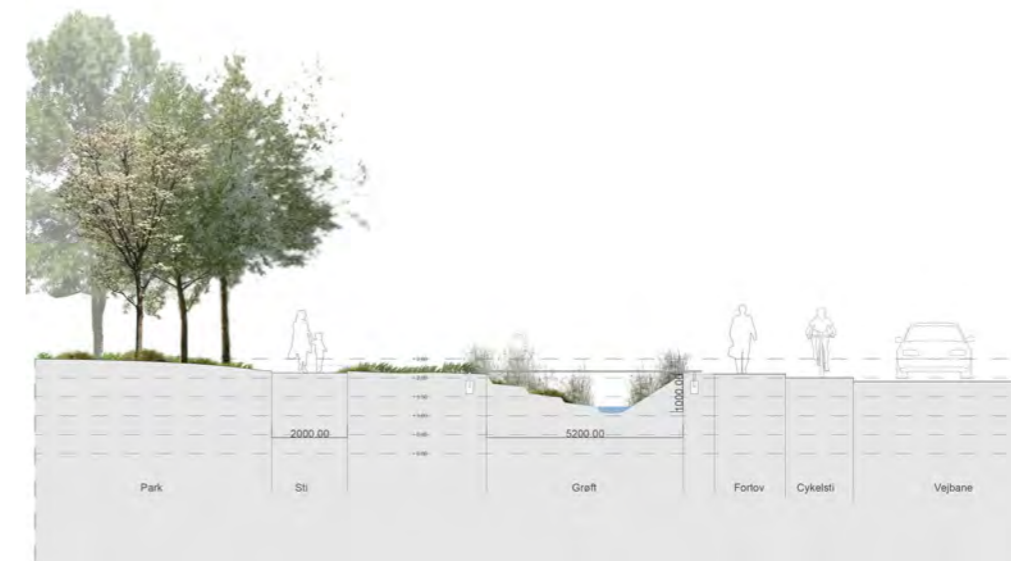
Baggrundsdata jf. udbud og bebyggelsesforslag pr. 13. marts 2020

Tabellen viser inputdata til beregning af forsinkelsesvolumener med SVK skrift 30 som beskrevet i udbudsmaterialets bilag 3. Den første lysegrå kolonne er genskabt fra udbudsmaterialet.

Beregning af l/s	Område A+C	Område A	Område B	Område B	Område C
l/s/red ha	190	190	190	190	190
Samlet ha	10,44	5,19	1,44	1,44	5,25
Samlet ha bygbart	6,44	5,19	1,44	1,44	1,24
tilladt befæstelse	0,5	0,5	0,1	0,5	0,50
l/s	611,8	493	27	137	118
red. ha	3	2,59	0,86	0,86	0,89
m ³ forsinkelse skrift 30	266	175	226	73	90



Principsnit for grøft 1:200



Principsnit for grøft 1:200

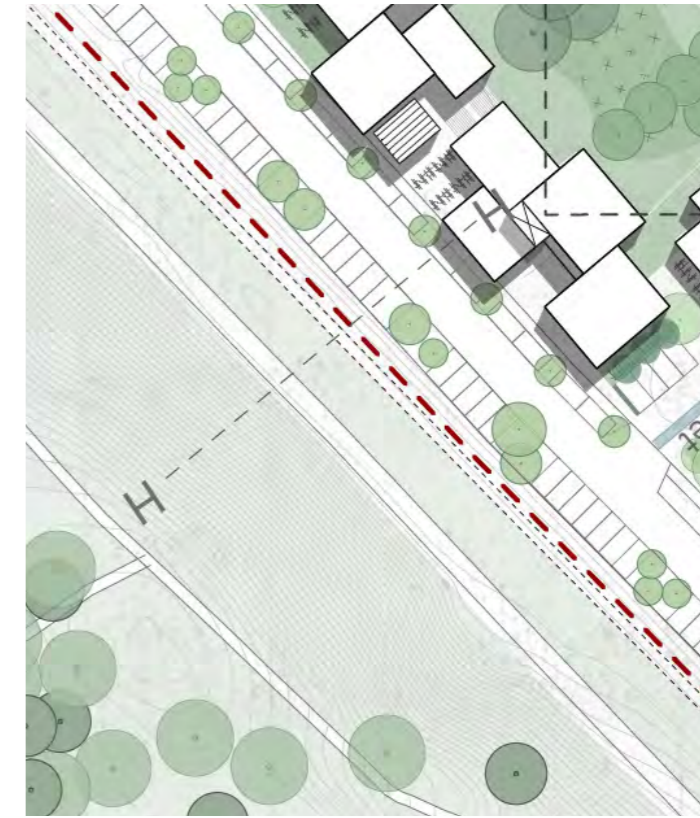
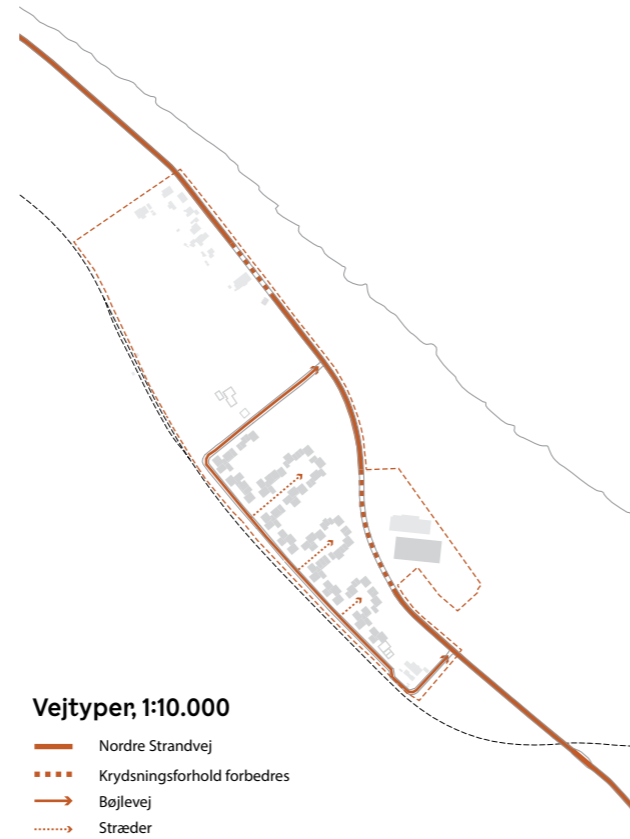
Infrastruktur

Det nye boligområde betjenes trafikalt fra Nordre Strandvej, via de eksisterende sideveje Opheliavej og Blokhusvej. Herved introduceres der ikke nye sideveje og konfliktpunkter på Nordre Strandvej.

Anbefalingen fra konkurrenceprogrammet om at bebyggelsen placeres mindst 17 m fra Hornbækbanen giver en åbenlys mulighed for at udnytte arealet mellem Hornbækbanen og bebyggelsen til dels den interne trafikale betjening af området, og dels til at opfylde den fastsatte parkeringsnorm. Således betjenes den nye bebyggelse af en ny adgangsvej (Ophelia Kilde Vej) med parkering mellem Opheliavej og Blokhusvej.

Foruden at skabe adgang til den nye bebyggelse og parkeringspladser, vil (Ophelia Kilde Vej) også betjene renovationskøretøjer, der således kan afhente renovation fra bebyggelsen uden at bakke, da renovationskøretøjer kan køre igennem (Ophelia Kilde Vej) fra Opheliavej til Blokhusvej. Ved Opheliavej og Blokhusvejs tilslutninger til Nordre Strandvej, etableres der sidevejsoverkørsler, så vigepligt er tydeligt defineret.

I den sydøstlige ende af bebyggelsen etableres der en større sammenhængende grøn parkeringsplads, der kan håndtere spidsbelastninger i forhold til parkering i området.



Snit HH - 1:250, Vejsnit i bøjlevejen

Nordre strandvej:

Nordre Strandvej fremstår i dag som en forholdsvis smal vej, med smalle delte stier i begge sider. Denne udformning skyldes nok primært, at der er meget lidt plads mellem de gamle villaer og øvrige bygninger langs strandvejen. På det stykke af Nordre Strandvej der løber igennem udviklingsområdet, vil der være mulighed for en mindre udvidelse af vejarealet ind mod selve bebyggelsesområdet. Det giver mulighed for at etablere støttepunkter på vejen for en sikker krydsning mellem den nye bebyggelse og idrætsområdet, for både fodgængere, cyklister og bilister der skal til og fra idrætsområdet. Ved Sommarivaparken og restaurant Ciao-Ciao, etableres der også et støttepunkt, så lette trafikanter kan krydse Nordre Strandvej, trygt og sikkert.

Let trafik:

Gående i området kan dels benytte stierne langs Nordre Strandvej og dels det nye stinet der bevæger sig igennem bebyggelsen og de grønne arealer, som kobler bebyggelsen sammen med idrætsområdet og Sommarivaparken og Lappestensbatteriet. Stinettet skaber også forbindelse til krydsningen af Hornbækbanen og dermed adgang til kystskrænten og stien der løber langs Hornbækbanen.

Cykel

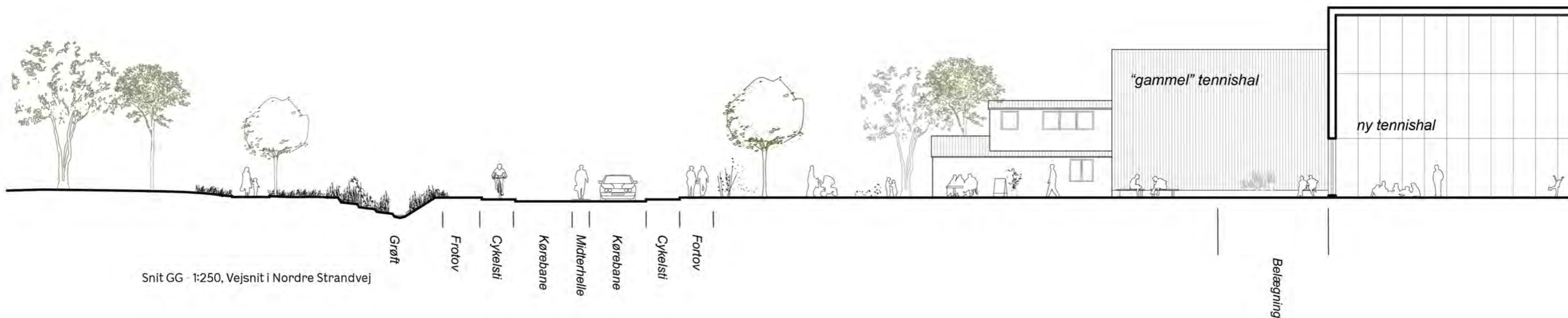
Cyklister kan benytte stierne langs Nordre Strandvej samt Opheliavej og Blokhusevej, som forbindelse til den nye bebyggelse og (Ophelia Kilde Vej). Der etableres cykelparkering langs (Ophelia Kilde Vej) og ved de enkelte bebyggelser. På den store grønne parkeringsplads i den sydøstlige ende af bebyggelsen, etableres der servicestationer for cykler, så man her kan møde og "passe" sin cykel med de øvrige beboere fra bebyggelsen. Kollektiv trafik

Tog "grisen"

Højstrup Station, er den primære station på Hornbækbanen til betjening af dels Sommarivaparken og den nye bebyggelse. Der etableres gode stiforbindelser i området, samt cykelparkering der kan understøtte brugen af Hornbækbanen i videst muligt omfang.

Bus

Det bør overvejes at etablere et nyt stoppested ved hallen, for at betjene de brugere der, dels skal til idrætsfaciliteterne og dels til den nye bebyggelse. På den måde tilbydes det nye boligområde også bedre muligheder for at anvende en kollektiv og klimavenlig transportform.



Infrastruktur/ Parkering

Område A1, A2 og C

Parkering til boligerne sker fordelt ud på grunden, med fokus på nem adgang til de enkelte boliger. Syd for blokhusvej, på område A1 og A2, fordeles pladser svarende til 1 pr bolig - dvs. 230 pladser. Langs Bøjlevejen placeres vinkelret parkering ind mod jernbanen og kantstensparkerings ind mod bebyggelsen, opbrudt af stedvis beplantning.

Inde i stræderne placeres parkering i formationer af max 4-5 pladser forskudt fra hinanden. Pladserne placeres ikke overfor hinanden og den yderste spids af stræderne friholdes for parkering.

De resterende 54 parkeringspladser i nærhed til bebyggelsen placeres som en grøn parkeringsplads på grundens sydligste spids. Som afslutning af bebyggelsen og fælles værksted bygges et overdækket skur i en etage langs med parkeringspladsen.

Nord for blokhusvej anlægges en grøn parkeringsplads med pladser svarende til 0,5 pr bolig - 115pp. Disse pladser kan fjernes eller

mindskes ved ændring af p-norm fra 1,5 til 1 pr bolig. Yderligere placeres 17 ekstraplader til parkens og jernbanens brugere. De i alt 132 pladser kan udnyttes af både beboere og ved events eller til parkens besøgende. Ved Restaurant Ciao Ciao bibeholdes 5 parkeringspladser

Samlet anlægges 367 parkeringspladser på område A1+A2 og C.

Område B

Ved Badmintonhallen etableres der parkeringspladser efter gældende norm. 6 badmintonbaner indendørs i eksisterende Badmintonhal, 2 tennisbaner indendørs og 2 tennisbaner udendørs: i alt 20 pladser. Derudover etableres 56 pladser til tilskuere, 1pr 50m2. I tilfælde af events eller andet brug af hallen er der tilføjet yderligere 14 pladser. Samlet anlægges 84 pladser på område B

Samlet antal parkeringspladser på konkurrencegrunden: 451 pp



Grøn parkering med nedsivning



Beplantning i grøfter



Parkering, 1:10.000

Cykelparkering

I område B placeres 20 cykelparkeringspladser til anlæggets brugere

Cykelparkering på område A1 og A2 er fordelt ud, så der er parkering tæt på boligerne tilsvarende parkeringsnormen i programmet. Til de 22.700 m² bebyggelse skal der findes minimum 454 cykelparkeringspladser.

Ved yderligere behov kan der parkeres cykler i rækkehusenes forareal

Cykelstativerne er placeret med plads til grupper af 10-20 cykler. De er primært placeret langs bøjlevejen ved de lommer som bygningernes forskydning skaber.

Cykelparkering fordeles således:

Langs bøjlevejen placeres 240 cykelparkeringspladser

I stræderne placeres hhv 90, 90 og 70 cykelparkeringspladser

I alt 490 cykelparkeringspladser



Referencer cykelparkering



Bæredygtighed

I projektet arbejdes med bæredygtighed der omfatter hele bebyggelsens og bygningernes livscyklus. Der indtages en helhedsorienteret og fleksibel tilgang til opgaven, der tilgodeser bebyggelsens samlede bæredygtighed med følgende fokusområder:

Det miljømæssige aspekt

- Det bør tilstræbes at skabe optimale betingelser for at byggeriet kan udføres bæredygtigt på alle parametre, herunder også muliggøre at bygningerne kan udføres i træ, enten med massivtræsløsninger eller som præfabrikeret boksbyggeri.
- Minimering af energiforbrug. De opvarmede bygninger ønskes opført i henhold til BR2018 krav, men hvis bedre energipræstation kan opnås vil dette implementeres indenfor den økonomiske ramme.
- Vedvarende energikilder indarbejdes i det omfang hvor disse skaber værdi for bygningen og dennes brugere. Forudsætningen er at disse kan implementeres indenfor den økonomiske ramme. Vi ser et potentiale i anvendelse af varme / kølepumper jordkøling, solceller, minimøller mm.
- Overskudsenergi skal kunne flyttes rundt. I eksempelvis sportshaller med stor aktivitet vil det være oplagt at genbruge overskudsvarme som supplement til eks. varmtvandsproduktion i omklædningsrum samt forvarmning af erstatningsluft til ventilationsanlæg.
- Regnvand. Anvendelse og nedsivning. Bygninger udføres med grønne tage der fungerer som det første forsinkelsesbassin. Håndtering af regnvand i terræn beskrives andet steds.
- Lydgener fra især hovedvejen gennem området, samt jernbanen, skal håndteres.
- Anvendelse af genbrugsmaterialer i helt eller delvist indarbejdede komponenter i bebyggelsen, hvor det er økonomisk rentabelt. Til facader tænkes primært brug af genbrugstegl og gerne genbrugstræ. Indvendigt i fællesarealer vil der udføres screening for genbrug af ex. halgulve, inventar fra ældre bygninger på området mm.
- Affaldssystemer indrettes så sorteringsstationer og øvrigt affald placeres hensigtsmæssigt. Renovationsbiler skal ikke gennem området, men opsamle affald centralt.
- Det økonomiske aspekt
- De samlede økonomiske udgifter til drift og forbrug holdes så lave som muligt.
- Der vælges robuste og vedligeholdelsesvenlige materiale med velkendte og gennemprøvede løsninger.
- Bygningen udformes således, at der på sigt skal kunne tilføres "nye tiltag", der repræsenterer nye energioptimerende tiltag uden at skæmme bebyggelsen.

Det sociale aspekt

- Indrette bygningskomplekset så det opfordrer til formelle og uformelle fællesskaber.
- Vægt på samspillet mellem inde og uderum. Uderum kan transformeres og med "reversible løsninger" der kan tilføjes eller fjernes i området.

For at illustrere vægtning og kvalificering af bygningerne er der udarbejdet en evalueringmatrix, baseret på en indledende DGNB-screening. I bygningsdesignet rettes fokus på følgende delområder:

DAGSLYS

Bygningerne åbnes op mod verdenshjørner så det bedste lysindfald til bygningens funktion opnås, samtidig med at områder hvor privathed ønskes, respekteres.

- Fokus på blænding og indkig til modstående bygninger reduceres. I sær i forhold til fællesområder hvor der indrettes lokaler der ofte vil anvendes i aftentimerne.
- Indledende dagslysstudier viser at boliger modtager rigelig med dagslys. Fokusområder er hjørneboliger i "boligslangen".

VIND

Vindforhold, både som en ydre påvirkning, men også som en indre udfordring mellem bygninger. Der arbejdes med i mellem bygninger samt en tagudformning hvor det tilstræbes at arbejde "med vinden" i stedet for at forsøge at stoppe vinden.

- Opholdsarealer mellem bygninger: Lækroge inddrages og implementeres i bygningens udearealer. Beplantning og mobile læskærme / porte vil afskærme.
- Opholdsarealer ved bebyggelse samt fællesarealer: Mulighed for at etablere "reversible løsninger" der sikrer læ, danner sol- og regnskærme så aktiviteter kan anvendes uafhængig af vejrforhold.

STØJ/LYD

Bygningen er under støjpåvirkning fra omgivelserne, især den gennemgående hovedvej mod nord, samt jernbaneterrænet placeret mod syd. Der vil i den videre proces fokuseres på dels lydskærme i form af plantebælte, jordvolde samt støjhegn samt etablere en "støjende modpol" fra beplantningen, rislende vand eller lign. Grundlæggende er bebyggelsen trukket så meget tilbage fra vejen at det ikke er nødvendigt med støjdæmpende tiltag i bygninger.





Etapedeling

Der lægges i programmet op til en overordnet etapeplan hvor område A1, Nordre Strandvej og område C anlægges først. Derefter område B og sidst område A2.

Område A1+A2

Vi har udformet bebyggelsen så slangen kan deles og respektere de eksisterende matrikelskel uden at idéen går tabt. Grundlæggende vil der forekomme naturlige etapeskel mellem de forskellige typologier, således at bebyggelsen kan underdeles i relativt små enheder. Man kunne eksempelvis forestille sig et seniorbofællesskab (eller andet bofællesskab) etableres sig i en af etagetypologierne omkring et lodret adgangsfællesskab, og med et antal fælleslokaler placeret i stueetagen ud til strædet.

I etapeplanen er det udfoldet hvordan bebyggelsen mest oplagt kan starte fra syd, og bygges i underetaper inkluderende et stræde.

Som en del af etape A1+C anlægges Nordre Strandvej. Grøften udføres i sammenhæng med udvidelsen af fortovet langs Strandvejen og kan forgå i særskilt etape evt. med den gennemgående stiforbindelse der forbinder Badmintonhal med stationen.

De øvrige udearealer knytter sig til bebyggelsens etapeplaner startende fra syd, med etablering af p-plads og adgangsvej der forbinder mod nord til Blokhusvej. Terrænreguleringer og ny beplantning på det ydre parkareal etableres i sammenhæng med udbygningsetaper. Terrænet er på skitsemæssigt niveau behandlet så det slutter an til eksisterende kurver i parken, ved jernbanen, vejen og naboområdet mod syd. Det er derfor muligt at regulere og tilpasse til omgivelserne løbende i takt med rydninger og byggepladslogistik.

Område C

Etapedelinger i den eksisterende park:

Fjernelse af asfaltarealer og nye stiforbindelse samt beplantninger kan udføres som en samlet etape. Herunder arealerne omkring restauranten.

Renovering af Lappestens batteri kan foregå som en særskilt etape i tæt samarbejde med relevante myndigheder, Slots- og Kulturstyrelsen oa.

Område B

Bygning og landskab etableres som en samlet etape.

Område A2

De resterende bygninger, samt landskab etableres som smalet etape.

Arealregnskab

A1+A2 bygges med samlet 22.700m² svarende til en bebyggelsesprocent på 37.

Arealet fordeles på de forskellige boligtyper således:

Lille lejlighed 65m²: 54stk

23% af boligerne

Mellem lejlighed, 95m²: 73stk

32% af boligerne

Stor lejlighed, 125m²: 55stk

24% af boligerne

Rækkehus, 85-115m²: 30stk

13% af boligerne

Villa/dobbelthus, 140m²: 18stk

8% af boligerne

Arealet fordelt byggefeltene

- 1.1 1.180 m² lejligheder
- 1.2 1.650 m² lejligheder
- 1.3 640 m² rækkehuse og villaer
- 1.4 800 m² rækkehuse og villaer
- 1.5 1.440 m² lejligheder
- 2.1 1.820 m² lejligheder
- 2.2 1.080 m² rækkehuse og villaer
- 2.3 600 m² rækkehuse og villaer
- 2.4 1.250 m² lejligheder
- 2.5 1.440 m² lejligheder
- 3.1 1.820 m² lejligheder
- 3.2 1.360 m² lejligheder
- 3.3 960 m² rækkehuse og villaer
- 3.4 900 m² rækkehuse og villaer
- 4.1 2.090 m² lejligheder
- 4.2 1.250 m² lejligheder
- 4.3 1.820 m² lejligheder
- 4.4 630 m² rækkehuse og villaer

I alt 22.730 m²

Etape A1



Fornyelse af Nordre Strandvej



Bøjlevej anlægges i område A1



Parkeringspladser langs bøjlevej



Grøft anlægges



Bebyggelse og stræde del 1



Bebyggelse og stræde del 2



Bebyggelse og stræde del 3



Midlertidig adgang til boliger i bebyggelse del 3



Parkeringsplads bruges som byggeplads

Etape C



Landskab etableres som samlet etape



Grøft anlægges



Lappestens Batteri renoveres

Etape B



Landskab etableres som samlet etape



Tennishal bygges

Etape A2



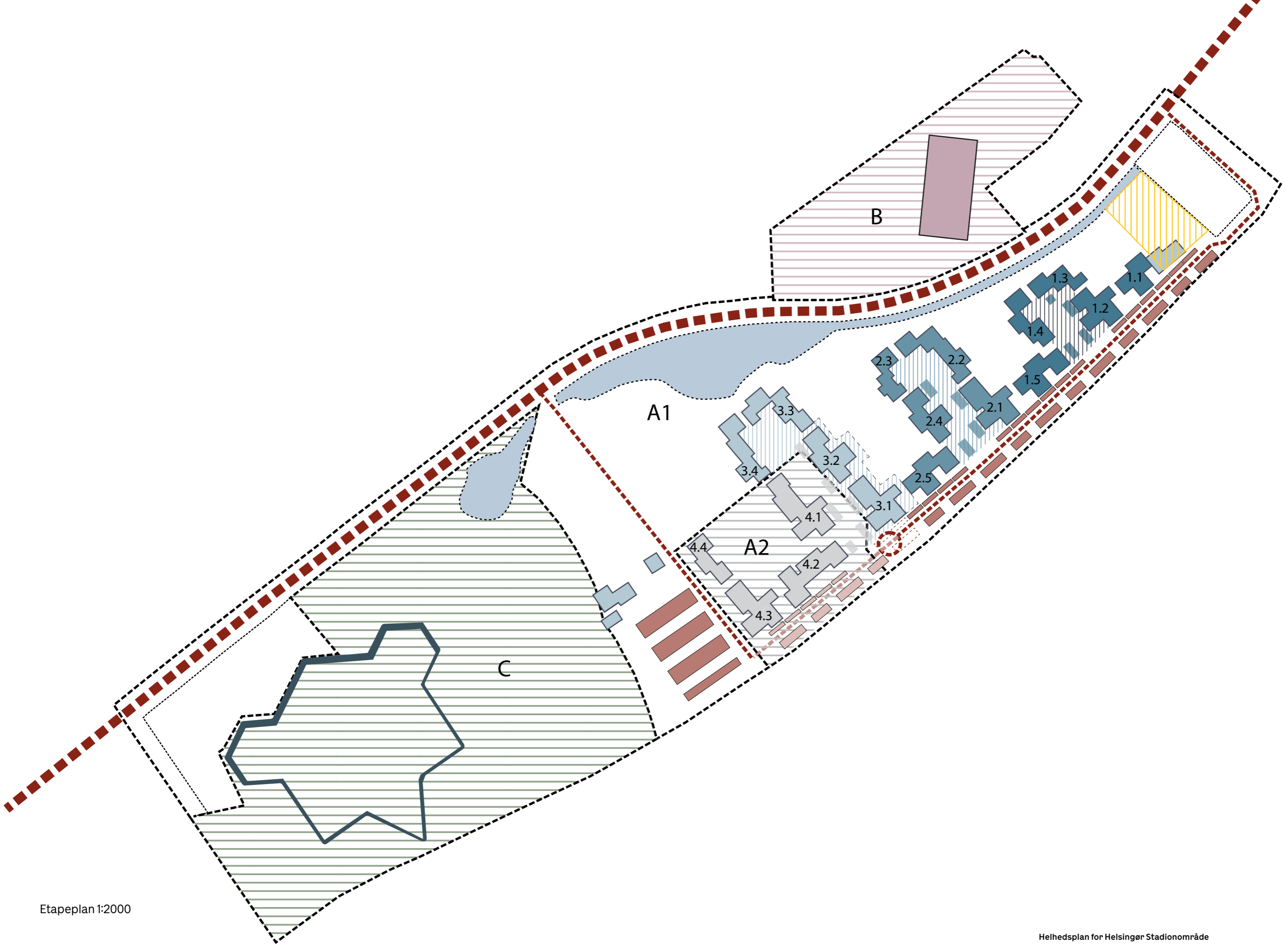
Bøjlevej afsluttes i område A2



Parkeringspladser langs bøjlevej



Bebyggelse og stræde del 4



Efterskrift

Heldigvis nåede vi at afholde et fysisk møde inden coronaen lukkede alt ned. Det har efterfølgende været udfordrende at gennemføre et konkurrenceprojekt og få samlet alle trådene uden at kunne mødes. Al kommunikation er foregået på Teams. Vi håber det er trods alt lykkedes – måske er der gentagelser i teksten og ting der ikke er helt koordineret – det må I tilgive os.

Vi præsenterede på første workshop fire skitseoplæg til disponering af den nye bebyggelse på Stadiongrunden.

Vi var selv optaget af noget vi kaldte en pixelmodel fordi den rummede elementer der hentede sin inspiration i en historisk fortolkning. I pegede på en slangeform og vi må indrømme at den efterhånden som projektet er blevet bearbejdet, har vist sig særdeles robust overfor de mange udfordringer og ønsker programmet har stillet. Vi synes selv vi har fået elementer med fra alle fire modeller og håber I kan se potentialet i det endelige forslag. Vi er selv ret fornøjede og takker for 'hjælpen'.



