

Referat af 1. møde i Arkitekturrådet 2023

Tid og sted: 9. februar 2023, Prøvestenen, Birkedalsvej 27, Helsingør

Deltagere: By-, Plan og Miljøudvalget, Arkitekturrådet samt adm. deltagere fra BYLAB, Center for By-, Land og Vand

Dagsorden:

Drøftelse af udviklingsperspektiver, arkitektur og bæredygtighed i forbindelse med:

1. Prøvestenscentret
2. Rasmus Knudsens Vej
3. Poppelgården

1. Prøvestenscentret

Arkitektur og bæredygtighed

Det blev drøftet, hvordan Prøvestenscentret kan blive attraktivt og velfungerende. Herunder, hvordan en udviklingsplan for området kan blive realiserbar og sikre arkitektonisk og bæredygtighedsmæssig kvalitet.

Arkitekturrådet anbefalede, at kommunen indledningsvis tager stilling til, hvilken type område man ønsker. Enten et *"big box"-område*, hvor det primære fokus er på sikre butikkerne og de handlende de bedste rammer ift. varelevering, trafikflow, p-pladser mv., eller et mere *blandet byområde*, hvor butikkerne suppleres med boliger og andre bylivsunderstøttende funktioner og der skabes gode byrum til ophold - hvilket giver nogle andre rammebetingelser for butikkerne.

Rådet så et potentiale i at bevare mest muligt af den oprindelige centerbebyggelse, selvom mange i dag typisk opfatter bebyggelsen som grim og slidt, da den rummer sin egen form for kulturarv. Ved at udvikle og bygge videre på det eksisterende, kan man spare store mængder CO₂ og udnytte områdets lidt "rå" identitet, som man kender det fra bl.a. havneomdannelser og transformation af tidligere industrihaller.

Ved at bygge oven på de eksisterende bygninger og ved at skabe attraktive, grønne og robuste byrum i en menneskelig skala, kan området efter rådets vurdering gøres attraktivt for nuværende brugere såvel som kommende beboere og brugere. Desuden så rådet et potentiale i at forbinde området med den omkringliggende bebyggelse og med de grønne kiler mod syd og vest samt i at afsøge mulighederne for at optimere parkeringen og at optimere busholdepladsen.

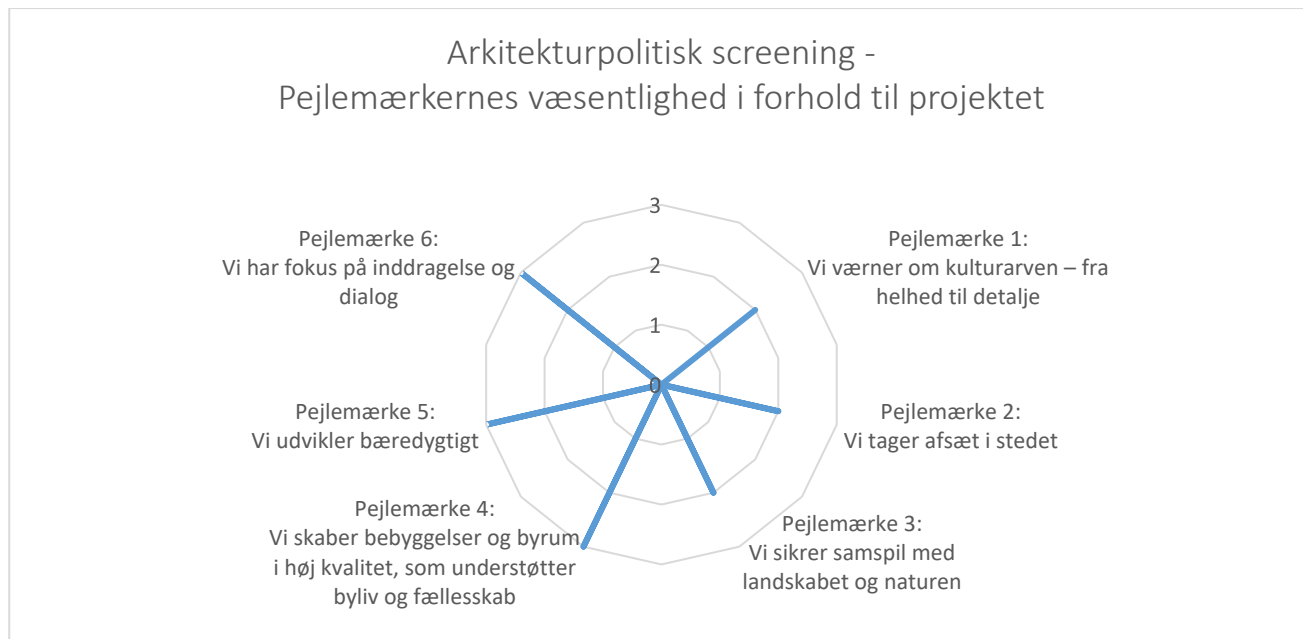
Med henblik på at sætte gang i udviklingen og skabe liv og tryghed i området i overgangsfasen, foreslog rådet, at kommunen kan arbejde med anvendelser/"dynamoer" - fx midlertidige værksteder, street-sportsfaciliteter eller midlertidigt byggeri til kreative erhverv.

Rådet vurderede, at bæredygtighedspotentialet er stort, hvis man fortætter og begrønner bebyggelsen og bygger klimavenligt, når man bygger nyt. Området kan således nemt udvikles fra gråt til grønt.

Desuden så rådet et stort potentiale forhold til den sociale bæredygtighed; tryghed, mobilitet, mødesteder, fællesskaber, byggefællesskaber etc. samt potentiale for at opnå DGNB-certificering på byområdeniveau, idet arealet er over 2 hektar og rummer blandet anvendelse.

Projektet i forhold til Arkitekturpolitikken

Arkitekturrådet vurderede, at alle pejlemærker i Arkitekturpolitikken er relevante at arbejde med i dette projekt:



Pointskala: 3 = Pejlemærket er i høj grad væsentligt i projektudviklingen, 2 = Pejlemærket er væsentligt i projektudviklingen, 1 = Pejlemærket er delvist væsentligt i projektudviklingen, 0 = Pejlemærket er ikke væsentligt for projektudviklingen

Referenceprojekter



Parkeringshus med bynatur og midlertidige anvendelser i Musicon-bydelen i Roskilde, v. Mangor & Nagel

<https://mangornagel.dk/projekter/erhverv-kultur/p-hus-indfaldet-i-musicon>

Illustration: Mangor & Nagel



Midlertidige anvendelser i flytbare containermoduler med levende byrum og små kreative erhverv, "Containerstrøben" i Musicon-bydelen, Roskilde

<https://www.musicon.dk/da-dk/handel-og-kontorerhverv/containerstrøben/>

Foto: Roskilde Kommune



"Big boxes" i stueetagen med boliger ovenpå, udviklingsplan v. Vandkunsten, Køge Stationsområde

<https://koegekyst.dk/byen/arkitektur-og-steder/bymidten/>

Foto: Køge Kommune



Boliger og byrum oven på detailhandel, Kronen i Vanløse, transformation af detailhandelsområde v. KHR Arkitekter

<https://khr.dk/projekter/kronen-ombygning/>

Illustration: KHR Arkitekter



Optimeret "big box"-område uden "bagsider", med en bebyggelsesplan som er organiseret efter områdets logistik/kørekurver, v. MVRDV

<https://www.mvrdv.nl/projects/191/flight-forum>

Foto: MVRDV



Beboerdrevet byggefællesskab i Tübingen, Tyskland

<https://www.realdaniabyogbygklubben.dk/media/1793/byggefaellesskaber-og-beboerdrevet-boligbyggeri-i-byudvikling.pdf>

Foto: Dansk Byplan Laboratorium



Shopping center under transformation fra asfalterken til grønt byrum, v. WERK

<https://byggeri-arkitektur.dk/fra-asfalterken-til-levende-og-groent-byrum>

Illustration: WERK

2. Rasmus Knudsens Vej

Arkitektur og bæredygtighed

Det blev drøftet, hvordan der kan udvikles attraktive, bæredygtige almene boliger på Rasmus Knudsens Vej, inden for rammerne af den eksisterende lokalplan for området. Herunder, hvordan der kan sikres mest mulig kvalitet i processen med den valgte udbudsform (integreret udbud, ved Boliggården, som er bygherre på projektet).

Arkitekturrådet vurderede, at landskabet udgør en stor kvalitet i området, og derfor bør prioriteres højt i arbejdet med i projektet. Rådet anbefalede, at der forud for udbuddet foretages en undersøgelse af, hvordan bebyggelse, parkering og friarealer bedst muligt kan indpasses inden for lokalplanområdet, i respekt for det eksisterende landskab og terræn. Desuden, at konklusionerne fra forundersøgelsen ligger til grund for udbuddet og fastholdes gennem hele processen.

I forhold til udbuddet, anbefalede rådet, at der stilles krav til hele den bydende (købers) organisation i prækvalifikationen, om relevante kompetencer og referencer. Desuden, at det samlede bydende team, inkl. entreprenøren, involveres tidligt efter prækvalifikationen, med henblik på at sikre realiserbarhed i projektet og at forpligte parterne på at realisere projektidéerne. Rådet pointerede, at det kræver fuld gennemsigtighed i samarbejdet mellem parterne og at rådgivernes faglige kompetencer samt gode samarbejdsrelationer mellem parterne bliver afgørende for at visionen og kvaliteten kan fastholdes.

Idet der generelt set er en begrænset projektøkonomi til udførelsen af det almene boligbyggeri, anbefalede rådet, at kræfterne lægges i en rigtig god bebyggelses- og landskabsplan og i mindre grad på de arkitektoniske detaljer på bygningsniveau.

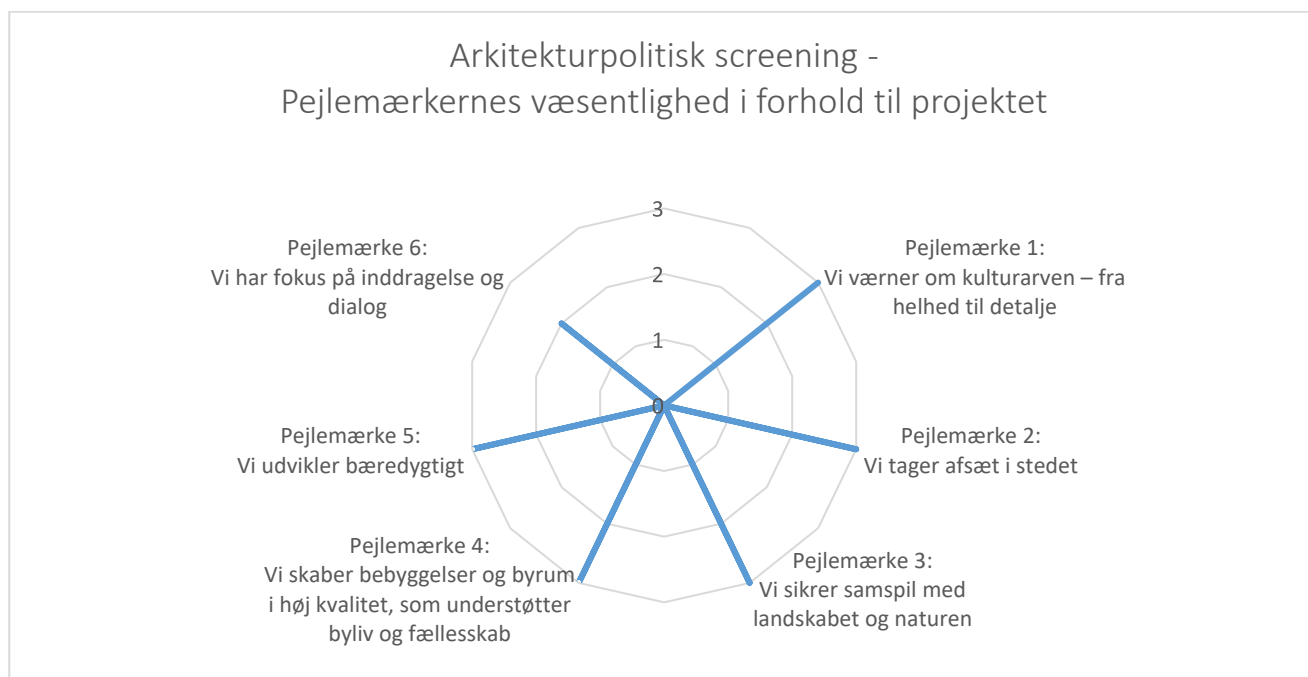
Helt generelt anbefalede rådet, at vi begrænser fodaftrykket af nyt byggeri og forsøger at fortætte den eksisterende by. Dermed kan der blive plads til det eksisterende landskab og gode rum og mødesteder mellem husene, hvor man kan dyrke nærheden til naboerne og naturen. Rådet foreslog at arbejde med programmering af bebyggelsen som en lille landsby, hvor man har relativt små boliger og til gengæld nogle gode mødesteder og fælles funktioner – og hvor sammenhængen med det grønne område er allestedsnærværende. For at sikre en landskabelig karakter foreslog rådet, at parkeringen deles lidt op, som det ses i Kvistgårdhusene og Sjølundsparken, og udføres i slotsgrus eller lign.

I forhold til bæredygtighed anbefalede rådet, at der stilles krav om langtidsholdbarhed i forhold til bebyggelsen, både teknisk, funktionelt og bygningskulturelt. Rådet anbefalede desuden de følgende bæredygtighedstiltag i udbuddet:

- Bærende konstruktioner i træ, lokal vedvarende energi og skruefundamenter (målsætning bør være CO₂ krav på max 6-8 kg CO₂/m²/år
- Biodiversitet der frem dyrkes i respekt for det eksisterende landskab
- Træfacade og tagudhæng, materialer af træ med lang holdbarhed, herunder bæredygtigt modificeret træ
- Lokale energiløsninger, som fx jordvarmespiraler, solceller, solfangere o.l.
- Mindre boligareal per/person af hensyn til CO₂-besparelser - eksempelvis mindre privat men mere fælles
- Øremærke økonomi i byggeprogrammet til at prioritere naturen og biodiversiteten i projektet, så det ikke bliver sparet væk til sidst
- Krav til de bydende i forhold til fællesskaberne – der bør være en strategi og afsat midler til at få fællesskabet til at leve

Projektet i forhold til Arkitekturpolitikken

Alle pejlemærker i Arkitekturpolitikken er relevante at arbejde med i dette projekt:



Pointskala: 3 = Pejlemærket er i høj grad væsentligt i projektudviklingen, 2 = Pejlemærket er væsentligt i projektudviklingen, 1 = Pejlemærket er delvist væsentligt i projektudviklingen, 0 = Pejlemærket er ikke væsentligt for projektudviklingen

Referenceprojekter:



Bæredygtigt træ-boligbygger med stærke fællesskaber i Ry, v. Vandkunsten

<https://vandkunsten.com/projects/balancen-ry-seniorbofaellesskab>

Foto: Vandkunsten



Træfacader i bæredygtigt modificeret træ, Kronborg Strandby i Helsingør, v. Arkitema

<https://www.arkitema.com/dk/projekt/kronborg-strandby>

Foto: Arkitema



Almennyttige og private boliger med fællesarealer og fælleshus med attraktiv udsigt, v. Vandkunsten

<https://vandkunsten.com/projects/huset-i-havnen-somaerk>

Foto: Vandkunsten



Boligbebyggelse med udgangspunkt i det eksisterende landskab og decentral parkering, Sjølundsparken i Hellebæk, v. Bente Aude og Boje Lundgaard

<https://sjoelundsparken.dk/>

Foto: vildmedhuse.dk



Boligbebyggelse med udgangspunkt i det eksisterende landskab. Decentral parkering og fælles grønne gårdrum, v. Vandkunsten

<https://vandkunsten.com/projects/bedre-billige-boliger>

Foto: Vandkunsten

3. Poppelgården

Arkitektur og bæredygtighed

Det blev drøftet, hvordan Poppelgården kan udvikles og hvordan attraktionsværdien og de bymæssige sammenhænge i området omkring Snekkersten Station og Poppelgården kan styrkes med en udviklingsplan.

For at styrke området som helhed, anbefalede rådet, at der indledningsvis udarbejdes et par scenarier for, hvad området kan blive til og hvad det kan gøre for byen. Desuden, at der gennemføres markedsdialog for at afdække, hvilke anvendelser der kunne være i spil – inden kommunens arealer udbydes til salg. Endelig anbefalede rådet, at der udarbejdes en udviklingsplan for det bedste/valgte scenarie, så kommunen får en strategi at udvikle efter.

Idet der er blandede ejerforhold i området og kommunen ikke forventes at kunne afsætte midler til byomdannelsen i én etape, er det Arkitekturrådets anbefaling, at der arbejdes med etapevis udvikling og at områdets aktører, grundejere og interessenter inddrages fra start. For yderligere at inddrage civilsamfundet

og for at skabe en varieret bebyggelse, foreslog rådet, at det overvejes, om Poppelgården kan udbydes til et byggefællesskab. Rådet pointerede, at kommunen kan bevare mest mulig styring med udviklingen ved at sælge de kommunale grundarealer i mindre bidder, og ved at bruge tid på at få de rette aktører og rådgivere med i processen.

Rådet anbefalede, at der i udviklingsplanen arbejdes med en mere tæt bebyggelse på parkeringsarealet ved stationen og en mere luftig bebyggelse ved Poppelgården og at der indarbejdes et bydelsmødested i bebyggelsen, hvor lokalsamfundet kan mødes omkring fællesspisning, værkstedsaktiviteter o.l. Områdets grønne træk bør efter rådets anbefaling bevares og styrkes, samtidig med at der gerne må skabes nogle kig over banen til Øresund.

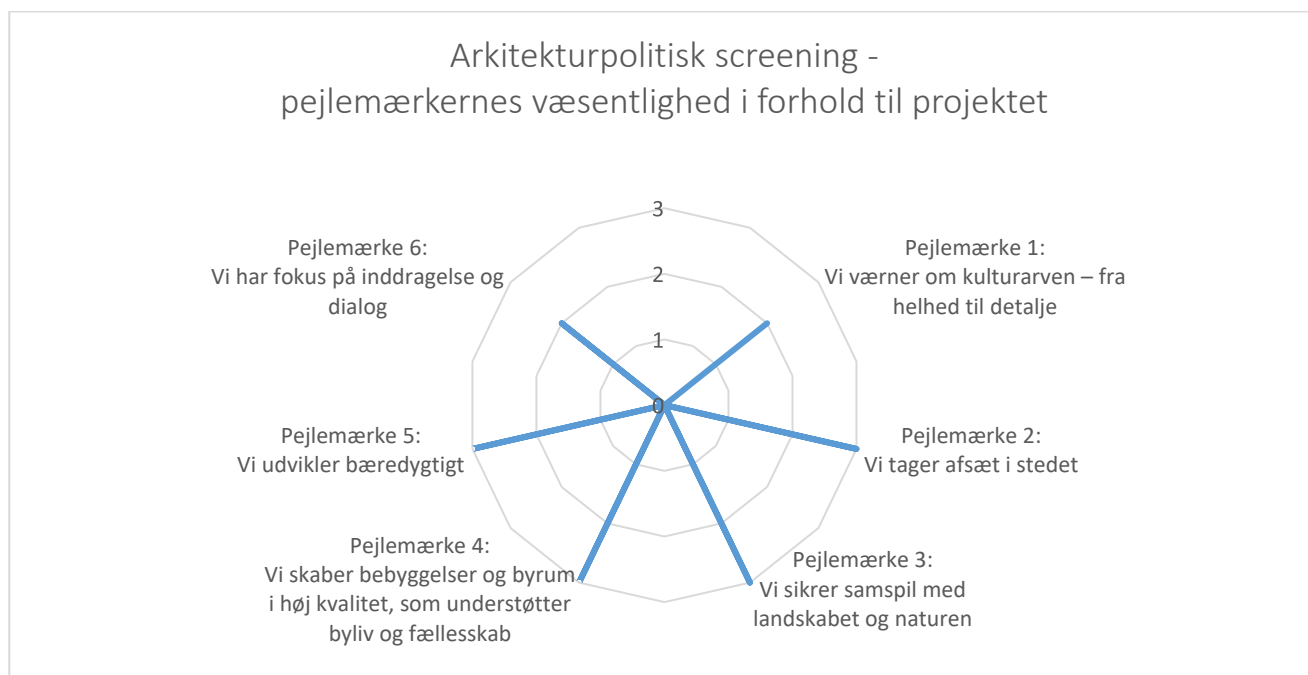
Bygningsmæssigt vurderede rådet, at Poppelgården er markant, med fine rumligheder og kontakt til den omgivende park - og at den rummer potentiale både ift. bæredygtighed, transformation og kulturhistorie, og kan bevares helt eller delvist i kommende bebyggelse.

I forhold til bæredygtighed, anbefalede rådet endvidere, at der i udviklingsplanen arbejdes med at:

- Styrke områdets bynatur og biodiversitet, bl.a. ved fortætning af de brede vejprofiler og ved at bevare mest muligt grønt i området
- Arbejde med indvendig isolering i transformationen af Poppelgården så arkitekturen bevares
- Bygge med biomasse og fortætte hvor det giver mening

Projektet i forhold til Arkitekturpolitikken

Alle pejlemærker i Arkitekturpolitikken er relevante at arbejde med i dette projekt:



Pointskala: 3 = Pejlemærket er i høj grad væsentligt i projektudviklingen, 2 = Pejlemærket er væsentligt i projektudviklingen, 1 = Pejlemærket er delvist væsentligt i projektudviklingen, 0 = Pejlemærket er ikke væsentligt for projektudviklingen

Referenceprojekter:



Fællesbyg i Køge Kyst, hvor beboerne selv har stået for at opføre en hel boligkarré i fællesskab

<https://koegekyst.dk/boliger/faellesbyg-koge-kyst/>

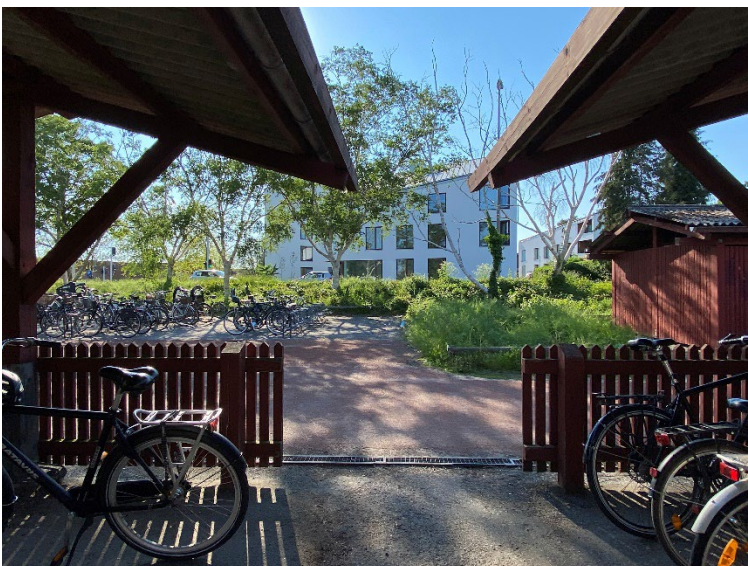
Foto: Dansk Arkitektur Center



Fortætning og klimatilpasning af gader med bynatur, Klimakvarteret på Østerbro i København, v. TREDJE NATUR

<https://klimakvarter.dk/byrum/>

Foto: TREDJE NATUR



Stationsområde og byrum med visuel sammenhæng med den omgivende bydel, Espergærde Station

Foto: Planværkstedet