



fortætning af helsingør - en fysisk analyse

entasis

christian + signe coid arkitekter MAA
www.entasis.dk
skt. peders strøde 34 a 2
1453 københavn k
t +45 33 33 95 25
f +45 33 33 92 35

indholdsfortegnelse

5.....indledning

6.....udfordring - mere by på samme plads

7.....perspektiv

8.....helsingørs fysiske kvaliteter

14.....udpegning af fortætningsområder

16.....fortætningsområdernes forskelligheder

18.....områdernes profiler og den etnologiske analyse

20.....område 1

38.....område 2

54.....område 3

70.....område 4

82.....byfunktioner i et overordnet byperspektiv

84.....strategi

85.....konklusion

indledning



Nærværende rapport er udarbejdet af entasis arkitekter for Helsingør Kommune.

Arbejdet er forløbet fra juni til oktober 2008 med henblik på, at materialet kan danne grundlag for nye initiativer i kommuneplanen for 2009.

Arbejdets mål har været at analysere Helsingør by og finde svar på, hvordan målsætningerne i kommunens notat "Ny vision og strategi for Helsingør Kommune" kan opnås gennem en fysisk fortætning af den eksisterende by. De overordnede mål, der vedrører den fysiske analyse, kan sammenfattes således:

- at der skabes et grundlag for, hvordan Helsingør by over de næste tolv år kan tiltrække 1.000 nye indbyggere i alderen 25-40 år.
- at der fokuseres på at tiltrække nye "opdyrkere", som ReD Associates har defineret i visionsrapporten "TÆTTERE PÅ – visioner og initiativer for Helsingør Kommune".
- at der rykkes "tættere på" det, der er Helsingørs vigtigste værdier.

Sideløbende med udviklingen af nærværende rapport er der foretaget en etnologisk undersøgelse, der har kortlagt nuværende og kommende borgeres ønsker til livet i den fremtidige by. Den etnologiske undersøgelse bliver gennemført af firmaet Hausenberg og består af en række interviews og workshops med borgere i og uden for kommunen. Resultatet kan læses i rapporten "Tæt by - tættere på - Etnologisk undersøgelse".

Nærværende rapport er entasis' svar på ovenstående udfordringer og præsenterer planlægningsmæssige anbefalinger til udviklingsprocessen i Helsingør Kommune. Rapporten fokuserer i højere grad på helheder og potentialer i Helsingør by end på byens begrænsninger og barrierer.

udfordring - mere by på samme plads

Siden Helsingørs grundlæggelse tilbage i det 13. århundrede har byen frit kunnet udvikle sig. Landskabet omkring byen har tjent som ressource til denne udvikling. Først til land- og skovbrug, siden som udvidelsesmuligheder for industri- og produktionsvirksomheder (typisk for beskidte til at ligge i byen) og senest som boligområder til den voksende befolkning.

Bymæssig ekspansion har gennem tiden været en bekvem løsning på mange byplanmæssige problemstillinger.

I stedet for at tilpasse nye byudviklingsbehov, så de kunne integreres inden for rammen af den eksisterende by, har man i stedet udlagt nye byområder i byens periferi. Karakteren af disse områder afspejler ofte det, de er tænkt til: at varetage og tilfredsstille snævre behov, hvorfor de tit fremstår stereotype og monofunktionelle. Resultatet er blevet en spredt by, hvor man i høj grad må transportere sig fra byområde til byområde for at få opfyldt forskellige behov. I takt med denne ekspansive udvikling rykker alt længere væk. Samtidig med at afstande øges, siver byens puls og fortættede atmosfære langsomt ud.

Landskabet har i mange år udgjort en næsten udtømmelig ressource, som man frit har kunnet udnytte. Dels i kraft af dets mange herlighedsværdier - dels i kraft af dets næsten uendelige mængder af plads. Landskabet udgør også i dag nogle af

Helsingørs mest eftertragtede kvaliteter.

Men byens udvidelse har haft konsekvenser for landskabet. Langsomt er naturen blevet fortrængt og de passive ressourcer er i dag ikke længere en udtømmelig kilde. Tværtimod må vi værne om det, vi har tilbage.

Set i et globalt perspektiv er Helsingør ikke et enestående tilfælde. Det areal, mennesker optager i verden, har gennem det seneste århundrede udvidet sig i et hastigt stigende tempo. En udvikling som giver enorme udfordringer – bl.a. set i lyset af de globale klimaforandringer og basale råstofressourcer, som vi i dag må konstatere, kan slippe op. Udpegningen af "Kongernes Nordsjælland" til nationalpark kan ses som reaktion på denne udvikling.

Når Helsingør så i dag er ved at nå sin grænse for hvor meget byen fysisk kan udvide sig, melder udfordringerne sig, idet udviklingen i fremtiden kun kan ske indadtil. Der skal med andre ord skabes mere by på samme plads. Udfordringen betyder en ændring i forståelsen af byen som vi kender den – både hvad angår det fysiske og de sociale rum. Fortætning handler altså om en ny situation i byens sociale selvforståelse og samliv. Der skal skabes flere kvadrater på samme plads samtidig med, at vi mentalt og socialt skal skabe mere plads og rum til hinanden, på trods af og fordi man rykker tættere sammen.



1857



1900



1948

behov

For at løse den forestående udfordring og fortætte byen med flere mennesker på samme plads er der behov for:

- At udpege hvilke tilbageværende bymæssige- og landskabelige kvaliteter man vil styrke og bevare i den fremtidige planlægning.
- At identificere hvor i byen man skal fortætte.
- At styrke og videreudvikle byens overordnede funktioner og binde byen bedre sammen.
- At skabe et varieret boligudbud i fortætningsområderne – også med henblik på at tiltrække 1.000 nye borgere.
- At skabe en rækkefølgeplan som sikrer at det der investeres i udviklingen også giver afkast - økonomisk, socialt og imagemæssigt.

perspektiv

Fortætning af mennesker i byen som vi kender den kan skabe mere liv, mere dynamik og en højere grad af inddragelse. Når fortætning tager udgangspunkt i den eksisterende bystruktur og med fokus på byens rum og byens liv og byens sammenhænge, kan interaktionen mellem mennesker være med til at give folk følelsen af en større grad af nærvær og tryghed. Fortætning uden mål kan derimod skabe ghettoer, der fremmer utryghed og aggression.

Når man rykker tættere sammen, bliver der samtidig mulighed for at skabe mere plads. Pladsen er et stort potentiale for, at byen også kan rumme nogle af landskabets store vidder og markante træk, som mange ønsker at komme tættere på.

helsingørs fysiske kvaliteter

Ro, nærhed, autenticitet og gådefuldhed, danne tilsammen grundlaget for kommunens nye motto: HELSINGØR - TÆTTERE PÅ.

Ud fra et arkitektonisk synspunkt har byen og landskabet stærke kvaliteter, der til sammen gør Helsingør unik. Ved målrettet at prioritere disse elementer i den fremtidige planlægning, kan byens profil styrkes, samtidig med at muligheden for at opleve de fire værdibaserede nøgleord forstærkes og kommer tættere på. Al planlægning bør derfor fremover have fokus på at værne om, synlig- og tilgængeliggøre byens grundlæggende landskabelige, bymæssige og historiske kvaliteter. Helsingør skal først og fremmest "tættere på" disse herligheder.



de blå værdier

sundet - horisonten - sverigesblik
kysten - stranden - havnen



sdr. strandvej



helsingør færdhavn



julebæk strand

de grønne værdier

teglstrup hegn - kongernes nordsjælland - nationalpark
skov - stier - løbe - cykle - gå - dyreliv - rekreation



gurrevej



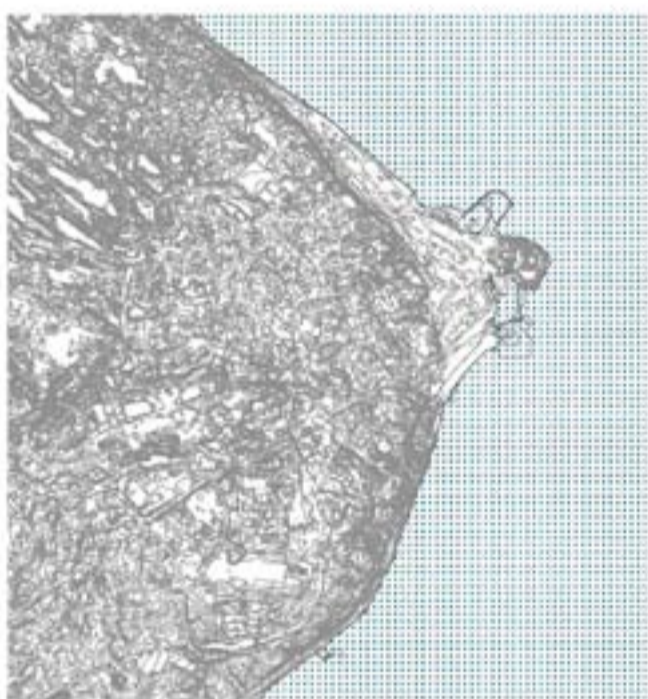
teglstrup hegn



teglstrup hegn

topografien

stejle skråninger - niveauspring - udkig



kongevejen



højstrupgård



højstrup

søerne

rekreative åndehuller - grønt - frodigt - fugtigt - dyreliv - lokalitet - mødested - gåture



sø ved blichersvej



reberbaneparken



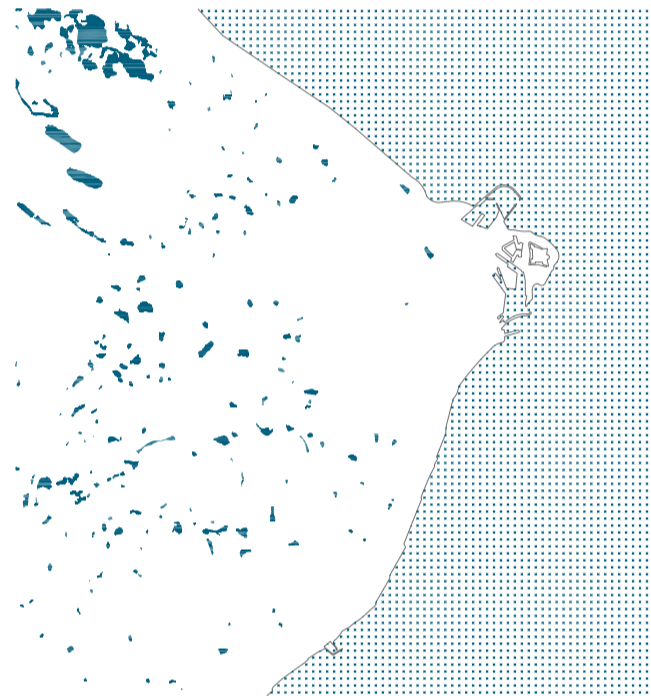
sø ved blichersvej



helsingør bibliotek



sø ved ole rømers vej





middelalderbyen

bykernen - tætheden - bylivet - historie
byrum - gårdrum - handel - høj gækvalitet



kig over byen



skyttenstræde



baggård i stengade



stengade



brostræde

historien

arven - sjælen - mystikken - ånden
kronborg - værftet - klostret - domkirken - stræderne



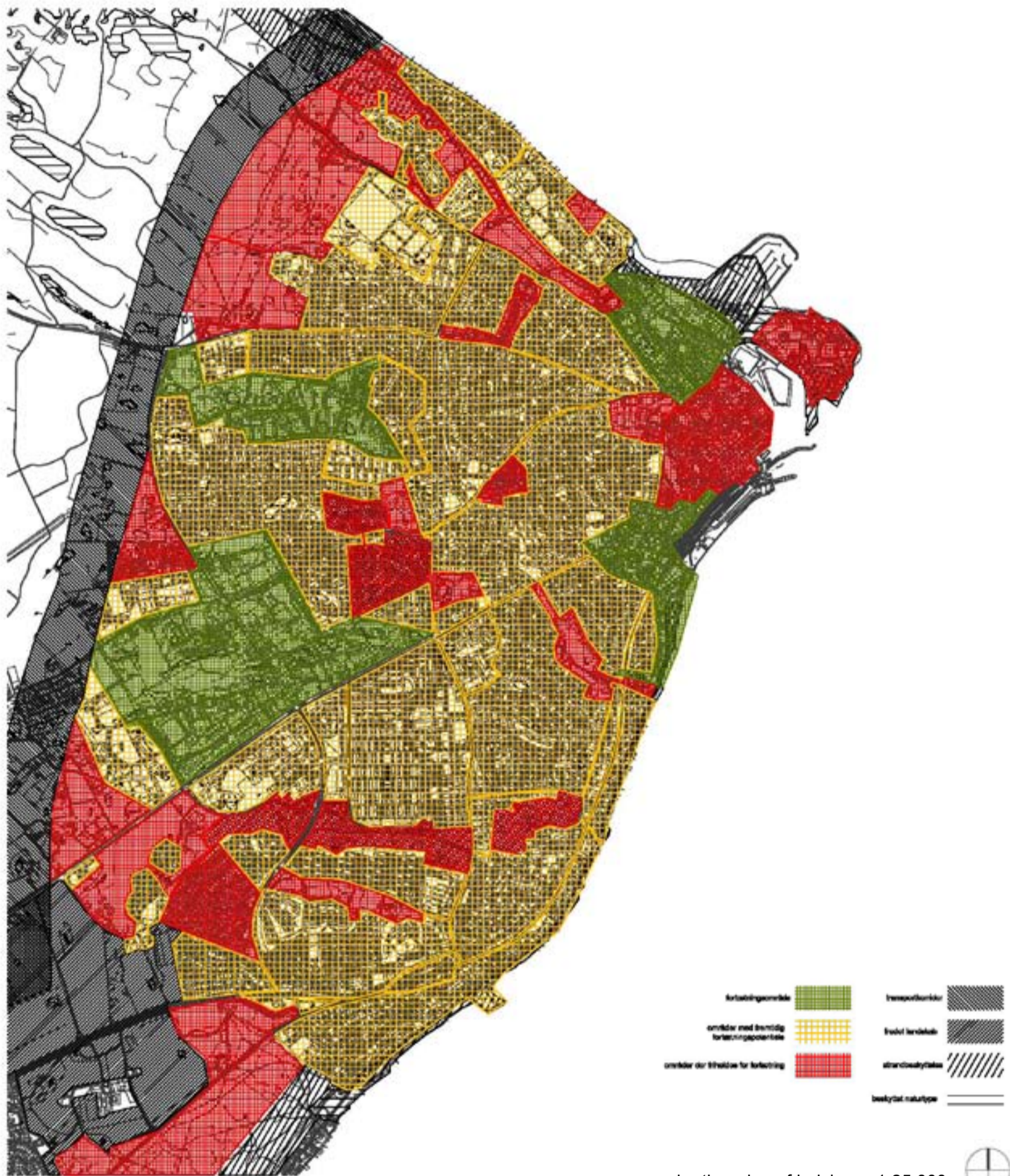
helsingør domkirke



karmeliter klostret



kronborg



udpegning af fortætningsområder



opdyrkerens mentale bykort - område med mulighed, hvor der er plads til initiativer.
Fra ReD Associates Visionsrapport

Som led i udpegningen af fortætningsområderne er byen i første omgang blevet analyseret i forhold til hvilke områder, der allerede er under omdannelse, har behov for fornyelse, og/eller hvor der er bedst mulig plads. Derudover er der skelet til de forskellige byområders identiteter, og hvor de ligger placeret i forhold til den overordnede bymæssige sammenhæng. Resultatet er blevet et kort, der inddeler byen i områder inden for tre kategorier: grønne, gule og røde områder.

Farverne er inspireret af lyssignalet og angiver oplagthed i forhold til den fremtidige udvikling:

Grøn

De grønne områder ligger prioriteringsmæssigt først for. Her er det mest oplagt at fortætte. Her er en åben identitet; her er plads, og her er muligheder for fornyelse. Kvaliteten af disse områder vil kunne øges ved en fortætningsindsats. De grønne områder er udpeget med særligt fokus på at skabe nye bymæssige tiltag, som skal tiltrække den gruppe, ReD Associates definerer som *opdyrkerne* i kommunens visionsrapport. Med de grønne områder skal Helsingørs målsætning, at tiltrække 1000 nye borgere inden for de næste 20 år nås.

Gul

Gule områder er et udtryk for områder, der bymæssigt og på egne betingelser fungerer i forhold til de funktioner, de er planlagt til. Områderne udtrykker ikke noget unikt, men virker i sammenhæng med andre områder. Det er vurderet, at der p.t. ikke er behov for egentlige ændringer i områderne. Det er de gule felter, kommunen skal rette fokus på, når der på længere sigt skal søges nye fortætningsområder. Forudsætningen for en formulering af retningslinier for udviklingen i de gule områder er et analysearbejde svarende til det, der i form af nærværende rapport ligger bag de grønne områder.

Rød



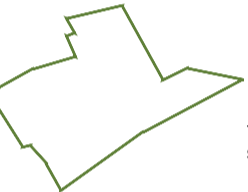

Den røde signatur er et område i byen, der i dag udtrykker en form for ideel tilstand. Det er områder, der har en klar identitet, og som hviler i sig selv. Områderne fungerer optimalt, hvad enten det er på egne betingelser eller i bymæssig sammenhæng.



1:25,000

fortætnings- områdernes forskelligheder

“tættere på” i fortætningsområderne

 <p>område 1 teglstrup hegn topografien søerne</p>	 <p>område 2 vandet byen historien</p>
 <p>område 4 teglstrup hegn topografien søerne</p>	 <p>område 3 vandet byen topografien</p>

De fire udpegede fortætningsområder – de grønne områder - udvikles med forskellige identiteter. Et områdes identitet baserer sig på områdets beliggenhed og nærhed til Helsingørs herligheder og tager afsæt i områdets nuværende karakter og potentialer.

De fire fortætningsområder skal opfylde forskellige behov og hver især bidrage til byens samlede plan og identitet. Områderne kan tilsammen tilbyde nuværende og kommende helsingørere en bred vifte af bolig-, arbejds- og aktivitetsmuligheder i byen.

Mod vest i Helsingørs udkant er udpeget to områder - område 1 og 4 - hvis nærhed til Teglstруп Hegn bliver et bærende element i den fremtidige udvikling.





Mod øst knytter område 2 og 3 sig til Helsingørs bykerne og historie. Begge områder udnytter og optimerer byens nærhed til vandet.

På tværs af denne opdeling vil de to områder mod syd - område 3 og 4 - have et livligt præg med en relativt høj grad af erhvervs- og fritidsaktiviteter.

Områderne mod nord - område 1 og 2 - vil i sammenligning være rolige områder, hvor der i højere grad satses på boliger.

Områdernes nummerering er alene en navngivning og skal ikke forstås som værdi- eller tidsmæssig prioritering.

de fire udpegede områders karakterer

	land	by
rolig	 <p>område 1</p>	 <p>område 2</p>
livlig	 <p>område 4</p>	 <p>område 3</p>

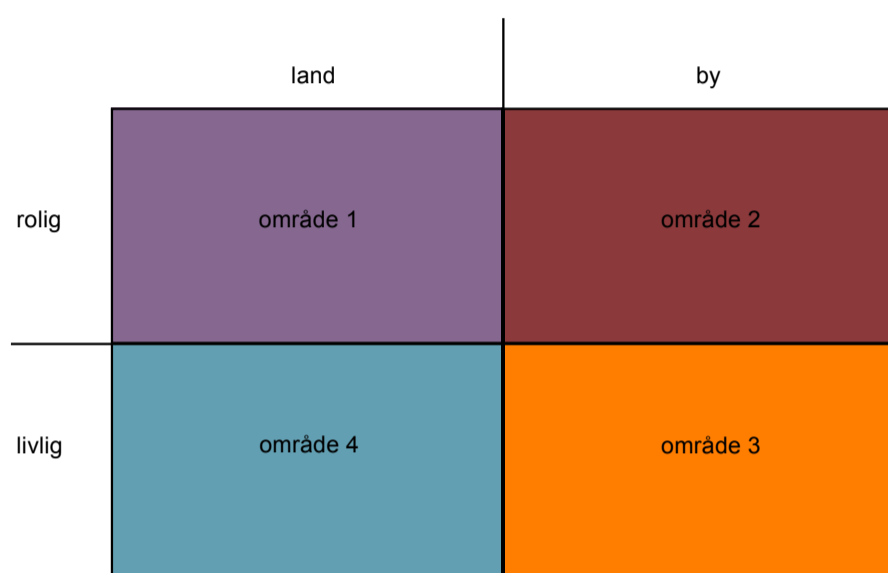


områdernes profiler og den etnologiske analyse

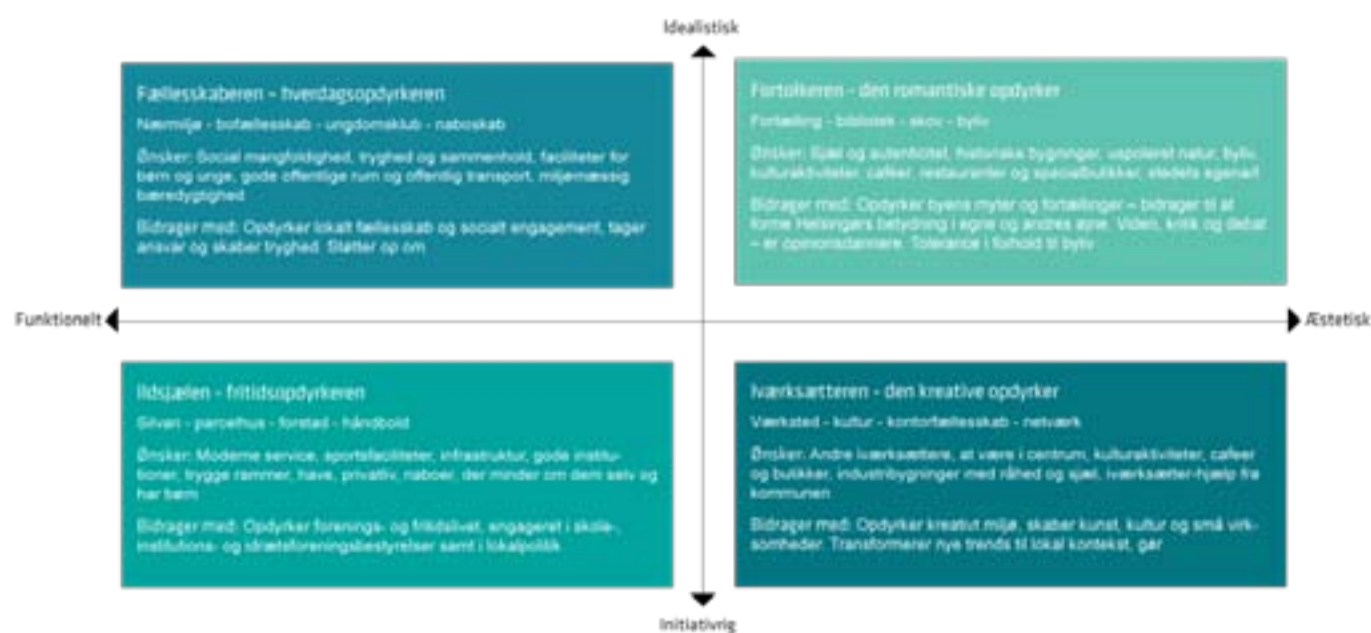
Hausenberg har på baggrund af telefoninterviews og workshops med både nuværende og potentielle helsingoranere videreudviklet Red Associates *opdyrker* begreb og tegner et billede af fire typer af *opdyrker*. For detaljeret beskrivelse af de fire typer henvises til Hausenbergs analyse.

Den etnologiske og den fysiske analyse er forløbet parallelt og har gensidigt påvirket hinanden. Udbyttet af den etnologiske analyse er således indarbejdet i udviklingen af de fire fortætningsområder. Den etnologiske analyse knytter *opdyrker* profiler til de enkelte fortætningsområder. Da vi generelt ønsker at skabe og understøtte social mangfoldighed, skal det dog bemærkes, at det enkelte område ikke er udviklet udelukkende til et specifikt *opdyrker* segment. Hausenbergs *opdyrker* identiteter skal være med til at definere og styrke det enkelte områdes profil, men i realiteten overlapper *opdyrker* typerne hinanden.

Man vil endvidere se, at alle typer ikke nødvendigvis er ligeligt tilgodeset med udviklingen af de fire fortætningsområder. Der vil være typer, der i højere grad tiltrækkes af eksisterende boligudbud og byområder i Helsingør, hvorfor de fire udviklingsområder også har som mål at skabe rocade i den eksisterende boligmasse, f.eks. ved at tiltrække det ældre segment, der hermed frigiver bl.a. parcelhuse til næste generation.



de fire områders identiteter



hausenberg - opdyrker typer

område 1

Område 1 ligger i Helsingørs nordvestlige udkant i umiddelbar nærhed af Teglstrup Hegn og er infrastrukturelt bundet sammen med byen via Kingosvej og Blichersvej. Området indeholder hovedsageligt boliger: flere stokbebyggelser og nogle mindre huse og rækkehuse, der for norges vedkommende står til udskiftning på kortere eller længere sigt. I området findes der også et lille center med et par mindre dagligvarebutikker og en grill. Desuden ligger Helsingør Hospital, Nordvestskolen og en filial af biblioteket inden for områdets afgrænsning.

Fortætning

Fortætning i område 1 er oplagt, fordi området kan honorere manges ønske om at bo i grønne omgivelser. Fortætning i område 1 er mulig, fordi der er plads: på hjørnet af Kingosvej-Blichersvej (nedrivningsmodne huse), det grønne område nord for Nordvestskolen og i de åbne arealer omkring hospitalet. Fortætning i område 1 er hensigtsmæssig, fordi det kan øge kvaliteten af det eksisterende område.

Det handler i første omgang om at skabe nogle kvaliteter, der kan strukturere og generere en udvikling og skabe en stærkere identitet. Området skal ganske enkelt bringes tættere på dets primære herlighed, naboen Teglstrup Hegn, samt dyrke områdets søer og landskabelige variationer.

En tur gennem området efterlader i høj grad det indtryk, at livet leves bag

nedrullede gardiner. Her er meget få faciliteter, der trækker beboerne ud i det offentlige rum. Der er store åbne – for ikke at sige tomme – arealer mellem blokkene vest for Kingosvej. Det forekommer én, at græsplænen og parkeringspladsen er de eneste tænkelige former for uderum. Her mangler rum med nærvær og ro til fællesskab og inddragelse, men også rum til konkrete aktiviteter og udfoldelse.

Landskabsrummet

Teglstrup Hegn, der i dag ikke er synderligt præsent i området, besidder en naturmæssig skønhed året rundt. Dets kvalitet er netop kraftfuld nok til at være den bærende kvalitet i en fortætningsstrategi: et skovbånd trækkes fra Klostermosevej ind forbi hospitalet og skolen og ind mellem blokkene vest og øst for Kingosvej. Der skabes et samlende landskabsrum til gavn for nuværende og nye beboere, og området får en ny grøn identitet.

Gennem skovbåndet anlægges en ny cykel-gang-forbindelse, Teglstrup Hegn stien, der forbinder byen med den kommende nationalpark. Stien laver et loop gennem område 4 og område 1 ud til Teglstrup Hegn, hvor skovens stisystem kobles til de blågrønne cykelruter og "Kongernes Nordsjælland".

I forbindelse med skovbåndet vil man komme tæt på områdets søer og vandhuller og opleve landskabets topografi.

Det grønne rum kan rumme



områdefotos



blichersvej



nordvestskolen



kingosvej



handel - hjørne kingosvej-blichersvej

nye rekreative funktioner, og nye boliger lægger sig ind i skovens kant eller helt ind mellem skovens træer.

De funktioner, der idag ligger i det grønne område nord for Nordvestskolen, f.eks. skolens boldbaner, kan integreres i det grønne skovbånd

Bymæssige tiltag

Bymæssige tiltag er tiltag, der understøtter områdets sociale liv eller opfylder behovet for møder og udveksling med andre mennesker. De kan henvende sig primært til lokalområdet. Det kan også være funktioner, der benyttes af den øvrige by.

Centralt i område 1 etableres et nyt bymæssigt tiltag - en ny bydelsplads. Et byrum af urban karakter, der fungerer som socialt samlingssted og kommercielt centrum. Pladsen er en udvidelse af det liv, der allerede er på færde i området, men som har alt for lidt plads og for dårlige betingelser til rigtigt at kunne udfolde sig. Pladsen er stedet, hvor områdets beboere mødes, og det lokale liv udfolder sig. På pladsen er der mulighed for f.eks. loppemarked, skoleteater og bydelsfest. I bygningerne rundt om pladsen findes de lokale handlende - her flytter de eksisterende butikker og f.eks. områdets forhåndenværende apotek ind og suppleres evt. med bager, frisør o.l.. Bygningerne kan også rumme andre mindre erhvervsdrivende som lægehus, tandlæge o.l.. Flytning af lokalbiblioteket fra Abildgårdsvej hertil vil styrke livet på pladsen.

I bebyggelsen rundt om bydelspladsen etableres et fælleshus. Her kan afholdes julefest, bingo, sølvbryllup, vælgermøde og foredrag. Fælleshuset kan måske suppleres med mindre lokaler, der kan huse aftenskole- og foreningsaktiviteter. Der kan også etableres mindre værksteder (f.eks. træværksted og cykelværksted) for områdets beboere.

Beliggenheden ved hjørnet af Kingosvej-Blichersvej er valgt ud fra stedets kvalitet som geografisk og infrastrukturelt centrum for området. Der er god opkobling til overordnede veje og til den nye cykelgangforbindelse gennem området. Desuden huser stedet allerede i dag områdets handel. Bydelspladsens gulv trækkes ud over de omkransende vejes kørebaner som hastighedsregulerende foranstaltning og ikke mindst for at synliggøre pladsen i bydelen.

Fra bydelspladsen etableres et byrum, der breder sig ned mellem stokkene i bebyggelsen vest for Kingosvej. Byrummet ses som et fodgængerstrøg, der kaster aktiviteter af sig ind mellem husenes (alt for store) mellemrum. Det kan være offentligt tilgængelige baner og pladser til sport og leg, beboerhaver mm. Strøget kobler bebyggelsen Abildvænget sammen med bydelspladsen og skovbåndet.

Bydelspladsen, stiforbindelsen, fodgængerstrøget og aktiviteterne i mellemrummene danner grobund for socialt liv i området samtidig med, at det giver bydelens åbne, offentlige rum karakter og nærvær.

Boliger

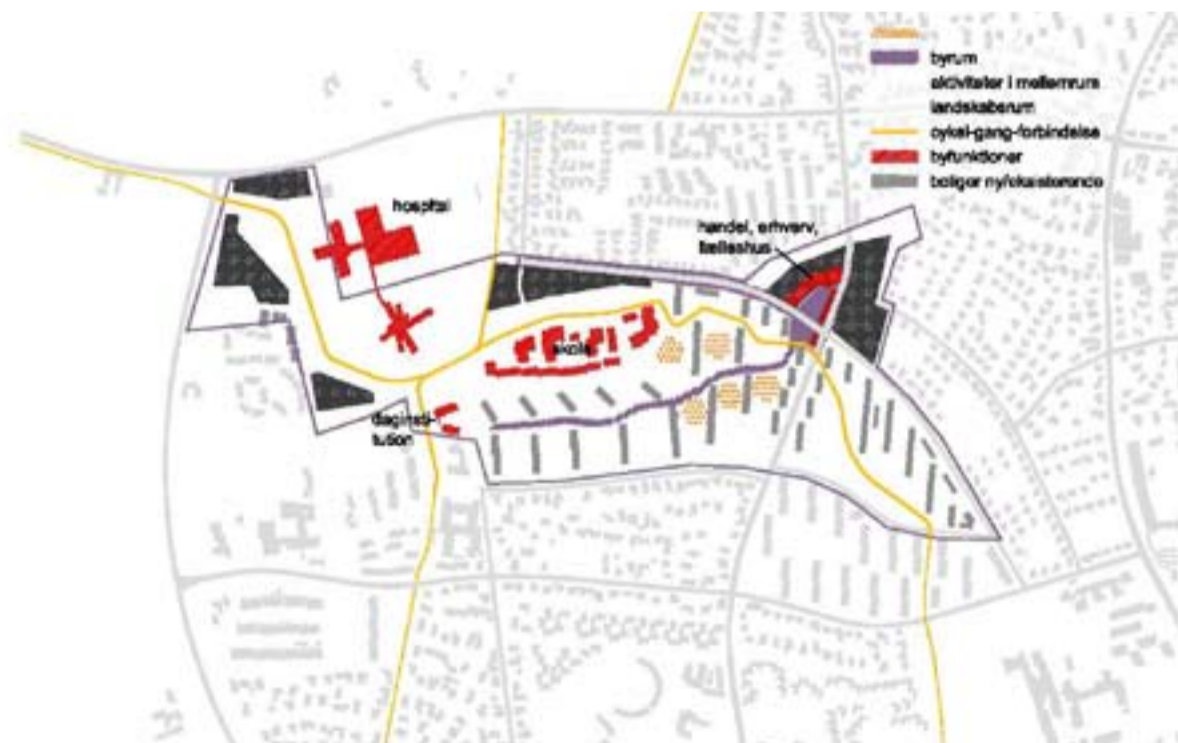
Nyopførte boliger i området henvender sig først og fremmest til mennesker, der ønsker at bo i grønne omgivelser.

En blandet befolknings-sammensætning bidrager til et mangfoldigt byliv. Boligstørrelser skal reflektere forskellige behov, selvom hovedvægten bør lægges på boliger egnede til familier og til par/ældre.

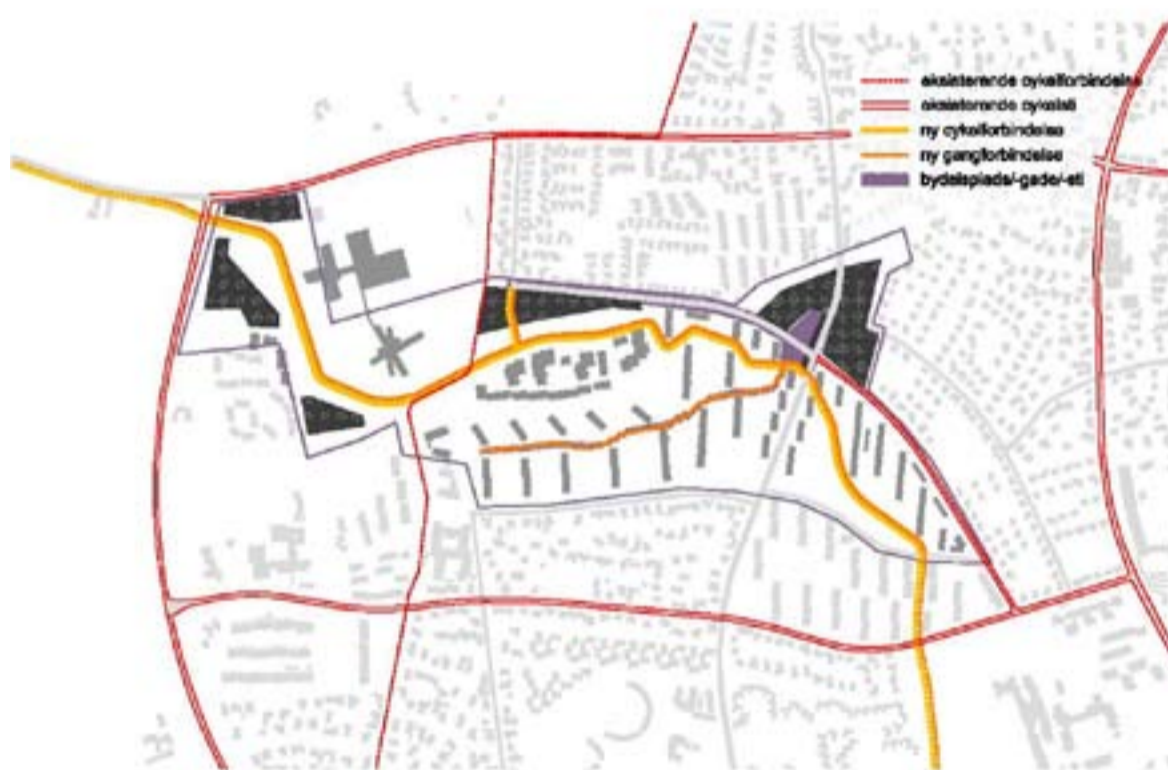
Alle boliger opføres tæt på det grønne. Størstedelen er i direkte forbindelse med det nye landskabsbånd og på hjørnet af Kingosvej-Blichersvej har boligerne ved den nye bydelsplads et grønt område i baghaven.

Yderst mod Teglstrup Hegn ved hospitalet tænkes bebyggelser i grupper. Det kan være række- eller klyngehuse i 2-3 etager i en bebyggelsesstruktur, der åbner sig ud mod og inddrager landskabet. Bygningshøjden kan øges til tre etager mod større, omgivende veje. Der kryttes små private haver/terrasser til nogle eller alle boliger. Fællesområder nedprioriteres til det absolut nødvendige: ankomstvej og parkering. Det er skovens og fælledens rum, der bliver rammen om et muligt fællesskab.

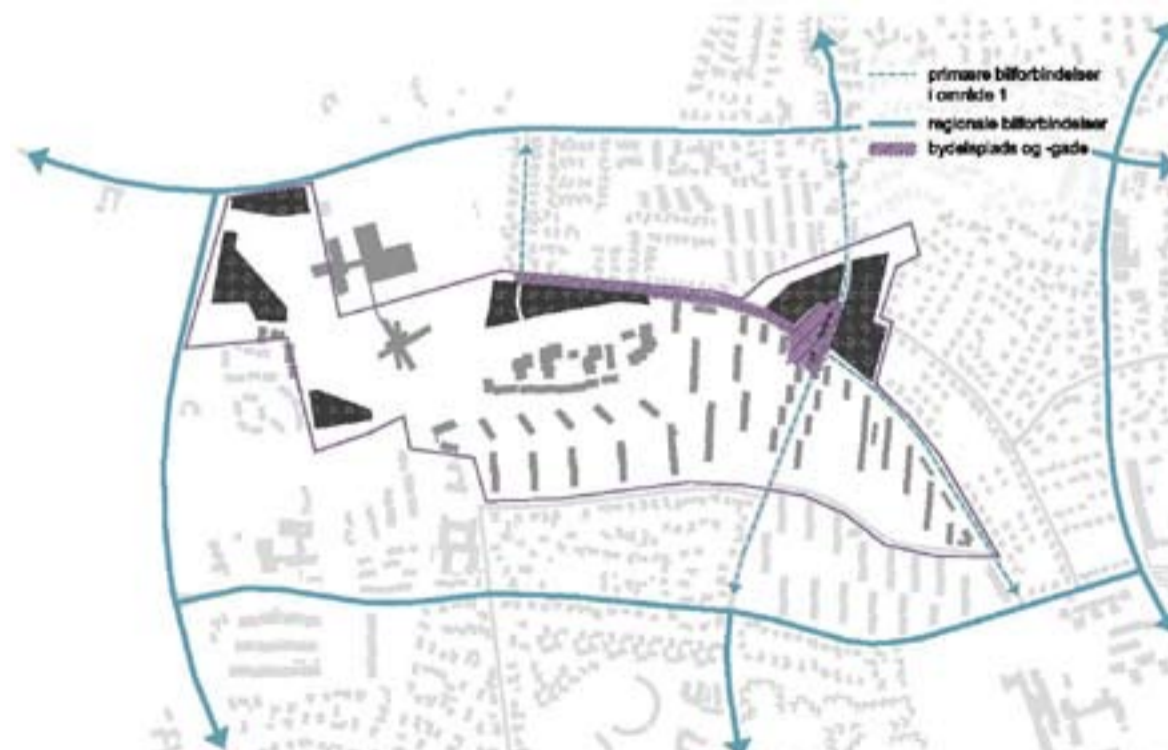
Nord for skolen langs Blichersvej lægges en boligbebyggelse ind i skovbæltet. Landskabet - den grønne fælled og træerne - trækkes ind mellem husene. Bebyggelsen lægger op til en høj grad af fællesskab. Bygningerne udformes som vinkel- eller stokbygninger i ca.



byrum - byfunktioner



net af nye forbindelser



biltrafik

tre etager hver med maks. 20 boligenheder. Pga. boligernes indbyrdes placering opstår der beskyttede rumligheder, som danner rammen om fælles udendørsophold og aktiviteter. Disse gårdrum er hævet for at muliggøre parkering i en plint i bygningens stueetage. Tagterrasser, altaner og forbindende altangange kan byde på en variation af private og halvprivate uderum.

På det nordvestlige hjørne af krydset Kingosvej-Blichersvej ligger i dag 11 mindre huse, der alle er nedrivningsmodne. Her placeres størstedelen af den nye bydelsplads. De omgivende bygninger danner byrummets vægge. For at skabe en velfungerende og veldefineret plads med tæthed og tryk er det vigtigt, at bebyggelsen er stort set sammenhængende og af en vis højde, volumen og tyngde. Der foreslås en bebyggelse mod pladsen i tre etager, mens bagvedliggende længer opføres i 1-2 etager. Fra bebyggelsen er der adgang til det bagvedliggende grønne område. En del af bebyggelsen kan huse seniorboliger. Som pladsens afgrænsning mod Kingosvej opføres en 1-etages bebyggelse evt. i form af mindre pavilloner indeholdende mindre handel, erhverv eller værksteder. Pladsens sydlige del afsluttes mod vest af en bygningsstok i den eksisterende bebyggelse. Øst for Kingosvej udvikles over tid en tilsvarende bebyggelse med høj tæthed, der yderligere bidrager med liv til pladsen.

Som en opgradering af boligkvaliteten i de eksisterende stokbebyggelser og som en yderligere aktivering

af uderum, kan der etableres direkte adgang fra disse bebyggelses stueetager til de mellemliggende grønne områder. Man kan evt. etablere halvprivate kantzoner langs bygningens facade, som det allerede i dag ses på indgangssiden i bebyggelsen vest for Kingosvej.

De bygninger, der rummer den eksisterende handel nedrives for at kunne etablere bydelspladsen og det sammenhængende skovbånd. De nuværende handelsdrivende kan genetablere deres butikker i den nye bebyggelse rundt om pladsen.

Infrastruktur

Ud over den nye (tilnærmelsesvis øst-vest-gående) stiforbindelse gennem skovbåndet, bringer den eksisterende Klostermosestien fodgængere og cyklister gennem område 1 i nord-sydgående retning. Klostermosestien, som foruden at køre sydover gennem område 4 og videre til Snekkersten Station, skal mod nord sikres en forbindelse helt ud til kysten - en strækning, der savnes idag.

Mindre stier anlægges på tværs af skovbæltet, fx stier fra Nordvestskolen på tværs af det grønne bælte til Blichersvej og stier fra den nye Teglstrop Hegn Stien til nye bebyggelser.

Den bestående infrastruktur i området er velfungerende og videreføres stort set uændret, hvad angår biltrafik. En hastighedsdæmpning i forbindelse med den nye bydelsplads er hensigtsmæssig



kingohusene



abildvænget



kingosvej



blichersvej



abildvænget



blichersvej mod nord - set fra krydset med kingosvej



biblioteksfilial



blichersvej mod syd - set fra krydset med kingosvej



og ligeledes på Blichersvej på strækningen fra Kingosvej til Spættevej. Denne vej bliver ankomsten til de nye boliger. Her færdes mange dagligt, og for udefrakommende får man her det første indtryk af områdets karakter og liv. Vejstrækningen skal derfor med få midler (belægning, belysning, beplantning mm) gives en mere bymæssig og opholdsrig karakter.

Parkering etableres i direkte forbindelse med boliger og i mindre omfang i forbindelse med pladsen.

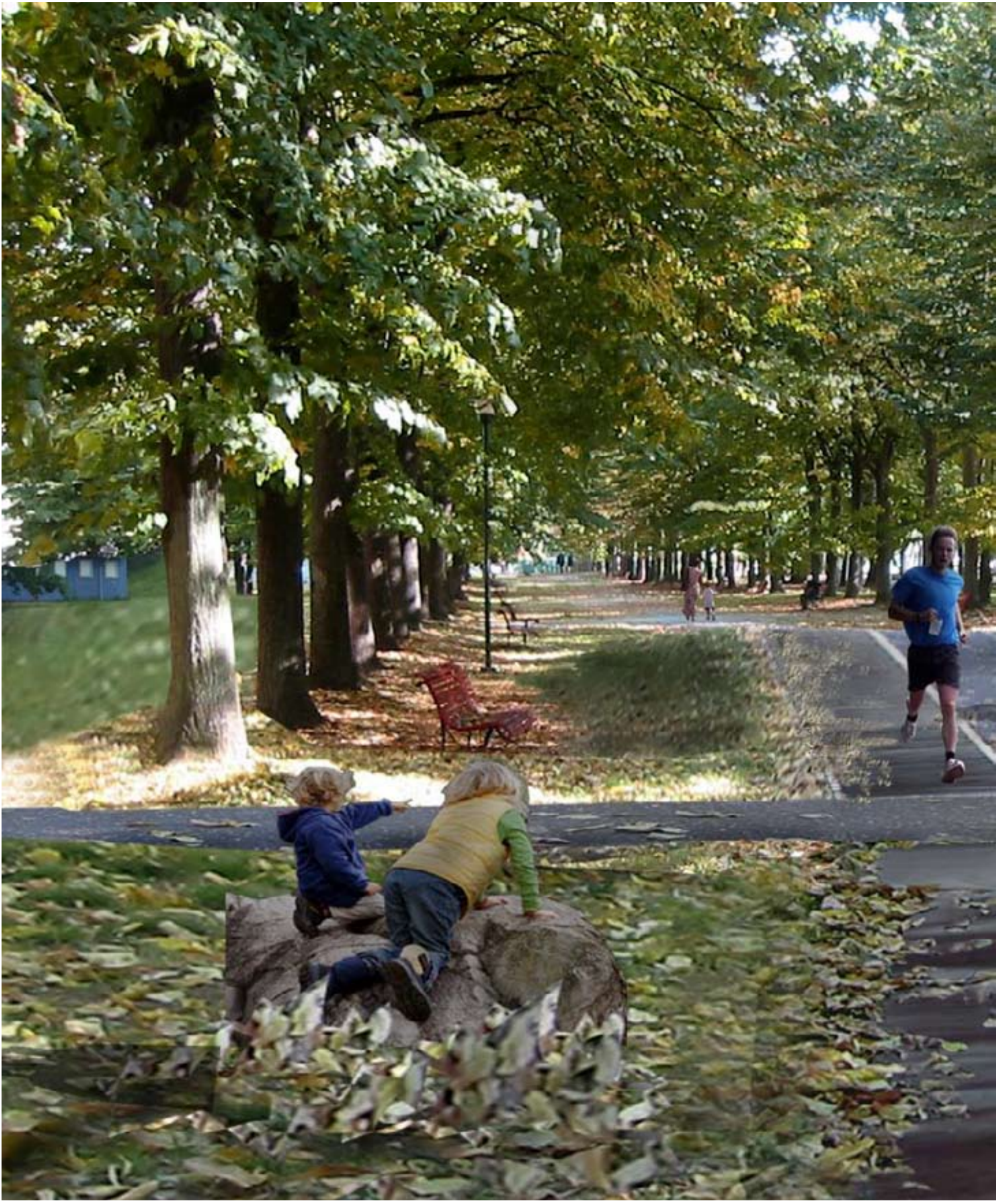
Fællesskab – ejerskab

At skabe de rette fysiske rammer er en vigtig forudsætning for, at fællesskab kan opstå og udfolde sig. Fællesskab styrkes også ved, at beboerne har et fælles projekt. Bliver man inddraget i beslutnings- og udførelsesprocesser, får man en ejerskabsfølelse til og ansvarsfølelse over for projektet. Fællesskab lykkes bedst, når den enkelte tager ansvar for egne handlinger.

Det kan derfor være en spirekasse for kommende fællesskaber, hvis borgerne i område 1 allerede i planlægningsfasen bliver inddraget i udviklingen af området og allerhelst også i udførelsen – det kan fx være, at den enkelte borger vælger sit eget træ og planter det i skovbåndet.









visualisering af det foreslåede skovbånd
- en ny rekreativ forbindelse til teglstrup hegn



snit aa 1:500

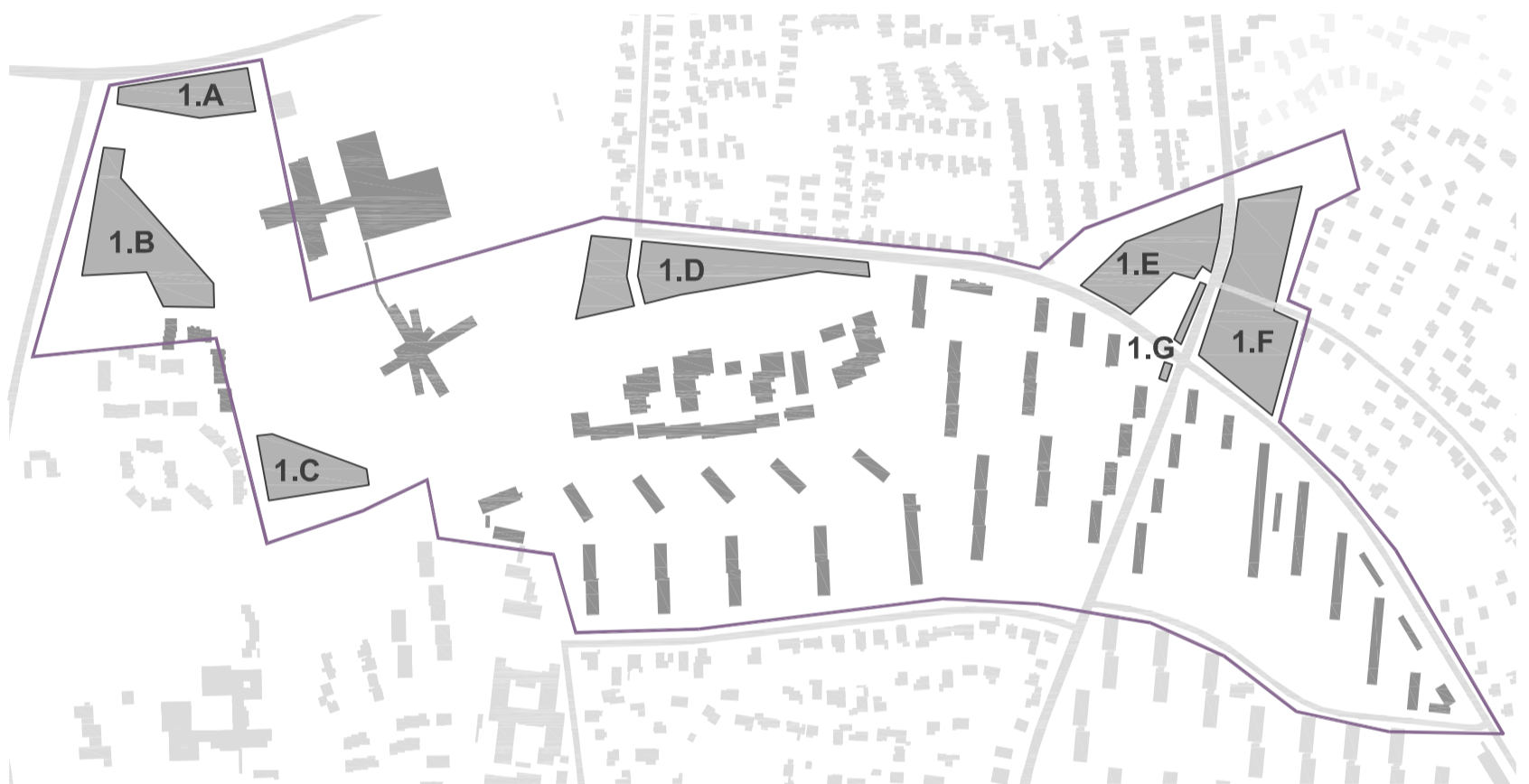


1:1.000





visualisering af den foreslåede bydelsplads
- en udvidet plads for handel og social udveksling mellem områdets beboere



område 1 samlet	
antal boliger min./max.:	260/366

referencer



tæt på naturen - 1.A



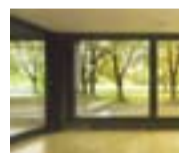
1.A og 1.B



1.B og 1.C



fælles gårdrum - 1.B og 1.C



1.B og 1.C



tæt på naturen - bo i det grønne 1.B og 1.C



fælles terrasser - 1.D



boliger i naturmaterialer



kig til det grønne - 1.D



1.D

faktaboks

1.A faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	2-3
samtet boligareal (min./max.):	5.000 - 7.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	220 m ²
antal boliger (min./max.):	20/30 boliger
kommunal ejet grund:	nej

1.B faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	2-3
samtet boligareal (min./max.):	10.000 - 15.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	200 m ²
antal boliger (min./max.):	60/75 boliger
kommunal ejet grund:	nej

1.C faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	2-3
samtet boligareal (min./max.):	3.200 - 4.800 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	120 m ²
antal boliger (min./max.):	26/40 boliger
kommunal ejet grund:	nej

1.D faktaboks:

max. bygningshøjde:	10(13) meter
max. etager:	2-3-(4)
samtet boligareal (min./max.):	9.000 - 12.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	120 m ²
antal boliger (min./max.):	75/100 boliger
kommunal ejet grund:	ja

faktaboks

referencer

1.E faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	1-2-3
samlet boligareal (min./max.):	4.000 - 5.400 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	90 m ²
antal boliger (min./max.):	45/60 boliger
fællesledd/værstæder:	op til 500 m ²
detailhandel:	op til 1.500 m ²
kommunal ejet grund:	nej

1.F faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	1-2-3
samlet boligareal (min./max.):	4.500 - 8.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	100 m ²
antal boliger (min./max.):	45/60 boliger
kommunal ejet grund:	nej

1.G faktaboks:

max. bygningshøjde:	4 meter
etager:	1
detailhandel:	600 m ²
kommunal ejet grund:	nej

område 1 samlet:

antal boliger min./max.:	260/365
--------------------------	---------



tæt på hinanden - 1.E og 1.F



privat - halvprivat - fælles - 1.E og 1.F



private gårdrum - 1.B

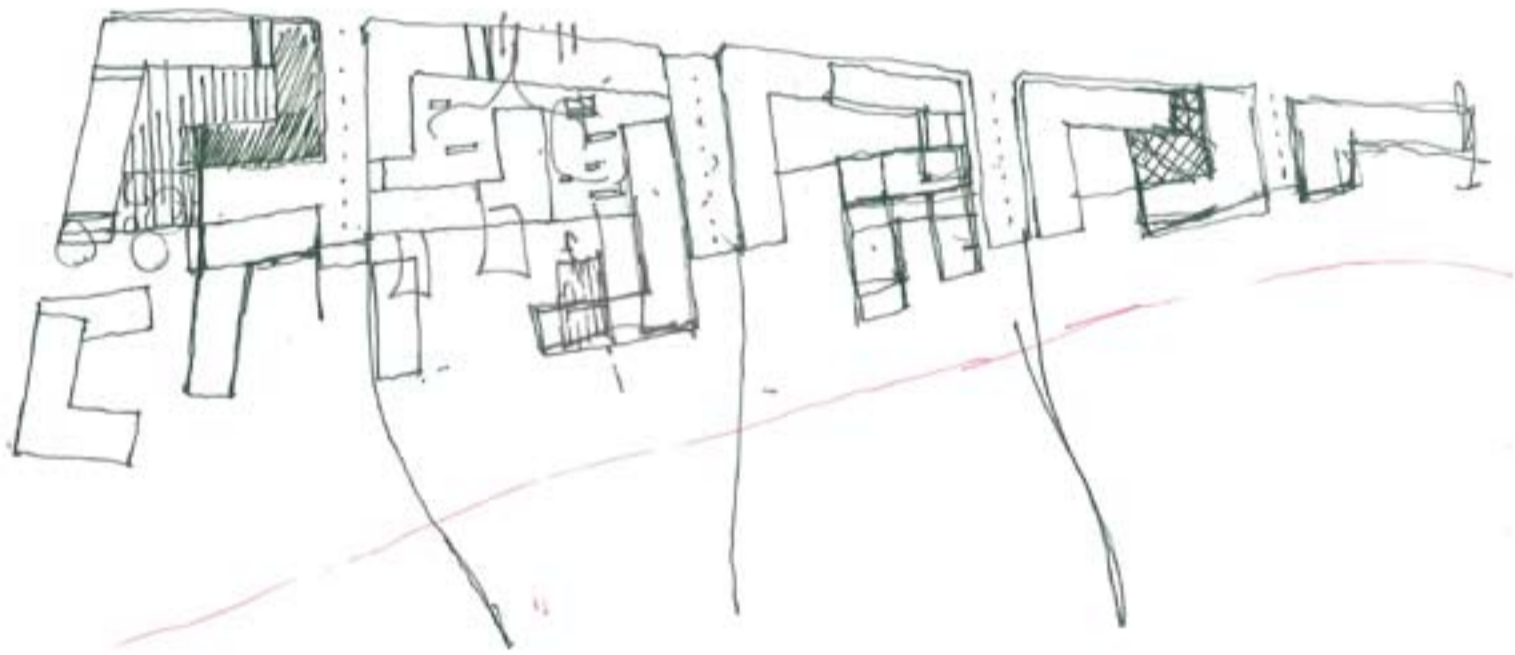


1.A og 1.B



fællesskab - 1.E og 1.F

skitse



LANDSCAP - FLOWERS

område 2

Område 2 knytter sig til Helsingørs bykerne og kyst- og havnearealerne med det kommende Kulturværft og søfartsmuseum samt Kronborg, Nordhavnen og Grønnehavn Strand. Området strækker sig fra kysten/havnen ind til Marienlyst Allé og fra Kronborgvej op til området ved Lappen.

Fortætning

Fortætning i område 2 er mulig, fordi der er plads: i området mellem Grønnehavn Strand og Sanct Anna Gade/Lappen, i området omkring Slotsgården og som huller i den eksisterende by, særligt ved I.L. Tvedes Vej og Kronborgvej.

Fortætning i område 2 er oplagt fordi, området kan honorere manges ønske om at bo tæt på bykernen og de "blå værdier". Ideen er at bygge videre på den eksisterende bystruktur - kendt fra den indre by og området selv - med klart definerede gade- og pladsrum formet af bymæssige karré- og randbebyggelser.

I område 2 kan man bo bekvemt: i lejlighed med adgang til uderum som altan eller fælles gårdrum, med korte afstande både til bykernens handel og liv, til stationen foruden de historiske perler, Helsingør har at byde på. Man kan let gøre brug af Kulturværftets kulturtilbud og de rekreative muligheder på stranden og havnen. I modsætning til område 1 er det her ikke nødvendigt med "den store historie" til at binde udviklingen op på - det hele ligger lige uden for gadedøren. Område 2 vil tiltrække mennesker, der lægger vægt på at bo i ordnede og æstetiske omgivelser. Identitetsmæssigt vil området kunne drage fordel af de i forvejen højt profilerede

bolig- og byområder langs den nordlige Strandvej. Området vil tiltrække såvel en yngre som - og nok især- en ældre befolkningsgruppe, hvor krav om børnevenlighed og -udfoldelse kommer i anden række.

Herligheder

Området er forkælet med herligheder. En bred vifte af "blå værdier" i form af Grønnehavn strand, Nordhavnen (inkl. udvidelsesplanerne), værftet i maritime omgivelser og kig over sundet til Sverige. Historien er repræsenteret ved Kronborg og Marienlyst Slot, med de historiske huse på Lappen, og området ligger lige op ad den historiske bymidte. Grunden mellem Lappen og campingpladsen har ligeledes historiske værdier der ses som et potentiale for området. Reberbaneparken udgør et fint, stemningsfuldt åndehul i bydelen, mens det smukke grønne træ, Marienlystskoven, dramatisk hæver sig op til 25 m over havet parallelt med kysten.

Bymæssige tiltag og forbindelser

At bo i område 2 betyder, at man bor i byen. På gaden møder man naboen, men også anonyme ansigter - mennesker udefra, der har et ærinde i området. Områdets mange attraktioner tiltrækker borgere og turister fra nær og fjern. Det betyder, at nye bytiltag med fordel henvender sig ikke blot til lokalsamfundet, men også til denne udefra kommende gruppe. Med fortætning og et større antal mennesker fra den øvrige by åbnes mulighed for at etablere aktiviteter og handel i bydelen, som den nuværende lokalbefolkning alene ikke vil



områdefotos



tæt på historien - værflet



tæt urban struktur - fra helsingørs bymidte



gemersvej



nordhavnen med udsigt til kronborg



biblioteket - ny funktion



campingpladsen ved stranden



reberbaneparken



tæt på stranden - grønnehave strand

kunne holde levedygtigt. Den første betingelse for at invitere folk til området er, at området er godt forbundet med den øvrige by. Eksisterende cykel- og gangforbindelser styrkes og tydeliggøres, fx forbindelsen fra parcelhusområdet via Ørebakken og Claessensvej samt forbindelsen fra bykernen via Sanct Anna Gade. Sidstnævnte gade gøres til "bydelsgade" – gaden får et løft via belægning og beplantning, og her tilstræbes at samle funktioner, der giver gaden et levende og aktivt præg, fx handel og erhverv i stueetagerne. Gående og cyklende vil foretrække en rute i interessante omgivelser, og det vil dermed få en selvforstærkende virkning på gadens liv. Der etableres også en cykelforbindelse langs med Hornbækbanens tracé. Forbindelsen føre fra Helsingør bykerne gennem område 2's hjerte til Kongens Have. Til sidst skal nævnes, at havnen vil få et mere vibrerende liv, hvis dens "cul-de-sac"-situation ændres. Dette gøres ved at forlænge Claessensvej gennem Gummigrunden, så både bløde og hårde trafikanter kommer helt ned omkring havnearealerne og kan loope tilbage til byen via den eksisterende havneforbindelse Strandpromenaden/ Kronborgvej.

I område 2's hjerte – knudepunkt for gående, cyklister og Hornbækbanen - etableres en bydelsplads. Pladsen skal være med til at give bydelen sit eget lokale omdrejningspunkt med en identitet, der spiller på og accentuerer områdets unikke placering og fungerer

som porten til vandet. Det skal være et urbant byrum, der fungerer som et rekreativt ophold understøttet af cafe, restaurant, handel og kulturelle aktiviteter i de omgivende bygninger. Pladsens liv understøttes af cyklister færden langs Hornbækbanen, togets regelmæssige tilsynekomst og stop på pladsen samt af bydelens "fodgængernerve". Denne allerede nævnte forbindelse går fra bykernen via bydelsgaden Sanct Anna Gade over den åbne plads i Allégades skarpe sving, gennem Stenvinkelsvej, over bydelspladsen og gennem Øresundsakvariet ned til havnen.

Pladsen på Allégade er i dag en mindre, indhegnet grønning med legeplads. Den bør komme områdets beboere og besøgende tilgode: grønningen åbnes og omdannes til et urbant byrum, stadig med grøn karakter, der fortsat huser legepladsen og måske en bænk, hvor man kan tage en pause og nyde solen, mens man følger med i pladsens liv og den gennemstrømmende trafik.

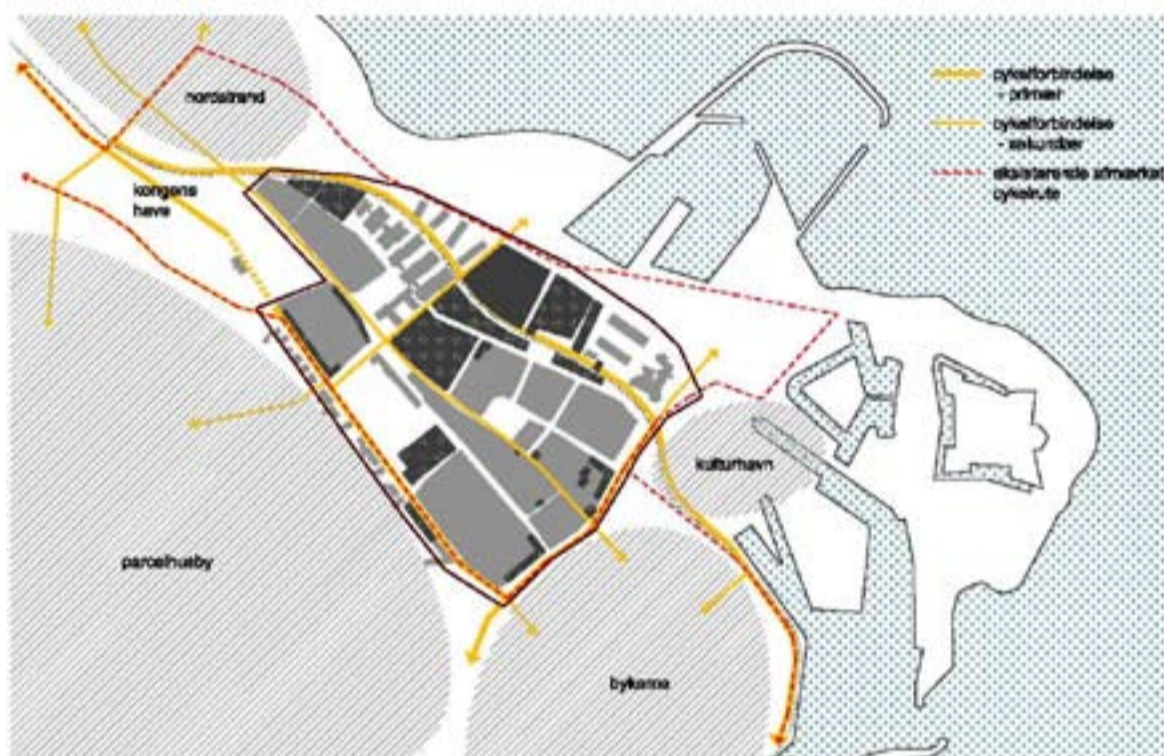
Når Helsingørs hovedbibliotek flytter ned på Kulturværftet, åbnes der for nye funktioner på denne grund mellem Marienlyst Alle og Lundegade. På grund af den særligt smukke beliggenhed ved Reberbaneparken bør der i fremtiden fortsat være en offentligt tilgængelig funktion på dette sted, således at flest mulige Helsingoranere får glæde af udsigten til dette åndehul. Vi foreslår en sportsfunktion, fx en svømmehal eller et kurbad evt. med tilhørende træningscenter. Det er faciliteter, der bruges af unge som ældre på forskellige tidspunkter af



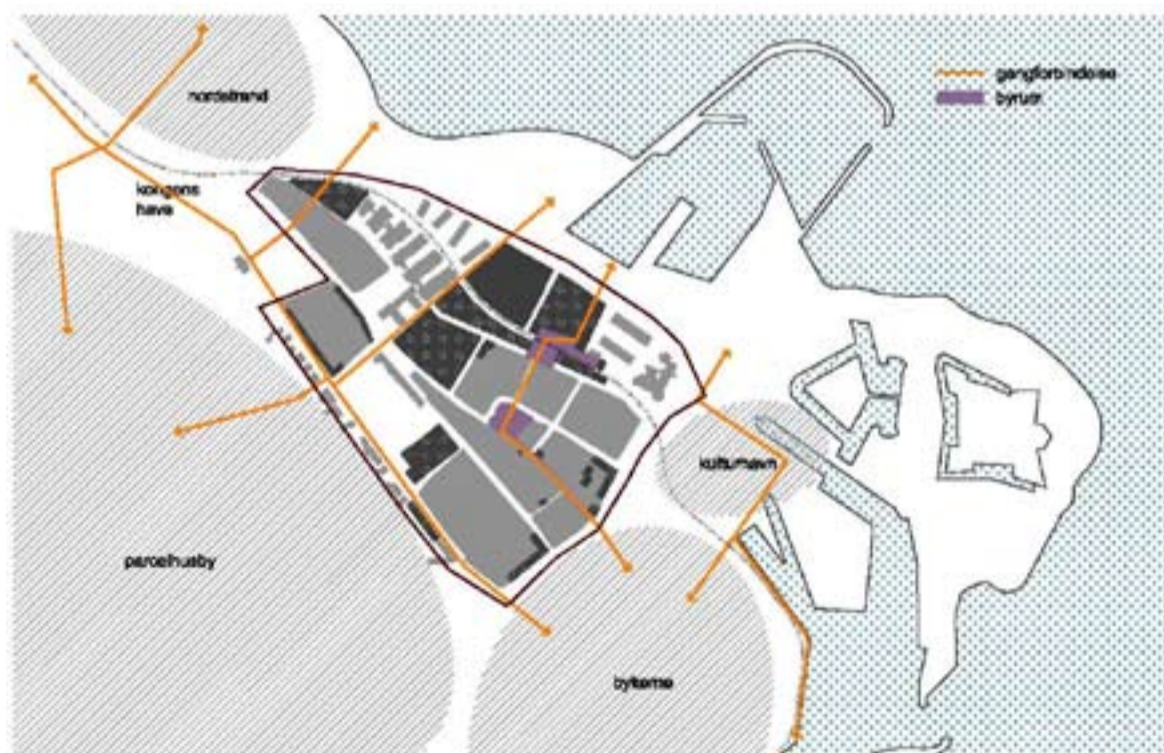
herligheder



biltrafik



cyklister



fodgængere

dagen, fx også skolen. En offentlig funktion i stueetagen vil kunne kombineres med erhverv og bolig på øvre etager, idet bygningshøjden på dette sted uden problemer kan øges til at svare til skolens bygninger på 3-4 etager. I Reberbaneparkens hemmelige oase mødes man og får en sludder, når man har brug for et afbræk i dagens gøremål.

Også Øresundsakvariet har ønsker om at udvide deres faciliteter. Dette kan meget vel tænkes opkoblet på den nye bydelsplads. Desuden vil en gangforbindelse fra den nye bydelsplads til havnen synliggøre akvariet i bydelen og skabe en port mellem byen og havet.

Infrastruktur

Hornbækbanen er fortsat en vigtig offentlig forbindelse langs kysten nord for Helsingør. Banen kan med fordel omlægges til en letbane, der vil mindske den barriere mellem byen og havnen/kysten, som toget og skinnerne udgør idag. Med en forøgelse af indbyggertallet i område 2 vil Grønnehave Station blive mere frekventeret og vil være placeret helt centralt i området på den nye bydelsplads.

Den eksisterende hovedrute for bilister fra bykernen ad Allégade, Sct. Anna Gade, Lappen og videre af Nordre Strandvej bibeholdes fremover. Det anbefales, at alle øvrige gader i område 2 indrettes efter "shared space" princippet. Shared space betyder, at alle trafikanter deler gaden på lige vilkår. Her færdes man med en hastighed, der gør, at man kan reagere på øvrige trafikanters bevægelser. Som eksempler på shared space

kan nævnes Studiestræde og Strædet parallelt med Strøget i Københavns indre by.

Parkering til nye boliger og erhverv skal etableres i konstruktion, dvs. i parkeringskældre/-etager i forbindelse med den enkelte bygning. Parkering i stueetagen må dog ikke optage facadeplads ud til gaden, da funktionen på ingen måder bidrager til interessante gaderum. For at afhjælpe bykernens parkeringsproblemer foreslås større parkeringskældre under nye (infill-)bygninger ved I.L.Tvedes Vej og Kronborgvej.

Erhverv og handel

Diversitet i byens funktioner og mennesker der bevæger sig i gaderne, er en vigtig faktor for, at byen opfattes som levende. Den gående har brug for varierede oplevelser i gaden og noget at fæstne blikket på. Udadvendte funktioner i bygningernes stueetager bidrager til at aktivere gaderummet. I område 2 indrettes stueetager med handels- og erhvervsaktiviteter i de gaderum og byrum, hvor man ønsker at skabe mest liv og aktivitet. Det handler om Sanct Anna Gade, forlængelsen af Claessensvej og den nye bydelsplads. Det kan være kontorer, små værksteder, butikker, klinikker o.l.

Helsingørs bykernes liv er 100% afhængigt af et aktivt handelsliv - en type byliv, der er højt skattet af Helsingørs borgere og turister. Derfor bør der i område 2 ikke skabes konkurrence til dette handelscentrum. Den handel, der planlægges i område 2 skal for det første "forsørge" områdets egne beboere på

daglig basis og på sigt ses som supplement og synergi til bykernens butikker. Her tænkes der på en større fødevarerbutik og i umiddelbar nærhed hertil ved bydelspladsen foreslås en markedshal for bl.a. specialvarer, delikatesser, frugt, grønt og blomster.

Turisme

Turister vil opholde sig der, hvor tingene sker. På grund af område 2's placering midt i herlighederne - de blå og de historiske - samt nærheden til bykernen, er det oplagt at integrere turistfunktioner i området. Allerede i dag findes en lille campingplads, et vandrehjem og Hotel Marienlyst med Casino ved denne bydel, der også byder på turistattraktioner som Øresundsakvariet, Nordhavnen, Søfartsmuseet, Kronborg og arrangementer på Kulturværftet. Det vil være oplagt at bygge et eller flere hoteller i området. Når den resterende del af værftet om en snes år forlades af Siemens, vil denne bygning bl.a. kunne huse turistegnede funktioner. Ligeså det tidligere privathospital "Hamlet" - denne bygning kunne genanvendes til turistformål, men den centrale placering på overgangen mellem by, havn og Kronborg gør det oplagt at investere i nyt byggeri på denne grund. Desuden har Helsingør Kommune planer om et tiltag til helårsturisme i Sommarivaområdet længere ude af Strandvejen. Et tiltag der ligger i fin forlængelse af strategien i område 2.

Fortætning og boliger

Område 2's nye bebyggelse er en fortsættelse af bydelens karakteristiske randbebyggelse. Bygningerne følger gaderne

og danner tætte byrum, som giver præcise kig til hav, havn og strand og giver ly for den vind, der til tider præger kystområderne. Bygningerne har en højde på 2-4 etager afhængigt af omgivelserne. Bygningshøjden skal ikke nødvendigvis mime nabobygningens, men afpasses denne. I området er det ikke den enkelte bygnings arkitektur og udtryk, der træder frem. Bygningerne underordner sig den bymæssige helhed og danner baggrund for det essentielle, nemlig bylivet og herlighederne. Det bliver også afgørende for skalaen i området, at bygningsvolumener opdeles i mindre byhuse af den størrelsesorden, der kendetegner området i dag.

Boligernes størrelse og typer skal naturligvis reflektere de menneskers behov, man ønsker at tiltrække. Området ses som ideelt til den gruppe af både yngre og ældre, der aktivt vil gøre brug af bykernens og bydelens rum og liv og de omkringliggende rekreative arealer. Det vil typisk være par og enlige. Især for målgruppen af ældre borgere, der overvejer at skifte villaen ud med en bynær lejlighed, vil der være krav om et vist niveau af komfort og eksklusivitet i boligen. De søger som regel lejligheder af samme størrelse som familier. Det vil for mange også være et must, at der er tilknyttet udeopholdsrum af god kvalitet til lejligheden. Det kan være private eller halvprivate uderum: altaner, tagterrasser eller gårdhaver/gårdrum. For at skabe mangfoldighed bør man desuden etablere små boliger som decideret ældre- eller ungdomsboliger i området.



kongens have



marienlyst



slotsgården



claessensvej



byrum



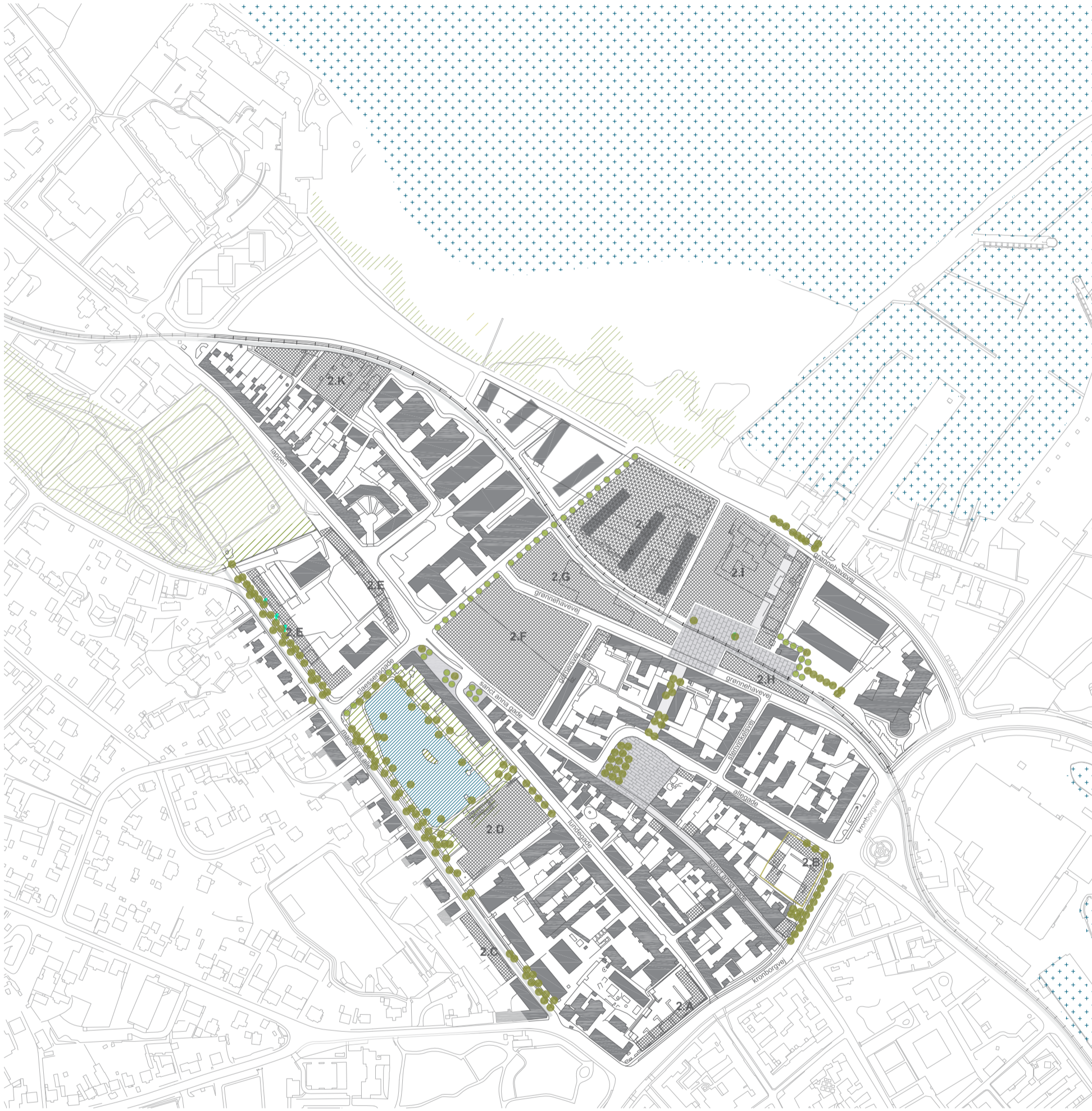
turisme

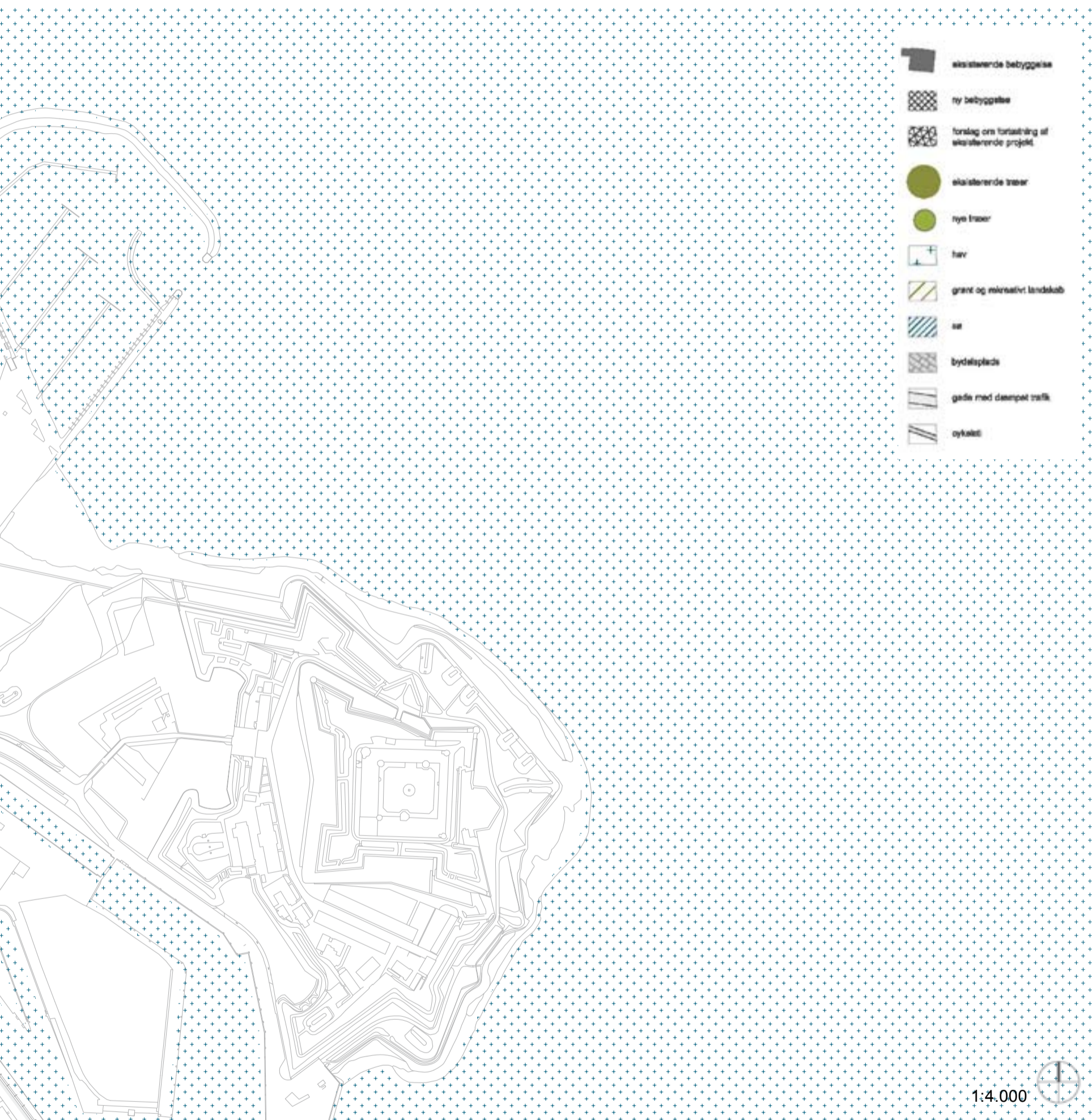
Som yderligere fortætning af området foreslås bebyggelse omkring slotsgården og dens grønne områder. Bebyggelsen kunne her (som alternativ til randbebyggelsen) tage form af store byvillaer i 2-3 etager med op til 6-8 boligenheder i hver. Som naboer til den eksisterende bygning på Claessensvej foreslås bygninger, der matcher denne i skala.

I den eksisterende bymasse lukkes hullerne i karréstrukturen. Særligt nævnes parkeringspladserne ved I.L.Tvedes Vej og Kronborg vej. Her foreslås det at slutte randbebyggelsen med boliger i kombination med større parkeringsanlæg i konstruktion, der er med til at afhjælpe den indre bys parkeringsproblemer.

Som led i skabelsen af mangfoldighed i området og mere liv på havnen, foreslås det, at man i forslaget til den nye havneudvidelse, som p.t. er under udarbejdelse i Helsingør Kommune, laver plads til husbåde. Ved at inkludere denne boform i området kan man tiltrække et bredere udsnit af opdyrkersegmentet.

På halvdelen af Tretorngrunden foreslås et alternativ til den eksisterende planlægning: den østlige del af grunden kan med fordel for byen inddrages i den foreslåede bystruktur og dermed danne en markant overgang til strand- og havneområder. Grunden er allerede solgt og udviklingen er derfor svær at ændre, men en fortætning her har flere fordele for bylivet. Den foreslåede ændring betyder også en forøgelse af parkeringspladser. Dette skal ses som et forslag til optimering og er ikke tænkt som afgørende for løsningen af områdets samlede parkeringsbehov. Det anbefales at der laves en parkeringsstrategi for hele området i sammenhæng med bykernen.



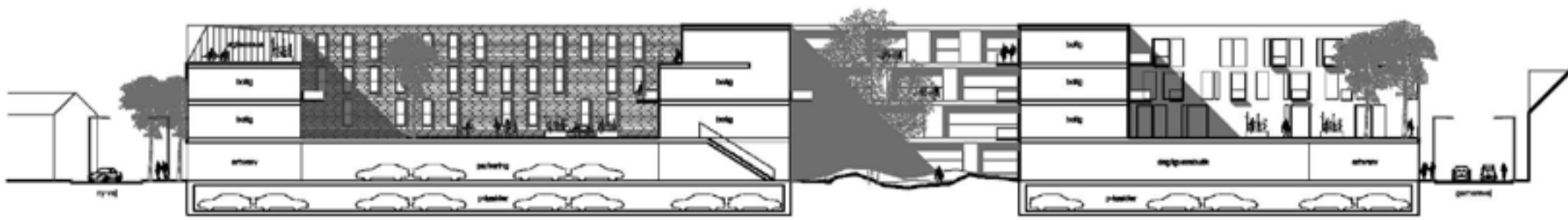






visualisering af den foreslåede bydelsplads
- pladsen bliver lokalt omdrejningspunkt med adgang til Nordhavnen
evt. gennem et kommende udvidelse af øresundsakvariet

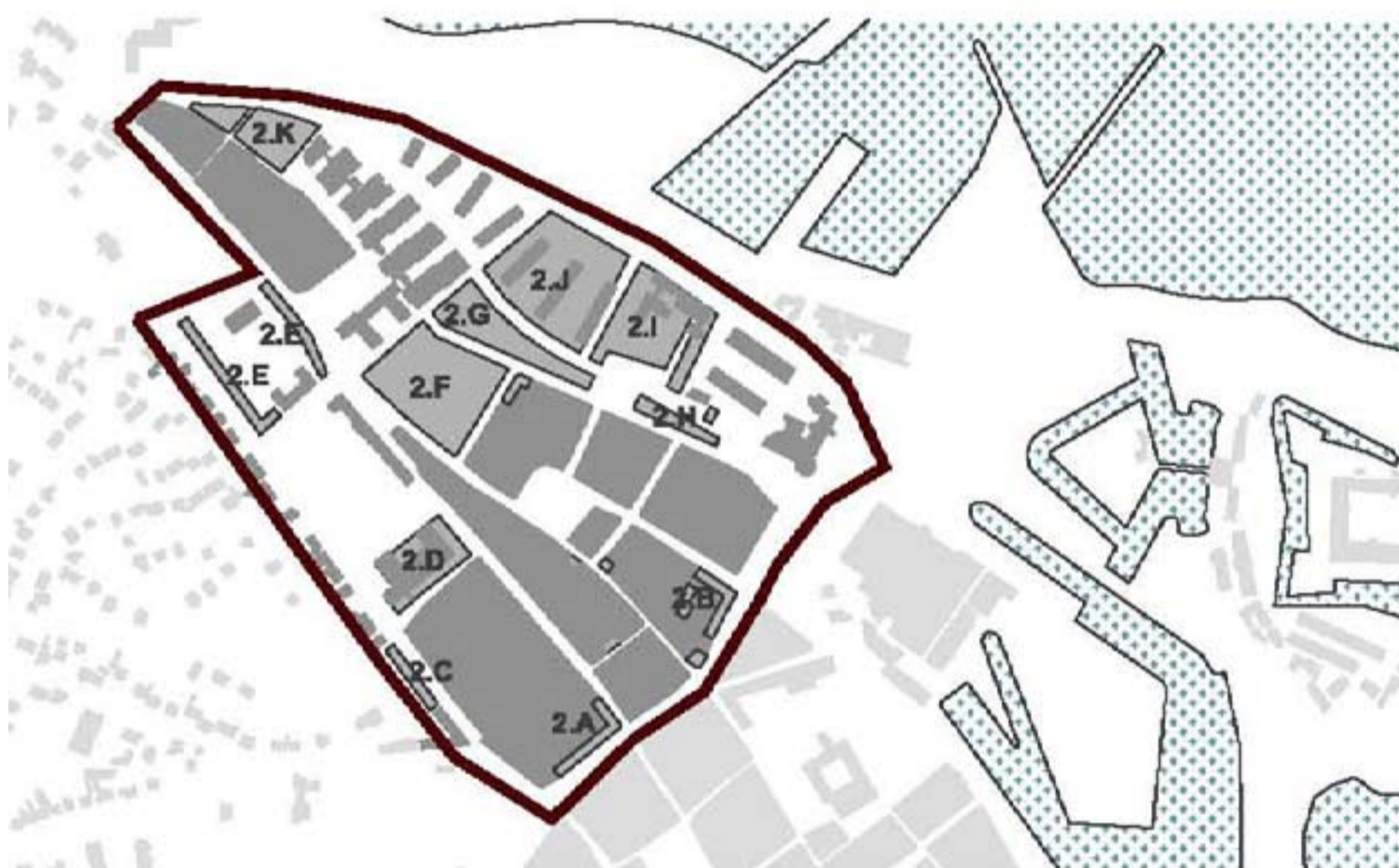
- eksteriende bebyggelse
- ny bebyggelse
- eksteriende træer
- nye træer
- vandalment
- lebens



snit bb 1:500



område 2 - faktaboks



område 2 samlet	
antal boliger min./max.:	430/585

referencer



2.C



eksklusivitet, privat tagterasse - 2.C



fællesskab på taget - 2.A og 2.B



2.C



2.A, 2.B, 2.C og 2.D



mindre lejligheder med fællesfaciliteter på taget - 2.A og 2.B



2.C



faktaboks

2.A faktaboks:

max. bygningshøjde:	13 meter
etager:	3-4
samlet boligareal (min./max.):	3.000 - 4.500 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	70 m ²
antal boliger (min./max.):	40/65 boliger
p-pladser i konstruktion:	op til 80
kommunal ejet grund:	ja

2.B faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	3-4
samlet boligareal (min./max.):	3.500 - 4.600 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	80 m ²
antal boliger (min./max.):	40/65 boliger
p-pladser i konstruktion:	op til 85
kommunal ejet grund:	ja

2.C faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	2.000 - 2.300 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	150 m ²
antal boliger (min./max.):	10/15 boliger
kommunal ejet grund:	ja

2.D faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	5.000 - 6.500 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	160 m ²
antal boliger (min./max.):	50/65 boliger
offentlig funktion:	4.200 m ²
kommunal ejet grund:	ja

faktaboks

referencer

2.E faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	2-3
samløst boligareal (min./max.):	4.000 - 5.400 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	140 m ²
antal boliger (min./max.):	30/40 boliger
kommunal ejet grund:	nej

2.F faktaboks:

max. bygningshøjde:	14 meter
etager:	3-4
samløst boligareal (min./max.):	10.000 - 15.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	120 m ²
antal boliger (min./max.):	80/125 boliger
detalhandel:	2.500 m ²
erhverv:	1.500 m ²
p-pladser i konstruktion:	op til 500
kommunal ejet grund:	ja

2.G faktaboks:

max. bygningshøjde:	14 meter
etager:	3-4
samløst boligareal (min./max.):	8.500 - 9.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	120 m ²
antal boliger (min./max.):	70/75 boliger
detalhandel:	1.000 m ²
erhverv:	2.500 m ²
kommunal ejet grund:	delvist

2.H faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	3-4
samløst boligareal (min./max.):	2.200 - 2.500 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	100 m ²
antal boliger (min./max.):	15/20 boliger
erhverv:	1.000 m ²
kommunal ejet grund:	nej



aktivt byrum - 2.F, 2.G, 2.H og 2.I



2.C og 2.E



store boliger med altaner - 2.E



2.F, 2.G og 2.H



bolig og erhverv



fælles tagterrasser - 2.E, 2.F, 2.G, 2.H...



eksklusive materialer

referencer



relief og liv i facaden - 2.G, 2.H og 2.I



transparens - 2.I

port mod havnen - 2.I



egen altan - udsigt til øresund - 2.I, 2.J og 2.K

faktaboks

2.I faktaboks:

max. bygningshøjde:	13 meter
etager:	4
kulturel funktion (min./max.):	28.000 - 29.000 m²
hotel:	4.500 m²
erhverv:	1.000 m²
kommunal ejet grund:	nej

2.J faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	3-4
samtlet boligareal (min./max.):	16.000 - 20.000 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	180 m²
areal boliger (min./max.):	85/110 boliger
erhverv:	1.000 m²
planlagte bolig m² i nuværende projekt:	ca 5.500 m²
p-pladser i konstruktion:	op til 300
kommunal ejet grund:	nej

2.K faktaboks:

max. bygningshøjde:	4 meter
etager:	1
samtlet boligareal (min./max.):	1.500 - 2.000 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	140 m²
areal boliger (min./max.):	10/15 boliger
kommunal ejet grund:	nej

område 3

Område 3 tager udgangspunkt i den sydlige udkant af Helsingørs bykerne og området ved Badevej og Kongevejens Skole. Herfra bevæger området sig sydover langs Søndre Strandvej til kysten syd for rensningsanlægget. Området består af en blanding af bymæssige etageejendomme, der slutter tæt omkring gaderummet, enkeltstående større bygninger og en del villaer. Området er præget af trafikken på Kongevejen og Flynderborgvej og af togtrafikken. Området ligger tæt på Øresund, men er i dag mere eller mindre afskåret derfra pga. de store jernbanearealer, rensningsanlægget, færgetrafikken og opmarchområdet. Området er præget af mange sammenstød: forskellige bygningstyper, huller i bystrukturen, store, travle, infrastrukturelle træk møder små, stille haver

og baggårde, handels- og byfunktioner kombineret med boliger, strandvejsvillaer møder fiskerskure, udsigt til færgerne i pendulfart og Kronborg. Disse sammenstød kombineret med de forhåndenværende herligheder skaber en unik stemning, der tiltaler mennesker, for hvem det upolerede og det ufærdige er nødvendige forudsætninger for udfoldelse og vigtige ingredienser for et byliv i bevægelse. Her er der plads til det skæve indslag, det uventede møde, social forskellighed og diversitet.

Fortætning

Fortætning i område 3 er mulig fordi området, foruden tomme arealer nær busstationen og banen, har flere huller i bystrukturen, der kan bebygges, ligesom man kan forestille sig at tillade knopskydninger i den





kongevejskolen - omdannelsespotentiale

eksisterende bygningsmasse. Derudover har området bygninger/bygningsensembler med potentiale til omdannelse til alternative funktioner. Fortætning i område 3 vil funktionsmæssigt, ud over boliger, indeholde en god portion erhverv og byfunktioner. Området kan tiltrække et segment, for hvem livet i bykernen og/eller nærheden til stationen og Kongevejen er en afgørende faktor for valget af bolig eller arbejdssted.

Fortætning i område 3 skal forstås som et naturligt supplement til bykernens funktioner – udvikling og bebyggelse under friere rammer, der vil kunne tiltrække et i bred forstand kreativt erhvervssegment og iværksættere. Man bør satse på at videreføre og støtte initiativer som galleriet på Badevej, Elværket o.l. Det er også her, man i form af kultur-, undervisnings- og underholdningsfunktioner vil finde liv i flest muligt af døgnets timer. Man kan forvente en gensidig synergieffekt mellem bykernen og område 3's erhvervsfunktioner og byliv. Området vil beboermæssigt især henvende sig til den yngre befolkningsgruppe.

Herligheder

På grund af områdets markante topografi er der mange fine kig ud over Øresund fra gader og mellemrum. Ikke mindst turen ind ad Kongevejen mod bymidten afslører Helsingørs smukke scenografi. Området har en fantastisk kyststrækning ved Sønder Strandvej med en molelignende stenkant og en

smuk udsigt til Sverige - her er der et stort uudnyttet potentiale for rekreative aktiviteter, der vil kunne komme alle helsingoranere tilgode. Område 3 ligger i umiddelbar forlængelse af den historiske bykerne og har flere bygninger af historisk værdi, fx omkring Svingelporten. Som et lille krydderi har området flere "hemmelige", interne gangforbindelser, der bidrager til den finurlige stemning i området – en kvalitet, der skal bevares og forstærkes.

Bymæssige tiltag

Område 3 forbinder sig i fremtiden til bykernen i Stengades forlængelse med en lille pladsdannelse og en bygning med en udadvendt funktion – fx et borgerkontor, et byvisionskontor eller en indendørs scene, som alternativ til Kulturværftet. Pladsen markeres af et tårnhus i overgangen til Søndre Strandvej. Stedet bliver et omdrejningspunkt, hvorfra en omdannelse af Kongevejens inderste strækning til en bydelsgade tager afsæt. På den inderste del af Kongevejen dæmpes trafikken, så udadvendt erhverv og butikker kan leve og generere mere byliv.

Tårnhuse - eller højhuse - er undtagelsen snarere en reglen i byfortætningen. Fortætningen i de fire områder søger generelt at indskrive sig i den eksisterende bys fysik - der fortættes i byens eksisterende højde og typologi. De eksisterende høder respekteres og der fokuseres på at skabe rumligheder, der afspejler menneskets skala.



udsigt



biltrafik





fodgængere, cyklister og offentlig transport

Højhuse sprænger generelt denne skala. Tårnhuse bør udelukkende på baggrund af bymæssige overvejelser indgå i fortætningen, som her i område 3, hvor det er med til at skabe en bymæssig og visuel sammenhæng mellem bykerne og område 3. Her indgår tårnhuset som aktør i byrummet: huset forsyner byrummet med liv og skaber dynamik i de umiddelbare omgivelser.

Helsingør skal tættere på vandet. Den fine kyststrækning ved roklubben ligger som en nærmest hemmelig skat, der kan blive et stort aktiv for mennesker fra hele byen. Som en aktiv strand skal rekreative funktioner lægges ud på piers i vandet. Man kan forestille sig faciliteter som et strandbad, lystfiskeri, den eksisterende roklub, dykkerklubben holder allerede til her i dag, en fiskerestaurant,

wind- og kitesurfere og meget mere. Kun fantasien – og strandbeskyttelsesloven* - sætter grænser. På land omlægges trafikken til, at samtlige biler føres op ad Søndre Strandvej, sådan at den kystnære del af Søndre Strandvej lukkes, og arealet kan bruges til fritidsaktiviteter samt cykelsti og promenade. De små fiskerhytter i træ og roklubben bevares. Måske kan man få lov til at åbne en isbod. Rensningsanlægget eventuelle miljømæssige påvirkning af omgivelserne skal undersøges og vurderes i en videre udvikling.

* I henhold til Miljøcenter i Roskilde må der i princippet ikke foretages tilstandsændringer i de zoner, der underligger lov om strandbeskyttelse. Man kan dog søge om tilladelse til forbedringer af rekreativ karakter, når disse entydigt er til gavn og glæde for den almene interesse.



Succes'en af den aktive strand afhænger af, at den bliver koblet godt sammen med byen: en ny gang- og cykelbro etableres hen over banelegemet og tangerer den nye bebyggelse ved Søndre Strandvej og forbinder dermed bykernen og område 3 med kysten. Den nationale cykelrute, som i dag går bag om stationen ad Færgevej, trækkes med over banelegemet og fører cykelturisten lige til hjertet af Helsingør.

I den sydlige ende af den aktive strand forbindes kysten med den bagvedliggende by og Smørhullet via Istidskløften og en ny bro over jernbanen.

Fortætning og bebyggelse

Som nævnt er der forskellige muligheder for udvikling af funktioner og bebyggelser inden for område 3.

Tomme grunde. I området mellem Strandgade og Jernbanevej foreslås 2-3 etagers tætte boliger/ rækkehuse evt. kombineret

med mindre værksteder. Dette sted rummer en vigtig historisk betydning som skal accentueres i et kommende projekt. På grunden på Søndre Strandvej ved baneterrænet foreslås en 3-4 etagers bebyggelse i hvis base, der indrettes parkering. Bygningen organiserer sig omkring indre gårdrum, der byder på forskellige stemninger og forbindelser til omgivelserne. Bygningen huser primært erhverv med fx atelierboliger på toppen og evt. enkle lejligheder i loftstil. I bebyggelsens stævn mod bykernen foreslås et tårnhus med boliger i 8-10 etager. Det kan være 1-plans- og duplex-lejligheder med en offentlig, udadvendt funktion i stueetagen. Tårnhuset bliver et pejlemærke for bydelen og den omgivende by – en visuel forbindelse fra bykernen til område 3.



byrum - byfunktioner



områdefotos



huller i byen



historisk / kulturelt nærmiljø



omdannelsesmuligheder



urbant og grønt



Infill. På mindre tomme grunde mellem eksisterende bebyggelser er der mulighed for at fylde ud. Det kan være enkeltstående bygninger, eller de med forhåndenværende bygninger kan bygges sammen og dermed danne tættere, mere bymæssige rum.

Mutationer. Der tillades en stor frihed af mutationer i den eksisterende bygningsmasse: nye altaner, karnapper eller andre udposninger på facaden - pigekammer, drivhus eller terrasse på taget - systue eller lydstudie i baggården.

Omdannelse. Initiativet med galleri og kontorfællesskab på Badevej er en godt eksempel på, hvad der kan ske i område 3. Området huser bygninger, der egner sig til tilsvarende omdannelser: Kongevejsskolen til en blanding af bolig med tilknyttet erhverv og Rammelstefabrikken primært til erhverv. Begge bygningsensembler har i deres nuværende form et stort potentiale, der ligger i tråd med bydelens atmosfære nu og fremover. Det anbefales at bevare disse bygninger, selvom det ikke udelukker, at til- og ombygning og fortætning er mulig på grundene.

Funktionsændring. I området omkring den sydlige del af Svingelporten er der en samling fine bygninger, der allerede i dag indeholder kultur- og undervisningstilbud. Denne tendens bygges der videre på, således at Svingelporten bliver stedet for aktive og udøvende kulturinstitutioner. Det smukke trelængede industrialæg (tidligere brandstation) vil være ideelt til kreative værksteder, der har glæde af det fælles gårdrum.

Infrastruktur

Trafikalt er området med Kongevejen og Flynderborgvej regionalt og lokalt godt forbundet. Kongevejen er den primære færdselsåre ind til Helsingør. Vejen forbinder byen og færgehavnen med motorvejen og er som følge heraf stærkt trafikeret. I forbindelse med udviklingen af område 3 får Kongevejens inderste del identitet som bydelsgade med en vis udstrækning af byliv med handel og erhverv langs facaderne. I den forbindelse tages Kongevejens udformning op til overvejelse. Som minimum bør hastigheden sænkes, og der kan skabes korttidsparkering langs vejen.

Parkering til området skal etableres i konstruktion, dvs. i parkeringskælder eller i etager i forbindelse med nyt byggeri. På Kongevejen erstattes den nuværende P-plads på hjørnet af trækbanen med en bygning indeholdende en offentlig tilgængelig parkeringskælder. I den større nye bebyggelse mellem Søndre Strandvej og banen etableres større en parkeringskælder, hvorfra der er kort vej til Stengade til fods.

Den nordlige, og dermed den mest fortættede, del af området kan betegnes som "stationsnær", hvilket defineres som gangafstand fra stationen på op til 600 m. Med placering af bolig og erhverv inden for denne afstand er der en øget tendens til at benytte de offentlige transportmidler tog, bus - og i Helsingørs tilfælde også færge.

For cykel- og gangruter og omlægning af trafikken på Søndre Strandvej syd for rensningsanlægget: se "Bytiltag".

	eksisterende bebyggelse
	ny bebyggelse
	bygninger bevarer og omprogrammeres til underføring, kultur og vækstzoner
	ny bygning - forædling på sigt
	beværing og ændringer på sigt
	eksisterende træer
	nye træer
	høj
	grønt / rekreativt område
	byderapide
	gade med dæmpet trafik
	cykelsti
	lokalt byrum
	aktivitetsområde



1:4.000







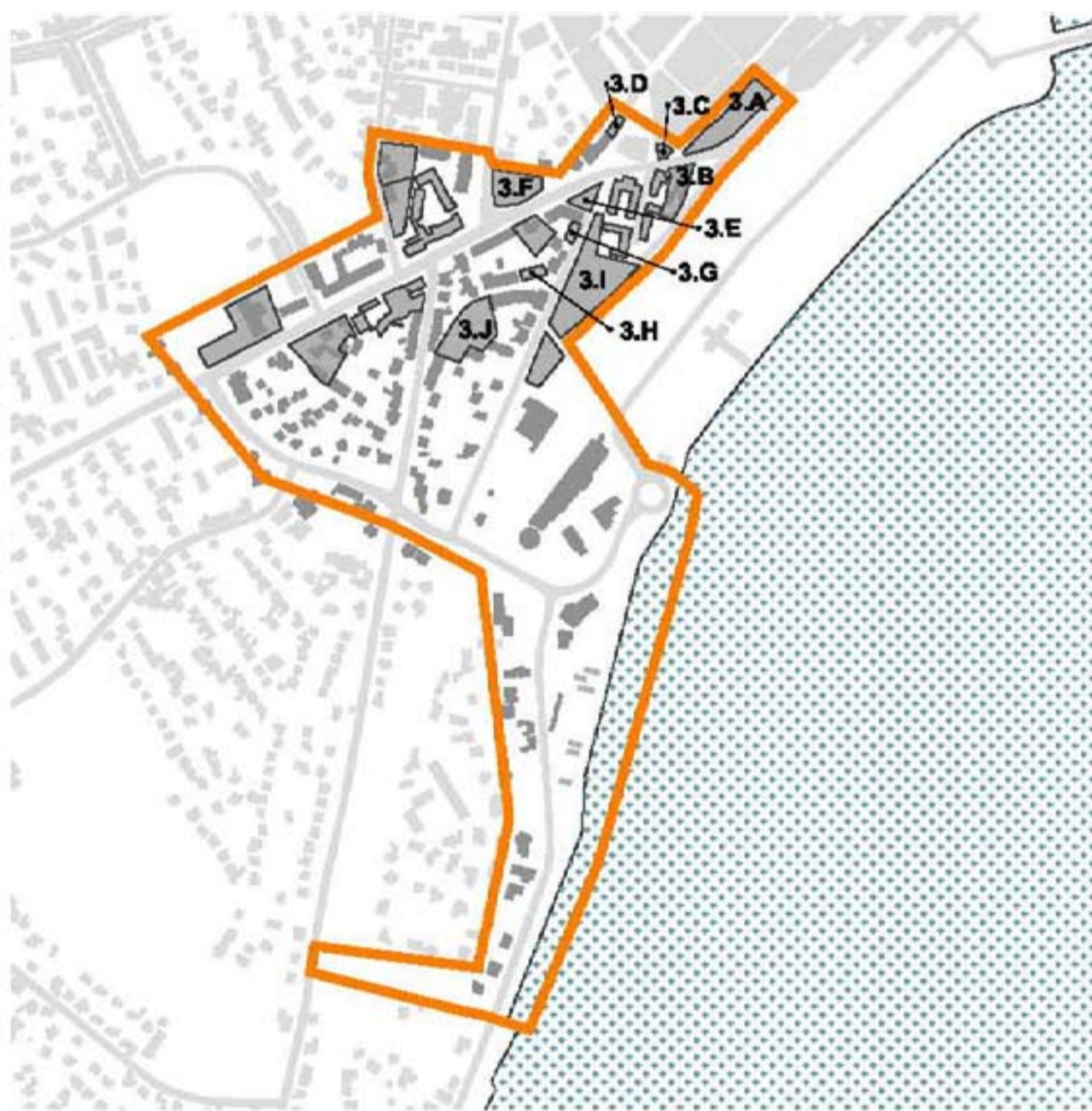
visualisering af den foreslåede strand



-  eksisterende bebyggelse
-  ny bebyggelse
-  eksisterende træer
-  nye træer



område 3 - faktaboks



område 3 samlet

antal boliger min./max.:	230/275
--------------------------	---------

referencer



transparens - ungt og farverigt - 3.B, 3. C, 3.D, 3.E og 3.H

3.A



3.A

infill



3.D, 3.E og 3.H

udsigt - 3.A, 3.B og 3.I



3.A

faktaboks

3.A faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	1-2-3
samlet boligareal (min./max.):	4.000 - 5.000 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	100 m²
antal boliger (min./max.):	40/50 boliger
kommunal ejet grund:	ja

3.B faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	1.500 - 2.000 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	80 m²
antal boliger (min./max.):	15/25 boliger
kommunal ejet grund:	ja

3.C faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	400 - 600 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	200 m²
antal boliger (min./max.):	2/3 boliger
kommunal ejet grund:	nej

3.D faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	500 - 700 m²
gennemsnitlig boligstørrelse:	100 m²
antal boliger (min./max.):	5/7 boliger
erhverv:	150 m²
kommunal ejet grund:	nej

faktaboks

referencer

3.E faktaboks:

max. bygningshøjde:	14 meter
etager:	4
samlet boligareal (min./max.):	0 m²
offentlig funktion:	2.000 m²
kommunal ejet grund:	nej

3.F faktaboks:

max. bygningshøjde:	14 meter
etager:	3-4
samlet boligareal (min./max.):	4.000 - 4.500 m²
gennemsnitlig bolig størrelse:	130 m²
antal boliger (min./max.):	30/35 boliger
detalhåndt/erhverv:	1.000 m²
p-pladser i konstruktion:	op til 120
kommunal ejet grund:	nej

3.G faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	3
samlet boligareal (min./max.):	600 - 700 m²
gennemsnitlig bolig størrelse:	120 m²
antal boliger (min./max.):	5/8 boliger
detalhåndt/erhverv:	200 m²
kommunal ejet grund:	nej



byplads og topografi - pladsen mellem 3.E og 3.I



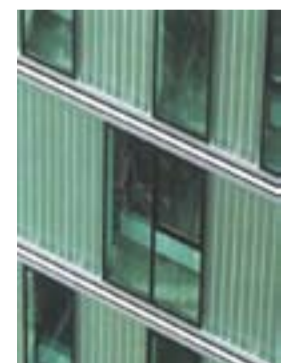
kombineret bolig og erhverv m.terrasser - 3.F, 3.G



kultur og offentlighed - 3.E



levende bybillede ved natetid - 3.E, 3.F og 3.G



atelierboliger med ovenlys - 3.G

referencer



3.H og 3.J



lofts, kunstner- og atelierboliger - 3.H, 3.I og 3.J



trapper, pladsen og byrum mellem nyt og gammelt - ved 3.C og 3.I



udsigt fra tårnhuset - 3.I



3.H



Små billige forretningslokaler i gadeplan - 3.I

faktaboks

3.H faktaboks:

max. bygningshøjde:	12 meter
etager:	4
samlet boligareal (min./max.):	800 - 900 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	100 m ²
antal boliger (min./max.):	8/9 boliger
kommunal ejet grund:	nej

3.I faktaboks:

max. bygningshøjde:	14 meter
etager:	3-4 (båm op til 10)
samlet boligareal (min./max.):	8.500 - 10.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	130 m ²
antal boliger (min./max.):	65/75 boliger
detailhandel/erhverv:	8.500 m ²
p-pladser i konstruktion:	300
kommunal ejet grund:	ja

3.J faktaboks:

max. bygningshøjde:	10 meter
etager:	3-4
samlet boligareal (min./max.):	7.000 - 8.000 m ²
gennemsnitlig boligstørrelse:	120 m ²
antal boliger (min./max.):	60/65 boliger
kommunal ejet grund:	nej

område 4

Indtryk

Område 4, der i dag er Helsingørs erhvervsområde, er som byområde et monofunktionelt område med en meget lav bebyggelsesprocent. Områdets byplanstruktur er fra en tid, hvor der var plads nok til ubetinget ekspansion, og hvor planlægningen var baseret på bilernes præmisser – fremtidens individuelle transportform. Området nås i dag altovervejende med bil og de interne veje er udlagt udelukkende til biltrafik - her kører man hurtigt igennem og gør som regel kun stop, hvis og hvor man har et ærinde. Vejenes udformning, bygningernes detaljering, skiltning mm er alt sammen baseret på fart og funktionalitet – en by oplevet gennem bilruden.

Mellem bygningerne er der store åbne arealer og grunde, der ligger øde hen. Bygningerne er typiske erhvervs- og industribygninger opført i 60'erne og 70'erne – bygget ud fra en begejstring over rationalisering og masseproduktion med deraf følgende anonyme bygningsudtryk og lav detaljeringsgrad. Resultatet er en bydel tilpasset transport og produktionsformer – en bydel, der i meget lille grad afspejler kroppens skala og som fremstår som et udsagn om det modsatte af det gode og sunde liv.

De fleste af deltagerne i Hausenbergs fokusgrupper og workshops havde svært ved at finde kvaliteter og potentialer i området: det er grimt og fremmedgørende, og det ligger langt væk fra alting.

Potentialer

Når man ser bort fra de umiddelbare indtryk og områdets dårlige ry, er der rent faktisk flere forhåndenværende fysiske og identitetsmæssige potentialer, der kan aktiveres som afsæt for en fremtidig udvikling: naturen, den trafikale struktur, overskud af bygningsmasse og åbenheden.

Et af de helt afgørende potentialer, der kan strukturere og give identitet til området i fremtiden, er nærheden til naturen. Området ligger i direkte forbindelse med Teglstrup Hegn, der på smukkeste vis trækkes helt ind til Klostermosevejen via Klostermoseskoven. Skoven og områdets søer og vandhuller kan blive et fantastisk aktiv for området til sportslige og rekreative formål.

Området ligger op ad Kongevejen, der giver direkte adgang til motorvejen i den ene retning og til Helsingør bykerne og havn i den anden. Områdets veludbyggede, interne infrastruktur, som også består af den tangerende nord-syd-gående cykelsti, Klostermosestien, er et udmærket udgangspunkt for en udvikling af området. Helsingørs handelsområde med større detailhandelsenheder – Prøvestenen – er nabo syd for område 4.

Den eksisterende bygningsstruktur og bygningsmasse er også et potentiale. I den kommende omdannelse kan de unikke bygningsstørrelser i de åbne strukturer give masser af muligheder for genanvendelse af både åbne rum og bygninger uden begrænsende æstetiske koder. Her er der brug for og plads til kreativitet.





Åbenhed

Område 4 er "mulighedernes land". Den åbenhed, der ligger i områdets struktur, danner grobund for en åbenhed på både et fysisk og mentalt plan. Det bliver på en måde bykernens modstykke. Det er her, der skal være plads til at eksperimentere. Her er der ingen historie, der skal tages hensyn til. Her er der ingen normer for, hvordan mennesker og bygninger skal opføre sig. Frem for dyre, avancerede kommunale initiativer, er det netop områdets åbenhed, der genererer udvikling og vækker kreativiteten. Afgørende for områdets succes er en lav grad af offentlig styring. Overskuddet af rum og muligheder for at præge og skabe et nyt fremtidigt bybillede trækker.

Bæredygtig vision

For at løfte område 4 ud af den placering, det har fået på helsingoranernes mentale bykort, skal dette "mulighedernes land" kobles sammen med en ambitiøs, fremadrettet vision. Området har brug for et værdisæt, der skaber sammenhængskraft på tværs af interesser. Parolen er en ændring fra individualiseret udnyttelse af området til en ny bydannelse, der tager udgangspunkt i byens grundlæggende præmisser om fællesskab og værdiskabelse for alle. Værdiskabelse forstået som en bæredygtig tankegang, der fordrer *social*, *økonomisk* og *miljømæssig* bæredygtig udvikling. Bæredygtighed bygger på tanken om åbenhed og ansvar – en tilgang, der aldrig går på kompromis med den menneskelige faktor.

En opdeling af bæredygtighedsinitiativerne i kategorierne social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed er dog en teoretisk øvelse. De forskellige tiltag opererer på flere planer og giver først mening, når de indgår i et samlet kredsløb, som illustreret i diagrammet på side 74.

Startskud

Succeskriteriet for planlægningen i område 4 bliver en balancekunst mellem at definere rammer, der strukturerer udviklingen og samtidig bevarer områdets åbne, alternative karakter. Åbenhed skal ikke forstås, som at alle tiltag er lige gyldige og ved at sætte spillet frit, generer udviklingen sig selv. Nogle aktive indgreb er nødvendige for at dirigere bydelen i retning af den mangfoldige og bæredygtige by.

Og så handler det i fremtiden om at bringe område 4 tættere på Helsingør – at koble bydelen tættere på den omgivende by. Helt konkret i form af gode infrastrukturelle forbindelser, men også ved at bydelen spiller en positiv, udadvendt rolle i det samlede bybillede.

Mangfoldighed

Introduktionen af boliger i området vil være det første skridt på vejen til at ændre erhvervsområdets monofunktionalitet. Her åbnes for en vifte af forskellige livs- og arbejdsformer: ren beboelse, rent erhverv, kombination af beboelse og erhverv og bofællesskaber. Ud over at den åbenhed, der ligger i området, i første omgang vil tiltrække iværksættere og

et kreativt segment, skal de mennesker, der bor i område 4, repræsentere alle sociale lag. Dette fordrer at der bygges både almene boliger, billigboliger, andelsboliger og ejerboliger i området.

Områdets forhåndenværende funktioner - handel og erhverv, foruden motel og museum – bevares. Handelen styrkes og suppleres med handlende af mindre størrelsesorden, fx håndværkere med mindre butikker og værksteder, men også butikker, der følger med boligerne: her skal det være muligt at hente morgenbrød hos den lokale bager.

Mennesker og liv skaber tryk i området. I dag er der udelukkende aktivitet i området i kontorer og butikkers åbningstid. Om aftenen har det karakter af en spøgelsesby. I fremtiden skal bydelens aktiviteter strække sig over flest muligt af dagens og aftenens timer. Færdsel og aktiviteter i forbindelse med boliger suppleret med kulturelle og rekreative aktiviteter, der udfolder sig om aftenen og i weekenden skal ændre på dette billede. Skoler, institutioner og fritidsaktiviteter vil bidrage til byens liv. Det er samtidig oplagt at placere nogle særligt pladskrævende aktiviteter i området, fx sportshaller og -baner.

Det er oplagt at forestille sig dette område, som et sted, hvor der er udfoldelsesmuligheder på tværs af kulturer - et mødested for dynamiske mennesker med forskellige etniske baggrund.



eksisterende gang- og cykelforbindelser



på grænsen af byen



nærhed til landet



søer og vandhuller





det grønne overskud



En større publikumsfunktion kan åbne området for den omgivende by og give bydelen et udadvendt image. En centralt placeret, større sportshal, der kan anvendes til arrangementer som fx en lille messe, et større loppemarked, en popkoncert og sportsstævner vil egne sig.

Fortætning og byrum

I område 4 er der masser af plads. Der er plads mellem de eksisterende bygninger, der er åbne arealer langs vejene, og der er ubebyggede grunde. På sigt er det tanken at fortætte over hele linjen ved at fylde op i den eksisterende struktur og i de tomme områder.

Ved fortætning opstår vedkommende by- og gaderum. Byens rum er identitets- og fællesskabende. Det er her, man som udefrakommende får det første indtryk af bydelens liv og atmosfære. Gode byrum generer og inviterer til deltagelse i det udadvendte og mangfoldige byliv. I område 4 skal der være rum – byrum og byggede rum.

Fortætning handler også om at introducere menneskets skala i byen. Det handler om en tilstrækkelig fysisk, bygningsmæssig tæthed i en skala der afspejler kroppen, om et vist niveau og variation af aktivitet og om en tilstrækkelig informationsmættethed forstået som variationer i rumligheder, bygningstyper og -udtryk, detaljeringsgrad af bygninger, byrum og byinventar, skiltning, osv.



naturen - det eksisterende - vejen



afvisning og mangel på menneskelig skala



huller i den eksisterende bebyggelsesstruktur



mangel på gang- og cykelforbindelser

Byggeri

Fremtidssikret byggeri baserer sig på miljømæssig bæredygtighed. Set i lyset af den globale, klimamæssige situation og af hensyn til det lokale miljø og påvirkninger af livskvalitet, er det afgørende at minimere ressourceforbruget og miljøbelastningen.

Bæredygtigt byggeri planlægges og realiseres efter materiale-, energi- og vandbesparende principper. Frem for alt skal der tænkes i robuste og holdbare løsninger. Bygninger, der kan genanvendes til andre formål end oprindeligt planlagt, har en lang levetid. Generelt for området kan der tænkes i energitilførsel baseret på vedvarende energi.

Det er ingen hemmelighed, at der kan være større anlægsomkostninger forbundet med bæredygtigt byggeri, men hvad der investeres i forbindelse med etableringen, betales tilbage via reducerede driftsomkostninger.

Netop pga. de øgede anlægsudgifter vil lovgivning om tvungne krav til bæredygtigt byggeri være en hæmsko for udviklingen af område 4. En strategi kan være, at Helsingør Kommune i kommende lokalplaner opfordre til, at alt nyt byggeri opføres i overensstemmelse med bæredygtige principper. Alternativt kan lokalplaner definere et minimum af miljømæssige krav, som vil være overkommelige at opfylde for de fleste. Kommunen kan derudover overveje at gå ind og yde finansiel eller rådgivningsmæssig støtte til bæredygtige tiltag eller hjælp

i forbindelse med søgning af fondsmidler el. lign..

På sigt formodes det, at principper om miljømæssig bæredygtighed har vundet så meget indpas i den almene bevidsthed, at de vil indgå som selvfølgelig krav i lokalplanen. Eksisterende byggeri og omdannelse af eksisterende bygninger undtages i første omgang fra krav om bæredygtighed, idet at genanvendelse af gamle bygninger bygger i sig selv på en bæredygtig tankegang og et økonomisk incitament for at sætte gang i udviklingen

En grøn bydel

Nærheden til naturen vil give område 4 et grønt image udadtil og være et enormt aktiv for området indadtil. Områdets grønne træk, hvoraf det største er Kongemoseskoven, udgør et åndehul for bydelen. Grønne træk skal kunne mere end blot at være en smuk indramning af byen. Den kan være en sund ramme om nogle af byens aktiviteter. Grønne omgivelser kan både rekreere og aktivere mennesker og bidrage til en sundere livsførelse.

At bo grønt er en kvalitet, der er afgørende for mange provinsboere – også de potentielle. De grønne områder i område 4 har potentiale til at opfylde disse behov.

Kombinationen af boliger og erhverv kan skabe problemer i forhold til gældende lovgivning. Det kan blive nødvendigt at udelukke erhverv af den tungere og mere forurenende kategori. Måske er der andre områder i Helsingør Kommune, der er bedre egnede til

denne type erhverv? I den bæredygtige bydel skærpes kravene til erhverv i en sådan grad, at forurening og andre ulemper reduceres til et niveau, der problemfrit kan kombineres med boliger og øvrige byaktiviteter - Ikke blot for at overholde lovkrav, men af hensyn til medmennesker og natur.

Trafik

En bæredygtig by må også give sig til kende i en bestræbelse på en bæredygtig tilrettelæggelse af trafikken. Området optimeres for cykelfolket – man bør styrke incitamentet til at anvende denne transportform - det skal være nemt at komme til og fra og rundt i bydelen på en ressourcemæssigt optimal og trafikalt sikker måde.

Da område 4 ligger i udkanten af Helsingør, vil en øget indsats med busser være nødvendigt og samtidig reducere bilkørslen til og fra området. Der bør sikres gode busforbindelser til Helsingør centrum, station og andre primære byaktiviteter samt til Snekkersten station. Bussernes ruter internt i området bør optimeres, og antallet af stoppesteder øges. En placering af en større publikumsfunktion, som f.eks. et stadion i området kan af gode grunde ikke leve op til krav om stationsnærhed. Det vil derfor være nødvendigt med gode offentlig transport til Helsingør og Snekkersten.

Parkering foregår nu og i fremtiden i forbindelse med den enkelte bygning/bolig. Ved en større bymæssig funktion som den foreslåede sportsarena, skal der naturligvis

anlægges et antal P-pladser i umiddelbar nærhed af denne. Man bør udnytte, at sådanne arrangementer oftest foregår i weekenden og om aftenen, hvor P-pladserne på Prøvestenen og ved områdets øvrige erhvervs- og handelsaktiviteter alligevel står tomme. En dobbeltudnyttning af områdets forhåndenværende P-pladser sparer plads og penge.

Strategi

Arealmæssigt er område 4 meget stort. En udvikling af området må tænkes over en lang årrække. Der er hensyn at tage til eksisterende erhverv/ handel/industri og ejerforhold, der gør, at det er nødvendigt at lægge en langsigtet strategi for udviklingen.

Det handler om at finde en strategi, der udstikker nogle retningslinjer for såvel hele området som for delområder, og som dernæst fokuserer på de enkelte delområder efter en på forhånd defineret udviklingsplan. Initiativer og omdannelse i området må fra starten være omfattende og synlige og kaste en synergieffekt af sig for at "vende stemningen". Er initiativerne for spredt i området og går det for langsomt, vil det være svært at løbe udviklingen i gang.

Det er vigtigt at få lagt en strategi, der er tilstrækkeligt fleksibel til, at man kan justere udviklingen i forhold til nye situationer og behov, der opstår i kommunen - ligesom man skal have mulighed for at reagere på forhold i området, der udvikler sig i mindre hensigtsmæssig retning.



containerhuse



genanvendelse af eksisterende byggeri



sportsfaciliteter



kultur

referencer



innovation



genbyg



selvbyg



sammenstillinger og møder



Et oplæg til en lokalplan vil kræve en dybdegående analyse af området samt grundige overvejelser omkring, hvordan man på kommunalt niveau kan styre udviklingen. Dette er ikke muligt inden for rammerne af det foreliggende arbejde. Det vil kræve videre undersøgelser og analyser. Vi må her begrænse os til nogle overordnede betragtninger omkring planlægningen af område 4.

Grundlæggende vil et forsøg på at tegne og billedliggøre fremtiden i område 4 stride mod den karakter, man ønsker at generere i området. Vi vil derfor i form af diagrammer pege på en mulig strukturering af området og ved hjælp af beskrivelser ride en mulig udviklingsstrategi op. Der skal nogle grundlæggende ændringer til for, at der opstår en større bymæssig sammenhængskraft i bydelen og for, at en større målgruppe kan se potentialerne i området.

Vi vil beskrive to fundamentale greb, der indeholder elementer, som vi mener en lokalplan for området kan og bør tage stilling til og styre. Grebene kalder vi det grønne overskud og spillerummet.

Det grønne overskud er det, der har potentiale som en overordnet, styrende præmis i udviklingen af området. Naturen og de grønne rum sikres og inddrages som et vigtigt element i bydannelsen.

Spillerummet er de områder, hvor der hersker en stor grad af frihed. Her foretages et minimum af indgreb og fastlæggelser, og de, der foretages, er nødvendige som

afsæt for at generere diversitet i bybilledet og for at sikre rum til mødet mellem mennesker.

Det grønne overskud

Klostermoseskoven, som er den skovkile, der strækker fra "Nøjsomhed" til Teglstrup Hegn er for store deles vedkommende i dag utilgængelig. Denne skovkile er et stort aktiv for område 4.

I kilen anlægges en forbindelse, der er en del af en ny samlet cykel-gang-sti. Stien fører i et loop fra område 1, gennem område 4 og ud til Teglstrup Hegn, hvor skovens stisystem kobles til de blå-grønne cykelruter og "Kongernes Nordsjælland". Stien krydser den eksisterende Klostermosestien og skal kobles på den øvrige bys cykelsti-system.

Med forsigtighed kan mindre daginstitutioner (f.eks. udflytter-/skovbørnehaver) placeres i selve kilen. Betingelsen er her, at man tilstræber at udnytte skovens forhåndenværende muligheder på dens egne præmisser, og at man optager/bebygger/kultiverer et absolut minimum af land og skov. Man kan også forestille sig enkle, fysiske aktiviteter, som fx en kondisti.

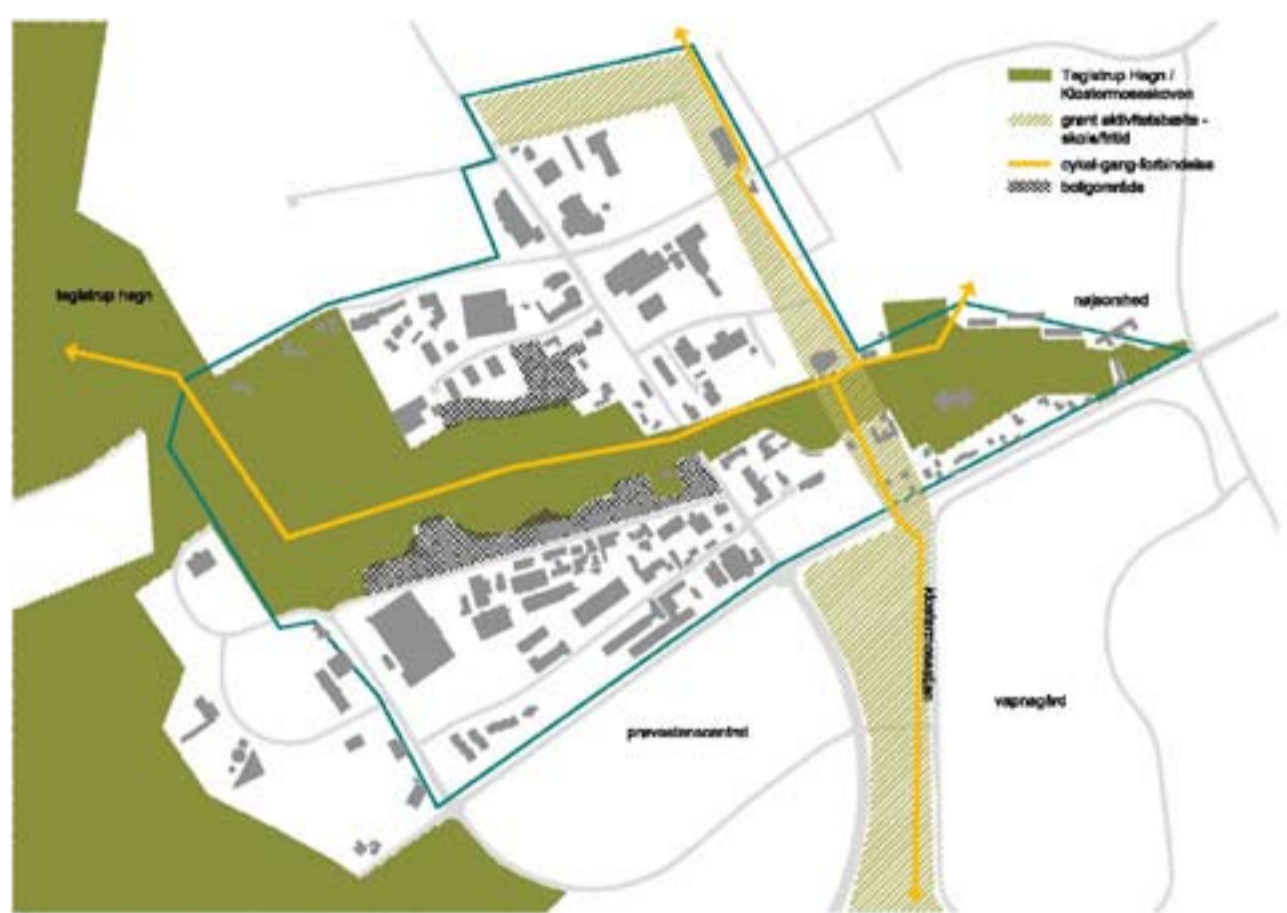
Langs den nord-syd-gående Klostermosesti friholdes et grønt aktivitets bælte, der skal danne rammen om mere pladskrævende rekreative funktioner og institutioner. Hvor Klostermoseskoven giver et indtryk af rigtig skov, skal det grønne aktivitets bælte mere forstås som en bypark. Her kan man i højere grad kultivere de grønne arealer til

programmerede aktiviteter. Skole- og fritidsaktiviteter lægges i dette grønne bælte. Dette er en fortsættelse af den tendens, som ses langs stien ved Vapnagård syd for området. Med denne placering og den lette adgang via stien vil disse aktiviteter ikke mindst komme naboområderne til gode.

At bo i grønne omgivelser er den afgørende kvalitet, som trækker mennesker fra storbyen ud til provinsbyen – især en meget høj prioritet hos børnefamilier. I den ellers multifunktionelle bydel kan man forestille sig, at man reserverer nogle områder i umiddelbar nærhed af de grønne herlighedsværdier til udelukkende at indeholde boliger, fx langs Klostermoseskovens kanter.

Spillerummet

De områder, der er tilbage, når områderne, knyttet til det grønne overskud, er udpeget, udgør spillerummet. Inden for disse områder slippes udviklingen fri. Men inden man gør det, udlægges et samlende og strukturerende fysisk træk, og der defineres nogle enkelte regler om områdernes funktioner.



det grønne overskud





Som det første udpeges arealer, der i fremtiden skal danne forløb af byrum, som tilsammen skaber rammen om et udadvendt byliv og mødet mellem mennesker. Byrummene skal inddrage så mange af de eksisterende bygninger som muligt, således at de fra starten indrammes af eksisterende facader med bagvedliggende rum til aktiviteter.

Med reference til Lars von Triers film "Dogville" rulles et tæppe af asfalt ud - en ukodet flade, hvorpå nye aktiviteter og bevægelse kan udfolde sig. Asfalt er det typiske materiale, der anvendes i forbindelse med industriens bygninger og aktiviteter - en måde at fastholde den lidt upolerede karakter på.

Omkring byrummene tillades en høj grad af fortætning - jo flere aktiviteter der finder sted i bygningerne, og jo flere mennesker der færdes i byrummene - desto mere liv. Områdets handel og udadvendte erhverv samles i eksisterende og nye bygninger omkring asfaltfladen. Trafikalt fungerer asfaltfladerne som shared space: alle trafikanter færdes på lige vilkår.



Gaderummet er ikke opdelt i køre-/gangbaner, og man færdes med en hastighed, der gør, at man kan reagere på øvrige trafikanters bevægelser. Som eksempel på shared space kan nævnes Strædet parallelt med Strøget i Københavns indre by.

Det er livsvigtigt for handelen og erhvervet, at man her ikke bliver bilforskrækket. Ud over at definere hvilke funktioner, der knytter sig direkte til byrummene, så er det nødvendigt generelt at sikre flerkomplexitet i spillerummets delområder. Der fastlægges et minimum af henholdsvis bolig- og erhvervsfunktioner.

Fysiske spilleregler: I princippet kan der ikke bygges for tæt i spillerummet, men der bør findes nogle begrænsninger for byggeri i højden.

Hvis Helsingør Kommune beslutter sig for at placere en større sportshal i området, skal en placering af denne også tænkes ind fra starten. Det anbefales at placere denne funktion i et knudepunkt i tilknytning til cykelstierne og byrumsforløbet.



samlet billede

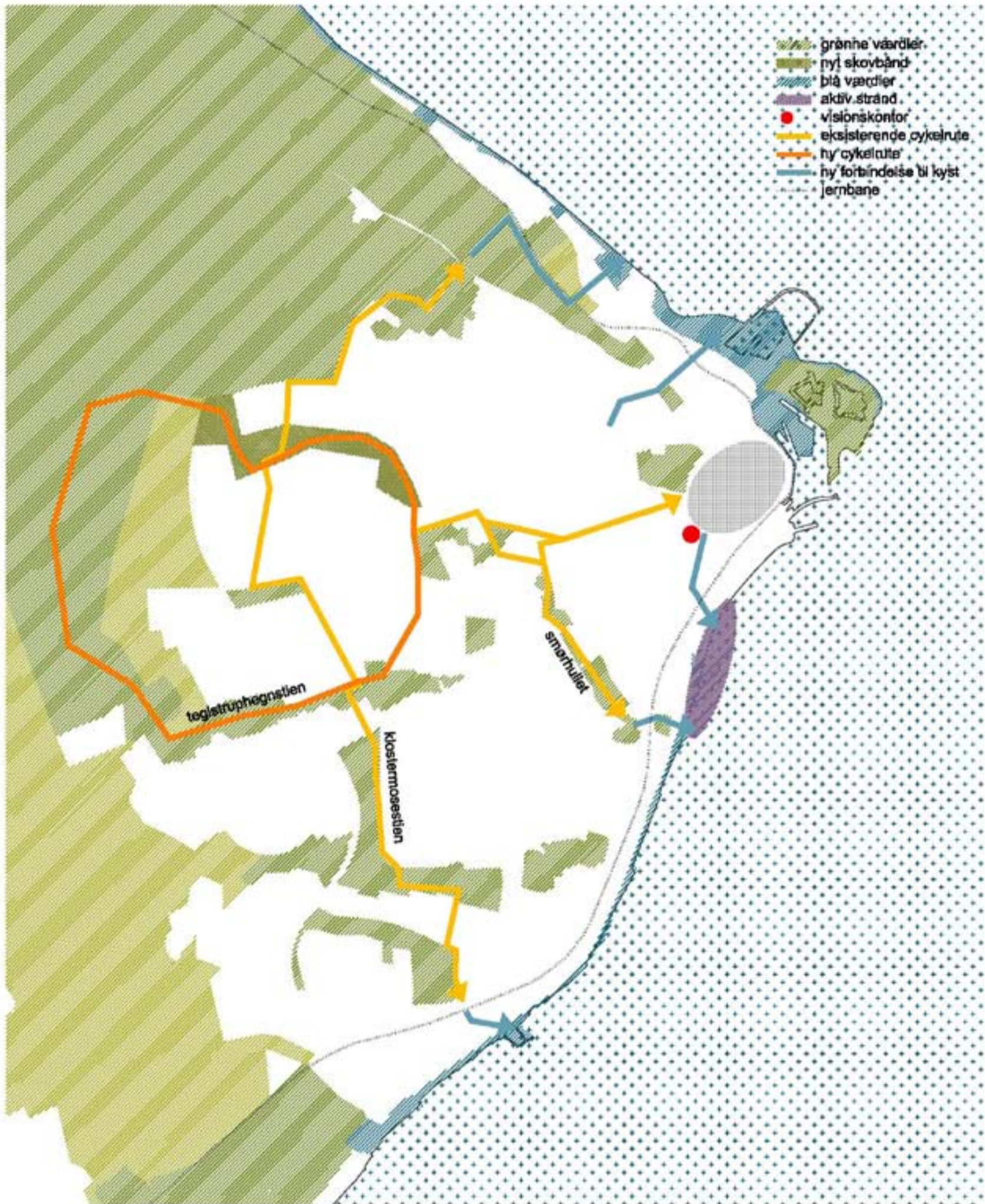




luffoto af det eksisterende



banen er kridtet op og spillerummet frit



overordnede byfunktioner

byfunktioner i et overordnet byperspektiv

I gennemgangen af de fire fortætningsområder er der foreslået en række bymæssige tiltag, hvis effekt rækker ud over de enkelte områders afgrænsning – i fysisk forstand såvel som funktionelt og mentalt. Det er byfunktioner, der er foreslået ud fra en sammenhængende bymæssig betragtning, og som kan realiseres uafhængigt af udviklingen i de enkelte fortætningsområder. Ud over at forstærke Helsingørs kvaliteter, vil tiltagene styrke Helsingørs profil både indadtil og udadtil og være med til at gøde jorden for den kommende udvikling. Kendetegnene, for tre af disse overordnede bytiltag, er, at de bringer Helsingør et stort skridt "tættere på" herlighederne: de binder byen sammen og bringer borgeren i kontakt med de landskabelige kvaliteter.

Teglstrup Hegn stien og etableringen af det grønne bånd i område 1 vil være et stort aktiv for de berørte områder såvel som for den øvrige by. Stien åbner område 1 og 4, hvorved de to områder integreres i byen. Område 1 og 4 kan i dag med forsigtighed betegnes som lav- eller mellemstatusområder for den øvrige by. Det er muligt på denne måde at åbne helsingoranernes øjne for disse områders kvaliteter.

Der etableres flere stiforbindelser, der forbinder byen med kysten. Der er bl.a. den nordlige videreførelse af Klostermosestien gennem Kongens Have til Nordstranden og den sydlige videreførelse af stiforbindelsen gennem Smørhullet, over jernbanen og gennem Istidskløften til Søndre Strandvej og den aktive strand. Den aktive strand. Etablering af

rekreative arealer og aktiviteter vil være til glæde for et meget stort udsnit af Helsingørs befolkning. Det indebærer lukning/trafikomlægning af Søndre Strandvej ud for Roklubben, etablering af rekreative faciliteter langs "den hårde" kyst (strandbad, kajak/roklub, lystfiskeri, dykning, promenade osv.) og – evt. på sigt – etablering af forbindelse fra bykerne/område 3 over jernbaneskinne til den aktive strand. Området er underlagt strandbeskyttelseslinier i henhold i medfør af naturbeskyttelsesloven – se note i beskrivelsen af område 3.

Det nye visionskontor i område 3. I krydset mellem Søndre Strandvej og Kongevejen, for enden af Stengade etableres der en ny plads med en ny bygning. Bygningens tunge øvre del skaber fortætning i det centrale byrum, mens den åbne stueetage skaber forbindelse til pladsen og inviterer inden for. Den centrale placering er oplagt til at huse en offentlig funktion, der er omdrejningspunktet for Helsingør som by. Vi foreslår etableringen af et nyt visionskontor, hvor man kan fremvise byens udviklingsprojekter, fremtidige såvel som realiserede, holde borgermøder, konferencer mm. En konference/koncertsal vil ligeledes kunne bruges af de udøvende kulturelle institutioner (musikskolen mm.), som vi foreslår placeret i de gamle bygninger omkring Svingelport. Set i lyset af bygningens centrale placering og etablering af et visionskontor, vil et borgerservicekontor også kunne integreres.

strategi

Helsingør Kommune vil gerne tiltrække opdyrkere – mennesker med initiativ og med engagement i byens liv. Initiativ er selvforstærkende, når det vinder genklang i omgivelserne. Helsingør Kommune har muligheden for at slå tonen an og gå forrest i skabelsen af et dynamisk og attraktivt miljø ved at være den første iværksætter. Kommunen har med udarbejdelsen af visionsrapporten, den etnologiske analyse samt nærværende rapport taget et stort skridt i denne retning – keep going!

Resultatet i nærværende rapport udstikker både overordnede retninger for den fremtidige byudvikling såvel som konkrete forslag på bygnings- og bydelsniveau. Det vil kræve yderligere analyser og konkrete undersøgelser for de enkelte områder, før nærværende arbejde kan omsættes til lokalplan. Så hvordan kommer man videre?

Man kan overveje forskellige modeller: direkte opdrag, parallelopdrag og konkurrencer. Man kan også etablere et samråd, hvis rolle skal være at tilrettelægge kommende initiativer i forlængelse af en sammenhængende strategi for byen. Timing og koordinering er centralt for en selvforstærkende udvikling og går forud for individuelle projekter af større karakter.

Den fortsatte udvikling af Helsingør by afhænger af, at kommunens investeringer i byen giver overskud. Overskuddet er centralt og skal fremover være katalysator for byens fortsatte udvikling.

Ved overskud forstås både det økonomiske, det sociale og det imagemæssige.

Til at have greb om denne proces foreslår vi, at det nævnte samråds rolle bliver at udvikle, kvalificere og realisere en fortløbende rækkefølgeplan. Et værktøj der skal styre udviklingen og sikre, at rækkefølgen af nye initiativer falder i den rigtige orden. Rækkefølgeplanen identificerer afhængigheder i planlægningen og foretager økonomiske analyser, inddrager de enkelte forvaltningers politikker samt kommunikationsmæssige tiltag i en løbende evaluerende proces. Planen skal sikre, at udviklingen giver størst muligt overskud i forhold til de tre ovenstående parametre. Rækkefølgeplanens fremsynethed skal sikre, at overskuddet geninvesteres i projektet og på ny skaber overskud og udvikling.

Udover at rækkefølgeplanen skal være et aktivt værktøj som ledetråd og styringsværktøj indadtil i den kommunale proces, skal det desuden være et kommunikationsværktøj udadtil. Gennem rækkefølgeplanen formidles kommunens visioner og den store udviklingsmæssige fortælling udadtil. Afgørende for projekters succes er, at de bliver positivt modtaget af befolkningen. Formidling og inddragelse er vigtige midler til at få befolkningens opbakning til kommunens initiativer.

Rent fysisk kan udviklingen koordineres og formidles via det foreslåede visionskontor (se under område 3), der ligger centralt placeret i

krydset, hvor Kongevejen møder Stengade i måske byens mest centrale trafikale kryds. Det nye visionskontor bliver samlingspunkt og koordineringssted for udviklingen. Visionskontoret er et åbent kontor, der med udstillinger formidler kommunens arbejde til helsingoranerne og besøgende udefra.

For at sikre høj kvalitet og kvalificering af fremtidige projekter anbefales det at knytte eksterne, politisk uafhængige rådgivere til processen. Som eksempel kan nævnes to forskellige kendte modeller. Ét - en ekstern rådgiver i form af en arkitekt, der som rådgiver på åremålsansættelse bliver knyttet til kommunens udviklingsafdeling. Denne model er kendt fra Holland. To - et råd bestående af 7-10 personer med forskellige faglige baggrunde (arkitekter, byudviklere, developere, bedsteborgere, pengemænd mm.), der ligeledes med baggrund i en åremålsansættelse mødes et par gange om måneden. Et sådant råd findes fx i Riga i Letland. For begge modeller gælder det, at rådgiveren/erne, med baggrund i de interesser de hver især repræsenterer, tager stilling til kommunens verserende initiativer og fysiske projekter i alle skalatrin. Kommunen får på den måde den nødvendige sparring, kvalitetssikring og know-how. Rådgivernes anbefalinger inddrages i den politiske behandling. Et sådant råd kan fx også forestå uddelingen af "Hædersprisen for Byforbedring".

konklusion

Som svar på Helsingørs udfordring om at tiltrække 1.000 nye borgere i alderen 25-40 år inden for en befolkningsgruppe, man kan betegne som opdyrkere, har vi i arbejdet udpeget fire fortætningsområder.

Strategien med de fire områder viser, hvordan en fortætning af Helsingør på den ene side kan skabe et tættere og mere aktivt byliv og på den anden side skabe mere plads til landskabet, inddrage det og lade det komme tættere på boligerne.

I de fire områder er det vist, hvordan der kan skabes over 900 fremtidige boliger med meget varierende karakterer. Her dækkes næsten alle boligtyper. Om man er til den store individuelle bolig med direkte adgang til træerne og højt græs, om man ønsker at bo i en tæt bystruktur ud til den livlige byplads, eller om man ønsker at bo hævet op over byens mest livlige del med udsigt over Øresund og middelalderbyen. Kun fantasien sætter grænser, særligt hvis man er iværksætter og kreativ og ønsker at bo i område 4 med mulighed for at indrette sig i et gammelt værksted.

Ved at sprede fortætningsstrategien ud til fire forskellige områder igangsættes samtidig en større sammenbinding på tværs af byen. Cykel- og gangstier er foreslået med henblik på at skabe bedre forbindelser til vandet og det omkringliggende landskab, men også som bedre sammenbinding af byen og de interne bevægelser i områderne.

Sidst med ikke mindst er udviklingen af Helsingør foreslået igangsat i fire områder, således at udviklingen spændes ud og kommer flest muligt til gavn. Fortætning af byen inddrager alle og skal være med til at ændre på det faktum, at mange helsingoranere opfatter den gamle bykerne som selve byen og resten som periferi. I Helsingør skal hele byen hænge sammen og med de fire fortætningsområder gødes jorden for, at opdyrkerstemningen kan spire på mange af de planer, som Hausenberg beskriver i deres rapport.

På et overordnet plan vil udviklingen af de fire fortætningsområder bidrage til en flertydig identitet, og Helsingør vil fremstå som en by i bevægelse og forandring, samtidig med at byens velkendte kvaliteter forstærkes.