

An aerial photograph showing a large green sports field, likely a football pitch, in the center. To the left of the field is a road with a few cars. To the right and in the foreground are several residential houses with red roofs and green lawns. In the background, a dense forest covers a hill, and beyond that, a cityscape is visible under a clear blue sky. A tall communication tower stands on the right side of the forested hill.

Det tidligere stadionområde i Helsingør

Konkurrenceprogram til en helhedsplan



Konkurrenceprogram til en helhedsplan for det tidligere stadionområde

Udarbejdet af Kuben Management for Helsingør Kommune

Fotos: Helsingør Kommune og Kuben Management

Januar 2020

Indhold

1. Invitation	s. 5
2. Vision	s. 7
3. Beskrivelse af området	s. 11
4. Plangrundlag	s. 17
5. Opgaven	s. 19
6. Interessentinddragelse og borgermøde	s. 25
7. Proces og tidsplan for parallelopdrag	s. 29
8. Konkurrencebetingelser	s. 31
9. Bilag	s. 35

Forord

Det tidligere stadionområde, bedre kendt som Sommariva, er en enestående perle. Området rummer noget af det bedste, Helsingør Kommune har at tilbyde. En spændende og enestående historie, som er omgivet af smuk natur med skov i baggrunden og Øresund i forgrunden. Og så ligger området tæt ved Helsingør by.

Navnet er fra dengang, hvor der lå en smuk og stor sommervilla med netop navnet Sommariva. Området har altid haft stor betydning for byen. Siden 1920'erne har området fungeret som byens friluftsområde med faciliteter til idræt, strand- og parkliv. Indtil i dag er området blevet brugt til offentlige arrangementer og af lokale idrætsudøvere.

I området ligger det fredede Lappestens Batteri og Sommarivaparken, som bærer præg af årtiers skiftende brug og desværre begrænset vedligehold.



Mit håb er, at netop disse områder i fremtiden bliver et attraktivt rekreativt område for ikke bare lokalområdets beboere, men for alle borgere i Helsingør Kommune såvel som besøgende.

Der er ingen tvivl om, at vi har at gøre med en særdeles unik placering med tæthed til natur, Øresund og den historiske renæssanceby Helsingør, hvor der er kulturelle tilbud for alle, året rundt, ligesom et stort af udvalg butikker, restauranter og caféer, til dem der gerne vil nyde et måltid og en kaffe i solen. Det er let at komme til og fra området til fods, cykel og i bil ligesom det er at pendle til København. Dertil finder man dagtilbud, skoler, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder lige i nærheden, hvilket letter hverdagen.

Som optakt til arkitektkonkurrencen, har den politiske formandsgruppe været i dialog med borgere, interessenter og fagfolk, for at udvikle en vision for områdets udvikling. Vi er enige om, at vi skal værne om værdierne i området – kulturarven, landskabet og de omkringliggende bebyggelser. Samtidig skal vi turde at tænke nyt og bæredygtigt, så den fremtidige bebyggelse byder på langtidsholdbare kvaliteter og tiltrækker nye borgere til kommunen.

Den politiske formandsgruppe og jeg er stolte over at skyde arkitektkonkurrencen i gang for dette særlige sted i byen, så der også i fremtiden vil være et område, der emmer af kulturarv, storslået natur, liv og fællesskaber.

Benedikte Kiær, Borgmester



1. Invitation

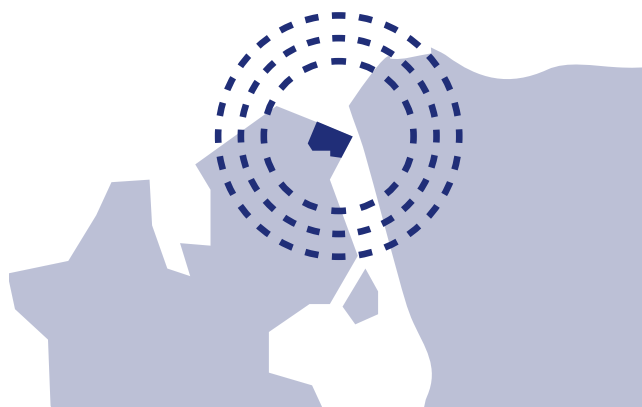
Helsingør Kommune indbyder til et parallelopdrag om den fremtidige udvikling af det tidligere stadionområde. Det er et naturskønt område, der indeholder betydningsfuld kulturarv, karakteristiske landskabselementer og idrætsfaciliteter.

Området er tæt på strand, kollektiv transport og den centrale del af Helsingør. Udviklingen af området skal ske i nænsom balance mellem varetagelse og fortolkning af områdets natur- og landskabsværdier og anlæggelse af ny bebyggelse.

Besvarelsen skal indeholde et bud på en helhedsplan, der skal danne grundlag for den videre proces med at udarbejde lokalplan for området. Konkurrencen organiseres som et parallelopdrag, hvor tre teams af arkitekter, landskabsarkitekter mv. deltager.

De tre teams vil blive udvalgt gennem en prækvalificering.

Området skal udbygges i etaper, men det er vigtigt at helhedsplanen beskriver stadionområdet som et samlet areal, der giver værdi til hele Helsingør.





Det tidligere stadionområde med kystskrænten til venstre i billedet.

2. Vision

Vision for udviklingsområdet

Stadionområdet er en ny bæredygtig bydel i Helsingør med direkte adgang til skov, strand og by.

Et inviterende og levende område med plads til leg, fællesskaber, idræt og møder mellem mennesker på tværs af alder, der viderefører stedets ånd som byens rekreative og folkelige mødested.

Områdets landskabelige værdier og nærværende kulturhistorie danner afsæt for varierede parkområder,

idrætsfaciliteter og grønne rum, der blander sig med hinanden, favner alle og gør det trygt og oplevelsesrigt at færdes og opholde sig i området.

En bydel med høj arkitektonisk kvalitet og bæredygtigt byggeri tilpasset stedet, landskabet og historien, hvor nye tanker for klimatilpasning og bynatur skaber grønne og attraktive rum og liv mellem husene.

Uddrag fra Vision 2030 Helsingør Kommune

- **Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder.**
- **Vi åbner muligheder for fællesskaber der øger livskvaliteten.**
- **Vi styrker vores natur, træffer bæredygtige valg og handler klimavenligt.**

” I 2030 skal vi have 1.000 nye familier i kommunen, der skal være etableret mindst 40 boligbebyggelser, som er baseret på et fællesskab, 70 % af borgerne skal opleve, at deres bydel understøtter en bæredygtig livsstil, og at byens rum indbyder til sociale aktiviteter og fysisk aktivitet og 90 % af borgerne skal opleve let adgang til natur og attraktive byrum”.

Uddrag fra Helsingør Kommunes klimamål

” I Helsingør Kommune vil vi aktivt bidrage til at opfylde FN's verdensmål gennem konkrete handlinger og ændringer i vores hverdag, fremtidige valg og prioriteringer. Med et særskilt fokus på de store klimaudfordringer og påvirkningen af den globale balance, som vi står midt i, vil vi fokusere på lokale løsninger, der kan sikre kommunen mod skybrud og havstigninger, samt konkrete tiltag der hjælper til at reducere den globale opvarmning.

Helsingør i tal

Helsingør by er centrum for Nordsjællands største kommune og det fjerdestørste byområde på Sjælland efter København, Roskilde og Hørsholm.



Indbyggertal i Helsingør by

47.346 i 2019

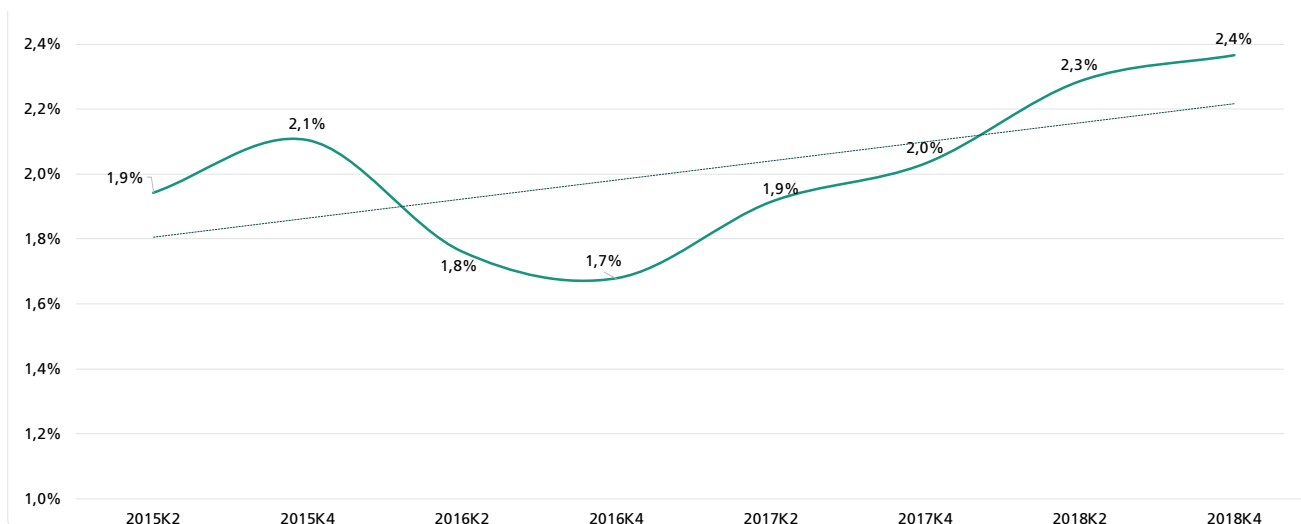


Indbyggertal i Helsingør Kommune

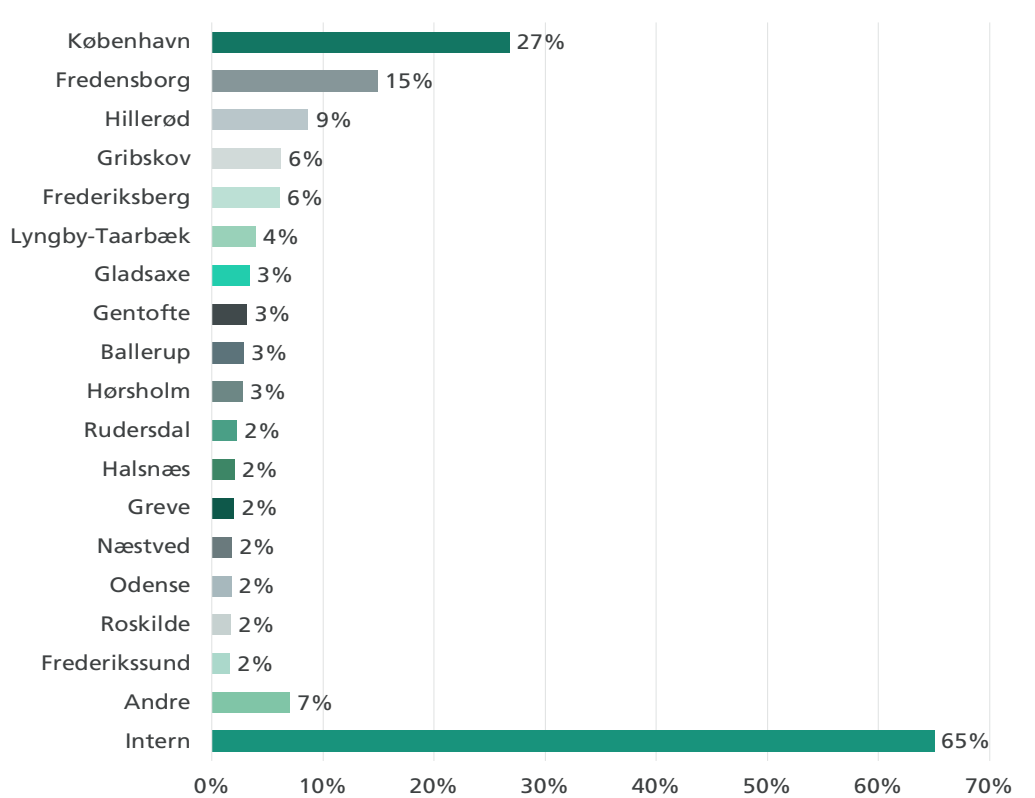
62.567 i 2019

Boligpotentialet

En markedsanalyse foretaget af Exometric i 2019 har vist, at søgningen til Helsingør Kommune som bosætningskommune har været jævnt stigende og har aldrig været højere end i 2019.



Kilde: Exobase



Sample: Alle: 7.567 (kilde: Exobase 2019 K1).

65% af de adspurgte beboere i Helsingør Kommune vil søge bolig i kommunen. Af de adspurgte fra andre kommuner, som søger Helsingør Kommune, er fordelingen som vist (sum: 100% for eksterne).

De boligsøgende kommer først og fremmest fra København og Fredensborg samt nærkommunerne Hillerød og Gribskov. Internt i Helsingør Kommune er der et relativt stort antal flytninger.

Det kan forventes, at en stor del af salget af boliger i udviklingsområdet skal findes blandt de eksisterende borgere i kommunen, der søger en nyopført bolig. Det er en bred aldersgruppe, som finder området attraktivt. Interessen er primært på lejligheder og rækkehuse. Markedsanalysen peger på at følgende fordeling mellem boligstørrelser kan være en mulighed:

- Små lejligheder (65 m²): 22%
- Mellemstore lejligheder (95 m²): 31%
- Store lejligheder (125 m²): 23%
- Rækkehuse (85 m² / 115 m²): 14%
- Villaer (140 m²): 10%



Afgrænsning af udviklingsområdet.

3. Beskrivelse af området

Projektområdet

Stadionområdet ligger i den nordvestlige del af Helsingør og består af to områder på hver sin side af Nordre Strandvej. Det samlede område udgør ca. 115.000 m² som er fordelt med ca. 100.000 m² på den sydvestlige side af Nordre Strandvej og ca. 15.000 m² på den nordøstlige side. Mod nordvest afgrænses området af en villabebyggelse langs Mariavej, mod sydvest udgør jernbanen grænsen, mod sydøst grænser området op til en villabebyggelse på Opheliavej og Nordre Strandvej. Mod nordøst afgrænses området først af en ældre villabebyggelse langs Nationernes Allé, og umiddelbart nord for Helsingør Tennisklub danner Nordre Strandvej områdets nordlige afgrænsning.

Bebyggelsen i selve projektområdet består af to villaer med eksisterende boliger og en tennishal i området syd for Nordre Strandvej. Ingen af bygningerne er vurderet bevaringsværdige. I området, der i dag rummer Helsingør Stadion, ligger også en række mindre anlæg og tribuner omkring de eksisterende fodbold- og tennisbaner. Området er hegnet med trådhegn. I Sommarivaparken ud til Nordre Strandvej ligger en bygning, der rummer Restaurant Ciao Ciao. Bygningen tilfører bygningsmæssigt ingen værdi til området, men er et kendt møde- og spisested med lokal værdi i området. Herudover ligger der en badmintonhal ved tennisbanerne nord for Nordre Strandvej. Badmintonhallen har en middel bevaringsværdi, og er, selv om den er tilbygget, en fin arkitektonisk repræsentant for sin tid. I området er også et ældre træhus, der er klubhus for tennisklubben samt en gammel bunker. Både badmintonhallen og tennisklubben er velbesøgt, og danner et centralt mødested i området.

Omgivelserne

Projektområdet er omgivet af mange forskellige bebyggelser, hvor en stor del er af høj arkitektonisk kvalitet. Som noget særligt kan området også opleves

fra Marienlyst Slots romantiske haveanlæg, som er beliggende på den bagvedliggende kystskrænt. Herfra er der kig hen over projektområdet til Øresund og Kullaberg, havnen, Kronborg og den historiske bymidte. Det betyder, at den fremtidige bebyggelse i projektområdet også vil opleves fra oven.

De helt nære omgivelser består af ældre villabebyggelser i 1-2½ etager på Nationernes Allé, Opheliavej, Mariavej og Nordre Strandvej. Mange af villaerne, særligt omkring Nationernes Allé, er bevaringsværdige. Det samme gælder for hovedbygningen til Helsingør Vandrerhjem/ Danhostel, som ligger over for udviklingsområdet.

Zoomer man lidt længere ud, møder man mod syd en mere bymæssig struktur, med etagebebyggelser omkring Hotel Marienlyst. Hvor jernbanen skærer Nordre Strandvej, mindre end 250 m fra udviklingsområdet, ligger Marienlyst Slot, Marienlyst Slotspark og Marienlyst Station og Lappen, en række historiske sammenbyggede byhuse, der danner en klar kant mod vejen og en bymæssig ankomst til Helsingør by. Mod nord, oppe på kystskrænten og indpasset i landskabet ligger Helsingør Ferieby, etageboligbebyggelsen Hellebo Park, samt den fredede LO-Skolen.

Infrastruktur

Områdets veje og parkering

Nordre Strandvej er områdets primære vejforbindelse og giver adgang til udviklingsområdets to områder og til en parkeringsplads i Sommarivaparken på landsiden. Fra Nordre Strandvej løber Blokhusevej ind i udviklingsområdet og danner nordlig grænse for fremtidig boligbebyggelse. Blokhusevej rummer desuden i dag parkering til området, det tidligere Stadion og Sommarivaparken.



Kort over udviklingsområdet og dele af Helsingør by.

Mod nordøst er der adgang fra Nordre Strandvej til et parkeringsareal ved badmintonhallen. På parkeringsarealet ligger en bunker, som kan nedrives for at give plads til ny bebyggelse. Nordre Strandvej har to vejbaner og en smal cykelsti og et smalt fortov i begge sider. Særligt fortovet langs Stadiongrunden er smalt og opleves utrygt at færdes på. Der er ingen overgange eller helleanlæg på strækningen igennem projektområdet, hvilket er en udfordring i forhold til fx feriebyens gæster, som krydser vejen ved strandområdet og ved stiforbindelsen langs vandrehjemmet til stranden.



Marienlyst Slots landskabshave (på kystskrænten)

Station og bane

Mellem udviklingsområdet og kystskrænten løber Hornbækbanen mellem Gilleleje og Helsingør. Ud for projektområdet ligger Højstrup Station. I retning mod Helsingør ligger Marienlyst Station og Grønnehave Station inden Helsingør Station. Ved Højstrup Station er der mulighed for at krydse banen ad en sti med forbindelse til Blokhusevej igennem området. Ved Mariavej nordvest for udviklingsområdet og ved Slotsvej øst for udviklingsområdet er det også muligt at krydse banen.

Stierne i området

Langs med Hornbækbanen løber cykelstien rute 47 Nordkystruten. Den har forbindelse til kysten ved Marienlyst Hotel og videre ind i Helsingør ad Strandalléen. Området indeholder stiforbindelser, der kobler til fx Nordsjællandsruten gennem Marienlystskoven og den gamle romantiske have oven for kystskrænten. Der er adgang til kysten ved strandarealet nord for restauranten i Sommarivaparken og ad en sti øst for vandrehjemmet. Herfra er der også videre stiforbindelse langs med kysten blandt andet til Grønnehave Strand øst for Hotel Marienlyst og til Helsingør by. Ved Badmintonhallen og tennisbanerne løber en diskret sti fra hallerne til Marienlyst og Opheliavej.



Kort med højdekurver, der tydeligt viser kystskrænten.

Landskab og natur

Projektområdets omgivelser er præget af karakterfulde landskaber. Kystlinjen med små badestrande og de stedvise kig og stier til vandet fra Nordre Strandvej. Den skovklædte kystskrænt, som danner en markant grøn ryg sydvest om projektområdet. Marienlystskoven og den gamle romantiske have, oven for kystskrænten, binder udviklingsområdet landskabeligt sammen med både Nationalparken "Kongernes Nordsjælland" og Marienlyst Slotspark. Herfra er der smukke kig ud over udviklingsområdet, kysten, Øresund, byen og Kronborg.

Udviklingsområdet opleves overordnet som tre delområder. Nord for Nordre Strandvej er et areal med tennisbaner og badmintonhal. Her er der enkelte træer og græsarealer, men området har begrænset landskabelig værdi. Syd for Nordre Strandvej og øst for

Blokhusvej består området af spredte bygninger og idrætsarealer med fodboldbaner og tennisbaner, der flere steder er omgivet af trådhegn. Her er ligeledes få landskabelige værdier.

Nordvest for Blokhusvej ligger Sommarivaparken, en tidligere botanisk have til sommervillaen Sommariva, med åbne græsarealer, solitære træer og trægrupper. Området er præget af stor variation i træarter og mange eksotiske arter. Her har området parkkarakter, og herfra er der stedvise kig til kysten hen over kommunens strandgrund. Sommarivaparken skæmmes i dag af tilfældigt anlagte kørsels- og parkeringsarealer. I området ligger også Lappestens Batteri - et fredet skanseanlæg - der tilfører området et særligt terræn, variation og fortælleværdi. Parkområdets egetræer er vurderet som bevaringsværdige.



Badmintonhallen, som ligger i tilknytning til områdets tennisbaner, er en markant bygning og et samlingssted. Samtidig fortæller bygningen om områdets historie som "folkets park".

Kulturarv og historie

Helsingør er rig på kulturhistorie og udviklingsområdet rummer både store og små kulturhistoriske fortællinger. Byens væsentligste vartegn Kronborg har, ligesom Marienlyst Slot, direkte samspil med projektområdet. Både i form af den visuelle forbindelse fra de højtliggende omgivelser i det romantiske haveanlæg og i kraft af Lappestens Batteris forsvarsmæssige kobling til Kronborg. Lappestens Batteri er et skanseanlæg, der er opført i 1808, da man under Englandskrigene oplevede at Kronborg blev beskudt, og at Kronborgs batteri ikke kunne dække området.

Skanseanlægget ved Lappestens Batteri kan stadig opleves, men området er i nogen grad præget af tilgroning og af, at Teknisk Museum har ligget i området og nyligt er revet ned. Ud for kysten ligger Lappegrunden, hvor Christian den 4.s blokhús lå, og hvor det første søbatteri blev bygget i 1639 – deraf kommer navnet Blokhúsvej i udviklingsområdet.

Sommarivaparken har gennem mange år været et væsentligt folkeligt samlingspunkt i byen. Der har blandt andet ligget en danse pavillon

i Sommarivaparken, og i over 100 år har udviklingsområdet huset byens idrætsfaciliteter. I dag ligger også en restaurant med en lokal historie for området. Nord for Nordre Strandvej ligger en gammel badmintonhal med stor fortælleleværdig for området.

Marienlyst Slots landskabshave på kystskrænten blev anlagt i slutningen af 1700-tallet. Anlæggets bærende landskabstræk er bevaret, omend arealerne er sprunget i skov. Havens idé var at "forbedre landskabet til en kulmination af det smukkeste i det omgivende landskab og hensætte vandreren i forskellige stemninger samt frembringe skønne udsigter" (kildehenvisning: Marienlyst Slot og haver, udgivet af Marienlyst Slots Venner, der er en forening, der bl.a. arbejder for genskabelse af den landskabelige have).

Villaområderne, der grænser op til udviklingsområdet, rummer en del bebyggelse med særlig arkitektonisk værdi og historie. Ud til kysten ligger Marienlyst Hotel og Villa Moltke, der i dag er vandrerhjem.

I de omkringliggende boligområder, fx omkring Nationernes Allé, er der mange fine villaer fra omkring år 1900. Nordre Strandvej har på strækningen gennem udviklingsområdet sit oprindelige slyngede forløb.



Historisk postkort af Marienlysts Slots Have



Sommarivaparken set fra oven 1936-38



Lappestens Batteri 1810



Traktørstedet Sommariva



Overfor kystskrænten ligger Marienlyst Slot og den gamle romantiske have til slottet. Området fremstår med et varieret terræn med kløfter, som smyer sig ind i skrænten.

4. Plangrundlag

Rammer for områdets bebyggelse

Udviklingsområdet udgør rammeområderne 1.B83 Badmintonhallen Nordre Strandvej, 1.B84 Sommariva og 1.F44 Stadion i Kommuneplan 2019. Udviklingsområdet er ikke omfattet af en lokalplan.

Det forventes, at rammerne for området revideres i forbindelse med ny planlægning for området.

Udvikling af området med ny bebyggelse er begrænset af en række bindinger, hvoraf nogle er ufravigelige, mens andre vil indgå som planmæssige forudsætninger i udviklingsarbejdet. Betydningen af de enkelte emner er uddybet i bilag 1. Indledningsvist er emnerne kategoriseret nedenfor.

Ufravigelige bindinger:

- Fingerplan 2019
- Fredet fortidsminde samt beskyttelseszone

Planmæssige forudsætninger:

- Kystnærhedszone
- Udpeget indsigtskile til Kronborg Slot
- Skovbyggelinje
- Fredskov
- Udpegede landskabelige bevaringsværdier
- Risikoområde for oversvømmelse
- Værdifulde kulturmiljøer
- Bevaringsværdige bygninger
- Infrastruktur og parkering
- Bebyggelsens omfang
- Støj og vibrationer

Opmærksomhedspunkter:

- Nationalpark Kongernes Nordsjælland



Matrikelkort.



Nord for Nordre Strandvej ligger et strandområde, der er ejet af Helsingør Kommune. Stranden kan ses fra projektområdet, og Feriebyens og LO-Skolens gæster samt de lokale beboere i området bruger stranden flittigt.

5. Opgaven

Opgaven for de deltagende teams er at udarbejde en helhedsplan for landskab og bebyggelse for hele området (A1, A2, B og C), så det forbindes tydeligere med omgivelserne og opleves som et samlet område samtidig med, at det skal kunne udvikles i etaper.

Helsingør Kommune udleverer en digital område-model til deltagerne, ligesom et målfast, ikke-layoutet, digitalt tegningsgrundlag, der indeholder alle ”tekniske” lag.

Etapedeling

Udviklingen af området forventes at ske i tre etaper, der skal kunne realiseres hver for sig. Det skal beskrives, hvordan området over en årrække mest hensigtsmæssigt udbygges i etaper.

Etape 1:

Omfatter område A1 og C, samt fornyelse af Nordre Strandvej.

Etape 2:

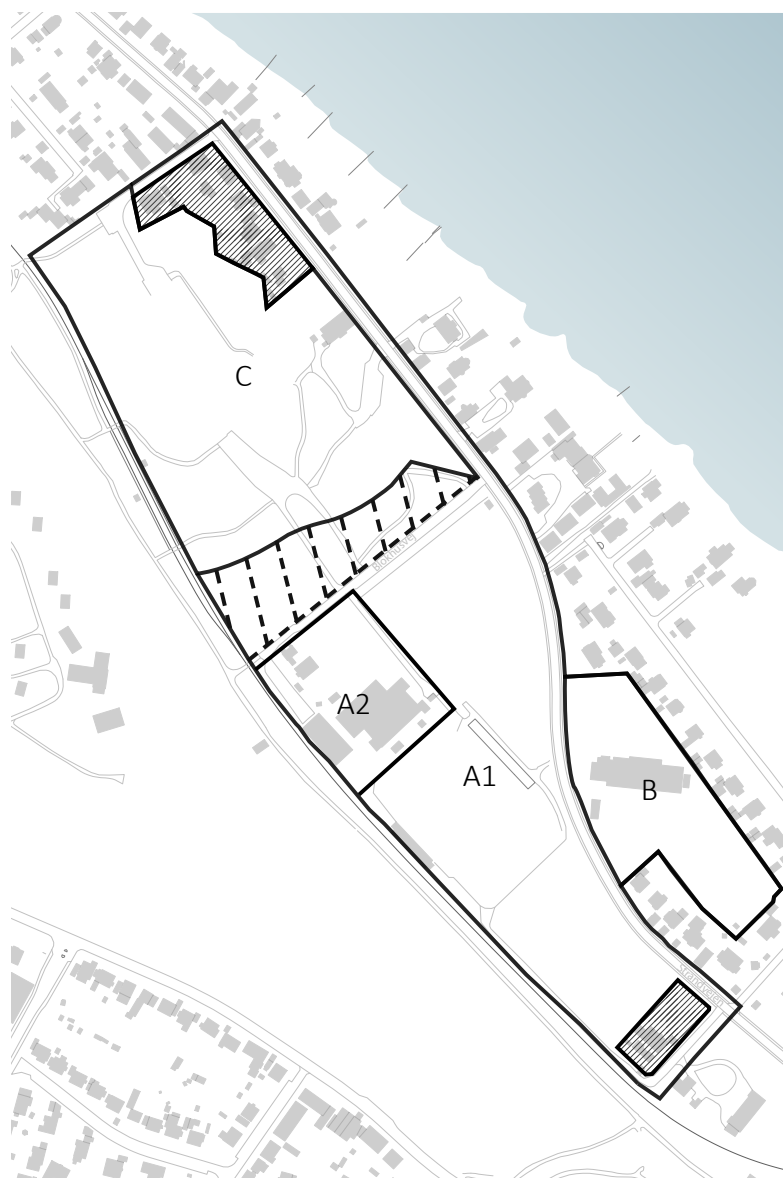
Omfatter område B.

Etape 3:

Omfatter område A2.

Helhedsplanen skal ligge til grund for den videre udvikling af området, hvor der skal udarbejdes en lokalplan for hele udviklingsområdet.

Helhedsplanen skal beskrive et overbevisende helhedsgreb, der integrerer stedets historie, kulturarv og landskab samt indtænker bæredygtighedens tre dimensioner (miljø, socialt og økonomisk) og fællesskab i form af fysiske og sociale aktiviteter på tværs af generationer. Der lægges vægt på helhedsgrebets understøttelse af visionen for området og den kreative, gode idé inden for de muligheder og begrænsninger, der er for området.



Kort over delområder.

Bebyggelse kan ikke placeres i det skraverede område nord for Blokhushvej.

For hele udviklingsområdet er den specifikke opgave:

Bebyggelse

- At vise, hvordan området kan udvikles til et bæredygtigt boligkvarter, der er et inviterende og levende område med plads til leg, fællesskaber, bevægelse og møder mellem mennesker på tværs af generationer.
- At vise et helhedsgreb, der sikrer oplevelsen af kystskrænten og har fokus på grønne, rekreative og visuelle sammenhænge til omgivelserne.
- At vise, hvordan et både miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtighedsbegreb bringes i fokus, på en måde der afspejler sig i både det bebyggede og ubebyggede miljø i området.
- At vise, hvordan oplevelsen af området kan bidrage positivt til mødet med Helsingør by – fra alle sider og fra oven.

Landskab og natur

- At vise en sammenhængende landskabsplan, der understøtter udviklingen af en grøn/blå identitet for området. Identiteten skal afspejles i en mangfoldighed i dyre- og planteliv (biodiversitet), der er naturligt hjemmehørende i området.
- At vise, hvordan udviklingsområdet klimatilpasses, og at der arbejdes med klimaløsninger, hvor regnvandshåndtering skaber rekreative og naturmæssige værdier i området.

Kulturarv og historie

- At vise, hvordan nye mødesteder og aktiviteter kan kobles med kulturarven i området (Lappenstens Batteri), Sommerivaparken, Marienlyst Slots have, stadion og idrætsfaciliteter på begge sider af Nordre Strandvej.

Infrastruktur

- At vise, hvordan der kan skabes fokus på oplevelsen af området udefra, herunder ved ankomsten til byen fra Nordre Strandvej.
- At vise, hvordan udformningen af Nordre Strandvej kan forbedres, både i forhold til trafiksikkerhed og attraktionsværdi.
- At vise principper for parkering for cykler og biler, som har en landskabelig og grøn karakter.
- At vise, hvordan der skabes sikre og trygge stiforbindelser for bløde trafikanter til og gennem området, samt hvordan nye stiforbindelser knytter an til det eksisterende stinetværk.

Område A1 og A2

I område A1 ligger Helsingør Stadion og en række mindre anlæg og tribuner omkring de eksisterende fodbold- og tennisbaner, som alle kan nedrives.

I område A2 ligger der to eksisterende boliger og en tennishal og skydeklub. Tennishallen og skydeklubben kan rives ned, og for de to eksisterende bygninger ønskes der et bud på, hvorvidt de skal bevares eller nedrives.

For område A1 og A2 skal bebyggelsesprocenten samlet set være 30 – 40 %. Boligbebyggelserne skal indpasses syd for Sommerivaparken. Der er ikke fastlagt en højde på bebyggelsen, men det er vigtigt, at bebyggelsen tager hensyn til udsigtskilen til Kronborg og udsigten fra Marienlyst Slots haveanlæg på kystskrænten.

For disse to områder er den specifikke opgave:

Bebyggelse

- At bebyggelsen indpasses med en skala, som går i dialog med omgivelserne og spiller sammen med landskabet, særligt under hensyntagen til oplevelsen af kystskrænten.
- At bebyggelsen har høj og nytænkende arkitektonisk kvalitet og en visuel oplevelsesmæssig værdi, også set fra den bagvedliggende kystskrænt og det romantiske haveanlæg.
- At bebyggelsen understøtter mødesteder og indbyder til fællesskab på tværs af generationer, både for dem som bor i området og for resten af byen.

Landskab og natur

- At der sker en landskabelig bearbejdning af området, så der skabes varierede landskabsrum (private, halvprivate og offentlige) i området med plads til ophold, mødesteder, aktivitet og leg.
- At vise, hvordan landskabet kan udvikles med fokus på biodiversitet og artsrigdom, f.eks. med udgangspunkt i strandoverdrevets artssammensætning.

Kulturarv og historie

- At udviklingsområdets kulturhistoriske fortællinger formidles, så de bliver en del af det nye områdes fælles identitet.

Infrastruktur

- At vise hvordan adgangen til bebyggelsen er for biler, og hvordan parkering til cykler og biler placeres diskret og med et grønt og landskabeligt udtryk, der knytter sig til den overordnede landskabsplan.

Område B

I område B ligger der en badmintonhal og tennisbaner. Badmintonhallen har en middel bevaringsværdi, og er, selv om den er tilbygget, en fin arkitektonisk repræsentant for sin tid. I området er også et ældre træhus, der er klubhus for tennisklubben samt en bunker som kan nedrives.

Både badmintonhallen og tennisklubben er velbesøgt og udgør et centralt mødested i området, som skal opretholdes. For dette område er den specifikke opgave:

Bebyggelse

- At vise, hvordan idræts- og aktivitetsområdet kan bidrage positivt til oplevelsen af området.
- At placere et byggefelt til en ny tennishal på ca. 1800 m², samt plads til parkering til idræts- og aktivitetsområdet.

Kulturarv og historie

- At vise, hvordan idræts- og aktivitetsområdets kulturarvselementer kan gøres mere tilgængelige for områdets beboere og hele byen og dermed bidrage til at danne nye samlingspunkter/mødesteder i området.

Infrastruktur

- At indpasse parkeringsareal til biler og cykler til idrætsfaciliteterne ift. parkeringsnormen, der angivet i bilag 1.



I Sommariva Park ligger en restaurant direkte ud til Nordre Strandvej.

Område C

Område C rummer det fredede Lappestens Batteri, Højstrup station (trinbræt) og Sommarivaparken. I parken ligger en bygning, der rummer en restaurant. Bygningen tilfører bygningsmæssigt ingen arkitektonisk værdi til området, men er et kendt møde- og spisested med lokal værdi i området. Der må ikke placeres bebyggelse nord for Blokhusvej. For dette område er den specifikke opgave:

Bebyggelse

- At vise, hvordan restauranten kan indpasses i helhedsplanen i sit nuværende omfang, idet den, grundet fredningen, ikke kan ændres eller udvides.

Landskab og natur

- At vise, hvordan dette bynære og derfor meget vigtige friareal kan udvikles som en park for hele byen og de omkringliggende bebyggelser.
- At vise, hvordan områdets stier og beplantning kan plejes og fornyes med udgangspunkt i de eksisterende træer og ”sporene” fra den botaniske have og sommervillaen Sommariva – under hensyntagen til fortidsmindefredningen

Kulturarv og historie

- At vise, hvordan Sommarivas og Lappestens Batteris historie kan bidrage til områdets identitet og rekreative værdi og hvordan kulturhistorien kan aktiveres.
- At vise, hvordan Lappestens Batteri skanseanlæg reetableres, navnlig hvor Teknisk Museum har ligget.

Infrastruktur

- At vise, hvordan der kan indpasses et midlertidigt areal til parkering i forbindelse med evt. events. Parkeringsarealet skal placeres udenfor fortidsmindefredningen, men indenfor område C.

Redegørelser

Besvarelsen skal redegøre for:

- Antal p-pladser og principper for parkering
- Materialevalg og en guideline for de arkitektoniske principper (, belægnings, osv.).
- Beplantning/pleje
- Fællesskaber - i form af sociale og fysiske aktiviteter på tværs af generationer
- Bæredygtighedstiltag
- Klimatiltag og håndtering af regnvand
- Stedets identitet
- Projektets tekniske og økonomiske realiserbarhed



Input fra borgermødet den 27. august 2019.

6. Interessentinddragelse og borgermøde

Der har været gennemført en række dialogmøder med borgere og interessenter forud for udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet. Her har der været mulighed for at bidrage med viden og input til konkurrenceprogrammet. Interessentinddragelsen har omfattet en politisk strategiproces og en række dialogmøder med interessenter og naboer.

Den politiske formandsgruppe, hvor alle partier er repræsenteret, har afholdt en indledende strategiproces, som har taget udgangspunkt i temaer fra Vision 2030 og drøftelser af, hvordan de kan bidrage til byudviklingen. Der er desuden udarbejdet en potentialevurdering af områdets bygbarhed og en markedsanalyse.

Dialogmøder med kerneinteressenter

Herudover har der været afholdt dialogmøder med en række kerneinteressenter og naboer til udviklingsområdet. Der har været holdt møde med:

- Danmarks Naturfredningsforening
- Naturgruppen
- Restaurant Ciao Ciao
- Stad & Egn
- Museerne Helsingør
- Marienlyst Slots Venner
- Helsingør Ferieby
- Marienlyst Grundejerforening/Nationernes Allé

Hovedpointer fra dialogmøder med interessenter

Området skal udvikles til en ny bydel med fokus på bæredygtighed, fællesskaber og samspil med landskabet, hvor der både er fysisk og visuel sammenhæng – mellem kystskrænten, skov, strand og områdets attraktioner.

Lappestens Batteri skal bevares og styrkes, og skal, sammen med området øvrige kulturhistoriske fortællinger, aktiveres og bruges rekreativt. Kystskrænten er vigtig og der skal tages hensyn til denne.

Sommarivaparken skal fornys. Både ift. beplantning og indhold, fx med plads til events, dans og lign. Det er vigtigt at området har gode rekreative mødesteder og indrettes som et område for alle.

Alt nyt byggeri skal være bæredygtigt og klimatilpasning skal tænkes ind som et rekreativt og naturforbedrende element i området. Nyt byggeri skal respektere områdets landskabsværdier og understøtte Helsingørs status som kulturby.

I området skal der etableres fælles køkkenhaver og andre fælles faciliteter.

Der har desuden været afholdt et åbent dialogmøde i Toldkammeret d. 27. august 2019 med ca. 100 deltagere, som kom med skriftlige kommentarer til projektet. Nedenstående er et udpluk.

Input fra dialogmøde med borgere

- ” Den landskabelige situation gør området unikt og skaber en stærk identitet”
- ” Samlede parkeringsanlæg fælles for flere boliger kan give luft i bebyggelsen og måske gøre den mindre privat”
- ” Klimatilpasningen er en nødvendighed og høj rekreativ værdi opnås bedst ved multianvendelighed og variation”
- ” Sommarivaparken har igennem årene været et meget brugt og yndet udflugtssted, som bør fastholdes som en del af Helsingørs historie og identitet”
- ” En bæredygtig bydel, hvor bebyggelsen og landskab integreres”
- ” Lad gerne spor efter den tidligere anvendelse indgå som et element i bebyggelsen – måske et sammenhængende grønt område i midten”

” Vi skal have færre biler og flere, som tager offentlig og klimavenlig transport, herunder delebil, cykler og gang”

” Gode forbindelser og visuel kontakt til omgivende bebyggelse og attraktioner”

” I Sommarivaparken kan voldanlægget om Lappestens Batteri genoprettes og måske forsynes med attrapkanoner og omridset af villaen kan markeres i parkens græsflade”

” Det er afgørende at bibeholde den vilde karakter og dens medfølgende biodiversitet”

” Der kan lægges op til fællesarealer, som kan styrke beboernes forhold – fællesspisning, havedage mv. Det skaber bæredygtigt byggeri, hvor beboerne grundet det fælles tilhørsforhold bliver boende længe og hjælper hinanden”



Nordre Strandvej set fra udviklingsområdet mod Helsingør by.

7. Proces og tidsplan for parallelopdrag



Processen for parallelopdraget

Processen for parallelopdraget forventes at blive gennemført i perioden januar 2020 - maj 2020 med følgende vigtige datoer:

- Parallelopdrag igangsættes den 24. januar 2020
- Workshop den 2. marts 2020
- Option – Ekstra workshop den 19. marts 2020
- Aflevering af konkurrenceforslag den 8. april 2020 kl. 12.00
- Præsentation af konkurrenceforslag den 20. april 2020
- Kåring af vinderforslag den 28. maj 2020

Der gøres opmærksom på, at der undervejs i processen vil kunne forekomme ændringer i tidsplanen.

Workshoppen

På workshoppen skal de tre deltagende teams, et team ad gangen, præsentere deres bud på en helhedsplan. Det skal præsenteres for fagdommerkomiteen og forvaltningen i form af en PowerPoint-præsentation. Hvert team modtager en skriftlig tilbagemelding med de emner, som gerne ses belyst, eller der skal arbejdes videre med.

Aflevering af konkurrenceforslag

Hvert team afleverer deres endelige bud på en helhedsplan, som beskrevet under afleveringskrav.

Præsentation af konkurrenceforslag

Hvert team præsenterer deres endelige bud på en helhedsplan for fagdommerkomiteen og forvaltningen, som beskrevet under afleveringskrav.

Kåring af vinderforslag

Der vil blive afholdt et arrangement, hvor vinderen af konkurrencen og dommerbetænkningen vil blive offentliggjort.

Option Ekstra workshop

Der ønskes mulighed for at afholde en ekstra workshop, hvis det skønnes, at der er behov for at drøfte eventuelle temaer, der ønskes særligt belyst, inden den endelige aflevering. Konkurrencedeltagerne kan her komme med en konceptpræsentation/en ikke-færdig bearbejdning på den pågældende tematik.



Højrup Station set fra udviklingsområdet.

8. Konkurrencebetingelser

Konkurrencen er udskrevet af Helsingør Kommune. Paralleloppdraget udbydes i henhold til Udbudslovens § 193, stk. 1, nr. 3 og gennemføres som et udbud med forudgående prækvalifikation. Som resultat af den indledende prækvalifikation er tre teams blevet inviteret til at deltage i konkurrencen på grundlag af det foreliggende materiale.

Konkurrenceprocessen er beskrevet i afsnit 7. Der lægges ikke op til, at der udskilles konkurrencedeltagere gennem konkurrenceprocessen, men udbyder forbeholder sig retten hertil så fremt dommerkomiteen vurderer, at et eller flere teams ikke leverer i den forventede kvalitet og ikke vil være i stand til at levere et konkurrencedygtigt forslag til helhedsplan. Hvis en konkurrencedeltager udskilles undervejs i forløbet udbetales, der ikke vederlag til denne konkurrencedeltager.

Bedømmelseskriterier

Dommerkomiteen vil lægge vægt på:

- Et overbevisende helhedsgreb, der forholder sig til de muligheder og begrænsninger, som området har, samt understøtter den politiske vision for området og Vision 2030 for Helsingør Kommune.
- At helhedsplanen formår at integrere stedets historie og landskab med nye løsninger, som sikrer bæredygtighed, klimasikring og fællesskab.
- Forslagets arkitektoniske kvalitet herunder i særlig grad sammenhæng med landskab og natur.
- Hvordan udviklingsområdet hænger sammen både inden for området og med omgivelserne, såvel landskabeligt og trafikalt.
- Hvor overbevisende de specifikke opgaver for hvert delområde er løst.
- At forslaget er teknisk og økonomisk byggbart, samt lader sig realisere i etaper.

Kriterierne er oplyst i ikke-prioriteret rækkefølge.

Afleveringskrav

Der redegøres i tegninger og tekst både for de landskabelige og bygningsmæssige løsninger. Tegningerne skal være tydeligt aflæselige og give en klar opfattelse af opgaven.

I forbindelse med den endelige aflevering skal der leveres:

- Digital mappe i pdf, som er forberedt til at printe i A3
- Digital 3D model i form af en bearbejdning af den udleverede områdemodel
- A0-plancher

Digital mappe skal indeholde følgende:

- Helhedsplan (1:2000), der viser det samlede konkurrenceforslag ift. den bymæssige kontekst, landskab og forhold til omgivelserne og området som helhed.
- Planudsnit og tilhørende tværsnit (1:500) af delområder (A1, A2, B og C).
- Etapedeling (1:2000), plan over etapedeling.
- Tværsnit (1:500), vinkelret på kysten – relation mellem bebyggelse og landskab.
- Landskabsplan (1:2000), der illustrerer grebet, herunder forholdet til den eksisterende natur kystlinje, kystskrænt mv.
- Byrumssnit med redegørelse for fælles opholdsarealer, forbindelser, stemning mv. 1:100.
- Diagrammer, af funktioner, trafik, parkering, grøn plan, bebyggelse og volumener.
- Rumlige illustrationer og visualisering der viser planens særlige områder.
- Eventuelt andre relevante tværsnit i passende mål, der viser karakteristiske træk ved forslaget og dets forhold til omgivelserne.

Redegørelserne skal udarbejdes i tekst, tal og overskuelige diagrammer, samt indeholde referencebilleder eller lignende.

Digital 3D model

- Digital 3D model, der kan vises med SketchUp viewer.

A0-Plancher

- Plancherne bør ikke overstige A0. Plancherne skal forsynes med en ophængningsplan samt afleveres elektronisk i PDF-format.

Tro- og loveerklæring

- Underskrevet erklæring på at der ikke er ubetalt forfalden gæld til det offentlige på over 100.000 kr.

Ovenstående materiale afleveres hos:

Kuben Management
Att. Jesper Prip Sindberg
Ellebjergvej 52, 2. sal
2450 København SV

Afleveringsfristen er d. 8.4.2020 kl. 12.00.

Dommerkomitéen

Forslagene vil blive vurderet af nedenstående dommerkomité:

Fra Byrådet

- Benedikte Kiær, borgmester, Det Konservative Folkeparti
- Jens Bertram, byrådsmedlem for Det Konservative Folkeparti
- Christian Holm Donatsky, byrådsmedlem for Radikale Venstre
- Bente Borg Donkin, byrådsmedlem for Socialistisk Folkeparti
- Jan Ryberg, byrådsmedlem for Lokaldemokraterne
- Ib Kirkegaard, byrådsmedlem for Dansk Folkeparti
- Mette-Lene Jensen, byrådsmedlem for Venstre
- Allan Berg Mortensen, byrådsmedlem for Enhedslisten
- Peter Poulsen, byrådsmedlem for Socialdemokratiet

Fagdommere

- Ole Schrøder, arkitekt, partner, Tredje Natur
- Ellen Braae, arkitekt og landskabsarkitekt, professor, Københavns Universitet
- Sara Ettrup, arkitekt, JJW Arkitekter

Fra Administrationen i Helsingør Kommune

- Kim Jørgensen, Direktør
- Dennis Larsen, Leder af Helsingør BYLAB
- Sara Mørch Mckinley, projektleder, Helsingør BYLAB

Rådgivere for dommerkomiteen

- Michael Nyboe, projektdirektør, Kuben Management
- Peter Stanley, trafikplanlægger, VIA Trafik

Vilkår for deltagere

Vederlag

Der ydes et vederlag 250.000 kr. ekskl. moms. til hvert team, der afleverer en konditions-mæssig helhedsplan. Beløbet kommer til udbetaling ved fremsendelse af en faktura til Helsingør Kommune efter afslutning af konkurrencen. Vederlag dækker alle udgifter i forbindelse med udarbejdelsen af forslag, deltagelse i workshops, fremlæggelse, udarbejdelse af 3D-model, brug af andre rådgivere mv.

Sprog

Al kommunikation i konkurrencen og eventuelt efterfølgende projektforløb foregår på dansk.

Konkurrencesekretær

Jesper Prip Sindberg, Kuben Management
Ellebjergvej 52, 2. sal
2450 København SV

Alle spørgsmål mv. skal rettes skriftligt til Jesper Prip Sindberg, jps@kubenman.dk

Ordregiver

Ordregiver under dette udbud er:
Helsingør Kommune
Dennis Larsen, Leder Helsingør BYLAB
Sct. Anna Gade 5C
3000 Helsingør

Forsikring

Det indsendte materiale vil ikke blive forsikret. Deltagerne skal derfor opbevare en kopi af det indsendte materiale til brug for evt. tryk. Der ydes ikke erstatning for eventuel beskadigelse af det indkommende materiale.

Arbejdsklausul

For alt arbejde, som ydes under parallelopdraget og den for vinderen efterfølgende videreudvikling af vinderforslaget, gælder Helsingør Kommunes arbejdsklausul, jf. bilag 4.

Rettigheder

Ejendomsretten, herunder brugsretten til projektforslagene tilhører ordregiver. Ophavsretten til et projektforslag forbliver dog hos konkurrencedeltageren. Vinderne af parallelopdraget har således ret til at benytte ideer fra de øvrige præmierede og indkøbte forslag.

Udbudsmateriale

Udbudsmaterialet udgøres af følgende dokumenter:

- Tro- og Loveerklæring
- Konkurrenceprogram
- Udkast til kontrakt til det efterfølgende arbejde med plangrundlaget
- Digital områdemodel ligesom et målfast, ikkelayoutet, digitalt tegningsgrundlag, der indeholder alle ”tekniske” lag

Den efterfølgende opgave

Helsingør Kommune vil, efter en forhandling, indgå en kontrakt med vinderen af parallelopdraget om tilretning af helhedsplanen og udarbejdelse af input til en ny lokalplan for området. Kontrakttildelingen sker efter gennemført forhandling med vinderen af parallelopdraget. Kontrakten vil blive indgået på baggrund af ABR 18 – Forenklet.

Den efterfølgende opgave vil tage afsæt i det vindende teams helhedsplan.

Der skal laves kommuneplantillæg og lokalplan for området, hvor det forventes at vinderen kommer med skitser og illustrationer, samt fakta og input til tekst. Der forventes løbende arbejdsgruppemøder med Helsingør Kommune. Arbejdet forventes påbegyndt efter endt konkurrence, dvs. tidligst juni 2020 og forventes at forløbe frem til maj 2021. Tilretning af vinderens helhedsplan kan inddrage elementer fra de øvrige forslag samt kommunes input.

Honorar

Den efterfølgende opgave skal færdiggøres inden for en økonomisk ramme, der aftales i den efterfølgende forhandling med Helsingør Kommune. Den økonomiske ramme forventes at være 250.000 kr. ekskl. moms.



Sommariva Park.

9. Bilag

1. Bilag 1 - Planmæssige forudsætninger og bindinger
2. Bilag 2 - Resultat af støj- og vibrationsberegninger
3. Bilag 3 - Tilbageholdelse af regnvand
4. Bilag 4 - Arbejdsklausul
5. Bilag 5 - Links til Vision 2030 og relevante politikker



Broen over til Lappestens Batteri, som er en område med en særlig historie, der knytter området til Kronborg.

Bilag 1 - Planmæssige forudsætninger og bindinger

Rammer for områdets bebyggelse

I Kommuneplan 2019 er udviklingsområdet inddelt i tre rammeområder: 1.B83 Badmintonhallen Nordre Strandvej, 1.B84 Sommariva og 1.F44 Stadion.

Alle tre rammeområder er udlagt til boligområde til helårsbeboelse med en bebyggelsesprocent på 25 og med bebyggelse i maksimalt tre etager. Af rammerne fremgår det, at ny bebyggelse skal placeres under hensyn til nærheden og adgangen til kysten, samt friholdelse af en "grøn kile" til kystskrænten, at ny bebyggelse skal opføres i varieret højde fra en til tre etager under hensyn til de landskabelige værdier og den omkringliggende bebyggelse og at området er omfattet af retningslinjer for bufferzone -ind- og udsigtslinjer for Kronborg.

I Forslag til Kommuneplan 2019 er alle tre rammeområder suppleret med følgende bestemmelse: Området eller dele heraf er beliggende under kote 2,5 og er derved i risiko for oversvømmelse. Der skal ved udarbejdelse af lokalplan tages stilling til, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse. I området eller dele heraf er der risiko for erosion. Der skal ved udarbejdelse af lokalplan tages stilling til, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod erosion.

For rammeområde 1.B.84 fremgår det yderligere at rammeområdet omfatter helt eller delvist et udpeget kulturmiljø. Tilladelser og lokalplanlægningen skal sikre beskyttelsen af kulturmiljøets kulturhistoriske bevaringsværdier.

Det må forventes at rammerne for området skal revideres i forbindelse med en planlægning for området.

Ny bebyggelse i området er begrænset af andre bindinger i området som fredskov, skovbyggelinje samt støj og vibrationer fra jernbane og veje, som er uddybet i de følgende afsnit.

Trafik og infrastruktur

I det videre arbejde med udarbejdelsen af lokalplanen vil den konkrete parkeringsnorm blive fastlagt. Nedenstående er vejledende parkeringsnormer for Helsingør Kommune, som kan udfordres ift. kreative løsninger i udviklingsområdet. Det kan f.eks. være p-pladser til delebiler, dobbeltudnyttelse af p-pladser og event-parkering.



Langs projektområdet løber Hornbækbanen med stop ved Højrup Station, der ligger direkte op til Sommariva parken i projektområdet.



Kystskrænten set fra projektområdet.

Parkeringsnorm for biler

- Tæt-liv – række, kæde, dobbelt- og klyngehuse o.li. med individuel parkering, 2 pr. bolig. Med individuel parkering og fælles parkeringsanlæg, min. 1 pr. bolig + 1½ pr. bolig.
- Etageboliger: 1 pr. 50 m², dog maks. 1½ pr. bolig
- Ungdomsboliger, kollegier, værelser: 1 pr. 4 boligenheder
- Ældreboliger uden tilknyttet personale: 1 pr. 2 bolig heraf ca. 20 % handicappladser
- Idrætshaller med tilskuerpladser tillægges yderligere: 1 pr. 50 m² og yderligere 1 pr. 10 tilskuere.
- Restauranter: 1 plads pr. 100 m²
- Tennisbaner (udendørs og indendørs): 2 pr. tennisbane.

Parkeringsnorm for cykler

- Åben-lav og tæt-lav. Udenomsareal til bla. cykler jf. BR2018
- Etageboliger: 2 – 2½ pr. 100 m²
- Kollegier, ungdomsboliger, klubværelser o.l.: 1 pr. bolig
- Idrætshaller og -anlæg: 0,6 pr. idrætsudøver.

Affald

Der skal arbejdes med nedgravede affaldsløsninger, som skal kunne håndtere affaldssortering. Endvidere skal der etableres "ressourcepladser" i bebyggelsen til sortering af storskrald og bytning af indbo, tøj, legetøj, planter med videre. Ønsker man køkkenhaver, kunne man afsætte plads til kompostering af haveaffald og andet grønt.

Fingerplan 2019

Området med Lappestens Batteri og en del af Sommerhavsparken inden for udviklingsområdet samt kommunens strandgrund og arealer syd for Hornbækbanen uden for udviklingsområdet er udpeget som grøn kile i Fingerplanen. Det betyder blandt andet, at området skal bruges til almen ikke bymæssig friluftsanvendelse, og at områderne ikke må bebygges.

Fingerplanen er et landsplandirektiv der fastsætter planlægningen i hovedstadsområdet. Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Kystnærhedszonen

Udviklingsområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der er en 3 km planlægningszone, hvor kommunalbestyrelsen kan planlægge for bebyggelse og anlæg efter Planlovens regler

Nationalpark

Udviklingsområdet ligger inden for afgrænsningen af Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Dette medfører ikke juridisk set nogen bindinger for området, men har betydning for områdets identitet.

Landskab og natur

Skoven på kystskrænten afkaster en beskyttelseslinje over store dele af udviklingsområdet, der betyder, at det skal friholdes for bebyggelse. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter en reduktion af skovbyggelinjen, hvilket beror på en konkret ansøgning til Miljøstyrelsen. Skovbyggelinjen skal sikre frit udsyn

til skoven og medvirke til at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven. I udviklingsområdet, område C, er en del af arealet registeret som fredsskov. Områder med fredsskov må ikke fældes eller bebygges og skal drives efter Skovlovens regler.



Kulturarv

Lappestenbatteriet er et fredet fortidsminde, der er beskyttet efter Museumsloven. Det betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden inden for området og i en zone af 100 meter omkring området.

Bufferzoner og indsigtskiler til Kronborg

Der er i Kommuneplan 2019 udpeget en indsigtskile

til Kronborg, fra kystskrænten ved Feriebyen (bufferzone 5). Inden for indsigtskilen må der ikke gives tilladelse til byggeri eller anlæg, der afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i kilen, medmindre det på baggrund af visualiseringer og en konkret planmæssig vurdering kan godtgøres, at indsigten til Kronborg fra skrænten ved Feriebyen bevares.



Klimatilpasning og LAR

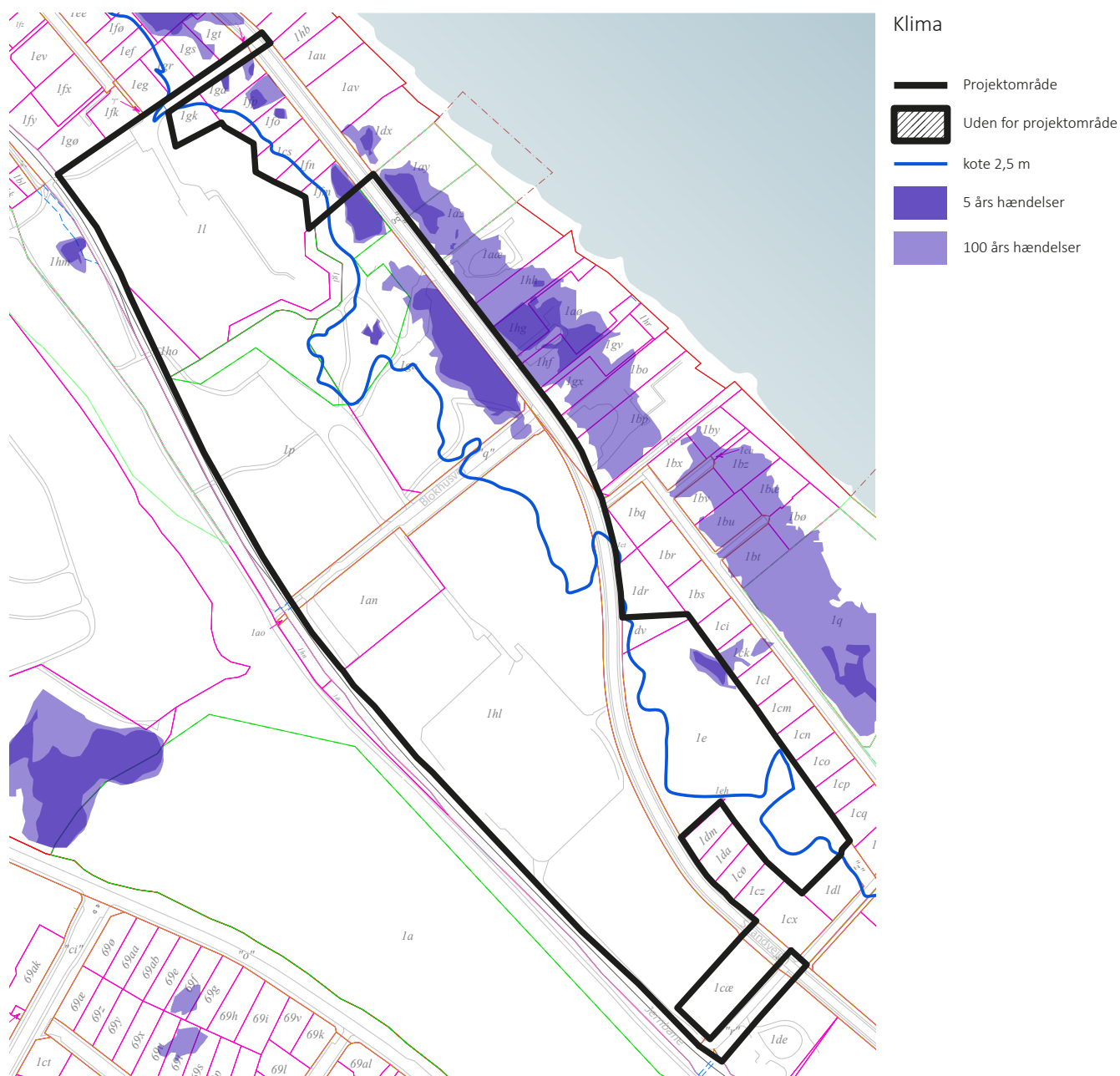
Udviklingsområdet ligger inden for risikoområdet for oversvømmelser ved havvandsstigninger. Klimatilpasning skal indarbejdes i planlægning af ny bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse. I områder under kote 2,5 skal der foretages klimasikring af hensyn til oversvømmelse, som følge af havvandsstigninger. Oversvømmelser som følge af ekstreme regnhændelser skal minimeres ved lokal håndtering af regnvand, og regnvandet skal indarbejdes som rekreativt element, grønne områder og integreres i byområdet. Der er delområder inden for udviklingsområdet, der kan blive oversvømmet ved både 5-års og 100-års hændelser.

Der skal både tages stilling til den daglige "normale" regn, men også ekstremesituationerne. Dette kræver forskellige tiltag. Til de ekstreme situationer kan der

eventuelt indpasses arealer med dobbelt anvendelse, der lejlighedsvis kan oversvømmes.

Spildevandsplan 2012-2016

Udviklingsområdet ligger i separatkloakeret opland. Spildevandet ledes til Helsingør Renseanlæg og overfladevandet ledes til Øresund. Spildevandsplanen fastsætter, at der på bebyggede eller udstykkede grunde og hvor overfladevandet ledes til forsynings ledninger, må maksimalt halvdelen af grunden være befæstet og lede regnvand til kloakken. Hvis en større del af grunden befæstes, skal grundejer for egen regning forsinke regnvandet svarende til afledning fra maksimalt 50 % af grunden. Faste belægninger, der er udført som permeable belægninger og hvor regnvandet ikke ledes i kloak, indregnes ikke i det befæstede areal.



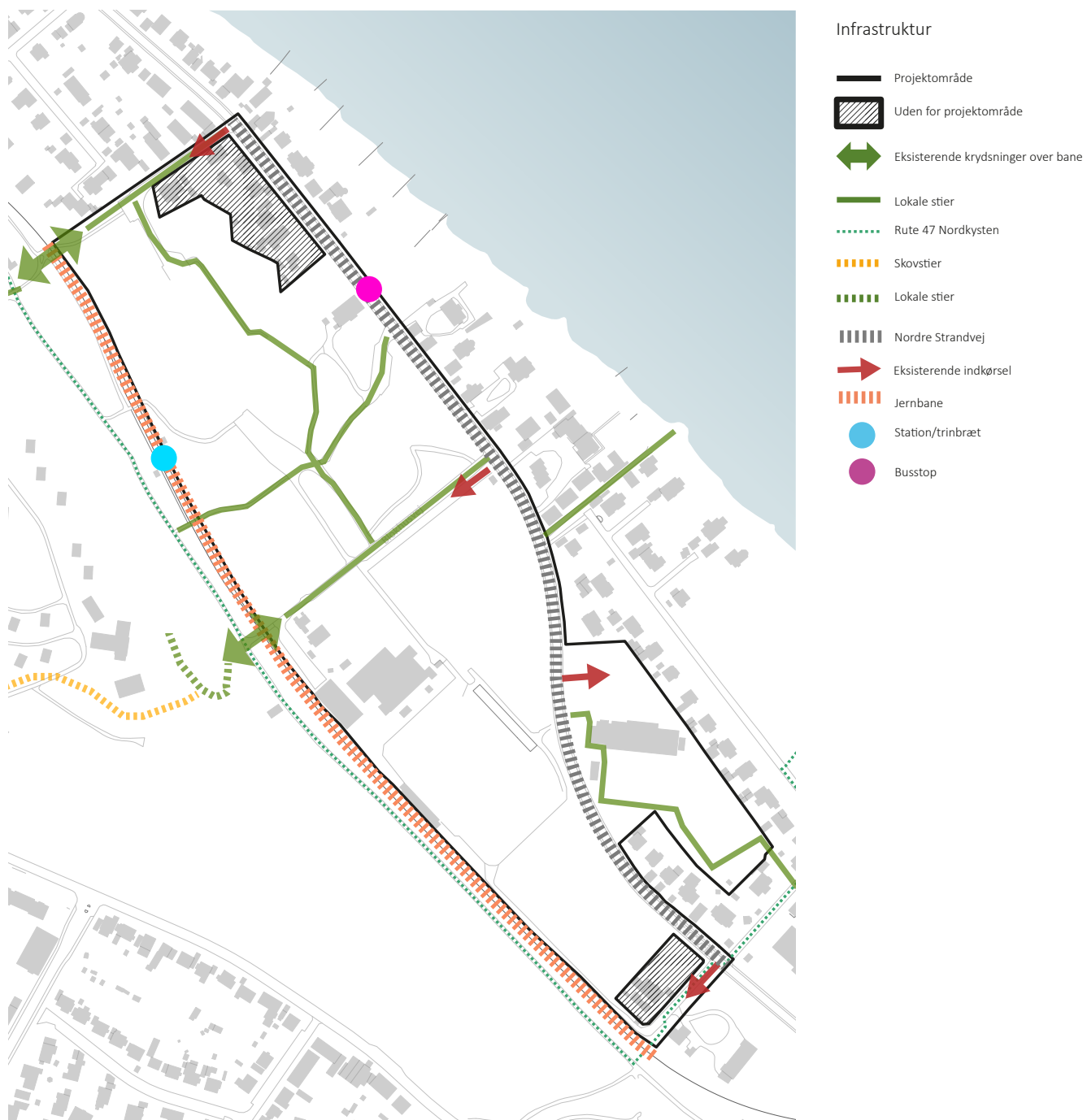
Støj og vibrationer

Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse som boliger og rekreative områder mv. skal der sikres tilstrækkelig afstand til støjende infrastruktur. Hvis støj

grænserne ikke kan overholdes, skal der i planlægningen af konkrete projekter etableres støjbegrænsende foranstaltninger. Se bilag 1 for resultat af beregninger.



Stier og veje



Bilag 2 - Resultat af støj- og vibrationsberegninger

Støj og vibrationer fra Hornbækbanen

Mindsteafstanden fra spormidte til boliger er vejledende 25 m for lokalbaner. Der er i projektområdet foretaget beregninger af støj og vibrationer fra Hornbækbanen, der konkluderer, at hvis boligerne placeres mindst 17 meter fra spormidten, kan det forventes, at Miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes.

Støjeberegning: Ifølge Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 "Støj og Vibrationer fra jernbaner", skal det eftervises at maksimalstøjen for de mest støjende tog ikke overstiger 85 dB. Støjeberegningerne viser, at Miljøstyrelsen vejledende grænseværdi for støjbelastning på 64 dB, er overskredet i et område ca. 6 m fra spormidten i 1,5 m højde. Grænseværdien for maksimalstøj på 85 dB, er overskredet i afstande op til ca. 11 m fra spormidten både i 1,5 og 4,5 m højde.

Vibrationsmåling:

Der er udført vibrationsmålinger på Hornbækbanen fra 24 togpassager fordelt på to forskellige punkter/tværsnit. Togene kørte med ca. 40 km/h i det ene tværsnit og op til ca. 65 km/h i det andet tværsnit. Målingerne konkluderer, at hvis boligerne placeres mindst 17 m fra spormidten, kan det forventes, at Miljøstyrelsens grænseværdi på 75 dB(KB) vil blive overholdt. Det fremhæves dog i rapporten, at det er en forudsætning, at husenes gulve er betondæk eller gulv mod jord, og at husene er uden kældere.

Der er behov for yderligere undersøgelser, hvis:

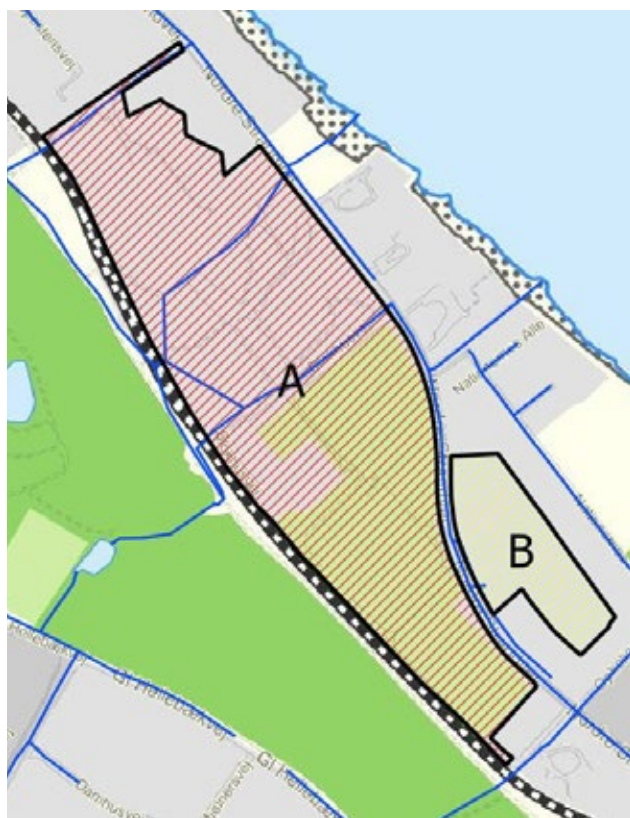
- Der skal opføres erhverv (en forretning vil typisk have loft eller bjælker med lange spænd, som er mere vibrationsfølsomme end de betondæk med korte spænd, der sædvanligvis anvendes ved boligbyggeri).
- Der skal bygges i kortere afstand eventuelt kombineret med kældere (det kunne fx være en 4 etagers bolig med parkeringskælder).
- Der ønskes anvendt slappe dæk med træbjælkelag.
- Der skal bygges højere end 4 - 5 etager.

Støj fra veje

Miljøstyrelsens grænseværdier for rekreative områder i eller nær byområder og boligbebyggelser og udendørs opholdsarealer er 58 dB. Der er udført støjeberegninger for Nordre Strandvej jf. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". Der kører totalt 4025 køretøjer på Nordre Strandvej pr. døgn. Gennemsnitshastigheden er 50 km i timen. Beregningerne viser, at støjgrænsen på 58 dB er overskredet i afstande op til ca. 20 m i 1,5 m højde, og op til ca. 30 m fra vejmidten i 4,5 m højde. Det betyder, at bebyggelsen enten skal trækkes væk fra Nordre Strandvej, eller at der skal etableres støjdemning i forbindelse med bebyggelsen.

Bilag 3 - Tilbageholdelse af regnvand

Det tidligere stadionareal er opdelt i område A (tidligere stadionareal, Sommariva park og Lappestens Batteri) og område B (Badmintonhal og tennisbaneareal). I område A planlægges bevarelse af ”grøn kile”, mens der i område B planlægges befæstelse af hele arealet.



Figur 1: Oversigt over det tidligere stadionareal.

Afledningsret

Der må afledes svarende til 50% befæstet areal. Regnintensiteten for landsregnrække med gentagelsesperiode på 5 år og varighed på 10 minutter svarer til afledning på 190 l/s/redha.

Forudsætning for beregning af bassinvolumen

Afstrømning er baseret på beregning med klimafaktor 1.24, sikkerhedsfaktor 1.2 og afstrømning fra grønne arealer på 10 %. Der er ikke inkluderet fremtidig fortætning.

Bassinvolumen er beregnet på baggrund af spildevandskomiteens regneark: ”Regnrække Version 4.1”.

Område A

Område A udgør 10.44 ha, hvoraf de 4 ha er fredet, så oplandet, der kan bebygges, udgør 6.44 ha. På basis heraf kan der afledes 612 l/s. Ved et samlet befæstet areal på f.eks. 4 ha skal der etableres 360 m³ effektivt bassinvolumen. Ved samlet befæstet areal forstås bebyggede arealer, veje, parkeringspladser, stier, flisearealer og lignende. Tabel 1 viser nødvendigt forsinkelsesvolumen ved varierende befæstede arealer.

Tabel 1: Oversigt over bassinvolumen ved varierende befæstede arealer for Område A.

Befæstede arealer [ha]	Bassinvolumen [m³]	Omtrentligt areal af åbent bassin [m²]
3	211	275
3.5	282	355
4	358	440
4.5	438	530
5	522	625
5.5	611	720
6	705	820

Ved vurdering af omtrentligt areal er det forudsat at dybden af effektivt volumen er en meter og at bassinsider hælder 1:2½.

Område B

Område B udgør 1.44 ha og der kan afledes 137 l/s. Ved 10 % befæstelse af arealet skal der etableres 178 m³ bassin.

Omtrentligt areal for åbent jordbassin uden hegn er 235 m². Et overdækket bassin (kassetter eller beton) forventes at udgøre et areal på ca 180 m².

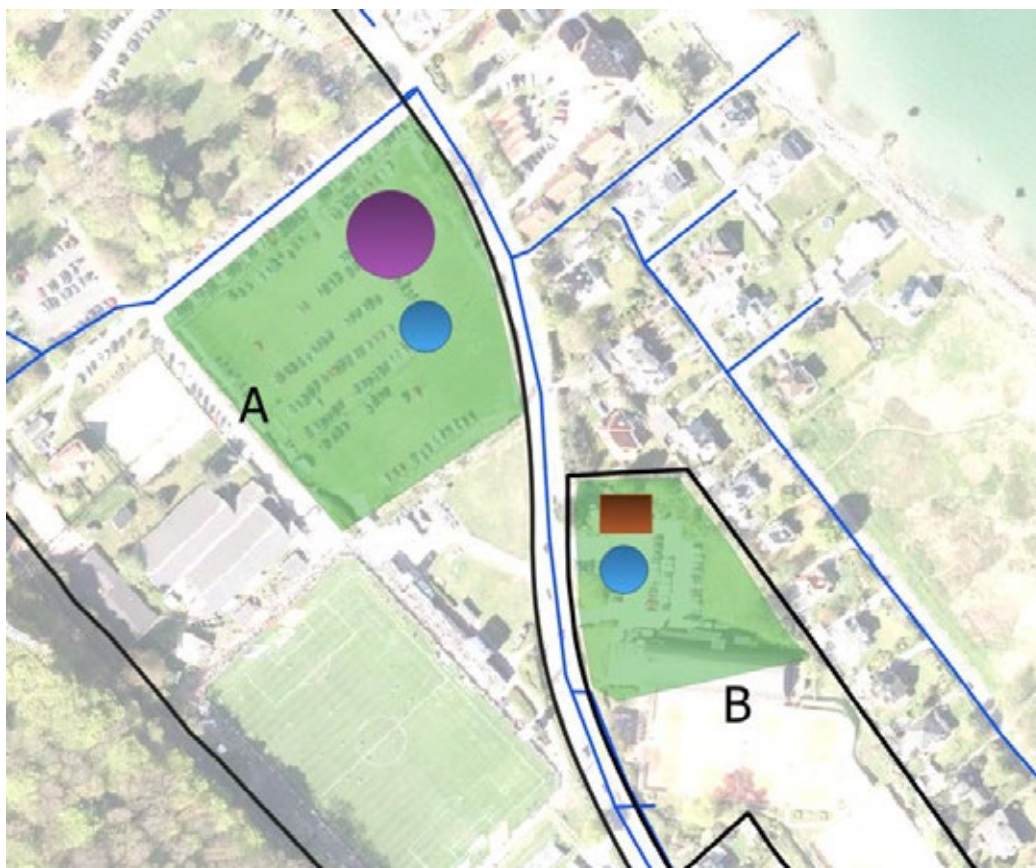
Tilslutning til forsyningens regnvandsledninger

Det er ikke fuldt ud undersøgt, hvor de eksisterende tilslutninger til forsyningens net er i dag, men de hydraulisk set mest hensigtsmæssige tilslutninger er vist på figur 2. Regnvand fra område A kan tilsluttes brønd 0344502 (UTM 724052.85, 6217199.51) i kote 0.45 og regnvand fra område B kan tilsluttes brønd 0344526 (UTM 724066.95, 6217095.41) i kote 1.11. Under ekstrem regn kan det forventes at der er stuvning til terræn i forsyningens ledninger.



Figur 2: Mest hensigtsmæssig tilslutning af område A er brønd 0344502 og område B er brønd 0344526.

Hensigtsmæssig placering af bassiner vil typisk være de laveste områder, så alt vand kan gravitere. Hensigtsmæssige områder er angivet på figur 3.



Figur 3: Hensigtsmæssigt område at placere bassiner er markeret med grøn.
Område A: Omtrentligt udbredelse af åbent jordbassin ved henholdsvis befæstelse af 3 ha (blå cirkel) og 6 ha (lilla cirkel).
Område B: Omtrentligt udbredelse af åbent jordbassin (blå cirkel) og overdækket bassin (brun firkant).

Bilag 4 - Arbejdsklausul

AFSNIT A - Forpligtelsen

Leverandøren skal sikre, at ansatte hos leverandøren og eventuelle underleverandører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er sikret løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Leverandøren skal sikre, at leverandøren og eventuelle underleverandører orienterer de ansatte om de gældende arbejdsvilkår.

Krav til medarbejderens ansættelsesforhold og identifikation

Alle medarbejdere skal inden 4 uger efter arbejdets påbegyndelse have modtaget et ansættelsesbevis samt orienteres, af leverandøren, om gældende løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår.

Leverandøren er endvidere ansvarlig for, at der kun anvendes medarbejdere med gyldig opholds- og arbejdstilladelse.

Medarbejdere skal på forlangende kunne dokumentere deres identitet ved fremvisning af billedlegitimation.

Krav til ophold på arbejdspladsen, orientering om underleverandører samt krav til skiltning.

Helsingør Kommune skal, i henhold til kontrakten skriftligt orienteres om, hvilke underleverandører leverandøren anvender i forbindelse med opfyldelsen af kontrakten ved angivelse af navn og CVR.nr./RUT.nr.

Leverandøren skal endvidere på bygge-, drifts-, statusmøder eller lignende oplyse Helsingør Kommune om, hvilke underleverandører, der befinder sig på arbejdspladsen i en forud defineret periode samt eventuelt hvilket arbejde, de udfører.

Helsingør Kommune kan konkret stille krav til, at leverandører på byggepladsen skilter med, hvilke virk-

somheder, der udfører arbejde på arbejdspladsen ved angivelse af navn og CVR.nr./RUT.nr. Krav om skiltning er dog altid obligatorisk for byggerier med en varighed over en måned.

Leverandøren er til enhver tid underlagt Helsingør Kommunes instruktioner omkring ophold på Helsingør Kommunes arbejdspladser. Helsingør Kommune forbeholder sig med dette krav retten til at kunne udstikke instruktioner omkring ophold på arbejdspladsen. Eksempler herpå kan være regler omkring uønsket ophold på arbejdspladsen, forbud mod overnatning på byggepladsen mv.

Krav om registrering af udenlandske tjenesteydere

Leverandøren er forpligtiget til at sikre, at såfremt leverandøren eller dennes underleverandører har anmeldelsespligt til RUT-registret, at leverandøren eller dennes underleverandører overholder deres forpligtigelse og på eget initiativ sender en kvittering for anmeldelsen til Helsingør Kommune straks efter anmeldelsen.

AFSNIT B - Dokumentation for overholdelse af forpligtelsen

Der skelnes i nærværende arbejdsklausul mellem krav til dokumentation og krav til redegørelse.

Dokumentation

Leverandøren har bevisbyrden for, at forpligtelsen jf. klausulens afsnit A er overholdt, og Helsingør Kommune kan på forlangende kræve at se dokumentation for leverandørens og dennes underleverandørers overholdelse heraf. Helsingør Kommune kan kræve dokumentation direkte fra leverandøren eller dennes underleverandørers medarbejdere.

Relevant dokumentation skal som minimum omfatte lønsedler, tidsregistreringer, E-indkomstkвитtering lønregnskaber, opholds- og arbejdstilladelser og ansættelsesbeviser samt den referenceramme leverandøren har anvendt i forbindelse med fastsættelsen af løn- og arbejdsvilkår for de ansatte. Herudover kan Helsingør Kommune i den konkrete sag anmode leverandøren om at fremsende andre relevante dokumenter.

Redegørelse

Såfremt Helsingør Kommune har en mistanke om overtrædelse, skal leverandøren efter påkrav fremsende en fyldestgørende redegørelse. Parterne har endvidere pligt til egenhændigt at orientere hinanden ved mistanke om manglende overholdelse af arbejdsklausulen.

Leverandøren skal som minimum redegøre for under hvilke forhold og/eller metoder de tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder, der indgår til opfyldelsen af Kontrakten, er fremstillet. Helsingør Kommune kan i den konkrete sag anmode leverandøren om at uddybe andre relevante forhold.

Frister

Dokumentationen skal være Helsingør Kommune i hænde senest 5 arbejdsdage efter Helsingør Kommunes påkrav er afsendt. Redegørelsen skal være Helsingør Kommune i hænde senest 10 arbejdsdage efter Helsingør Kommunes påkrav er afsendt, medmindre andet konkret aftales. Fristerne kan dog maksimalt forlænges til 10 arbejdsdage for dokumentation og 20 arbejdsdage for redegørelsen.

Videregivelse af dokumentation

Helsingør Kommune kan efter en konkret vurdering videregive informationer, som tjener som dokumentation for overholdelse af kravene i arbejdsklausulen, til SKAT eller Arbejdstilsynet, såfremt videregivelsen vurderes at være af væsentlig betydning for myndighedernes virksomhed.

Helsingør Kommune kan efter en konkret vurdering videregive informationer, som tjener som dokumentation for overholdelse af kravene i arbejdsklausulen til politiet, såfremt der er mistanke om et begået strafbart forhold.

AFSNIT C - Sanktion for manglende overholdelse af forpligtelsen

Leverandørens eller dennes underleverandørers væsentlige overtrædelser af arbejdsklausulen vil altid berettigede Helsingør Kommune til at ophæve kontrakten helt eller delvist.

Ifalder leverandøren nedenstående sanktioner eller andre misligholdelsesbeføjelser, fritages denne ikke for pligten til at opfylde kontrakten.

Sanktioner ved leverandørens overtrædelse til klausulens afsnit A

Helsingør Kommune er berettiget til at tilbageholde vederlag med henblik på at tilgodese berettigede krav fra leverandørens eller underleverandørens ansatte. Med berettiget krav menes lønmodtagerkrav op til niveauet i arbejdsklausulen.

Såfremt betingelsen for at tilbageholde vederlag er opfyldt, og det tilbageholdte vederlag som følge af manglende dokumentation ikke kan udbetales til de pågældende medarbejdere, tilfalder det tilbageholdte vederlag Helsingør Kommune.

Leverandøren ifalder bod ved overtrædelse af klausulens afsnit A. Bod pr. påbegyndt arbejdsdag svarer til 0,2 promille af kontraktsummen, dog minimum kr. 1.000 pr. dag, indtil leverandøren dokumenterer, at overtrædelsen er bragt til ophør. Beløbet kan modregnes i leverandørens vederlag.

Sanktioner ved leverandørens overtrædelse af klausulens afsnit B

Leverandøren ifalder bod ved overtrædelse af klausulens afsnit B. Bod pr. påbegyndt arbejdsdag svarer til 0,2 promille af kontraktsummen, dog minimum kr. 2.000 pr. dag, indtil leverandøren har imødekommet Helsingør Kommunes påkrav. Beløbet kan modregnes i leverandørens vederlag.

Besøg på arbejdspladsen

Helsingør Kommune eller en tredjepart vil i kontraktens løbetid løbende kunne foretage såvel anmeldte som uanmeldte besøg på arbejdspladsen for at sikre overholdelse af arbejdsklausulen."

Bilag 5 - Links til Vision 2030 og relevante politikker

Vision 2030:

https://www.helsingor.dk/media/14706347/vision2030_v14low_enkeltsider.pdf

Kommuneplan 2019:

<https://www.helsingor.dk/politik/hoeringer/hoeringer-i-helsingor-kommune/i-hoering/for-slag-til-kommuneplan-2019/>

Bolig- og bosætningspolitik:

https://www.helsingor.dk/media/14706127/bosaetnings-og-boligpolitik_forslag-til-hoering-maj-2019.pdf

Biodiversitetsplan:

<https://www.helsingor.dk/media/14705746/hoeringsudgave-forslag-til-biodiversitetsplan.pdf>

Sundhedspolitik 2017-2022:

<https://www.helsingor.dk/media/11910180/sundhedspolitik-2017-2022-endelig.pdf>

