



Dette hæfte indeholder den politiske formandsgruppes vision for byudviklingen af Stadiongrunden og en gennemgang af de planmæssige og tekniske forhold i området - beskrevet under temaerne landskab, kulturarv, trafik og bebyggelse.

Hæftet indeholder desuden en kortfattet opsamling på den dialog- og strategiproces, der er afholdt i 2018-19 med borgere, interessenter og politikere omkring udviklingen af Stadiongrunden.

Hæftet er udarbejdet af Helsingørskommune i samarbejde med Planværkstedet, september 2019.

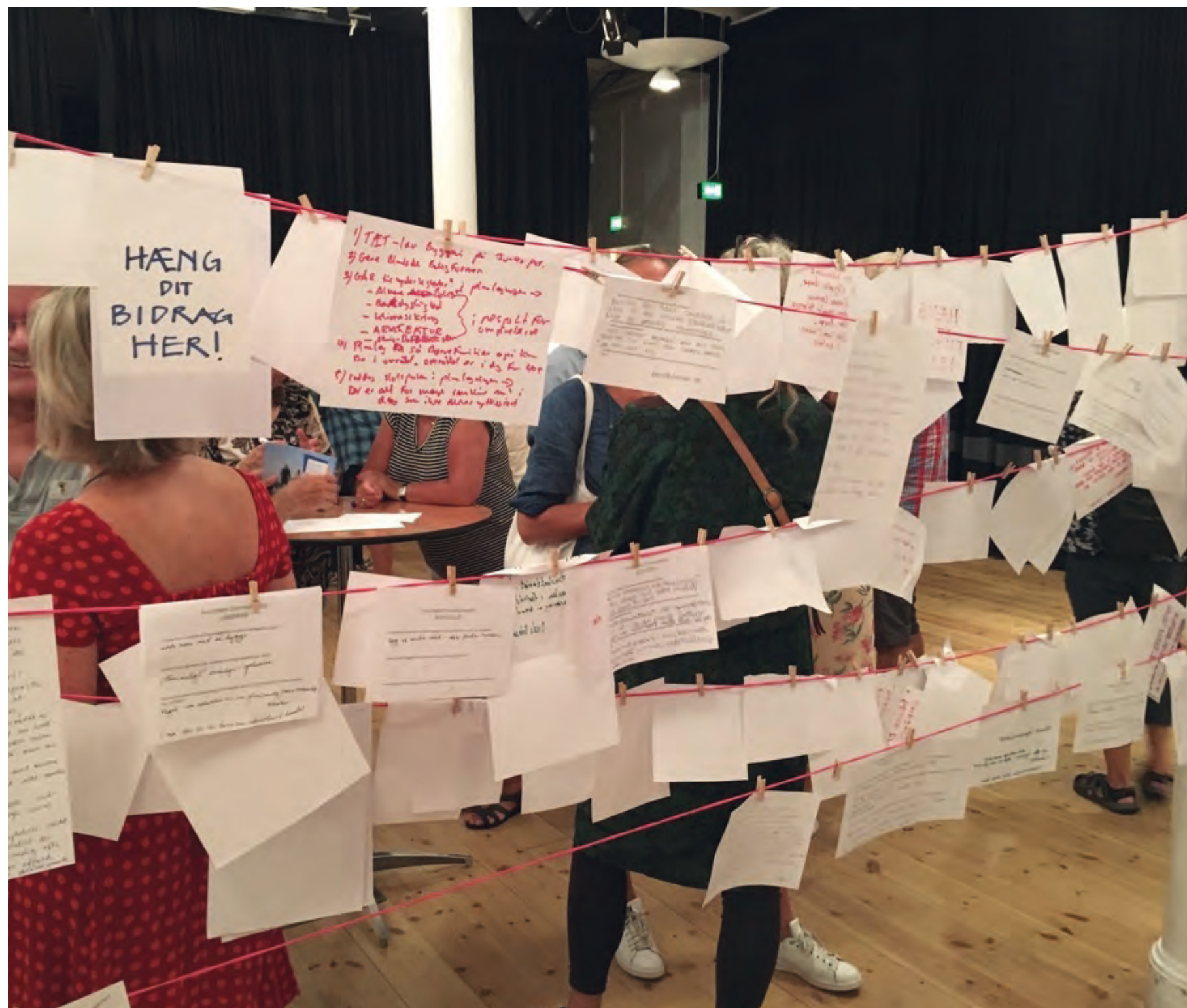


Foto fra åbent dialogmøde i Toldkammeret den 27. august 2019

Vision for Stadiongrunden

”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 VISION 2030 HELSINGØR KOMMUNE

Stadiongrunden 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.

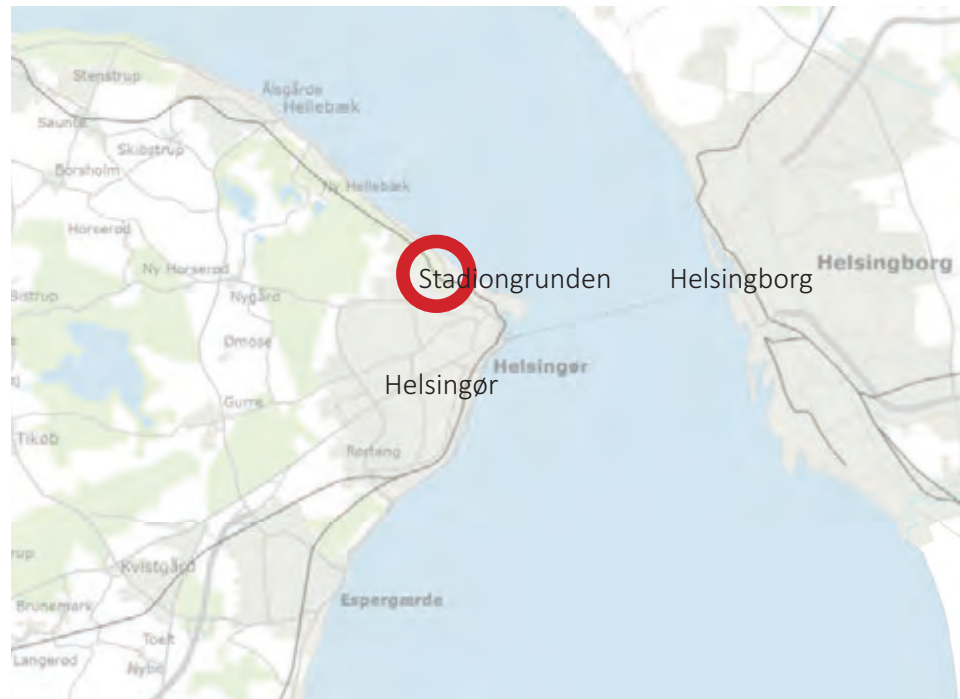
Områdets landskabelige værdier og nærværende kulturhistorie danner afsæt for varierede parkområder, sportsfaciliteter og grønne rum, der blander sig med hinanden og favner alle, og gør det trygt og oplevelsesrigt at færdes og opholde sig i området.

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.

Bebyggelsesprocenten skal være lav (30-40 %), for at understøtte visionen.

ANBEFALINGER FRA POLITISK FORMANDSGRUPPE, AUGUST 2019

Projektområdet



T.v.: Oversigtskort med byudviklingsområdet

Nedenfor:
Byudviklingsområdet og dets matrikler



Stadionområdet er beliggende kystnært i den nordvestlige del af Helsingør. Området er på ca. 115.000 m² fordelt på 100.000 m² på den sydlige side af Nordre Strandvej

indeholdende stadionarealer, parkarealer og det fredede fortidsminde Lapestens Batteri.

På vandsiden af Nordre Strandvej ligger 15.000 m², der i dag rummer badmintonhal og tennisbaner.

I alt kan ca. 60.000 m² af arealet udvikles med boliger.

På kortet til venstre er vist områdets nære omgivelser, der blandt andet indeholder Marienlyst Slots romantiske have, Helsingør Ferieby, kysten, Hotel Marienlyst og

ældre bykvarterer som Nationernes Allé. I lidt længere afstand ligger havnen, Kronborg og den historiske bymidte.



STRANDVEJEN

BYUDVIKLINGSOMRÅDET

HELSINGØR FERIEBY

MARIENLYST
SLOTSKAMP

HOTEL MARIENLYST

HAVN

GUMMISTRANDEN

STRANDVEJEN

MARIENLYST SLOT

KRONBORG

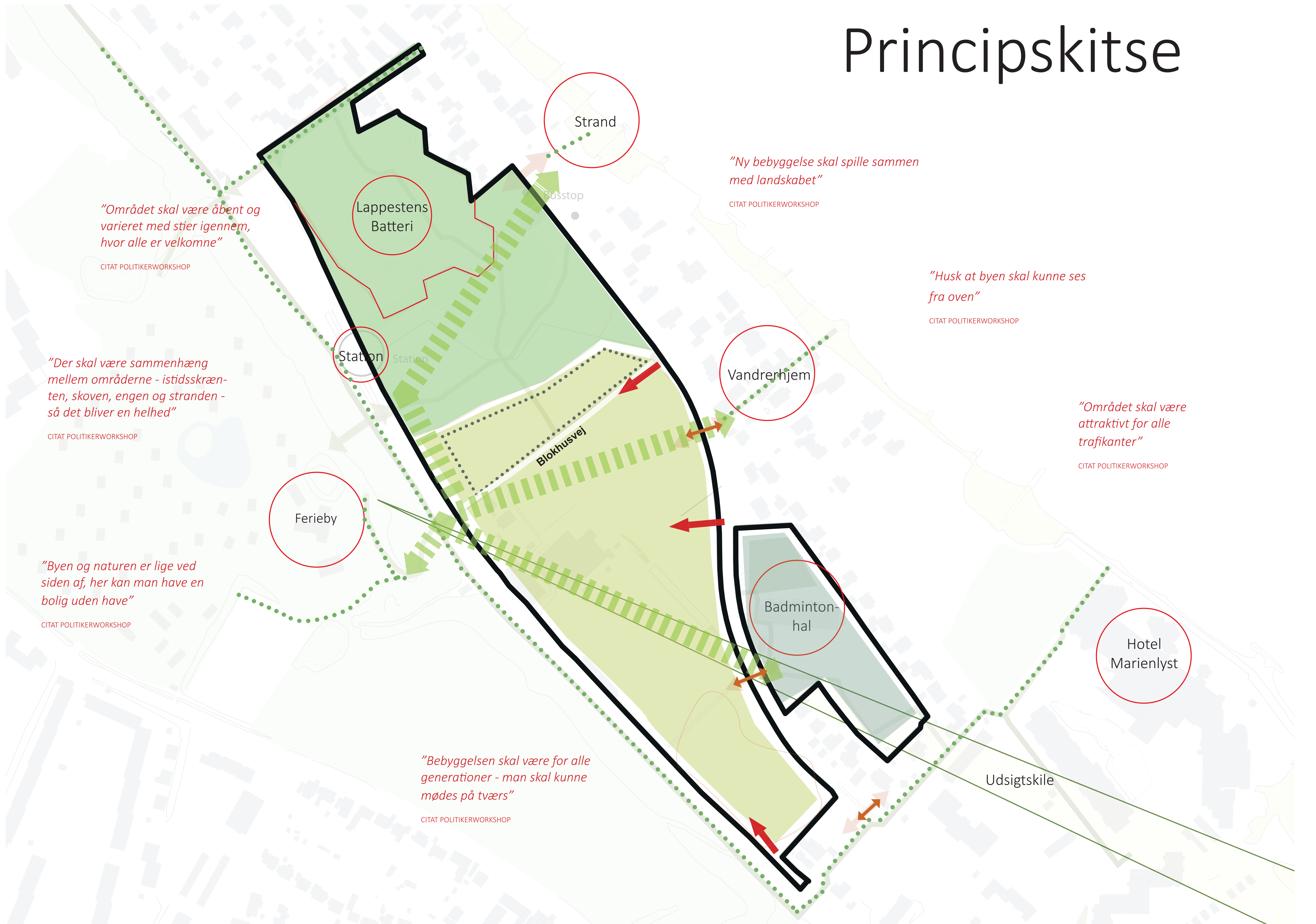
Udsigten fra Helsingør Ferieby oven for kyst-
skrænten over byudviklingsområdet



SIGNATURFORKLARING

-  Område omfattet af grøn kile og fredning
-  Lapestens Batteri
-  Særlige attraktioner i området
-  Område hvor der kan bygges boliger
-  Område til idrætsfaciliteter, idrætsbyggeri
-  Princip for sikring af kig ind til skovbryn
Suppleres med yderligere kig
-  Stiforbindelser i omgivelserne
-  Mulig adgangsvej
-  Overgange / heller

Principskitse



Landskab

KARAKTERGIVENDE TRÆK

Landskabet omkring byudviklingsområdet er kendetegnet ved få store træk:

1. Den gamle skovklædte kystskrænt med et markant terræn, der danner en grøn ryg syd for området
2. Kystlinjen med små badestrande, med stedvise kig og/eller adgang til vandet
3. Marienlystskoven med den tidligere romantiske have ovenfor skrænten, der binder området landskabeligt sammen med Nationalparken og Marienlyst Slot
4. De smukke kig ud over byudviklingsområdet, kysten, sundet, byen og Kronborg fra de højtliggende arealer ovenfor skrænten

Inde i byudviklingsområdet, sydøst for Blokhusevej, består landskabet af et idrætsareal med fodboldbaner og tennisbaner omgivet af trådhegn. Her er få landskabelige værdier. Nord for Blokhusevej ligger Sommerivaparken med åbne græsarealer med spredte træer og trægrupper. Her har området parkkarakter, og herfra er der stedvis visuel kontakt til kysten. I området ligger også Lappestens Batteri - et skanseanlæg - der tilfører området et særligt terræn, variation og fortælleværdi. Parkområdets egetræer er vurderet som bevaringsværdige, mens de øvrige træer kan tyndes ud, hvis ikke de repræsenterer høj biologisk værdi.

BINDINGER

Området med Lappestens Batteri og kommunens strandgrund samt arealerne syd for Hornbækbanen, uden for byudviklingsområdet, 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.

Skoven på skrænten afkaster en byggelinje over store dele af byudviklingsområdet, der betyder at det kun må bebygges, hvis der opnås særlig tilladelse hertil. Indsigten til skovbrynet og oplevelsen af skov og skovbryn skal ligeledes varetages i planlægningen. I byudviklingsområdet er et fredsskovareal. Områder med fredsskov må ikke fældes eller bebygges.

Fra de højtliggende arealer er der udpeget en udsigtskile til Kronborg, der skal respekteres.

Byudviklingsområdet ligger inden for afgrænsningen af Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Dette medfører dog ikke bindinger for området.





Kommunens strandareal



Boldbaner i idrætsområdet



Sti på skovskrænten bag byudviklingsområdet



MULIGHEDER OG STYRKER

Området er omgivet af attraktiv natur, strand og kulturhistoriske oplevelser. I den fremtidige aplanlægning kan området både fysisk og visuelt knyttes sammen med omgivelserne og sikres gode adgangsforhold, så værdierne sættes i spil.

De grønne elementer i og omkring byudviklingsområdet kan inspirere til en fremtidig grøn struktur, grøn klimatilpasning og en høj rekreativ værdi i området til glæde for både områdets og nærområdets beboere og gæster.

UDFORDRINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER I PLANLÆGNINGEN

I de kystnære dele af byudviklingsområdet er der risiko for oversvømmelse ved en 100 års hændelse. Klimasikring bør indtænkes landskabeligt.

Områdets beplantning kan trænge til fornyelse og pleje.

Skovbyggelinjen skal ophæves helt eller delvist.

Kulturarv

KARAKTERGIVENDE TRÆK

Helsingør er rig på kulturhistorie. Byens væsentligste vartegn Kronborg har direkte samspil til byudviklingsområdet. Både i form af den visuelle forbindelse fra de højtliggende omgivelser, men også i kraft af Lappestens Batteris forsvarsmæssige kobling til Kronborg.

Området op til byudviklingsområde rummer en del bebyggelse med særlig arkitekturværdi og historie. Ud til kysten ligger Marienlyst Hotel og Villa Moltke, der i dag er vandrerhjem, og i de omkringliggende boligområder, fx omkring Nationernes Allé, er mange fine villaer fra omkring år 1900.

Nordre Strandvej har på strækningen sit oprindelige forløb.

Inden for byudviklingsområdet er Lappestens Batteri, der er et skanseanlæg fra Englandskrigen. Skanseanlægget kan stadig opleves, men området er præget af, at Teknisk Museum for nylig er revet ned og at området virker tilgroet.

I området har tidligere ligget en sommervilla - Sommariva. Parkområdet, som oprindeligt har været villaens havearealer, kan trænge til forskønnelse.

I området øst for Nordre Strandvej ligger en badmintonhal, som er vurderet bevaringsværdig, og en tennisklub. Området har i over 100 år huset idrætsfaciliteter, og har spillet en væsentlig rolle som folkeligt samlingspunkt. I området ligger også en restaurantpavillion, som rummer en lokal historie for området.

BINDINGER OG BEVARINGVÆRDI

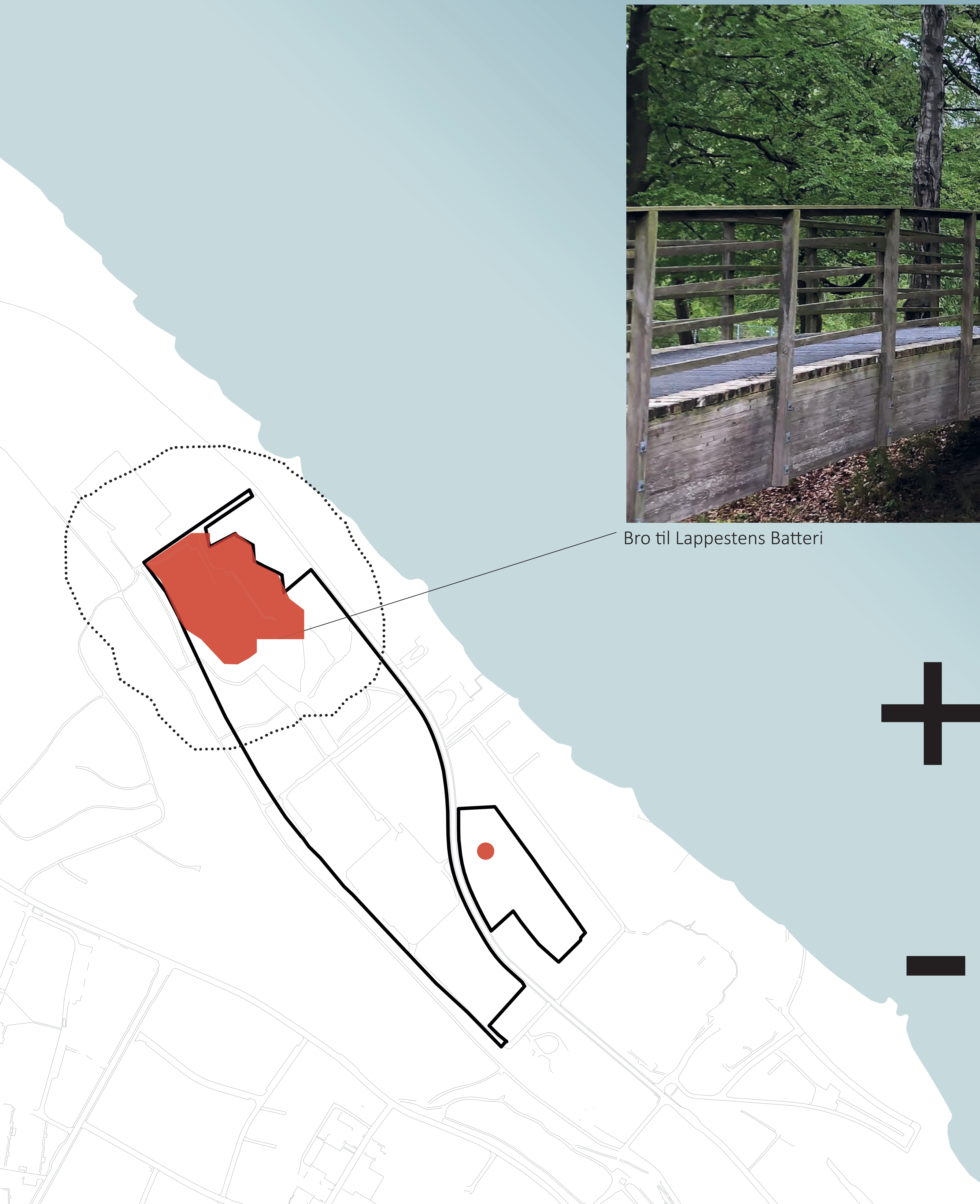
Lappestens Batteri er et fredet fortidsminde. Det betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden inden for området og i en zone af 100 meter omkring området.

Kystskrænten er desuden en karakteristisk del af områdets kulturhistorie. Se beskrivelse under temaet "Landskab".





Bro til Lappestens Batteri



MULIGHEDER OG STYRKER

Lappestens Batteri kan styrkes og stedets historie være med til at give området identitet.



Områdets funktion som idræts- og aktivitetsområde for Helsingør kan bevares og genfortolkes/styrkes.

Områdets fortællinger kan formidles og skabe identitet i det nye byudviklingsområde.

UDFORDRINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER I PLANLÆGNINGEN



Lappestens Batteri er slidt og tilgroet, og det trænger til en gennemgribende restaurering. Det gælder navnlig området hvor Teknisk Museum har ligget og områdets skanseanlæg.

Trafik

NÆROMRÅDETS INFRASTRUKTUR

Mellem byudviklingsområdet og kystskrænten løber Hornbækbanen, der forbinder Gilleleje Station og Helsingør Station med Højstrup Station.

Der er mulighed for at krydse banen ved Højstrup Station ad en sti med forbindelse til Blokhusvej og ad en sti med forbindelse til Mariavej vest om byudviklingsområdet. Banen kan også krydses ved Slotsvej øst for byudviklingsområdet.

I retning af Helsingør ligger Marienlyst Station og Grønnehave Station inden Helsingør Station.

Nordre Strandvej løber gennem området med to vejbaner og en smal cykelsti og et smalt fortov i hver side. Der er ingen overgange eller helleanlæg på strækningen langs med byudviklingsområdet.

Langs med Hornbækbanen løber cykelstien rute 47 Nordkyststruten, der har forbindelse til kysten ved Marienlyst Hotel og videre ind i Helsingør ad Strandalléen. Der er stiforbindelser, der kobler til byudviklingsområdet fra Marienlystskoven syd for byudviklingsområdet ved Blokhusvej og ved Mariavej.

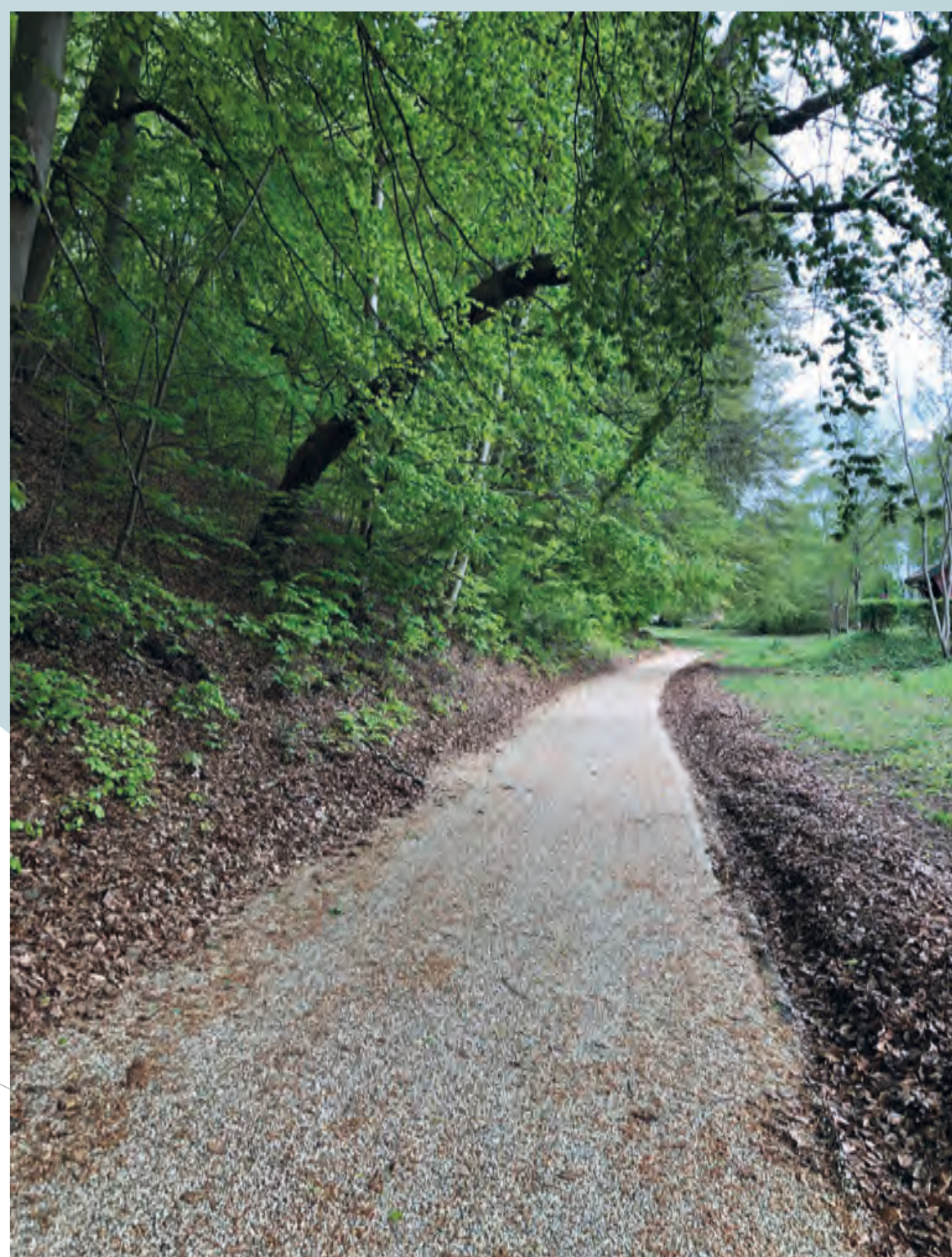
Der er adgang til kysten ved strandarealet ved Restaurant Ciao Ciao og ad en sti øst for vandrehjemmet. Herfra er der videre stiforbindelse langs med kysten ind til Helsingør.

I forbindelse med projektudviklingen skal der udarbejdes en samlet løsning for parkering i udviklingsområdet.

PÅVIRKNINGER I BYUDVIKLINGSOMRÅDET

Der er støj og vibrationer fra Jernbane og veje i området. Det betyder, at bebyggelsen enten skal trækkes væk fra Nordre Strandvej eller at der skal etableres støjdemning i forbindelse med bebyggelsen.



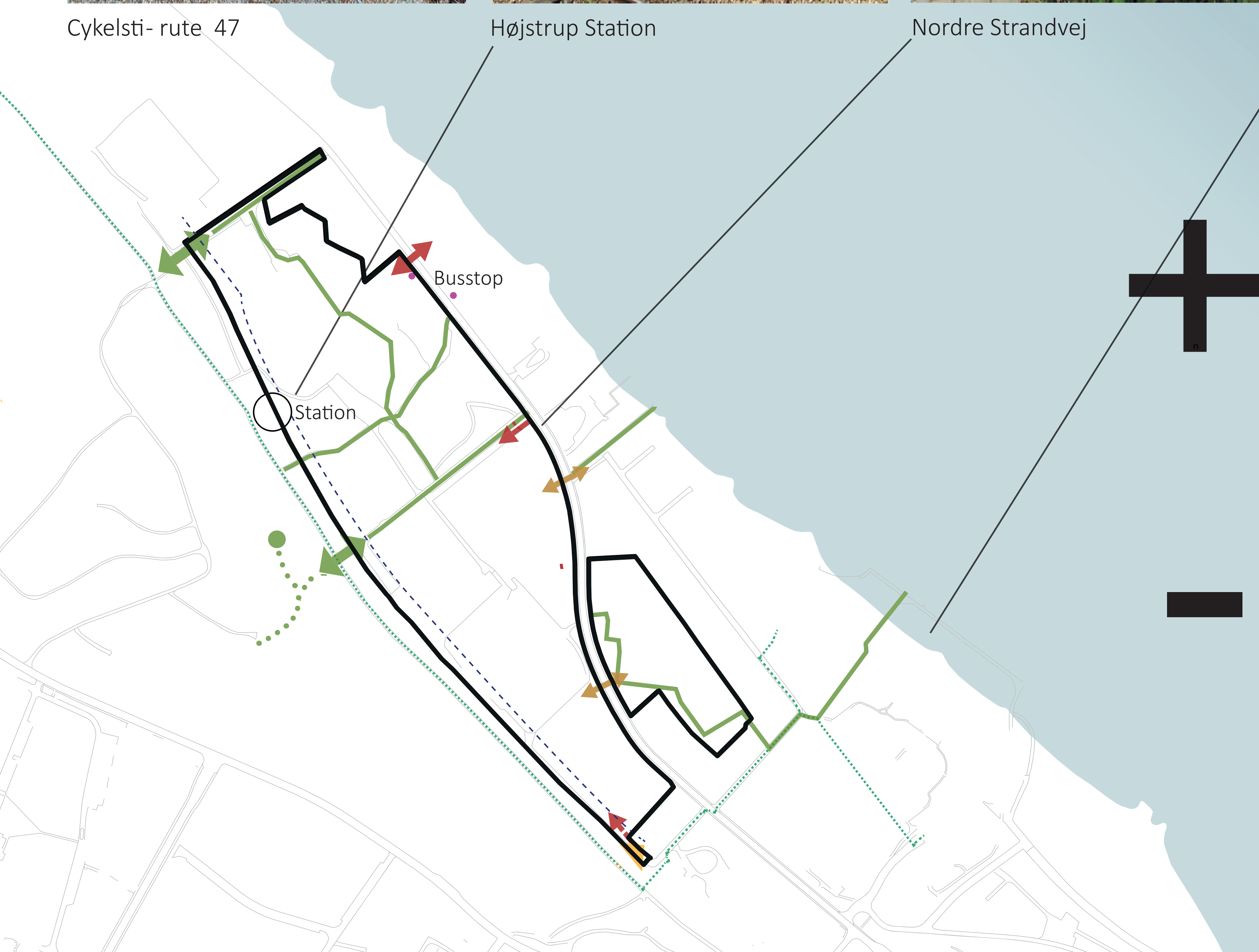


Cykelsti- rute 47

Højstrup Station

Nordre Strandvej

Sti langs kysten med forbindelse ind til Helsingør by-
midte



MULIGHEDER OG STYRKER

Bygninger, støjskærme og støjvolde kan medvirke til at begrænse støjen udbredelse og skærme for støjen. Dette både i forhold til støj fra lokalbanen og fra Nordre Strandvej.

Nordre Strandvej kan gøres mere cykel- og fodgængervenlig på strækningen med bredere fortov og cykelsti og kanten mod vejen kan begrønnes.

UDFORDRINGER OG OPMÆRKSOMHEDS- PUNKTER I PLANLÆGNINGEN

Udendørs opholdsarealer til boliger må ikke påvirkes af støj der overstiger 58 dB.

Bebyggelse

KARAKTERGIVENDE TRÆK

Det omkringliggende kvarterer består primært af villabebyggelser i 2- 2½ etager, hvor særligt bebyggelsen omkring Nationernes Allé rummer store arkitektoniske kvaliteter. Mod sydøst ligger Marienlyst og etagebebyggelser i op til 3 etager.

Byudviklingsområdet rummer to villaer med eksisterende boliger. Der er yderligere to eksisterende bygninger, der rummer tennis- og salonskyttefaciliteter. I forbindelse med opvisningsbanen er en række mindre anlæg og tribuner og omkring alle fodbold- og tennisbaner er trådhegn. I Sommerparks ud til Nordre Strandvej ligger en pavillionbygning, der rummer Restaurant Ciao Ciao. I området nord for Nordre Strandvej ligger en ældre badmintonhal. Hallen er tilbygget, men den oprindelige hal er bevaringsværdig. I området er også et ældre træhus, der er klubhus for tennisklubben.

BINDINGER

Kommende bebyggelse i område skal tage hensyn til udsigtskilen mod Kronborg. Herudover er muligheden for bebyggelse begrænset af de bindinger som fx fredninger og støjen fra jernbane og vej afføder. Det er samtidig en forudsætning for bebyggelse, at skovbyggelinjen i området ophæves. Gældende planlægning i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og højder skal revideres i den videre planlægning.

BEBYGGELSESPROCENT/TÆTHED

Et bredt politisk flertal anbefaler en bebyggelsesprocent på mellem 30 og 40 procent. Det svarer til tætheden i tæt-lav-bebyggelser (bebyggelser med rækkehuse, gårdhavehuse og lign.) Alt efter bebyggelsesplanen, bygningernes udformning, etageantal mv. kan boligområder se meget forskellige ud. Der er ikke truffet beslutning om etageantal, arkitektur mv.

Eksempler på tæt-lav bebyggelse





MULIGHEDER OG STYRKER

Områdets beliggenhed mellem skov og strand giver mulighed for at skabe et unikt boligområde med høj kvalitet. Den gamle badmintonhal og tennisbanerne er et aktiv, som evt. kan indtænkes i en grøn struktur for området, der binder området sammen på tværs af Nordre Strandvej. En grøn struktur kan samtidig give en landskabelig opdeling i bebyggelsen, sikre indblikskiler til skovbrynet og kystskrænten og grønne mellemrum mellem husene.

Området langs med Nordre Strandvej kan få en mere indbydende karakter uden hegn og der kan fx etableres et bredede fortov eller en indbydende bykant, der samler bebyggelsen, på begge sider af Nordre Strandvej.

UDFORDRINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER I PLANLÆGNINGEN

Området rummer mange fælles funktioner, der på forhånd giver området byliv, herunder stationen, stiforbindelser, idrætshal, park og Lappestens Batteri. Det giver både muligheder og udfordringer i forhold til at sikre og styrke disse kvaliteter.

I dag opleves området opdelt på hver side af Nordre Strandvej. Trådhegn og lukkede områder gør området utilgængeligt. Støj fra Nordre Strandvej og jernbanen skal håndteres i planlægningen samtidig med at området åbnes og giver nye forbindelser ind i området og en inbydende afgrænsning mod Nordre Strandvej.

Resumé af input fra processen

PROCESSEN

Den politiske proces i forbindelse med Stadiongrunden har omfattet et kickoff-møde den 8. november 2018, 1. strategiworkshop den 3. december 2018, 2. strategiworkshop den 22. januar 2019 og 3. strategiworkshop den 20. august 2019. De politiske workshops har taget udgangspunkt i temaer fra vision 2030, en potentiale vurdering og gennemgang af tekniske og planmæssige forhold på arealet - og hvordan disse input kan bidrage til byudviklingen.

Der har været afholdt dialogmøder med en række interessenter og naboer til byudviklingsområdet, herunder Danmarks Naturfredningsforening, Naturgruppen, Restaurant Ciao Ciao, Stad & Egn, Museerne Helsingør, Marienlyst Slots Venner, Helsingør Ferieby og Marienlyst Grundejerforening/ Nationernes Allé. Ønskerne til området som er kommet via inddragelsesprocessen er sammenfattet i det følgende.

Endelig har der været afholdt et åbent dialogmøde, hvor baggrunden for byudviklingen og den politiske vision for områdets udvikling blev præsenteret. Ved mødet deltog ca. 100 borgere, som hver især gav deres skriftlige kommentarer til projektet og den kommende arkitektkonkurrence.

POLITIKERNE

Det er politisk besluttet at områdets udvikling skal tage afsæt i et bredt politisk samarbejde og i dialog med områdets interessenter og naboer. Udviklingen af området skal ske gennem en arkitektkonkurrence/parrallelopdrag, hvor områdets kvaliteter, bindinger og muligheder samt markedshensyn er tænkt ind. Det er målet at sikre langtidsholdbare løsninger, og et byområde der spiller optimalt sammen med det omkringliggende landskab og bymiljø.

Politikernes ønsker:

- Der skal sikres sammenhæng mellem bebyggelse, landskab og omgivelser
- Der skal sikres mulighed for etaper
- Mulighed for borgere udenfor at færdes igenem området
- Bebyggelsen skal have plads til fællesskaber, fælleshaver og fælles faciliteter som mange generationer kan mødes om.
- Området skal have gode rekreative mødesteder med afsæt i områdets landskab, attraktioner og fortællinger
- Bæredygtighed skal være et gennemgående tema i både landskab og bebyggesle.
- Klimatilpasning for både havvand, regnvand samt biodiversitet skal tænkes ind i området
- Området skal støtte brugen af bæredygtig transport, fx elbiler og cykler
- Kulturhistorien skal gøres aktiv og synlig, bl.a. med oplevelser og faciliteter

- Idrætsområdet med badmintonhallen skal styrkes og indrettes som et område for alle og åbnes op og være et aktiv i bydelen
- Områdets kommende bebyggelsesprocent skal være 30-40, svarende til tæt-lavbebyggelse

DANMARKS NATURFREDNINGSFORENING (DN)

DN er en medlemsforening med ca. 130.000 medlemmer. Foeningen arbejder for naturen og miljøet i Danmark, på mange niveauer - gennem lokalt arbejde, rejsning af fredningssager, lobbyvirksomhed og konkrete projekter.

DN ønsker:

- At det flade åbne areal = hævet havbund/strandareal op mod den karakteristiske kystskrænt skal være identitetsskabende i fremtiden
- Stramme regler for hvordan der må tilbygges på arealet for at sikre kvalitet og langtidsholdbarhed i både bygnings- og landskabsarkitekturen
- At der etableres fælles køkkenhaver i bebyggelsen
- At lade spor efter den tidligere anvendelse indgå som element i bebyggelsen, fx som et sammenhængende grønt område i midten
- At ny bebyggelse ikke bliver hvide kuber stablet ovenpå hinanden. Byggeri gerne i stil med Sjølundparken ("varmt" byggeri). Hellere saddeltage end flade og ensidigt hældende tag. Højest 1 etage med relativ lav trempe.
- Små fællesarealer med mindre trægrupper
- Bedre og bredere cykelsti på bekostning af bilvejen, hvor man bør ned sætte hastigheden til mindre end 50 km/t, fx med vejtræer mellem cykelsti og vejbane
- Samlede parkeringsanlæg fælles for flere boliger, for at give lidt luft i bebyggelsen og måske gøre den mindre "privat"
- Stier i området, så man kan krydse det, ind til overgangene og holde stederne for stationen. Derved kan Nordkyststien og Strandvejen og adgang til strandene knyttes tættere sammen.
- Eventuelt støjværn bør udformes med grønne buske, der dog ikke bør blive for høje. For de gående og cyklende på Strandvejen vil indkik til området med kystskrænten være af stor betydning.

NATURGRUPPEN

Naturgruppen er Helsingør Kommunes grønne råd, som består af repræsentanter fra en række foreninger.

Naturgruppen ønsker:

- Fokus på store friarealer og bæredygtighed
- At der bygges både ejer- og lejeboliger, og at de er målrettet forskellige aldersmålgrupper
- At den fremtidige bebyggelse ikke ødelægger oplevelsen af området
- At der etableres cykelsti fra Petersborg til Lappestensbatteriet og videre

til feriebyen

- At der er fokus på at vandrehjemmets gæster i dag bruger fodboldbanerne

RESTAURANT CIAO CIAO

Restauranten ligger inden for området ud til Strandvejen. Forpagteren har en kontrakt med Helsingør Kommune frem til 2020.

Ciao Ciao ønsker:

- At renovere restauranten og at forlænge kontrakten i 5 år

STAD & EGN

Stad & Egn er et tvær-politik forum med fokus på byudvikling i Helsingør Kommune. Stad & Egn holder foredrag og debataftener og er lobbyorganisation overfor Byrådet i Helsingør.

Stad & Egn ønsker:

- At byudviklingen sker i respekt for de værdifulde omgivelser i området, fx den historiske midtby, Kong Peders grønne kiler, Lappestensbatteriet, Marienlyst Slot, Petersborg, Danhostel, Feriebyen mv.
- At en arkitektkonkurrence for området ikke må være for snæver og fx også skal inddrage unge arkitekter
- At der laves en områdeanalyse om det særegne for denne bydel, der sætter arealerne: Stadionarealet, Sommariva folkepark og Lappestensbatteriet (de 100.000 kvm) ind i et større kulturelt perspektiv med en nutidig og historisk registrering og beskrivelse af terrænet, afgrænsning, samt der hvor der skal bygges, en beskrivelse af bygningernes udformning, tageetagerne, skala og typologi, områdernes landskaber og det rekreative. Desuden en strandanalyse, på vandsiden af de offentlige friarealer, en analyse på landsiden for udvikling af urbane idræts- og terrænaktiviteter, genåbning af kildeforløb i rørlagte vandløb, mindre udskænkingssted/restaurant i folkeparken arkitektonisk tilpasset
- Indtænkning af vandstandsstigninger, stueplan til garager og sekundærum
- At der for friarealet i det bebyggede område indtænkes belysning, skiltning, sti- og vejbelægning, nybeplantning og nyttehaver.
- At indpasse skrænten i områdets udvikling og genskabe "Kongernes Have"
- At der tages hensyn til infrastrukturen bredt, antal biler og Ndr. Strandvejs kapacitet, hvis der ikke udarbejdes en trafikløsning fra syd, Gl. Hellebækvej/Gefionsvej/Esrumvej.
- At der overvejes at fundraise til restaurering af Lappestensbatteriet, fx. hos Bestsellerfonden og indtænkes et veteranprojekt.

MUSEERNE HELSINGØR

Museerne Helsingør består af Helsingør Bymuseum, Værftsmuseet, Museet Skibsklarerergaarden og Flynderupgård Museet.

Museerne Helsingør ønsker:

- At fremtidig udstykning af og byggeri på Stadionområdet sker i respekt for områdets særegne natur- og kulturmiljø
- At stadionområdets nordvestlige grænse for nybyggeri ikke overskrider Blokhusvej
- At Sommarivaområdet fortsat skal være en del af Helsingørs særegne kulturmiljø med udnyttelse af de muligheder, det giver for en natur- og kulturhistorisk formidling i samspil med Nationalparken. Det tidligere haveanlæg må således i videst muligt omfang genskabes, og den tilhørende strand forbedres, ligesom restaurantdriften bør fortsættes i en ny, for området tilpasset bygning
- At Lappestensbatteriet restaureres i samarbejde med Kulturstyrelsen og optimalt rekonstrueres med bygninger og bestykning i et formidlings-samarbejde med Kronborg, hvilket vil styrke den samlede formidling af Helsingørs historie
- At Foreningen Marienlyst Slots Venner og Museerne Helsingør inddrages i de nærmere planer for udnyttelsen af områdets rekreative og kulturhistoriske værdier, herunder Marienlysts tidligere romantiske haveanlæg langs kystskrænten

MARIENLYST SLOTS VENNER

Foreningen Marienlyst Slots Venner har ca. 1500 medlemmer. Den arbejder bl.a. på at retablere de historiske haver omkring slottet, herunder også den romantiske have på og oven for kyst-skrænten, der er direkte nabo til byudviklingsområdet. Ifølge foreningen er udsigterne fra den romantiske have en forudsætning for at bevare havens landskabsværdier og for at gennemføre reetableringsplanerne for haven, og Marienlyst Slots Venner ser derfor helst, at området friholdes for byggeri. Såfremt det besluttes at bebygge området, finder foreningen, at det er vigtigt, at områdets enestående historie bevares, herunder at man skeler til områdets tidligere anvendelse som forsøgsmarker. På den baggrund har foreningen en række ønsker til byudviklingens fysiske udformning samt forslag til temaer, der kan arbejdes med i byudviklingen.

Foreningen ønsker:

- At bevare udsigten til Kronborg og sundet fra den romantiske have og kystskrænten. Dette for at sikre en tydelig visuel sammenhæng mellem den romantiske have og Kronborg, Marienlyst Slot, Helsingørs historiske by, sundet og Nationalparken. Det foreslås på den baggrund
- At bebyggelsen i området har en max højde 2 ½ etage
- At Blokhusvej bliver nordlig grænse for byggeri, og at Sommarivaparken



- friholdes
- At der arbejdes med grønne tage af hensyn til udsigten fra kystskrænten og det grønne i bebyggelsen vægtes højt i byudviklingen
- At det grønne - både dyrkningslandskabet og det rekreative vægtes højt i byudviklingen
- At områdets grønne eksperimenterende historik bliver tema i arkitekt-konkurrencen
- At byudviklingen sker i tværfagligt samarbejde mellem arkitekter, landskabsarkitekter, ”grønne” forskere og praktikere
- At der arbejdes med bæredygtighed, bynatur etc.

HELSINGØR FERIEBY

Feriebyen arbejder på at udvide værelseskapaciteten med en tilbygning der skal have udsigt til Øresund. Feriebyen har i dialogen med Helsingør Kommune givet udtryk for, at der er en bekymring omkring den kommende trafiksituation på Nordre Strandvej. På den baggrund har Helsingør Ferieby en række ønsker til byudviklingen fysiske udformning samt forslag til opmærksomhedspunkter i forbindelse med byudviklingen.

Feriebyen ønsker:

- At bevare udsigten fra Feriebyen til Øresund over Sommarivaparken
- At bevare udsigten fra Feriebyen til Kronborg
- At der ikke bygges i mere end 3 etager på byudviklingsarealerne foran eksisterende bebyggelse. Her foreslås kote 24.80 som max højde for et sådant byggeri.
- At arealet nord for Blokhusvej ikke bebygges for derved ikke at indskrænke Sommerivaparken
- At bevare og styrke muligheden for at Feriebyens gæster (ofte skolebørn og familier) kan færdes hen over banen og byudviklingsarealet på vej til stranden, Strandvejen og vandrerhjemmet
- At områdets fremtidige infrastruktur tilgodeser de bløde trafikanter og at trafiksikkerheden højnes på Strandvejen

MARIENLYST GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeningen har i dialogen med Helsingør Kommune givet udtryk for, at de er tilfredse med det planlagte ketchercenter ved badmintonhallen, så idrætsaktiviteterne i området holdes samlet. Grundejerforeningen fremhæver at Helsingør Kommunes strategi om både at ville tiltrække flere borgere og samtidige at være en klimavenlig kommune peger i to modsatte retninger. Grundejerforeningen er bekymrede for, at kommunens strategi om at bygge flere boliger, og derved tiltrække flere borgere, dels kan påvirke Helsingørs bygningsmæssige særpræg, samt vil betyde væsentlig øgede trafikmængder, der vil give store udfordringer på vejnettet.

Grundejerforeningen ønsker:

- At der etableres tilstrækkeligt med parkering ved ketchercentret, så der ikke sker parkering på Nationernes Allé. Det foreslås, at det undersøges om ”bunkeren” ved badmintonhallen kan nedlægges, så der skabes yderligere plads til parkering, og at p-pladserne ved Opheliavej indgår i parkeringsarealet til ketchercentret.
- At Helsingør Kommune satser på flere (endags) turister, og at Stadi-ongrunden i den sammenhæng udvikles til en park, fx med restaurantfaciliteter, der kan blive en ny attraktion i byen. Det fremhæves, at Helsingør mangler større parker og grønne åndehuller.
- At der tages stort hensyn til natur og miljø, hvis området anvendes til byggeri. Området foreslås indrettet til en klima-bydel, der kan styrke kommunens image. Fx med enfamiliehuse eller kædehuse i max 2 etager med sadeltag i miljørigtige og bæredygtige materialer. Området skal fremstå grønt og med klimaløsninger og opsamling af regnvand, dyrkningshaver, ladestationer til elbiler mv.
- At nyt byggeri skal respektere områdets landskab og skov samt understøtte Helsingørs status som kulturbu.
- At der laves en lokalplan for området, der sikrer områdets værdier, og at hvis der dispenseres fra lokalplanen skal begrundelserne for dispensation synliggøres for borgerne.

ÅBENT DIALOGMØDE - BORGERINPUT

Ved dialogmødet den 27. august 2019 deltog ca. 100 borgere, politikere og fagpersoner fra Helsingør Kommune. Nedenfor er de skriftlige kommentarer fra mødedeltagerne opsummeret under temaerne fra dette hæfte, som blev præsenteret i plancheform ved dialogmødet.

Mødedeltagernes ønsker til...

Vision og projektområde

Under dette tema er der fokus på bebyggelse og landskab, områdets natur- og kulturhistorie, sammenhæng med omgivelserne og udsigten. Mange ønsker fællesskaber og variation i bebyggelsen og at lokalområdets særkender - ro, landskabsoplevelse og arkitektur - fastholdes/videreføres. Forslag om bæredygtighed, bynatur/biodiversitet og kvalitetsbyggeri er desuden gennemgående.

Landskab

Her er fokus på landskabets forskellige dele (skov, park og strandareal) og ønske om, at de skal hænge sammen og opleves som en sammenhæng. Der er ønske om ”vild” natur med fokus på biodiversitet, og bæredygtighed for bygninger og friarealer understreges - herunder LAR. Sommarivaparken ønskes også fremover at være et fælles rekreativt parkareal, til gavn for alle, og der er ønske om at bevare de gamle træer

nord for Blokhusvej. Endelig bemærker mange, at kystskrænten fortsat skal kunne opleves.

Kulturarv

Opfordring om at restaurere Lappestens Batteri som rekreativ attraktion – nogle påpeger at der bør ryddes op i beplantningen, mens andre fremhæver det positive ved en mere vild karakter. Der ønskes desuden formidling af kulturhistorie og landskab. Der er støtte til at bevare badmintonhal og tennisbaner på vandsiden af Nordre Strandvej. Flere nævner, at det oprindelige Sommarivalandskab bør genskabes, alternativt markeres i terrænet, ligesom områdets nyere historie (byens fritidsanlæg) ønskes indarbejdet. Der foreslås en række konkrete anlæg på de rekreative arealer, som understøtter udendørs, helsårs, aktiviteter og events. Det er samtidig et ønske, at området rummer plads til mere uformelle og spontane aktiviteter og opmærksomhed på, at de mange nye brugere stiller krav til områdets fremtidige udformning og drift.

Trafik

Mange bidragydere taler om, at der for høj hastighed og dårlig sikkerhed for de bløde trafikanter på Nordre Strandvej. Farten ønskes dæmpet og offentlig trafik og cyklisme styrke, herunder med gode cykelforbindelser. Der er flere konkrete forslag til placering og udformning af parkeringsarealer og generel opfordring til at sikre nok pladser og at indpasse dem i landskabet, så parkeringsarealerne ikke dominerer. Andre foreslår at nedsætte parkeringsnormen for at opfordre til brug af alternative transportformer. Støj og vibrationer fra tog- og biltrafik nævnes som et problem, både i forhold til eksisterende og ny bebyggelse. Der er forslag om at etablere parkeringsarealer, stier og veje i grus. Krydsning af banen nævnes som en udfordring. Endelig foreslås fælles parkeringsarealer, for at give plads til landskab/fællesarealer.

Bebyggelse

Verdensmål og bæredygtighed – økonomisk, socialt og arkitektonisk - foreslås af mange som bærende elementer i projektet. Der er stort fokus på byggeriets og planlægningens bæredygtighed og kvalitet. Arkitektonisk fremhæves inspiration fra nordisk tradition, Utzon og konkret Sjølundsparken. Huse i mindre klynger foretrækkes, fordi de lægger op til fællesskaber og giver plads til landskab/grønne udearealer. Generelt nævnes 1-3 etager som maksimum, en enkelt påpeger at man ved at bygge højt giver mere plads til landskab og rekreative arealer. Begrønning af tage og facader ønskes af flere. Udearea-ler, stier med videre skal kunne bruges af alle – også udefra kommende - og der skal indarbejdes fælleshuse og fælles aktivitetsarealer i bebyggelsen.

Øvrige input (uden for tema)

Flere af kommentarerne omhandler, at der slet ikke skal bebygges på arealet og i stedet fx etableres offentlig park, blandt andet med inspiration fra Marienlyst Slot. Mange af forslagene peger på, at arealet nord for Blokhusvej, som ikke er fredet, skal forblive ubebygget. Omlægning af Nordre Strandvej til arealet langs med banen foreslås også af flere, med henblik på at dæmpe trafikken og øge områdets attraktionsværdi. Der er desuden forslag om at forbedre de trafikale forhold ved Lappen og ved jernbaneoverskæringen på Nordre Strandvej, at skabe fysisk forbindelse til stranden og at forbedre faciliteterne i relation til den. Den kommende bebyggelse foreslås af enkelte som genhusning af de bortviste beboere fra Nøjsomhed. Oprydning og kriminalpræventive tiltag på arealet efterspørges. Enkelte indlæg omhandler konkurrenceformen, som foreslås gennemført som en åben idékonkurrence.

