

# Det tidligere stadionområde i Helsingør

## Dommerbetænkning





**Dommerbetænkning: Det tidligere stadionområde i Helsingør**

Udarbejdet af Kuben Management for Helsingør Kommune

Fotos: Helsingør Kommune og Kuben Management

Illustrationer: BOGL, JAJA og Vandkunsten

Forsideillustration: Vandkunsten

Juni 2020

# Indhold

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| 1. Forord                              | s. 3  |
| 2. Konkurrencen                        | s. 4  |
| 3. Rammer for områdets bebyggelse      | s. 8  |
| 4. Opgaven                             | s. 9  |
| 5. Evaluering af konkurrenceforslagene | s. 13 |
| Generelle bemærkninger                 | s. 13 |
| TEAM BOGL                              | s. 15 |
| TEAM JAJA                              | s. 27 |
| TEAM VANDKUNSTEN                       | s. 35 |



# 1. Forord

Sommariva ved Nordre Strandvej har gennem tiden haft en stor betydning for Helsingør og er i øvrigt et område, der byder på noget af det bedste ved vores Kommune: En unik historie, tæt på Øresund og med natur og skov i "baghaven".

Sommariva blev anlagt i 1920'erne med idrætsfaciliteter og bypark med restaurant, udendørs events og rekreative aktiviteter. De fleste idrætsfaciliteter flyttes inden længe, og fremover skal området rumme boliger i sammenhæng med parken.

Byrådet har haft en ambition om at udvikle en bæredygtig og levende bydel med plads til leg, fællesskaber og idræt. Stedets ånd som byens rekreative og folkelige mødested skal videreføres, ligesom byrdelen skal byde på høj arkitektonisk kvalitet og bæredygtigt byggeri, som er tilpasset landskabet og historien, og hvor nye tanker for klimatilpasning og



bynatur skal skabe grønne og attraktive rum mellem husene.

Det er den ambition den politiske styregruppe det seneste år har arbejdet ud fra, og det er den opgave vi har bedt tre arkitektfirmaer om at løse.

Dommerkomitéen har været i den privilegerede situation, at der er blevet afleveret 3 rigtig gode forslag, som alle på hver sin måde har formået at vise de muligheder og begrænsninger, der er i området. Samtidig viser de, hvordan den politiske vision for området og Vision 2030 for Helsingør Kommune kan realiseres.

Derfor har vi også haft mange overvejelser og gode diskussioner i dommerkomitéen, inden et flertal besluttede at kåre Vandkunstens forslag som vinder af konkurrencen. Noget af det, som dommerkomiteen har lagt særlig vægt på er, at forslaget arbejder med en fleksibel bebyggelsesstruktur som kan tilpasses landskabet og som respekterer de historiske afgrænsninger og sigtelinjer.

Dommerkomitéen var samtidig enige om, at der kan arbejdes videre med nogle af de mange gode tiltag i de to øvrige forslag, når der skal arbejdes videre med at udvikle en lokalplan for området.

Jeg glæder mig til det videre arbejde med at udvikle området til glæde for hele Helsingør Kommune.

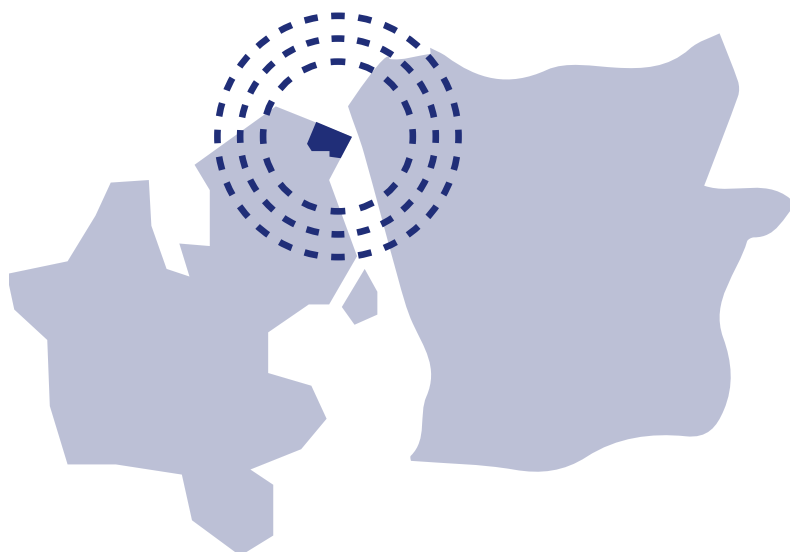
Benedikte Kiær, Borgmester

## 2. Konkurrencen

### *Konkurrenceudskriver og -form*

Konkurrencen er udskrevet af Helsingør Kommune som et parallelopdrag og udbydes i henhold til Udbudslovens § 193, stk. 1, nr.2. Udbuddet gennemføres som et begrænset udbud, hvilket indebærer, at kun prækvalificerede rådgiverteams kan komme med et forslag til en helhedsplan. Som resultat af den indledende prækvalifikation er tre teams blevet inviteret til at deltage i konkurrencen på grundlag af et konkurrenceprogram:

- BOGL (landskabsarkitekter) med KANT (bygningsarkitekter), MOE (ingeniører) og Svend Algren (bygningsarkitekt).
- JaJa (bygningsarkitekter) med Dall & Lindhardt (bygningsarkitekter), Schul (landskabsarkitekter) og EKJ (ingeniører).
- Vandkunsten (bygningsarkitekter) med Marianne Levinsen (landskabsarkitekter), RAW Mobility (trafik-rådgivere), Wissenberg (ingeniører) og Substrata (bevaringsfaglig rådgiver).



## Dommerkomité

Forslagene er blevet 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

### RÅDGIVERE FOR DOMMERKOMITEEN

**Kim Jørgensen**

Direktør, Helsingør Kommune

**Dennis Larsen**

Leder af Helsingør BYLAB, Helsingør Kommune

**Sara Mørch McKinley**

projektleder, Helsingør BYLAB, Helsingør Kommune

**Susanne Eriksen**

byudvikler, Helsingør BYLAB, Helsingør Kommune

**Michael Nyboe**

projektdirektør, Kuben Management

**Peter Stanley**

trafikplanlægger, VIA Trafik

### KONKURRENCESEKRETÆR

**Jesper Prip Sindberg**

afdelingsleder, Kuben Management

**Kristine Feldthus**

projektchef, Kuben Management



## Afleveringskrav

De tre teams er blevet bedt om at aflevere en digital mappe i A3-format, en digital 3D model samt A0-plancher.

### Den digitale mappe skulle 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.

## Bedømmelseskriterier

### Dommerkomiteen har i evalueringen af forslagene lagt 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, både 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.



## Bedømmelsesproces

Bedømmelsen af forslagene er foregået ved at fagdommerne har udarbejdet en vurdering af de enkelte forslag, hvor efter hele dommerkomitéen har deltaget i en fælles vurdering af forslagene. Vurderingen har taget udgangspunkt i bedømmelseskriterierne og har ledt til en beslutning om hvilket forslag, der skal vinde konkurrencen.

## Tildelingsbeslutning

Dommerkomitéen har været i den privilegerede situation, at der er blevet afleveret tre rigtig gode forslag, som alle på hver sin måde har formået at vise de muligheder og begrænsninger, der er i området. Samtidig viser de hvordan den politiske vision for området og Vision 2030 for Helsingør Kommune kan realiseres.

Dommerkomitéen har med et flertal besluttet at kåre Vandkunstens forslag som vinder af parallelopdraget om udviklingen af det tidligere stadionområde.

Der var rigtig mange gode tiltag i de enkelte forslag, som vil give inspiration til det videre arbejde med lokalplanen. Elementer, som var forbilledligt løst i forslagene fra team JAJA og team BOGL har f.eks. været et unikt stisystem og parkeringsløsningen i konstruktion. Måden som forslagene har vist, at der kan skabes adskillige former for fællesskaber mellem naboer, det dyrkede landskab og parkens muligheder for udøvelse af fritidsaktiviteter giver et overbevisende billede af, at der fremover vil kunne skabes nyt liv og stemning i hele Sommarivaparken.

## Vederlag

Alle tre forslag er vurderet som konditionsmæssige og tildeles et vederlag på 250.000 kr. ekskl. moms.

## Den efterfølgende opgave

Den efterfølgende opgave vil tage afsæt i det vindende teams helhedsplan, men der kan inddrages elementer fra de øvrige konkurrenceforslag.

Helsingør Kommune vil indgå en kontrakt med vinderen af parallelopdraget om tilretning af helhedsplanen og udarbejdelse af input til en ny lokalplan for området.

### 3. Rammer for områdets bebyggelse

Udviklingsområdet udgør rammeområderne:

- **1.B83 Badmintonhallen Nordre Strandvej**
- **1.B84 Sommariva**
- **1.F44 Stadion i Kommuneplan 2019**

Udviklingsområdet er ikke omfattet af en lokalplan og det forventes, at rammerne for området revideres i forbindelse med ny planlægning for området.

Udvikling af området 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 konkurrenceprogrammets bilag 1.

#### Ufravigelige bindinger:

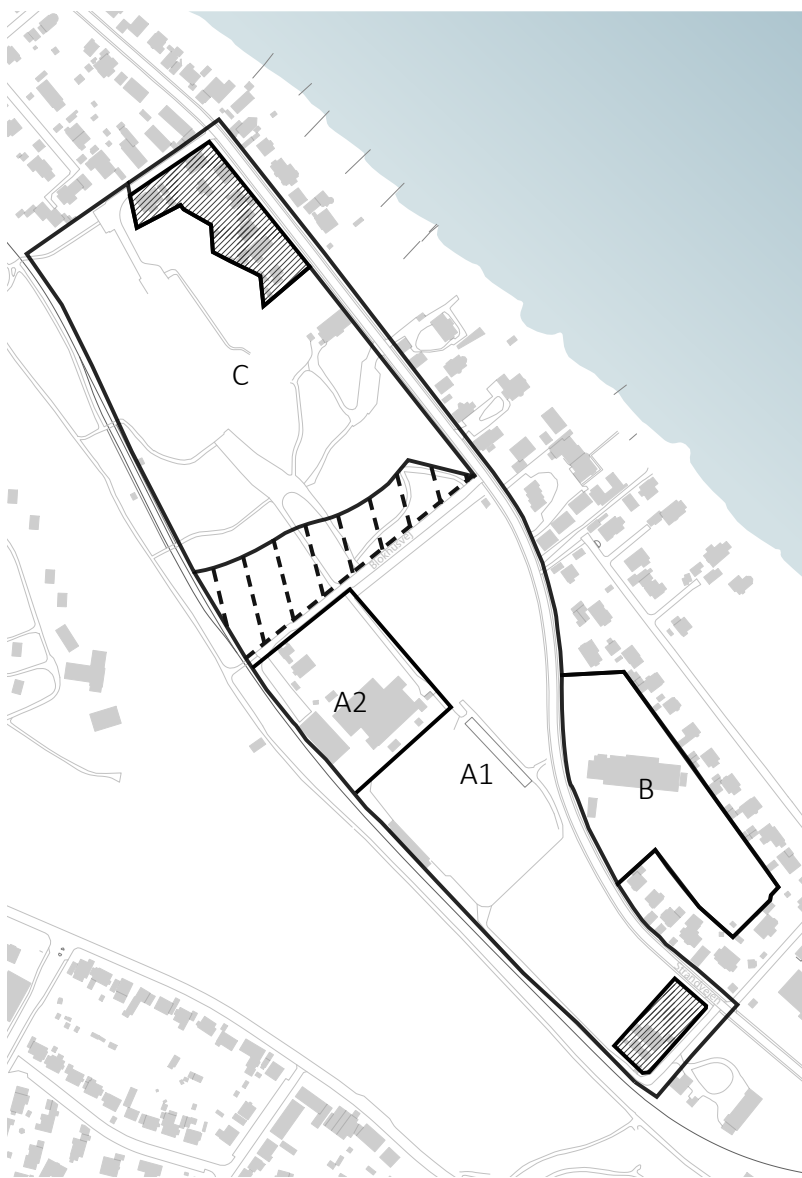
- Fingerplan 2019
- Fredet fortidsminde samt beskyttelseszone

#### 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



Kort over delområder.  
Bebyggelse kan ikke placeres i det skraverede område nord for Blokhusevej.

## 4. Opgaven

Opgaven for de deltagende teams var 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.

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.

**For hele udviklingsområdet var 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), Sommarivaparken, 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 stinetsværk.

## Område A1 og A2

I område A1 ligger Helsingør Stadion og en række mindre anlæg og tribuner omkring de eksisterende foldbold- 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 %. Boligbebyggelse skal indpasses i arealet syd for Sommarivaparken. 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 var 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 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.

### 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 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 Lappestens Batteri 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 uden for fortidsmindefredningen, men inden for område C.

## Redegørelser

Derudover skulle besvarelsen indeholde redegørelser for:

- Antal boliger og boligtyper
- Antal p-pladser og principper for parkering
- Materialevalg og en guideline for de arkitektoniske principper (byggeri, belægninger, 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



## 5. Evaluering af konkurrenceforslagene

### *Generelle bemærkninger*

Konkurrenceområdet ligger på, ved siden af og ved foden af dansk kulturhistorie. Det er afspejlet på forskellig vis i forslagene. Team Vandkunsten prioriterer kystskræntens rolle som rumlig organisator, navngivning af steder og udsigtsmotiv, der gennemsyrrer hele boligbebyggelsens organisering og logik. Team JAJA væver lag af geometriske og sproglige citater ind i den romantiske landskabshaves tæppe af kuriøsiteter. Og Team BOGL blander dyrkningshavens stringens med landskabshavens flydende rum ind i en ramme, der på en gang brydes og bindes sammen af tværgående bånd med kulturhistorisk og topografisk forankring.

Alle tre teams arbejder med at skabe et sammenhængende helhedsgreb, som søger at integrere landskabets åbenlyse kvaliteter og historie i samklang med den nye bebyggelse. Forslagene afspejler alligevel forskellige tilgange til integreringen i den bolignære del. Team BOGL introducerer med 'Sommeriva Parkby' et bymæssigt, finmasket og til dels intensivt dyrket princip for det nære fællesskab. Team JAJA foreslår en bypark der eklektisk viderefører 'forsvarets- aristokratiets- og folkets landskab' - bundet sammen af et sammenhængende slynget stinetværk. Team Vandkunsten sammentænker bebyggelse og landskab i et og samme greb, hvor bebyggelsens "slangede" figur, skaber et stort gennemgående landskabstræk.

De tre tilgange fremviser også tre forskellige måder at bebygge grunden på. Team BOGL søger at videreføre skala og voldmotiv fra Lappestens Batteri, bestående af fire fligede boligårde, hvis centrale fri- og fællesarealer søges, friholdt mest muligt for parkering og biltrafik vha. halvt nedgravede parkeringsdæk under terræn. Team JAJA foreslår en homogen bebyggelse bestående af otte hesteskoformede boligklynger, hvilket skaber indre gårdum mod kystskrænten og indrammede kig mod vandet fra de mellemliggende

landskabsrum. Team Vandkunstens helhedsgreb introducerer en slangeformet bebyggelse som ved hjælp af variationer i etagespring, forskydninger og gennemskæringer, trækker sig mest muligt tilbage fra Nordre Strandvej, dannende en "ryg" mod kystskrænten, hvor boligveje og primær parkering placeres og hvor de rekreative friarealer placeres i de større landskabelige parklommer henvendt mod vandet.

Alle tre forslag peger på, at det har været en balanceakt at definere et kommende nyt boligområde med bolignære friarealer og samtidig styrke den offentlige forbindelse og tilgængelighed til en offentlig park. Dommerkomiteen vurderer, at forslagenes spændvidde i den grad har været medvirkende til at belyse rammerne for den videre bearbejdning for grunden - udpegende en samlende helhedsplan, som inkluderer sine omgivelser, parken, de bolignære friarealer samt forbindelsen til Nordre Strandvej.

Kystskrænten danner væg for hele konkurrenceområdet og samler konkurrenceområdets to store halvdele, parken og bebyggelsen. I disponeringen af bebyggelsesområdet placerer både Team BOGL og Team JAJA mod nord boligklynger fra kystskrænten og ud til Nordre Strandvej, hvilket vurderes at svække oplevelsen af det samlede konkurrenceområde som ét sammenhængende område. Team Vandkunsten formår med sit hovedgreb at lade kystskrænten fungere som rumlig 'overligger' for selve bebyggelsen samtidig med, at de friholder et større areal ud mod Nordre Strandvej, der gennem sin bearbejdning bidrager til at understøtte oplevelsen fra vejen af konkurrencearealet som ét sammenhængende parkområde. Denne sammenhæng er ligeledes væsentlig for styrkelsen af hele den grønne kile - fra Kongernes Nordsjælland mod Helsingør bymidte og af områdets funktion som biodiversitetskorrider.



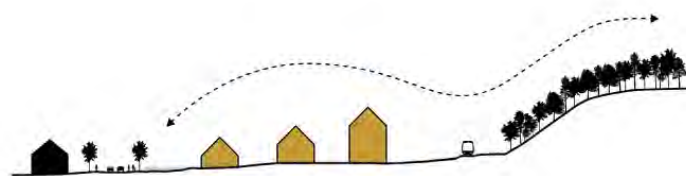
## TEAM BOGL

Forslaget disponerer med to overordnede områder – 'Sommarivaparken' og 'Dyrkningslandskabet' som er fordelt mellem tre primære forbindelser 'Kulturbåndet' - 'Aktivitetsbåndet' og 'Villa til Vand båndet'.

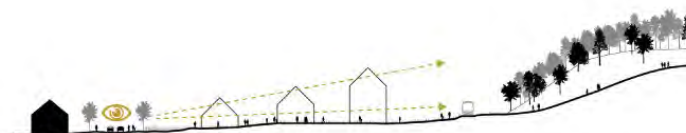
Forslagets bygningsmæssige hovedgreb med de åbne fligede boliggarde skaber mulighed for at opnå stor variation i boligtyperne. Boliggårdenes sammensathed og placering på den "fortificerede" parkeringbastion skaber synlige og åbenlyst attraktive bolignære fællesskaber og uderum. Bebyggelserne er højest mod kystskrænten og deraf lavere mod vandet hvilket skaber en fin og indlevet overgang mellem det markante terræn og de eksisterende bebyggelser langs Nordre Strandvej.

De fire boliggarde placeres over hele konkurrenceområdet, adskilt – eller forbundne – af de tre primære landskabsbånd, som fremstår med hver sit formål og karakter. Boligtypologierne er velkendte og afprøvede med fine betragtninger om dagslysforhold og materialitet. Forslagets bærende idé om de indskudte centrale parkeringsdæk repræsenterer åbenlyse kvaliteter, såfremt parkeringsnormen samt en eventuel forøgelse af bebyggelsesprocenten kan løses uden at svække forslagets tilsigtede landskabelige kvaliteter.

Projektets tager afsæt i at gøre et parkeringsområde til et gode ved at gemme bilerne væk i bastioner der danner base for størstedelen af bebyggelsen. De såkaldte boliggarde/ klynger der består af længehuse med saddeltage i forskellige etagehøjder og størrelser rummer boligtyperne; rækkehus og lejlighed. Langs vejrummet placeres den såkaldte villatypologi som formidler mellem det eksisterende kvarters skala og projektets klynger i 2-3 etager. Dommerkomiteen har været meget optagede af hvorvidt de enkelte boliggarde udstrækning reelt optager landskabsrummet mellem klyngerne og hvorledes man som besøgende vil opleve at gå på et offentligt "bånd". Boliggårdene/grupperne har en tendens til set udefra at 'vokse' sammen, hvorfor de af Dommerkomi-



Ny bebyggelse skaleres i forhold til Nordre Strandvej og kystskrænten



Visuel forbindelse mellem kystskrænten og Nordre Strandvej



Fællesskab i stedet for parkeringslandskab



Offentlige rum er tilgængelige for alle





teen mere opleves som en sammenhængende bebyggelse end som adskilte klynger. Det betyder, at de to nordligste boligårde/klynger mod nord delvist skaber en grænse mellem park- og boligområde. Og at der ved boligområdet kun opnås direkte visuel kontakt til hele Kystskræntens højde ved aktivitetsbåndet. Bygningshøjden er imidlertid skaleret så de tillader visuel kontakt med beplantningen på kystskrænten.

Aktivitetsbåndet er et stort tilskud til hele området, idet det forbinder stranden og kysten med parken og sportsområderne oven for Kystskrænten og dermed skaber forbindelsespunkter mellem steder med stor kulturhistorisk værdi og fremtidige anvendelser. Samtidig skaber det legitim adgang for byens borgere på tværs af boligområdet og i mindre grad mellem boligområde og park. I ketchersport-området er stiforbindelsen dog noget trængt af de mange programønsker. Aktivitetsbåndet tillader i samspil med bebyggelsesstrukturen mange fine kig på langs, på tværs, på skrå og oppe fra skrænten tilbage over bebyggelsens mange haver og mod Kronborg. Den offentlige stiforbindelse for gående og cyklende langs Nordre Strandvej ledes generøst, om end en anelse manieret, ind i parkrummet langs boligbebyggelsen og åbner med sine buede forløb for mange kig og en oplevelse af at være i parkrummet fra start til slut. Udformningen af Nordre Strandvej løses enkelt og ligetil, dog er ideen om tre hævede overgange næppe realiserbar.





Projektet anviser rum til fællesskab på mange skalatrin og for flere fællesskaber. Foruden den offentlige adgang og de programmer, som knytter sig til aktivitetsbånd og parken som sådan, er boligklyngerne organiseret omkring de åbne gårdum og klyngens øvrige uderum. Her kan man forestille 'interessegrupper' knytte sig til de forskellige lokaliteter: orangeri og andre dyrkningsinteresser, der i sit lidt entydige dyrkningsfokus både understøtter og begrænser de mulige fællesskaber. Der er ikke anvist indendørs fællesrum ud over drivhuse, der også fungerer som opgang til p-kælderen. Kantzonerne er i udgangspunktet private, og derudover er det vanskeligt at vurdere, hvordan infrastrukturen understøtter delfællesskaberne uden for gårdene.

Forslaget udmærker sig ved en meget 'grøn' bund såfremt det foreslåede parkeringsprincip opretholdes. Derved bidrager området i sin helhed til at styrke tilstedeværelsen af den grønne kile, som Kongernes Nordsjælland udgør. I tillæg til den eksisterende flora på kystskrænt og park, bidrager projektet med to nye floragrupper og dermed indbyder dertilhørende fauna – primært insekter. Den ene knytter sig til en langsgående mellemzone, strandoverdrevet, der foruden at opsamle og tilbageholde regnvand derigennem også vil bidrage med græsser, nellikerod, siv og vilde blomster. Den anden knytter sig til boliggruppernes mange nyttehaver og frugttræer og -buske, som forudsættes dyrket ud fra økologiske principper.

Hver bolig klynge samles i et såkaldt gårdfællesskab der svarer til Lappesten Batteris udstrækning. Der etableres et velskalaret, fint og urbant samlingsrum, hvor alle længernes gavle mødes. Enkelte gavle står som drivhuse og adgang til P-kælder – et fint greb der er med til at skabe et ligeværdigt fællesrum uden det privatiseres fra de tilstødende boligers nære tilknytning. Det fælles gårdum har en overbevisende størrelse og man tror på, at det kan danne grobund for et velfungerende fællesskab for de boliger der samler sig omkring netop den bastion de hører til.

Gårdfællesskab og klynge rummer mange kvaliteter typologisk, arkitektonisk og programmatisk. Det overordnede arkitektoniske sprog fremhæves for at skabe et robust greb med et stort fremtidigt råderum. De forskellige afarter af saddeltags længehuse, med vandret materialeskift mellem etagerne, er med til at skabe skala, variation og sammenhæng i den overordnede bebyggelse. Referencen til boligklyngerne er Helsingørs tætte og kringledede byrum. Der hersker dog tvivl om længernes ensartede placering med gavle der mødes i bastionens gårdfællesskab, er den rigtige. Kunne gårdrummene have været styrket ved at arbejde med en større variation i lægernes udstrækning og placering og dermed have skabt en større forankring i bastionen?



Udover boligklyngerne introduceres der en fritliggende villa typologi i det mere åbne rum mellem klyngerne og Nordre Strandvej. Der hersker tvivl om typologiens placering havde haft bedre af at være mere knyttet an til klyngerne, og derved frigive mere åbent areal til fællesskab for beboere og Helsingørboere.

Ketcherområdet knytter an til det øvrige område ved hjælp af kobling til det foreslåede aktivitetsbånd. Ketcherområdet består af to nye tennishaller samt en badmintonhal hvis åbne glasfacader i de tre buede gavle fremstår åbne og inviterende mod Nordre Strandvej. Forslagets disponering ved ketcherom-

rådet skaber en fin forbindelse gennem området til Opheliavej, og muliggør fastholdelse af nuværende antal udendørs baner. Al parkering foreslås løst ved grundens nordlige del, hvilket vil friholde de øvrige arealer for biltrafik og understøtte tanken om et trygt aktivitetsbånd for bløde trafikanter.

Dommerkomiteen anser forslagets greb hvad angår ketcherområdet som værende godt løst, men at placeringen af antallet af baner og arealer grundlæggende (og generelt for alle forslag) udfordrer grunden i forhold til afstanden til nabobebyggelser.



## Trafikale forhold, parkering og cirkulering af biler og cykler

Der foreslås en trafikstruktur med 3 blinde veje med vendepladser, samt et alternativ med 2 bøjleveje, der dog, påpeges det, har ulemper.

Herudover foreslås det, at udvalgte stier i området indrettes, så der også kan afvikles lidt biltrafik og renovationskørsel. Området kan godt trafikbetjenes med blinde veje, men det medfører en enkelt vejtilslutning mere til Nordre Strandvej og lidt besværlige forhold for renovationsbiler, hvis de skal vende.

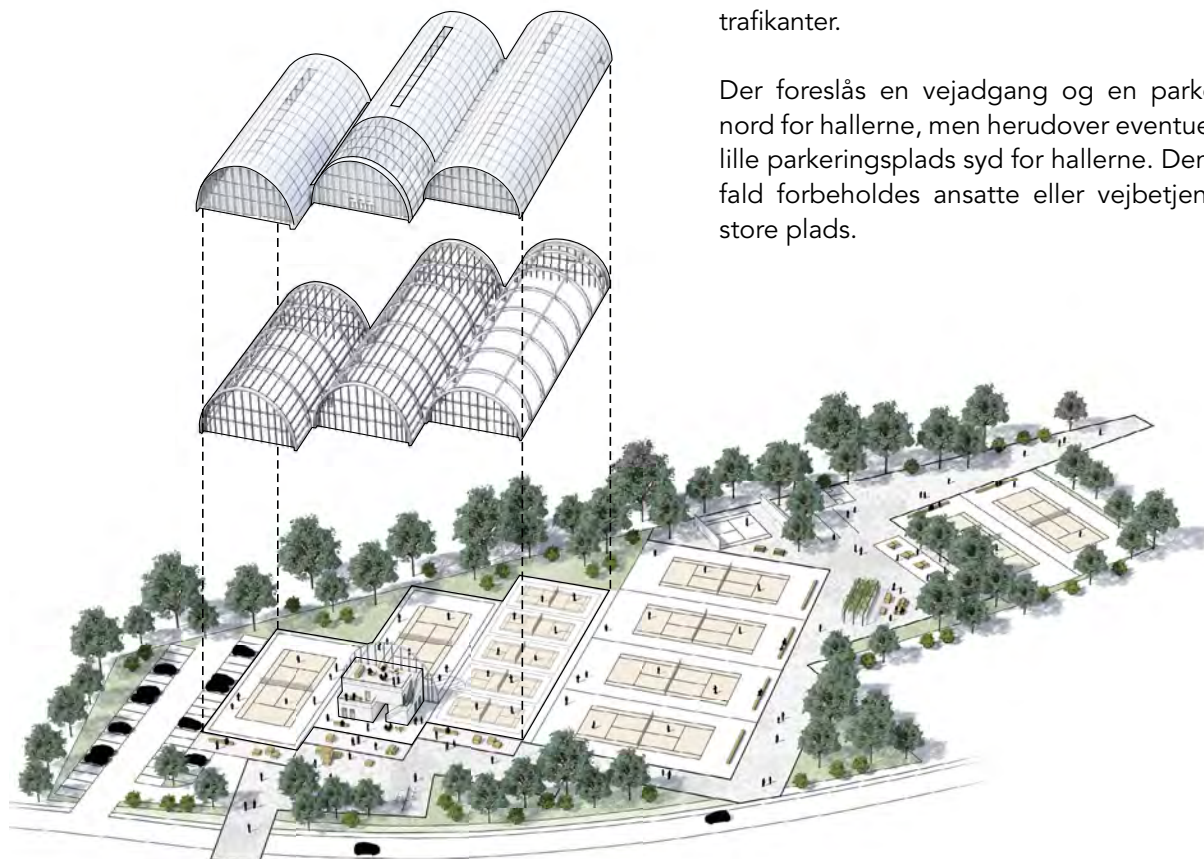
Forslaget om at stier reelt også er svagt belastede veje er ikke godt, og skulle som minimum være langt mere detaljeret beskrevet i forhold til udformning og trafiksikkerhed.

Parkeringen foreslås anlagt i 4 mindre parkeringsanlæg, knyttet til de enkelte boliggrunde. Det frigør areal på terræn og dermed også potentiale for at skabe et meget grønt og bilfrit område. Der suppleres med parkering på terræn i boliggrundene og i enderne af område C.

Det er relativt dyrt at etablere parkering i anlæg, men om det er realistisk, forudsætter en nærmere vurdering. Prisen afhænger meget af lokale forhold og anlæggets sammenhæng med selve bebyggelsen. I forslaget er det beskrevet, at parkering i anlæg er realistisk hvis bebyggelsesprocenten er høj nok.

Trafikalt er det udmærket at parkere i anlæg. Pladserne er tæt på boligen, overdækkede og skæmmer ikke landskabet. Og samtidigt skaber det helt bilfri områder med de kvaliteter som det medfører for lette trafikanter.

Der foreslås en vejadgang og en parkeringsplads nord for hallerne, men herudover eventuelt en ekstra lille parkeringsplads syd for hallerne. Den bør i givet fald forbeholdes ansatte eller vejbetjenes via den store plads.



Der er foreslået et net af stier og forbindelser, der vurderes at kunne indfri forventningerne til gode forbindelser for de lette trafikanter, men der savnes en mere detaljeret beskrivelse af cykelparkerings udformning.

Der indgår en langsgående dobbeltrettet sti fra Mariavej til Opheliavej. På en del af strækningen forløber den tæt ved Nordre Strandvej og gennem område A tilbagetrasket fra vejen, i eget tracé. Som gangsti er den attraktiv og et positivt forslag i besvarelsen. Det er til gengæld vanskeligt og uhensigtsmæssigt at stien foreslås med dobbeltrettet cykeltrafik. På de delstrækninger, hvor den forløber langs vejen vil det kræve ekspropriation af de ejendomme, der ligger ud mod vejen. Det medfører i øvrigt, at cyklister langs Nordre Strandvej i retning mod vest skal krydse Nordre Strandvej to gange, hvis de skal benytte stien. Som cykelsti vurderes forslaget derfor ikke realistisk i den viste udformning.

Stien langs Nordre Strandvej og det parklignende anlæg den ligger i, vil medvirke til at eksponere området og adgangen til byen. Stien kombineres med en række krydsningspunkter på Nordre Strandvej, hvoraf fire foreslås udformet som hævede flader. Det er positivt med sikrede stikrydsninger, men udformningen med mange hævede flader harmonerer ikke

med vejens funktion. Derfor bør andre foranstaltninger overvejes.

Det er foreslået at Højstrup Station flyttes 200 meter. Jernbanen er enkeltsporet, men dobbeltsporet ved trinbrættet, så tog kan passere hinanden ved trinbrættet. En flytning vil formentlig medføre anlæg af dobbeltspor ved det nye trinbræt, hvorved omkostningerne ikke vil stå mål med fordelene.

Dele af bebyggelsen ligger inden for de støjbelastede zoner. Det stiller særlige krav til udformningen.

Den trafikale løsning er i orden, men den har svagheder, der skal behandles yderligere. Løsningen forudsætter, at en stor del af boligparkeringen kan etableres i flere mindre parkeringskældre.

Forslagsstillerne giver i materialet udtryk for at det i følge egne økonomiske modeller viser, at løsningen med centrale overdækkede parkeringspladser kan realiseres, såfremt projektet når en bebyggelsesprocent på over 34.



## *Teknisk og økonomisk bygbarhed samt realisering i etaper*

Samlet set vurderes forslaget som værende fornuftigt ud fra en ren kommerciel vinkel, men der er en stor risiko for at de bærende kvaliteter i forslaget ikke kan holde til en kommerciel development og eller kan sikres med de værktøjer kommunen har til rådighed i lokalplan og grundsalgsproces.

De meget specifikke krav til byggeteknik og materialer, som forslaget lægger op til, vil formentlig medføre en lavere salgspris, da denne type bindinger gør det vanskeligere for en udvikler at optimere konkret i forhold til marked og byggeteknik. F.eks. vil en binding omkring brug af træ på facader kunne give en forventning om øget vedligehold i forhold til f.eks. tegl.

Bygningskroppe og disses organisering vurderes ikke at være problematiske i forhold til salg og etapedeling. Nedgravet parkering vil som udgangspunkt være attraktivt for købere af den enkelte bolig. Et krav om parkering i konstruktion, vil dog kunne betyde en lavere salgspris pr. m<sup>2</sup> byggeret, da den ekstra udgift ikke nødvendigvis modsvares af en tilsvarende højere

salgspris til slutkøberen. Denne risiko må forventes at blive kapitaliseret af en investor ved prissætning. Desuden er der en risiko for at bebyggelsen taber sit greb og identitet hvis det alligevel ikke er muligt at nedgrave parkeringen og parkeringen i stedet placeres på terræn.

At forslaget desuden medfører større jordflytning, ligger der også en vis usikkerhed i.

Det viste bomiljø er bundet op på en organisering og brug af fællesarealerne, som en kommerciel udvikler ikke nødvendigvis kan honorere eller kan se værdien i – og som man ikke kan styre eller sikre med lokalplan eller udviklingsforløb omkring grundsalg.

Da bebyggelsen stort set indtager hele arealet ud til Strandvejen kan den nye bebyggelse komme til at flyde sammen med den eksisterende by uden at skabe en tydelig overgang til byen, hvilket vil blive forstærket hvis en etapedeling betyder forskellig arkitektur i de forskellige etaper og dermed udvisker indtrykket af en samlet ny bebyggelse og dermed svække bydelens identitet i markedets øjne.

## VURDERING TEAM BOGL

Forslaget roses for at tage udgangspunkt i landskabets store og lille skala og med en høj ambition for hvorledes en plan over tid kan udvikles i fællesskab med naboer, nye beboere og interessenter. Dommerkomiteen vurderer, at der er tale om en nyskabende og original tilgang til opgaven, smukt formidlet i en arkitektonisk og landskabelig bearbejdning, hvor resultatet er en sammensat og varieret boligbebyggelse med gode og overbevisende boligkvaliteter. Forslaget roses yderligere for at have mod til at fortolke kultur- og naturarv i en nyskabende og sammensat bolig- og parkeringstypologi og fremhæves for at komme med et befriende bud på den evige parkeringsproblematik hvilket har beriget diskussionerne i dommerkomiteen.

Men hovedgrebet styrke bliver også projektets akilleshæl - vil man et flydende brugslandskab med veldefinerede klynger eller en serie haverum mellem tæt bebyggelse? Dommerkomiteen vurderer at boliggårdene vil kunne fremstå med en individuel og særlig identitet, men at dette meget afhænger af afklaringen omkring parkeringsnorm samt ønsket bebyggelsesprocent. Dommerkomiteen anser parkeringsløsningen som forslagets hovedidé, men er i tvivl om hvorvidt konceptet begrænser forslagets fleksibilitet og robusthed, hvis ikke det lykkes at etablere parkering i terræn. De bilfrie uderum og landskabsbånd er forslagets landskabelige styrke, hvor fri tilgængelighed og trygge fællesskaber skaber gode og sympatiske rammer for den kommende bebyggelse. Boliggårdenes udstrækning og formodede behov for yderligere parkering på terræn, kan blive begrænsende i forhold til at opnå den ønskede landskabelige kvalitet og en potentielt højere bebyggelsesprocent. Disponeringen af boliggårdene og Ketcherområdet bevirker, at de landskabelige forbindelser vurderes for smalle samt at afstanden til eksisterende bebyggelse bliver for tæt.

Fraværet af parkerede biler skaber mulighed for at boligområdet kan opnå en fælles og grøn bund, der forbinder det til parkområdet. Havepræget – som står klart frem i forslaget – er dog betinget af, at de kommende beboere vil tage imod denne invitation. Alternativt vil de grønne områder mellem husene skulle driftes som fælles park af enten en forening knyttet til bebyggelsen eller af kommunen. Havepræget rejser yderligere et spørgsmål om området vil få en for privat karakter og dermed kun komme beboerne til gode, ud over de tre bevægelsesbånd.

Forslaget fremhæves desuden for en robust etapeplan, hvor hver enkelt boliggård kan udgøre en selvstændig enklave uden at kompromittere ambitionen om et bebygget og dyrket fællesskab.



## TEAM JAJA

Forslaget indeholder en fin analyse med særligt fokus på områdets historie og landskabstræk. Der er foretaget en god prioritering i vægtningen af egenarten og med stor vægt på landskabets historiske identitet og særkende. Forslaget sigter mod at skabe en sammenhængende bypark med afsæt i tre landskaber; Det fortificerede, det aristokratiske og det folkelige.

Forslagets hovedstruktur indeholder en homogen bebyggelse med størrelsesmæssige variationer i otte boligklynger, hvoraf fem af dem "danner ryg" mod kystskrænten, hvor der disponeres med parkering i de nære gårdum, flankeret af bolignære friarealer. Boligklyngerne er orienterede i vinklede hesteskoformationer - hvilket skaber en række indre gårdum ('Klyngegårde') og indrammede kig mod vandet fra de mellemliggende landskabsrum ('Fælleshaver'). Strukturelt kan man genkende et afsæt i klassiske danske parkbebyggelser. Men i dette tilfælde vil en stor del af boligerne langs kystskrænten ligge tæt på parkeringsarealer og ikke have direkte udsyn til det store parkrum eller Nordre Strandvej.

Boligklyngerne er forbundne af et gadeforløb ('Kvartersgaden') der med et grønt præg og slynget forløb, binder an til et fintvævet netværk af nye parkstier. Det sammenhængende stinetsværk skaber god tværgående forbindelse på grunden og mellem

kystskrænt og ketsjersportscenter. Den stærke strukturelle kobling mellem konkurrenceområdets mange dele, i samspil med en samlende beplantningsstrategi, udmærker forslaget. En stor åbning fra Nordre Strandvej ind i boligområdet skaber en diagonal bevægelse, der også forbinder ketcherområdet med Kystskrænten. Det er godt set at placere et kollektivt samlingspunkt – fælleshus/dansepavillon – i overgangen mellem skrænt og forareal, mellem bebyggelse og park, mellem park og strand, mellem oppe og nede, mellem fortid og fremtid.

Diagonalbevægelsen ind over bebyggelsesområdet skaber endvidere en oplevelse af ligelig, legitim offentlig adgang til store dele af området. Den er suppleret af en anden diagonalbevægelse fra pavillonen til skovpavillonen og herfra til stranden. Bebyggelsens store, fritliggende bygningsvolumener tillader mange både vinkelrette og skrå kig ind på kystskrænten i hele sin højde og fra kystskrænten hen over trætagene mod Kronborg. Langs Nordre Strandvej placeres lidt mindre overbevisende en kombineret cykel-, og gangforbindelse på indersiden af en swale. Det frigør imidlertid plads til en mere generøs disponering af Nordre Strandvej, hvor 'hovedbegivenheden' er det store krydsningspunkt ved ketcherområdet, suppleret med flere, mindre støttepunkter for krydsning. Det giver også plads





til en del eventparkeringspladser langs parksiden af Nordre Strandvej ved primært ketcherområdet.

Hele området indskrives i en parklignende struktur, som er suppleret med en moderne biodivers havekulturpraksis. Den udfolders sig som schatteringer, flader med forskellige udtryk i form af vildeng og slette og som rumskabende beplantninger. Planens mange geometriske og sproglige citater fremstår som et integreret aspekt af 'det kuriøse', som hører den romantiske landskabshave til. I et biodiversitetsperspektiv lægges der op til stor arts- og oplevelsesmæssig rigdom på tværs kultur- og vildplanter, løg og stauder og med tilskud fra regnvandsopsamlingselementer, der udvider den samlede palette af vækstbetingelser og dermed af flora og fauna.

Der er programmeret for fællesskab på flere niveauer. Fra byen til parken, til klyngen, til længen. Dertil skabes der private udearealer på terræn, hvorved bebyggelsens aktiviteter flyttes ned i øjenhøjde og bidrager til oplevelsen af et levende boligområde. Inde i klyngerne er omfanget af fællesrum dog begrænset til adgang, parkering og et areal hvor der fx kan opstilles et bord til fællesspisning. Mellem klyngerne kan der derimod etableres fx mindre legeområder, bålplads og køkkenhaver. Parken og ketcherområdet åbner sig mod en langt større offentlighed gennem både mere programmerede områder og de store flader til events.

Klyngerne fremstår i et enkelt og homogent arkitektonisk sprog der er gennemgående for hele bebyggelsen. Variationen består, overordnet set, i længernes forskellige vinkler og retninger. De skæve placeringer, skaber fine indramninger af de mindre fælles landskaber og den bagvedliggende kystskrænt. Dykker man længere ned i projektet er der en fin detaljering og proportionering, af bebyggelsen. Der foreslås at byggeriet opføres i træ, hvilket de smukke illustrationer vidner om kvaliteten af. Men styrken ligger i høj grad også i selve formsproget og proportioneringen hvor de eksempelvis markante tage, arbejder med næsten subtile forskydninger, der afspejler grundens fald, på en overbevisende måde. Den overordnede formgivning vurderes robust på bygningsniveau og at kunne oversættes til andre materialevalg, uden at miste sine kvaliteter.

Forslaget indeholder interessante betragtninger om omdisponering af ketcherområdets funktioner og formår at skabe en god forbindelse på tværs af Nordre Strandvej til konkurrencegrundens øvrige landskaber. Dommerkomiteen vurderer placeringen af parkeringsforhold ved den nye tennishal for godt løst i forhold til at styrke sammenhæng og forbindelse på tværs af Nordre Strandvej - men anser tennishallens udstrækning og højde som problematisk i forhold til skalaen på de bagvedliggende villaer. Det skal dog bemærkes, at det er et forhold som er generelt for alle forslag.



## Trafikale forhold, parkering og cirkulering af biler og cykler

Der foreslås en funktionel og enkel bøjlevej, der får en linjeføring med et sving rundt om den nuværende tennishal. Op mod banen fungerer vejen som en langsgående effektiv parkeringsplads, der suppleres med mindre pladser tæt på boligerne. Det er en udmærket løsning.

Bilparkering udformes med meget smalle adgangsveje og med græsarmering. Det er et godt udgangspunkt for en parkeringsløsning, med et grønt præg.

Et forslag om mange delebilspadser ved klyngehuse forekommer urealistisk, men ideen er positiv.

Der er tre vejadgange til område B ved hallerne. Det er acceptabelt, men ikke optimalt at parkeringen deles i to områder med tre overkørsler. Det øger antallet af konfliktpunkter og øger risikoen for at skabe unødigt søgningstrafik ud på Nordre Strandvej mellem de to pladser. Der er foreslået en landskabelig løsning med skråparkering. Det er flot, men på bekostning af kapacitet og muligvis af behovet for, at der kan færdes store køretøjer på området.

Eventparkering foreslås som langsgående parkering i et langt grønt bånd vest for Nordre Strandvej. Løsningen betyder, at cykelsti og fortov flyttes væk fra vejen. Som eventparkering er løsningen måske

acceptabel, men det er ikke optimalt med parkering direkte ud til strandvejen, og det rummer en væsentlig risiko for at det bliver et alment benyttet afsætnings- og parkeringsareal til såvel boliger som hallerne.

Der foreslås en stor hævet flade på strandvejen ved hallerne og herudover to mindre flader ved bøjlevejens udmunding. Pladsdannelsen ved hallen vil kunne give Nordre Strandvej et mere markant udtryk og markere ankomsten til byen og det nye boligområde. Dette understøttes af forslaget om bænke, generelt øget bredde på cykelstier og fortov, promenade mv.

De to andre hævede flader vurderes mere tvivlsomme in mente, at der er bustrafik på vejen. Her bør andre udformninger overvejes.

Der er foreslået et tætmasket net af stier, der vurderes at kunne indfri forventningerne til gode forbindelser for de lette trafikanter. Der savnes en beskrivelse af cykelparkeringens omfang og udformning. Det er svært at aflæse de små diagrammer og ikke muligt at genfinde cykelparkeringen på andre illustrationer.

Samlet set en god trafikal løsning med et par svagheder.





## *Teknisk og økonomisk bygbarhed samt realisering i etaper*

Samlet set vurderes forslaget som værende fornuftigt ud fra en ren kommerciel vinkel, men der er en stor risiko for at de bærende kvaliteter i forslaget ikke kan holde til en kommerciel Development og eller kan sikres med de værktøjer kommunen har til rådighed i lokalplan og grundsalgsproces.

Bygningskroppe og disses organisering vurderes ikke at være problematiske i forhold til salg og etapedeling.

De meget specifikke krav til byggeteknik og materialer, som forslaget lægger op til, vil formentlig medføre en lavere salgspris, da denne type bindinger gør det vanskeligere for en udvikler at optimere konkret i forhold til marked og byggeteknik. F.eks. vil en binding omkring brug af træ på facader kunne give en forventning om øget vedligehold i forhold til f.eks. tegl. Træbyggeri er dog populært så det

er ikke givet at et krav om træbaseret byggeri ikke vil kunne imødekommes af markedet – men det vil begrænse feltet af mulige investorer.

Da bebyggelsen stort set indtager hele arealet ud til Strandvejen kan den nye bebyggelse komme til at flyde sammen med den eksisterende by uden at skabe en tydelig overgang til byen, hvilket vil blive forstærket hvis en etapedeling betyder forskellig arkitektur i de forskellige etaper og dermed udvisker indtrykket af en samlet ny bebyggelse og dermed svække bydelens identitet i markedets øjne.



## VURDERING TEAM JAJA

Projektet fremhæves for at skabe fine rumligheder mellem de vinklede længer og i samspil med landskabsprojektet, er der tale om en robust overordnet greb med en smuk og stilfærdig arkitektur med mange kvaliteter. De mange visualiseringer viser netop det fine samspil mellem bebyggelse og landskab, som projektet lykkes med. Et andet sympatisk træk ved forslaget, er arbejdet med mange boligtyper samlet under et tag – man kunne kalde det et demokratisk projekt hvor en enkel, smuk og homogen arkitektur, dækker over mange boligtilbud og mulige ejerformer, samlet i forskellige landskabeligt kuraterede fællesskaber.

Dommerkomiteen føler sig dog ikke overbeviste om, at orienteringen af de mindre 'Klyngegårde' mod kystskrænten er rigtigt disponeret i forhold til forbindelsen til det store parkområde. Dels grundet de indre klyngegårdes skala, men også i forhold til størrelsen og robustheden i de mindre 'Fælleshaver' som adskiller planens fem klyngegårde mod især kystskrænten. Dommerkomiteen vurderer, at disponeringen skaber en noget introvert bebyggelsesstruktur som ikke helt formår at trække parken ind mellem boligklyngerne.

Visionerne for klyngegårdenes størrelse, aktiviteter og muligheder er fine, men dommerkomiteen sår dog tvivl om kvaliteten når rummet domineres visuelt af bilernes tilstedeværelse og arealet til fællesskabet reduceres. Med en anden parkeringsnorm, vil dette forhold bedres og gårdene komme mere til deres ret som fællesskaber med en fin differentiering mellem semi og halvoffentlige hierarkier og møder mellem beboerne. Løsningen på parkeringen ses på nuværende stadiet dog som en svaghed i projektet og som den altdominerende programmering af de rum, klyngerne samles om.

Den indledende landskabsanalyse illustrerede en fin forståelse for historien og hvorledes konkurrenceområdet kunne knyttes an til den store skala. Dommerkomiteens opfattelse er, at klyngegårdenes bolig- og landskabskvaliteter begrænses af, at være for tætte og ufleksible til at kunne fastholde forslagens beskrevne ambitioner.



## TEAM VANDKUNSTEN

Forslaget fremstår særdeles gennemarbejdet og velbeskrevet med afsæt i en grundig analyse af Helsingørs historie og karakteristiske landskabstræk. Forslagsstillerne skaber med et enkelt og klart helhedsgreb en bebyggelse som trækker sig tilbage fra vejen og nærmest vokser ud af kystskrænten. Fra Nordre Strandvej opleves konkurrenceområdet som et sammenhængende parkområde, idet et større område mellem boligbebyggelsen og vejen lades fri og dermed skaber en rumlig og karaktermæssig enhed mellem parken mod nord og boligområdets østlige del mod syd. Boligbebyggelsen er højest mod kystskrænten, fire etager, hvorfra etagehøjden

gradueres nedad ud mod Nordre Strandvej og mod det åbne parkområde.

Forslagsstillerne arbejder med en bevidst variation i den rumlige struktur. Variationen opnås ved hjælp af spring i skala, etagehøjde og forskydninger, uden at dette svækker det overordnede grebs arkitektoniske homogenitet og orden. Sprækker i bebyggelsen sikrer momentalle kig til kystskrænten i sin fulde højde. Fra kystskrænten vil man kunne kigge hen over bebyggelsens velartikulerede femte facade mod Kronborg. Bebyggelsen er dermed fint tilpasset terrænet og tilbyder en stor variation af boliger



der vurderes at have gode dagslysforhold, samt udsyn og direkte forbindelse til det sammenhængende parklandskab. Boligtypologierne samt fælles- og friarealer er velbeskrevne og velillustrerede og formår at overbevise om konceptets robusthed.

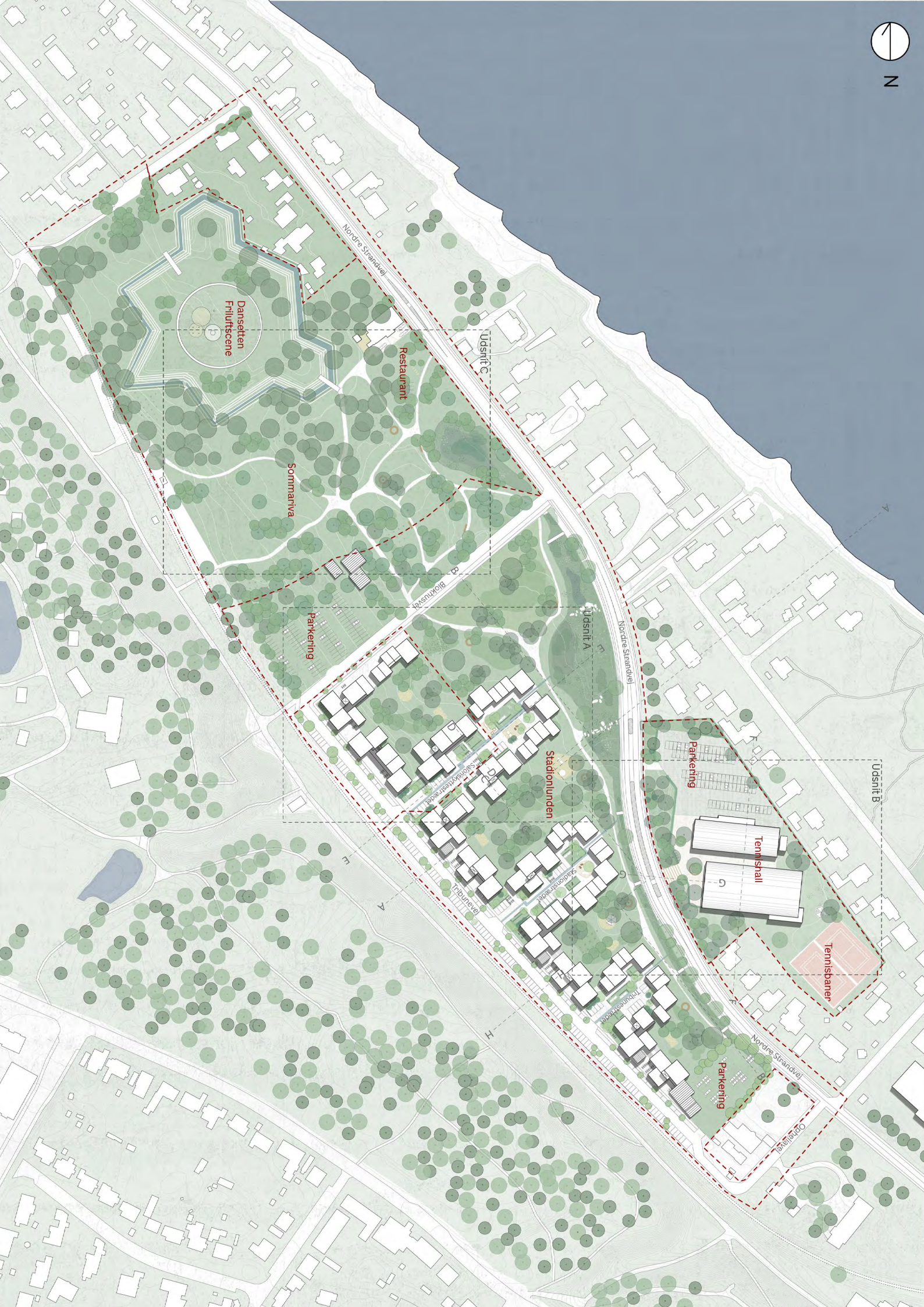
Bebyggelsens etapeplan virker logisk og robust i forhold til også at kunne sikre en rumlig sammenhæng mellem etaperne. Dommerkomiteen finder, at bebyggelsen overfor ketcherområdet er placeret for tæt på vejen, hvilket potentielt kunne mindske oplevelsen af et sammenhængende landskab. Det vurderes dog at kunne justeres ift. bebyggelsens robuste koncept.

Der introduceres langsgående stiforbindelser inde på konkurrenceområdet. Stien fra Helsingør bymidte deler sig i to syd for Blokhusevej og herfra skabes forbindelse til dels letbanetrinbrættet, dels Lappestensbatteriet. Områdets infrastrukturelle kobling til sine omgivelser kan med fordel udvikles yderligere. Nordre Strandvej får meget karakter af parken, hvilket berettiger dens enkle udformning med de få, valgte støttepunkter for krydsning.

I boligbebyggelsen udgør hvert boligtorv/stræde en enhed, der er disponeret med fælles faciliteter såsom solhave, områder til fællesspisning, leg og dyrkning, der kan samle beboere på tværs af aldersgrupper. De grønne rum mellem boligklyngerne tilbyder andre muligheder i form af bålplads, paviljoner, legeområder foruden de sammenhængende, grønne og uprogrammerede flader. Parken foreslås nænsomt udviklet gennem bearbejdninger af såvel terræn, beplantning som belægninger. Der indlægges ikke specifikke programmer, men udformningen byder på en fin vekselvirkning og variation af forholdet mellem beplantede og åbne arealer og muliggør herigennem potentielt mange anvendelser. Batteriets midte tænkes anvendt som mødested og sted for events.

Områdets biodiversitetsbidrag skal primært findes i tilknytning til regnvandsløsningen, hvor skiftende vandmængde og andre vækster føjes til den eksisterende palette, som udgøres af parkområdet mod nord og ved bebyggelsen. Regnvandsløsningen er i forslaget dimensioneret til en 100-års hændelse til trods for arealets kystnære placering – et mindre opsamlingsbassin vil tillade et friere stiforbindelsesforløb hen foran boligbebyggelsens længste 'arm'. Også vandtilførslen til den foreslåede genetablering af stående vand i Lappestensbatteriets voldgrav bør genovervejes, idet det vil være mere oplagt at tage afsæt i det i dag skjulte åløb nær batteriet end at pumpe vand fra opsamlingsbassinet.







Bebyggelsens slangeform besidder en stor fleksibilitet i sin overordnede figur sammensat af forskellige boligtypologier som lejligheder, rækkehuse og villaer. Den bølgende form skabes af forskydninger og slips mellem boligtyperne i plan og i facader ved, at bebyggelsen rejser sig mod kystbrinken og falder ned mod sletten. Dette skaber et inviterende indrammet landskabsrum, der set fra Nordre strandvej står i smuk og enkel kontrast til de tætte villahaver der dominerer strækningen. Slangen bugter sig fra nord til syd og samler sig i tre stræder af forskellig udstrækning.

Stræderne er ankomstrummet for boligerne og udgør mindre fællesskaber for beboerne. Også her er legen med forskydninger redskabet til, at skabe overbevisende rumligheder med plads til både biler, leg og dyrkning. Forskydningerne nedskalerer de store rum og giver naturligt plads til en sammensat programmering, hvor alle funktioner tilgodeses.

Netop denne forståelse for at skabe rumligheder via forskydninger og landskabelige elementer muliggør at parkeringsløsningen i bebyggelsens stræder, ikke dominerer det fælles ankomstrum men i stedet integreres mellem funktionerne i mindre zoner. Stræderne er fine urbane forløb der samler bebyg-

gelsens beboere i forskellige fællesskaber, der hele tiden kan underopdeles. Dette greb er yderst sympatisk og et vigtigt element i skabelsen af en velfungerende bebyggelse med plads til forskellighed.

På boligniveau giver forskydninger mulighed for at få lys og udsigt fra 3 verdenshjørner, hvilket bevirker at alle boliger har kig igennem, ud til eller hen over til skov, slette og kyst.

Den sammensatte og bølgende bebyggelses foreslås i en genbrugstegl med reference til Helsingør egnens teglproduktion. Der argumenteres for en homogen base i sækkeskuret tegl i de 1-3 nederste etager tegl da variationen i bebyggelsen skabes i legen med forskydningerne i plan og facade og netop det spil vil stå smukt i et sammenhængende materiale. Den øverste etage foreslås i sort træ, der med sit materialeskift og leg med forskellige tagformer gør opmærksom på vigtigheden af bebyggelsens femte facade.

Valget af enkle og stoflige materialer er meget overbevisende og dommerkomiteen ser en stor styrke i at turde holde paletten enkel, netop for at lade bebyggelsens bevægelser og takter udgøre variationen.



## Trafikale forhold, parkering og cirkulering af biler og cykler

Der foreslås en funktionel og enkel bøjlevej til at betjene boligområdet. Den har forbindelse til Nordre Strandvej ved Blokhusevej og ved Opheliavej. Det er en udmærket måde at vejbetjene området på.

Op mod banen fungerer vejen som en langsgående effektiv parkeringsplads, der suppleres med lidt ekstra parkering langs stikvejene tæt på boligerne. Pladserne begrønnes med grupper af træer og græsarmering. På parkeringspladsen op mod banen foreslås vinkelret parkering mod banen og langsgående parkering, der ikke er så dominerende mod bebyggelsen. Det er positivt.

Der er ekstra boligparkering syd for bebyggelsen og herudover er en del af boligparkeringen placeret ved Blokhusevej. Dette areal er også udpeget som areal til eventparkering. Det åbner mulighed for dobbeltudnyttelse mellem bolig-, event- og pendlerparkering, hvilket ønskeligt kunne være mere detaljeret beskrevet.

Ved hallerne er der foreslået en ret stor sammenhængende parkeringsplads med én vejadgang. Det er en funktionel og sikker løsning.

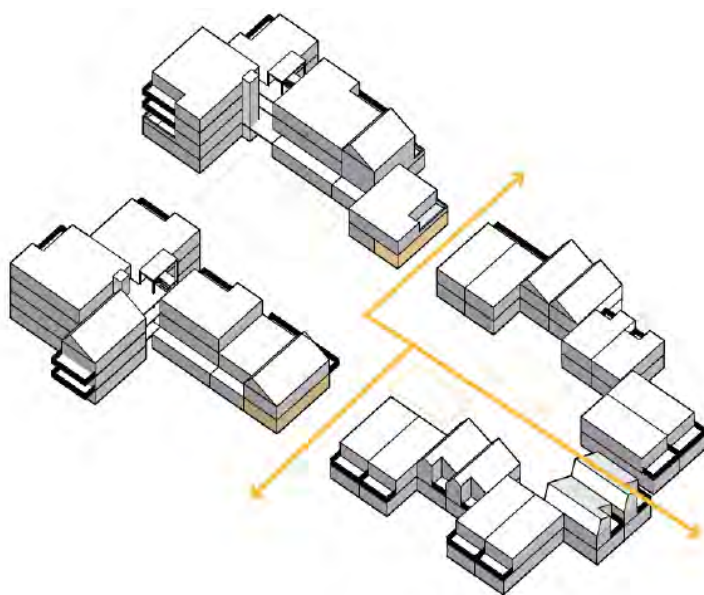
Det foreslås at Nordre Strandvej udvides med et midterfelt, der kan tjene som støttepunkt for krydsende og svingende biler. Det vil være med til at give vejen mere karakter og gøre den sikrere. Der er også foreslået en sikret stikrydsning ved restauranten, hvilket også vejer positivt. Det antydes, at de langsgående cykelstier og fortov udvides lidt, men det er ikke illustreret. Til gengæld tilbydes de gående en langsgående sti langs vejen.

Der er foreslået et tætmasket net af stier, der vurderes at indfri kravene til gode forbindelser for de lette trafikanter. Der er redegjort for cykelregnskabet og deres placering, samt vist referencefoto af løsninger. Det er udmærket.

Der er foreslået et busstop ved hallerne, cykelparkering ved trinbrætter, en servicestation til cyklister samt parkeringskapacitet til togpendlere, alt i alt positive detaljer.

Samlet set en god, sikker og realistisk trafikal løsning med enkelte svagheder, der kan justeres i en videre proces.

Ketsjersportscenterets nye tennishal er hensigtsmæssigt placeret i forhold til at udgøre en fornuftig respektafstand til de omkringliggende villaer. Antallet af udendørs tennisbaner samt endelig placering og omfang bør vurderes i forbindelse med et videre forløb.



## *Teknisk og økonomisk bygbarhed samt realisering i etaper*

Vurderet som prospekt rettet mod en slutkøber står forslaget formentlig svagere end de to øvrige, men i forhold til en videreudvikling og salg til investorer vurderes dette forslag at give det bedste udgangspunkt af de tre.

De bærende elementer og kvaliteter i forslaget vil i højere grad end de to andre forslag kunne sikres med de værktøjer som gives i lokalplanlægning og grundsalgsprocesser.

I forhold til etapedeling vurderes det positivt at hver etape vil kunne fremstå afsluttet enkeltvis.

Der fordres ikke en særlig facadearkitektur eller organisering af drift eller beboerfællesskaber for at de bærende elementer i forslaget kan opretholdes. Det vurderes positivt at bebyggelsen set fra Strandvejen vil kunne opleves som en samlet karakterfuld bebyggelse, dels pga. byggeriets karakter af sammenhængende bygningskrop, dels pga. den klare afgrænsning mellem et sammenhængende

grønt friareal og selve bebyggelsen.

Det vurderes positivt at der er ikke fordres særlige organiseringer eller drift af friarealerne for at opnå den ønskede karakter.

Byggeriet kan skaleres (fortættes) uden at ændre på den overordnede karakter/ udtryk, hvilket gør det fleksibelt i forhold til en kommerciel udvikling og tilpasning.

Ved en evt. fortætning af bebyggelsen vil det være oplagt at set på muligheden for at grave en del af parkeringen ned, da bebyggelsen formentlig (nemmere end de to øvrige forslag) vil kunne fortættes til at opnå den kritiske masse hvor parkeringskælder vil være rentabel ud fra en totaløkonomisk betragtning.

Med den viste disponering er der visse steder lidt langt fra parkeringsplads til den enkelte bolig.



## VURDERING TEAM VANDKUNSTEN

Forslagsstillernes indlevelse og evne til at omsætte konkurrenceprogrammets ønsker til en bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet i samklang med en historisk og landskabelig helhedsplan, vurderes at være forbilledligt løst.

Forslagsstillerne går ydmygt til værks med deres reference til "den tunge arv" fra Jørn Utzon og Karen og Ebbe Clemmensen fine bebyggelser i Helsingør - bebyggelser der netop arbejder med og i deres respektive landskaber. Dommerkomiteen vurderer, at forslaget vil udgøre en smuk videreførelse af denne tradition, med en helhedsplan der favner den store skala og fortælling uden at miste fornemmelsen for det nære og levende. Forslaget lykkes på fornem vis med at komme med et tidssvarende bud på en bebyggelse af høj bo- og arkitektonisk kvalitet med rødder i historien.

Forslaget fremhæves for et hovedgreb hvor forståelsen for skala er til stede i alle trin. Virkemidlet er en leg med forskydninger både i plan og volumen der hele tiden formidler, nedskalerer og skaber rum i rummet fra det overordnede landskabelige greb til det nære menneskelige møde med bebyggelsen.

Netop denne forståelse for at skabe rumligheder via forskydninger og landskabelige elementer muliggør at parkeringsløsningen i bebyggelsens stræder, ikke dominerer det fælles ankomstrum men i stedet integreres mellem funktionerne i mindre zoner.

Stræderne er fine urbane forløb der samler bebyggelsens beboere i forskellige fællesskaber, der hele tiden kan underopdeles. Dette greb er yderst sympatisk og et vigtigt element i skabelsen af en velfungerende bebyggelse med plads til forskellighed.

Der er stor tiltro til forslagets kvalitet, robusthed og potentiale. Dommerkomiteen vurderer således, at forslaget kan udgøre et godt udgangspunkt for en videre bearbejdning i udviklingen af konkurrencegrunden. Der er tale om et yderst overbevisende hovedgreb der med sin elasticitet i alle skalatrin, giver et operationelt råderum til den kommende proces, uden at helheden smuldrer.





**Dommerbetænkning: Det tidligere stadionområde i Helsingør**

Udarbejdet af Kuben Management for Helsingør Kommune  
Juni 2020

