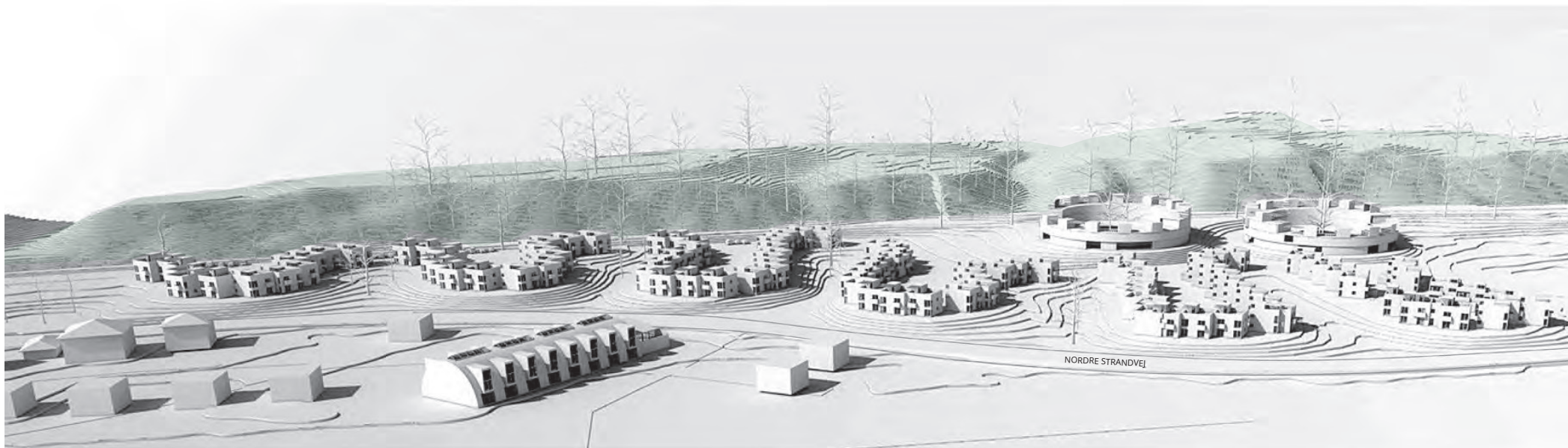


SOMMARIVA HUSENE

NORDRE STRANDVEJ · HELSINGØR



ATRIUM
ARKITEKTER
AUGUST 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

KONCEPT 2

PROJEKTFORSLAG 3

KÆDEHUSENE 10

BADMINTONHALLEN 12

CIRKELHUSENE 14

ETAPER 15

FAKTA 16

KONCEPT

Stadiongrunden mv. nord for Helsingør inklusiv arealet med badmintonhallen på Nordre Strandvej er et unikt område med mange kvaliteter, som vil blive frigivet, hvis det besluttes at flytte det nuværende fodboldstadion.

Området er et stykke beriget natur med en unik kystskrænt, som med sin højde på omkring tyve meter, er et meget markant naturområde mod Øresund.

Den nuværende bebyggelse i området er af blandet karakter, med en overvejende andel af huse med høj arkitektonisk kvalitet, samtidig med den nuværende badmintonhal, som har en fin historisk fortælling i Helsingør.

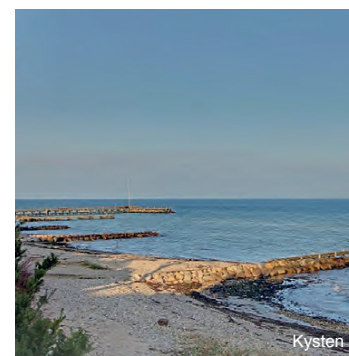
MÅLSÆTNING

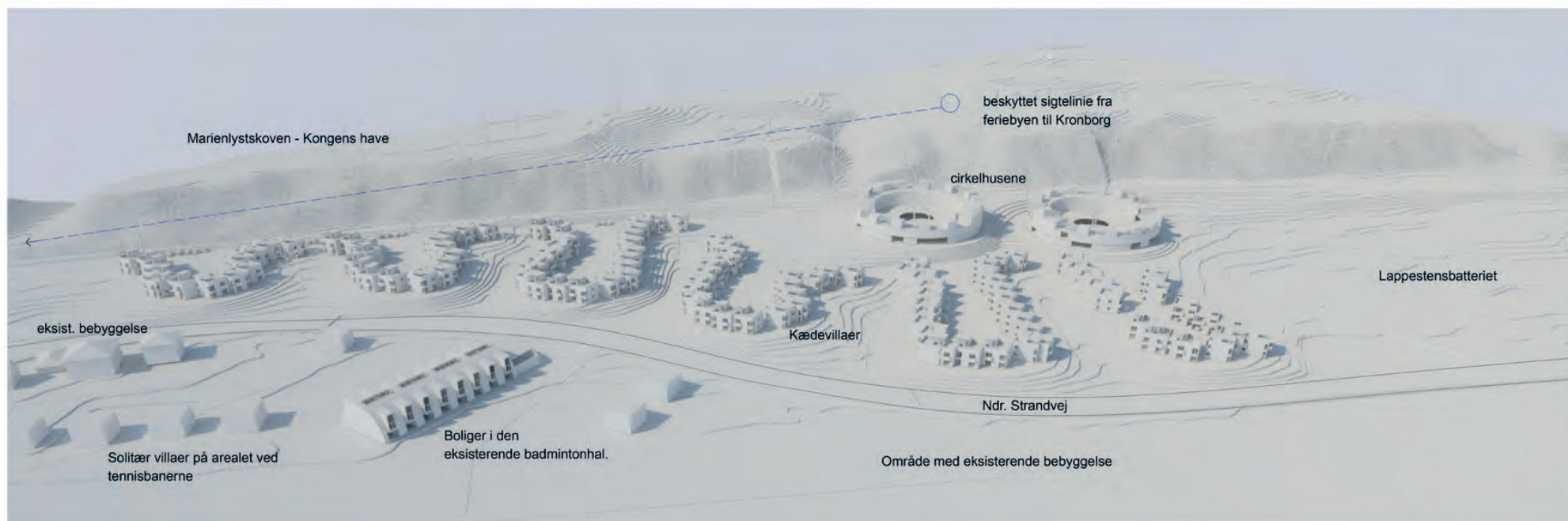
Vort mål for arealerne er at udvikle en åben parkbebyggelse der skaber et samspil mellem kystskrænten og de rekreative strandarealer, som sikrer at alle der færdes i området, kan opleve og benytte det unikke naturgrundlag som arealerne indeholder.

Nye bygninger tænkes udformet så der skabes en varieret lys bydel, der tager udgangspunkt i dansk funktionalisme som den oprindelige badmintonhal er et godt eksempel på.

GRUNDTANKER

- Mangfoldighed, bolig, naturen, aktivitet, ro, kysten, skoven, vandet
- Åbenhed versus lukkethed
- Modernisme versus det historiske
- En smuk og unik bydel med markant arkitektur
- En ny bydel i harmoni med byen, naturen og historien
- En ny bydel der tiltrækker ressourcetærke borgere til kommunen
- En ny bydel i pagt med naturen opført på bæredygtigt grundlag
- En ny bydel som tilpasser sig fremtidige klimaændringer
- En bydel med et varieret udbud af boligstørrelser og boligtyper





Oversigtsplan · Forslag til bebyggelse

PROJEKTFORSLAG

Den nye bebyggelse skal blive et attraktivt boligområde i Helsingør Kommune, med en spændende og varieret udformning af boliger i forskellige størrelser, boligformer og arkitektur.

Selve bebyggelsesplanen (masterplanen) har vi udformet som en bebyggelse af kædehuse, der slynger sig på arealet. Herved opstår en række grønne kiler/lommer, som adskiller grupperne og samtidig gør, at bebyggelsen fra Nordre Strandvej og fra friarealerne, vil opleves både åben og varieret.

Vejadgangen sker via Opheliavej og en ny lokal boligvej anlagt langs HHG-Banen mod sydvest.

Den nye boligvej udmunder på Nordre Strandvej, ved den nuværende restaurant. Der er således ikke tale om nye vejtilslutninger til strandvejen.

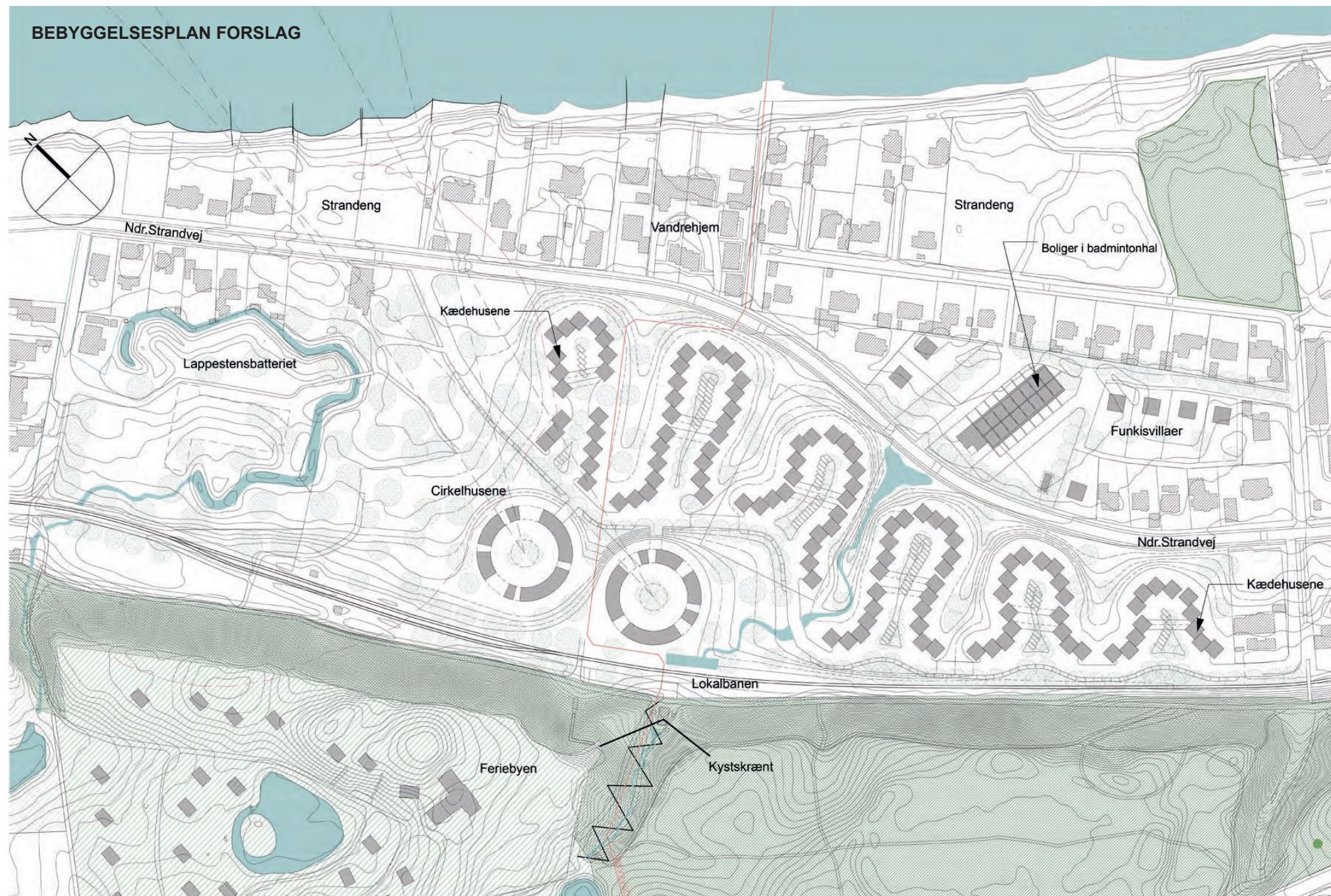
Blokhusevej forslår vi nedlagt, da den skiller arealerne meget stringent, og vi ser for os en samlet parkbebyggelse, hvor friarealerne og Lappestensbatteriet indgår, som et naturligt og offentligt friareal.

Den nye adgangsvej skal være en boligvej med begrænset hastighed og udformet med et simpelt vejprofil uden fortov og hvor kantbegrænsningen udføres af græsarmingssten eller chaussésten. Afvanding af boligvejene sker hovedsagelig ved nedsivning til faskiner.



Kig mod Øresund fra grunden

BEBYGGELSESPLAN FORSLAG



LANDSKABET

Terrænkoten for den nye bebyggelse, tænker vi lagt nogenlunde i niveau med terræn koten på de nuværende træningsbaner, således at de nærmeste huse mod Nordre Strandvej, ligger ca. 1,2 meter over strandvejen.

Som vist, danner den nye bebyggelse flere landskabelige "lommer", som vil gøre bebyggelsen "levende" og varieret.

Ved at hæve boligernes grundniveau over strandvejen, sikres at billygter ikke lyser direkte ind i boligene, samtidig med at vi sikrer at folk som opholder sig på friarealerne, ikke kan se direkte ind i boligene, og beboerne fra deres terrasser ser ned på friarealerne. Terrænhævnningen sikrer også at bebyggelsen ikke oversvømmes ved storme.

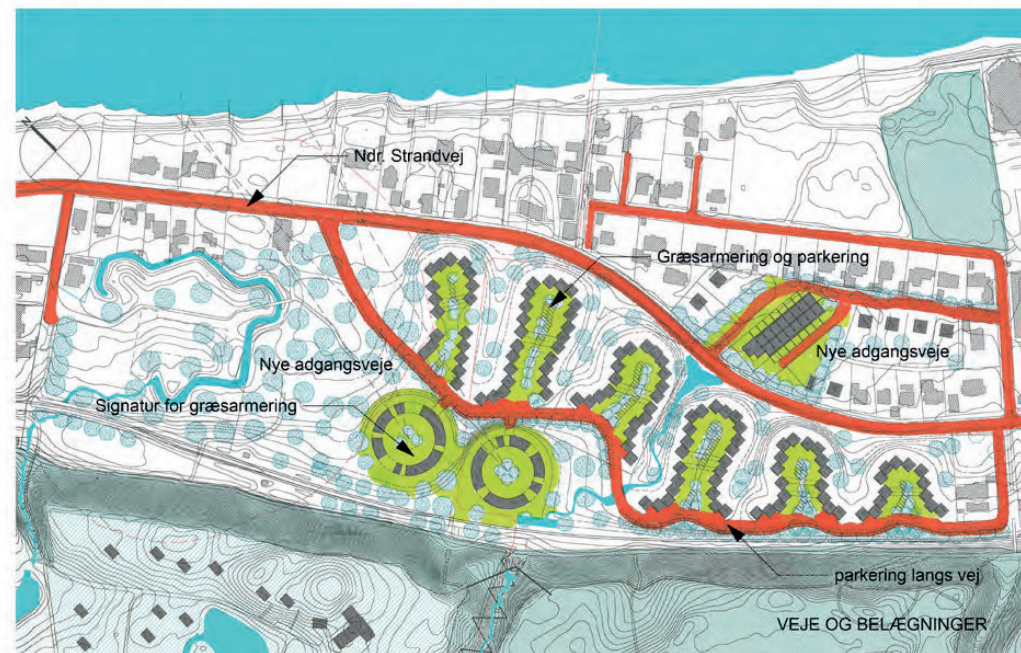
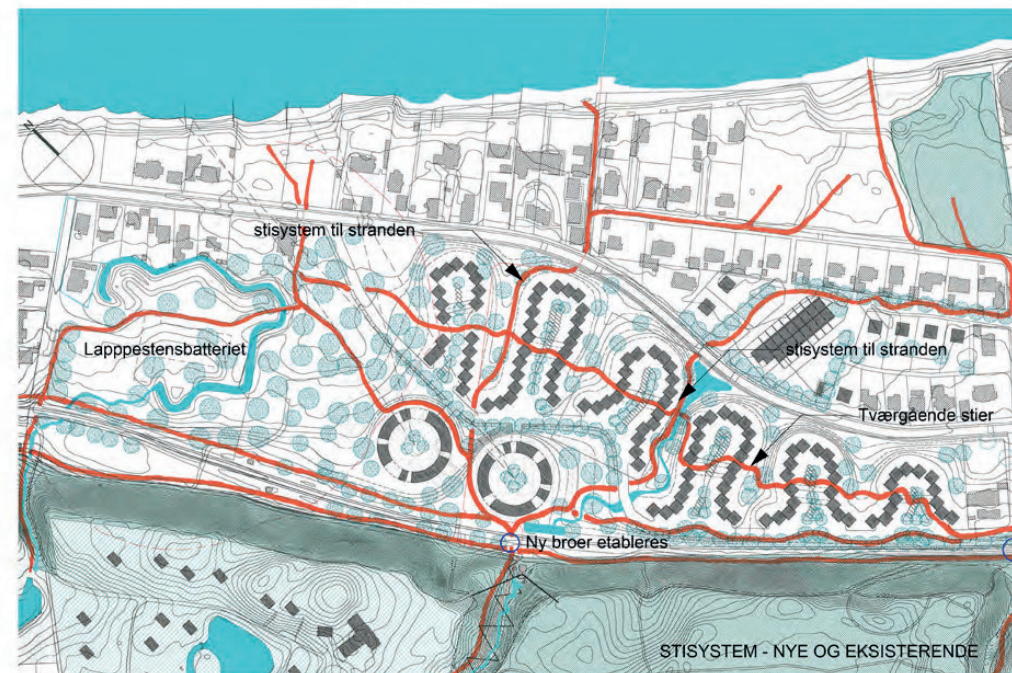
Landskabet tænkes i øvrigt som værende et sammenhængende græsareal, med få fritstående træer og med sporadisk beplantning rundt om de private terrasser.

STIER I OMRÅDET

Gangstier i området tænker vi etableret og udformet meget uformelt, men alligevel struktureret, dvs. det er stier som er simpelt anlagt, evt. med lav belysning og en simpel belægning, stierne etableres i de grønne fællesarealer, både på langs og på tværs, hvor vi bl.a. indtænker at der skal etableres nye broer over HHG-Banen for at sikre adgangen til kysten fra Feriebyen, Hellebo og Konventum (LO skolen).

Endvidere synes vi det er vigtigt, at der gennem arealet, etableres en sti til den kommunale strandgrund ved Nationers Alle. Evt. kan stien etableres ved at en grundejerforening opkøber et eksisterende hus, som kan indrettes til fælleshus med sauna og køkken mv. Huset kunne måske være fælles, både for den nye Sommariva bebyggelse og de eksisterende og nye villaer i nærområdet.

Netop i dette boligområde, tæt ved Øresund, vil det være oplagt med en vinterbadeklub, med en nærliggende sauna, samtidig vil vi godt forslå at der etableres nogle tennisbaner på den nuværende strandgrund, f.eks. i samarbejde med Hotel Marienlyst.

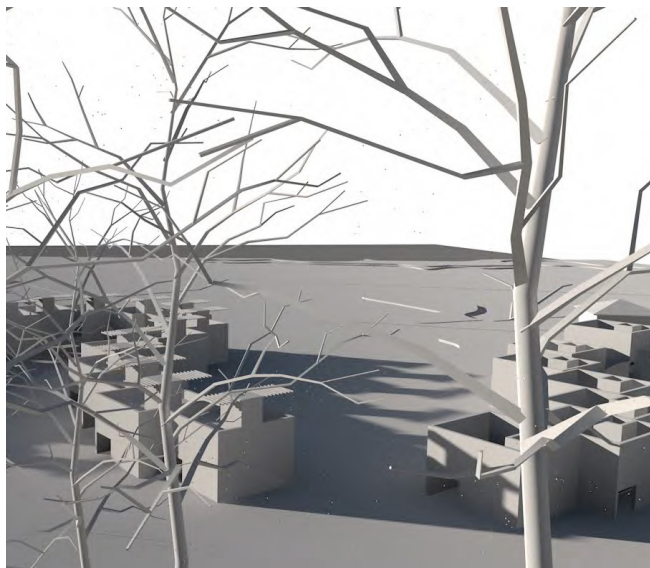




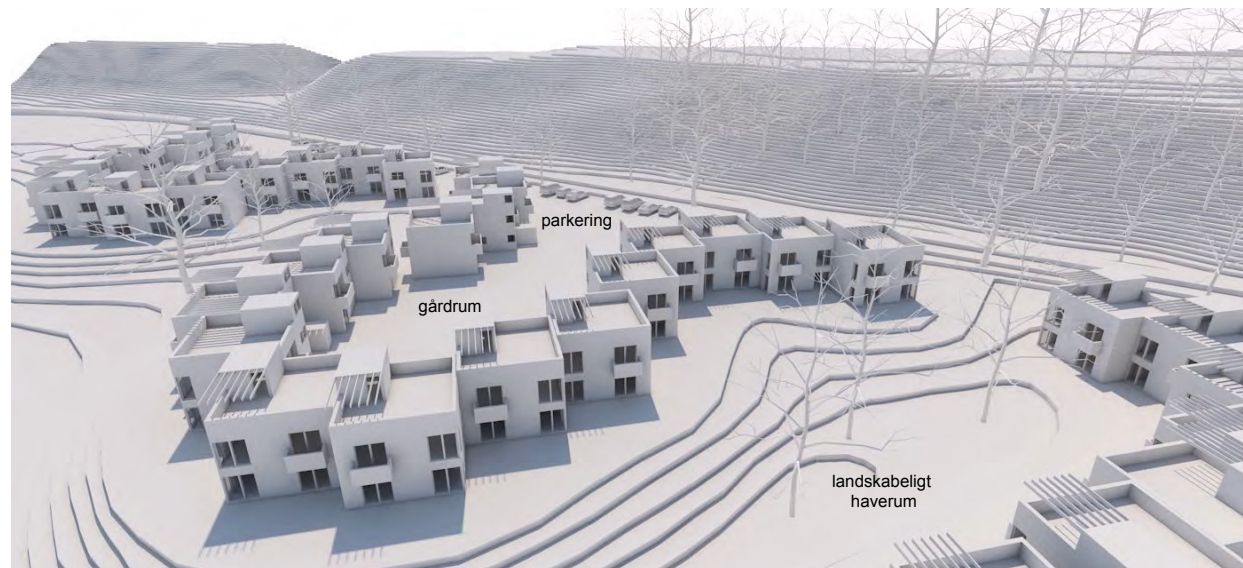
Nuværende forhold



Visualisering af fremtidige forhold



Modelskitse Bebyggelsen fra kystskrænten mod Øresund



Kædehusene grupperes omkring have og gårdrum

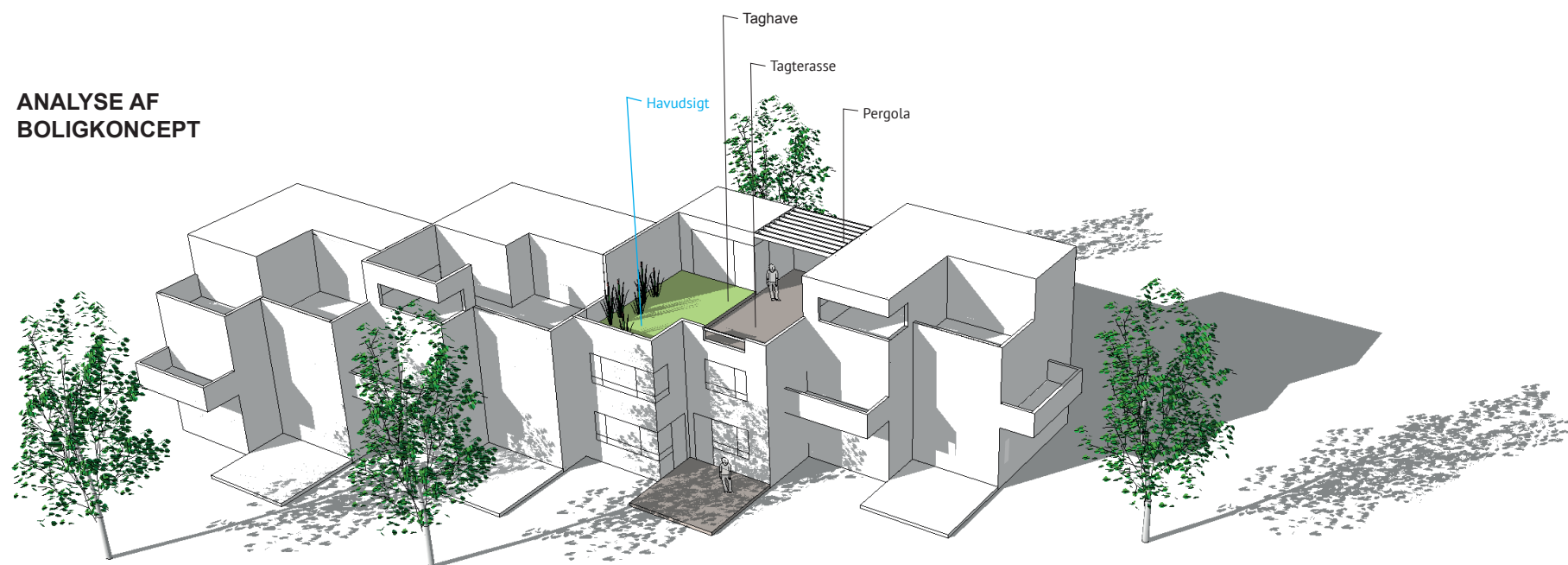


Fra Strandvejen ses kystskrænten som baggrund for bebyggelsen



Adgangsvejen med gæsteparkering langs vej

ANALYSE AF BOLIGKONCEPT



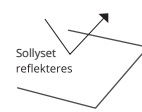
Orientering mod lys og udsigt



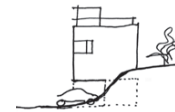
Inspiration - Funkis stil



Havudsigt



Hvidkalkede facader



Privat parkering



Solceller og pergola

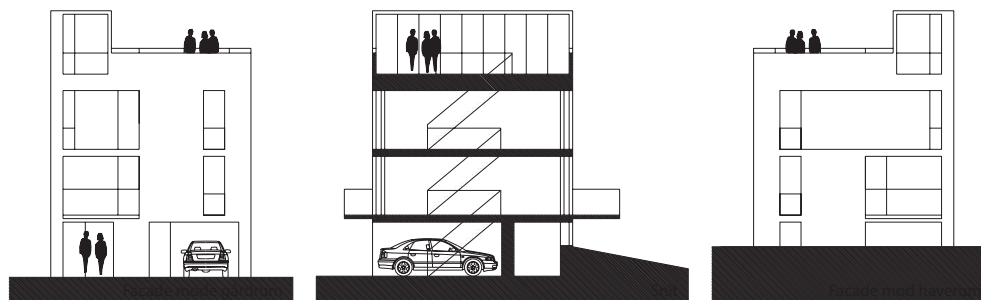
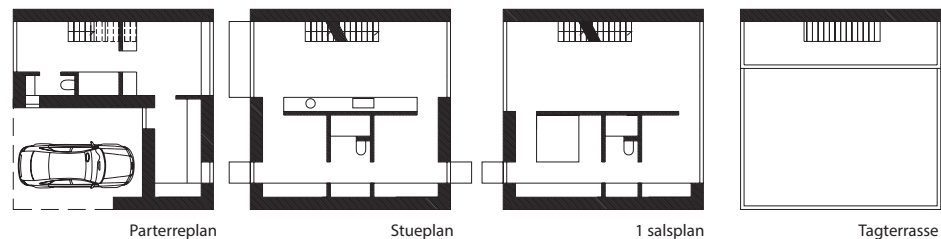
KÆDEHUSENE

Udsnit af bebyggelsesplan





Reference bebyggelse på Sølystvej i Gentofte, tegnet af arkitekt Mogens Lassen



Hustype med parterre / parkering indbygget i terræn

KÆDEHUSENE

PARKERING

Som udgangspunkt tænker vi, at der skal etableres 1½ - 2 parkeringspladser pr. bolig i området.

Vi har skitseret ud fra én parkeringsplads helt tæt ved boligen, som en åben garage i en parterreretage under boligerne.

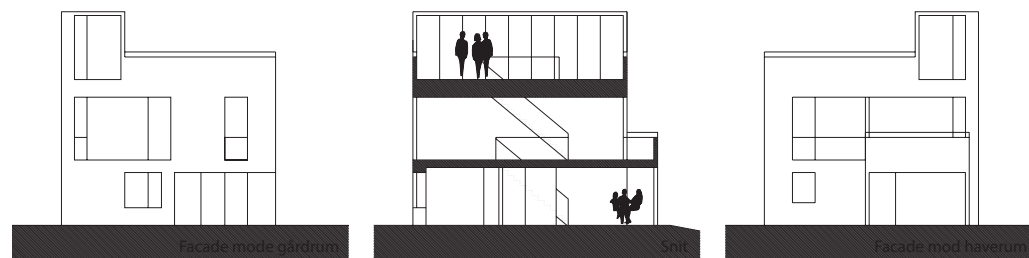
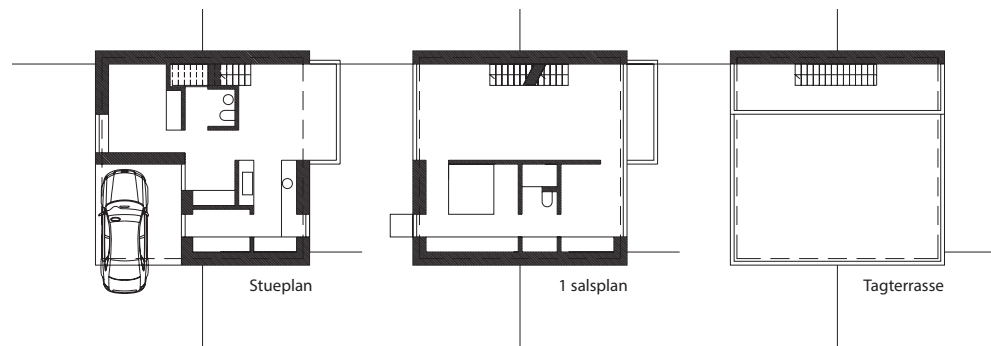
Øvrige parkeringspladser etableres jævnt fordelt på terrænen, befæstet med græsarmeringssten.

OVERORDNET MATERIALEHOLDNING

Kædehusene tænker vi fremstår i filtsede/ pudsede flader alt i nuancer af hvidt eller sandfarver, suppleret med træpartier. Husene tænkes gruppevis at skulle fremstå med egen karakter således at beboerne og andre tydeligt kan se og opleve gruppernes forskellighed.

Tage udføres som grønne tage belagt med sedum vækster der skifter farve efter årstiderne.

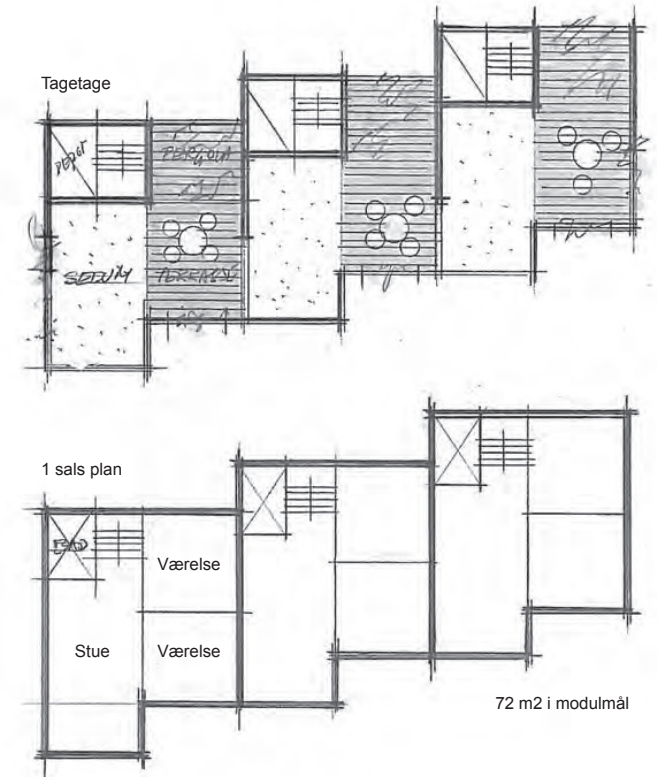
Vinduer og døre tænkes udført som træ/alu. system eller komposit som kræver minimal vedligeholdelse.



Hustype med indbygget carport

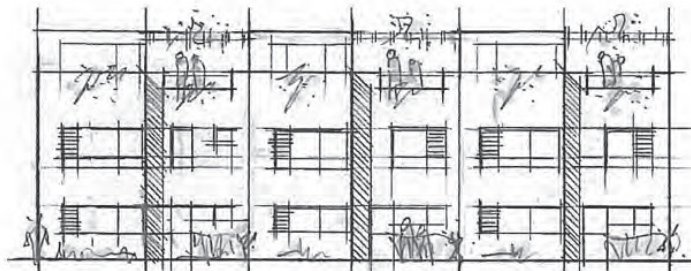


Reference bebyggelsen Gullkroken, Oslo

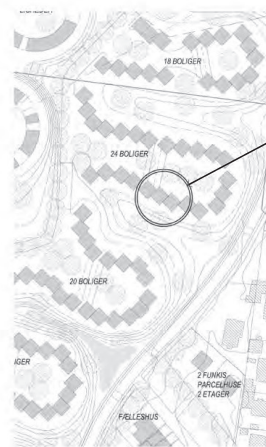


KÆDEHUSENE

Eksempel på et kædehus - etagearealet er 124 m2 i modulareal + udhus og åben garage.
Boligen kan suppleres med ekstra værelse i tagetagen / tagterrassen.

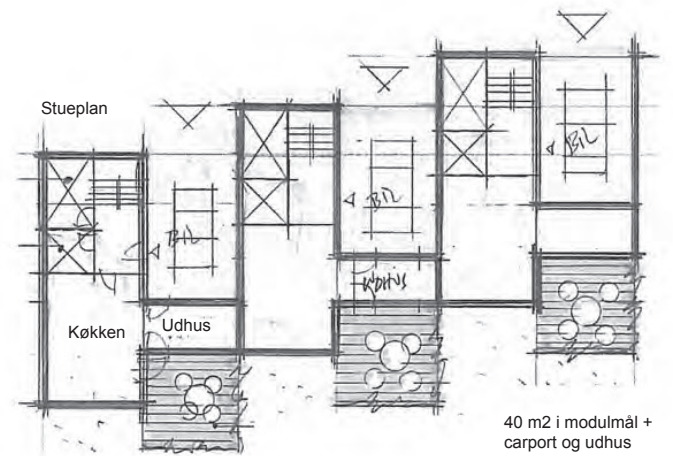


Facade mod syd evt. øst



Udsnit af situationsplan

Udsnit af bebyggelse



BADMINTONHALLEN

Den oprindelige badmintonhal, er tegnet af den højt berømmede Arkitekt Mogens Lassen og opført i 1935 og indgår i kommunens arkitekturkanon, derfor tænker vi den genbrugt, ikke som badmintonhal, men indrettet med nogle spændende boliger i den nuværende volumen.

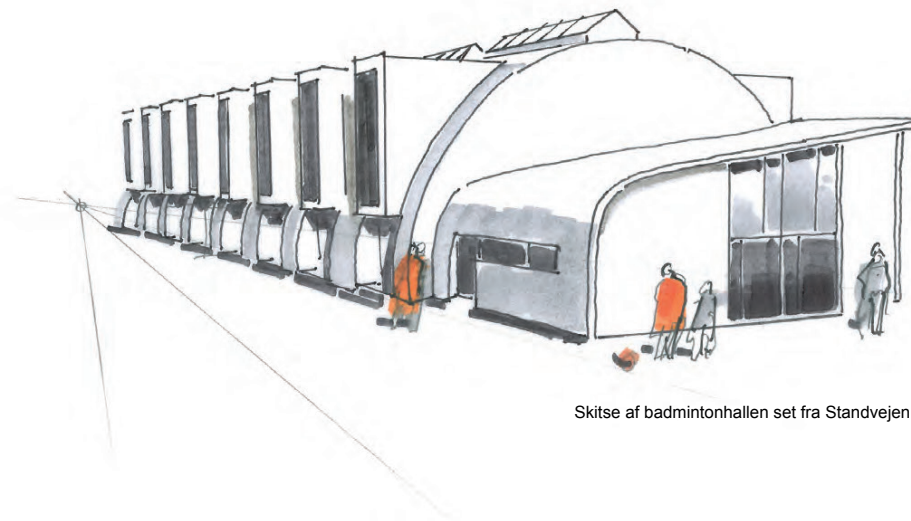
I kommuneplanen er arealet udlagt til parcelhuse. Vores umiddelbare vurdering er, at der kan etableres 15 parcelhusgrunde på arealet med en ny vejadgang som en sidevej til Opheliavej.

Vi forslår at der udlægges et areal til 7 villaer, som funkisarkitektur i to etager, som passer til den oprindelige badmintonhal, men samtidig foreslår vi at Badmintonhallen bevares og tilbageføres i arkitekturen og ombygges til 16 spændende kreative og utraditionelle boliger, idet vi betragter Badmintonhallen som identitetsgivende for nordkysten i Helsingør.

Vi forestiller os nogle attraktive atelierboliger i flere etager, hvor specielt indgangsetagen skal være den kreative og halvprivate del - det er her beboeren indretter sit atelier, køkken eller værksted mv. et sted hvor beboeren kan trille sin Harley ind, her hvor veteranbilen, smukke jollen eller racercyklen trilles direkte ind i underetagen, for opbevaring eller reparation. Selve boligen er placeret på overliggende etager.

Den lave bygningsdel mod strandvejen tænker vi indrettet som fælleslokale.

I øvrigt synes vi at den nuværende lille træbygning, som er tegnet af den gode lokale arkitekt Poul Ipsen, burde restaureres og bevares som et pausested for bebyggelsen.



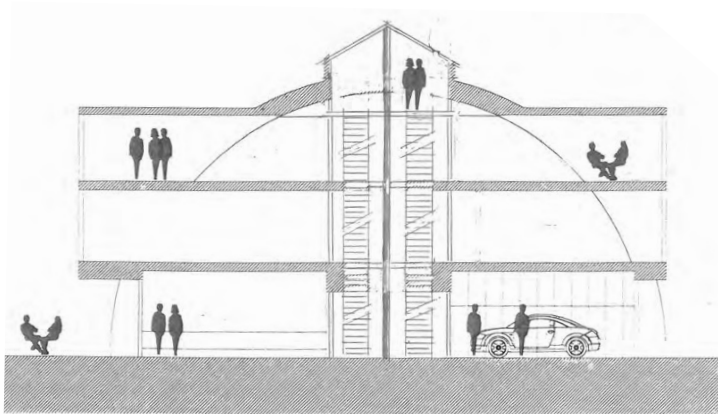
Skitse af badmintonhallen set fra Strandvejen



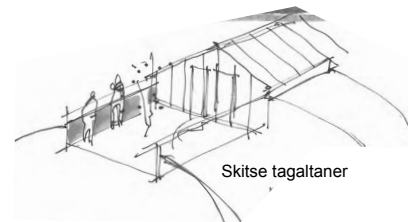
Facadeudsnit mod syd



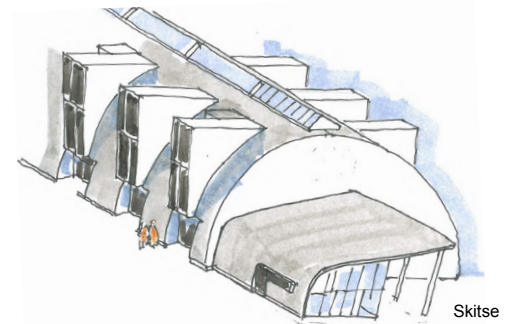
Skitse Facadeforslag



Principsnit for indretning



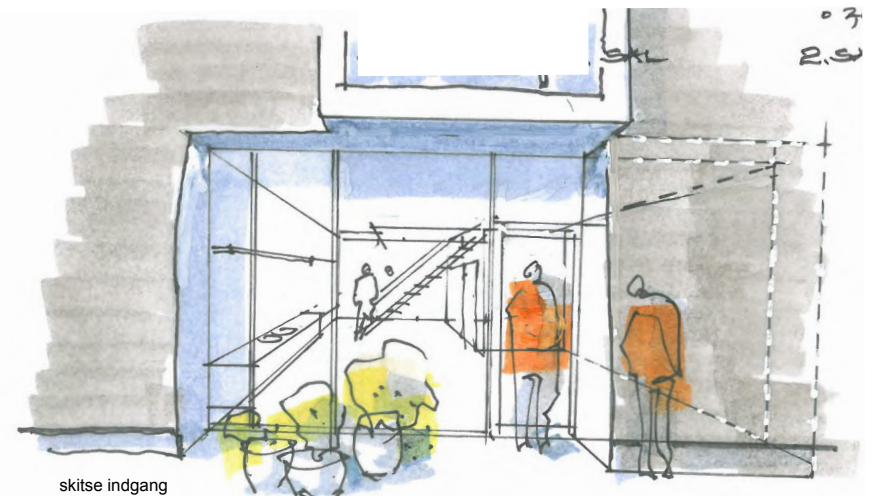
Skitse tagaltaner



Skitse

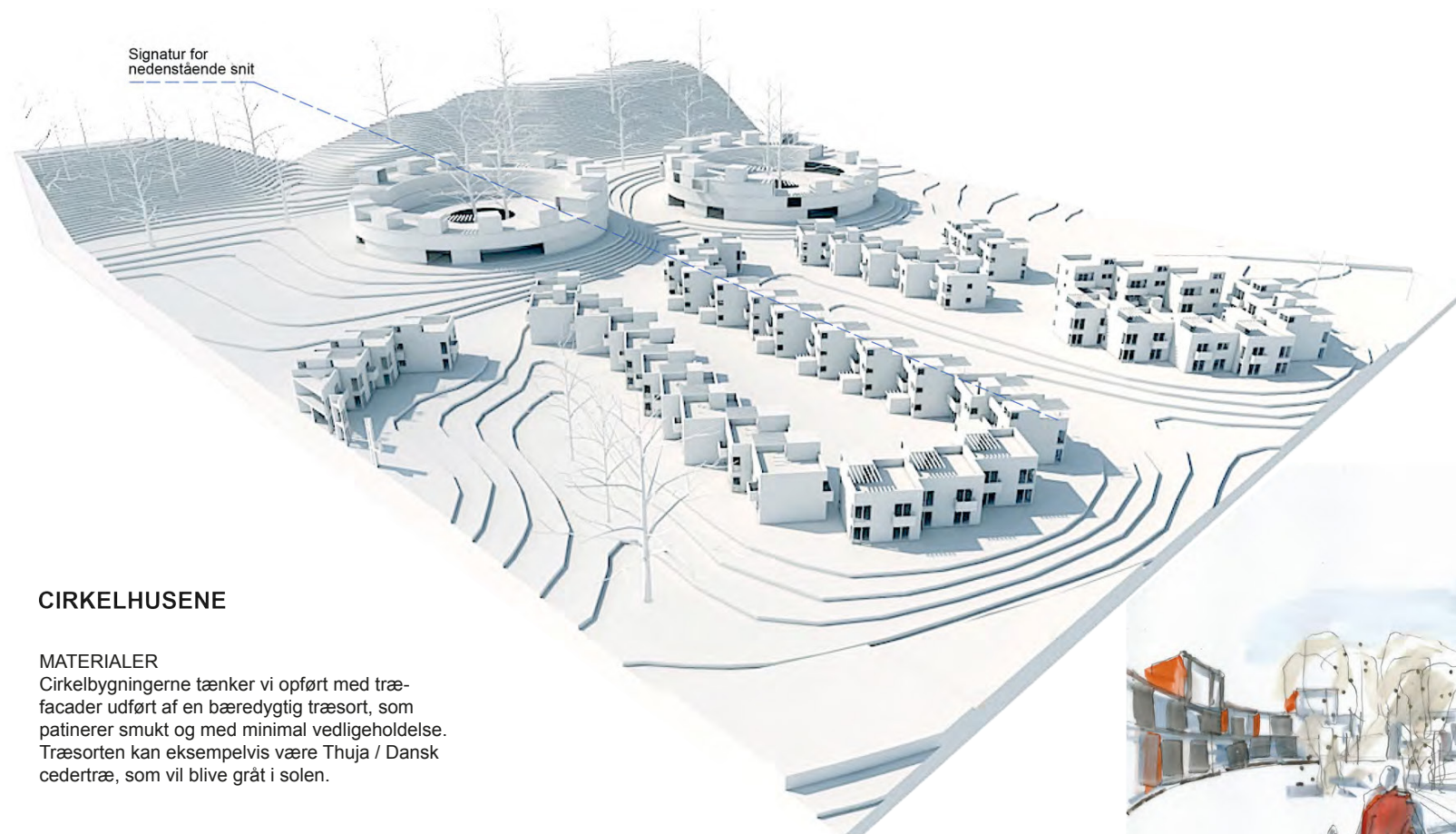


3D visualisering



skitse indgang

Signatur for
nedenstående snit



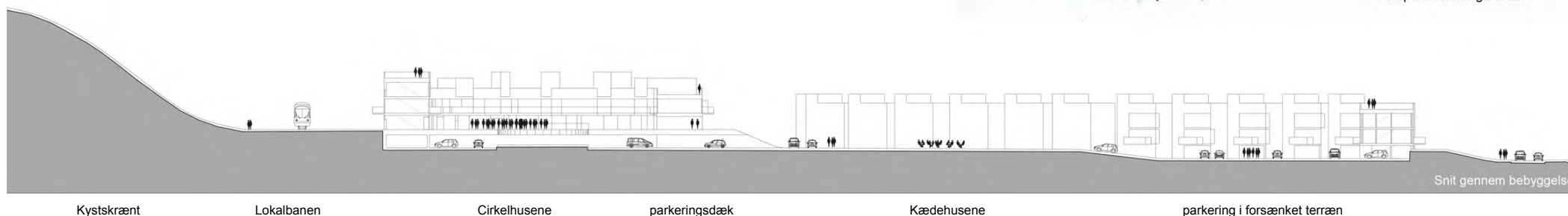
CIRKELHUSENE

MATERIALER

Cirkelbygningerne tænker vi opført med træ-
facader udført af en bæredygtig træsort, som
patinerer smukt og med minimal vedligeholdelse.
Træsarten kan eksempelvis være Thuja / Dansk
cedertræ, som vil blive gråt i solen.



Perspektiv/skitse gårdrum



Kystkrænt

Lokalbanen

Cirkelhusene

parkeringsdæk

Kædehusene

parkering i forsænket terræn

Snit gennem bebyggelse

ETAPER

Bebyggelsen tænker vi opført i etaper, således at udbuddet kan ske i et jævnt tempo. Planen er udformet således at Tennishallerne og Badmintonhallens inddragende, kan ske så det er passende med kommunens udvikling og behovet for nye boliger.



Referencefoto af cirkulær bolig



Etapeopdeling af den samlede bebyggelse

KOMMUNE PLANRAMMER

Stadion arealerne er i øjeblikket omfattet af nedenstående kommuneplan rammer mv.

KOMMUNEPLANEN

Arealerne omfattes af nedenstående kommuneplanrammer:

Stadion, kommuneplanramme: 1.F.44

Sommariva, kommuneplanramme: 1.B.84

Batmintonhallen, kommuneplanramme: 1.B.83

STADION, KOMMUNEPLANRAMME: 1.F.44:

Arealet er udlagt til fremtidige helårsboliger, med en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelsen tænkes udført i varieret højde på mellem 1 og 3 etager. Arealet er omfattet af bufferzone for ind- og udsigtslinjer for Kronborg. Ny bebyggelse skal udformes under hensyn til nærheden og adgangen til kysten, samt friholdelse af en grøn kile til kystskrænten.

SOMMARIVA, KOMMUNEPLANRAMME: 1.B.84:

Arealet er udlagt til fremtidige helårsboliger, med en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelsen tænkes udført i varieret højde på mellem 1 og 3 etager. Arealet er omfattet af bufferzone for ind- og udsigtslinjer for Kronborg. Samtidig er der en 100 m byggelinie fra det fredede fortidsminde "Lappestensbatteriet".

Ny bebyggelse skal udformes under hensyn til nærheden og adgangen til kysten, samt friholdelse af en grøn kile til kystskrænten.

BADMINTONHALLEN, KOMMUNEPLANRAMME: 1.B.83:

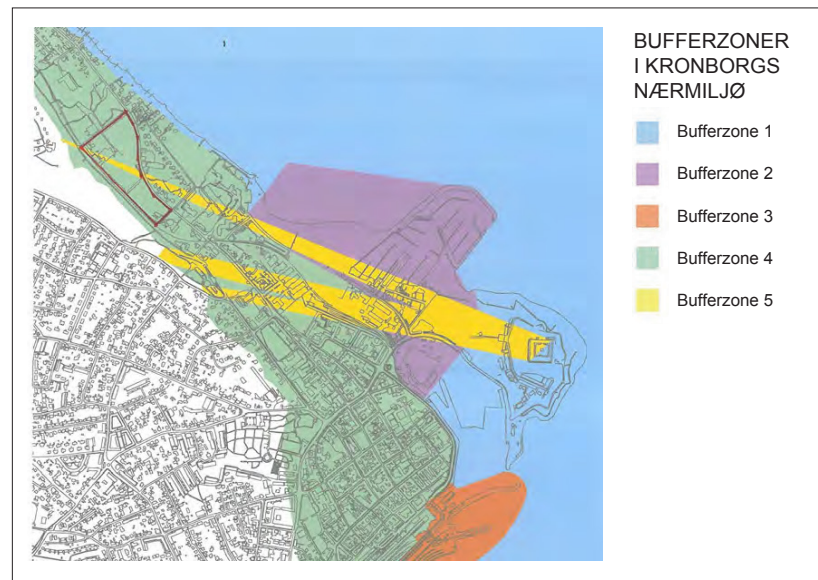
Arealet er udlagt til fremtidige helårsboliger, med en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelsen tænkes udført i varieret højde på mellem 1 og 3 etager. Arealet er omfattet af bufferzone for ind- og udsigtslinjer for Kronborg. Ny bebyggelse skal udformes under hensyn til nærheden og adgangen til kysten, samt friholdelse af en grøn kile til kystskrænten.

BUFFERZONER FOR KRONBORG:

Tillæg nr. 6 til Kommuneplanen indeholder fem bufferzoner og udsigtslinier for Kronborg.

Bufferzone 5 er sigtekiler fra kystskrænten til Kronborg, som bestemmer at der ikke må udføres byggeri, der afviger væsentligt i højde og volumen fra et eksisterende byggeri.



AREALER

MATRIKELAREALER, NUVÆRENDE FORHOLD:

Arealet omfatter flere matrikler, alle af Marienlyst, Helsingør Jorder.
Matr. nr. 1 ht (Stadiongrunden).....43.650 m²
Matr. nr. 1.an (Tennishallerne).....4.700 m²
Blokhusvej.....2.960 m²
Matr. nr. 1 gu (Sommariva med restaurant).....15.700 m²
Matr. nr. 1 p (Sommariva mod skoven).....17.015 m²

Grundareal for ovennævnte matrikler.....84.025 m²

VOLUMENBEREGNING FOR NY BOLIGBEBYGGELSE:

Samlet grundareal på ovennævnte matrikler.....84.025 m²

Bruttoetageareal ved 25 % bebyggelsesprocent.....21.005 m²
~ 161 boliger á ca. 130 m²

Bruttoetageareal ved 30 % bebyggelsesprocent.....25.206 m²
~ 194 boliger á ca. 130 m²

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELAREALER.

Matr. nr. 1l Lapestensbatteriet på 17.800 m² er ikke medregnet i ovenstående beregninger

Matr. nr. 1e Badmintonhallen på 13.800 m² er ikke medregnet i ovenstående beregninger.



FORSLAG TIL BOLIGTYPER OG STØRRELSER

Kædehusene:	Boligtype	Boligantal	Areal pr. bolig	Areal i alt
	2 rums bolig	30	65	1950
	3 rums bolig	20	110	2200
	4 rums bolig	60	135	8100
	5 rums bolig	20	180	3600
Kædehusene i alt		130		15850

Cirkelbygningerne:	Boligtype	Boligantal	Areal pr. bolig	Areal i alt
	2 rums bolig	26	75	1950
	3 rums bolig	10	100	1000
	4 rums bolig	20	120	2400
Cirkelhusene i alt		56		5350

Antal boliger i alt på stadiongrundene	186		21200
---	------------	--	--------------

Grundareal for Stadiongrundene og Sommeravgrundene:	84.025 m ²
Bruttoetageareal: (186 boliger med et gennemsnit på ca. 114 m ²)	21.200 m ²
Bebyggelsesprocent:	25,2

Badmintongrunden:	Boligtype	Boligantal	Areal pr. bolig	Areal i alt
Funkis huse	Villa	7	184	1288
Hvalen	Kreative boliger	16	135	2160
Badmintongrunden i alt		23		3448

Grundareal ved Badmintonhallen	13.800 m ²
Bruttoetageareal:	3.448 m ²
Bebyggelsesprocent:	25

Lappestensbatteriets grundareal på 17.800 m ² er ikke medregnet i ovenstående
--

