

KARRÉHUSENE

32 BOLIGER PÅ KRONBORGVEJ

KANT
KONSTRUKTION



Indholdsfortegnelse

Indledning

Stedet og dets forudsætninger

Anbefalinger

Eksisterende forhold

Hovedgreb

Identitet og materialitet

Bygherre

Boligkontoret Danmark

Erik Andreasen, Byggeøkonomichef/projektudvikler
eran@bdk.dk

Rådgivere

KANT arkitekter, part of Sweco

Lizette Araza Jensen, arkitekt | almene boliger
laj@kant.dk

Sebastian soelberg, kreativ leder | almene boliger
sms@kant.dk

Indledning

I 2016 blev der udarbejdet et forslag med 3.200 m² boliger over tre matrikler på Kronborgvej i Helsingør. Projektet blev dengang anset for værende for voldsomt på stedet og blev ikke godkendt af kommunen.

I håb om større synergi med konteksten ved blandt andet bygningshøjder og dybder er KANT arkitekter i nærværende projekt, blevet bedt om at undersøge mulighederne med et mindre volumen med et samlet areal på ca. 2.600 m² - fordelt på 50% almene boliger og 50% private boliger.

Følgende materiale belyser de faktuelle forudsætninger og projektforslaget er udviklet gennem analyser og iagttagelser vi har gjort os ved byvandring og igennem historiske beretninger. Forslaget overstiger den resterende byggeret (ca. 1.211 m²) og der skal i så fald udvikles en ny lokalplan.



Stedet

Placering og bykontekst



Stedet

Opførelsesår for nærtstående bygninger



Stedet

Views fra Kronborgvej 2019

Forudsætninger

Projekthistorik og nuværende forhold

Redegørelse blandt andet fra Krarup Hansen & co. 28.6.2018

Afsæt

Ud fra møder med den nuværende ejer af ejendom, Søblik Ejendomme og Nordkysten v/Boligkontoret Danmark blev besluttet at arbejde med en fælles bebyggelse med nye boliger med et mix af almene og private boliger for at sikre diversitet.

Levn

Grunden består i dag af fragmenter fra en tidligere karrébebyggelse som blev opbrudt i forbindelse med et boulevard- og vejgennembrud, for etablering af Kronborgvej i 1970'erne.

Arealer

Arealopgørelsen fra 2016: Grundareal på 1.345 m², bebyggelsens etageboligareal på 3.200 m² med en udnyttelse af grunden på 242 %.

Kant Arkitekter er blevet bedt om at tegne et projekt med ca. 2.600 m² hvilket udgør en bebyggelsesprocent på ca. 193 %. Men med inddragelse af andel af nabogrund udgør det nye grundareal ca. 1.500 m² og dermed en bebyggelsesprocent på ca. 173 %.

Opsamling

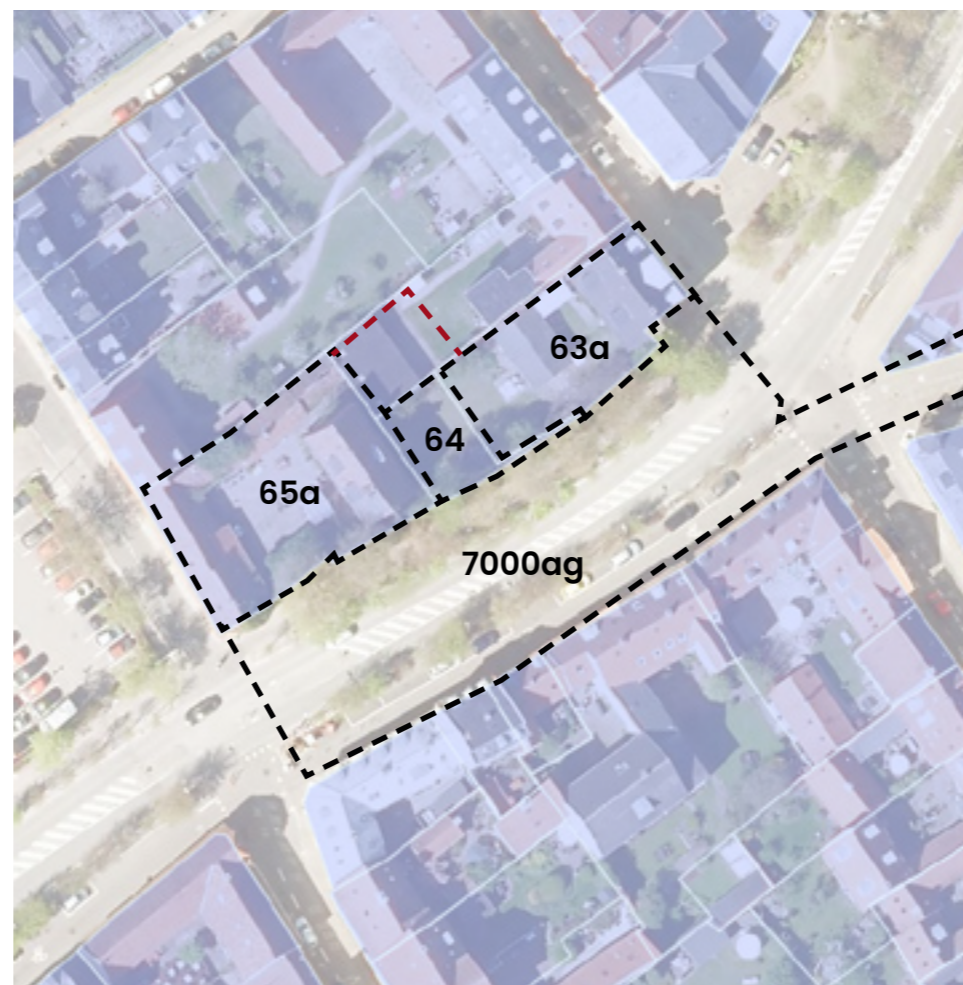
- Bebyggelsen langs gaderne skal være sluttet bebyggelse, opført i gadelinje.
- Der skal etableres parkeringsareal på min. 1 bil pr. bolig (kommunens P-norm).
- Der skal etableres ude-opholdsareal på aktuelt min. 25/50% af etageareal.
- Kulturmiljø og arkitektonisk kvalitet skal sikres gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- Særlige retningslinjer er gældende for ind og udsigt til og fra Kronborg.
- Blandede almene og private boliger giver tilskud til Helsingør som vil passe til byens historie.
- Projektet skal agere afsæt for nødvendig udvikling og transformation.
- Projekteret transformerer med et socialt, byplanmæssigt- og boligmæssigt løft i Helsingør.
- Karréen fortolkes og genskabes.



Kronborgvej i 70'erne før etablering af boulevard



Arkitemas forslag 2016



Lokalplan 1.4, Sct. Annagadekvareret
(Ny lokalplan skal udarbejdes)

Matrikler involveret: 63a, 64 og 65a

Kommuneplan 2019 (Forslagstilstand)

Helsingør Bygrunde 63a:	492 m ²
Helsingør Bygrunde 64:	150 m ²
Helsingør Bygrunde 65a:	703 m ²
I alt:	1.345 m ²

Bebyggelsesprocent (jf. LK):	max 90 %
Maks antal etager (jf. LK og KP):	2,5
P-norm, biler (jf. KP, 2019):	1 pr. bolig
P-norm, cykler (jf. KP, 2019):	2 pr. 100 m ²
Grundareal fritholdt: (nuværende LK)	25/50 %
<i>Til hver ejendom skal der tilvejebringes et opholdsareal og parkeringsareal i et omfang svarende til mindst 50 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsarealet, heraf skal opholdsarealet dog mindst udgøre halvdelen.</i>	

I alt kan der bygges: 1.210,5 m²
(med nuværende lokalplan)

SAVE: Matrikel 65a: Beværingsværdi 4.

Matrikel 63a: Beværingsværdi 5.

Der er ikke foretaget støjmålinger på stedet.

Fokusområder

Byfornyelse

Nedenstående uddrag repræsenterer 3 emner som er gennemgående beskrevne områder i diverse dokumenter (Helsingør Leksikons hjemmeside, Kommuneplan 2019 og visionsplan udarbejdet af Entasis i 2009) som hidtil har været ambitionen for byggefeltet.

01 Boulevardprojektet

"Anlæggelsen af Kronborgvej betød, at man forinden rev bebyggelsen på den nordlige side af Kongensgade ned. Allerede i slutningen af 1950'erne havde byrådet besluttet "Boulevardprojektet", men der skulle altså gå mange år inden det blev realiseret."

<http://www.helsingorleksikon.dk/index.php/Kronborgvej>

Som konsekvens af boulevardens etablering i 70'erne fremstår gaden og dets tilstødende bygninger som en uforløst bystruktur.

02 Karréstrukturen

Karréen ønskes genskabt.

Gaden som løber fra I.L.Tvedes gade/Kronborgvej/Nordhavnsvej omkranser den gamle bydel og repræsenterer derfor overgangen i mellem bydelene.

03 Fortætning

"Området ligger prioriteringsmæssigt først for. Her er det mest oplagt at fortætte. Her er en åben identitet; her er plads, og her er muligheder for fornyelse. Kvaliteten af disse områder vil kunne øges ved en fortætningsindsats. De grønne områder er udpeget med særligt fokus på at skabe nye bymæssige tiltag, som skal tiltrække den.

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

Uddrag fra analyse udarbejdet af Entasis 2009



Entasis bud på byfortætning i området



Historisk foto af Kronborgvej



Bystrukturer



Historisk foto af Kronborgvej

Stedets egenart

Karakter og udtryk

Som ved bykernen byder dette kvarter på en blanding af prægtige palæer, ydmyge bindingsværksbyggerier og stenhuse.

Gårdrum og tværkig

Anderledes for Sct. Anna Gade kvarteret er at den er mindre fortættet end bykernen. Den giver derfor mulighed for lange kig i mellem karréerne. De brostensbelagte passager mellem flere af huse- ne opleves som en invitation ind i de fine gårdrum.

Sct. Anna Gade er omtalt som en historisk vigtig gade sammen med Stengade i bykernen. Begge førte de frem til nogle af Helsingørs centrale institutioner og samlingspunkter: særligt rådhuset, kirken og torvet.

Derfor opleves hjørnet mellem Sct. Anna gade og Kronborgvej som et vigtigt punkt i forhold til opretholdelse af denne akse/forbindelse.

Motiver og materialitet

Den eksisterende bygningsstruktur for området har typisk facade- længder mellem 6-20 m og højder på 1,5-3,5 etager. Særligt markant for Helsingør er også den måde at hver bygning er tydelig repræsentant for deres tidsepoke og tilhørende stilart. Det efter- lader et stort skifte i facadeudtryk, gennem detaljering, farver og materialitet.

Langt de fleste bygninger har saddeltage med kviste på de udnyt- tede tagetage. Kvistene er enten etableret fremme i direkte lodret forbindelse med facaden eller placeret i brystningshøjde.



Markante solitære bygninger



Varierede bygningsstørrelser og stilarter. Kvistmotiv. Bindingsværk, murværk, pudsede facader



Gårdrum og passager

Hovedgreb

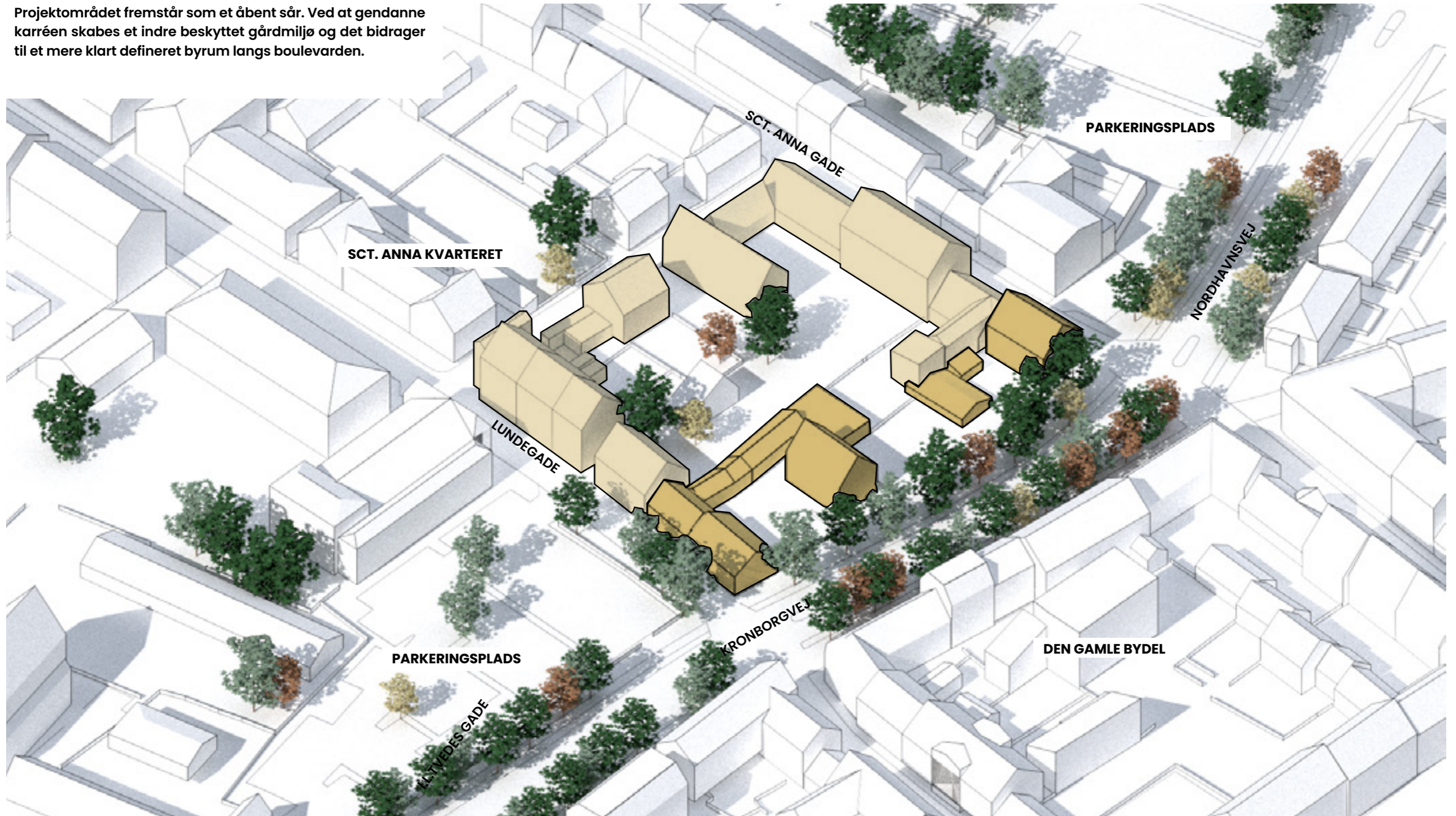
Forene uden at aflukke

Med følgende materiale ønsker vi at pege på et forslag som introducerer en moderne arkitektur i stor respekt for stedets historie og med afsæt i eksisterende byrumskarakter.

Eksisterende forhold

01 Uafsluttet karré

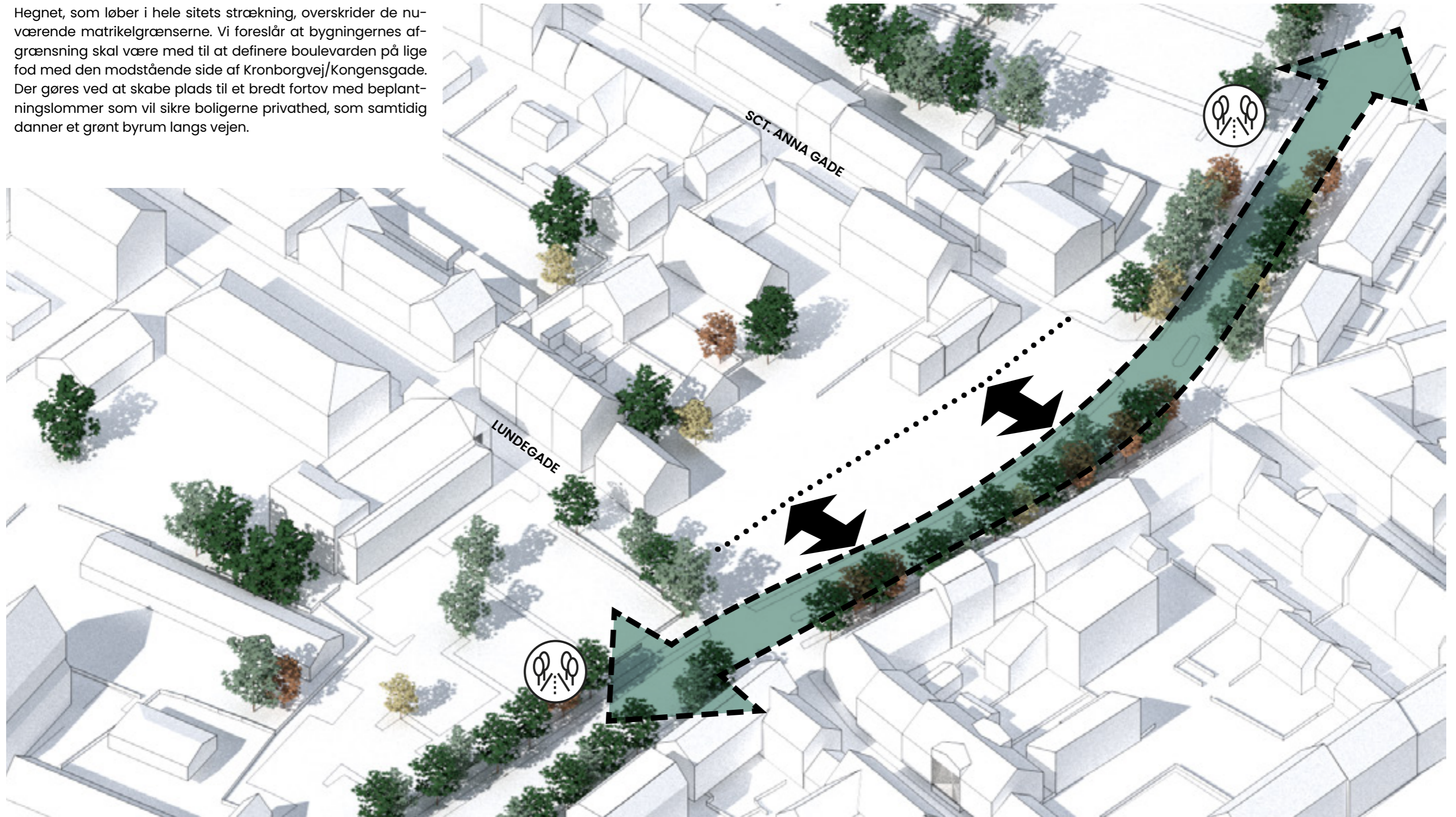
Projektområdet fremstår som et åbent sår. Ved at gendanne karréen skabes et indre beskyttet gårdmiljø og det bidrager til et mere klart defineret byrum langs boulevarden.



Boulevarden

02 styrk boulevardens identitet

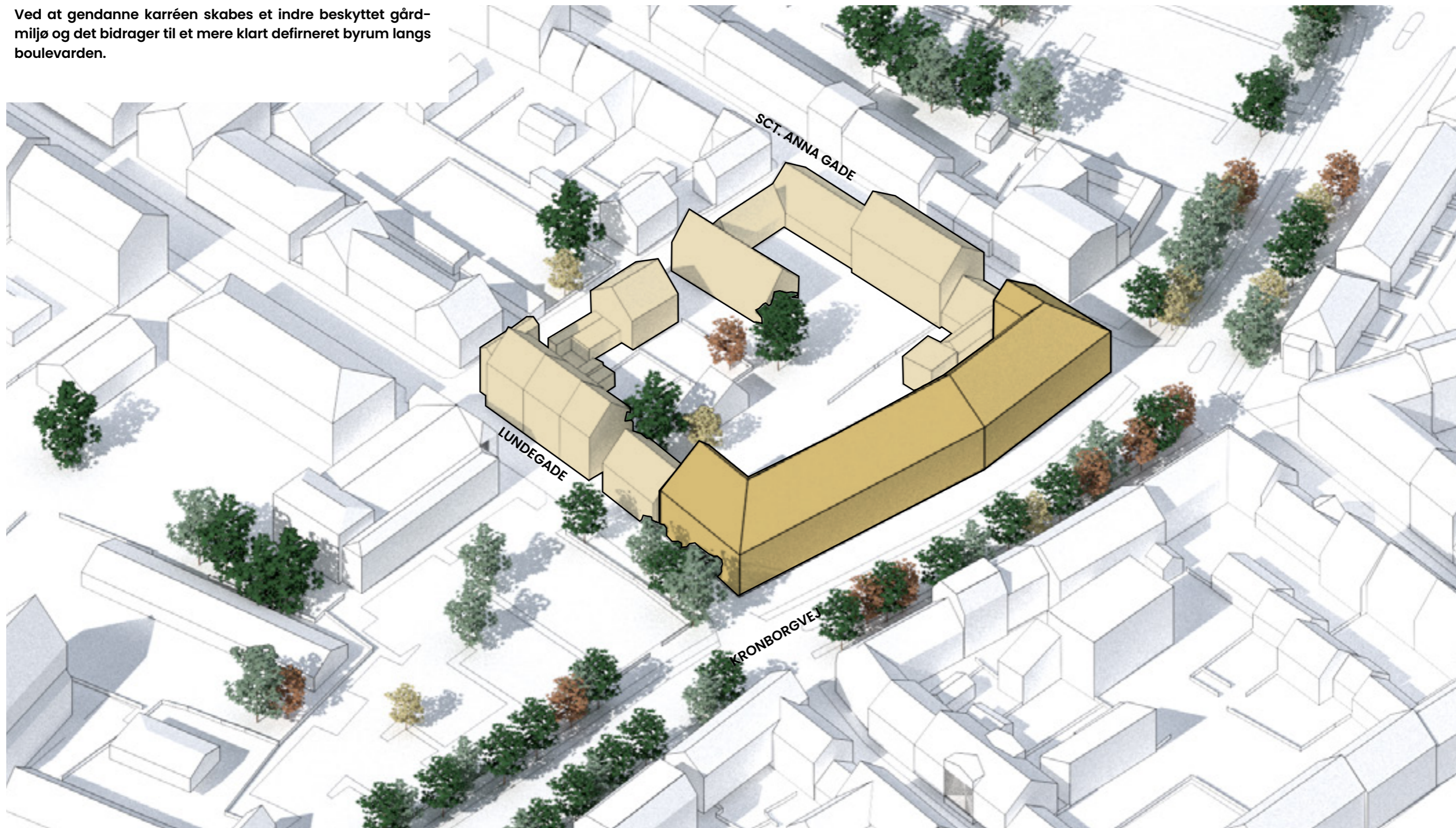
Hegnet, som løber i hele sitets strækning, overskrider de nuværende matrikelgrænserne. Vi foreslår at bygningernes afgrænsning skal være med til at definere boulevarden på lige fod med den modstående side af Kronborgvej/Kongensgade. Der gøres ved at skabe plads til et bredt fortov med beplantningslommer som vil sikre boligerne privathed, som samtidig danner et grønt byrum langs vejen.



Karrédannelse

03 Gendan karréen

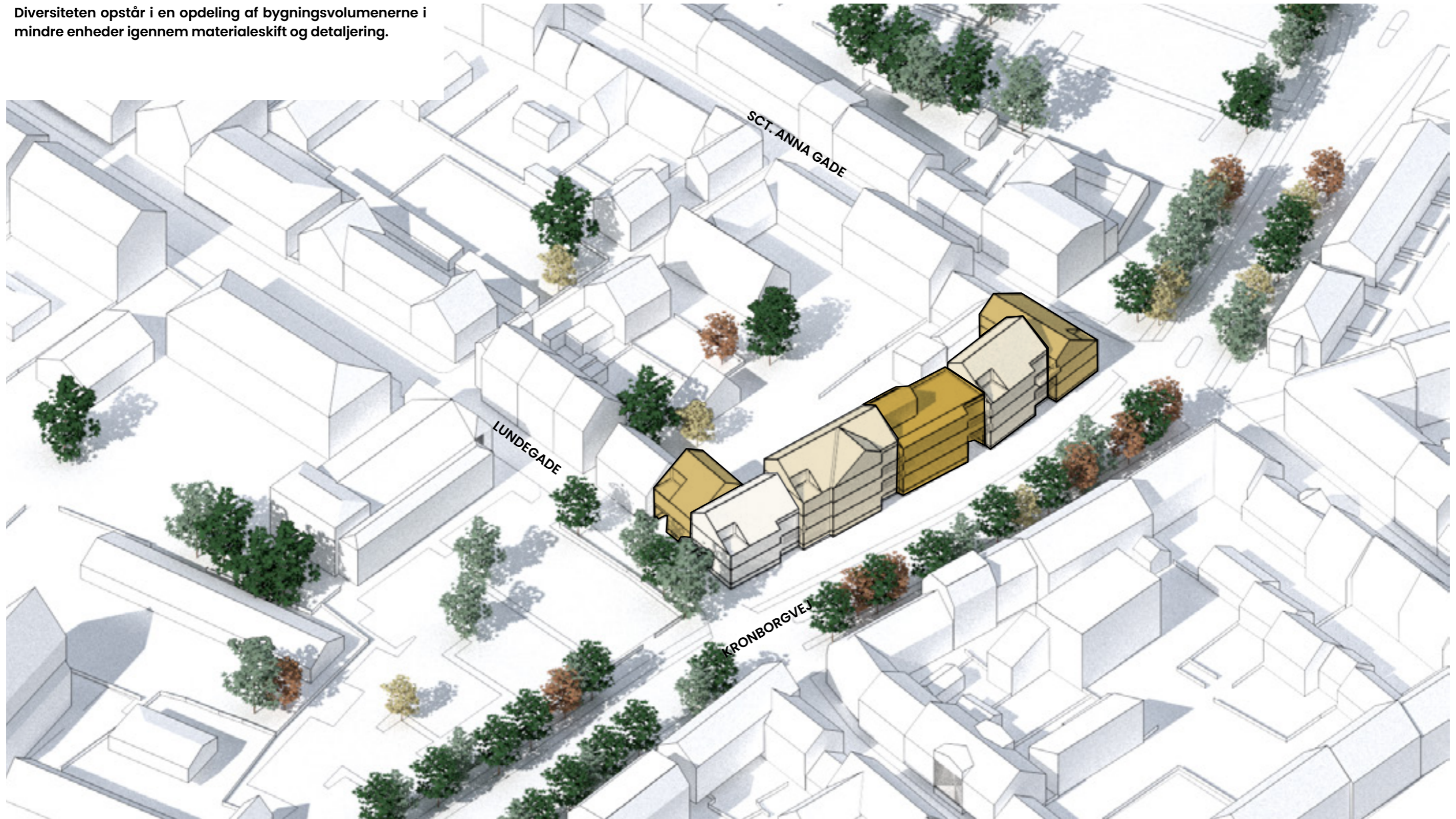
Ved at gendanne karréen skabes et indre beskyttet gårdmiljø og det bidrager til et mere klart defineret byrum langs boulevarden.



Diversitet

04 Mindre enheder

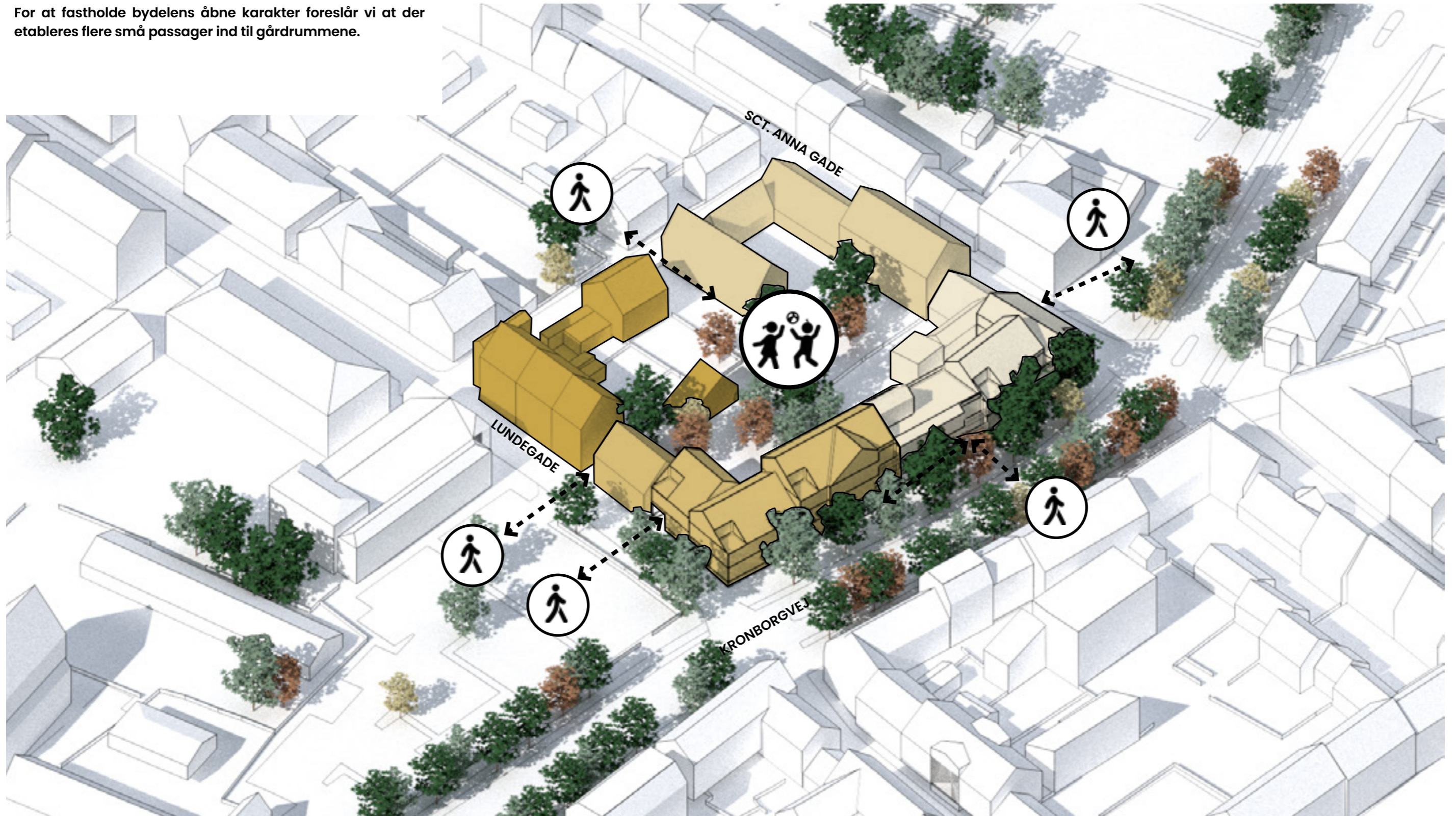
Diversiteten opstår i en opdeling af bygningsvolumenerne i mindre enheder igennem materialeskift og detaljering.



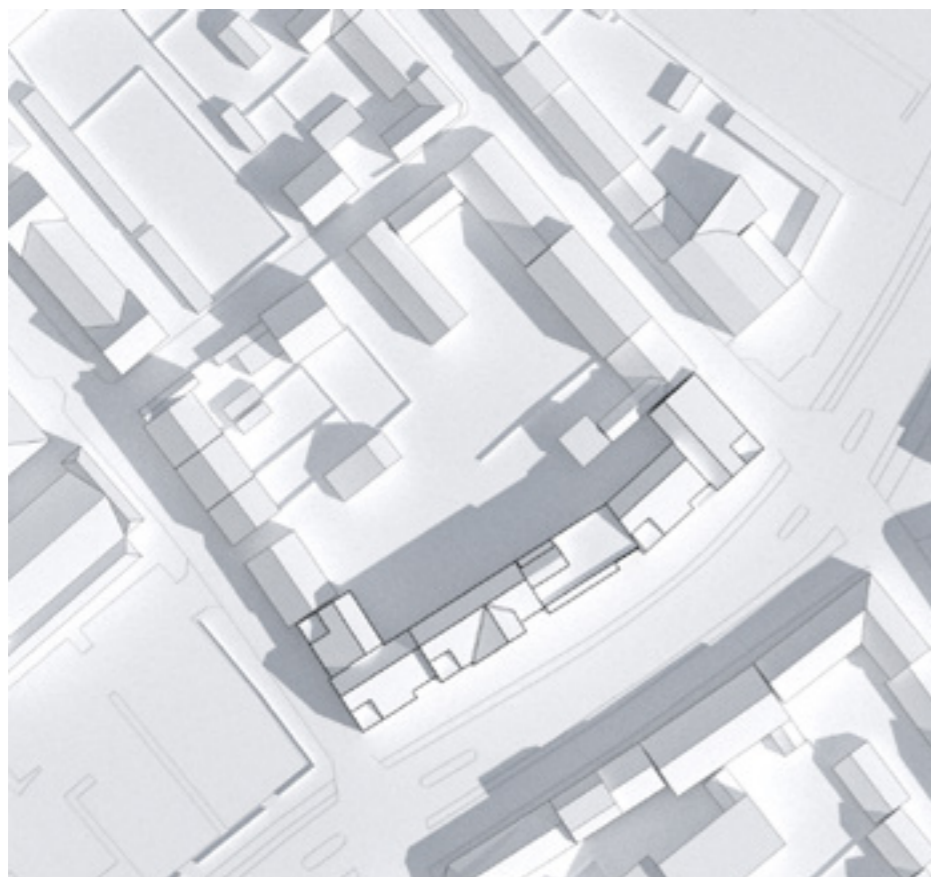
Byfællesskabet

05 Bevar åbenheden

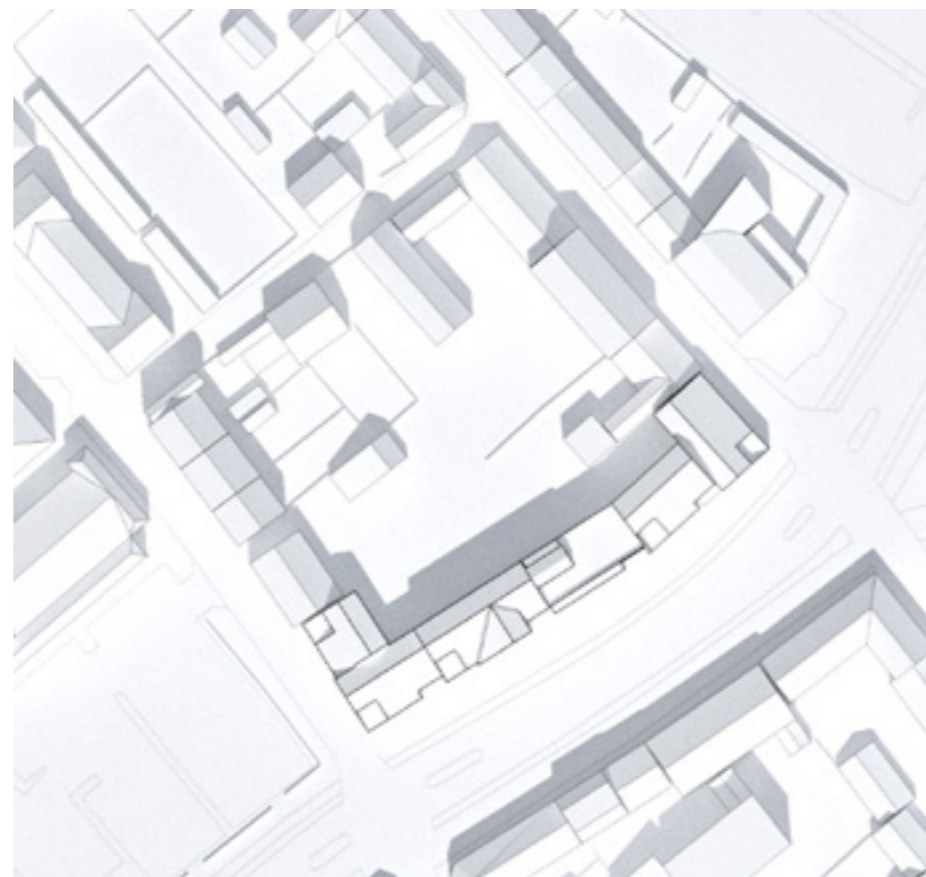
For at fastholde bydelens åbne karakter foreslår vi at der etableres flere små passager ind til gårdrummene.



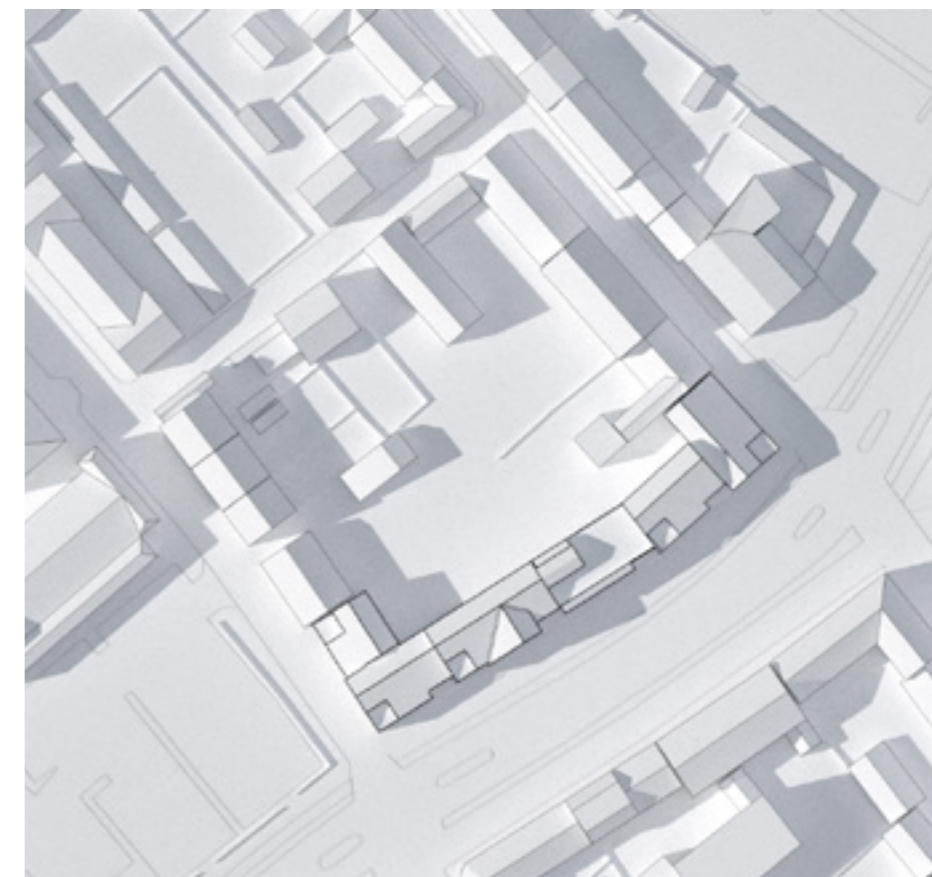
Skyggediagrammer



21 Juni
kl. 9.00



21 Juni
kl. 12.00



21 Juni
kl. 15.00

Facadekoncept

Karakter og udtryk

Vi foreslår at de to karréer er udført i delvis murvæk og pudsede facader, samt opdelt i mindre enheder der indskriver sig i den eksisterende bygningsstruktur, hvor bygningerne typisk har facadelængder mellem 6-20 m i springende højder fra 1,5-3,5 etager.

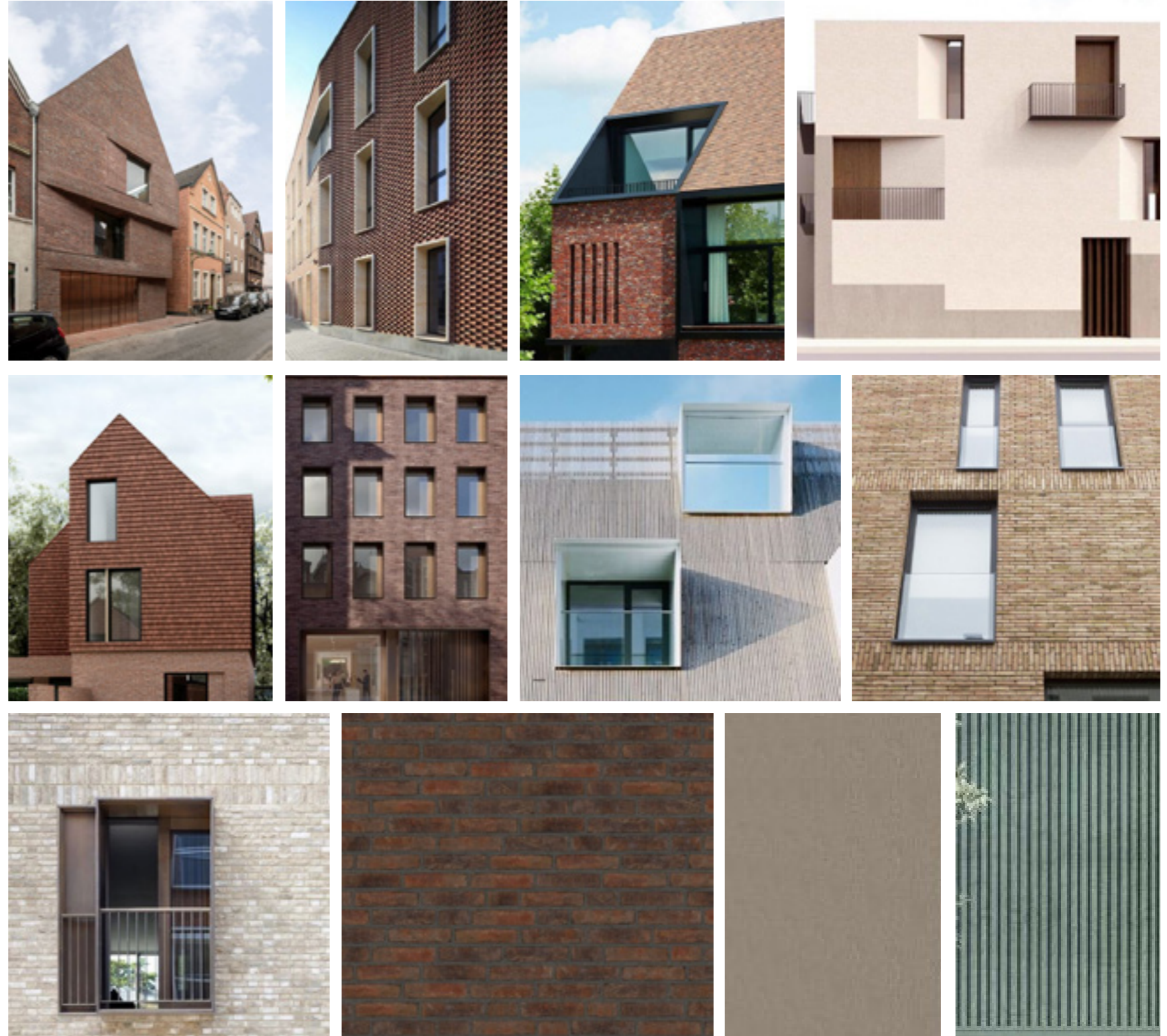
Som tidligere beskrevet ønsker vi at fremhæve hjørnerne, som en fortolkning af bydelens egenart med tårnmotivet, gavlmotivet og kvistene. Her introducerer vi gavle med særlige murstensrecesser og kviste i flugt med gavlvæg, som bebyggelsens særlige identitet.

De fysiske møder med nabobygningerne sker som øvrige sammenstillinger i området, med tydelige skift i højder, bredder og overflader.

Gentagende er dog vinduesrytmen og det vertikale vinduesformat, samt kvistene som afslører boliger under tagfladerne.

Fokus:

- **Gedigen karakter igennem sin materialitet og volumen**
- **Murstensdetaljer som hylder håndværket**
- **Nøgttern vinduessætning med udvalgte markeringer**
- **Kvistmotivet som terrasser giver liv på de øverste etager**



Facadekomposition

Karakter og udtryk



Sydøst facade - Kronborgvej

Principfacader 1:250

Nb! Nabohusene mangler præcis opmåling

Facadekomposition

Karakter og udtryk



Sydvest facade - Lundegade



Nordøst facade - Sct. Anna Gade

Principfacader 1:250

Nb! Nabohusene mangler præcis opmåling

Facadekoncept

Karakter og udtryk



Facadeudsnit 1:100



Facadeudsnit 1:100



Stueplan



11 boliger
2V - 4V
62 - 105 m²

Principplan 1:250

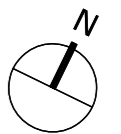


1.sal



9 boliger
2V - 4V
70 -132 m²

Principplan 1:250

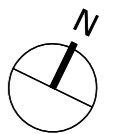


2.sal

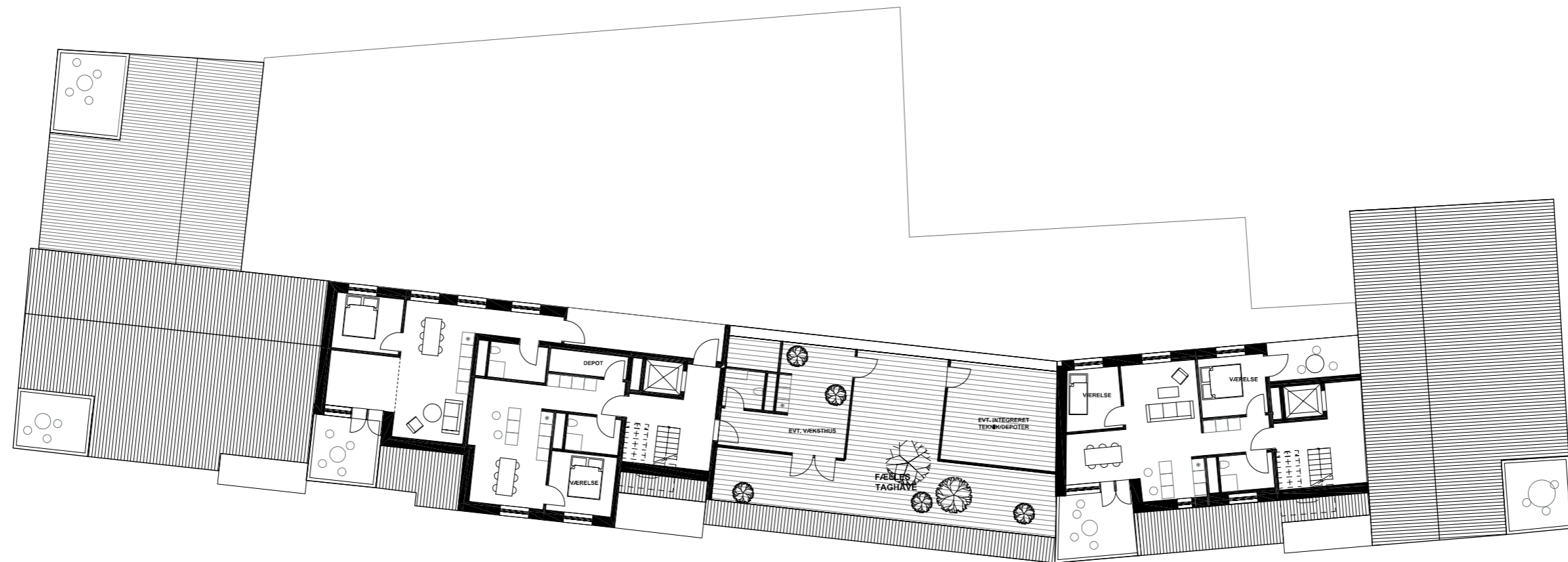


9 boliger
2V - 4V
70 - 117 m²

Principplan 1:250

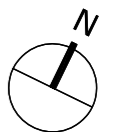


3.sal



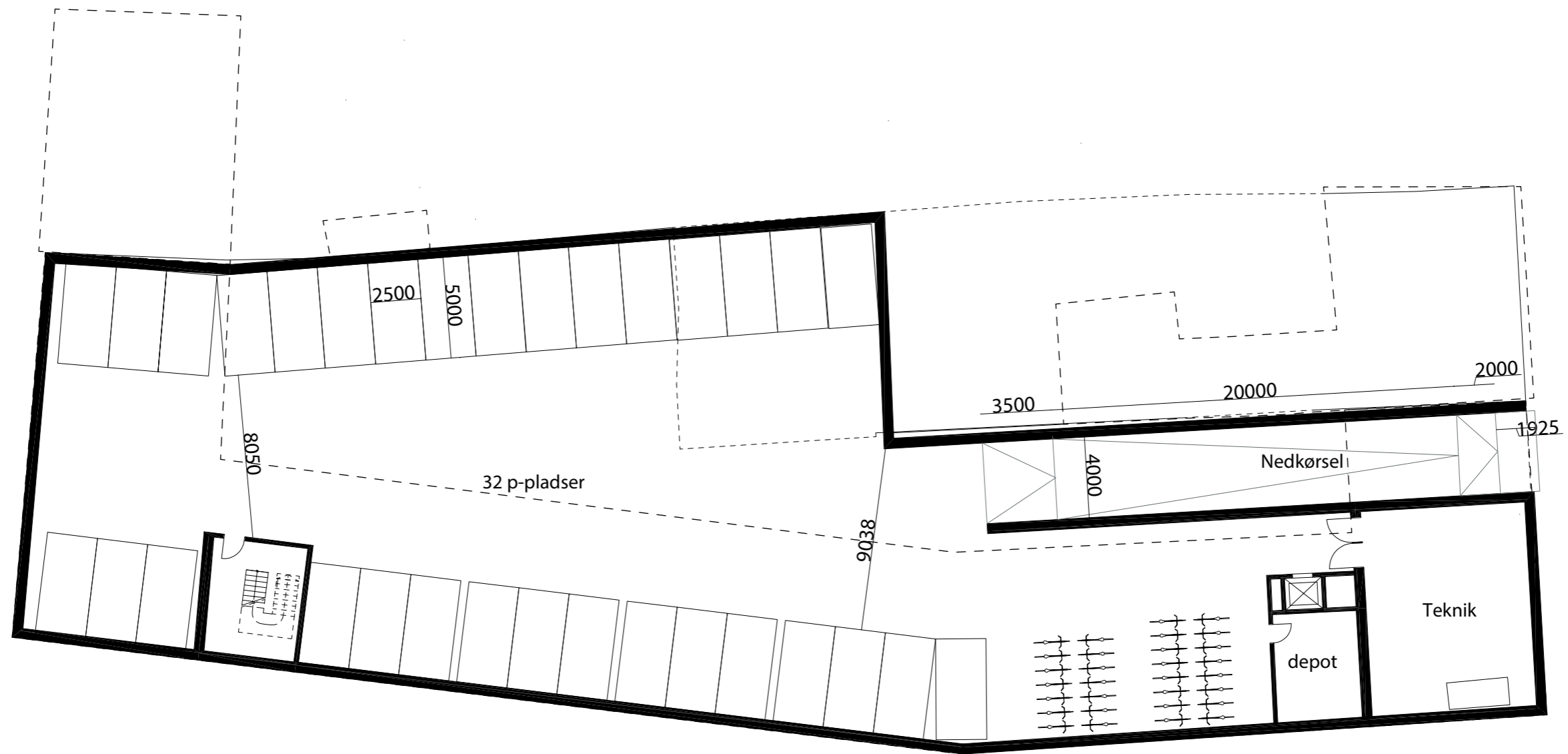
3 boliger
2V - 3V
72 - 90 m²

Principplan 1:250

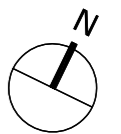


Kælder

Parkeringskælder



Principplan 1:250



Arealer

Matrikelforhold

Eksisterende matrikler	1.345 m ²
Nye matrikelforslag	Ca. 1.500 m ²

Bebygget areal

Etageareal	Ca. 2.600 m ²
Bebyggelsesprocent	173 %
Etager	3 - 4 (<i>visuelt 2,5 - 3,5 mod gaden</i>)
Max højde	14,5 m
Fodaftryk	900 m ²
Parkeringskælder	1.424 m ²

Boliger

Antal lejligheder i alt	32 stk.
Almene boliger	17 stk.
Private boliger	15 stk.

Gennemsnitsstørrelse pr. bolig

Almene boliger	76,5 m ²
Private boliger	86,6 m ²

Parkering

Bilparkering i kælder	32 stk.
<i>1 p-plads pr. bolig</i>	
Cykelparkering i kælder	30 stk.
Cykelparkering i terræn	25 stk.
<i>2 p-pladser pr. 100 m²</i>	

Friarealer/opholdsarealer

Friareal på terræn	540 m ² (<i>inkl. inddraget areal på nabogrund</i>)
Private altaner og terrasser	80 m ²
Fælles tagterrasse	140 m ²
Samlet friareal	Ca. 760 m ² (<i>krav til opholdareal 650 m²</i>) (<i>Dvs. heraf kan der disponeres med max ca. 110 m² til cykelparkering og skurer på terræn efter behov</i>)

KARRÉHUSENE

32 BOLIGER PÅ KRONBORGVEJ

KANT
KONSTRUKTION

