

FREMTIDENS LANDSBY

HELSINGE NORD



INDLEDNING	4
VISION OG VÆRDIGRUNDLAG	6
HELHEDSPANEN	
HELHEDSPANEN	10
NEDSLAGSPUNKTER	12
INFRASTRUKTUR	14
LANDSKABET	
LANDSKABSSTRATEGI	16
LANDSKABSPLAN	17
BIOTOPER OG LANDSSKABSRUM	18
DE NYE SKOVHAVER	20
REGNVANDSSTRATEGI	22
BOLIGERNE	
BOLIGKLYNGERNE	24
BEBYGGELSEN	26
PLANUDSNIT	28
KLYNGETIPOLOGIER	30
FÆLLESSKABER	34
FOOD HUB	36
DEN SELVFORSYENDE BYDEL	38
ØKOSYSTEMET	39
FASER OG UDVIKLINGSSTRATEGI	
50ÅRS PLAN	42
FASE OG UDVIKLINGSPLAN	43





”Landet kan få en renæssance. De steder, der formår at have en flot natur kombineret med en autenticitet kan blive meget tillokkende. Men de enkelte landdistrikter skal finde ind til, hvad der netop gør dem attraktive. Det nytter ikke at opfinde noget, som man ikke har.”

- Anne-Marie Dahl
Fremtidsforsker



Landlivet trækker

Tusindvis af byboere flytter på landet, fordi de vil tættere på naturen. Men mange bliver skuffede, fordi de i praksis har svært ved at komme hen til naturen. Og så flytter en del af dem tilbage igen.

Landdistrikts- og landbrugspolitikken er koblet fra hinanden. Den intensive landbrugsdrift med de større marker og de større maskiner har nedlagt de gamle markskel og trampestier, så der mange steder faktisk ikke længere er adgang til naturen. Så selv om man har udsigt til vand eller skov få hundrede meter fra sit hus, findes der ikke en sti derhen. I stedet må man køre flere kilometer på en landevej for at komme hen til naturen.

Den stigende efterspørgsel efter et liv tættere på naturen som eksisterer specielt i og omkring København, kan altså ikke realiseres med det nuværende boligudbud. Rigtig mange landsbyer er blevet til øer, hvor man reelt ikke kan komme til og fra naturen uden at skulle ud på ret befærdede veje – hvilket i øvrigt også gør det svært for børnene at komme sikkert rundt.

Og netop muligheden for at tilbyde bedre rammer for børnene, er sammen med ønsket om nærhed til natur, frisk luft og billigere boliger, den største motivationsfaktor for de unge familier for at flytte ud af byen.

Og de er ikke alene. De senere år er flere danskere flyttet fra byen til landet. Sidste år flyttede 17.267 personer på landet. Rigtigt mange danskere drømmer som dem om højt til himlen, frisk luft og fuglesang.

En ny undersøgelse, som analyseinstituttet YouGov har lavet for Boligejernes Videncenter Bolius, viser, at hver femte person, der bor i byen, regner med at bo på landet i 2030.

Ønsket om et liv tættere på naturen eksisterer altså, men bliver for manges vedkommende ikke ført ud i livet. Undersøgelserne viser at det for de flestes vedkommende relaterer sig til udbuddet af arbejdspladser samt transporttiderne til og fra de større byer. Samtidig sætter mange pris på den frihed der ligger lejlighederne og rækkehusenes fordele ved at ikke at skulle vedligeholde ejendom og udearealer. Tilgængæld skal man så løbende tilsvarende hurtigere for sikre det økonomiske grundlag for at kunne betale for boligen.

I takt med at arbejdsbegrebet ændrer sig vil udbuddet af arbejdspladser samt transportmulighederne blive mindre vigtige og så vil udflytningen for alvor tage fart.

Identitet er vigtig

Det handler ikke kun om muligheder for job. Identitet, anerkendelse, og muligheden for at bo blandt venner og ligesindede – det sociale – er mindst lige så vigtigt. Det er derfor vigtigt at små byer tilbyder noget nyt, noget identitetsskabende som både kan brande byen – men på en autentisk facon, så man ikke slår sig op på noget andre kan gøre bedre, mere naturligt og billigere.

Ifølge fremtidsforsker Anne-Marie Dahl, skal landområderne kunne tilbyde alternative boformer til det klassiske parcelhuskvarter. Hun peger på en mulig modtendens til centralisering og globalisering, nemlig lokalisering. Med et samfund i turbofart er behovet for at bosætte sig et mere roligt og naturskønt sted, med fokus på fællesskaber, særligt presserende. Især når vi i stigende grad møder de mulige negative konsekvenser af storbylivet med stress, trængsel, dyre boliger og trafikos direkte ned i barnevognen.

Konkurrencen er stigende

Men det er ikke alle landområder, som er lige attraktive. Områder med smuk natur og med nye boformer og med fællesskaber centreret omkring interesser, livsstadie eller livsstil, f.eks. Cold Hawaii i Thy eller det økologiske bofællesskab Munksøgård ved Roskilde, oplever stigende succes rundt om i landet.

Det handler altså om at tilbyde de samme services og fællesskaber, som vi kender fra byen, parret med en beliggenhed i tæt kontakt til naturen. Efterspørgslen for parcelhuse i oplandsbyer er faldende, så der må nye typologier på banen. Det nytter ikke bare at udvikle parcelhuse med nærhed til naturen. Selvom parcelhuse stadig er normen i mange byudviklingsprojekter mangler de relationen til stedet og det stærke fokus på fællesskaber, som er de afgørende kvaliteter, som alt tyder på vil være efterspurgt af rigtig mange i fremtiden.



VISION & VÆRDIGRUNDLAG

Vær innovativ

Hvordan kan vi med området i Helsingør Nord tilbyde, en ny moderne boform, som sikrer området en stærkt identitet og nye fællesskaber på tværs af alder, interesser, kulturel baggrund og økonomi?

Et byområde som på en gang har sin helt egen profil, men som også trækker på de eksisterende kvaliteter i Helsingør og beriger den allerede eksisterende by, lokalområde og region.

Nye forbrugere - nye behov

De fleste, som flytter ud fra storbyen, bosætter sig i de traditionelle parcelhuskvarterer med egen have og flere kvadratmeter. Disse kvarterer, har som oftest ingen selvstændig identitet eller etablerede fællesskaber. For at kunne tiltrække nye borgere skal Helsingør Nord kunne tilbyde mere end de traditionelle parcelhuskvarterer.

Ifølge prognoser fra bla. CONSITO og Goldman Sachs vil 'mellennials' i højere grad tilkøbe services fremfor produkter. Deleøkonomi vinder endnu mere indpas og bliver mere normen frem for undtagelsen.

Selvrealisering og sundhed sættes højt og mulighed for træning i det fri samt adgang til sunde fødevarer sættes højt. Det er en generation der er vokset op med informationsteknologien helt inde på kroppen hvorfor transitionen til digitalt indkøb virker naturligt. Nærhed til indkøbsmuligheder bliver derfor mindre og mindre vigtigt.

Start med de resourcestærke

Med udgangspunkt i at tiltrække netop de nye børnefamilier og 'det grå guld' - nutidens resourcestærke seniorer, som definerer alderdommen som tiden

efter de 80 år (eller to år efter, at den gennemsnitlig skandinaver er død), tager vores forslag til en helhedsplan for Helsingør Nord afsæt i tre hovedtemaer:

'Miljøet': Adgang til natur, frisk luft, fred og ro, vidder og udsigt, mere plads, tryghed, gode daginstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter, adgang til offentlig transport.

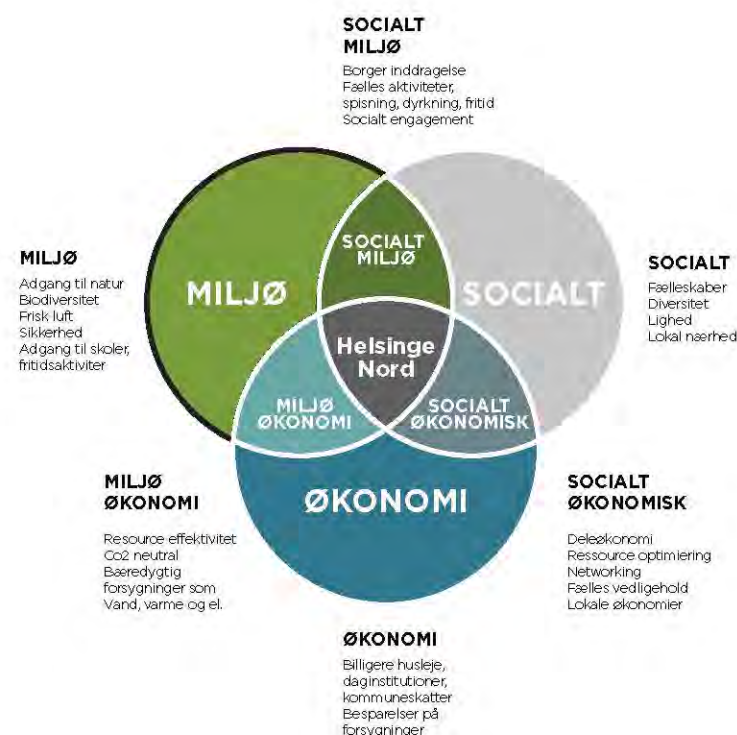
'Det sociale': Styrkede fællesskaber og social engagement på tværs af interessefelter og demografi.

'Det økonomiske': Mere værdi for pengene, billigere boliger, højere grad af selvforsyning (energi og fødevarer) og adgang til mange af de samme services som man kender fra byen.

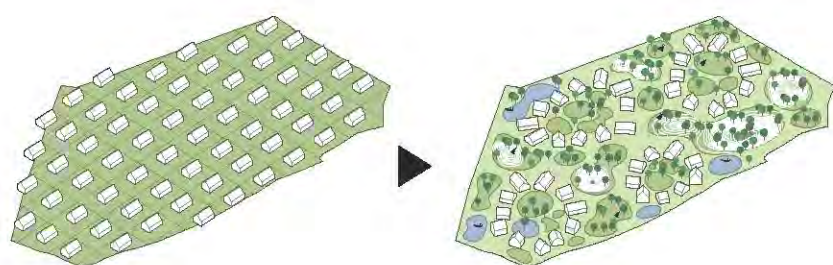
De fleste som flytter ud fra byen bosætter sig i de traditionelle parcelhuskvarterer, med egen have og flere kvadratmeter. Disse kvarterer, har som oftes ingen identitet eller etablerede fællesskaber. For at kunne tiltrække nye borgere og skal Helsingør Nord, tilbyde mere end de traditionelle parcelhuskvarterer. Markedsundersøgelser viser klart et billede af en efterspørgsel for denne typologi, der er mættet.

Visionen for Helsingør Nord er at skabe et nyt samfund, med en stærk identitet som, som tænker alle de ovenstående parametre ind, og skaber synergier mellem disse.

En bydel som markedsfører sig selv på det sunde liv i direkte kontakt til naturen, selvforsyning og gode trygge rammer i pendler distance fra København.



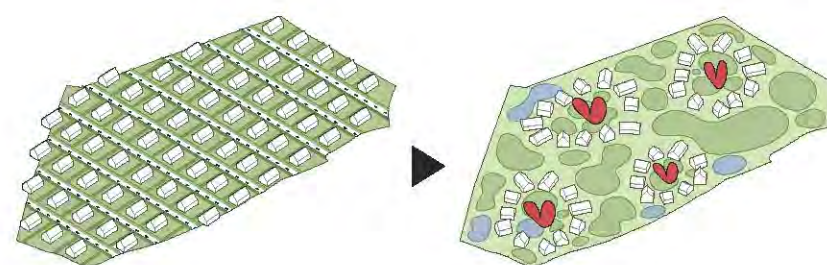
VISION & VÆRDIGRUNDLAG



FRA PARCELHUS I FORSTADEN TIL BOLIG I NATUREN

Efterspørgslen efter den traditionelle boligtypologi – parcelhuset – i Helsingør er umiddelbart stor. Men ønsker man at nye typer af borgere, som vil noget med Helsingør og med det de omgivelser, de bor i, må der fokuseres på alternative boformer med fokus på fællesskab og i tæt kontakt med naturen.

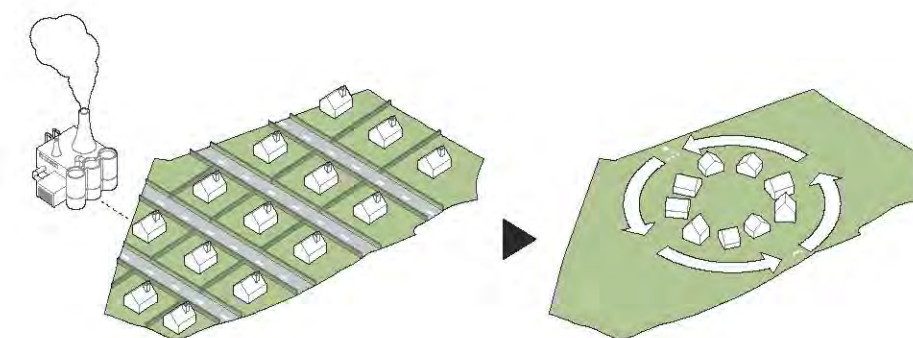
Det betyder ikke området ikke skal indeholde enfamiliehuse, men at de i traditionel parcelhusform med egen have, parkeringsplads, osv. som udgangspunkt skal omtænkes. Drift af udearealer skal i højere grad være et fælles foretagende, håndteret af ejerforeningen, i stedet for en byrde for den enkelte.



FRA ISOLATION I MÆNGDEN TIL FÆLLESKAB I KLYNGEN

I parcelhuskvarteret, hvor livet leves på hver sin parcel adskilt af hække og plankeværk, har de sociale fællesskaber svært ved at opstå.

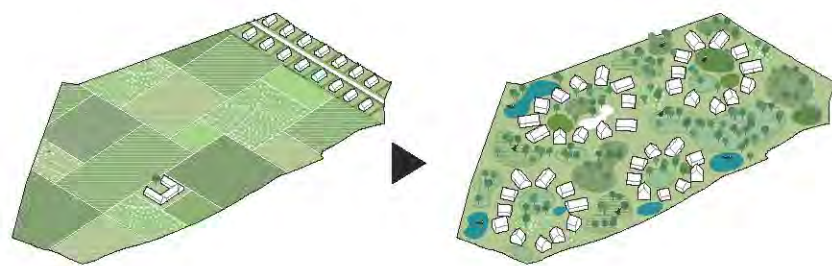
Området bør derfor udvikles med en relativt tæt bebyggelse og begrænsede private udearealer som det overvejende hovedprincip. Landskabet og rummene mellem husene skal som udgangspunkt fungere som fællesarealer og kan udnyttes til rekreative formål og med naturintegreret fødevarerproduktion som frugtlande, permakultur og dyrehold. Her mødes man omkring aktiv udfoldelse, aktiviteter i fælleshusene samt omkring aktiviteter relateret til dyrkning og høstning.



FRA CENTRAL FORSYNING TIL DECENTRAL SELVFORSYNING

I parcelhuskvarteret leveres energi, vand, varme fra en central forsyning og spildevand og affald forsvinder automatisk. Dette øger forbrugernes voksende fremmedgørelse over for forsyningen og gør det f.eks. sværere at forstå sammenhængen mellem forbrug og klimaændringer.

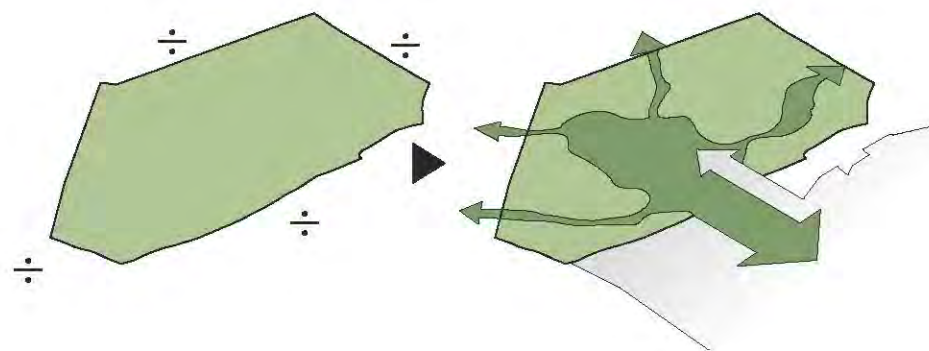
Et synligt decentraliseret forsyningssystem, som f.eks. solfangere, vindenergi, regnvandopsamling, biogasanlæg, kompostering, etc. øger kontakten mellem produktion, forsyning og forbrug og kan være med til at påvirke ressourcefordelingen og forbruget i positiv retning.



FRA MONOKULTURELT LANDBRUG TIL NATURINTEGRERET PERMAKULTUR

En omstilling fra monokulturelt landbrug til naturintegreret permakultur vil øge biodiversitet og skabe en positivt påvirkning af forbruget af fødevarer og samtidigt øge de rekreative kvaliteter i området. I stedet for uindtagelige og uinteressante marker dækkes hele området med frugtlunde, bærbuske, flerårige grøntsagsarealer, dyrehold mm.

Lukkede kredsløb med optimeret udnyttelse af ressourcer, lokal rensning og genanvendelse. Ethvert output fra systemet skal blive et nyt input. Målsætning er at accelerere plantesamfundets naturlige succession hen imod en optimalt producerende og mangfoldig frodighed som tilvejebringer gunstige jordarealer og frugtbare naturområder.



FRA UINDTAGELIG PRODUKTIONSMARK TIL ATTRAKTIVT NATUR- OG BOLIGOMRÅDE

Med ændringen fra industriel produktionsmark til permakultur, bliver Helsingør Nord pludselig et attraktivt og en destination for de omkringliggende boligområder også. Her kan man dyrke selvorganiseret idræt som løb og cykling i et mangfoldigt naturområde. Man kan også sanke områdets frugter, nødder og bær samt deltage i de mange fødevarerrelaterede aktiviteter i og omkring det nye Fødevarer Hub.



FRA REGIONAL PERIFERI TIL LOKALT KULTUROMDREJNINGSPUNKT

Traditionelle forstæder baserer sig på at man kører til større bycentre udenfor boligområdet efter indkøb, oplevelser, sport, kultur og fællesskaber.

Fremtidens landsbysamfund samler områdets liv, aktiviteter og fællesskaber omkring det lokale "food hub". Her kan man købe ind og mødes omkring mad, sport, leg, kultur og natur oplevelser som bliver omdrejningspunkt for nye fællesskaber og bydelens attraktion for besøgende udefra.

HELHEDSPLAN

Helhedsplanen for Helsinges nye landsbysamfund er en organisk plan, hvor landskab og landsbyer smelter sammen til en ny form for "bylandskab", eller landskabsby.

Landskabet gror omkring bosættelserne og bosættelserne vokser organisk ud af landskabet omkring de bevaringsværdige landskabselementer, som en biotop med beboelse.

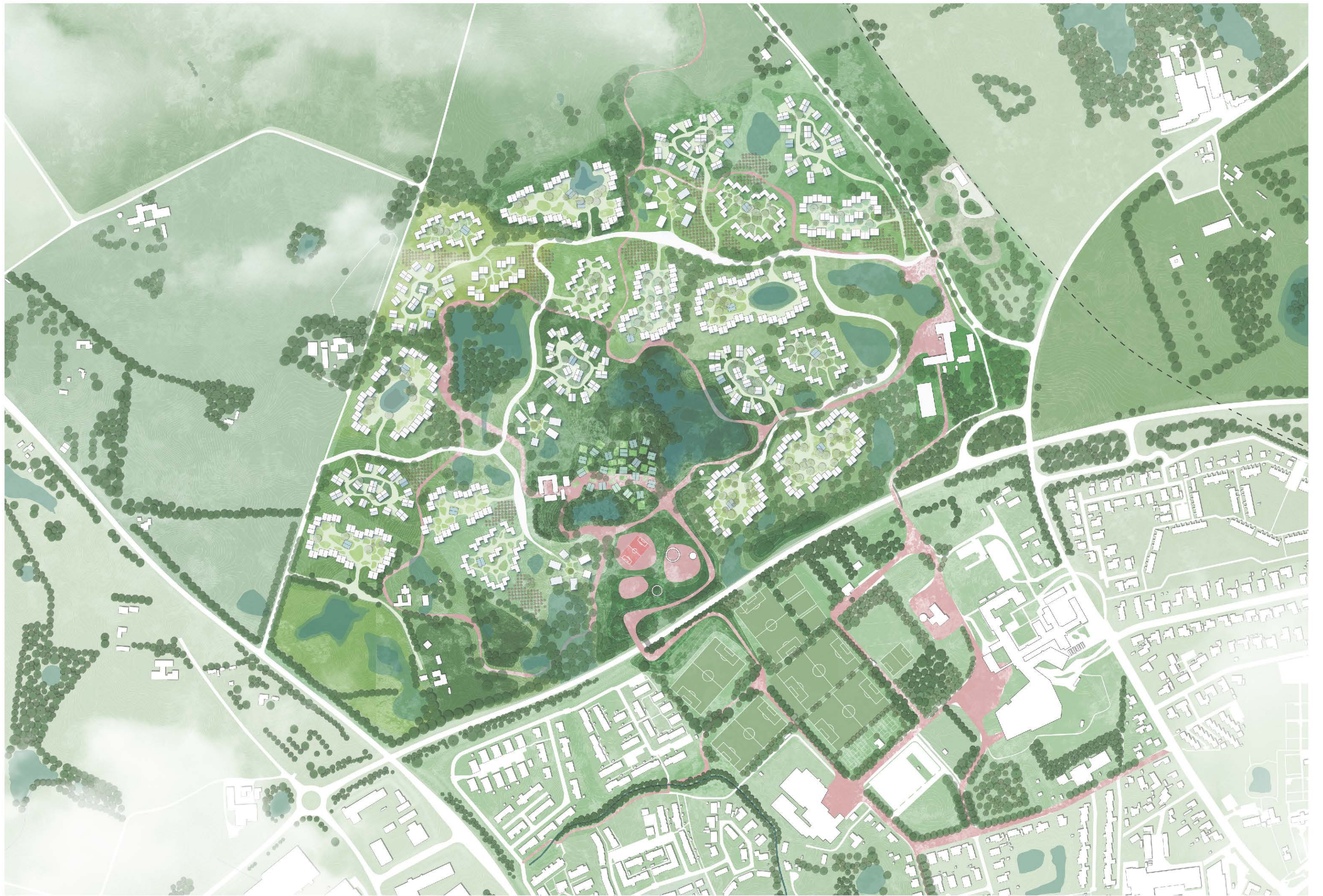
Infrastrukturen, der forbinder boligbebyggelserne indbyrdes og til den omkringliggende by er ligesom stiiinfrastrukturen udformet som et floddelta, der forgrener sig igennem landskabet og forsyner cellerne med liv.

Det nye bydel er en blanding af by og land idet landskabet dyrkes i takt med bosætningen så det fortsat vil producere fødevarer. Dermed opnås en landskabsform med langt større rekreativ og naturmæssig værdi samt konkret økonomisk nytteværdi i form af fødevarerforsyning, som vil være en helt unik og meget attraktiv beliggenhed for de nye boliger med helt andre tilbud end dem, vi kender fra parcelhuskvarteret eller fra eksisterende landsbyer og landsteder.

Mod Nordstjerne Kvarteret etableres de vigtigste fællesfaciliteter såsom sports og legefaciliteter samt bydelens nye center med lokal fødevarerproduktion, små dyrehold, legepladser etc. som også bliver en attraktion for beboere, institutioner m.m. syd for Helsingørvej.

Mod den nye station mod øst etableres et organisk stationslandskab med parkering, station og aktivitetspladser.

Mod vest og nord smeltes landskabet sammen med de eksisterende landskaber i videst muligt omfang. Dermed kommer landsbysamfundet til at fremstå som en naturlig fortætning i landskabet med bosættelse, skovhaver, natur og kultur i organisk synergi.







NY STATION

Etableringen af det nye trinbrædt ved Laugøvej vil generere ny trafik til området og samtidig placere udviklingsområdet i bevidstheden hos lokalbefolkningen.

De gode forbindelser til Hillerød og København, vil betyde at pendelere får let adgang til offentlig transport og er med til at gøre området attraktivt for børnefamilier, der gerne vil ud i naturen, men stadig ønsker at fastholde en arbejdsplads i byen.



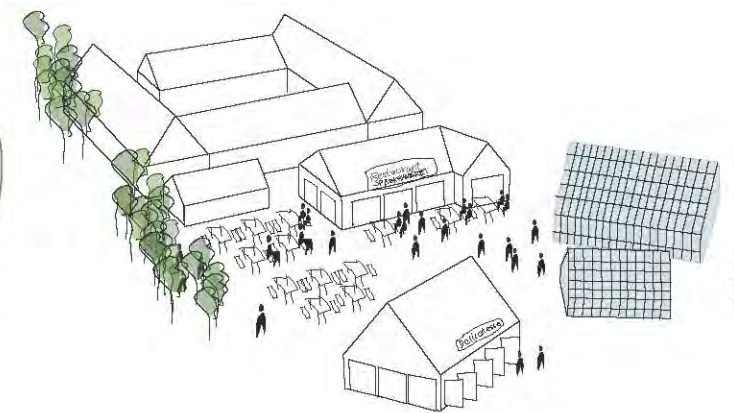
NY BROFORBINDELSE

En ny broforbindelse over Helsingørvej i forlængelse af idrætsvej vil sammen med en stiforbindelse fra broen til det nye trinbrædt gøre området mere vedkommende for Helsingør og skabe forbindelser gennem området fra stationen til Helsingørs mange idrætstilbud.

På den nordlige side af Helsingørvej etableres i første omgang trampestier og mountainbike spor, således selvorganiserede idrætsformer som f.eks. cykling og motionsløb, kan tage udgangspunkt i de eksisterende supportfaciliteter ved Helsingørshallerne og indtage det nye område.

Man kunne overveje at placere andre selvorganiserede idrætsformer som f.eks. et mindre skate anlæg i forbindelse med stationen, da skatere som idrætsgruppe traditionelt set er meget mobile.

Trafikken på Helsingørvej vil ikke blive påvirket af den nye grønne gang-/cykelstiforbindelse, som krydser vejen ude af niveau.



FOOD HUB

Identiteteneraltafgørende for tiltrækningsmulighederne af nye beboere til området. Derfor etableres det nye food hub umiddelbart efter de første grunde er solgt fra. Ideen er at omdanne en af de eksisterende gårde til et madens kultur hus med tilhørende drivhuse, årstidshaver, frugtlunde, dyrehold og gårdbutik, som vil være med til at generere opmærksomhed både i Helsingør men også i hele Regionen.

Samtidig med at de bynære, ekstensive naturarealer udvikles ved at starte ud med at omlægge landbrugsareal til eng, vandhuller, skov og andre naturtyper, skabes der fødevarerorienterede aktiviteter, som f.eks. madmarkeder, sankedage, høstarrangementer mm. Det giver tidligt i udviklingsforløbet en kvalitet, som er uafhængig af udviklingstakten og den eksakte udmøntning af de lokale fællesskaber i fælles faciliteter og aktiviteter. Branding omkring sund livstil og adgang til bæredygtig produktion af fødevarer vil være med til at udvide gruppen af potentielle nytillflyttere.

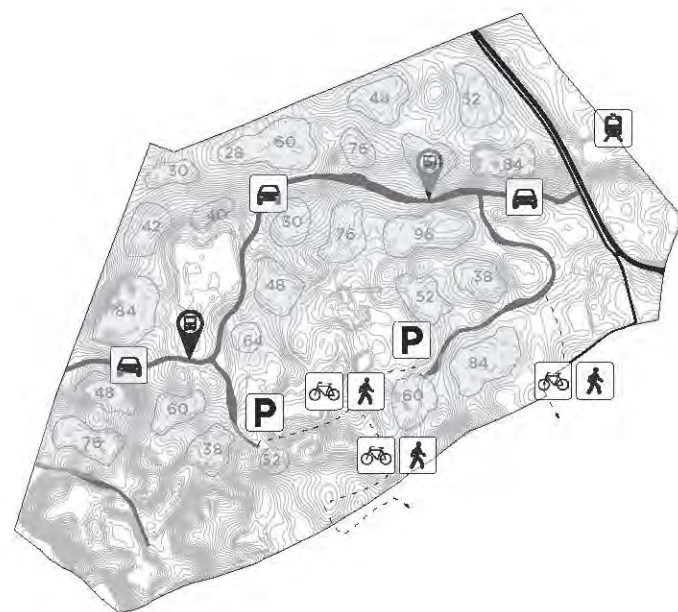


KLYNGE

I modsætning til de klassiske parcelhuskvarterer, hvor livet leves på hver sin parcel adskilt af hække og plankeværk, udvikles Helsingør Nord med en relativt tæt bebyggelse, med begrænsede private udearealer. Landskabet og rummene mellem husene er fællesarealer og udnyttes til rekreative formål og med naturintegreret fødevarerproduktion som frugtlunde, permakultur og dyrehold. Her mødes man omkring aktivt udfoldelse, aktiviteter i fælleshusene samt omkring aktiviteter relateret til dyrkning og høstning.

Der tilstræbes en høj variation i bebyggelsens arkitektur og materialitet ligesom sammensætningen af boligtypologier varieres så man får en så varieret demografi som muligt. I alle klynger, findes rækkehuse, lejligheder samt fritliggende enfamiliehusene. Alle huse har eget privat udeareal i form af en lille have, terrasse, altan eller tagterasse. Boligerne har også egen direkte niveaufri adgang til de store fælles naturarealer, som løber lige op til soklen og videre ind i gårdrummene mellem husene.

INFRASTRUKTUR



Primær fordelingsvej



Stikveje til klyngerne



Sti-netværk til bløde trafikanter

Udviklingsområdet

Der etableres en fordelingsvej igennem området i den nordlige del af byudviklingsområdet, der vil være indpasset i området terrænspring. Fordelingsvejen fungerer samtidig som forbindelsesvej mellem det nye standsningssted på Lokalbansen ved Laugøvej umiddelbart øst for byudviklingsområdet Helsingør Nord og Kildevej, som er den overordnede vej, der giver adgang til Helsingør Vest og Helsingør Syd.

Forbindelsesvejen gennem Helsingør Nord giver adgang til samtlige bebyggelser i Helsingør Nord – enten direkte eller i kombination med de underordnede boligveje.

Hastigheden på fordelingsvejen holdes lav – dvs. 40-50 km/h – og på de tilstødende sideveje holdes hastigheden meget lav 15-30 km/t evt. som stilleveje eller opholds-/legeområder. Vejenes tracering indbyder til lav (eller meget lav) hastighed, da vejforløbene er snoede og endvidere kan der på de underordnede boligveje suppleres med vejbump eller vejchikaner, som yderligere fysiske tiltag til at holde hastigheden meget lav.

Forbindelsesvejen skal være så bred, at det er muligt, at 2 busser kan passere hinanden, og der vil endvidere langs forbindelsesvejen

være en kombineret gang-/cykelsti, så de bløde trafikanter adskilles fra motortrafikken. Ved at føre en lokalbuslinje gennem området ad forbindelsesvejen vil der skabes en god kollektiv trafikforbindelse til det nye standsningssted på Lokalbansen, og buslinjen kan videreføres til henholdsvis Helsingør Centrum og Helsingør Øst i den ene retning og i den modsatte retning til Helsingør Vest og Helsingør Syd. I den nye bydel Helsingør Nord vil bussen standse 2-3 steder (udover ved Lokalbansens nye standsningssted) for at give en relativ kort gangafstand til alle bebyggelserne i Helsingør Nord, som vil kunne nås via gang-/cykelstisystemet, der vil være anlagt i et finmasket net i Helsingør Nord.

I hver ende af forbindelsesvejen vil der være en underordnet boligvej, som føres mod den sydlige del af området og frem til en pladسدannelse umiddelbart nord for de eksisterende boldbaner (syd for Helsingørvej). Her vil der være mulighed for parkering, samt af- og påsætning, så man fra den nye bydel Helsingør Nord til fods eller på cykel kan komme direkte til idrætsanlægget, hallerne, biblioteket, Helsingørbadet og skolen umiddelbart syd for Helsingørvej, ved at benytte den nye grønne niveaufrie passage over Helsingørvej. Det vil ikke være muligt i bil at køre henover pladسدannelsen, hvorved der ikke vil være en ringforbindelse i området, men derimod tvinges alt gennemkørende motortrafik hen på forbindelsesvejen, hvor de

bløde trafikanter er separeret fra de tunge trafikanter.

Der hvor den nye grønne passage over Helsingørvej udspringer på den nordlige side, vil der være et naturligt område for ophold og leg for beboerne i Helsingør Nord, da området er grønt og vil være et naturligt af-/opsamlingssted. Der anlægges derfor f.eks. en mindre multiboldbane (med bænke), en parkourbane og eksempelvis Crossfit redskaber i naturmaterialer til uorganiseret idrætslig udfoldelse, men anlæggene vil også kunne benyttes af den organiserede idræt, som normalt dyrkes i Helsingørhallerne eller idrætsanlægget syd for Helsingørvej, da dette vil være et supplement til disse anlæg, som tilbyder noget nyt og anderledes. Pladsen vil endvidere kunne forsynes med bænke og evt. grill-/bålplads, så også andre end idrætsudøvere vil finde det attraktivt at gøre ophold her.

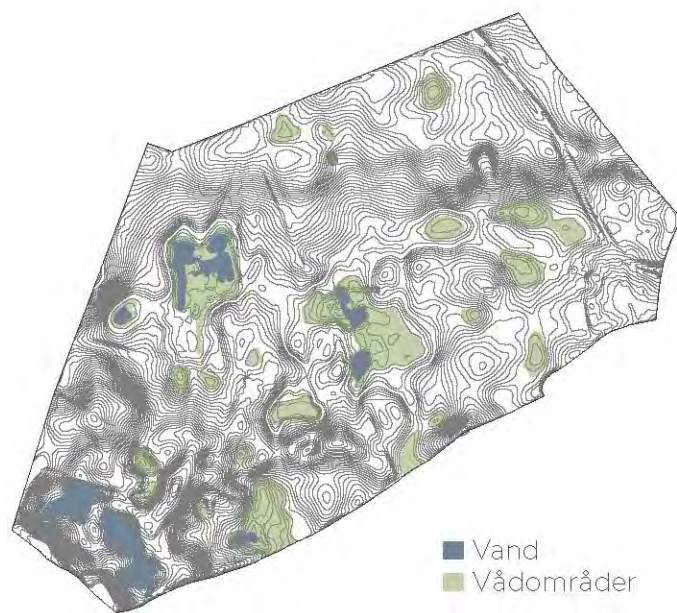
Stationsområdet

Lokalbanen A/S har planer om at nedlægge standsningsstedet i Laugø og i stedet placere et nyt standsningssted ved Laugøvej umiddelbart øst for det nye byudviklingsområde Helsingør Nord. Standsningsstedet vil være et nyt naturligt trafikknudepunkt for borgerne i Helsingør Nord. Der er hertil man cykler for at tage toget, eller kører hertil/herfra i bil, hvis man umiddelbart før/efter

LANDSKABSSTRATEGI



VÅDOMRÅDER



SKOVHAVER OG FRUGTLUNDE



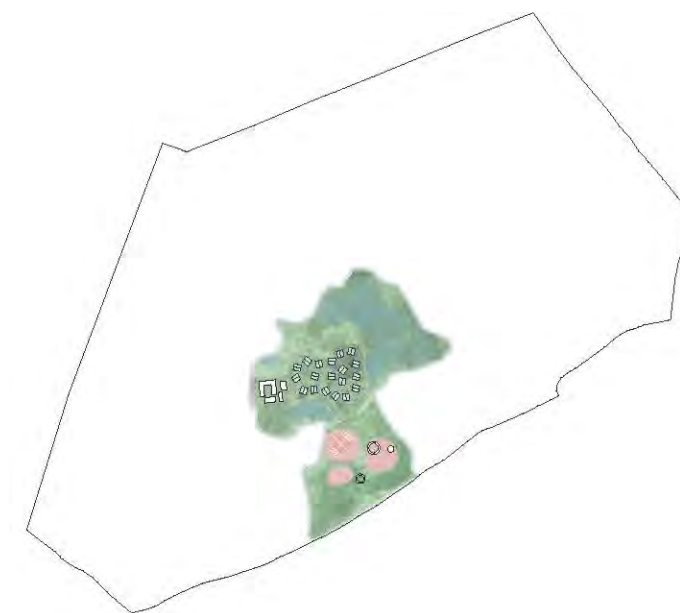
NYTTEHAVER



ENG

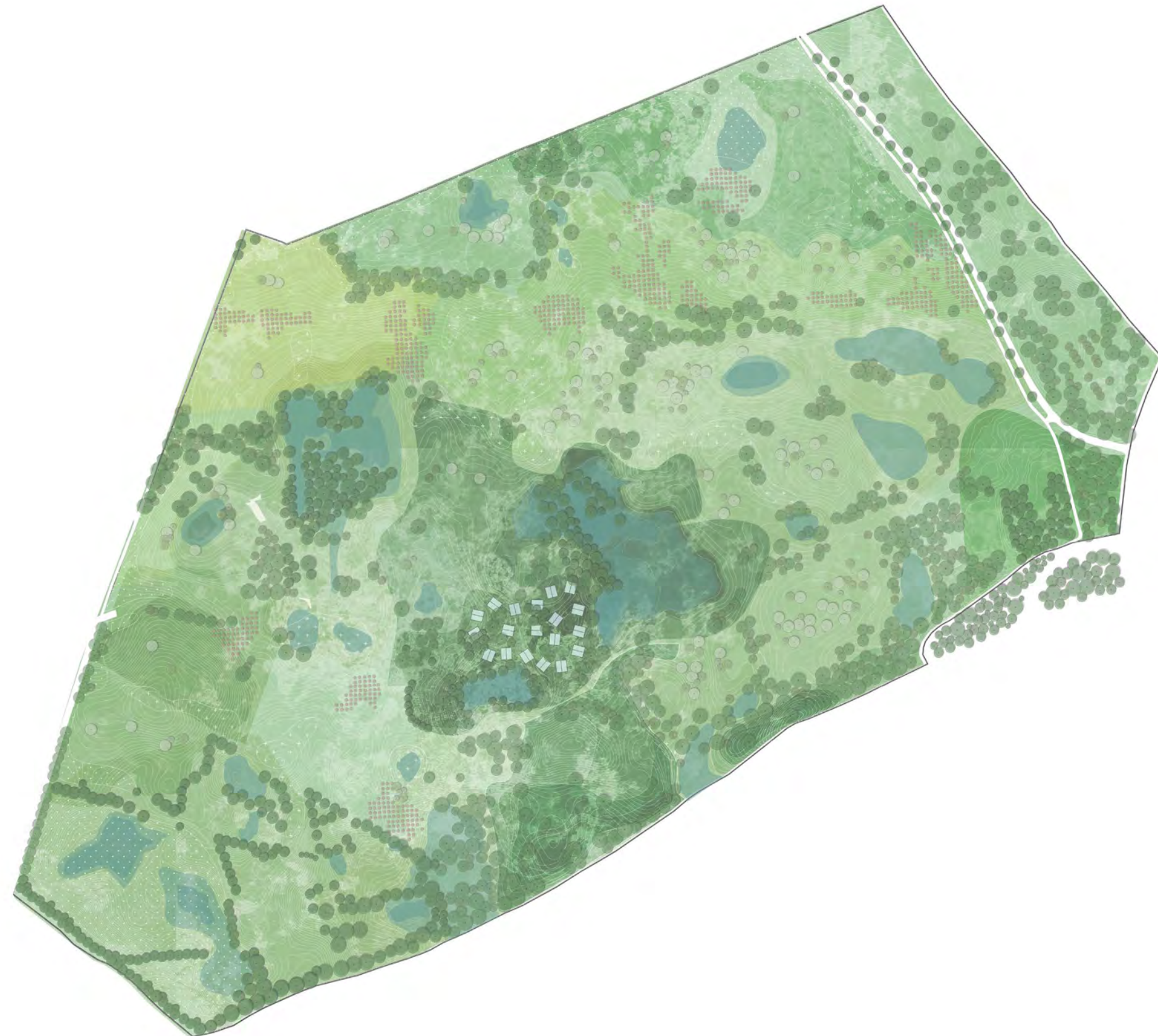


BYMIDTE



FOOD HUB

LANDSKABSPLAN



-  Vådområder
-  Skovhave
-  Frugthaver
-  Drivhuse
-  Græsland
-  Årstidshaver

BIOTOPER OG LANDSKABSROM



Eng

Eng og moser er voksesteder med et højt grundvandsspejl og evt. vinteroversvømmelse. Når vandstanden er så høj, er der iltmangel i jorden. Det betyder at dødt plantemateriale nedbrydes langsomt og bliver til tørv. Mange af næringsstofferne, der er bundet i det døde plantemateriale, som kvælstof og fosfor, bindes i tørv og er svært tilgængelig for moseplanterne, så tørv betyder mangel på næring og problemet vokser med årene. Jo ældre mosen bliver og jo tykkere tørvlaget er, desto mere næring er deponeret i tørv. Planterne man finder her er overvejende lyskrævende urter med en kraftig mosvegetation i bunden af urtelaget.

Græsland

Disse steder finder vi ofte en vegetation af spredte træer, buske og en artsrig bundvegetation af græsser og urter. Mange af græslandsområderne ligger i bakket terræn. Da syd- og vestvendte skrånninger bliver meget varmere og tørrere end nordvendte, ser man en tydelig forskel i vegetationsbilledet. På sydvendte skrånninger vil der kun være ren jord, det vil sige at materialenedbrydningen foregår hurtigt her. På nordvendte skrånninger er jorden fugtig og kølig. Her foregår nedbrydningen langsomt. På skyggesiden finder man udover mosser en række arter, der generelt foretrækker surere voksesteder som vellugtende guldaks, bølget bunke og hedelyng. På de solvendte flader udsættes planterne for større udsving i temperatur og fugtighed. Nogle planter tilpasser sig disse betingelser med et kort livsforløb, så planterne undgår de mest ekstreme forhold midt på sommeren.

Vådområder

Mens højmosen er ret sjælden i Danmark, er moser der både forsynes med regnvand og grundvand almindelige i Danmark. Mange er dog afvandede, opdyrkede eller afgravede til brændsel. Disse moser har man kaldt kærmoser eller lavmoser. Kærmoser er en gammel nordisk betegnelse, lavmose er en modsætning til den hvælvede højmoser. Jo større mængden af tilgængelige næringsstoffer og jo højere jordbundens pH er, jo flere arter findes her, derfor inddeles disse moser i fattig- og rigkær.

Sæsonhaver (flerårige)

At plante flere flerårige planter giver mange fordele til haven og den lokale økologi. Definitionen af flerårige planter er, at de vokser og lever 3 eller flere år. Enårig planter lever kun et år, og bliver nødt til at spire fra frø hvert år. De samler solenergi via fotosyntese og fokuserer på produktionen af så mange frø som muligt til næste års vækst. Enårig planters rodsystem er mindre udviklet, fordi hovedparten af plantens energi benyttes til frødannelse. Flerårige planter reserverer en stor del af årets fotosyntese til at danne en stor og udbredt rodmasse før vinteren sætter ind. Derved kan planten overvintre med masser af energi i roden klar til at starte det nye års vækst. Med et så stort og veletableret rodsystem året rundt, har flerårige planter fordelene ved at kunne vokse tidligt på foråret ved hjælp af store skud fremfor frøspire. Høst-sæsonen for kan dermed starte meget tidligt, nogle gange lige efter at sneen smelter og jorden tør.



Skovhaver

Skovhaver er en bæredygtig, plante-baseret fødeproduktion, som kræver lavt forbrug af energi og baserer sig på skovens økosystem, ved at bestå af frugt- og nøddetræer, buske, urter, slyngplanter og flerårige grøntsager, som har afgrøder der er nyttige for mennesker. Ved at gøre brug af fordelagtige symbiotiske forhold mellem planter, kan disse blandes og vokse i en række af lag, for at danne et flerdimensionelt habitat, der ligner en ungskov.

Skovhavedyrkning udmærker sig ved at være en blandingskultur med hundredvis af arter og med en meget høj biodiversitet i området. Skovhaver har en høj produktion set i forhold til input af energi. Der oplagres samtidigt kulstof, som opbygger jordens frugtbarhed og gør planterne mere modstandsdygtig over for sygdomme, skadedyr og tørke.

Gårdhaver

De forskellige biotoper i landskabsplanen får lov til at strække sig helt ind i gårdrummene i klyngerne. Gårdrummene bliver rammen for de nære sociale relationer på tværs af boligerne i klyngen.

Her mødes man i grønne rammer om fælles madlavning, urtehaver, saftpresning eller omkring uformelle samtaler i hverdagen.

Frugtlunde

Frugtlunde er attraktive pga af det forholdsvis høje afkast af afgrøder år efter år. Samtidig tiltrækker de oftest søde frugter mange insekter som krydsbestøver både i selve frugtlunde men som også er til gavn i resten af naturområdet.

Herudover er frugtlunde utroligt smukke områder at opholde sig i på alle tider af året.

Aktive landskabsrum

Overalt i udviklingsområdet i forbindelse med stisystemet og i tæt tilknytning til såvel station som klyngebebyggelserne, skabes en række aktive landskabsrum af varierende skala. Her er fokus på primært de selvorganiserede idrætter og aktiviteter, men også plads til socialt samvær af både formeld og uformeld karakter.

DE NYE SKOVHAVER

Fra monokultur til skovhaver

I Danmark er ca. 65% af landskabet udlagt som landbrugsjord i en flad monokultur med én type af etårige afgrøder over et stort areal. Sådan er også det eksisterende marklandskab i Helsingør Nord udformet, med undtagelse af de fredede vandhuller og skovstykker.

Vi foreslår at markerne over tid konverteres til skovhaver, frugt-lunde og køkkenhaver med en bred vifte af afgrøder i symbiose med hinanden. En skovhave er en alternativ dyrkningsform, som kræver lavt forbrug af energi og baserer sig på skovens naturlige økosystem. En skovhave kombinerer frugt- og nøddetræer, buske, urter, slyngplanter og flerårige grøntsager, som har afgrøder der er nyttige for mennesker.

Skovhaven skal ikke som traditionelle marker sås, pløjes og høstes med store maskiner en gang om året. En skovhave anlægges så der skabes synergi mellem de forskellige arter, således kan haven eller nyttelandskabet potentielt i store træk passe sig selv efter en anlægsfasen.

En skovhave kan producere store mængder af afgrøder år efter år. På 100 m² kan en skovhave med den rette sammensætning producere ca. 750 kg grøntsager. Det betyder at man kan brødføde en familie med fire med grøntsager på blot 400 m².

Landskabsværdi på flere planer

Et landskab med skovhavebeplantning skaber direkte værdi på flere planer. Dels kan de forskellige skovhaver udgøre et varieret landskab med en større landskabsværdi end traditionelle marker. Dels er skovhaven et tilgængeligt landskab, man kan gå igennem i modsætning til marker som for det meste ikke må betrædes. Og sidst men ikke mindst er der den rekreative

og økonomiske værdi ved selve det at høste afgrøder som nødder, svampe, bær, frugter og grøntsager m.m. i landskabet lige omkring boligen ligesom der er både oplevelsesmæssig og økonomisk værdi i små lokale dyrehold der kan være en del af nyttelandskabet mellem boligerne.

Beboere kan deltage i udviklingen af landskabet og finde værdi og fællesskaber i for eksempel planlægning og drift af de mange skovhaverne, enten mod betaling eller frivilligt til glæde for de øvrige beboere.

Skovhaverne kan desuden være genstand for undervisning og aktiviteter for Helsingørskolen og institutioner såvel som for interessererede beboere, virksomheder eller turister fra regionen.

Skovhavens dyrkningsprincipper

Ved at gøre brug af fordelagtige symbiotiske forhold mellem planter, kan disse blandes og vokse i en række af lag, for at danne et fler-dimensionelt habitat, der ligner en ungskov. Skovhaven kan derefter stå som mere eller mindre vild natur eller driftes og plejes efter behov.

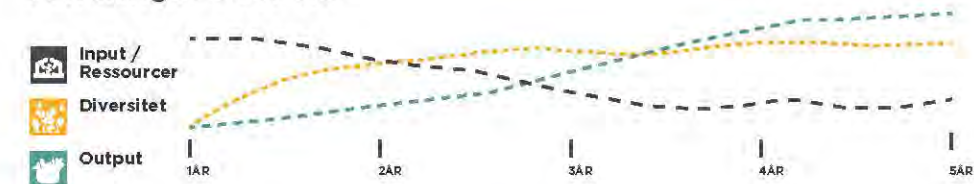
Skovhaver er egentlig en historisk dyrkningsmetode kendt fra tropiske områder, men i de seneste årtier er principperne blevet tilpasset og anvendt til tempererede klimaer. Nye erfaringer er siden blevet udviklet af andre især i Storbritanien og Tyskland og er idag i hastig udvikling Danmark som alternativ til det konventionelle dansk landbrug såvel som til de traditionelt økologiske landbrug.

Skovhaven skal tilrettelægges og dyrkes i flere adskilte lag. Ved at blande afgrøder kan man derved skabe et polykulturelt landbrug med stort afkast og begrænset drift.

Skovhaven består af følgende lag:

- Kronetaget eller løvtaget (canopy layer), som består af de samlede trækrone af modne træer.
- Træer af lavere vækst (low-tree layer), dvs. mindre nødde- og frugttræer på væksthindrede grundstammer.
- Busklaget, som består af frugtbuske som fx bær.
- Urtevegetation (herbaceous layer), der består af flerårige grøntsager og stauder så som kulsukker og beder.
- Rhizosfæren (rhizosphere) eller undergrunden, der består af planter, som dyrkes pga. deres rødder eller knolde så som jord-skokker og scorzone.
- Bunddække af spiselige planter, der spreder sig langs jorden så som mynte og jordbær.
- Vertikalt lag af slyng- og kravleplanter.

Ændringer over tid



Når skovhaven, producerer optimalt, kan den producere 8kg / m²

Skovhavens 9 lag

6. Jordplanter
Eksempel:
Jordbær
Camillie
etc.

3. Buske
Eksempel:
Hindbær,
blåbær
etc.

4. Urter
Eksempel:
Urter
Artiskok
etc.

9. Svampe
Eksempel:
shitake
champignon

1. Høje træer
Eksempel:
nødetræer,
frugtræer etc..

5. Klatreplanter
Eksempel:
bær
squash
etc.

2. Lave træer
Eksempel:
pæretræer,
blommetræer
etc.

7. Rodplanter
Eksempel:
Løg
Kartofler
etc.

8. Vandplanter
Eksempel:
Alger
siv
etc.

1. Høje træer

2. Lave træer

3. Buske

4. Urter

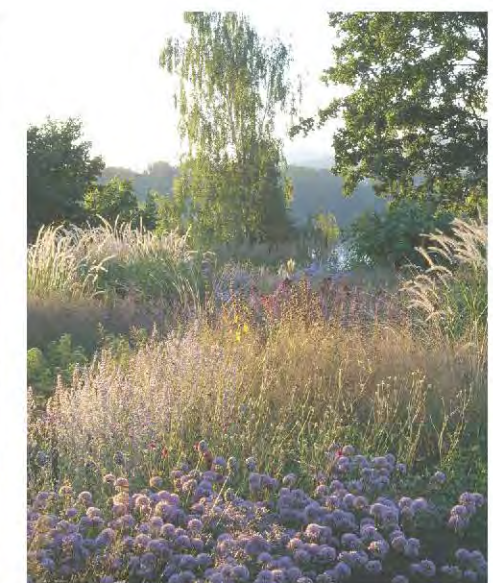
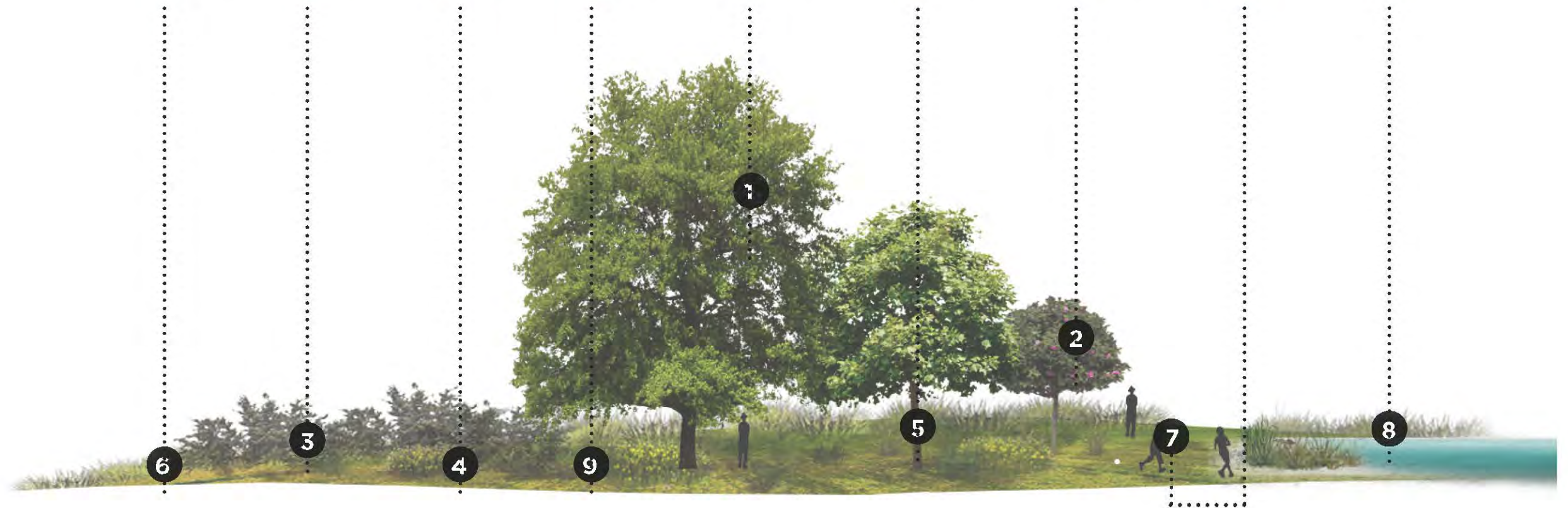
5. Klatreplanter

6. Jordplanter

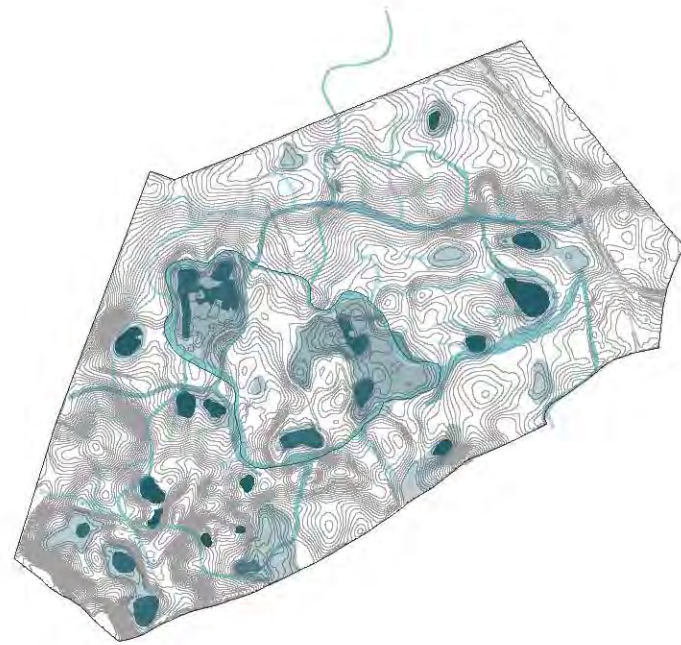
7. Rodplanter

8. Vandplanter

9. Svampe

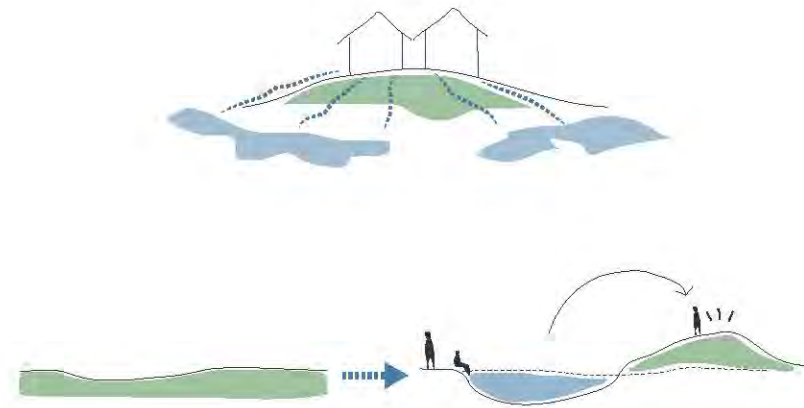


REGNVANDSSTRATEGI



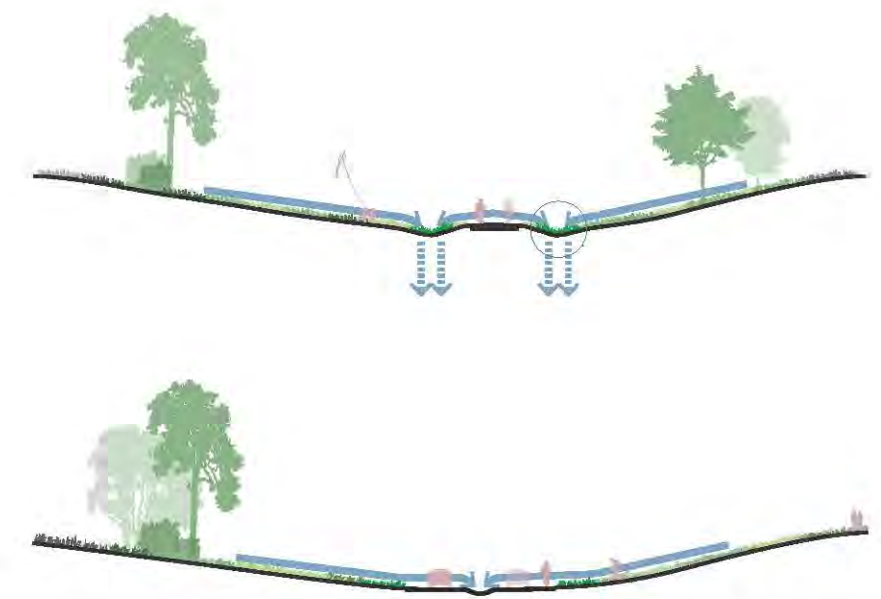
Regnvandstrategi

Der etableres en samlet regnvandstrategi for hele udviklingsområdet. Regnvand lades via forskelligartede tiltag ifm. infrastrukturen til hhv. nedsivnings- samt opsamlingsområder. Herfra kan regnvandet benyttes til evt. mekanisk vanding af dyrehold, frugtlunde og skovhaver i specielt tørre perioder.



Udnyt topografien

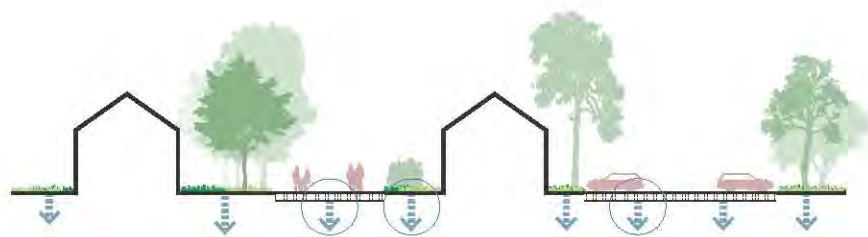
Den eksisterende topografi udnyttes således beboelsesklyngerne altid placeres på de højest beliggende arealer sikret for evt. oversvømmelser ved skybrud. Afstrømning af regnvand ledes ved hjælp af tynde kraften ad veje og stier mod de centrale opsamlingsområder og filtrerings systemer.



Opsamling

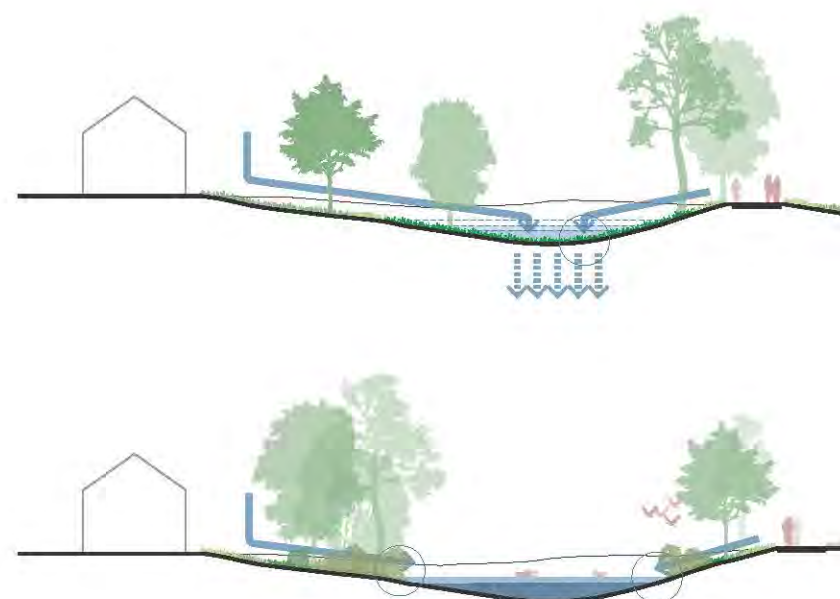
Langs med fodgænger og cykelstier etableres åbne bevoksede grøfter som ligeledes oversvømmer og kanaliserer vandet til de centrale opsamlingssteder.

Lang astfalterede veje ledes vandet af en åben fordybning langs vejmidten.



Lokal nedsivning

Generelt holdes befæstede arealer til et absolut minimum for at maksimere lokal nedsivning. Overfladevand ledes langs med infrastruktur til arealer hvor nedsivning er muligt (hvor jordbundsforholdene er optimale).



Opbevaring og forsinkelse

I de lavere beliggende områder (uden lerholdig jordbund) forsinkes og nedsives vandet.

De lavt beliggende områder med lerholdig jordbund udgraves ved simpel afgravning af topjord.

Disse arealer omdannes til oversvømmelses vådområder som kan rumme større mængder regn i tilfælde af skybrud. Normal vandstandsændring vil variere indenfor 1 m.

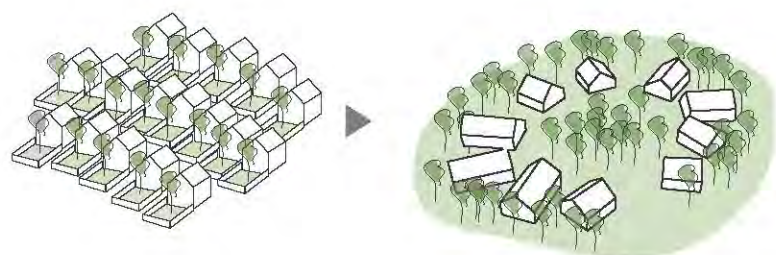


Adskilte systemer og oprensning

Eksisterende beskyttede natur- og vådområder holdes adskilt fra regnvandstrategien. Vand der ledes fra bebyggelser og via infrastruktur via det overordnede regnvandsnetværk holdes separat og ledes til opsamlings og nedsivningsområder. Undervejs frafiltreres større partikler og forurening i filtreringsbassiner og ved sedimentering undervejs på ruten. Vandet kan herefter ledes lagsomt tilbage i naturen.

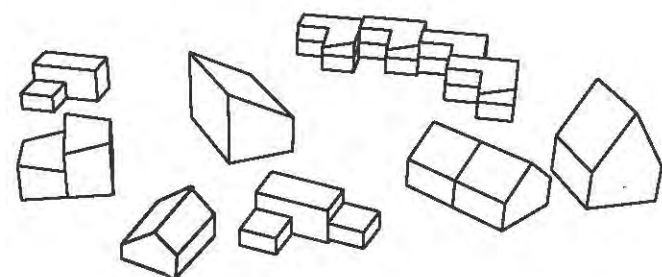
BOLIG KLYNGER





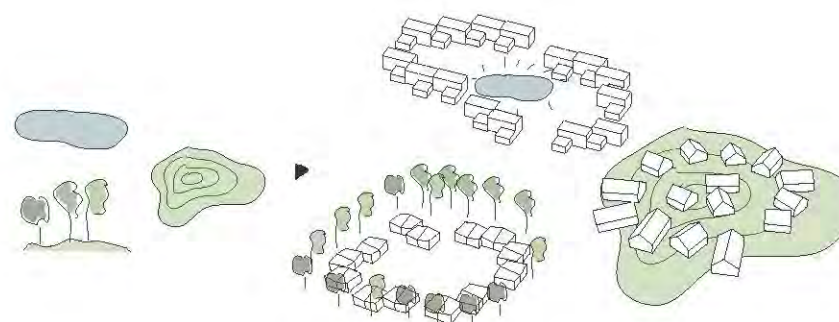
FRA PARCEL TIL KLYNGE

Boligerne placeres i mindre klynger i landskabet frem for i ens parceller. Fællesskaber indenfor de enkelte boligklynger er fundamentet for en robust, social bystruktur, der traditionelt associeres med landsbylivet. Hver klynge er struktureret omkring en fælled, et gadekær eller en plads, hvor fællesskabet og det offentlige liv foldes ud i et åbent og levende landsbymiljø.



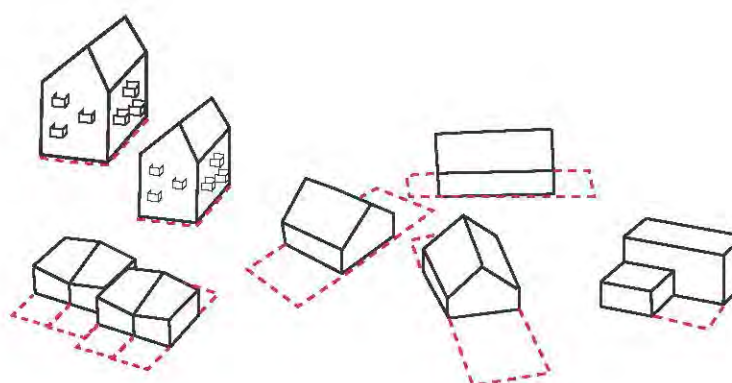
VARIATION I UDTRYK OG EJERFORMER

De forskellige klynger giver mulighed for en bred variation i arkitektur, boligtyper og ejerformer så der fleksibelt skabes muligheder for en bred vifte af beboere og boformer, de mere individualistiske til de mere fællesskabsorienterede, fra ejere til andel og lejere og dy til billige.



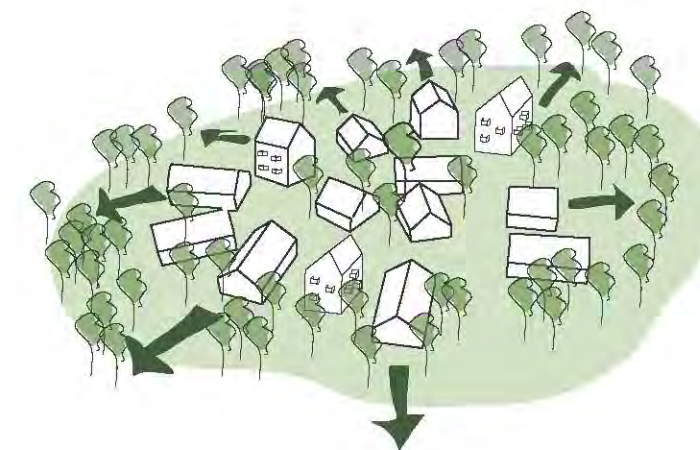
LANDSKABS BELIGGENHED

Hver klynge udformes så den landskabelige beliggenhed styrkes og synliggøres. Dermed får hver klynge sin egen karakter og identitet med afsæt i en bakketop, en lund, et vandhul eller lignende landskabsselement.



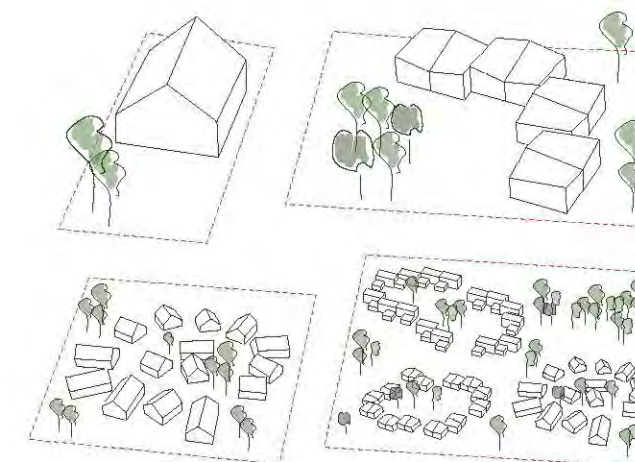
PRIVATE UDERUM

Haver og private uderum er vigtigt for mange huskøbere når man flytter ud af byen. Derfor er der skabt mulighed for at alle boliger får private uderum i forskelligt former orienteret mod landskabet eller fællesskabet. Der vil givetvis fortsat være en efterspørgsel efter mere traditionelle parcelhusudstyknings. Det muliggøres i en komprimeret form i de foreslåede klynger.



FØRSTE PARKET TIL ALLE

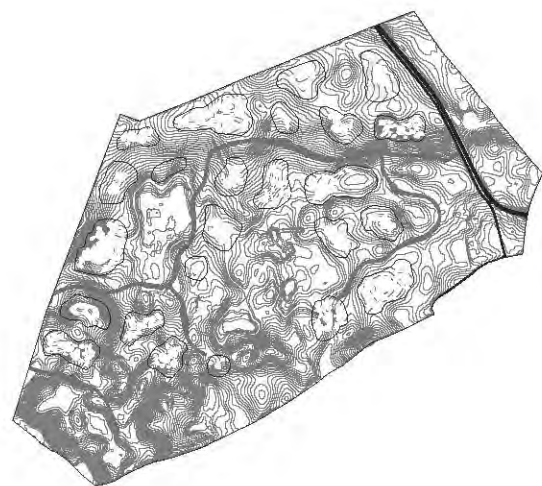
Samtlige boliger placeres i første parket til landskabet. Det er en eksklusiv landskabelig beliggenhed og et unikt salgsparemeter som ganske få byområder i regionen kan konkurrere på.



FLEKSIBILITET I UDVIKLINGSFORMER

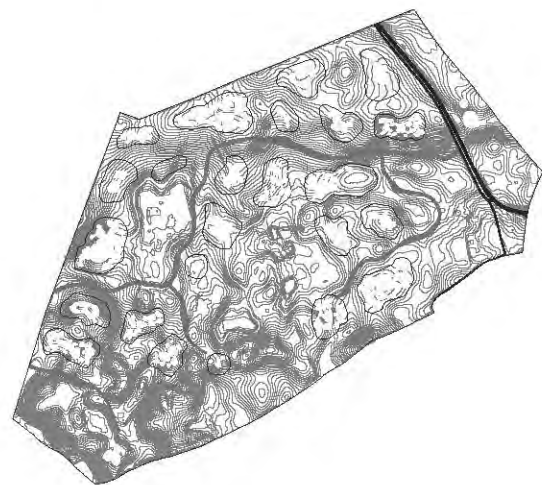
Klyngerne har en skala, så de på den ene side vil være interessante for og vil kunne udvikles samlet af de større byggefirmaer og investorer. Samtidig er de små nok til at kunne byggemodnes og sælges i mindre bidder inden for en relativt kort tidshorisont, hvilket også gør klyngerne relevante for lokale håndværksmestre, selvbyggere og andre mindre bygherrer.

BEBYGGELSEN



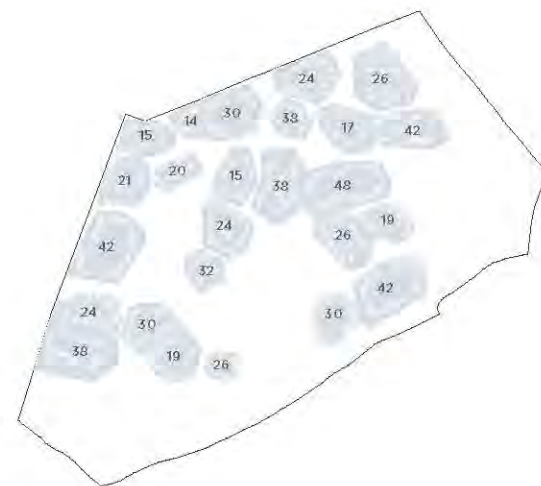
LANDSKABET FORMER BEBYGGELSEN

Bebyggelsesplanen tager afsæt i landskabet. Hver klynge understreger en specifik beliggenhed i morænelandskabet. Dermed bevares og understreges landskabets karakter som nemt kan udviskes med udbygning.



FORSKELLIGE INFRASTRUKTURER

De forskellige klynger har forskellige former for infrastruktur og parkeringsstruktur som følge af de forskellige størrelser. I de store klynger kan parkeringen foregå i fællesarealer, udenfor klyngerne eller på matrikel.



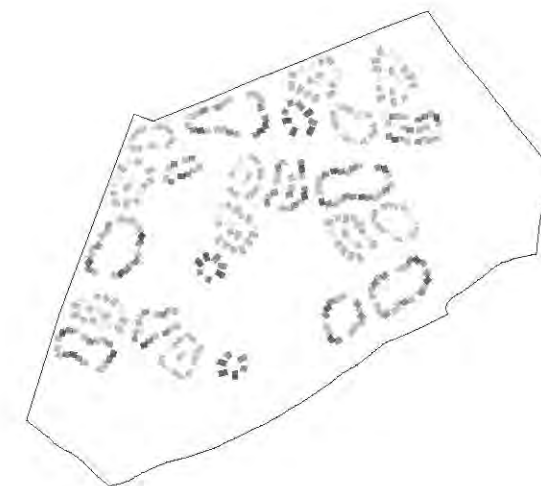
25 FORSKELLIGE KLYNGER

Forskellige klynger i varierende størrelse og form skaber grundlag for 25 nye landsbyer, der fra starten fødes med forskellige kvaliteter med henblik på at sikre variation i bebyggelse og udbud. Klyngestrukturen er samtidig. Landsbyerne varierer i størrelse fra 14 til knap halvtreds boliger.



KLYNGERNES FÆLLES AREALER

Hver klynge er struktureret omkring en lille fælled, et gadekær eller en plads, hvor fællesskabet og det offentlige liv foldes ud i et åbent og levende (lands)bymiljø, hvor den unikke identitet af den enkelte klynge afspejler beboernes sammensætning, hverdag og drømme om det gode liv.



FØRSTE PARKET TIL ALLE

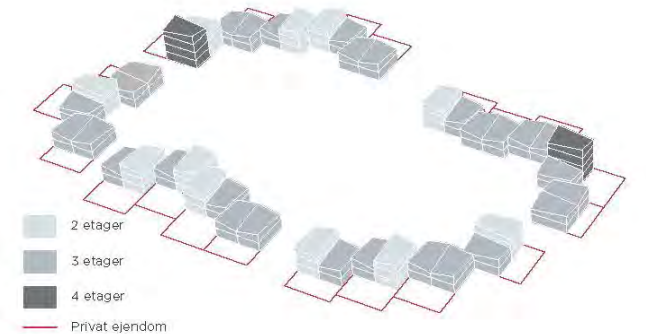
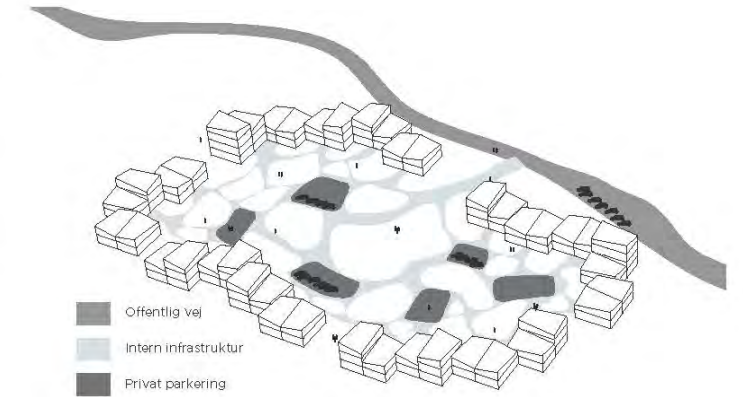
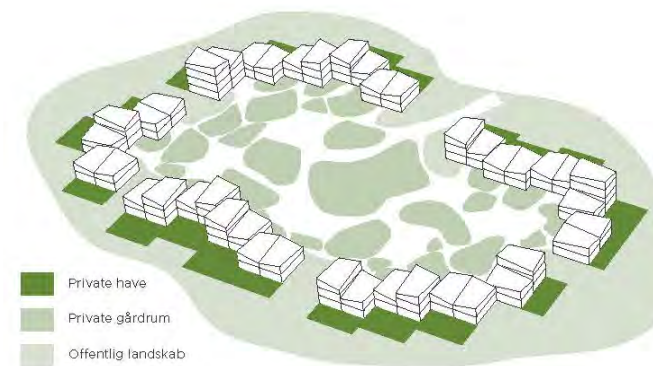
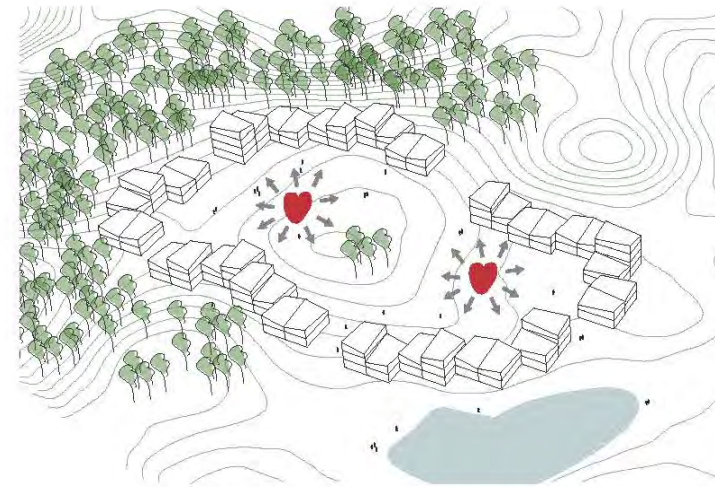
De forskellige klynger kan udbygges med en variation af forskellige individuelle bolig- og bygningstyper såsom villaer eller små lejlighedshuse eller som sammenhængende række- og kædehusbebyggelser ala Utzons Kingohuse og andre tæt-lavbebyggelser.







KLYNGEEKSEMPLER



Rækkehus, Vezin le coquet

AA 41 + All Architectes



Housing, Ybenburg

MVRDV



Søholm, Klampenborg

Arne Jacobsen

Klyngetypologi

Eksempel på en af de større klynger i bydelen med små 50 boliger i forskellig højde med ensartet fordaft tryk.

Klyngen er formet omkring en mindre bakketop og alle boliger har således udblik over landskabet.

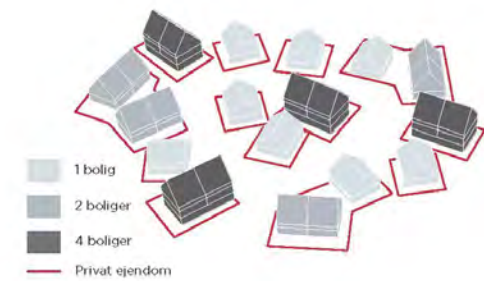
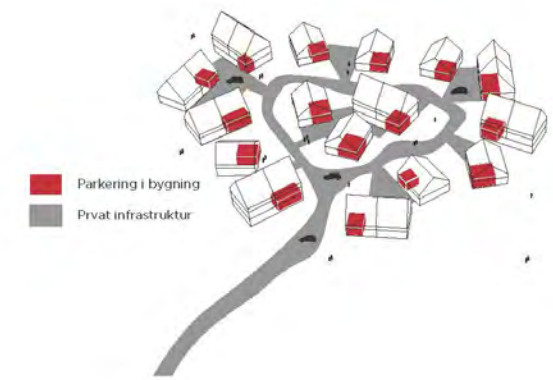
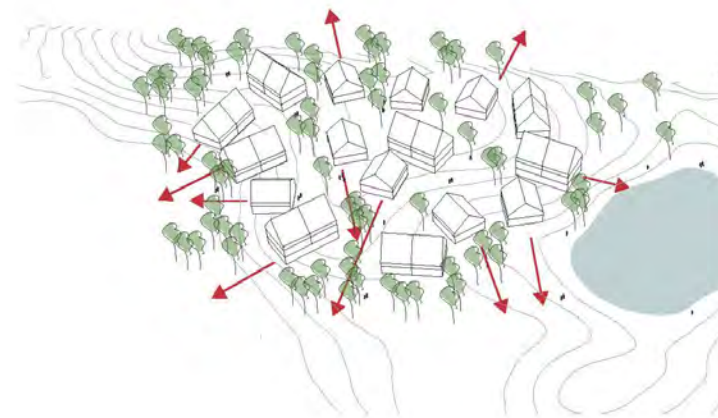
Eksemplet viser mulighed for at bebygge klyngen med rækkehuse med private haver mod landskabet og med egen indgang og en lille forhåve ind mod fællesarealerne.

Fællesrummet

Det store fællesrum benyttes som en landskabshave med fællesfaciliteter såsom fælles legepladser, landskabselementer og faciliteter såvel til landskabsintegreret parkering.

Parkering og infrastruktur

Parkeringspladser indtegnes i landskabsdesign i gårdrummet, hvor det organiske "shared space" område giver mulighed for at kombinere parkering og landskabsdesign.



Ochro Barn, Norfolk

Carl Turner Architects



Bosrijk, Eindhoven

karres+brands



Housing, Ybenburg

MVRDV

Klyngetypologi

Eksempel på typologi med mere landskabs integreret bebyggelse. "Villabebyggelsen" understreger den landskabelige beliggenhed for den enkelte frem for det store fællesskab. Imellem de enkelte villaer gøres plads til lokale terrasser med fællesskaber boligerne imellem.

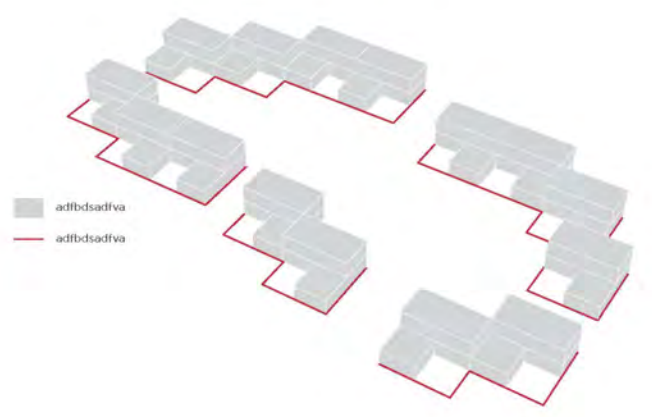
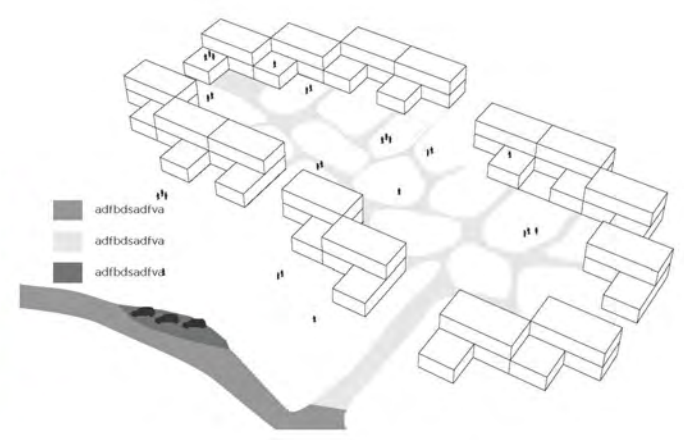
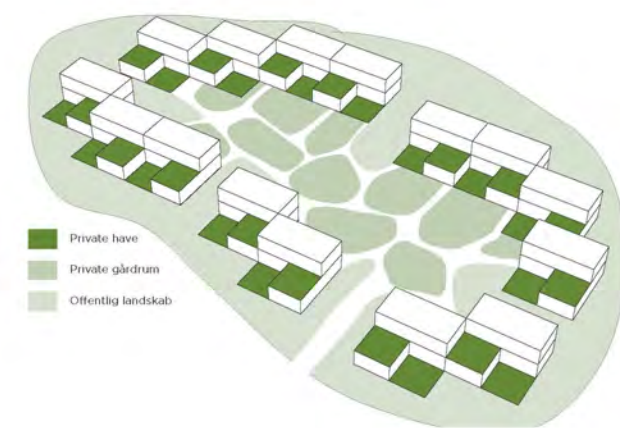
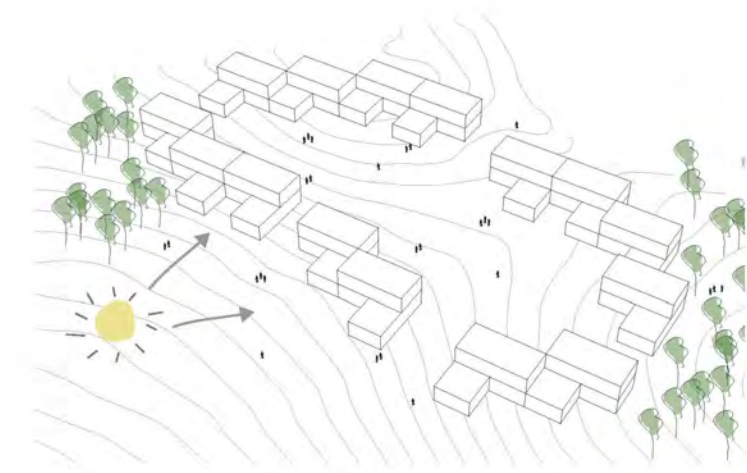
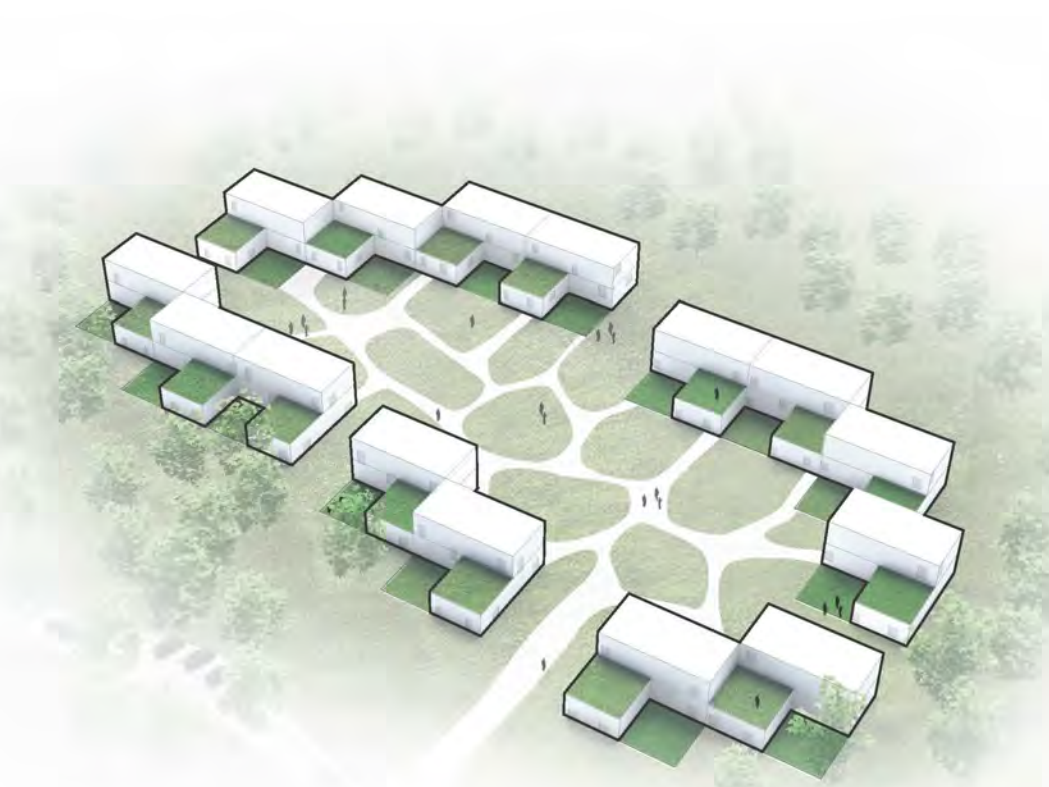
Villaerne kan tænkes som dobbelthuse i to eller tre etager. Alle boliger får en mindre have mod landskabet og en delt terrasse med parkeringspladser på indgangssiden.

Fællesrummet

Fællesrummet tegnes af boligvejen der udformes som en landskabelig pladsagtig vej med shared space og rum til leg og ophold.

Parkering og infrastruktur

Parkering løses langs vejen og eller ved boligen og med mulighed for at parkere den ene bil i boligens underetage.



Romerhusene, Helsingør

Jørn Utzon



Søholm, Klampenborg

Arne Jacobsen



CLF Houses, Argentina

Estudio BaBO

Klyngetypologi

Boligtyperne i denne klynge er karakteriseret ved at være i den større ende. Her kan man evt. indrette hjemmearbejdsplads, lave deleboliger eller mindre kollektiver. Indretningen af boligerne inkluderer ofte flere indgange således boligerne let kan opdeles.

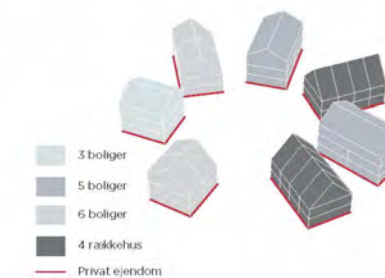
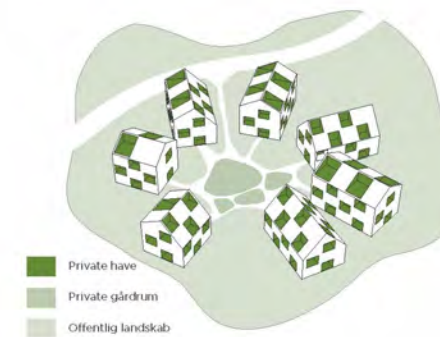
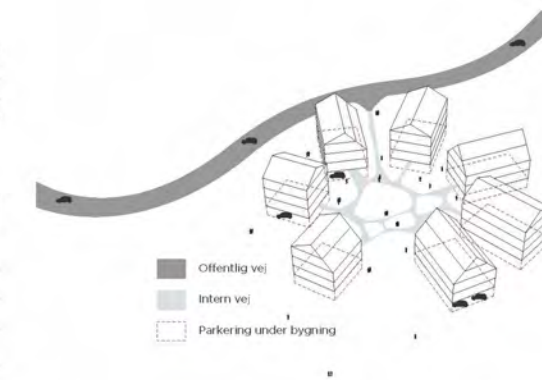
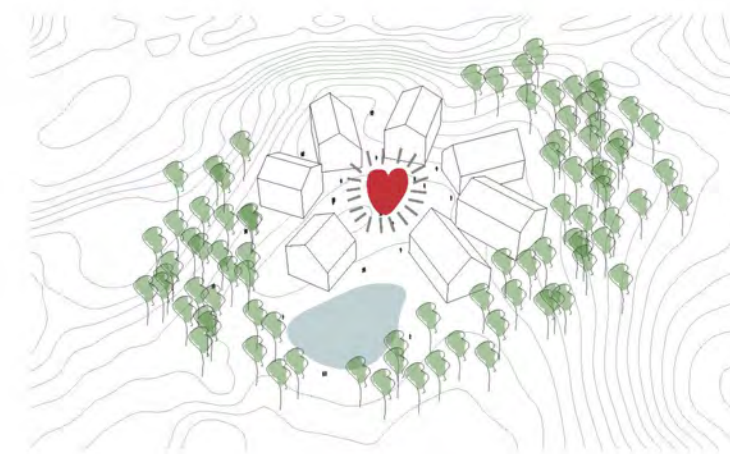
Boligerne har alle et sydvendt privat uderum på tærræn, som altan eller terrasse.

Fællesrummet

Det fælles indre gårdrum er frit for biler og lægger op til aktivitet på tværs af boligerne. I gårdrummet er man social mens man er privat på terrasser og altaner.

Parkering og infrastruktur

Parkering for denne klynge er tænkt som en fælles perkeringsplads udenfor klyngen. Ærindekørsel til boligerne er dog muligt i sjældne tilfælde.



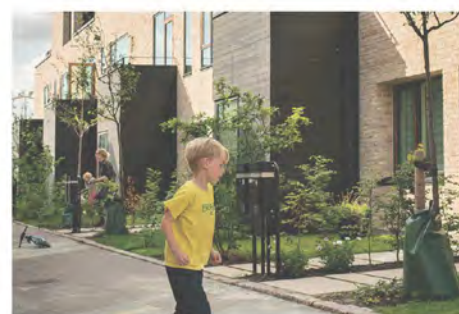
“Den Draad”, Belgium

HUB Architects



Oostduinkerke Residence

BURO II & ARCHI+I



Byhusene Islands Brygge

Vandkunsten

Klyngetypologi

Boligtypologi indeholdende lejligheder. Indrettet i mindre moduler som kan lægges sammen eller udlejes enekeltvist i takt arealbehovet i familien skifter.

Fællesrummet

Gårdrummet for denne typologi er minimeret til bare at udgøre et fælles stisystem. Ideen er at få bevoikningen helt tæt på bygningerne så man får oplevelsen af virkelig at bo midt i naturen.

Parkering og infrastruktur

Parkeringspladsen afvikles i konstruktionen halvt under niveau med et enkelt adgangs punkt for hele klyngen.



Årstidshaver

Til fødevarerproduktion og socialt samvær.



Fællesspisning

Med lokale, biodynamiske fødevarer produceret på stedet.



Leg

Nære naturoplevelser og legeområder.



Bålplads & Grill

Til hygge og madlavning over åben ild og under åben himmel.



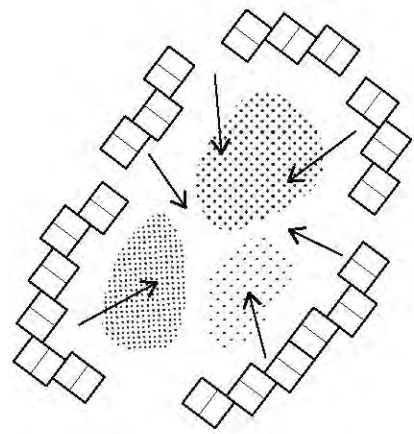
Rekreativt & Socialt Ophold

Ophold til fordybelse og afslapning.



Forhaver & Terrasser

Køkkenhaver og terrasser i nær kontakt med stueetage inviterer til at trække ud i fællesskabet.



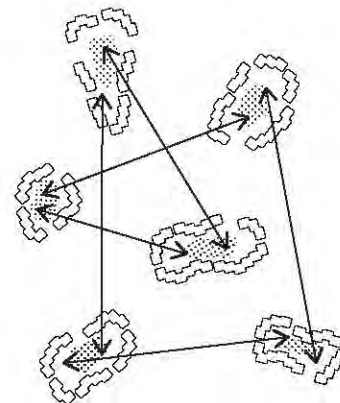
Fællesskab i klyngeniveau

De nære fællesskaber indenfor de enkelte boligklynger er fundamentet for en robust, social bystruktur, der traditionelt associeres med landsbylivet.

Klyngernes størrelse varierer hvilket giver mulighed for mere eller mindre intime boligfællesskaber fra 14 boliger som den mindste til den største med 48 boliger. De små fællesskaber lægger op større lokal tilknytning og tættere naboskab.

De enkelte klynger deler først og fremmest fælleshaverne i midten af klyngen med legepladser og fælles faciliteter som kan samle børn og andre beboere omkring det lokale boligliv. Klyngernes landskabsside giver forsat mulighed for privathed mod landskabet.

Foruden de delte udearealer og fællesfaciliteter såsom drivhuse, høns og lignende giver klyngerne mulighed for deling af udstyr og ressourcer såsom værktøj, biler med mere.



Fællesskab i bydelen

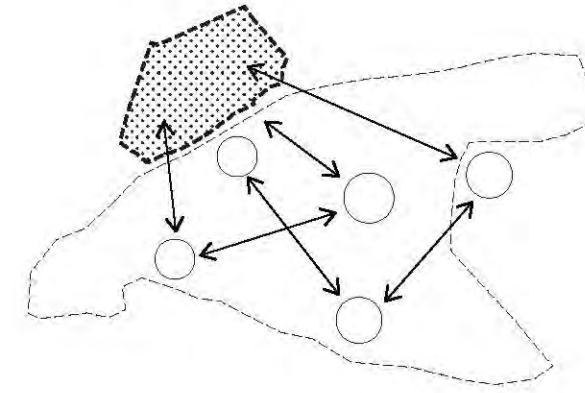
Beboere på tværs af bydelen kan mødes omkring landskabets mange faciliteter og aktivitetsmuligheder, såsom planlægning udvikling og drift af landskabets haver skov- og køkkenhaver og frugtlunde eller omkring sport, leg og rekreation i landskabet.

Foruden det landskabelige fælleskab kan beboerne på bydelsniveau have fælleskab omkring lokal energi- og fødevarerfællesskaber som skaber en samlet identifikation omkring områdets værdisæt og det økonomiske fælleskab omkring forsyningen.

Beboerne vil desuden samles og mødes i det nye "Foodhub" som bliver bydelens sociale midtpunkt og mødested for beboere, lokale institutioner, virksomheder, turister med flere.

Her er bydelens fødevarerproduktion samlet med drivhuse, slagteri, fælleshus med bibliotek, byens køkken, "gårdbutik" restaurant med mere.

Her kan beboere og lokale mødes til hverdag eller til særlige årlige events såsom høstfest, påske, fastelavn, Skt. Hans med mere.



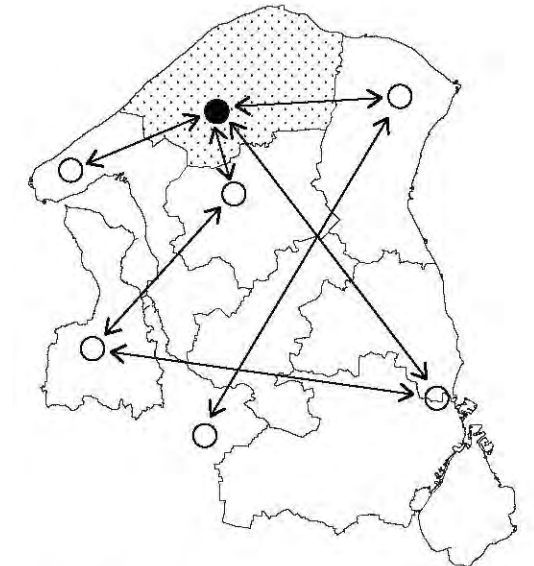
Fællesskabet i Helsingør

Landsbyerne i Helsingør Nord må ikke blot blive et nyt bykvarter nord for Helsingør. Det skal fra begyndelsen fungere som en relevant og en integreret del af Helsingør by – en del af byen, som på en naturlig måde hænger sammen med de andre bydele, som inviterer indenfor i alle dagligdagens fællesskaber.

Den nye bydel udvikles omkring et markant grønt netværk. Et landskabeligt træk, der knytter bydelen sammen med den resterende by med en rekreativ, grøn broforbindelse for gående og cyklister.

Bydelens Foodhub bliver en attraktion i byskala fordi skoler, daginstitutioner, med flere og virksomheder får mulighed for at bruge "Foodhub" til undervisning konferencer og lignende. På den måde bliver "Helsingør Foodhub" en pendent til Nordstjernekvarters sports campus og undervisningsbyen syd for Helsingørvej.

De to fritidslandskaber nord og syd for helsingørvej bindes sammen af stisystemets aktivitetsforløb, som med store og lettilgængelige natur- og landskabskvaliteter gør både krydsningen af Helsingørvej og området som helhed relevant for hele Helsingør by.



En destination i regionen

Bylivet i Helsingør præges af sommerhusgæsterne fra hele regionen og fungerer på den måde som fritidslandskab for hele Hovedstadsregionen.

Helsingør Nord kan spille en vigtig rolle med lokal fødevarerproduktion og muligheder for "pluk-selv" turisme og besøg i bydelens "Foodhub" med gårdbutik, restaurant m.m. På den måde kan den lokale bosættelse og kultur i fremtidens Helsingør Nord blive en drivkraft og løftestang for øget omsætning og besøg i byen som helhed.

Det kan bidrage til at skabe beskæftigelse og yderligere at øge omsætningen i de lokale forsyningsystemer og samt forarbejdede lokale fødevarer.

Helsingør "Foodhub" og den selvforsynende bydel som helhed vil uden tvivl bidrage til at brande Helsingør som helhed og tiltrække turister fra regionen såvel som fra udlandet.



Kolde & opvarmede drivhuse

Til fødevarerproduktion og sociale events



Restaurant

Med lokale, biodynamiske fødevarer produceret i Helsingør Nord



Delikatesseforretning

Produceret af lokale, biodynamiske fødevarer fra Helsingør Nord



Slagter

Som sælger lokalt produceret kød fra dyr i Helsingør Nord samt lokale gårde



Læringscenter og -haver

Læringscenter for borgere og turister, hvor man kan lære om dyrkningsmetoder, mad kurser etc.



Rekreative grønne områder

Til fællesspisning, grillområde, bålplads, og opholdsarealer

FOOD HUB

1. Fødevarerproduktion

Fødevarerproduktion
output og areal.
Skovhaver:
Output: 64.000 kg frugt, grøntsager, nødder og svampe / år
Areal: 8000 m2
Frugtlunde:
Output: 7.200kg frugt, nødder og svampe / år
Areal: 6000 m2
Årstidshaver:
Output: 6.500kg frugt, grøntsager
Areal: 5000 m2
Opvarmet drivhus:
Output: 39.000 kg frugt, grøntsager
Areal: 1500 m2
Koldt drivhus:
Output: 37.800 kg frugt, grøntsager
Areal: 1800 m2
Aquaponics (fiske produktion):
Output: 29.288 kg fisk / år
Areal: 523 m3
Kylling & høns (1400 stk.):
Output: Kød: 420 kg / år, Æg: 408.800 æg
Areal: 5600 m2
Køer (6 køer)
Output: Kød: 1.050 kg / år Mælk: 36.000 liter
Areal: 42324 m2

Samlede output dækker:
Forbrug til 700 husstande.

150% af frugt og grønt forbruget
130% af fiske forbruget
20% af mælk og ægge forbruget
5% af kødforbruget (fjerkræ og oksekød)

2. Mad Abonnement.

Mad Abonnement: 500 kr om måneden svarende til ca. halvdelen af hvad en gennemsnitlig husstand bruger om på samme mængde fødevarer.

3. Overskydende mad produktion

Der overproduceres fødevarer for at sikre forsyningen til husstandene.
Overskydende madproduktion til salg:
51.250 kg frugt og grønt / året x 36 kr/kg = ca. 1.850.000 kr
2688 kg fisk / året x 91kr/kg = ca. 240.000 kr
379.680 æg / året x 15 kr / æg = ca. 570.000kr
Indtægter fra salg total / år:
2.660.000 kr

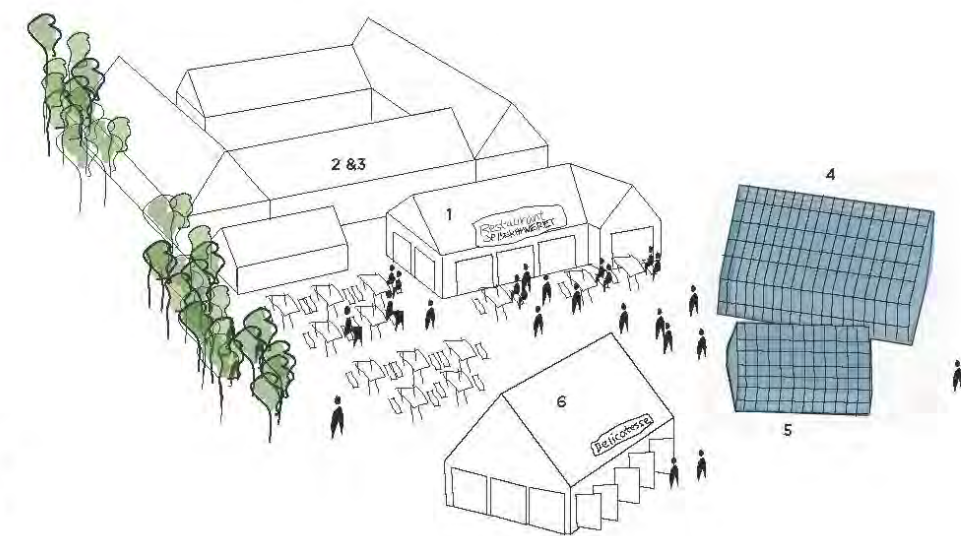
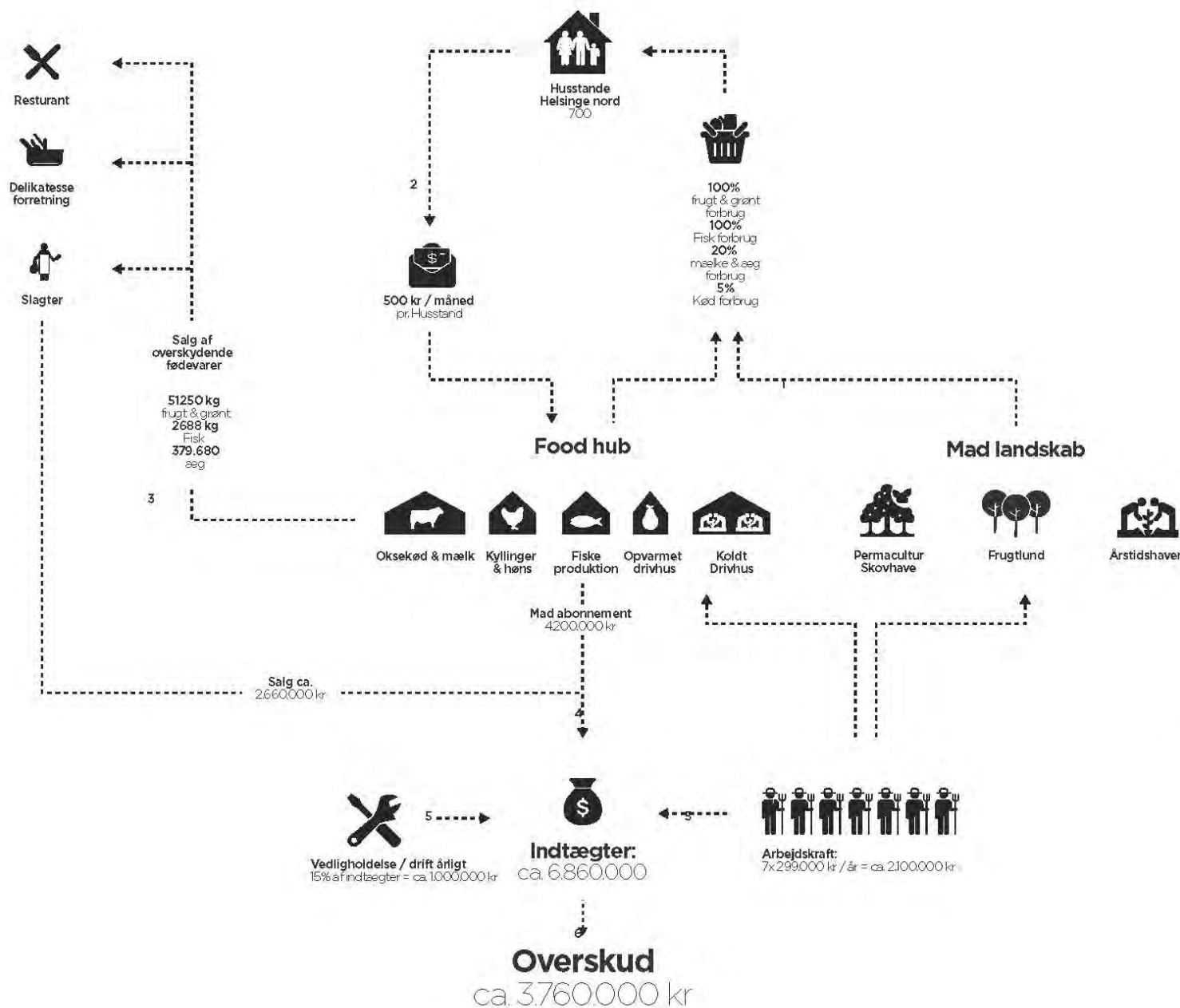
4. indtægter

Indtægter mad abonnement: 700 husstande x 6000 kr (500 kr / måned) = 4.200.000 kr
Indtægter fra salg: 2.660.000 kr
Totalt: 6.860.000 kr / år

5. Udgifter

Drift: 15% af indtægter ca. 1 mio / år
Arbejdskraft: 7x299.000 kr / år = ca. 21 mio.
Totalt: 3.1 mio kr / årligt

6. Overskud: 3.760.000 kr



Food hub programmer

-  **1. Restaurant**
Med lokale, biodynamiske fødevarer produceret på sitet
-  **2. Delikatesseforretning**
Med lokale, biodynamiske fødevarer produceret på sitet
-  **3. Slagter**
Som sælger lokalt produceret kød, fra sitet og andre lokale gårde
-  **4. Opvarmede drivhuse**
Til fødevarerproduktion og sociale events
-  **5. Kolde drivhuse**
Til fødevarerproduktion og sociale events
-  **6. Lærings center**
Læringscenter for borgere og turister.

Helsingør food hub, bliver et nyt samlingspunkt for den nye bydel, samt Helsingør By og omegn.

Food hubben er tænkt som en showcase for moderne biodynamiske fødevarer og produktionsmetoder.

Hvor fødevarerproduktion tidligere var præget af monotone marker er det i Helsingør Nord, frodige skovhaver, frugtlunde og årstidshaver. Statische drivhuse doubler nu som sociale hot spots, hvor fødevarerproduktion og livsstil smelter sammen. De kommercielle funktioner som restaurant, cafe, slagter og delikatesseforretning, showcases de lokale biodynamiske fødevarer for både området, men også for turister fra hele regionen. I Videnscenteret, deles viden omkring dyrkning af haver og landbrug, samt madlavningskurser for borgere såvel som skoler, universiteter, plejehjem eller andre interesserede institutioner. Mellem funktionerne er rekreative grønne områder, til fællesspisning, grill og bålmad eller afslapning.

For at anskueliggøre realiteten i projekter har vi regnet på en business model for food hubben.

Fødevarerproduktionen på sitet bliver distribueret til borgere i det nye område. Samlet set produceres mere end 100% af forbruget af fødevarer lokalt. Dette gøres for at sikre en konstant forsyning, så forbruget til husstande sikres hvis enkelte høste skulle slå fejl.

Husstande kan vælge at tilmelde sig et madabonnement, hvor man for i omegnen af 500 kr om måneden, kan hente en madkurv en gang om ugen (afhentes i food hubben), som dækker 100% af husstandens frugt og grønt forbrug, 100% procent af fiske forbruget, 20% af mælk og æg, 5% af kødforbrug. De 500 kr er en halvering af hvad en husstand normalt ville bruge for at dække dette behov. Den overskydende fødevarerproduktion sælges til den tilknyttede restaurant, delikatesseforretning/gårdbutik, slagter eller lokale supermarkeder, eller institutioner.

Hvis alle 700 husstande tilvælger madabonnementet og den overskydende madproduktion som beregnet sælges, vil fødevarer generere indtægter for ca. 6,8 millioner årligt.

Da omkostninger er lave grundet de simple dyrkningsmetoder med lave driftsomkostninger, anslås det at udgifterne vil inkludere, 1 mio. (15% af samlede indtægter) til drift og vedligehold samt 2,1 mio. til arbejdskraft

(svarende til 6 fuldtidsansatte gartnere og 1 driftsleder). Fødevarerproduktionen genererer altså et overskud på 3.760.000 kr/året.

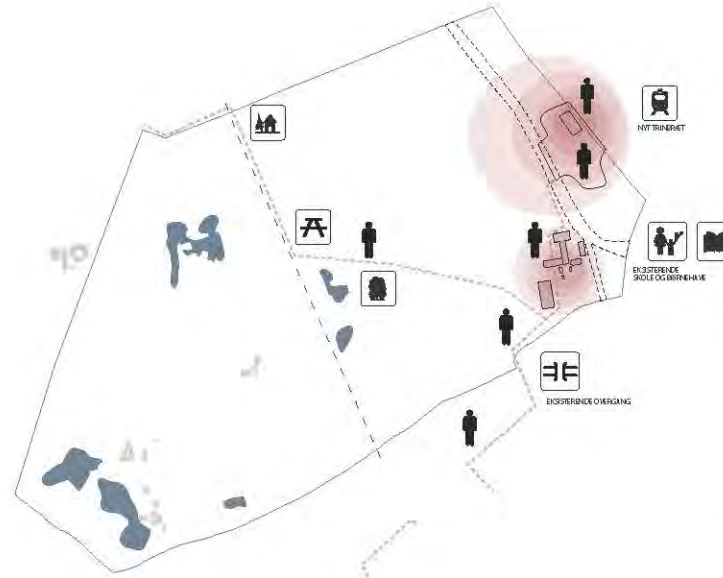
Businessmodellen, er fleksibel og skalerbar, i forhold til produktion og faseinddelingen. Driftsmodellen kan tænkes på forskellige måder, enten som et selvstændigt driftsselskab eller som andelsselskab ejet af beboere i området. Food Hub'en sikrer både biodynamiske fødevarer produceret lokalt, til glæde for borgere og for hele Helsingør og skaffer samtidig arbejdspladser og et rigt biodiversitet landskab, som ikke udhuler naturen men genskaber den.

Helsingør Food Hub vil være et attraktor for ikke bare Helsingør men en showcase for hele Danmark.

50ÅRS PLAN



IDAG



1-2 ÅR



2-5 ÅR



2-20 ÅR



15-35 ÅR



30-50 ÅR

Idag

- *Tabula rasa*

Landskabet i Helsingør Nord er i dag er kendetegnet ved store, bløde bølgende bakker, med en tydelig højderyg mod nordøst. I de lavestliggende områder er der fine naturområder i form af moser, søer, enge, store gamle træer, kratbevoksning af forskellig art. Området fungerer i dag som traditionelt landbrugsjord med få fritliggende gårde.

1-2 År

- *De spæde skridt*

Med etableringen af det nye trinbrædt mod Hillerød og med etableringen af den nye friskole og børnehave, vil udviklingsområdet lige så stille blive indtaget og opdaget af lokalbefolkningen i de omkringliggende boligområder. Anlæggelsen af trampestier til løb og mountainbikespor, kan hjælpe til med at udbrede kendskabet til området, ligesom direkte stier fra den eksisterende overgang over Helsingørvej til trinbrættet vil lede pendlere og besøgende igennem området i stedet for forbi området.

2-5 År

- *Udviklingen tager fart*

De eksisterende bynære, ekstensive naturarealer udbygges ved at omlægge eksisterende landbrugsareal til eng, vandhuller, skovhaver, frugtlunde og andre naturtyper. Det giver tidligt i udviklingsforløbet en kvalitet, som er uafhængig af udviklingstakten og den eksakte udmøntning af de lokale fællesskaber i fælles faciliteter og aktiviteter.

De landskabelig kvaliteter vil være afgørende for værdien af de første udstykninger og være direkte forbundet til salgsværdien. Ligeledes vil det påvirke tiltrækningsværdien af nye indbyggere.

Den første infrastruktur etableres og de første boligklynger realiseres omkring de stærkeste landskabelige kvaliteter.

Kapital fra de første grundsalg reinvesteres i naturen, samt tilsidesættes for den videre udvikling af infrastruktur og senere jorderhvervelse.

2-20 År

- *Fællesskaber opstår*

De første klynger er nu opført og livet leves i og mellem husene. Food

Hub'er er etableret og leverer hver dag en overflod af grøntsager til de første beboere samt til borgene i Helsingør og omegn.

De første fælleshuse tiltrækker såvel lokale indbyggere såvel som borgere fra de omkringliggende boligområder i Helsingør.

Økonomi fra grundsalg har nu fået etableret en permanent grøn forbindelse fra Helsingør Nord til Idrætsarealerne på den anden side af Helsingørvej.

15-35 År

- *Helsingør Nord på landkort som innovativt bysamfund*

Food Hub'er er nu fuld udbygget og har etableret sig som et egentlig landsbycenter, med restaurant og cafe samt gårdbutik og slagter.

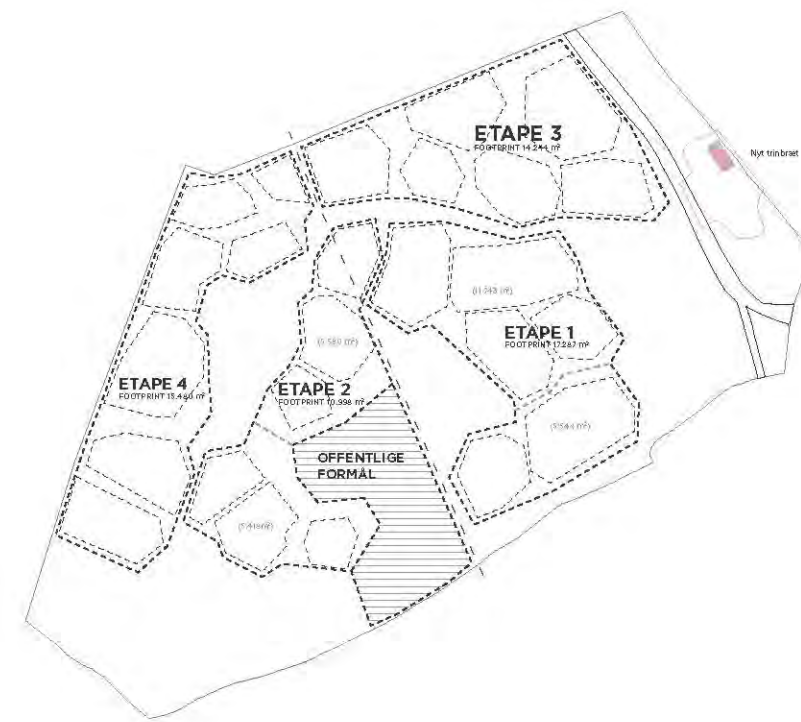
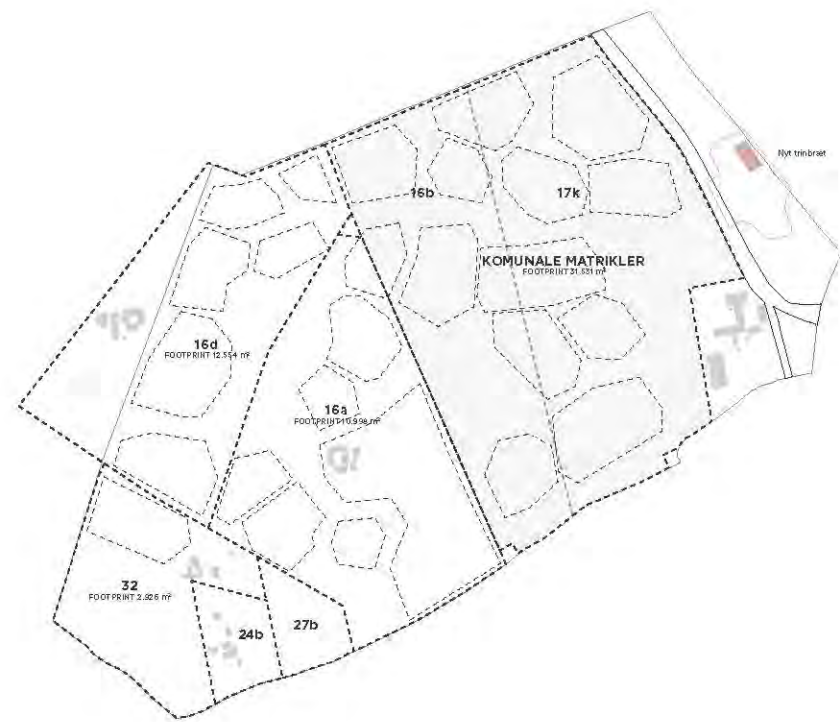
Besøgende kommer fra hele regionen til de ugentlige 'farmers markets' enten med tog eller med bil som parkeres på pendlerparkeringspladsen ved toget som ikke er så stærk belagt i weekenden.

Etape 1 og Etape 2 er nu fuldt udbygget.

30-50 År

Udviklingsprojekt fortsættes organisk i takt med efterspørgslen og etaperne 3 og 4 realiseres.

FASE OG UDVIKLINGSPLAN



Ejerskab

Arealet op til Kommunens areal er ejet af forholdsvis få lodsejere. Det må derfor antages at projektet kan realiseres indenfor en overskuelig årrække.

Vores hovedfokus har været at begrænse de første faser omkring jord allerede ejet af kommunen samt jord som indeholder de beskyttede naturarealer (da disse bevares og udvides og danner herlighedsværdi for hele området).

Det vil lette udviklingsprocessen hvis kommunen arbejder på at opkøbe de resterende grunde inden projektet vedtages politisk. Herved skabes også maksimal værdi i udviklingsselskabet (og ikke i til ekstern invester/lodsejer).

Etapeplan

Vi forelår en meget simpel etapeplan opdelt i 4 reelle etaper samt et areal udlagt til offentlige formål.

Hver etape indeholder underområder som kan udvikles som enkelte byggegrunde (sokkeludstyknings med udeareal), serier af byggegrunde eller hele underområder. Faseplanen er således fleksibelt og kan udvikle sig organisk. Vigtigst er at der investeres i de grønne tiltag for at skabe herlighedsværdi og identitet til hele området. 'Det grønne' er det bærende element for at lykkes med en så ambitiøs udviklingsplan.

Underområder

De mange underområder er defineret for at sikre diversiteten i arkitekturen samt at skabe lokale identiteter og tilhørsfølelse i en social gruppering man på en gang kan overskue men som hverken bliver for stor eller for lille.

Underområder kan igangsættes organisk efter behov, men det vigtigste er ikke at igangsætte for mange områder på en gang så man sikrer en hvis tæthed og dermed også grobund for nye fællesskaber i klyngerne og på tværs.