

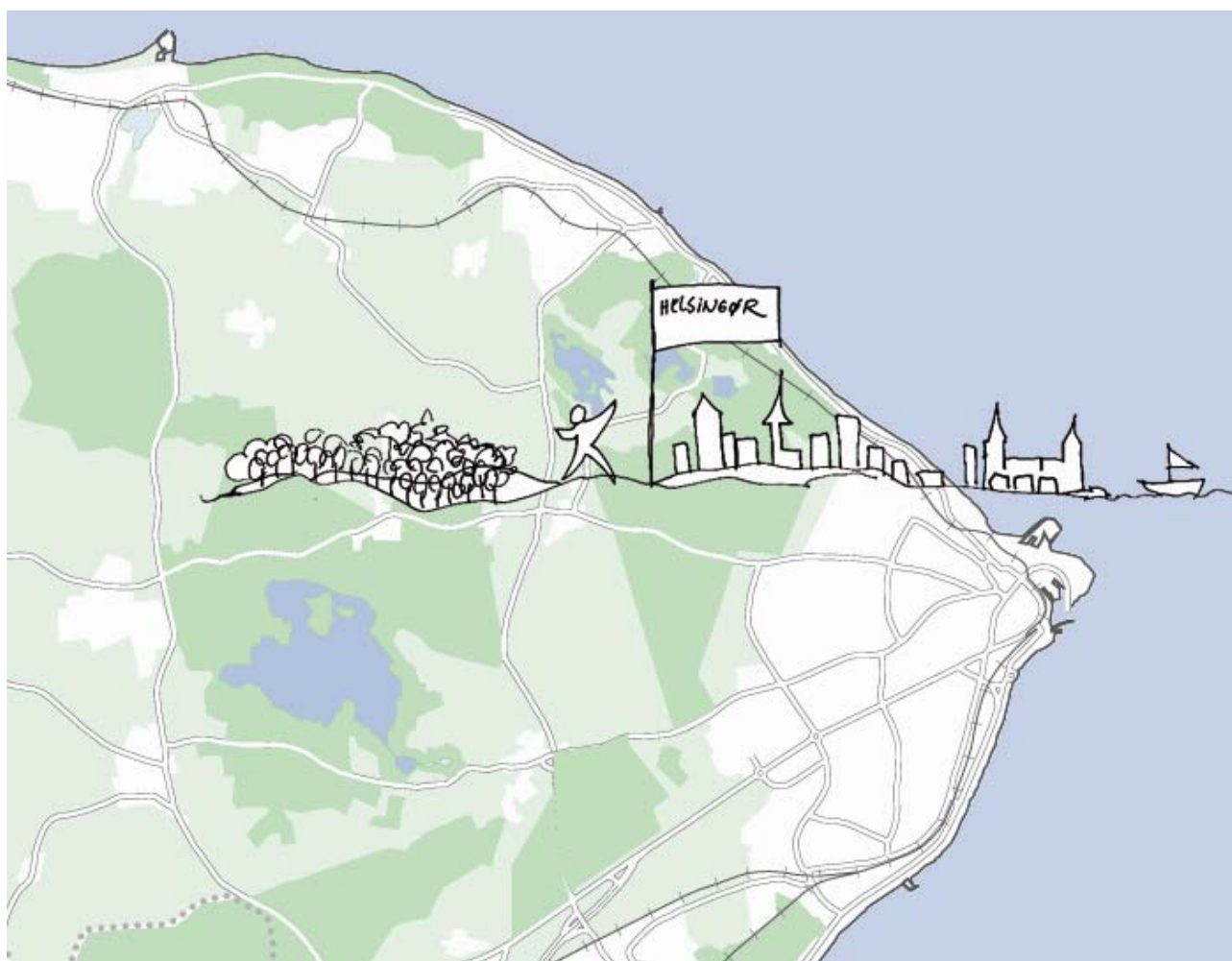


**APRIL 2008**

## Tæt by – tættere på.

Fortætning i eksisterende byområder, et eksempelprojekt i Plan09.

Kvaliteter og muligheder i Helsingør by.



## Projektbeskrivelsens Indhold:

1. Baggrund	s. 3
2. Formål	s. 4
3. Mål	s. 6
4. Succeskriterier	s. 8
5. Rammer for projektet	s. 9
6. Interessenter	s.10
7. Risikovurdering	s.11
8. Organisering og bemanning	s.12
9. Aktiviteter	s.12
10. Tidsplan	s.13
11. Milepæle og kontrolpunkter	s.14
12. Anslåede projektudgifter og finansiering	s.14
13. Kommunikation af projektet	s.14
14. Evaluering	s.15
15. Underskrifter	s.15
16. Bilag	



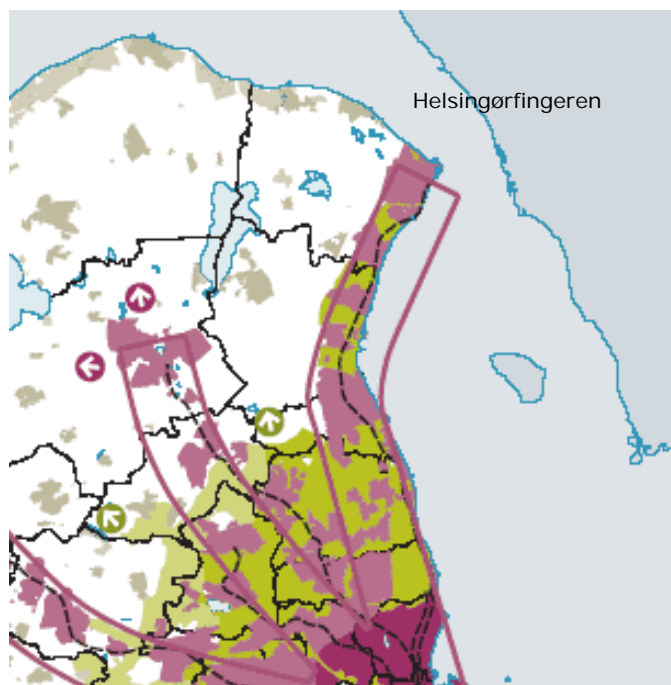
## 1. Baggrund

Helsingør Kommunes projekt "fortætning i eksisterende byområder" blev i januar 2008 godkendt som eksempelprojekt i Plan09. Projektet tager udgangspunkt i ønsket om at afdække hvor, og hvordan der kan fortættes i Helsingør by.

Helsingør Kommune har særlige udfordringer i forhold til befolkning og bosætning. Dels er indbyggertallet dalende blandt andet med et svigtende skattegrundlag til følge, dels er der sket en forskydning mellem aldersgrupperne, så der i forhold til andre kommuner er forholdsvis få personer i alderen 25-40 år.

I kommunens visionsoplæg fra oktober 2007 peges der blandt andet som succeskriterium på, at der skal tiltrækkes 1.000 nye indbyggere i alderen 25-40 år, etableres flere familievenlige boliger, skabes 1.000 nye arbejdspladser og at pendling ud af kommunen skal reduceres fra 45 % til 40 %. Visionen bygger på en samlende ide om: "Helsingør – tættere på", og den tager udgangspunkt i fire grundlæggende værdier for Helsingør Kommune: Ro, nærhed, autenticitet og gådefuldhed. Helsingør Kommune vil stræbe efter at understøtte de fire værdier i de fysiske rammer og i kommunens aktiviteter, for derved at blive et endnu mere attraktivt sted at bo, besøge og arbejde.

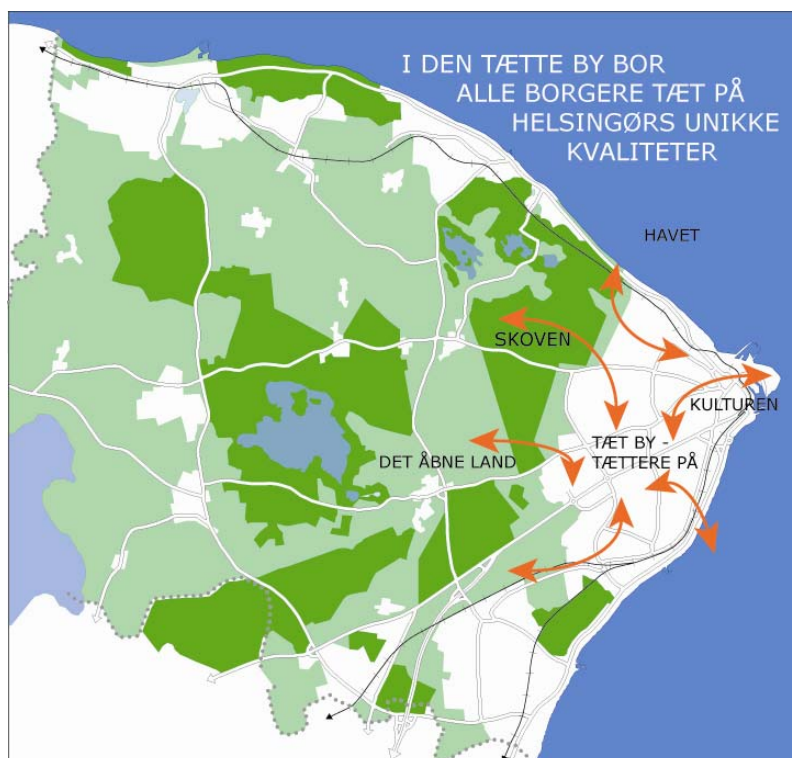
Helsingør Kommune har begrænsede udbygningsmuligheder på grund af sin unikke beliggenhed. Kommunen har hav på to sider, Esrum Sø som grænse mod vest, og store skov- og naturarealer, som omkranser byerne og i særdeleshed Helsingør. Helsingør Kommune er en del af det store nationalparkprojekt Kongernes Nordsjælland. De store herlighedsværdier er enestående, men sætter samtidig store begrænsninger for en yderligere udbygning af byerne. Fingerplan 2007 har slået dette yderligere fast – Helsingørfingeren har meget få udbygningsmuligheder både i forhold til boliger og erhverv.



## 2. Formål

Med de begrænsede udbygningsmuligheder i Helsingør Kommune, er en strategi for fortætning af eksisterende byområder et oplagt redskab til brug for den fremtidige planlægning. Formålet med projektet er, at udarbejde en fortætningsstrategi der kan indarbejdes i de nye rammebeskrivelser i Kommuneplan 2009 for Helsingør Kommune. Der er en vigtig sammenhæng mellem hvor der kan fortættes, og hvilke ønsker folk har til at bo i den tætte by. Derfor indeholder projektet to analyser: En fysisk analyse af Helsingør by, og en etnologisk undersøgelse af tilflytteres, og nuværende borgeres behov og ønsker for livet i den tætte by. Undersøgelserne skal supplere hinanden, og resultaterne skal kvalificere rammebestemmelserne i den kommende kommuneplan. Projektet kan bidrage til nye måder at tænke byudvikling på, så vi i Helsingør kommune kan tilbyde attraktive tætte byrum med liv og oplevelser. Frem for at se vores geografiske placering med få udbygningsmuligheder som en hindring for udvikling, vil vi gennem dette projekt fremhæve fordelene ved at bo i den tætte by, tæt på naturen og rekreative områder.

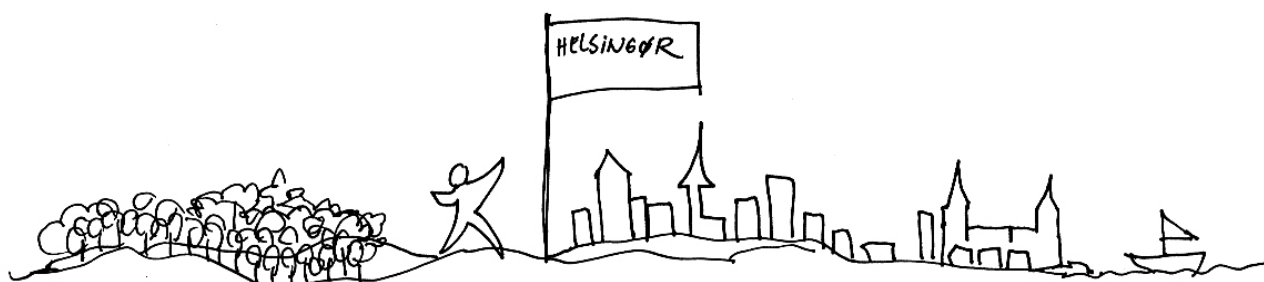
Der er mange fordele ved den tætte by: Flere mennesker i gadebilledet skaber liv og tryghed, og indkøbsmuligheder, kulturtilbud og offentlig transport findes indenfor en lille radius. Ved at fortætte den eksisterende by, opnår man den positive effekt, at alle borgere i Helsingør kan bo tæt på vores unikke natur. I Helsingør er man ved havet, i skoven eller i det åbne landskab på kort tid, fordi byen holdes skarpt afgrænset, og ikke "flyder ud" i det åbne landskab



som det er tilfældet mange andre steder i Danmark. Fortætningsstrategien skal forstås i en bredere forstand end den fysiske der går ud på at bygge mere. Den beskæftiger sig også med hvad der skal til for at skabe mere liv og flere samlingspunkter i byen. Fortætning kan skabe

mulighed for at udvikle nye byrum og nærområder der understreger og styrker et kvarters særlige identitet. Der kan naturligvis også være ulemper ved fortætning. Protester fra naboer og øget pres på infrastrukturen vil være nogle af de udfordringer et fortætningsprojekt vil møde. Den samlede fortætningsstrategi skal tage udgangspunkt i kommunens Vision og klargøre hvilke kvaliteter og muligheder vi har i Helsingør by. Fortætningsstrategien skal ligeledes forholde sig til de målsætninger, der er sat i planstrategien for bosætning og byudvikling:

- at skabe balance i kommunens indbyggersammensætning, herunder tiltrække tilflyttere i aldersgruppen 25-40 år
- at omdanne og fortætte eksisterende by - og boligområder, så der kan skabes flere boliger, for at sikre en udskiftning i boligmassen
- at bevare byområdernes kvaliteter i respekt for deres forskellighed og identitet
- at nybyggeri sker med kvalitet i nutidig arkitektur af høj kvalitet
- at infrastrukturen vurderes i sammenhæng hermed og eventuelt udbygges efter behovet, og at boligbyggeri så vidt mulig sker, hvor der er adgang til offentlig transport
- at udbygning skal ske med varierede bebyggelsestyper, etagebyggeri, tæt lavt byggeri osv., der kan sikre mangfoldighed i boligmassen
- at der sikres plads til byområdernes forsyning med dagligvarebutikker, institutioner, grønne områder, pladser og torve
- at der kan ske en indpasning særligt af videns- og kreative erhverv
- at der hvor det er muligt sker et samarbejde med boligselskaberne om en mulig udvikling af deres boligmasse
- at der i særlig grad fokuseres på miljø- og energirigtigt byggeri



### 3. Mål

Det er projektets mål at få produceret et analysemateriale med bred anvendelighed, der kan kvalificere rammebestemmelserne i kommuneplan 2009 for Helsingør Kommune, og som kan bruges i andre planlægningsopgaver.

Eksempelprojektet består af to dele:

- En fysisk analyse af fortætningsmulighederne i Helsingør by.
- En etnologisk undersøgelse af tilflytteres og nuværende borgeres behov og ønsker, i forhold til at bo i den tætte by.

Til begge analyser hyres eksterne konsulenter med fagligheder der passer til den specifikke problemstilling. I samarbejde med de eksterne konsulenter udarbejdes mere detaljerede projektplaner, og det afgøres hvilke parametre der er vigtige i analyserne. De to analyser er sideordnede, og samspillet imellem dem er vigtigt for at projektet ikke blot bliver "planlæggerens bedste bud" men er forankret hos borgere og interessenter.

#### Den fysiske analyse

Der foretages en grundig analyse af Helsingør by. Området der skal analyseres strækker sig fra bygrænsen omkring Helsingør, ind til bykernen. I selve bykernen vil der sandsynligvis ikke være mulighed for store fortætningsprojekter, men det er vigtigt at der skabes en sammenhæng mellem bykernen og den omkringliggende by. I kvartererne udenfor bykernen afdækkes kulturværdier, kvaliteter og potentialer, så man ved hjælp af den fysiske analyse kan danne sig et overblik over hvad der kan arbejdes med i den fremtidige planlægning. I analysen indtænkes også hvor der vil være mulighed for at mindre erhverv kan have lokaler. Erhverv kan give liv i en bydel om dagen, og vil de fleste steder i Helsingør have en attraktiv stationsnær beliggenhed.

De forskellige områder kategoriseres i tre hovedtyper, i farverne grøn, gul og rød. De grønne områder indikerer et stort potentiale i forhold til fortætning, i de røde områder er fortætning helt udelukket, mens de gule er en mellemkategori.

Resultatet af analysen præsenteres således:

- Et kort der viser resultatet af den fysiske analyse med grønne, gule og røde områder. (skal kunne bruges i Microstation)
- En beskrivelse i tekst af de resultater man er nået frem til.
- Et katalog der beskriver de udpegede grønne områders forskellige potentialer, herunder hvor det er muligt at bygge i højden.



## Den etnologiske undersøgelse

Undersøgelsen skal afdække dels hvad der skal til for at få flere unge mellem 25 og 40 år til at flytte til Helsingør Kommune, og dels hvad nuværende borgere har af behov og ønsker for den tætte by. For at undersøgelserne samtænkes så meget som muligt, og for at den etnologiske undersøgelse kvalificerer den fysiske analyse, vil det være naturligt at tage



udgangspunkt i nuværende og kommende borgeres ønsker. Nærhed til detailhandel, grønne områder, institutioner mm, samt deres ønsker til boligform, højder, bebyggelsestætheder, parkering og friarealer undersøges. Den etnologiske undersøgelse har to niveauer. Det ene niveau sigter mod at tiltrække nye borgere: Hvilke ønsker har de til livet i byen? Og hvad skal der til for at de vælger at bosætte sig i Helsingør og ikke et andet sted i hovedstadsområdet? Denne del indbygges i Kommuneplanens hovedstruktur i afsnittet om bosætning. Det andet niveau består i at afdække hvad der kan få nuværende borgere Helsingør til at blive boende. Er der nogle behov vi ikke dækker? Og vil disse behov kunne imødekommes ved fortætning af udvalgte områder? Hvilken type byliv efterspørges, og hvilke krav er der til boliger og lokaler til nye virksomheder? Denne del skal kvalificere den fysiske analyse og i sidste ende give bud på ændringer i kommuneplanens rammedel. Analyserne af nuværende borgers og potentielle tilflytteres behov skal være sammenlignelige.

Den etnologiske analyse skal tage afsæt i Visionen for Helsingør Kommune, og forholde sig til værdisættet: Ro, nærhed, autenticitet og gådefuldhed. Sideløbende med den etnologiske undersøgelse udarbejdes der en boliganalyse for Helsingør Kommune (ikke for Plan09 midler), og de to analyser kan supplere hinanden. Boliganalysen undersøger dynamikken i boligmassen og mobiliteten i til - og fraflytning, så vi kan få et mere præcist svar på hvilken type boliger Helsingør Kommune mangler. Resultatet af den etnologiske undersøgelse præsenteres i en rapport.

## Kvalificering af den fysiske analyse

De kvarterer der ligger udenfor bykernen har forskellige kvaliteter som skal afdækkes i den fysiske og den etnologiske analyse. Hvad gør præcis dette kvarter til et særligt sted at bo, og hvordan kan man forstærke områdets kvaliteter?

På baggrund af den etnologiske undersøgelse udvælges konkrete cases (grønne og evt. gule områder), der analyseres nærmere for at kortlægge fortætningspotentialer mere konkret.

Resultatet af analysen præsenteres således:

- Et katalog der beskriver de udpegede grønne områders forskellige potentialer, herunder hvor det er muligt at bygge i højden.

## Borgerinddragelse

Ved fortætning vil der ske ændringer i byens fremtoning og funktioner. Det er derfor vigtigt, at byens parter deltager i formgivning af nye planer for byomdannelse. Samarbejde på tværs med de forskellige brancheorganisationer og foreninger skal, sammen med borgernes ideer, sikre en planmæssig løsning med mangfoldighed og kvalitet. Det skal derfor sikres, at der i projektformen sker en inddragelse af interessenter. Hvordan denne inddragelse konkret skal foregå, afgør projektgruppen i samarbejde med rådgiveren for den etnologiske undersøgelse. Der vil eventuelt være mulighed for at bruge Helsingør Kommune's nystartede borgerpanel som en del af borgerinddragelsen.



Roen i de store naturområder kontrasteres af den tætte bys myldrende liv

## 4. Succeskriterier

De overordnede succeskriterier for en vellykket gennemførelse af projektet er følgende:

- Klar beskrivelse. Der præsenteres en klar beskrivelse af projektet for de eksterne rådgivere, så der er enighed omkring hvad de skal levere. Rådgiverne er med til at udarbejde detaljerede projektbeskrivelser, og er i løbende dialog med projektgruppen.
- Anvendelighed. Analysen skal foruden at kvalificere fastlæggelsen af rammerne i kommuneplan 2009, også kunne bruges bredt i de forskellige forvaltningers arbejde.
- Realiserbare ideer. Potentialerne i den fysiske analyses "grønne områder" afdækkes, så de kan omsættes til specifikke rammer og konkrete projekter.
- Synergieffekt mellem de to analyser. Den fysiske og den etnologiske analyse supplerer hinanden.
- God kommunikation. Resultatet af de to analyser kommunikeres klart og enkelt ud til borgere og andre interessenter. Hele projektet formidles på Plan09's hjemmeside. Projektgruppen kan hente assistance til hos kommunens Kommunikations Afdeling.
- Faglig sparring med Plan09 og Roskilde Kommune, samt andre der arbejder med fortætningsstrategier i planlægningen.



- Lokal forankring og ejerskab i realiseringsfasen. Naboer og interessenter inddrages tidligt hvis et område skal fortættes, så de kan være med til at give bud på hvordan deres nærområde kan udvikles.
- Projektet bliver et langsigtet projekt, der kan kvalificeres yderligere over tid.

## 5. Rammer for projektet

- Eksempelprojekt:

Projektet er et eksempelprojekt, og er således underlagt Plan09's retningslinjer for afrapportering og vidensdeling. Informationer om projektet opdateres løbende så interesserede kan følge med på Plan09's hjemmeside.

- Formidling, interesse for Helsingør Kommune:

Ligesom formidlingen til borgere internt i kommunen er vigtig, er der et stort potentiale i at bruge projektet til at "sælge" Helsingør Kommune til eventuelle tilflyttere, og små virksomheder der ønsker at flytte til kommunen.

- Projektets fysiske afgrænsning:

Projektets fysiske afgrænsning er Helsingør by. Denne afgrænsning er valgt, for at analysen kan blive så præcis, at resultaterne er brugbare i det videre planarbejde. Store fortætningsområder vil typisk ligge udenfor bykernen, da der i bykernen gælder en særlig byplanvedtægt, og da der i forvejen arbejdes meget med dette område. Det er dog vigtigt at der er en kobling mellem bykernen og områderne der udpeges til fortætning.

- Grænsefladeprojekter:

Byplanvedtægt nr. 19 for Helsingørs bykerne.

Boliganalysen der planlægges udført i løbet af 2008. Boliganalysens og den etnologiske undersøgelses snitflader afklares.

- Tid:

Projektet ønskes gennemført inden november 2008. Den relativt korte tidsramme er valgt, for at intensivere forløbet så resultaterne kan indarbejdes i Kommuneplan 2009.



Overalt i den tætte by er man tæt på de rekreative områder

## 6. Interessenter

Der er følgende interessenter til projektet:

- Plan09. Projektet er et eksempelprojekt i Plan09, hvilket betyder at projektgruppen løbende vil informere på Plan09's hjemmeside. Det er ikke kun det endelige resultat der er interessant for andre kommuner, men også problemer i processen.
- Roskilde Kommune. Roskilde Kommune arbejder også med et eksempelprojekt i Plan09 om fortætning i byområder, og er således en god sparringspartner.
- Naboer til kommende fortætningsområder. En tidlig dialog er vigtig. Fortætning kan føre til gener for naboerne i form af øget trafik etc., men kan også bidrage med nye aktiviteter i byen der kan være til gavn for alle der bor i området.
- Embedsmænd i Helsingør Kommunes forvaltninger. Analyserne skal have en bred anvendelighed således at de, som det er tilfældet med Visionen for Helsingør Kommune, kan indgå i de forskellige forvaltningers arbejde.
- Politikere i Helsingør Kommune. Politikerne skal orienteres løbende, så de får et ejerskab til projektet.
- Boligselskaberne i Helsingør Kommune.
- Lokale developere / entreprenører.
- Kommende tilflyttere (også virksomheder) til Helsingør Kommune.
- Nuværende borgere i Helsingør Kommune, der har nye behov for bolig og erhvervs lokaler.

## 7. Risikovurdering

Der er følgende risici i forbindelse med udarbejdelsen af projektet, og ved en senere konkretisering af fortætningsstrategien:

- Resultatet af de to analyser kan blive så overordnet at de ikke kan omsættes til konkrete rammer i Kommuneplanen. Det er vigtigt at analyserne, særligt den fysiske, indeholder realiserbare elementer, dette kan sikres ved en klar og præcis formulering af opgaven i samarbejde med de eksterne rådgivere der skal udføre analysearbejdet.
- Naboer til kommende fortætningsområder kan klage over konkrete fortætningsprojekter. Derfor er det vigtigt at inddrage dem tidligt i processen hvis man beslutter at fortætte et område.
- Fortætningsprojekter er meget interessante for private investorer. Helsingør Kommune skal sørge for at fortætning ikke betyder manglende kvalitet i byggeri og udearealer.
- Tid. Den relativt korte projektperiode skal ikke resultere i et "forhastet" projekt. Tidsforløbet afhænger i høj grad af om de eksterne rådgivere kan nå at have en analyse klar i sensommeren 2008, hvis dette ikke er muligt, forlænges projektperioden.



## 8. Organisering og bemanning

Projektet er organiseret i en styregruppe og en projektgruppe. Styregruppen har det overordnede ansvar for projektet, mens projektgruppen står for den løbende opgaveløsning i forbindelse med projektet. Projektlederen står for at referere status og fremdrift på projektet til styregruppen, og for den løbende kontakt til rådgivere og interessenter. Projektet hører under Økonomiudvalget.

Styregruppen vil bestå af medarbejdere fra Teknisk forvaltning, Kultur- og Fritidsforvaltningen samt Børne- og Ungeforvaltningen, med Udviklingschef Stella Hansen som formand.

Styregruppens opgave er at sikre fremdriften i projektet. Projektlederen refererer løbende til styregruppen, og sender dem beskrivelser til gennemlæsning.

Projektgruppen vil bestå af medarbejdere fra Teknisk Forvaltning, Beskæftigelses- og Erhvervsforvaltningen samt Social- og Sundhedsforvaltningen.

Projektgruppens opgave er at bidrage til projektet med relevante oplysninger fra deres respektive forvaltninger. Projektgruppen læser og kommenterer beskrivelser og andet materiale der bliver produceret i projektførelsen.

Det vil være muligt at indkalde andre personer med specifik viden ad hoc i arbejdsprocessen.

Projektleder: Laura Albeck Ibsen, Udviklingsafdelingen, Helsingør Kommune.

## 9. Aktiviteter

I det følgende beskrives projektets aktiviteter, og hvem der er ansvarlig for udførelsen af dem.

- Styregruppen nedsættes. (Stella Hansen)
- Projektgruppe nedsættes. (Stella Hansen og Laura Albeck Ibsen)
- Projektbeskrivelsen fremlægges for Direktørgruppen
- Godkendelse af projektbeskrivelsen. (Styregruppe, Projektgruppe og Økonomiudvalget)
- Der udarbejdes en formidlingsplan til Plan09. (Laura Albeck Ibsen)
- Der udarbejdes udbud / opgavebeskrivelser til den fysiske og den etnologiske analyse. 3 firmaer inviteres til at byde på opgaven, og får 14 dage til at give deres bud på en opgaveløsning. (projektleder skriver, projektgruppen godkender).
- Godkendelse af konsulentvalg. (Styregruppe og Projektgruppe)
  
- Når rådgiveren til den fysiske analyse er udvalgt og i gang med arbejdet, finder de i samarbejde med projektgruppen og projektlederen, en velegnet samarbejdspartner der kan foretage den etnologiske undersøgelse. Således kan de to rådgivere samarbejde

løbende, og den etnologiske undersøgelse kan kvalificere den fysiske del af projektet. 3 firmaer inviteres til at byde på opgaven, og får 14 dage til at give deres bud på en opgaveløsning. (projektleder skriver, projektgruppen godkender).

- Der indhentes relevant materiale om Helsingør Kommune som rådgiverne kan bruge i deres arbejde. Der skabes et overblik over det materiale der allerede findes, og hvad vi har brug for at finde ud af. (projektleder, projektgruppe)
- De to eksterne rådgivere præsenterer resultaterne af den fysiske analyse og den etnologiske undersøgelse.
- Der arrangeres et orienteringsmøde hvor resultaterne offentliggøres, og problemstillingerne omkring fortætning debatteres. (projektleder, projektgruppe og styregruppe)
- Analyserne inddrages i arbejdet med rammebeskrivelserne i Kommuneplan 2009 for Helsingør Kommune. (Udviklingsafdelingen, Helsingør Kommune)
- Der afholdes en temadag / netværksmøde om fortætning i byområder i samarbejde med Roskilde Kommune. Mødet kan henvende sig til købstæder på Sjælland, der arbejder med nogle af de samme problematikker som Helsingør og Roskilde. (projektleder, projektgruppe og styregruppe)

## 10. Tidsplan

Projektet er inddelt i 4 faser, hvor de første 3 faser ønskes udført fra marts 2008 til november 2008.

**Fase 1:** Etablering af styregruppe og projektgruppe og færdiggørelse af projektbeskrivelse.

Udarbejdelse af formidlingsplan. Godkendelse af projektbeskrivelse i Direktørgruppen og Økonomiudvalget, Helsingør Kommune. Der ansættes rådgivere til den fysiske analyse.

**Fase 2:** Der fremskaffes materiale om Helsingør Kommune, der kan bruges i analysearbejdet. Efter ca. 3 uger ansættes rådgivere til den etnologiske undersøgelse. Herefter arbejder rådgiverne sideløbende, og afrapporterer til møder med projektgruppen.

**Fase 3:** Resultaterne af analyserne præsenteres og bearbejdes.

**Fase 4:** Udformning af "nye" rammebestemmelser i Kommuneplan 2009.

Opgaven skal sikre at der sker en omsætning af de fysiske og etnologiske analyser til konkrete rammeændringer i form af ændringer på eksempelvis tætheder, højder, krav til friarealer eller parkering mm for de udvalgte cases.

## 11. Milepæle og kontrolpunkter

De præcise kontrolpunkter præciseres når tidsplanen ligger fast.

- Nedsættelse af styregruppe og projektgruppe
- Godkendelse af projektbeskrivelsen
- Udbud af den fysiske og den etnologiske analyse
- Rådgiveren præsenterer / afleverer de færdige analyser
- Projektet indarbejdes i kommuneplan rammerne, og "sælges" til omverden.
- Afrapportering til Plan09
- Møder i styregruppen
- Møder i projektgruppen
- Informationer om projektets forløb til politikerne

## 12. Anslåede projektudgifter og finansiering

Projektet finansieres af Helsingør Kommune, med tilskud fra Plan09. Et detaljeret budget med faseinddeling udarbejdes som bilag til denne projektbeskrivelse.

Udgifter til rådgivning:

Fysisk analyse	xxxxxxx kr.
Etnologisk undersøgelse	xxxxxxx kr.

Udgifter til informationsmateriale om projektet (proces og resultat)	xxxx kr.
--	----------

Midler til rådighed:

Personaleomkostninger	200.000 kr.
Driftsmidler	300.000 kr.
Tilskud fra Plan09	425.000 kr.

## 13. Kommunikation af projektet

Formidlingen er afgørende for at man på sigt kan realisere udvalgte fortætningsprojekter med lokal forankring. I analysefasen er det ligeledes vigtigt at folk har kendskab til projektet, derfor er skal en formidlingsplan afklare hvordan og hvornår vi informerer om projektet, og inddrager borgerne. En formidlingsplan udarbejdes af projektlederen i samarbejde med projektgruppen



og afdelingen for Kommunikation. Projektlederen har ansvaret for den overordnede kommunikation. Styregruppens og projektgruppens medlemmer er ansvarlige for forankring af informationer om projektet, i deres respektive forvaltninger og afdelinger.



Den tætte by som generator for aktiviteter

**14.**

## **Evaluering**

Projektgruppen udarbejder en evaluering i januar 2009.

## **15. Underskrifter**

Underskrifter	Styregruppe og projektleder
---------------	-----------------------------

## **16. Bilag**