



DOMMERBETÆNKNING 2019

PFA



INDBUDT KONKURRENCE BEBYGGELSESP PLAN STEJLEPLADSEN

DOMMERBETÆNKNING 2019

INTRODUKTION

- 3 TAK FOR FORSLAGENE
- 5 KONKURRENCEFAKTA
- 6 KONKURRENCEOPGAVEN I KORTE TRÆK

SAMMENFATNING

- 9 DOMMERKOMITEENS SAMMENFATNING

VINDER

- 15 TEAM CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER

ØVRIGE FORSLAG

- 31 TEAM ARKITEMA ARCHITECTS / COWI
- 45 TEAM NORD ARCHITECTS

BY&HAVN

PFA

”
FORSLAG 2 FORMÅR AT VENDE
STEDETS **UDFORDRINGER** TIL
POTENTIALER OG **KVALITETER**.

FORSLAGET ARBEJDER MED MERE
FLEKSIBLE PLANREDSKABER
TIL AT SKABE EN **FORSKELLIGHED**,
DER BÅDE ER **ROBUST** OG FORANDERLIG.

DOMMERKOMITEEN



VINDERFORSLAGET udarbejdet af Team CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER



OG DE **VISIONÆRE BUD** PÅ ET NYT **STEJLEPLADSEN**

BASERET PÅ **BÆREDYGTIGHED** OG **BETALBARE BOLIGER**

DEN 2. SEPTEMBER 2019 udskrev Udviklingselskabet Stejlepladsen, ejet af By & Havn og PFA, en konkurrence om en ny bebyggelsesplan for Stejlepladsen inklusive tilstødende arealer, primært med boliger. Tre teams blev indbudt til at deltage i konkurrencen, og alle tre teams har afleveret et konditions-mæssigt forslag, som bliver nærmere gennemgået her i dommerbetænkningen.

AT TEGNE EN BEBYGGELSESPLAN, der kan give flere familier mulighed for at bo ved havnen, har været grundlaget for arkitektkonkurrencen om Stejlepladsen. Et bærende motiv i konkurrencens program er samspillet mellem den nye bebyggelse, områdets naturkvaliteter, bådclubberne og Fiskerhavnen. Et samspil, der fordrer stor ydmyghed for stedets kulturmiljø, men også de højeste ambitioner for bebyggelsesplanens bæredygtighed og øje for havnens og Tippens landskabelige kvaliteter. Konkurrenceprojektens evne til at adressere disse potentialer har derfor været vigtige parametre i konkurrencebedømmelsen.

I KONKURRENCEPROGRAMMET lægges der op til, at bebyggelsen skal opføres bæredygtigt og ressourcebevidst med sigte på betalbare boliger. Samtidig skal bebyggelsen fremstå oplevelsesrig med genbrug, stor variation i

materialer og arkitektonisk fremtræden og med boligtyper, hvor tilbud om at indgå i fællesskaber er nærværende på flere niveauer.

BEBYGGELSESPLANEN skal fremstå med en robusthed, så den kan udvikles over tid og tilpasses gældende lovgivning, aktuelle servicekrav og økonomisk målsætning og fortsat fremstå som et kvarter med gode, menneskelige rum til et bæredygtigt hverdagsliv.

DOMMERKOMITÉEN har modtaget 3 rigtig gode forslag til konkurrencen, og dommerkomiteen har vurderet, at alle 3 forslag ville kunne udvikles til gode bebyggelsesplaner med mange og solide kvaliteter. Dommerkomiteen vil gerne rette en tak til alle tre teams for deres store engagement og det høje niveau af faglig ekspertise, der fremgår af besvarelserne.

DE TRE FORSLAG har alle taget den arkitektoniske udfordring på sig og leveret besvarelser, der viser indgående forståelse for områdets kvaliteter og udfordringer. De har på hver deres måde leveret værdifulde forslag til dommerkomitéens drøftelser om bæredygtighed, fællesskaber og det at bygge i samspil med havnens kulturmiljø.

MIKAEL FOGEMANN

Chief Portfolio Manager, PFA

RITA JUSTESEN

Chef for Planlægning og Bæredygtighed, By & Havn



KONKURRENCEOMRÅDET med havneløbet og København i baggrunden.

KONKURRENCEUDSKRIVER OG -FORM

Konkurrencen er udskrevet af By & Havn og PFA som en indbudt konkurrence med tre deltagere.

KONKURRENCEPROGRAMMET

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af By & Havn i samarbejde med PFA.

BORGERDIALOG

Som forberedelse af konkurrenceprogrammet afholdt By & Havn i maj 2019 et åbent borgermøde med en workshop, hvor borgere, foreninger og organisationer kunne give input til, hvad konkurrenceprogrammet skulle have fokus på. Mødet havde ca. 100 deltagere.

KONKURRENCEPERIODE

2. september til 30. oktober 2019

INDBUDTE DELTAGERE

Følgende tre teams var indbudt til konkurrencen:

Team **ARKITEMA ARCHITECTS** og **COWI A/S**

Team **CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER A/S** med Urban Power, Kragh & Berglund Landskab, MOE Rådgivende Ingeniører A/S og Urban Creators som under-rådgivere

Team **NORD ARCHITECTS A/S**

med Sweco Danmark A/S og MASU Planning Aps som underrådgivere

BEDØMMELSESPERIODE

29. oktober til 11. november 2019

DOMMERKOMITÉ

Rita Justesen, chef for Planlægning & Bæredygtighed, By & Havn (formand for dommerkomiteen)

Michael Soetmann, udviklings- og salgsdirektør, By & Havn

Mikael Fogemann, chief portfolio manager, PFA

Anders Lendager, proceskonsulent

Lars Bendrup, arkitekt maa, Transform, fagdommer

Jonas Sangberg, arkitekt maa, Sangberg Architects, fagdommer

RÅDGIVERE FOR DOMMERKOMITÉEN

Nicolai Axholm, chef for Udlejning & Ejendomme, By & Havn

Morten Mygind, senior development manager, PFA

Camilla Van Deurs, stadsarkitekt, Københavns Kommune

Louise Overgaard Ploug, planlægger, Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

Tobias Kjærulf, projektleder, Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune

Christian Dalsdorf, projektleder, By & Havn

KONKURRENCENS SEKRETÆR

Christian Dalsdorf, By & Havn, Planlægning & Bæredygtighed.

BEDØMMELSESKRITERIER

Forslagene skulle bedømmes på deres evne til at imødekomme Selskabets forventninger og ambitioner om en funktionel, fleksibel, markant og bæredygtig bebyggelsesplan, hvor ny bebyggelse i sin detaljering fokuserer på at nedskalere volumen til den menneskelige skala. Der ville blive lagt vægt på, at en ny bebyggelse fremstår grøn og med en tydelig egenart, der giver med- og modspil til den eksisterende bebyggelse, jf. krav og ønsker i konkurrenceprogrammet.

VEDERLAG

DKK 300.000 ekskl. moms pr. team.

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET

27. november 2019.

KONKURRENCEOPGAVEN I KORTE TRÆK

KONKURRENCEOPGAVEN

Konkurrenceopgaven bestod i at udarbejde et forslag for en ny bebyggelsesplan på Stejlepladsen inklusive tilstødende areal, primært med boliger. Forslaget skulle forholde sig bevidst til Fiskerhavns maritime kulturmiljø, Tippens blå og grønne kontekst og Stejlepladsens potentiale for et bæredygtigt hverdagsliv.

Stejlepladsen skal udvikles:

- i overensstemmelse med den udarbejdede strukturplan for Bådehavnsgade Vest og Stejlepladsen
- til en variationsrig bebyggelse, hvor boliger og boformer har fokus på affordable living
- med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som fortolker stedets egenart
- med rum og faciliteter, der fremmer fællesskaber og understøtter sameksistens med Fiskerhavnen og kolonihaveområderne
- med et flexfelt og et bydelsfelt jævnfør strukturplanen

- til en bæredygtig bebyggelse med fokus på lavt energiforbrug og genanvendelse af materialer
- således, at udpegede friarealer langs Fiskerhavnen og Havneløbet friholdes for bebyggelse og fastholdes med deres nuværende selvgroede karakter.

DEN NYE BEBYGGELSE

Konkurrenceområdet ligger for enden af Bådehavnsgade, i forlængelse af Fiskerhavnen og afgrænses mod syd af Sejlklubvej. Konkurrenceområdet strækker sig ca. 350 m langs Sejlklubvej, ca. 180 m mod Fiskerhavnen og ca. 220 m langs Bådehavnsgade.

Konkurrenceområde (Stejlepladsen inklusive tilstødende areal):	ca. 51.800 m ²
Samlet byggeret (Bebyggelsesprocent på 140):	ca. 72.000 m ²

Friareal boliger:	40%
Friareal erhverv:	10%
Friareal i direkte tilknytning til daginstitution:	100%
Pladsmønstre, fællesarealer og arealer forbeholdt gående og cyklende indgår i friarealerne.	

Forventet fordeling af etagemeter på anvendelse:

Boligbebyggelse	69.200 m ²
Daginstitution	1.800 m ²
Fællesskabsfunktioner	1.000 m ²

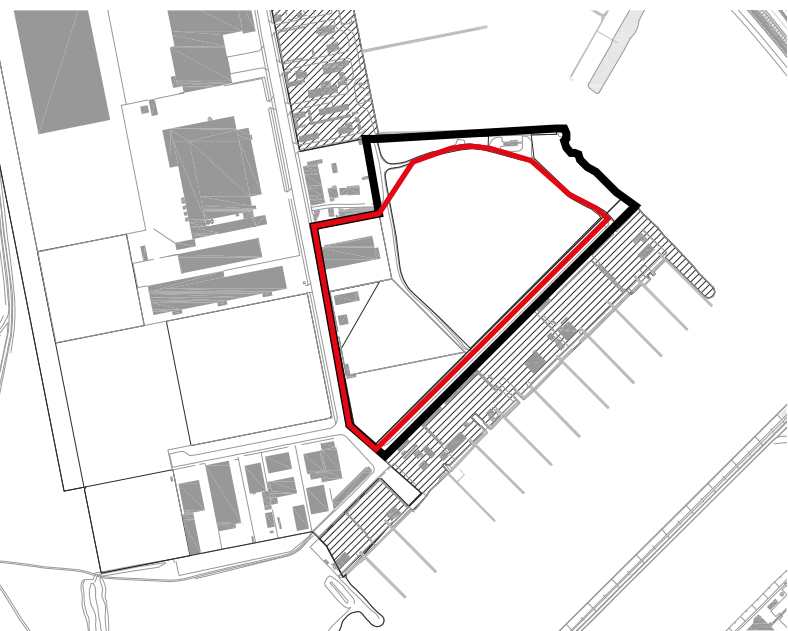
Parkering forventes etableret således:

100 p-pladser i kælder (ca. 3.000 m²)

75 p-pladser på terræn – hovedparten langs Sejlklubvejs nordside. Resterende p-krav tilgodeses uden for konkurrenceområdet.

KONKURRENCEOMRÅDET

	Samlet konkurrenceområde, ca. 51.800 m ²
	Byggezone



A blue-tinted photograph of a modern building with a large tree in the foreground and a person standing on a platform.

DOMMERKOMITEENS SAMMENFATNING



FORSLAG 2 Team CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER VINDER



FORSLAG 1 Team ARKITEMA ARCHITECTS / COWI



FORSLAG 3 Team NORD ARCHITECTS



ALLE 3 FORSLAG ARBEJDER
MED **ÅBNE KLYNGER** MED
BYGGEFELTER, SOM ALLE TAGER SIT
AFSÆT I FORSKELLIGE ANALYSER
OG LÆSNINGER AF **FISKER-
HAVNENS** EKSISTERENDE
BEBYGGELSES**STRUKTUR** OG
KARAKTER.

DOMMERKOMITEEN

I det særlige miljø, der forefindes omkring Stejlepladsen, hvor det brogede, det skæve, det grønne og livet ved vandet rummer så store kvaliteter, har stedets ånd og sjæl haft en meget stor bevågenhed i alle 3 konkurrenceforslag om den nye bebyggelsesplan for Stejlepladsen. Området tiltrækker med sin særlige autencitet, og det er et gennemgående ønske at viderebringe og styrke den identitet, der er skabt på dette sted.

De 3 indkomne forslag er alle udført på et meget højt (by) arkitektonisk niveau og alle 3 forslag opfylder programets ønsker og krav til det særlige sted i København, som Stejlepladsen er. Det er også 3 forslag, der har mange ligheder i deres materialekarakter og tilgang til opgaven, hvilket indikerer en grundig læsning og respekt for områdets kvaliteter og har skabt et yderst godt grundlag for dommerkomiteens dialog frem til valget af det endelige vinderforslag.

HOVEDGREB

Alle forslag tager – gennem en vifte af analyser og læsninger af den eksisterende bebyggelse – sit afsæt i den 'spraglighed' og forskellighed, som området bærer præg af i dag. Det gør, at alle 3 projekter – gennem forskellige strategier – formår at tilpasse sig områdets egenart og særlige stemning. De foreslåede byggefelter og højder tilpasser sig i alle forslagene den eksisterende struktur og karakter, med 2-4 etager i nord mod Fiskerhavnen og op til 6 etager i øst mod Sejlklubvej. Forslag 1 og 3 arbejder med byggefelter, som lægger sig vinkelret på havnens kanter. Forslag 2 arbejder med et grid af bebyggelsesfelter, som fortsætter den eksisterende retning fra Fiskerhavnen. Strukturen i forslag 1 og 3 samler en del af områdets friareal og skaber et indre grønt landskab som supplement til den grøn/blå kant. Forslag 2 vælger at fordele friarealet ud i nogle lidt bredere legegader, fligede kanter og lidt større gårdrum. Dette er med til at trække den grønne kant længere ind i midten af planen og skaber dermed en mere fliget og flydende overgang mellem bebyggelse og landskab. Samtidig kommer bebyggelsesstrukturen til at fremstå mindre massiv og tæt.

BEBYGGELSE

Alle 3 forslag arbejder med åbne klynger med byggefelter, som alle tager afsæt i forskellige analyser og læsninger af Fiskerhavnen eksisterende bebyggelsesstruktur og karakter. Denne læsning oversættes i alle 3 forslag til en række åbne (klynge-)strukturer, der samler sig om et grønt 'gårdrum'. Dog arbejder forslagene med forskellig graduering af åbenhed og 'opløsthed' for klyngestrukturen, og deraf også forskellig type bymæssighed/rumligt hierarki på Stejlepladsen.

Alle forslag arbejder desuden med en stor variation og mix af boligtyper, facadematerialer, ejerformer og højder for at nedskalere klyngerne yderligere og skabe en karakter og skala, der spiller sammen med den eksisterende bebyggelse. Dette sker blandt andet for at skabe den sociale diversitet og rummelighed, som programmet forespørger. Forslag 1 og 3 er meget konkrete og præcise i deres formgivning og mix af program, funktioner og højder. Forslag 2 arbejder med mere fleksible planredskaber til at skabe en forskellighed, der både er robust og foranderlig. Planredskaber der forsøger at sikre, at variationen primært er rumlig (højdespring, nedskalering, forskydninger, materialeskift osv.), men også kan være funktionel (programmer, funktioner, ejerformer osv.). Derved kan en klynge f.eks. godt rumme én type bolig- eller ejertype, men gennem en række rumlige benspænd stadig fremstå varieret/spraglet ved en forskellighed i højder og materialekarakter.

Arkitektonisk og rumligt fungerer den tegnede variation i forslagenes bebyggelse godt i alle 3 forslag. Af samme årsag har bebyggelsesplanens robusthed og fleksibilitet af byggefelternes programmering og sammensætning, været løbende diskuteret i dommerkomiteen. Dommerkomiteen finder det afgørende, at planen har en holdbarhed, der vil kunne rumme videreudviklingen i en planproces. En række enkle og modstandsdygtige retningslinjer, der sikrer en god bebyggelse, hvad enten der mixes inden for det enkelte byggefelt eller det bliver en variation af klynger med hver sin boligform, funktion etc.

Alle forslag arbejder med forskellige ideer omkring selvbyg, medbyg samt forskellige bæredygtighedstiltag. Ideer som alle rummer potentialer for at skabe et helt særligt sted i København, og som bør undersøges yderligere om de kan realiseres i en større eller mindre grad i den nye bebyggelse. Alle forslag har skitseret gode realistiske koncepter og planer for forskellige boligtyper og fællesskabsløsninger. Alle forslag er på et højt arkitektonisk niveau med mange gode virkemidler, løsninger og facader.

Generelt virker de skitserede boligplaner realistiske inden for det ønskede budget. Dog fremstår nogle visualiseringer meget ambitiøse i deres facadeudtryk, forskydninger og materialitet i forhold til ønsket om at bygge betalbare boliger. Dommerkomiteen anerkender, at dette er en bebyggelsesplankonkurrence og har derfor vurderet alle 3 forslag ud fra deres rumlige styrker og procesuelle fleksibilitet.

Der arbejdes endvidere med forskellige interessante forslag til nye mere fællesskabende adgangsveje i projekterne. F.eks. i forslag 1, som arbejder med en åben opgangstype til flere boliger, hvori der også indpasses cykelparkering; eller i forslag 3, hvor alle boliger har adgang fra gården for at styrke fællesskabet i de enkelte karreer/klynger. Dommerkomiteen har fundet disse typer af forslag interessante, men har samtidig vurderet, at de skaber lige så mange udfordringer som løsninger.

LANDSKAB OG BYRUM

Alle forslag fremstår meget grønne i deres tegninger og visualiseringer. Alle forslagene arbejder med landskabs- og byrumskoncepter som tager udgangspunkt i den eksisterende råhed og selvgroede natur, som området har i dag. Dette finder dommerkomiteen som den rigtige strategi i forhold til indpasning af bebyggelse i det eksisterende områdes karakter. Der skitseres i alle forslag gode

byrum i en realistisk størrelse og karakter i forhold til området og strukturplanen. Alle forslag arbejder med en samlet bred kant hele vejen rundt om bebyggelsen. Forslag 1 vælger at lave den nordlige kant som en hård urban flade, hvorimod forslag 2 og 3 arbejder med en mere grøn parkkarakter som den, der allerede er i dag. Den indre grønne park i forslag 1 og 3 har ikke i sin helhed overbevist komiteen, og det er drøftet i dommerkomiteen om rummet faktisk samler bydelen eller mest skaber afstand mellem klyngerne.

Forslag 2 arbejder med at fylde ren jord på hele området, som konkurrenceprogrammet forskriver for at kystsikre området. Denne hævn af terrænet med 1-2 meter skal sikre naturlig afledning af overfladevand i gaderne til kanten af området og havnen. Forslag 1 og 3 hæver primært gulvkoten, hvor der bebygges, og bruger så eksisterende terræn til LAR-bassiner centralt i de grønne områder. Hvordan det kan håndteres enkelt i den eksisterende forurenede jord fremstår uklart. I alle tre forslag vil LAR-strategien skulle bearbejdes i forhold til udledningspunkter m.m.

TRAFIK

Forslagene arbejder med forskellige strategier for at minimere eller helt udelukke biltrafik mellem byggefeltene, og generelt har alle 3 forslag meget lidt biltrafik inde i selve bebyggelsen. Alle forslag har den ønskede p-kælder og parkering langs Bådehavnsgade. Forslag 1 og 3 med den indre grønne park arbejder med, at stort set al biltrafik løses i Bådehavnsgade og på Sejlklubvej. Dog med en mulighed for gennemkørsel til den nordlige del af bebyggelsen på tværs af parken eller langs med vandet, samt enkelte tætte sivegader. Forslag 2 har et netværk af bilfrie gader, hvor varekørsel vil kunne ske. Nogle af de valgte trafikstrategier har konsekvenser for brandstrategien, idet de vil kunne medføre blandt andet et større omfang af hårde belægninger eller økonomiske konsekvenser for selve bygningerne. I forslag 3 foreslås eksempelvis brandsluser for at kunne undgå brandredning fra stigevogn. Dette vurderes at være en udfordring i forhold til forslagens økonomi og robusthed.

BÆREDYGTIGHED

Alle projekter er ambitiøse omkring bæredygtighed og reduktion af CO₂. Dog er der forskel i realismen i de valgte strategier, for hvordan der kan arbejdes med klimavenlige løsninger i de primære konstruktioner i forhold til budgettet. Dette punkt er vigtigt, da byggematerialernes indlejrede CO₂ vil være den største og primære mulighed for at reducere CO₂ i store mængder.



DET ER DOMMERKOMITEENS VURDERING,
AT **ALLE 3 FORSLAG** VILLE
KUNNE UDVIKLES TIL GODE BEBYGGELSES-
PLANER MED **MANGE** OG **SOLIDE**
KVALITETER.

DOMMERKOMITEEN



FORSLAG 2 Team CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER VINDER

Der arbejdes også med cirkulær økonomi og upcycling i alle projekter. Dog vurderes nogle løsninger mere motiveret af æstetik, end af mål om at reducere ressourceforbrug og CO₂ i bebyggelsen. Alle 3 forslag arbejder med deleløsninger og fællesskaber som en vigtig del af projekterne. Nogle løsninger virker mere relevante og realiserbare end andre – ikke mindst når der stedvis afsættes meget omfangsrige bygningsarealer til fællesfunktioner.

Alle 3 forslag vurderes økonomisk bæredygtige og med en grad af robusthed i deres bygningsdesign, som vil sikre at de, med få justeringer, vil kunne gennemføres til den i programmet foreskrevne økonomi.

KONKLUSION

Som nævnt har dommerkomitéen modtaget 3 rigtig gode forslag til konkurrencen, og dommerkomiteen har vurderet, at alle 3 forslag ville kunne udvikles til gode bebyggelsesplaner med mange og solide kvaliteter.

Ud fra ovenstående betragtninger har en enig dommerkomitee dog valgt forslag 2 *”Stejlepladsen – Her Det Gror”* som vinderforslag i konkurrencen. Det sker ud fra en vurdering af, at dette projekt bedst indpasser sig og bygger videre på områdets eksisterende struktur, og at dette forslag bedst har forstået at indarbejde programmets vision og resultatet af den forudgående borgerinddragelsesproces. Dommerkomiteen vurderer, at forslag 2 ikke bare



FORSLAG 3 Team NORD ARCHITECTS

bliver sin egen nye bydel, men er en fortsættelse og videreudvikling af Fiskerhavns mange kvaliteter. Det vurderes, at forslaget er planmæssigt robust og fleksibelt i forhold til en videre bearbejdning og realisering.

Dommerkomiteen peger på enkelte elementer, som foreslås yderligere belyst og justeret i en videre udvikling af projektet frem mod en lokalplan og realisering. Det gælder blandt andet karakteren af den grønne kant mod nord, øst og syd, hvis karakter og omfang skal kvalificeres yderligere, samt volumen og tyngden af bebyggelse ud mod Bådehavnsgade. Derudover bør en egentlig pladsdannelse ved overgangen mellem Fiskerhavnen og den nye bebyggelse overvejes og planens rumlige hierarki og forbindelser bør tydeliggøres.





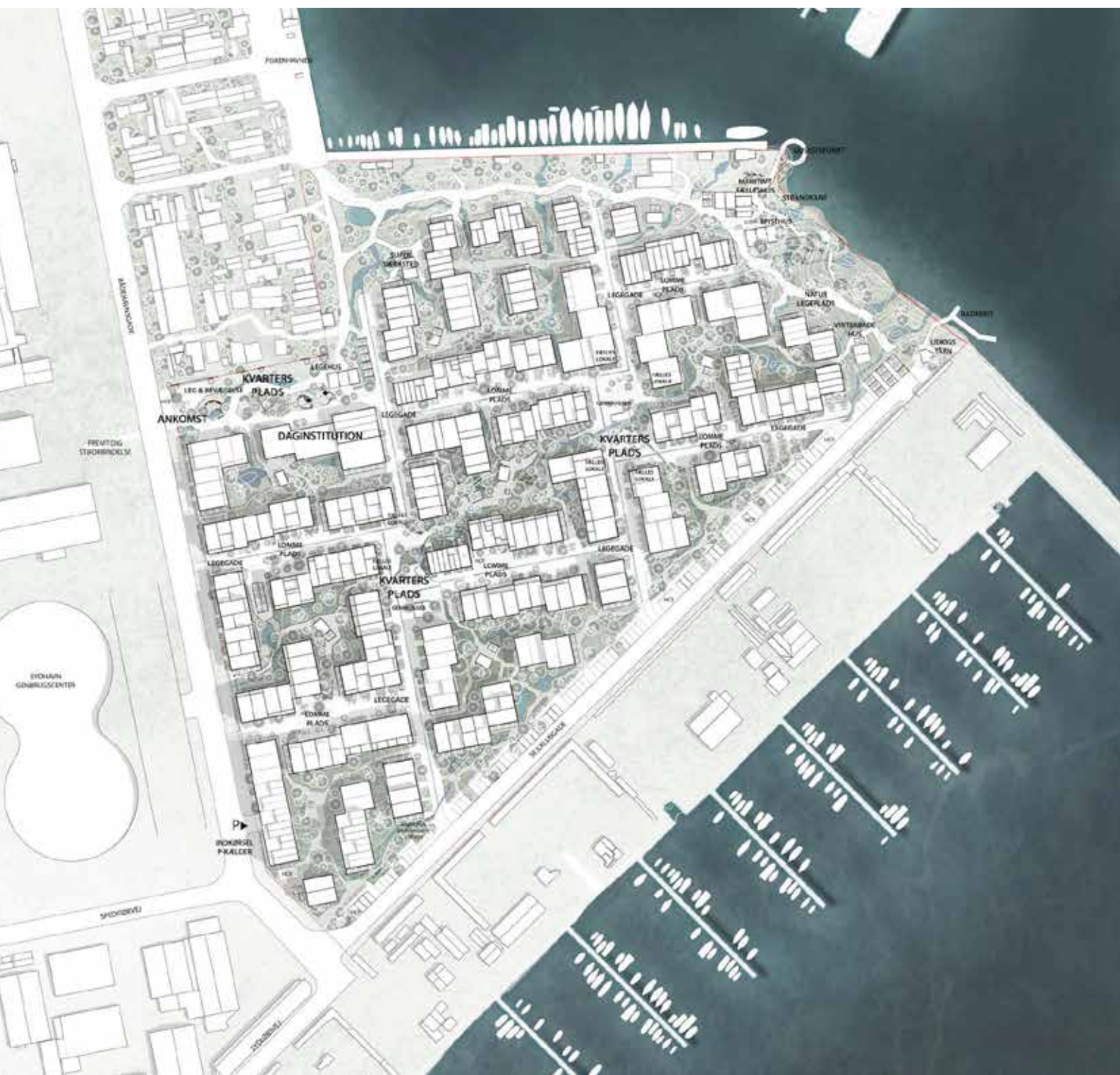
ET FORSLAG, SOM PASSER TIL STEDETS
KARAKTER, OG SOM FORMÅR AT VENDE
DETS UDFORDRINGER TIL POTENTIALER
OG KVALITETER.

ALT I ALT ET SAMLET BUD PÅ EN STÆRK
OG VELFUNKTERENDE NY BEBYGGELSESPÅN,
SOM IKKE FINDES ANDRE
STEDER I KØBENHAVN.

DOMMERKOMITEEN

VINDER
FORSLAG 2

STEJLEPLADSEN HER DET GRØR



Bebyggelsesplan STEJLEPLADSEN

VINDER

TEAM CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER

CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER A/S

HOVEDRÅDGIVER, OPHAVSRET ARKITEKTUR OG BYPLANLÆGNING

Michael Christensen / Sophie Daugaard Andersen / Francisco Villeda Arreola / Andreas Sørensen

URBAN POWER

OPHAVSRET ARKITEKTUR OG BYPLANLÆGNING

Rune Veile / Arne C. Nielsen / Martin Näf

KRAGH & BERGLUND LANDSKAB

OPHAVSRET LANDSKABSPLANLÆGNING OG BIODIVERSITET

Hans Kragh / Christian Restorff-Liliegreen / Benjamin A. Breitenbauch /
/ Giampaolo Costantini / Karolina Kowarczyk

MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS

OPHAVSRET INGENIØRRÅDGIVNING OG DGNB

Per Lautrup-Nissen / Karoline Geneser

URBAN CREATORS

OPHAVSRET TRAFIKPLANLÆGNING

Filip Zibrandtsen

DOMMERKOMITEENS BEMÆRKNINGER

HOVEDGREB

Forslaget arbejder med en vision og tilgang, som tager udgangspunkt i 8 dogmer, der både skal sikre en variation indenfor de enkelte klynger og en variation mellem de nærtliggende klynger. Dogmer, som også ender med at være fysisk aflæselige i forslaget. Dogmer, som dommerkomiteen vurderer vil kunne bæres videre i en planproces og derved sikre nogle robuste værktøjer for områdets udvikling.

Forslaget tager sit udgangspunkt i områdets egenart af selvgroet mangfoldighed, relation til vand, integreret erhverv og stedsspecifik biodiversitet. Samtidig bygger forslaget videre på områdets eksisterende struktur, arkitektur og skala – men på en rationel og bygbar vis og i en urban skala. Forslaget ønsker at bygge tæt og lavt for at

skåne landskabet. Forslaget har som mål at blive foregangsprojekt inden for bæredygtig byudvikling, hvor der indtænkes bynatur og det mangfoldige fællesskab. Tilgangen virker besnærende og realistisk og vil kunne skabe en anden type bebyggelse end det nye Sydhavns karréby.

BEBYGGELSE

Bebyggelsens organisering tager sit udgangspunkt i Fiskerhavns klyngestruktur – åben og med en stor grad af 'opløsthed', men stadig med et hierarki. En grundstruktur der tager udgangspunkt i Bådehavns gades eksisterende bebyggelse, som er bygget op over et enkelt grid. Gennem en fin analyse omformes denne struktur til en række mindre klynger. I overgangen mellem bebyggelsens grid og den grønne kants andre vinkler opstår der en række nicher og fligede kanter, der skaber gode rum,

godt mikroklima samt en fin og uformel overgang mellem bebyggelsen og den grønne kant. Samtidig har bebyggelsesplanen en skala, tæthed og egenart, som vil skabe en bydel med sin helt egen og særlige kvalitet. Forslaget har en byarkitektonisk kvalitet og skala, som vil sikre, at det bliver en god by med en menneskelig skala, som forholder sig til dette særlige sted i København.

Forslaget opfylder konkurrencens tekniske krav i forhold til arealer, funktioner, (bil-)parkering osv. Dog vil en fremadrettet bearbejdning skulle sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til affaldshåndtering og cykelparkering. Det foreslåede mix af funktioner og bebyggelsestyper fungerer. Samtidig er strukturen robust nok til, at et mere monofunktionelt mix i de enkelte klynger stadig ville fungere godt. Dette er en af projektets store styrker. Forslaget kan med sine planmæssige værktøjer sikre en stor fleksibilitet og robusthed i den fremtidige videreudvikling. Forslaget er i sin hovedorganisering stærk nok til, at de ændringer, der altid vil ske i løbet af en byudvikling, kan rummes i projektet uden, at det mister sin egenart, karakter og struktur. Dette sikres gennem 8 dogmer og en række enkelt beskrevne guidelines for, hvordan et byggefelt skal bebygges. Bebyggelsesplanen har en realistisk mængde af enkle og troværdige fællesfunktioner, samt en klar strategi for styring og drift.

De skitserede boliger i forslaget har en arkitektonisk kvalitet og en rationalitet, som sikrer, at de vil kunne udvikles inden for den definerede økonomi. Brugen af rummoduler, som en måde at bygge bæredygtigt i trækonstruktioner, virker realistisk i forhold til den ønskede byggepris. Der foreslås et stort mix af ejerformer i hvert byggefelt, men planen er robust nok til også at kunne fungere med mindre mix. Det samme gælder forslagets idé om Selvbyg, som dommerkomiteen vurderer interessant, men udfordrende hvis det fordeles ud i hele bebyggelsen. Forslaget skitserer nogle gode enkle boligplaner og en strategi for udvikling. De fligede kanter i bebyggelsen og den

varierede skala sikrer et godt mikroklima og gode dagslysforhold i de viste boliger. I den videre bearbejdning skal det sikres, at højdegrænseplan og dagslyskrav kan overholdes i hele bebyggelsen. Forslaget har en enkel og robust brandstrategi, som virker realistisk og realiserbar med velkendte løsninger, som ikke vil fordyre projektet.

LANDSKAB OG BYRUM

Forslaget har et stærkt og enkelt landskabsgreb. En bebyggelse i det grønne, men stadig som by. En foring af grønt med en blød overgang til vandet. En enkel og god strategi der sikrer plads til naturen, der hvor det er muligt. En selvgroet natur, som hvis det får lov til at passe sig selv, vil kunne skabe et robust og modstandsdygtigt landskab. Forslaget anviser et meget højt antal træer og i den videre bearbejdning bør der være fokus på realismen i oplægget i forhold til arealer til øvrige funktioner.

Den grønne kant rundt om bebyggelsen behandles meget ens hele vejen rundt. Den fligede kant ud til Sejlklubvej fungerer godt som en nedskalering af det lange gaderum og som buffer til sejlklubben. I en videre bearbejdning af forslaget bør det undersøges, om det vil styrke projektet yderligere med en større forskellighed mellem de 4 kanter rundt om bebyggelsen. Byggezonen foreslås opfyldt med ren jord, med et toppunkt midt i bebyggelsen i kote 4.25. Dette skaber et naturligt fald ud mod havnen, som sammen med enkelte LAR-bede fungerer som en tydelig strategi for regnvandshåndtering og stormflodssikring. Det vurderes dog, at der vil være brug for flere og større forsinkelsesbassiner i planen end det, der er indtegnet.

Byrummene er organiseret som en naturlig del af gadenetværket. Der etableres 3 kvarterspladser; en ud til Bådehavngade i mødet med Fiskerhavnen samt to inde i selve bydelen. Pladserne har en størrelse og nogle funktioner, der virker velovervejet i forhold til bydelen og med godt potentiale for lokalt liv. Friareal ved daginstitutionen vurderes dog at skulle bearbejdes i et videre forløb, ligesom gadenetværkets mangfoldige forbindelser gennem bebyggelsen til vandet vil kunne tydeliggøres.

TRAFIK

Vejstrukturen er robust i forhold til at give adgang til alle boliger for kørende trafik, når der er et behov og uden at motivere til genveje for gennemkørende trafik. Der er lagt op til, at vejstrukturen er ensrettede lege- opholdsgader på de interne veje. Det kunne overvejes at gøre dem dobbeltrettede med vigepladser i stedet. Det vil reducere mængden af skilte, og det vurderes, at der er plads i gadestrukturen til, at vigepladser kan etableres med



FORSLAGET BYGGER VIDERE PÅ
OMRÅDETS **EKSISTERENDE
STRUKTUR**, ARKITEKTUR OG SKALA
– MEN PÅ EN RATIONEL OG **BYGBAR
VIS** OG I EN **URBAN SKALA**.

DOMMERKOMITEEN

FORSLAGET HAR ET STÆRKT OG ENKELT LANDSKABSGREB. EN BEBYGGELSE I DET GRØNNE, MEN STADIG SOM BY.

DOMMERKOMITEEN

mellemrum i forbindelse med kantzonen. Renovation er fordelt på de interne veje, hvor der umiddelbart ser ud til at være plads til at komme rundt med en renovationsbil. Den videre bearbejdning skal sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til miljøstationer, og at de bliver hensigtsmæssigt placeret. Cykelparkeringen er jævnt fordelt ved boligerne med undtagelse af cykelparkeringen for enden af Sejlklubvej. Handicapparkeringspladserne er placeret forskellige steder langs Sejlklubvej og Bådehavngade. Samtidig vises handicap-parkeringsmuligheder inde i bebyggelsen, hvilket gør området meget tilgængeligt.

BÆREDYGTIGHED

Bebyggelsesplanen er bæredygtig i sin form med en god sammenfletning mellem natur og bebyggelse og sikrer et godt mikroklima og gode dagslysforhold. Den foreslåede landskabsstrategi og beplantning vil skabe et bæredygtigt bykvarter med stor biodiversitet og bynatur, herunder en bred vifte af biotoper og habitater. Projektet udnytter regnvand rekreativt og til udfoldelse af artsdiversitet. Forslaget er sympatisk men krævende i sin form, og det foreslås at der anvendes teknisk mindre krævende løsninger.

Bebyggelsen vil kunne realiseres inden for den foreslåede økonomi i de byggeteknikker i træ, som er skitseret, og dette vil yderligere have en positiv indvirkning på projektets samlede klimabelastning. Projektet har stort fokus på (bol)fællesskaber i forskellige skalaer. Som sådan et sympatisk forslag, der dog skal kvalificeres. Forslaget vurderes, med enkelte justeringer, at være økonomisk bæredygtigt inden for konkurrencens opstillede rammer.

SAMLET KONKLUSION/BEDØMMELSE

En enig dommerkomite finder forslaget sympatisk, enkelt og robust. Et forslag som har fundet en god balance mellem at være ambitiøst og realiserbart på samme tid. Et forslag som passer til stedets karakter og dets udfordrin-

ger, som det formår at vende til potentialer og kvaliteter. Alt i alt et samlet bud på en stærk og velfungerende ny bebyggelsesplan, som ikke findes andre steder i København.

DET VIDERE FORLØB

Dommerkomiteen anser det for væsentligt, at der i den videre bearbejdning af masterplanen frem mod at kunne danne grundlag for en lokalplan – foruden en generelt større detaljeringsgrad – sættes fokus på følgende:

- Friarealer, adgangsforhold og afsætningsforhold ved daginstitutionen med henblik på at opnå mere attraktive friarealer og et bedre flow i afleverings- og hente situationer.
- Højdegrænseplaner og dagslys generelt og i den sydligste klynge af bygninger specifikt.
- Overvejelser vedrørende den blanding af boformer, som er vist i forslaget, herunder placering af almene boliger, placering og omfang bofællesskaber samt byggeri med karakter af "selvbyg" – med henblik på at gøre forslaget mere robust og realiserbart.
- Bearbejdning af LAR-strategien således, at der er sikkerhed for tilstrækkelig kapacitet, og at der kan opnås tilladelse til udledning til havnen.
- Overvejelser vedrørende kanten mod omgivelserne – kun højst nødvendige indgreb mod Natura 2000 området, kvalificering af kanten langs Fiskerhavnen samt den fligede kant mod Sejlklubvej.
- Kvalificering af de grønne arealer og deres realiserbarhed, herunder overvejelser om der er vist flere træer, end der kan skabes plads til, og om der er behov for et tydeligere byrumshierarki. Desuden overvejelser om det er muligt at reducere omfanget af arealer med fast belægning.
- Opstilling af regler for variation i bygningsvoluminer og tagformer.
- Optimering af den foreslåede trafik- og p-struktur med henblik på at reducere antallet af biler tæt på de enkelte bygninger samt at få en mere spredt fordeling af cykelparkeringen.
- Placering og omfang af fællesfaciliteter for at fremme fællesskabet.
- Placering og omfang af cykelparkering i terræn, med henblik på at imødegå, at cykler parkeres uhensigtsmæssigt.
- Belægninger i terræn og befæstede arealer, således at dette indarbejdes i LAR-strategien, samt kvalificering af grønne arealer.
- Rationelt byggesystem, med henblik på opførelse af betaltbare boliger.



SELVGROET MANGFOLDIGHED



RELATION TIL VAND

Koncept
STEJLEPLADSEN
SÆRKENDER



INTEGRERET ERHVERV



UNIK BIODIVERSITET

Koncept
8 DOGMER

1 BYG SÅ TÆT OG LAVT
SOM MULIGT



2 BYG GRØNT, UNDERSTØT
BIODIVERSITET OG
BASERET PÅ LAR



3 BYG BLANDEDE
EJERFORMER



4 UNDERSTØT
FÆLLESSKABER



5 SKAB PLADS FOR
SELVBYGGERE, BYGGE-
GRUPPER OG SELVGROEDE
STRUKTURER



6 SKAB EN BILFRI BYDEL



7 FORDEL SOL OG VIND
LIGE



8 BYG SMART,
BÆREDYGTIGT OG
BILLIGT



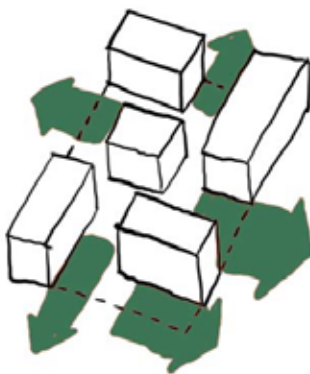


BEBYGGELSESPÅN

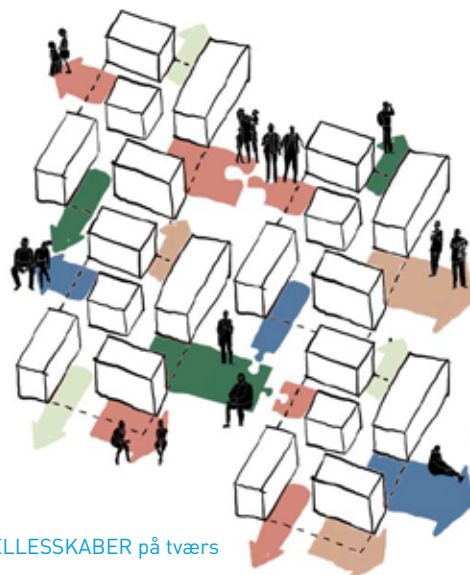
Koncept
STRUKTUR



Traditionel karréstruktur



Stejepladsens KLYNGER



FÆLLESSKABER på tværs



— CYKLER OG GÅENDE PÅ CYKELSTI
ELLER (OVERVEJENDE) BILFRI GAD-
ERUM

— GÅENDE OG CYKLENDE (LAV FART)

Princip CYKLER OG GÅENDE



— PARKERINGSKJELDER
— TERENPARKERING
— HANDICAPPARKERING
— MULIG MIDLERTIDIG HANDICAPPARK-
ERING
— HANDICAPPARKERING, KASSEVOGN
— BILTRAFIK
— OVERVEJENDE BILFRI GADERUM
(FLYTTEBILER M.M. TILLADT)

Princip BILER OG PARKERING



Struktur DET BLÅ NETVÆRK



KVARTERPLADS

AKTIV (VEST)



TORVET (ØST)



LEG (NORDVEST)



KVARTERPLADSER



Snit
LANDSKAB



Planudsnit KANTEN



Planudsnit STUEETAGE



Planudsnit 2. SAL



TVÆRSNIT



LÆNGDESNIT



LAR fælles selvbygger- væksthuis fællesrum med grønt vaskeri mødested naturleg værkstedsbolig



STRATEGIER FOR SELVBYG



STRATEGIER FOR SELVBYG



KVARTERPLADS





BEBYGGELSENS KANT MOD HAVNELØBET





ET SOLIDT OG GENNEMARBEJDET
PROJEKT DER SKABER EN **ROBUST**
OG **FLEKSIBEL STRUKTUR**
FOR EN FREMTIDIG BYUDVIKLING
PÅ STEJLEPLADSEN.

DOMMERKOMITEEN



FORSLAG 1

ARKITEMA ARCHITECTS

TOTALRÅDGIVER, OPHAVSRET

Dorthe Keis / Even Brænne Olsen / Simon Kjems-Møller / Sofie Yde / Ida Richter Brændstrup
/ Camilla Bech Pedersen / Theis Reckmann / Signe Bang Korsnæs / Andy Minchev
/ Nikolaj Mai Jørgensen

COWI

TOTALRÅDGIVER, OPHAVSRET

Thomas Knudsø Dam / Gorm Krogsdal / Troels Wensel
/ Linda Høibye / Jakob Tønnesen

DOMMERKOMITEENS
BEMÆRKNINGER

HOVEDGREB

Projektet ønsker at skabe en unik og karakterfuld bydel via genbrug. Således peger projektet på, at man kan genbruge: struktur, kultur, natur, materialerne, energien og vandet. Stejlepladsen skal være fremtidens bæredygtige og mangfoldige bydel og et moderne fyrtårn lige ved indsejlingen til Kongens København.

Tre fundamentale parametre er definerende for projektet:

1. Robusthed i det planlægningsmæssige greb
2. Fællesskabende rum på flere niveauer
3. Diversitet i beboersammensætning

Projektet ønsker at styrke det brogede billede, der allerede karakteriserer Sydhavnen i dag. Ved at gøre brug af et særligt byggesystem og en fordeling af boligtypologier – kaldet Sydhavnsmix – opstår en knopskudt, individuel og små-kaotisk situation, som vil give plads til beboernes egne udfoldelser. Yderligere er brugen af åbne trappeopgange – UP-gange – med til at holde strukturen åben og levende. Projektet 'genbruger' retningerne fra Fiskerhavnen, Sejlklubvej og Bådehavnsgade. Smalle stræder trækkes ind fra grundens kanter og definerer 11 tydelige

byggefelter. I grundens midte opstår et grønt mellemrum, der har kontakt ud til Morgenpladsen mod øst. Ved at genbruge de 3 retninger fra konteksten opstår der tydelige byfacader mod omgivelserne og et klart byrumshierarki med gader/stræder, gårdum og Mellemrummet i midten – som en indre 'park'. Forslaget opfylder konkurrencens tekniske krav i forhold til arealer, funktioner, parkering osv. Forslaget virker realistisk og gennemarbejdet og tilpasningsdygtigt til ændringer i markedet. Med mange gentagelser ønsker man at transformere drømmene om den mangfoldige og unikke bydel fra et luftkastel til en realiserbar bydel. Særligt ideen om 'ankerpunkter' langs vandkanten virker god og skaber mødesteder mellem de nye beboere, men også steder hvor nye og eksisterende borgere kunne mødes i værkstedet, bådklubben eller røgeriet.

BEBYGGELSE

Projektet peger på en fin blanding af rækkehuse, ungdomsboliger, fællesskabsboliger og traditionelle boliger. Alle de anviste typer har fine kvaliteter og sammen med de spændende UP-gange kan venlige miljøer opstå i og omkring de nye boliger. Ideen om at blande omkring åbne

opgange, der er sociale og også kan huse blandt andet cykler, er interessant. Der har dog også været tvivl om de mikroklimatiske kvaliteter i stederne, samt den store andel af altangangslejligheder. Projektet foreslår at bygge lavest mod Fiskerhavnen og Morgenpladsen og højere mod det sydvestlige hjørne. Det sikrer afveksling i udtryk og skala og en imødekommende kant mod kulturmiljøet omkring Fiskerhavnen og en tydelige bykant mod Bådehavns-gade. De smalle stræder, hvor brandbiler ikke behøver at komme, kan blive intense og levende byrum. Forslaget har en robust og rationel tilgang til opgaven, og de solide plangreb vil kunne optage de ændringer, der altid vil komme i en udviklingsproces.

LANDSKAB OG BYRUM

Projektet peger på områdets kanter mod nord, øst og syd som 3 meget forskellige situationer. Mod nord etableres Stejlepladsen, mod nord-øst Morgenpladsen og mod syd-øst den lange byfacade mod Sejlklubvej. Særlig ideen om at skabe en bydelsplads og en arbejds/rekreativ flade mod nord har fascineret dommerkomiteen og virker som en mulighed for at skabe liv og sammenhængskraft tæt ved den vigtige Fiskerhavn. Her skabes et sted, der inviterer både nye og eksisterende borgere sammen om vand og fælles aktiviteter, og dette område kan blive et afgørende 'led' mellem nyt og gammelt. De smalle stræder er tillokkende og kan blive gode steder for leg og interne møder i bebyggelsen. Kvaliteterne i den indre park – Mellemrummet – har ikke overbevist komiteen, og det er uklart om rummet faktisk samler bydelen eller mest skaber afstand mellem karreerne. Samtidige bliver størstedelen af arealerne i mellemrummet brugt til vandhuller. De indre gårdrum er fint skaleret og indrettet med drivhuse og byttecentraler.

TRAFIK

Projektet har en robust struktur, som forholder sig til de krav der er sat i konkurrenceprogrammet, i forhold til at fredeliggøre bolig-gader til en grad, som får dem til at

fremstå bilfrie. Den interne struktur består af stræder, som kun benyttes lejlighedsvis og renovationen er løst ved at køre uden om bebyggelsen, som dog betyder, at der vil være biladgang langs vandet. Overfladeparkering og parkeringskælder er godt placeret ved Bådehavns-gade og ud mod Sejlklubvej.

BÆREDYGTIGHED

Forslaget har en god, generel og gennemarbejdet bæredygtigheds- og DGNB-strategi, som vil kunne opfylde målsætningen Guld-certificering. Særligt tanken om et 'pionerfelt', hvor bæredygtighed kan afprøves, og de mindre 'idéfelter' spredt rundt i bebyggelse, som beboerne selv kan programmere, er spændende greb. Dog virker materialetilgangen til bebyggelsen noget traditionel. Her kommer bæredygtighed, upcycling og genbrug til at fremstå som nogle små "sjove" tiltag i projektet som ikke skaber den store forskel i virkeligheden, men kommer til at fremstå som et udtryk, hvilket forslaget selv beskriver det som. Derfor ender det som bæredygtighedsæstetik. Projektet beskriver mange tanker og intentioner om genbrug, men det bliver ikke rigtigt synligt i forslaget.

Der er mange gode strategier for sociale fællesskaber i mange skalaer – fra det store fællesskab ved havnebasinet til de små fællesskaber ved UP-gangene – og disse virker også godt placeret i planen. Dog mangler der en beskrivelse af, hvilke typer af fællesskab, der kan opstå, og hvad der kræves for at igangsætte eller facilitere disse. Projektet ser potentiale i at danne et større sammenhængende energifællesskab, med optimal udnyttelse og fordeling af energi via smart city løsninger. Forslaget vurderes værende økonomisk bæredygtigt inden for konkurrencens opstillede rammer.

KONKLUSION

Et solidt og gennemarbejdet projekt der skaber en robust og fleksibel struktur for en fremtidig byudvikling på Stejlepladsen. Projektets realisme og de særlige tiltag omkring UP-gange og Sydhavnsmix virker operationelle og kunne give gode boliger og godt naboskab i bebyggelsen. Også landskab og trafik er meget gennemarbejdet og understøtter de store træk i forslaget. Dommerkomiteen har dog set projektet som meget traditionelt i sin overordnede bebyggelsesstruktur med store karreer, lange og lige stræder/gadeforløb og et grønt rum, der opstår i midten af grunden. Hvorfor er denne struktur rigtig på Sydhavnen og hvordan sikrer vi, at dette byområde bliver ulig noget andet i Sydhavnen og København og netop skabt af og til dette lidt skæve og skramlede sted? Har vi med dette projekt sikret sjæl, ånd og nærvær?

PROJEKTET ER **TRADITIONELT**
I SIN OVERORDNEDE BEBYGGELSE-
STRUKTUR ... HAR VI MED DETTE PROJEKT
SIKRET **SJÆL, ÅND OG NÆRVÆR?**
DOMMERKOMITEEN

Fællesfunktioner

Samlet byggefelt

Koblinger



Almindelige lejligheder



Fællesskabsbolig



Ungdomsbolig



Rækkehuse



Flex-lejlighed

Koncept
SYDHAVNSMIX



Genbrug strukturen



Genbrug materialerne



Genbrug kulturen



Sydhavnsmix



Genbrug energien

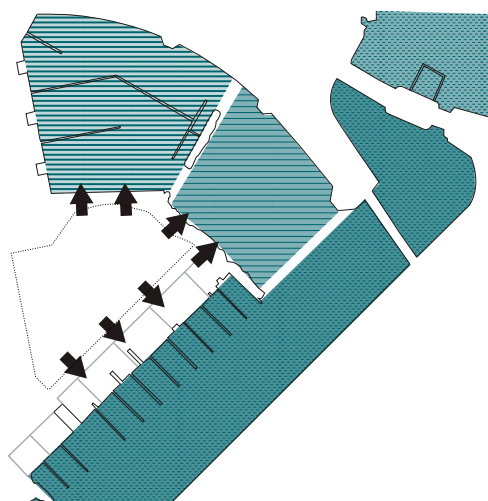


Genbrug naturen

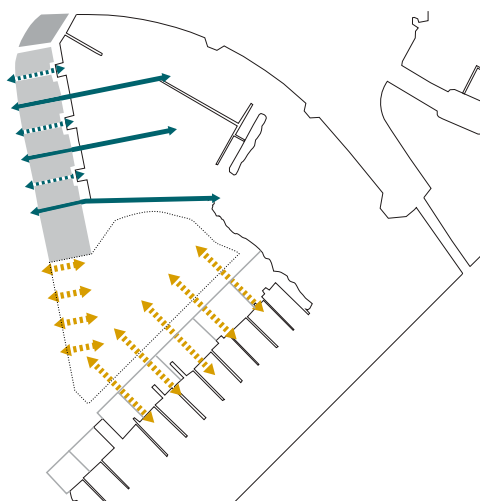


Genbrug vandet

Koncept
SYDHAVNSMIX



TRE HAVNERUM



STRUKTUR



ETAPEPLAN



BEBYGGELSESPLAN

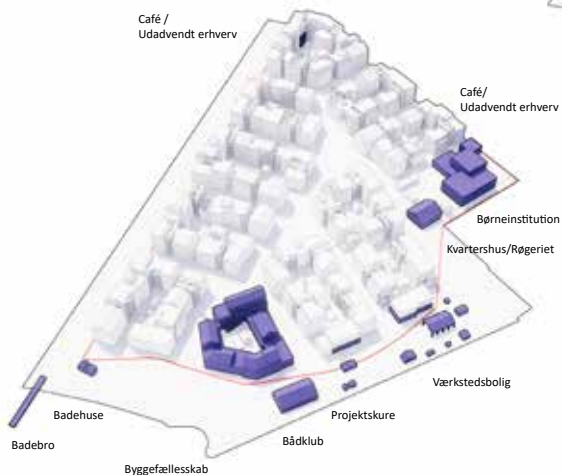


Diagram
ANKERPUNKTER

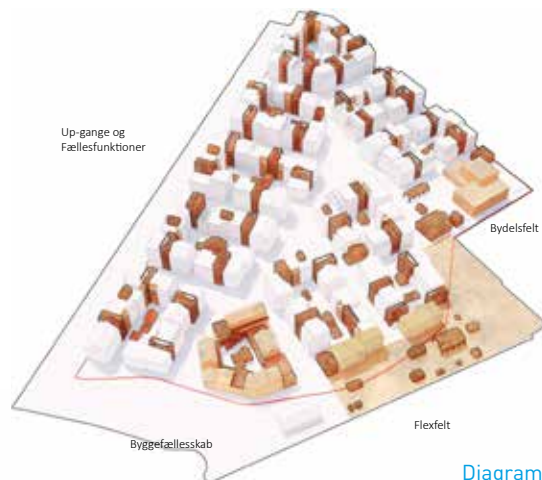


Diagram
BRUG AF UPCYKLING

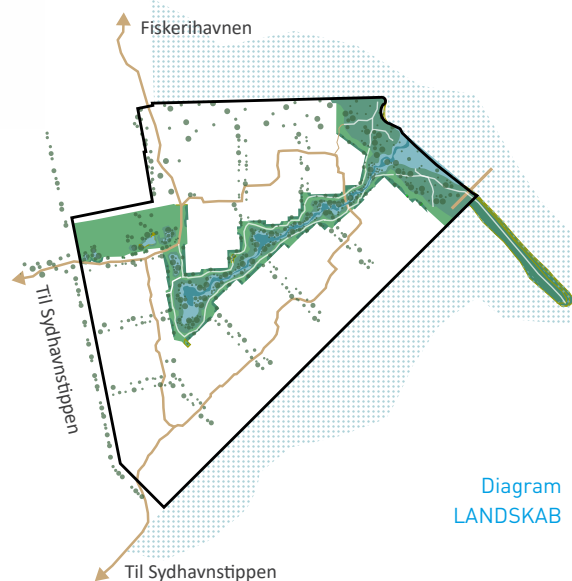
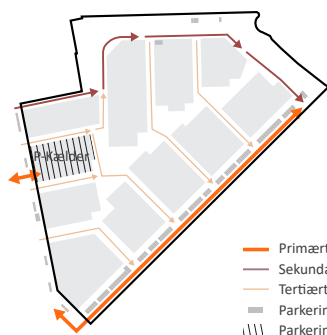


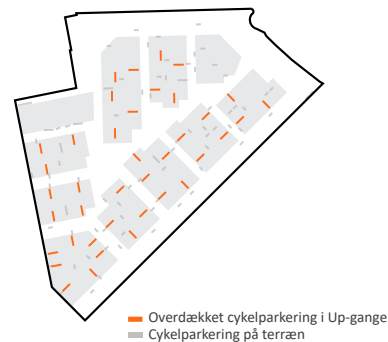
Diagram
LANDSKAB



BILTRAFIK OG PARKERING



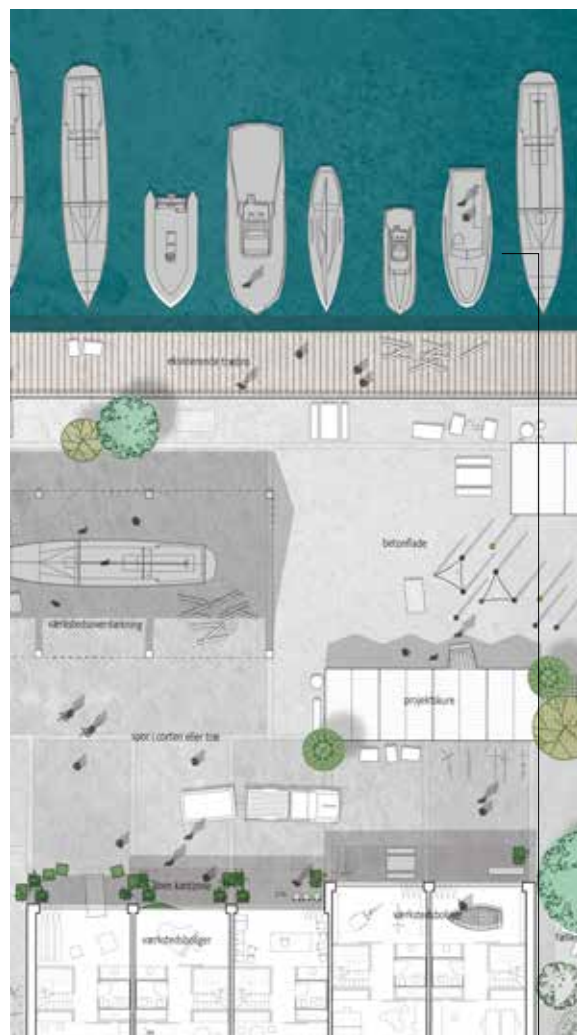
BLØD TRAFIK



CYKELPARKERING



MORGENPLADSEN





Planudsnit
SEJLKLUBVEJ



Snit SEJLKLUBVEJ

Planudsnit
MELLEMGRUMMET

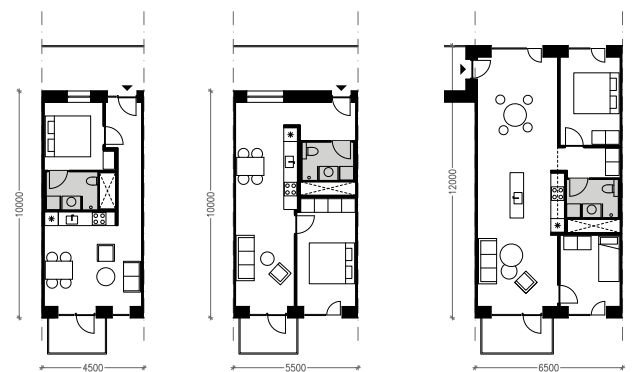


Snit
MELLEMGRUMMET



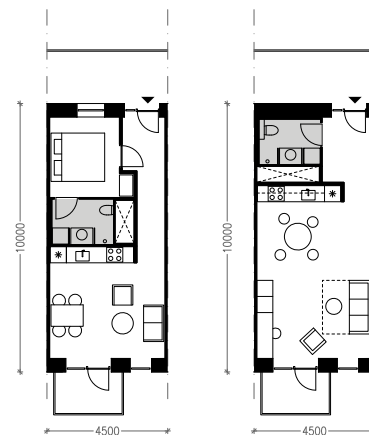


TRADITIONEL BOLIG

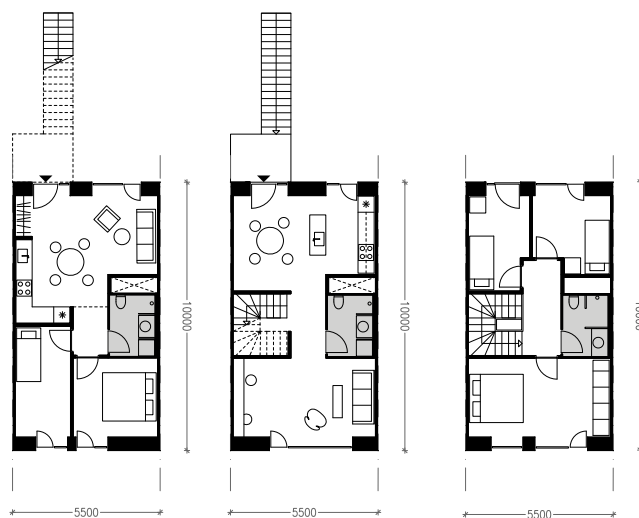




UNGDOMSBOLIG

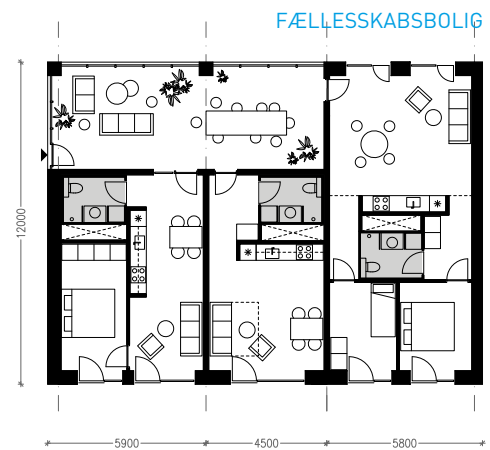


RÆKKEHUS





FLEX-BOLIG



FÆLLESSKABSBOLIG



STEJLEPLADSEN SET FRA FISKERHAVNEN

BYDELSPLADS OG FÆLLESHUS





PROJEKTET ØNSKER AT UDVIKLE STEJLEPLADSEN
TIL ET FANTASTISK BYKVARTER OG
ET LEVENDE BOLIGLABORATORIUM.

BEBYGGELSEN PLACERES VISIONÆRT
I SÅKALDT MARITIME KLYNGER,
HVOR DET GRØNNE LANDSKAB FLYDER IND
MELLEM DE TÆTTE FELTER.

DOMMERKOMITEEN



FORSLAG 3

VED FISKERHAVNEN



Bebyggelsesplan STEJLEPLADSEN

NORD ARCHITECTS

TOTALRÅDGIVER, OPHAVSRET

Morten Gregersen / Johannes Pedersen / Audur Hreidarsdottir / Karin Åkesson-Björsmo
/ Christin Bolling / Malthe Andreassen / Linda Sjøqvist / Natália Korpášová

MASU PLANNING

UNDERRÅDGIVER, OPHAVSRET

Sune Oslev / Linda Guldbæk Nielsen / Malin Blomqvist
/ Àngels Garcia Andreu / Yijia Zhang

SWECO DANMARK

UNDERRÅDGIVER, OPHAVSRET

Mette Hyrup Vilsen / Niels Friis Christiansen / Josephine Heiredal Budek
/ Camilla Dyring/ Lotte Krusegaard / Rikke Tine Lenz / Natasja Grønbech
/ Jens Ohm Thalund / Steffen Damgaard Nielsen / Jacob Ingerslev

**DOMMERKOMITEENS
BEMÆRKNINGER**

HOVEDGREB

Projektet ønsker at udvikle Stejlepladsen til et fantastisk bykvarter og et levende boliglaboratorium med respekt for det eksisterende kulturmiljø og med fokus på fællesskaber og bæredygtighed. Projektet peger samlet på 20 principper og koncepter, der skal sikre kvaliteten i det endelige projekt, fx adgang til vandet, godt mikroklima, nedskalering til omgivelserne etc. De selvgroede bebyggelsesklynger gennemanalyseres og det lidt anarkistiske og uforudseelige i kombination med det klare og regulære fungerer som inspiration for projektet. Det sammensatte og eklektiske og det særlige forhold, at man har indgange fra INDERSIDEN af klyngen, er et karaktertræk, der er helt særligt for dette område, og disse træk transformeres til de Maritime Klynger og det nye projekt for Stejlepladsen.

Projektet optager retningerne fra Fiskerhavnen, Sejlklubvej og Bådehavnsgræde. De 9 bebyggelsesfelter skaber klare grænser mod omgivelserne, og der opstår vinklede rum mellem de ortogonale enklaver. Landskabet ses som én stor grøn flade hvorpå de maritime klynger place-

res, og det grønne landskab flyder ind mellem de tætte felter. Fællesskabsfunktioner placeres i klyngernes hjørner og peger ud i det grønne, hvorimod alle boliger har adgang fra indersiden af klyngen. Forlaget opfylder konkurrencens tekniske krav i forhold til arealer, funktioner, parkering osv.

BEBYGGELSE

8 bebyggelsesfelter er primært boliger mens 1 felt – bydelsfeltet – bebygges med børnehave, værksted og sportsfaciliteter. De vigtige fællesskabsfunktioner placeres strategisk i felternes hjørner og særligt omkring Bydelspladsen, hvor der opstår en fortættet atmosfære af lige dele samvær og deleøkonomi. De enkelte bebyggelsesfelter udvikles med hvert sin eksperimentelle profil, fx deleøkonomi, dyrkning af egne grøntsager, CO₂-neutralitet, bofællesskaber etc. Bebyggelserne nedskaleres mod Fiskerhavnen og den eksisterende bebyggelse. Mod vandet skabes en rar og menneskelig skala, og mod Bådehavnsgræde en mere traditionel urban skala med op til 6 etager. I klyngernes indre opstår ganske store tætheder og intense rumligheder.

Det skitserede udlæg er robust og enkelt og kan tilpasses fremtidige og gode ideer. Det virker dog usikkert, om det er muligt at tilvejebringe defaciliteter i det skitserede omfang, og om projektet mister energi og kvalitet med færre og mindre fælleshuse. Projektet udtegner ikke de enkelte boligtyper, men vil kunne inkludere de typer og modeller, der vil udvikles i det levende boliglaboratorium. Bebyggelsen kan udføres meget rationelt, og der er mulighed for gentagelser og optimering, hvor det er nødvendigt. Brandredning af bebyggelsen er tænkt primært uden stigevogn, hvorfor det på bygninger over 4 etager foreslås, at der etableres stigrør og brandsluser. Dette finder dommerkomiteen er en kompliceret og ufleksibel løsning.

LANDSKAB OG BYRUM

De maritime klynger placeres midt i den næringsfattige overdrevsnatur, og denne bliver identitetsbærende for Stejlepladsen. Mellem klyngerne og med høj biodiversitet opstår de sociale fællesskaber i det bilfri og frodige miljø. Kun gårdrum er belagte, og herfra ankommer man til sin bolig. Ude i de grønne zoner placeres terrasser og pergolaer/stejler, der aktiverer stueetagerne og skaber liv i området. Udformning af de enkelte gårdrum er ikke beskrevet.

TRAFIK

Projektet har en god og robust vejstruktur med en begrænset adgang til området via en centralt placeret servicevej. Vejen kan eventuelt være ensrettet for at reducere bredden. Placeringen af servicevejen sikrer, at den ikke er oplagt i forhold til gennemkørende trafik. Placering af cykelparkering virker ikke gennemtænkt. Den virker til at være ujævnt fordelt, med en overvægt af parkering ud mod Sejlklubvej og færre pladser ved de mere centralt placerede boliger. P-kælder og overfladeparkering fungerer fint.

BÆREDYGTIGHED

Forslaget vælger at give forskellige bud på, hvilke bæredygtige og indholdsmæssige temaer, der kan være bærende for de enkelte bebyggelsesfelter. Der foreslås 9 eksperimentelle profiler. Profilerne bliver relativt løst beskrevet og mangler klarhed i deres karakter. Det vurderes, at området ikke er større end, at en samlet klar og enkel bæredygtighedsstrategi vil kunne løfte hele området. Forslaget har mange interessante ønsker og ambitiøse strategier for social bæredygtighed, deleøkonomi og fællesskabsformer. Men måske er der for mange, og det havde været mere overbevisende med få robuste i stedet for mange små tiltag. Dette vil også kunne sikre, at de faktisk vil kunne realiseres.

Forslaget er økonomisk bæredygtigt i forhold til konkurrenceprogrammet og vil med sine 9 karreer enkelt kunne udvikles etapevist. Landskab og byrum har en meget grøn karakter og virker robust og realiserbart.

SAMLET KONKLUSION

Et ambitiøst og sympatisk projekt, der er gennemarbejdet og på et højt (by)arkitektonisk niveau. Projektet søger virkeligt at koble til sit sted og dyrke det særlige for Stejlepladsen. Dommerkomiteen har dog været tvivlende overfor karakteren af de indre identitetsbærende grønne rum, og om den næringsfattige overdrevsnatur og biodiversiteten vil komme under for meget pres, når flow og fællesskabet skal udspille sig i disse zoner. Vil rummet stadig blive attraktivt og inviterende og er møderne mellem private og offentlige zoner frugtbare for et godt naboskab? Også klyngerne kan virke store og massive, og med de høje volumener bliver området hurtigt oplevet som skabt af traditionelle karreer, store byrum og tydelige grænser. Og pludselig er man langt fra forlæggets menneskelige og lidt finurlige karakter. De Maritime Klynger forekommer visionært og sympatisk, men forslaget vil mange ting på samme tid og kunne måske med fordel have prioriteret mere i de mange gode ideer.

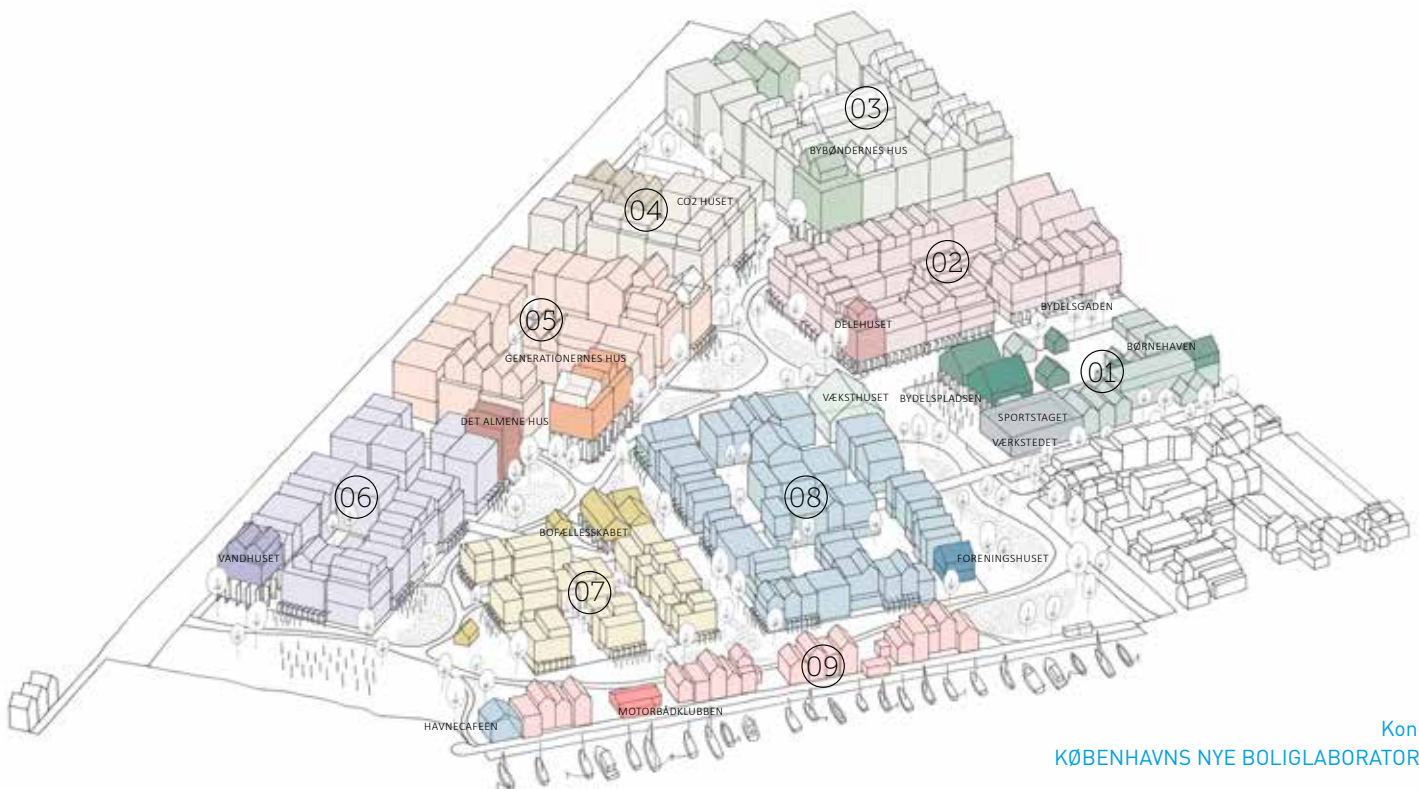


FORSLAGET VIL MANGE TING
PÅ SAMME TID OG KUNNE MÅSKE
MED FORDEL HAVE **PRIORITERET**
MERE I DE MANGE **GODE IDEER.**

DOMMERKOMITEEN



Koncept 20 PRINCIPPER FOR DET NYE STEJLEPLADSEN



Koncept KØBENHAVNS NYE BOLIGLABORATORIUM



BEBYGGELSEN SET FRA FISKERHAVNEN



Koncept MARITIME KLYNGER



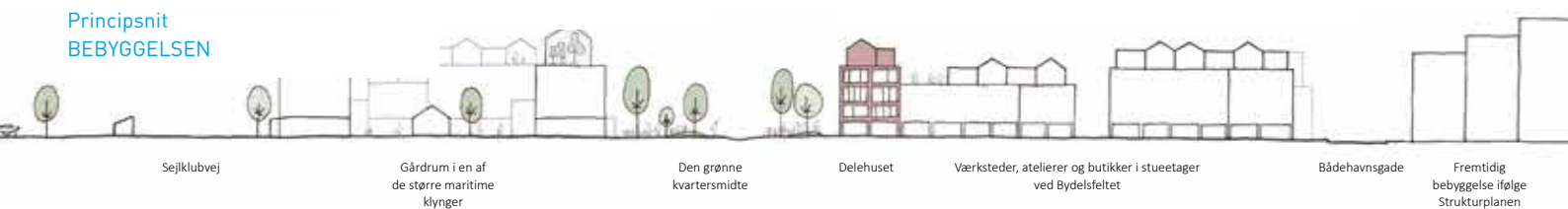


STIFORBINDELSER



BILADGANG

Principsnit BEBYGGELSEN





BYDELSPLADSEN



NATUR MELLEM HUSENE

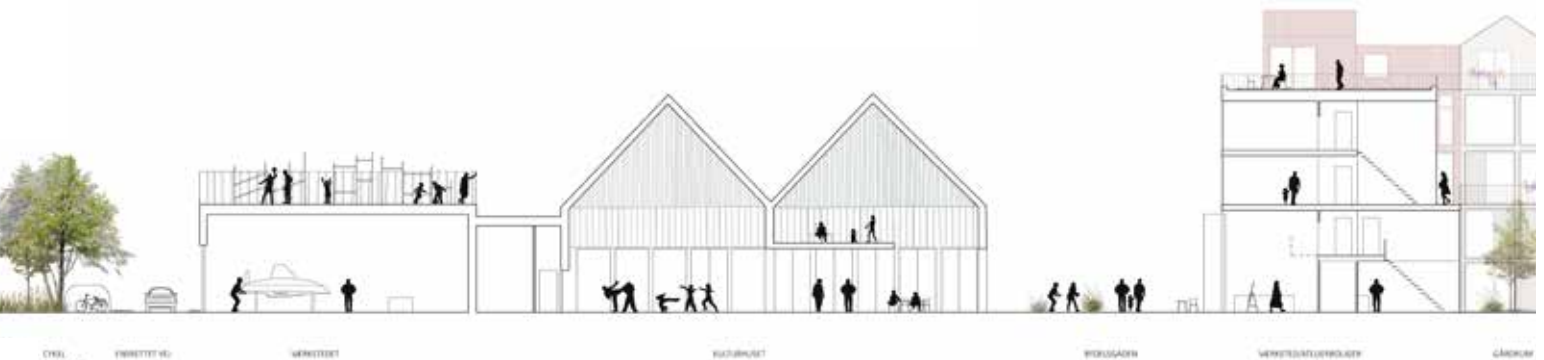


Planudsnit
BYDELSPLADSEN OG DELEHUSET



Facadeudsnit

Snit





Planudsnit
GENERATIONERNES HUS



Facadeudsnit



Snit

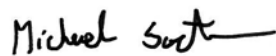




BEBYGGELSE OG HAVNELØB

København den 11. november 2019

Michael Soetmann



Rita Justesen



Mikael Fogemann



Anders Lendager



Jonas Sangberg



Lars Bendrup



KONKURRENCEN

Konkurrencen er udskrevet af
Udviklingsselskabet Stejlepladsen, ejet af By & Havn og PFA



DOMMERBETÆNKNINGEN

Dommerbetænkningen er udarbejdet af
By & Havn og PFA

Tekst: By & Havn samt
Lars Bendrup og Jonas Sangberg, fagdommere

Illustrationer: Forslagsstillerne.

Grafisk redaktion: Jens V. Nielsen
Luftfoto: By & Havn / Ole Malling
Produktion: Production Facilities

Udgivelsesdato: 27. november 2019

