

Opsamling fra besigtigelse af byggerier i By & Havns områder, den 14. august 2024

Baggrund

By & Havn har, den 14. august 2024, afholdt en besigtigelse af repræsentative cases i tre bykvarterer, som er udviklet af selskabet; Nordhavn, Ørestad og Christiansholm.

16. september 2024
S-20210301-0272
D-20240916-242959

Besigtigelsen blev gennemført som et led i By & Havns evaluering af selskabets ordning "Arkitektonisk Godkendelse", som har til formål at kvalitetssikre de enkelte byggerier og deres indpasning i selskabets bykvarterer, i forbindelse med grundsalg. By & Havn har fokus på, at de enkelte byggerier udvikles i overensstemmelse med intentionerne for den gældende masterplan, lokalplan og evt. designmanual. Selskabets fokus gælder byggeriets ydre fremtræden og indpasning i omgivelserne, dvs. kantzoner, byrum, facader, materialitet og omfang, samt bæredygtighedstiltag.

Ordningen skal sikre By & Havns strategiske målsætning om at skabe gode bykvarterer for Københavnerne med et reduceret miljø- og klimaaftryk, hvor de enkelte bebyggelser både tilgodeser de kommende beboere/brugere og bidrager til bylivets oplevelsesmæssige kvaliteter.

Rådgivningsvirksomheden Carlberg har i september 2023 gennemført en evaluering af ordningen, hvor en række af selskabets kunder er blevet interviewet. På besigtigelsen drøftede tre eksterne arkitektfaglige eksperter ordningens effekt med at sikre kvalitet i byudviklingen, med udgangspunkt i de konkrete cases.

Deltagere på besigtigelsen:

Eksterne fageksperter: Lars Autrup, Lars Juel Thiis og Mette Tony
Fra By & Havn: Anne Skovbro, Ingvar Sejr Hansen, Rita Justesen (afbud), Christian Dalsdorf og Sara McKinley

Eksperternes input er opsummeret i det følgende afsnit og uddybet i den efterfølgende beskrivelse af de enkelte cases.

Opsummering – eksperternes vurdering

Det synes tydeligt at den proces der er omkring projekternes tilblivelse, er af stor betydning for projekternes endelige kvalitet. Mest vellykket fremstår projekter, der er gennembearbejdet til et niveau hvor anlægsøkonomi og kvalitet er internt afstemt, som fx i en totalentreprisekonkurrence som på DMJX Danmarks Journalist og Medie Højskole. Her opleves forventningerne afstemte.

Det synes derudover afgørende at projektbeskrivelser er gennemgående fra fx konkurrenceforslag til entreprenørkontrakt, så den viste kvalitet er omsat til krav til de udførende. Det synes således centralt at økonomi og kvalitet skal fastlægges på samme tidspunkt i processen; at kvalitet dermed omsættes til målbare størrelser, der er sikret i en efterfølgende videreudvikling.

Der var generel enighed blandt fageksperterne om vigtigheden af den arkitektoniske godkendelse og faglig tillid til By & Havns varetagelse af ordningen. Ordningen blev fremhævet som et værktøj, der sikrer bykvarterernes langsigtede kvalitet og medvirker til at fastholde bygherrers kvalitetsmæssige intentioner gennem projektudviklingen. Desuden var der enighed om, at kvaliteten skal afstemmes så tidligt som mulig i processen, og at ordningens primære fokus på det byarkitektoniske fortsat bør være højt vægtet i kvalitetsvurderingerne. Det nuværende tidspunkt for dialog om projekterne, på dispositionsforslagsniveau forud for byggetilladelse, forekommer at være rigtigt, men det skal også suppleres af en opfølgning på projektforslagsniveau, hvor de egenlige kvaliteter i byggeriet godtgøres.

Til det videre arbejde med sikring af arkitektonisk kvalitet i By & Havns bykvarterer, anbefalede fageksperterne, at:

- Tydeliggøre rammerne for ordningen i salgsaftalen, herunder afleveringskrav, proces og vurderingskriterier
- Yderligere kvalitetssikring af kvalitetsvurderingen bør efterprøves på projektforslagsniveau, hvor den bindende økonomi for det enkelte projekt ofte fastlægges
- Sikre den fortsatte legitimering af By & Havns faglige vurderinger ved at tydeliggøre organisering, faglig kompetence og ordningens sammenhæng med bykvarterernes lokalplan, masterplan og/eller designmanual
- At bruge kriterierne fra DGNB diamant som værktøj til at sikre en ensartet og kvalitativ bedømmelse af projekterne.
- Evt. tilknytte ekstern fagekspertise/"eksterne stemmer" eller at bruge DGNB diamant i udvalgte sager med særlig bymæssig bevågenhed

Ørestad: August Schade Kvarteret (Case 1 & 2)

Rundvisningen og præsentationen af de to cases i Ørestad Nord havde fokus på bebyggelsernes arkitektoniske udtryk og integration i byområdet. Drøftelserne drejede sig om, hvordan de to cases indfrie den arkitektoniske intention for bykvarteret og fungerede derudover som eksempler på to forskellige procesforløb.

Generelt om bykvarteret:

Bygningerne i August Schade Kvarteret skal afspejle moderne arkitektur med et funktionelt design, præget af rene linjer og enkle former, som udtrykker nutidens æstetik. Materialerne skal udstråle soliditet og have god patinaevne og farvepaletten holdes lys og afdæmpet for at skabe et elegant og harmonisk udtryk. Stueetagerne skal varieres med nicher og rum til ophold, cykelparkering og beplantning, for at skabe dynamik i gadeplan. Kantzoner med fremrykkede bygningsdele som trapper og indgangspartier skal danne overgangszoner mellem bygninger og offentlige rum, uden at påvirke vejarealet. I smalle stræder skal variation opnås ved tilbagetrækning af facader. Bygningerne skal integreres med bylivet gennem aktive facader og opholdsrum, for at understøtte en social og dynamisk bydel.

Case 1, Almene ungdomsboliger, ejerboliger og detailhandel

Bebyggelsen grænser op til Emil Holms kanal og byrummet ved DR, samt DR Byen metrostation. Bebyggelsen indeholder almene ungdomsboliger, med større ejerboliger på tagetagen samt en udadvendt stueetage der indeholder supermarked mod metrostationen.

By & Havn præsenterede baggrunden for projektet, som baserer på et grundsalg i tiden lige efter finanskrisen, hvilket prægede samarbejdet og parternes forventninger og gjorde det vanskeligt at løfte kvaliteten gennem den arkitektoniske godkendelse. Casen er et eksempel på, at der er grænser for, hvor stort et arkitektonisk løft, den arkitektoniske godkendelse kan give, hvis viljen eller økonomien ikke er til stede hos bygherre,

Fageksterne vurderede, at bebyggelsen samlet set fremstår noget generisk i sit arkitektoniske udtryk, med mangelfuld kantzone- og facadebearbejdning. Detailhandelen i stueetagen lukker af mod byrummet, som præges af varekørsel og bagsider. Samtidig udtrykte eksperterne forståelse for den almene bygherres meget begrænsede byggeøkonomi, som generelt er en udfordring i forhold til at skabe arkitektonisk kvalitet.

Eksperterne anbefalede, at der arbejdes strategisk med placeringen af almene boligprojekter såvel som detailhandel med varegårde og læssezoner, så disse indpasses på placeringer, hvor facadeudtryk og detaljering ikke har afgørende betydning for oplevelsen af bymiljøet. Desuden, at der stilles skærpede krav i fx salgssaf-talerne om bearbejdning af facader, stueetager og kantzoner, når der er tale om en placering med høj synlighed og særlig betydning for det omgivende bymiljø. Opmærksomheden henledes også på orienteringen af erhverv, særligt de udadvendte funktioners attraktivitet ift. sol og skygge.

Case 2, Danmarks Medie og Journalist Højskole / DMJX

By & Havn præsenterede baggrunden for projektet, der netop er ibrugtaget og opført af DMJX som selvejende institution. Projektet er realiseret som totalentreprisekonkurrence og By & Havn vurderer, at det gennem den arkitektoniske godkendelsesproces er lykkedes

at fastholde det arkitektoniske hovedgreb og at løfte materialekvaliteten, bl.a. ved gennemgang af mock-up, som er omfattet af B&H's arkitektoniske godkendelse.

Fageksterne vurderede, at der er tale om et vellykket projekt, hvor det gode samarbejde mellem parterne i den valgte entrepriseform, har ført til et projekt, der i meget høj grad ligner "sig selv" fra konkurrenceforslag til realiseret projekt. Videre vurderede de, at projektet lever op til intentionen for bykvarteret, med en vellykket for- og bagside, der møder og forbinder de forskellige bymæssige situationer.

Papirøen (Case 3)

By & Havn og en af parterne bag projektet, Nordkranen, præsenterede casen, der indeholder almene og private boliger, hotel, kulturfaciliteter og en række offentlige byrum. Her var fokus på både detaljen i bygningsarkitekturen og bykvarterets samlede arkitektoniske udtryk og integration i det større bybillede. Drøftelsen drejede sig om, hvordan casen indfrie den arkitektoniske intention for bykvarteret og om bygherres oplevelse af den arkitektoniske godkendelsesproces.

Generelt om bykvarteret:

Den arkitektoniske intention for Papirøen vægter, at bebyggelsen skal have en særlig identitet, men samtidig indordne sig under den lokale egenart omkring Holmen og Christianshavns pakhuse langs havneløbet. Bygningerne skal være inspireret af traditionelle pakhuse, med synlige gavlmotiver og varierede tagflader, med henblik på at bevare den maritime og industrielle arv. Facaderne skal designes til

at fremstå solide og massive for at skabe et robust og tidløst udtryk, der harmonerer med de ældre bygninger i området. Bygningsvolumenerne skal variere i form og størrelse for at skabe dynamik og undgå ensartethed. Levende kantzoner med nicher, kolonnader og mange indgange skal fremme interaktion i gadeplan. Endelig skal bebyggelsen kombinere offentlige byrum og private boliger med grønne områder og skabe et oplevelsesrigt og tilgængeligt bymiljø.

Case 3, Blandet bolig-, kultur- og erhvervsbebyggelse

Fageksterne vurderede, at bykvarteret/bebyggelsen samlet set indfrier den arkitektoniske intention og fremstår vellykket. De vurderede desuden, at den høje tæthed er velvalgt til den centrale placering ud mod havneløbet, og at det med bebyggelsens offentlige byrum og promenader er lykkedes at skabe en menneskelig skala ud mod vandet, såvel som indadtil i bebyggelsens kerne. Eksperterne vurderede endelig, at den gennemarbejdede materialitet i bebyggelsen er afgørende for, at bebyggelsen fremstår i høj og langvarig kvalitet, der tilføjer en ny dimension til byen.

Nordkranen bemærkede, at den arkitektoniske godkendelsesproces havde været omfattende, men at der samlet set var tilført og fastholdt kvalitet i projektet gennem ordningen. Dog var det også Nordkranens oplevelse, at der gennem den arkitektoniske godkendelsesproces blev stillet fordyrende og nogle gange uforståelige krav fra By & Havn og Teknik- og Miljøforvaltningen. Fageksterne mener dog at den offentlige og prominente placering på Københavns havnefront retfærdiggør og kræver en ambitiøs arkitektonisk kvalitet.

Eksperterne understregede vigtigheden af, at der har været en gennemgående arkitektonisk kvalitetssikring gennem udviklingsprocessen. For at minimere eller helt undgå oplevelsen af "uforståelige krav", anbefalede de, at By & Havn skærper vurderingskravene ifm. den arkitektoniske kvalitet, fx som en del af grundsalget. I forlængelse heraf anbefalede eksperterne at tydeliggøre ordningens organisering, faglige kompetence og kvalitetskravenes sammenhæng med bykvarterernes helhedsplan og/eller designmanual. Det vellykkede resultats begrænsning ses dog også i designprocessen hvor f.eks. almene boligers arkitektoniske kvalitet ikke helt har kunnet følge trop med de private boliger.

Endelig bemærkede eksperterne, at den anvendte strategi for finansiering og sikring af arkitektonisk kvalitet af almene boliger, ved at fordele udgiften over flere ejendomme, er interessant og rummer potentiale, der med fordel kan afsøges i andre større byudviklingssager.

Århusgadekvarteret (Case 4 & 5)

Rundvisningen og præsentationen af de to cases i Århusgadekvarteret havde fokus på de enkelte bebyggelsers arkitektoniske udtryk og integration i byområdet, og om bykvarteret som helhed.

Generelt om bykvarteret:

Den arkitektoniske intention for Århuskvarteret er en varieret og sammensat bebyggelse, hvor forskellige facadeudtryk sammen med bearbejdning af stueetagen og kantzonen skaber variation og oplevelser i bykvarteret. Bygningerne skal forholde sig til, og stå i kontrast til, den eksisterende bebyggelse, hvoraf en større del bevarer og transformeres. Der skal anvendes forskellige arkitektoniske virkemidler som dybt placerede vinduer, frem- og tilbagerykninger, karnapper, nicher, samt indelig-

gende altaner og terrasser. Stueetagen skal være særligt detaljeret med særligt fokus på kantzonen møde med Sandkaj og facaderne skal have en vertikal orientering.

Case 4, Boliger

Fagekspertene vurderede, at bebyggelsen har fået et løft, sammenlignet med den tidlige projektskitse. Her blev det særligt bemærket, at facadeteglenes farve tilførte byggeriet en varm glød, og at de supplerende vinduer i gavlfacaden og i byggeriets øverste del bidrager til et mere varieret ydre, der mindsker oplevelsen af bastanttyngde. Samlet ser vurderede de, at bebyggelsen er særdeles vellykket og understøtter den arkitektoniske intention for bykvarteret.

Eksperterne anbefalede, at der stilles særlige krav til facadebeplantning, fx i forbindelse med salgsaftaler, for at sikre gode vækst- og etableringsbetingelser for det ønskede grønne volumen. Desuden, at der som i casen, også i fremtiden stilles særlige arkitektoniske krav til placeringer med særlig betydning for oplevelsen af bykvarteret, og at disse fastholdes i den arkitektoniske godkendelsesproces.

Case 5, Boliger og serviceerhverv

B&H bemærkede, at tidspunktet for byggeriets opførelse, i forbindelse med finanskrisen, har haft betydning for kvaliteten og omfanget af krav, kommunen og selskabet har stillet.

Fagekspertene vurderede, på linje med By & Havn, at byggeriet ikke lever op til den arkitektoniske intention for bykvarteret og at det fremstår med lavere kvalitet, end de øvrige bebyggelser. Den arkitektoniske kvalitet fremstod, ifølge eksperterne, generisk og ikke-stedsspecifik. De inddelte facadeforløb (facadeskift) kunne efter eksperternes vurdering med fordel have været yderligere løftet i materialekvalitet og med tydeligere funktionsdefinerede bevægelser i facaderytmen understøtte intentionen om forløb med karakter af byhuse. Intentionen er ikke formålet omsat rumligt og med tydelige detaljer, og facaderne fremstår ifølge eksperterne endimensionelle, - som et tapet.

Eksperterne anbefalede, at der i projekter, hvor økonomien er særligt presset, arbejdes med at skabe kvalitet i prioriterede dele af byggeriet, som har betydning for gadeplanet og det nære byliv, fx ved materialevalg og proportionering, hvilket skal understøttes og kvalificeres i den arkitektoniske godkendelsesproces.

Århusgade kvarteret som helhed fremstår dog med store arkitektoniske og bymiljømæssige kvaliteter. Man mærker en tydelig kvartersidentitet. Det er interessant hvor berigende de eksisterende bygningsanlæg, mere eller mindre transformerede, har været. De har skabt de benspænd der øger den enkelte bebyggelses steds-kvalitet og lokale tilhørsforhold, og netop dette søger for at de mere generiske bebyggelser er mindre påfaldende i kvarteret.