

DOMMERBETÆNKNING

"SPIDSEN" - det sidste byggefelt i Ørestad Syd

Ny bebyggelse på kanten til det åbne fælledlandskab. November 2018



Foto: By & Havn / Ole Malling

Dommerbetænkning for Spidsen, Ørestad Syd



Foto: By & Havn / Ole Malling

Forord

By & Havn indbød i juni 2018 fire teams bestående af bygherrer med rådgivere til at give deres bud på en bebyggelse på arealet på sydvestspidsen af Ørestad ("Spidsen").

Alle fire teams har den 1. oktober leveret flotte og ambitiøse besvarelser på den stillede opgave. Besvarelserne belyser mulighederne for en bebyggelse på kanten af det storslåede fælledlandskab til den ene side samtidig med, at de indgår i en bymæssig sammenhæng til den anden side.

På de følgende sider bliver de fire projektforslag gennemgået med fokus på de valg af hovedgreb og overordnede visioner, der er truffet for at opnå så mange bolig- og bebyggelsesmæssige kvaliteter som muligt samt skabe en bebyggelse, der giver kvalitet til stedet.

En enig dommerkomité har valgt **NREP med rådgiverne Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter** som det team, der har leveret et forslag, der på bedste vis honorerer de oplyste succeskriterier.

Indledning

Konkurrenceopgaven i korte træk

By & Havn bad i konkurrenceprogrammet om forslag til en bebyggelse med 30-35.000m² etageareal til bolig og/eller serviceerhverv på den ca. 15.000m² store grund. Et af succeskriterierne er, at bebyggelsen indrettes fleksibelt, så der er mulighed for at indpasse publikumsorienterede serviceerhverv, hvilket også, for så vidt angår stueetagerne, er et lokalplankrav.

Bebyggelsens forhold til omgivelserne generelt er ligeledes et væsentligt succeskriterie sammen med et stærkt og tydeligt hovedgreb og åbenhed i bebyggelsen. Det forudsættes, at byggeriet kan certificeres til DGNB guld niveau, hvorved der vil være taget stilling til og indarbejdet en bred vifte af bæredygtighedstiltag.

Konkurrencefakta

By & Havn udbød i marts 2018 ejendommen til salg til en forventet købesum på 8.000kr. pr em². By & Havn bad bygherrer sammen med et team af rådgivere om at komme med interessetilkendegivelse på køb af ejendommen og deltagelse i en konkurrence med 3 - 5 deltagende teams. Seks teams indsendte interessetilkendegivelse, og følgende fire teams endte med at deltage i konkurrencen:

- 1) NREP i samarbejde med Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter (vinder)
- 2) Falk-Rønne Kirkegaard i samarbejde med Bjarke Ingels Group
- 3) Balder Danmark A/S i samarbejde med Henning Larsen Architects og SLA
- 4) NCC Danmark A/S i samarbejde med Zeso Arkitekter

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 398 med tillæg 1 og 2, hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er refereret i konkurrenceprogrammet, fremgår.

Dommerpanelet, der har vurderet de indsendte forslag, er følgende:

Dommerpanel

Flemming Ibsen, Tegnestuen Vandkunsten
Erik Brandt Dam, Erik Brandt Dam arkitekter
Michael Soetmann, By & Havn
Rita Justesen, By & Havn
Nicolai Irminger Axholm, By & Havn
Anne Frederikke Aage, By & Havn
Lise Palm, By & Havn

Rådgivere for dommerpanelet

Tina Saabye, Københavns Kommune
Kasper Maxwell Nørgaard, Københavns Kommune

Forslagene er blevet præsenteret ved en midtvejsgennemgang for dommerpanelet den 4. og 5. september og endelig aflevering skete den 1. oktober ved fremlæggelser for panelet.

Offentliggørelse af konkurrencen er 22. november 2018.

Generelle bemærkninger

De fire projekter for Spidsen er gennemarbejdede, smukt fremstillede og lægger forskellige typologier og strategiske greb til grund for bebyggelse på grunden. Projekterne giver således tilsammen et godt grundlag for at vurdere, hvordan programkravene bedst forløses i bebyggelse på Spidsen.

Tre projekter understøtter hovedstrukturen i byplanen med bebyggelser, der tager udgangspunkt i storkarréen, mens ét projekt foreslår, at en super-ellipse lægges til grund for bygningens plan. Tilpasning til den diagonalt skrånende grund, der har et fald på ca. 2,5 m, er en stor udfordring, når der samtidig skal etableres niveaufri adgang til stueetagerne. Denne tilpasning forudsætter vertikale reguleringer og vurderes derfor at føre til det bedste resultat ved en leddeling af bebyggelsen.

To projekter opbryder storkarréen i bygningskroppe, der både tilpasser sig terrænet og samtidig etablerer rum i rum i bebyggelsen på Spidsen, hvor et varieret udbud af boformer ligeledes understøttes af en leddelt bebyggelse.

Opdelingen af bebyggelsen bevirker, at der ubesværet etableres flow både internt og igennem den. Den bedste sammenhæng med den omgivende by og fælledens store landskab opnås i de projekter, hvor forbindelsen skabes med generøse, åbne passager snarere end porte. Sammenhængen styrkes, hvor flows gennem bebyggelsen understøttes af strategisk placerede publikumsorienterede aktiviteter som ramme om ophold og uformelle møder.

Projekterne vægter de udadvendte publikumsorienterede faciliteter meget forskelligt. Projekterne, der bedst forener et stærkt arkitektonisk hovedgreb, forløser det landskabelige potentiale og etablerer attraktive kantzoner, skaber tillige rammer i en menneskelig skala, der stimulerer det sociale liv i bebyggelsen.

Et projekt (NREP) arbejder ambitiøst med at skabe udadvendte attraktioner på by- og bydelsniveau (spisehus, badehus, fælleshus, delectral) og integrerer disse overbevisende i bebyggelsen. Bebyggelsen på Spidsen får på denne måde flere dimensioner socialt og kulturelt, opleves rigere og med et nærvær, der også vil gøre Spidsen til et meget attraktivt sted at bo.

Alle projekter vurderes at kunne DGNB-certificeres til min. niveau Guld.

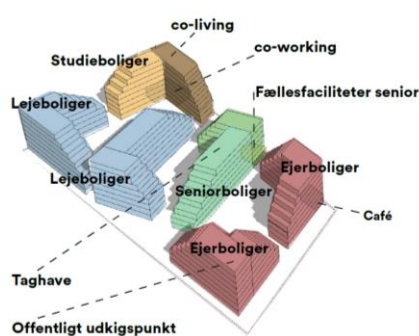
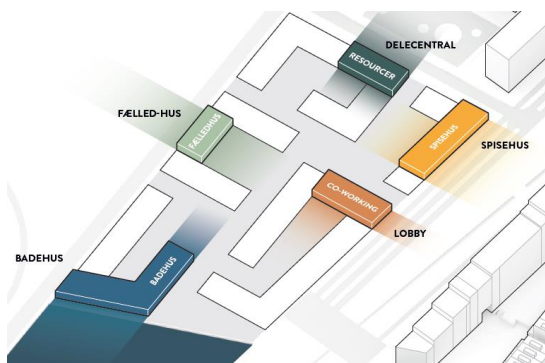
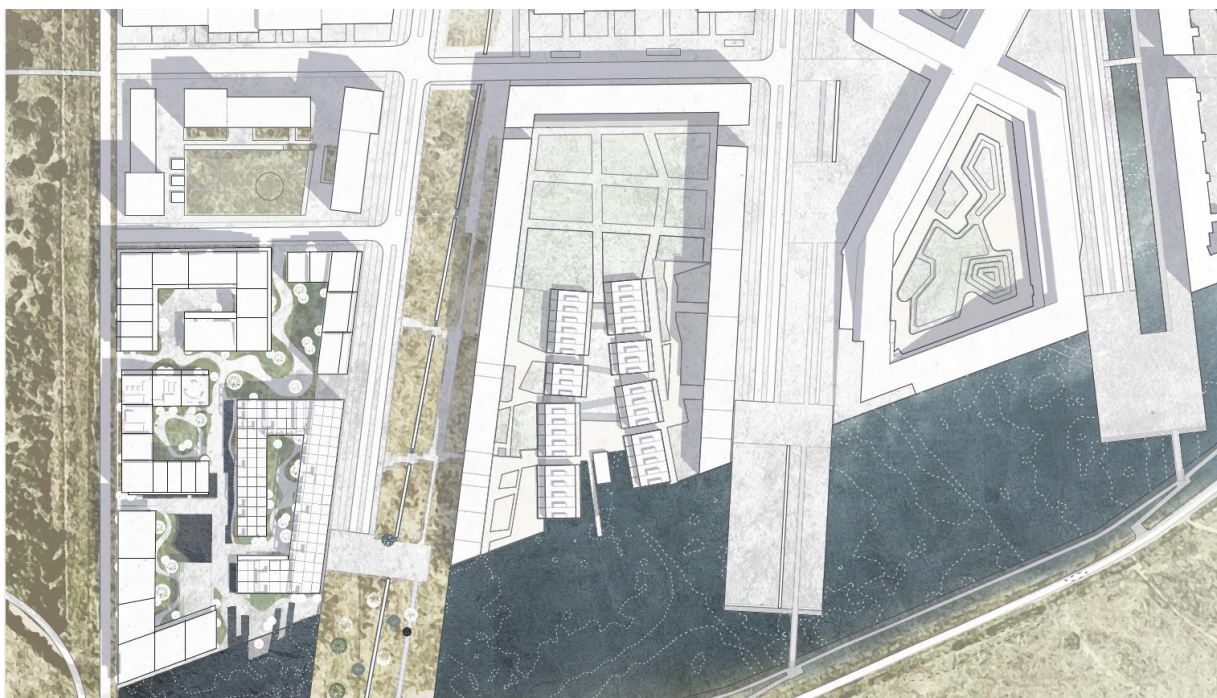


Diagram over fællesaktiviteter og diversitet, NREP/Lendager Arch./Årstiderne Ark. samt Balder/HLA.

NREP i samarbejde med Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter (vinder)



Situationsplan, ill. NREP/Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter.

Med udgangspunkt i en analyse af både Ørestads udviklingshistorie og den specifikke grunds muligheder foreslås en landsby - UN17 Village kaldet - der med afsæt i en omsætning af UN17 verdensmålene, vil sætte nye standarder for byggeri i urban kontekst. For bebyggelsen defineres seks præmisser; kompakt, imødekommende, godt mikroklima, menneskelig skala, udsigt til og symbiose med Kalvebod Fælled.

Bebyggelsen opdeles i fem mindre karreer, der tilsammen spænder byggefeltet ud samtidig med, at der defineres indre rum i mindre skala som modvægt til Ørestads store skala og fælledens udstrakte landskabsrum. Bygningshøjden er stærkt varierende fra otte til to etager, højest mod nord og lavest mod syd, mens facader mod fælledens og Else Alfelts Vej beskriver en bølgende taglinje. Under de nordligste to tredjedele af grunden placeres en delvist nedgravet parkeringskælder, der rummer al bilparkering og hovedparten af cykelparkeringen.

Hver af de fem karreer tildeles en offentlig funktion som spisehus, delecentral, lobby, badehus eller fælleshus. Placeret i bygningens stueplan udgør de målpunkter for Ørestad som helhed, mens de for bebyggelsens beboere tilbyder et lokalt netværk af muligheder.

Bebyggelsens boliger er tematiseret i fem kategorier, der fordeles i de fem karreer for maksimal blanding af familiestørrelser og aldersgrupper. Kategorierne repræsenterer i forskellig grad en ambition om fællesskab med udgangspunkt i boligen; fra traditionelle familieboliger organiseret om en opgang til minimal- og seniorboliger med adgang til fællesfaciliteter.

Forslagets hoveddisponering er som helhed indlysende og overbevisende, og den grafiske præsentation af bebyggelsens planer i en knastør, sort-hvid-grå grafik giver i lighed med Nollis plan af Rom rige billeder på nethinden og er tilsvarende lette at fortabe sig i.

Den store bebyggelse nedbrydes i mindre bygningsmæssige og socialt overskuelige enheder, der hver tildeles karakteristika, der yderligere medvirker til de fremtidige beboeres identifikation med "deres" hus. Der er således tale om såvel et rumligt som et socialt hierarki, der resulterer i en bebyggelse, der på en gang er kompakt og tæt, men fortsat inviterende.

De varierede boligformer virker velbegrundede og vil sammen med blandede ejerforhold (25 ejer/75 lejer) kunne medvirke til en stor spredning i beboersammensætningen.

Mod nord er spisehuset bindeleddet til omgivelserne, mens udsigten og nærheden til vandet mod syd udnyttes til et badeanlæg og en boardwalk, der kan lokke besøgende diagonalt gennem bebyggelsen og helt frem til den magiske grænse mellem by og kulturlandskab.

Bebyggelsens indre rum åbnes i varierende grad mod omgivelserne med de skitserede kantzoner som artikulerede overgange mellem offentligt og privat. Sammen med det ambitiøse udlæg af offentlige funktioner vil bebyggelsens indre rum kunne gøre UN17 Village til en oplagt ny destination i Ørestad.

Planerne er, med de varierede adgangsforhold og udnyttelse af koteringsen til at skabe rumlig variation og zonedeling, meget professionelt gennemført og giver løfte om et oplevelsesrigt boligområde, der trækker stærkt og dygtigt på dansk arkitekturs traditionelle evne til at skabe boliger i samklang med udearealer - med andre ord en bebyggelse med et socialt sigte. Hoveddisponeringen er i korthed generøs - ikke blot overfor de kommende beboere, men overfor byområdet som helhed og vidner om stor indlevelse i opgaven på alle niveauer.

De viste boligtyper er alle velfungerende, varierende fra kendte koncepter til mere utraditionelle forslag som de fleksible boliger, hvor to små boliger deler en tredje mellem sig i en over tid variabel fordeling. Også "fællesskabsboligerne" er interessante med den klimatiserede kantzone, der tilfører en konventionel bolig nye muligheder.

De 17 verdensmål omsættes i forslaget til seks definerede indsatsområder - kaldet "ressourcefelter"; sundhed, fællesskab, biodiversitet, vand, materialer og energiforsyning. Med ambitionen om at løfte verdensmålene fra tjekliste til aktive designparametre, gennemgås indgående bebyggelsens svar på de seks indsatsområder. Tiltagene varierer fra det lavpraktiske, dagligdags til forslag, der har afgørende betydning for bygningernes stof og form.

Den landskabelige behandling er karakteriseret ved at have mere fokus på funktion end form. Beskrivelsen af de enkelte gårdtrum understøtter effektivt bygningernes program, mens den fysiske udformning er noget skematisk. Den landskabelige behandling bør derfor nuanceres og bringes på niveau med forslaget i øvrigt - herunder udformningen af cykelparkeringen på terræn, der i sin nuværende form forekommer dominerende.

Den overordnede disponering af bebyggelsens rum og mellemrum er desuagtet overbevisende og solidt dokumenteret og efterlader indtrykket af et forslag, der kommer ud i alle kroge og giver kvalificerede svar på det meste.

Facadernes behandling, som de skildres i udsnit og renderinger, tilfører hver karre et eget udtryk og vidner om en tydelig vilje til at udfordre den arkitektoniske konformitet, der præger flere af tidens byudviklingsområder. Her er både varierende materialitet, dybde i facaden og vilje til form, ligesom der anvises en række mulige facadeudformninger i hovedsagen baseret på genbrugte materialer og komponenter. Dog forekommer en del af renderingerne lovligt optimistiske og afspejler ikke overalt planernes indhold.

I det videre arbejde opfordres til en bearbejdning af facaderne hen imod et større indbyrdes familieskab karreerne imellem og med en velartikuleret anvendelse af genbrugsmaterialer, uden at give afkald på ovenstående arkitektoniske kvaliteter.

Det er afgørende for dommerkomiteen, at projektgruppen som helhed er i stand til at indfri de høje forventninger, forslaget har vakt - også selv om det fortsatte arbejde skulle betyde en stærkere fokusering på færre indsatsområder end den brede palette, konkurrenceforslaget præsenterer. Dommerkomiteen føler sig overbevist om, at ovennævnte bearbejdning kan ske uden at kompromittere forslagets grundsubstans og alene vil medvirke til en yderligere skærpelse af dets kvaliteter.

Som det eneste lykkes UN17 Village med at præsentere et hovedkoncept, der forekommer indlysende rigtigt i konteksten, og oven i købet parre denne svære selvfølgelighed med en dybde og bredde i besvarelsen, der imponerer.

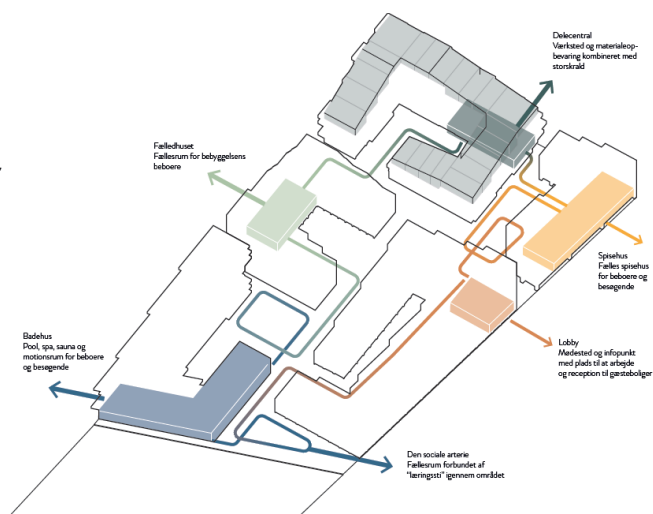
Den foretagne screening sandsynliggør, at projektet vil kunne certificeres til DGNB guld.

En enig dommerkomite indstiller derfor med ovenstående bemærkninger forslaget som konkurrencens vinder.

Fællesskab

Næsten **to ud af tre** danskere føler sig af og til ensomme i hverdagen. Ensomhed kan resultere i reduceret livskvalitet og forhøjet risiko for depression.

UN17 Village sikrer et tæt sammenstrøket og divers netværk af fællesskaber med mere end **220** bofællesskabs lejligheder. Bygning imødekommer beboere på tværs af generationer, skiftende familiemønstre og omfavner Danmarks nuværende **37** familie typer (plus det løse)



Bebyggelsens fællesskaber og -funktioner. III. NREP/Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter.

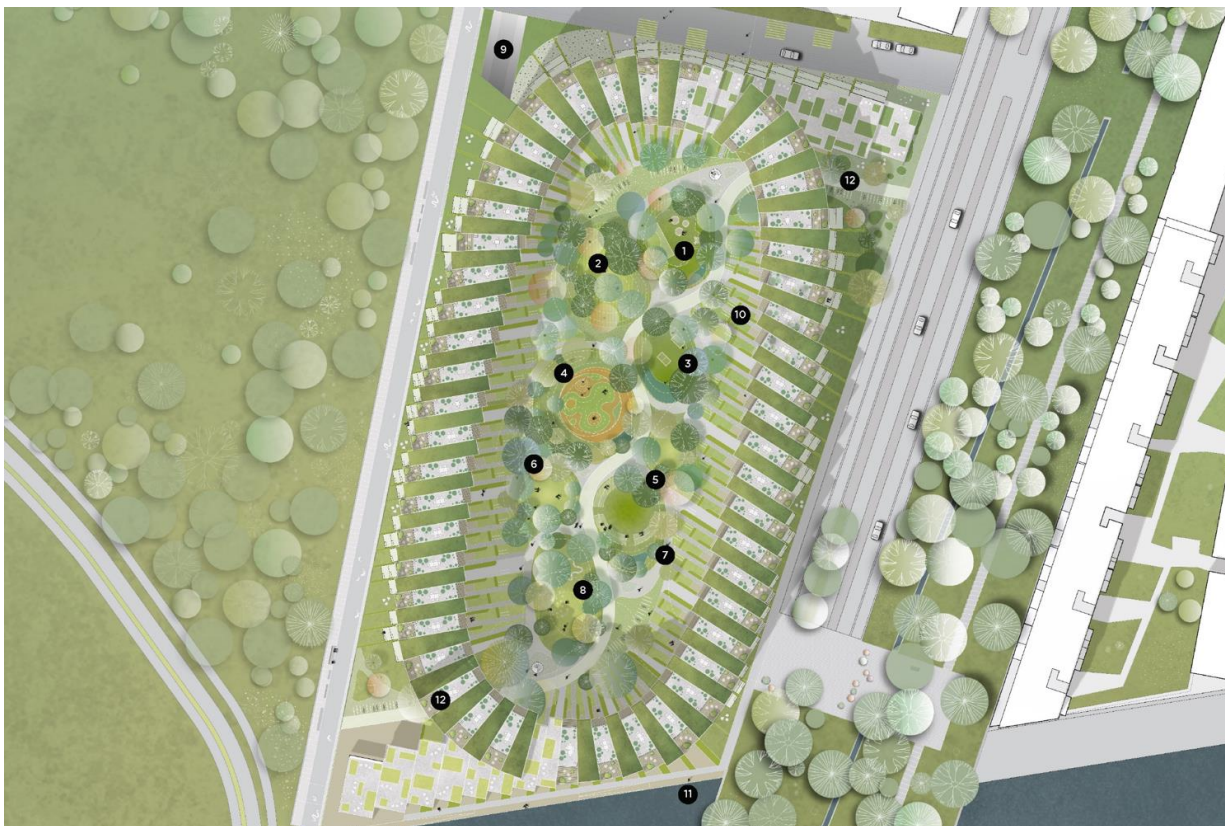


Udsigt mod syd og bebyggelsen set fra vest. Ill. NREP/Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter.



Interne stier og forbindelser. Ill. NREP/Lendager Architects og Årstiderne Arkitekter.

Falk-Rønne Kirkegaard i samarbejde med Bjarke Ingels Group



Landskabsplan, ill. Falk-Rønne Kirkegaard/Bjarke Ingels Group.

Forslaget tager afsæt i en kortfattet analyse af stedet og grundens kvaliteter, der aflæses som unikke i overgangen mellem Ørestads bymæssighed og fælledens natur. Placeringen som sidste byggefelt og det vide udsyn veksles til et hovedkoncept, der lægger vægt på bygningens karakter af vartegn og med optimeret udsyn fra flest mulig boliger som de primære drivere.

De ønskede 35.000m² løses i et sammenhængende bygningsanlæg, tilnærmet superelliptisk i grundplan og i otte etager i hele planens udstrækning. Parkering for både biler og cykler sker i en fuldt nedgravet kælderetage, der modsvarer bygningens fodaftryk inklusive gårdrummet. I figurens diagonalt modstående "hjørner" åbnes karreen ved at folde en trekant af bygningsmassen ud mod byggefeltets afgrænsninger. De opståede åbninger danner passage mellem gård og gade og giver offentligheden adgang til anlæggets indre, der med inspiration fra fælleden anlægges som skov.

I tilknytning til portene placeres de to skitserede offentlige funktioner - et mikrobryggeri og en café, der med deres cirka 500m² udgør bebyggelsens offentligt tilgængelige/fælles arealer. På de øvrige etager placeres boliger; "Duplex" er toplans rækkehuse placeret på terræn og første sal, "Standard" er etplans boliger i de fire overliggende etager med adgang via trapperum, "Penthouses" er boliger i to plan med adgang til private taghaver.

Hovedanslaget kan med sin skala, sit repetitive facadeudtryk og plandisponering give mindelser om både "Hornbækhus" og "Vester Søhus", mens den konsekvente randbebyggelse muliggør et gårdrum med en usædvanlig skala og karakter, sammenlignelig med "Classens Have".

Fravalget af offentlige eller fælles funktioner i stuetaen - udover de to nævnte - og i anlægget som helhed, gør det vanskeligt at kommunikere meningsfuldt med det omgivende byområde. Det store antal principielt ens boliger samlet i én bygningskrop under anvendelse af ét adgangssystem - opgangen - virker unuanceret og vurderes ikke at understøtte det sociale liv i bebyggelsen, der er et af konkurrencens mål.

Den valgte hovedstruktur med bærende hovedskillerum i en tæt rytme er bindende for lejlighedsudformningen og vil på sigt være en hindring for ændret anvendelse til f.eks. erhverv på de nedre etager eller blot en anden boligsammensætning.

De viste boliger er veldokumenterede. Bedst er de etplans boliger, type "standard", der udgør hovedparten af de 311 enheder. Disponeringen byder på høj boligkvalitet med utraditionelle disponeringer, karakteristiske rum med bredt udsyn, privathed og varierende rumhøjder. Særligt udfordrende er "penthouse" typen, der på trods af et par oplagte tegnefejl byder på et interessant "anneks" med uklimatiseret adgang via tagterrassen - ikke hverdagskost i et konformt boligmarked! Det er uklart, hvorledes bygningen tænkes konstrueret, idet der nævnes clt, men også stål og beton.

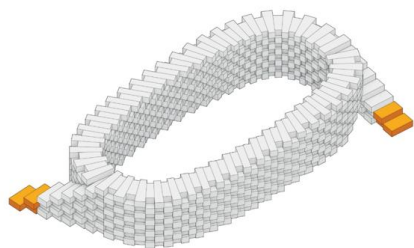
Den landskabelige behandling er i sit hovedkoncept velgørende enkel; der etableres en skov og en sti gennem den. Opdelingen af det overordnede skovtema i en række karakterer som skovbryn, stævningsskov mm. er både ambitiøs og velbeskrevet, men det er tvivlsomt, om de enkelte områder vil fremstå aflæselige for beboere og besøgende.

Skoven har en afgørende betydning for gårdens mikroklima og vindforhold, hvorfor det er kritisk for gårdens kvalitet som rum til ophold, at skovplantningen kan lykkes under de vækstvilkår, parkeringskælderen nedenunder byder. Cykelparkering på terræn er begrænset, hvilket kan blive en udfordring i dagligdagen.

Forslaget er imponerende - til tider forførende smukt - illustreret og konceptuelt klart i sin tanke og eksekvering. Der er ingen tvivl om, at byggeriet ville kunne få ikonisk karakter. Samlet fremstår forslaget dog som værende uforstående overfor opgavens kompleksitet og med en manglende balance mellem på den ene side bygningen som isoleret objekt og på den anden side social struktur og aktør i en urban kontekst.



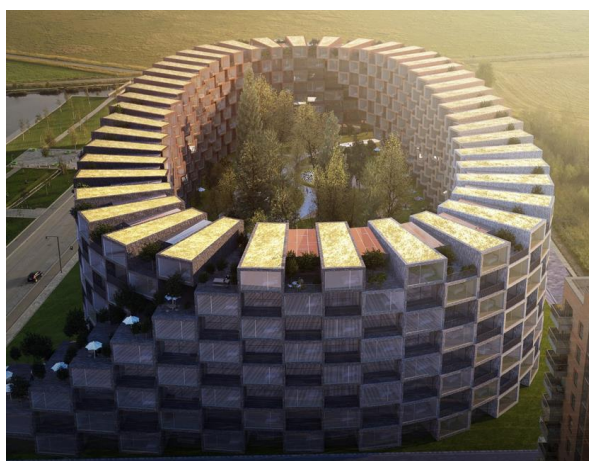
Facade mod vest, ill. Falk-Rønne Kirkegaard/Bjarke Ingels Group.



Bebyggelsens offentlige funktioner samt interiør i bryggeriet, ill. Falk-Rønne Kirkegaard/Bjarke Ingels Group.



Facadeconcept. Ill. Falk-Rønne Kirkegaard/Bjarke Ingels Group.



Superelipsen i fugleperspektiv samt eksteriør af bryggeriet. Ill. Falk-Rønne Kirkegaard/Bjarke Ingels Group.

Balder Danmark A/S i samarbejde med Henning Larsen Architects og SLA



Landskabsplan. III. Balder/HLA.

Ved at bygge by til kanten understreger projektet den dramatiske overgang mellem fæled og by. Projektet viderefører byens karakteristika med grønne gårdrum, byrum, smutveje og passager for at understøtte intentionerne om at skabe rammer om mangfoldighed. Forskellige boformer og boligstørrelser skaber rum til alle aldersgrupper og understøtter et frodigt hverdagsliv, der blandes med arbejdspladser og fritidsaktiviteter.

Projektet består af en dobbelt karréstruktur defineret af i alt seks vinkelformede bygningskroppe. Den største karré følger grundens grænser og understøtter den bymæssige sammenhæng, gaderum og fæledpromenaden. Den anden karré orienteres øst-vest, placeres midt i den første karré og opdeler derved bebyggelsen i tre velproportionerede gårdrum, der bindes sammen med porte, åbner sig mod omgivelserne, etablerer halvoffentlige og offentlige steder samt et naturligt flow gennem bebyggelsen.

Bebyggelsen rejser sig i hjørnerne og hver af de seks hjørneejendomme aftrapper mod enderne. På denne måde skabes en stor variation i bebyggelsens udtryk og skala samtidig med, at der fra de fleste lejligheder etableres udsyn over fælleden.

De forskellige boformer etableres som selvstændige bygninger, idet de seks hjørneejendomme indrettes med henholdsvis ejerboliger mod syd, seniorboliger i karrémidten, lejligheder i karrémidten og mod nord-vest samt studieboliger og co-working, der indrettes i stueetagen mod bylivet langs Else Alfelts Vej. Mod sydøst indrettes café med udsigt over søerne.

De seks bygninger, der udgør storkarréen Spidsen, har samme arkitektoniske udtryk med en udenpå liggende stilladsstruktur, der samler terrasserne mod syd og vest. Den homogene struktur i bebyggelsen, hvor alle boliger er gennemlyste, varieres ved, at de enkelte boligformer opføres i bygninger med forskellige konstruktive principper og materialitet i det ydre udtryk.

Ejrboligerne opføres i massivtræ, lejeboligerne i beton og genbrugstegl med adgang fra trapperum mod både gade og gård. Seniorboligerne (andelsboliger) har adgang fra gennemgående vinterhaver på hver etage og opføres i beton, genbrugstegl og med altaner forberedt for et frodigt planteliv. Studieboligerne opføres i beton, genbrugstegl, og alle boliger har karnap og adgang fra sydvendt altangang.

Parkering for biler og cykler disponeres i kælder, hvis udstrækning følger bebyggelsens ydre kontur. Alle boliger har således direkte adgang til kælder fra trapperum.

Landskabsbearbejdningen har bynatur som mål og forener klimasikring, bæredygtighed, øget biodiversitet med funktionelle og rekreative programmer. Gårdhaverne - Fuglegården, Skovhaven og Frugthaven - er beboernes fælles råderum og bindes sammen med passager og porte. I gårdene etableres beplantningsmæssig diversitet, opholdsarealer, disponeres cykelparkering og opsamles regnvand i centrale LAR-løsninger. Kantzonerne mod gade, promenade og karréens indre danner grønne lommer, der understøtter ophold, spontane møder og snakken over hækken. Søerne foreslås bearbejdet mod et mere naturpræget udtryk med broer, trædesten og mulighed for ophold og aktiviteter helt tæt på vandet.

Den præcise overgang mellem by og natur, der karakteriserer projektet, understøttes af hovedstrukturen, den arkitektoniske og materialemæssige bearbejdning, der er gennemarbejdet, og forlener projektet med nærvær og stemning. Ambitionen om at skabe en ansvarlig, levende og social by med kant vurderes at kunne blive indfriet med projektet, der fremstår mere som bebyggelse end bygning. Dette understreges af de varierede boformer, terrasserede bygningskroppe med solvendte altaner, de levende facader med altaner og de velbearbejdede gårdrum.

De forskellige boformer er godt disponeret i bebyggelsen, boligerne er generelt veldisponerede og mange er gennemlyste. 5 værelses ejer- og lejeboliger er i to etager, men savner beskrivelse af adgangsforhold.

Udadvendte aktiviteter som co-working og café er disponeret mod Else Alfelts Vej, men vurderes ikke at have hverken omfang eller placering, der kan bidrage afgørende til, at bebyggelsen udvikler sig til den selvstændige destination, der er projektets mål.

Principperne for kantzonerne er troværdige og gårdrummene veltilrettelagte og oplevelsesrige, med et godt mikroklima. Bebyggelsens adgangsveje, passager og porte skaber sammenhæng med den omgivende by og fælleden, men disponeringen af de publikumsorienterede faciliteter vurderes ikke at understøtte publikums ophold og flow gennem bebyggelsen i tilstrækkelig grad. Bebyggelsesplanen, der fremstår som to sammenskårne rektangler, virker voldsom i sit udtryk og utilpasset på stedet, hvilket trækker fra i dommerkomiteens samlede vurdering af projektet.

Projektets beskrivelse af ambitionerne for arbejdet med bæredygtighedsparametre for miljø, økonomi, sociale og funktionelle forhold, tekniske aspekter og projekteringsproces er kortfattet, men tydelig. Det vurderes, at projektet kan udvikles, således at det DGNB certificeres til min. niveau Guld.



Udsigt mod syd og bebyggelsens byplads ved Else Alfelts Vej. Ill. Balder/HLA.



Bebyggelsen set fra syd. Ill. Balder/HLA.



Hjørnet i sydøst med café. Ill. Balder/HLA.

NCC Danmark A/S i samarbejde med Zeso Arkitekter



Situationsplan. III. NCC/ Zeso Arkitekter.

Projektet søger at udvikle Spidsen som et bindeled mellem landskab og by, der fletter disse to dominerende træk sammen. Det flade, vidtstrakte og vindblæste landskab, himlen og lyset over Kalvebod Fælled beskrives som de helt særlige karaktertræk, man ønsker at komme i møde og lade fortsætte ind i bebyggelsen mod syd og vest. I det store, sammenhængende gårdrum brydes skalaen ned, og det indrettes efter menneskelige mål og behov. Mod øst og nord fletter bebyggelsen sig sammen med den bymæssige skala og karakter på Else Alfelts Vej.

Bebyggelsens overordnede struktur dannes af et grid på 12 x 12 m udlagt parallelt med promenaden mod Kalvebod Fælled. Med denne struktur nedbrydes karréens skala, og bygningsmoduler med disse mål kan rejse sig i forskellige højder og udtryk, der tilpasses sted og funktion.

Konstruktivt opføres bebyggelsen i et søjle-pladesystem, stabiliseret af trappetårnene, hvorved der etableres rige muligheder for, at forandringer kan finde sted over tid. Mod syd og vest bygges i en 'stillads-struktur' terrasser uden på facaderne. Terrasserne giver foruden beskyttet udeophold, naturlig solafskærmning og mulighed for at indrette tørreplads samt etablere decentrale solcelleanlæg.

Facader er udført af trækassetter, der er beklædt med cedertræ og fibercementplader

Bebyggelsens højde varierer og reguleres af 12x12 m modulet, relationer til naboer, vind- og solforhold. Mod sydvest, i Spidsen, rejser bebyggelsen sig til 9 etager med offentlig tilgængelig tagterrasse og væksthuse. Spredt i bebyggelsen indrettes syv fælles tagterrasser med væksthuse for beboerne.

Indenfor griddet forskydes de enkelte moduler, således at der naturligt opstår mindre steder og tydelige kantzoner.

Boligerne, der varierer i størrelser fra 2-5 værelser, har adgang fra øst- og nordvendte trappeopgange og organiseres med fire på hver etage. Trapperummene viser sig som store åbne rum i facaderne.

I storkarréens indre danner et dæk i 1. sals højde tag over parkeringsareal for både biler og cykler, der indrettes på terræn. Mod syd friholdes dækket og fælleden trækkes ind gennem store porte i bebyggelsen. På det hævede dæk underdeles modulet i 6 x 6 m som ramme om havelodder, der kan lejes af beboerne.

Stueetagen indrettes med boliger, fællesrum & byttebørs, udadvendte aktiviteter, mulighed for start-ups mod Else Alfelts Vej, store porte og mindre gennemgange, der bidrager til, at underetagen (parkeringsarealet) inde i karreen kan danne rum om andre aktiviteter end parkering.

Bebyggelsens hovedgreb er tydeligt aflæseligt, men det er dommerkomiteens vurdering, at modulstrukturen på 12x12 m, der giver bebyggelsen fleksibilitet, også vil blive dominerende i en grad, så der er risiko for, at den beskrevne tilpasning til stedet bliver vanskelig at opleve.

Projektets ønsker om at flette det store landskab med byens og kroppens skala er en smuk ambition, der imidlertid vurderes at møde stor modstand i bebyggelsen, hvor det indskudte dæk over parkeringsarealet er dominerende uagtet de fint formulerede porte mod syd og vest. Gårdrummet med de foreslåede 6x6 m store havelodder vurderes ikke at rumme det beskrevne potentiale til at kunne kvalificere overgangen mellem private og halvprivate arealer. Planen for gårdrummet er skematisk fremstillet, og det vil være krævende at etablere, drive og udvikle et tilstrækkeligt højt beplantningsmæssigt niveau, der vil gøre gårdrummet attraktivt for alle året rundt.

Projektet illustrerer en fleksibilitet, hvor værelser og opholdsrum kan lægges til naboledigheden. Dette forudsætter imidlertid, at flere skillevægge i de enkelte lejligheder skal opføres som lejlighedsskel, hvis ændringerne skal kunne ske uden at medføre meget store ombygninger i den lejlighed, der afgiver værelset.

Trapperummenes placering parallelt med facaden betyder, at de eksponeres markant og bliver karaktergivende for bebyggelsen. Dommerkomiteen vurderer, at de herved får en for stor betydning i det bymæssige billede. Ved indgange med adgang fra det indre gårdrum giver trapperummenes orientering god forbindelse mellem halvprivate områder i bebyggelsen. Indgange, der er placeret med adgang fra parkeringsarealet, er dommerkomiteen i tvivl om kvaliteten af, idet den skitserede 'anden anvendelse' af parkeringsarealet næppe vil være sandsynlig at kunne gennemføre. Herved bliver disse adgange mindre attraktive med en placering under dæk.

Placering af fællesrum og arealer for udadvendte aktiviteter, start-ups m.v. langs Else Alfelts Vej har potentiale til at kunne gøre gaden levende og udvikle bydelen.

Projektet rummer som helhed mange fine hensigter, men det er dommerkomiteens vurdering, at projektet forbliver skematisk, og at det ikke lykkes at realisere de gode intentioner i en bebyggelse med tilstrækkelig indre sammenhængskraft, overbevisende tilpasning til stedet og arkitektonisk integritet.

Projektets beskrivelse af bæredygtighedsparametre, der har særlig opmærksomhed, giver tillid til at byggeriet kan DGNB certificeres til min. niveau Guld.



Perspektivisk tværsnit med kig til stueetagens offentlige funktioner og parkering. Ill. NCC/ Zeso Arkitekter.



Gårdrum over stueetagens parkering. Ill. NCC/ Zeso Arkitekter.

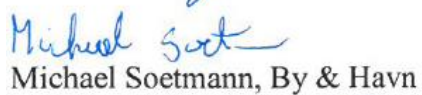


Vestfacade med start-ups i stueetagen. Ill. NCC/ Zeso Arkitekter.

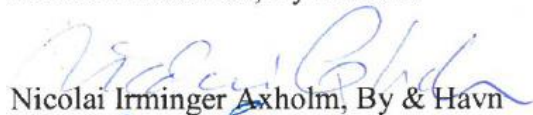
Dommerpanelets underskrifter



Rita Justesen, By & Havn



Michael Soetmann, By & Havn



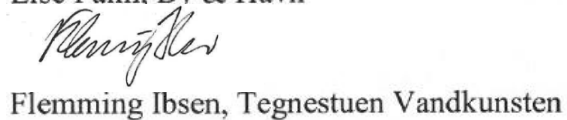
Nicolai Irminger Axholm, By & Havn



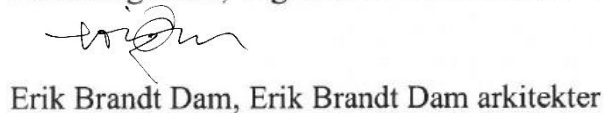
Anne Frederikke Aage, By & Havn



Lise Palm, By & Havn



Flemming Ibsen, Tegnestuen Vandkunsten



Erik Brandt Dam, Erik Brandt Dam arkitekter

Rådgivere for dommerpanelet

Tina Saabye, Københavns Kommune

Kasper Maxwell Nørgaard, Københavns Kommune