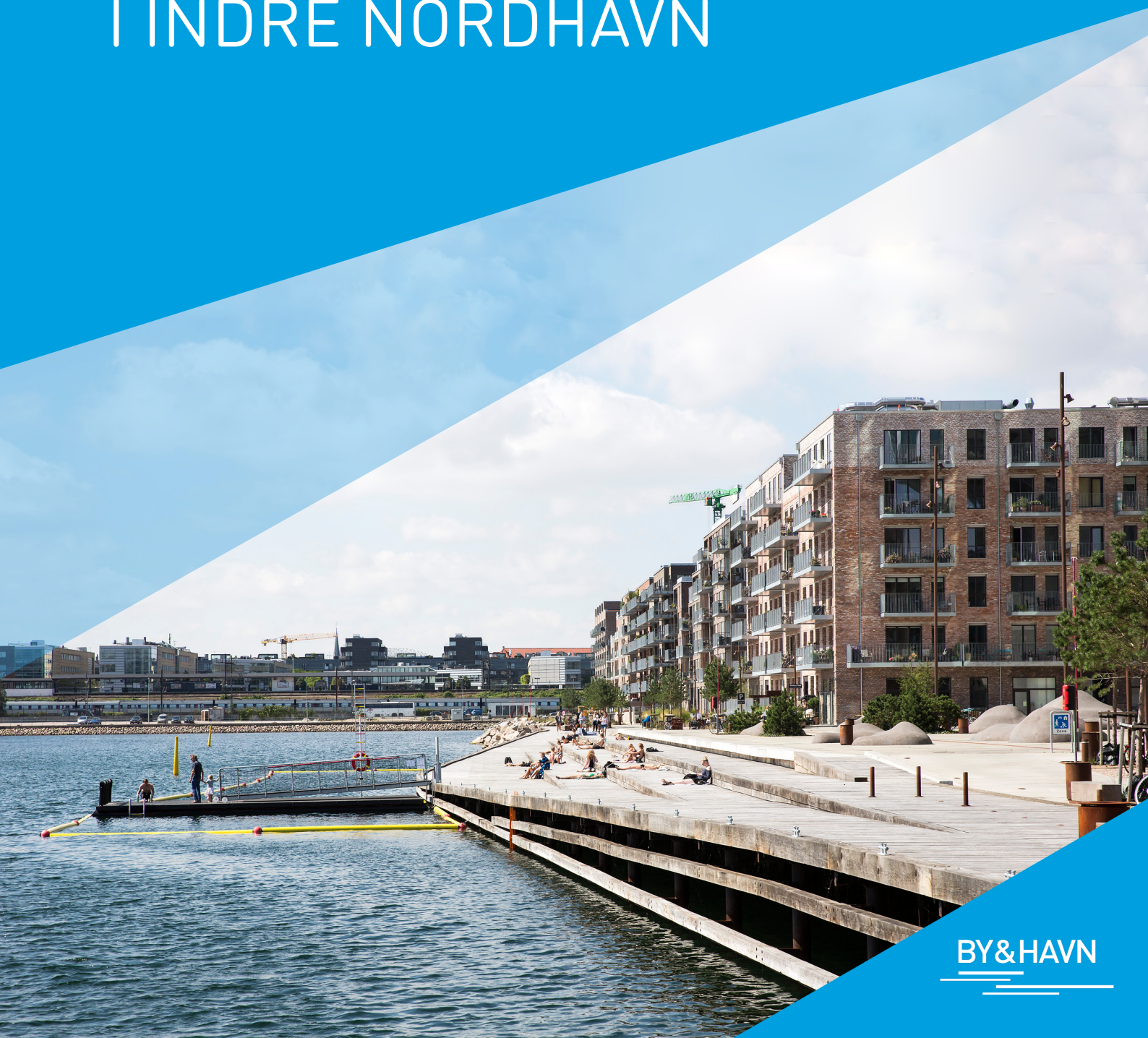


Konkurrenceprogram 2018

# DET FLYDENDE AKTIVITETSHUS I INDRE NORDHAVN



BY&HAVN

# Indholdsfortegnelse

## INTRODUKTION

- 1 Baggrund og vision

## FORUDSÆTNINGER

- 3 Eksisterende forhold
- 3 Fysiske forhold
- 4 Organisering
- 5 Tidsplan
- 6 Interessenter
- 8 Økonomi
- 8 Udbudsstrategi

## OPGAVE

- 9 Overordnede krav og kvaliteter
- 11 Bygherres ønsker
- 11 Yderligere forhold



*Badning i havnen er særdeles attraktivt.*

## INTRODUKTION

Kære konkurrencedeltager,

I København er der et behov for at skabe mest muligt kultur og fritid på færrest mulige m<sup>2</sup>. Havnen byder i den forbindelse på et stort potentiale til at udvide byen og imødekomme behovet for mere plads til fritidsfaciliteter. By & Havn og Københavns Kommune har derfor valgt at gå sammen om at udvikle et Flydende Aktivitetshus i Nordhavn.

Visionen for Nordhavn er visionen om en bæredygtig bydel ved vandet. En bydel hvor vandet er den helt centrale kvalitet, der dagligt bidrager til stedets foranderlighed og smukke oplevelser – og hvor vandet kan bruges aktivt.

Det Flydende Aktivitetshus skal imødekomme de mange ønsker om liv på vandet og samtidig fungere som samlingspunkt for områdets øvrige beboere. Med en placering nær badezonen ved Sandkaj Brygge skal det Flydende Aktivitetshus gøre bydelens liv synligt – både fra vand og fra land.

Områdets beboere både deltager i og driver en række aktiviteter i området og har indtil videre stiftet lokale vinterbadeforeninger, motionsforeninger og kajakforeninger. Dét engagement ønsker bygherre integreret i konkurrencens anden fase i form af en inddragelsesproces som bygherre faciliterer.

## Vision

***” Visionen for det Flydende Aktivitetshus er at skabe et forankringspunkt for det spirende lokale foreningsliv, med afsæt i de mange konkrete ønsker for maritime aktiviteter i havnen. ”***

Rikke Faaborg Jarmer, Udviklingschef, By & Havn I/S



*Kort over Århusgadekvarteret.*

## FORUDSÆTNINGER

Nordhavn er et af Københavns største byudviklingsområder og vil blive udviklet henover de næste 40 år med hjem til 40.000 indbyggere og 40.000 arbejdspladser. Nordhavn er en ung bydel – de første beboere flyttede ind i 2014 og med udgangen af 2017 bor der ca. 2000 mennesker – børn, unge, voksne, ældre.

Det første kvarter i Nordhavn, hvor byudviklingen for alvor er i gang, er Århusgadekvarteret. Kvarteret rummer 400.000 etagemeter, svarende til 4000 beboere og 5000 ansatte, når området inden for en ganske kort årrække, er fuldt udbygget. Det karakteristiske for Århusgadekvarteret, er de tre store silobygninger der i dag rummer boliger og erhverv. Området rummer også 'Den Røde By' som med sine lave produktions- og lagerbygninger i røde tegl, giver området en særegen identitet af at være ved havnen. Århusgadekvarteret er tænkt som det tætte bykvarter, med et netværk af pladser, promenader og gaderum, som sammen skaber et levende bymiljø. Århusgadekvarteret er også planlagt som Indre Nordhavns detailhandelscentrum med butikker, caféer og andre udadvendte funktioner i Århusgade og langs Sandkaj.

Med indvielsen af Konditaget Lüders i 2016 og Sandkaj Brygge og badezonen i 2017, har Århusgadekvarteret allerede sendt et vigtigt signal om muligheden for at bruge byen aktivt, til hhv. CrossGym, kajakroning og badning.

Sandkaj Brygge ligger sydvendt ud til Nordbassinet. Den lange brygge er allerede populær i lokalområdet, som et foretrukket sted at opholde sig ud til vandet i årets varme måneder. Med placeringen af et Flydende Aktivitetshus ved bryggen nær badezonen, udvides bylivs-sæsonen til hele året og der skabes et nyt samlingssted for foreningsliv og maritime aktiviteter i Nordhavn og nabokvartererne.



*Sandkaj Brygge.*

## Eksisterende forhold

Ud over Århusgadekvarteret nuværende og kommende beboere, henvender Det Flydende Aktivitetshus sig til et interesseret opland fra Østerbro. Med metroens åbning i 2020, forventes det at området vil blive yderligere besøgt af folk der ikke bor i bydelen. Indtil foråret 2019, vil der desuden være en selvkørende bus der stopper ved badezonen.

Projektets fysiske afgrænsning er anvist i Lokalplan 463, tegning nr. 2

## Fysiske forhold

Området for det kommende Flydende Aktivitetshus er beliggende langs Sandkaj i Nordbassinet. Sandkaj er forsynet med en træbrygge, der består af stålplæle med en overbygning af stål og planker i egetræ. En model (i Revit) af bryggen er vedlagt, se bilag 'Sandkajen 1.0 RVT'. Vanddybden i Nordbassinet varierer, og de aktuelle vanddybder fremgår af vedlagte pejleplan, se bilag 'S og Nordhavn 03-01-2018'.

Der er gennem tiderne udført nogle geotekniske undersøgelser, primært langs den oprindelige Sandkaj, der beskriver havbundens lagfølger. Disse geotekniske undersøgelser er vedlagt, se bilag 'N, O, P og Q'. Havnesedimentet i havnebassinene i Københavns Havn er generelt lettere forurenede, hvilket fremgår af den vedlagte tekniske rapport om havnesediment, se bilag 'R'. Sandkaj er anlagt med en insitustøbt betonbelægning og en træbrygge. Sideløbende med udførelsen af Det Flydende Aktivitetshus, vil By & Havn sikre at der er etableret forsyning, såsom vand, kloak og strøm til huset. Forsyning bliver etableret når det er besluttet hvor huset skal placeres.

Vindforhold samt vandstande er dokumenteret i bilag J.

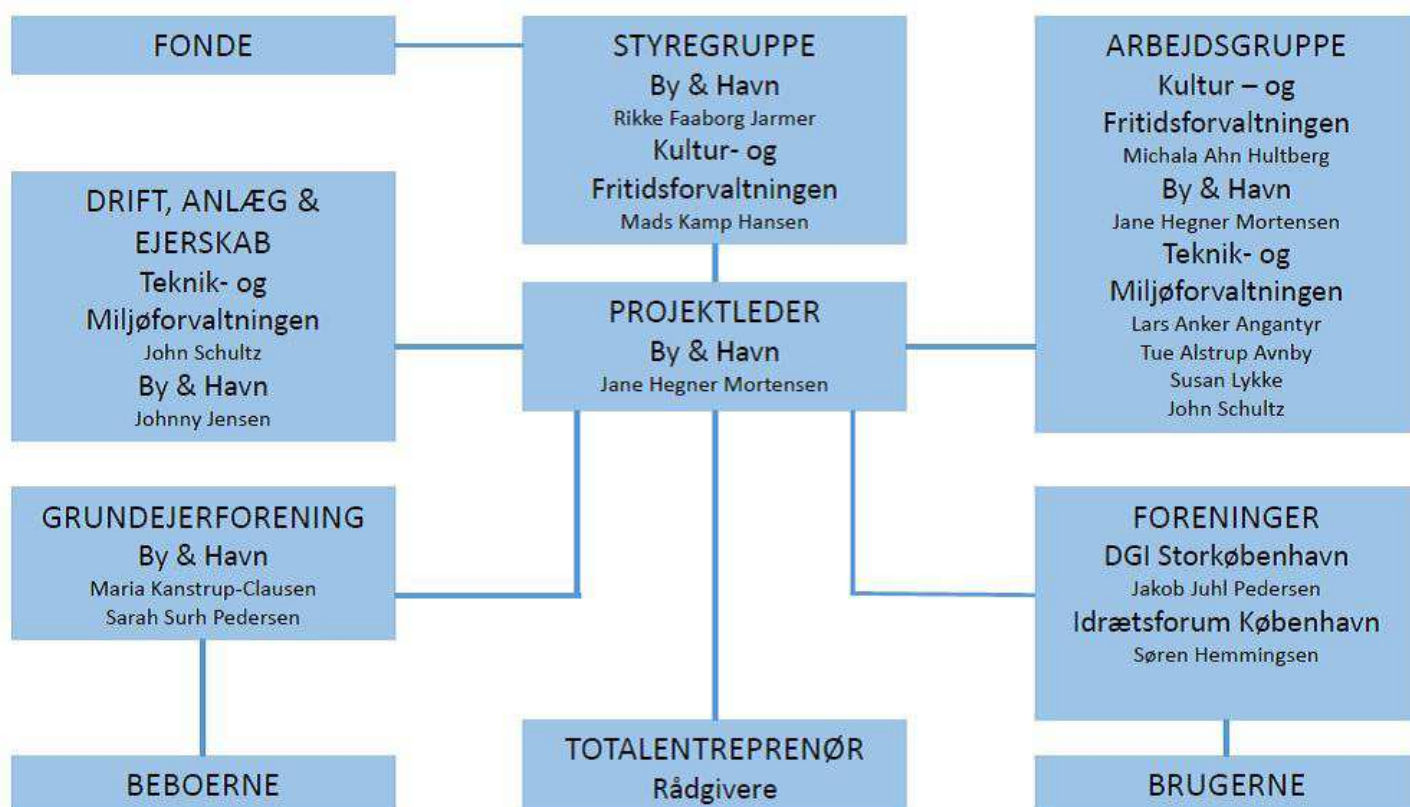
# Organisering

Københavns Kommune og By & Havn har indgået en aftale om, at By & Havn er bygherre på projektet.

Københavns Kommune overtager ejerskabet af huset.

Når huset står færdigt, har Københavns kommune drift og vedligeholdelse af de udvendige bygningsdele samt de offentlige tilgængelige arealer. De indvendige faciliteter, vil blive drevet af foreningerne.

Projektet er gennem udvikling og opførelse, organiseret:



# Tidsplan

Der arbejdes frem mod en ibrugtagning af det Flydende Aktivitetshus med udgangen af 2018 forudsat at den økonomiske ramme udgør 6.5 millioner kroner.

Nedenfor er skitseret en procesplan for projektets gennemførelse.

Såfremt det lykkes at finde yderligere finansiering udover den anlægsøkonomi Københavns Kommune og By & Havn bidrager med, vil processen komme til at se anderledes ud.

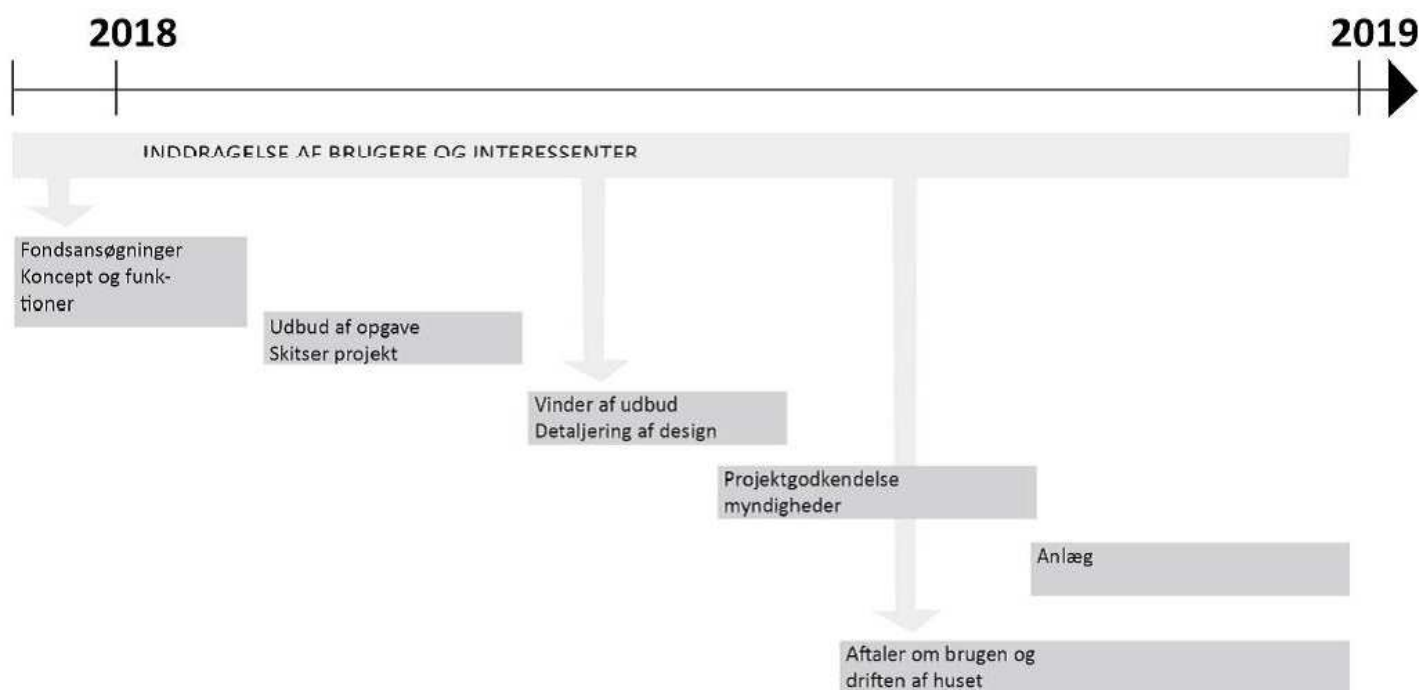
Tilbudsperioden opdeles i **2 faser**.

**1. Fase** vedrører aflevering af tilbud på baggrund af udbudsmaterialet. Fasen er i perioden fra d.16. marts 2018 – 7.maj 2018.

**2. Fase** vedrører bearbejdning af indkomne tilbud. Alle bydende, der har afleveret et konditionsmæssigt tilbud, inviteres med til fase 2. Fasen er i perioden fra d.7. maj 2018 – 1.juli 2018. De første to uger af Fase 2 indledes med, at ordregiver evaluerer tilbuddene sammen med brugerne. Herefter inviteres de bydende ind hver for sig, hvor forslagene bearbejdes i henhold til kommentarer fra ordregiver og brugere.

Når det vindende forslag er fundet, vil der blive afholdt en endelig præsentation for brugerne.

Der udbetales et tilbudsvederlag på hver, 75.000 danske kroner til de 2 bydende der deltager i begge faser og ikke vinder kontrakten, såfremt der er afleveret et konditionsmæssigt tilbud.





*En lokal medlemsforening træner på Konditaget P-Lüders  
Kreditering: Rasmus Hjortshøj*

## Interessenter

Københavns Kommune og By & Havn oplever en stor efterspørgsel fra Nordhavns beboere, naboerne på Østerbro og lokale foreninger, som ønsker at bruge vandet aktivt.

Særligt mulighederne for havsvømning indenfor badezonen, vinterbadning og sejlads med mindre både som kajakker, er meget efterspurgt.

Udviklingen af Det Flydende Aktivitetshus kommer til at foregå i en tæt dialog med de lokale foreninger og deres paraplyforening, Nordhavn IF, der er en kerneaktør i udviklingen af idrætslivet i den nye bydel.

Nordhavn IF's formål er at styrke idrætten i Nordhavn ved at:

- Oprette nye idrætsklubber i regi af Nordhavn IF i overensstemmelse med lokale borgere og brugeres ønsker.
- Udvikle og støtte idrætsaktiviteter i Nordhavn IF's idrætsklubber til gavn for borgere i Nordhavn.
- Fremme idrætspolitisk indflydelse og anlægsinvesteringer i Nordhavn til gavn for Nordhavn IF's medlemsforeninger.

Lokale medlemsforeninger med nuværende aktiviteter i Nordhavn der administreres af Nordhavn IF, er:

- Nordhavn Vinterbaderklub Norvin
- Kajakklubben Nordhavn 2150
- Havkajakklubben Svanen
- 2150 Nordhavn løb og motion
- Copenhagen International School Sports Club, CIS

Andre medlemsforeninger

- Tri Club Denmark
- Nou København - Gymnastik og Scenekunst
- Boldklubben af 1893
- Boldklubben Skjold





*Besøgende i udstillingen Himmel og Hav!*

### **Øvrige interessenter**

Der vil blive indledt en dialog med flere fonde med det formål at skaffe fondsfinansiering til projektet. Relevante fonde, der ønskes at indgå i dialog med, er Lokale- og Anlægsfonden, Nordeafonden og A.P. Møller fonden. Københavns kommune og By & Havn står får denne dialog.

Der er udarbejdet en folder der henvender sig til interesserede fonde, se bilag G.

### **Myndigheder**

Der skal ansøges om byggetilladelse for byggeriet hos Københavns Kommune, Center for Ejendomme.

Der skal søges tilladelse hos Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen.

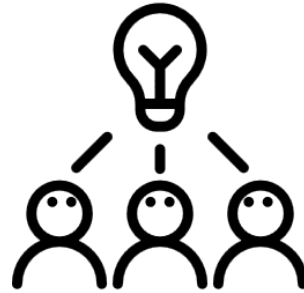
### **Beboerinddragelse og kommunikation**

Beboerne i Århusgadekvarteret giver udtryk for, at de har valgt at flytte til Nordhavn på grund af den formulerede vision om at skabe et kvarter i storbyen tæt på naturen, frisk luft og havnens vand. Beboerne fortæller også at de er mere engagerede i deres lokalmiljø og naboskab i Århusgadekvarteret end de tidligere har været andre steder, de har boet - og at de ønsker at bidrage til at gøre Århusgadekvarteret til et sted, hvor man hilser på hinanden, hjælper hinanden og engagerer sig i lokalmiljøet.

For at imødekomme beboernes engagement, vil der gennem projektforløbet, være en løbende dialog med Grundejerforeningernes bestyrelser. Dialogen vil blive varetaget af By & Havn. Alle besvarelser vedr. projektet og byggeriet, vil blive varetaget af By & Havn.

Der vil blive orienteret om projektet på løbende grundejerforeningsmøder, beboermøder, Facebook og gennem By & Havns udstilling 'Himmel & Hav!'. By & Havn har ansvar for denne kommunikation og skal således løbende informeres om projektets stade, evt. mærkedatoer m.m.

Det forventes at entreprenøren opstiller byggepladsskilte når byggeriet går i gang. Skiltene skal placeres i tilknytning til byggepladsen og orientere om projektet, tidsplanen og kontaktinfo.



## Økonomi

Københavns Kommune har med Budget 2018 bevilliget medfinansiering til opførelse samt driftsmidler til det Flydende Aktivitetshus. By & Havns bestyrelse har godkendt at være bygherre på projektet og bidrager økonomisk, til opførelse af huset.

Der er afsat 7,5 mio. kr. til udviklingen af Det Flydende Aktivitetshus af By & Havn og Københavns Kommune. Københavns Kommune har desuden afsat varige driftsmidler til huset. Den politiske bevilling er afsat med Budget 2018.

Huset udbydes med en samlet økonomi for projektering og udførelse på 6,5 millioner.

Det resterende beløb på 1 million fra bevillingen afsættes til intern administration, forundersøgelser, ekstern bygherrerådgivning og bygherretilsyn under udførelse af Det Flydende Aktivitetshus.

By & Havn og Københavns Kommune ønsker at afsøge mulighederne for yderligere anlægsmidler fra relevante fonde. Projektets endelige størrelse og økonomi kan derfor udvides. Såfremt der opnås fondsmidler til projektet, vil midlerne blive underlagt fondsmoms på 17,34%. Udvidelse af økonomien kan betyde, at huset skal udvides.

## Udbudsstrategi

Projektet udbydes i indbudt licitation uden prækvalifikation efter tilbudsloven. Der er inviteret 3 virksomheder til at afgive tilbud. De bydende er udvalgt og inviteret til at byde på opgaven og honoreres med 75.000 kroner for at afgive tilbud efter udbudskriterierne, hvis de ikke tildeles kontrakten, se Betingelser for Udbud og Tilbud.

Kriterierne i udbuddet er:

- Design på tilbudt aktivitetshus (konkurrenceforslag)
- Opfyldelse af ordregivers ønsker
- Tilbudt proces for projektering og udførelse

Vinderen af udbuddet vil være den der afleverer det **økonomisk mest fordelagtige tilbud.**

Efter afgørelse om udbuddet være der indledes en forhandlingsrunde med alle tilbudsgivere om projektets endelige gennemførelse.

# OPGAVE

## Overordnede krav og kvaliteter

Kravene til Det Flydende Aktivitetshus, er afstemt med Teknik- og Miljøforvaltningen, Kultur – og Fritidsforvaltningen, By & Havn samt foreningerne med tilknytning til huset.

### Generelt

Det Flydende Aktivitetshus skal rumme den basale brugers behov og samtidig muliggøre en så bred anvendelse af stedet som muligt. Huset skal være åbent året rundt.

Det Flydende Aktivitetshus vil komme til at indeholde faciliteter der knytter sig til vandsportsaktiviteter. Derudover vil der være faciliteter for et bredere offentligt publikum. Det skal derfor være muligt for de tilknyttede foreninger at styre retten til benyttelse, ved at aflåse dele af huset.

Aktivitetshuset skal udvikles med hensyn til brugernes ønsker til indretningen, så faciliteterne afstemmes efter konkrete behov.

Aktivitetshusets basis faciliteter skal være tilholdssted og omdrejningspunkt for alle området's foreninger, også dem der nødvendigvis ikke bruger vandet – eksempelvis motionsforeninger og dem der anvender Konditaget Lüders lige ved siden af, til motion mm.

Et af succeskriterierne for projektet er, at huset i fremtiden bliver brugt hele året rundt.

Der skal indtænkes mulighed for at opdele udendørsarealer til offentlig og foreningsaktivitet.

### Tekniske krav

De bygningstekniske krav er, at det skal være solidt og tåle at ligge på vandet i alt slags vejr.

Huset må max. være i et plan og må min. fylde 100m<sup>2</sup> og max fylde 500m<sup>2</sup> på vandspejlet.

Husets forsyninger; strøm, vand og kloak, skal kobles på huset og udføres jf. gældende danske standarder for forsyninger til maritimt byggeri.

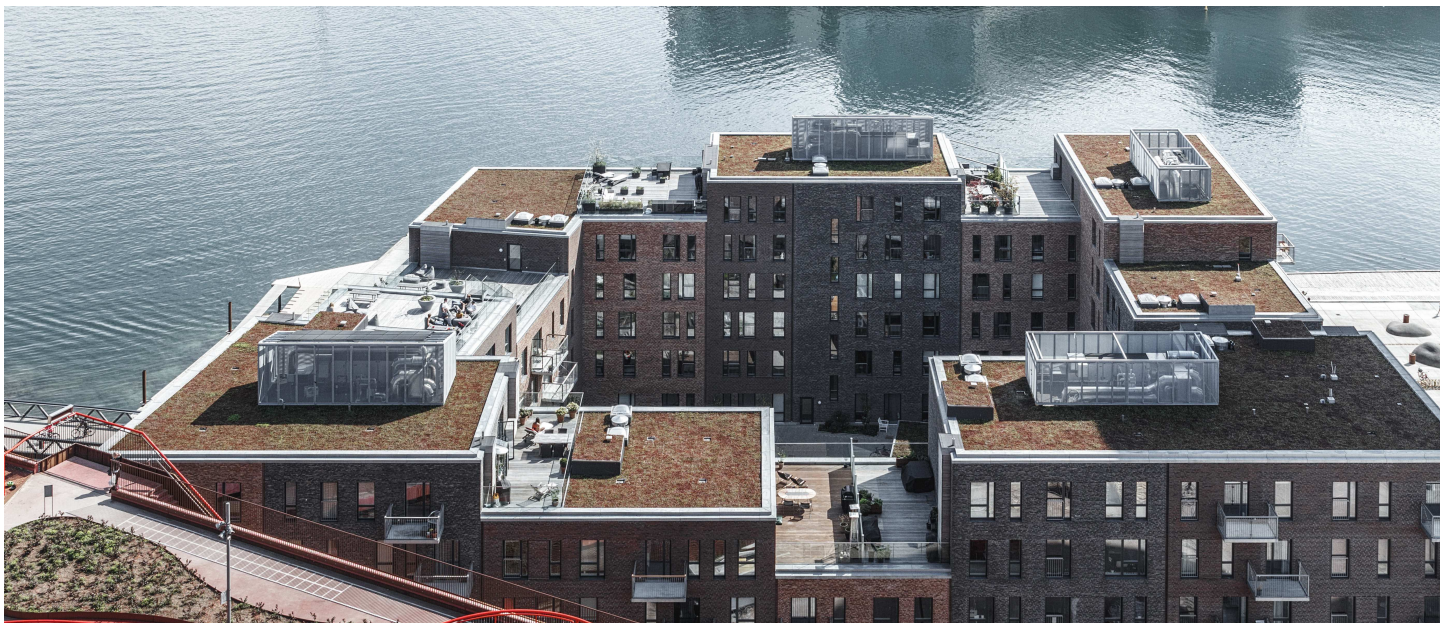
Byggeriet udføres med enkle detaljer i gedigne og sunde materialer med en finish af høj kvalitet, der har en lang holdbarhed, begrænset vedligeholdelsesbehov og som patinerer smukt.

Byggeriet forudsættes afleveret som et fuldt færdigt projekt. Der skal i entreprisen indbefattes enhver arbejdsydelse og leverance, som er nødvendig for arbejdets fuldstændige færdiggørelse med alle nødvendige komponenter og detaljer som påkræves jf. gældende lovgivning, danske standarder, udførsels vejledninger, producentvejledninger m.m. og med fejlfrie materialer af bedste kvalitet efter danske normer.

Huset skal overholde pkt. 1.06, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05 og 6.03 i Miljø i Byggeri og Anlæg, se bilag K.

Det Flydende Aktivitetshus skal etableres i henhold til bestemmelserne i Lokalplan 463, se bilag L, herunder specificeres det at:

- Der ikke skal etableres cykelparkering eller anlægges p-pladser i forbindelse med huset da disse er etableret i det samlede infrastrukturprojekt for Århusgadekvarteret
- Huset karakteriseres som en husbåd i henhold til jf. §3, stk. 3 og § 5, stk. og er underlagt Bygningsreglementet.
- Huset skal overholde energiklasse BR2015.



*I Århusgadekvarteret findes flere grønne tage.*

10% af huset skal være udendørs friarealer, der tæller med i det samlede antal m<sup>2</sup> (der max må være 500 m<sup>2</sup>)

Der skal være adgang fra bryggen til huset, der overholder tilgængelighedskrav jf. DS 3028.

Huset skal understøtte badezonen med offentligt toilet og der skal være adgang til badezonen fra husets offentligt tilgængelige udendørsarealer. Det offentligt tilgængelige toilet, skal være handicapvenligt.

Materialerne skal have stor holdbarhed, minimum 10 år før noget skal udskiftes og huset skal have lang levetid, minimum 20 år før totalrenovering.

Den eksisterende gangbro ved badezonen, må godt integreres i byggeriet, dog ikke som anløbsplads for kajaker mm.

Huset og materialerne over vandspejl skal være:

- Bygget som en trækonstruktion.
- Materialer må ikke være reflekterende
- Taget skal være beplantet med lave arter, der egner sig til det maritime miljø
- Taget må ikke udføres med biocidimpregning eller andre skadelige stoffer hvor der er fare for udvaskning, herunder:
  - Zink, kobber, tombak
  - Rodhæmmer/algefjerner/pesticider
  - SBR-gummi som ikke er indkapslet i miljøvenlig gummi (eksempelvis EPDM-gummi)

- Taget må, delvist, anvendes til ophold. Adgang til taget, skal kunne aflåses.
- Udendørs overflader til færdsel skal være skridsikre
- Trapper, gelænder, håndlister, indvendige- og udvendige gulve, skal være brugervenlig og behagelige at gå på og holde ved.
- Afledning af vand, herunder placering af gulvafløb, skal være hensigtsmæssig.
- Huset skal i fremtiden kunne udvides med ekstra bygningsmoduler
- Anløbsbro for kajaker mm, skal være min. 6m lang

Øvrige krav til det offentlige toilet og adgangsforhold, se bilag H 'Teknik- og Miljøforvaltningens krav' jf. møde d. 17. januar.

Følgende faciliteter forbeholdt foreningerne, skal være indeholdt i tilbuddet:

- Minimum et toilet
- Minimum to bademuligheder (kønsopdelt)
- Minimum to omklædningsmuligheder (kønsopdelt)
- Sauna, min 10 m<sup>2</sup>



*Nordhavns kanaler om vinteren.*

## Bygherres ønsker

Derudover har foreningerne fremsat ønsker om:

- Flere toiletter, bad og omklædning
- Indendørs fællesrum
- Opbevaring af udstyr der kan aflåses
- En badebund 1,5 – 2 meter dyb (som repos)
- Lys og vinduer mod vandet
- Mulighed for kursus og undervisning
- Indendørs træningsfaciliteter
- Værksted
- Te køkken
- Udendørs vandslange
- Sikkerhedsudstyr

Yderligere ønsker fra bygherre organisationen:

- Udendørs belysning ved foreningernes faciliteter

## Yderligere forhold

### Byggeplads

Det er ikke muligt at indhegne et areal på land til byggeplads. De bydende må derfor forvente at transportere færdige elementer i en vis form, der kan monteres/installeres mm., direkte på vandet.

By & Havn kan anvise et sted til opstilling af en mandskabsvogn med nødvendige velfærdsforanstaltninger samt en evt. materiale plads i bunden af bassinet ved Gittervej.

### Øvrigt

Gennem udvikling og udførelse af det Flydende Aktivitetshus, skal der tages højde for og være fokus på følgende risici:

- Brugernes ønsker til byggeriet
- Beboernes bekymringer til byggeriets placering, udsyn og forventede aktivitetsniveau
- Udskiftning af nøglepersoner med tilknytning og viden om projektet i forbindelse med opsigelse, barsel og sygdom
- Fysiske forhold såsom vind- og strømforhold, forsyning, forankring mm.