



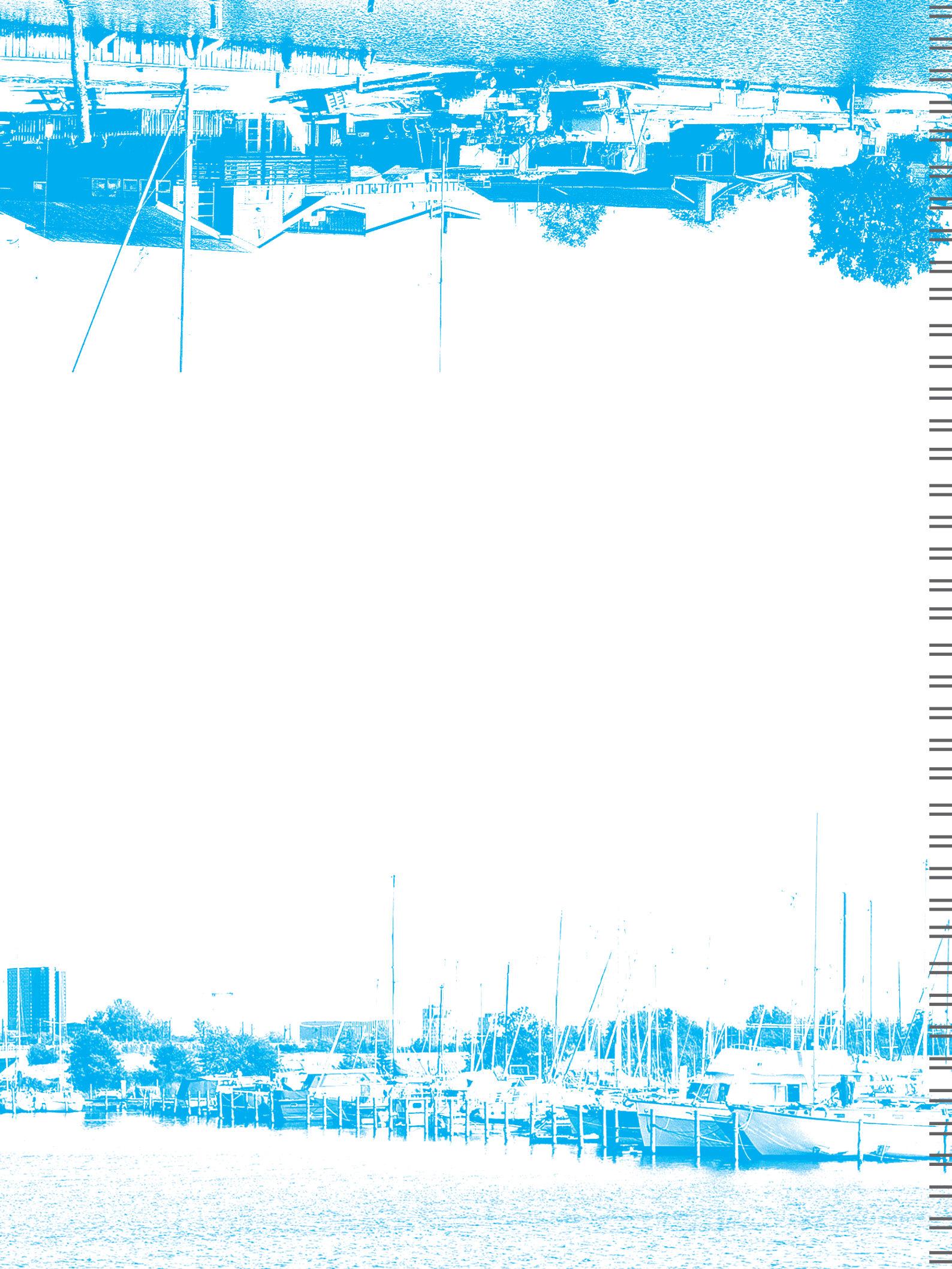
INDBUDT
KONKURRENCE

BEBYGGELSESPLAN STEJLEPLADSEN

PROGRAM 2019

PFA

BY&HAVN



INDBUDT
KONKURRENCE

BEBYGGELSESPLAN STEJLEPLADSEN

PROGRAM 2019

INTRODUKTION

- 3 INVITATION
- 4 KONKURRENCEN I KORTE TRÆK

FORUDSÆTNINGER

- 8 HISTORISK BAGGRUND
- 11 NABOOMRÅDERNE
- 16 KONKURRENCEOMRÅDET
- 20 RAMMEBETINGELSER
- 22 PLANFORHOLD

VISION OG DIALOG

- 27 VISION - ET FRISTED
- 29 BORGERMØDE - SAMMENFATNING

OPGAVE

- 33 OVERORDNEDE KRAV
- 34 BYSTRUKTUR
- 38 BYGNINGER
- 40 LANDSKAB
- 41 BÆREDYGTIGHED

BETINGELSER

- 44 KONKURRENCEBETINGELSER

BILAG

- 49 BORGERMØDE - MATERIALE

BY&HAVN

PFA



DET ER VORES MÅL, AT VI I FÆLLESSKAB
FÅR SKABT EN NY STEJLEPLADS SOM
INDFANGER STEDETS SJÆL OG SOM HAR
RESPEKT FOR DET EKSISTERENDE.

VI ØNSKER IKKE AT SKYLLE DET SÆRLIGE
KØBENHAVNSKE OG DE SÆREGNE
MILJØER, SOM VI GERNE VIL BEVARE I KØBENHAVN,
UD MED BADEVANDET. VI SKAL SIKRE,
AT DET NYE FØLGES MED DET
GAMLE, NÅR VI BYGGER NYT.

BEBYGGELSESPLAN FOR STEJLEPLADSEN

KÆRE KONKURRENCEDELTAGER

Velkommen til konkurrencen om Stejlepladsen, der skal udvikles til et nyt bykvarter, omgivet af vand, et stenkast fra Tippens særegne natur.

Københavns Kommune har i forbindelse med budgetforliget 2019 udpeget Stejlepladsen som ét af erstatningsområderne for Ørestad Fælled Kvarter. For Stejlepladsen har By og Havn indgået aftale med PFA om stiftelsen af et fælles selskab. Selskabet skal forestå realiseringen af det private byggeri og projektområdets udearealer.

Stejlepladsen indgår i kvarteret langs Bådehavnsgade, som er under forandring. Et flertal af området grundejere ønsker at udvikle området fra industrikvarter til et blandet bykvarter med overvejende boligbebyggelse. Som led i udviklingen har grundejerne fået udarbejdet en strukturplan for den del af Bådehavnsgade, som ligger syd for banetraceet.

Siden budgetforliget 2019 har der løbende været afholdt dialogmøder med lokale beboere, lejere og interessenter. Siden Folketingets affredning af Stejlepladsen har der ligeledes været dialog med en række foreninger, samt med Kgs. Enghave lokaludvalg. Senest er der blevet afholdt et åbent borgermøde med ca. 100 deltagere. Udover information og debat bød borgermødet på en workshopdel, hvor det bl.a. blev diskuteret, hvordan Stejlepladsen udvikles klimavenligt og med fokus på stærke fællesskaber og positiv sameksistens.

Ved Stejlepladsen er bæredygtighed og affordable living en kerneværdi og udviklingen af byområdet skal afspejle dét udgangspunkt. Selskabet ser et stort potentiale i at opføre en unik og ressourcebevidst bebyggelse ved havneløbet – en bebyggelse, hvor både de fysiske og sociale rammer kan understøtte drømmen om et bæredygtigt storbyliv.

Vi ser frem til en spændende konkurrence!

MIKAEL FOGEMANN

Chief Portfolio Manager, PFA

RITA JUSTESEN

Chef for Planlægning og Bæredygtighed, By & Havn

KONKURRENCEN I KORTE TRÆK

KONKURRENCEOPGAVEN

Konkurrenceopgaven består i at udarbejde et forslag for en ny bebyggelsesplan på Stejlepladsen inklusive tilstødende areal, primært med boliger. Forslaget skal 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.

BAGGRUND

I henhold til Københavns Kommunes budgetforlig skal Stejlepladsen søges udbygget med boliger med en bebyg-

gelsesprocent på 150, svarende til 64.500 etagemeter. Ved at udvide konkurrenceområdet med tilstødende areal, har By & Havn ønsket at sænke bebyggelsesprocenten til 140. Stejlepladsen inklusive tilstødende areal skal således rumme 72.000 etagemeter, men har samlet set en lavere bebyggelsestæthed. For Stejlepladsen gælder, at ny bebyggelse inklusive skure m.m. ikke overskrider 64.500 m²

For at sikre de høje ambitioner om bæredygtig udvikling på Stejlepladsen har selskabet tilknyttet Lendager Group som proces- og bæredygtighedskonsulenter for bygherre.

STEJLEPLADSEN

Hovedtemaet for konkurrencen er udviklingen af et unikt bykvarter, primært med boliger. Der søges en visionær profil, der forankrer byudviklingen i stedets kulturmiljø, med en blanding af bæredygtige boliger, rekreativt storbiliv og grønne og blå fællesskaber.

Mod Bådehavnsgade og Sejlklubvej skal ny bebyggelse i volumen og funktion relatere til byens skala og vejene som hovedankomst. Mod Fiskerhavnen skal ny bebyggelse nedskaleres og give plads til frodighed, grønne kantzoner og lokale mødesteder – i et helhedstænkt favntag, der kan rumme stedets egenart.

Stejlepladsens naboskab til Fiskerhavns unikke miljø ønskes bearbejdet som et arkitektonisk særkende ved udvikling af området.

SAMMENFATNING AF PROCES

- 2. september 2019 – Konkurrencestart
- 24. september 2019 – Midtvejsgennemgang hos By & Havn.
- 29. oktober 2019 – Endelig konkurrencepræsentation hos By & Havn.
- Ultimo november 2019 – Forventet offentliggørelse af vinder efter afsluttet forhandlingsforløb.
- Ultimo januar 2020 – Forventet åbent borgermøde med præsentation af vinderforslag.

STEJLEPLADSEN I TAL

STEJLEPLADSEN INKLUSIVE TILSTØDENDE AREAL:
CA. 51.800 M²

SAMLET BYGGERET PÅ STEJLEPLADSEN
OG TILSTØDENDE AREAL: CA. 72.000 M²
BEBYGGELSESPROCENT: 140



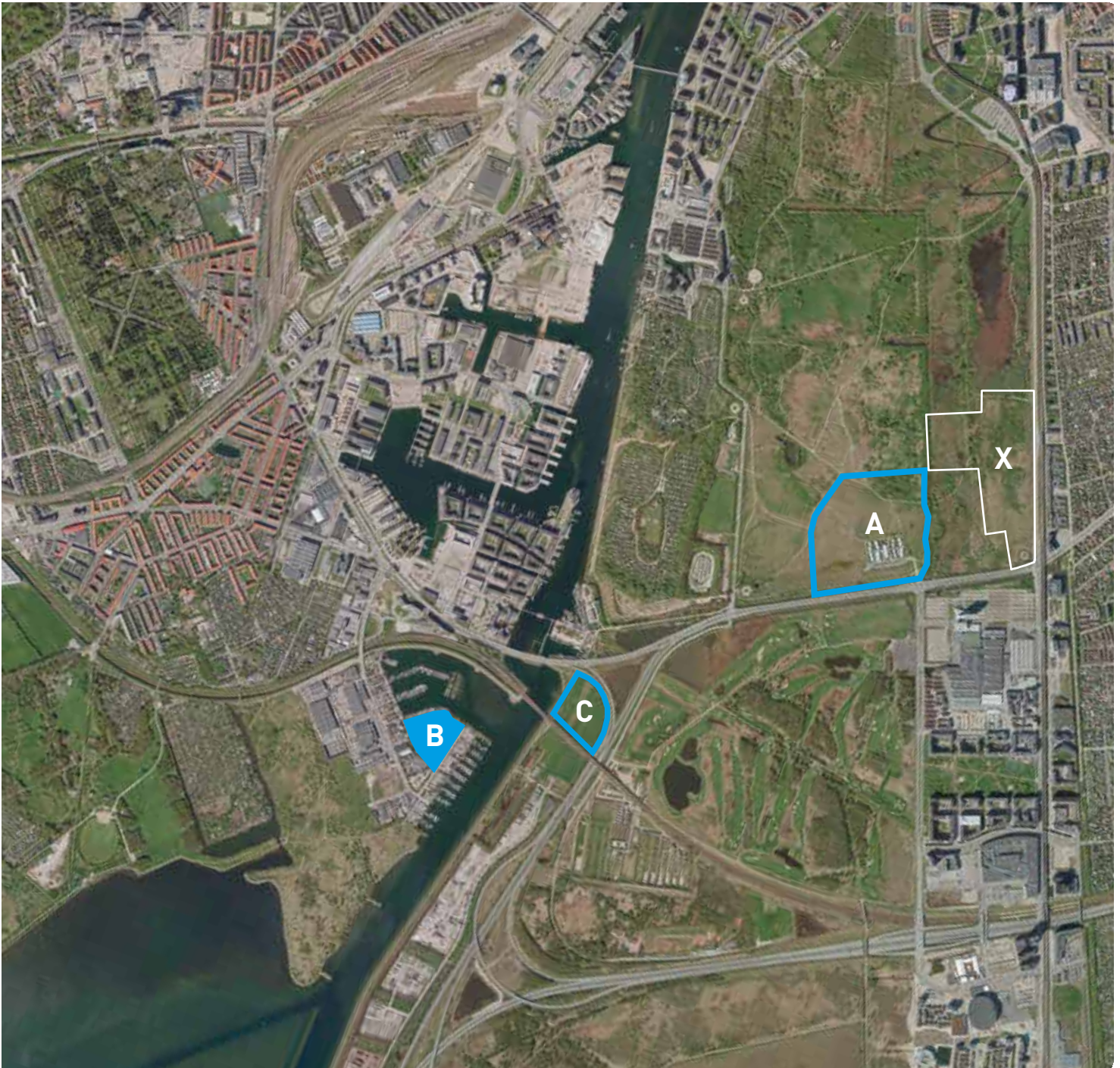
KØBENHAVNS KOMMUNE – BUDGETAFTALE 2019

X | Opgivet byudvikling | Ørestad Fælled Kvarter | 260.000 m²

A | Ny byudvikling | Vejlands Kvarter | 219.000 m²

B | Ny byudvikling | Stejlepladsen | 64.500 m²

C | Ny byudvikling | Selinevej Nord | 81.000 m²





KONKURRENCEOMRÅDET med havneløbet og København i baggrunden.



FORUDSÆTNINGER

FORUDSÆTNINGER

HISTORISK BAGGRUND

FRA VANDAREAL TIL OPFYLD OG LYSTBÅDEHAVN

Københavns Sydhavn har historisk orienteret sig mod havneindustrien, med det sydlige havneløb som omdrejningspunkt. Den gamle del af Sydhavnen har ejendomme med små lejligheder, der oprindeligt var beregnet til arbejderne ved havnen.

Ligesom den øvrige del af Københavns Havn har Sydhavnens kystlinje forandret sig og er gradvist vokset længere ud i vandarealerne. Oprindeligt var arealet, hvor Sydhavnstippen ligger i dag, et vandareal i Kalvebodløbet ud for Kongens Enghaves historiske kyst.

Fra 1945 og frem til starten af 1970'erne opstår Sydhavnstippen ved 'aftipning' af byggeaffald, jord mv. fra anlægsarbejder i København. Gamle sporvogne køres ad Thomas Koppels Allé (daværende Pumpehusvej) og brændes i nordenden af Sydhavnstippen, som led i sporvognenes udfasning. Fra midten af 1970'erne udlejes arealer til erhverv og småindustri og bådclubber på den nordlige og østlige del af Tippen.

SLUSEN

Slusen og Sjællandsbroen definerer mulighederne for udnyttelse af vandfladerne i Kalvebodløbet.



I starten af 1990'erne bliver den sydligste del af Tippens grønne område fredet som en del af Kalvebodkile-fredningen. Området betegnes som "biologisk værdifuldt", og Københavns Kommune overtager plejemyndigheden.

Kort efter anlægges banetraceet i Tippens nordlige del, hvorved Tippen og Karens Minde området opdeles.

FISKERHAVNEN OG SLUSEN

Slusen blev etableret mellem 1901 og 1903 som følge af de omfattende ændringer, der var sket i Københavns Havn i de forudgående årtier. Havnens udvidelse havde medført, at store mængder materiale var blevet gravet væk og deponeret andetsteds, især i den sydlige del af havnen, Islands Brygge og de områder, der nu er Sluseholmen og Teglnholmen. Dette havde ført til stærke strømme på op til 6 knob, hvilket vanskeliggjorde sejlads og anløb.

Slusen blev benyttet af fiskefartøjer og mindre fragtskibe frem til 1970'erne. Sjællandsbroen blev bygget syd for slusen i 1969 og kunne oprindeligt åbnes for passerende skibe, men er nu permanent lukket. Med en gennemsejlingshøjde på tre meter kan kun mindre både passere fra syd. I dag tjener slusen til at mindske vandgennemstrømningen i havnen, således at der ikke hvirvles op i bundsedimentet.





1901



1945



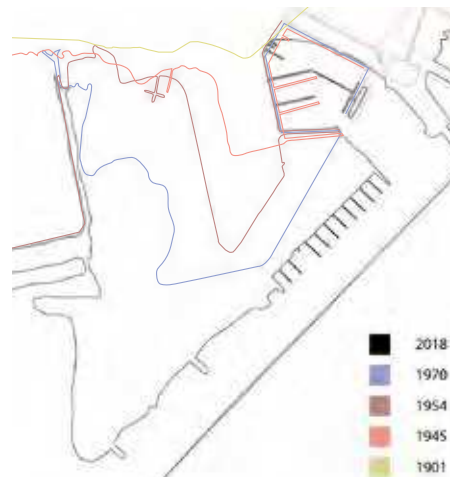
1954



1970



2018



OPFYLDNINGERNE

Forskellige trin i udviklingen af kvarteret omkring Bådehavnsgade og Tippen. Illustration fra Strukturplan.

FISKERHAVNEN

Fiskerhavnen blev anlagt i starten af 1940'erne. Bådehavnsgade kan let genkendes, og i forgrunden ses Slusedæmningen med slusehuset. Badeanstalten Sønderstrand (i midten) blev nedrevet i 1954. Bådeforeningen Trekanten kan ses i midten lige over Bådehavnsgade. I baggrunden ses Høvedningen Frederikshøj samt den nyanlagte Valbypark og Høvedningen Kalvebod.





SYDHAVNSTIPPEN
..... Indgangen fra Sydløbsvej til den
meget benyttede rekreative sti
over Sydhavnstippen.



SYDHAVNSTIPPEN

Sydhavnstippen – den grønne naturhalvø, der er på størrelse med Fælledparken – blev skabt af byggeaffald og overskudsjord, som blev hældt i havnen frem til 1973. Siden da er Tippen indtaget af selvgroet og vildtvoksende natur og er i dag hjemsted for græssende får og alpakaer og spadserende lokale. Der er foretaget jordprøver på Sydhavnstippen i 2011, der viser at jorden er stærkt forurenset og kan betegnes som næringsfattig og kalkholdig.

Tippen bliver betegnet som et udflugtsmål og brugt til aktiviteter som gåture, ridning, løb og cykling. I den nordlige ende af området ligger en naturskole, som blandt andet bruges af Københavns Kommune, og Tippen fungerer dermed som et udflugtssted for skoleklasser. På området foregår aktiviteter som affaldsindsamling, fåreudbinding, naturens dag, bi-arrangementer, høstpicnic og juledekorsindsamling i naturen.

BÅDEHAVNSGADE – NORD

Den nordlige del af Bådehavnsgade fremstår hovedsageligt som industri kvarter. Også her er der dog et ønske om at udvikle området med boliger og ungdomsboliger, bl.a. for at udnytte nærheden til den kommende metrostation. Naboområderne til det nordlige Bådehavnsgade er domineret af lav erhvervsbebyggelse, samt boligbebyggelse og villakvarterer.

BORGMESTER CHRISTIANSENS GADE

Tegnestuen Vandkunsten har for syv grundejere udarbejdet et forslag til at omdanne et 62.300 m² stort industriområde langs Borgmester Christiansens Gade, Sydhavnsgade og Scandiagade til 79.000 etagemeter boliger og 36.000 etagemeter erhverv, sammenlagt ca. 115.000 etagemeter. Se tegning side 12.

Det trekantede område ligger lige midt mellem de kommende metrostationer Sluseholmen og Mozarts Plads. I forslaget udvikles området med karréstrukturer svarende til den øvrige bebyggelse langs Borgmester Christiansens Gade, dog med en markant og høj bebyggelse (Kanthusene) mod Sydhavnsgade, der afskærmer områdets

friarealer for trafikstøj. Bag Kanthusene skal 'Værksteds-gaden' fungere som en grøn hovedforbindelse i området. Bygningerne bliver to til otte etager, mens en enkelt bygning er planlagt til 10 etager, eller op til ca. 40 meter. Lokalplan for Sydhavnsgade forventes vedtaget i oktober 2019.

MOZARTS PLADS

Beboelseskvarteret omkring Mozarts Plads kaldes af de lokale for "Øen", da det er lukket inde mellem to store indfaldsveje, P. Knudsens Gade mod nord og Sydhavnsgade mod øst, samt banetracéet mod sydvest. Sydhavnen opleves således opdelt i to dele; den gamle del af Sydhavn, som huser de oprindelige boligkvarterer vest for Sydhavnsgade, og den nye del, hvor de tidligere industriområder, Sluseholmen, Tegholmen og Enghave Brygge byudvikles til boligkvarterer med kanaler. Lokalplanarbejde er i gang for at muliggøre ny metrostation.

SLUSEHOLMEN

Sluseholmen er udviklet som en kanalby ud til havneløbet på tidligere industriarealer tæt ved Slusen – som en københavnsk fortolkning af bydelen Java i Amsterdam. Det nye bykvarter er udviklet med beboelse, dagligvarebutikker, nogle caféer, daginstitutioner og et havnebad. De første beboere flyttede ind i 2006. Sluseholmen består af otte holme og præges af karreer med gårdrum, som er åbne og tilgængelige, og hvor der også er adgang til kvarterets kanaler. Det bærende princip i udviklingen af et oplevelsesrigt bykvarter har været samspillet mellem en stram karréstruktur og et varieret og mangfoldigt facade-design, der giver de enkelte huse en egen identitet.

I 2012 blev der etableret universitet i Sydhavnen, idet Aalborg Universitet samlede alle sine aktiviteter i København på naboadresserne A.C. Meyers Vænge 15 og Frederiks Kaj 10-12. I 2018 var der omkring 3.000 studerende og ca. 500 medarbejdere på Aalborg Universitet København, som dermed er en af Sydhavnens største arbejdspladser.



BÅDEHAVNSGADE NORD
Aktivt erhvervsområde på nordsiden
af banelinjen til og fra Amager.



BORGMESTER
CHRISTIANSSENS VEJ

..... Projekt for ny byudvikling
med i alt ca. 115.000 m2
boliger eller erhverv.
Illustration: Vandkunsten.





SLUSEHOLMEN
Kanalstrukturer
og nye boligkarrer.



MOZARTS PLADS

Store almene boligområder.

En række fornyelsesprojekter er gennemført i området det sidste årti.







FORUDSÆTNINGER KONKURRENCEOMRÅDET

BÅDEHAVNSGADE KVARTERET

For enden af havneløbet – syd for Sluseholmen og Sjællandsbroen – ligger industriområdet ved navn Bådehavns-gade. Kvarteret kan i store træk opdeles i arealerne nord og syd for banetraceet.

Hvor de nordlige arealer i højere grad knytter sig til Sydhavnens mangeartede (erhvervs)liv, ligger de sydlige arealer mere hengemt, som en lomme bag centrumforbindelsen, hvor man kun kommer, hvis man har et ærinde. Området er opdelt i to miljøer; Bådehavns-gade Vest som hovedsageligt fungerer som industrikvarter og Bådehavns-gade Øst, som med lav bebyggelse – boliger, sejlklubber og småerhverv – henvender sig mod Fiskerhavnen og Kalvebodløbet. Bådehavns-gade er derudover omkranset af et landskab, der bidrager til stedets unikke potentiale. Mod øst og syd er der vand, mod vest ligger det grønne område Sydhavnstippen, og mod nord møder kvarteret resten af byen.

Hovedparten af industrikvarterets grundejere er gået sammen om at udvikle området til et nyt bykvarter med hovedsageligt boligbebyggelse. Som første skridt på vejen har grundejerne fået udarbejdet en strukturplan, som i en række hovedgreb beskriver stedets udviklingspotentiale.

STEJLEPLADSEN

Stejlepladsen har en unik placering ved Fiskerhavnen og Kalvebodløbet. Der er åben udsigt mod nord, øst og syd, så der er lys og sol i rigt mål. I dag fungerer området både som rekreativt areal for naboer, hundeluffere m.m., samt som opmagasineringsareal for Fiskerhavns tilbageværende bundgarnsfisker. Området præges derfor af en lang række bunker af bundgarn, hvoraf hovedparten er groet til og ikke har været i brug i en længere periode. Der ligger også en større bunke egetræspæle opmagasineret tæt ved bådklubbens klubhus, og der er levn fra tjæretanke, som er blevet brugt til at imprægnerer fiskernes garn.

Stejlepladsen støder op til Fiskerhavnen med dets særlige miljø med gamle træbygninger, gør-det-selv løsninger og økonomisk snusfornuft. Ved første øjekast kan området fremstå som et væld af "klondike-agtige" løsninger. I sin helhed bidrager forskelligheden dog til en stemning af dynamik og pragmatisk rummelighed. Her er havnen fortsat en arbejdsplads – med funktionelle flader, asfalterede ramper og opmagasineret grej. Her er der ikke behov for at opfinde en særlig egenart – den er der allerede i stort omfang.

Stejlepladsen ligger ud til Kalvebodløbet, der i sin helhed er udpeget til Natura 2000-område med et areal på 6.179 ha. Natura 2000-området er et habitat- og fuglebeskyttelsesområde, der bl.a. er udlagt for at beskytte de overvintrende trækfugle skarv, knopsvane, troldand samt lille og stor skallesluger. Stejlepladsen ligger for enden af områdets nordligste del.

Mod syd grænser Stejlepladsen op til en række sejlklubber, som er karakteriseret ved et ensartet sort rækværk mod Sejlklubvej, men som ellers fremstår meget forskellige – stedvis med adgang til sejlklubbernes beværtninger.

KALVEBODLØBET

Konkurrenceområdet ligger ud til Kalvebodløbet, som både er et beskyttet natur-område og et aktivt fritidsområde.



STIFORBINDELSE
Mod nord løber en sti langs jernbanen.



BÅDEHAVNSGADE ØST
Kvarteret øst for Bådehavnsgade rummer boliger, sejlkubber og småerhverv i små strædeforløb.



GENBRUGSCENTER
Københavns Kommunes genbrugscenter i Bådehavnsgade ligger lige overfor konkurrencegrunden.



SEJLKLUBVEJ
Konkurrenceområdet østlige kant med alle sejlkubberne på den anden side af vejen.







FISKERHAVNEN
Fiskerhavnen udgør et
helt særligt stemningsfuldt
bymiljø i København.



STEJLEPLADSEN
Det meste af konkurrencegrunden er
i dag ubebygget. Mod nord støder
området direkte ud til havnebassinet.

FORUDSÆTNINGER

RAMMEBETINGELSER

TRAFIK OG INFRASTRUKTUR

Fra Sydhavnsgade / Sjællandsbroen er Bådehavnsgade den eneste biladgang til projektområdet. Til gengæld er området velforbundet af gangforbindelser og et cykelstinet, der går mod øst via Sjællandsbroen til Ørestad og mod vest via Tippen og videre til Valby og Valbyparken. Stejlepladsen kan i dag befærdes via stier gennem området og med bil til bådklubben.

Den kollektive trafik i området vil blive udbygget i de kommende år. Stejlepladsen ligger i gåafstand fra de kommende metrostationer Sluseholmen og Mozarts Plads og i cykelafstand fra s-tog stationerne Sjælør Station og Sydhavn Station.

GRØN STRUKTUR

Sydhavnstippen er en del af et grønt forløb, der løber langs Valbyparken og henover Bådehavnsgade til Kalvebod Fælled og Amager Fælled. Der er et integreret stinet, der går fra Valbyparken, via Bådehavnsgade til Vestamager. Sydhavnstippen er et åbent naturlandsskab med overdrevskaraktter, hvilket den næringsfattige og kalkrige grund har været med til at sikre. Den selvgroede vegetation består af åbent græsland med spredte træer og krat. Plejen af området har fokus på at være fredelig og miljøansvarlig. For at sikre områdets lysåbne overdrevskaraktter, holde de invasive arter nede og generelt fremme den biologiske mangfoldighed, bliver store dele af området afgræsset af både får og alpakaer.

BLÅ STRUKTUR

Bådehavnsgade Øst har et aktivt havneliv med Fiskerhavnen og sejlkubberne. Derudover ligger området ud til Kalvebodløbet, der er udpeget til Natura 2000-område. Natura 2000-området strækker sig fra Dragør Kommune og Tårnby Kommune via Vestamager til Avedøre i syd og helt op til Fiskerhavnen i Københavns Sydhavn – i alt et areal på 6.179 ha. 65% af området er vandområde, herunder Kalvebodløbet. Natura 2000-området er udpeget for at sikre og forbedre naturtyper som sandbanker, laguner, bugter, strandeng og grå/grøn klit, samt tilhørende fauna.

Ved udviklingen af Stejlepladsen er det derfor vigtigt, at kommende bebyggelse ikke forringer Kalvebodløbets vandkvalitet.

SKYBRUDSSIKRING

Bådehavnsgade Øst er en del af planen for skybrudsprojekter for vandoplandet København Vest og Frederiksberg Vest. Her er blandt andet planlagt to skybrudsgrene, der skal udmunde i Kalveboderne. Den ene gren er i forbindelse med Harestrup Å – i forlængelse af et skybrudsprojekt ved Damhussøen – mens den anden – omtalt som Gåsebækrenden – på nuværende tidspunkt har et planlagt udledningspunkt i Harrestrup Å tæt på udmundingen til Kalveboderne. I forbindelse med skybrudsgrenene etableres skybrudsveje og forsinkelsesbassiner, samt projekter der understøtter den rekreative værdi i området. Der er derudover planlagt et skybrudsprojekt ved Karens Minde, hvor der skal anlægges en forsinkelsesplads, der via en skybrudsledning ender i Enghave Kanal (Lorteren). Derudover indebærer projektet anlæggelse af en del grønne veje i området.

Der er ikke planlagt skybrudsprojekter ved Stejlepladsen.

STORMFLODSSIKRING

I Stormflodsplan for København 2017 har Københavns Kommune forudsat en sikring af Kalvebodløbet i form af en sluse ved Amagermotorvejen.

Stejlepladsen ligger aktuelt uden for Københavns diger og er således ikke beskyttet mod stormflod. Dele af projektområdet skal derfor ifølge Københavns Kommune sikres til en kote på 2,8 m baseret på en stormflod i år 2100 inklusiv klimatillæg og med forudsætningen om en havvandsstigning på 100 cm.

// Se mere i Bilag 06, hvor arealer udpeges.

Konkrete løsninger til stormflodssikring kan være forskelligartede – fra terrænregulering til sikring på bygningsniveau.



GRØN STRUKTUR

Sydhavnstippen indgår i et grønt forløb fra Valbyparken, hen over Bådehavnsgade til Kalvebod Fælled og Amager Fælled.



BLÅ STRUKTUR

Kalvebodløbet er udpeget som Natura 2000-område.



FORUDSÆTNINGER PLANFORHOLD

KOMMUNEPLAN

I Københavns Kommuneplan 2019 forventes området udlagt som B-område. Ud over boliger kan der i et B-område i begrænset omfang tillades en række servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger, herunder butikker, restauranter, liberale erhverv, etc. Disse skal placeres i bebyggelsens stueetage.

STRUKTURPLAN

For at helhedstænke udviklingen af området syd for banetracéet iværksatte By & Havn i samarbejde med hovedparten af områdets grundejere udarbejdelsen af en strukturplan for Bådehavnsgade Vest og Stejlepladsen.

Strukturplanen betragter et større område end det, der konkret ønskes udviklet i nærværende konkurrence. Inden for strukturplanen er der delområder, der ikke berøres af udviklingen, og to delområder, der forventes udvik-

let individuelt: Bådehavnsgade Vest og Stejlepladsen. Strukturplanen beskriver områdets strukturerende træk i en række hovedgreb. Med afsæt i forudgående analyser af området ligger planens hovedvægt på placeringen og karakteren af infrastrukturelle og landskabelige forbindelser samt på et planlægningsmæssigt hierarki mellem byrum og bygninger.

Strukturplanen tager udgangspunkt i det afleverede høringssvar til kommuneplanen 2019, hvor det er grundejernes ønske, at status for området ændres til en B4 ramme i den kommende kommuneplan.

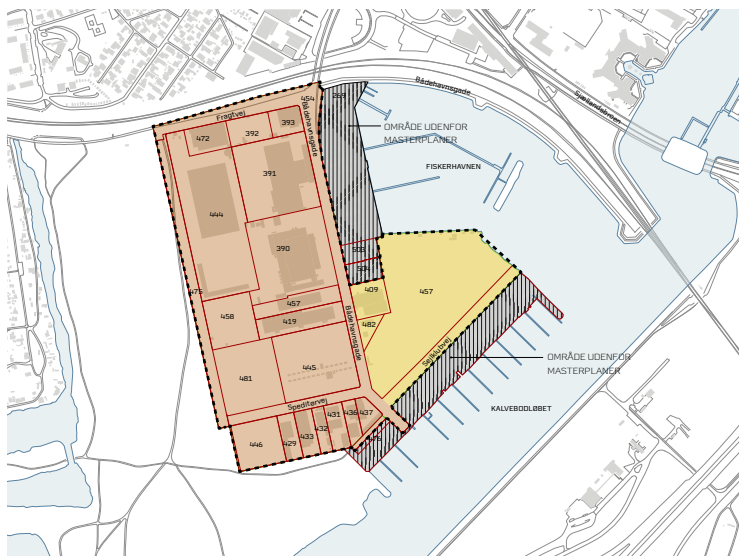
Hovedgreb

Strukturplanen for Bådehavnsgade forsøger at favne stedets forudsætninger ved at forestå tre hovedgreb for infrastrukturen og tre hovedgreb for bystrukturen.

Hovedgreb for infrastrukturen:

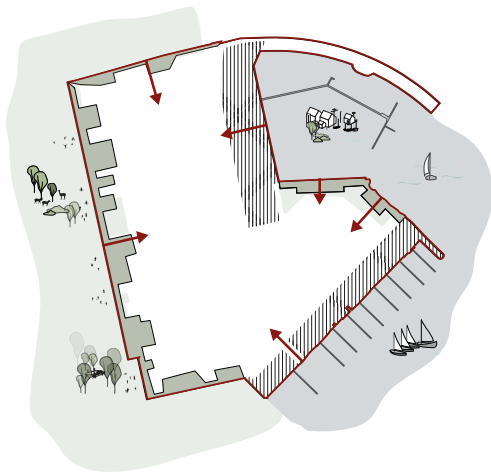
1. Kanten – en tilgængelig og fliget kvarterkant mod de grønne og blå kvaliteter.
2. Bådehavnsgadeloopet – som samler kvarterets del-elementer i en fælles cirkulation.
3. Stræderne – som med deres øst-vestvendte orientering udspringer af Fiskerhavns struktur.

Planen skitserer et forslag om etablering af et loop, der fungerer som primær fordelingsvej i Bådehavnsgade Vest. Herfra fordeles biltrafikken ud i P-anlæg, så bebyggelsen i størst mulig grad kan friholdes for biler. Vejforbindelserne i bebyggelsen på Stejlepladsen vil således primært bestå af boligstræder, med mulighed for af- og pålæsning og med prioritering af cyklende og gående.



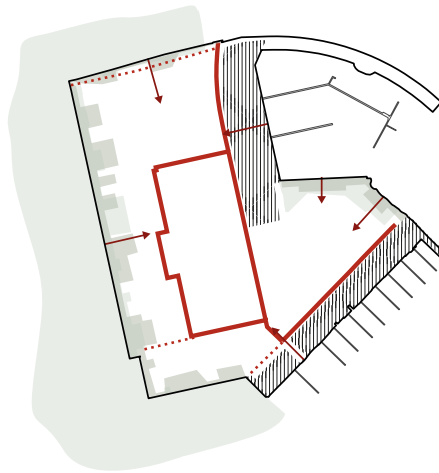
STRUKTURPLAN

Afgrænsning af delområderne
Bådehavnsgade Vest og Stejlepladsen.



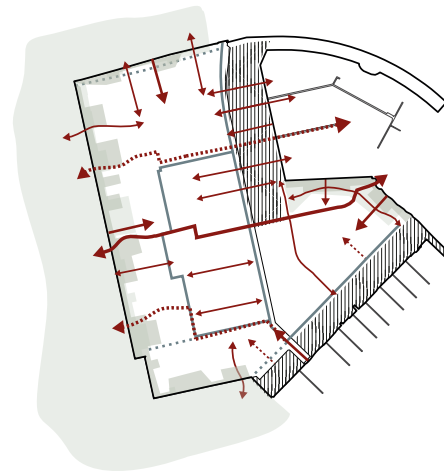
1A. KANTEN

- En uformel overgang mellem bykvarteret og de omgivende grønne og blå områder.
- Skabe en fliget, forskelligartet karakter inspireret af omgivelserne og med inddragelse af landskabet.
- I Bådehavsgade Øst bevares en betydelig del af det eksisterende landskab ved at bebyggelse trækkes tilbage fra kanten.
- Større og mindre lommeparker, der kan fungere som uformelle mødesteder for beboere og brugere af området.
- Et godt mikroklima i lommeparker med opholdsmuligheder.
- Respekt for de eksisterende miljøer.



1B. BÅDEHAVNSLOOPET

- Et sammenhængende gade- og byrumsforløb, som underområderne knytter an til.
- Trafikafvikling og parkering så tæt på loop og bydelsfelter som muligt.
- Skabe udgangspunkt for primære stiforløb der forbinder kanten og bådehavnsloopet.



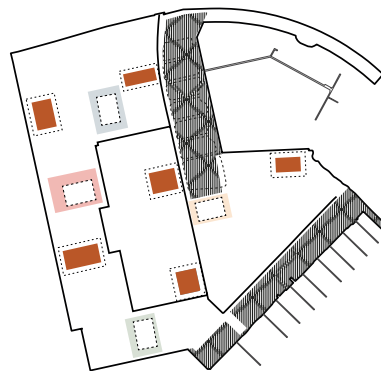
1C. BOLIGSTRÆDER

- Lokale gader og stier, der i lige så høj grad udgør opholdsrum som trafikrum.
- Lokale gader og stier, der betjener kommende bebyggelser mht. brandredning, affaldshåndtering mv.
- Udgør forbindelser på kryds og tværs af bykvarteret
- Udgør forbindelser til de blå og grønne omgivelser.
- Lokaliseres så de danner samlede forløb med eksisterende stier i de eksisterende miljøer og på Stejlepladsen.



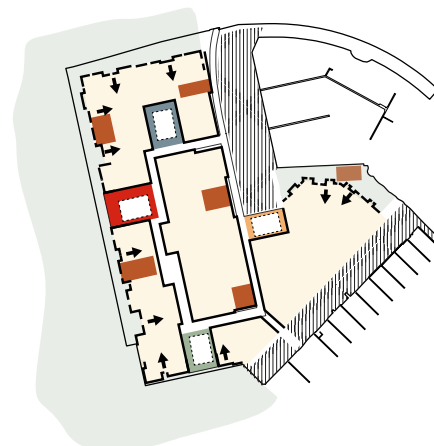
2A. BYDELSFELTER

- De fire bydelsfelter bliver omdrejningspunkter som skaberaktivitet, lokale miljøer og danner møder og fællesskaber.
- Et bydelsfelt for hvert af fire underområde, hvor udadvendte og/eller almene funktioner i stueetage og byrum understøtter hinanden.
- Programmering og retningslinjer for bebyggelse i bydelsfelter indebærer "anderledes" bygningstypologier.



2B. FLEXFELTER

- Seks felter med sammensat bebyggelse i en skala nærmere fiskerihavnens miljø.
- Retningslinjer for hvert felt understøtter oplevelsesrigdom i bykvarteret.
- Retningslinjer for bygningstypologi og materialevalg understøtter variation i bebyggelsen.
- Skala og anvendelse understøtter mulighed for selvbyg, anderledes boligtyper og fællesskaber.



2C. PRINCIPPER FOR DEN RESTERENDE BEBYGGELSE

- Mulighed for op til 24 m bygningshøjde mod de større byrum, og op til 12, 16 og 18 m mod lokale gader, stræder og stier.
- Der skal overholdes et skråt højdegrænseplan på 1:1 til begge sider - evt. ved tilbagetrækning af den/de øverste etager.
- Bebyggelser skal danne sammenhængende og rundannende bygningsfronter langs Bådehavnsloopet.
- Mod de åbne kanter mod vest, nord og nordøst skal bebyggelser placeres forskudt for hinanden, så der dannes den fligede kant beskrevet under "Kanten".
- Bebyggelser skal i partier nedskaleres, så der dannes et visuelt slægtskab med de eksisterende miljøer. I bebyggelser med op til tre etager foregår det ved opdeling af den/de to nederste etager af et byggeri med portmotiver og tilbagetrukne nicher. I bebyggelser i fem til syv etager foregår det ved opdeling af den/de to øverste etager i mindre partier med åbne mellemrum mellem partierne.

STRUKTURPLAN

Illustrationer fra strukturplan for Bådehavsgade Vest og Stejlepladsen udarbejdet for By & Havn af Holscher Nordberg Arkitekter.



Hovedgreb for bystrukturen:

1. Bydelsfelterne – fire byggefelter langs loopet som lokale mødesteder, med udadvendte funktioner i gadeplan.
2. Flexfelterne – fem byggefelter, der fortolker Fiskerhavnsens tæt-lave struktur.
3. Bebyggelsesprincipperne -- som indskrives sig i Bådehavns gades sammensatte karakter, med varierede bygningstypologier, volumen og bygningshøjder.

Planen placerer fire bydelsfelter, som byggefelter med potentiale for byliv i kraft af udadvendte stueetager og disponering med en forplads. Området suppleres med en håndfuld flexfelter, som i kraft af en lavere bebyggelsesprocent skal sikre områdets variation i bygningstypologier og volumener. Derudover er det strukturplanens hensigt, at ny bebyggelse i sin detaljering skal fokusere på at nedskalere volumen – fx ved anvendelse af et port-/base-motiv eller ved tilbagetrækning af byggeriets øverste etager.

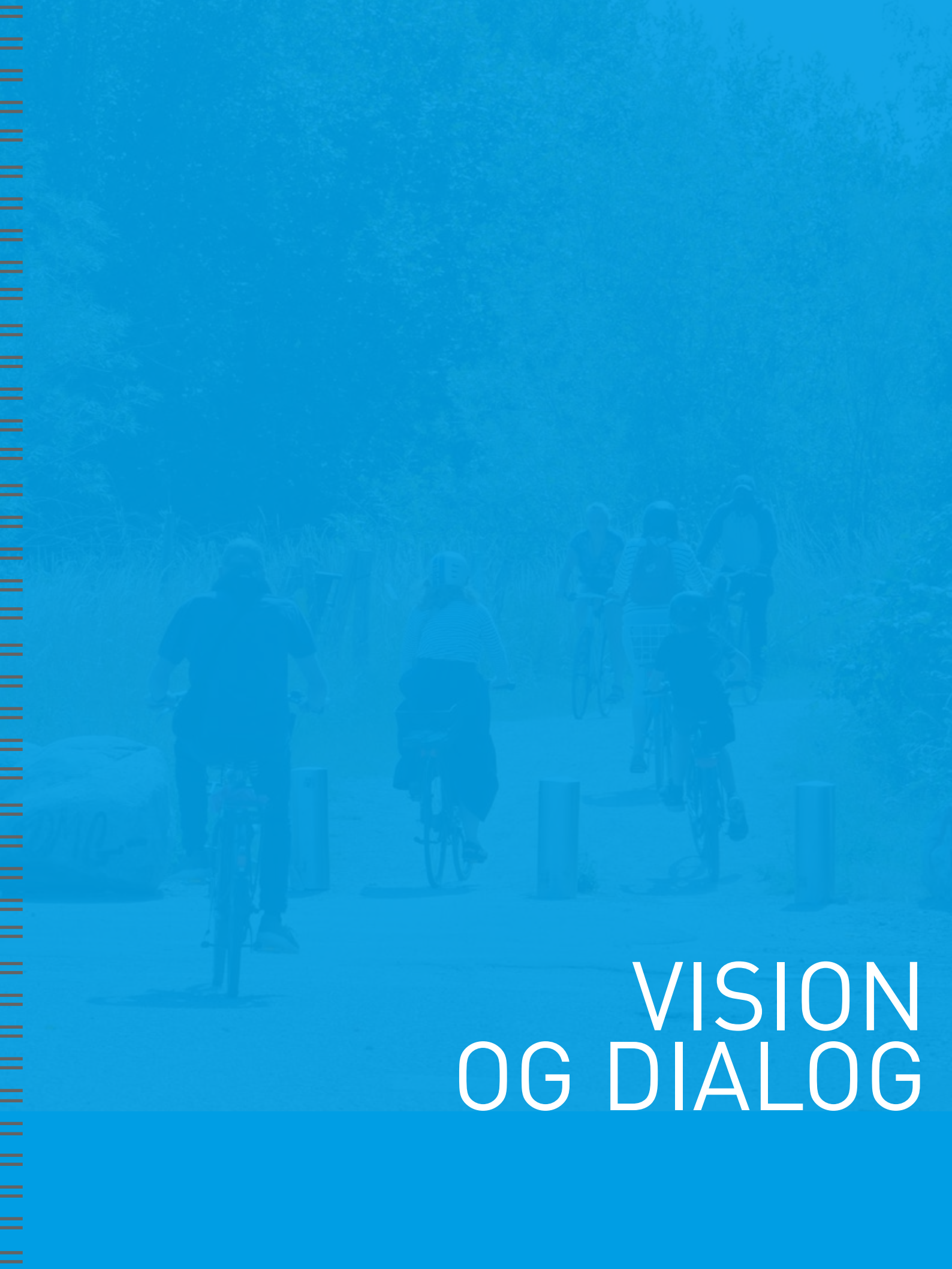
Stejlepladsen

For Stejlepladsen er der på grund af nærværende konkurrence kun et begrænset antal forudsætninger i struk-

turplanen. Udover den oplagte fokus på cirkulation og projektområdets kanter fastholder strukturplanen det grønne friareal mellem sti og vandkant. Derudover angiver strukturplanen et bydelsfelt som 'buffer' mellem eksisterende og ny bebyggelse langs Bådehavns gade, samt et flexfelt ved den eksisterende bådklub. Udstrækningen af de to felter er principielle, og der skal i konkurrenceforslaget argumenteres for de endelige afgrænsninger.

// Se mere i Bilag 03, Strukturplan for Bådehavns gade.





VISION OG DIALOG

VI ER BEVIDSTE OM, AT STEJLEPLADSEN ER
ET FØLSOMT OMRÅDE I KØBENHAVN.

ET OMRÅDE HVOR DET **BROGEDE**, DET **SKÆVE**,
DET **GRØNNE** OG **LIVET VED VANDET**
RUMMER **STORE KVALITETER**

DET ER VORES AMBITION, AT NY BOLIGBEBYGGELSE PÅ
STEJLEPLADSEN SKAL UNDERSTØTTE
OG **FORSTÆRKE** DISSE **KVALITETER**.

VI ØNSKER EN **BÆREDYGTIG BYDEL**
MED FOKUS PÅ **"AFFORDABLE LIVING"**
HER BOR MAN HELLERE **TÆT** END HØJT
– **LEVENDE OG GRØNT ...**

OVERORDNET VISION

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

ET BÆREDYGTIGT BYKVARTER

Et bæredygtigt bykvarter indebærer en bystruktur, der i høj grad helhedstænker byens basale funktioner – affaldssortering, parkeringsløsninger og håndtering af regnvand – men også rummer plads til brugerdrevne initiativer som deleordninger, genbrug, benyttelse af midlertidige arealer eller etablering af grønne fællesfaciliteter.

Det er en forudsætning, at byggeri på Stejlepladsen skal DGNB-certificeres på bygningsniveau til minimum guld.

DE SÆRLIGE KVALITETER

Bådehavnsgade indtager en helt særlig plads i Københavns Sydhavn – hengemt bag Sjællandsbroen og Sydhavnens sluse. Her oplever man den særlige stemning, der ofte opstår i mødet mellem industrikvarter og by – det rationelle, det interimistiske, det funktionelle og friheden.

Det særlige miljø, der er skabt i Bådehavnsgade de senere år, har en meget stor bevågenhed. Miljøet udspringer til dels af stedets landskabelige præmis og til dels af foreningslivets kulturelle kvaliteter. Området er sammensat og præges af lige dele store volumener og Fiskerhavns lave småhuse og individuelle boligbebyggelse.

Tilsammen fremstår området med en bebyggelsesmæssig mangfoldighed, der virker løssluppen, men også sår en bymæssig struktur, som kan samle kvarteret. Kort sagt: Stejlepladsen rummer et enestående potentiale for at være sin egen – organiseret, uorganiseret / planlagt, u-planlagt – dette potentiale skal gribes!

BYKVALITETER

Mødet mellem beboelse, lystbådehavn og småerhverv – i kombination med Kalvebodløbet og Tippens karakterfulde landskab – byder på en unik mulighed for at udvikle Bådehavnsgadeområdet til et nuanceret bykvarter med en bygnings- og oplevelsesmæssig bredde. Samtidig er der høje forventninger til, at disponering af ny bebyggelse kan bidrage til et lavt ressourceforbrug og en bæredygtig livsstil.

Visionen for Stejlepladsen er at favne og videreføre stedets sammensatte karakter, som afsæt for en bæredygtig bydel med fokus på affordable living. Stejlepladsen skal udvikles til at være inviterende og tilgængelig – med sansefulde grønne forbindelser, der binder bebyggelsen sammen og med blå kig og variationsrige mellemrum, der formidler stedets nærhed til selvgroet natur og det rekreative vand. Vi forventer forskudte forløb, der imødegår vindtunneler og skaber et godt mikroklima og plads til udeliv.

AT BO BÆREDYGTIGT VED VANDET

, I BYENS GEMTE BAGLOMME
– ET STENKAST FRA SYDHAVNENS LOKALE LIV OG
DEN KOMMENDE METROFORBINDELSE

– DÉT ER DET ENESTÅENDE
POTENTIALE VED STEJLEPLADSEN ...

Bebyggelsens rum og pladsdannelser skal ikke konkurrere med det åbne Tippen. I kvarteret er byrummene intime, miljøet lokalt og indretningen indbyder til ophold. Her bør man hellere tæt end højt, men med grønne, fællesskabsorienterede pladsdannelser, der skaber genkendelighed, hjemlighed og lokal variation – pladsdannelser der understøtter et aktivt lokalmiljø, med rummelighed til at mødes og dyrke stedets rekreative potentialer.

Vi forestiller os en bebyggelsesplan, hvor bæredygtig arkitektur og frodige, ufriserede kantzoner netop er dét, der gør Stejlepladsen til et meget genkendeligt sted.

BYDELSFELT OG FLEXFELT

Vi ønsker os strukturplanens flexfelt og bydelsfelt udformet, så byggeriet kan fungere som pejlemærker for stedet og give med- og modspil til Fiskerhavns løsslupne og autentiske miljø. Bydelsfeltet skal programmeres med en forplads mod vest og nord og en udadvendt stueetage, der bidrager til et attraktivt og aktivt lokalmiljø. Flexfeltet skal programmeres med enkeltstående eller sammen-

byggede, individuelle boliger i maksimalt 3 etager, med tydelig reference til Fiskerhavns selvbyg.

BOLIGKVALITETER

På Stejlepladsen er boligerne i kontakt med omgivelserne – både stedets naturkvaliteter og det lokale miljø. Vi forestiller os boliger med fokus på lavt energi- og resourceforbrug, men også på genanvendte og sunde materialer. Vi tror, at et varieret udbud af boligtypologier kan bidrage til en varieret beboersammensætning, der vil styrke området sociale sammenhængskraft.

BORGERMØDE – SAMMENFATNING

Den 7. maj 2019 afholdt By & Havn et borgermøde med en åben workshop, hvor borgere, foreninger og organisationer kunne give input til udviklingen af det kommende byggeri på Stejlepladsen. På mødet blev der af en større gruppe af de fremmødte udtrykt modstand mod et kommende byggeri på Stejlepladsen. Mødet havde ca. 100 deltagere og bestod af tre dele.

Første del var en informationsdel, hvor By & Havn og Københavns Kommune fortalte om baggrunden, processen og visionen for byudviklingen på Stejlepladsen, hvorefter der var tid til spørgsmål og kommentarer.

BORGERMØDE 7. MAJ 2019

Med deltagelse af ca. 100 engagerede borgere, repræsentanter for foreninger mv.



Anden del var en workshopdel, hvor deltagerne i temagrupper arbejdede med at give deres bud på, hvad konkurrencedeltagerne bør have fokus på, når de udarbejder deres forslag.

Afslutningsvis var der yderligere tid til dialog i plenum.

By & Havn var i såvel den indledende som afsluttende dialog repræsenteret ved adm. dir. Anne Skovbro, Chef for Planlægning og Bæredygtighed, Rita Justesen og chef for Salg og Udlejning Nicolai Axholm. Københavns Kommune var repræsenteret ved planchef Kenneth Horst Hansen.

På den efterfølgende side 30 vises et uddrag af indleverede kommentarkort fra de fire temaworkshops.

Den fulde opsamling fra de fire temaworkshops og fra dialogen i plenum – samt en liste over samtlige kommentarer, der blev givet på kommentarkort – kan læses i programmets sidste afsnit.



LAV **NOGET, DER IKKE LIGNER ALT DET ANDET**
BYGGERI I KØBENHAVN

LAV **BOTTOM-UP-BYRUM** **DIY.** PLADS TIL MIDLERTIDIGHED

SKAB **DIVERSITET** OG PLADS TIL FORANDRING AF BYGNINGER

LAV BOLIGER DER **IKKE ER HELT FÆRDIGBYGGEDE** (ALMEN+)

BRUG DE **MATERIALER SOM BÅDKLUBBERNE**
BRUGER – MED GENBRUG AF TRÆ, VINDUER OSV.

LAV GRØNNE FÆLLES DYRKNINGS- OG OPHOLDSRUM
- **NYTTEHAVER, HYGGEPLADS, EKSPERIMENTOMRÅDER**

BRUG FORSKELLIGE MATERIALER – **SÅ LIDT BETON SOM MULIGT**

LAV **GRØNNE FACADER, BYG-SELV MULIGHEDER,**
LEVENDE FACADER MED MULIGHED FOR AT ÅBNE/LUKKE)

LAV **LAVE BYGGERIER** MAX 3-4 ETAGER.

GIV **PLADS TIL FORSKELLIGHED** – AFSPEJL KLIENTELLET

LAV IKKE "ONE SIZE FITS ALL" LØSNINGER
- **KVALITETEN LIGGER I MANGFOLDIGHEDEN.**

BYG SMÅT

LAV **BUGTENDE BYGNINGSFACADER,** DER BYDER NATUREN IND

BYG **ALTANER**

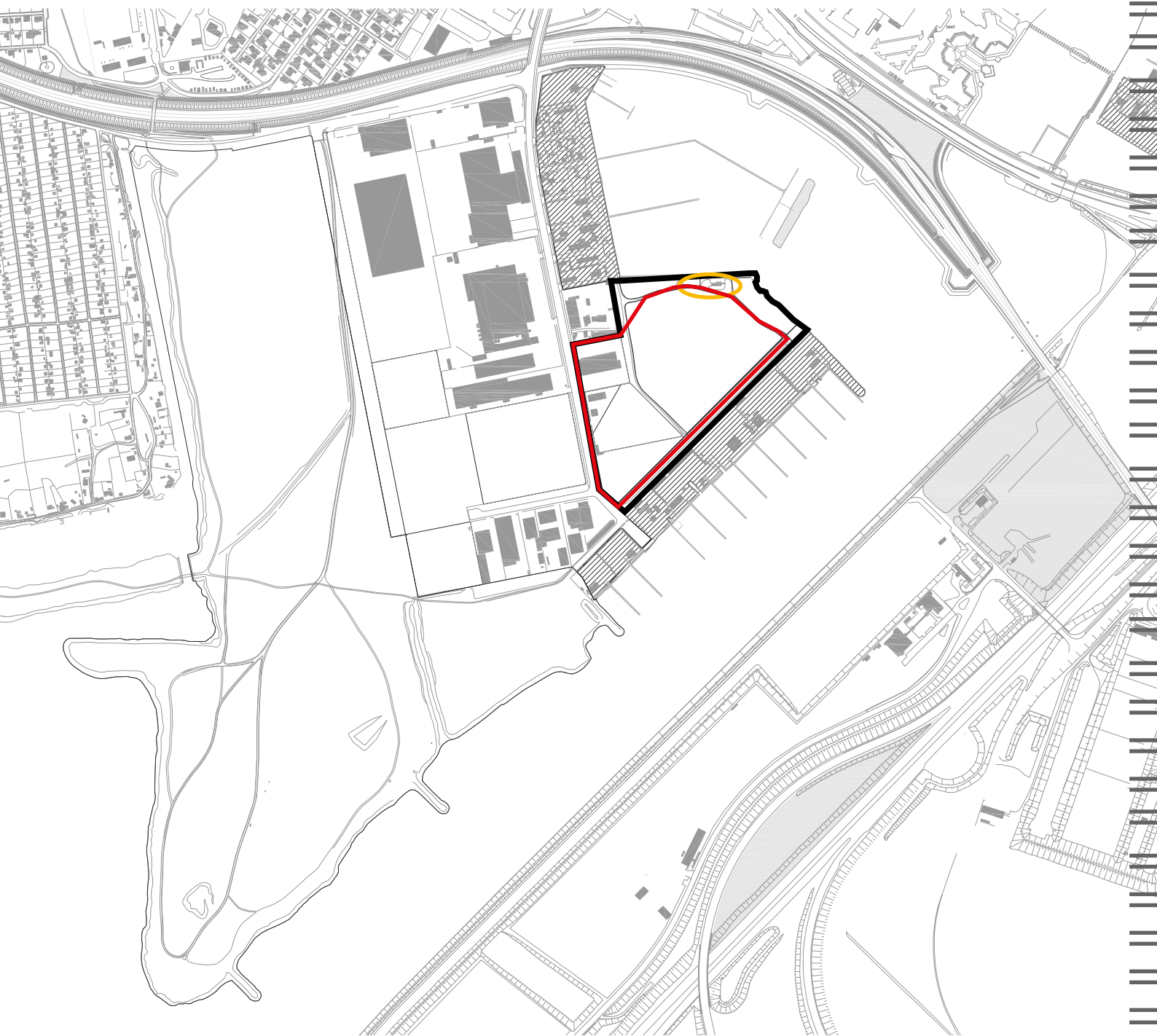




OPGAVE

KONKURRENCEOMRÅDET

- Samlet konkurrenceområde, 51.800 m²
- Byggezone
- Flexfelt



KONKURRENCEOMRÅDETS AFGRÆNSNING

By & Havns areal på ca. 5,2 ha udgør det samlede konkurrenceområde. Området ligger for enden af Bådehavns-gade, 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 Bådehavns-gade.

Konkurrenceområdet er nærmere markeret på Bilag 02, som også angiver hvilket areal, der er udlagt til byggezone. Konkurrenceområdet udenfor bygge-zonen kan bearbejdes landskabeligt som friareal, oplag af bundgarnspæle m.m. Sammen med Bådehavns-gade Vest er konkurren-ceområdet nærmere beskrevet i "Strukturplan 2019 for Bådehavns-gade Syd" (Bilag 03).

// Se Bilag 02, Grundkort.

// Se Bilag 03, Strukturplan for Bådehavns-gade.

RAMME FOR ANLÆGSØKONOMI

Forslags-giver bedes i sin besvarelse tage følgende forud-sætninger om anlægsøkonomi (håndværkerpriser ekskl. moms) i betragtning, idet forurening og ekstrapundering er håndteret særskilt.

• Infrastruktur, veje, pladser samt opgradering af Sejlklubvej, i alt	27 mio. kr.
• Parkering i konstruktion sker i plint-konstruktion, svarende til	8.000 kr. per m ²
• Privat boligbyggeri (som sokkelgrund), svarende til	12.000 kr. per m ²
• Særlige bæredygtighedstiltag	40 mio. kr.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Principper for et gennemgående rationelt byggesystem og metoder til at opnå arkitektonisk variation med dette.
- Sandsynliggørelse af, at anlægsøkonomien kan overholdes.

OVERORDNEDE KRAV OG KVALITETER

Forslagsstiller skal udarbejde en frodig og levende bebyggelsesplan med stor brugsmæssig og identifikationsmæssig værdi for beboere og områdets øvrige brugere. I forhold til den eksisterende kontekst skal Stejlepladsen tænkes som et tæt kvarter, hvor byrum, bygninger og bynatur fremstår sammensatte, og hvor kantzoner og lom-mepladser fremstår mangfoldige og selvgroede. Der vil blive lagt vægt på forslagernes kvalitet set ud fra både rumlige og sociale perspektiver.

OMFANG / KP-KRAV

Stejlepladsen skal udvikles og opføres af et fælles selskab af By & Havn og PFA. 25% af boligerne skal være almene boliger. De resterende boliger forventes udlejet af Selskabet, med mulighed for salg af en mindre andel.

Konkurrenceområde (Stejlepladsen

inklusive tilstødende areal): ca. 51.800 m²

Samlet byggeret

(Bebyggelsesprocent på 140): ca. 72.000 m²

Friareal boliger: 40%

Friareal erhverv: 10%

Friareal i direkte tilknytning til daginstitution: 100%

Pladسدannelser, fællesarealer og arealer forbeholdt gående og cyklende indgår i friarealerne.

Forventet fordeling af etagemeter på anvendelse:

Boligbebyggelse 69.200 m²

Daginstitution 1.800 m²

Fællesskabsfunktioner 1.000 m²

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 konkurren-ceområdet – se side 36,

OPGAVEN

BYSTRUKTUR

BYGGEFELTER

Bådehavns-gade fremstår allerede i dag med en særegen identitet, der udspringer af stedets landskabelige præmis og kulturhistoriske kvaliteter. Strukturplanen griber stedets identitet ved at foreslå tre forskellige typer bygge-felter: Flexfelter, bydelsfelter og øvrige bygge-felter.

Der er placeret et flexfelt langs den østlige kant ved det eksisterende klubhus. Klubhuset der ligger midt i flexfel-tet bevares og dets adgang og faciliteter skal respekteres. Flexfeltet indikerer en kreativ zone, der skal understøtte diversiteten i området og imødekomme den eksisterende bebyggelses eksperimentelle karaktertræk. Flexfeltet skal programmeres med byggeri i maksimalt 3 etager og en bebyggelsesprocent på maks. 100. Byggeri skal frem-stå som enkeltstående eller sammenbygget, individuelle boliger med tydelig reference til Fiskerhavns selvbyg.

Bydelsfeltet er placeret langs Bådehavns-gade og skal programmeres med en reduceret højde/tæthed, der for-midler overgangen fra de 2½ etage i andelsboligforenin-gerne og det kommende etagebyggeri. Overgangen skal understreges af en mindre pladsdannelse mod Både-

havns-gade og en grøn passage mod nord. Bydelsfeltet skal huse Stejlepladsens daginstitution, samt dennes til-knyttede friareal og kan derudover programmeres med fællesfunktioner og/eller et mindre antal boliger.

Til det i strukturplanen udpegede flexfelt og bydelsfelt er der afsat en særlig pulje til bæredygtige tiltag. Der er en forventning om, at de udpegede felter skal udvikles i samarbejde med Lendager Group som proces- og bære-dygtighedskonsulent.

Der er en forventning om, at de almene boliger fremtræ-der som en integreret del af det samlede projekt for Stej-lepladsen. De almene boliger placeres i to bygge-felter langs Bådehavns-gade og/eller Sejlklubvej, således at de kan udbygges selvstændigt, uafhængig af opførelsen af de private udlejningsboliger.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan der i bebyggelsesplanen kan arbejdes med en differentieret tæthed og skala, så bebyggelsen får en lokal variation.
- Hvordan der skabes nærhed og intimitet i kontrast til havneløbet og det åbne landskab på Sydhavnstippen.
- Hvordan bygge-felterne kan disponeres, så der både kan udvikles stræder, pladsdannelser og rekreative, grønne rum.
- Hvor og hvordan en p-kælder, samt terrænparkering på Sejlklubvej indpasses i planen.
- Udformning af flex- og bydelsfelt.
- Placering af en daginstitution i bydelsfeltet.

BY- OG GADERUM

Bebyggelsens pladsdannelser og cirkulationsrum skal afspejle et klart hierarki, med tydelige overgange mellem private og offentlige zoner. Plads- og gaderum skal være trygge og overskuelige at færdes i, og det forventes, at uderum indrettes markant grønne. Byrum og udearealer skal indfri forventningerne om en bydel, der kan danne platform for samskabelse, så beboere kan møde hinan-den og udbygge Stejlepladsen både fysisk og socialt.

VI ØNSKER
AT PLADSDANNELSER OG
CIRKULATIONS-RUM DANNER
ET KLART **HIERARKI**

VI ØNSKER EN SÆRLIG PRIORITERING AF BLØDE TRAFIKANTER OG CYKLENDE

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvilke muligheder, der er for at udforme gaderum, så de både fungerer som forbindelsesårer og som grønne opholdsrum.
- Hvordan bynatur kan gøre byrum attraktive hele året rundt.

BYENS KANT

Stejlepladsen defineres af 4 kanter. Disse er ikke beskrevet detaljeret i Strukturplanen, men er afgørende for, hvordan man bygger mod fx Sejlklubberne, Fiskerhavnen, industribygningerne og mod indsejlingen. Dette særkende ønskes bearbejdet i overgangen mellem by og vand – bl.a. i form af udkig og forbindelser, så kantens kvaliteter trækkes ind i området, samtidig med at Natura 2000-området respekteres ved at forblive uberørt. Sydhavnstipens selvgroede natur ses som inspiration for områdets grønne profil. Etableringen af bynaturen skal ske med vægt på kvalitet, et lavt plejeniveau og gerne tage udgangspunkt i de hjemmehørende plantearter, der allerede findes i området og på Sydhavnstippen.

Stejlepladsen ligger eksponeret for den mest fremherskende vindretning fra vest/sydvest. Bygninger og beplantning skal sikre, at vindpåvirkningen bliver mindsket, så ophold på pladser og veje bliver behageligt.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan bebyggelsesplan og bygninger kan sikre, at opholdsarealer på alle niveauer – fra altaner til byrum – er disponeret med hensyntagen til vind og sol m.m.
- Hvordan bebyggelsesplanen udformes, så der er sammenhæng med og udsigt til vand.
- Hvordan natur- og beplantning kan bidrage til et godt mikroklima i kvarteret.
- Hvordan balancen mellem det offentlige og det private udfoldes langs bykanten mod vandet

REKREATIVE FÆLLESSKABER

De sociale fællesskaber, der eksisterer i forbindelse med sejlklubberne og Sydhavnstippen, samt i Fiskerhavnen,

kan være en inspiration til, hvordan rummelighed og sam eksistens kan udfolde sig på kvarterets offentlige arealer.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan bebyggelsesplanen kan opfylde de konkrete friarealkrav.
- Hvilke muligheder, der er for – gennem indretningen af bebyggelsens arealer – at tilgodese visionen om et levende kvarter med plads til både privathed og fællesskaber.
- Hvordan pladser og offentlige områder kan give opholdskvalitet for en bred målgruppe og bidrage til liv og mangfoldighed i bydelen.

TRAFIKSTRUKTUR

Projektområdet kobler sig på det eksisterende trafiknet langs Bådehavngade og Sejlklubvej, hvor særligt Bådehavngade vil være områdets primære adgangsvej.

Området vil om få år betjenes med metro ved Sluseholmen og Mozarts Plads med en gang/cykelafstand på henholdsvis 1000 og 1600 m fra området.

Bebyggelsen indrettes med gode cykelforbindelser og med boligveje med begrænset kørsel og lav hastighed, samt mulighed for at indrette og benytte gaderummene med et rekreativt fokus. Udformningen af interne veje skal ske under hensyntagen til standardmål for vejbredder, svarende til at ensrettede lokalveje har en kørebane på 3,5 m og dobbeltrettede på 5,5 m. Arealer forbeholdt fodgængere skal have en minimumsbredde på 2 m i kvarteret og 2,5 m langs Bådehavngade og Sejlklubvej.

Der skal være mulighed for kørsel i nødvendigt omfang med redningskøretøjer, flyttebiler, affaldshåndtering og lignende på op til 12 m. Vejstrukturen skal planlægges således, at det er muligt for en renovationsbil at betjene området uden bakkemanøvre.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan bykvarteret kobles til de eksisterende gader

VI ØNSKER
AT BEBYGGELSESPLANEN TILGODESER
DE HELT SÆRLIGE KVALITETER
LANGS **KONKURRENCE-
GRUNDENS KANT**

og tilstødende forbindelsesmuligheder, med fokus på at bløde trafikanter favoriseres

- Kvarterets veje som grønne opholdsrum.
- Flexibilitet i vejprofilerne.
- Hvordan stier og veje er med til at strukturere bebyggelsen
- Hvordan kvarterets adgangsgivende veje og stier udføres, så de opfylder kravene for tilgængelighed.

PARKERING

Bebyggelsesplanen skal anvise, hvordan der kan etableres parkering, med ca. 100 bilparkeringspladser i p-kælder og ca. 75 parkeringspladser langs Sejlklubvejs nordvestlige side. Det ønskes illustreret, hvorledes det resterende areal langs Sejlklubvej kan udnyttes bedst muligt til rekreative formål under forudsætning af, at den sydlige side af Sejlklubvej bibeholdes til parkering for sejlklubberne.

Den resterende parkering skal etableres uden for projektområdet og er ikke del af konkurrencen.

Udover bilparkering skal der vises cykelparkering svarende til 3 cykelstativer pr. 100m² boligbyggeri, heraf mindst 1 til ladcykel pr. 500m². For institutionen skal der etableres afsætningspladser til 21 cykler, samt 7 til pladskrævende cykler til forældre og 17 cykel pladser til ansatte. Mindst 50% af cykelparkeringen skal integreres i stueetager / kælder eller på anden vis overdækkes på terræn. Bebyggelsesplanen skal anvise, hvor cykelparkering placeres på bolignære udearealer.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Terrænparkering langs Sejlklubvejs nordvestlige side.
- Placering og adgang til p-kælder.
- Lokalisering af 4 afsætningspladser langs Bådehavns-gade til daginstitution.
- Placering af 4 almindelige handicap p-pladser og 4 handicap p-pladser til kassevogn.
- Hvordan cykelparkering placeres og udformes så områdets cykelparkeringskrav opfyldes.

STEMNINGER
fra området.





STEMNINGER
fra området.



OPGAVEN

BYGNINGER

BYGNINGER

Forslaget skal rumme principper for en arkitektonisk variation, som indskriver sig i det samlede Bådehavngademiljø med både større og mindre byggeri. Forslaget skal vise, at de foreslåede volumener egner sig til indretning med attraktive boliger, ved at eksemplificere og konkretisere disponering og udformning af bygninger og boliger.

Boligbebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på maksimalt 24 m inklusiv tagopbygninger og teknik. Eventuel bebyggelse uden direkte kørende vejadgang kan ikke opføres i en højde, der kræver tilkørselsveje og brandredningsareal for drejestiger. Den maksimale husdybde er 12 m for etagebyggeri og 10 m for rækkehuse.

Til boliger skal der standardmæssigt afsættes areal til fællesfaciliteter. Arealet beregnes som en del af det samlede boligareal i kvarteret og kan udlægges som én samlet enhed eller som flere mindre enheder, der kan rumme faciliteter, der understøtter fællesskabet og identiteten for bebyggelsen – som fx væksthuse, værksteder og lokale forsamlingsrum, gæsteboliger m.m.

ARKITEKTUR

Ny bebyggelse på Stejlepladsen skal rumme en arkitektonisk variation, som både indfanger og giver modspil til stedets eksisterende miljø af selvbyg, genbrug og træbyggeri. De arkitektoniske principper skal sikre moderne boligkvaliteter og oplevelsesrige byrum, der på enkel men tydelig vis favner stedets entreprenørskab og stemning af "fristed".

Udgangspunktet for den fremtidige arkitektur på Stejlepladsen skal være en bevidst brug af naturlige, genbrugte eller ressourcenevenlige materialer. For bedst muligt at kunne indfri visionen om affordable living skal den arkitektoniske variation realiseres med et rationelt og standardiseret konstruktionsprincip, hvor forskydninger i bygningskroppe, spring og porthuller er nøje integreret.

Deltagerne opfordres til at illustrere, hvordan der i dele af bebyggelsen kan arbejdes med indgange, adgangsveje, balkonmotiv og/eller svalegange for at understøtte ønsket om fællesskaber og samtidig øge kvaliteten af særligt de mindre boliger. Der kan kun foreslås altangange, hvis det bidrager til fællesskab, ikke placeres på gadesiden og der er sket en grundig arkitektonisk bearbejdning som sikrer, at altangangene bidrager positivt til arkitektur, boligkvalitet og byliv.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan arkitektoniske virkemidler kan skabe variation og samtidig tilbyde kvalitet i boligerne.
- Hvordan disponering af bebyggelsen kan bidrage til lavt energi- og ressourceforbrug.
- Hvordan arkitektoniske variation realiseres med et rationelt og standardiseret konstruktionsprincip.
- Hvordan der i dele af bebyggelsen kan arbejdes med indgange, adgangsveje m.m. for at understøtte ønsket om fællesskaber og samtidig øge kvaliteten af særligt de mindre boliger.

VI ØNSKER
AT DEN NYE BEBYGGELSE
BÅDE **INDFANGER**
OG GIVER ARKITEKTONISK
MODSPIL TIL DET
EKSISTERENDE **MILJØ**

DAGSLYS OG UDSIGT

Dagslyskvalitet og udsigt er vigtige i alle boligbebyggelser. I Stejlepladsen får det en særlig betydning på grund af kvarterets beliggenhed med udsyn til Fiskerhavnen og Kalvebodløbet.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan bebyggelsesplanen kan sikre, at en af kvarterets store kvaliteter – udsigten til natur og vand – kommer flest mulige boliger til gode.
- Hvordan der i bebyggelsesplanen arbejdes med både at skabe dagslys inde i boligerne og samtidig mest mulig sol på opholdsarealerne.

BOLIGTYPER OG BOLIGSTØRRELSER

Bebyggelsen skal tilbyde en vifte af bygnings- og boligtypologier, som kan opfylde behovet for forskellige husstandsstørrelser og beboersammensætninger. For nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit.

Der ønskes på Stejlepladsen inklusive tilstødende areal, en udpræget andel af mindre boliger, bl.a. for at understøtte visionen om affordable living / "betalbare" boliger. Udskriver forventer således ca. ½ af boligetagearealet udlagt til private udlejningsboliger med 65 m² i gennemsnit (ca. 530 boliger). Den anden halvdel af boligetagearealet ønskes udlagt ligeligt til almene boliger med 95 m² i gennemsnit (ca. 180 boliger) og til private udlejningsboliger med 95 m² i gennemsnit (ca. 180 boliger).

Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Dog må ungdomsboliger have et bruttoetageareal ned til 25 m². Boliger i bebyggelse med bofællesskaber skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Bofællesskabers fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan forskellige boligtyper kan understøtte arkitektonisk variation.
- Hvordan bebyggelsen kan indfri ønsket om boliger med individuelt præg.
- En variation af boligtypologier, som kan bidrage til en blandet beboer sammensætning.
- Principielle etageplaner i 1:200, der som minimum eksemplificerer boliger med bruttoetageareal på 95 m², 65 m², samt ungdomsboliger.

ADGANG OG KANTZONER

Overgangen fra det offentlige gaderum til bebyggelserne skal have særlig opmærksomhed. De bolignære arealer skal programmeres tydeligt, eksempelvis som semiprivate nærarealer, samt helt private altaner og terrasser. Kantzonen er en zone, der kan variere i bredden fra smal siddeflade til forhavestørrelse. Kantzonen skal udformes, så bebyggelsens indgange bliver tydelige, så køreareal bliver mindst muligt og så der opstår attraktive opholdsarealer.

Det skal derudover skitseres, hvordan der skabes synergi mellem boliger og udearealer og samtidig tages højde for et rimeligt privatliv på altaner og private terrasser.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan kantzonebegrebet kan tænkes i den specifikke kontekst på Stejlepladsen.

OPGAVEN

LANDSKAB

LANDSKAB

Stejlepladsen er karakteriseret ved at være en grund på gammel opfyld. For at håndtere eventuel jordforurening og samtidig planlægge projektområdet med den nødvendige sikring mod fremtidige klimascenarier, skal Stejlepladsens landskabsbearbejdning tage udgangspunkt i en gennemsnitlig påfyldning af ca. 1 m ren jord i byggezone.

Der ønskes en detaljeret landskabsplan for hele konkurrenceområdet, som tager stilling til adgangsforhold, tilgængelighed, afvanding og overgang til eksisterende naboarealer, samtidig med at eksisterende bolværkskanter og kystlinje fastholdes.

Der skal i den landskabelige bearbejdning lægges vægt på både rumlige aspekter og stedspecifik natur, der bidrager til biodiversitet. Den landskabelige bearbejdning af konkurrenceområdet forudsætter, at byggeriets ind-/opgange holdes i minimum kote +2,8.

Landskabsprojektet skal indarbejde etablering af en p-kælder. P-kælderen kan med fordel placeres under bydelsfelt, nærmest Bådehavnsgade.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Den landskabelige udformning ved en gennemsnitlig påfyldning af 1 m ren jord i byggezone, under forudsætning af, at eksisterende bolværkskanter og kystlinje fastholdes.
- En koteret landsskabsplan, hvor vejadgang, stier, pladser samt adgange til opgange og parkeringskælder fremgår.

REGNVANDSHÅNDTERING

Regnvand skal ses som en ressource, der håndteres i et separat system fra spildevandshåndteringen. Der skal udtænkes et regnvandshåndteringskoncept for området, hvor regnvandet er et funktionelt og rekreativt element. Der er en forventning om, at overfladevand udledes til recipient. Regnvand fra trafikerede områder skal renses inden det kan ledes til recipient.

Deltagerne skal blandt andet vise

- Håndtering af hverdagsregn (LAR), herunder hvordan regnvandet kan anvendes som en ressource og have en funktion i området.
- Et princip for håndtering af skybrud, eksempelvis ved at veje udformes med v-profil m.m.

GEOTEKNIK OG FORURENING

Jordforholdene i Bådehavnsgade præges af opfyld og forurening, hvilket principielt forudsætter pælefundering af byggeriet.

FORSYNING

Det forventes at Stejlepladsen tilsluttes Københavns fjernvarmesystem, hvor hovedforsyningsledninger er lokaliseret i Bådehavnsgade. Det står derudover forslagsstiller frit at foreslå supplerende ressourcebesparende løsninger og løsninger med vedvarende energi for at fremtidssikre bykvarteret.

VI ØNSKER
EN LANDSKABSPLAN MED
EN VELOVERVEJET **OVERGANG**
TIL EKSISTERENDE NABOAREALER

GENERELLE KRAV TIL BÆREDYGTIGHED

Selskabets strategi for bæredygtighed tager afsæt i fire hovedtemaer inden for bæredygtighed, hvor der sker særligt store forandringer i disse år, og hvor det vurderes, at selskabet har størst mulighed for at bidrage positivt:

- Energieffektive Bygninger.
- Bynatur (klimasikring, biodiversitet og rekreative tilbud).
- Ressourceeffektivitet.
- Fællesskaber og Byliv.

Hovedtemaerne relaterer sig til en række af FN's verdensmål.

På Stejlepladsen efterspørges en holistisk tilgang til bæredygtighed og det er ambitionen, at bebyggelsen skal DGNB-certificeres på bygningsniveau til minimum guld. Bebyggelsesplanen skal derfor leve op til et bredt spekter af både miljømæssige, tekniske, sociale, økonomiske og procesmæssige bæredygtighedsparametre. I den forbindelse ønskes et særligt fokus på følgende forhold:

Energieffektive Bygninger

Det er vigtigt, at effektivitet i bydelens forsyninger indtænkes i bebyggelse og infrastruktur allerede i planfasen, bl.a. gennem optimering af bygningsvolumenernes indbyrdes placering, orientering og geometri. Der skal arbejdes med en bebyggelsesstruktur, der maksimerer brug af dagslys.

VI ØNSKER
AT STEJLEPLADSENS
BYGGERI SOM
MINIMUM KAN
DGNB CERTIFICERES
TIL NIVEAU GULD

Bynatur

For at sikre en bæredygtig byudvikling med en effektiv arealanvendelse – og som kontrast til Kalvebodløbet og det åbne Tippen – skal Stejlepladsen generelt tænkes som en tæt og intim by, hvor byrum, bygninger og bynatur indgår i en dynamisk synergi. Der vil blive lagt vægt på både biodiversitet, anvendelsesmuligheder og rumlige aspekter af kvarterets grønne friarealer. "Biodiversitet" skal i denne sammenhæng måles på brug af hjemmehørende, lokalt forekommende arter i beplantningen, og på i hvilken grad områdets beplantning og strukturer efterfølgende tiltrækker og giver plads til vildtlevende dyr og planter.

Ressourceeffektivitet

Bydelen skal have fokus på ressourceeffektivitet og på, hvordan den indlejrede energi kan reduceres i bebyggelsen ved at præsentere innovative løsninger med genanvendte byggematerialer og ved at anvende ressourcevenlige materialer i konstruktion og facader. Der ønskes derudover æstetiske, brugervenlige løsninger, der fremmer affaldssortering i området – gerne i samspil med Bådehavnsgades decentral.

Fællesskaber og byliv

Det er afgørende, at Stejlepladsen udvikles med øje for fællesskab – både det brede naboskab og det nære fællesskab. Det kræver, at forslagsstiller italesætter de sociale synergier, der opstår ved overlap og samlokalisering af forskellige programmer, brugere og borgere i de offentlige rum.

Der skal fokuseres på det liv, der foregår i og mellem bygningerne ved at skabe forudsætninger for et levende hverdagsfællesskab med mange anledninger til at mødes og opholde sig i kvarteret.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Projektets bæredygtighedsstrategi i bred forstand, herunder stillingtagen til de centrale bæredygtighedstemaer i DGNB-systemet og de fire fokusområder som beskrevet ovenfor.

AFFALDSHÅNDTERING / RESSOURCECENTER

Stejlepladsen skal bidrage til opfyldelse af Københavns Kommunes genanvendelsespolitik, hvor affald bør ses som en ressource. Deltagerne skal fremkomme med et kvalificeret bud på en eller flere løsninger for affaldshåndtering, hvor der er taget højde for kommunens krav om sorteringsfraktioner, afstandskrav, trafikale / infrastrukturelle konsekvenser, bæredygtighedsaspekter samt anlægs- og driftsøkonomi.

Da udskriver er bevidst om opgavens kompleksitet forventes ovennævnte bud vist som principiel løsning, hvor deltagerne bl.a. afsætter plads/udpeger områder til affaldshåndtering.

// Se iverigt Bilag 05, Tømmelfingerregler for affaldssortering.

TEKNIK (transformer mv)

Placering og omfang af tekniske anlæg giver erfaringsmæssigt betydelige udfordringer ved anlæg af byrum og grønne bolignære arealer. Tekniske anlæg såsom transformerstationer forudsættes begrønnet og indtegnet i bebyggelsesplanen, og om muligt placeret, så de integreres i det offentlige rum.

STØJ

Nær Stejlepladsen befinder der sig en række støjklender, som skal håndteres i en fremtidig udvikling. Det handler både om trafikstøj, virksomhedsstøj, samt støj fra skydebane. Støj fra banetracéet overskrider ifølge Miljøstyrelsens kortlægning ikke grænseværdierne for jernbanestøj ved Stejlepladsen.

Virksomhedsstøj

I forbindelse med udvikling af hele Bådehavngadeområdet er der en forventning om, at langt hovedparten af grundejerne i området vil ændre deres driftstider eller afslutte deres støjende aktivitet. Såfremt støjbelastningen fra en eller flere af de pågældende virksomheder ikke reduceres fremover, skal der etableres støjafskær-

mende foranstaltninger/randbebyggelse mod de støjende erhvervsbebyggelser mod vest og sydøst. Det skal i forbindelse med støj fra naboarealer afklares, i hvilken takt Bådehavngade i fremtiden forventes at blive udviklet.

Vejtrafikstøj

Vejtrafikstøjen fra Sjællandsbroen, Centrumforbindelsen og Amagermotorvejen påvirker området. Beregningerne indikerer, at det kun er på den sydlige del af Stejlepladsen, at støjgrænsen på 58 dB forventes overskredet. Støjbidraget fra den fremtidige trafik på Bådehavngade kan medføre, at den samlede trafikstøjbelastning tæt op ad Bådehavngade overskrider støjgrænsen på maksimalt 58 dB.

Anden støj

Mulige udfordringer med støj på Amager afventer endelig bebyggelsesplan.

Deltagerne skal blandt andet vise:

- Hvordan bebyggelse og småbygninger kan skærme Stejlepladsens friarealer mod støj.



KONKURRENCE
BETINGELSER

KONKURRENCEUDSKRIVER OG -FORM

Konkurrencen er udskrevet med tre deltagere. De tre konkurrencedeltagere udarbejder forslag på baggrund af konkurrencegrundlaget. Forslagene vil blive vurderet af en bedømmelseskommité, udpeget af bygherre. Der vil indgå en separat midtvejs gennemgang og en separat slutpræsentation.

Konkurrencens sprog er dansk. Kontrakt-, forhandlings- og arbejds sproget ved gennemførelsen af den udbudte opgave vil være dansk.

DELTAGERE

Følgende tre teams er indbudt:

Team 1:

ARKITEMA ARCHITECTS A/S og COWI A/S.

Team 2:

CHRISTENSEN & CO. ARKITEKTER A/S

med Urban Creators Aps, Urban Power Aps og MOE A/S som underrådgivere.

Team 3:

NORD ARCHITECTS A/S

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

DOMMERKOMITÉ

Michael Soetmann, udviklings- og salgsdirektør,
By & Havn

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

Mikael Fogemann, chief portfolio manager, PFA
Anders Lendager, proceskonsulent

Fagdommere oplyses senere.

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

Dommerkomitéen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere.

KONKURRENCE BETINGELSER

KONKURRENCENS SEKRETÆR

Christian Dalsdorf, By & Havn, Planlægning & Bæredygtighed.

KONKURRENCEMATERIALE

Konkurrencematerialet består af dette program med nedenstående bilag samt eventuelle rettelsesblade og andre meddelelser til de konkurrerende, herunder spørgsmål og svar jf. næste pkt.

- 01 Konkurrenceprogram, PDF.
- 02 Grundkort.
- 03 Strukturplanen for Bådehavnsgade.
- 04 Luftfotografier.
- 05 Tommelfingerregler for affaldssortering.
- 06 Kort med stormflodsmarkering.
- 07 Vision, proces og bæredygtighedstiltag (LG Group).

Bilagene findes digitalt på By & Havns projektweb.

SPØRGSMÅL

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen må kun stilles skriftligt til konkurrencens sekretær. Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges for konkurrenceudskriveren. De indkomne spørgsmål vil så vidt muligt blive besvaret løbende. Sidste frist for spørgsmål er den **24. september 2019**.

MIDTVEJSGENNEMGANG

Midtvejs gennemgangen afholdes den **24. september 2019** hos By & Havn og vil vare ca. 1 time og 45 minutter. Nærmere tidsplan vil blive oplyst på mail. Gennemgangen skal give mulighed for at forventningsafstemme og stille spørgsmål til bygherre tidligt i forløbet. Der stilles således ikke formelle krav til det materiale/skitser som deltagerne ønsker at gennemgå ved midtvejs gennemgangen. Der er dog en forventning om, at der på mødet vil blive talt om principiel disponering af volumen i byggezone.

KONKURRENCEFORSLAGETS OMFANG

PLANCHER

1. Bebyggelsesplan, mål 1:1.000
Bebyggelsesplanen skal sammenfatte og udfolde udskrivners vision og ide og besvare de krav og ønsker, der er formuleret i konkurrenceopgaven.
2. Planudsnit, udvalgte snit og opstalter i mål 1:200
Bebyggelsesplanen suppleres med tre planudsnit samt snit og opstalter i relevant omfang, som skal vise sammenhængen mellem bebyggelsens stueetage og det omgivende byrum/landskab.

Planudsnit, snit og opstalter kan derudover belyse principielle etageplaner, bebyggelsestyper, bebyggelseskarakterer, materialevalg, muligheder for byliv, variationsmuligheder m.m.

3. Perspektiver, vignetter, diagrammer og andre rumlige illustrationer, der understøtter forslaget, herunder bl.a. viser:
 - Principdiagrammer for håndtering af vind- og solforhold.
 - Trafikflow opdelt i lette og motoriserede trafikanter.
 - Parkeringsdiagram med angivelse af p-pladser og principielle afstande.
 - Princip for brand.
 - Diagram for regnvandsafledning.
 - Princip for dagrenovation.
 - Hvorledes udbygningstakt er tænkt, herunder placering af de almene boliger.
4. Til supplement af tegningsmaterialet en kortfattet tekst, der bl.a. beskriver bebyggelsesplanens idégrundlag, herunder bæredygtighed, parkering, brandredningsarealer og affaldshåndtering.

FORSLAGSHÆFTER

1-4 gengives i et A3-hæfte, der maksimalt må bestå af 20 ark ekskl. omslag. A3-hæftet skal indeholde:

- a. En beskrivende tekst
- b. Alle planchernes illustrationer
- c. Arealskema / opgørelse over arealer på byggeri i etagemeter, fordeling af boligstørrelser, friarealer, fordeling af p-pladser m.m.
- d. Bebyggelsesplantegning i A3-hæftet skal angives i målestoksforhold 1:2000 med nordpil.

Illustrationerne skal have en grafisk kvalitet, der egner sig til gengivelse i dommerkomitéens betænkning og er egnet til reproduktion.

A3-hæftet indleveres i 15 eksemplarer.

USB-STIK INDEHOLDENDE

- Pdf af A3-hæftet i høj og lav opløsning.
- Dwg af bebyggelsesplanen som enkel stregtegning, hvor arealer er gjort op i runde tal, som supplement til arealskema.
- Samtlige væsentlige illustrationer fra forslaget med henblik på gengivelse i dommerkomitéens betænkning. Illustrationerne bedes afleveret som enkeltfiler i højopløselig pdf-, eps-, tif- eller jpg-format.

USB-stikket mærkes 'Digitale illustrationer'.

Det understreges, at tegninger og andet forslagsmateriale ud over ovennævnte ikke vil blive optaget til bedømmelse.

Modeller modtages ikke.

Der må kun indleveres ét forslag fra hver af de indbudte deltagerteams.

ENDELIG PRÆSENTATION

Forslag skal præsenteres i deres endelige udgave den **29. oktober 2019** hos By & Havn. Nærmere tidsplan vil blive oplyst ved senere lejlighed.

BEDØMMELSESKRITERIER

Forslagene vil blive bedømt 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 lægges 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

Alle konkurrencedeltagere, som afleverer et gennemarbejdet forslag, modtager et vederlag på DKK 300.000. Beløbet, der er ekskl. moms, kommer til udbetaling umiddelbart efter bedømmelsens afslutning.

Dommerkomiteen forbeholder sig ret til at udpege to vindere, der efterfølgende går videre i en forhandling med Selskabet. Forhandlingerne vil primært omhandle en viderebearbejdning af forslagene efter anvisninger fra dommerkomiteen. Forhandlingerne har til formål at udpege en endelige vinder af konkurrencen. De deltagere, der afslutter forhandlingerne med et konditionsmæssigt tilbud, modtager et vederlag på DKK 150.000 ekskl. moms.

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET

Bedømmelsen forventes afsluttet november 2019, og offentliggørelsen er planlagt til at finde sted hos By & Havn umiddelbart efter.

RETTIGHEDER

Ejendomsretten, herunder brugsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til

et konkurrenceforslag forbliver dog altid hos forslagsstilleren. By & Havn har ret til at publicere de indkomne forslag. Ved publiceringen vil forslagsstillernes navne blive oplyst.

FORSIKRING

Forslagene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerne opbevarer originaler af det indleverede materiale.

EFTERFØLGENDE RÅDGIVEROPGAVE

Det er Selskabets hensigt, at den endelige vinder af konkurrencen tildeles en rådgivningsopgave i forlængelse af konkurrencen. Rådgivningsopgaven vil bestå i en kvalificering af bebyggelsesplanen til et niveau, der gør det muligt for Københavns Kommune at udarbejde en lokalplan. Den endelige vinder vil i den efterfølgende planproces fungere som rådgiver for Selskabet.



BILAG
BORGGERDIALOG

OPSAMLING FRA BORGERMØDE

By & Havn har som omtalt på side 29 den 7. maj 2019 afholdt et borgermøde med henblik på at give borgere med interesse for udviklingen af Stejlepladsen mulighed for at komme med bemærkninger og forslag.

Kommunikationsfirmaet Andel har som rådgivere for konkurrenceudskriverne gennemført borgermødet. På de følgende sider præsenteres Andels opsamling fra borgermødet.

A group of people, mostly women, are gathered for a public meeting. Many are holding flags on poles. In the background, a poster is visible with the text 'KALDER' and a portrait of a man. The scene is overlaid with a semi-transparent blue filter.

BORGERMØDE OM STEJLEPLADSEN

AFHOLDT AF BY & HAVN
DEN 7. MAJ 2019

andel

INDHOLD

Introduktion

Sydhavnen og Stejlepladsen

Sameksistens og fællesskaber

Trafik og forbindelser

Bygninger og byrum

Dialog i plenum

Introduktion

I efteråret 2019 gennemfører By & Havn en tværfaglig konkurrence om en bebyggelsesplan for den kommende bebyggelse på Stejlepladsen i Sydhavnen.

Den 7. maj 2019 afholdt By & Havn et borgermøde med en åben workshop, hvor borgere, foreninger og organisationer kunne give input til udviklingen af den kommende bebyggelsesplan. Mødet havde ca. 100 deltagere.

Mødet bestod af tre dele. Først en informationsdel, hvor By & Havn og Københavns Kommune fortalte om baggrunden, processen og visionen for byudviklingen på Stejlepladsen, hvorefter der var tid til spørgsmål og kommentarer.

Dernæst en workshopdel, hvor deltagerne arbejdede i temagrupper med at give deres bud på, hvad konkurrencedeltagerne bør have fokus på, når de udarbejder deres forslag.

Afslutningsvis var der yderligere tid til dialog i plenum. By & Havn var i såvel den indledende som afsluttende dialog repræsenteret ved adm. dir. Anne Skovbro, Chef for Planlægning og Bæredygtighed, Rita Justesen og chef for Salg og Udlejning Nicolai Axholm. Københavns Kommune var repræsenteret ved planchef Kenneth Horst Hansen.

Denne opsamling beskriver først hovedlinjerne fra de fire temaworkshops og derefter hovedlinjerne fra dialogen i plenum. Opsamlingen fra de fire temaworkshops rummer også en liste over samtlige kommentarer, der blev givet på kommentarkort som afsæt for diskussionerne.

Workshoppen

Workshoppen havde en varighed af 45 minutter. Deltagerne arbejdede i grupper med nedenstående temaer.

Stejlepladsen og Sydhavnen

Hvordan ser vi udviklingen af arealerne omkring Stejlepladsen? Hvad mener du ellers er vigtigt at diskutere i forhold til udviklingsprocessen?

Sameksistens og fællesskaber

Hvordan skaber vi et kvarter med stærke fællesskaber og positiv sameksistens mellem forskellige brugere, aktiviteter og kulturer?

Trafik og forbindelser

Hvordan skaber vi gode vej- og stiforbindelser rundt i området med øje for fodgængere, cyklister og bilister? Og hvordan skaber vi gode forbindelser til havnen og de grønne områder?

Bygninger og byrum

Hvordan bygger vi et bykvarter, der er klimavenligt og ressourcebevidst, og hvor bebyggelsen forholder sig til stedets særlige karakter og kvaliteter?

Gruppernes arbejde var struktureret sådan, at deltagerne først fik et par minutter til at komme med deres bud på, hvad konkurrencedeltagerne bør have fokus på i udarbejdelsen af deres forslag. Deltagerne noterede disse bud på kommentarkort, blev der blev placeret på en stor fokusskive. Derefter faciliterede gruppens moderator fra By & Havn eller Andel en fælles diskussion med afsæt i de individuelle input.



TEMA

STEJLEPLADSEN OG SYDHAVNEN

Hvordan ser vi udviklingen af arealerne omkring Stejlepladsen? Hvad mener du ellers er vigtigt at diskutere i forhold til udviklingsprocessen?



Hovedlinjer fra gruppens diskussioner

Temagruppen havde omkring 20-30 deltagere og var således langt den største. Deltagernes holdning var, at der ikke bør bygges på Stejlepladsen, og at man bør se på området som helhed for at afsøge andre muligheder for at bygge nyt. Med dette som afsæt blev der diskuteret en række specifikke temaer.

Variation og bebyggelsesprocent

Den planlagte bebyggelsesprocent blev betragtet som værende for høj, og der blev sat spørgsmålstejn ved mulighederne for at skabe en varieret bebyggelse, når der skal bygges så meget på grunden. Der blev efterlyst visualiseringer af byggeriets højde for at give et konkret billede af, hvor meget byggeriet vil fylde og hvor meget rum der er for at skabe variationer i højde og tæthed.

Se på andre muligheder i området

Det blev foreslået, at man ser på andre muligheder for at bygge i området end Stejlepladsen. Her var der særligt fokus på Bådehavnsgade Vest. Også her talte man om at bygge med en væsentligt lavere bebyggelsesprocent, hvor tallet 40% bl.a. blev fremhævet. Der blev rejst ønske om fredning af hele Tippen og at naturen på Tippen og Stejlepladsen bevares.

Eksperimenterende byggeri

Der blev udtrykt skepsis overfor tanken om at bebyggelsen på Stejlepladsen skal rumme felter for eksperimenterende byggeri. I stedet blev der efterspurgt en generelt set eksperimenterende bebyggelse, sådan at det ikke kun er enkelte steder at man bygger anderledes. Der var ønske om at afprøve forskellige former for eksperimenterende byggeri bl.a. selvbyg og færdigbyg, hvor beboerne selv gør byggeriet færdigt. Der blev også talt om at skabe mulighed for at byggefællesskaber kan købe en byggegrund og opføre deres eget byggeri. I forlængelse heraf blev der talt om behovet for at blande forskellige boligformer og hvordan man kan undgå at boligerne bliver meget dyre. Man efterspurgte dels et eksperimenterende byggeri, fordi det passer til områdets skæve karakter, men også som en måde at skabe plads til andre mennesker end dem, der i dag har råd til en nybygget bolig i København.

Åndehul og kulturmiljø

Det blev fremhævet, at området i dag har nogle særlige kvaliteter, som vil gå tabt, hvis der bygges på Stejlepladsen. Det handler om områdets særlige egenskaber som kulturmiljø – fiskerhavnen og de sociale fællesskaber heromkring. Det handler også om at området i dag er et åndehul i byen med åben himmel, natur og den skævhed, der ligger i at man her kan leve på andre måder end i resten af byen.

Gruppens deltagere gav følgende input på de kommentarkort, der var afsæt for gruppens diskussion

- Selvbyggerkulturen skal være udgangspunkt for udviklingen i hele området. Ikke kun flex-felter. Hele udviklingen skal være et eksperimentarium for nye boligtyper; selvbyggere, byggegrupper, semi-selvbyg.
- Skab rammer for selvbyg.
- Fortsæt med at bygge à la billedet (små fiskerhuse). Containere til unge (à la Refshaleøen). Bevar helheden – Fiskerhavnen inkl. Stejlepladsen som den kulturhistoriske perle, som den er med erhvervsfiskere, som har brug for pladsen til at tørre deres garn og skære bundgarnspæle på.
- Hvordan kan I bruge ord som "respekt" og "plads til forskelligheder" samtidig med at I smadrer et kvarter i København som lige præcis udmærker sig ved at være forskelligt fra andre steder?
- Der er ledige lejeboliger i København. De bliver ikke lejet ud, fordi de er for dyre. Så det er tåbeligt at bygge flere boliger, for nye boliger på Stejlepladsen eller Bådehavns-gade Vest bliver ikke billigere. De boliger vil kun være for folk der tjener meget og ikke til de mennesker som vil leve i København (sygeplejersker, politibetjente ...).
- Vi vil høres i forbindelse med kommunal / lokal plan.
- Fasthold en sammenhængende plan, der tager udgangspunkt i de vigtige værdifulde områder.
- Fordel det på en anden måde.
- Byg ikke på Tippen. Byg ikke på Stejlepladsen. Byg lidt og eksperimenterende i Bådehavns-gade Vest.
- Inkludér lokaludvalget.
- I taler om diversitet i byggeriet. Byggeriet på Stejlepladsen afspejler ikke diversitet. Stop gentrificeringen. Hilsen – En nørrebroer.
- Hvorfor er det så vigtigt for jer at holde fast i Stejlepladsen? Der er andre steder at bygge.
- Spørg os før i bygger!
- Indfør bopælspligt i eksisterende byggeri i hele København = Løs bolig-manglen.
- Stejlepladsen og Fiskerhavnen er for ALLE københavnere. Vi som bor andre steder i København nyder godt af de natur, "skævhed" og sjæl, der råder her. Ja til alternative og grønne områder i København.
- Bebyggelsesprocent!
- Flexfelter eller hele området til eksperimenterende byggeri.
- Sydhavnen hænger sammen. Byggeriet ødelægger hele selvbyggerkulturen.
- Bygge = 0 på Stejlepladsen. Bådehavns-gade Vest = byggeprocent 40. Lav kolonihave. Åben himmel.
- Det selvbyggede, det selvgroede skaber sammenhold og kreativitet.

- I er helt ude af trit med folks ønsker for SV. Der er pres på ventelisterne til haveforeningerne. Hvis I skal ødelægge naturen, så udlæg områderne til helårshavebyer.
- Byplanlæggerne skal ikke koncentrere sig om byggeri på Stejlepladsen. For der skal ikke bygges. I stedet for skal man koncentrere sig om andre områder fx på den anden side af Bådehavnsgade ved Genbrugsstationen.
- Find et andet sted at tjene penge. 0% bebyggelse på Stejlepladsen. Så er der også plads til forskelligheder.
- Hvordan hindre gentrificering og sikre at folk i gamle Sydhavnen / Fiskerhavnen har råd til boligerne og ikke fortrænges af velhavere.
- Visualisering af byggeriets højde.
- Bevar Stejlepladsen som natur.
- Det der gror af sig selv – ikke mere Sluseholm – Stejlepladsen er det sidste åndehul i København.
- Bevar den oase & åndehul som Stejlepladsen er hos børn og voksne.
- By & Havn har fået en bunden opgave, ja, men flyt byggeret fra Stejlepladsen mod vest. Mulighed for at flytte / sælge byggeretter.
- Bådehavnsgade Vest. Eksperimentarium for byggeri.
- Er det sådan, I har tænkt jer at det skal se ud (billede af parkerede biler, hulter til bulter). 2500 personer med biler plus det løse er der ikke plads til.
- Byg et andet sted. Et "gråt" sted. Folkedrevne byggegrupper i stedet for developere.
- Frede resten af Tippen, så der ikke kommer bebyggelse.
- Lav en by af cirkusvogne, som kan flyttes.
- Frede Bådehavnsgade Vest.
- De grønne + blå områder bevares.
- Bevar de grønne områder.
- Samlet plan for hele området. Lavere bebyggelsesprocent. Intet byggeri på Stejlepladsen.
- Hvordan vil I forhindre nedslidning af Tippen og garantere bevarelse af naturen på den nordlige del af Tippen?
- Parkering forbudt. Lav hele området bilfrit.

TEMA

SAMEKSISTENS OG FÆLLESSKABER

Hvordan skaber vi et kvarter med stærke fællesskaber og positiv sameksistens mellem forskellige brugere, aktiviteter og kulturer?



Hovedlinjer fra gruppens diskussioner

To grupper med i alt 12-15 deltagere arbejdede med temaet "Sameksistens og fællesskaber". Deltagerne understregede, at de ikke går ind for et byggeri på Stejlepladsen. Med dette forbehold som afsæt blev der talt om en række problematikker, der nedenfor er samlet op i tre centrale temaer.

Eksisterende fællesskaber

Det første tema omhandler det eksisterende fællesskab. Det eksisterende fællesskab skal bevares og danne grundlag for nye. Det lokale fællesskab blev beskrevet som et stærkt naboskab, der er opstået af sig selv, det planløse fællesskab, og som et fristed, hvor man hjælper hinanden og giver plads til forskelligheder. Deltagerne udtrykte en frygt for, at nye beboere ikke vil udvise den samme rummelighed over for Bådhavnsgades mange forskelligartede beboere. Der skal fortsat være plads til de socialt udsatte, som ex-rockeren på kontanthjælp. Fastboerne i området vil meget gerne bibeholde den ånd der eksisterer og samspillet mellem de erhvervsdrivende og beboerne. Der skal fortsat være plads til de små erhvervsdrivende som fx smeden og tømmeren. Det skal sikres, at bådslibere, småhåndværkere, snedkere, tømrere og andre der arbejder med maskiner også kan være der uden at det opleves som generende af de kommende beboere.

Sameksistens på tværs af samfundslag

Området er i dag kendetegnet af et stærkt foreningsliv og der eksisterer derfor et utal af klubhuse, men der savnes et sted, hvor man kan mødes uafhængigt af et medlemskab. Hertil blev der foreslået et Havelivshus, som kunne fungere som et mødested for nye og gamle beboere. Der blev foreslået mange vandaktiviteter, som Havelivshuset kunne indeholde såsom ro, kajak og fiskeklub men også aktiviteter som ikke henvender sig til havnen blev ønsket såsom nyttehaver, høns, værksteder og et spisested. Naturen blev fremhævet som en fællesnævner for fællesskaber, der går på tværs af eksisterende og nye beboere.

Bebyggelse der understøtter fællesskabet

I tråd med forslagene om de eksisterende fællesskaber og sameksistens, blev der stillet flere forslag til, hvordan den nye bebyggelse kan bidrage. Det blev foreslået, at der både kommer leje- og ejerlejligheder samt studie- og ældreboliger for at bevare områdets beboersammensætning.

Der blev også peget på bofællesskaber, kollegieboliger, billige boliger mv., som måder at understøtte mangfoldigheden og fællesskabet. Derudover blev der foreslået, at der bliver bygget på alternative og kreative måder med grønne tage og facader for dermed at bevare områdets diversitet og skabe forbindelse mellem de nye og eksisterede bebyggelser.

Gruppens deltagere gav følgende input på de kommentarkort, der var afsæt for gruppens diskussion

- Det hele skal ikke planlægges. Der skal være rum og plads til det grimme. Og plads til at folk der bor der selv kan skabe de rum og aktiviteter, der skal opstå. Lige nu ser det hele (altså ideerne der blev fremlagt) meget 'planlagte' ud. Og området er i dag netop det modsatte. Det er især en vigtig kvalitet.
- Stejlepladsen og havnen med fiskere er unikt, provinsielt og det sidste af Københavns havn, der er tilbage. Det skal være første prioritet at det bevares. Dvs. de nuværende brugere og beboere skal sidde med til bords i hele planlægnings- og byggeproces.
- Kulturhus.
- Skurvogn for unge.
- Implementer noget af det eksisterende i det nye.
- Klatring.
- Mangfoldighed ift. at der også er kollegieboliger, billige lejeboliger, ældreboliger m.m.
- Sauna.
- Bålpladser. Huler i træerne. Byggelegeplads.
- Plads til fiskernes net og pæle.
- Bevarelse af de små erhverv og mulighed for at have småerhverv i det nye byggeri.
- Godt naboskab: inviter nye beboere med ind i bådklubber.
- Vækste innovativt på allerede inddragede arealer. Ikke bruge naturen som kapital.
- Man glemmer hvem der bor i Sydhavnen i forvejen. Investorer og rigmænd giver ikke værdi til området. Byggeprocent på nul, tak!
- Sameksistens med det store fællesskab: naturen. Kan man vækste uden at udnytte de andre arter / på naturens bekostning?
- Byhaver.

TEMA

TRAFIK OG FORBINDELSER

Hvordan skaber vi gode vej- og stiforbindelser rundt i området med øje for fodgængere, cyklister og bilister? Og hvordan skaber vi gode forbindelser til havnen og de grønne områder?



Hovedlinjer fra gruppens diskussioner

Gruppen havde fire deltagere og drøftelserne kunne inddeles i tre overordnede temaer –

Et roligt område

En deltager nævnte, at et særligt kendetegn for området er det rolige tempo. Det er ikke et sted med stress og jag. Derfor mente deltageren, at det er vigtigt, at man skaber et nyt kvarter, som er i synk med dette rolige tempo. Der skal designes et bykvarter, der er skabt til et hverdagsliv i roligt tempo. Fx et område for beboere, der kunne tænke sig at bo i et bilfrit område. Et sted for folk der har lyst til at cykle og gå, og som ikke ønsker en bil.

Området skal så vidt muligt friholdt for biler. Der var forslag til at parkering placeres i p-huse, uden for området – fx på den anden side af jernbanebroen, hvilket vil tage en del af presset på vejene i området. Der ønskes ikke yderligere p-pladser på terræn, men de nuværende p-pladser i området bør bevares. Det blev foreslået, at det kun må være el-køretøjer i området, for at reducere støjen. Der bør laves fartdæmpende tiltag på Bådehavngade og Sejlklubvej. Området skal være tilgængeligt for alle. Det skal være muligt at køre i området, f.eks. for ældre mennesker, der har en sejlbåd – her blev det drøftet, om man kunne lave et antal korttids-parkeringspladser på terræn, hvor der allerede i dag er P-pladser.

Broer

Det blev fremhævet, at der allerede i dag er en udfordring med broen over jernbanen: når der kommer lastbiler, kan der kun være én bil ad gangen. Dette bliver forværret nu, hvor genbrugsstationen åbner, og det bliver kun værre ved udbygning af området. Derfor skal der ses nærmere på broen. Der var forslag til en gang- og cykelbro uden for området henover Sydhavngade, en "færge" / trækfærge henover havneløbet til Amager eller en svingbro for cykler og gående.

Stier

Der var ønske om at begrænse antallet af stier fra hele Bådehavngadeområdet mod den nordlige del af Tippen. Der må gerne være adgang, men der skal ikke laves flere stier hen over Tippen. Gang- og cykeltrafikken skal koncentreres på de eksisterende stier, så fårene og lamaerne kan gemme sig i "kratet" og "sletten" mellem stierne.

Øvrige kommentarer

Der var et forslag om, at beboerne i området – der bor mange arkitekter – selv bliver indbudt til at deltage i konkurrencen. Der var et forslag om, der i forbindelse med konkurrencen kunne være en spørgedag, hvor de bydende kan tale med de lokale borgere/brugere.

Gruppens deltagere gav følgende input på de kommentarkort, der var afsæt for gruppens diskussion

- Et bykvarter der er designet til et hverdagsliv i roligt tempo, for folk der også ser sig tilbage. Fx kunne Stejlepladsen være for beboere uden bil, så det bliver uattraktivt for fortravlede just-in-time orienterede beboere.
- Fartdæmpende tiltag på Bådehavns-gade og Sejlsklubsvej.
- Ingen trafik. Hensyn til det grønne.
- Parkering i selve havnen.
- Parkering i kælder.
- P-hus på benzintanken. Bilfrit fra broen.
- En enkel/primitiv/nem "færgе" over havneløbet fra Bådehavns-gade til Amager.
- Havnebus?
- Bro over Sydhavns-gade.
- Svingbro fra enden af Bådehavns-gade over til Amager – kun for bløde trafikanter!
- De nuværende adgangsveje i selve havnen og de nuværende parkeringsmuligheder bør bevares.
- Lav ikke flere stier over Tippen. Så gang/cykel/løbe-trafikken koncentrerer sig på de nuværende stier og fårene og lamaerne kan "gemme sig" i krattet og på sletterne mellem stierne.
- Ingen motoriseret trafik i fiskerihavnen.
- "Blød" overgang mellem havnen og det nye byggeri.
- Motorfrit område!
- Kun el-køretøjer?
- I konkurrencen kunne der være en spørgedag, hvor de bydende kan tale med lokale borgere/brugere.
- Skal vi ikke selv komme med byggeforslag.
- Tilgængelighed for alle.
- Broen.

TEMA

BYGNINGER OG BYRUM

Hvordan bygger vi et bykvarter, der er klimavenligt og ressourcebevidst, og hvor bebyggelsen forholder sig til stedets særlige karakter og kvaliteter?



Hovedlinjer fra gruppens diskussioner

To grupper med samlet 12-15 deltagere arbejdede med temaet "bygninger og byrum". Hovedtemaerne i de to gruppers drøftelser var -

Diversitet i bygningernes udtryk

Der blev udtrykt ønsker om en forskelligartet bebyggelse, hvor bygningernes udtryk ikke bliver for homogent. Herunder ønskede man et byggeri med en væsentligt lavere bebyggelsesprocent og dermed større muligheder for at skabe variation i bygningshøjder og tæthed. Der var ønsker om at friholde Stejlepladsen for byggeri og bygge andre steder, hvor der blev peget på Bådehavnsvej Vest som en mulighed.

Området skal have sine egne kendetegn, der adskiller det fra resten af nybyggeriet i København. Der skal være plads til forandring, hvor beboere og borgere har mulighed for at sætte sit præg på det arkitektoniske udtryk. Dette kan medvirke til en diversitet i arkitekturen, der ligger i forlængelse af det eksisterende arkitektoniske udtryk. Der blev peget på grønne tage med taghaver, grønne facader, farverige facader og byggeri i træ og naturmaterialer som måder at skabe en varieret, åben og imødekommende arkitektur.

Et mangfoldigt kvarter

Det blev understreget, at man ønsker et mangfoldigt kvarter, hvor der er plads til mange typer af beboere. Der blev udtrykt ønsker om billige boliger og et bredt udvalg af boligtyper, hvor der er boliger, som er til at betale for alle. Der blev bl.a. peget på behov for boliger til studerende, der kan bidrage til et kreativt og alternativt miljø, der passer ind i det eksisterende havnemiljø.

Et selvgroet bymiljø

Der blev udtrykt ønske om at bevare områdets selvgroede karakter. Det kan bl.a. sikres med bottom-up design af byrummene, hvor beboerne selv er med til at skabe de gode byrum og der er plads til det uplanlagte. Konkret blev det foreslået, at byrumsfelterne friholdes, så borgerne selv kan indtage rummet. I forhold til bygningerne blev der talt om muligheden for at arbejde med selvbyg eller færdigbyg, hvor beboerne overtager et halvfærdigt hus og selv færdiggør det. Herunder blev der også talt om muligheden for at lave små byggefelter for at muliggøre selvbyg, færdigbyg og byggefællesskaber.

Sammenhæng mellem det nye område og det eksisterende

Der var bekymring for at den nye bebyggelse kommer til at clashe med de eksisterende miljøer pga. byggeriets højde og omfang og den forventede byggestil. Det blev understreget, at det nye byggeri skal have en højde og et udtryk, der passer til omgivelserne. Der blev også talt om de mulige kulturelle sammenstød. Her blev der bl.a. udtrykt bekymring for "havnecensur", da man frygter at områdets nye beboere evt. ønsker restriktioner ift. det eksisterende havnemiljø. Det blev foreslået, at man placerer almene- og studieboliger tættest mod det eksisterende byggeri, så man undgår sammenstød og det eksisterende havnemiljø ikke behøver forandre sig. Der blev også udtrykt ønske om en god café for lokale og sejlene gæster, lokale indkøbsmuligheder og plads til mindre erhvervsdrivende som måder at binde kvarteret sammen på.

Kvalitetsbyggeri

Der var fokus på byggeriets kvalitet som et springende punkt. Der blev bl.a. henvist til Ørestad som et negativt eksempel. Her blev der bl.a. henvist til problematiske vindforhold, overophedede altaner, dårlig akustik og mangel på liv mellem husene, som problemer man skal undgå.

Gruppens deltagere gav følgende input på de kommentarkort, der var afsæt for gruppens diskussion

- Byg ikke over tre etager på Stejlepladsen.
- Spørg Greta hvad hun synes I skal bygge. (foto af Greta Thunberg).
- Involver borgerne i konkurrenceforløbet.
- Der skal være plads til små erhvervsdrivende, så der kan opstå et kreativt miljø, der ikke er arkitekttegnet.
- Hvorfor ses Bådehavnsvej Øst og Vest ikke i sammenhæng? Så vil der være mulighed for at "tynde ud" i bebyggelsen eller måske flytte mange etagemeter over i Vest.
- Byg i træ!
- Lav noget der ikke ligner alt det andet byggeri i København.
- Studieboliger og billige boliger.
- Lav bebyggelse. Færre lejligheder. Blandede boligforhold. Mere grønt til Sydhavnerne. Vandudsigt til lejeboligerne.
- Bottom-Up-Byrum. DIY. Plads til midlertidighed.
- Studerende tænker alternativt. Økologisk i tråd med havnen.
- Bevar det ægte København med plads til alle. Bebyggelse 0% på Stejlepladsen.
- Studieboliger + Almenboliger ud til havnen for at undgå clash.
- Havnecensur – placer de rigtige typer boliger ud til havnen, så havnen ikke behøver forandre sig.
- Skab diversitet og plads til forandring af bygninger.
- Lav "rum" eller boliger, der ikke er helt færdigbyggede, så "almindelige" mennesker har råd til at købe dem, selv bygge dem færdig og skabe individuelle og personlige boliger. Man skal kunne købe et råhus (ALMEN+).
- Det bæredygtige i området er i dag friheden og kreativiteten, luften, pladsen og det individuelle. Det skal være hovedfokus. Social bæredygtighed!
- Den gode café med gode udearealer. Et godt hænge ud sted.
- Borgerpanel som del i beslutning omkring vinder af arkitektkonkurrence.
- Re-definition af bæredygtighed i samarbejde med lokale. Bæredygtighed kan betyde mange ting (fx nabokærlighed + naboer bærer hinanden) – også ting der ligger udenfor det traditionelle bæredygtighedsbegreb. Dette inkl. at By & Havn binder sig op på specifikke bæredygtigheds mål for projektet.
- Plads til selvbyg og fællesskab i byrummet.
- Plads til liv mellem husene, i husene, husene imellem.
- Kvalitetsmaterialer i natur, byrum: granit, jernkanter.
- Vandområder som byrum? Adgang til vand vs. privat liv.
- Nej tak til beton, stål og glas. Principielt imod al byggeri på Stejlepladsen. Kan det ikke undgås: minus ensartethed, dvs. der skal ikke være en overordnet æstetisk streg, der binder området sammen. Bryd området op i små byggegrunde.

- Begræns beton og sten. Søg inspiration i BK87 og Vej10. Hold jer syd for grusstien. Ned i højde (max. tre etager).
- Hvem vælger vinder af udbudskonkurrencen? Sæt en borgergruppe ind der kan tilføje væsentlig værdi, så der leves op til kravet om bæredygtighed. En VVM skal også indeholde menneskeligheden.
- Imod alt byggeri. Inkluder Marie Stender og social bæredygtighed i evaluering.
- Brug de materialer som bådclubberne bruger – genbrug af træ, vinduer osv. Lydniveauet vil blive højt mellem højhuse.
- Bæredygtighed – miljømæssig, social, økonomisk. Hvem er der plads til i husene?
- Minus greenwashing. Principielt imod alt byggeri på Stejlepladsen. Kan det ikke undgås: lav en post occupancy evaluation for at se om byggeriet virkelig lever op til det I lover. Forpligt jer på det til start.
- Undlad helt at bygge på denne naturperle. Vi sejlere har ikke brug for "byrum" men for "frirum". Vores andet hjem, ødelæg det ikke. En lav bebyggelse, hvis overhovedet noget.
- Grønne fælles dyrknings og opholdsrum – nyttelhaver, hyggeplads, eksperiment-områder med plads til det forskellige og dynamiske.
- Cafémiljø, roklub, rideklub mv. Men som tager højde for at bevare den sidste del af Københavns Havn – gammelt, unikt, provinsielt.
- Billige lejeboliger med fællesskab, ældre, unge, enlige, familier, kontanthjælpsmodtagere og rige.
- Brugerstyrede boligformer, 1-2 etager, både eje og lege – billig leje.
- Rundvisninger for arkitektfirmaerne der er med i konkurrencen – af lokale. Til inspiration til byrum og arkitektur, der passer ind i det oprindelige miljø.
- Forskellige materialer – så lidt beton som muligt, grønne facader, byg-selv muligheder, levende facader (mulighed for at åbne/lukke. Lave byggerier max. 3-4 etager. Farver og natur.
- Hvad er et højhus?
- Plads til udeliv og socialisering i hyggelige rum. Så få lige linjer som muligt. Spændende detaljer, som kan opdages efterhånden (over tid).
- Hvordan undgår vi kontraster i byrummet? Hvordan bygges der bro mellem befolkningsgrupper?
- Principielt imod alt byggeri. Kvalitet: drop de prædefinerede rammer for sociale fællesskaber a la "adopter en plantekasse". Dyrk det utæmmede og selvgroede.
- Plads til forskellighed. Afspejl klientellet. Ikke "one size fits all" løsning. Kvaliteten ligger i mangfoldigheden. Byg småt.
- Nyt byggeri skal åbne sig mod fællesskabet / fælles områder. Det skal ikke ende med os og dem.
- Norge kan lave billige kvalitetsboliger. SBI rapport: "Drejebog: Bygning af små billige boliger". SBI. 2017.
- Selvbyggerhus på 7 etager.
- Varme farver i genbrugsmaterialer. Minus grå.
- Flyt en stor del af bebyggelsen til området vest for Bådehavnsgade. Måske hele byggeriet. Alle m².
- Bugtende bygningsfacader der byder naturen ind. Altaner.

DIALOG I PLENUM



Plenumdialogen var kendetegnet ved de fremmødtes modstand mod at bygge på Stejlepladsen. Størstedelen af spørgsmålene til såvel By & Havn som Københavns Kommune var således funderet i modstand mod byggeplanerne, et savn af helhedsstækning samt ønsker om at prioritere hensyn til naturen, den sociale mangfoldighed og det særlige kulturmiljø i området. Det følgende rids af spørgsmål og svar er opdelt i temaer, der angiver de væsentligste diskussionspunkter.

Byggeprocent

En del spørgsmål og kommentarer fokuserede på, at man gerne så, at Stejlepladsen ikke blev bebygget eller at bebyggelsesprocenten blev så lav som mulig. By & Havn understregede, at der i planerne er mulighed for at variere bebyggelsesprocenten på selve Stejlepladsen, ligesom der er planer om at placere bebyggelsen således, at der opnås bedst mulige rekreative arealer ud til vandet. Det blev understreget af Københavns Kommune og By & Havn, at man dog samtidig er bundet af den politiske aftale indgået i Budget2019, og at det er denne beslutning der er udgangspunktet for den videre udvikling af Stejlepladsen.

Helhedsplanlægning

Der blev fra flere af de fremmødte ytret ønske om, at man tænker Stejlepladsen i sammenhæng med hele området, således at man i højere grad kan forholde sig fleksibelt til bebyggelsesprocenter.

Der blev også efterspurgt et helhedsperspektiv i forhold til inddragelsesprocessen, således at beboerne bliver hørt i forhold til helheden og at de private grundejere bliver en del af denne dialog. Københavns Kommune henviste til, at grundejerne netop ønsker dialog omkring den fremtidige udvikling, og at man kan forvente, at der vil komme borgermøder i og høringer i forbindelse med udviklingen af det samlede plangrundlag.

By & Havn understregede, at man i dialogen med de private grundejere netop har lagt vægt på at drøfte, hvordan der tages bedst muligt hensyn til helheden i området.

Beskyttelse af natur

Det blev fremhævet, at selvom Stejlepladsen ikke i sig selv kan karakteriseres som fantastisk natur, så er arealet en del af en helhed, som også omfatter Tippen. I den forbindelse blev det efterlyst, at man anlægger et helhedsblik på det fremtidige behov for rekreative arealer, herunder også behovet for pleje samt beskyttelse af biodiversitet. Konkret blev Københavns Kommune spurgt om man havde tænkt sig at frede den nordlige del af Tippen. Københavns Kommune oplyste, at der er tidligere søgt om fredning af den nordlige del af Tippen, men at Natur- og Miljøklagenævnet ikke imødekom dette ønske, da man ikke fandt de landskabelige- og naturmæssige kvaliteter af sådan en karakter, at det gav grundlag til en fredning. Københavns Kommune gjorde desuden opmærksom på, at planrammerne i dag ikke gør det muligt at bygge på arealet.

Plads til forskellighed

Flere af de fremmødte udtrykte skepsis over, hvorvidt der i den kommende byudvikling vil være tale om en varieret og forskelligartet bebyggelse, som By & Havn havde lagt op til i sin præsentation. Herunder blev der udtrykt bekymring over, at nybyggeri vil medføre højere priser, hvilket vil være med til at reducere områdets sociale mangfoldighed. By & Havn understregede, at man ville lægge vægt på, at der blev bygget forskellige typer af boliger, herunder 25% almene boliger, og at man vil lægge særlig vægt på, at der kommer mindre boliger, nye fællesskaber og bæredygtigt byggeri med genanvendte materialer.

Beskyttelse af kulturmiljø

Flere af de fremmødte udtrykte bekymringer for Sydhavnens særlige kulturmiljø – fiskermiljøet og de dertil hørende sociale fællesskaber. Der blev givet eksempler fra andre dele af byen, hvor nybyggeri efter deltagernes opfattelse har ødelagt lignende kulturmiljøer. Der blev opfordret til, at man i Sydhavn gør noget udover det sædvanlige i forhold til at sikre miljøet. Københavns Kommune og By & Havn pointerede, at man i udvikling af området vil tage hensyn til kulturmiljøet, hvilket blandt andet medfører en omfattende dialog med borgere, grundejere og andre interessenter, ligesom det også medfører, at man sikrer størst mulig sammenhæng i en forestående lokalplanproces.

Trafik

Der blev spurgt til, hvordan man i fremtiden vil afvikle og regulere trafikken, når der skal bo 2.500 flere beboere i området. By & Havn svarede, at trafikken er noget man ser på som del af udviklingsprocessen. Der er allerede lavet undersøgelser af områderne ved Bådehavnsvej Vest og Stejlepladsen, og at dette skal kobles med trafikundersøgelser af byudviklingen nord for banen. Grundejerne har desuden også bidraget med en analyse af trafikforholdene. Ud fra et samlet grundlag skal det besluttes, hvorvidt der skal ske ombygning af krydset ved Sydhavnsgade. Der blev endvidere spurgt til de fremtidige trafikforhold omkring fiskehavnen og til det kunne By & Havn oplyse, at det ikke er en forudsætning for den kommende byudvikling, at der skal være yderligere trafik omkring fiskehavnen.

Tiltag mod støj

Der blev spurgt til om man havde til hensigt at gøre noget ved støjen fra skydebanen. By & Havn tilkendegav, at det muligvis ville blive nødvendigt at overdække skydebanen, men at man derudover ikke fandt, at der var problemer med støj, som krævede særlige tiltag.

Huslejestigninger

Der blev spurgt til baggrunden for huslejestigninger for eksisterende lejere. By & Havn uddybede, at man havde til hensigt at ensarte huslejen, sådan at sammenlignelige lejemål har sammenlignelige priser. Det blev endvidere oplyst, at de største huslejestigninger i Sydhavn ville være på 60%.



**OPSAMLING FRA BORGERMØDE
OM STEJLEPLADSEN**

**AFHOLDT AF BY & HAVN
DEN 7. MAJ 2019**

andel



KONKURRENCEN

Konkurrencen er udskrevet af By & Havn og PFA

PFA
BY&HAVN

KONKURRENCEPROGRAMMET

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af
By & Havn og PFA

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

Udgivelsesdato: 2. september 2019

