

# PARALLELEØPDRAG om "SUNDHOLM SYD"

## Bedømmelseskomitéens vurdering og anbefalinger



ØRESTAD

Amagerfælledvej

SUNDHOLM

Sundholmsvej

FABRIKKEN FOR  
KUNST OG DESIGN

SUNDHOLM SYD

SUNDHOLM  
VARMECENTRAL

HØRGÅRDEN

HØRGÅRDEN PLEJEHJEM

OKTOBER 2009  
Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Teknik- og Miljøforvaltningen

## Disposition:

1. Baggrund
2. Parallelopdragets forudsætninger
3. Bedømmelseskriterier og dommerkomité
4. anbefaling
5. Generel beskrivelse af grunden og området
6. Generel indgang til de tre tegnestuers forslag
7. Bertelsen & Schevings forslag
8. Tanja Jordans forslag
9. Vandkunstens forslag
10. Den videre proces.
11. Bilag A

## I. Baggrund

I 2005 besluttede Københavns Kommune at igangsætte et planlægnings- og udviklingsarbejde for Sundholm Syd. Området skal anvendes til boliger og den eksisterende "Kulturfabrik" skal bevares.

I området skal desuden indgå en børneinstitution på 1.000 m<sup>2</sup> med tilhørende friareal på 1.000m<sup>2</sup> og tilhørende parkering.

Borgerrepræsentationen vedtog i 2007 en indstilling om at igangsætte et plangrundlag til boliger for Sundholm Syd.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. november 2008 blev besluttet, at der på baggrund af et paralleloppdrag eller en konkurrence skal udarbejdes forslag til lokalplan for "Sundholm Syd".

På baggrund af beslutningen inviterede Københavns kommune 3 arkitekttegnestuer med forskellige kompetencer til at give et forslag til en helhedsplan for Sundholm Syd. Kommunen ønskede endvidere, at der skulle indgå en dialogproces med lokale borgere og interessenter.

De 3 arkitekttegnestuer er:  
Bertelsen & Scheving Arkitekter ApS  
Bredgade 76a, Havehuset  
1260 København K.

Tanja Jordan Arkitekter ApS  
Guldbergsgade 29G, 1  
2200 København N.

Tegnestuen Vandkunsten A/S  
Nørrebrogade 66D, 3.  
2200 København N.

## 2. Parallelopdragets forudsætninger

Formålet med parallelopdraget var,

- at få en bred belysning af mulighederne
- at Københavns Kommune kunne forbeholde sig ret til, frit at vælge mellem dele af forslagene
- at alle involverede parter indgik i en åben dialogproces

I parallelopdraget forudsættes, at forslagene bygger på Københavns Kommunes visioner og politikker for byliv, arkitektur, tilgængelighed og miljø.

Lokale interessenter er blevet inddraget i processen. Den 22. juni 2009 blev afholdt en workshop, hvor arkitekttegnestuerne kom med hver deres oplæg, og hvor indbudte lokale borgere og interessenter blev sat sammen i grupper for at drøfte og komme med input til de 3 forslag.





Lokale borgere giver input på workshoppen.



Tegnestuen Vandkunsten fremlægger deres 1. oplæg.

Lokale borgere lytter til instruktion om programmet for workshoppen.



Efter workshoppen blev arkitekternes oplæg og de fremkomne input straks efter udstillet indtil 30. juni i Fabrikken for kunst og design. I udstillingsperioden var der tilbud om, at alle borgere kunne komme med yderligere idéer og kommentarer. Alle input og kommentarer blev tilsendt tegnestuerne.

Efter afleveringen medio august blev forslagene udstillet på Sundholm Bibliotek og samtidigt lagt ud på Københavns Kommunes hjemmeside sammen med startredegørelsen. Den 31. august blev afholdt borgermøde, hvor projekterne blev gennemgået for lokale borgere, interessenter og bedømmelseskomitéen. Her blev indsamlet kommentarer fra de fremmødte ud fra emnerne: **Overordnet idé og arkitektur, identitet, bæredygtighed, aktivt og trygt byliv og byliv for alle, trafikløsning, forbindelse og sammenhæng til naboområderne.** Mødereferatet fra borgermødet indgår i dommerkomitéens vurdering som bilag A.

### 3. Bedømmelseskriterier og bedømmelseskomité

Forslagene er bedømt ud fra følgende kriterier:

- At der opnås en bevidst byarkitektonisk, trafikal og funktionel indpasning i forhold til det umiddelbart omgivende kvarter, herunder "Sundholm" samt bolig- og plejehjemsområdet "Hørgården"
- At der med udviklingen af området skabes en bebyggelse, som har sammenhæng til omgivelserne og som rumligt, miljømæssigt, æstetisk og funktionelt rummer særlige arkitektoniske og byrumsmæssige kvaliteter, der giver grundlag for aktiv og tryk livsudfoldelse.
- At der opstilles arkitektoniske forslag/retningslinier for kommende bebyggelse, der medvirker til at højne kvarteret og understøtte en ny identitet i det meget sammensatte område.
- At forslaget medvirker til at understøtte områdeløftets bæredygtige profil.
- At der opnås en bevidst og velargumenteret differentiering af bebyggelsens byrum (uderum) således, at der sikres et byrumshieraki i offentlige, halvoffentlige og private friarealer.
- At byrummenes udformes, indrettes og udstyres, så muligheden for et varieret og trykt byliv understøttes.
- At der skabes et godt miljø for funktionerne i "Kulturfabrikken", således at det opleves som en naturlig og integreret del af lokalområdet og samtidig medvirker til at skabe et særligt fokuspunkt i området.
- At værdifuld, eksisterende beplantning så vidt muligt inkorporeres i bebyggelsesplan og som del af området samlede grønne struktur og i relation til omgivelserne.
- At der i forhold til døgnrytmer og

årstiderne skabes veldimensionerede, beplantede og møblerede uderum, herunder større offentligt tilgængelige arealer, som giver grundlag for og inspirerer til socialt samvær, leg og bevægelse m.v. - herunder arbejdes bevist med belysning, der understøtter bebyggelsesstrukturen og skaber trykthed i området.

- At bebyggelsen kan realiseres uden ekstraordinære økonomiske omkostninger.

#### Bedømmelseskomité

Bedømmelseskomitéens opgave var at pege på et forslag eller at pege på en kombination af forslagene, som anbefales at danne udgangspunkt for et kommende grundsalg og skal samtidig være grundlaget for udarbejdelse af en lokalplan.

Bedømmelseskomitéen bestod af:

#### Fagdommere

Helle Juul, arkitekt m.a.a.  
Henning Thomsen, arkitekt m.a.a

#### Lokalområdet

Birgitte Maltesen, medlem af Amager Vest Lokaludvalg  
Per Hanson, formand for styregruppen: Områdeløft Sundholmsvej kvarteret  
Camilla Nørgaard, Leder af Fabrikken for kunst og design

#### Københavns Kommune Økonomiforvaltningen/bygherre Center for Byudvikling

Jana Eger Schröder,  
Kulturgeograf, Teamleder

Simon Kofod-Svendsen,  
Kulturgeograf, projektleder

#### Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltningen Center for Bydesign

Jan Christiansen, Stadsarkitekt  
Adam Carsten Pedersen, arkitekt

Rådgivere for bedømmelseskomitéen:

#### Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltningen Center for Bydesign

Sanne Maj Andersen, arkitekt m.a.a.  
Morten Wigh Felsen, specialkonsulent  
Øystein Leonardsen, projektleder for Områdeløft Sundholmsvej kvarteret

#### Projektleder for paralleloprodraget Center for Bydesign:

Vibeke Michaelsen, arkitekt m.a.a.,

#### 4. Anbefaling

Der har været afholdt 2 bedømmelsesmøder. Konklusionen blev, at bedømmelseskomitéen anbefaler, at Bertelsen & Schevings forslag skal danne udgangspunkt for grundsalget og for udformning af en lokalplan for området Sundholm Syd. Projektet skal viderebearbejdes i det omfang det fremgår af afsnittet om Bertelsen & Schevings forslag herunder, at projektet holder sig indenfor den kommende kommuneplan 2009, at projektet kan etapeopdeles og at der etableres en pladsdannelse syd for Kulturfabrikken. Endelig at trafikken afvikles via Sundholmsvej med prioritering af trykthed for de bløde trafikkanter.

Helle Juul

Jan Christiansen

Henning Thomsen

Simon Kofod-Svendsen

Jana Eger Schröder

Per Hansson

Camilla Nørgård

Adam Carsten Pedersen

Birgitte Maltesen



Sundholm opført i 1905-08

## 5. Generel beskrivelse af grunden og området

Sundholm Syd er et areal med udtjente bygninger. Det ligger omgivet af uens bebyggelsesformer og strukturer fra forskellige tidsperioder uden indbyrdes sammenhæng.

Nord for Sundholm Syd ligger Sundholm, opført i 1905-08 overvejende som en nord-sydgående eller øst-vestgående stokbebyggelse beliggende i en stram struktur.

Sundholm er gennemskåret af interne veje og har mange fint anlagte grønne rum og en smuk beplantning. Bebyggelsen er i 2-4 etager. Bygningerne har facader i røde og gule tegl og saddeltage med røde teglsten. Bebyggelsen fremstår helstøbt og meget smuk med lange kig gennem bebyggelsen.

Området har høj bevaringsværdi.



Sundholm Varmecentral og karrébebyggelse fra 20'erne

Sundholm fungerer i dag som herberg, forsorgshjem og kursusvirksomhed.

Syd for området ligger bebyggelsen Hørgården, opført i 60'erne som elementbyggeri og beliggende som lange blokke i forskellige strukturer. Især den ene blok danner mur mod Sundholm Syd. Bebyggelsen Hørgården er den nordlige del af Urbanplanen, som indeholder boliger, plejehjem, børneinstitutioner og butiksbegyggelse.

Vest for plejehjemmet Hørgården ligger Sundholm Varmecentral, der fremstår noget afvisende med udflydende og uglejede byrum langs Sundholmsvej. Øst for Sundholm Syd på den anden side af Amager Fælledvej ligger det nye universitetskvarter og Ørestaden bebygget med en lang række nyere bygninger i forskellige



Fabrikken for kunst og design, som tidligere var Sundholms vaskeri. I baggrunden ses Hørgården.

dimensioner, materialer og etagehøjder.

Vest for Sundholm Syd på den anden side af Sundholmsvej ligger 4-5 etages karreer indeholdende boliger. Karreerne er opført omkring 1920 og fremstår overvejende i røde sten med saddeltage i rød tegl.

Sundholm Syd er en del af Sundholmsvej Områdeløft. Områdeløft er en helhedsorienteret indsats, der sætter fokus på et særligt udvalgt, afgrænset kvarter, der har en bred vifte af problemer og mangler. Områdeløft bygger på borgerinddragelse, hvor lokale interessenter inddrages i alle faser.

Områdeløft Sundholmsvej er udpeget som spydspidskvarter for miljømæssig bæredygtighed, herunder CO2 reduktion.

## 6. Generel indgang til de tre tegnestuers forslag

Med parallelopdraget har Københavns Kommune fået 3 kvalificerede og vidt forskellige forslag til, hvordan der kan udvikles en helhedsplan til Sundholm Syd.

Alle forslag bidrager på kvalificeret vis til diskussionen af, på hvilken måde Sundholm Syd kan og skal udvikles over en årrække til glæde for både de nuværende og de fremtidige beboere.

Udviklingsplanen for området skal være tilpasningsdygtig over en længere udviklingsperiode i forhold til kommende målgrupper indenfor erhverv og boliger. Planlægningsstrategien for Sundholm Syd er derfor ikke en rationel planlægning, der bygger på forudsigelige kræfter, men er først og fremmest en planlægningsstrategi, der går efter et visionært mål.

Strategien skal være robust i forhold til udviklingsplanlægning på den korte bane og fleksibel på den lange bane, således at den er i stand til at indoptage nye potentialer, der viser sig over tid. Sandsynligvis vil der primært være tale om forandringer i livsstile og kulturelle forhold.

Baggrunden for parallelopdraget er omdannelsen af området mellem Sundholm og Hørgården, der som sådan bidrager til en fornyet diskussion af på hvilken måde områdets identitet, attraktivitet og fortælling skal udvikles og forankres hos områdets beboere.

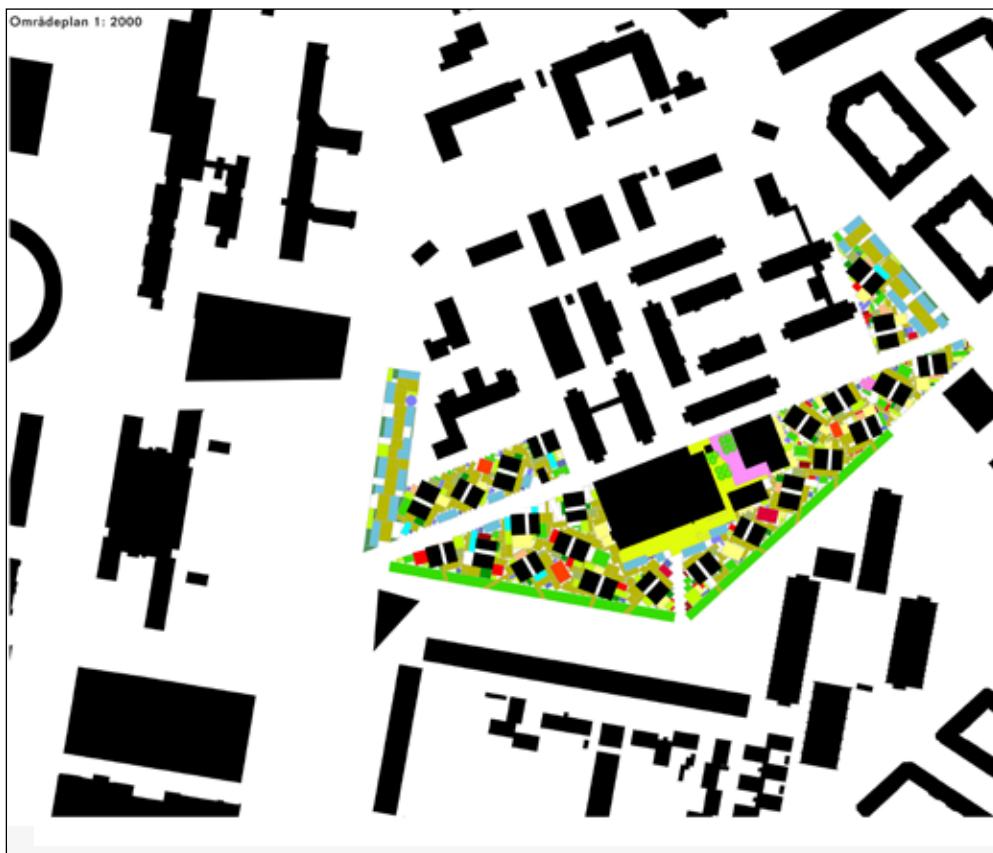


Udfordringen har været at finde et forslag, der på overbevisende måde løser opgavens dobbelte udfordring - den specifikke om en ny helhedsplan for området med Kulturfabrikken som kulturelt omdrejningspunkt og det principielle om at tilgodese det fremtidige områdes udvikling baseret på ønsket om social og adfærdsmæssig tilpasning til områdets flerstrengede konditioner, hvad angår udviklingstakt, social interaktion, trafik og konditioner fra Almen Bolig+ konceptet, der ønskes

nu gennemført bl.a. her på Sundholm Syd efter de seneste politiske beslutninger om områder udpeget til billige boliger.

Udgangspunktet har været at balancere denne dobbelte situation: hvordan kan fremtidige beboere få del i visionen for dette område i byen og hvordan kan byen og livet i bydelen som sådan skabe synergi og tilføre området en både helstøbt attraktion og samtidig udvikle sig til noget ganske særligt?

Plan af Bertelsens & Schevings forslag som et nyt element i den sammensatte bydel.



## 7. Bertelsen & Schevings forslag

Bertelsen & Scheving Arkitekters forslag 'Pixihaveby', repræsenterer to overordnede dele i besvarelsen:

- den ene mere konceptuel baseret på krav og kvaliteter med afsæt i materiale, der er udviklet i nært samarbejde med beboere: En klar grøn strategi baseret på vugge til vugge princippet; pixihaverne; en indlevet indentifikation af de behov, der er og opstår i området; en social forståelse og respekt for at området skal udvikles til et " mangfoldighedsområde", som er baseret på forskellighed og fællesskab.
- den anden del er mere konkret og modsvarer programmets mere detaljerede krav, omend der er en række krav, der ikke ses udfyldt. (se nedenfor)

Bertelsen & Schevings projekt er det eneste af de 3 projekter, hvis afsæt skaber en synlig synergi med områdets vision om at være anderledes, om at skabe forskellighed, og om at være tydeligt inviterende overfor både beboere og den omgivende bydel til at tage del i denne forskellighed.

Ved at anvende haverne som redskabet til at etablere denne invitation, sættes en ny dagsorden for fællesskabet mellem det nye og det eksisterende. Kulturfabrikken bevares og styrkes som områdets helt særlige omdrejningspunkt. Der stilles dog krav om større tilgængelighed til Kulturfabrikkens område mod Hørgården.

Projektet udtrykker både grafisk, men også konceptuelt et ønske om unikhed - at skabe en særegen identitet, der bevæger sig udover det eksisterende og på denne måde skaber opmærksomhed og formidler invitationen til omgivelserne om at bidrage på områdets vilkår. Området skaber en buffer mellem Sundholm og Hørgården, og på denne måde kan området agere platform for et uformelt sted at mødes, hvorigennem der kan skabes ejerskab til både proces og projekt.

Bebyggelsesplanens udformning og fodaftryk skærer omgivelserne præcist fra, der skabes en ø, et område, hvis afgrænsning er klart defineret som grænse. Dermed er projektet i tråd med områdets karakter og særlige identitet, der videreføres som sociale tråde, der på forskelligt niveau skaber sammenhæng med de omgivende områder. Forskelle og identitet er basis for en fremtidssikring af området, der funktionelt, socialt og urbant skal tilpasse sig men samtidig med tilpasningsdygtighed og åbenhed inviterer ind til deltagelse.

Projektet baseres på en række punkthuse i forskellig højde, der som paddehatte popper op og ned på området. Husenes underetager foreslås udlagt som offentlige publikumsorienterede funktioner, som vil understøtte bevægelsesflows gennem området, og kan skabe forudsætning for møder mellem folk der kender hinanden, folk der måske kommer til det og folk der mødes på grund af fælles interesser.



Forslag til et caféområde.



Eksempel på fællesskab med havearbejde.



Basketball.



Fællesskab og havearbejde.

Bunden er udlagt i et netværk af felter (pixihaverne), som i et ligeværdigt grid skaber mulighed på tværs af området for socialt samarbejde, udveksling og mødesteder mellem mennesker med forskelligt tilhørsforhold til området.

Haverne er forslagetets store styrke - det sociale kit, der skaber forudsætning for at byggeriet kan tilbyde forskellige sociale samværsformer.

Forslagetets 'sociale' hovedgreb har store kvaliteter i forhold til både ejerskab, fællesskab og byliv på kort og længere sigt og giver mange kvalitative muligheder for

variation af pixihavernes offentlighedsgrader, udformning og anvendelse.

De trafikale forudsætninger for opgaven betyder, at projektet skal revurderes i forbindelse med den gennemgående øst-vestgående vejforbindelse og kiggens nøje efter i forhold til adgangsveje til kulturfabrikken samt brandveje, herunder bl.a. deres dimensionering og karakter i relation til pixihaverne.

Byrum og sociale mødesteder i form af haver med forskellig anvendelse er dermed vurderes at kunne skabe grobund for et bæredygtigt socialt liv mellem husene.

Det er derfor en stor styrke, at bebyggelsesplanen og indretningen af stueetagerne giver gode muligheder for at indrette værksteder, gallerier, butikker og andre publikumsvendte funktioner, der vil skabe liv mellem haverne. Det vil give mulighed for at indpasse arbejdspladser og tiltrække handel og serviceerhverv til det nye projekt.

Omvendt gøres der ikke rede for, hvordan de ambitiøse miljøløsninger skal finansieres og om og på hvilken måde, det er teknisk muligt.

Projektet indeholder i kort form en række

bæredygtige tiltag, men ikke en samlet og gennemarbejdet vej til, hvordan den bæredygtige profil i området kan løftes.

Bertelsen & Scheving bruger friarealerne og stueetagerne som aktiver i forhold til at udvikle fællesskaber og samarbejde med både Hørgården og Sundholm. Den åbne og markante bebyggelsesplan vil pirre naboernes nysgerrighed og virke inviterende til besøg.

Særligt pixihaverne skal fremhæves, da de er veldefinerede og er baseret på beboernes aktive medvirken. Tanken og strategien virker både tiltalende og robust.



Snit fra Bertelsen & Schevings forslag



Eksempler på forskellige bygningshøjder.

Mangfoldigheden og det fremmede er vilkår, som løbende stiller nye krav til byudviklingen. En af ambitionerne for udviklingen af Sundholmsvejskvarteret er at udvikle mødesteder for den værdiplurale by; steder, rum og aktiviteter, der skaber oplysning og ikke mindst indsigt og forståelse for dem, man ikke nødvendigvis kender.

For at imødekomme denne udvikling udvikles byrummene i projektet til at være inkluderende, sociale mødesteder, så de bliver udvekslingsplatforme for Sundholmsområdet's sammensatte befolkningsgrupper. Bykonceptet i projektet er ikke en traditionel byrumsstruktur, men lægger i højere grad vægt på det "sociale kit" som er byhavernes rolle i udviklingsområdet.

Forslaget opererer med en bebyggelsesprocent på 112 og en gennemsnitlig friarealprocent på 39 indenfor projektområdet. Altså den laveste friarealprocent af de 3

forslag uanset, at punkthusbebyggelsen og bygningshøjderne bl.a. er motiveret ud fra ønsket om så lille et 'fodaftryk' som muligt. Det er imidlertid problematisk i forhold til rammerne Forslag til Kommuneplan09.

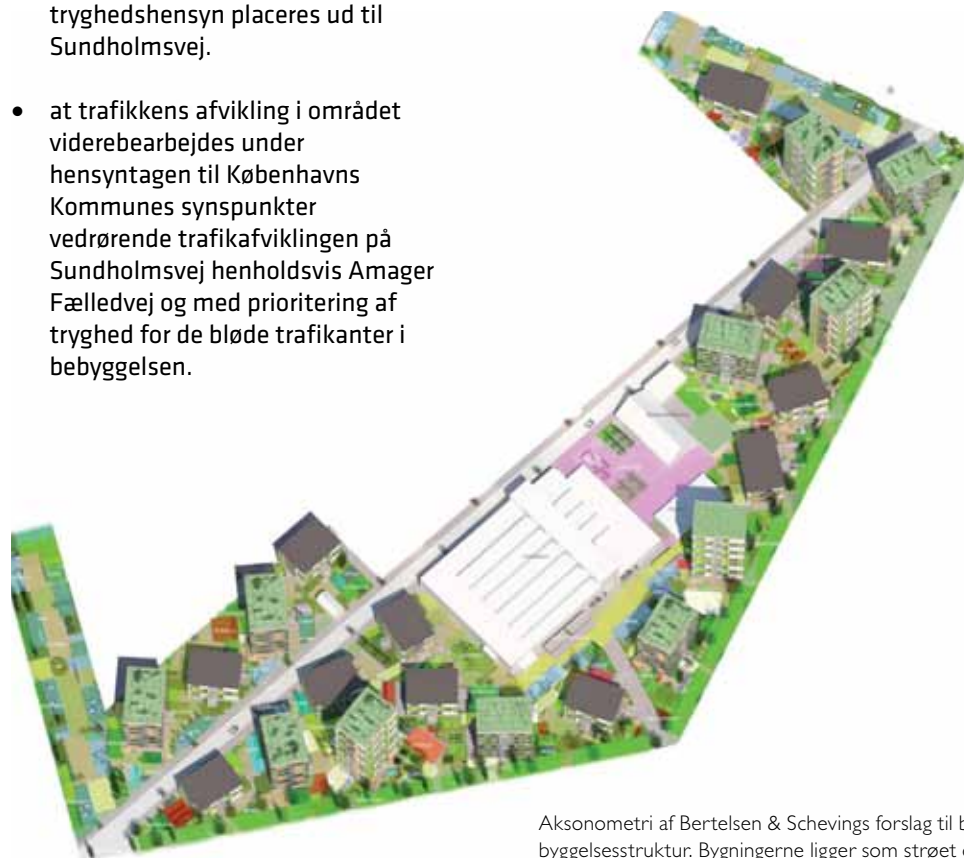
Udgangspunktet for realiseringen af projektet forudsætter tilpasning til følgende krav, der knytter an til Forslag til Kommuneplan09, etapeopdeling samt konditionerne for Almen bolig+:

- at bebyggelsen overholder kommuneplanens rammer til bebyggelsestæthed, max etagehøjde og friarealprocent.
- at bebyggelsen holder sig inden for projektområdets grænser.
- at parkeringsnormen overholdes inden for projektområdets grænser.
- at bebyggelsen har en klar etapeopdeling, som giver hver etape en bærende struktur, der kan stå alene, og som gør dele af projektet realiserbart indenfor en overskuelig periode.
- at etapeopdelingen tager højde for, at Almen Bolig+ gerne skal stå i en samlet struktur på grunden.
- at den overvejende del af Almen Bolig+enhedernes friarealer udlægges som havearealer til de enkelte lejermål.
- at Almen Bolig+bebyggelserne af energihensyn skal være minimum 8-10 boliger pr. enhed.

Det nuværende forslag, hvor Almen Bolig+ er fordelt udover hele grunden, anses derfor hverken etapeopdelingsmæssigt eller driftsøkonomisk hensigtsmæssigt.

Desuden foreslås:

- at en pladsdannelse etableres syd for Kulturfabrikken for at skabe den bedste åbenhed mod Hørgården.
- at børneinstitutionen af tilgængeligheds- og tryghedshensyn placeres ud til Sundholmsvej.
- at trafikens afvikling i området viderebearbejdes under hensyntagen til Københavns Kommunes synspunkter vedrørende trafikafviklingen på Sundholmsvej henholdsvis Amager Fælledvej og med prioritering af tryghed for de bløde trafikanter i bebyggelsen.



Aksonometri af Bertelsen & Schevings forslag til bebyggelsesstruktur. Bygningerne ligger som strøet omkring Fabrikken for kunst og design. Mellem bygninger er arealerne opdelt til forskellige formål.





Tanja Jordans forslag, set fra sydøst.

## 8. Tanja Jordans forslag

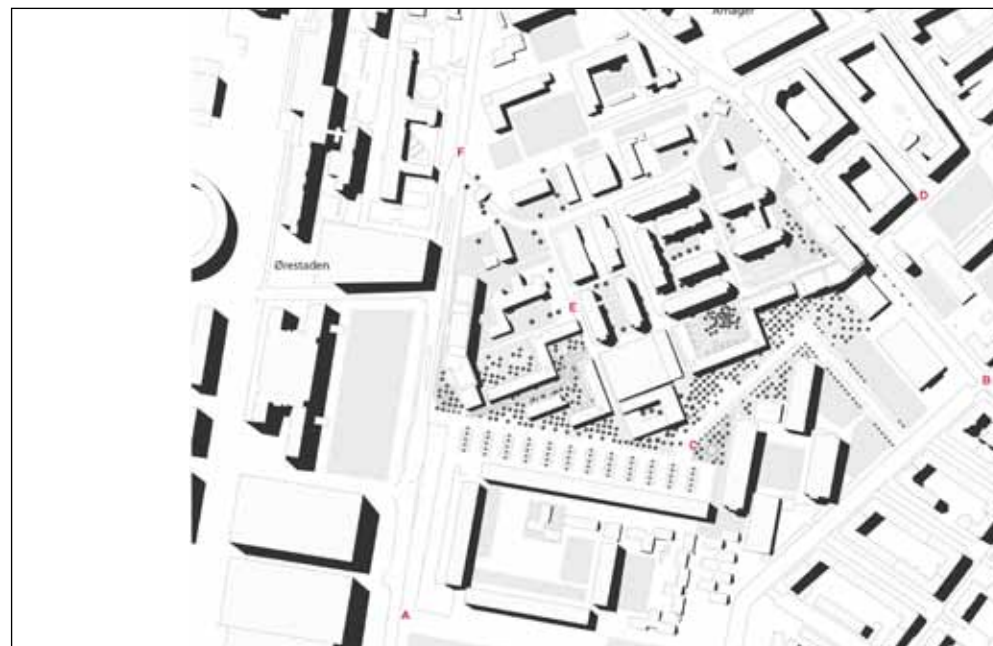
Tanja Jordan Arkitekter har lavet forslaget 'Campus Sundholm Syd – en billig-bolig campus midt på amager'.

Projektet "*genbruger og fortolker campus-motivet fra Sundholm både i bebyggelsesplanen og i landskabs- og beplantningsstrategien*", som det hedder i forslaget.

Forslaget bruger det landskabelige til dels at skabe sammenhæng på den heterogene

grund, dels til at formidle overgange mellem Sundholm Syd og de omkringliggende bebyggelser, og dels til at skabe variation i form af forskellige plads- og byrum, der får deres individuelle beplantning og udtryk.

Bebyggelsesplanen har to elementer, dels en lavere, primært øst-vest gående 3-etagers bebyggelse midt på grunden, dels en højere randbebyggelse der tager den nord-syd gående retningen op fra Amager



Plan af Tanja Jordans forslag, som bruger det landskabelige til at formidle overgange til omgivelserne.

Fælled Vej og Sundholmsvej.

Landskab og bebyggelse skaber tilsammen en række byrum, hvor der er søgt arbejdet med forskellige offentlighedsgrader.

Det landskabelige hovedgreb er et sympatisk forsøg på både at skabe sammenhæng på grunden og variation i udtrykket og er et godt stykke af vejen et positivt bud på denne udfordring. Men lidt i mod

hensigten opleves de forskellige haverum som enkeltstående billeder eller oplevelser, der ikke formår at skabe en egentlig sammenhæng til hverken selve Sundholm eller til Hørgården mod syd.

Det landskabelige opleves som æstetiske, kontemplative rum – hvilket måske ikke slår helt til i forhold til omgivelsernes og Sundholms beboeres mere brogede karakter og værdisæt.



Snit fra Tanja Jordans forslag med eksempler på forskellige bygningshøjder.



Eksempel på haverum i Tanja Jordans forslag.

På samme måde ender bebyggelsesplanen med at vende sig lidt ind imod sig selv, og der bliver aldrig for alvor igennem boligblokkene skabt en relation til hverken Sundholm eller Hørgården. Samlet set bliver 'campus-begrebet' derfor lidt et postulat, der lover åbenhed og sammenhæng, men ikke for alvor formår at række udover grundens afgrænsninger. Den nye identitet, der i programmet efterspørges, synes derfor heller ikke opnået.

Der er arbejdet med en del grønne tiltag i form af bl.a. grønne tage. Men overordnet set bærer projektet ikke nogen stor bæredygtig profil ind i området.

Der er sympatisk foreslået et miljøhus, som også har været efterspurgt i området, men desværre får dette tiltag ikke stor indvirkning på projektets øvrige dele og ender derfor også med at fremstå løsrevet og uengageret.

Kulturfabrikken har ikke fået tilført nye kvaliteter, men er derimod blevet pakket ind i bygninger, hvilket fratager den en del af dens mange muligheder for at være en tilgængelig dynamo i området. Forslaget har på den måde ikke lyttet særligt intenst til de synspunkter omkring Kulturfabrikken, der fremkom på workshopen før sommer.

Forslaget ligger indenfor rammerne i Forslag til Kommuneplan09, dog er enkelte bygninger på 7 etager ud over rammerne. Det er uklart, om forslaget overholder parkeringsnormen, da det præcise antal boliger ikke specificeres. Endvidere er det problematisk, at forslaget går væsentligt udover projektområdet, da man ikke kan tage en sådan aftale med Hørgården for givet.

Forslagets to forskellige bebyggelsestyper er oplagte til en etapedeling, hvilket øger projektets realiserbarhed. Mulighederne for Almen Bolig+ er gode, idet bebyggelsen foreslås opført som tæt-lavt byggeri.

En videre bearbejdning burde desuden udarbejde rammer for hvordan friarealerne opdeles i private haver, samt arbejde mod flere udadvendte funktioner.

En ny identitet og en større sammenhæng i området har forslaget ikke bragt til torvs, og samlet set opleves forslaget nok som sympatisk men uden større nerve og engagement.



Vandkunstens forslag til begrønning af tage, som kan anvendes som friarealer.

## 9. Vandkunstens forslag

Projektet præsenterer et meget professionelt og overbevisende bud på den rumlige organisering af nye boliger på den heterogene grund mellem Sundholm og Hørgården.

Konceptuelt tager forslaget udgangspunkt i ideen om den voldgrav der engang har omkranset Sundholm. Voldgraven formes til en bebyggelse, der rejser sig på grunden og åbner sig op, hvorved der skabes et forløb af varierede gårdrum, forbindelser og kig.

Projektet lægger sig som to boligslanger, der hver især udfylder én side af den heterogene grund. Bygningerne er i to til fire etager, og underordner sig skalamæssigt

i nogen grad Sundholms eksisterende og fine arkitektur.

Der er en god rumlig sammenhæng i forhold til de eksisterende bebyggelser i området. Boligslangernes bugtninger ligger sig fermt i forlængelse af Sundholmbebyggelsens takt, og de gennembyrdes af åbninger, der griber fat i og fortsætter de karakteristiske lange kig. Slangerne starter i hver sit nordlige 'øre' af byggefeltet og smyger sig relativt tæt omkring Sundholmbebyggelsen og Fabrikken for Kunst og Kultur. Herved dannes nogle meget overbevisende og intime gade- og gårdrum. Med de mange porte opstår et labyrintisk varieret forløb, med flere mulige ruter og oplevelser.





Plan af Vandkunstens forslag, som er udformet som en perforeret boligslange, der danner forskellige rum.

Et af projektets særlige styrker er de to pladsrum bebyggelsen danner op til Fabrikken for Kunst og Kulturs sydlige facade.

Mod øst skabes en mindre plads, der omsluttes af boligslangen. Denne foreslås udnyttet som udendørs værksted og udstillingsrum for Fabrikkens brugere. Ligeledes tænkes den omsluttende stuetage at kunne indeholde funktioner som café og nye værksteder.

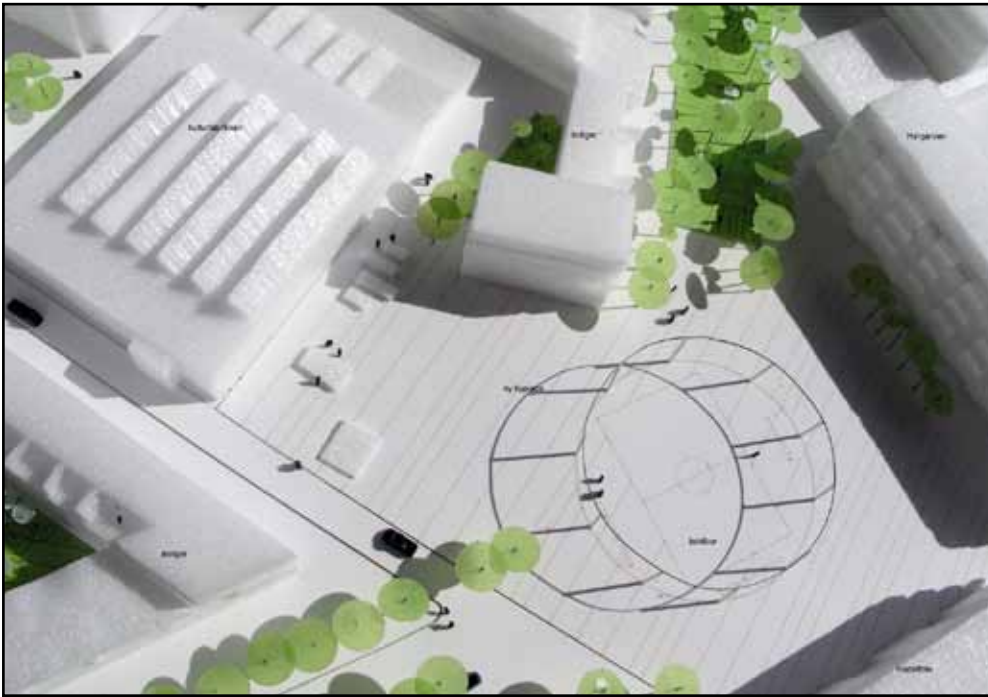
Som en kontrast til de mere tætte og intime rum foreslås en stor åben plads mod syd, der strækker sig fra fabrikken til Hørgården. Derved skabes der, via den nye bebyggelse, en sammenhæng mellem Hørgården og Sundholm, der ikke findes i dag. Et cirkulært, beplantet boldbur med basketbane er foreslået, således at det nye boligprojekt også rummer nye kvaliteter for Hørgårdens beboere.

Det er desuden vist, hvordan fælles nyttehaver langs kanten af bebyggelsen, i begrænset omfang, også kan indarbejdes i dette projekt.

Snit gennem bebyggelsen, der viser varierende bolighøjder.







Vandkunstens forslag til pladسدannelse, der skaber et orienteringsmæssigt- og aktivitetsmæssigt omdrejningspunkt for hele området og knytter bebyggelserne sammen.

Disse pladser skaber et orienterings- og aktivitetsmæssigt omdrejningspunkt for hele området, og Fabrikens store funktionelle, udadvendte potentiale fremhæves arkitektonisk.

Projektet har ikke beskæftiget sig med særlige bæredygtige tiltag, men indeholder en række basale bæredygtige tiltag som grønne tage. Der vises dog ikke en vej til, hvordan den bæredygtige profil i området kan løftes.

Byggefeltet kiler sig ind mellem to bebyggelser, Sundholm og Hørgården, der begge rummer beboere og brugere, der må siges

at kunne udgøre en udfordring for det nye nydelige byggeri og dets ressourcestærke indflyttere.

I den givne situation udgør balancen mellem åbenhed og afgrænsning af byrummene et nøglepunkt. Der arbejdes i projektet med fire klasser af byrum: Privat, halvprivat, halvoffentlig og offentlig. Private kantzoner langs facaderne. Halvprivate arealer på bygningernes tage og i de sydvendte gårdrum ud mod hørgården. De halvoffentlige gårdrum vender mod Sundholm, og de offentlige rum udgøres af nyttehaverne og den store plads.

Det er uklart hvordan disse forskellige zoner afgrænses, d.v.s. hvor man kan tillade de lokale teenagere og sundholms beboere at sive ind og tage ophold. Er dette spørgsmål ikke er afklaret på forhånd, er det sandsynligt, det vil ske i form af aflåselige hegn og låger om alt, der ikke er heloffentligt, kort tid efter de første nye beboere er flyttet ind.

Projektet ligger fint indenfor rammerne i Forslag til Kommuneplan09, og rummer en hensigtsmæssig mulighed for etapedeling, der dog skulle arbejdes videre med for at kunne realiseres.

Som ved Tanja Jordans projekt er det problematisk, at forslaget går væsentligt udover projektområdet, da man ikke kan tage en sådan aftale med Hørgården for givet. Endeligt er der trafikale problemer knyttet til en gennemkørende vej fra Amager Fælledvej til Sundholmsvej.

For at egne sig til Almen Bolig+ er det ikke muligt med de vekslende bebyggelsehøjder eller blanding af Almen Bolig+ og almindelige boliger.

Parkeringsnormeringen for Almen Bolig+ er endvidere ikke helt overholdt og forudsætter et magelæg med Hørgården for at kunne dette. En videre bearbejdning burde desuden udarbejde rammer for hvordan friarealerne opdeles i private haver, samt arbejde mod flere udadvendte funktioner.

## 10. Den videre proces

Økonomiudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget orienteres snarest om udfaldet af parallelopdraget for Sundholm Syd mellem de 3 tegnestuer.

Hørgårdens bestyrelse for naboejendommen har mulighed for indtil 1. december 2009 at indgå magelæg med kommunen om bytning af arealer på "Trekantsgrunden", der kan medføre en forøgelse af Sundholm Syd med op til 5.000 m<sup>2</sup> grundareal.

Lokalplanområdets udbygningsrækkefølge skal vurderes med henblik på en mulig udbygning i etaper. I den forbindelse kan der evt. indhentes bistand fra tegnestuerne, der har deltaget i parallelopdraget om områdets udbygning.

Herefter udarbejdes forslag til lokalplan inden for kommuneplanrammen med forudsætning om, at Kommuneplan 2009 vedtages og bekendtgøres endeligt. Om nødvendigt udarbejdes kommuneplantillæg hertil.

Forslaget til lokalplan sendes i offentlig høring i 8 uger, hvor der i løbet af perioden afholdes et offentligt møde om planforslaget.

Efter stillingtagen til eventuelle henvendelser og indsigelser om planen forventes lokalplanen endeligt bekendtgjort i 2. kvartal 2010.

## II. Bilag A

### Sundholm Syd – opsamling på borgermøde 31.08. 2009

Borgermødet var afslutningen på et parallelopdrag om en ny helhedsplan for Sundholm Syd. Helhedsplanen skal bl.a. danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan for området.

Mødet var et afleveringsmøde, hvor de tre tegnestuer, Tanja Jordan Arkitekter, Bertelsen & Scheving Arkitekter og Tegnestuen Vandkunsten afleverede og præsenterede deres færdig forslag til helhedsplan.

Efter hver præsentation havde de fremmødte borgere og interessenter mulighed for at komme med deres synspunkter og kommentarer, som kunne skrives på omdelte temaark.

Dette notat er en kortfattet opsamling på de indkomne kommentarer.

En del af borgermødets deltagere var uenige i, at der overhovedet skal udarbejdes en lokalplan for området der indeholder nye boliger, på grund af de sociale forhold på Sundholm, med mange hjemløse og misbrugere, samt en høj kriminalitet. Derfor bærer en del af deltagerne kommentarer til de tre forslag præg af denne uenighed.

Herudover var der enkelte, der mente at de eksisterende beboere på Sundholm ikke var taget tilstrækkeligt med på råd i udformningen af konkurrenceprogrammet, samt at de eksisterende funktioner og institutioners behov ikke var undersøgt i tilstrækkelig grad.

De kommentarer og synspunkter, som ikke handler om forslagernes indhold er ikke taget med i denne sammenfatning.

De kommentarer, som omhandler de nuværende brugere og beboere, kriminalitet, institutioner og affaldsbehandling, er kun nævnt under det første forslag fra Tanja Jordan Arkitekter, men de samme synspunkter gør sig også gældende for de to øvrige forslag.

Kommentarerne til de tre forslag afspejler, at der i starten af mødet var en meget livlig og engageret debat, mens der mod slutningen af mødet, dels var en del der forlod mødet, dels ikke var så meget energi tilbage blandt de tilbageværende

deltagere. De fleste synspunkter havde allerede været fremme flere gange, og forhåbentlig blev deltagerne også mere nuancerede i deres opfattelser som følge af debatterne i grupperne.

Kommentarerne til de tre forslag peger i mange forskellige retninger, og der kan ikke udledes en entydig holdning. En forsigtig overordnet sammenfatning kunne være:

- Forslaget fra Tanja Jordan Arkitekter vurderes positivt i forhold til bebyggelsesstrukturen og de varierede uderum.
- Forslaget fra Bertelsen & Scheving vurderes positivt for pixi-haverne og det foreslåede sociale fællesskab omkring dem.
- Forslaget fra Vankunsten vurderes positivt i forhold til arkitekturen, den fysiske sammenhæng til Sundholm og pladsdannelsen foran fabrikken.

### Forslaget fra Tanja Jordan Arkitekter

Mangler plads til aktiviteter for unge

Hvor skal miljøpladsen være? Hvad med Sundholms nuværende brugere?

For mange kroge der indbyder til junk. Hvad med de mange alkoholikere og misbrugere i området? Hvorfor er Kulturfabrikken i centrum – her er plads til mange lejligheder. Hvad med de 19 institutioners affald, som i dag opsamles på Miljøpladsen?

Godt med høje bygninger – hellere få høje bygninger med luft omkring og plads til Sundholms brugere

God ide med meget varierede uderum. Forslaget er bæredygtigt økonomisk og miljømæssigt men ikke socialt. Randbebyggelsen for markant, virker som barriere.

Fremragende projekt der tager mange hensyn, det bliver en naturlig del af en helhed. Kulturhus for hele bydelen rigtig god ide. Med til at åbne Sundholm yderligere op mod omgivelserne.

Tag højde for at Fabrikken larmer meget og har stort, tungt transportbehov.

Dejlige grønne områder, grønne tage ++ og også belægningerne. For få p-pladser if antallet af boliger.

Dårligt forslag – meget skidt ide med 7 etages hus på Sundholmsvej.

Brug Fabrikkens hal som idrætshal.

Der kunne godt eksperimenteres mere i de åbne rum for at skabe større social sammenhæng. Bebyggelsen bør tage højde for et meget højt kriminalitetsniveau – stofhandel, vold og hærværk.

Der er en del biler i området – bliver der plads til dem?

Uderum med stor kvalitet, godt at minimere p-pladser. Positivt fokus på begrænset nedsvivning – men der kan gøres mere for at opnå en markant grøn profil i området.

Hvem er målgrupperne – enlige forsørgere, socialt udstødte, handicappede – hvad bliver huslejen?

## Forslaget fra Bertelsen & Scheving Arkitekter

Fint forslag – især de grønne områder, men det passer ikke ind på Sundholm. Flot arkitektur. Skaber aktivt og trygt byliv, da det er beboerne der er med til at skabe stederne – det vil bare ikke kunne lade sig gøre på Sundholm.

Der er taget 'lidt' hensyn til at forsøge at samle nye og eksisterende beboere. Hvad med sortering af affald/genbrug. Der er for mange kroge og hjørner – utrygt.

Godt med mikromiljøer, hyggeligt med små haver.

Børnehaven for tæt på hjemløs - institution.

Positiv ny identitet med plads til forskellighed. Rigtig meget belysning giver tryghed når det bliver mørkt.

Positiv ny identitet til området med pixi-typologi. Måske er nyttehaveerne ikke så attraktive i vinterhalvåret. Mulighed for vindturbulens omkring højhusene. Farligt når det er uderummene der er forslagetets force.

Højhusene passer slet ikke ind i området – skaber utryghed, man kan ikke sende

børnene ned og lege. Parkering på terræn bør undgås, så bilerne ikke stjæler friarealer.

Ideen med butikker og andre ting i stueetagerne meget positivt – skaber tryghed. Vil den gennemgående vej skabe for meget hurtig og farlig trafik?

Hvorfor skal husene være så høje? 30 meter?

De fragmenterede uderum kunne måske integreres i forslaget 'Campus Syd'?

Der skal være en (aktivitets) hal for både unge og gamle.

## Forslaget fra Tegnestuen Vandkunsten

Positivt med hensyn til de eksisterende bebyggelser.

Flot med porte og åbenhed ned gennem bebyggelsen, men vil det skabe tryghed? Bliver der bygget for tæt, vil det presse Sundholms beboere?

Super flot med pladsen foran fabrikken – anvendelig og imødekommende. Der er godt overblik – hæmmer kriminalitet. Skønt med grønne tage med aktivt udemiljø med plads til alle aldre.

Stærkt hovedgreb der i sig selv skaber ny identitet.

Alle tiders, virker meget gennemarbejdet og tager en masse hensyn til hele området.

God sammenhæng og åbenhed mod Hørgården.

Flot arkitektonisk sammenhæng med omgivelserne – men hvad med den sociale sammenhæng?