



BALLERUP

## Skovlunde Bymidtes fremtidige udvikling Konkurrenceprogram

Indbudt idékonkurrence

## Kolofon

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af Ballerup Kommune i samarbejde med Arkitektforeningen

Illustrationer og fotos i programmet: Ballerup Kommune og Ekstrakt

Kort og luftfotos: Ballerup Kommune

Tryk: Ballerup Kommune

Udgivelsesdato: 11. februar 2014

## Indbydelse og formål

I 2007 gennemførte Ballerup Kommune sammen med borgerne en omfattende visionsproces om kommunens udvikling frem mod 2020. På baggrund heraf er Kommunalbestyrelsens vision for bymidterne at skabe rammer for et mere spændende og attraktivt byliv. Der skal mere aktivitet, flere mennesker og mere liv ind i byområderne. Kommunen vil prioritere "bedre by frem for mere by" ved at omdanne, tilpasse, bygge nyt i de eksisterende byområder og styrke handels- og kulturlivet.

Det er på denne baggrund, at Ballerup Kommune udskriver en arkitektkonkurrence om en udviklingsplan for Skovlunde Bymidte. Skovlunde Bymidte skal udvikles og nytænkes fra stationen til Skovlunde Bibliotek og Kulturhus. Bymidten skal bindes sammen og sammenhængen til de omkringliggende funktioner og destinationer skal styrkes og synliggøres som udgangspunkt for at skabe rammerne for et trygt, levende og mangfoldigt byliv.

Borgmester

Jesper Würtzen



# Konkurrenceområdet

Konkurrenceområdet omfatter Skovlunde Bymidte, som strækker sig fra Stationen i nord til Bybjergvej i Syd, på tværs af Ballerup Boulevard.



Konkurrenceområde

# Konkurrenceopgaven

Konkurrencens omdrejningspunkt er "Idékatalog for Skovlunde Bymidte". Idékataloget er udarbejdet i juni 2013 af Ballerup Kommune i samarbejde med Tegnestuen Eks-trakt, og på baggrund af flere offentlige møder og work-shops med borgere og interesseorganisationer. Idékataloget indgår som bilag 1 til konkurrenceprogrammet.

## Opgaven består af:

- Forslag til en robust og realistisk helhedsplan, som formår at samle de opstillede udsagn og spørgsmål i idékataloget i ét samlet greb tilpasset konteksten. Med til denne del hører:  
1) En angivelse af i hvilken takt hele projektet kan udføres  
2) Hvorledes dele af detailhandelscentrene løbende kan være i drift under renovering, udbygning og/eller ombygning heraf
- Med udgangspunkt i Idékatalog for Skovlunde By-midte at fremkomme med overordnede svar på de seks temaer i afsnit 5 med tilhørende underpunkter: Mødesteder, Fortætning, Forbindelser, Sammenhænge og vigtige steder, Bagside til forsider, Tryghed og Grønt i byen

Kommunalbestyrelsen ønsker desuden svar på følgende underpunkter i tre af temaerne i Idékataloget:

## Ad Fortætning

- En hensigtsmæssig sammensætning af nye boliger, kontorerhverv og liberalt erhverv i forhold til ønsket om mere aktivitet, bedre tryghed, flere mennesker og mere liv i Skovlunde Bymidte – særlig set i sammenhæng med en renovering, udbygning og/eller ombygning af detailhandelsbebyggelserne

- Om detailhandelen kan samles i ét center nord for Bal-lerup Boulevard, og hvilke muligheder dette åbner op for den sydlige del af bymidten
- Et specifikt bud på anvendelse af det nedlagte posthus vest for Skovlunde Station

## Ad Forbindelser, sammenhænge og vigtige steder

- Hvorledes en nedklassificering af Torvevej, Bybjergvej og Ballerup Boulevard vil kunne imødekomme bedre forbindelser, sammenhænge og oplevelse af tryghed jf. idékataloget – særligt for bløde trafikanter. (Bal-lerup Boulevard kan i den sammenhæng ikke foreslås nedgravet)
- Hvorledes bymidten overordnet set forholder sig til de omkringliggende byområder, og hvilke sammenhænge og forbindelser som er væsentlige, og derfor bør styrkes

## Ad Tryghed

- Hvordan der kan skabes tryghed i Skovlunde Bymidte i alle døgnets timer ved en udformning som fremmer overskuelighed, synlige mennesker, positive udfoldelsesmuligheder og tilhørsforhold samt frihed fra utrygge signaler i miljøet
- Hvordan trygheden kan fremmes også ved færdsel til, fra og gennem Skovlunde Bymidte

(Se nærmere i bilag 4 Kriminalpræventive tiltag - tryghedsprogrammering, samt bilag 2 Rapport fra Trygheds-vandring)



# Planmæssige og funktionelle bindinger

## Kommuneplan

For konkurrenceområdet gælder Kommuneplan 2013's rammebestemmelser for rammeområderne: 5.B4, 5.B6, 5.C1, 5.C2 og 5.D2.

## Lokalplan

Herudover gælder lokalplanerne 44, 083 og 119.

For mere information om plangrundlaget, se:

<http://www.ballerup.dk/borger/by-bolig-trafik/byplanlaegning>



Kommuneplanrammer



Lokalplaner

### Parkeringsnormer

Forslaget skal anvise parkeringsløsninger efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel og liberalt erhverv
- 1 p-plads pr. 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til kontorerhverv
- 1 p-plads pr. 125 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til bolig

Ved udvidelse af detailhandelsarealet og ved etablering af nye boliger, nyt kontorerhverv og liberalt erhverv, kan eksisterende parkeringspladser inddrages til nybyggeri, såfremt den fornødne parkering i øvrigt kan anvises jf. parkeringsnormerne ovenfor.

### Kommende lokalplaner

Konkurrencen skal munde ud i, at der udarbejdes en helhedsplan for området samt efterfølgende en eller flere lokalplaner, som sikrer at resultatet af konkurrencen kan realiseres.

### Udvidelse af detailhandelen og fortætning

Det nuværende samlede butiksareal i Skovlunde Bymidte er 8.600 m<sup>2</sup>, fordelt på 2.675 m<sup>2</sup> i Center Syd og 5.925 m<sup>2</sup> i Center Nord.

Butiksarealet skal samlet set udvides med 1.400 m<sup>2</sup> til i alt 10.000 m<sup>2</sup>.

Der skal kunne indpasses en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> i Center Nord. Foreslås detailhandelen samlet i ét center nord for Ballerup Boulevard, skal der udover det butiksareal, der flyttes fra Center Syd, stadig kunne indpasses en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>.

Selvom der er udskrevet en arkitektkonkurrence, har Ballerup Kommune givet tilsagn om, at udviklingen af en eksisterende Aldi til en tidssvarende butik kan iværksættes. Arealet der er omfattet kan ses på kortet nedenfor.

Der skal indpasses 10 stk. små butikker á 30 m<sup>2</sup> i én samlet enhed i forbindelse med renovering, udbygning og/eller ombygning af Center Nord.

Butiksdybden for nye butikker i detailhandelscentrene skal være minimum 4 meter.

### Udvidelse af bymidtens etageareal til boligformål

Der kan indpasses lejlighedsbebyggelse på op til 12.000 m<sup>2</sup> inden for konkurrenceområdet. Det er ikke noget succeskriterium at udnytte dette volumen fuldt ud. Indpassningen skal ske efter beskrivelsen af konkurrenceopgaven ad. fortætning.



Planlagt udbygning af Aldi i Center Nord

### Integration af kontor- og serviceerhverv

Der kan som supplement til butiks- og boligarealerne indpasses etageareal til kontor erhverv op til 5.000 m<sup>2</sup>.

### Nedlagt posthus vest for Skovlunde Station

Efter at posthuset er blevet nedlagt, og nu står tomt hen, er der behov for at få bud på en ny anvendelse af det eksisterende hus eller et evt. nyt hus på stedet. Kommunalbestyrelsen ønsker ikke, at der indrettes detailhandel i hverken den eksisterende bygning eller i en ny bygning.

### Tilstødende byområder

Umiddelbart sydøst for den sydligste del af konkurrenceområdet ligger Skovlunde Bypark. Byparken er lidt hengemt og man har ikke fornemmelsen af tilstedeværelsen af en bypark så tæt på bymidten.

Ballerup Kommune har indgået et samarbejde med Statens Kunstfond om synliggørelse af parken igennem et fælles kunstprojekt. Kunstprojektet understøttes af en ny indretning af indgangen til byparken ved krydset mellem Ballerup Boulevard og Bybjergvej, hvorved parken bliver mere synlig fra resten af bymidten. Konkurrenceforslaget skal forholde sig til dette projekt.

Planerne for kunstprojektet og åbningen af byparken er vedlagt som bilag 7.

### Tidsplan for opgavens realisering

1. Tilretning af konkurrenceforslaget og udarbejdelse af en helhedsplan for konkurrenceområdet i samarbejde med Kommunen og med inddragelse af borgerne. [september/2014 – januar/2015]
2. Udarbejdelse af lokalplan(er) som følge af 1. [januar/2015 – august/2015]

### Økonomi

Kommunalbestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke truffet beslutning om en økonomisk ramme for realisering af projektet. Idékurrencens resultat vil være første skridt i retning af at få fastlagt økonomien.

Overordnet kan det anføres, at omkostningerne til realisering af gode idéer vil blive vejet op i forhold til den merværdi, de kan tilføre området funktionelt, oplevelsmæssigt og socialt, og at iøjnefaldende dyre løsninger, som f.eks. nedgravning af Ballerup Boulevard, ikke vil kunne komme på tale.



Det gamle posthus



# Konkurrencetekniske betingelser

## Konkurrenceudskriver og -form

Konkurrencen er udskrevet af Ballerup Kommune som en indbudt idékonkurrence med et begrænset antal deltagere i henhold til EU's udbudsdirektiv 2004/18/EF.

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

## Deltagere:

Team 1: Arkitektfirmaet ADEPT sammen med Karres en Brands og Transsolar

Team 2: SLA A/S sammen med Rekommanderet

Team 3: Transform sammen med Niras og Grassat+MIST

Team 4: Tegnestuen Vandkunsten A/S sammen med Marianne Levinsen A/S og Esbensen rådgivende ingeniører A/S

Team 5: John Pardey Architects sammen med AR Urbanism og Exterior Architecture

Alle teams er udvalgt efter en prækvalifikationsfase i henhold til ovennævnte direktiv

I forbindelse med valget af medarbejdere og evt. under-rådgivere til konkurrenceforslagernes udarbejdelse skal de medvirkende på det enkelte konkurrenceteam være opmærksomme på, hvilke firmaer og personer der i henhold til Arkitektforeningens konkurrenceregler er udelukket fra at deltage:

- Alle personer eller virksomheder, som har været med til at tilrettelægge konkurrencen eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af konkurrenceopgaven
- Repræsentanter for konkurrenceudskriveren eller ansatte hos denne
- Ansatte hos kompagnoner til eller arbejdsgivere for noget medlem af dommerkomiteen eller dennes rådgivere
- Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomiteen eller dennes rådgivere
- Virksomheder, som er helt eller delvist ejet af personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomiteen eller dennes rådgivere

Er man i tvivl, om man opfylder betingelserne for at kunne deltage, bør man straks kontakte konkurrencens sekretær.

## Konkurrencens sekretær

Arkitekt MAA Bent Kolind  
Arkitektforeningens Konkurrenceafdeling  
Strandgade 27A,  
DK-1401 København K  
Telefon: +45 3085 9015  
E-mail: bk@arkitektforeningen.dk

### Konkurrencemateriale

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

01. Idékatalog for Skovlunde Bymidte (September 2013)

02. Rapport fra tryghedsvandring (August 2013)

03. Detailhandelsanalyse (Juli 2013)

04. Kriminalpræventive tiltag – tryghedsprogrammering (December 2013)

05. Grundkort med konkurrenceområdets nærmeste omgivelser. DWG-fil

06. Luftfotografier (ortofoto). JPG, TIFF og PDF

07. Planer for kunstprojekt og åbning af byparken (December 2013)

08. Tro og Love-erklæring (udfyldes og underskrives af totalrådgiver)

Bilagene findes på cd-rom/DVD.

### Forespørgsler og besigtigelse

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen må kun stilles skriftligt til konkurrencens sekretær. Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges i anonym udgave for konkurrenceudskriveren. De indkomne spørgsmål vil så vidt muligt blive besvaret løbende.

Sidste frist for at stille spørgsmål er den 13. marts 2014.

Deltagerne inviteres til en besigtigelsestur jf. udbudsbrevet. Besigtigelsen gennemføres den 17. februar 2014 fra kl. 10 med start ved Skovlunde Kulturhus, Bybjergvej 10, 2740 Skovlunde.

### Konkurrenceforslagets omfang

Plancher:

1. Områdeplan, mål 1:4000

2. Helhedsplan, konkurrenceområdet, mål 1:1000

3. Plan, snit og opstalter, i mål efter eget valg (F.eks. snit af mødesteder og sammenhænge m.m.)

4. Perspektiver, vignetter, og rumlige illustrationer, der understøtter forslaget

5. Diagrammer der illustrerer:

- Trafik
- Fortætning-etaper
- Sammenhæng med omgivelser
- Bevægelsesmønstre gennem området for bløde trafikanter, opdelt på primære (nødvendig færdsel) og sekundære(rekreative ruter) stier. (Se bilag 2 og 4 i forhold til tryghedsprogrammering)
- Principper for belysning i området
- Andet man måtte mene er relevant

6. En kortfattet tekstbeskrivelse der supplerer tegningsmaterialet

Forslagshæfter:

1.-6. gengives i et A3-hæfte, der maksimalt må bestå af 25 ark ekskl. omslag med tryk på begge sider af arket. 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.

Cd-rom/DVD indeholdende:

Samtlige væsentlige illustrationer fra forslaget med henblik på gengivelse i dommerkomitéens betænkning. Illustrationerne bedes afleveret som enkeltfiler i højopløseligt PDF-, EPS-, TIF- eller JPG-filformat.

PDF af Forslagshæftet.

Cd-romen/DVDen mærkes 'Digitale illustrationer'.

Navnekuvert:

En ugenomsigtig, forseglet kuvert, indeholdende navneseddel i A4-format med forslagsstillerens navn, adresse og telefonnummer (dag/aften) samt forslagets kendingstal.

Desuden skal totalrådgiverteamets sammensætning oplyses, og det skal anføres, hvem der har ophavsret til forslaget, og hvem der eventuelt har medvirket som medarbejder, konsulent eller rådgiver uden andel i ophavsretten.

Kuerten forsynes med teksten "Navneseddel" og det valgte kendingstal.

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 deltagere.

### **Forslagets udførelse**

Forslaget skal være anonymt, og samtlige dele af forslaget skal tydeligt mærkes med et 5-cifret, tilfældigt valgt kendingstal.

Tegninger, øvrige illustrationer og beskrivelsestekst afleveres i form af plancher, der er opklæbet på 3-5 mm tykt pap, karton eller skumpap og er forsynet med ophængningsplan.

Forslaget skal disponeres på seks plancher à 73 x 73 cm, som sammen skal opsættes i et liggende format på 2 x 3. Det er vigtigt at overholde disse mål, da konkurrenceforslaget skal kunne monteres i kommunens udstillingssystem.

Illustrationerne udføres i en teknik, der muliggør en klar opfattelse af forslaget.

Alle tekster, herunder tegningspåskrifter, skal være forfattet på dansk.

### **Indlevering**

Forslagene skal senest den 16. april 2014 være indleveret til et postkontor eller et kurerfirma og skal adresseres til:

Ballerup Kommune,  
Center for By, Kultur og Erhverv  
Rådhuset, Hold-an Vej 7, 2750 Ballerup  
Att. Martin Lose

Emballagen skal tydeligt være mærket:

Idékonkurrence – Skovlunde Bymidte.

Forslag kan også indleveres i receptionen på ovennævnte adresse senest den 16. april 2014 kl. 9.00 - 15.00

Ved personlig aflevering i receptionen vil der blive udstedt en indleveringskvittering.

Umiddelbart efter indleveringen til postvæsenet, et kurerfirma eller i Ballerup Kommunes receptionen fremsendes en scanning eller kopi af den datostemplede indleveringskvittering til konkurrencens sekretær. På kvitteringen anføres som afsender det valgte, 5-cifrede kendingstal samt et telefonnummer, hvortil eventuel henvendelse kan ske, såfremt der f.eks. mangler navnekuvert i forsendelsen.

Telefonnummeret og e-mailafsenderadresse vælges således, at anonymiteten ikke brydes. (Hvad enten kvitteringen sendes fra arbejdsmail eller fra privat mailadresse, brydes kravet om anonymitet ikke. Det er udelukkende Arkitektforeningens konkurrenceafdeling, der modtager disse oplysninger, og de bliver på intet tidspunkt videregivet til dommerkomiteen).

### **Dommerkomité**

Borgmester Jesper Würtzen  
Formand for Teknik- og Miljøudvalget Helle Tiedemann  
Formand for Kultur- og Fritidsudvalget Tom Nielsen  
Medlem af kommunalbestyrelsen Birgitte Dahl  
Centerchef Lone Schock, Center for By, Kultur og Erhverv  
Formand for Skovlunde Lokalråd Jens Minnet  
Repræsentant for de handlende i Skovlunde Lizette Byrdal

Fagdommere udpeget af Arkitektforeningen:  
Arkitekt MAA Claus Sivager  
Arkitekt MAA Sara Ettrup

### **Rådgivere for dommerkomitéen**

Kommunaldirektør Anders Agger  
Landskabsarkitekt Lars Algreen, Center for Miljø og Teknik  
Byplanarkitekt Annegitte Hjort, Center for By Kultur og Erhverv  
Formand for Centerforening Syd Katja Nørlem-Masters  
Byplanlægger Martin Lose, Center for By, Kultur og Erhverv

### **Dommerkomitéens sekretær**

Arkitekt MAA Bent Kolind, Arkitektforeningens Konkurrenceafdeling

Dommerkomiteen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere, såfremt der i dommerkomitéen er enighed herom.

**Bedømmelseskriterier**

Forslagene vil blive bedømt på den planmæssige og arkitektoniske kvalitet i helhedsplanen samt i besvarelsen af de seks temaer.

**Vederlag**

Alle konkurrencedeltagere, som afleverer et gennemarbejdet forslag, modtager et vederlag på kr. 125.000. Beløbet er ekskl. moms og kommer til udbetaling umiddelbart efter konkurrencebedømmelsens afslutning.

**Offentliggørelse af resultatet**

Bedømmelsen forventes afsluttet medio maj 2014, og offentliggørelsen er planlagt til at finde sted i Skovlunde den 20. juni 2014. De konkurrerende vil skriftligt modtage nærmere meddelelse herom.

**Rettigheder**

Ejendomsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver dog altid hos forslagsstilleren.

Ballerup Kommune, Arkitektforeningen og tredjepart har ret til at publicere de indkomne forslag, f.eks. i dagblade og elektroniske medier. Ved publiceringen vil forslagsstillerens navne blive oplyst.

Det er konkurrenceudskriverens hensigt, at vinderen af konkurrencen tildeles en rådgivningsopgave i forlængelse af konkurrencen.

Rådgivningsopgaven vil bestå i en viderebearbejdning/revision af vinderforslaget jf. bl.a. dommerkomiteens bemærkninger, deltagelse i et eller flere orienteringsmøder med borgerne om ideerne i vinderforslaget, samt derefter en efterfølgende planlægningsopgave af konkurrenceområdet frem til lokalplanniveau.

Hvis der ikke indgås kontrakt med vinderen inden for to år regnet fra datoen for offentliggørelsen, tilkommer der vinderen en kompensation på kr. 125.000 ekskl. moms. Såfremt opgaven senere overdrages, er det udbetalte kompensationsbeløb at betragte som en áconto-udbetaling af rådgiverhonoraret.

**Forsikring**

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

**Programmets godkendelse**

Nærværende konkurrenceprogram er godkendt af dommerkomitéens medlemmer, og konkurrencen gennemføres i henhold til Arkitektforeningens konkurrenceregler af 1. juni 2007.



