



BALLERUP

Skovlunde Bymidte – Dommerbetækning

INDLEDNING

I februar 2014 udskrev Ballerup Kommune idékonkurrencen om Skovlunde Bymidtes fremtidige udviklingsmuligheder. Fem teams var inviteret til at komme med bud på en robust og langtidsholdbar helhedsplan samt at give svar på en række opstillede temaspørgsmål, der skal tages hånd om i den fremtidige udviklingsstrategi.

Med denne dommerbetænkning præsenteres resultatet af konkurrencen, og dommerkomitéen vil gerne benytte lejligheden til at sige tak til alle fem hold for forslagene.

Dommerkomitéen har med glæde bemærket sig den interesse, alle har udvist for besvarelsen. Med de meget forskellige tilgange til opgavens løsning har både dommere og rådgivere haft rig mulighed for at se ligheder, forskelle, svagheder og ikke mindst styrker. Dette har resulteret i, at alle forslag har bidraget til en berigelse af dialogen og tydeliggjort den retning, en samlet og enig dommerkomité ønsker for Skovlunde Bymidte.

En enig dommerkomité har valgt forslag 1/24153 som vinder.

Signeret dommerkomitéen den 4. juni 2014

Jesper Würtzen

Helle Tidemann

Tom Nielsen

Birgitte Dahl

Lone Schock

Jens Minnet

Lizette Byrdal

Claus Sivager

Sara Ettrup

Bent Kolind

DOMMERKOMITÉENS GENERELLE BEMÆRKNINGER TIL FORSLAGENE

BAGGRUND

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 har udskrevet idékonkurrence 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.

Konkurrencens omdrejningspunkt har været "Idékatalog for Skovlunde Bymidte", udarbejdet i juni 2013 af Ballerup Kommune i samarbejde med Tegnestuen Ekstrakt, og på baggrund af flere offentlige møder og workshops med borgere og interesseorganisationer.

Helhedsplan

Dommerkomitéen kan konstatere, at de fem teams har grebet opgaven væsentligt forskelligt an.

Overordnet set har fem valg været væsentlige for de enkelte teams' udformning af helhedsplanen:

- Hvor og hvordan etableres den primære forbindelse mellem de to bydele?
- Hvordan og i hvilket niveau passerer Ballerup Boulevard?
- Bevares hele eller dele af det eksisterende center?
- Hvilke butiksmiljøer indbygges?
- Hvilke boligtyper og hvordan indbygges de i forslaget?

Ét forslag (2/97891) er radikalt anderledes med den primære forbindelse ned mod den gamle landsby, genbrug og udvidelse af det eksisterende center og oprettelse af boxbutikker. Et andet (5/22702) bevarer store dele af det eksisterende center og skaber mellem center og boligblokke landsystemning. De tre andre ligger inden for samme tema, men rummer et spænd i skala og hovedgreb lige fra "intro af ny karreby", Bolig/butiks/kultur-ør i ny typologi, og sidst det vindende forslag med stor diversitet, sammenfletninger og skalavariation.

De seks temaer

Mødesteder

Alle forslag arbejder med at skabe attraktive byrum med rig mulighed for at mødes. Det fælles ud-

gangspunkt for at kunne mødes er i alle forslag en klar reduktion i trafikhastigheden omkring bydelen, og at der inden for området skabes områder helt uden biltrafik. For alle fem forslag gælder, at de har forsøgt at koncentrere menneskestrømmen i hovedforløb nord/syd og et enkelt forslag nord/sydvest. Flere af deltagerne 4/00123, 3/63636 og 2/97891 har i deres konceptvalg haft udfordringer ved at skabe byrum med nok intimitet og identitet. Dommerkomitéen finder generelt, at de viste proportioner i gader og pladser er for spaciøse til det forventede befolkningsgrundlag.

Dommerkomitéen har især bemærket, at de forslag, der arbejder med en stor diversitet i tæthed og typologi, er lykkedes bedst med at skabe en frodig, levende og mangfoldig by.

Forslagenes byliv er i de fleste tilfælde understøttet af fine betragtninger om belægnings-, inventar-, belysning og beplantning. Ligeledes har flere forslag vind- og soldigrammer med som analysebaggrund for de valgte placeringer af bygninger og udformninger af uderummene.

Herudover har integreringen og placeringen af boliger været væsentlig for at skabe mødesteder af forskellig karakter og liv i det meste af døgnet. Det vidner om stor indlevelse og forståelse for alle de parametre, der skal opfyldes i en velfungerende by.

Fortætning

Der er væsentlige forskelle på omfanget af både nye og genbrug af eksisterende kvadratmeter i



de enkelte forslag. Mod vest langs Bybuen er udgangspunktet for besvarelsene meget forskellige. Forslag 5/22702 og 2/97891 bevarer det eksisterende center og detailbutikkerne mod Bybuen, de øvrige tre forslag forudsætter begge dele nedrevet. Alle fem forslag ser tankstationen mod sydøst nedrevet. Nedrivninger der åbner for nye muligheder, som dommerkomitéen finder særdeles interessante.

De fleste foreslår yderligere bebyggelse omkring stationspladsen. Her adskiller forslagene sig markant i deres arkitektoniske greb. Mest markant er forslag 3/63636, der introducerer et 10 etagers vartegn. Kun forslag 4/00123 indfører ikke et byggeri nordsydgående langs den vestlige side af Bybjergvej/Torvevej. Dommerkomitéen finder, at der med indførelse af et byggeri – eller ved en form for beplantning – på dette sted kan skabes et bedre byrum, som orienterer sig mere mod den kommende handelsgade og lidt mindre mod kirken.

De forskellige forslag, på nær 2/97891, arbejder alle med en bymæssig overgang med nybyggeri som intro fra stationspladsen til det nye handelsstrøg. Dommerkomitéen har i særdeleshed diskuteret placeringen og skalaen på disse byggerier i forslag 5/22702, 4/00123 og 1/24153 og fundet forslag 1/24153 som det foretrukne.

Generelt betragtet ønsker alle forslag, at der på nordsiden umiddelbart ud mod Ballerup Boulevard bebygges med væsentlig tyngde. Her er dog betydelig forskel på principperne og den karakter der skabes ud mod Ballerup Boulevard. Tre for-

slag, 4/00123, 3/63636 og 1/24153, bebygger meget bymæssigt og skaber en ny profil/identitet for både den forbipasserende og beboerne. Forslag 2/97891 og 5/22702 foreslår en mere diffus struktur med fortsat parkering i terræn. Dommerkomitéen finder klart, at den bymæssige fortætning er at foretrække og ønsker ikke boxbutikker samt udflydende byrum med parkeringspladser. Som konsekvens heraf skal parkering ske i konstruktion under butikker og erhverv.

Der er stor forskel på de valgte boligtypologier og placeringer. De fleste forslag har boliger placeret over butikker og erhverv, dog finder dommerkomitéen placeringen af "kartoffelrækkehuse" mest interessant, både som skalagivende arkitektonisk element, men også som væsentlig for den sociale sammenhængskraft i området.

Syd for Ballerup Boulevard er det meget forskelligt, hvad forslagsstillerne bevarer af bygninger. I fire af forslagene bevares Kulturhuset som overgang mod plejehjemmet Rosenhaven. Den eksisterende Brugsen-bygning foreslås anvendt til forskellige formål, såsom ungdomscenter, bevægelseshus etc., og Brugsen flyttet til den nordlige del som en af ankerbutikkerne. Fire ud af fem forslag arbejder med boliger i området mellem Brugsen og Byparken.

Dommerkomitéen bifalder denne flytning, men det er også konstateret, at der i flere forslag er indbygget væsentlige flere offentlige og kulturelle kvadratmeter end forudsat.

Dommerkomitéen har ikke gennemanalyseret

på etapeplaner, ejerforhold etc. men finder, at der er i materialet og i særdeleshed i forslag 1/24153 er grund til at tro på realiserbarheden i projektet.

Forbindelser, sammenhænge og vigtige steder

Der er i alle forslagene stor fokus på overgangen og forholdet til Ballerup Boulevard. Forslagene er delt i to grupper. Forslag 5/22702, 4/00123 og 2/97891 arbejder alle med nye eller forbedrede underføringer og forslag 3/63636 og 1/24153 med krydsning af Ballerup Boulevard i vejniveau. Alle forslag tydeliggør nødvendigheden af en generel hastighedsnedsættelse på de omkringliggende trafikårer, som en væsentlig nøgle til en succesfuld sammenknytning i området. Dommerkomitéen er enig i denne betragtning

Alle forslag, på nær 2/97891, arbejder med en nordsydgående forbindelse som det primære. Forslag 2/97891 har som det eneste forslag valgt at sammenkoble bydelene primært i områdets vestlige del ved Skovlunde landsby.

Flere forslag har i deres løsning af sammenhængen på tværs af Ballerup Boulevard introduceret flere markante tiltag i både udformning og program. Dommerkomitéen konkluderer på baggrund af konkurrencen, at der uanset gode hensigter og forbrug af mange ressourcer, ikke er tilvejebragt forslag med valg af underføringer, der overbeviser dommerkomitéen om valget af denne løsning. Derimod finder en enig dommerkomité, at forslagene

med passage i gadeniveau, suppleret med et nyt vejprofil og nedsat hastighed, er den rette løsning.

Overgange og sammenhænge til de omkringliggende områder er relativt skitse-mæssigt behandlet i forslagene. Forslagene varierer meget i behandlingen af især den østlige overgang mod Bybjergvej/Torvevej. Dommerkomitéen bemærker, at overgangen mod øst er foreslået udført både som landskabelig overgang og flere steder med en markant bymæssig tilgang. De viste forslag vil være værdifulde i diskussionen om de fremtidige planer.

Bagsider til forsider

De fleste forslag er lykkedes med at skabe en bydel uden bagsider. En række af disse forslag baserer dog deres koncept på en urimelig stor grad af "åbne" butiksfacader, som dommerkomitéen vurderer urealistisk. De forslag har benyttet en koncentreret gadefacade og en stor grad af boliger til at flette imellem og sammen med butikkerne også i stueplan. Forslagene har på fornem vis illustreret, at den tætte kobling mellem boliger og butikker er løsningen.

Tryghed

Kommunens rådgiver i tryghedsspørgsmål har udført en grundig analyse af trygheden i alle forslagene. På det nuværende stade er det klart, at der i forslagene ikke er peget på løsninger på alle sik-

kerhedsmæssige problemstillinger, hvorfor dommerkomitéens opgave har været at vurdere grundidéerne i forslagene for at danne sig et indtryk af, om forslagene i en berarbejdet form kan bringes til at opfylde de tryghedsmæssige krav. Konklusionen er, at forslagene 3/63636, 4/00123 og 5/22702 indeholder både gode og mindre gode løsninger, men alle tre vil kunne bearbejdes. Forslag 2/97891 er det forslag med de største sikkerhedsmæssige udfordringer, og forslag 1/24153 vurderes som et forslag, der med mindre justeringer kan bringes til at opfylde tryghedskravene.

Grønt i byen

Alle forslag har en grøn beplantningsstrategi, der understøtter deres koncept og i et enkelt tilfælde, 3/63636, er skoven som metafor udgangspunkt for hele udformningen. Generelt lægger projekterne op til, at de grønne temaer indtænkes fra starten, på samme måde som belysning og belægningsplaner. Af store indgreb er det særligt Boulevardens tværsnitsprofil, der markeres med træer, og generelt for alle forslag bruges træbeplantning som elementer i den foreslåede fortætning, samt til at markere sammenhænge til de omkringliggende områder.

Konklusion

Dommerkomitéen er efter nøje gennemgang af alle forslag kommet frem til, at Skovlunde Bymid-

te fremover fremover fortsat skal tage udgangspunkt i forstadens præmis; at den aldrig bliver helt tæt storby, men at der skal ske en fortætning og udvikling af både kulturliv og handelsliv i tæt sammenhæng til etablering af nye boligformer.

Skovlunde Bymidte skal ikke udvikles til et nyt BIG BOX-butiksområde, storkarréstruktur eller til en ny identitet som i superkilen på Nørrebro. Området skal finde sin egen identitet med afsæt i den skala, diversitet og mangfoldighed, som byen allerede rummer. Dommerkomitéen konkluderer, at ambitionen om "bedre by frem for mere by" fremover holder, når der med 'mere by' netop forstås fortætning med stor diversitet, tilpasset skala, varieret arkitektur, mere grønt og mere bevidst prioritering af boformer og typologier. – Her er forslag 1/24153 suverænt det forslag, der klarest tegner dette bud.

DOMMERKOMITÉENS BEMÆRKNINGER TIL DE ENKELTE FORSLAG

FORSLAG 1/24153 VINDER

Udarbejdet af:

Tegnestuen Vandkunsten (ophavsret)

Partnere: Jan Albrechtsen, Pernille Schyum Poulsen

Medarbejdere: Stine Christiansen, Arendse Agger, Niels Eli Kjær Thomsen, Luna Fruengaard, Lea Olsson, Sara Frilund, Laura Wedderkind Bank

Esbensen Rådgivende ingeniører

Trafik: **WSP group, Marianne Levinsen Landskab**

Helhedsplan

Som afsæt for besvarelsen er udført en kort og præcis analyse af forstædernes generelle problemstillinger: For høj trafik hastighed, store parkeringsflader, mindre befolkningstæthed end i storbyen, problemfyldte bagsider etc. Forslaget betoner særligt problemstillingerne "i skyggen af Ballerup Boulevard" og den manglende visuelle kontakt og den alt for høje trafik hastighed. Forslagets bæredygtighedsbetragtninger konkluderer, at det eksisterende Center Nord ikke bør genanvendes, og dette er en forudsætning for forslagens udformning.

Som hovedgreb introduceres Bystrædet som byens nye nerve, et nordsydgående forløb opdelt i to temaer Handelsstrædet og Kulturstrædet. Et

varieret byrumsforløb, der gennem sammenkædning af byfunktioner, stræder, pladser, fortætning med både butikker og boliger bliver det nye karakterbærende træk i området. Som forudsætning for et succesfuldt byliv indføres en næsten bilfri bydel og alle tre trafikårer omkring området får nedsat hastigheden for at sikre sammenhængskraft til de omkringliggende områder.

Bystrædet opdeles i to temaer Handelsstrædet og Kulturstrædet

Handelsstrædet placeres nord for Boulevarden med start ved stationspladsen, der forstærkes rumligt ved placering af en ny bygning langs Torvevej. Fra stationsforpladsens sydvestlige hjørne introduceres et intimt og varieret strædeforløb med mindre butikker, sundhedshus og en større ankerbutik. Mod Ballerup Boulevard stiger gadeplanet op til Boulevardens niveau ved en større pladsdannelse. Bygningsmæssigt udnyttes den udfordring begavet med placering af parkering i konstruktion og synlige butikker i niveau med Boulevarden. Med en væsentlig tyngde i bygningsmassen og en ny præcis bykant mod Boulevarden i hele områdets udstrækning, skabes et tydeligt gaderum, der i ét greb synliggør den nye butiksstruktur og med pladsdannelsen markerer overgangen mellem de to områder. Begge hjørner ved Ballerup Boulevard og Torvevej foreslås bebygget for at markere byrummet.

I det nordlige område flettes boliger ind som

skalabrydende elementer via nye rækkehuse og boliger placeret over de mindre butikker. Boligerne bruges begavet til at "flette"/samle byen både fysisk og socialt.

Ballerup Boulevard-overgangen, som er "hængslet" mellem de to bydele, udformes som en del af Handelsstrædet. I overgangen placeres busstop i et nyudformet vejtracé. Dommerkomitéen finder de principielle betragtninger om en lavere hastighed og passage i gadeniveau både sympatiske og realistiske på det foreløbige skitseniveau.

Kulturstrædet syd for Boulevarden

Projektet arbejder med fortætning gennem en blanding af boliger og detailhandel på østsiden af kulturstrædet. Dommerkomitéen vurderer den viste typologi som rigtig, og bygningstætheden med den afledte aktivitet/byliv for alle generationer som god og afbalanceret. Dommerkomitéen har diskuteret værdien af boliger også i stueplan mod stræderne, og fundet den så spændende, at den evt. bør efterprøves i større omfang.

Udnyttelsen og de arkitektoniske greb i bevægelseshuset (Brugsen) og i Spiren findes interessante, men især indholdsdelen og den tilhørende økonomi skal gennemgå en undersøgelse.

De seks temaer

Forslaget formår at forene alle seks temaer fra programmet i den samlede helhedsplan. Grund-



Forslag 1



læggende er alle forhold tematisk og skitse-mæssigt behandlet på et niveau, som den samlede dommerkomité finder overbevisende.

Forløbet af stræder, pladser og blandingen af funktioner inkl. boligerne har med de viste proportioner i stræder, pladser og øvrige byrum skabt en diversitet, der understøtter mange former for mødesteder. Projektet rummer en skalaforståelse og tæthed i både de enkelte delområder og i mødet mellem disse, som dommerkomitéen har værdsat meget højt. Den fine forståelse for diversitet, skala, indlevelse og sjæl i projektet er overbevisende og godt illustreret.

Med den klare idé om Bystrædet som byens nerve har projektet et klart, overskueligt sammenhængsgivende element – fra stationen i nord til byparken i syd. Fra hovednerven udgår en række mindre stier og bolig-gader, som strækker ud i områderne mod øst, hvor forbindelser og sammenhænge er tydelige.

Ved kulturcenteret og mod plejecenteret Rosenhaven er overgangen dog ikke forløst tilstrækkeligt, ligesom sammenhængen til parkområdet ved boligerne nordvest for området ikke er tydeliggjort.

Forslaget skal roses for evnen til at undgå bagsider og utrygge mellemrum. Dette er konsekvent udført og alle steder er det lykkedes at "sy" byen sammen på forbilledlig vis.

Tryghedsløsningerne er vurderet til at være gode. Løsningen med overgang af Boulevarden i gadeplan vurderes meget positivt ud fra et tryk-

hedssynspunkt og synes mulig at løse trafiksikkerhedsmæssigt.

Forslaget indeholder en bevidst stillingtagen til byens grønne elementer som understøtter helhedsplanen, især ved forbindelsernes gadestemninger og karakterer. Disse tiltag anerkendes, dog kunne ønskes en endnu grønnere profil, og især stationspladsen og Kulturtorvets udformning har dommerkomitéen fundet svag. Dette er forhold, som kan behandles i den kommende proces.

Konklusion

Den samlede dommerkomité vurderer, at forslaget på alle niveauer rummer kvalificerede svar på den stillede opgave.

Forslaget løser den overordnede besvarelse af helhedsplanen med et klart koncept og tydelige forudsætninger. Det nordsydgående bystræde med den varierede og "flydende byrumsstruktur" med gade-/strædeforløb og forskelligartede pladsdannelser er rygraden i forslaget. Et forløb der samler og intensiverer mødet mellem mennesker – skaber byliv.

Den entydige placering og tyngden af butikscenteret placeret mod Ballerup Boulevard virker overbevisende sammen med tanker om en ny fremtidig udformning af Boulevarden. Med butiksbbygninger og stor synlighed/signalværdi vil det nye center markerer sig over for trafikanter og sammen med træækkerne og pladsen skabe en stærk og ny identitet til Boulevarden. Måden hvorpå den

gående "løftes op" til Boulevardens eksisterende niveau til den nye overgangsplads virker sympatisk, velbegrundet og fint gennemtænkt. Dommerkomitéen er overbevist om potentialet i hele tankesættet omkring kobling af de to bydele ved dels bymæssig fortætning, en ny synliggørelse af handelscenteret og en fysisk overgang i gadeplan. Selve udformningen af boulevardprofilen og pladsen vurderes umiddelbart trafikteknisk som realistisk.

Den bevidste sammenstilling af forskellige bygningstypologier med forskelligt indhold skaber en stor variation og diversitet. En markant tilgang til hvordan områder sys/flettes sammen. Forslaget tåler ændringer og kan "skubbes til." Hermed er fundet et stærkt og robust koncept. Et fornuftigt bud på en udbygningsplan, som indeholder kommercielle muligheder for ejerne i området. En spændende opgave venter forude, kimen er lagt til noget nyt og særligt. Dommerkomitéen er overbevist om, at projektets forståelse, fortolkninger og løsninger fanger og forstærker identiteten i bydelen.

Hvad skal der arbejdes videre med?

- Kvalificere etapeplanen – bl.a. i forhold til de nødvendige offentlige investeringer.
- Nye programmer og forslag inkl. økonomiske vurderinger for Kulturstrædet. Forslaget opererer med væsentligt flere kulturkvadrater end forudsat.
- Undersøgelse og vurdering af konsekvenserne ved at bevare bygningen der i dag huser Brug-

Forslag 1

sen. Hvad er de afledte konsekvenser heraf - i forhold til evt. at skulle flytte krydsningen af Ballerup Boulevard, og derved ændre på afstanden til det eksisterende vejkræds Ballerup Boulevard/Bybjergvej-Torvevej?

- Rumlige forhold og trafiksikkerhed omkring den eksisterende Aldibygning.
- Ved kulturcenteret og mod plejecenteret Rosenhaven er overgangen ved Bybjergvej ikke forløst tilstrækkeligt ligesom sammenhængen til de grønne områder ved Lilletoften/Ringtoften nordvest for området ikke er tydeliggjort. Dette bør undersøges i det kommende arbejde.
- Er der for mange små butikker? – og kan dele af handelsstrædet evt. erstattes af boliger helt ned til gadeniveau? – Konsekvensvurdering af kvalitet/potentiale.
- Indretning/disponering af stationsforpladsen skal ændres og overgang/sammenhæng til Handelsstrædet styrkes.
- Yderligere trafikundersøgelse af konsekvenserne ved hastighedsnedsættelse til de foreslåede hastigheder. Grundlæggende er dommerkomiteén positiv over for nødvendigheden af en betragtelig hastighedsnedsættelse, og passage i gadeniveau findes sympatisk og realistisk på det foreløbige skitseniveau.
- De grønne temaer vurderes at understøtte det anslåede hovedgreb, men dommerkomiteén vurderer, at de grønne temaer med fordel kan udvides til at skabe en grønnere bymidte. Særligt Kulturtorvet og stationsforpladsen bør udfordres.





FORSLAG 2/97891

Udarbejdet af:

Transform, totalrådgiver

Projektteam: Lars Bendrup, Bastian Gerner,
Rune Christian Bach, Joseph Christopherson

Mist+grassat

Projektteam: Anne Dorthe Vestergaard, Anne
Galmar, Eriko Maekawa, Luyao Kong

NIRAS Planlægning

Projektteam: Lene Gundahl Sørensen, Mette
Lise Ginnerup

Helhedsplan

Med udgangspunkt i en analyse af Skovlundes historiske udvikling søger forslaget at gen- og nydanne byen. Forslagsstillerne ønsker at skabe sammenhæng mellem den opsplittede by, der er opstået fra 1960'erne til i dag. De søger at skabe en ny rygrad, som byen kan hægte sig op på. Ved hjælp af et enkelt radikalt greb, baseret på de naturlige flows i byen, søger forslaget at omkalfatre den nuværende struktur.

Dommerkomitéen mener desværre ikke, at forslagsstillerne har forstået stedet og aflæst Skovlundes DNA og sjæl korrekt. Ved at samle kræfterne omkring den nye Bygade, efterlades den eksisterende bymidte som i dag, med uforløst sag. Dommerkomitéen mener således ikke, at forslaget's hovedgreb får løst de problematikker, der er

konkurrencens forudsætninger, på en overbevisende måde.

Forslaget udpeger tre fokusområder – Bytorvet ved stationen, Bygaden, den nuværende Bybuen, og Koblingen, der forbinder Bygaden med byens boliger. Forslaget ønsker med den strategi at skabe en ny, enkel logik, der skaber sammenhæng og genforbinder den afskårne by.

Dommerkomitéen mener ikke, at man med dette forslag får løst de problematikker bymidten kæmper med. Ved at samle kræfterne omkring den nye bygade efterlades den eksisterende bymidte som i dag, med uforløst sag.

Stationen udnævnes til byens stærke og naturlige centrum i kraft af pendlernes daglige tilstedeværelse. En ny bebyggelse omfavner den nye stationsplads, Bytorvet og skiller sig ud i sin arkitektur ved at arbejde med enkle volumener, der forskyder sig i forhold til hinanden. Bebyggelsen er punktvis i seks etager og understreger herved ønsket om et urbant og fortættet rum. Bebyggelsen rummer boliger, kulturfunktioner, let handel og erhverv. Bytorvet tænkes som et samlende torv med rekreative aktiviteter, kultur og neddroset bustrafik.

Forslaget fremhæves for sit fokus på stationspladsen og vigtigheden i at opgradere, fortætte og synliggøre byrummet som Skovlundes port. Der ligger i forslaget interessante iagttagelser, møbleringer og løsninger på at få skabt et bedre byrum.

Den eksisterende gade, Bybuen, accentueres som byens rygrad. I kraft af sin beliggenhed mel-

lem det gamle Skovlunde og stationen, som forslagsstillerne udnævner som de vigtigste områder i byen, tænkes Bygaden som en forbindelse for de bløde trafikanter til det nye centrum. Trafikken neddroles, så gaden er på fodgængernes præmisser. Mod bymidten dannes der pladser, der søger at koble gaden til det bagvedliggende og uforandrede handelsliv i Center Nord. Mod boligbebyggelserne i vest tænkes rekreative uderum med plads til leg.

Kun i dette forslag bearbejdes Bybuen, hvilket dommerkomitéen finder tiltalende. Der ligger her mange fine ideer til at få skabt en bedre, mere levende og varieret forbindelsesåre i byen. Særligt fremhæves minitorvet som løsning på bagsideproblematikken. Men Bygaden kan ikke stå alene og uden nogen yderligere bearbejdning af den eksisterende bymidte, vurderes forslaget at få skabt to parallelle forløb, der ikke understøtter hinanden.

Koblingen knytter den nye Bygade til landsbyen ved at grave sig under Ballerup Boulevard. Boulevardens kørebaner tænkes her som svævende broer, og det er intentionen at få skabt en lys og livlig underføring. Dommerkomitéen finder det problematisk, at forslaget udpeger det bevaringsværdige miljø som byens boligcentrum og mener at det i værste fald vil være med til at fragmentere byen yderligere.

De seks temaer

Forslagets udnævner en ny orden og forbindelse i byen, hvor mødesteder opstår langs bygaden for

Forslag 2

at ende ved stationens nye bytorv. Der er her mange fine overvejelser, men der savnes en stillingtagen til resten af Skovlunde, der i forslaget kobles fra. Fortætningen samles omkring stationen og torvet, der tænkes som byens nye centrum med kultur, småhandel, boliger og erhverv. Den urbane karakter, der er anslået på collagerne, virker forjættende, men dommerkomitéen tvivler stærkt på, at det er det rette greb at koncentrere alle sine kræfter her.

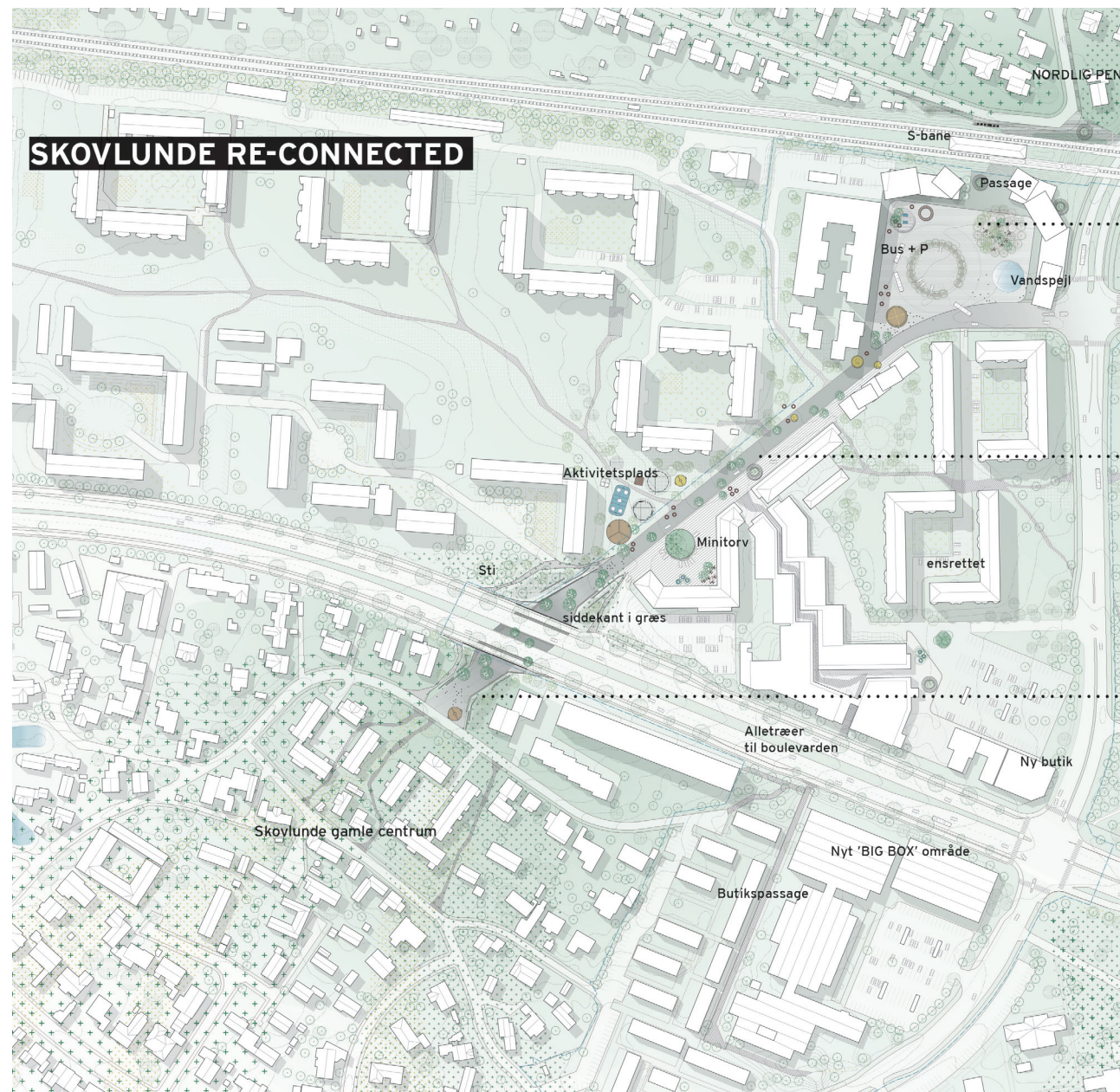
Forslaget ønsker med den valgte strategi at få vendt byens bagsider til forsider ved at skabe en ny rygrad. Med dette træk overlades resten af byen med dens nuværende problemer desværre til sig selv. Af samme grund mener dommerkomitéen ikke, at forslaget forholder sig til tryghed uden for de valgte nedslag.

I de udvalgte områder arbejder forslaget med det grønne i byen på en overbevisende måde. Der er fine forslag til den blå og grønne møblering af Bytorvet i tæt forbindelse med pladsens solorientering. Langs Bygaden bruges det grønne som trafikdæmpende element på en overbevisende måde.

Som konsekvens af forslagets radikale valg med en ny bystruktur, svares der ikke på de programkrav, der er opstillet og udarbejdet på baggrund af analyser, brugerinddragelse og ønsker.

Konklusion

Forslaget søger i sin epilog at gøre op med tidligere tiders forstadskonkurrencer og ønsker at løse



Forslag 2

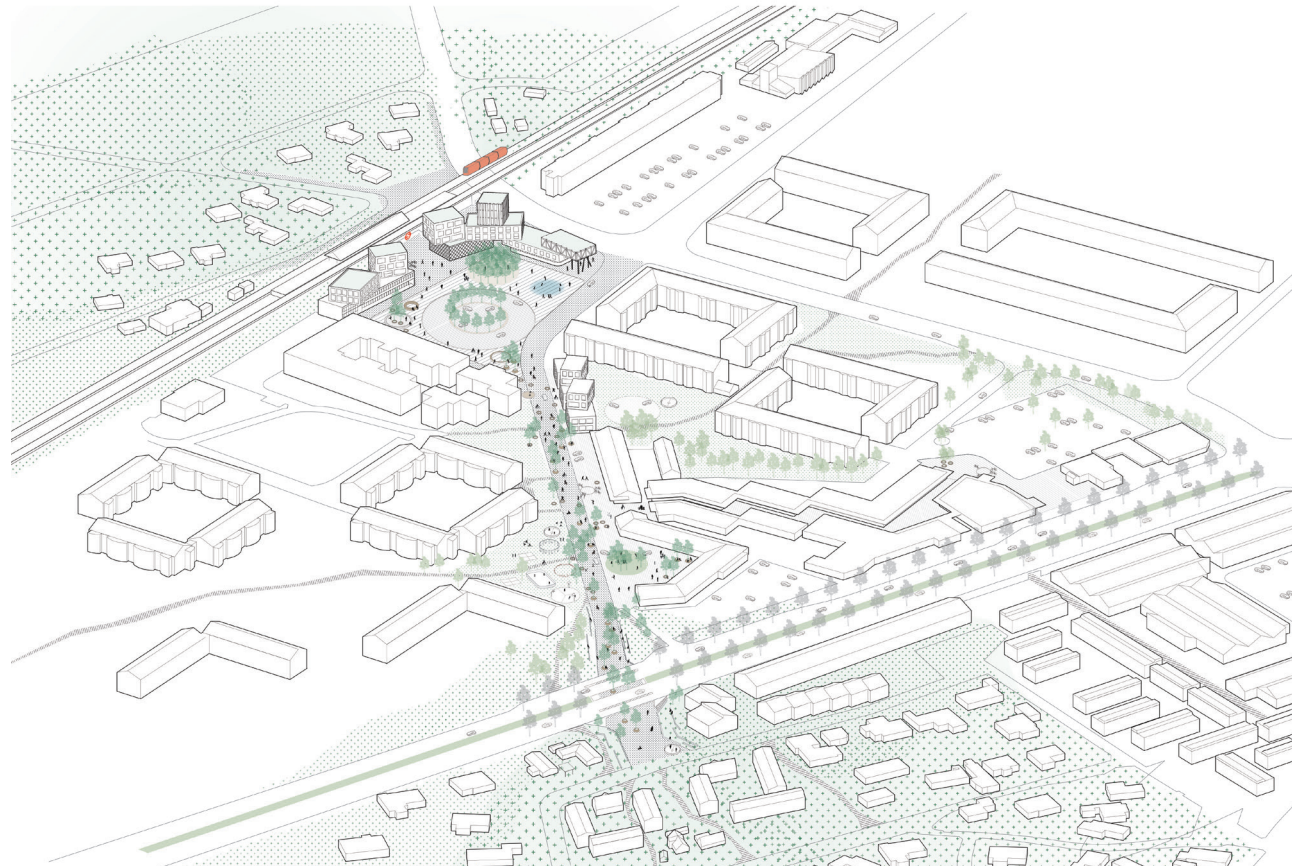
nærværende opgave med et enkelt og radikalt greb. Dette finder dommerkomitéen modigt og bifalder forsøget på at gentænke Skovlunde. Desværre kommer projektet ikke i hus med at få skabt en ny, sammenhængende og levende by med den valgte strategi, som dommerkomiteen ikke mener, afspejler Skovlundes sjæl og de programkrav, der er opstillet i konkurrencen.

Dommerkomitéen tvivler på kvaliteten af Bygaden som en ny rygrad i Skovlunde, og mener ikke, at byen er stor nok til at operere med endnu et strøg, med en blanding af småhandel, bred cykel-/gangsti og legeplads med et bagvedliggende gammelt indkøbscenter.

Stationspladsen virker fremmed og alt for urban som forstadsrum. Dommerkomitéen forstår tanken om at forenkle byen med en plads, et strøg etc., men tror, at konsekvensen bliver endnu en bagside og afkobling og fragmentering af byen – desværre.

Konkurrenceprogrammet foreskriver en udbygning af detailhandelen med maksimalt 1.400 m², så den samlede detailhandel i Skovlunde Bymidte bliver på 10.000 m². Denne øvre grænse er fastsat ud fra en detailhandelsanalyse, der på baggrund af Skovlunde Centerets kommunale og regionale konkurrencesituation, samt den umiddelbare købekraft i oplandet, havde til formål at beskrive rammerne for et levedygtigt lokalcenter i Skovlunde Bymidte – uden butiksdød og tomme lokaler.

Ikke desto mindre bibeholder man i forslaget hele den nordlige centerbebyggelse, og ønsker i



forbindelse med den sydlige centerbebyggelse at udnytte stedets rumlighed og skala til at styrke dagligvarehandelen, ved at lave en ny dagligvarebutik i det eksisterende bibliotek, omdanne centerarkaden til BIG BOX-butikker, samt etablere yderligere BIG BOX-butikker langs Ballerup Boulevard. Dette vil medføre langt flere m² detailhandel end konkurrenceprogrammet foreskriver, hvilket ikke er realistisk for Skovlunde Bymidte jf. detailhandlesanalysen.

Dommerkomitéen mener heller ikke, at den type handel vil kunne bidrage til et levende byliv, da de handlende oftest kommer kørende i bil og netop kun kommer for at handle.

Forslaget fremhæves for sin aktivering af Bybuen og for løsningen på Center Nords bagsider ud mod vejen. Endvidere roses projektet for at formidle sit hovedgreb enkelt og overbevisende.

Forslag 3

FORSLAG 3/63636

Udarbejdet af:

John Pardey Architects

Teammedlemmer

AR-Urbanism: Amanda Reynolds, Riccardo Bobisse

John Pardey Architects: John Pardey, Carl Gulland,

Exterior Architecture: Leighton Pace, Andrew Brown

Living Transport: Tim Pharoah

Helhedsplan

Forslagets hovedidé er at skabe en grøn bydel med en væsentlig bygningsmasse og skabe en ny identitet via den arkitektoniske udformning. Forslaget henter inspiration i metaforen "skoven", og med dette begreb indføres en række tiltag, som tilsammen danner helhedsplanen.

Konceptet bygger på en ifølge forslagsstilleren stærk nordsydgående akse, hvorfra gader og stæder griber de foreslåede karrébebyggelser. Karréstrukturen er det gennemgående tema med en klar yderside med erhverv og butikker, med boliger placeret ovenover med adgang til relativt lukkede grønne gårdrum. Forslaget arbejder konsekvent med bilfri områder både nord og syd for Ballerup Boulevard og passage af Boulevarden i gadeplan. Alle parkeringspladser etableres under terræn og samtlige byg-



Forslag 3

ninger inden for området nedrives.

Dommerkomitéen fremhæver forslaget for det høje ambitionsniveau og konsekvens, men vurderer at hovedidéen i sin fulde udstrækning ikke bibringer til den ønskede identitet og skala, og dommerkomitéen er noget tvivlende over for antallet af butikker i de foreslåede gader. Ligeledes efterlyses et stærkere hierarki i gaderum, pladser og en større diversitet i bygningstypologien.

De seks temaer

Forslaget arbejder tydeligt med alle temaer fra programmet og idékataloget og har fat i fine løsninger på en række af temaerne.

Med den massive fortætning med karréstruktur med boliger, butiksniveau i gadeplan og parkering under terræn, vartegnsbyggeri ved stationen og stort kulturbyggeri over for plejehjemmet, tilføres området mange mennesker og aktivitet. – Dommerkomitéen er dog ikke overbevist om udformningen, og man mangler diversitet. Forslaget har i sin planlægning elimineret alle bagsider, men forudsætter en stor grad af levende butikker i stueplan, som dommerkomitéen finder urealistisk. Ud fra et tryghedsperspektiv har projektet en



stor grad af åbenhed og overskuelighed og her er projektet vellykket. Forslaget roses af dommerkomitéen for den store grad af grønne elementer, og især brugen af gade- og allétræer er et positivt element, som bør bæres videre i den kommende planlægning. Der savnes i høj grad en diversitet i mulighederne for mødesteder, ligesom overgang mellem offentlige og private rum ikke animerer til møde og udveksling.

De seks temaer forløses desværre ikke i en helhedsplan, som kan overbevise dommerkomitéen mht. den rette skala og indlevelse i forstadens DNA.

Konklusion

Forslaget har bidraget til diskussionen om vartegnsbygning som symbol ved stationen og vist et koncept, der sprænger skalaen og på sin vis skaber en klar vision og ambition, som en samlet dommerkomité imidlertid ikke finder robust nok i en udviklingsplan. Herudover mangler forslaget til en vis grad selvforståelse og indlevelse i de eksisterende kvaliteter i Skovlunde, og dommerkomitéen har vanskeligt ved at se, at det nye DNA vil skabe et projekt, som Skovlundeborgerne vil tage ejerskab til.

FORSLAG 4/00123

Udarbejdet af:

ADEPT ved Martin Krogh (ophavsret)
Transsolar Energietechnik (ingeniør)
Karres en Brands (landskab)

Helhedsplan

Forslagets hovedgreb og ønske er at skabe en bilfri bymidte med handel og boliger i nord og boliger i syd samlet omkring et kulturhus ud til Ballerup Boulevard. Ved at neddrose de tre veje, der omkranser bymidten, tilgodeses de bløde trafikanter. For yderligere at få bilerne væk fra gader og pladser arbejder forslaget med parkering i konstruktion. Der foreslås en ny Skovlundetypologi, der fletter bolig, handel, erhverv og parkering i afgrænsede enklaver.

Enklaverne er et interessant og godt bud på en moderne boligform, der kunne tiltrække alle aldersgrupper, som ønsker udelivet men ikke orker de 1000 m² græs, der omkranser parcelhuset.

Ved at flette funktionerne lykkes det for forslaget at skabe liv i bymidten på alle tider af døgnet. Det virker sympatisk med en overskuelig enklave/enhed, der har et ekstrovert og introvert liv, etagerne, funktionerne og organiseringen imellem. Enklaverne arbejder med et fint hierarki af fællesskaber – det store fællesskab med bymidten og de pladsdannelser, de tilsammen danner, og det mindre fællesskab oppe i 1. salsniveau, hvor boligerne samles omkring fine små byhaver.



Med den nye typologi fortættes der omkring et sammenhængende bilfrit tæppe af byrum og forbindelser, der kobler de omkringliggende kvarterer med bymidten. Det nye bystrøg lægger sig mellem boligblokkene og det nuværende Center Nord. Strøget flyder ud i tre større byrum, der tematiserer markedsplads, legeplads og kulturplads.

Som det eneste forslag skabes der en sammenhængende plads og forbindelse mellem stationen og resten af bymidten. Forslaget får skabt en klar forbindelse mellem station og bymidte, visuelt såvel som fysisk.

Dommerkomitéen tvivler dog på den rumlige kvalitet af så stort et byrum uden for myldretid. Det samme gør sig gældende med de andre pladsdannelser. Er der mennesker nok til at befolke så mange og store byrum?

Det vurderes dog, at der kan "hives og trækkes" i enklaverne, hvilket gør planen robust.

Hovedgrebet fremstår klart, tydeligt og er smukt fremstillet. Forslaget lykkes med at få skabt en helhed i kraft af den nye typologis arkitektoniske greb, men samtidig er det også projektets akilleshæl. Selvom der er mange forslag til

Forslag 4



etaper og udbygningsmuligheder, fremstår forslaget for færdigt.

De seks temaer

Forslaget arbejder samvittighedsfuldt og detaljeret med opdraget og ønskerne i program og idékatalog. Gennem en trestrengt strategi, 'bager' forslaget alle temaerne ind og redegør detaljeret for alle punkter.

Særligt nævnes fortætningen med den nye typologi, der lykkes med at vende bagsider til forsider i kraft af sin forholden sig til alle verdenshjørner med offentlige funktioner i stueetagen. Dog mener dommerkomitéen ikke, at det er hensigtsmæssigt at klistre en lav bebyggelse på Blokhaven og derved inddrage mange m² nuværende boligareal. Forslaget vurderes generelt fornuftigt i forhold til tryghed, da den visuelle forbindelse ned gennem bymidten virker overbevisende i sit forløb, møblering og udstrækning. Dog vurderes det, at den indeliggende gangforbindelse i typologiernes stueetage virker utryk. Forslaget arbejder med det grønne i byen på flere niveauer. Som møblering i gaderum og pladser og som samlende element i de hævede semiprivate byhaver. Som det eneste forslag etableres en mindre bypark i den sydlige del som overgang og bindeled til Skovlunde Bypark. Et interessant bud som resultat af den koncentrerede fortætning mod det mere urbane greb i nord.

Forslaget peger på områdets mødesteder som velfungerende punkter i periferien. Disse bindes sammen via et stisystem og en række designprincipper – en slags wayfinding, der binder byen sammen med periferien. Et af målene er at skabe tryghed ved at få stederne sammenkædet og derved mere befolkede. Dette virker overbevisende og vidner om forslagsstillernes research af Skovlunde og omegn.

Konklusion

Der er tale om et yderst gennemarbejdet og smukt grafisk projekt, der i sin besvarelse søger at berøre alle overflader.

Desværre betyder det også, at forslaget i sin form lukker sig omkring sig selv. Man savner en større grad af fabuleringen i projektet. En antydning af muligheder frem for et katalog af færdige løsninger.

Typologierne er et smukt, funktionelt og interessant bud på at byfortætte med blandede funktioner. Forslaget fremhæves for at arbejde med en ny boligtype, der tilgodeser den stigende tendens til at ville bo urbant med parcelhusets plæne i miniformat.

Dog har typologien den svaghed, at det kræver en offentlig stueetage. Hvad stiller man op, hvis det på sigt viser sig, at der ikke er behov for så mange offentlige m²?

Ved at introducere en ny typologi i Skovlunde lægger forslaget sig op ad områdets eksisterende DNA, bestående af forskellige byenkla-ver af sin tid – landsbyen, boligblokkene, rækkehusene, bycentrene.

Typologiens arkitektur er en vellykket nytolkning og kobling mellem længen, parcelhuset og boligblokken. Dog kan gentagelsen af enklaverne risikere at ende med det, forslaget søger at gøre op med – og blive en typologi af sin tid. Forslaget er her lidt for færdigt. Man savner den mere fabulerende tilgang, der ligger i helhedsplanens natur.

FORSLAG 5/22702

Udarbejdet af:

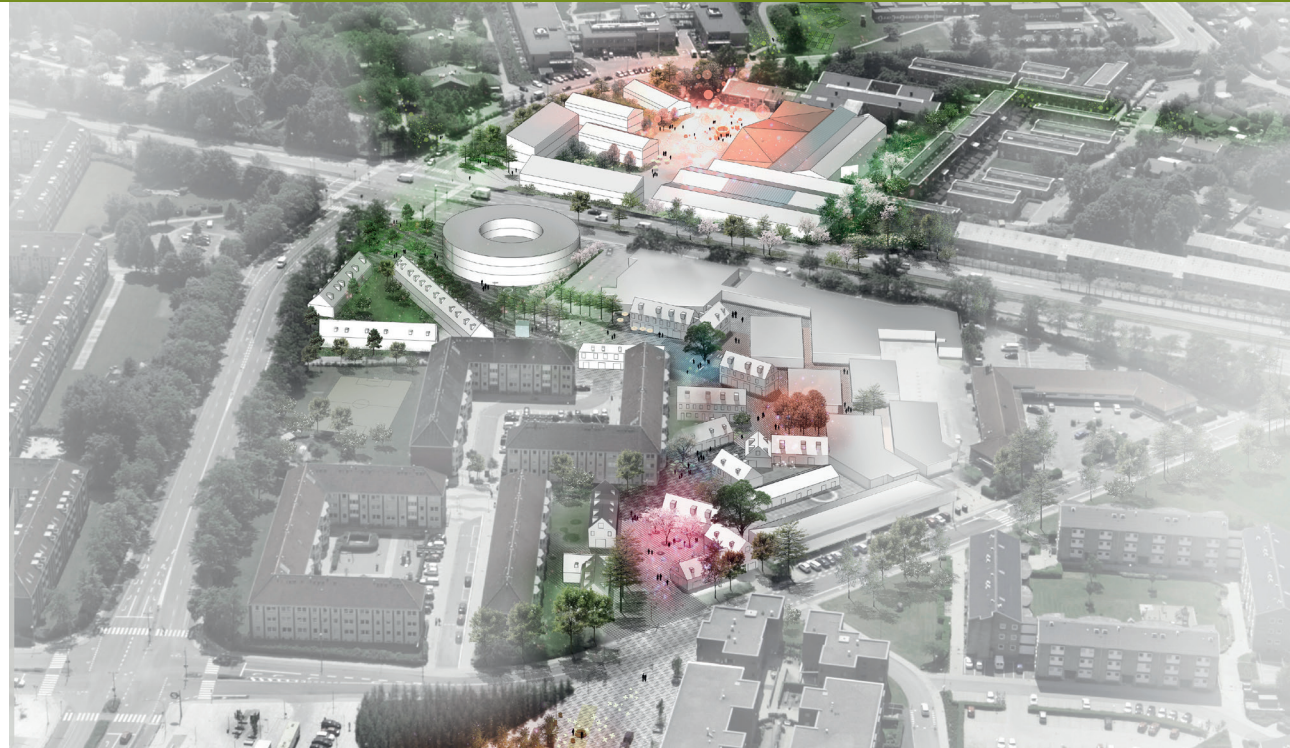
SLA A/S ved projektleder Mette Skjold (totalrådgiver) **Rekommanderet** ved Søren Houen Schmidt (underrådgiver) Begge med ophavsret
Medarbejdere: Jonas Lambert Johansen, Manon Otto

Helhedsplan

Forslaget arbejder med den lokale forankring som omdrejningspunkt. Både i forhold til borgerinddragelse som en vigtig aktør i udførelsen af projektet, men også helt konkret i den fysiske plan, der tager afsæt i Gammel Skovlundes landsbyidyl. Forslagsstillerne ønsker at nytolke landsbyens kringledede gader, pladسدannelser og lave huse, og bruger det som byggeklodser i sin fortætning af den eksisterende bymidte. Forslaget ønsker med den lille og nære skala fra landsbyen at gøre bymidten mere intim og varieret med den menneskelige skala som omdrejningspunkt.

I området mellem Blokhaven og Center Nord fortættes der med små byhuse i to-tre etager. De nye huse strøs ned igennem byrummet i vilkårlige retninger. Nogle hæfter sig på de eksisterende bebyggelser mens andre er fritliggende. Et utal af mindre pladser og byrum opstår således mellem ny og eksisterende bebyggelse.

Byhusene rummer alle detailhandel i stueetagen og boliger under taget. Ved at blande boliger



og erhverv er ønsket at skabe en bymidte med liv på alle tider af døgnet.

Center Nord bevares, men åbnes, så det bliver en del af det nye bystrøg. Al detailhandel foreslås koncentreret i den nordlige bymidte. Mod Ballerup Boulevard placeres en cirkulær bygning med dagligvarebutik i stueetagen og boliger oppe. Ønsket er at få skabt en udadventt bygning med åbne facader mod vejen. Der brydes her med byhusenes formsprog, hvilket virker uforløst og fremmed.

Koblingen med den sydlige bymidte sker uændret. Dog foreslås der en begrønning af Boulevarden i skæringen mellem nord og syd. Ønsket er at koble bydelene visuelt. Ydermere arbejder forslaget med en opgradering af den eksisterende tunnel ved hjælp af ovenlys og beplantning. Dommerkomitéen mener ikke, at man ved denne løsning får ændret nok på de eksisterende forhold, og man

tvivler på, at de to bydele vil blive tilstrækkeligt samlet gennem de foreslåede løsninger.

Den sydlige bymidte navngives Kulturstrøget. Center Syd transformeres til ungdomscenter, kultur- og foreningshus, mens det nuværende kulturhus bliver bibliotek. Alle institutioner samles omkring en multifunktionel parkerings- og eventplads. Ud mod Bybjergvej placeres byhustypologien med erhverv i stueetagen og boliger oppe.

De seks temaer

Forslaget svarer på de seks temaer med en række diagrammer, der illustrerer, hvorledes temaerne er brugt som byggesten i forlagets løsning.

Forslaget arbejder med mødesteder som en serie af pladسدannelser med forskellige tematiseringer. Det vurderes, at der mangler et hierarki i pla-

Forslag 5



nens uderum. Der opstår for mange mødesteder af samme størrelse, hvilket vanskeliggør, at folk koncentrerer sig på udvalgte steder og befolker rummene.

Forslaget fortætter med landsbyens skala – små byhuse i to og tre etager placeres i det eksisterende udeareal mellem Blokhaven og Center Nord. Forslaget ønsker med fortætningen at skabe en mere menneskelig skala ved at mime landsbyens kringledede stræder, pladser og bygninger i højde og drøjde. Dette lykkes til dels, men den samlede plan fremstår rodet med for lidt forskel i de uderum, der efterlades mellem husene.

Ved at blande boliger og erhverv tilgodeses programmets ønske om at skabe liv i bymidten døgnet rundt.

Det er forslagens intention at skabe forbindelser og sammenhænge gennem en variation af fortættede, varierede og grønne byrum. Dette er et sympatisk ønske, men landsbytypologiens kringledede plan gør forbindelserne lidt uklare og mulighederne for mange. Ydermere bevares det eksisterende Center Nord til dels, og herved får forslaget fordoblet bevægelsesmønsteret og skabt to parallelle og konkurrerende strøg. Dette træk resulterer desværre i, at der bliver for mange bagsider og utrygge mellemrum.

Forslaget bruger det grønne i byen til at skabe variation mellem uderummene. Forslaget fremhæves for sin indlevelse i de nære byrum, kanter og overgange mellem bebyggelser og uderum skabt gennem en smuk og varieret beplantningsstrategi.

Konklusion

Forslaget har mange kvaliteter og er ikke mindst gennemarbejdet i forhold til at forsøge at indfri de mange visioner og ønsker fra katalog og program. Forslaget fremhæves for sit fokus på borgerinddragelse som drivkraft og afgørende spiller i en vellykket helhedsplan. Der udvises stor indlevelse i og viden om at benytte borgerinddragelse som strategi for byudvikling. Projektets forslag om at transformere det gamle posthus til idélaboratorium for byudvikling fremhæves.

Forslagsstillernes opstiller mange fine intentioner for det gode byliv med afsæt i landsbyens kringledede byrum. Det er sympatisk og forståeligt med forelskelsen i landsbytypologien, men det virker for manieret og "villet", når den ses gentaget ned gennem bymidten. Det, der skulle virke som et lille indgreb eller supplement, bliver desværre lidt larmende i sin insi-

steren på at ville skabe sympatiske byrum og forbindelser. Hvor landsbyen opererer med en orden og forskel mellem stræder og pladser, virker forslaget for tilfældigt i sin strøen af længehuse ned gennem bymidten. Der savnes et hierarki i uderum og pladsdannelser. Det bliver svært at tro på de små rum, der efterlades mellem nye og eksisterende bebyggelser.

I kraft af det manglende hierarki kan der være en fare for, at der dannes nye bagsider og gyder, da byrummene bliver for små og for mange.

Arkitektonisk vurderes byhusene til at være for museale. Der savnes en antydning af, hvordan disse volumener, skåret over byhusets læst, kunne nytolkes og derved sammenbinde eksisterende med nyt.

Ydermere tror dommerkomitéen ikke på, at boliger under taget vil kunne tiltrække børnefamilier eller ældre.

Det virker ikke realistisk med detailhandel i samtlige stueetager, når forslaget vælger at bevare størstedelen af Center Nord. Ifølge undersøgelser af detailhandlen i området er det vanskeligt med de små lejemaal. Til gengæld er planen robust i forhold til at kunne arbejde med boliger i stuetagen, hvis det vurderes, at der er for mange m² detailhandel.

Der kunne med fordel arbejdes med byhuset som ren bolig på alle etager som byggeklods til at skabe variation og robusthed i helhedsplanen.

KONKURRENCEFAKTA

Konkurrenceudskriver og -form

Ballerup Kommune. Idékonkurrence med et begrænset antal deltagere i henhold til EU-direktiv 2004/18/EF (udbudsdirektivet) efter forudgående prækvalifikation.

Konkurrenceprogrammet udarbejdet af

Ballerup Kommune i samarbejde med Arkitektforeningen.

Konkurrenceopgave

At komme med forslag til en robust og realistisk helhedsplan for Skovlunde Bymidtes fremtidige udvikling samt besvare seks temaer, som knytter sig til helhedsplanen. De seks temaer er følgende: Mødesteder, Fortætning, Forbindelse, sammenhæng og vigtige steder, Bagsider til forsider, Tryghed og Grønt i byen.

Konkurrenceperiode

11. februar - 16. april 2014

Fem indbudte deltagere

ADEPT + Karres en Brands + Transsolar / SLA + Rekommanderet / Transform + Niras + Grassat & MIST / Tegnestuen Vandkunsten + Marianne Levinsen og Esbensen rådgivende ingeniører / John Pardey Architects sammen med AR Urbanism og Exterior Architecture.

Dommerkomité

For Ballerup Kommune: Jesper Würtzen, borgmester og formand for dommerkomitéen, Helle Tiedemann, Tom Nielsen, Birgitte Dahl og Lone Schock. Jens Minnet, formand for Skovlunde Lokalråd. Lizette Byrdal, formand for Skovlunde Centerforening.

Fagdommere udpeget af Arkitektforeningen

Arkitekt MAA Claus H. Sivager og arkitekt MAA Sara Ettrup.

Rådgivere

For Ballerup Kommune: Lars Algreen, Annegitte Hjort og Martin Lose. Ekstern rådgiver: Katja Nørlem-Masters, formand for Center Syd. Desuden deltog Bo Grönlund, kommunens rådgiver i tryghedsforhold, på et af bedømmelsesmøderne.

Dommerkomitéens sekretær

Arkitekt MAA Bent Kolind, Akademisk Arkitektforening.

Bedømmelseskriterier

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

Bedømmelsesperiode

Dommerkomitéen afholdt i alt fire bedømmelsesmøder i perioden 29. april til 4. juni 2014.

Vederlag

Hvert hold modtager kr. 125.000 ekskl. moms i honorar.

Konkurrenceresultatet

Forslag 1/24153 udpeget som vinder af projektkonkurrencen.

Offentliggørelse af resultatet

20. juni 2014

Ballerup Kommune

SKOVLUNDE BYMIDTES FREMTIDIGE UDVIKLING

Indbudt idékonkurrence

Dommerbetænkning

Endelig udgave 06.06.2014



BALLERUP