

ØU - Konkurrenceprogram for Degnejorden

Sagsnr.: 13/18661

Resumé:

På Økonomiudvalgets møde i marts blev grundlaget for konkurrenceprogrammet til arkitektkonkurrencen på Degnejorden lagt fast. Arkitektforeningen har sammen med administrationen udarbejdet et forslag til konkurrenceprogram, der nu lægges frem til godkendelse, så konkurrencen efter planen kan offentliggøres den 1. juni 2016.

Sammen med godkendelse af konkurrenceprogrammet skal der udpeges medlemmer til dommerkomiteen. Ydermere søges om frigivelse af midler dels til fagdommerhonorar, dels til præmier til konkurrencens vindere.

Indstilling:

Koncerndirektionen indstiller,

1. at konkurrenceprogrammet godkendes,
2. at administrationen får bemyndigelse til at færdiggøre layout, ændre fejl og forståelsesspørgsmål,
3. at der fra Kommunalbestyrelsen udpeges seks medlemmer til dommerkomiteen,
4. at der gives en anlægsbevilling på 0,9 mio. kr. til arkitektkonkurrencen,
5. at anlægsbevillingen finansieres af restrådighedsbeløb på 0,5 mio. på anlægget Degnejorden og 0,4 mio. kr. finansieres ved kassetræk,
6. at der i budget 2017 indarbejdes en anlægsbevilling på 1 mio. kr. på anlægget Degnejorden til opfølgning på konkurrencen: Tilpasning af vinderprojekt, lokalplanproces og grundsalg.

Beslutningskompetence:

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Økonomiudvalget den 17-05-2016:

Ad 1) Indstillingen anbefales med følgende ændringer:

- Bebyggelsesprocenten under ét ændres fra 30 til 25%.
- Det præciseres, at alle boligtyper er mulige.

Ad 2-6) Indstillingerne anbefales. Udpegning af KB medlemmer til dommerkomiteen sker på KB mødet efter d'hondts metode.

Sagsfremstilling:

På Økonomiudvalgets møde i marts blev grundlaget for konkurrenceprogrammet til arkitektkonkurrencen på Degnejorden lagt fast. Arkitektforeningen, der fungerer som konkurrencesekretær på konkurrence, har efterfølgende – i samarbejde med administrationen – udarbejdet et forslag til konkurrenceprogram, der nu lægges frem til godkendelse, så konkurrencen kan offentliggøres den 1. juni. Forslag til konkurrenceprogram er vedhæftet som bilag. Forslaget er dog ikke helt færdiglayoutet med kort billeder og billedtekster.

Konkurrenceprogrammet beskriver konkurrenceopgaven og betingelserne for at deltage i konkurrencen. Udover at beskrive den konkrete konkurrenceopgave har programmet og-

så til formål at inspirere deltagerne til det kreative arbejde der ligger i at samtænke kravene i en god løsning for Degnejorden. Konkurrenceprogrammet skal skabe en tilpas kreativ ramme for at kunne indfri ønskerne til funktioner og æstetik i området.

Første del af konkurrenceprogrammet fortæller – med afsæt i Vores Sted – om Lejre Kommune, Lejre Stationsby og omegn, samt om de planmæssige forudsætninger for Degnejorden. Anden del beskriver konkurrenceopgaven og tredje del beskriver de konkurrencetekniske betingelser.

Konkurrenceopgavens hovedfokus er – som det er opsummeret i konkurrenceprogrammet:

- At der skabes et stærkt arkitektonisk hovedgreb for en udbygning, der forholder sig til Degnejordens skala og kontekst og kan sikre udbygning af en høj æstetisk og bæredygtig kvalitet.
- At sikre et område med en egen identitet og med gode forbindelser til byens øvrige tilbud.
- At komme med et bud på, hvordan området afgrænses og spiller sammen med den omgivende bebyggelse og Lejre by som helhed.
- At give et forslag til en landskabelig bearbejdning, der kan sikre de rekreative kvaliteter og høj biodiversitet.
- At der arbejdes med principper for private, halvprivate og offentlige landskabsrum.
- At komme med retningslinjer for en bæredygtig afledning af regnvand fra området.
- At bebyggelsesprocenten maksimalt er på 30 for området under ét, og der må bygges i op til to etager, med en maksimal højde på 6,5 meter.
- At der gives bud på en robust etapeopdeling med en udbygning i 3 etaper, som gør det attraktivt at bo i området under hele udbygningen.
- At komme med forslag, der kan sikre en smuk tilkørsel til området.
- At der beskrives tre boliger i forskellig størrelser i spændet fra 80-140 m². Boligerne skal i indretning og placering i forhold til hinanden understøtte det gode liv på tværs af livssituationer, aldersgrupper, behov for fællesskaber m.m.
- Der skabes rum for et antal boliger, der både sikrer et mangfoldigt landsbyfællesskab og luft og åbenhed i bebyggelsen.
- At komme med æstetiske og funktionelle bud på tekniske faciliteter som affald, parkering o.lign.
- At der gives bud på løsninger, der imødekommer mere ressourcebevidsthed og genanvendelse.
- At hensyn til bevægelsehæmmede skal tilgodeses jf. gældende regler.

Sidst i konkurrenceprogrammet er de konkurrencetekniske betingelser beskrevet. Her er beskrevet betingelserne for at deltage i konkurrencen, sammensætning af dommerkomitéen, størrelse af præmiesum m.m. Lejre Kommune skal udpege seks medlemmer til dommerkomitéen. Det kan i princippet være hvem-som-helst. Det er meget almindeligt, at det er medlemmer fra Kommunalbestyrelsen, der udpeges i arkitektkonkurrencer på kommunale arealer. De seks dommere, som Lejre Kommune udpeger, suppleres med tre fagdommere, som Arkitektforeningen udpeger.

Præmiering

I konkurrenceprogrammet er der lagt op til følgende præmiering:

Samlet præmiesum på 750.000 kr., som dommerkomiteen kan råde over, hvor 1. præmien mindst skal udgøre 250.000 kr. Det resterende beløb fordeles efter dommerkomiteens skøn. Eventuelle indkøb blandt de øvrige konkurrenceforslag f.eks. 2. og 3. præmien vil være på mindst 25.000 kr. pr. forslag. Vinderen af konkurrencen skal bistå kommu-

nen med en viderebearbejdning af helhedsplanen med henblik på udarbejdelse af lokalplan.

Tidsplan for arkitektkonkurrencen

1. juni 2016 - arkitektkonkurrence udskrives

14. september 2016 – frist for indlevering af konkurrenceforslag

22. november 2016 – offentliggørelse af vinder

Herefter skal resultaterne af konkurrencen vurderes, og der skal træffes beslutning om, hvad der skal arbejdes videre med. En grov tidsplan for hele udviklingsprocessen er vedlagt som bilag.

Administrationens vurdering:

Historisk har borgerne i Lejre/Allerslev deltaget aktivt i debatten om den fysiske udvikling af byen. Fra slutningen af 60'erne, hvor Tårnbjerggårds jorde skulle udstykkes og op til planlægningen af Åbanken har der været god levende debat om, hvordan ny bebyggelse kan indpasses, så de eksisterende kvaliteter i byen og landskabet bevares. En af intentionerne med at udskrive en arkitektkonkurrence for Degnejorden og arrangere en borgerworkshop havde også udspring i denne historiske interesse.

Der har i lokalaviserne over de sidste uger været rejst kritik af hovedsageligt talgrundlaget for konkurrencen: en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og det maksimale antal boliger på 125, og om tallene sætter en passende ramme for de ønsker, der blandt andet kom frem på borgerworkshoppen.

Ifølge Arkitektforeningen er det vigtigt, at der er et rimeligt ensartet udgangspunkt for konkurrencen, men samtidig sikres gode rammer for det kreative arbejde der ligger i at samtænke kravene til funktioner og æstetik i en god løsning for Degnejorden. Det ensartede udgangspunkt er bl.a. vigtigt for at dommerkomitéen kan vurdere og bedømme de forskellige forslag, der kommer ind. Bebyggelsesprocenten er ifølge Arkitektforeningen et godt og vigtigt bedømmelseskriterie. Hovedproduktet af konkurrencen er – forenklet sagt - en række visualiseringer af, hvordan man inden for samme bebyggelsesprocent kan indfri de forskellige krav men på forskellig vis.

Når konkurrencen er gennemført og vinderen er udpeget, skal det vurderes, hvad der skal arbejdes videre med i lokalplanprocessen. I denne fase vil det være muligt at skalere op eller ned for byggeriet og bebyggelsesprocenten og/eller tage elementer ud af vinderforslaget eller supplere med nye elementer f.eks. fra de forslag, der har fået 2. og 3. præmierne.

I konkurrenceprogrammet er taget udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 30 – bl.a. da det ligger på niveau med de omkring liggende boligområder. Ved at tage udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 30 får vi bud på om det - på det samme niveau som de omkringliggende kvarterer - er muligt at bygge en moderne landsby, der både sikrer et mangfoldigt landsbyfællesskab og luft og åbenhed i bebyggelsen. Og det vil efterfølgende være muligt at skalere ned (eller op) i bebyggelsesprocenten, hvis det synes for kompakt.

Det er også en mulighed at tage udgangspunkt i en lavere bebyggelsesprocent 20 eller 25 – og så efterfølgende skalere op i bebyggelsesprocent, hvis det vurderes som den bedste løsning, f.eks. for at kunne dække behovet for flere mindre boliger til fraskilte, enlige e.lign.

Ved behandlingen af grundlaget for konkurrencen i marts besluttede Økonomiudvalget, at der skulle arbejdes videre med op til 125 boliger. På trods af, at det er formuleret som "op til 125 boliger" kan det måske mistolkes som et af de væsentligste kriterier i konkurrencen modsat ønsket om luft og åbenhed. For at undgå misforståelser anbefaler administrationen, at udelade antallet af boliger i kravet til konkurrenceopgaven – og netop lade det være op til konkurrencedeltagerne at tegne, organisere og gruppere boligerne så der tegner sig et mangfoldigt landsbymiljø med luft og åbenhed.

Konkurrenceprogrammet, som administrationen indstiller til godkendelse, indebærer en maksimal bebyggelsesprocent på 30 i overensstemmelse med Økonomiudvalgets tidligere beslutning. Administrationen anbefaler dette udgangspunkt fordi 30 er en normal bebyggelsesprocent for traditionel parcelhusbebyggelse i Lejre Kommune, og fordi et vigtigt formål med arkitektkonkurrencen er at få visualiseringer af nye, spændende, anderledes og attraktive bebyggelsesformer som alternativ til de mere traditionelle bebyggelsesformer – men gerne med samme arealudnyttelse. Og først, når visualiseringerne fra deltagerne i arkitektkonkurrencen foreligger, er det reelt muligt at afgøre om det er muligt.

Som det ses er layout af konkurrenceprogrammet ikke færdigt. Administrationen beder derfor om bemyndigelse til at færdiggøre layout af konkurrenceprogrammet og ændre fejl og forståelsesspørgsmål inden konkurrencen udskrives.

Handicappolitik:

Der er i konkurrenceprogrammets beskrivelse af konkurrenceopgaven indføjet, at hensyn til bevægelseshæmmede skal tilgodeses.

Økonomi og finansiering:

Økonomiudvalget frigav på mødet i september 2015 0,5 mio. kr. fra anlægget Degnejorden til at finansiere bistand til konkurrenceprocessen. Der søges nu om en anlægsbevilling på 0,9 mio. kr. til at dække præmiesum, samt honorar til fagdommere. Det foreslås, at 0,5 mio. kr. af anlægsbevillingen finansieres af restrådighedsbeløb på anlægget Degnejorden – udvikling af boligområde. De resterende 0,4 mio. kr. foreslås finansieret ved kassetræk.

De samlede udgifter til udviklingen af Degnejorden fra 2015-2017 (indeholdende arkitektkonkurrence, tilpasning af vinderprojekt, efterfølgende lokalplan og grundsalg) forventes at ligge i størrelsesordenen ca. 2,5 mio. kr. Der forventes et provenu af salg af Degnejorden på mellem 35 og 52 mio. kr. afhængig af bebyggelsesprocent og antal af boliger.

Det foreslås, at der i budget 2017 indarbejdes en anlægsbevilling på 1 mio. kr. til det videre arbejde med Degnejorden: Tilpasning af vinderprojekt, lokalplanproces, grundsalg m.m.

Bilag:

1. Udkast til konkurrenceprogram for Degnejorden
2. Samlet tidsplan for udviklingen af Degnejorden