

**ØU - Arkitektkonkurrence for Degnejorden**

Sagsnr.: 13/18661

**Resumé:**

Økonomiudvalget har besluttet, at der skal gennemføres en arkitektkonkurrence for udviklingen af Degnejorden. Torsdag den 11. februar var Kommunalbestyrelsen og interesserede borgere indbudt til workshop for komme med input til det konkurrenceprogram, der skal ligge til grund for arkitektkonkurrencen. I denne sag præsenteres resultatet af borgerworkshoppen og der lægges op til beslutninger, der skal bruges som grundlag for at udarbejde konkurrenceprogrammet.

**Indstilling:**

Koncerndirektionen indstiller,

1. at konkurrencen gennemføres som en åben konkurrence,
2. at der i konkurrenceprogrammet tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 30% for området under ét, samt en maksimal højde på to etager, med mulighed for enkelte steder at bygge i tre etager,
3. at der til konkurrenceprogrammet beskrives tre boligtyper, der understøtter behovet for fællesskaber på forskellige vis. Der skal skabe rum for 125 boliger og boligstørrelserne skal variere fra 80-140 m<sup>2</sup> inden for alle tre typer,
4. at det noteres i konkurrenceprogrammet, at projektet realiseres i tre etaper og udvikles fra vest mod øst,
5. at i konkurrenceprogrammet beskrives vejadgang fra den østlige ende,
6. at mødeplanen for dommerkomitéen godkendes,
7. at dommerkomitéens størrelse fastsættes til ni personer, heraf tre fagdommere, der udpeges af Arkitektforeningen og seks medlemmer, der udpeges blandt Kommunalbestyrelsens medlemmer (udpeges senere).

**Beslutningskompetence:**

Økonomiudvalget.

**Beslutning Økonomiudvalget den 15-03-2016:**

Indstillingspunkterne 1 og 4-7 anbefales.

Indstillingspunkt 2 anbefales med den ændring, at der maksimalt kan bygges i to etager.

Indstillingspunkt 3 anbefales med den præcisering, at der til konkurrenceprogrammet beskrives tre boligtyper der *i forskellig grad* understøtter behovet for fællesskaber.

**Sagsfremstilling:**

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal gennemføres en arkitektkonkurrence for udviklingen af Degnejorden. Torsdag den 11. februar 2016 var Kommunalbestyrelsen og interesserede borgere indbudt til workshop for komme med input til det konkurrenceprogram, der skal ligge til grund for arkitektkonkurrencen.

Der var god debat og der kom mange input til arbejdet med konkurrenceprogrammet. Forud for borgerworkshoppen var gennemført fem interview af fem forskellige typer af potentielle tilflyttere til området. Der er udarbejdet et notat, der dels samler de væsentligste pointer fra dels de forudgående interview af potentielle tilflyttere til området og

dels fra selve borgerworkshopen. Notatet er tænkt som bilag til konkurrenceprogrammet.

De væsentligste hovedpointer fra borgerworkshopen var i meget koncentreret form:

- Degnejorden skal udgøre et mangfoldigt landsbyfællesskab,
- Naturen skal sætte rammerne for Degnejorden og
- Degnejorden skal være et bæredygtigt flagskib.

Hovedpointerne er foldet mere ud i det vedlagte notat.

De væsentligste pointer fra interviewene er opsummeret i fire kriterier til et godt hjem:

- "Jeg vil gerne bo i en unik bolig med sjæl"
- "Et godt hjem stopper ikke, hvor grunden stopper"
- "Nabofælles-skab er vigtigt, men jeg skal kunne vælge det til og fra"
- "Jeg vil gerne være en del af ét stort mangfoldigt fællesskab i byen".

Kriterierne er også foldet mere ud i det vedlagte notat.

Ifølge tidsplanen, der blev præsenteret på ØU i februar 2016, skal konkurrenceprogrammet udarbejdes i løbet af marts/april og godkendes på Økonomiudvalgets møde den 17. maj. Arkitektforeningen, der skal stå for udarbejdelsen af programmet, har brug for at få afklaret nedenstående punkter som grundlag for arbejdet med konkurrenceprogrammet:

- a) Konkurrenceform
- b) Bebyggelsesprocent og højde af bebyggelsen
- c) Antal boliger
- d) Bæredygtighed og miljøforhold
- e) Etapeopdeling af området
- f) Infrastruktur
- g) Mødeplan for dommerkomité.
- h) Størrelse af dommerkomité

Arkitektforeningen har over for administrationen påpeget vigtigheden af, at konkurrenceprogrammet giver et kreativt rum til nytænkning og ikke bliver for detaljeret i sine krav.

#### **Administrationens vurdering:**

Administrationen har følgende overvejelser til de nævnte punkter.

##### *ad a) Konkurrenceform*

Arkitektforeningen vurderer, at en åben konkurrence vil passe godt til Degnejorden og Lejre Kommunes profil. En åben konkurrence giver både etablerede arkitekter og nye talenter mulighed for at give bud på fremtidens arkitektur. Vælges f.eks. en indbudt konkurrence eller et parallelt opdrag vil det typisk være de etablerede arkitektvirksomheder, der vælges og det vil i højere grad udelukke f.eks. lokale deltagere.

*Indstilling:* Konkurrencen gennemføres som en åben konkurrence.

##### *Ad b) Bebyggelsesprocent og byggeriets højde*

Den eksisterende lokalplanen giver i dag mulighed for en bebyggelsesprocent på 25 for området under et. Det gældende bygningsreglement sætter i dag en grænse for bebyggelsesprocenten på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse på den pågældende ejendom. Jo højere bebyggelsesprocent der vælges, des flere boliger vil området kunne rumme - og dermed højere provenu. Volumenstudiet, som blev præsenteret på økonomiudvalgets møde den 18. november 2014 viste, hvordan forskellige bebyggelser i henholdsvis to og tre etager ville tage sig ud, hvis bebyggelsesprocenten blev sat til 40. Volumenstudiet er vedlagt som bilag.

Ved diskussionen på Økonomiudvalget i november 2014 var der overvejende enighed om en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og en maksimal højde på to etager – blandt andet for at sikre, at bebyggelsen ikke kommer til at virke for dominerende og sikre åbenhed i bebyggelsesplanen. En bebyggelsesprocent på 30 for området under ét vurderes at give rigtig gode muligheder for at sikre åbenhed i bebyggelsen.

Kommentarerne på borgerworkshoppen den 11. februar 2016 koncentrerede sig overvejende om, at byggeriet kommer til at syne åbent – at der skal være luft mellem bebyggelsen. For at sikre åbenhed blev det – udover ikke at bygge for tæt - foreslået at bygge i klynger, øge fællesarealerne, begrænse arealer til private haver, sikre lave hække eller lignende. Bebyggelsesprocenten og bygningshøjden er vigtige parameter for at sikre åbenhed i en bebyggelse, men der er også andre greb. Imidlertid er det hovedsageligt bebyggelsesprocenten, der har betydning for provenuet efter endt byudvikling. For at sikre de deltagende arkitekter et vist frirum til at sikre bebyggelsen et åbent præg inden for den valgte bebyggelsesprocent anbefales det at give mulighed for enkelte steder at kunne bygge i tre etager, hvis det er vigtigt for det arkitektoniske greb der skal skabe åbenhed i bebyggelsen, indpasse bebyggelsen i terrænet og i omgivelserne m.m.

*Indstilling:* I opbygningen af konkurrenceprogrammet tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 30 for området under et, og i en maksimal højde på to etager, med mulighed for enkelte steder at bygge i tre etager.

#### *Ad c) Antal boliger og typer*

Det samlede grundareal er på ca. 50.000 m<sup>2</sup>. Med en bebyggelsesprocent på 30 giver det ca. 125 boliger, hvis den gennemsnitlige størrelse er på 120 m<sup>2</sup>.

Med udgangspunkt i "Vores Sted", samt hovedpointen om, at Degnejorden skal udgøre et mangfoldigt landsbyfællesskab, foreslås, at der i konkurrenceprogrammet arbejdes videre med at beskrive tre forskellige boligtyper, der understøtter behovet for fællesskaber på forskellig vis. Det kunne eksempelvis være boligtyper opdelt efter "livsfasen" for de potentielle tilflyttergrupper, som vi ved efterspørger boliger i Lejre. Hvilke boligbehov har man og hvordan lever man f.eks. som ungt par uden børn, som ældre ægtepar, hvor børnene er flyttet hjemmefra, som kernefamilie eller fraskilt "familie". Samtidig skal der sikres forskellige størrelser af de forskellige typer. For at understøtte mangfoldigheden og ønsket om at "komme hinanden ved" på tværs af alder, status og andet, kan man præcisere i programmet, at boligtyperne udlægges, så det giver mulighed for at nye uforudsete fællesskaber opstår. Den planmæssige disponering af området, måden boligerne indrettes på, sammen med uderummenes planlægning, kan således bevirke nye og anderledes fællesskabsformer.

*Indstilling:* Til konkurrenceprogrammet beskrives tre boligtyper der understøtter behovet for fællesskaber på forskellige vis. Der skabes rum for 125 boliger og boligstørrelserne skal variere fra 80-140 m<sup>2</sup> inden for alle tre typer.

#### *Ad d) Bæredygtighed og miljø*

En af hovedpointerne fra borgerworkshoppen var ønsket om, at Degnejorden bliver et bæredygtigt flagskib. Hovedpointen understøttes af "Vores Sted" og mål i Kommuneplan 2013.

Realdania By har udarbejdet et værktøj til bæredygtig byudvikling, der – på forskellige detaljeringsgrader – kan bruges til at sikre bæredygtighed i byudviklingen. Værktøjet rummer en række indikatorer – om energi, regnvandshåndtering, klimatilpasning, transport, affald, byliv, sundhed, mangfoldighed, tryghed, økonomi m.m. Værktøjet er brugt til at sikre bæredygtighed i udviklingen af Realdanias partnerskabsprojekter Køge Kyst og Fredericia C. Administrationen foreslår, at bæredygtighedsværktøjet – på et passende niveau - bruges i opbygningen af konkurrenceprogrammet, så deltagerne tænker bæredygtigheden bredt ind i deres forslag og dommerkomitéen får mulighed for at vurdere og benchmarke de forskellige bæredygtigheds elementer. Bæredygtighedsværktøjet er vedlagt som bilag.

*Indstilling:* Realdania By's bæredygtighedsværktøj bruges i opbygningen af konkurrenceprogrammet for Degnejorden.

*Ad e) Etapeopdeling af området*

I den afsætningsanalyse og grundvurdering, der blev udarbejdet i januar 2015, er anbefalet at området udvikles i etaper og afsættes over en horisont på 5-7 år. Analysen er vedlagt som bilag. Ydermere taler kapacitetsbegrænsningerne på skolen for en etapeopdeling. For at få en optimal afvikling af projektet og mindske generne under byggeriet er det vigtigt at kende antallet af etaper inden området disponeres. For at imødekomme dette foreslås, at området etapeopdeles i tre etaper og at området udvikles fra vest og mod øst.

*Indstilling:* Det noteres i konkurrenceprogrammet, at projektet realiseres i tre etaper og udvikles fra vest mod øst.

*Ad f) Infrastruktur*

I den gældende lokalplan er der planlagt vejadgang til området i den østlige ende af området – enten via Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej – se vedlagte kortudsnit. Administrationen anbefaler, at bibeholde den i lokalplanen planlagte vejadgang. Adgangen til området, parkeringsforhold, samt den øgede trafikbelastning i byen, blev i øvrigt drøftet flittigt på borgerworkshoppen. Administrationen anbefaler, at der parallelt med arkitektkonkurrencen undersøges, hvilke konsekvenser tilkørsel henholdsvis via Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej vil få, samt områdets betydning for trafikafviklingen i byen i øvrigt.

*Indstilling:* I konkurrenceprogrammet beskrives vejadgang fra den østlige ende.

*Ad g) Mødeplan for dommerkomité.*

Arkitektforeningen har udarbejdet en mødeplan for dommerkomitéen. Mødeplanen er vedlagt som bilag. Mødeplanen er erfaringsmæssigt en forudsætning for at kunne få aftaler på plads med de ønskede fagdommere.

*Indstilling:* Mødeplanen for dommerkomitéen godkendes.

*Ad h) Størrelse af dommerkomité*

En dommerkomité består af minimum seks lægdommere og tre fagdommere, der udpeges af Arkitektforeningen. Lægdommere udpeges typisk blandt kommunalbestyrelsens medlemmer. Det vurderes, at en dommerkomité på ni er en passende størrelse. Det foreslås, at de medlemmer der skal deltage fra Kommunalbestyrelsen, udpeges når konkurrenceprogrammet lægges frem til godkendelse i maj måned.

*Indstilling:* 1. Dommerkomitéens størrelse fastsættes til ni personer, heraf tre fagdommere, der udpeges af Arkitektforeningen og seks medlemmer, udpeges blandt Kommunalbestyrelsens medlemmer (udpeges senere).

**Handicappolitik:**

Tilgængelighedskrav indarbejdes i konkurrenceprogrammet.

**Økonomi og finansiering:**

Der var i budget 2015 afsat 1 mio. kr. til realiseringen af Degnejorden. Økonomiudvalget frigav 500.000 kr. i september 2015 til at finansiere bistand til konkurrenceprocessen.

De samlede udgifter til udviklingen af Degnejorden fra 2015-2017 (indeholdende arkitektkonkurrence, efterfølgende lokalplan og grundsalg) forventes at ligge i størrelsesordenen ca. 2,5 mio. kr. Der er altså brug for ca. 1,5 mio. kr. udover de midler, der er afsat i budget 2015. Heraf skal bruges ca. 1 mio. kr. i 2016 til at dække præmiesum og honorar til fagdommere m.m. Det planlægges, at de yderligere midler, der er brug for i 2016, søges frigivet når konkurrenceprogrammet skal godkendes i maj 2016.

|   |            |        |
|---|------------|--------|
| <b>Lejre Kommune</b><br>Økonomiudvalget | 15-03-2016 | Side 5 |
|---|------------|--------|

I henhold til gældende praksis (køb og salg af jord ses som et "lukket kredsløb" ), vil denne udgift kassefinansieres, ligesom kommende indtægter fra jordsalg vedr. Degnejorden vil blive lagt i kassen. Der forventes et provenu af salg af Degnejorden på mellem 35 og 52 mio. kr. afhængig af bebyggelsesprocent og valg af boligform.

**Bilag:**

1. Notat om indsigter fra inddragelsesforløb
2. Forslag til mødeplan for dommerkomité
3. Værktøj til bæredygtig byudvikling
4. Volumenstudier af Degnejorden
5. Grundvurdering af Degnejorden
6. Foreslået vejadgang til Degnejorden