

Konkurrenceprogram for Kornbyen

6. november 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

INTRODUKTION TIL KORNBYPEN	4
VISION & PEJLEMÆRKER	6
RAMMERNE FOR KONKURRENCEN	8
PROJEKTETS KONTEKST	10
SAMMENFATNING AF ANTROPOLOGISK STUDIE	12
OPSAMLING AF BEBOERWORKSHOP	14
PLANFORUDSÆTNINGER	16
BESKRIVELSE AF OPGAVEN	18
AFLEVERINGSKRAV OG VILKÅR	20
TIDSPLAN FOR KONKURRENCEN	21
BEDØMMELSE OG PRÆMIERING	22
SPØRGSMÅL OG INFORMATION	23
BILAGSLISTE	24

INTRODUKTION TIL KORNBYEN

Sinding & Co A/S og Bedre by ApS inviterer hermed AART architects A/S, CUBO arkitekter A/S og Sleth A/S til projektkonkurrencen for Kornbyen i Malling. Det er en forudsætning for konkurrencen, at deltagerne benytter eksterne eller egne landskabsarkitekter.

Konkurrenceområdet består af tre områder; Malling Foderstof-grunden, grunden med det gamle 'damhus', og grunden med Kirkens Korshær. De to førstnævnte grunde er det primære område i konkurrencen, hvor den sidste grund er en mulig udvidelse.

Den gamle Malling Foderstof-grund har været en del af et aktivt erhvervsområde i Malling siden starten af det 20. århundrede, som bragte arbejdspladser og liv til byen. Kornsiloen er i dag ikke længere aktiv, men hallerne benyttes af forskellige erhverv til opbevaring.

Damhuset blev bygget i forbindelse med det blomstrende industriliv ved dampmøllen. Damhuset har haft mange forskellige formål gennem årene, såsom boghandel, sæbehus, høkerforretning og mere. Som boghandel var det et samlingssted i byen, især når der blev opført helligdagsprægede udstillinger for byens børn.

Grunden med Kirkens Korshær har ikke nogen historisk værdi for byen. Der har tidligere været andre detailbutikker i bygningerne.

Områderne skal omdannes til et samlet boligområde, som igen kan bringe nyt liv til byen. Der igangsættes hermed en konkurrence, som skal vise, hvordan områderne kan omdannes til et attraktivt boligområde, som styrker fællesskabet, sammenhængen og livet i Malling.



VISION & PEJLEMÆRKER FOR KORNBYEN

Kornbyen skal udvikles ud fra følgende pejlemærker, som er skabt ud fra bygherres ønsker. Pejlemærkerne var tidligere fremlagt til workshoppen.

Pejlemærke 1:

Udviklingen af Kornbyen skal tage afsæt i tilgangen om byliv før byrum før bygninger. Livet i Kornbyen skal være grundlaget for udviklingen af området. Kornbyens byrum og landskab skal udtænkes således at de skaber rammerne for dets byliv. Og først når byrummene er udtænkt skal bygningerne designes således, at de understøtter bylivet og byrummene.

Pejlemærke 2:

Kornbyen skal bestå af blandede tæt-lav-bebyggelser med en bebyggelsesprocent på mindst 60.

Pejlemærke 3:

20% af bebyggelserne skal være almene boliger i form af etageboliger, som skal bygges, hvor den eksisterende hal står mod Odderbanen. Det almene kan bygges i 3-4 etager.

Pejlemærke 4:

Hvis muligt bør eksisterende bebyggelser anvendes midlertidigt gennem udviklingen af Kornbyen.

Pejlemærke 5:

På grund af Kornbyens placering i forhold til letbanen, og hvordan området adskilles af banen, skal der tages hensyn til den.

Pejlemærke 6:

Der ønskes bebyggelse, der udvider det eksisterende handelscentrum i Malling og styrker forbindelsen mellem byen og Kornbyen.

Pejlemærke 7:

Området skal anvendes til forskellige typer af beboelse med rekreative fællesarealer. Der tænkes at være:

- Et senior bofællesskab
- Almene boliger
- Fællesskabsinspirerende boliger til småbørnsfamilier
- Rækkehuse
- Kompaktparceller
- Eventuelt erhverv i form af en dagligvarebutik
- Specialbutik såsom bager

Pejlemærke 8:

Der ønskes at kornsiloen og øvrig eksisterende bebyggelse skal søges bevares, men at dette skal ske under hensyntagen til økonomi.

Siloen ønskes omdannet til et vartegn for Malling. Det skal være et fællesskabende miljø med forskellige brugsformer, som eventuelt kunne indeholde; et fælleshus, lokaler til områdets beboere, et orangeri, urtehave, rappelling, en klatrevæg, eller lejligheder.



RAMMERNE FOR KONKURRENCEN

Konkurrenceområdets samlede areal er 41.571 m². Det er underinddelt i delområderne A og B, med mulighed for at udvide med delområde C en gang i fremtiden. Der ønskes en bebyggelsesprocent på mindst 60 i alle delområderne. Delområde A er 34.849 m², delområde B er 2.644 m², og delområde C er 4.078 m². Delområde A og B giver derfor 22.500 m² til blandet bebyggelse. Med delområde C er der 24.940 m².

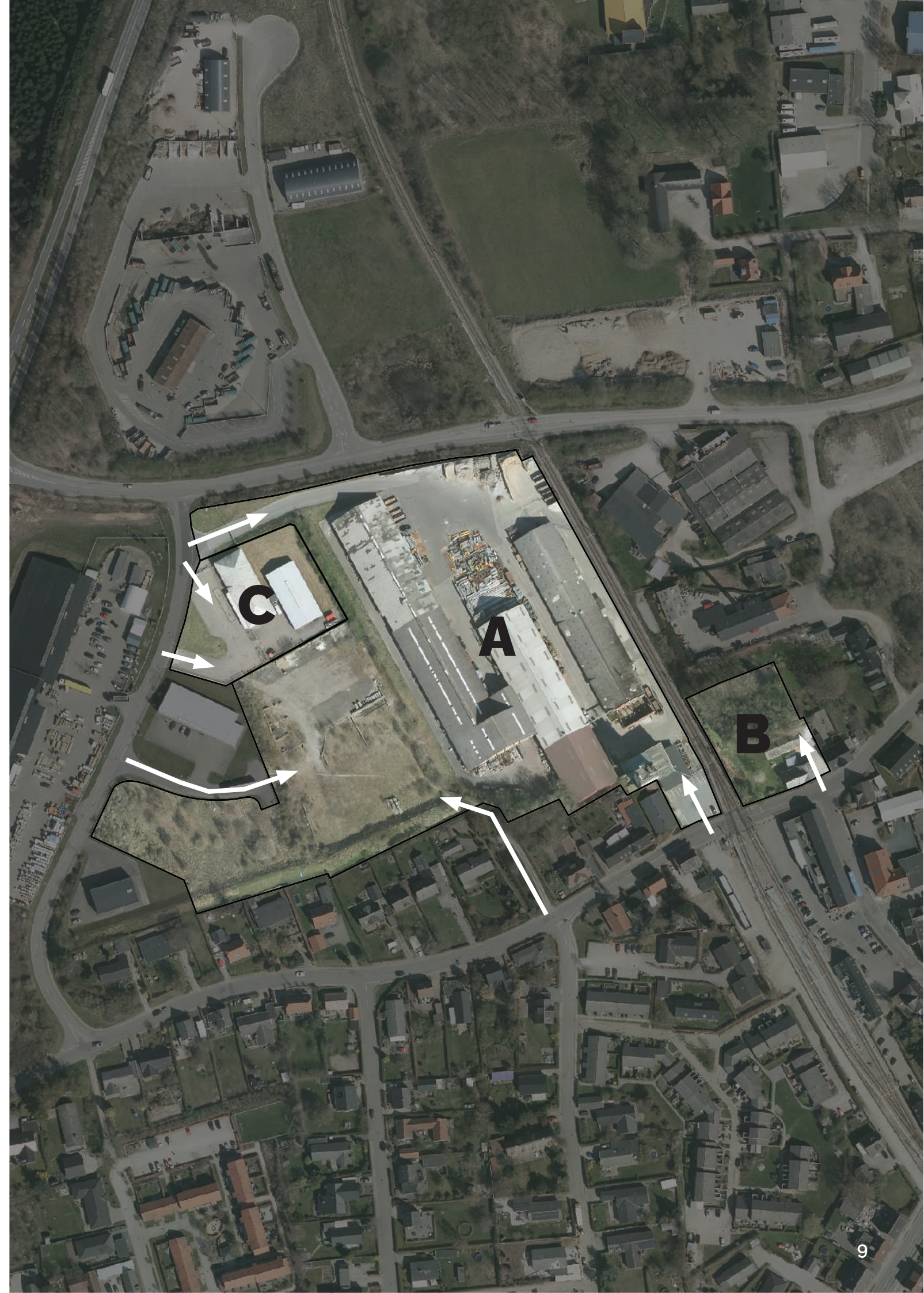
Delområde A har fire mulige forbindelser til området, hvor én af dem er en stiforbindelse. Delområde B har én eksisterende forbindelse fra Gammel Østergårdsvej. Delområde C har to forbindelser.

Konkurrenceområdet gennemskæres af Odderbanen, som gør sammenhængen mellem de to områder vanskelig.

Delområde A er opdelt i to på grund af en skrænt i midten af området, som skaber et niveauskift i terrænet på fem meter. Den vestlige del af grunden er løftet, hvor den østlige del er sænket. Den vestlige del af grunden har altid været ubebygget. Den østlige del af grunden er bebygget og består af kornsiloen, tre lagerhaller, et mindre lager som tilbygning af kornsiloen, og en bygning medarbejdere brugte som pauserum.

Delområde B består af damhuset, dertilhørende baghus samt en stor baghave.

Delområde C består af to bygninger, som benyttes af Kirkens Korshær.



KONTEKSTEN AF KORNBYEN

Konkurrenceområdet ligger i den vestlige og centrale del af Malling. Konteksten omkring Delområde A består hovedsageligt af; boliger syd for området, erhverv mod vest, genbrugsstationen Holmskovvej mod nord og Odderbanen mod øst.

På den modsatte side af sporene ved Delområde B er konteksten; indkøbsmuligheder syd og sydøst for området, boliger mod øst, Malling Varmeværk mod nord, et fremtidigt boligområde 'Malling Dampmølle' mod nordøst, og Odderbanen mod vest.

Delområde C ligger op mod erhverv mod syd, delområde A mod øst, genbrugsstationen mod nord og XL-Byg mod vest.



SAMMENFATNING AF ANTROPOLOGISK STUDIE

I foråret 2020 udførte to antropologi studerende ved Aarhus Universitet et feltstudie i samarbejde med Sinding & Co. og Bedre by ApS. Feltstudiet udmundede i en vejledende rapport, som er benyttet til at danne en forståelse af behovene for Kornbyen.

Rapporten tegnede ikke blot et konkret øjebliksbillede af Malling, men viser, at det er særligt vigtigt at indtænke den ældre del af beboerne i byen, hvis det nye boligområde skal have en god tilknytning til resten af byen. De ældre beboere er umiddelbart de primære bannerførere for et spirende lokalliv, og det er noget man i Malling generelt gerne vil støtte op omkring.¹

Rapporten viser også, at det kan være en fordel at indtænke både den store og lille børnefamilie. Både på grund af boligområdets placering, de lokale tilbud og den tætte forbindelse til Aarhus (ibid.).

Desuden fremhæves der i rapporten, at man bør overveje om et nyt boligområde skal udvide handelscentrummet uden at det mister den lokale karakter. Forfatterne konkluderer, at man bør integrere disse perspektiver i det nye boligområde, hvis man vil skabe et nyt, socialt bæredygtigt rum i Malling (ibid.).

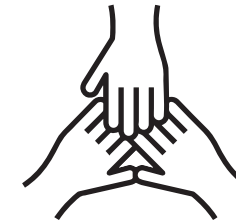
Rapporten kan findes i bilagsmappen, som "Antropologisk feltstudie rapport".

¹ Nielsen, M og Madsen, J., 2020. *Byliv og byrum i Malling*.



Vigtige emner fra studiet:

Stærk social sammenhængskraft



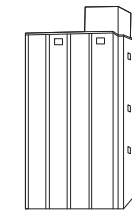
Huse bliver for store med tiden



Understøt det lokale



Bevare kornsilo som vartegn



Målgruppe af mulige beboere:

Enlige seniorer



Senior ægtepar



Unge børnefamilier



Store børnefamilier



OPSAMLING FRA BEBOERWORKSHOP

Tirsdag d. 6 oktober 2020 blev der afholdt et beboermøde og workshop i forbindelse med projektet for Kornbyen. Formålet med dette var at inddrage Mallingborgere til at dele deres tanker om området, historier omkring det og forhåbninger om, hvad Kornbyen skal kunne og bidrage til i Malling.

Deltagerne i arrangementet blev først introduceret for, hvad tankerne bag projektet var, samt hvordan projektprocessen ville forløbe sig. Aarhus Kommune informerede deltagerne om, hvordan planprocessen for udviklingen af Kornbyen antageligt vil forløbe.

Efter præsentationen blev deltagerne taget med på en tur rundt i konkurrenceområdet, hvor de ikke kun fik lov til at se omgivelserne, men også kunne komme med kommentarer og tanker til, hvad der kunne opføres.

Efter rundturen samlede alle igen i hallen, hvor beboerworkshoppen fandt sted. Med en bedre forståelse af projektets formål, konkurrenceområdets størrelse samt dets muligheder og begrænsninger, kunne deltagerne nu deltage i workshoppens.

Workshoppens bestod af tre borde med forskellige temaer omhandlende byliv, byrum, ophold, anvendelser, forbindelser og bebyggelse. Formålet med disse temaer var at skabe en diskussion om, hvordan livet i Kornbyen kan være, som så kunne indgå i rammerne for konkurrenceprogrammet.

De mange inputs fra deltagerne blev nedskrevet på post-its og kort, hvilket herefter er blevet opsamlet og meningskondenseret. Alt dette kan findes i bilagsmappen, som "Sammenfatning af workshop".



PLANFORUDSÆTNINGER FOR KONKURRENCEN

Aarhus Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2017 udpeget et stort område i Malling som et byfornyelsesområde. Se "Byomdannelsesområde - Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017" i bilagsmappen.

Konkurrenceområdet udgør næsten halvdelen af dette udvalgte område. Se kortbilag 1. Dette medfører nogle retningslinjer for udviklingen af Kornbyen, som kan findes vedhæftet i bilagsmappen.

Der er en gældende lokalplan 546 for området, som skal ophæves i forbindelse med en ny lokalplan og kommuneplantillæg for konkurrenceområdet.

Yderligere er der nogle faktorer, som kan påvirke udviklingen af Kornbyen, heriblandt:

- Regnvandshåndtering og ledninger
- Mulig luft- og jordforurening fra nødværk
- Mulig støj fra virksomheder og fra letbanen
- Bevaringsværdige bygninger, beplantning og kulturmiljø
- Kirkebyggelinje
- Risiko for terrænnært grundvand
- Sårbart grundvand under området

Alt dette kan findes i bilagsmappen, som "Opsamling af forundersøgelse fra Aarhus Kommune."

Bilagsmappen indeholder en undermappe med kortbilag der kortlægger emnerne bevaring (kortbilag 2), nedbør og regnvandshåndtering (kortbilag 3), samt ledninger (kortbilag 4).

"Der skal fortrinsvis skaffes plads til nye boliger, arbejdspladser og undervisningsinstitutioner ved at omdanne ældre erhvervsområder samt overflødiggjorte bygninger og anlæg. Planlægningen skal sikre, at arealressourcerne udnyttes bedst muligt og samtidig bidrager med både nye grønne områder og et godt byliv."

Aarhus Kommuneplan 2017

Samtidigt er der retningslinjer for parkeringsnormer samt opholdsarealer i Aarhus Kommune, som gør sig gældende for konkurrenceområdet. På grund af den tætte distance til letbanestationen, er området omfattet af letbanenormen for parkering. Se "Retningslinjer for parkering i AAK 2018" i bilagsmappen.

Der skal udlægges 40% af boligetagearealet, som udendørs opholdsarealer jf. retningslinje 38 i Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017. Se "Retningslinjer for opholdsarealer i AAK" i bilagsmappen.



BESKRIVELSE AF OPGAVEN

Overordnet ønskes der forslag til en udviklingsplan, som fremmer realiseringen af visionen for Kornbyen. Forslaget skal være bygbart og markedskonform med økonomien i Malling. Se vedhæftet "Mødereferat med Danbolig." i bilagsmappen.

Byliv og byrum

- Forslaget skal vise, hvilket byliv, man forestiller sig udspillet i Kornbyen. Byliv skal være i fokus, og det skal beskrives, hvordan dette understøttes af byrum og funktioner.
- Forslaget skal illustrere, hvordan belysning og natur kan skabe en stemning for Kornbyen.
- Forslaget skal vise, hvordan Kornbyens byrum varierer og tilbyder beboerne og Mallings borgere forskellige muligheder for ophold, aktiviteter og møder mellem mennesker. Ingen opholdsrum må være ens.
- Forslaget skal foreslå, hvordan eksisterende bebyggelser kan benyttes midlertidigt imens projektet etableres.
- Forslaget skal tage hensyn til fremtidig udvikling af delområde C.
- Forslaget skal indtænke den eksisterende karaktergivende beplantning i området, og indarbejde kommuneplanens ønsker om at inddrage det grønne og det blå. Disse ønsker kan findes i "Retningslinjer for grønne områder i AAK", som er vedhæftet i bilagsmappen.

I projektkonkurrencen skal forslagene vise en overordnet skitse og strategi for, hvordan visionen for Kornbyen realiseres. De følgende emner skal inkorporeres i projektforslaget til konkurrencen.

Bæredygtighed

- Forslaget skal redegøre for Kornbyens sociale, økonomiske og miljømæssige værdiskabelse for dets beboere og brugere.

Forbindelser

- Forslaget skal vise, hvordan Kornbyen kan forbindes mellem delområderne og handelscentrummet.
- Forslaget skal inkludere rekreative og gennemgående stiforbindelser.
- Forslaget skal redegøre for, hvordan skrænten bearbejdes og hvilken betydning det har for Kornbyens interne sammenhæng.
- Forslaget kan omfatte en alternativ vejadgang til Holmskovvej, hvis der vurderes, at der er behov for det.

Arkitektur

- Forslaget skal forholde sig til kontekstens højder, men der er mulighed for at bygge højere, hvis det giver mening eller modarbejder støjgener fra Odderbanen.
- Forslaget skal illustrere, hvordan Kornbyen består af varierende bygningstypologier, som understøtter det blandede byliv.
- Forslaget skal bestå af boliger med varierende facadeudtryk, som patinerer smukt.



AFLEVERINGSKRAV OG VILKÅR

Præsentation:

Der forventes en præsentation fra hver deltager, hvor de præsenterer deres projektforslag for bygherre samt bedømmelsesudvalget d. 6 januar 2021.

Afleveringen skal omfatte følgende:

- PDF med navnet "[Virksomhedens navn] Forslag". Dokumentet skal afleveres i A3 (liggende format 420 mm x 297 mm) med beskrivelse i tekst og illustrationer af et forslag til opgavens løsning i forhold til visionen og kravene, som er beskrevet i dette konkurrenceprogram. Illustrationerne skal omfatte følgende elementer:
 - » Beskrivelse af hvordan Kornbyens liv udspilles. Byliv skal være i fokus, og det skal beskrives, hvordan dette understøttes af byrum og funktioner.
 - » Bebyggelsesplan - 1:1000, som tager stilling til trafikforbindelser, grønne områder og bebyggelse.
 - » Tre nedslag af eget valg - 1:500, som viser essensen af forslagens idé.
 - » To stemningsbilleder der viser liv, programmering af byrummet og omgivende bebyggelse. Der skal yderligere angives viewpoints fra stemningsbillederne på bebyggelsesplanen.
 - » Beskrivelse af Kornbyens sammenhæng mellem delområderne og med resten af Malling.



TIDSPLAN FOR KONKURRENCEN

Tidsplan over processen:

- Invitation og tilkendegivelse fra tegnestuerne (6. november 2020)
- Frist for at stille spørgsmål til det udsendte materiale (13. november 2020)
- Svar på spørgsmål (18. november 2020)
- Frist for aflevering (22. december 2020)
- Projektforslag gennemgås af bedømmelsesudvalget (4. januar 2021)
- Projektforslag præsenteres (6. januar 2021)
- Votering af forslag (8. januar 2021)
- Afgørelse meddeles til deltagerne (Uge 2 2021)
- Viderearbejdelse af vinderforslaget (Foråret 2021)
- Udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg (2021)

BEDØMMELSE OG PRÆMIERING

Bedømmelse

De indsendte forslag vil blive bedømt ud fra en helhedsvurdering af følgende bedømmelseskriterier:

- Hvor meget vægt der lægges på beskrivelse og visualisering af Kornbyens byliv med fokus på forbindelsen med den eksisterende by.
- Hvor godt deltagerne har inkorporeret tilgangen om byliv før byrum før bygninger i deres forslag.
- Hvor godt deltagerne har opfyldt visionen samt kravene fra konkurrenceprogrammet.

De indsendte forslag vil blive bedømt af et bedømmelsesudvalg bestående af:

- Tor Sinding, Bygherre, Sinding & Co.
- Steen Kodahl, Bygherre, Sinding & Co.
- Claus Pihlmann, Bygherre, Bedre By.
- Jørgen Friis Bak, Formand for Beder-Malling Fællesråd.
- Randi Nørgaard, Byplanlægger, Aarhus Kommune.
- Heidi Hjort Thuesen, Landskabsarkitekt, Arkitema Architects.
- Søren Pihlmann, Arkitekt, Lenschow & Pihlmann.
- Repræsentant fra Oplandsudvalget.

Rådgiver for bedømmelsesudvalget er Jann Ulrich Bech fra Arkitema Architects.

Præmiering

Hvert af de deltagende teams vil for et konditionsmæssigt forslag til projektkonkurrencen modtage 85.000 kr. plus moms.

Vinderen af konkurrencen vil yderligere få muligheden for at projektere ca 30% af det kommende byggeri i delområde A og B, som ikke er almene boliger. Landskabsafdelingen, eller landskabsarkitekten som underrådgiver, vil få muligheden for at detaljere bebyggelsesplanen frem mod lokalplan, og stå for at projektere ca 30% af landskabet.

Bygherrer forbeholder sig ret til ikke at udpege en vinder, hvis projektforslagene ikke har den forventede kvalitet.

Offentliggørelse og udstilling

Konkurrencens resultat vil blive meddelt pressen. Deltagerne vil blive underrettet personligt og må ikke offentliggøre oplysninger om konkurrencen, før dette sker.

Samtlige indsendte forslag vil blive offentligt udstillet i Malling, og deltagerne vil skriftligt modtage nærmere meddelelse herom.

SPØRGSMÅL OG INFORMATION

Rettigheder

Ejendomsretten til alle indsendte forslag til konkurrencen vil overgå til bygherre, mens ophavsretten beholdes af deltagerne.

Deltagerne i projektkonkurrencen er ansvarlige for at indhente de nødvendige tilladelser fra tredjemand til anvendelse af billedmateriale, fotos, visualiseringer m.m. Der skal yderligere indhentes tilladelse fra tredjemand til offentliggørelse, i forbindelse med offentliggørelsen af de indkomne forslag.

Spørgsmål

Spørgsmål vedrørende projektkonkurrencen kan sendes til Jann Ulrich Bech på mail: jaub@arkitema.dk.



BILAG TIL KONKURRENCEN

Til konkurrencen vedlægges der følgende bilag:

- Sammenfatning af workshop
- Antropologisk feltstudie rapport
- Mødereferat med Danbolig
- Byomdannelsesområde - Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017
- Opsamling af forhøringsmateriale fra Aarhus Kommune
- Retningslinjer for parkering i AAK 2018
- Retningslinje for opholdsarealer i AAK
- Kortbilag
 - » Kort 1 - Byfornyelsesområde KP17
 - » Kort 2 - Bevaringskort
 - » Kort 3 - Nedbørskort
 - » Kort 4 - Ledninger