

# Et enestående område midt i København

## Kvæsthus- og Sankt Annæ Projektet





## **2 VISIONEN**

## **4 LIVSKVALITET**

- 6 Sammenhæng i arkitektur og design
- 8 Byrum med plads til mange slags oplevelser
- 10 Gode parkerings- og trafikforhold
- 12 Rekreativ håndtering af ekstrem nedbør
- 14 Fremtiden omkring Kvæsthuspladsen
- 16 Fremtiden omkring Sankt Annæ Plads

## **18 VÆRDISKABENDE PROCESSER**

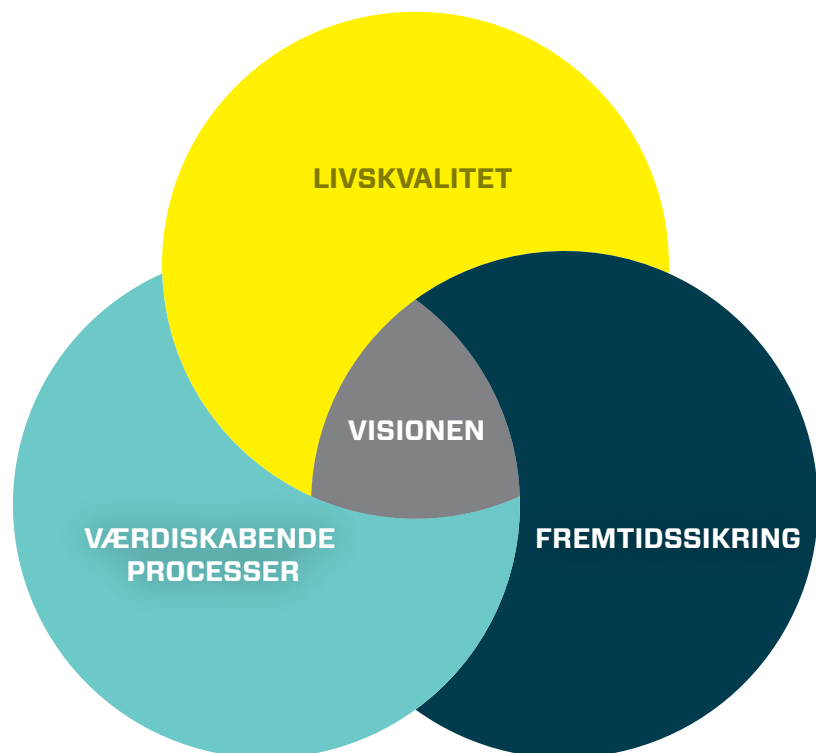
## **22 FREMTIDSSIKRING**

## **26 BAG OM PROJEKTERNE**

## **28 OM REALDANIA BY**

# VISIONEN

Forbedret livskvalitet for alle gennem det byggede miljø er det overordnede succeskriterium for udviklingen af området omkring Sankt Annæ Plads og Kvæsthusmolen. Bedre byrum og et moderne p-anlæg skal øge livskvaliteten for borgerne, naboerne og brugerne af området i øvrigt. I det hele taget skal området være med til at skabe bedre sammenhæng mellem by og havn i takt med, at industrihavnen bliver til den rekreative havn.



I projektområdet bliver visionen realiseret med fokus på at skabe rammer om et mangfoldigt byliv, et enklere og tryggere trafikalt miljø, parkering i et nyt anlæg under jorden samt klimatilpasning i forhold til skybrud. Og sidst, men ikke mindst, skal der skabes et arkitektonisk udtryk, der spiller sammen med det omgivende byområde.

I det praktiske arbejde opnås der udvikling og forandring gennem:

- Partnerskaber og netværk, der møder samarbejdspartnerne professionelt, respektfuldt og ligeværdigt.
- Dialog og viden, der på tværs af faglige kompetencer, lokale interessenter, naboerne og de kommende brugere af området kan være med til at kvalificere arbejdet.
- Opsøgende og proaktiv indsats for at være med til at stimulere udviklingen i området og sammenhængene langs havnen.
- Åbenhed og transparens for at sikre størst muligt kendskab til og forståelse for projektet og de fremtidige muligheder i området.



Når udviklingen af byområder lykkes, skaber de, i al deres kompleksitet, forbedret livskvalitet. Værdiskabende processer er præget af, at parterne samarbejder tværgående og åbent. Det øger projektets kortsigtede succes. Byer bliver imidlertid aldrig helt færdige. Derfor afhænger den langsigtede succes af, om fortsat udvikling og drift tænkes aktivt ind i projektet. Livskvalitet, værdiskabende processer og fremtidssikring går hånd i hånd. Og det er de grundlæggende ingredienser i fortællingen om udviklingen af området omkring Sankt Annæ Plads og Kvæsthuspladsen.



# LIVSKVALITET





**Byer er for mennesker.** Vi søger at møde behov og forventninger til bylivets kvalitet bedst muligt – for alle de mennesker, der nu og fremover anvender det fornyede område. Behovene og forventningerne afdækkes gennem vedvarende og åben dialog. En dialog, som også er forudsætningen for et tillidsfuldt samarbejde mellem projektets aktører. Fokus har været på livskvalitetsparametre som varieret og interessant byliv, sammenhæng i arkitektur og planlægning, attraktive parkeringsforhold under jorden, et godt trafikalt miljø samt sikring mod skybrudsregn.

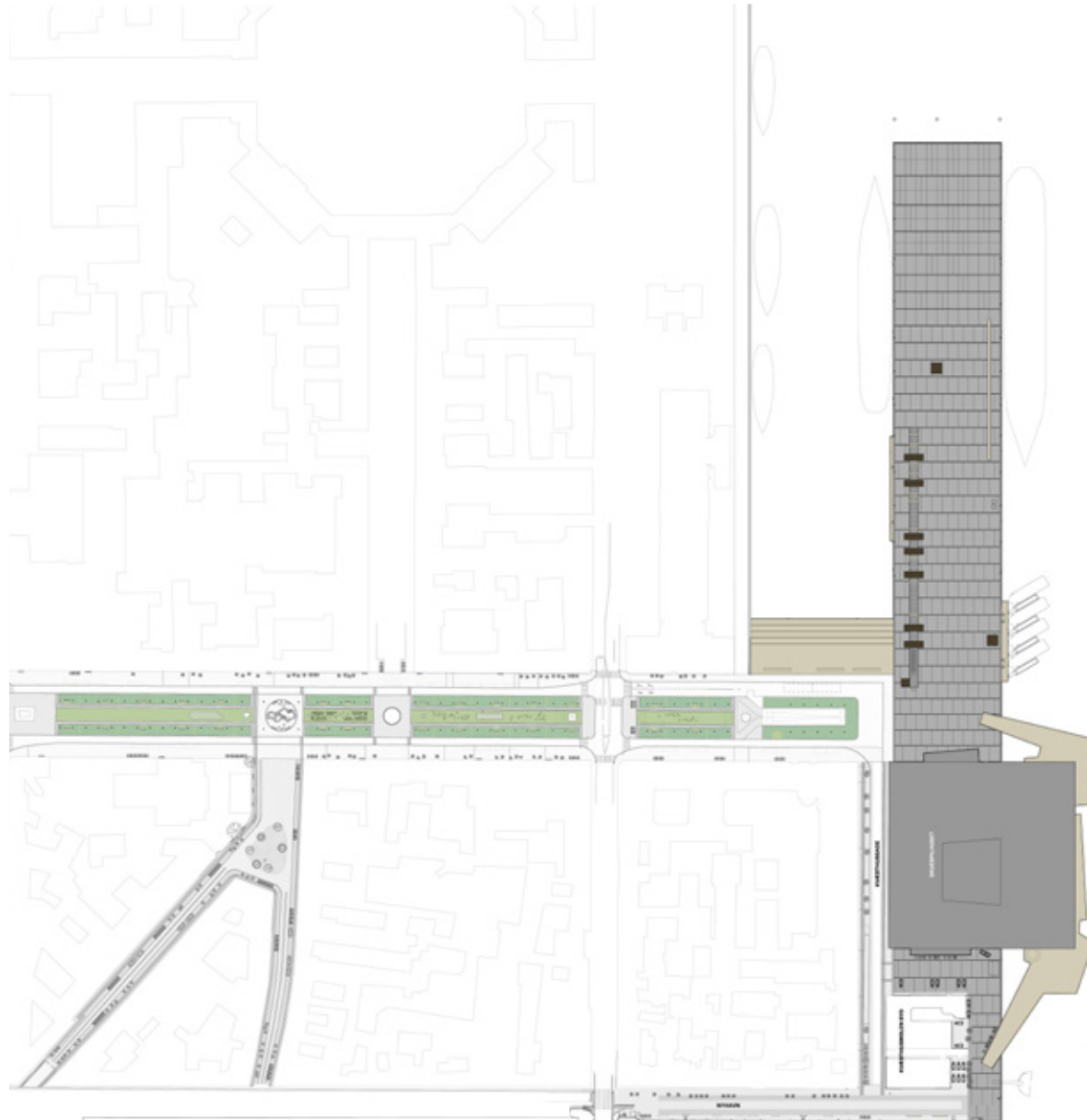
## Sammenhæng i arkitektur og design

De nye pladser befinder sig mellem to historiske bydele. På den ene side det livlige og farverige Nyhavn med beværtninger og gang i gaden. På den anden side den smukt planlagte og anlagte Frederiksstad; et landmærke i europæisk arkitekturhistorie. Og midt på Kvæsthuspladsen ligger Skuespilhuset, der med sit ikoniske udtryk udgør den største moderne tilføjelse til området.

Arkitektonisk vil de besøgende opleve høj kvalitet, helhed og sammenhæng – også i forhold til Frederiksstaden, Middelalderbyen og havnen. Kvæsthusmolens rå belægning og enkle detaljer markerer byens genindtagelse af havnen.

En 500 meter lang og storslået plads ved vandet med et moderne p-anlæg nedenunder. Når de parkerede biler forsvinder fra overfladen, bliver der plads til at udvide fortovene på Sankt Annæ Plads og til at forlænge trærækken helt ned til vandet. Undervejs bliver der mulighed for flere rolige ophold i det nye grønne anlæg. Billedligt talt bliver det grønne trukket helt ud til det blå.

Alle materialer og overflader i området udvælges, så de er robuste og kan tåle både trafikken og det fremtidige byliv. Belægningen af mørk, rillet beton i store felter på hele Kvæsthuspladsen spiller op imod Skuespilhusets mørke facader. Den bidrager i sig selv til at skabe samling omkring pladsen, der bliver en af byens største.



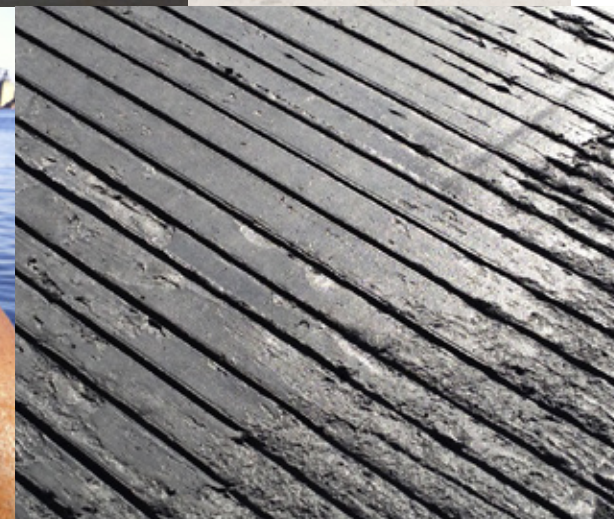
Tombak (en legering af kobber og zink) på pavilloner og de "rustne" afvandingsriste på Kvæsthuspladsen giver farvemæssigt historiske mindelser til det mørke træ fra tidligere tiders bolværk og træskibe. Det samles op af det store trædæk, der kommer til at udgøre kyssetrappen i bunden af Kvæsthusbassinet.

Nordisk granit på fortove og afgrænsninger på Sankt Annæ Plads, i Kvæsthusgade og til hele belægningen af Nyhavn Øst fastholder byens historiske træk. Belægningsmaterialerne står i fin kontrast til beplantningen i det grønne areal med bede med skilla (løgplanter), stauder og græs, de mange nye lindetræer på Sankt Annæ Plads samt træsorten tretorn, der plantes i Kvæsthusgade.



→ Molens mørke, rå belægning og enkle, stærke formgivning giver en klar sammenbinding af by og havn. Den formidler mødet mellem den klassiske Sankt Annæ Plads og det middelalderlige Nyhavn med havnen og molen. Sammenhæng i området understøttes af gennemtænkt design og materialevalg.

↓ Bedene i den grønne midterakse af Sankt Annæ Plads plantes til med blåblomstrende løgplanter og staudier i varierende højder. Mellem staudebedene bliver der anlagt opholdsniche og passager.



## Byrum med plads til mange slags oplevelser

Ud over de valgte materialers kvalitet og robusthed er designet og indretningen af byrummene styret af ønskerne om forskellig intensitet i bylivet i de forskellige dele af området. Fra det stille hverdagsbyliv i de bløde haverum op mod Bredgade. Over udeserveringen langs vandet i Nyhavn Øst. Til de store events, forestillinger og vinterhalvårets blæsevej, som Kvæsthuspladsens hårde belægning lægger gulv til.

Der er arbejdet meget med at få alle områdets forskelligheder til at hænge sammen. At skabe overgange, men også selvstændige rum. Og at skabe overbevisende adgang til gode oplevelser ved havnen. Som bruger skal man opleve, at området er fleksibelt og robust hele året. Selvom de fleste udendørs aktiviteter helt naturligt vil foregå i sommerhalvåret, vil hele området byde på fine oplevelser året rundt.

Livet på Sankt Annæ Plads vil være præget af pladsens grønne, storslåede og stilfærdige langsomhed. Fra de intime haverum ved Bredgade, hvor man under trækroneerne kan læse en bog, tænke over livet eller føre en god samtale. Videre ned ad pladsen, hvor børnene kan lege, eller de voksne kan udfordre sig selv på aktivitetspladsen. Til de løse møbler oppe mod Toldbodgade, hvor man kan arrangere en spontan picnic.



For enden af Sankt Annæ Plads, ud mod Kvæsthuspladsen, møder den besøgende himmel, horisonter og vand. Her starter oplevelsen også for bilerne, når de kører ned i det lyse og højloftede p-anlæg. Oplevelsen under molen forbindes af rulletrapper med oplevelserne på overfladen. Til den ene side inviterer kyssetrappen med sine træoverflader til ophold ved vandet. Og til den anden side kan de besøgende bevæge sig ud på molens rå, mørke betonbelægning, der er omgivet af vand på tre sider. På molen er det muligt at nyde fx en kop kaffe eller en is mellem Kvæsthuspladsens pavilloner. Måske går turen ud for at mærke vejret og nyde udsigten. Eller for at opleve, hvordan

scenetårnet langt ude på molen bliver til fikspunktet i en større event eller forestilling på pladsen.

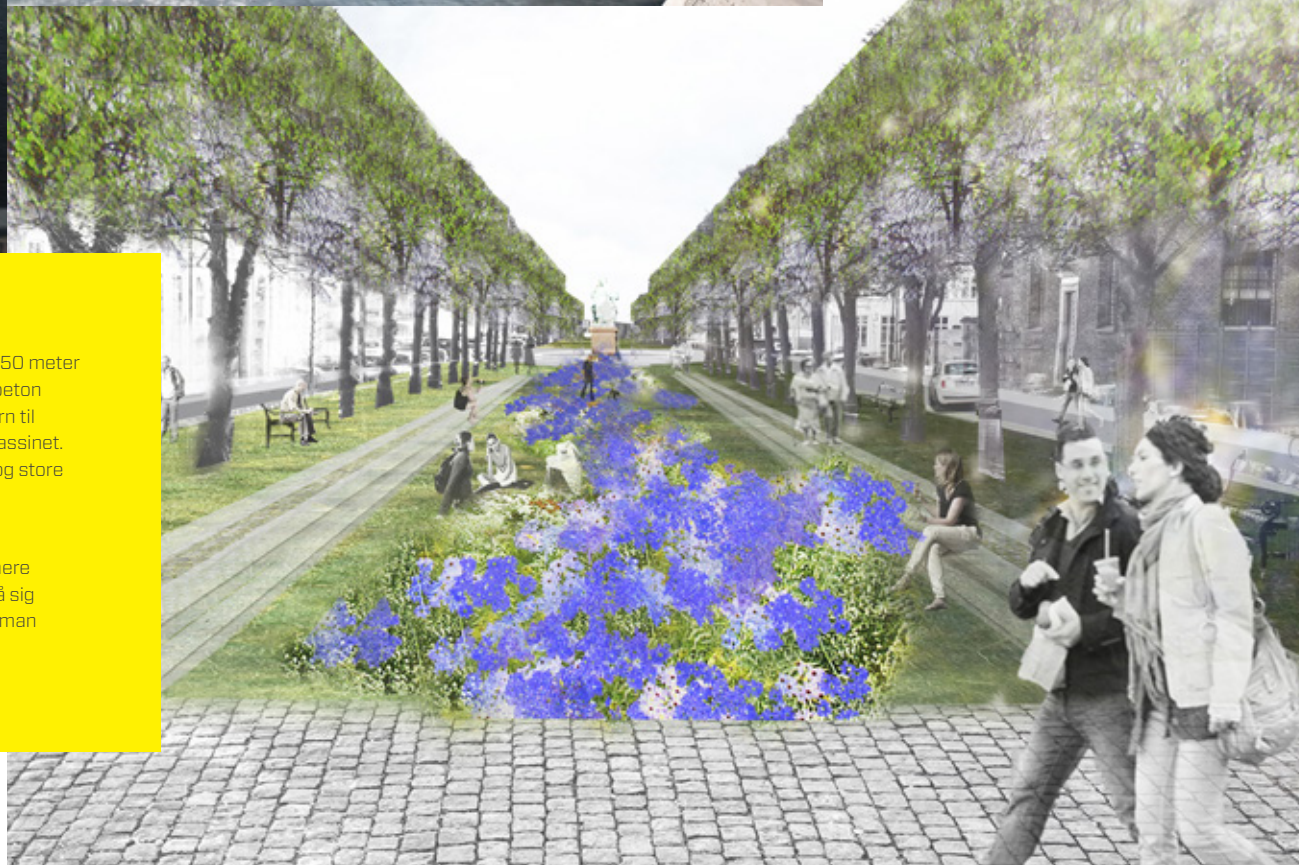
Mod syd møder Kvæsthuspladsen den østlige del af Nyhavn. Her får Skuespilhuset faciliteter til at holde mindre, udendørs forestillinger. Den sidste del af Nyhavn bliver renoveret efter de samme overordnede principper, som vi kender fra resten af Nyhavn. Det vil sige med granitbelægning og plads til udeservering. Bag Skuespilhuset vil en grøn Kvæsthusgade fungere som trafikforbindelse for især de cyklister og fodgængere, der tager den direkte vej fra Nyhavn til Kvæsthuspladsen.



← Kyssetrappen og området mellem pavillonerne bliver indrettet med siddepladser og mulighed for at komme tæt på vandet. Her er der plads til det mere intime, sociale byliv. Derudover fungerer området som et trafikalt knudepunkt, hvor både biler, fodgængere og cyklister krydser hinanden omkring nedkørslen til p-anlægget. Enten for at komme til Kvæsthuspladsen eller på vej videre i byen.

↑ Kvæsthusmolen bliver byens nye, eventyrlige scene. 250 meter lang og 50 meter bred. Belægningen af rå, mørk rillet beton i store felter får forankringspunkter til fx telte, scenetårn til forestillinger og en række pavilloner langs Kvæsthusbassinet. Kort sagt: Her er plads til både en stille cafésærvring og store events med tusinder af mennesker.

→ Haverummene på Sankt Annæ Plads inviterer til det mere hverdagsagtige og eftertænksomme byliv. Man kan slå sig ned mellem træerne, i græsset og i de løse stole. Eller man kan gå en tur.



## Gode parkerings- og trafikforhold

**Livskvalitet er også lig med adgangsmuligheder for alle – uanset transportmiddel og personlig fysisk formåen. Som cyklist og fodgænger vil man opleve, at hele trafikdesignet også tilgodeser de bløde trafikanter.**

Fortovene er brede, så der er god plads til at promenerere. På Sankt Annæ Plads er der kun en enkelt smal, kombineret cykel- og bilvej i hver retning. Bilisternes hastighed er lav på grund af den smalle cykel- og bilvej, og når der er cykler, må bilisterne tilpasse sig cyklisternes hastighed, da der ikke er plads til at overhale.

Toldbodgade og Bredgade er de primære gennemkørselsveje i området. Det er også herfra, beboerne og brugerne af p-anlægget under molen vil komme til området. Venstresving er forbudt fra Toldbodgade op ad Sankt Annæ Plads i vestgående retning, hvilket begrænser den gennemkørende trafik og reducerer antallet af biler på pladsen betydeligt. I det hele taget forsvinder den såkaldte "søgetrafik", når parkerings-

pladserne bliver nedlagt i Sankt Annæområdet – og folk kører direkte ned i det underjordiske p-anlæg for at parkere. Der er stadig mulighed for at betjene området med bybusser, men holdepladser for turistbusser er fravalgt.

Fra havnesiden er der adgang med småbåde, kanlrundfart, havnebus, vandtaxi m.m. til glæde for pendlere og turister.

### **Fremtidssikrede parkeringsløsninger**

Et parkeringsanlæg i tre etager med plads til 500 personbiler bliver anlagt under Kvæsthusmolen. Det underjordiske parkeringsanlæg bliver lyst, ventligt, let at orientere sig i og enkelt at benytte. Kvaliteterne fra overfladen bliver trukket med ned i anlægget, som også skal være en del af oplevelserne i området. I det store forbindelsesrum, som strækker sig i hele anlæggets længde, bliver der arbejdet med kunstnerisk belysning og muligheden for kulturelle arrangementer.

Generelt bliver parkering på overfladen nedlagt i området. Med undtagelse af en række pladser til afsætning og korttids-parkering mv. for at tilgodese beboerne, ambassaderne og brugerne af områdets ejendomme.



Området bliver indrettet til hverdagsbrug. Det vil sige, at der bliver opsat stativer til cykler, som dækker det daglige behov. I alt bliver der indrettet flere end 200 faste pladser til cykelparkering, hvoraf ca. 50 vil være i Kvæsthusgade lige bag Skuespilhuset. Ved større arrangementer er der mulighed for at etablere særlige cykelparkeringsområder på Kvæsthuspladsen.

Mindre både og store sejlskibe kan lægge til kaj inde i bassinet og på ydersiden af molen. Det gør Kvæsthusmolen til et af de få steder i indre by, hvor man stadig kan fornemme den gamle trafikhavn.



Nedkørslen til p-anlægget er et trafikalt knudepunkt i området. Designet er udført, så hastigheden holdes nede, og især cyklister og bilister har godt overblik over hinanden. Forlængelsen af trærækken på Sankt Annæ Plads skjuler nedkørslen og giver en smuk grøn bagvæg ud mod Kvæsthusbassinet.

# 250

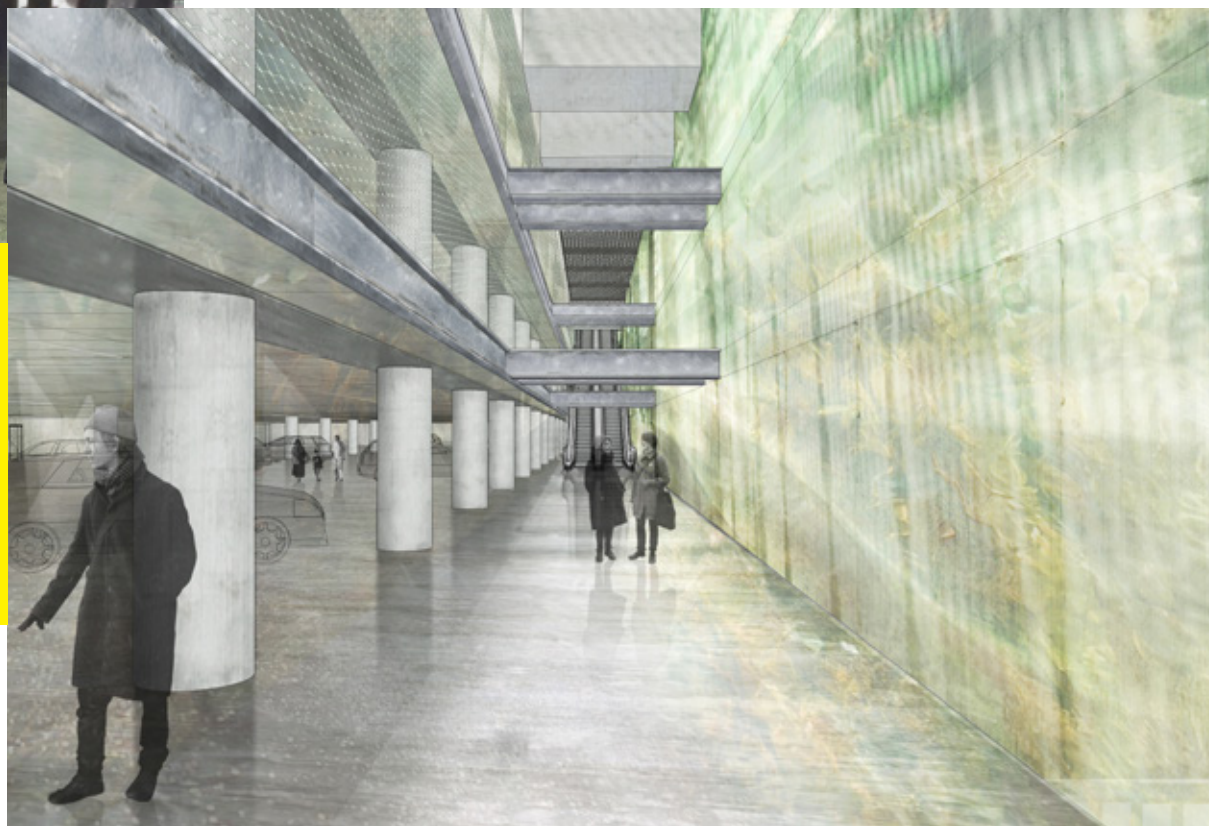
pladser til cykelparkering vil blive indrettet i området.

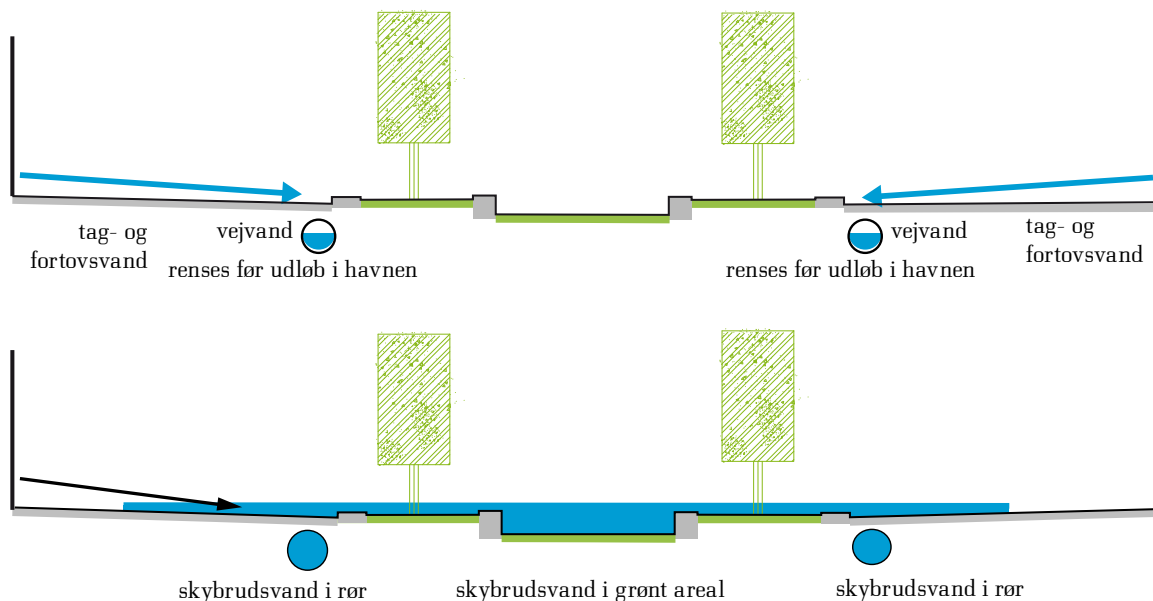
# 500

parkeringspladser rummer det nye parkeringsanlæg.

↑ Vejprofilen i hver side af Sankt Annæ Plads er kun 3 meter bred og er indrettet til lav hastighed. Sammen med den ringe trafikbelastning giver det cyklisterne prioritet på vejbanen og sikker trafikafvikling i området.

→ Det tre etager høje forbindelsesrum bliver hovedattraktionen i parkeringsanlægget. Fra alle dæk er det let at orientere sig og finde vej op. P-båserne er malet i grønne nuancer som reference til vandet.





← Hovedgrebet i klimasikringen er at gøre hele Sankt Annæ Plads skålføremet. Det tilfører både nye kvaliteter til bylivet og leder – sammen med rør under kørebanen – effektivt skybrudsvandet ned mod havnen. I den endelige udformning vil der også være bede i midten.

↓ Området bliver klimasikret, så det kan håndtere nedbøren fra 100-års regn fra et opland på 18 hektar. De blå linjer viser, hvor vandet ledes væk.



## Rekreativ håndtering af ekstrem nedbør

**Afledning af regnvand er blevet et nyt livskvalitetsparameter i byens rum. Den gamle by skal tilpasses ændrede klimaforhold, som vil byde på mere ekstrem nedbør. Vandet skal først og fremmest ledes effektivt væk fra især bygninger og kældre for at undgå dyre skader på de historiske bygninger og beboernes ejendele. Men ombygningerne byder også på nye rekreative muligheder i byens rum.**

Sankt Annæ Plads ligger lavere end omgivelserne, herunder kajkanterne til havnen. Derfor oplevede beboerne betydelige oversvømmelser ved skybruddet den 2. juli 2011. Løsningen er, at hele pladsen i forbindelse med ombygningen forsynes med underjordiske rør, der leder en del af regnvandet ud i havnen. Endvidere anlægges hele pladsen med en skålforn og yderligere en forsækning mellem træerne. Til hverdag holder regnvandet græs, bede og træer frodige. Kanterne langs forsækningen giver nye siddepladser og er med til at afgrænse de grønne anlæg, så de opleves som intime. I forbindelse med ekstreme regnskyl forvandles forsækningen og pladsen i øvrigt til en flodseng. Vandet samler sig og løber som en flod ned mod Kvæsthusmolen og via underjordiske rør ud i havnen. Statistisk set sker det en gang for hver 100 år. Og selvom det vil give skader på pladsens planter, er det meget bedre og billigere, end at vandet ender i kældrene.

På samme måde anlægges der forsækninger i belægningen i både Kvæsthusgade og Nyhavn Øst, hvor store vandmængder kan samle sig i å-løb og ledes mod havnen. Træerne i Kvæst-

husgade får til gengæld glæde af hverdagsregnen, så borgerne kan nyde de smukke træer hver dag.

I hele projektet er der arbejdet systematisk med at kombinere den tekniske håndtering af regnvandet med forbedringer af byrumskvaliteterne. På den måde øges udbyttet af investeringen for både byen og borgerne.

Kvæsthusgade bliver skybrudssikret, og der bliver plantet træer og gjort plads til cykelparkering.



# Fremtiden omkring Kvæsthuspladsen

1

## Gennemgående belægning

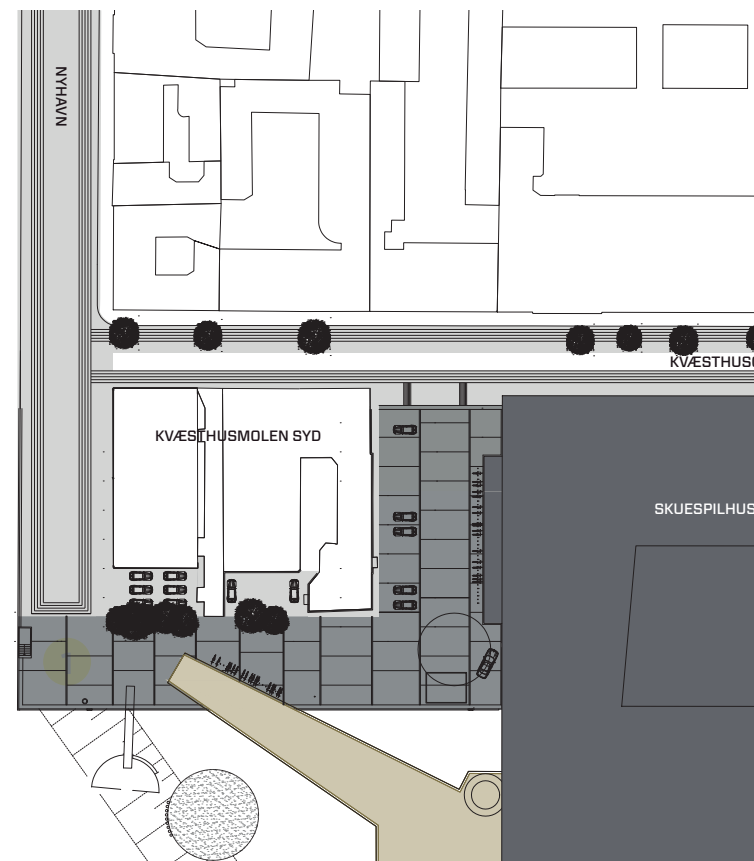
Pladsen får i hele sin længde en belægning af mørk, rillet beton i store felter – fra Nyhavn til molespids.



2

## Nedkørsel

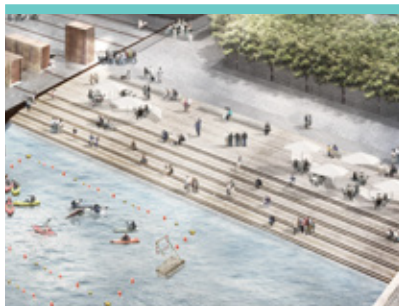
Nedkørslen til parkeringsanlægget er placeret på Sankt Annæ Plads tæt på Skuespilhuset og Kvæsthusgade. Den bliver lys og venlig.



3

## Anløb for havnerundfarten

Der kommer til at være billetsalg og plads til, at flere turbåde kan anløbe molen samtidig.



4

## Kyssetrappe

65 meter bred i træ og med nærkontakt til Kvæsthusbassinet.



5

## Pavilloner

Pavillonerne giver plads til servering og underholdning. Imellem dem opstår der mindre, fleksible rum, hvor man kan slå sig ned.

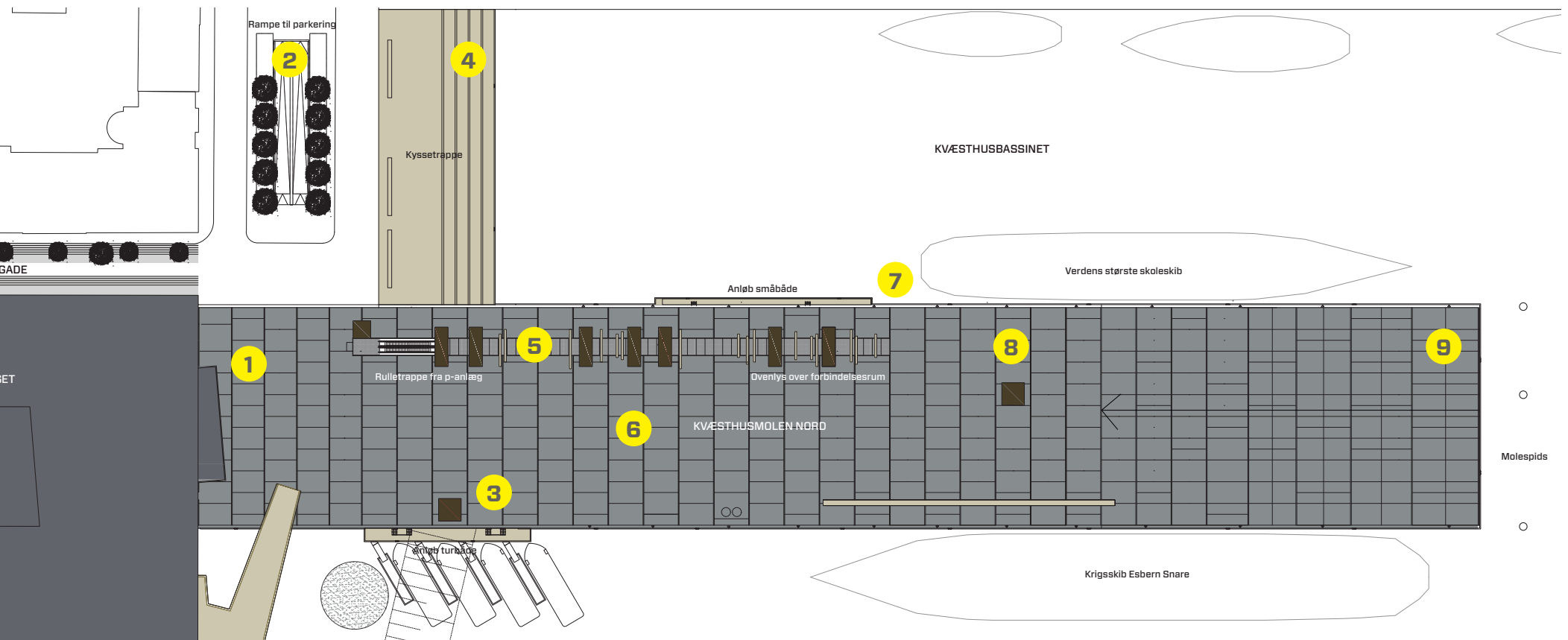


6

## Underjordisk p-anlæg

P-anlægget under jorden bliver lyst, får højt til loftet og bliver en oplevelse i sig selv.





7

### Anløb for små og store skibe

Med Kvæsthusbassinets dybe vand er molen særlig velegnet til anløb for de helt store sejlskibe. Flere steder bliver der også indrettet til anløb for småbåde.

8

### Scenetårn

Et centralt scenetårn rummer tekniske installationer og garderobe til forestillinger og større events.



9

### Molespidsen

Molen hælder på det sidste stykke, så molespidsen ender tæt på vandoverfladen.

# Fremtiden omkring Sankt Annæ Plads



1

## Sankt Annæ Plads

Pladsen bliver grønnere og bredere. Træerækken forlænges helt ned til Kvæsthusemolen. Og fortovene får promenadebredde med plads til udeservering.

2

## Stauedebede

I det grønne, forsænkede anlæg kommer der nye stauedebede. Der er plads til at gå imellem dem eller slå sig ned. Og blå skilla-løgplanter udgør et blomstrende bunddække om foråret.



5

## Trafik

Trafikdesignet er tilrettelagt efter fodgængere og cyklister. Smalle vejbaner på hver side af pladsen giver sikker trafik og lav fart. Adgang til parkeringsanlægget sker primært via Toldbodgade.

6

## Nedkørslen til parkeringsanlægget

Rækken af grønne træer fortsætter helt ned forbi nedkørslen til parkeringsanlægget.

3

## Plads til leg og aktivitet

Legepladsen bliver for mindre børn. De store børn og voksne kan udfordre sig selv i aktivitetsområdet ved siden af. Eller sætte sig i en af de mange løse stole på pladsen.



4

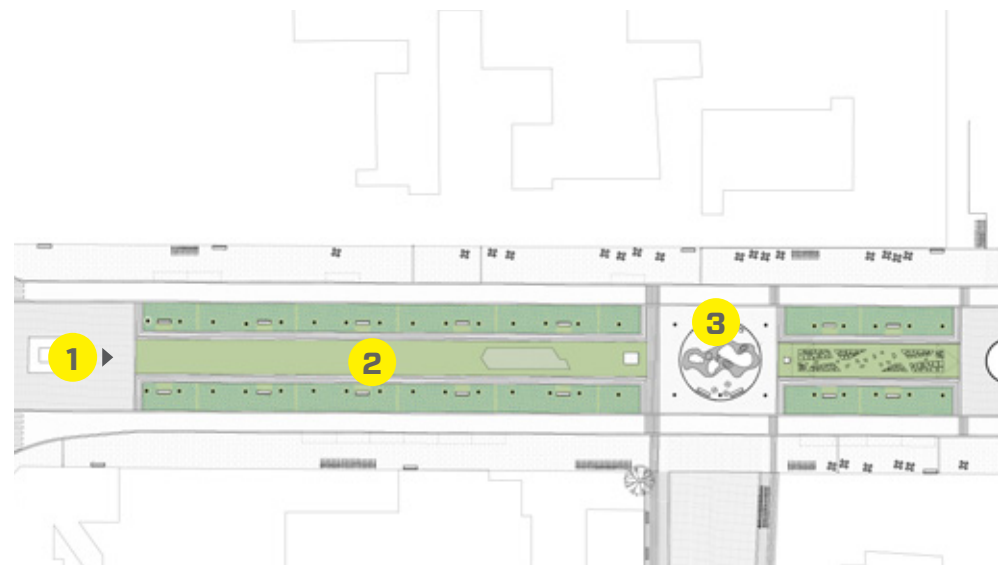
## Skybrudssikring

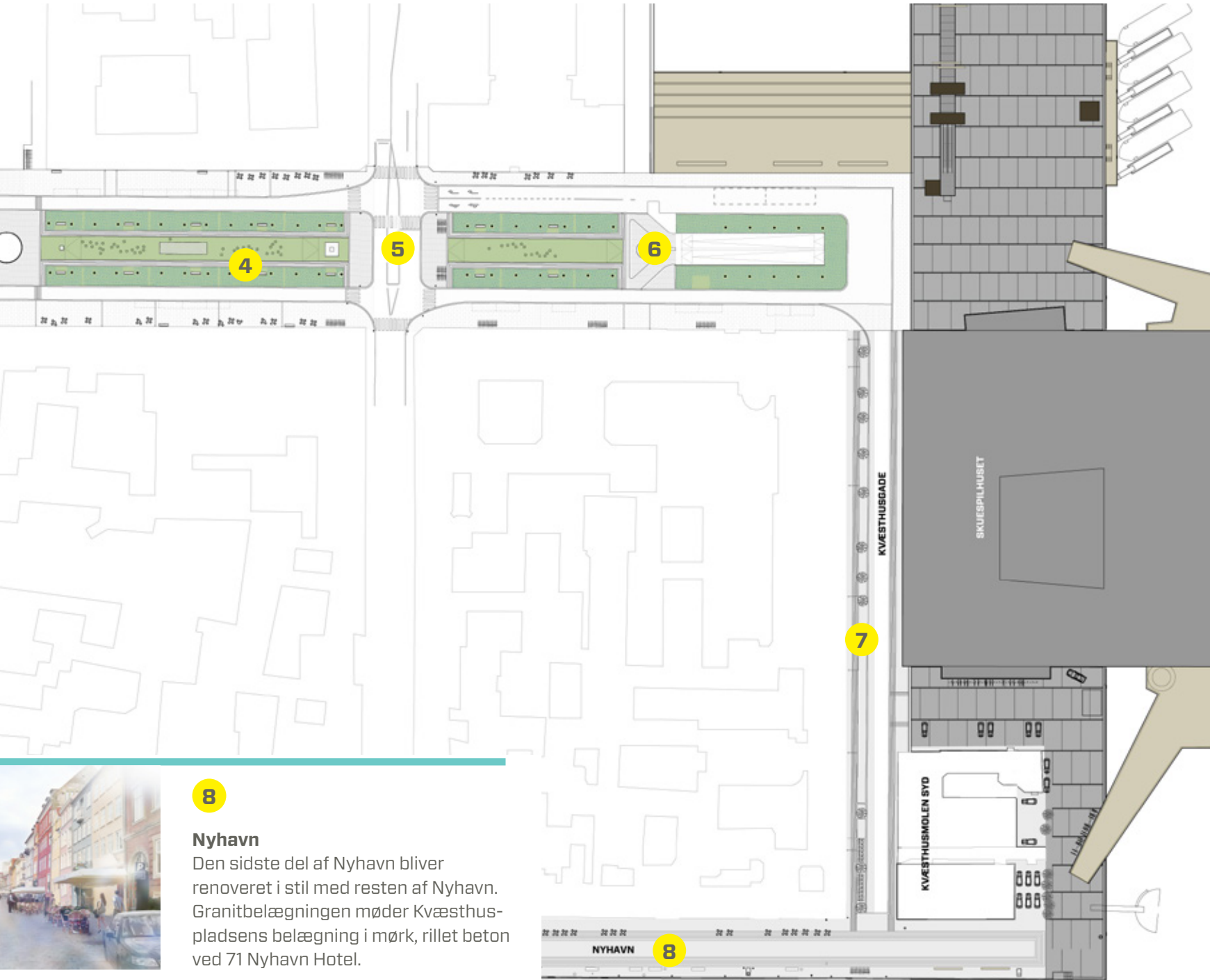
Vandet fra ekstreme regnskyl løber i det forsænkede areal mellem træerne og ender i underjordiske rør, før det løber ud i havnen.

7

## Kvæsthusegade

Gaden bliver en attraktiv forbindelsesvej for fodgængere og cyklister. Mellem rækken af nye træer bliver der anlagt cykelparkeringspladser.





**750**  
meter med brede  
promenadefortove.

**5.000**  
m<sup>2</sup> grønt areal.



**8**

**Nyhavn**

Den sidste del af Nyhavn bliver renoveret i stil med resten af Nyhavn. Granitbelægningen møder Kvæsthuspladsens belægning i mørk, rillet beton ved 71 Nyhavn Hotel.

# VÆRDISKABENDE PROCESSER





**Byer skal være attraktive at bruge for mennesker. Det er den grundlæggende tankegang bag arbejdet med byudvikling og fornyelse.** Helt fra de tidligste faser af et byudviklingsprojekt er det vigtigt at lytte til borgernes og interessenteres ønsker og behov, fordi det skaber de bedste rammer for livskvaliteten. Dialogen giver større forståelse og ejerskab i forhold til både udviklingsprocessen og det færdige projekt. Der kommer værdifuldt – og konkret – input til projektets faktiske indhold. Og det er Kvæsthus-selskabets erfaring, at mødet mellem byudviklerne, borgere, interessenterne og de faglige rådgivere udfordrer alle parter i positiv retning.

## Partnerskaber og netværk

Udviklingen af området sker i samarbejde med ejerne af de arealer, der ombygges – Kulturministeriet og Københavns Kommune. Hertil kommer Hovedstadens Forsyningsselskab (HOFOR) – som bidrager med skybrudssikring af området – samt By og Havn, der har anløbsretten til molen. Og en række naboer, som hotellerne, samt store grundejere, som Jeudan, Lauritzen og Dansk Sygeplejeråd, der alle er direkte påvirket af ændringerne både under og efter ombygningerne. De har fra starten været tæt inddraget for at sikre et fælles ejerskab til projektet, men også for at sikre, at alle partnernes interesser er kendte og kan indarbejdes i projektet som en del af en værdiskabende udviklingsproces. Der holdes løbende møder mellem bygherre og de enkelte parter. Desuden inviteres alle også med til de processer og den dialog, der foregår ved de åbne borgermøder.

### Faglige rådgivere

Byudvikling er en kompleks proces, der kræver mange forskellige faglige kompetencer. Arkitekter, landskabsarkitekter, ingeniører, økonomer, jurister, revisorer mfl. har vigtige bidrag. I arbejdet er rådgiverne blevet inddraget så tidligt og så parallelt som muligt. Det bidrager til at udvikle et helstøbt projekt, der løfter alle de tilstræbte kvaliteter til et højere niveau.

### Naboer og brugere

Borgerne i området og andre interesserede er blevet inddraget aktivt i arbejdet. Det er dem, der bliver de primære brugere. Og det er deres livskvalitet, der skal forbedres med projektet. Det Kongelige Teater har afholdt Ofelia Beach i tre år, hvor der er høstet mange erfaringer med, hvad Kvæsthuspladsen kan tilbyde borgerne. Sankt Annæ Projektet blev født med en bylivsundersøgelse og workshops mellem borgere, interessenter, faglige rådgivere og bygherre. Hele formålet er at sikre, at områderne bliver tilpasset det byliv, brugerne ønsker sig, og ikke omvendt. Dialogen er med til at sikre en større anerkendelse af de forskellige behov og forventninger, der vil være til udviklingen af området.

### Investorer

Også omkring finansieringen er der etableret et bredt samarbejde. Realdania finansierer hele ombygningen over og under Kvæsthusmolen. Ombygningen i Sankt Annæområdet, Nyhavn Øst og Kvæsthusgade finansieres i et samarbejde mellem Realdania, Københavns Kommune, HOFOR, Jeudan, Lauritzen Fonden, Oticonfonden, 15. Juni Fonden og AugustinusFonden. Samarbejdet på finansieringssiden er også værdiskabende – i dobbelt forstand.



← Plads til debatten og opfølgning på tidligere diskussioner sikrer gennemsigtighed, og at borgernes ønsker bliver hørt i processen.

↓ Ofelia Beach havde i tre år midlertidig bopæl på Kvæsthusmolen. Strandbar, loungemøbler, cafe og plads til Sand-skulpturfestival, EM-fodbold og andre events. Et midlertidigt eksperiment, der har vist, at pladsen kan fungere som trækplaster og en fleksibel ramme om både store og små aktiviteter.



# FREMTIDSSIKRING







**Byer bliver aldrig helt færdige. Tværtimod er attraktive byområder kendetegnet ved at være i en evig og levende udvikling.** Derfor stopper realiseringen af visionen for området omkring Sankt Annæ Plads og Kvæsthuspladsen heller aldrig. For ligesom byen selv er livskvalitet ikke statisk. Det er vigtigt, at parterne bag et byudviklingsprojekt organiserer sig robust og langsigtet. Drift, udvikling af aktiviteter, brugerinddragelse og samarbejde med de øvrige aktiviteter langs havnen skal i virkeligheden først for alvor bevise deres værd, når den røde snor er klippet over, og det formelle projekt er afleveret. Et levende byområde bevarer og udvikler borgernes og brugernes livskvalitet.



↑ Sommerhygge på kajen ved Kvæsthusbassinet.

← Bryant Park på Manhattan i New York bliver drevet som et såkaldt BID – Business Improvement District.



## Fremtiden med værdiskabende processer

**Kvæsthus- og Sankt Annæområdet er færdigbygget i 2015. Derefter bliver arealerne overdraget til henholdsvis Kulturministeriet og Københavns Kommune, mens Realdania sælger p-anlægget til en privat investor inden for en kortere årrække.**

I alt bliver der investeret ca. 700 millioner kroner i at forbedre borgeres og brugernes livskvalitet i området. Livskvaliteten folder sig imidlertid ikke nødvendigvis ud af sig selv. Det er vigtigt, at brugen af området bliver hjulpet i gang. At de værdiskabende processer fortsætter. At livskvaliteten fremtidssikres, blandt andet ved at udvikle nye samarbejder mellem offentlige og private parter.

### Mulighederne skal afsøges

For Kvæsthuspladsen er der udarbejdet analyser af fremtidige arrangementsniveauer og -koncepter for molen. Der foreligger også overslag over driftsudgifterne. Alligevel er det vanskeligt at vurdere på forhånd, hvor attraktiv Kvæsthuspladsen vil være for arrangører og borgere. Det kræver praktisk erfaring med driften. Derfor vil det være vigtigt at forlænge de værdiskabende processer – også efter den formelle indvielse.

I udlandet findes der allerede flere eksempler på offentlige og private samarbejder om drift, vedligehold og udvikling af offentlige byrum. Lokalt etableres der "foreninger" af grundejere, beboere mfl., som via et kontingent bidrager til udviklingen af lokalområdet. Selvom afsættet for det meste er renhold og vedligehold, udvikler samarbejdet sig hurtigt til mere.

Lokalområdet bliver i stand til at give kvalificerede bidrag til kommunens ønsker om borger- og kundefokus og bliver selv en aktiv del af en værdiskabende proces.

De udenlandske erfaringer kan give inspiration til den fremtidige drift og vedligehold i området.



### Pilotprojekt om fremtidens drift og vedligehold

I 2013 gennemførte Realdania et pilotprojekt, som har til formål at belyse fremtidige muligheder for offentligt-privat samarbejde i Danmark. Fokus er på udvikling af drift og vedligeholdelse af offentlige byrum med afsæt i de lokale rammer, som området er en del af.

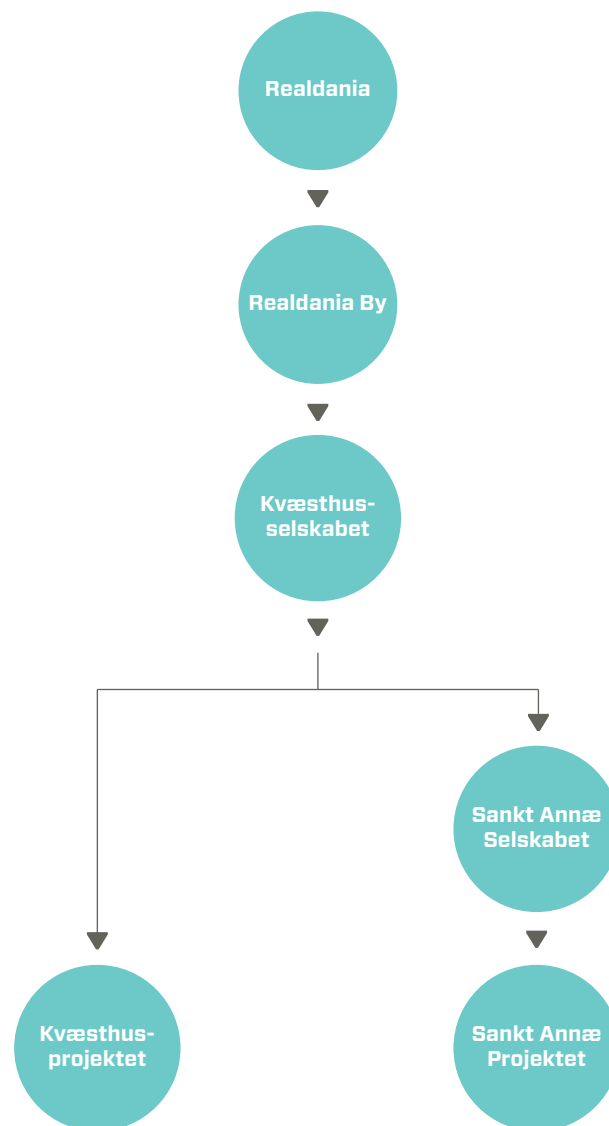
Pilotprojektet er inspireret af de såkaldte Business Improvement Districts (BIDs) som blandt andet kendes fra Manhattan i New York. I erkendelse af, at de offentlige budgetter tilsyneladende ikke slog til, blev det gjort lovligt at opkræve et ekstra kontingent fra grundejerne i et afgrænset fysisk område. Beslutningen forudsætter mere end 50 % tilslutning blandt grundejerne, og pengene er øremærket til udvikling, vedligehold og renhold i området.

Modellen anvendes i dag i mange lande.

## Bag om projekterne

**Omdrejningspunktet for både Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet er ønsket om at forbedre livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø. Det ligger i forlængelse af den ambition, der driver Realdanias arbejde.**

På det praktiske plan vil Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet skabe rum for et mangfoldigt byliv, skabe et enklere trafikalt miljø, sikre klimatilpasning i forhold til skybrud og sidst, men ikke mindst, skabe et arkitektonisk udtryk, der spiller sammen med det omgivende byområde. Lundgaard & Tranberg Arkitekter har stået for den arkitektoniske og designmæssige planlægning af Skuespilhuset, Kvæsthuspladsen og det underjordiske parkeringsanlæg. For at sikre sammenhængen i planlægningen i området er Lundgaard & Tranberg Arkitekter også valgt som hovedrådgiver ved udformningen af Sankt Annæområdet. Udviklingen af Sankt Annæområdet er sket på baggrund af Schønherr landskabsarkitekters oplæg til arkitektoniske og bylivsmæssige helhedsgreb. Schønherr er totalrådgiver på færdiggørelsen af Sankt Annæ Projektet.



### Om Kvæsthussekskabet

Kvæsthussekskabet A/S er et datterselskab til Realdania By og står for Kvæsthusprojektet.

Kvæsthusprojektet styres af en styregruppe med repræsentanter fra både Kulturministeriet/Det Kgl. Teater, Realdania og Realdania By. Styregruppen indstiller beslutninger til hhv. Kvæsthussekskabets bestyrelse og Kulturministeriet.

Arbejdet med Kvæsthusprojektet begyndte i 2010. Det forventes at stå færdigt i sommeren 2015.

Kvæsthusprojektet består af to delprojekter – hhv. pladsen og det underjordiske parkeringsanlæg. På pladsen er Kulturministeriet/Det Kgl. Teater byggherre, mens Kvæsthussekskabet er byggherre for det underjordiske parkeringsanlæg.

Det samlede budget for Kvæsthusprojektet er ca. 590 mio. kr.





### Om Sankt Annæ Selskabet

Sankt Annæ Selskabet er et selvstændigt selskab under Kvæsthusselskabet og står for Sankt Annæ Projektet.

Sankt Annæ Selskabet er organiseret med en styregruppe med repræsentanter fra Københavns Kommune, HOFOR og Realdania By. Planlægningen af projektet startede i 2012, og den endelige projektplan blev godkendt i Københavns Borgerrepræsentation i august 2013.

Projekteringen begyndte i september 2013. Anlægsarbejdet går i gang i sommeren 2014, og projektet forventes at stå færdigt i efteråret 2015.

Sankt Annæ Projektet udvikles og finansieres af Realdania, Københavns Kommune, HOFOR og følgende private donorer:

- Augustinus Fonden
- Oticon Fonden
- 15. Juni Fonden
- Lauritzen Fonden
- Jeudan

Jeudan har stået for etablering af den private finansiering. Det samlede budget for Sankt Annæ Projektet er ca. 125 millioner kr. Heraf udgør skybrudssikringen ca. 45 millioner kr.

Finansieringen af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Nyhavn Øst er på plads. Der er udformet et samlet projekt for fornyelsen og klimasikringen af Strandstræderne. Denne del af projektet er ikke finansieret endnu.

## Om Realdania By

Realdania By er et helejet Realdaniaselskab, der arbejder gennem filantropiske investeringer i arealer til byudvikling og involverer sig i beslutningsprocesserne allerede fra de tidligste faser, når rammerne for et nyt byområde bliver skabt. Hovedformålet med arbejdet er at sikre kvalitet i byudviklingen i bredeste forstand.

### Partnerskabsprojekter

Realdania By arbejder i tætte partnerskaber – ofte med kommuner. Det bærende princip er fælles ejerskab. Og via bestyrelse, styregruppe og direktion er der konstant fokus på at sikre dialog, demokratisk forankring og professionel håndtering af byudviklingen. Ud over Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet er Realdania By p.t. aktivt engageret i fire store partnerskabsprojekter om byudvikling: FredericiaC, Køge Kyst, Ringkøbing K og NærHeden i Høje-Taastrup Kommune.

### Viden og kompetence

Realdania By arbejder desuden for at opbygge og formidle viden og kompetence inden for byudvikling og byomdannelse i håb om at kunne inspirere andre, der arbejder med byudvikling i Danmark. Det sker bl.a. gennem publikationer og webværktøjer.

Læs mere om Realdania By på [www.RealdaniaBy.dk](http://www.RealdaniaBy.dk)





Kvæsthusselskabet  
Kvæsthusgade 10  
1251 København K  
Telefon: +45 70 11 66 66

info@kvaesthusselskabet.dk  
www.kvaesthusselskabet.dk

**Tekst:** asbjørnjensen

**Luftfoto:** Dragør Luftfoto

**Kort:** B14

**Renderinger:** Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S og Schønher

**Fotos:** Søren Svendsen og Det Kongelige Teater

**Referencefotos:** Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S og Schønher

**Design:** Make®

**Tryk:** ArcoRounborg A/S

