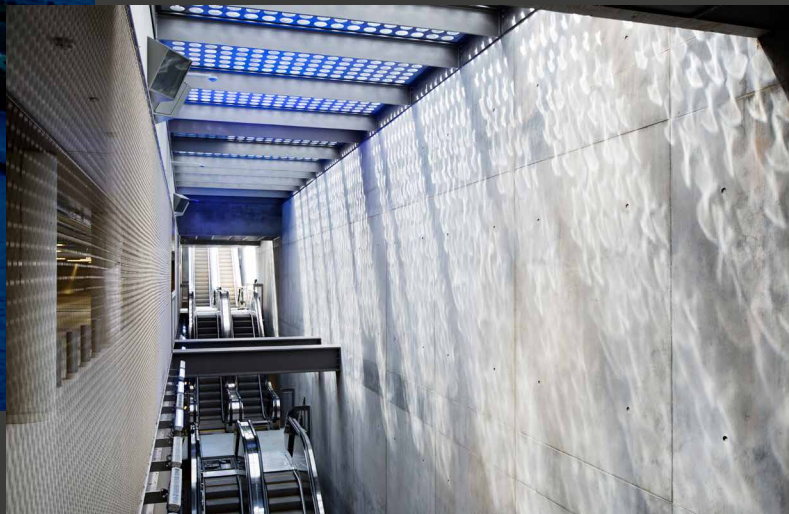


Kvæsthusmolen og Sankt Annæområdet

Et enestående område midt i København





Realdania By & Byg

Jarmers Plads 2
1551 København V

Nørregade 29, 1
5000 Odense C

info@realdaniabyogbyg.dk
www.realdaniabyogbyg.dk

Indhold

2 Forord

4 **1** Indrettet til mennesker

- 6 Byrum med plads til forskellige oplevelser
- 8 En del af byens udvikling
- 10 Interview: Tina Saaby, stadsarkitekt i København
- 12 Sammenhæng i arkitektur og design
- 14 Interview: Henrik Schmidt, arkitekt og partner, Lundgaard & Tranberg Arkitekter
- 16 Gode parkerings- og trafikforhold
- 19 Klimasikring med rekreative kvaliteter
- 20 Interview: Carsten Cronkvist, projektchef, HOFOR
- 22 Kvæsthussmolen fra molespids til Nyhavn
- 24 Sankt Annæ Plads fra Bredgade til havnen

26 **2** Værdiskabende og åbne processer

- 28 Partnerskaber og netværk
- 30 Interview: Ole Bach, direktør for Kvæsthusselskabet og Sankt Annæ Selskabet
- 32 Offentlig, privat og filantropisk finansiering
- 34 Interview: Per W. Hallgren, adm. direktør for Jeudan

36 **3** Fremtidssikring af drift og oplevelser

- 38 Udviklingen stopper aldrig
- 40 Interview: Morten Hesseldahl, teaterchef på Det Kgl. Teater

42 **4** Byggeprocessen

- 44 Arbejder under jorden
- 46 Interview: Søren Schriver, byggeleder, Børthy & Schriver
- 54 Arbejder over jorden

60 **5** Bag om projekterne

- 62 Målet er livskvalitet
- 64 Projektorganisering
- 66 Om Realdania By & Byg

Forord

Med etableringen af nye byrum på Kvæsthustmolen, Sankt Annæ Plads, Kvæsthustgade og den østlige ende af Nyhavn, samt et underjordisk p-anlæg, har hele dette område i Københavns hjerte fået et løft. Byens nye plads – Kvæsthustpladsen – kan nu indtages som en enestående ramme om både store oplevelser og stille stunder. Samtidig er Sankt Annæ Plads og de tilstødende gader blevet forskønnet, og også her har byens liv fået mere plads til at udfolde sig.

Det nye parkeringsanlæg under Kvæsthustpladsen har spillet en nøglerolle i at styrke bylivet. Det har nemlig gjort det muligt at føre Borgerrepræsentationens beslutning om at flytte 500 biler fra gadeplan ned under jorden til virkelighed – samtidig med, at det lyse og venlige p-anlæg er en kvalitetsoplevelse i sig selv.

Alt i alt har København fået et mere sammenhængende område – med et arkitektonisk udtryk, der spiller værdigt sammen med de historiske omgivelser. Der er samtidig skabt mulighed for aktiviteter, bedre parkeringsforhold og mere tryk og sikker færdsel, og endelig er nærområdet midt i Frederiksstaden blevet bedre sikret mod de stadigt voldsommere skybrud.

Visionerne for den ambitiøse byomdannelse er blevet til virkelighed efter en spændende og kompleks byomdannelsesproces, som ikke var mulig uden det gode samarbejde mellem de mange involverede parter.

Kvæsthustprojektet og Sankt Annæ Projektet er således blevet til i samarbejde mellem Kulturministeriet/Det Kongelige Teater,

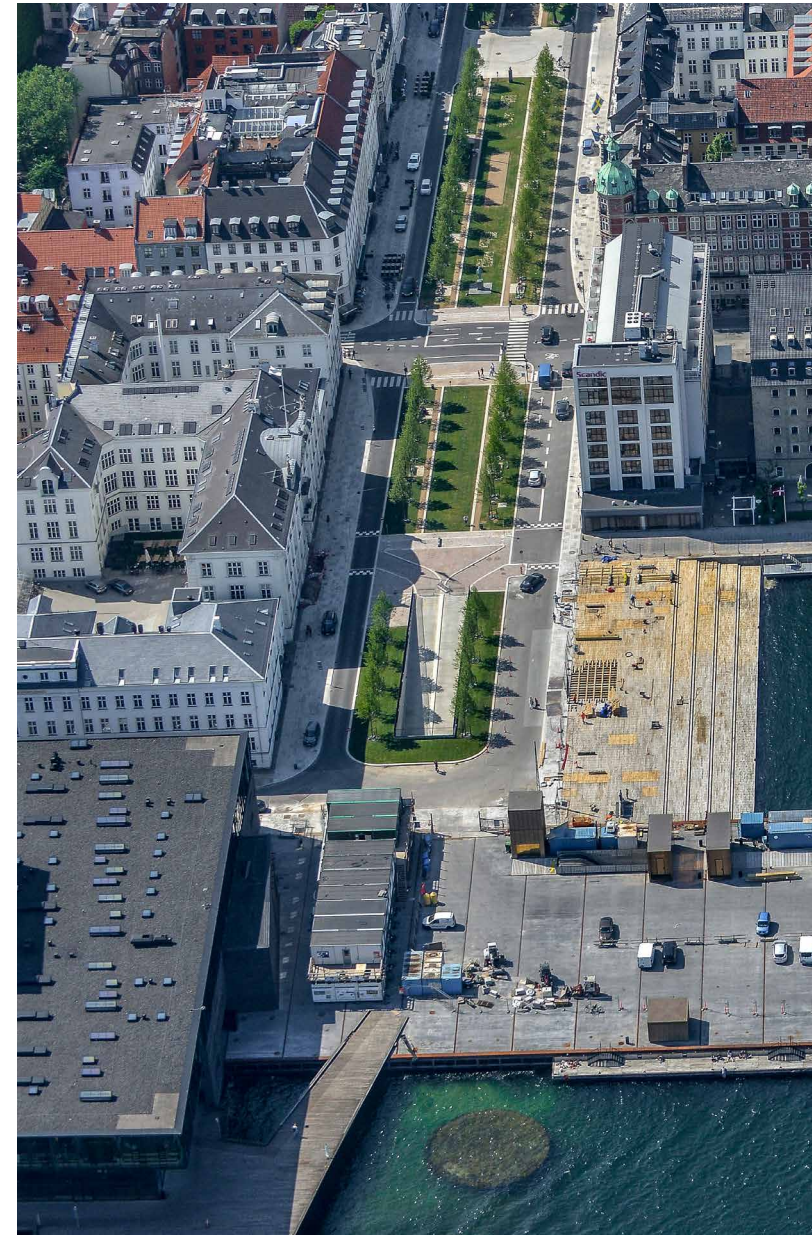
Københavns Kommune, HOFOR, Jeudan, Augustinus Fonden, Oticon Fonden, 15. juni Fonden, Lauritzen Fonden, Foreningen Realdania, Realdania By og Byg – og sidst men ikke mindst beboerne og lokale interessenter.

Den samarbejdende tilgang fortsætter langt ind i fremtiden med Foreningen Ofelia Plads, der er stiftet af Kulturministeriet/Det Kongelige Teater, Jeudan og Realdania. Foreningen skal drives som et offentligt-privat samarbejde og skal fremme og støtte bylivet på Kvæsthustpladsen gennem aktiviteter, daglig pleje og videre udvikling.

I denne bog kan man læse om, hvordan fornyelsen er foregået og hvilke idéer og visioner, der ligger bag. Jeg håber, at bogen kan være til glæde og inspiration for andre, der interesserer sig for Københavns byrum og arkitektur eller mere generelt for nye løsninger indenfor for byliv, klimatilpasning, design, trafik og parkering.

Med afslutningen af Kvæsthustprojektet og Sankt Annæ Projektet går området nu ind i den allermest spændende fase – nemlig der, hvor de nye byrum fyldes med mennesker og liv. Jeg håber, at det fornyede område kan bidrage til at øge livskvaliteten for borgere og gæster ved Københavns havnefront i mange år fremover.

Peter Cederfeld
adm. direktør, Realdania By & Byg



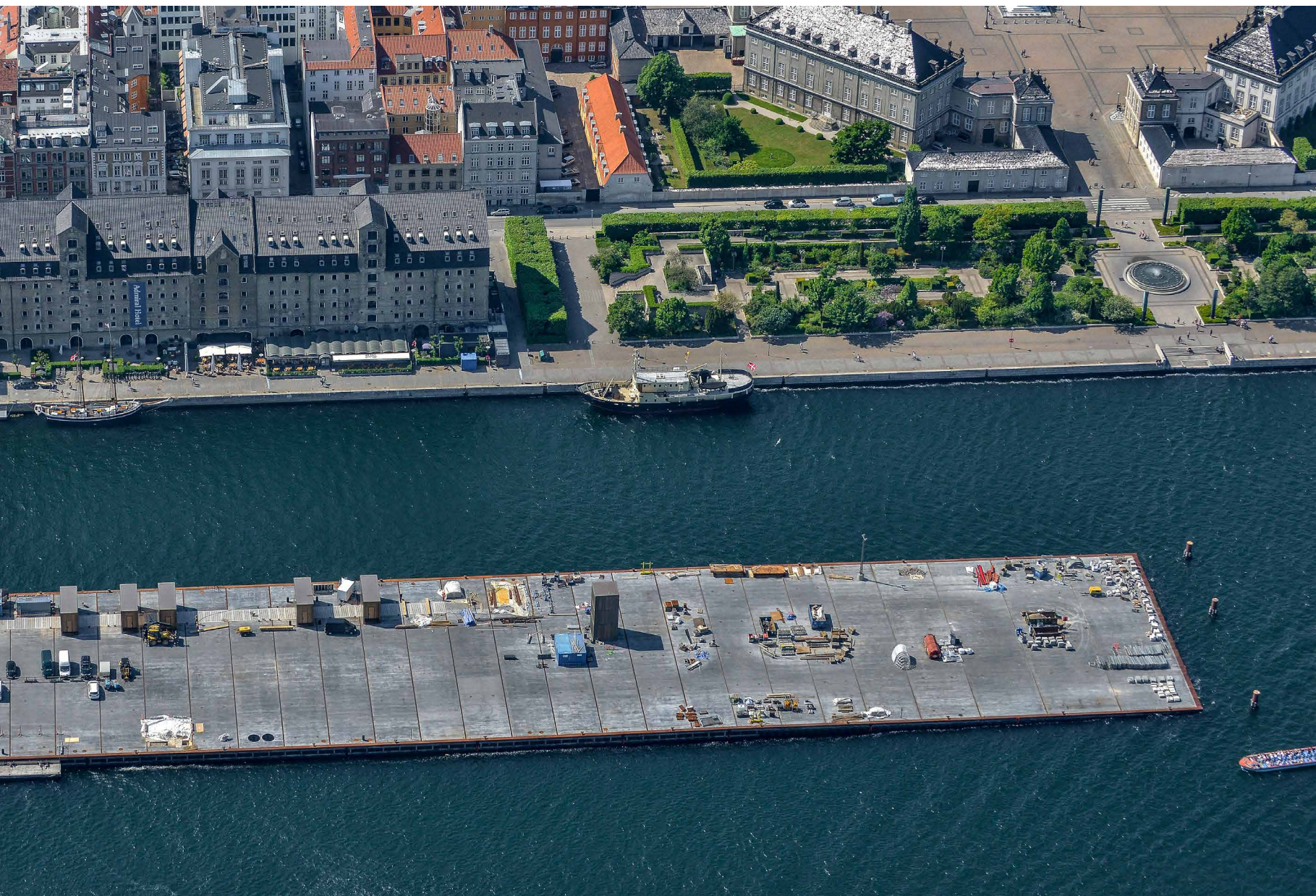
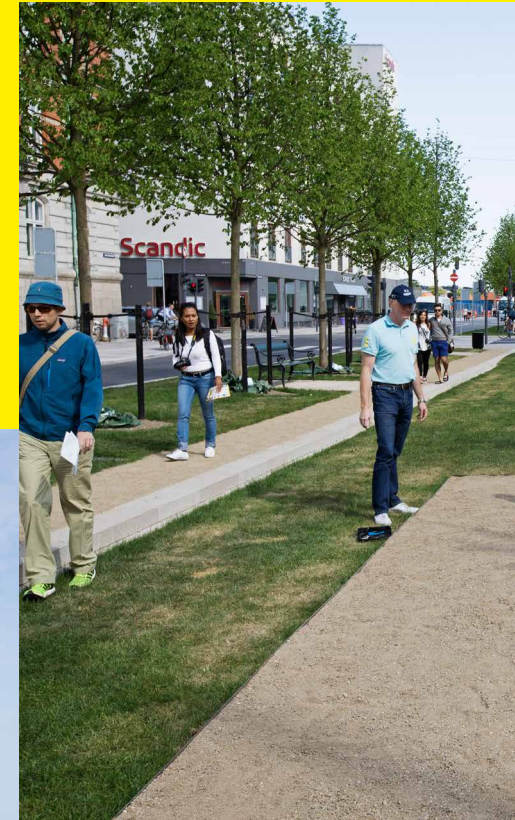
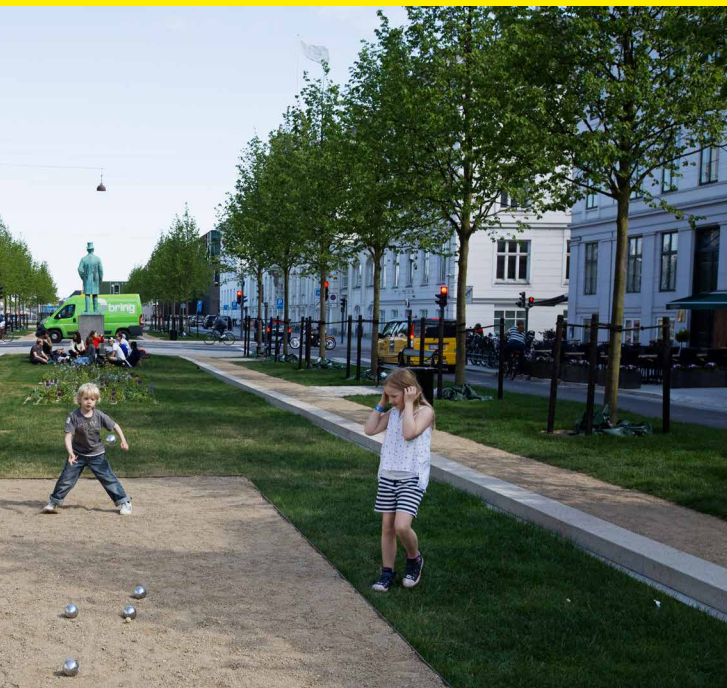


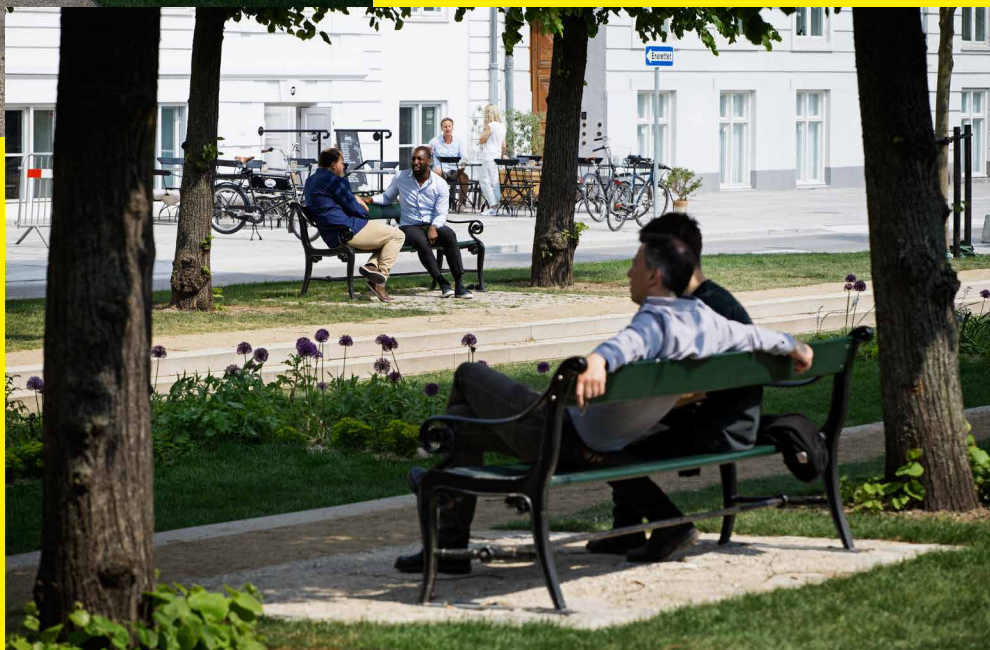
Foto: Kvæsthusselskabet og Sankt Annæ Plads maj 2016





1

Indrettet til mennesker



To projekter som skaber plads til byliv.

Kvæsthusprojektet omfatter en renovering af Kvæsthusmolen fra molespids til Nyhavn samt et nybygget parkeringsanlæg til 500 personbiler nedenunder. Sankt Annæ Projektet omfatter en renovering, trafiksanering og klimasikring af både Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Nyhavns solside fra Toldbodgade til havnen.

Byrum med plads til forskellige oplevelser

Der er arbejdet meget med at få Sankt Annæområdet og Kvæsthusmolens forskellige karakterer til at hænge sammen og med at skabe en række selvstændige byrum, der kan understøtte bylivet. Fra det stille hverdagsbyliv i de bløde haverum op mod Bredgade. Til de fleksible rammer på Kvæsthusmolens hårde belægning, der kan lægge gulv til både en gåtur, en stille is eller forestillinger og store events.



De fleksible rammer om bylivet i området understøtter flere forskellige funktioner. Dels skaber de god adgang til vandet, til parkeringsanlægget og for områdets brugere i det hele taget. Dels understøtter de ønsket om forskellig intensitet i bylivet. Godt hjulpet på vej af både de overordnede designgreb samt af materialevalget og materialernes kvalitet i området.

Hverdagsbylivet

Livet på Sankt Annæ Plads er præget af pladsens grønne og stilfærdige langsommelighed. Fra de intime haverum ved Bredgade, hvor man under trækrønerne 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 Kvæsthusmolen, møder den besøgende himmel og vand. Til den ene side inviterer

Kyssetrappen med sine træoverflader til ophold ved vandet. I 65 meters bredde strækker egetræsdækket sig i brede trin ned mod havnen. Her kan man sidde med en, man holder af. Nyde en kop kaffe og kigge på livet. Kyssetrappen ligger godt for solen og udeserveringen fra pavillonerne.

Plads til store armbevægelser

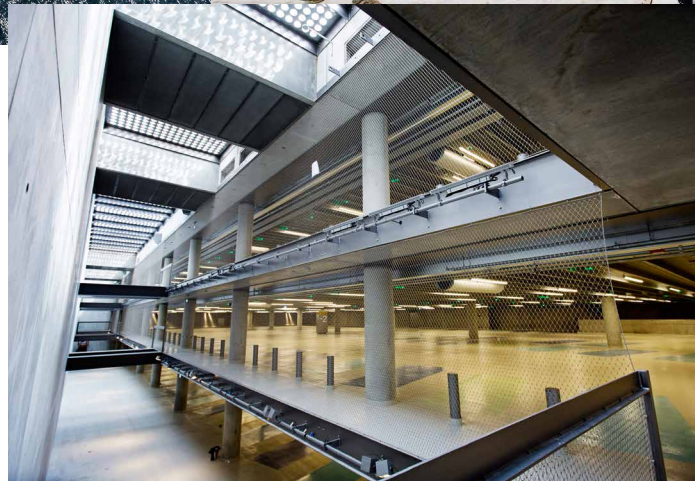
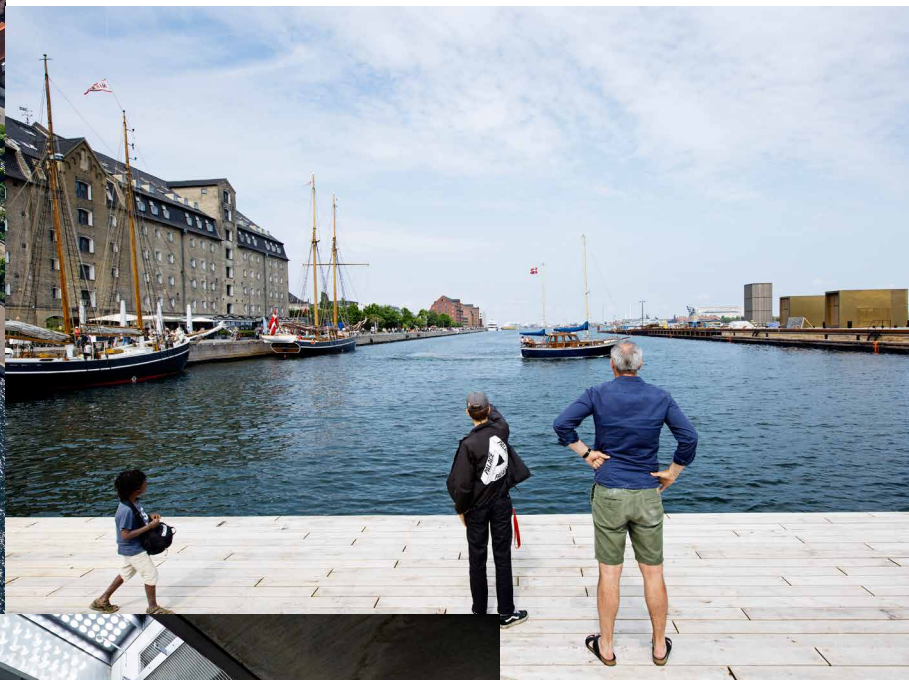
Ud for Kyssetrappen starter oplevelsen også for bilisterne, når de kører ned i det lyse og højloftede p-anlæg. Materialerne, lyset og det høje forbindelsesrum er en oplevelse i sig selv. Rulletrapper, elevatorer og almindelige trapper forbinder oplevelsen under molen med pladsen ovenpå.

Når de besøgende bevæger sig ud på molens rå, mørke betonbelægning oplever de straks, at de er omgivet af vand på tre sider. På molen er det muligt at nyde for eksempel en kop kaffe eller en is mellem Kvæsthusmolens pavilloner. Der er offentlige toiletter under flere af pavillonerne. Måske går turen ud for at mærke vejret og

nyde udsigten fra molespidsen. Eller ud for at opleve, hvordan scenetårnet midt ude på molen bliver til fikspunktet i en større event eller forestilling på pladsen.

Forbindelse til Nyhavn

Mod syd møder Kvæsthusprojektet den østlige del af Nyhavn, på den anden side af Skuespilhuset. Nyhavn øst er blevet renoveret efter de samme overordnede principper, som vi kender fra resten af Nyhavn. Det vil sige med granitbelægning og plads til udeservering. Bag Skuespilhuset er Kvæsthusgade blevet løftet med en række grønne træer og nye fortove. Det gør gaden attraktiv som en ny forbindelse for især de cyklister og fodgængere, der tager den direkte vej fra Nyhavn til Kvæsthusmolen. De forskellige opholdspladser og forbindelser giver mulighed for, at meget forskelligt byliv kan blomstre.



▲ Kvæsthustmolen er byens nye plads til kultur og byliv. 250 meter lang og 50 meter bred. Belægningen af rå, mørk ribbet beton i store felter har nedstøbte forankringspunkter til for eksempel telte, scenetårn til forestillinger og en række pavilloner langs Kvæsthustbassinet. Kort sagt: Her er plads til både en stille caféservering og store events med tusindvis af mennesker.

➤ Parkeringsanlægget er indrettet, så det også kan bruges til større events. Især det nederste dæk med direkte adgang til det tre etagers høje forbindelsesrum er spændende. Hele ydervæggen kan for eksempel bruges til projektioner og lyskunst takket være fastmonterede LED-armaturer.

◀ Kyssetrappen og området mellem pavillonerne er 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 trafikalt knudepunkt, hvor både biler, fodgængere og cyklister krydser hinanden omkring nedkørslen til p-anlægget. Enten for at komme til Kvæsthustmolen eller videre i byen.

▼ Haverummene på Sankt Annæ Plads inviterer til det mere hverdagsagtige og eftertænksomme byliv. Man kan slå sig ned mellem træerne, på københavnerbænkene, i græsset og i de løse stole. Eller man kan promenerer langs det grønne anlæg og på de nye, brede fortove.

En del af byens udvikling

København vokser. Der bliver bygget boliger og infrastrukturen forbedres. Der kommer flere broer på langs og på tværs af havnen. Og nye projekter bidrager med flere byrum, så livskvaliteten får plads til at udfolde sig i byen. Renoveringen af Sankt Annæ Plads og den helt nye Kvæsthusemole er, sammen med en række andre markante projekter, en vigtig del af fremtidens København.

1 Kvæsthusprojektet

2 Udvikling af Papiroen

3 Inderhavnsbroen

4 Christianiaruten

5 Trangravsbroen og Proviantbroen

6 Sankt Annæ Projektet

7 Parken ved Havnegade

8 Cirkelbroen

9 BLOX

10 Ny cykel- og gangbro ved Vester Voldgade

11 Havnebadet

12 Kalvebod Bølge

13 Bryggebroen

14 Islands Brygge strand

15 Enghave Brygge





1

2

4

5

3

7

6

8

10

9

11

12

13

14

15



Interview

Livskvalitet før design

Tina Saaby
Stadsarkitekt i København

“ I København arbejder vi med byliv før byrum. Og byrum før bygninger”

Hvad kan København bruge Sankt Annæ Projektet og Kvæsthusprojektet til?

Helt bogstaveligt kommer der flere københavnere til. Byen vokser og vokser og byens byrum, parker og pladser skal kunne rumme de nye borgere. Derfor er det også nødvendigt, at der kommer nye byrum til.

Det andet handler om den vision, København har haft de sidste 10 år om at invitere borgerne – og turisterne – til at tage ophold i byens rum. Det måler vi også på i det årlige bylivsregnskab: Leverer vi som by på ambitionen om, at flere opholder sig længere tid i byen? Når vi taler om byliv, så handler det meget om mennesker. I København kommer byliv før byrum. Og byrum før bygninger.

Hvordan udvikler Københavns Havn sig?

Den overordnede fortælling om Københavns Havn er, at vi er gået fra at se på havnen som en produktionshavn til at blive en rekreativ havn. Derfor er der fra politisk hold vedtaget en vision om at gøre havnen til Københavns største byrum. Det handler om at skabe tilgængelighed, så flere kan komme ned til vandet. Og der er lagt stor vægt på, at alle kan komme hele vejen rundt via en offentlig promenade.

Sankt Anne Projektet og Kvæsthusprojektet gør det lettere at komme til havnen via de nye promenader. Og på Kvæsthusmolen får byen en helt ny scene, hvor man både kan opholde sig og blive en del af havnerummet. Vi taler om, at vi har en “by med kant”. I den strategi som politikerne har vedtaget – “Fællesskab i København” – bliver ambitionen om at overraske og skabe unikke steder og fortællinger beskrevet. Det gør de nye byrum på det her sted. Turen ud til molespidsen giver en helt fantastisk mulighed for at fornemme havnerummets størrelse og se himlen folde sig ud. Det er unikt.

Hvordan mener du, at forholdet mellem design og livskvalitet skal være?

Det er vigtigere hvad arkitektur gør ved mennesker end hvordan det ser ud. Det betyder ikke, at det æstetiske er ligegyldigt. Derimod betyder det at vi, som fagfolk, skal være med til at sikre os, at værdierne i arkitekturen er i orden; at arkitekturen understøtter livskvaliteten. For eksempel at sikre at der er læ der, hvor der er sol. At stueetagerne er transparente, så der kommer “kontakt” i byen. At der er forskellige muligheder for at sætte sig ned.

Senest arbejder vi i København også med at skabe mere fleksible byrum. Altså, at vi ikke overprogrammerer de udendørs opholdsrum. Det er Kvæsthusmolen et fantastisk eksempel på. Den er som en scene, der i virkeligheden til enhver tid kan tilpasse sig både brugerens ønsker og lægge gulv til mange forskellige typer af planlagte aktiviteter. Design handler meget om at sikre, at der opstår æstetiske og sanselige oplevelser. Det har vi behov for som mennesker. At der bliver talt til alle vores sanser.

Sammenhæng i arkitektur og design

Sankt Annæ Plads og Kvæsthusmolen har hver sin karakter – og der er anvendt forskellige hovedgreb på hver af dem, hvilket både understreger deres identitet og forskellighed. Sankt Annæ Plads' intime rum møder Kvæsthusmolens store skala ved kajkanten. Billedligt talt bliver det grønne trukket helt ud til det blå.

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 landemærke i europæisk arkitekturhistorie. I midten ligger Skuespilhuset, der med sit ikoniske udtryk udgør den største moderne tilføjelse til området. Det har været afgørende at sikre, at projekterne både tilfører området kvalitet og bidrager til at binde det sammen.

På Sankt Annæ Plads er de grønne haverum blevet udvidet i bredden og forlænget helt ned til havnen. Det samme er de to symmetriske rækker af lindetræer, der nu står i hele pladsens længde. Det har kunnet lade sig gøre, fordi parkeringspladserne

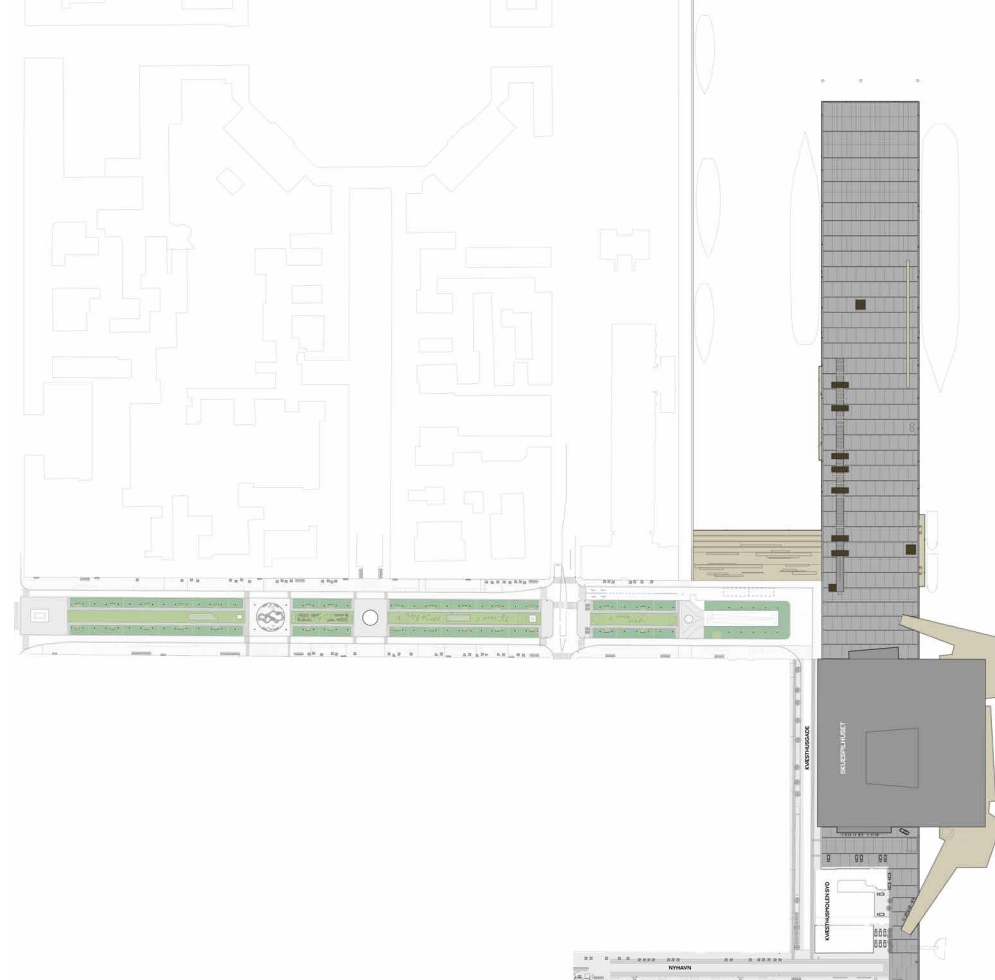
er blevet nedlagt langs pladsen. Hovedgrebet understreger symmetrien og forstærker pladsens trafikale funktion som promenade og forbindelse til havnen. De to pladser hænger igen sammen.

Kvæsthusmolen har en rå belægning i mørk, rillet beton. Belægningen er fortsat både nord og syd for Skuespilhuset, og er det vigtigste hovedgreb. Den enkle formgivning markerer både fortidens funktion som kaj mod havnen og fremtidens rekreative plads, som strækker sig i solen.

Tombak (en legering af kobber og zink) på pavillonerne patinerer smukt og brunt af vind og vejr. Farvemæssigt giver det associatio-

ner til det mørke træ fra fortidens bolværk og træskibe. Det bliver samlet op af det store trædæk, der udgør Kyssetrappen inderst i Kvæsthusbassinet. Samt det faktum, at der også i fremtiden bliver anløb for de helt store sejlskibe langs kajen.

Nordisk granit på de brede fortove og afgrænsninger på Sankt Annæ Plads, i Kvæsthusgade og til hele belægningen af Nyhavn Øst fastholder byens historiske træk. Belægningsmaterialerne står i kontrast til beplantningen i det grønne areal med blå skilla løgplanter, stauder og græs. Samt de mange nye lindetræer på Sankt Annæ Plads og træsorten tretorn, der står i en række i Kvæsthusgade.

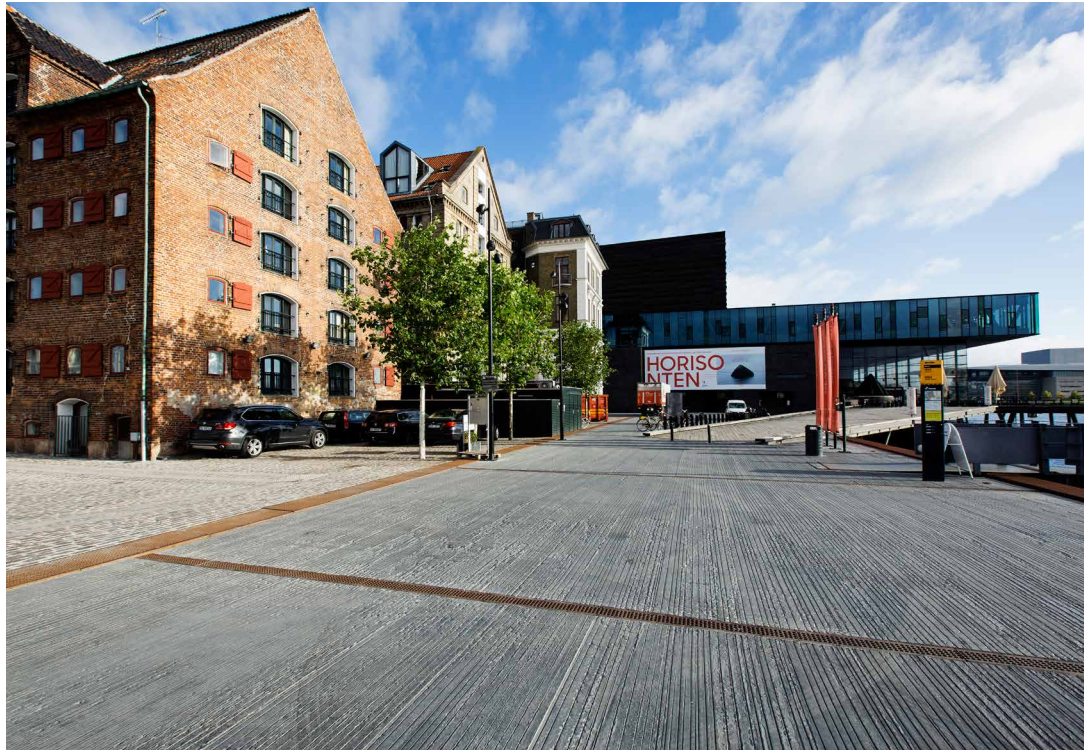




Den grønne, rolige plads møder den åbne, fleksible plads i det blå. Haverummene og trærækken på Sankt Annæ Plads skaber forbindelse til Kvæsthusmolen med sin karakteristiske, mørke belægning. I området er der både plads til stille ophold og store kulturelle arrangementer. Her er der plads til fremtidens byliv.



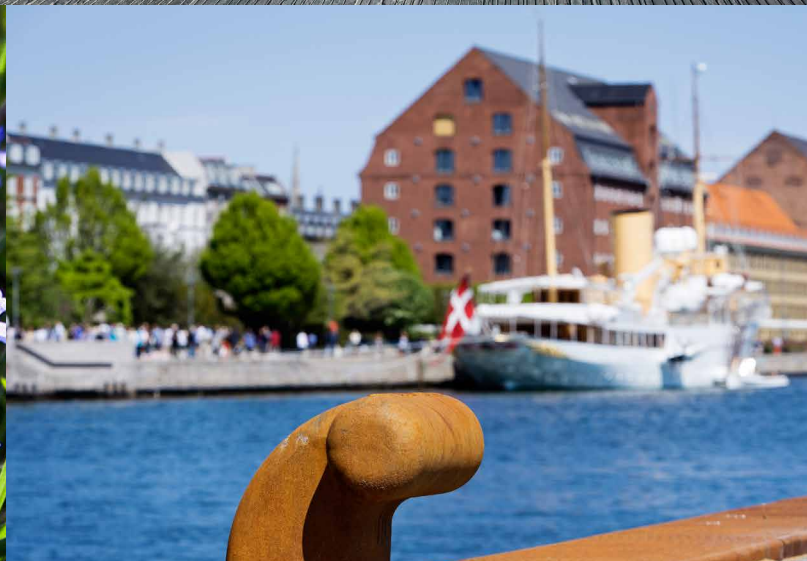
Bedene i den grønne midterakse af Sankt Annæ Plads plantes til med blå skilla løgplanter og stauder i varierende højder. Mellem stauderbedene bliver der anlagt opholds-nicher og passager.



Syd for Skuespilhuset møder den mørke, rillede betonbelægning fra Kvæsthusmolen de nylagte brosten i Nyhavn Øst. Materialer og hovedlinjer går her op i en højere enhed.



Tombak er en messinglegering i kobber og zink. Det er en respektfuld forlængelse af Skuespilhusets markante scenetårn, der har samme belægning. Og som giver mindelser om byens historiske kobbertage – i en nylagt udgave. Materialevalget er helt afgørende for at skabe sammenhæng og helhed på den lange mole.





Interview

Enkle hovedgreb skaber plads

Henrik Schmidt

Arkitekt og partner, Lundgaard & Tranberg Arkitekter

“Vi har forsøgt at gøre os umage med at skabe et sted, der siger: ‘Kom nu og brug byen!’”

Hvordan skaber man sammenhæng i så forskelligartet og komplekst et område?

Det handler enormt meget om det særlige sted. Byen har et hierarki, og her er det molekanten og havnens akse, som er det stærkeste element. Der findes faktisk kun én af denne slags moler i det indre København. Så her er der en stærk indgangsvinkel til at sige, at den kant ud mod Københavns Inderhavn er hele områdets – og projekternes – vigtigste element. I kombination med det hovedgreb, der opstod ved Skuespilhuset. Et Skuespilhus på kanten, som vi med vilje rykkede fri af Sankt Annæ Plads akse for ikke at forstyrre det frie blik til havnen.

I al sin enkelthed er det de to akser, vi har arbejdet med at styrke og forstærke. Den symmetriske Sankt Annæ Plads med sin promenade, der fører direkte ud til kajkanten, vinkelret på Kvæsthustmolen. Molen, omvendt, med sin dramatiske placering ude i havnebassinet, hvor man kan møde havet og himlen. Her forholder vi os til Sankt Annæ Plads som det grønne rum. De smukke belægninger og forlængelsen af de fine lindetræer, der møder molens mørke belægning, som vi trækker hele vejen ned forbi Skuespilhuset. Det understreger havnens akse gennem byen. Det er meget vellykket, synes jeg, at vi har skabt så rent et møde mellem så forskellige materialer og identiteter. Det grønne rum, der møder det blå rum på kanten af havnen.

Er der et hovedgreb?

Der er flere, synes jeg. Et vigtigt hovedgreb er at skabe terrænfald, så man virkelig kan komme ned og møde vandet. Molespidsen, der synker på det sidste stykke, er det mest dramatiske fald. Men også Kyssetrappen, hvor det store trædæk trapper ned mod vandet. Et andet hovedgreb er at skabe forbindelse til parkeringsanlægget, så der via det lange ovenlys kommer en sammenhæng mellem oververdenen og underverdenen.

Den ydre scene på molen – som har plads til det store. Og den indre scene, som i realiteten kan være på vandet i Kvæsthusbassinet.

Det er meget forskellige elementer, der er i området. Det forfinede møder det robuste. Molens mørke belægning går i et med vandet og giver en robust oplevelse sammen med hammeren i støbejern, som peger tilbage til tiden med skibsfarten. Det samme med egetræet, som forlænger oplevelsen fra Nyhavn og træskibene. Pavillonerne er som små juveler i projektet, som vi helt bevidst har stillet, så de står frit ovenpå. Beklædt med tombak, der taler med Skuespilhuset og vil blive oplevet som et fint materiale. På Sankt Annæ Plads er der stor detaljering i snittet. De store, brede fortove foran de fine huse, som trækker dem frem igen. De smalle vejprofiler, som faktisk er blevet rigtigt fine. Og så de forsænkede haverum, som i virkeligheden er en meget moderne udgave af det klassiske byrum.

Hvad er de gode rammer om byliv?

De gode rammer om byliv er steder, der har en god atmosfære, som fortæller noget, hvor det føles, som om stedet har noget på hjertet, og hvor du kan mærke historien. Hvis du kan mærke historien, så tror jeg på, at rammerne er gode. Det gør man her, fordi der som før i tiden lægger turbåde, småbåde og store skibe til. Hele det potentiale, der er i Københavns Havn, det stikker vi simpelthen landkrabbernes byliv ud i. Det er fantastisk.

Det er også vigtigt, at stedet har forbindelse til omgivelserne, så brugerne kommer forbi på vej til noget andet. Eller kan vælge at tage herud for at opleve noget bestemt. Stedligheden er utrolig vigtig. I kombination med fleksibilitet. Jeg glæder mig til at se, hvordan brugerne tager ejerskab over de nye pladser.

Gode parkerings- og trafikforhold

Livskvalitet er også lig med gode adgangsmuligheder for alle – uanset transportmiddel og personlig, fysisk formåen. Som cyklist og fodgænger vil man opleve, at hele trafikdesignet i området tilgodeser de bløde trafikanter. Samtidig med, at det er enkelt og logisk for bilisterne at finde ned i parkeringsanlægget under Kvæsthusmolen.

Fortovene er brede på Sankt Annæ Plads. Så er der god plads til at promenerer. Vejbanen består af en enkelt smal, kombineret cykel- og bilvej i hver retning med 30 km/t hastighedsbegrænsning. Cyklisterne kører på vejen og bilisterne må tilpasse hastigheden, da der ikke er plads til at overhale. Det giver sikker trafik.

Toldbodgade og Bredgade er de primære gennemkørselsveje i området. Det er også herfra, beboerne og brugerne af p-anlægget under molen vil ankomme til området. Venstresving er forbudt fra Toldbodgade op ad Sankt Annæ Plads i vestgående retning. Det begrænser den gennemkørende trafik og reducerer antallet af biler på pladsen betydeligt. I det hele taget er det meste af "søgetrafikken" forsvundet, fordi parkeringspladserne er blevet nedlagt i Sankt Annæområdet – og bilerne kører direkte til p-anlægget under Kvæsthusmolen.

Der er stadig mulighed for at betjene området med bybusser, men holdepladser for turistbusser er fravalgt. Fra havnesiden er der adgang for småbåde, kanlrundfart, havnebus, vandtaxi m.m. til glæde for pendlere og turister. Havnebusen har beholdt sit stoppested ved Nyhavn.

Fremtidssikrede parkeringsløsninger

Parkeringsanlægget under Kvæsthusmolen har plads til 500 personbiler i tre etager. Anlægget er lyst, venligt, let at orientere sig i og enkelt at benytte. Jeudan ejer og driver anlægget. Betalingskontrollen er automatisk via nummerpladefotografering, så der er ingen bomme ved ind- og udkørsel. Lysmarkeringer i loftet gør det let at finde ledige pladser – og handicappladser. Den høje kvalitet på overfladen er trukket med ned i anlægget, for også at gøre det til en oplevelse i sig selv.

Københavns Kommune har nedlagt det meste parkering på gaden i området – hvilket oprindeligt inspirerede til hele renoveringen, fordi det frigjorde mange m² asfalt. Undtagelsen er en række pladser til afsætning, korttidsparkering m.m. som skal tilgodeses beboerne, ambassaderne og brugerne af områdets ejendomme.

Området er indrettet til hverdagsbrug. Det vil sige, at der er etableret 250 faste pladser til cykelparkering, skraldespande, bænk mv., som dækker det daglige behov. De kan blive suppleret med midlertidige, mobile faciliteter for eksempel i forbindelse med større kulturelle arrangementer på Kvæsthusmolen.

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 med anløb af store skibe.





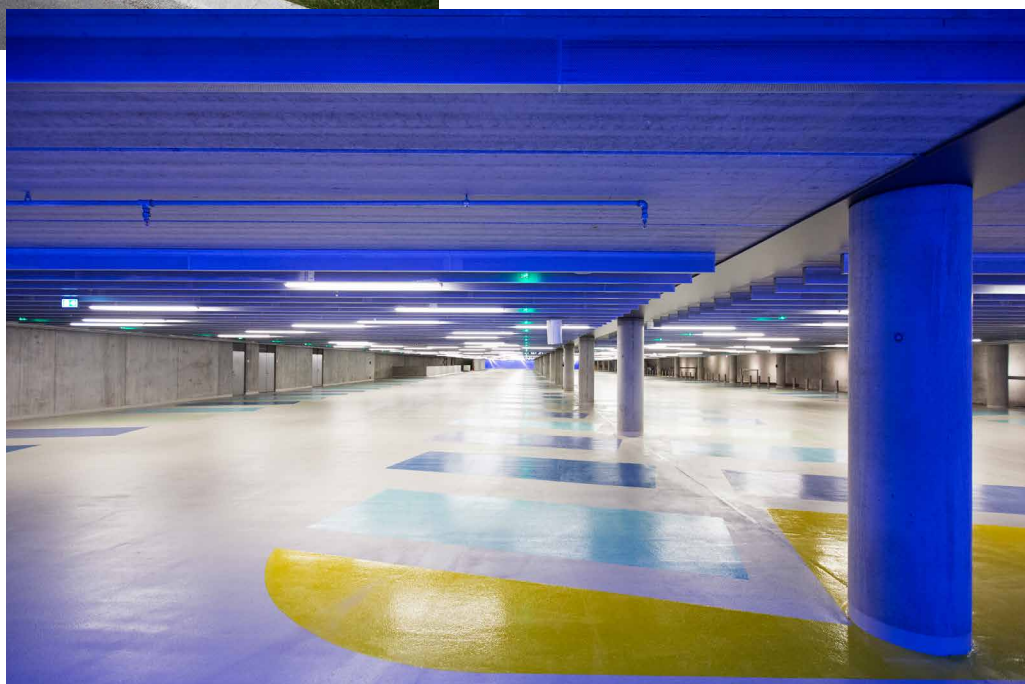
Nedkørslen til p-anlægget er et trafikalt knudepunkt i området. Designet sikrer, at hastigheden bliver holdt nede, og at især cyklister og bilister har godt overblik over hinanden. Lindetræerne på Sankt Annæ Plads skjuler nedkørslen og giver en smuk, grøn bagvæg til Kvæsthusbassinet.



Vejprofilen i hver side af Sankt Annæ Plads er kun ca. 3 meter bred og er skiltet med max 30 km/t. Sammen med den lave trafikbelastning giver det cyklisterne prioritet på vejbanerne og en sikker trafikafvikling i området.



Det er let at orientere sig i parkeringsanlægget. Fulldautomatisk betalingsanlæg og lysmarkering letter brugen. Anlægget er åbent og bemandedt 24 timer i døgnet.

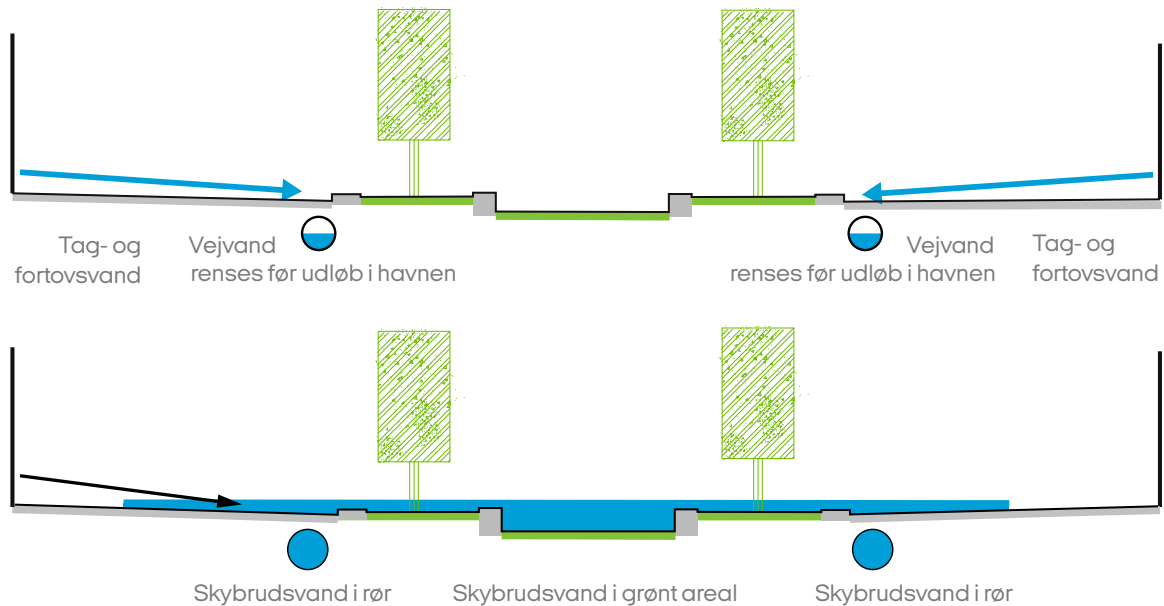


250

pladser til cykelparkering vil blive indrettet i området.

500

parkeringspladser rummer det nye parkeringsanlæg.



Hovedgrebet i klimasikringen består i nedgravede rør, der opsamlere vandet fra tage, fortove og vejbaner. Det aflaster kloakken. Samtidig er hele Sankt Annæ Plads gjort skålføremet. Det tilfører både nye kvaliteter til bylivet og leder – sammen med rør under kørebanen – effektivt skybrudsvandet ned mod havnen. De grønne planter har i øvrigt glæde af hverdagsregnen.



Området er klimasikret, så det kan håndtere skybrud, der statistisk set kun kommer hvert hundrede år (såkaldt 100-års regn) i et opland på 18 ha. De blå linjer viser, hvor vandet bliver ledt væk.



Klimasikring med rekreative kvaliteter

Afledning af regnvand er blevet et nyt livskvalitetsparameter i byens rum. Den gamle by bliver tilpasset de ændrede klimaforhold, som vil byde på mere ekstrem nedbør. I projektområderne skal vandet først og fremmest ledes effektivt væk fra især bygninger og kældre for at undgå dyre skader på de historiske bygninger og beboernes ejendele. Ombygningerne har også gjort det muligt at skabe nye, rekreative muligheder i byens rum.

Vi får mere ekstrem nedbør i fremtiden. I år 2100 forventer vi 30-40% mere regn end i dag. Det udfordrer kloakkerne og giver risiko for oversvømmelser. Sankt Annæ Plads ligger lavere end omgivelserne – herunder kajkanterne – så vandet ikke naturligt kan løbe væk og ud i havnen. Det oplevede beboerne for alvor i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011, som gav betydelige oversvømmelser og skader på de gamle huse. Skybruddet var også anledningen til at nytænke hele området og indarbejde en klimasikring i projekterne.

Store regnvandsledninger er gravet ned under jorden i hele Sankt Annæ Plads' længde. De opsamler vandet fra tagene samt overfladevandet fra pladsen. Samtidig er hele pladsen blevet anlagt i en skålform, der leder regnvandet væk fra facaderne. I midten kan det forsænkede område mellem træerne forvandle sig til en flodseng i forbindelse med ekstreme regnskyl. De fire

forsænkede haverum rummer 500.000 liter skybrudsvand, som vil følge "flodløbet" og til slut ende i havnen via store, underjordiske regnvandskanaler.

Området er klimasikret til såkaldt 100-års regn. Og selv om det af og til vil give skader på pladsens planter, er det meget bedre og billigere, end at vandet ender i kældrene.

Kraftige storme vil også give flere stormfloder, hvor vandet stiger i havnen. Derfor er parkeringsanlægget forsynet med et højvandslukke, der forhindrer vandet i at løbe ned af rampen. Det sikrer mod oversvømmelser.

Projektet inspirerer fremadrettet

Der er arbejdet systematisk med at kombinere den tekniske håndtering af regnvandet med forbedringer af byrumskvaliteterne.

Kvæsthusgade er skybrudssikret med en forsænkning langs fortovet i den ene side af vejen. Her er der plantet træer og gjort plads til cykelparkering.



Til hverdag holder regnvandet græs, bede og træer frodige. Kanterne langs de forsænkede haverum på Sankt Annæ Plads giver nye siddepladser og er med til at afgrænse de grønne anlæg, så de opleves som intime.

På samme måde er der anlagt forsænkninger i belægningen i både Kvæsthusgade og Nyhavn Øst, hvor store vandmængder kan samle sig i å-løb og blive ledt ud i Nyhavn.

Københavns Kommune er i gang med at skybrudssikre i store dele af byen. Det er der afsat 10 mia. kroner til over de næste 20 år. Projektet på Sankt Annæ Plads er et af de første og store af slagsen, hvor der både er arbejdet med adskillelse af overflade- og kloakvand, skybrudssikring på overfladen og de rekreative kvaliteter. På den måde er udbyttet af investeringen større for både byen, grundejerne og borgerne.



Interview

Kompleks undergrund til skybrud fra oven

Carsten Cronqvist

Projektchef, HOFOR [Hovedstadens Forsyningsselskab]

“Vi har gjort nogle vigtige erfaringer i forhold til de næste klimaprojekter. Dem kommer der mange flere af, for klimaændringerne udfordrer byen.”

Hvad er det geniale ved rekreativ klimasikring?

De meget store oversvømmelser, vi så i området i forbindelse med skybruddet i juli 2011, gjorde det indlysende for alle, at her var det nødvendigt at gøre noget særligt. Så HOFOR gik med ind i Sankt Annæ Projektet og arbejdede med klimasikring. Vi er her jo for at få byens spildevand håndteret på den smarteste og mest miljømæssigt forsvarlige måde. Både det beskidte vand og det rene regnvand.

På Sankt Annæ Plads har vi haft fokus på rekreativ klimasikring. Vi har kombineret de tekniske anlæg med noget, der understøtter bylivet til hverdag. De forsænkede haverum er for eksempel smukke at se på, men har en vigtig teknisk funktion, fordi de kan opsamle og forsinke en halv million liter skybrudsvand. I projektet bruger vi også det rene vand til de grønne anlæg. Det er vel egentlig den mest naturlige måde at anvende regnvandet på til hverdag. Miljømæssigt sparer vi også drikkevand, fordi vi ikke skal åbne for hannerne for at vande bede og træer.

Hvorfor er det fremtiden at adskille kloakvand fra tag- og overfladevand?

Vi har frakoblet vand fra kloaksystemet og tilrettet overfladen, så blandt andet tagvandet bliver ledt hensigtsmæssigt væk. Det kalder vi for fraktionering af forskellige typer af vand. Helt konkret har vi lagt nye ledninger i begge sider af vejen på Sankt Annæ Plads.

Tagvandets kvalitet er så høj, at vi kan lede det direkte ud i havnebassinet uden at forringe vandkvaliteten. Den helt store fordel er, at vi skaber mere plads til spildevandet i kloakrørene. I klimamæssig forstand er udfordringen nemlig, at vi ikke kan få plads til skybrudsvandet i kloakkerne. Ved at fraktionere det fra kan vi forhåbentlig undgå at skulle udbygge kloaksystemet.

Vi slipper også for at bruge energi på at pumpe vandet gennem kloakken og igen at bruge energi på at rense det relativt rene vand i rensningsanlægget. Det er godt for miljøregnskabet.

Er undergrunden kompliceret på Sankt Annæ Plads?

Det er altid overraskende, så meget der ligger i undergrunden i København. På Sankt Annæ Plads kom det faktisk bag på os, at der både ligger el, fjernvarme og gas. Og at meget af det lå hulter til bulter, så der næsten ikke var plads til nye rør. Det sker ofte, når der er tale om meget gamle ledninger – her er kortlægningen utilstrækkelig i forhold til dagens standard.

Det har været svært at få installationerne i undergrunden til at arbejde sammen med afvandingen fra overfladen. Der er nemlig grænser for, hvor meget vi kan sænke overfladen ned mod havnen, selvom det umiddelbart ville være det letteste. Det nytter jo ikke noget, at nedkørselsrampen til parkeringsanlægget står en meter oppe i luften. Vi har flere gange måtte projektere om undervejs. På den måde har det været et teknisk udfordrende projekt for vores projektledere. Til gengæld har vi fundet gode løsninger.

Kvæsthustmolen fra molespids til Nyhavn



1

Mødet med Nyhavn

Promenaden rundt om Skuespilhuset skaber fodgængerforbindelse fra Kvæsthustmolen til Nyhavn Øst.

2

Gennemgående belægning

Pladsen har i hele sin længde den markante belægning af mørk, rillet beton, der spiller op til Skuespilhusets mørke facader.



3

Nedkørsel

Nedkørslen til p-anlægget ligger for enden af Sankt Annæ Plads. Den dykker ned mellem to rækker af grønne lindetræer tæt på Skuespilhuset.

4

Anløb for havnerundfarten

Billetsalg og fast stop for havnerundfarterne.

5

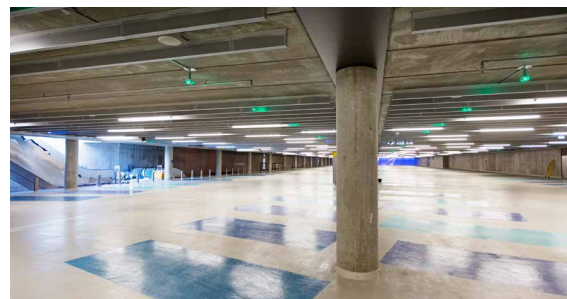
Kyssetrappe

Et 65 meter bredt trædæk, der giver læ og plads til hygge ned mod Kvæsthusbassinet.

6

Pavilloner

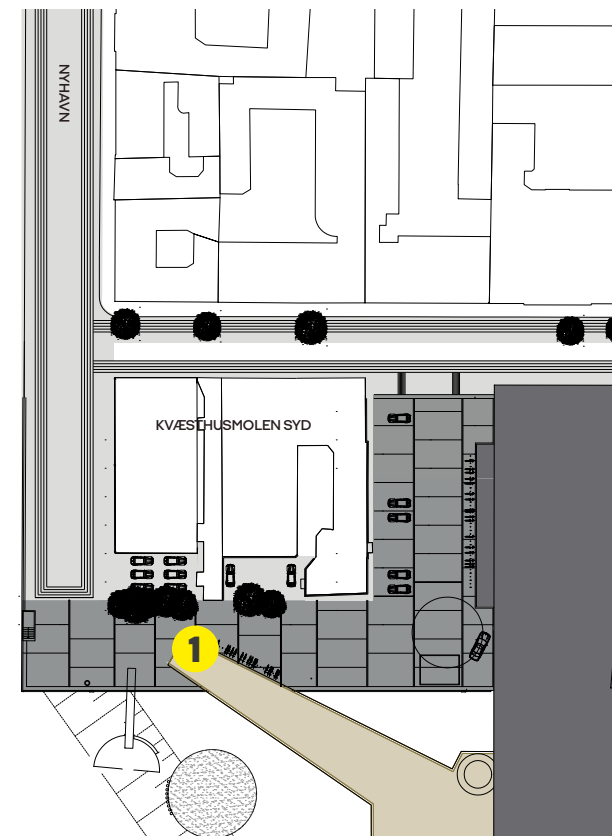
Pavillonerne har plads til servering og underholdning. Imellem dem opstår der små fleksible rum, hvor man kan slå sig ned.

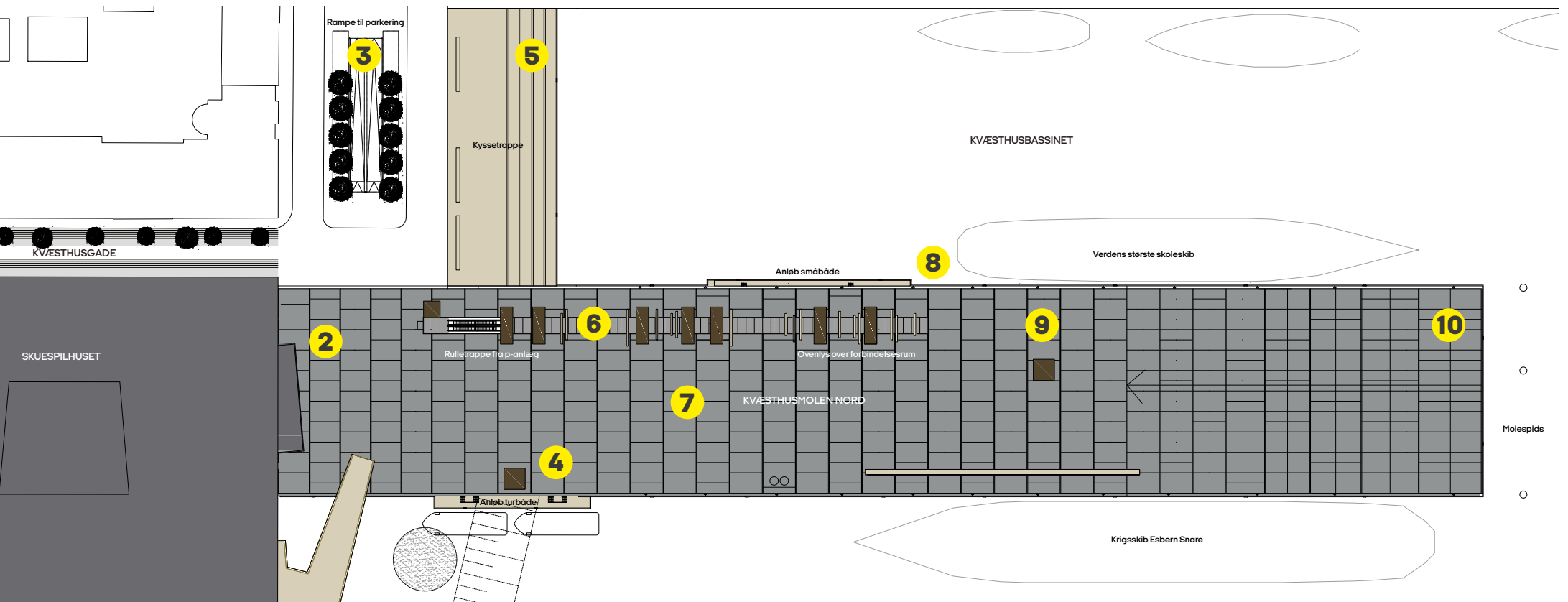


7

Underjordisk p-anlæg

P-anlægget under jorden er døgnåbent, lyst og venligt. Det er næsten en oplevelse i sig selv.





8

Anløb for små og store skibe

Det dybe vand omkring molen gør den særlig velegnet til anløb af for eksempel store sejlskibe. Flere steder er der også indrettet til anløb for småbåde.

9

Scenetårn

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



10

Molespidsen

Molen hælder på det sidste stykke, så molespidsen ender tæt på vandoverfladen. Det giver mulighed for en særlig oplevelse af vandet og udsigten.

Sankt Annæ Plads fra Bredgade til havnen



1

Sankt Annæ Plads

Grønnere og med rækken af lindetræer forlænget helt til havnen, skaber pladsen bedre adgang til vandet. De brede fortove har plads til promenade og udeservering.

2

Staubedede

Staubedene er plantet i det grønne, forsænkede areal. Blå skilla løgplanter udgør et blomstrende bunddække om foråret.



3

Plads til leg

Legepladsen er for mindre børn. Alle kan udfordre sig selv i aktivitetsområdet ved siden af. Eller slå sig ned på københavnerbænkene.

4

Skybrudssikring

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

5

Trafikregulering

Trafikdesignet tager hensyn til fodgængere og cyklister. Smalle kørebane uden parkering giver lav fart samt færre biler og dermed mere sikker trafik. Adgang til parkeringsanlægget sker primært via Toldbodgade.



6

Nedkørsel til p-anlægget

De to rækker lindetræer fortsætter helt ned forbi begge sider af nedkørslen til parkeringsanlægget, der har plads til 500 biler under Kvæsthustmolen.

7

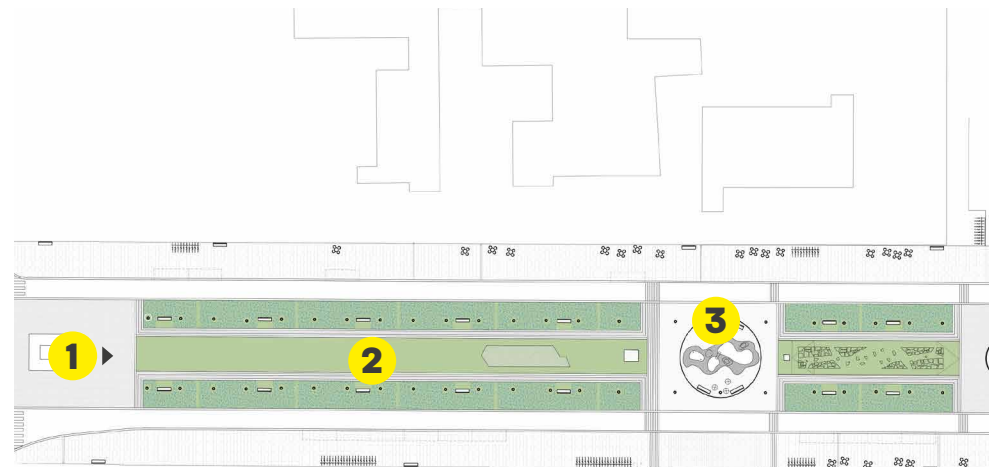
Forsinkelsesbassin

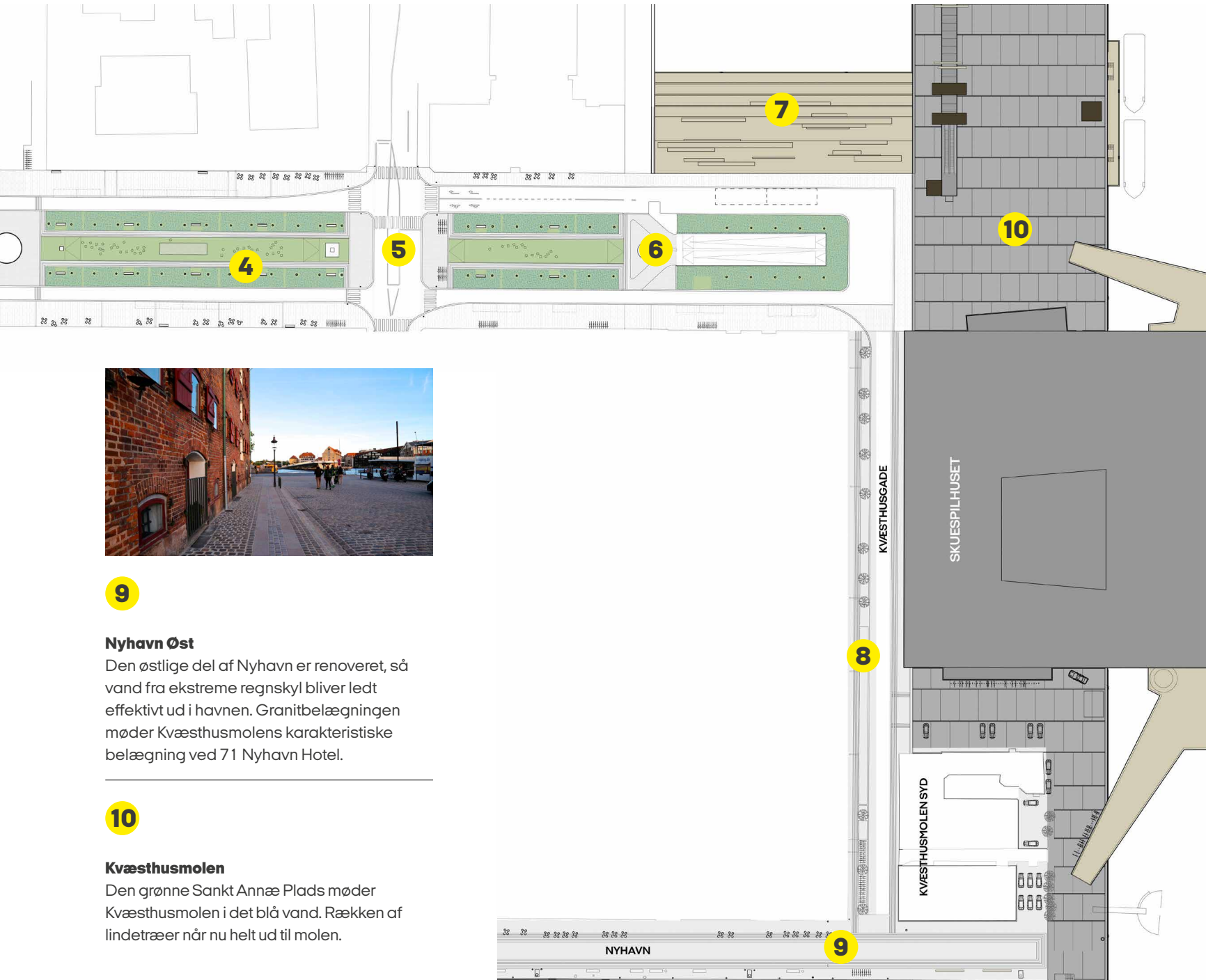
Under kyssetrappen ligger HOFORs forsinkelsesbassin. Her kan op til 9 millioner liter vand blive opsamlet – og forsinket – når ekstreme regnskyl får kloakken til at løbe over.

8

Kvæsthusgade

Rækken af nye træer gør gaden til en attraktiv forbindelsesvej bag om Skuespilhuset. Her er der også nye cykelparkeringspladser.





9

Nyhavn Øst

Den østlige del af Nyhavn er renoveret, så vand fra ekstreme regnskyl bliver ledt effektivt ud i havnen. Granitbelægningen møder Kvæsthusmolens karakteristiske belægning ved 71 Nyhavn Hotel.

10

Kvæsthusmolen

Den grønne Sankt Annæ Plads møder Kvæsthusmolen i det blå vand. Rækken af lindetræer når nu helt ud til molen.

750
meter med brede
promenadefortove.

5.000
m² grønt areal med
træer og stauedebede.



2

Værdiskabende og åbne processer



Byer skal være attraktive at bruge for mennesker. Det er den grundlæggende tankegang bag arbejdet med fornyelsen i projektområdet. Helt fra de tidligste faser har det været vigtigt at lytte til borgernes og interessenternes ønsker og behov, fordi det skaber de bedste rammer for livskvaliteten. Mødet mellem byudviklere, borgere, interessenter og de faglige rådgivere har udfordret alle parter i positiv retning.

Partnerskaber og netværk

Udviklingen af området er sket i samarbejde mellem Kulturministeriet/Det Kgl. Teater, Københavns Kommune og Realdania. Hertil kommer HOFOR, Hovedstadens Forsyningsselskab, som har bidraget med skybrudssikring af området samt By og Havn, der har anløbsretten til molen. Naboerne er også blevet inddraget tæt. Både de almindelige beboere og de store, kommercielle naboer som for eksempel hotellerne, Jeudan, Lauritzen og Dansk Sygeplejeråd. Alle er de direkte påvirket af ændringerne både under og efter ombygningerne.

Filosofien har været, at udviklingsprocesser er værdiskabende, når de er præget af åbenhed, og dialogen er tværgående. Derfor har mange forskellige interessenter været inddraget i arbejdet undervejs. Dels for at informere dem, så der sker en rimelig forventningsafstemning. Dels for at sikre, at alle parternes interesser er kendte og kan blive indarbejdet i projekterne. Det har været en del af projekternes vision at skabe udvikling i fællesskab – fordi det er afgørende for, at store og komplekse projekter kan lykkes.

Faglige rådgivere

Byudvikling er en kompleks proces, der kræver mange forskellige kompetencer. Arkitekter, landskabsarkitekter, ingeniører, økonomer, jurister, revisorer med flere spiller alle en vigtig rolle. I arbejdet er disse derfor blevet inddraget så tidligt og så parallelt som muligt.

Tidligt, for at få de nødvendige fagligheder ind og præge arbejdet, så løsningerne får høj kvalitet – og for at forebygge fejl og uhensigtsmæssigheder. Parallelt, fordi de forskellige fagligheder skal supplere og udfordre hinanden. Det er afgørende for 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. Fordi det er dem, der er de primære brugere fremover. Og fordi det er deres livskvalitet, der skal forbedres med projektet.

Det Kongelige Teater har afholdt sommeraktiviteter i det midlertidige byrum Ofelia Beach på Kvæsthusmolen i både 2011, 2012 og 2013. Her blev områdets potentialer testet. Både i form af flere arrangerede events og forestillinger. Og i form af det uformelle, spontane byliv der

opstår, når rammerne er gode. Sankt Annæ Projektet blev født med en bylivsundersøgelse og en række workshops mellem borgere, interessenter, faglige rådgivere og bygherre.

Hele formålet har været at sikre, at områderne bliver tilpasset det byliv, brugerne ønsker sig. Ikke omvendt. Dialogen har været med til at sikre en større, gensidig anerkendelse af de forskellige behov, muligheder og forventninger, der har været til udviklingen af området. Og det har bidraget til de færdige projekter indholdsmæssigt.

Det helt store udbytte er måske, at der er blevet indgået forpligtende partnerskaber omkring udviklingen af de fremtidige aktiviteter i området. I erkendelse af, at de fysiske rammer kun er halvdelen af gode byrum. Brugernes lyst til at tage området – og bylivet – i besiddelse er den andel halvdelen.





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



Ofelia Beach havde i tre år aktiviteter på Kvæsthøsthusmolen, før den blev renoveret. Strandbar, loungemøbler, café og plads til Sandskulpturfestival, EM-fodbold og andre events. Et midlertidigt eksperiment, der har vist, at pladsen kan fungere som trækplaster og som fleksibel ramme om både store og små aktiviteter.



Interview

Konsekvent dialog og bruger-involvering

Ole Bach

Direktør for Kvæsthusselskabet og Sankt Annæ Selskabet

“Byer er for mennesker. Ikke omvendt. Derfor skal fremtidens byrum udvikles og drives i samarbejde med brugerne. Det er forudsætningen for, at livskvaliteten kan blomstre.”

Hvad er sammenhængen mellem byliv og brugerinvolvering?

Byernes sammenhængskraft skabes af brugere og beboere. I projektudviklingen er der lagt stor vægt på at inddrage både fagfolk, bygherre, borgere og andre interessenter i den fælles dialog om projekterne.

Det har vi gjort meget systematisk omkring især Sankt Annæ Projektet. Selve projekt-konkurrencen afholdt vi som et såkaldt parallelopdrag, hvor tre hold konkurrerede sideløbende. Vi sprang rammerne ved at bede holdene om at fremlægge deres foreløbige tanker om det fremtidige byliv for os fagfolk. Men også for hinanden og endda diskutere dem med de naboer og andre interesserede, der var mødt frem til en række åbne workshops. Det var utrolig interessant. Ikke alene tvang vi arkitekter, ingeniører, landskabsarkitekter og trafikplanlæggere til at være ekstremt brugerorienterede – og ikke med det samme begynde at designe. Vi fik også inviteret de fremtidige brugere ind i en kontekst, hvor de forstår, at det er komplekst og svært at bygge byer. Og at alle ikke kan få ret hele tiden.

Har det skabt konflikt at bringe så forskellige interessenter sammen?

Forskellige interesser, fagligheder og holdninger er godt brændstof for dialog. Til gengæld vil man også opleve større eller mindre konflikter undervejs. Enten fordi nogle præmisser ligger fast på forhånd, for eksempel at det er nødvendigt at klimasikre i området, selvom mange ønskede at bevare alt, som det var. Eller simpelthen fordi vi kan have forskellige ønsker, som ikke kan forenes.

At parkeringspladserne skulle nedlægges på Sankt Annæ Plads var for eksempel en præmis forud for både dette projekt og Kvæsthusprojektet. Det gav frustration, som vi valgte at håndtere helt åbent. Så kan vi bedre tale konstruktivt sammen om projektet bagefter. Undervejs fik fagfolkene også mere fokus på beboernes hverdag med indkøb, gæster, børn osv. Det er ikke altid, at arkitekter og trafikplanlæggere forstår den, før de møder den helt fysisk.

Processen har helt sikkert været med til at øge kendskabet og skabe mange positive forventninger til projekterne. Når alt kommer til alt lever naboerne jo med besværet fra byggepladsen i årevis. Det gør jo heller ikke noget, at de får et godt indtryk af Realдания. Det er faktisk en vigtig del af vores mission at udvikle byer for mennesker. Sammen med mennesker.

Er der kommet bedre projekter ud af dialogen?

Det korte svar er: JA!

Allerede i parallelopdraget var det meget tydeligt, at Sankt Annæ Plads er elsket for sine symmetriske haveanlæg og det rolige hverdagsbyliv. Mens Kvæsthusmolen skulle være stedet, hvor der er plads til larm og store events. Det fik afgørende betydning for valget af vinderprojektet på Sankt Annæ Plads. Dialogen førte også til flere aflæsningspladser og pladser til korttidsparkering. Det er en klar funktionel forbedring. Indholds-mæssigt forstod vi også, at legepladsen har stor værdi i området – selvom den bestemt ikke stod højt på ønskelisten hos alle.

I Kvæsthusprojektet har dialogen med de mange interessenter være medvirkende til, at for eksempel Havnerundfarten har fået fast anløbsplads ved molen, samt at molen falder jævnt mod spidsen og ikke i for eksempel trappetrin, som bremser kørestolsbrugere. Ofelia Beach har fungeret som et aktivt bylivslaboratorium i flere år, før vi gik i gang med Kvæsthusprojektet. Det har sat afgørende aftryk. For det første vidste vi, at den store plads skulle indrettes så fleksibelt som muligt. For det andet har det ført til, at vi har etableret Foreningen Ofelia Plads, som samler flere partnere om at tage ansvar for at nære bylivet fremover. Det er jo i virkeligheden den vigtigste pointe: Dialogen skal fortsætte i lang tid efter, at den røde snor er klippet.

Offentlig, privat og filantropisk finansiering

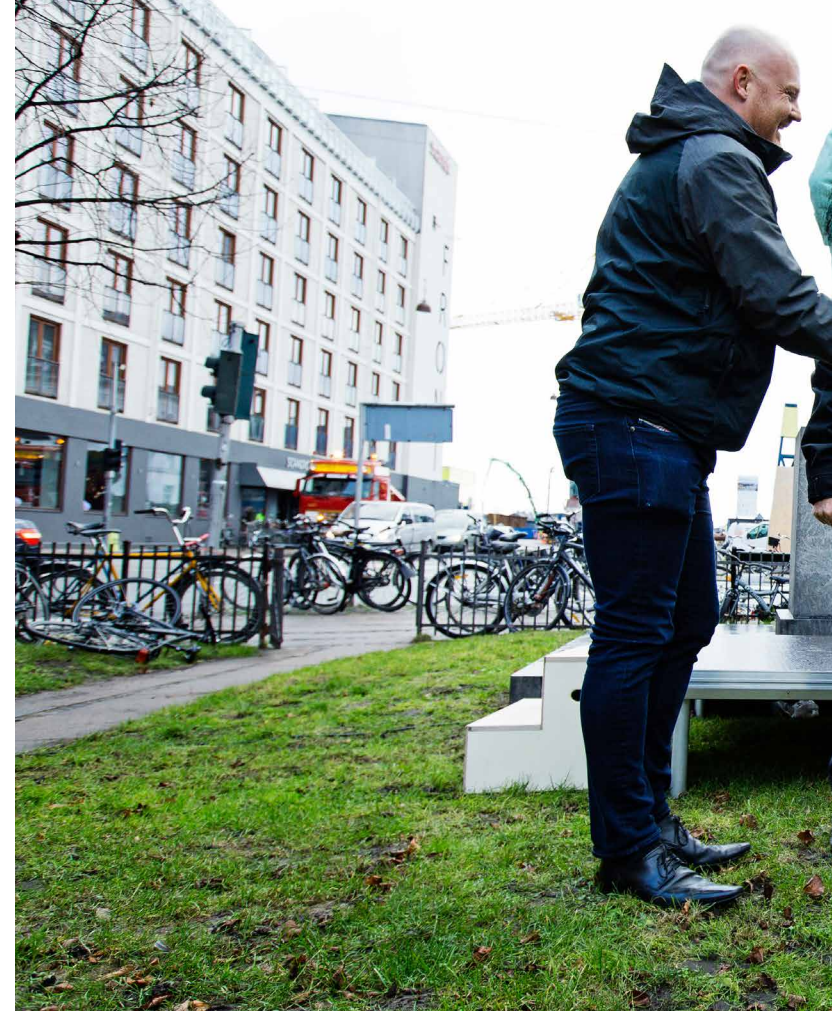
I alt er der blevet investeret mere end 700 millioner kroner i at forbedre borgernes og brugernes livskvalitet i området. Projekterne tilgodeser en række mere specifikke interesser. Det afspejler sig også i finansieringen af projekterne, hvor der er gjort et stort arbejde ud af at få mange forskellige interessenter til at gå sammen for at sikre en sammenhængende udvikling.

Klimasikring. Flytte parkerede biler fra overfladen og ned under jorden. Trafiksanering med bedre forhold for fodgængere og cyklister. Bedre rammer om bylivet. Høj kvalitet i drift og vedligehold. Sikre at området er attraktivt. Nye faciliteter til events og kulturelle aktiviteter. Adgang til havnen. Skabelse af turistattraktioner. Der er mange specifikke interesser knyttet til udviklingen af området. Det har gjort det lettere at få samlet mange partnere om finansieringen af projektet. Det sikrer økonomien. Men det forpligter også partnerne til hinanden, hvilket styrker sammenhængen i det samlede projekt. På denne måde er helheden blevet bedre og mere langsigtet end summen af enkeltelementerne.

Værdifuldt samarbejde

Realdania har finansieret hele ombygningen over og under Kvæsthusmolen som en gave til byen. Parkeringsanlægget er herefter blevet solgt på normale markedsvilkår til Jeudan. Derimod er den fremtidige drift og udvikling af aktiviteter på molen lagt over i et partnerskab mellem Skuespilhuset, Jeudan og Realdania. Med en fælles finansieringsmodel.

Ombygningen i Sankt Annæområdet, Nyhavn Øst og Kvæsthusgade er finansieret i et samarbejde mellem Realdania, Københavns Kommune, HOFOR og Jeudan og fire private fonde. Realdania har finansieret projektudvikling og projektering – blandt andet for at sikre sammenhængen i området. Københavns Kommune finansierer en stor del af trafiksaneringen og renoveringen på overfladen.



HOFOR er, som ansvarlig for forsyning og kloak, gået aktivt ind i arbejdet med området. Det blev for alvor aktualiseret af skybruddet i 2011, der viste, hvor sårbart området er overfor skybrudsregn. Jeudan har fra starten markeret sin vilje til at være med til at løfte kvaliteten i området. Både økonomisk og praktisk ved at stå i spidsen for at samle de private donorer Lauritzen Fonden, Oticonfonden, 15. Juni Fonden og Augustinus Fonden.

Samarbejdet på finansieringssiden er værdiskabende. Samarbejdet mellem de offentlige, private og filantropiske partnere peger også fremad – og modellen kan bruges til inspiration for nye samarbejder om fremtidige projekter.



^

Både offentlige, private og filantropiske midler er gået sammen om at finansiere projekterne. Det forpligter, det sikrer sammenhæng og det sikrer, at projekterne bliver tænkt langsigtet. Det vil bylivet forhåbentlig få glæde af i mange år efter første spadestik.



V

Sankt Annæ Projektet er inspireret af de såkaldte Business Improvement Districts (BIDs) som blandt andet kendes fra Manhattan i New York. Her er det blevet 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.



Interview

Byen er et fælles ansvar

Per W. Hallgren
Adm. direktør for Jeudan

“Vi vil være en aktiv del af bylivet i området. Og vi sender også vores egne folk på gaden, for at holde kvaliteten.”

Hvordan blev I involveret i projekterne?

Faktisk helt tilbage i 2009, hvor vi i fællesskab med blandt andet Skuespilhuset og Realdania mødtes for at tale om det midlertidige byrum Ofelia Beach på Kvæsthusmolen. Her var der en mulighed for at teste pladsen og dens potentialer. Det var vi helt sikre på, at vi gerne ville bidrage til. Tænk hvis noget, der igennem hundrede år har været anløbsplads, hvor man samlede fødevarer, andre produkter og passagerer kunne få nyt liv – i en ny tid? Og endda med muligheden for at koble to ting: at stedet kan bruges til fantastiske oplevelser samtidig med, at vi får bilerne ned under jorden. Vi var med i de tre sæsoner af Ofelia Beach, hvor vi stod for renhold og pasning.

I mellemtiden bliver projekterne en realitet og Sankt Annæprojektet kobles på. Jeudan har jo været her i området i 25 år. Og vi har egentlig altid ønsket, at vi kunne være med til at udvikle områdets potentiale. Vi påtog os at gå i dialog med en række fonde, for at rejse den private del af midlerne til renoveringen af Sankt Annæ Plads. I dialogen var det nok afgørende, at vi selv gik med. Det er naturligt, fordi vi også stod inde for, at både indretningen og driften var tænkt langsigtet.

Er det en ny måde at involvere sig på som ejendoms- og servicevirksomhed?

Jeudan er en større virksomhed i København. Det er en del af vores strategi at deltage i udviklingen af København, få byen til at vokse og blive et bedre sted at opholde sig. Med den vision er det oplagt at være en del af projektet og dermed udvikle miljøet og hele kvarteret. Vi oplever os ikke som ejendomsudviklere. Vores forretning er baseret på kundernes, borgernes og myndighedernes tillid. Vi oplever os snarere som en langsigtet samarbejdspartner og vil faktisk gerne blive og fuldføre det arbejde, vi går ind i.

Fra udviklingen af Torvehallerne har vi også høstet gode erfaringer med at skabe et velfungerende byliv. Dem vil vi gøre brug af i forhold til de fremtidige arrangementer på Kvæsthusmolen. Især har vi lært to ting: Vi skal bygge de gode oplevelser op over en årrække og lære undervejs, hvad der fungerer bedst for brugerne på stedet. Og arrangementerne skal passe til bydelen. Derfor vil vi også satse på høj kvalitet og kulturelle arrangementer, hvilket matcher både området og naboskabet med kulturinstitutionerne.

Er offentlige/private partnerskaber vejen frem for bylivet?

Bestemt ja. Projektet her viser, hvad man kan opnå, hvis man har fælles målsætninger. Det glæder mig meget, at det, der i starten virkede som et vanskeligt projekt, er lykkedes i et frugtbart samarbejde mellem både stat, kommune og private. I hele processen har alle parter ønsket, at det skulle lykkes. Ideen var selvfølgelig helt rigtig fra starten. Men alle parter havde også investeret deres prestige i, at det skulle blive en succes. Jeg tror, at både idéen, processen og resultatet vil blive til inspiration for eftertiden.

Jeg håber, vi lykkes med at lave flere aftaler, hvor både de private lodsejere og de offentlige myndigheder indgår forpligtende aftaler omkring både drift og udvikling af byliv. Det skaber medejerskab. I virkeligheden har de nærmeste naboer jo den største interesse i, at området bliver ved med at fremtræde smukt. Tro mig, det vil vi holde øje med.



3

Fremtidssikring af drift og oplevelser



Byer bliver aldrig helt færdige. Tværtimod er attraktive byområder kendetegnet ved at være i en evig og levende udvikling. For ligesom byen selv, er livskvalitet heller ikke statisk. Parterne bag Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet har ønsket at organisere sig robust og langsigtet. Drift, udvikling af kulturelle aktiviteter, brugerinddragelse og sammenhængen til det, der i øvrigt sker langs havnen, skal forankres godt. Foreningen Ofelia Plads får ansvaret for både at udvikle de kulturelle aktiviteter og events omkring Kvæsthusmolen – og for at sikre en sund drift.

Udviklingen stopper aldrig

Kvæsthus- og Sankt Annæområdet blev officielt indviet den 29. juni 2016. Arealerne er blevet overdraget til henholdsvis Kulturministeriet og Københavns Kommune. Realdania har solgt p-anlægget til Jeudan. Nu er det vigtigt, at brugen af området bliver hjulpet i gang. At de værdiskabende processer fortsætter. At livskvaliteten fremtidssikres. Det skal Foreningen Ofelia Plads hjælpe på vej.

20. april 2015 stiftede Realdania, Kulturministeriet/Det Kongelige Teater og Jeudan Foreningen Ofelia Plads. Foreningens formål er at fremme og understøtte bylivet på Kvæsthusmolen. De primære opgaver består i selv, og i samarbejde med andre, at udvikle, planlægge, afholde og finansiere arrangementer og andre aktiviteter.

Foreningen Ofelia Plads vil fastlægge årsprogrammer for aktiviteterne på Kvæsthusmolen, så stedet året rundt udgør et rum for offentligt samvær og fællesskab med kultur. Molen skal blive et sted, som brugerne søger hen til. Både for at opleve det bedste af Københavns kulturliv, men også for at finde fred og ro til at slentre en tur med familien, kæresten eller venner.

Idéen er at fortsætte det gode partnerskab og formalisere det i en form, der peger fremad. Selvom foreningen bliver drevet af partnerne, skal bylivet udformes i dialog med brugerne og institutionerne i området. Aktiviteterne bliver blandt andet finansieret af Jeudan og af Realdania,

der de første tre år giver et økonomisk tilskud. Det Kongelige Teater forpligter sig ved at arrangere mindst 10 forestillinger/aktiviteter om året på molen. Foreningen vil også tage imod eksterne ansøgninger og kunne opkræve leje til kommercielle aktiviteter.

For Kvæsthusmolen er der blevet udarbejdet analyser af arrangement-sniveauer i fremtiden og også beskrevet forskellige koncepter for typer af arrangementer. De tre år med det midlertidige bylivsperiment Ofelia Beach – fra 2010 til 2012 – gav en idé om molens potentialer. Der er lavet overslag for driftsudgifterne, og i det hele taget er vedligeholdelsen fremskrevet over en årrække. Alligevel er det vanskeligt at vurdere på forhånd, hvor attraktiv Kvæsthusmolen vil være for arrangører og borgere. Det kræver praktisk erfaring med driften.

Udenlandske erfaringer

De offentlige og private partnerskaber omkring selve udviklingen og ombygningen i området har vist sig at berige projekterne. Fra udlandet



findes der flere eksempler på, at offentlige og private samarbejder om drift, vedligehold og udvikling af offentlige byrum fungerer rigtig godt. Derfor blev der tidligt igangsat en dialog for at finde ud af, hvordan de værdiskabende processer kunne blive forlænget ud i fremtiden – også efter den formelle indvielse.

Erfaringerne fra udlandet viser, at selvom afsættet for partnerskabet for det meste er renhold og vedligehold, udvikler samarbejdet sig hurtigt til mere. Lokalområdet træder i karakter, giver kvalificerede bidrag, involverer sig selv aktivt og indgår gradvist i det, der kan karakteriseres som et aktivt medejerskab i bylivet.

Det uformelle byliv er vigtigt

En vigtig del af foreningens arbejde består også i at evaluere og nære det uformelle byliv, som finder sted i området. Tankegangen er, at både de formelle, kulturelle arrangementer og de uformelle er lige vigtige for, at bylivet blomstrer, så området bidrager til at styrke livskvaliteten i byen.

Foreningen tager sig primært af bylivet på Kvæsthusmolen, der er indrettet, så den kan fungere som scene og til større events. Sankt Annæ Plads er derimod i langt højere grad indrettet til det rolige hverdagsbyliv, der foregår spontant. Foreningen Ofelia Plads vil dog også have øje for, hvordan brugernes ønsker kan blive omsat i fælles aktiviteter og lignende i hele området.

<
Sommerhygge på Sankt Annæ Plads.



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

OFELIA PLADS

Læs mere om foreningen

Foreningen Ofelia Plads er på Facebook og har sin egen hjemmeside. Her bliver årsprogrammer, aktiviteter og øvrige initiativer løbende offentliggjort.

Læs mere på www.ofeliaplads.dk

#ofeliaplads
www.facebook.com/ofeliaplads



Interview

En kulturforening der stimulerer bylivet

Morten Hesseldahl
Teaterchef på Det Kgl. Teater

“Byrummene skal være for alle – det tager vi meget alvorligt.”

Fortæl om Foreningen Ofelia Plads, og hvorfor Det Kgl. Teater går så aktivt ind?

Vi er afsindig optaget af scenekunst og af at møde publikum live. Her kan vi udfordre os selv og involvere alle kunstarterne i det. Vi håber også at få aktiveret naboskabet med Skuespilhuset, så brugerne flyder naturligt ind og ud mellem molen, vores foyer, træpromenaden, Nyhavn osv. Men først og fremmest skal vi være med til at fortælle en ny slags historie og få fat på en ny slags publikum. Selvom vi er med til at kuratere aktiviteterne, vil vi gerne have det så mangfoldigt som muligt. Alle, der har ideer, skal tage fat i os. Det gælder borgerforeninger, private arrangører, virksomheder, Københavns Kommune og egentlig alle i hele Danmark, som har noget på hjerte.

Og så er der det uformelle byliv. Det, der ikke er arrangeret. Det spontane liv er jo i virkeligheden det egentlige liv i byen. Her skal være plads til alle, der bare vil ned og have en is, få lidt luft, kysse kæresten eller lege med børnene. Kyssetrappen er utrolig vigtig. At vi er blevet landingsplads for en del af vandtrafikken. At Sankt Annæ Plads er indrettet til mødet mellem mennesker. At det, der før var en blindgyde, nu pludselig er blevet en destination og et omdrejningspunkt i byen.

Hvad kan vi forvente os af arrangementerne på Kvæsthusmolen?

Vi starter forholdsvis stilfærdigt, fordi vi gerne vil tage stedet langsomt i brug og lære af det. Vi har 10.000 m² som skal kunne foldes ud. Det vil vi se hvordan fungerer, før vi for alvor skal op. Der er også sikkerheden; det skal være trygt, også når der er mange mennesker dernede. For både børn og voksne. Det er til gengæld vigtigt at fortælle, at en stor del af oplevelserne er gratis. Nogle gange vil det være nødvendigt at indløse billet. Men langt de fleste dage, vil der være gratis adgang til fælles oplevelser.

Lige før vores officielle åbning lagde vi gulv til Red Bull Cliff Diving, som fik lov til at leje området. Dels fordi det var en fantastisk begivenhed. Dels fordi det var interessant for os at åbne op for andre og høre, hvordan de følte sig hjemme som lejere og se, hvordan området fungerede med publikum. Så venter vi lidt med at løfte sløret for vores eget program. Men der kommer både festivaler, koncerter, forestillinger og midlertidige foreningsaktiviteter. Fra små arrangementer op til de helt store events. Vi arbejder også med flere spor omkring udstillinger og byrumskunst.

Fortæl, hvad du oplever som livskvalitet i bylivet?

Det er især det uplanlagte liv. Der hvor vi kan se, at brugeren har følelsen af, at her hører de til. Lysten til at mødes. Når folk trives med sig selv og med dem, de godt kan lide. Den type af liv, hvor der ikke skal indløses billet. Det er den kvalitet en by skal have: at gøre brugerne godt tilpas. Vi bruger byens rum mere og mere. Så det at kunne udvide med to nye, fantastiske pladser er enormt attraktivt.

Til gengæld er det også vigtigt, at vi ikke bare lader mennesker være i fred. Vi skal også hive fat i dem, udfordre dem, stimulere dem og invitere til interaktion. Her tror vi, at det her sted kan noget, for der er noget i rummet og pladsen, der giver lyst til at være der. Her kan Københavnerne – og turisterne spejle sig i havnens vand. Og i hinanden. Det er meget opløftende, at mennesker godt kan lide mennesker. Det glæder vi os til at være en aktiv del af.



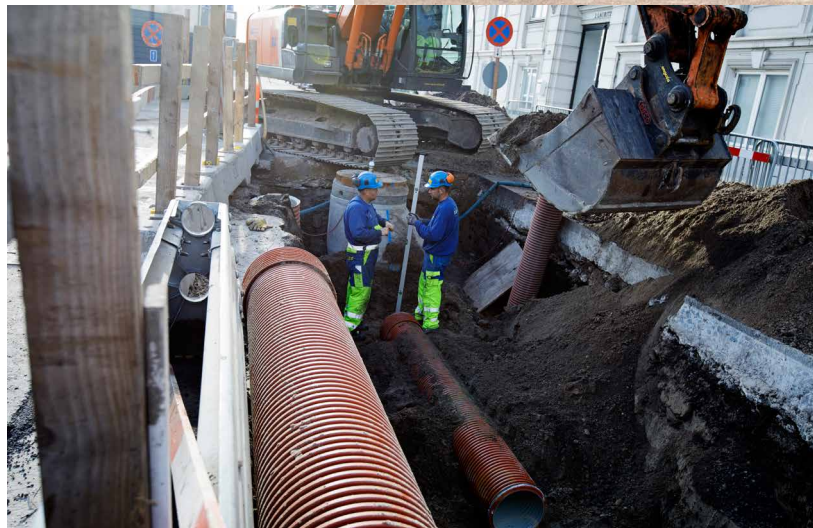
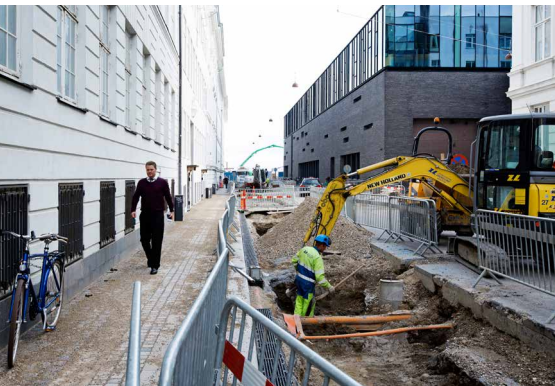
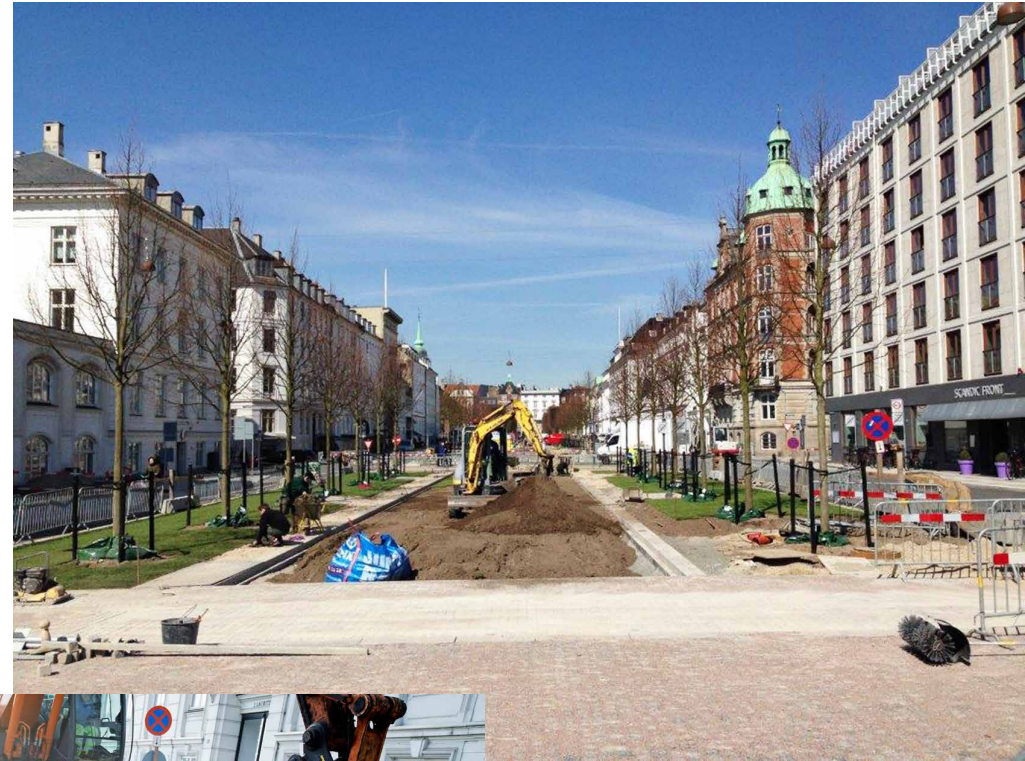
4 Bygge- processen



3 år og 9 måneder. Så lang tid har det taget, fra forundersøgelserne begyndte, til de færdige projekter blev indviet den 29. juni 2016. Et enormt arbejde på en stor byggeplads. En teknisk, krævende byggeproces. Ikke mindst fordi det er mere end almindeligt udfordrende at bygge midt i havnen – og under vand. Men også fordi der har skullet tages hensyn til naboerne, herunder hotellerne og Skuespilhuset, der er særligt følsomme over for støj. En række nedslag i byggeriet giver indblik i, hvor komplekst arbejdet har været.

Arbejder under jorden

Den største del af byggeriet, og de største udfordringer på byggepladsen, ligger under jorden. Eller under vand. 600 meter bolværk blev inspiceret i havnen. 1 km spuns er blevet sat til nyt bolværk og fangedæmning. 153.000 tons jord er gravet væk i 12 meters dybde under Kvæsthusmolen. Rør og underjordiske anlæg til håndtering af millioner af liter regnvand er gravet ned under Sankt Annæ Plads. For slet ikke at tale om, at undergrunden er som et puslespil af gamle installationer, som alt det nye skulle sno sig imellem.



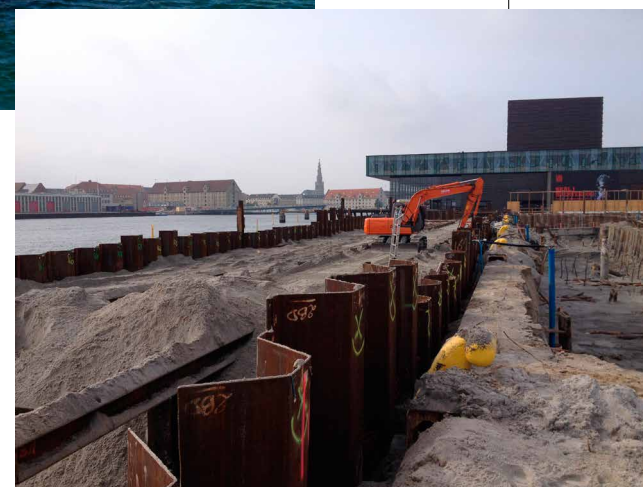
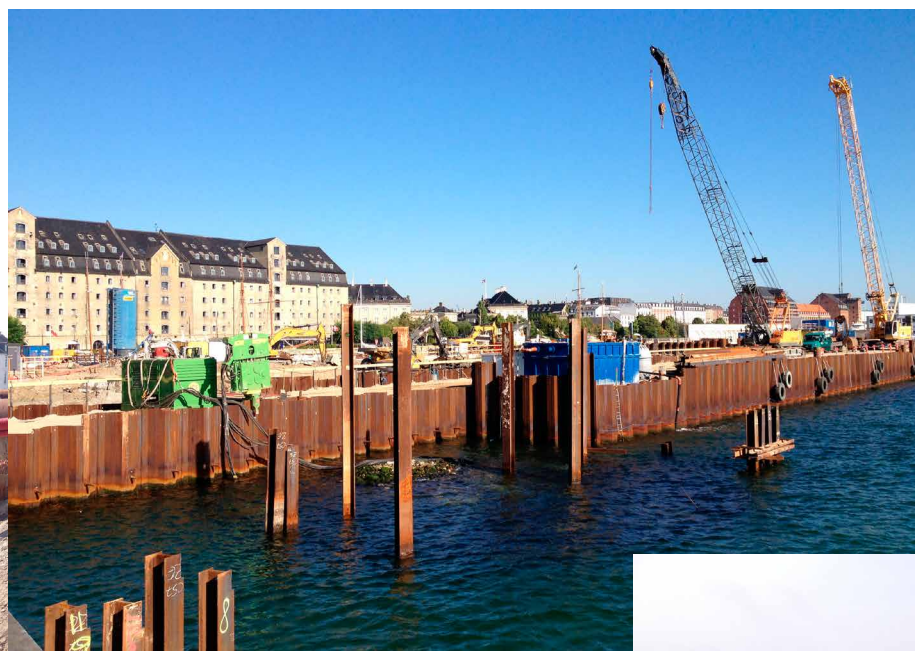
Spuns og fangedæmning på Kvæsthusmolen

September 2012 – september 2013



^

Der bliver sat spunsvægge omkring rampen til parkeringsanlægget. Forundersøgelserne er afsluttet og det egentlige byggeri går hermed i gang i efteråret 2012. Lige her er undergrunden udfordrende. HOFOR har gennemført omfattende ledningsomlægninger: Store fjernvarmerør og kølerør er flyttet, så de ikke går på tværs af neckørselsrampen. Rampen er støbt og varmeslangerne er stadig synlige.



<

Kvæsthusmolen får ny spuns hele vejen rundt. 600 meter i alt. Spunsjernene er op til 12 meter høje og bliver vibreret gennem havbunden og ned i kalken. Her står de solidt og vandtæt. Spunsen udgør molens fremtidige sider, da de gamle kajkanter var nedslidte. Spunsen bliver vibreret ned i stedet for banket ned. Det giver færre gener for især Skuespilhuset og hotellerne, der er særligt følsomme overfor vibrationer og støj.

v

Spuns bliver sat til fangedæmning. Uden på molekanten sættes en ekstra række spuns. Fangedæmningen er i realiteten to midlertidige kørebaner på hver side af molen – på det stykke, hvor parkeringsanlægget skal bygges. Fangedæmningen gør det dels muligt at komme til byggepladsen, når p-anlægget bliver gravet ud. Dels forstærker fangedæmningen ydervæggene, så de kan modstå vandpresset fra havnen, mens der bliver bygget.



Interview

Det er udfordrende at bygge under vand

Søren Schriver

Byggeleder, Børthy & Schriver

“Hele vejen igennem er der blevet insisteret på en ekstraordinær høj kvalitet. Det er en fornøjelse.”

Har Kvæsthusemolen været en udfordrende byggeplads for byggeledelsen?

Ja, det har det været. På flere områder. Vi har nogle atypiske naboer, som er ekstra følsomme over for støj og vibrationer. Skuespilhuset har prøvesale og musikere, som ikke kan tåle de dybe vibrationer. Og hotellernes gæster skal have nattero. Det har gjort, at vi for eksempel har vibreret spunsen ned og afpasset vores arbejdstider nøje. Det tager længere tid, men giver færre gener.

Kvæsthusemolen er også en byggeplads, der er omkranset af vand. Mange byggearbejder har derfor foregået fra flåder og pramme på vandsiden. Det er besværligt at få grejet ned. Og sikkerheden skal være i orden i form af særlige dragter. Jeg har heller aldrig været på en byggeplads, hvor vi har brugt erhvervsdykkere så meget. Både til forundersøgelserne, men også til at tjekke den færdige spuns. Den skal både tåle det enorme vandpres i byggeperioden – og skal være æstetisk i orden, fordi spunsen ender som den færdige kajkant.

Hvad indebærer det at bygge under jorden, omkranset af vand?

Grundvandshåndteringen har været en særlig udfordring. Vi skal altid holde grundvandsstanden høj langs de historiske bygninger, som er funderet på træpæle. Men når havnevandet presser grundvandet op i hele byggegruben, har det krævet mere intensiv og konstant pumpning, for at holde byggepladsen tør. 12 meter ned, hvor der skal være tørt, for at vi kunne støbe bunden i p-anlægget. Uden at tørlægge omkring de gamle huse.

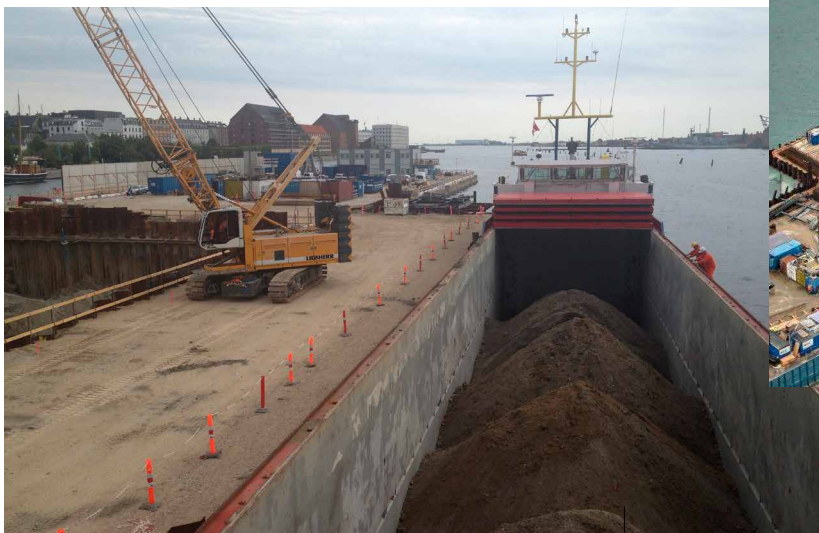
Vi har også haft særlige krav til betonkonstruktionerne. For udover at skulle holde bygningen/p-anlægget tæt, skal den også kunne håndtere for eksempel en påsejling og presset fra vinteris i havnen. Det er store kræfter, som ingeniørerne er blevet udfordret af, når de har lavet deres beregninger. Og os i byggeledelsen, fordi vi har været ekstra opmærksomme undervejs. Det er vigtigt at opdage fejl undervejs og ikke den dag, et af de store skibe brager ind i molen.

Hvad har været specielt ved projekterne her?

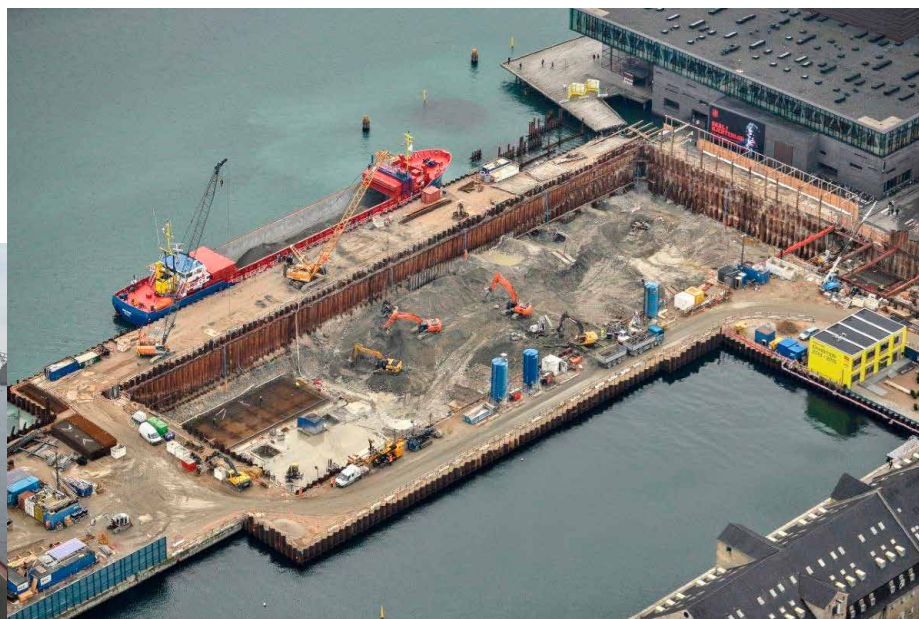
Det er interessant at være med til at bygge noget, som ikke kun bliver opført af økonomiske årsager, men fordi man beslutter at lave noget ekstraordinært på stedet. Alle vidste, at det er et dyrt og besværligt sted at bygge. Det lå til grund for den filantropiske donation, der har gjort projektet muligt.

Fangedæmningen er et godt eksempel på det. I virkeligheden en kæmpe stor midlertidig konstruktion uden på molen, som vi efterfølgende river ned igen. Simpelthen for at kunne komme til byggepladsen. Og for at siderne kunne holde, indtil parkeringsanlægget er færdigt.

Udgravning til parkeringsanlæg September 2013 – januar 2014



Overskydende jord bliver sejlet væk. Det er en stor miljøfordel, at byggegruben på Kvæsthusmolen har egen kajkant. Det gør det muligt at sejle den overskydende jord væk. Det giver langt mindre miljøbelastning i byen, når jorden ikke skal køres på lastbil gennem byen. Langt det meste af jorden er ren nok til at kunne blive genanvendt. Det bliver den i Køge Jorddepot.



Der skal graves 12 meter ned i undergrunden til parkeringsanlægget. En stor del af jorden kan i første omgang graves ud i fangedæmningen, som skal fyldes op for at blive stabil. Det er effektivt genbrug af jorden. Der bliver gravet helt i dybden. Fra nord mod syd. På den måde bevæger gravemaskinerne sig dybere og dybere ned i byggegruben, samtidig med at jorden bliver transporteret op og ud i fangedæmningen. I alt bliver der gravet 90.000 m³ materiale væk. I denne fase er de store maskiner fanget i udgravningen.

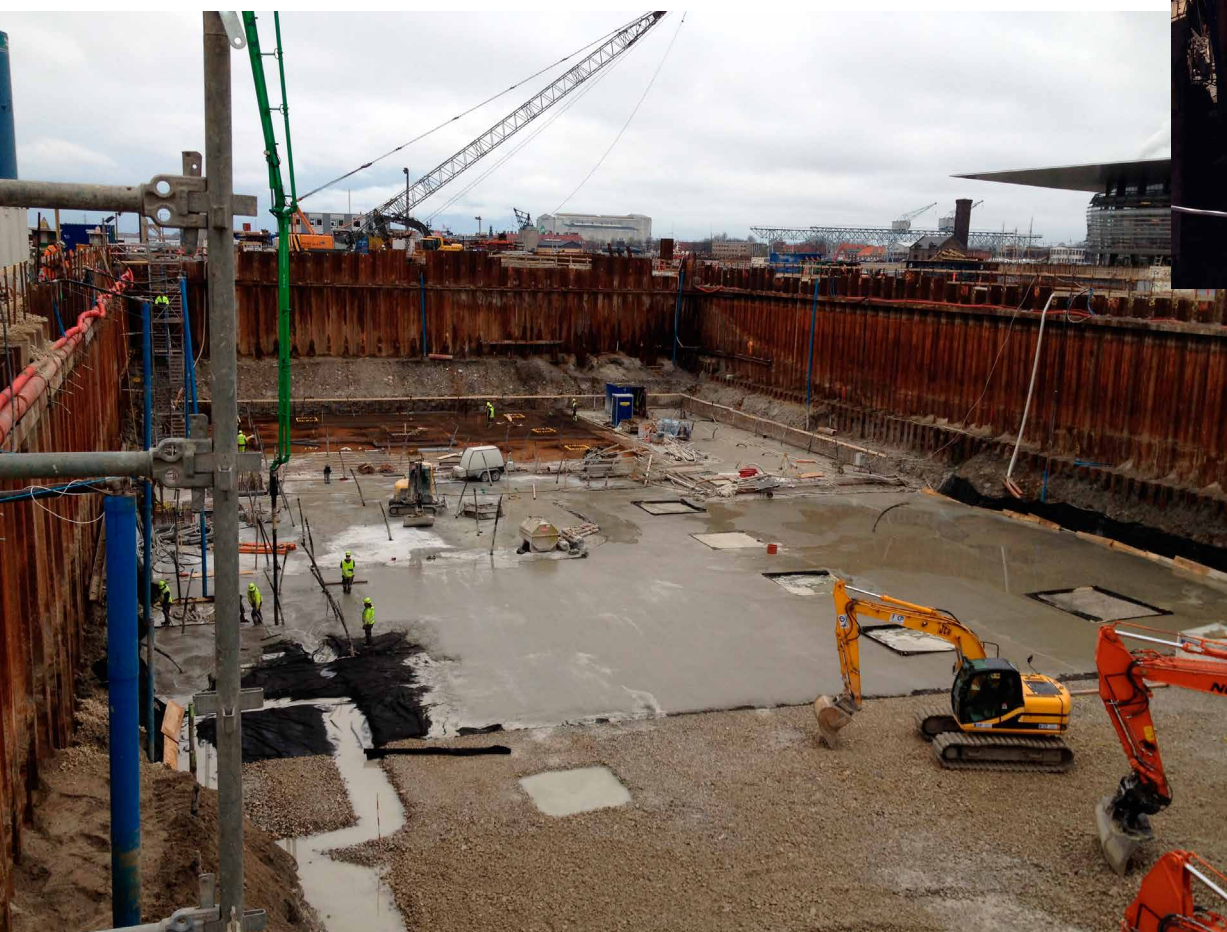


Grundvandssænkning starter op. Parkeringsanlægget er 12 meter dybt; langt under grundvandsspejlet i området. Inden for byggegruben bliver grundvandet derfor pumpet ud for at sikre, at byggepladsen ikke står under vand. En stor del af vandet bliver "reinfileret". Det vil sige, at det bliver pumpet tilbage i undergrunden på ydersiden af spunsen for at sikre, at grundvandsspejlet ikke bliver sænket i omgivelserne. Det er afgørende af hensyn til de historiske bygninger, hvoraf mange står på gamle træpæle. De kan ikke tåle at bliver blotlagt.



Støbning og råhus til parkeringsanlæg

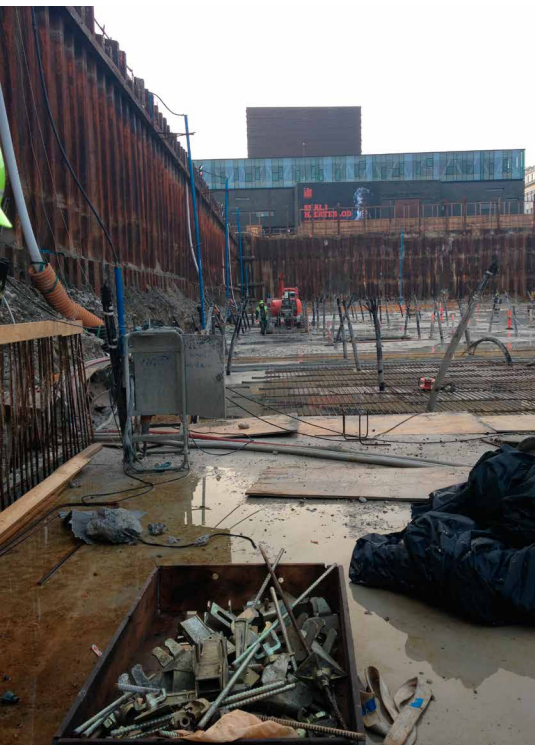
Oktober 2013 – foråret 2015



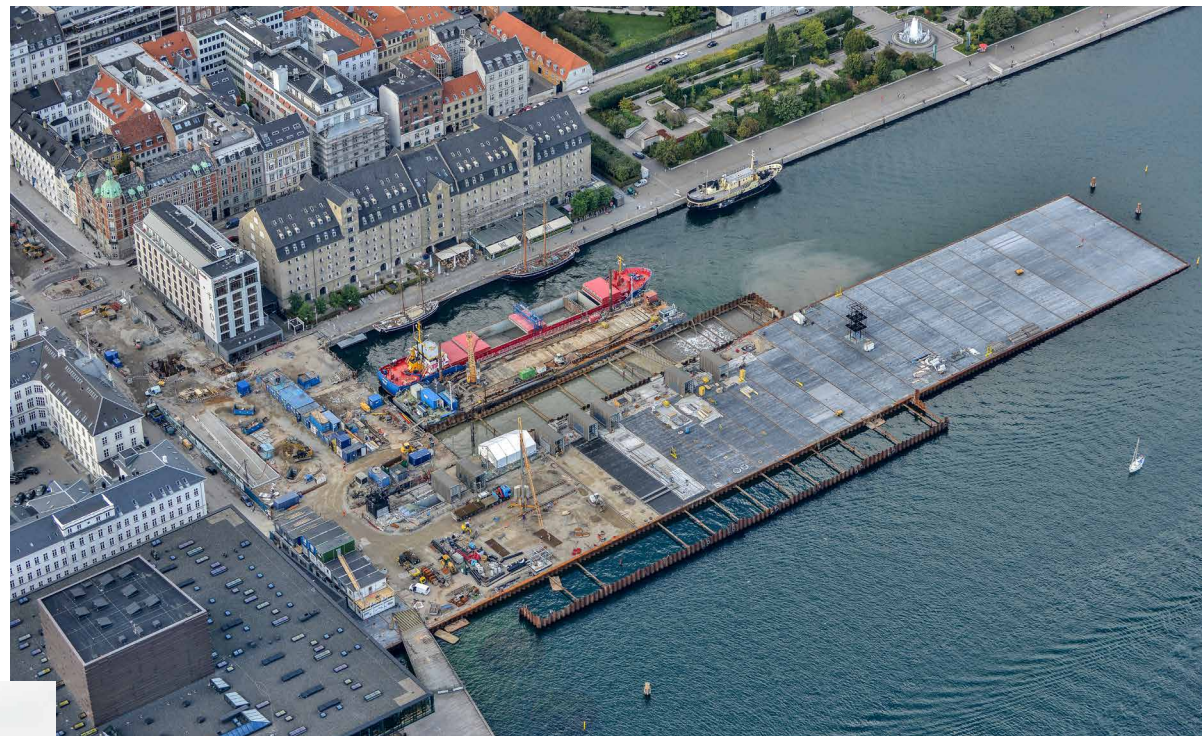
Støbning af bundplade til p-anlæg. I byggegrubens nordøstlige hjørne når gravemaskinerne først ned i 12 meters dybde. Efterhånden som der bliver gravet frit, kan støbning af parkeringsanlæggets bundplade begynde. Det er en meget omhyggelig proces. Ikke alene skal bundpladens 50 cm tykke beton kunne holde vandet ude. Bundpladen skal også kunne bære hele råhuset, som bliver bygget op efterfølgende. Der bliver i virkeligheden gravet og støbt sideløbende. Så efterhånden som hele byggegruben bliver tømt for jord, bevæger støbningen sig samme vej.



Udgravningen er afsluttet og bundpladen støbt færdig. Her kan man se, hvordan støbningen af væggene til p-anlægget sker på stedet ved hjælp af store forme. Ligesom bundpladen startede støbningen i den nordøstlige del af byggegruben. Og har bevæget sig sydover indtil de 12 meter høje sider mødte nedkørselsrampen, der blev støbt som noget af det første. Siderne er ca. 55 cm tykke i massiv beton. På ydersiden ligger en svejset gummimembran, som er med til at sikre vandtætheden af anlægget.



Knap 400 jordankre bliver monteret i bunden af p-anlægget. Der er stor opdrift i parkeringsanlægget, fordi det presser sig ned i den våde undergrund. For at det ikke skal stige op – og sejle væk – bliver de store jordankre monteret. 20 meter nede under bundpladen sidder de fast. Og takket være solid forankring på oversiden af bundpladen holder de p-anlægget på plads. Under byggeriet er grundvandet sænket, så det er sikkert at støbe. Jordankrene opfylder først deres mission, når grundvandssænkningen ophører og vandet udenom igen står højere end bunden af anlægget.



Råhuset bliver monteret. Søjer, ståltragere og dækelementer til etagerne i p-anlægget bliver gradvist monteret. Til at begynde med står de som et kæmpe byggesæt. Efterhånden fylder de hele byggegruben op og viser med al tydelighed, at parkeringsanlæggets tag bliver til den færdige plads på Kvæsthusmolen. Hele den løbende proces med at grave, støbe, forberede til p-anlæggets installationer og montere råhuset tager i alt knap 2 år. I sommeren 2015 bliver råhuset afsluttet med terrændæk og topmembran.

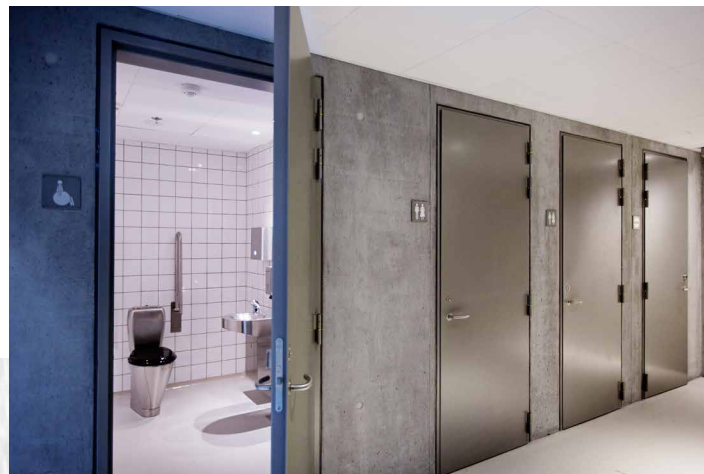
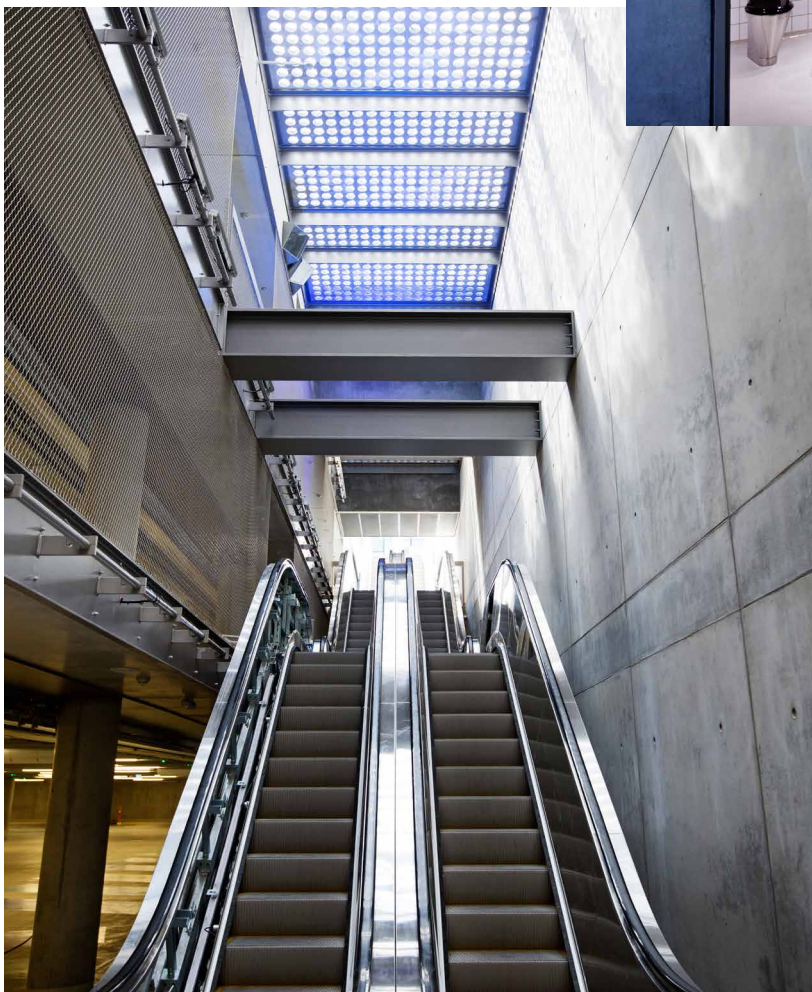


Det rå parkeringsanlæg er færdigt og fangedæmningen skal fjernes. Nu er der lagt låg på parkeringsanlægget og de underjordiske grave- og støbearbejder kan blive afsluttet. Terrændækket er nu tæt og stærkt nok til at kunne fungere som bund for de videre anlægsarbejder på pladsen. Ovenlysvinduerne over parkeringsanlæggets tre etager høje atrium er lagt. Rulletrapperne ned til nederste dæk er også sænket på plads for længst. Til slut bliver fangedæmningen fjernet. Jorden bliver pumpet op og sejlet væk. Grundvandssænkningen bliver slukket og pumperne afmonteret. Til slut bliver spunspladerne trukket op og fjernet. Nu kan man se både den inderste spuns, der kommer til at udgøre den fremtidige kajkant samt konturerne af fremtidens plads på Kvæsthusmolen. Parkeringsanlægget – og de op til 500 parkerede personbiler kan ikke ses.

Montage af parkeringsanlæg Foråret 2014 – marts 2016

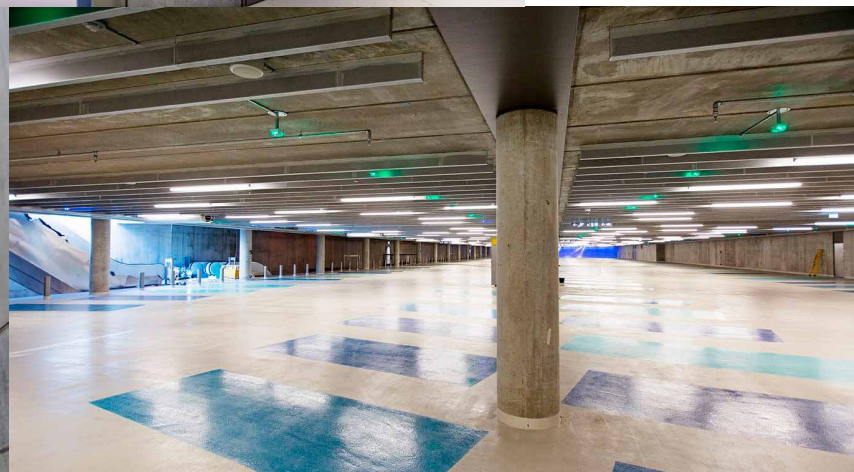
>

Løbende montering af tekniske anlæg. De tekniske anlæg består af kloak, VVS, ventilation, el, alle de brandtekniske anlæg (for eksempel varsling og sprinkler), belysning, p-henvisning og betalingssystemer. Rulletrappen er blevet løftet ind tidligt, før terrændækket/taget er blevet lukket. De to elevatorer er sat ind og trapperne op igennem pavillonerne blevet færdiggjort. Som noget af det sidste er led-lamperne, der kan bruges til at skabe stemningslys i forbindelsesrummet, blevet monteret.



<

Komplettering (færdiggørelse) starter på p-dæk. Så snart et dæk er færdigt, begynder arbejdet med at montere de baffler (metalrammer) i lofterne, der fungerer som føringsveje til el og lydæmpning. Senere bliver der isat døre, monteret trapper, murer- og malerarbejde på toiletter, stålværn på trapper og dæk samt glasarbejde og montage af mandskabsrummene. De sidste dele af kompletteringen fortsætter helt frem til februar 2016.



^

Gulvbelægning og opmaling af p-båse. Færdiggørelsen af gulvene er en stor, selvstændig opgave. Gulvbelægningen er lagt og glattet meget omhyggeligt. For at skabe et endnu mere jævnt og glat gulv, er det herefter belagt med epoxy. Til slut er p-pladserne blevet malet op i felter i forskellige nuancer. Det er helt bevidst, at der er blevet lagt så meget arbejde i overfladerne. Det er med til at understrege kvaliteten i anlægget og forstærke indtrykket af de store åbne rum.

Ledningsarbejder under Sankt Annæ Plads

Januar 2015 – februar 2016



Nedgravning af regnvandsledninger. Arbejdet startede fra Bredgade og er fortsat op igennem pladsen for at blive afsluttet omkring Toldbodgade frem mod nedkørslen til p-anlægget. Alle ledninger til tagvand, kloak og skybrud er blevet omlagt og nyetableret. Det vigtigste består i at separere kloak og overfladevand. Og sørge for, at de nye regnvandsledninger leder vandet ud i havnen. I praksis ligger de tekniske anlæg primært under fortovene og vejbanerne.



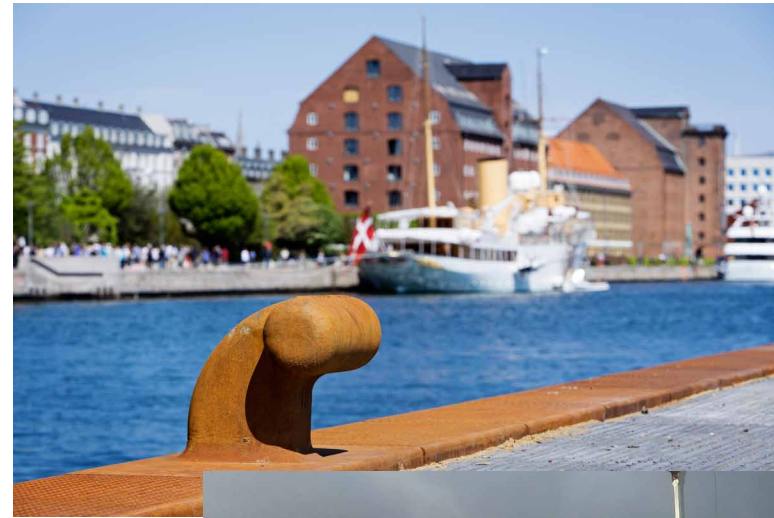
Udløbsbygværk på Larsens Plads. Vandet fra de underjordiske regnvandsrør bliver samlet i et såkaldt udløbsbygværk ud for Hotel Scandic Front. Det sikrer, at alt vand – både almindeligt regnvand og skybrudsvand fra overfladen – bliver ledt under jorden. Via et 90 cm tykt rør bliver det ført ud i Kvæsthusbassinet.



Udgravning i det grønne haveanlæg. Undervejs er der blevet gravet ud mellem trærækkerne. Her er opgaven at sænke haverummene, så de kan fungere som regnvandsforsænkninger. I alt kan de opsamle – og forsinke – op til 500.000 liter vand i tilfælde af skybrud. Til daglig er de grønne haverum plantet til med stauder og løgplanter. Granitkanterne rammer dem ind og tilbyder også gode siddepladser for dem, der vil slå sig ned i det grønne.

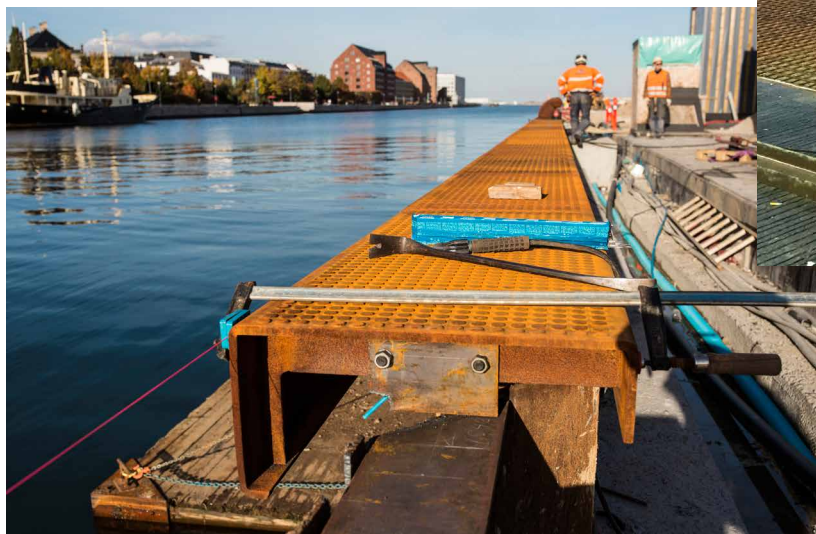
Arbejder over jorden

Byggeriet er særligt på den måde, at det ikke rager højere op over gadeplan end træerne på Sankt Annæ Plads og scenetårnet midt på Kvæsthusemolen. Til gengæld er der arbejdet meget med både arkitektur, materialevalg og design af byens nye pladser. Den 750 meter lange Sankt Annæ Plads fremstår som et moderniseret, klassisk byrum med sine parallelle rækker af lindetræer – og en skybrudssikring på højeste tekniske niveau. Kvæsthusemolen fremstår med et areal svarende til 3 fodboldbaner som en stor, moderne plads. Med støbningen af den specielle, mørke og rillede belægning som den største enkeltopgave.

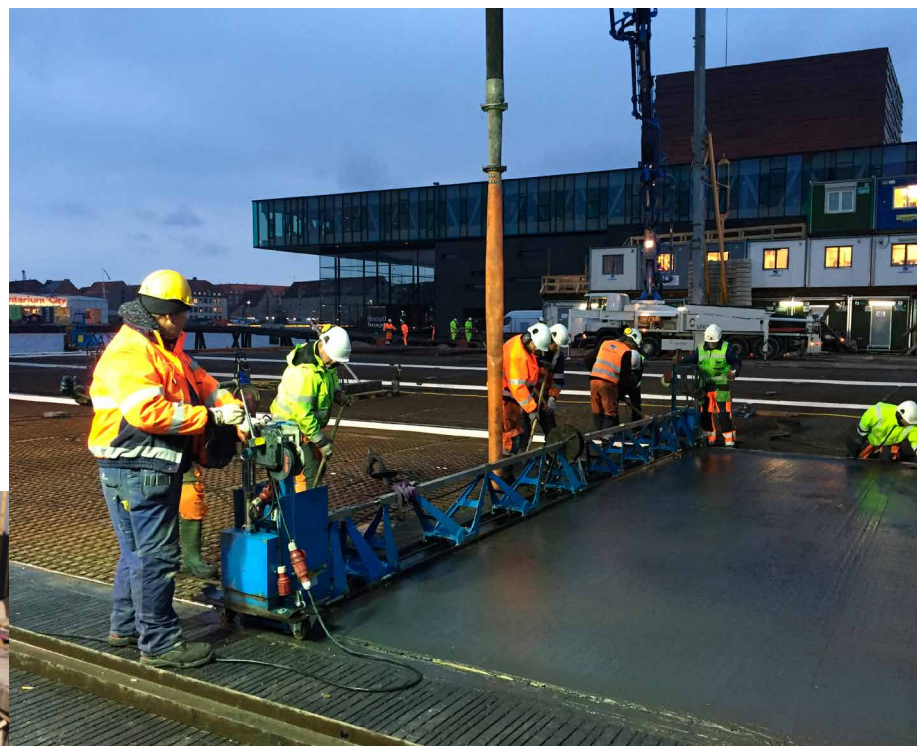


Anlæg af Kvæsthusemolen

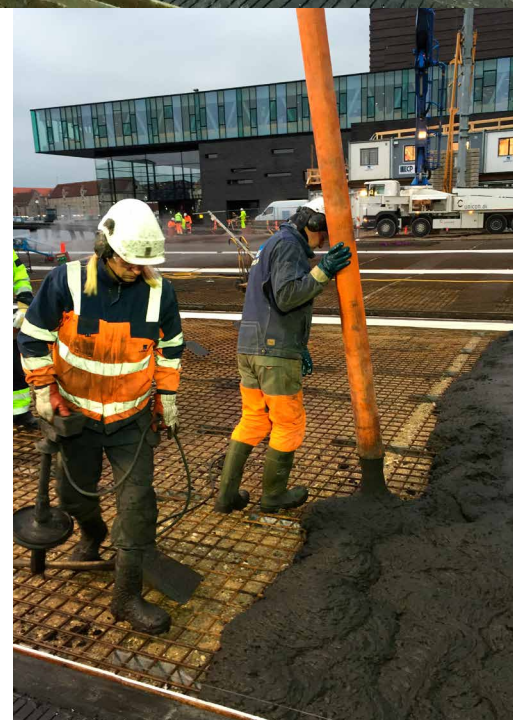
Sommer 2014 – april 2016



Hammeren, som er toppen af kajkanten, bliver monteret før støbning af pladsen går i gang. Den er udført i støbejern, der får lov til at ruste, og er designet specielt til pladsen. Hver enkelt sektion bliver boltet fast direkte til spunsen. Hammeren skal sidde godt for at kunne holde til påsejling. Under pullerterne (til fortøjning) bliver kajkanten forstærket med en stor betonklods. Så kan pullerterne modstå træk fra trosserne, når de helt store skibe lægger til kaj.



Belægningen får sine riller. Når betonen har "sat sig" efter en god time, er den klar til at få sine karakteristiske riller. Det foregår via en bred vogn, der kan køre på toppen af de tværgående aquadræn. Den specielle "rive" bliver trukket igennem overfladen og tænderne laver det stenlignende mønster. Det er en helt afgørende proces, fordi det er denne overflade, der giver pladsen en stor del af sin identitet. Faktisk startede støbningen syd for Skuespilhuset, hvor det mindre areal ned mod Nyhavn blev færdiggjort allerede i sommeren 2014. Det gav vigtige erfaringer forud for støbearbejderne på selve molen.



Støbning af belægning. Først bliver der forberedt, blandt andet med afgravning og nedskæring af molespids. Der bliver lagt nye, tværgående aquadræn fra kajkant til kajkant samt gjort klar til de forankringspunkter, der senere kan bruges til at sikre for eksempel telte på pladsen. Herefter starter støbningen fra nord mod syd. En betonkanon pumper den flydende, mørke beton direkte i støbekasserne mellem de tværgående aquadræn. Betonen bliver vibreret manuelt af støbesjakkets for og undgå lufthuller. Herefter bliver den glattet. Det sidste støbearbejde langs Kvæsthusemolen blev først gjort, efter at pavilloner m.m. var helt færdigmonterede.

Montering på Kvæsthusmolen Juni 2015 – april 2016

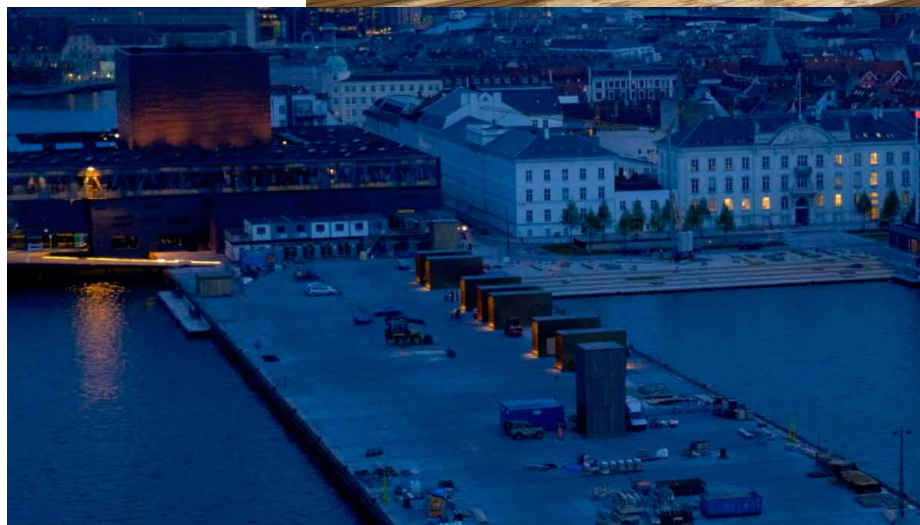
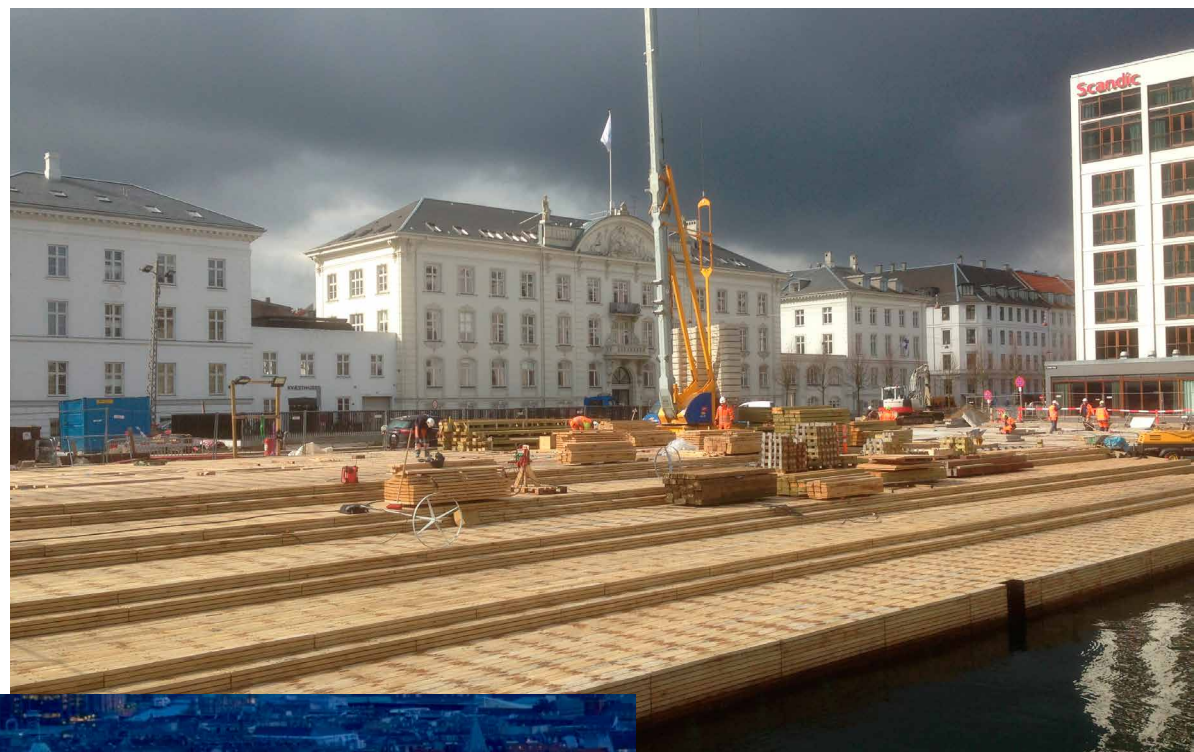


^

De syv pavilloner bliver monteret over ovenlyset til p-anlægget. Og scenetårnet midt på molens yderste halvdel. Det foregår i to etaper: Først stilles stålskelettet op til hver af pavillonerne, som herefter bliver bygget. Der bliver isoleret og trukket til installationer. Anden halvdel består i at sætte døre og vinduer i for til slut at skrue den karakteristiske tombakbeklædning fast til underbeklædningen. Tombak er en messingbelægning af kobber og zink. Den er næsten guldfarvet, når den bliver sat op. Men i løbet af få måneder patinerer den til sin endelige, brune farve.

>

Kyssetrappen gøres færdig. Den mest markante del af færdiggørelsen ved Kvæsthusmolen bliver det 65 meter brede egetræsdæk i bunden af Kvæsthusbassinet. Det hedder Kyssetrappen, fordi de meterbrede trin ned mod vandoverfladen inviterer til at slå sig ned og nye udsigten. Hvis der er arrangementer på vandet, er Kyssetrappen det perfekte opholdssted for tilskuerne.

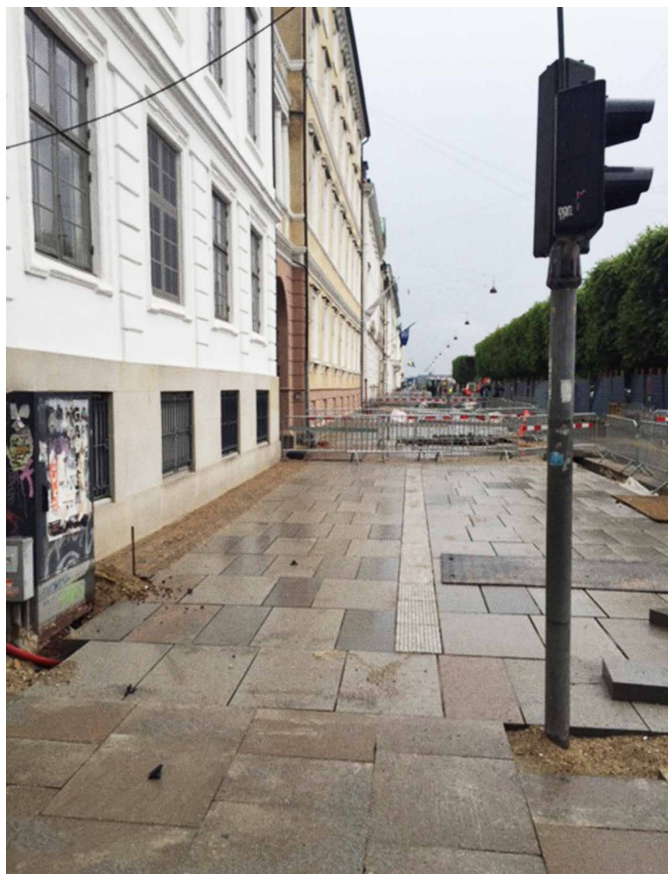


<

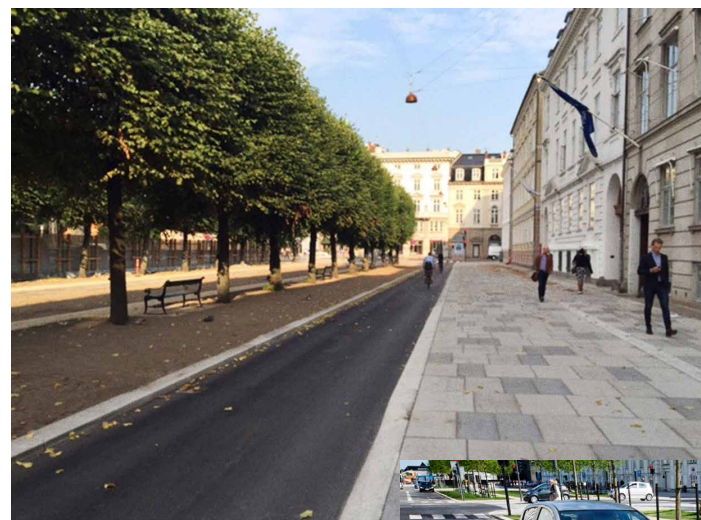
Bænke og belysning bliver sat op. Det er noget af det sidste, der foregår på pladsen. Belysningen er monteret i selve belægningen, langs med kajkanterne. Der er lys fra pavillonerne. Og måske mest karakteristisk, vil der om aftenen strømme lys op gennem ovenlyset fra p-anlægget nedenunder. Mellem pavillonerne og ind mod Kvæsthusbassinet bliver der sat faste træbænke op. Ud mod havnen bliver der bygget en 60 meter lang træbænk langs molens østlige kant.

Granit og vejanlæg på Sankt Annæ Plads

Maj 2015 – maj 2016



Nordisk granit langs facaderne. Når arbejdet under jorden er afsluttet, bliver der lagt den grubeopbygning, som overfladebelægningen kan stå på. Som med gravearbejdet, begyndte det ved Bredgade. Og er gradvist fortsat op ad pladsen. De seks meter brede fortov er belagt med nordisk granit. Kantstenene afgrænser ud mod kørebanen. Tykkelsen på granitfliserne er enten 80 eller 100 mm, afhængig af belastningen.



Vejbanerne asfalteres. De nye vejprofiler er kun ca. tre meter brede. At parkeringen er blevet nedlagt på pladsen, har gjort det muligt at inddrage mange tusinde m² vejareal til promenadefortov og gøre det grønne anlæg bredere. Vejen er skiltet til 30 km/t. Cykler og biler deler vejbanen. Fordi området er indrettet til lav hastighed – og fordi bilerne skal tage hensyn til cyklerne – giver det en sikker og rolig trafikafvikling.



Fartregulering. Den sidste del af arbejdet med trafik anlæggene på Sankt Annæ Plads består i at anlægge de hævede områder, der fungerer fartdæpende. De er placeret mellem krydsene med godt 100 meter imellem. Udover deres trafikikkerhedsmæssige funktion, understreger de med deres placering også de forskellige sektioner på den lange plads.

Træer og bede på Sankt Annæ Plads Januar 2015 – maj 2016



^

En del af de gamle træer bliver fældet. De gamle træer på pladsen er plantet i 1993 og 1910. En række af træernes rødder var svage efter mange år i et hårdt voksemiljø. De ville endda blive presset yderligere af, at store regnvandsrør ville blive gravet ned meget tæt på dem. Derfor blev de fældet i vinteren 2015 forud for gravearbejderne, for senere at blive erstattet af nye træer. De gamle træer, der kunne bevares, står i to rækker fra Bredgade til Amaliegade. Der vil derfor også i fremtiden være symmetri i trærækken.



<

Rullegræs lægges og nye træer sættes. Efterhånden som ledningsarbejderne bliver afsluttet, forberedes de grønne anlæg. Fra Bredgade og ned mod Kvæsthustmolen bliver der gradvist lagt rullegræs og plantet til med nye lindetræer. Alle de nye træer er i fuld højde, hvilket giver et smukt og tilvokset udtryk. I løbet af en årrække vokser trækroneerne sammen, ligesom på de ældste træer ned mod Bredgade. De nye træer kommer fra Tyskland og er kørt herop på lastbiler. De bliver plantet umiddelbart efter ankomsten.

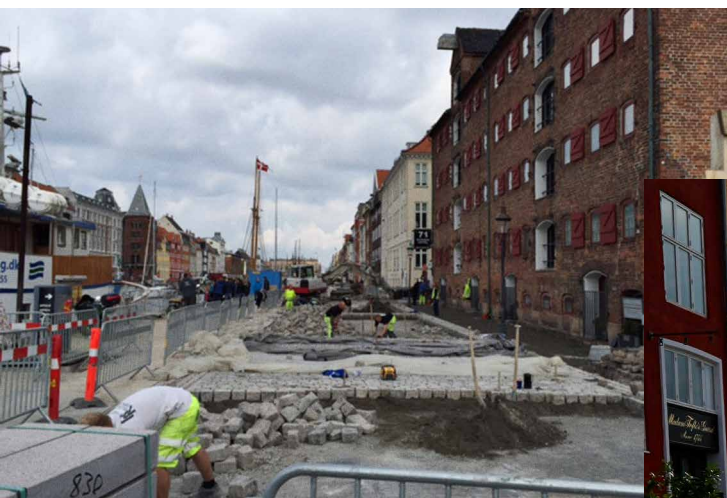


<

Haveanlæg gøres færdige. Efterhånden som maskiner og afspærringer forsvinder, bliver der sat københavnerbænke mellem træerne, og legepladsen ud for Strandstræderne bliver etableret. Som noget af det sidste bliver studebedene anlagt og tusindvis af skillaløg sat i plænerne. Om foråret vil de udgøre et blåt blomstertæppe som opstår på den varme sæson i byrummene.

Nyhavn Øst og Kvæsthusgade

Januar 2015 – maj 2016



Klimasikring i Nyhavn Øst og Kvæsthusgade. De to strækninger er blevet renoveret og klimasikret som en del af projektet. Ny kloak og afvandringsrør til overfladevandet er det første, der er blevet gravet ned begge steder. Først i Nyhavn Øst, som skulle være færdig til sommeren 2015. Sidst i Kvæsthusgade. Som i resten af projektet er kloakvandet og tag-/overfladevandet blevet adskilt. Overfladevandet bliver nu ledt fra de to gader og direkte ud i Nyhavn under vandoverfladen.



Træer i Kvæsthusgade. Gaden har fået en række træer af sorten tretorn. Det er nyt, og det vigtigste bidrag til at gøre gaden smukkere og mere attraktiv at bruge som smutvej for fodgængere og cyklister. Mellem træerne fungerer arealet som "regnvandskasse" med cykelparke-ring ovenpå. Her kan skybrudsvandet blive opsamlet og ført ned mod Nyhavn. Det er endnu et eksempel på rekreativ skybrudssikring.



Nyhavn Øst har fået den samme, karakteristiske belægning i nordisk granit, som vi kender så godt fra resten af Nyhavns solside. Fordi overfladeparkeringen er blevet sløjfet, er der nu plads til udeservering og ophold. De tre rækker bordursten (lange granitsten) giver bedre adgangsforhold for eksempel for kørestole og gangbesværede. Forsænkningen i belægningen opsamler effektivt hverdagsregnen og leder den til brøndene og ud i Nyhavn.



5 Bag om projekterne



Forbedring af livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø. Det er den vision, der driver Realdanias arbejde. Og det har været omdrejningspunktet for måden, både Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet har været organiseret på.

Målet er livskvalitet

Byer er for mennesker. Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet forsøger at møde behov og forventninger til bylivets kvaliteter bedst muligt – for alle de mennesker, der nu og fremover anvender det fornyede område. I udviklings- og byggeperioden er behov og forventninger blevet afdækket gennem en vedvarende og åben dialog. 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.

Realdania har bidraget med filantropiske midler og Realdania By & Byg har stået for opførelsen og byggeledelsen. Det er sket i tæt samarbejde med grundejerne, som er Kulturministeriet/Det Kgl. Teater og Københavns Kommune samt HOFOR, der har ansvaret for forsyningsnettet og kloakkerne.

Ambitionen om forbedret livskvalitet er blevet realiseret ved at fokusere på at skabe rammerne om et mangfoldigt byliv, et enklere og mere trygt trafikalt miljø, parkering i et nyt anlæg under molen samt klimatilpasning i forhold til skybrud. Det er forbedret livskvalitet med mange forskellige indholdselementer. Inklusivt at skabe bedre sammenhæng mellem by og havn i takt med, at industrihavnen bliver til den rekreative havn. Og sørge for, at der er helhed i det arkitektoniske udtryk.

Organiseret til udvikling og forandring

Fra de tidligste udviklingsfaser og hele vejen til det færdige projekt har en række grundlæggende værdier været styrende for arbejdet. De har sikret, at der er blevet skabt udvikling og forandring:

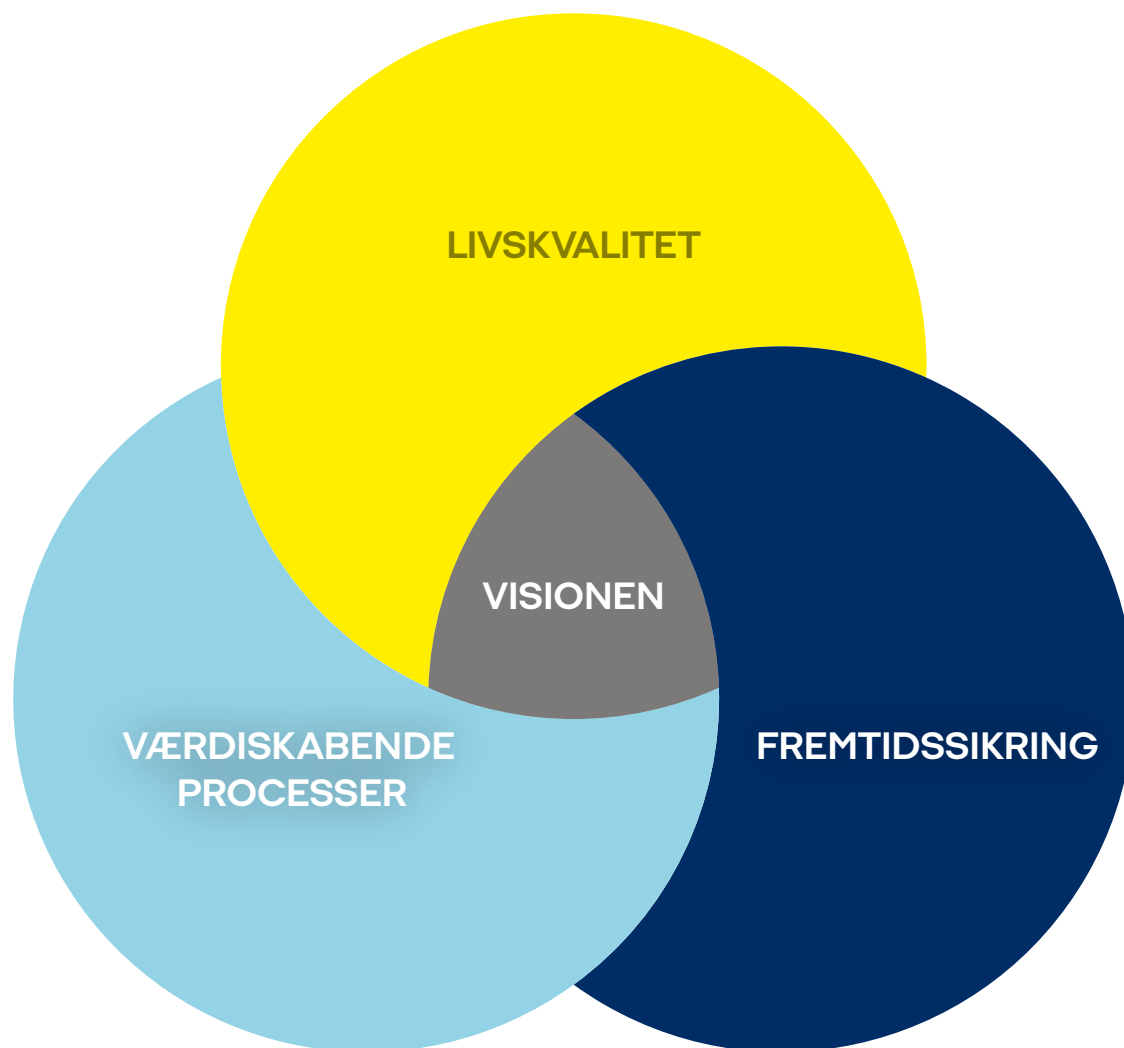
- **Partnerskaber og netværk**, hvor alle samarbejdspartnere er blevet mødt professionelt, respektfuldt og ligeværdigt.
- **Dialog og viden**, for at kvalificere arbejdet på tværs af faglige kompetencer, lokale interessenter, naboerne og de kommende brugere af området.
- **Opsøgende og proaktiv indsats**, 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.

Ikke alene har det været afgørende at få de stærke kompetencer og al nødvendig viden knyttet til projektet, for at kunne realisere visionen. Det har også været afgørende at forankre området hos brugerne. I realiteten er det jo dem, der afgør, om projektet lykkes: at bylivet blomstrer, og at oplevelsen af forbedret livskvalitet er til stede.



Livskvalitet, værdiskabende processer og fremtidssikring

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

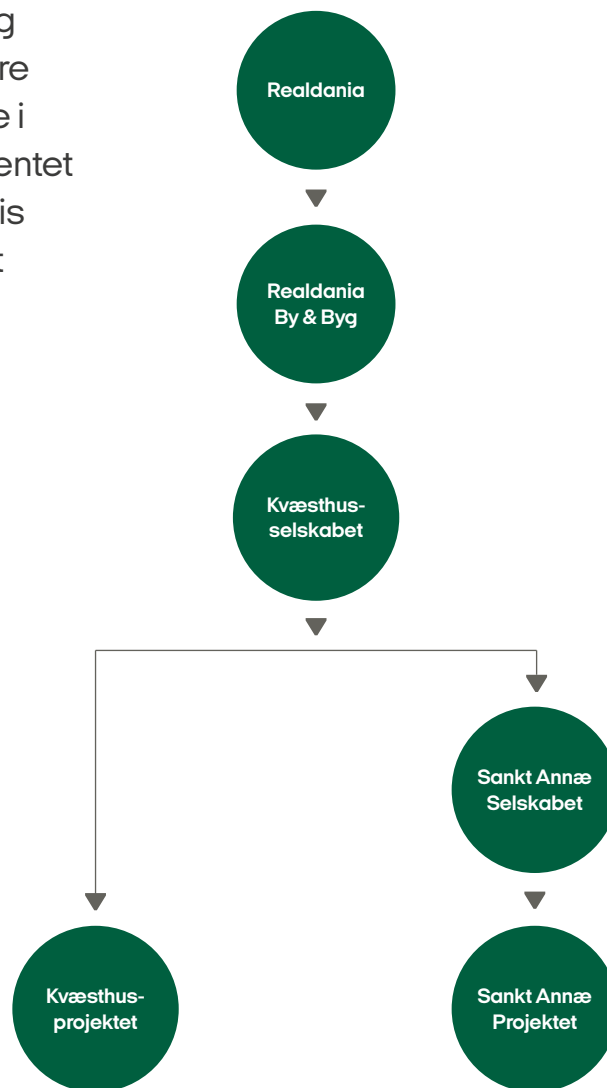


Projekthistorie	
2011	Udvikling, Kvæsthusprojektet Forundersøgelser, program og dispositionsforslag
2012	Udvikling, Sankt Annæ Projektet Program og dispositionsforslag
2013-2014	Spuns og udgravning til p-anlæg Jorden sejles væk
2014-2015	Støbning/råhus til p-anlæg Montage begynder i anlægget
2015-2016	Anlæg på Kvæsthusmolen Støbning, hammer og pavilloner
2015	Ledningsarbejder, Sankt Annæ Plads Regnvandsledninger og udløb
2015-2016	Granit og grønt, Sankt Annæ Plads Fortove, vejbaner, plantning af træer og bede
Juni 2016	Officiel indvielse

Projektorganisering

Mange partnere, rådgivere, entreprenører og underleverandører har bidraget til at realisere projekternes visioner. Der er forskellige ejere i området. Finansieringen af projekterne er hentet fra forskellige kilder. Og derfor er henholdsvis Kvæsthusthusprojektet og Sankt Annæ Projektet realiseret i hvert sit selskab.

Lundgaard & Tranberg Arkitekter har stået for den arkitektoniske og designmæssige planlægning af Skuespilhuset, Kvæsthusthusmolen og parkeringsanlægget nedenunder. For at sikre sammenhæng i planlægningen i området, er Lundgaard & Tranberg Arkitekter også valgt som hovedrådgiver ved udformningen af Sankt Annæ Projektet. Udviklingen af Sankt Annæ Projektet er sket på baggrund af Schønherr landskabsarkitekters oplæg til arkitektoniske og bylivsmæssige helhedsgreb. Schønherr er totalrådgiver på færdiggørelsen af Sankt Annæ Projektet.



Om Kvæsthusthus-selskabet

Kvæsthusthus-selskabet A/S er datterselskab til Realdania By & Byg og står for Kvæsthusthusprojektet.

Kvæsthusthusprojektet har været styret af en styregruppe med repræsentanter fra både Kulturministeriet/Det Kgl. Teater, Realdania samt Realdania By & Byg. Styregruppen har indstillet beslutninger til henholdsvis Kvæsthusthus-selskabets bestyrelse og Kulturministeriet.

Kvæsthusthusprojektet består af to delprojekter: Kvæsthusthusmolen [fra Nyhavn til molespids] og parkeringsanlægget nedenunder. På Kvæsthusthusmolen var Kulturministeriet/Det Kgl. Teater bygherre, mens Kvæsthusthus-selskabet var bygherre for parkeringsanlægget under molen.

Arbejdet med Kvæsthusthusprojektet begyndte i 2010. Det sluttede formelt med indvielsen af projektet den 29. juni 2016.

Kvæsthusthus-selskabet bliver nedlagt efter projektets færdiggørelse. Kulturministeriet/Det Kgl. Teater ejer pladsen på Kvæsthusthusmolen. Jeudan har købt parkeringsanlægget af Realdania By & Byg.



Om Sankt Annæ Selskabet

Sankt Annæ Selskabet er et selvstændigt selskab under Kvæsthus-selskabet og står for Sankt Annæ Projektet.

Sankt Annæ Selskabet har været styret af en styregruppe med repræsentanter fra Københavns Kommune, HOFOR og Realdania By & Byg.

Projektet består af Sankt Annæ Plads fra Bredgade til Kvæsthusmolen samt Kvæsthusgade og Nyhavn Øst.

Planlægningen af projektet begyndte i 2012 og den endelige projektplan blev godkendt i Københavns Borgerrepræsentation i august 2013. Projekteringen begyndte i september 2013. Anlægsarbejdet gik i gang i januar 2015 og arbejdet er formelt afsluttet med indvielsen den 29. juni 2016. Sankt Annæ Selskabet bliver nedlagt efter projektets færdiggørelse.

Sankt Annæ Projektet er blevet udviklet og finansieret 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.



Realdania By & Byg

Realdania By & Byg fører Realdanias mission og strategier om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og arealer til byudvikling.

Ejerskabet giver os mulighed for at gennemføre nybyggeri og følge byggeeksperimenter i fuld skala og for at udvikle og realisere visionerne for fremtidens byliv i arealudviklingsselskaber med danske kommuner og andre investorer. Vores samling af unikke historiske ejendomme rummer væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra middelalder til nutid, og vi giver interesserede mulighed for at komme helt tæt på restaureringen og vedligeholdelsen af de historiske bygninger.

Når Realdania By & Byg investerer i ejendomme og arealer, sker det for at udvikle eller sikre kvaliteter, som ellers ville gå tabt, og vi går typisk kun ind i projekter, som andre ikke kan løfte. Det er også en forudsætning, at anvendelsen er nutidig, og at driften er økonomisk bæredygtig.

Vi byder gerne indenfor på vores arealer og i vores huse i regi af Realdania By & Byg Klubben, som er for alle med interesse for og engagement i arkitektur og bygningskultur.

Realdania By & Byg har betydelige erfaringer med arealudvikling, drift af ejendomme, bæredygtigt byggeri og restaurering. Vi formidler vores erfaringer i nyhedsbreve, via sociale medier, gennem publikationer og oplæg i forskellige faglige fora.



Realdan

Fotokreditering

Alle fotos i bogen er taget af fotograf Søren Svendsen: <http://sorensvendsen.com/>

Bortset fra:

Forside: Molen ved aftenstide: Filmbureauet

Side 2-3: Luftfoto af Kvæsthøsmøllen: Dragør Luftfoto

Side 6: Luftfoto af Kvæsthøsmøllen: Dragør Luftfoto

Side 13: Referencefoto af skilla: Schønherr

Side 27: Ofelia Beach: Det Kongelige Teater

Side 29: Ofelia Beach: Det Kongelige Teater

Side 33: Bryant Park, NYC: Julie Holck

Side 39: Bryant Park, NYC: Julie Holck

Side 42: Kyssetrappen: Søren Holm

Side 43: Rytterstatue: Heidi Meier Bach

Side 44: Anlægsarbejde på Sankt Annæ Plads: Søren Holm

Side 45: Maria Eberharter Friis

Side 48: Jorden sejles væk: Maria Eberharter Friis, Luftfoto: Dragør Luftfoto

Side 49: Udgravning: Bjarne Riis Klausen

Side 50: Søren Holm

Side 51: Støbning af rådhus: Søren Holm, Luftfoto: Dragør Luftfoto

Side 53: Larsens Plads: Heidi Meier Bach, Sankt Annæ Plads: Heidi Meier Bach, ledningsudgravning: Louise Jonsson

Side 54: Kyssetrappen: Søren Holm, gartner: Morten Asbjørn Jensen

Side 55: Hammer: Claus Bjørn Larsen, støbning af sort beton: Morten Asbjørn Jensen

Side 56: Kyssetrappen: Søren Holm, Molen ved aftenstide: Filmbureauet

Side 57: Granit og vejanlæg, samt fortov m. kørebane: Heidi Meier Bach

Side 58: Sankt Annæ Plads anlæg: Heidi Meier Bach, Rullegræs: Søren Holm, gartner: Morten Asbjørn Jensen

Side 59: Opgravning i Nyhavn: Heidi Meier Bach, Nyhavns belægning: Karin Rørbech

Side 67: Lars Gundersen

Bagside: Nyhavn: Karin Rørbech

Copyright © 2016 Realdania By & Byg

ISBN: 978-87-922308-2-9

Tekst: asbjørnjensen

Billedredaktør: Heidi Meier Bach

Kort: B14

Plantegninger: Lundgaard & Tranberg Arkitekter og Schønherr

Design: Make®

Tryk: Strandbygaard Grafisk A/S

