

Nyt byggeri til rådhusfunktioner Konkurrenceprogram

UDKAST 14.10.2020

RØDOVRE KOMMUNE



Konkurrence programmet er udarbejdet af Rødovre
Kommune og Emcon A/S, efteråret 2020

Udgivet af: Rødovre Kommune DATO

Fotos: Jan Fogt

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS
(Kort- og Matrikelstyrelsen)

Illustrationer: Side 29 og 39 af VISMO
Side 15 og 19 Arne Jacobsen
Øvrige illustrationer af Rødovre
Kommune

Du kan få flere oplysninger om konkurrencen hos
Rødovre Kommune v/ Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

INDHOLD

1. INDBYDELSE OG FORMÅL	5	8. RUMPROGRAM	41
2. INTRODUKTION	6	8.1. Borgerrettede funktioner	41
3. VISION	8	8.2. Arbejdspladser	41
4. FINANSIERING	10	8.3. Fællesfunktioner for medarbejdere	41
4.1. Model	10	8.4. Tekniske rum	42
4.2. Bygherre	10	8.5. Materialer	42
5. PROJEKTETS FORUDSÆTNINGER	13	8.6. Installationer	42
5.1. Generelle kommentarer	13	9. UDEAREALER	45
5.2. Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter	14	9.1. Ankomstarealer (for gående)	45
5.3. Planforhold	15	9.2. Ankomstarealer (for cyklende)	45
5.4. Kommuneplan 2018	15	9.3. Ankomstarealer (for biler)	45
5.5. Lokalplan	15	9.4. Parkering	45
5.6. Udearealer	16	9.5. Opholdsarealer	45
5.7. Trafikale forhold	17	9.6. Grøn struktur	45
5.8. Ledninger, geoteknik og forurening	18	9.7. Belysning	45
5.9. Håndtering af regnvand	18	9.8. Tekniske anlæg	45
5.10. Tilgængelighed og kriminalpræventive tiltag	19	10. BILAGSMATERIALE	47
5.11. Kunstnerisk udsmykning	19	10.1. Tegningsmateriale	47
5.12. Tidsplan	19	10.2. Planmateriale	47
5.13. Budgetramme	19	10.3. Tekniske forudsætninger	47
5.14. Nøgletal	20	10.4. Fotos	47
6. SÆRLIGE TEMAER	23	10.5. Diverse	47
6.1. Arketyper	23		
6.2. Bæredygtigt byggeri	30		
7. OPGAVEN	33		
7.1. Konkurrenceopgaven	33		
7.2. Arkitektoniske og funktionelle forhold	34		
7.3. Bæredygtighed	38		



EGEGÅRDSVEJ

TÅRNVEJ

RÅDHUS

BIBLIOTEK

RØDOVRE PARKVEJ

RØDOVRE CENTRUM

I. INDBYDELSE OG FORMÅL

Rødovre Kommune indbyder de prækvalificerede rådgiverteams til at deltage i projektkonkurrencen om Nyt byggeri til Rådhusfunktioner i Rødovre.

Gennem konkurrencen ønsker kommunen at bane vejen for den bedste udformning af en ny bygning til rådhusfunktioner.

Rødovre Kommune ønsker at investere i et nyt stærkt bycentrum. For at understøtte dette skal der bygges en ny bygning til kommunale funktioner. Den nye bygning placeres ved det planlagte byrum "Hovedstrøget" nord for det eksisterende Rådhusområde for at skabe størst mulig synergi med de øvrige kommunale bygninger og for at bidrage til liv i Hovedstrøget.

Konkurrencen indebærer desuden en stillingtagen til samspil mellem det fredede eksisterende Rådhus, tegnet af Arne Jacobsen og det nye byggeri, både i forhold til en fysisk forbindelse mellem de to bygninger og en fordeling af funktioner. Rådhusområdet udgøres af rådhuset, hovedbiblioteket, rådhusplænen og Rådhuspladsen, som alle indgår i en fredning.

Den ydre fremtræden af bygningen og landskabsbearbejdning har til formål at skabe sammenhæng imellem eksisterende bygninger og udearealer og den indre funktionalitet i bygningen.

Bygningen skal samle de administrative og borgerrettede arbejdspladser uden for det eksisterende Rådhus i et

moderne og fleksibelt byggeri. Det nye byggeri skal tage udgangspunkt i borgernes behov og derfor møde borgeren på en enkel og inviterende måde. Samtidig skal arealet disponeres ud fra en opdeling af Rødovre Kommunes ansatte fordelt på arketyper. Disse er nærmere beskrevet i dette program.

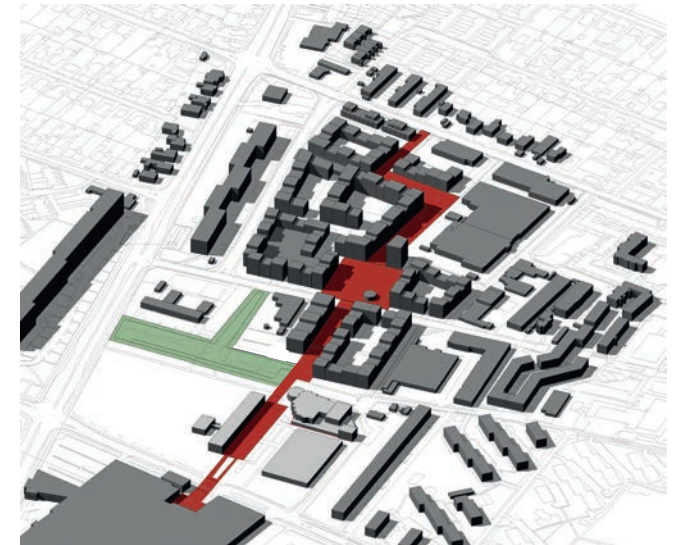
Konkurrencen omhandler et nybyggeri på ca. 8.000 m².

Konkurrenceområdet omfatter et større område med en byggeret, der overstiger det forventede behov til en ny bygning til rådhusfunktioner.

Der ønskes et skitseforslag til disponering af den resterende byggeret i området som en del af konkurrencen, etape 2. Den samlede bebyggelse skal afstemmes med det nye byggeri til rådhusfunktioner både i forhold til arkitekturen og i bearbejdningen af udearealerne. Ligesom der skal være en klar sammenhæng til Bykernen. Denne del af byggeretten forventes ikke at blive en del af totalrådgiveraftalen.

Rødovre Kommune ser frem til at modtage kreative og velargumenterede forslag til, hvordan den nye bygning placeres og udformes. Placeringen i den centrale del af Rødovre giver det kommende byggeri en høj eksponering i bymiljøet, som vi ser som en spændende udfordring.

Kravene til opgavens løsning beskrives nærmere i dette konkurrenceprogram, ligesom de eksisterende forhold og bindinger.



Konkurrenceområdet markeret med lys grøn, kommende Hovedstrøg markeret med rødt.

På modsatte side ses et luftfoto af den centrale del af Rødovre. Konkurrenceområdet er markeret med lys grøn.

2. INTRODUKTION

Rødovre Kommune er arealmæssigt en af landets mindste kommuner med sine 12,1 km², men samtidig med sine mere end 40.000 indbyggere en af landets tættest befolkede kommuner. Det betyder, at der ikke er særlig langt til hverken skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og sportshaller.

Rødovre Kommune ligger i en afstand af ca. 8 km fra Rådhuspladsen i København.

Rødovre Kommune er en virksomhed med ca. 3.300 medarbejdere, hvoraf cirka 170 løbende er elever. Indsættes organisationsdiagram

Kommunens politiske ledelse har 19 medlemmer i Kommunalbestyrelsen med borgmester Britt Jensen som formand. Derudover er kommunen organiseret med en direktion, fire fagforvaltninger - Social- og Sundhedsforvaltningen, Teknisk Forvaltning, Børne- og Kulturforvaltningen og Ressource- og Serviceforvaltningen – og en stab kaldet Politik- og Kommunikation. Organisationsdiagram kan ses på modsatte side.

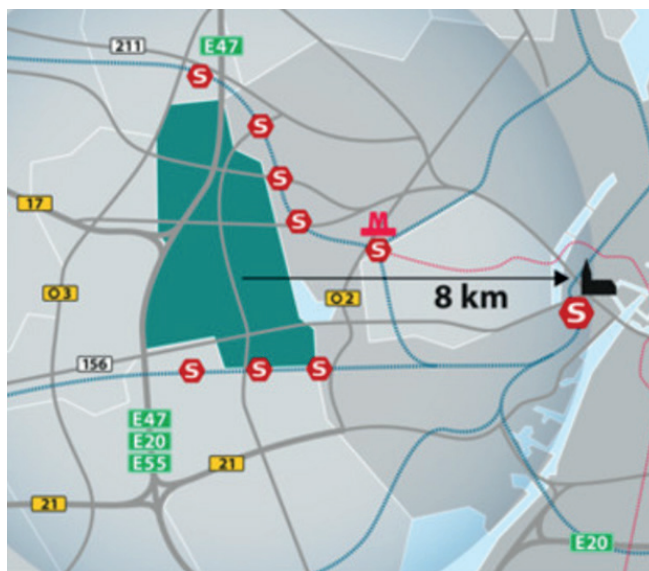
Kommunens forvaltninger er i dag lokaliseret på det eksisterende rådhus og på en række lokationer spredt i kommunen. Rødovre Kommune ønsker at samle en række af disse kommunale administrative arbejdspladser samt forbedre og effektivisere de fysiske rammer med henblik på at understøtte et godt arbejdsmiljø og sikre en fortsat positiv udvikling i kommunens aktiviteter og dialog med borgerne.

Byggeriet indgår i Rødovre Kommunes Helhedsplan for Bykernen i Rødovre.

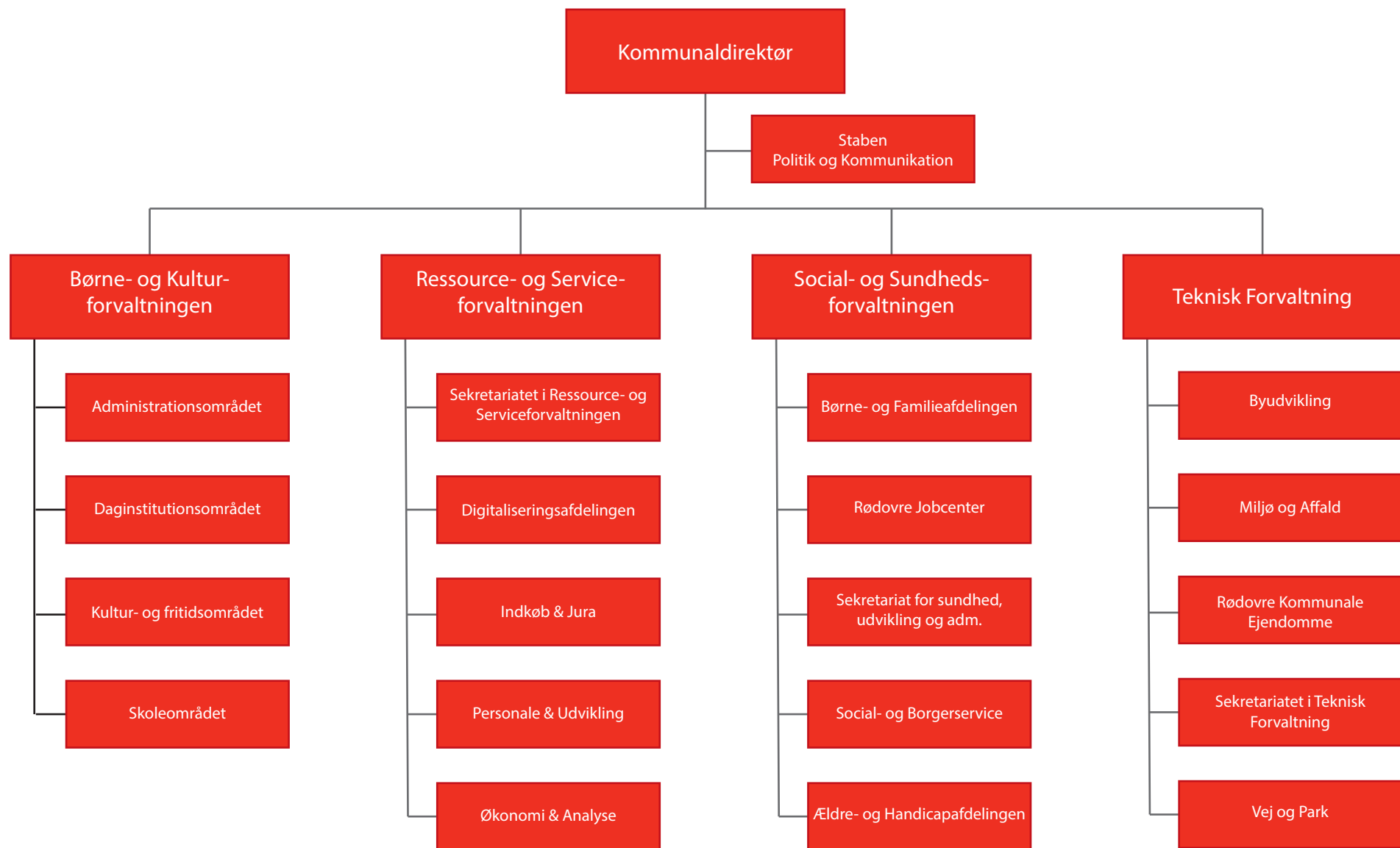
Ambitionen er, at Bykernen skal være et af hovedstadens mest attraktive bymiljøer. Visionen er, at Bykernen i fremtiden skal udvikles med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum.

Attraktive byrum skal i kombination med åbne faciliteter af forskellig art i nybyggeriet være med til at fremme dette. Faciliteterne skal give mulighed for aktiviteter, der bygger bro mellem borgerne, erhvervsliv og kommunen. Et helt centralt element i Bykernen er etablering af en offentligt byrum gennem området kaldet "Hovedstrøget".

Rødovre Kommune forventer at kunne tage nybyggeriet og de omkringliggende arealer i brug 2025.



Rødovre ligger tæt på København og med god adgang til motorvejsnettet.



3. VISION

Kommunalbestyrelsen har i februar 2020 vedtaget en vision for det kommende byggeri. Visionen består af fem fokuspunkter; Nyt samlet offentligt centrum, Stærk arkitektonisk profil, Borgernes hus, Moderne og fleksibel arbejdsplads og Bæredygtigt byggeri.

Stærk arkitektonisk profil

”Den nye bygning skal være et stærkt eksempel på en nutidig og samtidig tidsløs arkitektur i samspil med de arkitektoniske perler ved Rådhuspladsen.”

I Rødovre har vi tradition for at bygge offentlige bygninger i høj arkitektonisk kvalitet. Området omkring Rådhuspladsen skal fremstå med noget af det bedste arkitekturen kan byde på. En ny bygning skal have et arkitektonisk samspil med de omgivende bygninger med respekt for Arne Jacobsens rådhus og bibliotek samt deres fredede omgivelser Rådhusplænen og Rådhuspladsen.

Nyt samlet offentligt centrum

”Rødovre Kommune ønsker at investere i etableringen af et nyt stærkt bycentrum.”

Vi vil anlægge et nyt offentligt Hovedstrøg med mulighed for både oplevelser og ophold.

Vi vil bygge en ny bygning til kommunale funktioner i Karrébyen med tilknytning til det nye Hovedstrøg.

Den nye bygning skal være et åbningsgreb for den nye bydel og vise vejen for andre mulige investorer.

Den nye bygning placeres ved Hovedstrøget nord for det eksisterende Rådhusområde for at skabe størst mulig synergi med de øvrige kommunale bygninger og for at bidrage til liv i Hovedstrøget.

Borgernes hus

”Vi møder borgeren på mange måder. Alle disse aktiviteter skal finde sted i rammer og lokaler som understøtter det enkelte mødes formål og behov.”

Et nyt byggeri skal tage udgangspunkt i borgerens behov og skal derfor møde borgeren på en enkel og inviterende måde.

Vi skal understøtte, at de borgere, der har brug for en fysisk kontakt, mødes af en medarbejder. Samtidig skal vi give de borgere, der gerne vil betjene sig selv, flere muligheder for i større grad at benytte selvbetjeningsløsninger. Vi skal undersøge hvordan nye innovative teknologiske muligheder kan styrke samspillet med borgerne.

Det samlede område omkring rådhuset skal styrke muligheden for fællesskaber. Både organiserede fællesskaber og mere spontane fællesskaber. Borgeren og foreningerne skal derfor kunne bruge faciliteter og lokaler i det omfang, at de ikke anvendes til kommunens drift f.eks. uden for åbningstid.

Moderne og fleksibel arbejdsplads

”Vi ønsker at samle de administrative og borgerrettede arbejdspladser uden for rådhuset i et moderne og fleksibelt byggeri, der er bygget til formålet.”

Arbejdspladsen skal indrettes til de funktioner, der varetages i bygningen. Indretningen skal være fleksibel, så det er muligt at optage senere ændringer af funktioner og/eller organisation uden en større ombygning. Der skal være fokus på at fremtidssikre bygningen med nye innovative teknologiske løsninger, der kan styrke udførelsen af kerneopgaven.

Indretningen, kunst og farvesætningen skal være koordineret med fokus på at skabe identitet i arbejdsmiljøet.

Bæredygtigt byggeri

”Vi ønsker at gå foran som et godt eksempel for nyt bæredygtigt byggeri i Karrébyen. Vi vil med vores byggeri være med til at sætte en høj standard for det bæredygtige byggeri – både i forhold til byggeperioden og drift i bygningens levetid.”

Med fokus på FNs verdensmål vil vi sikre et byggeri, der bidrager positivt til at opfylde de relevante verdensmål. Rødovre Kommune vil bruge verdensmålene som en fælles ramme for at sikre et byggeri med de bedst mulige bæredygtige løsninger.

4. FINANSIERING

4.1. MODEL

Forud for opførelse af en ny bygning til rådhusfunktioner gennemfører Rødovre Kommune en arkitektkonkurrence, hvis vinderforslag danner grundlaget for udbud af selve totalentreprisen i EU-licitation. Som vilkår i EU-udbuddet anføres bl.a., at den vindende tilbudsgiver forpligter sig til at købe en række af kommunens ejendomme, som sideløbende med EU-licitationen – eller forud herfor - har været i udbud i henhold til de regler, som gælder for salg af kommunale ejendomme, og hvorpå der skal gennemføres et eller flere af kommunen godkendte projekter.

Det samlede byggeretsgivende areal for de kommunale matrikler i Karrebyen udgør 51.002 m² heraf beholdes ca. 8.000 m² til ny bygning til rådhusfunktioner.

Matriklerne 7mx og 7u samt en del af vejarealerne 7000bl indgår som byggeretsgivende arealer i konkurrenceområdet (Delområde G og H i Lokalplan 145).

Før og under processen iværksætter kommunen markedsdialog med interesserede, økonomiske aktører for derved at få afklaring af muligheder i markedet, samt få inspiration til justering af den endelige udbuds- og salgsstrategi. Næste fase i markedsdialogen gennemføres i konkurrenceperioden med udgangspunkt i konkurrenceprogrammet.

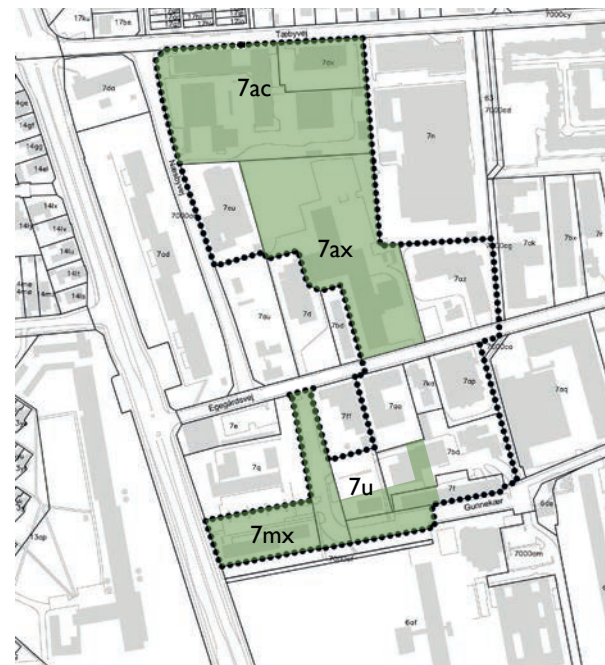
4.2. BYGHERRE

Efter indgået totalentreprisekontrakt med vinderen af udbuddet, som nævnt i 4.1, påbegynder vinderen at opføre byggeriet af den nye bygning til rådhusfunktioner. Rødovre Kommune forventer at fastholde ejerskabet af bygningen og udearealerne i tilknytning hertil.

Figur 2: kommunale ejendomme i Karrébyen

Matrikel	Adresse	Nuværende funktion	Areal m ² beregnet areal fra BBR	Bebyggelses- procent	Byggeret m ²
7mx	Egegårdsvej 77	Sundhedscenter	3.607	140	5.049
7u	Gunnekær 66	Diamanten samt mageskiftet areal	2028	160	3.244
7ax	Egegårdsvej 66	Nyt Jobcenter	14.295	160	22.872
7ac	Tæbyvej 77	Teknisk Forvalt.	13.596	80	10.877
7000bl mf.		Vejarealer	5.600	160	8.960
7mx, 7u & 7000bl		Ny bygning til rådhusfunk.			(8.000)
i alt			39.153		51.002

Figur 1: Oversigt over arealer for kommunale ejendomme i Karrébyen



Trappe på Rødovre Rådhus



PROJEKTETS FORUDSÆTNINGER

Generelle kommentarer, Området, Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, Stærk arkitektonisk profil, Planforhold, Kommuneplan 2018, Lokalplan, Etape 2 (ikke udnyttet byggeret), Udearealer, Trafikale forhold, Ledninger, geoteknik og forurening, Tilgængelighed og kriminalpræventive tiltag, Kunstnerisk udsmykning, Tidsplan, Nøgletal, Budgetramme

5. PROJEKTETS FORUDSÆTNINGER

5.1. GENERELLE KOMMENTARER

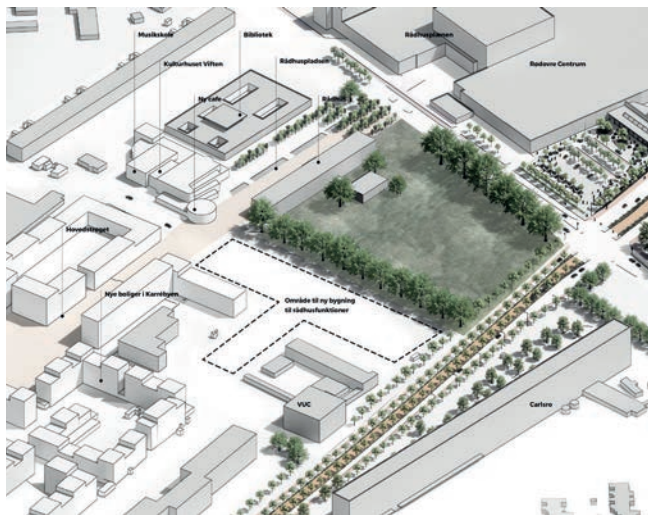
Bygningen opføres i Rødovre Kommunes geografiske centrum omgivet af andre offentlige institutioner som det eksisterende rådhus, bibliotek og kulturhus. Uden for det geografiske centrum er området omkranset af store boligområder.

Bygningen placeres inden for et byggefelt, der afgrænses som vist på kortet. Illustration med byggefelt

Rådhuset, biblioteket med omgivelser tiltrækker mange besøgende både fra udlandet og det øvrige Danmark.

Området

Byggefeltet er beliggende i udviklingsområdet Bykernen



Konkurrenceområdet set fra nordvest

og nærmere betegnet i den del, der kaldes Karrébyen. Det er politisk besluttet, at områdets gode muligheder for at kunne udvikles til en attraktiv bykerne skal prioriteres. Det vigtigste nye byrum i Bykernen er Hovedstrøget, som den nye bygning grænser op til mod øst. Hovedstrøget skal løbe gennem hele Karrébyen, hvor der skabes pladser og stræder med caféer restauranter og andre aktiviteter for de bløde trafikanter.

Mod syd grænser byggefeltet op mod det fredede anlæg med rådhus og hovedbibliotek samt deres omgivelser. Rødovre Rådhus, politistationen, biblioteket, kulturhuset Viften og butikscenteret Rødovre Centrum udgør Rødovres planlagte, moderne bymidte. Samtlige byggerier er opført efter Anden Verdenskrig. Nord for Rødovre Parkvej består bebyggelsen af fritstående enkeltbygninger med store, repræsentative friarealer. En fodgængerovergang forbinder rådhuspladsen med butikscenterets forplads på den anden side af Rødovre Parkvej. Rødovre Centrum udgør en arkitektonisk megastruktur, som er sammensat af flere geometriske bygningsvolumener med forskellige etagehøjder.

Arne Jacobsen har samtidig med rådhuset (bygget 1956) skabt en vellykket bebyggelsesplan med en åben forplads og et generøst grønt parkrum. 70 år efter opførelsen har trækroneerne vokset sig store og de landskabelige elementer står i dag endnu stærkere. Rådhusets to bygningsvolumener, kontorbygningen og kommunalbestyrelsens sal, er forbundet af en glasgang

og står skarpt og stringent på grunden, understøttet af den store grønne græsplæne og de fuldvoksne træerækker.

De øvrige markante offentlige bygninger mod syd er biblioteksbygningen fra 1970 af Arne Jacobsen og Kulturhuset Viften tegnet af Dissing og Weitling fra 1990. Biblioteket er ligesom Rådhuset fredet.

Arne Jacobsen har desuden været med i planlægningen af "langhuset" ved Carlsro vest for Tårnvej, der afslutter blikket fra Rådhuset over Rådhusplænen. Ligesom han har tegnet boligbebyggelsen "Ved Rådhuset", der ligger lige øst for biblioteket. Begge bygninger er med til at afslutte "rummet" omkring rådhusområdet.

Det særlige for Arne Jacobsens værker er, at det er tænkt i helheder, fra bebyggelsesplan til konstruktionsdetaljer. Rødovre Rådhus er markant styret af en stram bebyggelsesplan og bygningen er særdeles gennemarbejdet med elegante detaljer.

En sikker velproportioneret bygningskrop, fleksible planløsninger, bevidst materialevalg og farvesætning, som er en klassisk Arne Jacobsen signatur. Hele byggeriet blev økonomisk overkommeligt, da arkitekten valgte at bygge rationelt og anvende prisbillige fabriksfremstillede bygningselementer.

I 1994 blev Rådhuset og rådhusets umiddelbare omgivelser fredet med nedenstående begrundelser:

”Rådhuset repræsenterer de fremragende arkitektoniske værdier, der er forudsætningen for et bygningsanlæg, som endnu ikke er hundrvede år gammelt kan fredes. Rådhusets umiddelbare omgivelser indgår som en uadskillelig del af den fredningsværdige helhed.

I arkitekturhistorien omtales rådhuset som et hovedeksempel på den senmodernisme, der har sine forbilleder i amerikansk kontorbyggeri.

Rådhuset markerer en ny orientering inden for dansk funktionalistisk byggeri, hvor kravet om fleksibilitet i bygningsindretningen tillægges afgørende betydning. Dette afspejles i det anvendte modulsystem og i kontorhusets bærende søjlekonstruktioner og ikke-bærende curtain-wall facader.

Rådhuset er kendetegnet ved en harmonisk overensstemmelse mellem konstruktion og arkitektur, hvor en konstruktiv klarhed forenes med en kunstnerisk bearbejdning af helhed og detaljer. Dette viser sig i en sikker proportionering, et forenklet materialevalg og en afstemt farvesætning.”

Omgivelserne er afgørende for det synsmæssige indtryk af rådhuset. Disse blev oprindeligt anlagt i samarbejde med havearkitekt Eigil Kjær. Rådhuspladsen som den ser ud i dag er tegnet af Sven Ingvar Andersson og Rødovre Kommune har gennem en årrække tilstræbt, at nærme sig Arne Jacobsens oprindelige intentioner for pladsen.

Længere mod syd ligger Rødovre Centrum, hvor forbindelsen til Bykernen forstærkes ved, at Hovedstrøget er planlagt til at skulle videreføres over Rådhuspladsen til Rødovre Centrum.

Området nord for byggefeltet er karakteriseret af en blandet bebyggelse – både i funktion, skala og materialer. Området er planlagt omdannet i henhold til helhedsplanen for Bykernen. Der er dialog omkring projekter for de tilstødende matrikler, der forventes igangsat inden for relativt kort tid (de næste 1 til 2 år).

Grænser og overgange

Byggefeltet er klart afgrænset af den firesporede Tårnvej mod vest. Carlsro Langhus på Tårnvejs vestside korresponderer i skala og formsprog med bymidtens modernistiske bygninger. Mod nord grænser byggefeltet op til Egegårdskvarteret, der forventes omdannet i overensstemmelse med Lokalplan 145. Rødovre Kommune er i dialog med bygherre for tre projekter umiddelbart nord for byggefeltet omkring ny bebyggelse efter de nye lokalplaner.

Politistationen og Kulturhuset Viften vender ryggen til det snart tidligere erhvervsområde omkring Egegårdvej. Rådhusplænen er klart afgrænset ved en dobbelt træærække. En treetages boligblok (bebyggelsen ”Ved Rådhuset”), som spænder helt fra Rødovre Parkvej til Gunnekær, afslutter bebyggelsen mod øst over mod det fredede område.

5.2. ARKITEKTONISKE OG KULTURHISTORISKE KVALITETER

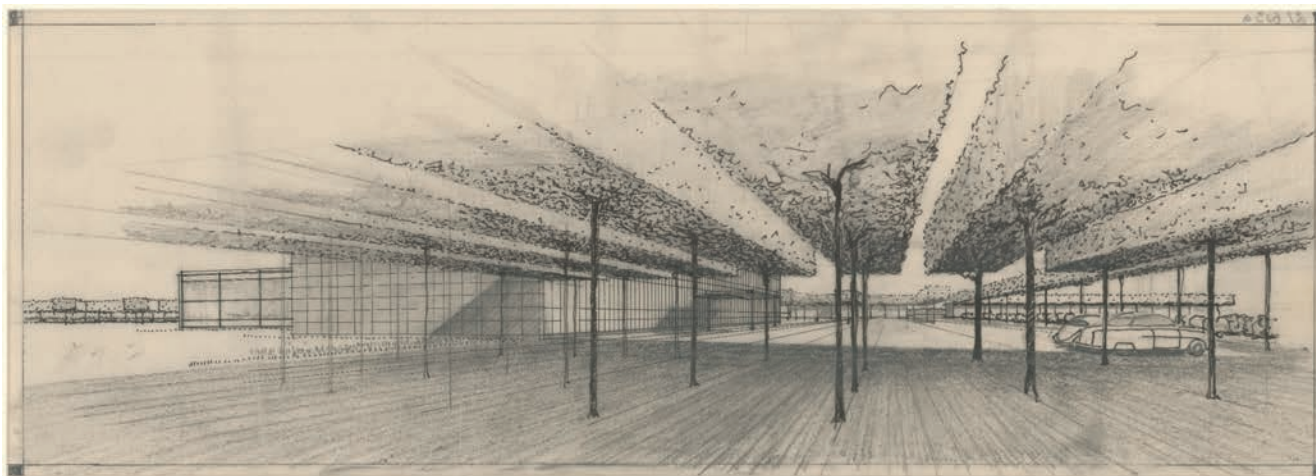
Stærk arkitektonisk profil

Rødovre Kommune har en arkitekturpolitik – ”Rammer om livet”.

Det er arkitekturpolitikens vision, at byens fremtidige udvikling skal understøtte bylivet ud fra en bevidst tilgang til syv parametre: sanser, funktioner, menneskelighed, oplevelser, teknik, sundhed og kultur.

Den nye bygning skal have følgende udtryk:

- Bygningen skal være et stærkt eksempel på en nutidig arkitektur med en fleksibel og funktionel anvendelig indretning.
- Bygningen skal indgå i arkitektonisk samspil med de omgivende bygninger med respekt for Arne Jacobsens rådhus og bibliotek samt deres fredede omgivelser Rådhusplænen og Rådhuspladsen.



Originaltegning af Arne Jacobsen

Et moderne bycenter

Rødovres bymidte er et mønstereksempel på den centerplanlægning, som stod centralt i organiseringen af den store, planlagte byvækst, der for alvor tog fart omkring 1960 i Danmark. I løbet af få årtier blev der på gartneriernes jorde opført et moderne servicecenter med administrative og kulturelle funktioner og ikke mindst Danmarks første overdækkede butikscenter. Samtidig er de byggede strukturer i det centrale Rødovre resultat af en udviklingsproces præget af lokale vilkår og aktører.

Rådhuset blev udgangspunkt for områdets senere udbygning med bibliotek, Rødovre Centrum og Kulturhuset Viften.

Forbindelsen mellem butikscenteret og Rådhuspladsen blev først etableret i 1990'erne. Selve Rådhuspladsen fungerede i mange år som parkeringsplads og blev først realiseret som repræsentativt pladsanlæg efter 2000.

Sammenhæng med det eksisterende Rådhus og Rådhusplænen

Rådhuspladsen binder rådhuset, biblioteket og kulturhuset Viften sammen til en slags moderne 'kulturforum'.

Det eksisterende rådhus rummer en række forskellige størrelser af kontorer samt borgmesterkontor og byrådssal. Huset er tænkt med fleksible skillevægge, der kunne imødekommende skiftende behov for størrelser på kontorer.

Funktionelt bliver den nye bygning en integreret del af det fredede kompleks. Det er derfor naturligt, at medarbejdere og borgere har deres gang i området, og at der etableres en forbindelse mellem det eksisterende rådhus og nybyggeriet for at understøtte samarbejde på tværs af forvaltninger i kommunen.

5.3. PLANFORHOLD

Helhedsplan

Helhedsplanen for Bykernen er offentliggjort i 2017. Helhedsplanen beskriver overordnede strukturer og principper for rammesætning i fremtidige lokalplaner og projekter i området. I 2019 er der udarbejdet to lokalplaner, Lokalplan 144 - Næsbyvej og Egegårdsvej og Lokalplan 145 – Karrébyen, for størstedelen af det område, der kaldes "Karrébyen".

5.4. KOMMUNEPLAN 2018

Den gældende kommuneplan er fra 2018.

Konkurrenceområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Konkurrenceområdet omfatter dele af rammeområderne 5F10, 5F11 og 5F12.

5.5. LOKALPLAN

Nyt byggeri til rådhusfunktioner skal realiseres inden for rammerne af den gældende lokalplan - Lokalplan 145 for Karrébyen. Lokalplan 145 består af to dele-

I redegørelse og bestemmelser og del 2 designmanual. Konkurrenceområdet omfatter lokalplanens delområde G og H med nærmere angivelse af byggefelt i bilag.

Der henvises til lokalplan 145, der findes i bilag.

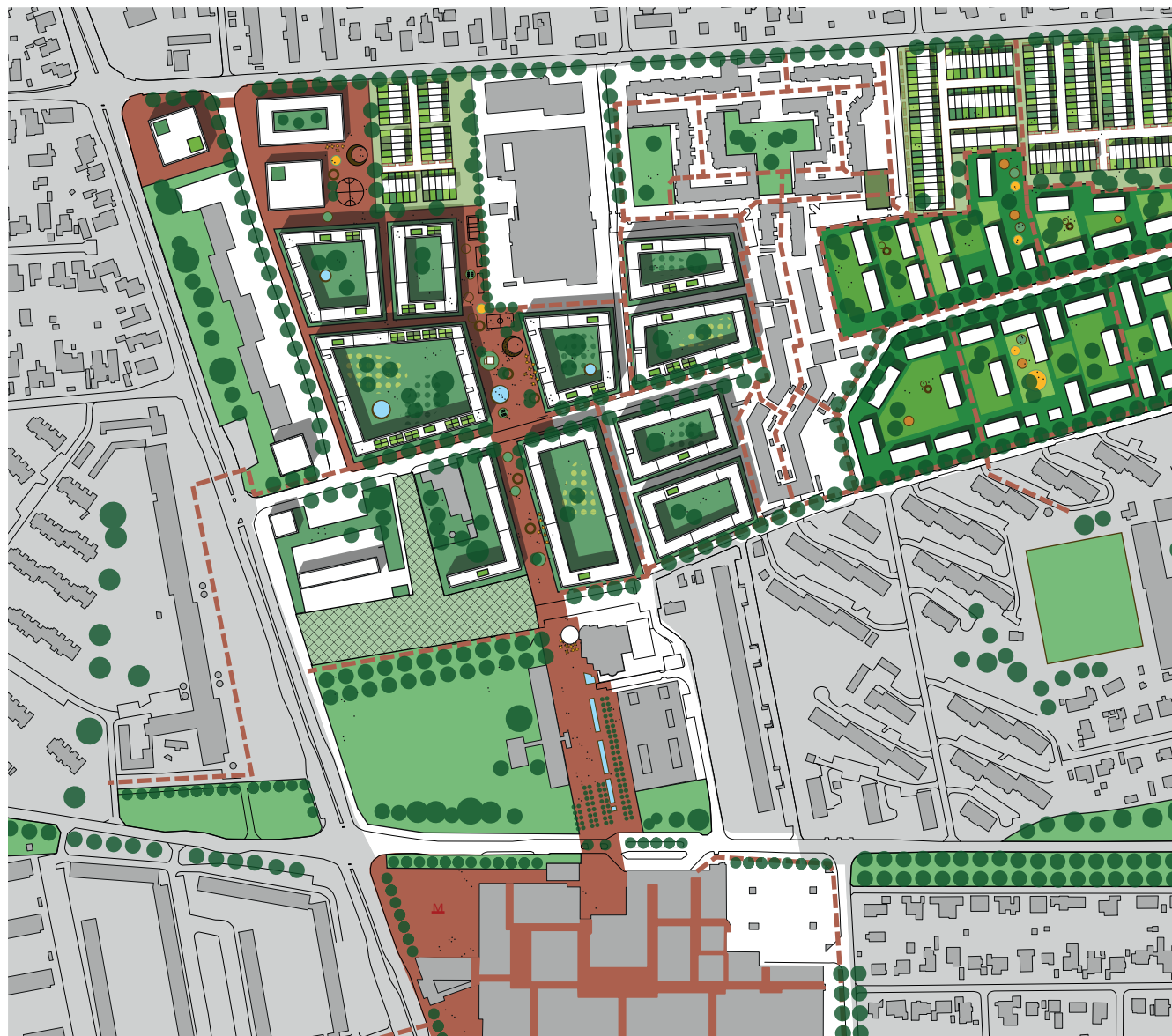
Byggeretten i det udlagte byggefelt, er ikke udnyttet fuldt ud med den nye bygning til rådhusfunktioner og den resterende byggeret placeres i bebyggelsen i Etape 2, der er yderligere beskrevet i kapitel 7.

5.6. UDEAREALER

Projektområdet afgrænses mod syd af rådhusområdet med den store rådhusplæne indrammet af store trægrupper. Hele det udendørs anlæg inkl. rådhusplads og Rådhusplæne indgår i fredningen. Rådhusplænen fungerer som en bypark med mange aktiviteter bl.a. cirkus, byfest, Sankt Hans fest, børnearrangementer mv.

Mod øst skal det nye byggeri naturligt grænse op til det kommende hovedstrøg og det fremtidige byggeri. Der foreligger en designmanual for Hovedstrøget (Del 2 af Lokalplan 145).

Mod vest afgrænses projektområdet mod Tårnvej.



Konkurrenceområdet er indtegnet med sort skravering på illustrationen fra helhedsplanen for Bykernen

5.7. TRAFIKALE FORHOLD

Ankomst

Bykernen afgrænses i nord af Tæbyvej, i øst af Rødovrevej, i vest af Tårnvej og i syd af Rødovre Parkvej. Trafikalt betjenes området direkte fra det overordnende trafiknet i Rødovre – primært fra Tårnvej og Rødovrevej med lokalveje og boligveje inde i området. Sekundært betjenes området fra Tæbyvej og Rødovre Parkvej.

Området er betjent af offentlig transport på Rødovrevej, Tårnvej og Rødovre Parkvej. Ved Rødovre Centrum er der således busterminal på Rødovre Parkvej.

Hovedadkomstvej for biler og varelevering til nybygningen bliver Egegårdsvej. På sigt skal Hovedstrøget friholdes for krydsende biltrafik ved Gunnekær og Egegårdsvej.

Byrummet Hovedstrøget der strækker sig fra Tæbyvej til Rødovre Centrum forbeholdes de bløde trafikanter. For cyklisterne forbindes de via Hovedstrøget til Rødovre Parkvej som er en del af en supercykelsti (Albertslundruten).

Cyklister

For at fremme cyklismen i Rødovre arbejder Rødovre Kommune på en cykelstrategi.

Med meget gode cykelstiforbindelser til nabokommuner

forventes en stor del af medarbejderne at anvende dette eller offentlig transport til og fra arbejde.

Der skal etableres let adgang fra Hovedstrøget til cykelparkering og der skal beregnes 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal for erhverv og 2 pr. bolig i henhold til Lokalplan 145.

Til ladcykler skal der i henhold til Lokalplan 145 anlægges minimum 1 cykelparkering pr. 10 boliger. Der skal desuden sikres et passende antal parkeringsmuligheder for ansattes og besøgenes ladcykler svarende til 1 cykelparkering til ladcykler pr. 20 almindelig cykelparkering.

Der skal være lademulighed for ansattes private el-cykler svarende til hver 5. cykelparkeringsplads. Der skal tænkes i muligheder for at kunne låse af for sit batteri mens det lader.

En del af cykelparkeringen skal være overdækket og aflåst.

Ud over de parkeringsmuligheder, der skal anlægges i forbindelse med den nye bygning, vil der være parkeringsmuligheder i de tilstødende offentlige byrum ved Hovedstrøget.

Rødovre Kommune ønsker at understøtte en aktiv og miljøvenlig transport som cyklisme. For at fremme cyklismen i Rødovre er der igangsat en proces for

udvikling af en cykelstrategi, der forventes klar i 2021.

Parkering

Der skal disponeres det i henhold til Lokalplan 145 fastsatte antal parkeringspladser både i tilknytning til ny bygning til rådhusfunktioner og til byggeri disponeret i etape 2. Parkeringsnormerne følger byggeriets anvendelse. I lokalplanen er parkeringsnormen 1 stk. p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for offentlige formål i det nye byggeri.

I henhold til lokalplanen skal 90 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion. Øvrige 10 % kan placeres på terræn.

Der henvises til lokalplan 145, der findes i bilag.

Der skal holdes et særligt fokus på at sikre parkeringspladser til kommunens tjenestebiler (herunder elbiler) uden at det belaster de øvrige offentligt tilgængelige parkeringspladser.

Ved realisering af Lokalplan 145 vil en række parkeringspladser, der er knyttet til eksisterende funktioner i rådhusområdet, blive nedlagt. Derfor fremgår det af Lokalplan 145, at der skal sikres 94 ekstra parkeringspladser til dækning af eksisterende funktioner i rådhusområdet.

Af de 94 pladser kan en del af disse anvises på eksisterende parkeringsarealer langs Egegårdsvej, såfremt det er muligt i fht. det kommende byggeri. På

nuværende tidspunkt forventes det som minimum, at ca. 27 parkeringspladser langs Egegårdvej kan fastholdes på terræn. De resterende pladser skal løses sammen med det nye byggeri.

Der er desuden mulighed for at tænke i dobbeltudnyttelse i områder, hvor der er blandede funktioner f.eks. ved at parkeringspladser til erhverv kan bruges til parkering for beboere uden for normal arbejdstid.

Der er mulighed for at sammentænke nedkørsel til underjordiske parkeringsarealer for lokalplanens delområde E, G og H, så arealerne betjenes af en fælles dobbeltrettet rampe.

Parkeringsløsningen for delområde G og H (etape 1 og 2) skal løses sammenhængende. Det er desuden ønskeligt, at adgangen til delområde E forsøges løst sammen med adgangen til delområde G og H. Adgang til parkeringsarealer til lokalplanens delområder E og H skal i givet fald sikres under jorden. Som udgangspunkt forventes adgang til parkeringsarealer fra Egegårdsvej.

En samlet parkeringsløsning for delområde E, H og G giver desuden øgede muligheder for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

5.8. LEDNINGER, GEOTEKNIK OG FORURENING

Bilagsmateriale vedr. ledninger og forsyninger er tilgængeligt.

Ledningsomlægning

Byggeretten tillader at bygningen kan opføres over en del af HOFORs hovedledning (Ø1200 mm), da en del af det offentlige vejareal inddrages til byggefelt. I tilfælde af, at ledningens placering konflikter med bygningens udformning, lægges der vægt på, at omlægningen af ledningen bliver samfundsøkonomisk billigst. Ved en eventuel omlægning af ledningen kræves det, at der foretages en grundig analyse i samarbejde med HOFOR.

5.9. HÅNDTERING AF REGNVAND

Håndtering af regnvand skal indtænkes i udformningen af den nye administrationsbygning. Her er målet at kunne håndtere regnvand op til en 5 årsregn (jf. Rødovre Kommunes Spildevandsplan) på egen grund. Det vil sige, at det regnvand, som falder på matriklen, håndteres alternativt, før det eventuelt afledes til det offentlige afløbssystem. Håndteringen af regnvand har til formål at reducere belastningen af afløbssystemet både hydraulisk og miljømæssigt.

Formålet kan udmønte sig i lokal:

- Forsinkelse
- Nedsivning
- Rensning
- Fordampning
- Genanvendelse

Det er ikke et mål at afkoble regnvandet, men kan være

en del af løsningen i forbindelse med en forsinket afledning til det separate regnvandssystem, der forventes etableret i området. Ved skybrud skal der håndteres store mængder regnvand lokalt, og alle egnede arealer kan tænkes ind som skybrudshåndtering.

I forhold til afledning af regnvand er det vigtigt at overveje valg af materialer til bygningens tage, facader, tagrender og andre udvendige flader i forhold til udvaskning af metaller og/eller miljøfremmede stoffer til regnvandet. En stor udvaskning af disse stoffer kan kræve videregående rensning af regnvandet, før det ledes til recipienten.

I forbindelse med eventuel omlægning af HOFORs hovedledning bør det undersøges, om den eksisterende (Ø1200 mm) ledning under bygningen kan anvendes til opmagasinering af regnvand. Dette kan skabe mulighed for at genanvende regnvandet til toiletskyl i bygningen. Omlægning af ledningen under bygningen og mulighed for genanvendelse af regnvand kræver grundig analyse i samarbejde med HOFOR.

Vedrørende jordbundsforhold henvises der til den geotekniske rapport, der findes som bilag.

Der er registreret forurening på vidensniveau 1 og 2 på nogle af matriklerne, se bilag, hvor det er markeret med henholdsvis VI og V2.

5.10. TILGÆNGELIGHED OG KRIMINALPRÆVENTIVETILTAG

Tilgængelighed og kriminalpræventive tiltag skal udformes som en naturlig del af arkitekturen og indarbejdes deri.

Byggeriet skal opfylde tilgængelighedskrav i BR18, ISO 21542 'Tilgængelighed til og anvendelighed af det byggede miljø' og SBI 272. Derudover henviser vi til FN's handicapkonvention.

I forhold til kriminalpræventive tiltag ønskes en naturlig overvågning (øjne på gaden, se og blive set) i videst mulig omfang. Ligeledes ønskes god belysning i området.

5.11. KUNSTNERISK UDSMYKNING

Byggeriet skal rumme æstetiske kvaliteter, men skal også give mulighed for, at et (eller flere) kunstværk (-er) kan integreres i bygningen. Her tænkes på såvel interaktive som traditionelle kunstværker. Konkurrencedeltagerne skal ikke give forslag til et egentligt kunstværk, men indbygge muligheder for en kunstnerisk udsmykning i bygningen.

Under udarbejdelse af projektforslaget vil der blive fundet en anerkendt kunstner, der skal udføre en kunstnerisk udsmykning af byggeriet. Kunstneren vejleder totalrådgiver i projektforslagsfasen for at sikre, at den kunstneriske udsmykning får den ønskede synlighed. Kunstner udpeges af Rødovre Kommune i samråd med den kommende rådgiver. Processen

tilrettelægges sammen med Rødovre Kommunes Kunstråd og forventes finansieret af en separat pulje til kunst.

5.12. TIDSPLAN

Rammetidsplan for projektets gennemførelse er vedlagt som bilag til rådgiveraftalen.

De forventede overordnede hovedterminer for projektet er:

Projektkonkurrence:	november 2020- februar/marts 2021
Bedømmelse og tildeling:	marts-april 2021
Præmieoverrækkelse:	april/maj 2021
Brugerproces:	maj-oktober 2021
Dispositions-/projektforslag:	juni-december 2021

Disse hovedterminer vil skulle detaljeres af totalrådgiveren i forbindelse med start af opgaven.

5.13. BUDGETRAMME

Den nye bygning til rådhusfunktioner skal inden for projektområdet og med udearealer, kunne realiseres for en budgetramme på 185 mio. kr. eksklusive moms (indeks 2020).

140 mio. kr. afsættes til samtlige entrepriseudgifter, byggeplads, fast inventar og 10% til uforudseelige udgifter jf. dog nedenfor.

Uden for budgetrammen er der udgifter til:

- Omlægning af kloakledning og eventuelle andre ledninger
- Omlægning af adkomstveje
- Nedrivning af eksisterende bygninger
- Håndtering af forurenede jord
- Løst inventar og udstyr
- Kunstnerisk udsmykning

45 mio. kr. afsættes til andre omkostninger, som honorarer, undersøgelser med mere.

Akvarel af Arne Jacobsen



5.14. NØGLETAL

Forventet bygningsareal er 8.000 m² eksklusiv kælder.

I forhold til dette areal skal der etableres 147 parkeringspladser i forbindelse med den nye bygning, hvoraf 10 % kan være på terræn, de øvrige i konstruktion. Dette tal kan reduceres ved dobbeltudnyttelse med bebyggelse i delområde E og H. Ved fuld sammentænkning forventes det, at der kan opnås dobbeltudnyttelse på op til 33 pladser.

Byggeriet på de 8.000 m² skal sammen med det eksisterende rådhus huser 681 medarbejdere, der fordeler sig på arketyperne jf. kap. 7. Heraf er ca. 23 procent arketype C, der i høj grad har udkørende funktioner som f.eks. dele af hjemmeplejen.

Det eksisterende Rådhus er på 4198 m² og huser pt. 169 medarbejdere ud over funktioner som borgerservice, kommunalbestyrelsessal, betjentfunktion og kantine.

Hertil kommer forslag til bebyggelse i etape 2 på lige under 7.000 m². Denne indgår ikke i budgetrammen for anlægsudgifter.

	Optælling før igangsættelse af musikskolen	Beregnet antal efter krav til ny bygning	Note
P-pladser i lokalplanområdet	122		1
Krav P-pladser til ny bygning (LP145)		80	2
Yderligere krav i LP 145		94	3
P-pladser bag viften	35		
P-pladser nord for Viften	23	19	4
P-pladser i alt	180	193	
Krav til cykelparkering		120	5

I tabellen findes en opgørelse af eksisterende parkeringspladser i området omkring Rådhuset, Gunnekær og Egegårdsvej – de arealer der indgår i forbindelse med arkitektkonkurrencen for ny bygning til rådhusfunktioner – samt det samlede antal parkeringspladser beregnet ud fra bestemmelserne fastsat i Lokalplan 145.

Note 1 - Optællingen, ud fra ortofoto, omfatter parkeringspladser langs Egegårdsvej og Gunnekær, samt parkeringspladsen mellem Diamanten og Solen. Parkeringspladserne foran Sundhedscentret er ikke med i optællingen, da denne grund forventes udviklet af ekstern økonomisk aktør og i den forbindelse vil der blive stillet krav om selvstændig parkering.

Note 2 - Parkeringsnormen er fastsat i Lokalplan 145 § 6.3

Antallet er beregnet på baggrund af en bygningsvolumen for den nye bygning til rådhusfunktioner på 8.000 m²

Mange funktioner fra den nuværende Teknisk forvaltning flytter til en ny teknisk plads i Islevdal Erhvervskvarter og der skal derfor ikke beregnes parkeringsbehov for disse funktioner.

Note 3 - Parkeringsnormen er fastsat i Lokalplan 145 § 6.1

Erstatter behovet, der tidligere var fastsat med Lokalplan 27. Dvs. Rådhus, Viften, biblioteket og den kommende musikskole.

Note 4 - Pga. indkørsel til bebyggelse i Lokalplan 145's delområde F (TopDanmark) vil et mindre antal parkeringspladser blive nedlagt. Forventeligt 4.

Note 5 - Der nedlægges ikke cykelparkering ifm. udviklingen af de igangværende projekter. Der er således tale om en samlet forøgelse af den eksisterende cykelparkering.

På modsatte side ses Rødovre Bibliotek foran Rødovre Rådhus.



RØDOVRE KOMMUNEBIBLIOTEK

SÆRLIGE TEMAER

Arketyper

Bæredygtighed

6. SÆRLIGE TEMAER

6.1. ARKETYPER

Rødovre kommune har valgt at beskrive behov og krav til bygningen gennem 5 arketyper. Arketyperne beskriver forskellige aktiviteter og behov i medarbejdernes hverdag, der på forskellig måde kan have betydning for de fysiske rammer – altså bygningen.

Arketyperne er udviklet af en udpeget følgegruppe bestående af medarbejder- og lederrepræsentanter.

Det er væsentligt at konkurrencedeltagerne forholder sig til arketyperne og kan sandsynliggøre, at arketypernes behov opfyldes gennem konkurrenceprojektet.

De 5 arketyper:

- A. Administrativ medarbejder
- B. Borgervendt medarbejder
- C. Borgervendt medarbejder med udkørende funktioner
- D. Netværksmedarbejder
- E. Servicemedarbejder

Arketyperne beskriver forskellige aktiviteter og behov i deres hverdag, der på forskellig måde stiller krav til den fysiske arbejdsplads. F.eks. er der for nogle af arketyperne behov for at kunne gennemføre undervisning af hold for borgere ligesom der er behov for trygge rammer til mødet med borgeren én til én.

Arketype E adskiller sig fra de andre ved at deres opgaver i høj grad er knyttet til et bestemt sted f.eks.

kan nogle opgaver kræve særlige forhold som et trykkeri, et værksted eller lignende.

Arketyperne går på tværs af forvaltninger, områder og afdelinger. De fleste afdelinger vil derfor have medarbejdere inden for flere af arketyperne. Der vil også være medarbejdere der i deres hverdag vil opleve sig selv som en hybrid mellem de 5 arketyper. Det vigtige er, at alle de krav og behov vi har til bygningen med baggrund i de aktiviteter vi udfører i løbet af arbejdsdagen er repræsenteret gennem arketyperne.

Det er vigtigt for Rødovre Kommune at bygningens kommende brugere inddrages i processen.

Arketyperne skal bruges gennem hele forløbet frem mod at vi kan tage en ny bygning i brug. Undervejs vil arketyperne gennemgå en udvikling, hvor de relevante behov undersøges i forhold til den del af processen vi befinder os i. Arketyperne skal bruges som en måde at skabe en gennemgående fortælling om og for brugerne af bygningen. Arketyperne vil derfor også blive suppleret gennem processen med bl.a. borgerarketyper.

Følgegruppen har været og skal fortsat inddrages i drøftelser omkring de fremtidige arbejdsforhold.

En kommende rådgiver skal derfor være indstillet på, at arbejde videre med fortællingen sammen med Rødovre Kommune, Følgegruppen, vores borgere og øvrige samarbejdspartnere.

På de følgende sider ses de 5 arketyper.

ARKETYPE A: *Administrativ medarbejder*

Jeg bruger det meste af min arbejdsdag foran computerskærmen, hvor jeg løser en lang række opgaver, der knytter sig til forskellige sager. Mine opgaver gentager sig ofte på daglig, ugentlig eller månedlig basis, og min arbejdsdag består derfor af mange tilbagevendende aktiviteter.

I mit arbejde har jeg brug for at kunne arbejde koncentreret uden forstyrrelser, ligesom jeg ofte har behov for at sparre og koordinere med mine nærmeste kollegaer om sagerne.

Aktiviteter i prioriteret rækkefølge:

1. Arbejde foran skærmen
2. Tale i telefon
3. Interne møder
4. Faglig sparring med kolleger
5. Eksterne møder

Dominerende fælles behov:

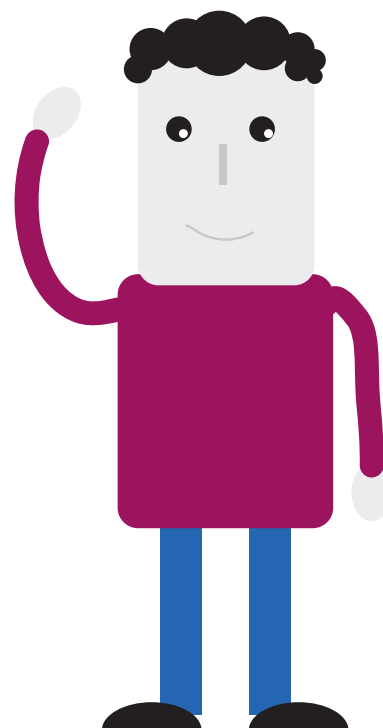
- Ro til fordybelse
- Ad-hoc sparring
- Social interaktion med kolleger

Når jeg møder borgeren handler det ikke om dem personligt. Oftest foregår dialogen digitalt og/eller ved hjælp af telefonsamtaler fremfor at vi mødes fysisk.

Jeg er ofte i dialog med eksterne samarbejdspartnere. Dialogen foregår både digitalt, ved hjælp af telefonsamtaler og møder.

Mit arbejde indebærer også en del mødeaktivitet med både kollegaer og eksterne samarbejdspartnere.

Lejlighedsvist har jeg opgaver uden for arbejdspladsen.



ARKETYPE B: *Borgervendt medarbejder*

Mit arbejde tager udgangspunkt i at samarbejde med borgeren om dennes livssituation.

Når jeg møder borgeren foregår det 'på kommunen' og oftest én til én. Jeg har derfor brug for fortrolige, imødekommende og trygge rammer for vores møde – både for borgeren og for mig. Ved nogle møder er der behov for stor diskretion. Behovet for et fysisk møde kan opstå med kort varsel. Jeg har brug for adgang til vores systemer under mødet.

En stor del af min arbejdsdag bruger jeg på arbejdspladsen foran computerskærmen og jeg taler ofte i telefon. Mine arbejdsopgaver omhandler i høj grad følsomme oplysninger.

Borgerekspedition og servicering af borgeren er en del af min arbejdsdag.

Lejlighedsvist har jeg opgaver uden for arbejdspladsen.

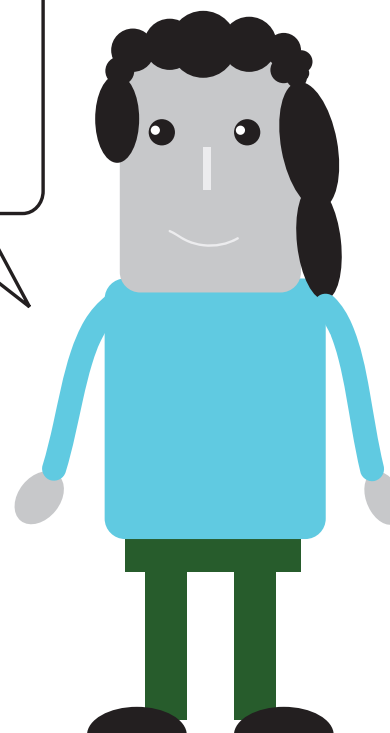
Mit arbejde indebærer også en del mødeaktivitet med både kollegaer og eksterne samarbejdspartnere.

Aktiviteter i prioriteret rækkefølge:

1. Møde med borgeren på arbejdspladsen
2. Borgerekspedition
3. Arbejde foran skærmen
4. Tale i telefon
5. Interne møder
6. Faglig sparring med kolleger
7. Eksterne møder

Dominerende fælles behov:

- Ro til fordybelse
- Ad-hoc sparring
- Social interaktion med kolleger



ARKETYPE C: *Borgervendt medarbejder med udkørende funktioner*

Mit arbejde tager udgangspunkt i at samarbejde med borgeren om dennes livssituation.

Jeg bruger en stor del af min arbejdsdag uden for arbejdspladsen, hvor jeg mødes med borgeren eller andre i organisationen f.eks. på skolerne og i institutionerne.

Jeg mødes af og til med borgeren på arbejdspladsen og når jeg gør det, er det ofte i forbindelse med undervisning af hold, samtaler og behandling. Afhængig af borgeren kræver disse aktiviteter noget forskelligt af de lokaler, som vi befinder os i. Nogen gange er det store åbne rum og andre gange mindre, trygge og fortrolige rum.

Jeg har ofte et behov for at kunne klæde om i forbindelse med mit arbejde.

For at koordinere, afrapportere mv. har jeg brug for at kunne arbejde foran en computerskærm og tale i telefon i perioder i løbet af dagen.

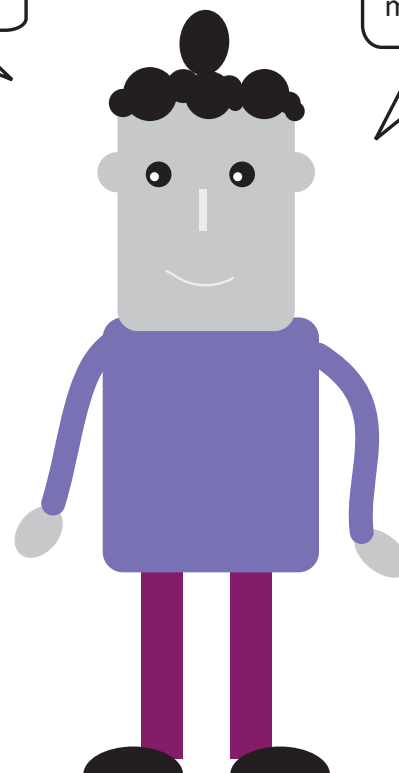
Aktiviteter i prioriteret rækkefølge:

1. Møde med borgeren uden for arbejdspladsen
2. Arbejde foran skærmen
3. Behandling
4. Undervisning
5. Tale i telefon
6. Møde med borgeren på arbejdspladsen
7. Interne møder
8. Eksterne møder
9. Faglig sparring med kolleger

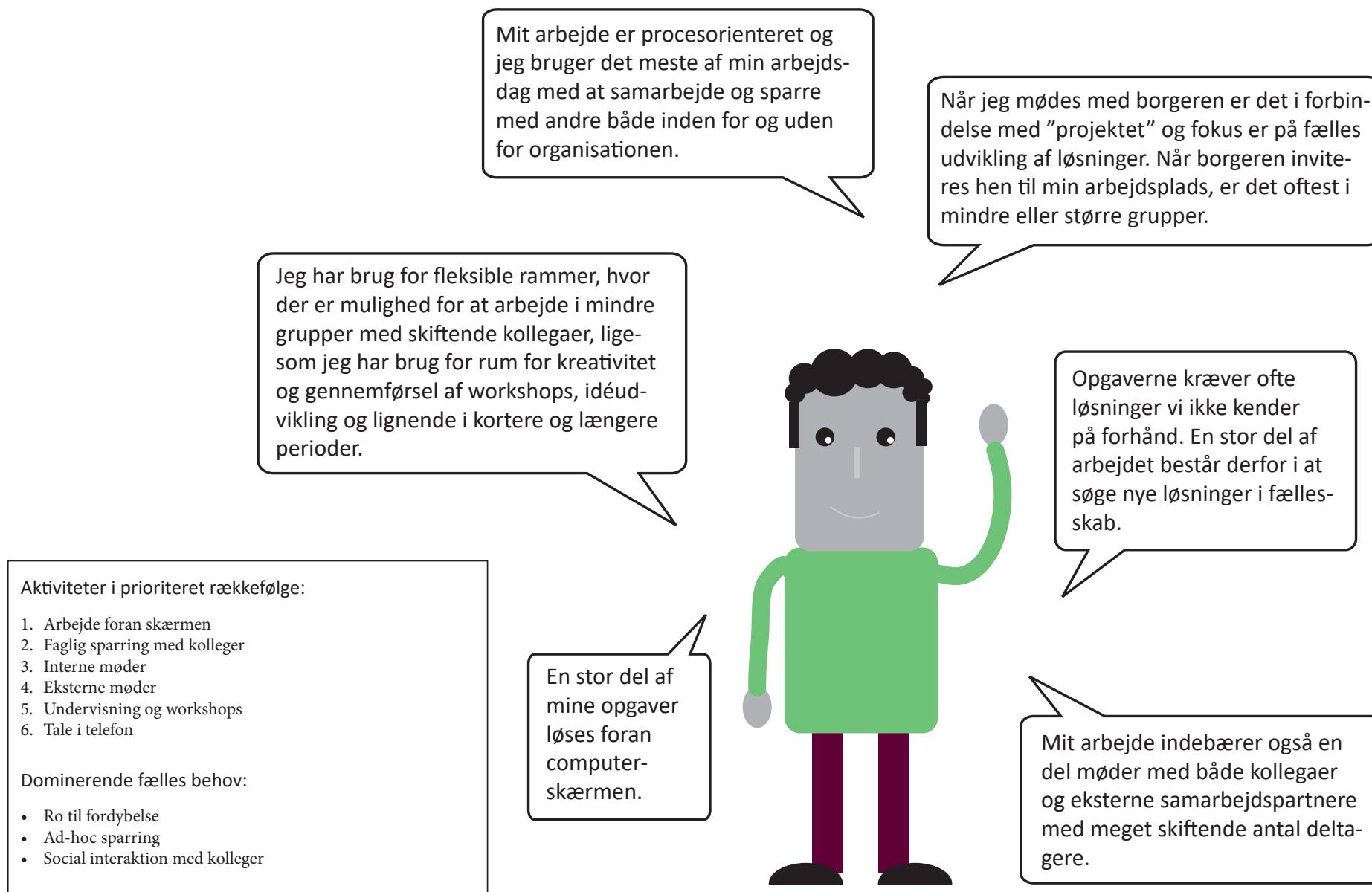
Dominerende fælles behov:

- Ro til fordybelse
- Ad-hoc sparring
- Social interaktion med kolleger

Jeg har brug for at mødes med mine kollegaer på arbejdspladsen til møder og sparring.



ARKETYPE D: *Netværksmedarbejder*



ARKETYPE E: *Servicemedarbejder*

Mit arbejde er en forudsætning for at alle andre kan arbejde. Det er min opgave at sørge for at de fysiske og digitale rammer samt nødvendige services fungerer.

Jeg møder ind på arbejdspladsen og mødes med mine kolleger inden vi 'kører ud' og udfører opgaverne.

Meget af min arbejdsdag bruger jeg på farten både på arbejdspladsen og andre steder i organisationen.

En stor del af mine opgaver er tilknyttet bestemte fysiske steder, hvor vi har vores nødvendige udstyr. Min placering i bygningen er derfor defineret ud fra dette udstyr.

For at koordinere, afrapportere mv. har jeg brug for at kunne arbejde foran en computerskærm i perioder i løbet af dagen.

Jeg har ofte et behov for at kunne klæde om i forbindelse med mit arbejde.

Aktiviteter i uprioriteret rækkefølge:

- Varemottagelse
- Rundering
- Arbejde foran skærmen
- On-site support
- Specialopgaver knyttet til et fysisk sted
- Faglig sparring med kolleger
- Interne møder
- Eksterne møder
- Tale i telefon

Dominerende fælles behov:

- Ro til fordybelse
- Ad-hoc sparring
- Social interaktion med kolleger





Visualisering af strædet fra Gunnekær til Egegedsvej fra Lokalplan 145.

6.2. BÆREDYGTIGT BYGGERI

Byggeriet skal være spydspids og eksempel til efterfølgelse for, hvordan kommunens vision om miljømæssig, kulturel, økonomisk, demokratisk og social bæredygtighed kan udmønte sig i nybyggeri, nærmere beskrevet i Rødovrestrategien.

Rødovrestrategi 2020 beskriver mål og indsatsområder indenfor bæredygtig udvikling i Rødovre, der skal arbejdes med i de næste år frem mod en ny kommuneplan i 2022. Kommunalbestyrelsen har udvalgt mål og indsatser inden for fem områder: Demokrati, miljø, økonomi, kultur og det sociale område. Rødovrestrategien beskriver samtidig, hvordan Kommunalbestyrelsens indsatser inden for de fem områder hænger sammen med realiseringen af FN's verdensmål for bæredygtig udvikling. Strategien forventes endeligt vedtaget senere i 2020.

I 'Bæredygtighedsindsats 2019' beskrives Rødovre Kommunes overordnede prioritering af indsatsområder. Det skal her fremhæves, at der helt overordnet fokuseres på mindre miljøbelastning og udvikling med fokus på den menneskelige skala, grønne og attraktive friarealer med stor biodiversitet, materialevalg og arkitektonisk kvalitet. (Bilag)

I Rødovre ønsker kommunalbestyrelsen, at kommunen skal gå forrest med sunde og holdbare løsninger, der kan give mere livskvalitet og en bedre hverdag for rødovreborgerne. Der er således et ønske om, at man

i Rødovre arbejder med bæredygtighed inden for alle områder.

Det er hensigten, at kommunen i fællesskab med borgere, virksomheder og foreninger vil arbejde for at skabe et sundt og levedygtigt lokalsamfund for alle. Det er desuden besluttet, at kommunen skal arbejde aktivt med lokale indsatsområder, der kan bidrage til realisering af FN's verdensmål inden for bæredygtig udvikling.

Rødovre Kommune ønsker derfor at inddrage FN's 17 verdensmål for at sikre en bæredygtig udvikling. Derfor skal konkurrenceteams udfylde verdensmålsbarometret se yderligere i de konkurrencetekniske betingelser.

Samtidig er Rødovre Kommune under overvejelser om, hvorvidt bygningen skal DGNB certificeres og hvordan den nye frivillige bæredygtighedsklasse i Bygningsreglementet kan blive implementeret i kommunens arbejde.

Der lægges vægt på, at klimatilpasning indgår som en integreret del af byggeriet. Målet er at håndtere regnvandet på egen grund ved forsinkelse, nedsivning, fordampning og genanvendelse til toiletskyl. Den synlige tilstedeværelse af vandet ved det nye byggeri vil tilføre området rekreativ værdi og øget biodiversitet samt skabe samspil med Hovedstrøget. I forbindelse med håndtering af regnvandet vil der også være fokus på materialevalg til tag, facader, tagrender og

andre udvendige flader på den nye bygning i forhold til udvaskning af metaller og miljøfremmede stoffer til regnvandet. Rødovre Kommune er i dialog med forsyningsselskabet HOFOR om mulighederne for genanvendelse af regnvand. Rødovre Kommune er i dialog med forsyningsselskabet HOFOR om mulighederne for genanvendelse af regnvand. Det er ambitionen, at vi med det nye byggeri kan gå forrest og være med til at sætte nye standarder – også når det gælder genanvendelsen af regnvand.

Bygningen bør som minimum indeholde vedvarende energikilde i form af solceller som supplerende forsyning. Solceller skal være integreret i bygningens arkitektur.



Kommuneplan 2018 blev vedtaget i august 2018 og med den Rødovre Kommunes bæredygtighedsblomst.

Vi har valgt at udvide og udvikle måden vi arbejder med bæredygtighedsbegrebet.

Demokrati og kultur er tilføjet som to nye parametre og danner sammen med økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn fundamentet for Rødovre Kommunes bæredygtighedsblomst. Ved at gøre kultur og demokrati til to selvstændige parametre forpligter vi os og sikrer, at kulturværdier og borgerens viden og meninger anvendes og indtænkes i planlægningen af kommunen på lige fod med økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn.

*Rødovre Kommunes bæredygtighedsblomst,
fra Bæredygtighedsindsats 2020.*

OPGAVEN

Konkurrenceopgaven

Bebyggelse af konkurrenceområdet

Arkitektoniske og funktionelle forhold

Energi og bæredygtighed

7. OPGAVEN

7.1. KONKURRENCEOPGAVEN

Konkurrenceopgaven består af 2 dele:

- Forslag til Ny bygning til rådhusfunktioner inkl. udearealer, parkering, adgangsforhold mv.
- Forslag til bebyggelsesplan med skitse af bygningsvolumen der udnytter den resterende byggeret på det udlagte byggefelt. Mødet mellem bebyggelsen i begge etaper er væsentligt.

Ny bygning til rådhusfunktioner inkl. udearealer

Med forslaget ønskes bud på en samlet udformning af den nye bygning og en stillingtagen til fordeling af funktioner mellem det eksisterende rådhus og den nye bygning. Indeholdt i forslaget til den nye bygning er en funktionel og fysisk forbindelse mellem de to bygninger.

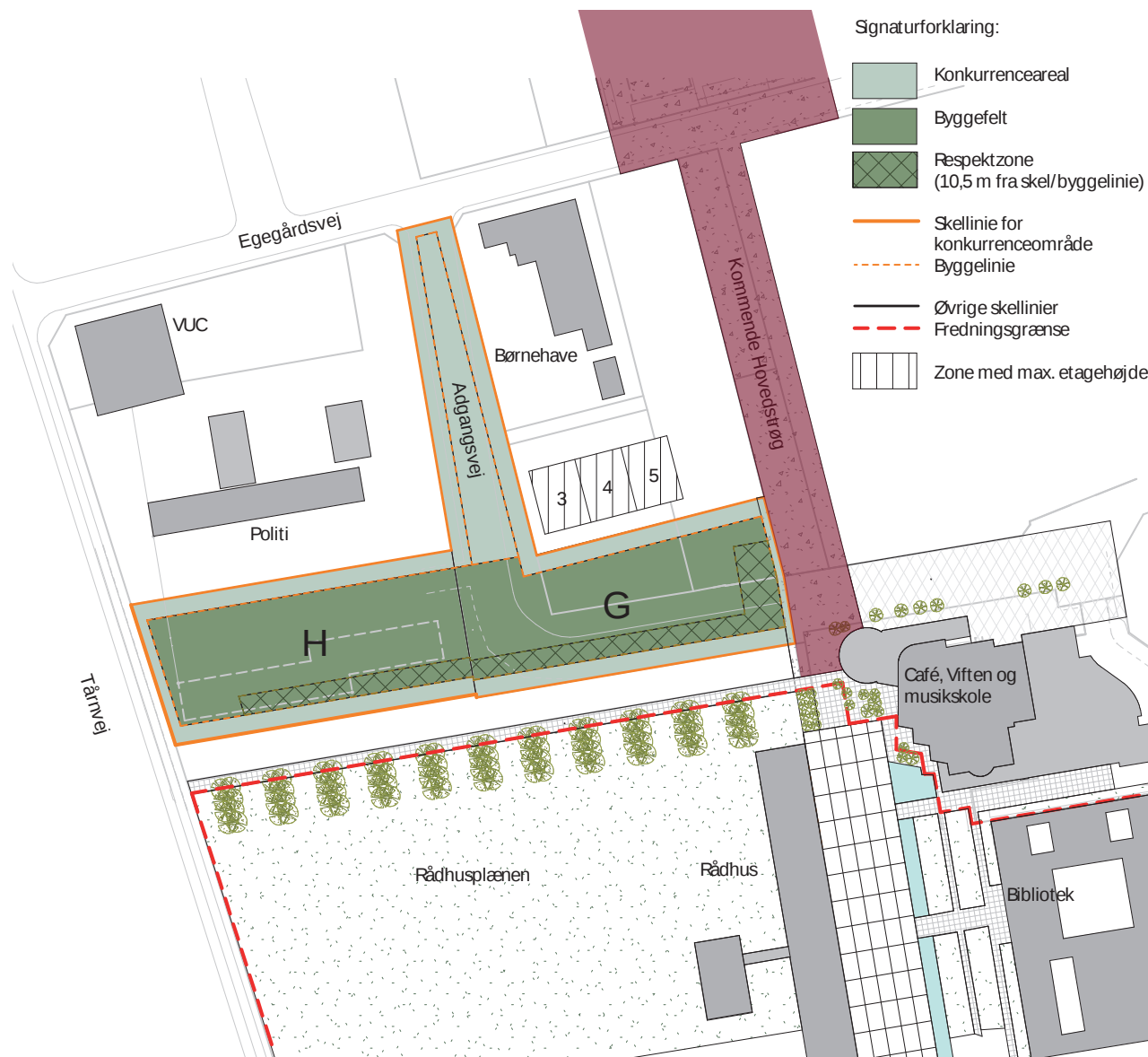
Bygningens hovedindgang skal placeres mod Hovedstrøget. Se bilag

Resterende byggeret

Delområde G og H i Lokalplan 145 giver samlet set en byggeret på ca. 14.747 m² for hele arealet jf. tabellen i kapitel 4.1.

Det forventede areal af den nye bygning til rådhusfunktioner forventes at udgøre ca. 8000 m². Der er derfor en restrummelighed på lige under 7000 m² i delområde G og H.

Anvendelsen af den resterende byggeret forudsættes



overvejende at skulle anvendes til bolig, kontor- og administrationsformål jf. Lokalplan 145.

Som led i bebyggelsesplanen ønskes belyst, hvorledes der kan skabes gang- og cykelforbindelser, der binder området sammen med Hovestrøget og Rådhuset. Ligeledes skal planen vise en samlet grøn struktur, der forholder sig til den fredede rådhusplæne.

Bebyggelse af konkurrenceområdet

Ny bygning til rådhusfunktioner skal placeres inden for byggefeltet. Bygningen forventes at udgøre ca. 8000 m² brutto eksklusiv parkeringskælder.

Udover selve bebyggelsen skal konkurrenceforslaget behandle udearealerne i tilknytning til bygningens funktion – herunder udeophold, tilkørsel, cykelparkering og gode forbindelser til det eksisterende stisystem i området. Disponering af bebyggelse og udearealer skal fastholde områdets grønne karakter mod syd og spille op til det kommende urbane Hovedstrøg mod øst, ligesom udlæg af cykelparkering på en overbevisende måde skal integreres i nærområdet. Antal af p-pladser dimensioneres i henhold til lokalplanens bestemmelser jf. kap 5.

For at muliggøre et tæt samarbejde på tværs mellem det eksisterende rådhus og den nye bygning ønskes bud på en forbindelse mellem de to bygninger. Forbindelsen skal indgå i en overbevisende formgivningsmæssig sammenhæng med bygningerne og fremstå som en berigende kraft for området. Forbindelsen skal desuden

betjene og lette logistikken internt for kommunens medarbejdere. Der bør derfor som minimum være en fysisk gangforbindelse under jorden mellem de to bygninger til service, varetransport mv. Derudover kan forbindelsen også være en form for stiforbindelse og/eller en bygningsmæssig forbindelse over jorden. Rådhuset er fredet og en eventuel bygningsmæssig forbindelse skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Det er således alene på konkurrenceudskriverens initiativ, hvis der medtages en forbindelse i konkurrencebesvarelsen. Hvis der ikke opnås tilladelse, vil det vindende forslag skulle kunne bearbejdes, så det kan realiseres uden.

Bebyggelse der udnytter byggeret, der ikke anvendes ved den ny bygning, skal fortrinsvist placeres vest for den nye bygning. Området består i dag af flere matrikler, der planlægges sammenlagt. Det forventes ligeledes at vejarealet nedlægges i konkurrenceområdet og lægges sammen med de øvrige matrikler. Denne del af konkurrencen forventes at udgøre lige under 7000 m² bebyggelse uden kælder. For denne etape skal der endvidere gives bud på landskabsbehandling, udeophold, tilkørsel samt bil- og cykelparkering.

7.2. ARKITEKTONISKE OG FUNKTIONELLE FORHOLD

Arkitektur

Mod Rådhusplænen kan der både arbejdes med udsyn og kontakt – at trække parken ind i bygningen og bygningen

ind i parken. Rådhusplænen er omdrejningspunkt for området og rummer plads til rekreation, kultur, idræt og samvær. Det grønne miljø kan bruges til at optimere miljøet – både fysisk og psykisk. Håndtering af regnvand kan også indgå som en rekreativ oplevelse.

Hovedindgangen skal være med til at åbne den Ny bygning mod Hovedstrøget og omgivelserne. Åbenheden og synligheden både fra Hovedstrøget og fra Rådhusplænen skal invitere det omgivende samfund ind og signalere, at her er borgeren velkommen.

For den nye bygning og den resterende byggeret fastlægger lokalplan 145 de overordnede retningslinjer for materialevalg. De mere detaljerede retningslinjer for Karrébyen fremgår af Lokalplan 145.

Ved materialevalg skal der herudover lægges vægt på mindst mulig miljøbelastning, og på at materialer er karakterfulde, vedligeholdelsesvenlige, og at de patinerer smukt. Bæredygtige tiltag, som aflæses i bygningen, skal fremstå som fuldt integrerede elementer i arkitekturen.

Generelt om de funktionelle forhold

Den ny bygning skal indeholde:

- Borgerrettede funktioner
- Arbejdspladser
- Fællesfunktioner for medarbejdere

Konkurrencedeltagerne skal se på den funktionelle sammenhæng mellem det eksisterende rådhus og det

nye byggeri i forhold til de borgerrettede funktioner.

Borgerrettede funktioner

Bygningen skal ikke kun skal være en arbejdsplads for kommunens administrative personale, men også et aktiv for borgere, foreninger, bymidten og kommunen generelt.

Konkurrencedeltagerne skal give deres bud på, hvordan mødet med borgeren sker bedst muligt - herunder sammenhængen mellem det eksisterende rådhus og den nye bygning. Konkurrencedeltagerne skal anvise placering af de borgerrettede funktioner-enten i den ene af de to bygninger eller delt mellem de to bygninger. I dag er borgerservice placeret i det eksisterende rådhus samt i forbindelse med de funktioner der tænkes samlet i det nye byggeri f.eks. i Jobcentret, Teknisk Forvaltning, Sundhedscenter m.fl.

Bygningen skal have en høj grad af sammenhæng, åbenhed og fleksibilitet i forhold til at danne ramme for f.eks. kulturelle og bymæssige arrangementer og politiske møder. Borgeren og foreningerne skal kunne bruge både indvendige og udvendige faciliteter og lokaler i det omfang, at de ikke anvendes til kommunens drift f.eks. uden for kommunens åbningstid. Det samlede område omkring Rådhuset skal styrke muligheden for fællesskaber, både organiserede fællesskaber og mere spontane fællesskaber.

Mødet med borgeren skal tage udgangspunkt i adgang til det samlede rådhus direkte fra det offentlige byrum Hovedstrøget og/eller Rådhuspladsen.

I tilknytning til ankomstområdet indrettes et mulitanvendeligt vente- og opholdsområde. Området skal anvendes til formidling af informationer, der skal være mulighed for udstillinger og plads til ophold forud for møder og lignende. En del af funktionerne, som vender ud mod opholdsområdet, kan indrettes transparent, og således bidrage til at gøre huset åbent og levende.

Der skal indrettes samtalerum og afskærmede zoner, hvor møder mellem borgerne/brugerne og kommunen skal kunne finde sted under hensyntagen til borgernes forskellige behov.

Der henvises i øvrigt til de behov, der er beskrevet til mødet med borgeren i forbindelse med arketyperne herunder særligt arketype B og C.

Området skal indrettes under hensyn til at mere og mere borgerkontakt foregår digitalt.

Det skal fremgå tydeligt, hvilke områder, der er offentligt tilgængeligt og hvilke, der er forbeholdt medarbejderne.



Arbejdspladser

Der skal vises principper for indretning, der kan tilgodese arbejdspladsens behov ud fra rumprogrammet og de 5 arketyper.

Det kommende byggeri og det eksisterende rådhus skal kunne rumme tilsammen 681 medarbejdere og heraf skal ca. 512 medarbejdere placeres i det nye byggeri.

Arbejdspladserne skal baseres på de fem arketyper og konkurrencedeltagerne skal vise arbejdspladstypologier, der matcher arketypernes behov og anviser placering af fælles- og støttefunktioner.

Antallet af arbejdspladser skal afspejle arketypernes behov og konkurrencedeltagerens foreslåede princip for arbejdspladserne.

Arbejdspladserne skal fordeles på arketyperne ud fra fordelingen som vises i diagrammet på modstående side.

Fordelingen af de enkelte organisationsområder og afdelinger, i det eksisterende rådhus og det nye byggeri, sker først på et senere tidspunkt. Det afhænger blandt andet af den fremtidige placering af de borgerrettede funktioner.

Indretningen og disponeringen af arbejdsområderne skal understøtte større og mindre team- og

gruppestørrelser, varierende arbejdsopgaver, fleksibel udnyttelse og 5 forskellige arketyper, som nævnt ovenfor. Da indretningen skal kunne understøtte og stimulere formel og uformel videndeling, skal der indrettes arbejdsmiljøer i hele huset, hvor der skal være nem adgang til opgaverelevante faciliteter f.eks. til ad hoc møder (flexrum), stillezoner, telefonrum mm. Der skal overalt i huset være nem adgang til faciliteter, som giver mulighed for:

- Samtaler i afskærmet område
- Fortrolige samtaler
- Koncentration for den enkelte
- Korte uformelle møder

Bygningens arbejdsfunktioner skal disponeres således, at de fysiske rammer fremmer et tværgående samarbejde gennem skiftende arbejdsformer. Arbejdsfunktionerne skal danne ramme om en åben og dynamisk arbejdskultur, der kan tilgodese både arbejdsro og videndeling.

Indretningen skal være fleksibel, så husets afdelinger kan udvides, indskrænkes og flyttes. Der skal være arbejdsmiljøer, hvor der er adgang til flere funktioner og muligheder inden for de samme kvadratmeter.

Arbejdsområderne skal indrettes, så arbejdet kan foregå digitalt. Medarbejderne skal kunne arbejde uden at være fysisk ved en arbejdsstation.

For at opnå et godt biologisk arbejdsmiljø, skal lokaler indrettes hensigtsmæssigt, og udluftning skal være mulig, så smittefare minimeres, og der kan holdes afstand.

Ligeledes skal det være muligt, at spise i mindre grupper ude og inde.

Trapperne i bygningen, skal placeres så de naturligt opfordrer til anvendelse, i stedet for elevator.

Kontorer skal kunne afgrænses i mindre sektioner af 2-12 arbejdspladser, rummeligt og akustisk.

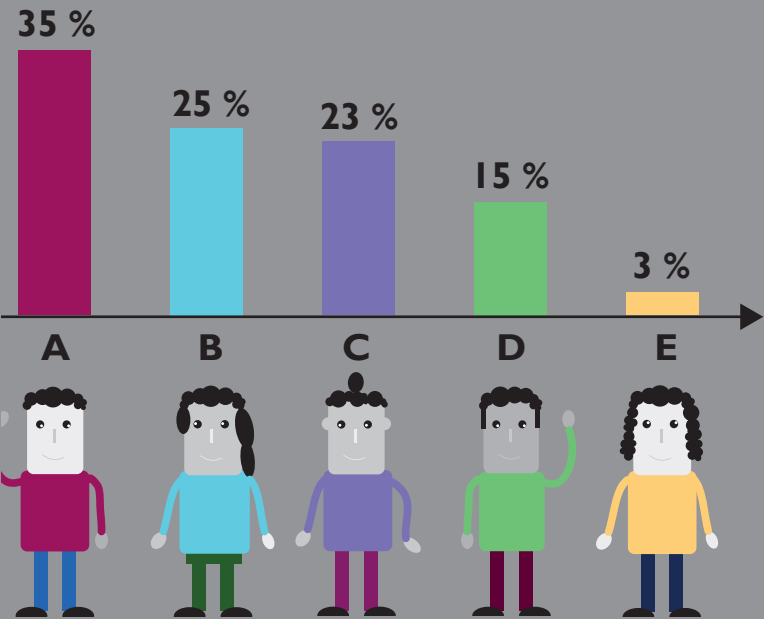
Indretningen skal være fleksibel, så den uden større omkostninger kan ændres. Bygningens konstruktive principper og føringsveje for installationer skal være fleksible.

Fællesfunktioner for medarbejdere

Bygningen skal understøtte samarbejde på tværs af forvaltninger. De uformelle mødesteder udfylder en vigtig funktion for at bidrage til dette, som eks. vis strategisk velplacerede caféer. Det skal være let at orientere sig. Der ønskes sig ind til de aktiviteter, der finder sted, kombineret med mere private områder, hvor der er fred til koncentration. Der ønskes varierede og oplevelsesrige rum, samtidig med at der findes nicher til stille fordybelse.

Der skal etableres de nødvendige møde- og undervisningsrum i henhold til arketyperne og rumprogrammet. Rummene skal kunne tilgås af både interne og eksterne parter.

Øvrige fællesfunktioner og støttefunktioner fremgår desuden af rumprogrammet i kapitel 8.



Område	Antal	A	B	C	D	E
Byudvikling	19	65	0	0	35	0
Børne- og Familieafdelingen	34	10	70	20	0	0
Børne- og Kulturforvaltningens Adm.	6	75	0	5	20	0
Dagtilbudsområdet inkl. Dagplejen	16	40	0	40	20	0
Digitaliseringsafdelingen	32	55	0	0	30	15
Indkøb og Jura	8	80	0	0	20	0
Kultur- og Fritidsområdet	6	55	20	0	25	0
Miljø og Affald	14	75	0	10	15	0
Personale og Udvikling	20	90	0	0	10	0
Politik og Kommunikation	11	70	5	0	25	0
Rødovre Jobcenter	129	10	65	15	5	5
Rødovre Kommunale Ejendomme	22	70	5	0	10	15
Skr. for Sundhed, Udvikling og Adm.	37	15	10	40	35	0
Skr. Teknisk Forvaltning	9	80	0	0	20	0
Skoleområdet inkl. PUC	48	45	0	10	45	0
Social- og Borgerservice	73	30	40	25	5	0
Vej og Park	11	60	0	20	20	0
Ældre- og Handicapafdelingen	148	20	15	55	5	5
Økonomi og Analyse	33	55	15	0	30	0
Direktionen	5	20	0	0	80	0
Vægtet gennemsnit	681	35 %	25 %	23 %	15 %	3 %

7.3. BÆREDYGTIGHED

Det nye byggeri skal være et foregangseksempel på et bæredygtigt byggeri.

Den Ny bygning skal være bæredygtig i enhver forstand. Bæredygtighedskonceptet skal forstås i den bredeste og mest rummelige forstand. Se nærmere beskrivelse omkring ambitionerne for bæredygtighed i kapitel 6.

Med fokus på FNs verdensmål skal det nye byggeri bidrage positivt til at opfylde de relevante verdensmål. Verdensmålene skal, som en fælles ramme, sikre et byggeri med de bedst mulige bæredygtige løsninger. Med afsæt i det verdensmålsbarometer, der er udviklet af Bygherreforeningen og Akademisk Arkitektforening skal derfor afleveres et udfyldt "Verdensmålsbarometer", hvor der er taget stilling til de 17 Verdensmål.





RUMPROGRAM

Borgerrettede funktioner, Arbejdspladser,
Fællesfunktioner for medarbejdere, Materialer,
Installationer, IT, Indeklima, Belysning, Lyd/akustik,
Sikring, Energiforbrug, Drift/vedligehold

8. RUMPROGRAM

Nedenstående funktioner skal placeres i den nye bygning til rådhusfunktioner.

De borgerrettede funktioner kan fordeles i det eksisterende rådhus og den kommende bygning for rådhusfunktioner. Den endelige fordeling af øvrige funktioner sker afhængig af placering af de borgerrettede funktioner. Konkurrencedeltagerne skal i henhold til 7.3.2 skal give et bud på placering af de borgerrettede funktioner.

Der lægges vægt på, at der tænkes i innovative løsninger f.eks. i forhold til de digitale muligheder både for bygningen og for arbejdspladserne. Det er samtidig vigtigt, at de eventuelle digitale muligheder skal give mere værdi for bygningens drift og for brugerne.

8.1. BORGERRETTEDE FUNKTIONER

- Ankomstområde med reception/helpdesk
- Venteområde
- Borgerservice
- Samtalerum
- Gruppe- og undervisningsrum
- Møderum
- Jobcenter
- Sundhedsplejen
- Offentlige Pc'er
- Foreningslokaler
- Toiletter

- Café
- Behandlingsrum (i henhold til behov som beskrevet i arketyperne)
- Sundhedscenter herunder træningsfaciliteter (i henhold til behov som beskrevet i arketyperne)
- Rådgivnings- og misbrugscentret

En del af faciliteterne til borgerrettede funktioner kan placeres i det eksisterende rådhus jf. 7.3.2.

De individuelle behov for de 5 arketyper i relation til mødet med borgeren er beskrevet i kapitel 6.

8.2. ARBEJDSPLADSER

Der er i alt 681 medarbejdere i administrationen i Rødovre kommune. Heraf er 169 medarbejdere placeret i det eksisterende rådhus og 512 skal placeres i den nye bygning.

Konkurrencedeltagerne skal vise arbejdspladstypologier, der imødekommer arbejdspladsens behov, som beskrevet med arketyperne jf. kap. 6 og 7.3.2

De individuelle behov for de 5 arketyper til arbejdspladserne er beskrevet i kapitel 6.

8.3. FÆLLESFUNKTIONER FOR MEDARBEJDERE

- Møderum, der dækker behovet som beskrevet i arketyperne

- Tekøkken
- Samtalerum
- Print/kopirum
- Toiletter
- Garderobes
- Trapper og elevatorer
- Arkivrum
- Kantine samt eventuelt decentrale frokoststuer og terrasser
- Betjentfunktion
- Der er behov for enkelte kontorarbejdspladser samt personalerum i forbindelse med funktioner som kantine og betjentrum.
- Depoter (fordelt i bygningen)
- Rengøringsrum (fordelt i bygningen)
- Personalerum for servicepersonale
- Omklædning og bad til medarbejdere med behov for omklædning i forhold til arbejdet eller på grund af transport på cykel eller lignende. Bør placeres med let forbindelse til cykelparkering, personalerum for servicepersonale og rengøringsdepot.
- Containerplads og affaldshåndtering

De individuelle behov for de 5 arketyper til fællesfunktioner er beskrevet i kapitel 6.

8.4. TEKNISKE RUM

- Serverrum
- Teknikrum

8.5. MATERIALER

Der tilstræbes et generelt højt kvalitetsniveau i udformning, materialer og funktionalitet, hvilket blandt andet er defineret som:

- Materialer, der er tænkt ind i en arkitektonisk helhed.
- Materialer og overflader, der patinerer smukt.
- Materialer og overflader med stor slidstyrke.
- Materialer, der fremstår gedigne.
- Materialer og produkter med lang levetid.
- Materialer, der tilgodeser bygherres krav om bæredygtigt byggeri.
- Materialer og produkter må ikke have en negativ indvirkning på bygningens indeklima.
- Indendørs materialer, overflader og inventar skal generelt vælges lavt emitterende.
- Materialer skal generelt være miljøvenlige og må ikke ved afsmitning, afdrysning eller afdunstning afgive giftige eller anden form for skadelige stoffer og fibre.
- Indretning og valg af materialer skal foretages således, at rummene er rengøringsvenlige med lav støvdeponeringseffekt.
- Overflader på vægge, gulve og lofter vælges, så de

er med til at sikre det ønskede indeklima, ligesom de skal tilpasses brugen i de enkelte rum.

- Generelt ønskes gulv- og loftsløsninger, der tilgodeser fleksible indretningsmuligheder.
- Overflader må ikke give anledning til blanding.

Der henvises til afsnit 5.6.3.

8.6. INSTALLATIONER

Overordnede principper

I den nye bygnings installationer skal der indarbejdes en fleksibilitet i forhold til indretning og forandring over tid. Blandt andet derfor skal huset også være intelligent styret og overvåget.

Fleksibiliteten skal afspejles i husets konstruktive princip, princip for føringsveje og i placering og indretning af de enkelte funktionsområder. Konstruktioner skal generelt være planlagt og forberedt til føringsveje for installationer og logistik, og konstruktionernes samordning med installationsfremføringernes hovedprincip skal være afklaret for:

- Hovedledninger
- Primære ledningsføringer
- Princip for føringsveje

Der lægges endvidere vægt på, at projektet af hensyn til senere ombygninger, udskiftninger mv. i størst mulig udstrækning baserer sig på modulære komponenter og bygningsdele.

Horisontale føringsveje bør være klart definerede og tilgængelige. Placering i permanente gangforløb vil ikke være hensigtsmæssig pga. ønsket om udstrakt fleksibilitet mht. rumindretningerne og ønsket om evt. at kunne disponere arbejdspladserne i en åben løsning. Vertikale føringsveje bør tilrettelægges i forbindelse med andre lodrette forbindelser i bygningen, fx trappe- og elevatorkerner mv., som kan samles i centrale bygningsstabiliserende kerner, idet disse rum ikke muliggør nogen fleksibilitet, grundet krav til konstruktioner og især vvs- og ventilationsinstallationer. Vægge og dæk skal således udføres under hensyntagen til robusthed og fleksibilitet over for kommende ændringer og udvidelser i føringsveje for installationer og logistik.

Etagehøjder vælges under hensyntagen til, at der kan sikres gode forsyningsveje over nedhængte lofter og/eller under hævede gulve. Der skal tages hensyn til krydsende installationer, pilhøjder og udføringsmæssige tolerancer samt efterfølgende drift og vedligehold.

Der ønskes let tilgængelighed for vedligeholdelse, reparation og udskiftning af alle installationer, hvorfor skjulte installationer skal undgås f.eks. ved placering i tilgængelige installationsskakte og kanaler eller over demonterbare nedhængte lofter.

Der skal sikres acceptable højder og plads over lofter og i skakte for at kunne servicere og eventuelt udvide eller udskifte installationer.

Elforsyning

Elforsyning sker fra eksisterende offentlig forsyning.

Fjernvarmeforsyning

Bygningen skal tilsluttes fjernvarme fra Rødovre Kommunale Fjernvarme

Vandforsyning

Bygningen tilsluttes offentlig vandforsyning fra HOFOR.

IT

Der skal etableres et IT-system, med nye innovative teknologiske løsninger, til såvel intern som ekstern kommunikation, der er fremtidssikret i forhold til såvel kapacitet som fleksibilitet f.eks. ved interne ombygninger i den nye bygning. Ligeledes skal der oprettes forbindelse til den eksisterende rådhusbygning.

Endelige krav til IT-systemet skal afklares med Kommunen senere i processen.

Indeklima

Indeklimaet skal udføres så det er tilfredsstillende i forhold til brugerne og rumfunktion. Der skal være en tilførsel af friskluft via mekanisk ventilation, så der til enhver tid kan opretholdes en fornuftig inde luftkvalitet. Derudover skal der prioriteres solafskærmning før aktiv køl, for at opretholde et godt termisk indeklima. Indeklimaet skal kunne styres på rumniveau med simpel betjening for brugerne og driftspersonale.

Belysning

Bygningen skal designes således at der er en fornuftig

fordeling imellem naturlig- og kunstig belysning. Belysningen skal understøtte den stemning der skal være i de forskellige dele af bygningen, og automatisk nedblænde i de rum, hvor der bliver tilført dagslys. Der bliver i særdeleshed lagt vægt på designet af belysningsanlægget.

I de rum, hvor dagslyset kan give anledning til gener i form af blænding, skal der kunne afviges fra dette mekanisk.

Lydlakustik

Der skal prioriteres et godt akustisk indeklima i alle opholds-og arbejdsrum. De gode akustiske og lydmæssige forhold prioriteres både af hensyn til komforten på arbejdspladserne i bygningen og af hensyn til husets øvrige brugere.

Det skal sandsynliggøres, at lydreduktion og støjniveau som minimum overholder kravene angivet i Bygningsreglementet, Miljøstyrelsens vejledninger og Arbejdstilsynets bekendtgørelser og anvisninger, samt SBI anvisning 237. Det har dog høj prioritet, at forholdene bliver bedre end disse minimumskrav.

Sikring

Der henvises til bilag U10 Generelle krav til sikringsanlæg.

Endelige krav til ADK-systemet skal efterfølgende afklares med kommunen.

Energiforbrug

Der ønskes forslag til et energieffektivt byggeri og bygningen skal som minimum udføres så byggeriet overholder BR20 krav, jf. BR18.

Bygningens forventede energibehov skal beregnes og dokumenteres via et beregningsprogram som Energy10. Derudover skal der benyttes energieffektive installationer, som så vidt muligt afbrydes ved manglende tilstedeværelse eller brug af lokale.

Øvrige energiforbrugende apparater såsom køkkener, elevatorer etc., som ikke er omfattet af beregningen for energibehovet af bygningen, skal udføres med fokus på et lavt energiforbrug.

Drift/vedligehold

Byggeriet skal have særlig fokus på anvendelse af simple, robuste og langtidsholdbare løsninger og skal udføres i æstetiske og miljørigtige materialer, der, når bygningen er afleveret, sikrer minimerede udgifter til drift og vedligehold både i forhold til overflader og tekniske installationer.

Teknikrum og tekniske installationer skal udføres, så der sikres fri passage til installationer, som kræver betjening, eftersyn eller vedligeholdelse.

UDEAREALER

Ankomstarealer (for gående)

Ankomstarealer (for cyklende)

Ankomstarealer (for biler)

Opholdsarealer

Belysning

Tekniske anlæg

9. UDEAREALER

9.1. ANKOMSTAREALER (FOR GÅENDE)

Hovedindgang skal placeres med niveaufri adgang fra Hovedstrøget. Derudover skal sekundære adgange/brandudgange ligeledes skal være niveaufri.

Som adgang fra Tårnvej kan den eksisterende fællessti langs rådhusplænen indgå

9.2. ANKOMSTAREALER (FOR CYKLENDE)

Det vil være ønskeligt med cykelparkering i konstruktion til de ansatte, og med mulighed for omklædning, bad og opladning af el-cykler.

For de besøgende skal der etableres minimum 30 cykelparkeringspladser placeret i tilknytning cykeladgang evt. i forbindelse med den eksisterende fællessti og i nærheden af indgangen. Der må som udgangspunkt ikke regnes med cykelparkering uden for projektområdet. Dog kan der cykelparkering ske i sammenhæng med arealerne ved det eksisterende rådhus.

Se krav til antal af parkering til cykler i kapitel 5.

9.3. ANKOMSTAREALER (FOR BILER)

Hovedadkomstvej for biler og varelevering til nybygningen bliver Gunnekær og Egegårdsvej.

På sigt skal Hovedstrøget friholdes for krydsende biltrafik ved Gunnekær og Egegårdsvej.

9.4. PARKERING

Der skal disponeres parkeringsarealer i henhold til Lokalplan 145 og som beskrevet i afsnittet om parkering i kapitel 5.

9.5. OPHOLDSAREALER

Rådhuset og den nye bygning til rådhusfunktioner skal fungere som et samlingspunkt og udgangspunkt for arrangementer i byen.

For at skabe attraktive opholdsfunktioner kan der evt. etableres offentlig tilgængelige taghaver med adgang ude fra.

9.6. GRØN STRUKTUR

Projektområdet skal tilpasse sig det eksisterende rådhus' udearealer, så det er med til at skabe en fælles helhed. Rådhusbyggeriet ønskes at fremstå frodigt f.eks. også med muligheden for blomsterhave evt. med udendørs møderum.

Vejadgang via Gunnekær/Egegårdsvej ønskes at være indbydende med træer. Det må ikke få karakter af bagindgang.

Projektområdets regnvand skal håndteres og kan evt. indgå som en del af de rekreative områder i begge delområder.

9.7. BELYSNING

Den nye bygning til rådhusfunktioner skal fremtræde attraktiv også efter mørkets frembrud i byens rum. En belysningsplan skal fremhæve bygning og byrum på en smuk måde, der giver trykthed.

9.8. TEKNISKE ANLÆG

Affaldshåndtering og øvrige tekniske anlæg skal håndteres i bygningen til rådhusfunktioner.



BILAG

10. BILAGSMATERIALE

10.1. TEGNINGSMATERIALE

- Kort over konkurrenceområdet
- Opmålinger, landinspektør
- Bygningstegninger, eksisterende forhold
- 3D model

10.2. PLANMATERIALE

- Rødovrestrategien: https://dokument.plandata.dk/70_9712776_1585644074935.pdf
- Helhedsplan: https://www.rk.dk/fileadmin/user_upload/10-Ejendomme-forsyning/Dokumenter/Helhedsplan-for-Bykernen.pdf
- Kommuneplan: <https://www.rk.dk/borger/byplan-laegning-og-byfornyelse/kommuneplan/kommuneplan-2018/>
- Lokalplan 145 inkl. Designmanual: https://dokument.plandata.dk/20_9576652_1561982341143.pdf
- Fredningsbestemmelser: kun som pdf
- Film om udvikling af Karrébyen: https://www.youtube.com/watch?v=Op_7wjBBQLs
- Projektet "Sammen om Rødovre": <https://www.rk.dk/?id=14002>

10.3. TEKNISKE FORUDSÆTNINGER

- LER
- Jordbundsundersøgelser og geotekniske undersøgelser
- Landinspektørmåling

10.4. FOTOS

- Luftfoto af området fra GIS
- Særlige vinkler for visualisering

10.5. DIVERSE

- Rapport fra arbejdspladsanalyse samt Direktionens bemærkninger på baggrund af intern drøftelse i MED-systemet
- Rådgiverkontrakt (byggeprogram og dispositionsforslag)

