KANALBYEN VED LILLEBÆLT

Prospekt for Oldenborggade kvarteret

FredericiaC

INDHOLD

Prospektets formål	5
Kobling til udviklingsplanen	6
Oldenborggade kvarteret	8
Bebyggelsesplan, kanal og byrum	10
Funktioner og byggefelter	16
Trafik og parkering	21
Landskab	26
Byggemodning	35
Drift og grundejerforening	36

Illustration fra udviklingsplanen

PROSPEKTETS FORMÅL

FredericiaC tilbyder alle ambitiøse investorer at være med til at udvikle en enestående og bæredygtig bydel, centralt beliggende mellem Fredericias historiske bymidte og havnefront ud til Lillebælt.

Den attraktive beliggenhed gør området til et unikt areal for moderne byudvikling. Dette understøttes af Fredericias centrale placering i hjertet af Trekantområdet, der er ét af de vigtigste vækstcentre i Danmark.

Den samlede udvikling af området til en ny kanalby ved Lillebælt er nærmere beskrevet i udviklingsplanen.

Dette prospekt beskriver byggemuligheder for Oldenborggade kvarteret - en af de første etaper i udviklingsplanen - hvor den første kanal etableres og en bydel med attraktive boliger og erhvervsmuligheder vokser frem ved kanalen.

Prospektet viser også, hvad FredericiaC tilbyder af kvalitet og værdiskabelse til byggemodningen med etablering af kanalen, kajpromenader, byrum mv.

FredericiaC har valgt selv at gå foran og levere en høj kvalitet i nærmiljøet og byrummene omkring byggeriet, så løsninger udføres optimalt i forhold til brugerne og driften.

På denne måde skabes værdi, også for investorerne. FredericiaC byggemodner området uden for byggefelterne i etaper i takt med salget, og sikrer fremføring af forsyninger til byggefelterne.

Prospektet tager udgangspunkt i udviklingsplanens tilgang til områdets udformning med spillerum for videre bearbejdning indenfor rammerne af kvalitetsmålene, der er nærmere beskrevet i kvalitetsprogrammet.

Endvidere danner prospektet grundlag for den videre projektudvikling af Oldenborggade kvarteret, som skal benyttes til dialog med investorer og som i sidste ende skal skabe grundlaget for den fremtidige lokalplan.

Det godt 20 hektar store område kan i alt rumme cirka 1.000 boliger og 2.800 arbejdspladser.

KOBLING TIL UDVIKLINGSPLANEN

FredericiaC vedtog i 2012 en udviklingsplan for udvikling af den samlede, nye bydel: Kanalbyen ved Lillebælt.

Udviklingsplanen er styringsredskabet for den samlede byudvikling, og viser hvordan området løbende udbygges i løbet af de næste 20 til 25 år, som er den forventede tidshorisont for byudviklingen.

Udviklingsplanen er baseret på resultatet af en international parallelkonkurrence afholdt i 2011.

Visionen for FredericiaC er at skabe en attraktiv og moderne bydel, der åbner Fredericia mod Lillebælt og samtidig respekterer Fredericias unikke historie.

Udviklingsplanen omsætter med sit helhedsgreb FredericiaC's visionspunkter til en sammenhængende fysisk struktur for bydelen. Det er en struktur der binder den nye bydel sammen med den unikke fæstningsby Fredericia ved at videreføre den eksisterende gadestruktur, respektere byens skala og nyfortolke dens arkitektur, og ved at koble bydelen til byens infrastruktur samt den regionale infrastruktur.

Derudover består udviklingsplanens hovedgreb af en række strategier, der skal understøtte gennemførelse og realisering af udviklingsplanen og de visioner, der ligger til grund for denne.

FredericiaC arbejder med at opnå en bæredygtig bydel i bred forstand i forhold til:

- Sundhed og sociale forhold
- Miljø og energi
- Økonomi

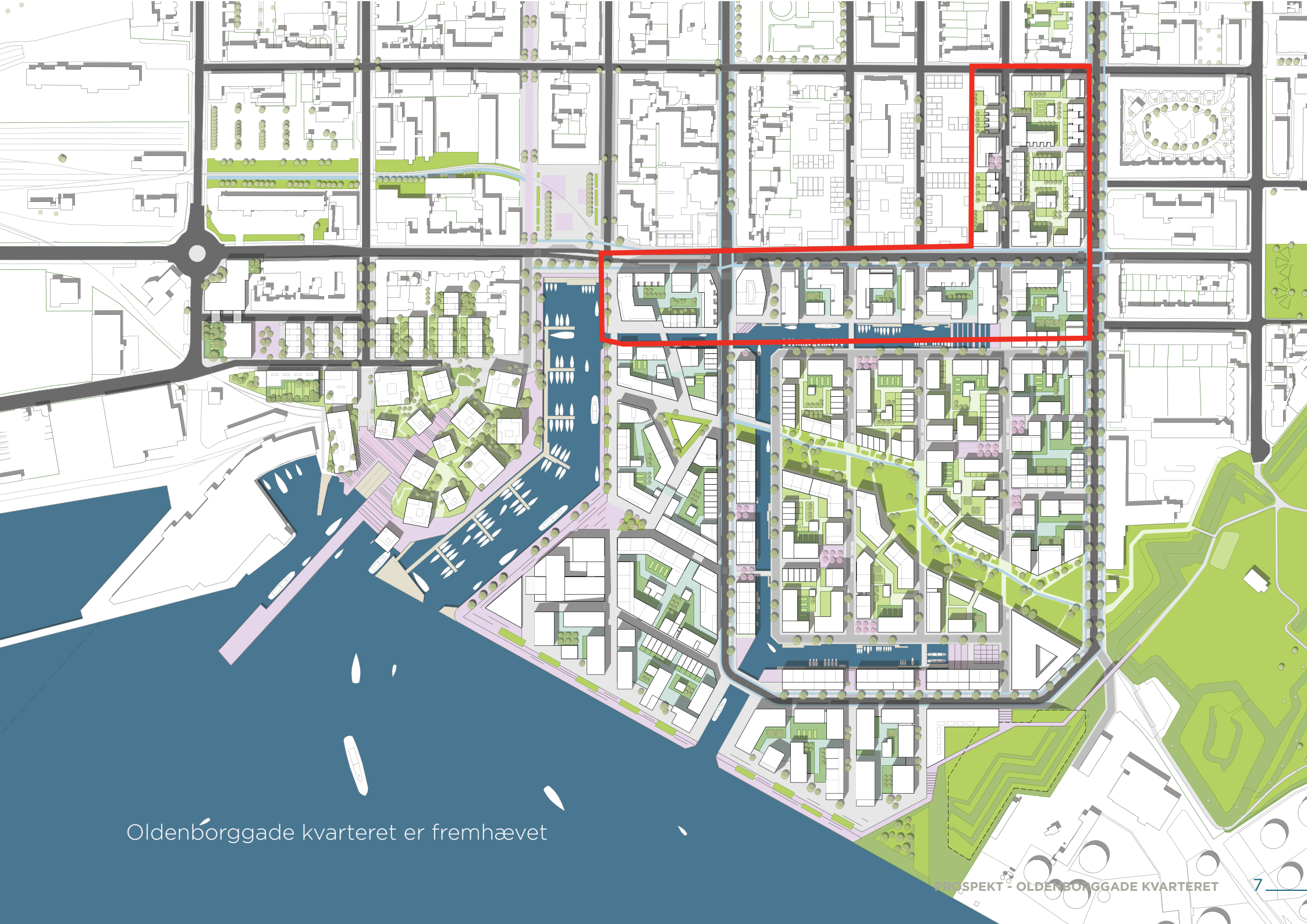
I forbindelse med tilblivelsen af udviklingsplanen er den undervejs justeret i forhold til dette sæt bæredygtighedsparametre, der sikrer at planen lever op til ambitionen om at være bæredygtig.

Kvalitetsprogrammet beskriver nærmere, hvordan bæredygtighed konkret bliver en del af bebyggelsen.

Oldenborggade kvarteret indgår som et af ialt fem kvarterer i udviklingsplanen "Kanalbyen ved Lillebælt".

Visionen er konkretiseret i fem underliggende visionspunkter for udviklingen af området:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning.
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd.
- Byens borgere og aktører deltager aktivt i byudviklingen.
- Fredericia bliver katalysator for Trekantområdets udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet.
- Bæredygtighed indgår i planlægning og løsninger.


Oldenborggade kvarteret er fremhævet

OLDENBORGGADE KVARTERET

Oldenborggade er en af hovedadgangene ind i byen og gaden, hvor renæssancebyen og FredericiaC kobles sammen.

Oldenborggade kvarteret er placeret på begge sider af Oldenborggade og rummer overvejende boliger og kontorer, som er placeret indenfor kort gåafstand til bymidten og med optimale forhold til parkering og det overordnede vejnet.

Bebyggelse i området skal opføres i sammenhæng med den overordnede bebyggelsesplan for hele FredericiaC-området, som er beskrevet i udviklingsplanen "Kanalbyen ved Lillebælt".

Oprindeligt var området ikke bebygget, men var tidligere udlagt til dyrkning og en park, kaldet Karolinelund. Fra ca. 1900-tallet overgik området gradvist til industri.

Den nordlige del af området ligger i forlængelse af den eksisterende, karakteristiske karréstruktur i byen med de lige gader. Den sydlige del af området er åbent, og det er her udbygningen af kanalbyen begynder.

Området er nu ryddet for bygninger, og hvor der tidligere har været industribygninger, er der nu anlagt et attraktivt, rekreativt område som bruges af byen til forskellige aktiviteter.

Når de første bygninger skyder op, vil de mod syd grænse op til det rekreative område, og de nye beboere og brugere flytter ind i et byområde med et varieret og mangfoldigt byliv. De midlertidige aktiviteter, der er i området i dag, kan integreres i udviklingen af området i det omfang, det er muligt.

Udviklingen af Oldenborggade kvarteret har særligt fokus på:

- Attraktive bynære boliger og erhvervsmuligheder med unik beliggenhed.
- Sigtelinjer gennem byens gader føres videre i den nye by.
- At skabe boliger og erhverv med udsigt og direkte adgang til kanalerne.
- At skabe byrum og aktiviteter i området, så solorientering og læforhold er optimale.
- Offentlig adgang til alle byrum herunder promenader langs kanalen.
- At skabe optimale overgange fra den eksisterende by til den nye bebyggelse.
- At sikre blandede funktioner i byggeriet med bl.a. åbne facader ud til de centrale byrumsforbindelser.
- At etablere infrastruktur herunder tilstrækkelig parkering i området.
- At sikre at byrum og anlæg udføres hensigtsmæssigt i forhold til brugerne og drift.

Området er i brug til midlertidige aktiviteter, der skaber liv, kvalitet og værdi i området

BEBYGGELSESPLAN, KANAL OG BYRUM

Bebyggelsesplanen

Bebyggelsen ved Oldenborggade er den nordlige del af den nye kanalby, og det er også her den første kanal anlægges parallelt med Oldenborggade.

Bebyggelse i området skal opføres som karrébebyggelse med facader i gadelinjen, så karréstrukturen fra den øvrige by videreføres og så bygningernes facader medvirker til at skabe et markeret gadeforløb omkring Oldenborggade, og dermed fremhæver den vigtige adgangsforbindelse gaden er i forhold til byen og området.

Langs kanalen vil karréerne have delvist åbne gårde mod syd, hvorfra der er udsigt til det stemningsfulde byrum ved kanalen, og sollyset kan komme ind i gårdene. Karrérnes U-form medvirker til at bremse vinden og skabe et behageligt opholdsklima.

Byens nord-sydgående gadenet er meget karakteristisk for den unikke fæstningsby og forlænges i den nye bydel. Hermed forlænges også sigtelinjerne ned gennem området til Lillebælt.

Bydelen er planlagt med henblik på at skabe rige muligheder for udfoldelse og ophold i byrummene så meget af året som muligt.

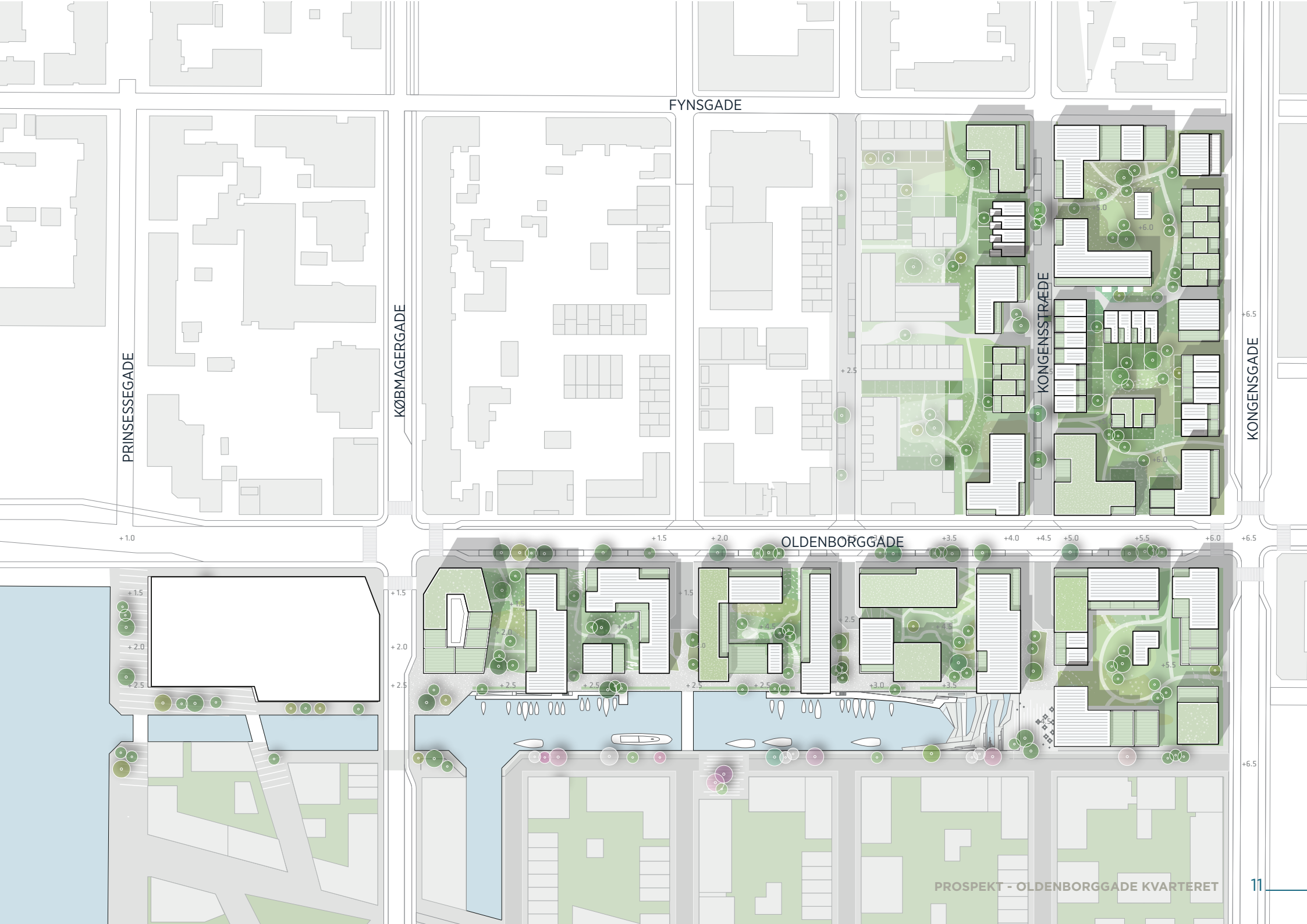
Kanal og byrum

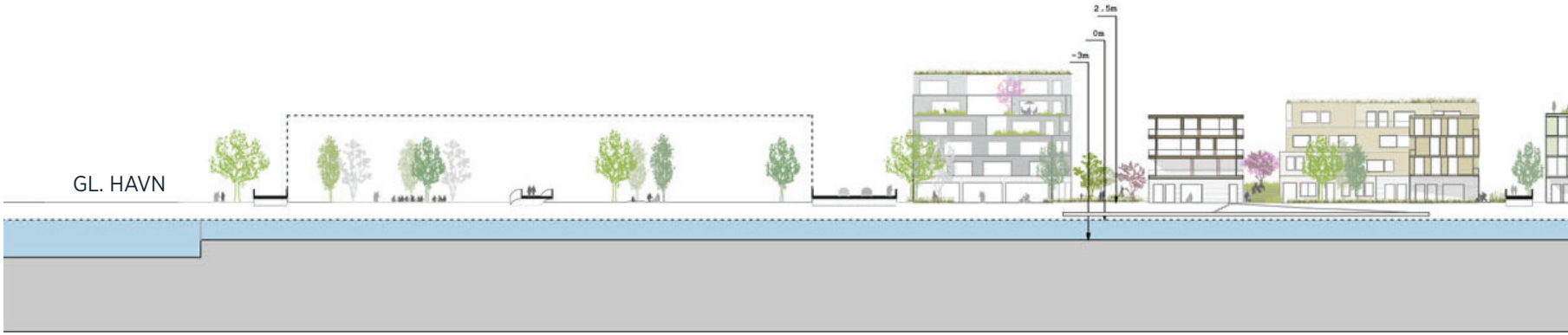
Ved indretning af byrum skabes der gode solhjørner samt læ for vind, som gør miljøet behageligt også på de køligere årstider.

Kanalen er udformet med mulighed for bådpladser helt lokalt i området og med direkte adgang fra promenaderne. Promenaderne er optimalt orienteret i forhold til solen. Området er udformet så det er tilgængeligt for alle.

Gårdrummene i karréerne kan være halvprivate byrum som kan bruges til ophold og forskellige aktiviteter. Der er adgang fra gårdrummene til Oldenborggade og kanalpromenaden mod syd.

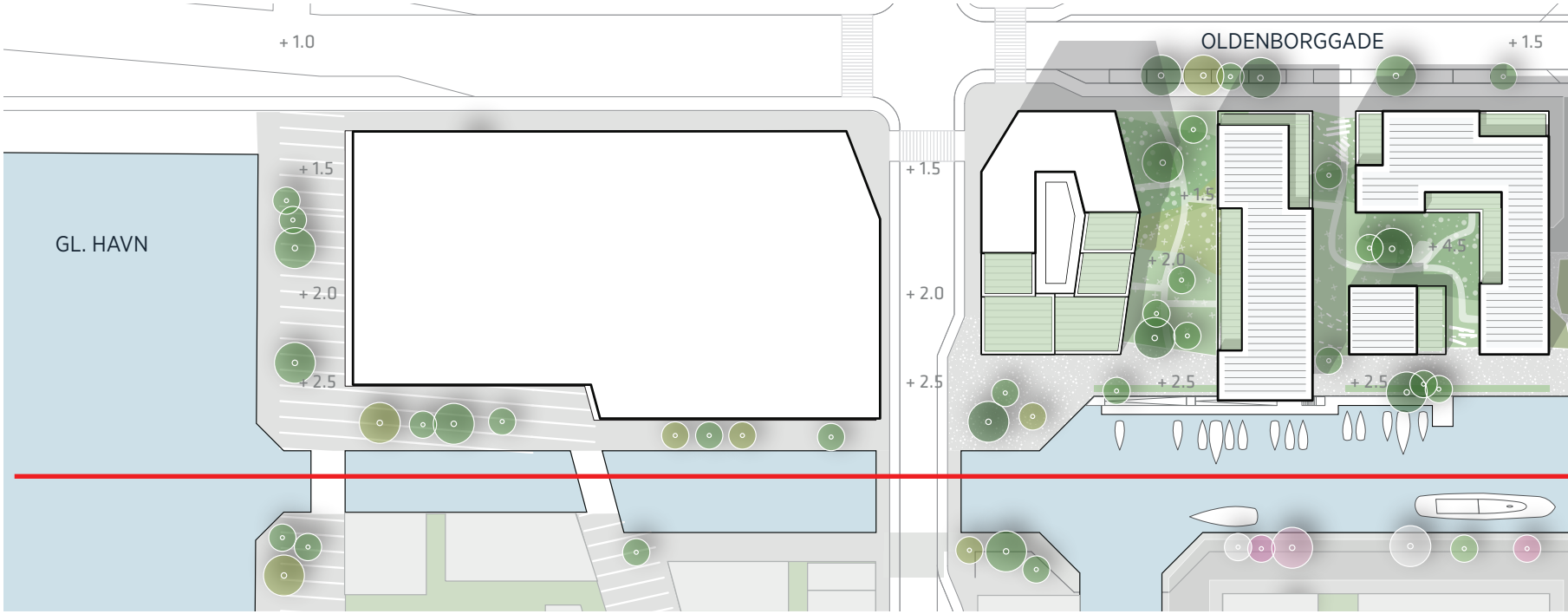
Sigtelinjerne fra byen videreføres i den nye bydel

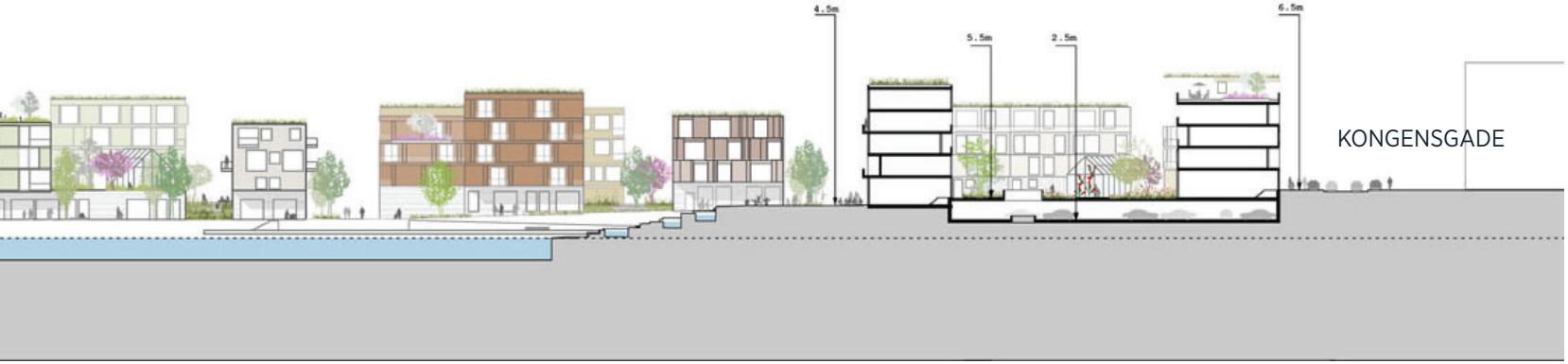

FYNSGADE
PRINSESSEGADE
KØBMAGERGADE
KONGENSSTRÆDE
KONGENSGADE
OLDENBORGGADE



Snit øst-vest gennem kanalen, hvor man ser ind på karréerne langs Oldenborggade. Terrænet falder fra Kongensgade ned mod Gl. Havn

Planen viser placeringen af snittet gennem kanalen



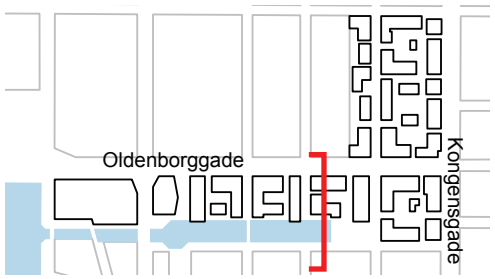

4.5m
5.5m
2.5m
6.5m
KONGENSGADE

+2.0
+2.5
+3.0
+3.5
+4.0
+4.5
+5.0
+5.5
+6.0
+6.5
+1.5
+4.5
+2.5
+5.5
KONGENSGADE

Terrænbearbejdning og indpasning af p-anlæg i gårdrum

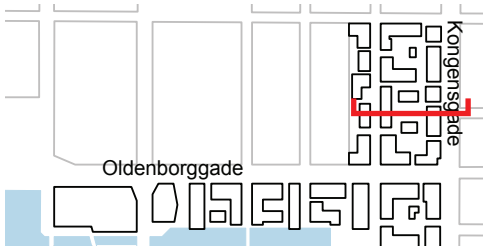
OLDENBORGGADE

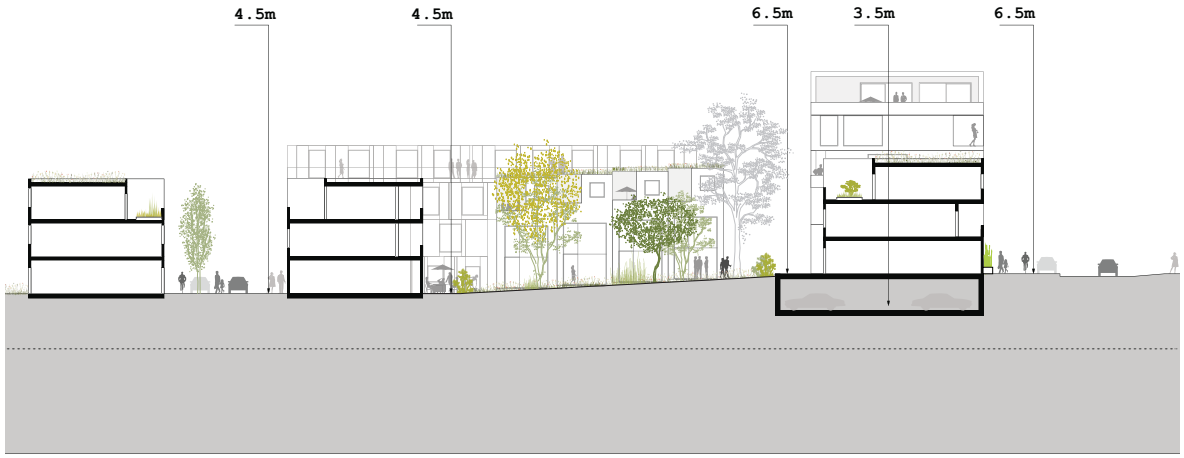
Snit nord-syd gennem bebyggelse og kanalen i bunden af kanalen nærmest Kongensgade. Snittet viser hvordan parkeringsanlægget integreres i gårdrummet.



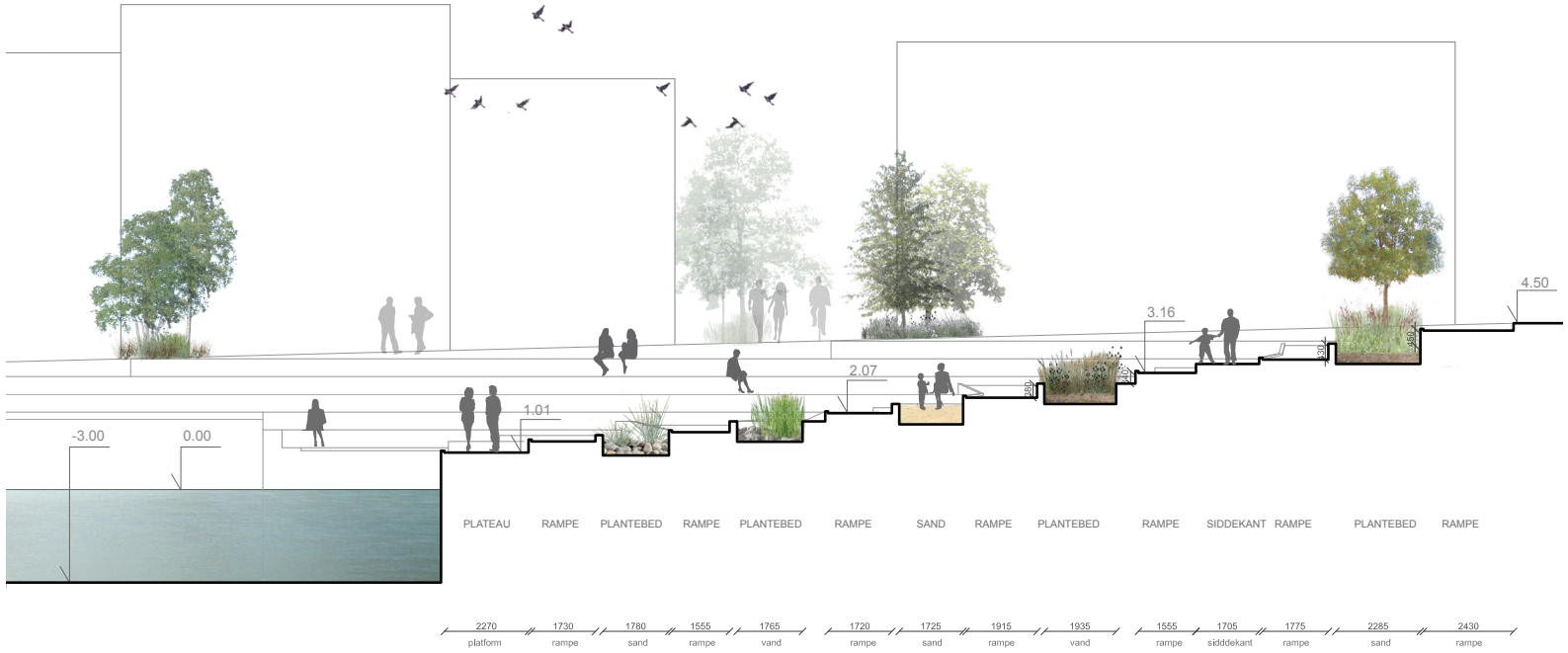
KONGENSGADE

Snit øst-vest gennem karréen nord for Oldenborggade. Snittet viser hvordan terrænforskellen fra Kongensgade til grunden udnyttes til integrering af parkeringsanlæg og variationer i bygningshøjder og gårdrum.





Ved afslutningen af kanalen dannes et særligt byrum med en lille plads og et trappeanlæg, der giver adgang til vandet.



FUNKTIONER OG BYGGEFELTER

Funktioner

I Oldenborggade kvarteret kan der opføres en blanding af boliger og erhverv, hvor boligdelen er den største del og udgør ca. to tredjedele af de samlede etagemeter for hele Oldenborggade kvarteret.

Der kan i mindre omfang indrettes detailhandel og restauranter/cafeer ud mod kanalen, som kan medvirke til at skabe liv på kanalpromenaden.

Syd for Oldenborggade kan der opføres en blanding af boliger og erhverv, hvor erhverv placeres ud mod Oldenborggade og boliger overvejende mod syd ved kanalen. Nord for Oldenborggade kan der opføres boliger med erhverv placeret ud mod Oldenborggade.

I karréen der ligger for enden af kanalen ved Kongensgade, kan placeres en restaurant med udsigt over kanalen, som kan medvirke til at skabe et attraktivt og aktivt byrum i området.

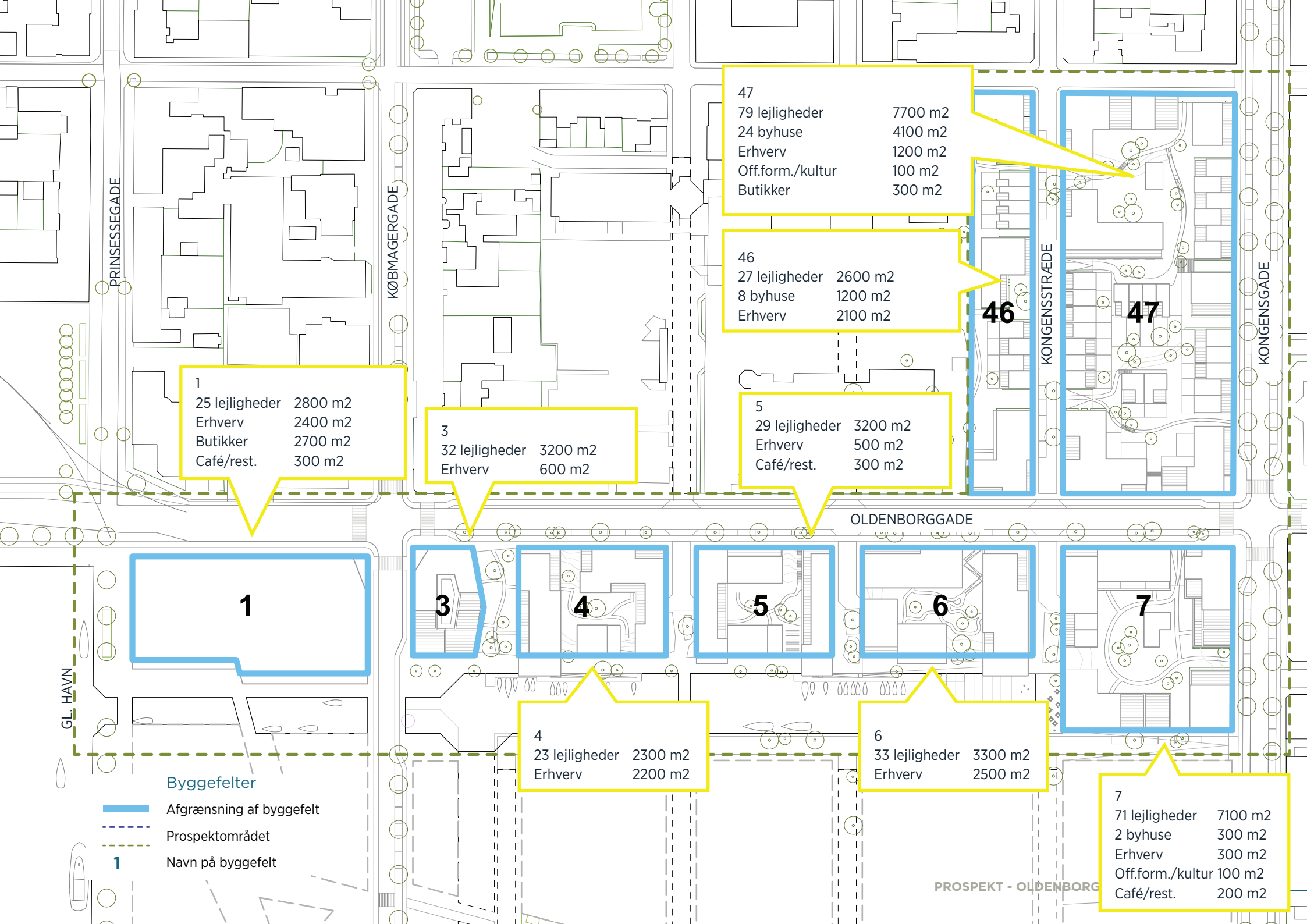
Stuelejligheder, der ligger ved broerne, kan aktiveres med placering af café med terrasse ved kanalen, gerne i kombination med en funktion i tilknytning til vandsport, fx udlejning af kanoer og kajakker.

I byggefelt 1 længst mod vest kan stueetagen bruges til detailhandel, og de øvrige etager til boliger/erhverv. Der ønskes mulighed for placerering af en dagligvarebutik samt cafe og udvalgsvarebutikker.

Byggeretter

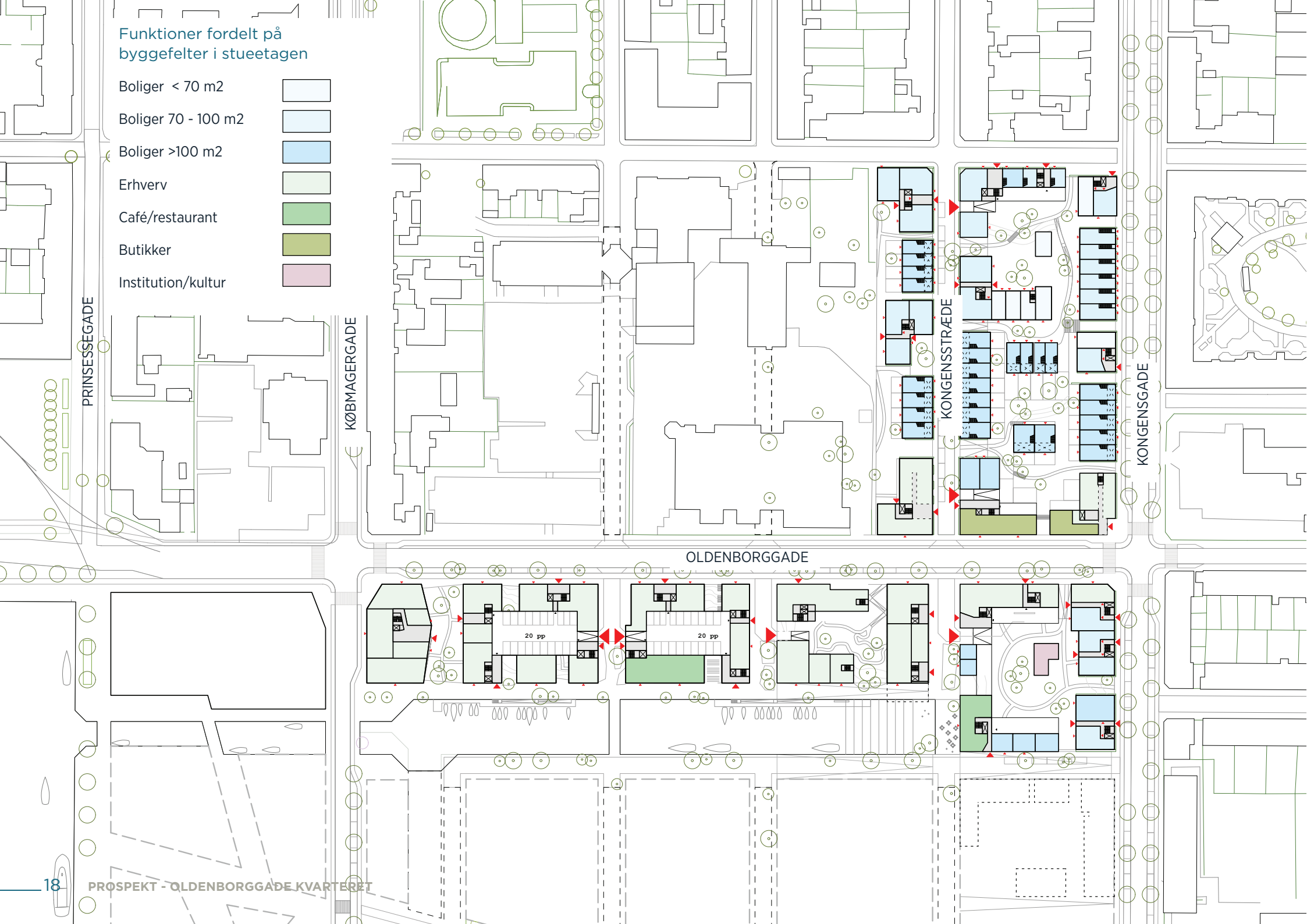
Antal etagemeter for hvert byggefelt fordelt på funktioner

Byggefelt	Boliger m2	Erhverv m2	Butikker m2	Off. form./ kultur m2	Cafe/rest. m2	Ialt antal m2
46	3.800	2.100	-	-	-	5.900
47	11.800	1.200	300	100	-	13.400
1	2.800	2.400	2.700	-	300	8.200
3	3.200	600	-	-	-	3.800
4	2.300	2.200	-	-	-	4.500
5	3.200	500	-	-	300	4.000
6	3.300	2.500	-	-	-	5.800
7	7.400	300	-	100	200	8.000
Ialt:	37.800	11.800	3.000	200	800	53.600


PRINSESSEGADE
KØBMAGERGADE
KONGENSSTRÆDE
KONGENSGADE
OLDENBORGGADE
GL. HAVN
1
3
4
5
6
7
46
47
47
79 lejligheder 7700 m2
24 byhuse 4100 m2
Erhverv 1200 m2
Off.form./kultur 100 m2
Butikker 300 m2
46
27 lejligheder 2600 m2
8 byhuse 1200 m2
Erhverv 2100 m2
1
25 lejligheder 2800 m2
Erhverv 2400 m2
Butikker 2700 m2
Café/rest. 300 m2
3
32 lejligheder 3200 m2
Erhverv 600 m2
5
29 lejligheder 3200 m2
Erhverv 500 m2
Café/rest. 300 m2
4
23 lejligheder 2300 m2
Erhverv 2200 m2
6
33 lejligheder 3300 m2
Erhverv 2500 m2
7
71 lejligheder 7100 m2
2 byhuse 300 m2
Erhverv 300 m2
Off.form./kultur 100 m2
Café/rest. 200 m2
Byggefelter
Afgrænsning af byggefelt
Prospektområdet
1 Navn på byggefelt
PROSPEKT - OLDENBORG

Funktioner fordelt på byggefelter i stueetagen

- Boliger < 70 m2
- Boliger 70 - 100 m2
- Boliger >100 m2
- Erhverv
- Café/restaurant
- Butikker
- Institution/kultur



Byggefelter og bygningstypologi

Bebyggelsens struktur styres med placeringen af byggefelter. Bygninger opføres indenfor byggefelterne vist på planen. For hvert byggefelt er angivet et muligt antal etageareal og bebyggelseshøjder samt funktioner, der udgør byggeretten for hvert felt.

Bygninger i byggefelterne 4, 5 og 6 kan bygges med udkragning over kanalen med en frihøjde på mindst 4 meter mellem bygningen og kanalpromenaden.

For byggefelt 1 er der kun fastsat et fodaftryk på 3.000 m2 til detailhandel, men det vil være muligt at bygge i flere etager og med flere funktioner som f.eks. boliger og kontor.

Parkering i konstruktion skal ikke indregnes i antallet af etagemeter.

Bebyggelsen ønskes opført som gadebebyggelse med facader i gadelinjer og mod kanalpromenaderne og med et gårdrum i midten. Der skal være adgang til gårdrum fra gaden og fra bygninger.

Antallet af etagemeter for hvert byggefelt er fastsat i forhold til hvordan et byggefelt bedst kan bebygges med antal etager og bygningsdybder.

Det vil være muligt at justere etagemetrene på baggrund af et konkret projekt.

Bebyggelse mod Oldenborggade kan opføres i fire etager med mulighed for at gå højere op på hjørnerne, eller hvor man vil markere bebyggelsen. Bebyggelse mod kanalen kan opføres i færre etager, så der er lysindfald i gårdene fra syd.

Mod øvrige gader kan bygninger opføres i etagehøjder der medvirker til at udfylde byggeretten for det enkelte byggefelt, dog maksimalt seks etager.

Der ønskes adgangsdøre fra bygninger til gaden samt til gårdrum.

Udformning af byggeri og arealer er nærmere beskrevet i kvalitetsprogrammet.

Der er et appendiks til prospektet med tegninger, der bl.a. viser, hvordan samtlige af karréerne i prospektområdet kan udformes, samt hvordan de forskellige funktioner i karréerne kan fordeles.

På tegningen til venstre ses bebyggelsens stueetage, og hvordan funktionerne er fordelt i bygningerne.

Arkitektur

Hensigten med mangfoldighed i bygningernes typologier, forskellige størrelser på enheder og forskellige brugergrupper er beskrevet i "Kvalitetsprogrammet".

Forskellige bygningstypologier og funktioner kan udnyttes til at opnå en rig variation i arkitektur for hvert byggefelt. Hver bygning får sit eget arkitektoniske udtryk, og det ønskes, at de enkelte bygninger tegnes af forskellige arkitekter.

Det er hensigten, at større bygningsvolumener kan opdeles ved brug af variationer i bygningshøjder facader mv., så bygninger tilpasses Fredericias eksisterende skala. Det medvirker også til at skabe gode dagslysforhold i gaderne og giver mulighed for tagterrasser.

Tage kan med fordel bruges som terrasser, grønne tage med dyrkning af mad, et drivhus, solpaneler, etc.

Indgange til bygninger fra gaden medvirker til at skabe liv i gaden. Hvor det er muligt kan der til lejligheder/kontor i stueplan være direkte indgang fra gaden. For at aktivere fælles areal i gårdrum bør bygninger have adgang via uformelle bagdøre og porte i adskillelsen mellem private og fælles udendørs opholdsarealer.

Oldenborggade markeres med gadebebyggelse - her set mod øst mod Kongensgade

Illustration fra udviklingsplanen

TRAFIK OG PARKERING

Trafik

Prospektområdet ligger ved Oldenborggade med direkte adgang til byens overordnede vejnet. Herfra er der hurtig adgang til motorvejsnettet og Fredericia Banegård. Der kører bybusser med adgang til banegården og den øvrige by på Oldenborggade. Den maksimale gåafstand fra projektområdet til det nærmeste stoppested vil være 200 meter.
Vejnettet i den nye bydel forbindes med byens eksisterende nord-sydgående gadenet.

Området nord for Oldenborggade vejbetjenes fra Oldenborggade, Kongensgade og Fynsgade samt en ny gade, der anlægges mellem Fynsgade og Oldenborggade.

Området syd for Oldenborggade vejbetjenes fra Oldenborggade, Kongensgade samt tre nye lokalgader der anlægges mellem Oldenborggade og kanalen.

Der er biltrafik i den nordlige ende af lokalgaderne, hvor der også er indkørsel til parkering integreret i bygningerne. Lokalgaderne er også adgangsvej for gående og cykler til kanalpromenaden og kanalen.

I forlængelse af Købmagergade anlægges en gade, der er den første etape af en overordnet fordelingsgade, der fører trafik ind i det nye byområde.
Der anlægges en bro der fører gaden over kanalen, og gaden forlænges i de efterfølgende etaper af områdets udvikling, hvor der også anlægges sidegader, hvorfra trafikken kan fordele sig ud i de forskellige kvarterer.

Kanalpromenaden langs kanalen er forbeholdt gående og cykler. Tilgængelighed for handicappede er en del af trafikstrukturen.

Parkering

Bilparkering er baseret på et grundlæggende princip om at begrænse parkeringen i terræn. Parkeringen i området skal være let tilgængelig og tilstrækkelig samtidig med, at bykvaliteten er høj.

I FredericiaC arbejdes der med to former for parkeringsanlæg; parkeringshuse og parkeringsanlæg, der er placeret lokalt i den enkelte bebyggelse.

Ved byggefelterne lige syd for Oldenborggade, vil det være muligt at etablere lokale parkeringsanlæg delvis under bygninger og gårdrum.

Såfremt parkeringsnormen i skemaet ikke kan opfyldes integreret på egen grund, skal resten af pladserne for opfyldelse af parkeringsnormen dækkes i de centrale parkeringsanlæg eller kældre på nabogrunde.

Indtil parkeringsanlæggene er etableret, vil parkering blive afviklet på anviste, midlertidige terrænpladser.

På kortet på side 23 kan det ses hvordan parkeringsanlæg i området placeres.

Parkeringsnorm

Der skal etableres parkeringspladser svarende til kommunens p-norm:

Funktion	Antal pr 100 m2
Bolig	0,6
Erhverv	1,6
Detailhandel	3,5
Kultur, off. og priv. service	0,5
Hotel	1,6

FYNSGADE
PRINSESSEGADE
KØBMAGERGADE
KONGENSSTRÆDE
KONGENSGADE
OLDENBORGGADE
Veje, cykelstier, fortov, indkørsler til p-anlæg
Overordnet vejnet
Lokalgader
Mulig åbning af gadeforbindelser
Cykelsti og fortov
Parkeringsanlæg
Indkørsler til p-anlæg

Parkeringspladser i p-anlæg og på gade

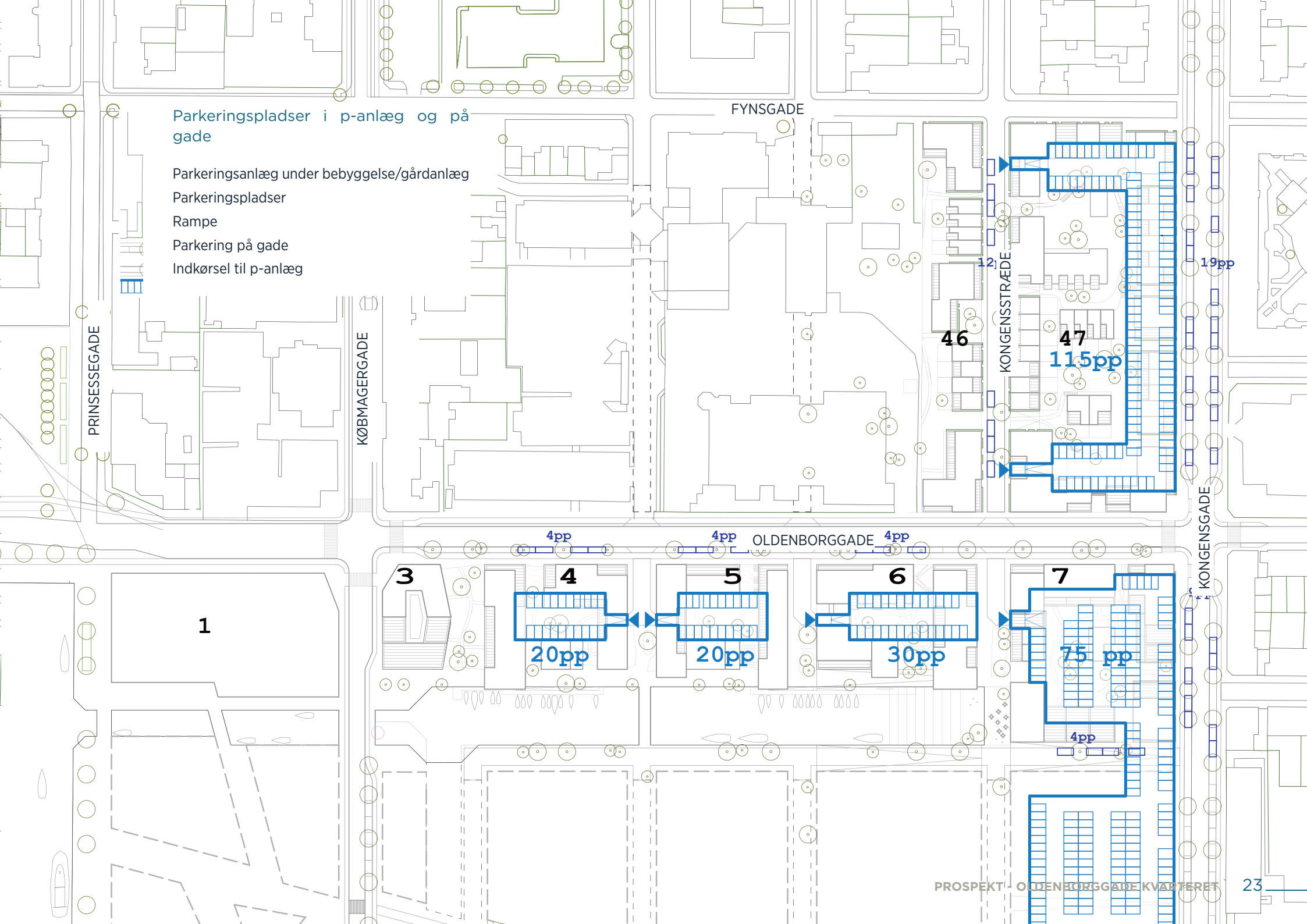
Parkeringsanlæg under bebyggelse/gårdanlæg

Parkeringspladser

Rampe

Parkering på gade

Indkørsel til p-anlæg



Cykel

Cyklen skal være et naturligt valg til transport, og derfor er det vigtigt at sikre, at der er tilstrækkelig cykelparkering til rådighed med den rigtige placering i nærheden af stedet, hvor cykelturen begynder eller ender. Antallet at cykelparkeringspladser skal opfylde normerne i skemaet og løses indenfor byggefelterne.

Fodgængere

Uanset om hovedparten af en rejse foregår med bil, bus eller cykel, er man altid fodgænger på en del af rejsen. Der er valgt løsninger, der gør det attraktivt at gå, da det kan skabe mere byliv:

- Enkelte og direkte (korte og trygge) forbindelser med oplevelser og opholdsmuligheder undervejs (ved vandet, langs promenaderne, i det grønne, på pladserne og i gårdrummene),
- Optimal solorientering og læ for vind
- Tilgængelighed for alle - også kørestolsbrugere, blinde, børn og ældre mv.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til kommunens p-norm:

Funktion	Antal cykel p-pladser
Boliger	2½ pr. enhed
Kontor	1 pr. 100 m2
Produktion	½ pr. 100 m2
Detailhandel	1 pr. 100 m2
Kultur/fritid	2 pr. 10 siddepladser

Lokalgade med blandet trafik og opholdszoner foran bygninger

Illustration fra udviklingsplanen

LANDSKAB

Beplantning

Hele FredericiaC ønskes at blive en meget grøn by med stor variation og høj biologisk diversitet.

Planter er et vigtigt led i både at skabe attraktive, rekreative byrum og at forbedre byens miljø i form af bl.a. forbedret mikroklima, optag af regnvand og CO2.

Det er særligt den vildtvoksende natur, der har denne effekt og derfor tilstræbes høj sanselighed, variation og et frodigt, naturligt udtryk.

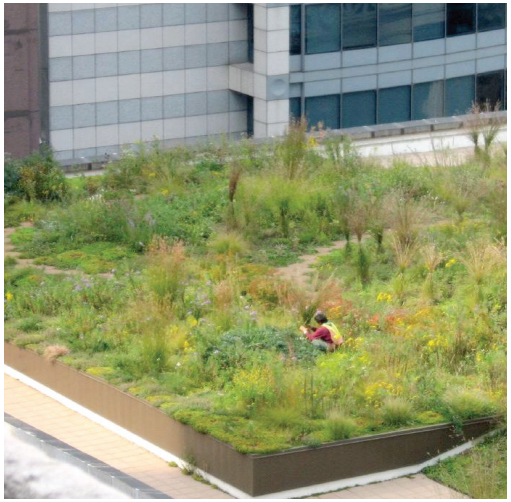
Træer og planter vælges og sammensættes, så der opnås en levende natur med et lavt plejeniveau. Beplantningerne er en del af byens økosystem og skal være selvregulerende.

For at understøtte det naturlige udtryk, plantes træer som enkeltstående eller i klynger, aldrig i rette linjer. Der bruges træer, der med specielle vækstformer adskiller sig fra klassiske bytræer.

Beplantningen indgår i samspil med byggeriet, for eksempel ved at placere løvtræer, så de skygger for sydvendte facader om sommeren. I gaderne findes grønne regnbede, der opsamler og renser regnvand, og dermed bidrager positivt til miljøet.

I de grønne områder mellem bygningerne kombineres denne beplantning med dyrkning af grøntsager og urter.

Træer plantes som enkeltstående eller i grupper.



Grønne tage isolerer, øger biodiversiteten, optager regnvand – og kan bruges af beboerne til dyrkning og ophold.

Forskellige stoflige materialer kombineres, så der er variation i teksturerne, når man færdes i bydelen.

Overalt i FredericiaC skal beplantningen være frodig og med et vildtvoksende, naturligt udtryk.

Strategien om dyrkning i byen fra det midlertidige byhaveprojekt "Grow Your City" i området omkring Sønder Voldgade kan også blive en integreret del af byudviklingen i de grønne arealer, hvor der kan skabes muligheder for lokal dyrkning af mad i fælleshaver, i gårdrum, på vægge, på tage og i de offentlige byrum og parker.

Visionen er en ny måde at anvende byen på, hvor bæredygtighed, økologi, selvforsyning og borgerdeltagelse er vigtige overskrifter, og FredericiaC ønsker i dialog med investorer at undersøge muligheder.

Madstrategien kan på mange planer bidrage til at etablere et positivt image og brand for Fredericia by og markere den i forhold til andre byer i regionen.

Beplantning i de offentlige byrum

Det overordnede beplantningskoncept for hele FredericiaC tager afsæt i historien og landskabets proces på stedet.

Dette betyder, at hele Oldenborggade kvarteret har sin særlige type af beplantning i de offentlige uderum, dvs. gader, kanalpromenade og byrum.

Dette område, som engang var eng, beplantes med lette løvtræer med lysegrønne eller sølvfarvede blade, såsom vandgran, sølvpil, sølvløn, himalaya birk, sort birk, rødel og sydbøg.

Fra kanalpromenaden vil man kunne se over på den modsatte kaj i Karolinelund kvarteret, hvor beplantningen har en helt anden karakter med prydtræer, blomstrende og eksotiske arter.

Gårdrum og taghaver

Gårdrummene i karréerne kan rumme både intime opholdsrum, mødesteder samt forskellige aktiviteter og være åbne i form af forbindelse fra gården ud til gaden og omvendt.

Gårdrummene kan på én gang fungere som rekreativt uderum for karréens beboere og som offentlig genvej mellem gaderne. Gårdrummene skal beplantes, så de er så grønne og frodige som muligt. Der skal derfor ikke være stier ved alle åbninger i karréen, da det befæstede areal skal minimeres.

I gårdrum og i taghaver er der mulighed for lokal dyrkning af krydderurter, grøntsager og frugt til selvforsyning for beboerne, restauranter og butikker.

Gårdrummene kan indrettes som store fællesarealer kombineret med private haver afhængig af hvilken type boliger, der bygges og hvordan grønne anlæg ønskes etableret.

Gårdrum kan indrettes med private haver kombineret med fælles, grønne arealer

I Oldenborggade kvarteret kan grønne gårdrum og taghaver kombineres med frugttræer, bær- og nøddebuske, grøntsager og urter til frodige, rekreative haver.

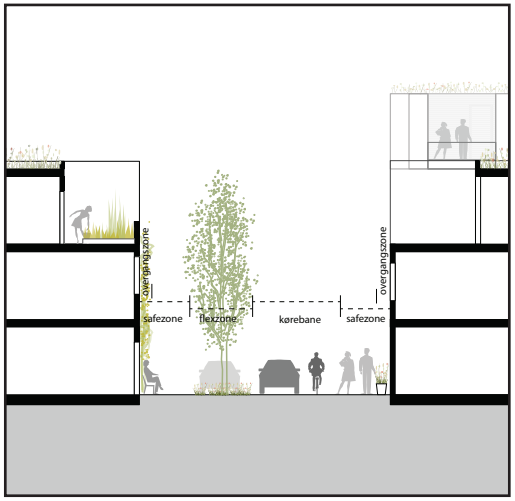
Gårdrum kan bruges til dyrkning
af mad og rekreative aktiviteter

Illustration fra udviklingsplanen

Grøn overgangszone

Langs med facaderne mod vejen kan etableres en grøn overgangszone, med en bredde på en halv meter. Denne zone danner en overgang mellem bygningen og den offentlige vej, og fungerer som en grøn zone i byrummet, hvor beboerne har mulighed for at sætte deres personlige præg.

Eksempelvis kan der her plantes klatreplanter, som kan gro op ad facaderne, eller der kan stilles krukker med urter, blomster og måske små buske. Der kan også sættes en bænk eller stol op, så der er mulighed for ophold i gaden, ligesom der også kan være plads til at parkere en cykel.



Tværsnit i gade med 0,5 m overgangszone i hver side.

Langs med bygningerne findes en grøn overgangszone, hvor der kan gro planter og stilles opholdsmøbler og cykler.

Belægninger

Belægningskonceptet tager afsæt i stedets kulturhistorie og digter videre på havnemiljøet. Havne- og industriområder, som de, der har været i Fredericia, har typisk store arealer med materialer som asfalt, beton og jernplader.

En del af denne karakter skal leve videre i FredericiaC, samtidig med at materialerne naturligvis skal tage hensyn til bæredygtighed og den nye kontekst. Det betyder et belægningskoncept, der lægger vægt på det stoflige og det enkle.

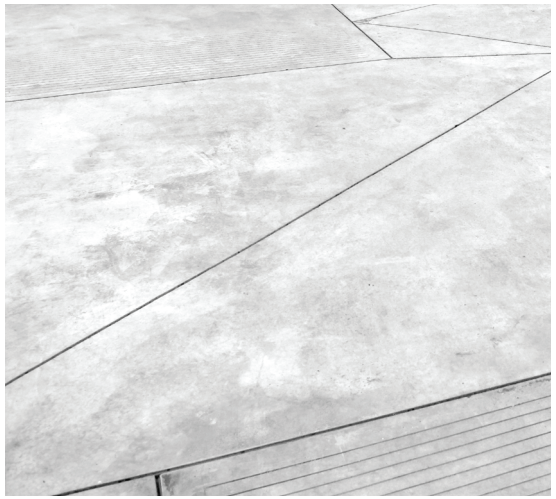
Dette betyder, at der primært skal anvendes materialer, der kan bruges i store formater eller helt uden underindeling. Fx store fliser eller plader, støbt på stedet.

Materialerne må gerne variere meget, men der skal prioriteres rå materialer og materialer med meget stoflighed, så der er variationer i karakteren når man færdes i FredericiaC.

Lys beton vil være karakteristisk for Oldenborggade kvarteret.

Belægninger i store formater passer godt til havnestemningen.

Forskellige stoflige materialer kombineres, så der er variation i teksturerne, når man færdes i bydelen.



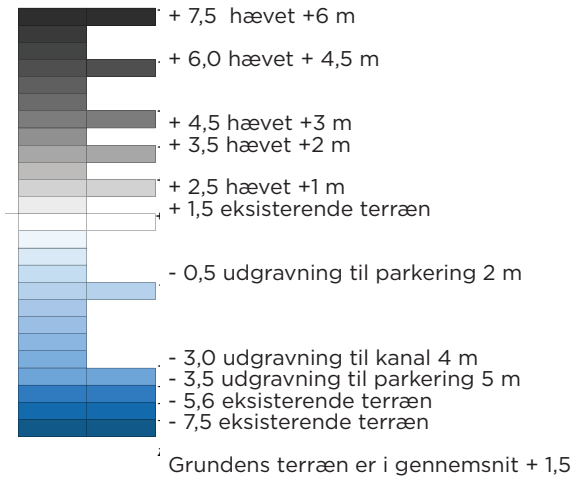
Lyse belægninger giver energibesparelser – fx kan man spare op til 40% energi på belysningen af uderummene.

Klimatilpasning og regnvand

Landskabet i projektområdet klimatilpasses ved at hæve hele terrænet til kote 2,5. I den østlige del af projektområdet, hvor der er et terrænspring op til gaderne Oldenborggade og Kongensgade, bearbejdes dette terrænspring, så der kommer et jævnt fald i gader og byrum i projektområdet, og der opnås tilgængelighed for alle.

Regnvand ønskes håndteret så mest muligt regnvand afledt fra tage og belægninger bliver genbrugt til vanding af de grønne elementer i området: beplantning ved gader og promenader, gårdhaver, taghaver og grønne facader så vandet tilfører området værdi.

Planen til højre viser, hvordan det fremtidige terræn i projektområdet terrænreguleres.



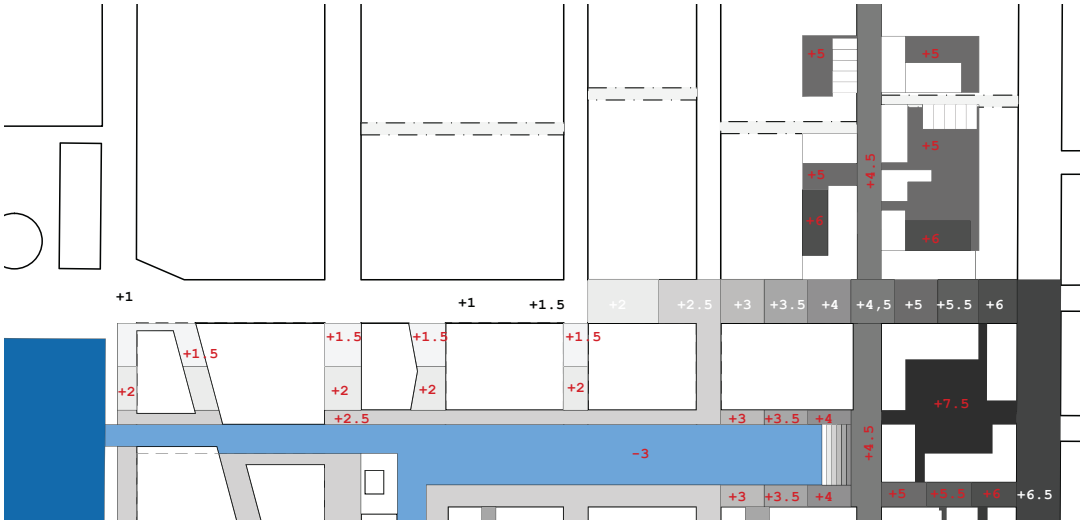
Forsyning

FredericiaC ønsker at opnå det lavest mulige energiforbrug (og CO2-belastning) til opvarmning og elforbrug til bygningsdrift.

Minimumskravet i de første etaper af byggeriet er det til enhver tid gældende højeste krav til lavenergiklasse byggeri.

Fredericia Fjernvarme leverer en bæredygtig fjernvarmeforsyning baseret på overskudsvarme, som bliver klar i de første etaper af byggeriet i forlængelse af det eksisterende ledningsnet.

Herefter forventes varmeforsyning baseret på kombination af solceller og varmepumper.



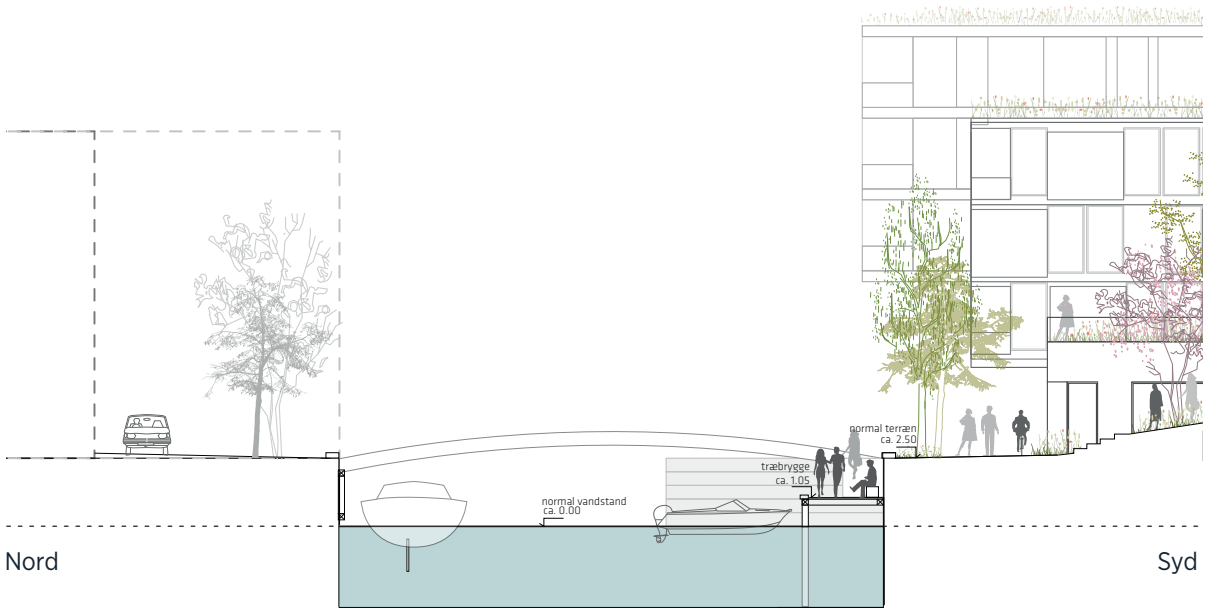
Kanalen giver mulighed for at bygge tæt ved vandet samt et væld af forskellige aktivitetsmuligheder i byrummet omkring kanalen

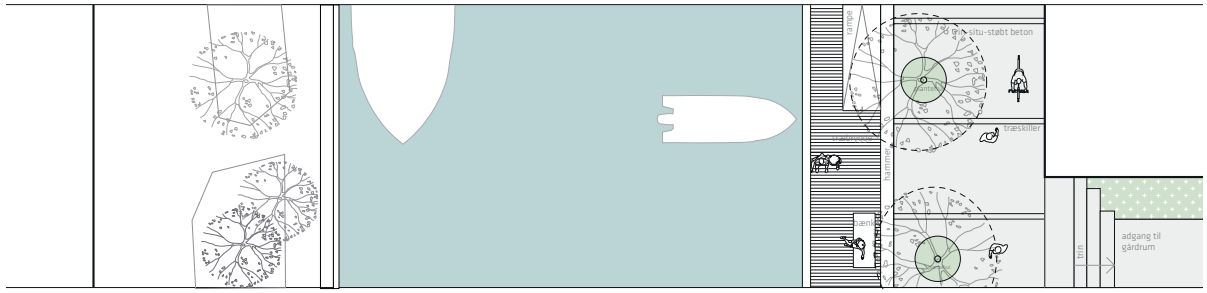
Illustration fra udviklingsplanen

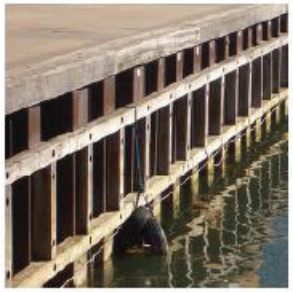
Snit og beplantningsprincip

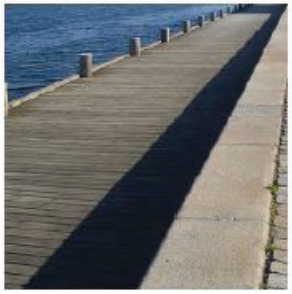
Snit og plan af en kanal, der viser byrummets dimensioner og disponering af gaderummet.

Herunder fotos, der viser hvilke typer materialer, der kan bruges.









BYGGEMODNING

FredericiaC har valgt selv at gå foran og levere en høj kvalitet i nærmiljøet, og byrummene omkring byggeriet, så løsninger udføres optimalt i forhold til brugerne og driften. På denne måde skabes værdi også for investorerne.

FredericiaC byggemodner området uden for byggefelterne i etaper i takt med salget, og sikrer fremføring af forsyninger til byggefelterne.

FredericiaC's byggemodning omfatter:

- Gader
- Pladser
- Promenader
- Kanaler inkl. kajindfatninger og broer

Derudover anlægger Fredericia Kommune den overordnede infrastruktur på Oldenborggade, der vil binde det nye byområde sammen med eksisterende bymidte.

Investor har ansvaret for anlæg indenfor byggefeltet: det vil sige gårdrum og bebyggelse, samt parkeringsanlæg (undtaget hvor FredericiaC udfører parkeringsanlæg jf. ovenfor). Investor skal anlægge bebyggelsen og gårdrummet efter de ønskede principper.

FredericiaC vil i forbindelse med igangsætning af udviklingen i Oldenborggade kvarteret etablere den nordlige kanal. Målet er hurtigt at skabe attraktive friarealer og styrke bylivet med etablering af kanalen. Ubebyggede arealer i området vil fortsat kunne anvendes til midlertidige aktiviteter som nu, frem til de bliver taget i brug til byudvikling.

DRIFT OG GRUNDEJERFORENING

Drift, vedligeholdelse og udvikling af udearealerne er en vigtig forudsætning for god bykvalitet på FredericiaC

FredericiaC etablerer og byggemodner arealerne mellem byggefelterne, hvorefter Fredericia Kommune eller bydelsforeningen står for drift og vedligeholdelse.

De arealer, der fungerer som et tilbud for hele Fredericia – og ikke blot for Oldenborggade Kvarterets beboere – vedligeholdes og drives af Fredericia Kommune. De primære offentlige veje og gader i området vedligeholdes og drives af Fredericia Kommune og omfatter Oldenborggade, Kongensgade, Købmagergade samt Kongensstræde på den del der er beliggende mellem Fynsgade og Oldenborggade.

De resterende arealer drives og vedligeholdes af de nye bydelsforeninger. Der etableres to niveauer af bydelsforeninger for FredericiaC; en overordnet bydelsforening for hele området samt en række underliggende foreninger, én for hver karré. Alle grundejere har således pligt til at være medlem af en karréforening, og alle karréforeninger har pligt til at være medlem af den overordnede bydelsforening.

Den overordnede bydelsforening står for drift og vedligeholdelse af lokalgader, byrum/pladser, kanaler, kanalgader samt broer for cyklende og gående.

Endelig har den overordnede bydelsforening ansvaret for at videreføre og udvikle de midlertidige aktiviteter og bylivsaktiviteter på FredericiaC for at sikre og fastholde bykvaliteten.

Den overordnede bydelsforening afsætter årligt et beløb hertil (3-4 kr. pr. etagekvadratmeter), der administreres af bydelsforeningen. Både fremtidige beboere og erhvervsdrivende er medlemmer af den overordnede bydelsforening, lige så vel som de kulturelle institutioner og foreninger er fødte medlemmer af foreningen. Derudover vil FredericiaC være medlem af den overordnede bydelsforening indtil området er fuldt udbygget.

Det årlige driftsbidrag til bydelsforeningen må forventes at være 15 - 20 kr. pr. etagekvadratmeter, inklusiv bidraget til de midlertidige aktiviteter. Kulturelle institutioner og foreninger tilbydes at være betalingsfri medlemmer.

De underliggende karréforeninger er ansvarlige for anlæg og drift af gårdrummene. I karréforeningerne indgår alle købere/lejere af byggeretter, uanset om det er ejerlejligheder, andelslejligheder, almene boliger, private udlejningsejendomme, virksomheder eller andet. I hver karré kan flere ejerformer være repræsenteret.

FredericiaC

MERE INFORMATION

Prospektet for Oldenborggade kvarteret er udarbejdet af FredericiaC i samarbejde med KCAP Architects&Planners, SLA A/S og Rambøll A/S.

Prospektet er udgivet i 2013.

Illustrationer: KCAP Architects&Planners og SLA A/S
Foto: Fotoco, Fredericia Kommune, Claus Bjørn

Dette hæfte indgår i en samlet pakke med investormateriale.
Det samlede salgsmateriale for FredericiaC omfatter:

- Udviklingsplanen for FredericiaC
- Kvalitetsprogram for FredericiaC
- Mod til at ville - Investér i FredericiaC
- Prospekter for de enkelte etaper

Publikationen kan frit downloades fra
www.fredericiac.dk

FredericiaC P/S
Sdr. Voldgade 10, 1. sal
7000 Fredericia

info@fredericiac.dk