KANALBYEN VED LILLEBÆLT

Prospekt for Sønder Voldgade kvarteret

INDHOLD

Prospektets formål	5
Kobling til udviklingsplanen	6
Sønder Voldgade kvarteret	8
Bebyggelsesplan og byrum	10
Funktioner og byggefelter	18
Trafik og parkering	23
Landskab	25
Byggemodning	29
Drift og grundejerforening	30

Mellem bygningerne er der ad-
gang til slæbestedet centralt i
området ved vandet

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 viser byggemulighederne for Sønder Voldgade kvarteret - en af de første etaper i udviklingsplanen – som bliver en bydel med attraktive boliger og erhvervsmuligheder beliggende i første parket med udsigt til Lillebælt og broen.

Prospektet viser også, hvad FredericiaC tilbyder af kvalitet og værdiskabelse til byggemodningen med etablering af kanal, 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 overordnede 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 Sønder Voldgade kvarteret, som skal benyttes til dialog med investorerne 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 fem 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

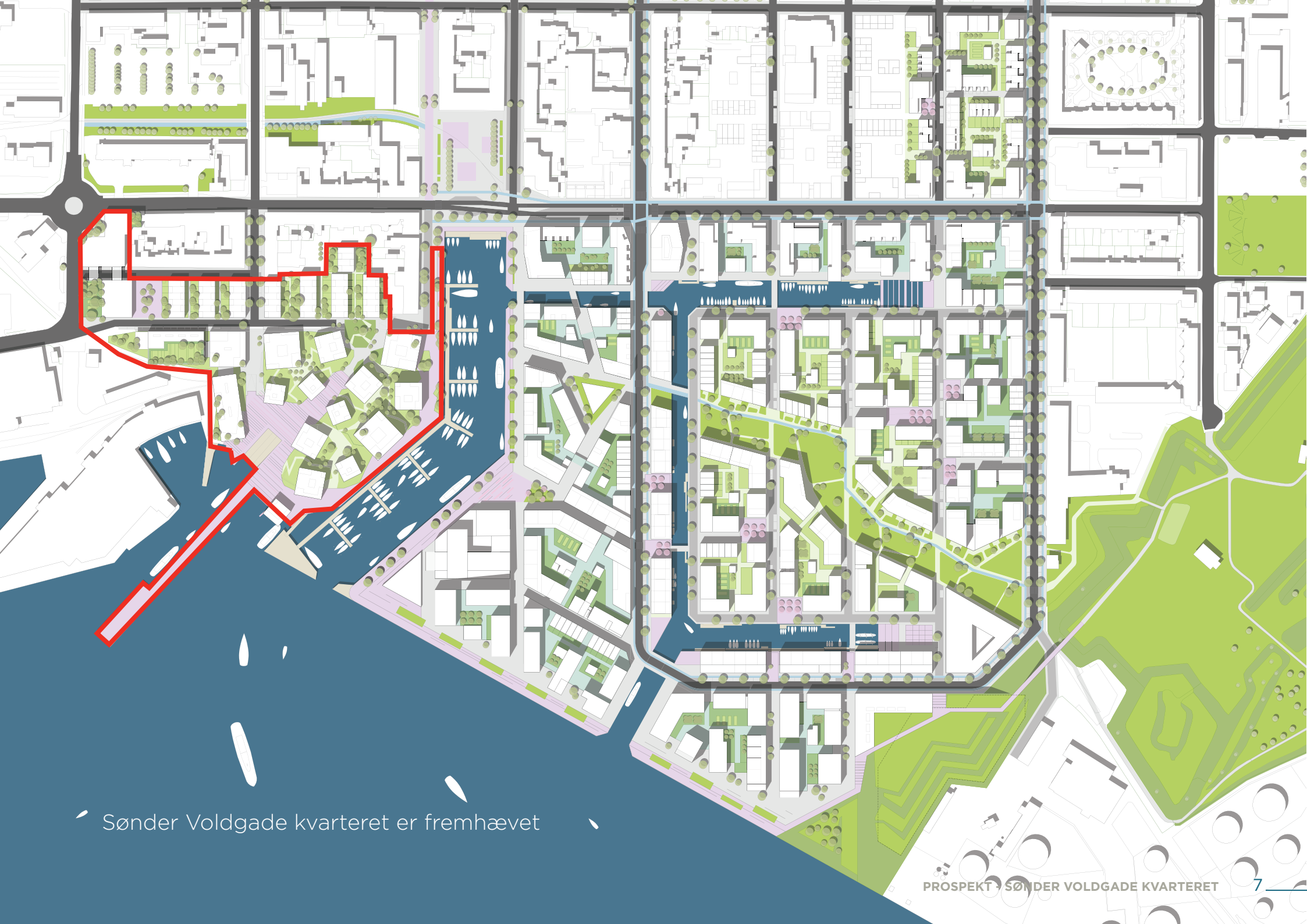
I forbindelse med tilblivelsen af udviklingsplanen er den undervejs justeret i forhold til dette sæt bæredygtighedsparametre, der sikrer, at planen lever op til ambitionen om at være bæredygtig.

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

Sønder Voldgade Kvarteret indgår som et af i alt 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.


Sønder Voldgade kvarteret er fremhævet

SØNDER VOLDGADE KVARTERET

Området er placeret vest for Gl. Havn og rummer overvejende boliger og kontorer, som ligger med direkte adgang og udsigt til Lillebælt og indenfor kort gåafstand til bymidten. Der er direkte opkobling til byens overordnede vejnet og parkering er placeret optimalt i forhold til vejnet og bygninger.

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

Prospektet beskriver byggemuligheder for Sønder Voldgade kvarteret og hvilke funktioner, der kan placeres i området. Prospektet viser hvor trafikken og parkeringen ønskes planlagt i området og hvordan byrummene ønskes udformet i sammenhæng med klimatilpasningen.

Den nordlige del af området fletter sig sammen med fæstningsbyen og dens lige gader, afgrænset af byhuse i op til tre etager. Den sydlige del af området er karakteristisk med nærheden til vandet, linjer fra kajkanten, pier og beddingsanlæg, der bryder med det lige gadenet, og giver området en anden retning.

Området har en rustik havnekarakter med et stemningsfuldt miljø langs kajer og pier med havudsigt mod Lillebælt. Området er også karakteristisk med placeringen i overgangen mellem fæstningsbyen og det aktive havneområde mod vest.

På den øvrige del af området er der nu anlagt et midlertidigt, attraktivt, rekreativt område, herunder "Grow Your City" byhaverne til dyrkning, som bruges af hele byen og er med til at skabe liv i området. Når de første bygninger skyder op, vil de nye beboere og brugere flytte 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.

Historie

Da Fredericias fæstningsanlæg mod Lillebælt stadig var intakt, løb det gennem området, hvor Sønder Voldgade ligger i dag, og en af bastionerne, Pinnebergs Bastion var placeret her. Senere var det her færgerne sejlede fra Jylland til Strib, inden den første Lillebæltsbro blev bygget, og herefter overgik området efterhånden til andre havneerhverv i form af værftsaktiviteter.

Udviklingen af Sønder Voldgade kvarteret har særligt fokus på:

- At tilbyde attraktive bynære bolig og erhvervsmuligheder med unik beliggenhed
- At skabe boliger med udsigt til vand og centrale byrum
- Fastholde de nord-sydgående sigtelinjer fra gaderne ned til vandet
- At skabe attraktive nærmiljøer og byrum i området med læ for vinden og optimal solorientering
- At sikre offentlig adgang til alle byrum herunder kajområderne
- At skabe en god sammenhæng i overgangen fra den eksisterende by til det nye bykvarter
- At funktioner i bykvarteret blandes med bl.a. åbne facader i gadeniveau ud til de centrale byrum og forbindelser
- At etablere infrastruktur herunder tilstrækkelig parkering i området.
- At byggmodning udføres i høj kvalitet med fokus på hensigtsmæssig drift
- 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 OG BYRUM

Bebyggelsesplanen

I forhold til udviklingsplanen, er bebyggelsen bearbejdet og konkretiseret med fokus på at skabe en skalamæssig sammenhæng mellem den eksisterende by og den nye bebyggelse.

Bebyggelsesplanen bevarer sigtelinjerne fra den historiske bys gadenet ud til Lillebælt.

Planen dannes af forskellige typer bebyggelser, der afspejler områdets forskellige eksisterende karakterer.

Syd for Sønder Voldgade placeres bebyggelse som fritliggende bygninger i en struktur, der underordner sig retningen fra kajen og pieren som de dominerende fysiske træk i området.

Placeringen af bygningerne fungerer som en åben struktur, man kan se ind i og igennem, så man kan få kig gennem bebyggelsen til vandet og ind til de forskellige byrum. Placeringen af bebyggelsen er også med til at skabe byrum mellem bygningerne, som solen kan varme op og hvor der er læ for vinden.

Bygningerne er lavest mod Sønder Voldgade, hvor de formidler overgangen til den eksisterende by, og bliver højere ud mod vandet. Skalaen, afspejler områdets maritime karakter og historie som tidligere industriområde samt den større skala i havneområdet.

Mod vest skabes en klar afgrænsning og afskærmning af området mod Fredericia Havn af to lange bygninger: den ene ligger ud mod Norgesgade og den anden syd for Sønder Voldgade.

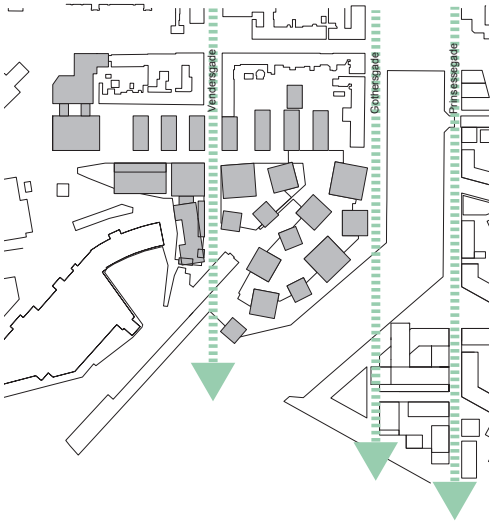
Placeringen af bebyggelsen skaber mulighed for udsigt og kig til Lillebælt fra alle bygningerne.

Nord for Sønder Voldgade etableres en bebyggelse, som er tilpasset de eksisterende byhuses skala.

Der kan opføres rækkehuse langs Sønder Voldgade placeret vinkelret på gaden, således at der mellem bebyggelse skabes mulighed for private haver, som får god solorientering.

Bygningerne er en ny fortolkning af byhusene i Fredericia med mulighed for tagterrasser med kig til Lillebælt. Bebyggelsens placering sikrer mulighed for kig til havnen fra den eksisterende bagvedliggende bebyggelse.

Sigtelinjerne fra byen videreføres i den nye bydel



Mod nord tilpasses bygningerne den eksisterende bys skala. Mod syd tilpasses bygningerne strukturen og skalaen i havnen mod vest

Bebyggelsesplanen viser de forskellige bebyggelsestyper i området

Sønder Voldgade set mod vest med rækkehuse i højre side af billedet og de fritliggende huse i venstre side

Byrum

I direkte forbindelse med bymidten skabes der offentlige og attraktive byrum med forskellige oplevelser og aktiviteter. Ud mod Gammel Havn og Lillebælt er en lang havnepromenade, som fortsætter ud i vandet via pieren.

Slæbestedet bliver det centrale og aktive byrumshjerte i området. Her er der mulighed for at komme tæt på vandet og bruge det til aktiviteter på vandet, cafeliv og muligheder for maritime klubaktiviteter.

Fra slæbestedet kan man fortsætte ud på pieren, hvorfra der er udsigt over vandet, Lillebæltsbroen og havnefronten, eller man kan fortsætte tilbage mod byen gennem området, hvor man ved Sønder Voldgade kan passere Pinnebergs Bastion.

Bygningerne er placeret, så de skaber optimale forhold for både oplevelser og ophold i området. Der er solfyldte byrumslommer mellem bygningerne, hvor der er læ for vinden. Imellem bygningerne er der nogle semioffentlige, indre, grønne friarealer.

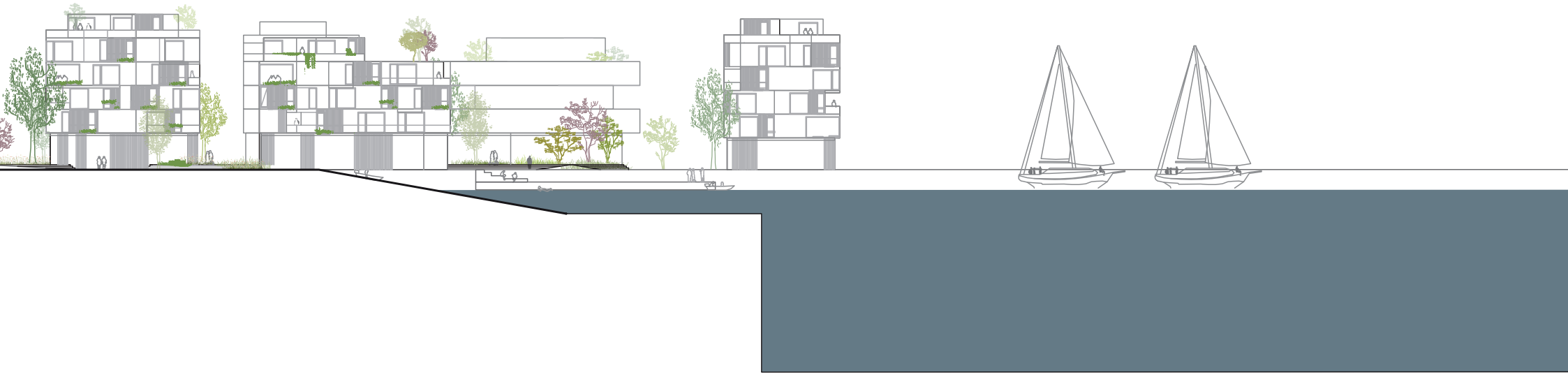
Bebyggelsen nord for Sønder Voldgade skaber byrum, der tager udgangspunkt i rækkehusenes haver og et nyt grønt og aktivt byrum, som er integreret med det fremtidige grønne parkeringshus ved Norgesgade.

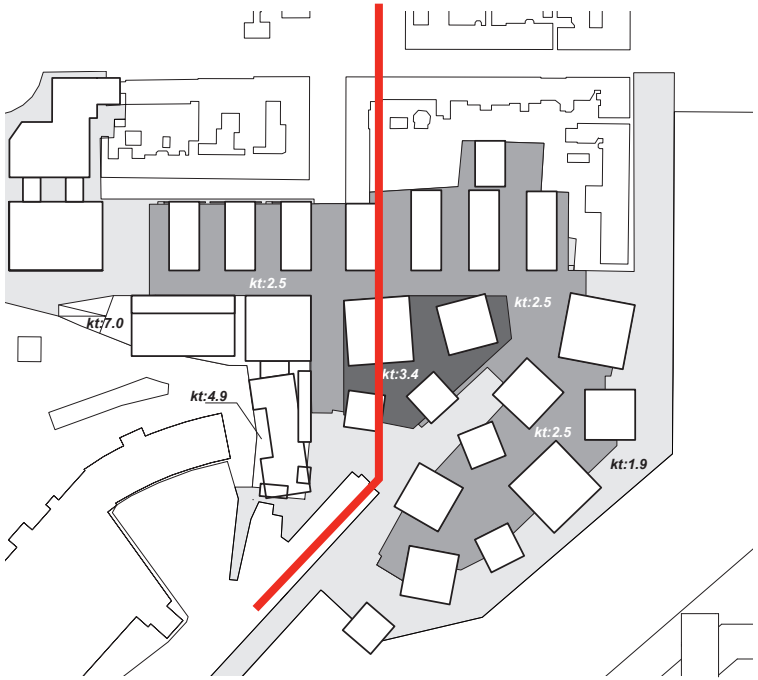
Byrumstyper i Sønder Voldgade kvarteret

Mellem bygningerne er der grønne, rekreative områder og udsigt til vandet

Overgangen mellem eksisterende by og ny bebyggelses- og terrænbearbejdning

Princielt snit nord-syd gennem bebyggelse,
slæbested og kajkanten mod Lillebælt





Planen viser placering af snittet gennem Oldenborggade og videre ned gennem området, hvor det ender i slæbestedet

På snittet kan man se de forskellige typer bygninger og de forskellige, varierende bygningshøjder.

FUNKTIONER OG BYGGEFELTER

Funktioner

I området syd for Sønder Voldgade kan der opføres en blanding af boliger og erhverv. Der skabes også mulighed for etablering af restauranter og cafeer i dele af stueetagerne langs promenader og ved byrummet omkring slæbestedet og Pinnebergs Bastion.

De får en unik placering på kanten af kajen og bliver et særligt og attraktivt tilbud til hele byen, samtidig med at funktionerne medvirker til at skabe byliv i området. Langs bebyggelsen ved slæbestedet skabes mulighed for funktioner til sejlklubber og opmagasinering af både mv. Stueetagerne ønskes fleksibelt indrettet, således at funktionerne kan ændres fra fx boligareal til café eller butik, i takt med at området udvikler sig.

Bebyggelsen nord for Sønder Voldgade er primært boliger med mulighed for at etablere erhverv i stueetagen i parkeringshuset ved Norgesgade

Byggefelter og bygningstypologi

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

Parkering i konstruktion skal ikke indregnes i antallet af etagemeter.

I området syd for Sønder Voldgade opføres bygninger som fritliggende punkthuse i tre typologier med de etagehøjder, der er angivet for hvert byggefelt. Etagehøjderne kan varieres, så der skabes en samlet bebyggelse, hvor overgangen mellem de forskellige etagehøjder på bygningerne bliver trinvis og glidende. Samtidig giver det mulighed for at udnytte sol og udsigt optimalt i de øverste etager til både lejligheder og ophold på altaner og tagterrasser. Tagterrasser tænkes primært placeret mod syd og vest og udformet som udskæringer i de øverste etager, så der skabes læ på tagterrasserne.

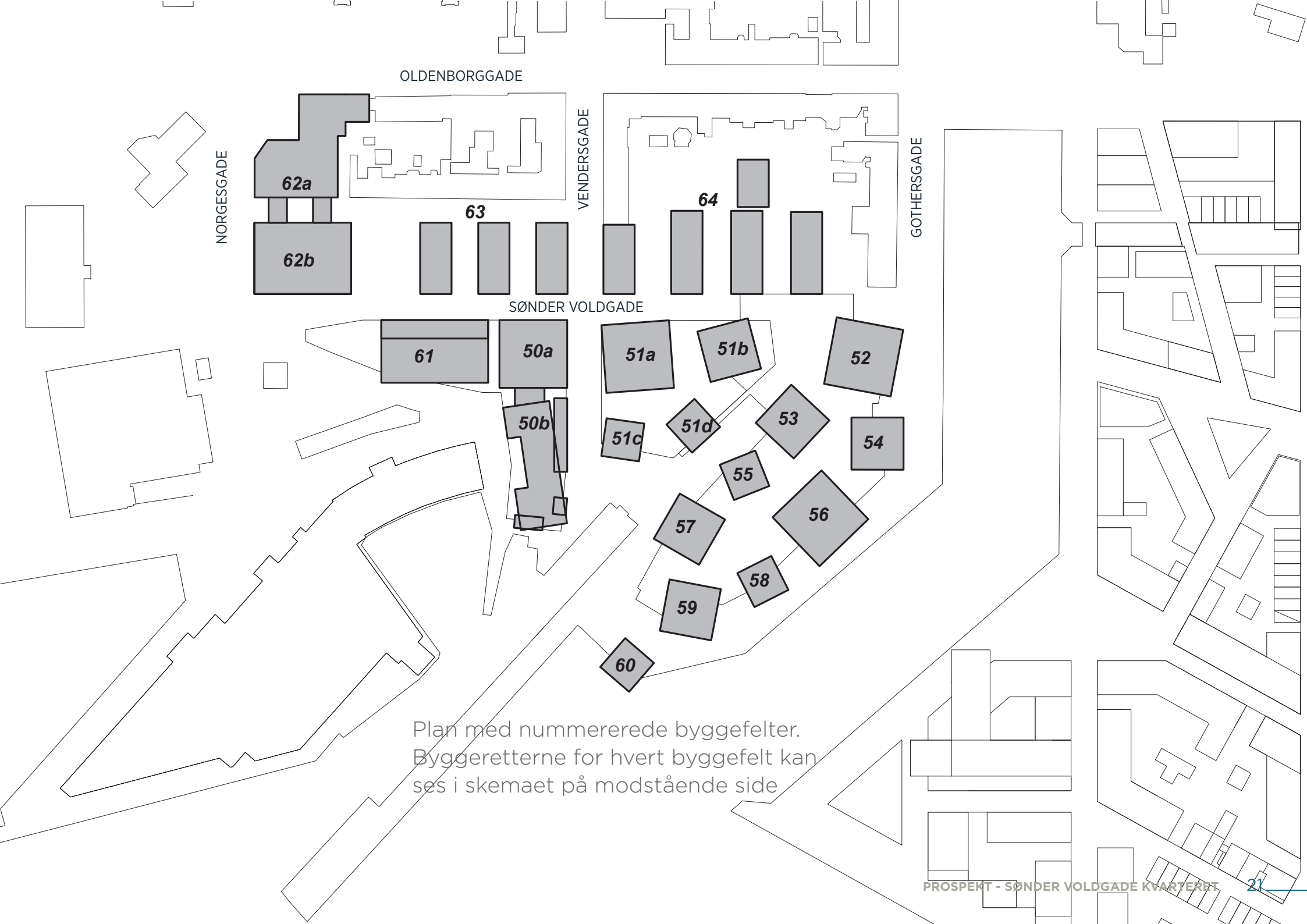
I området nord for Sønder Voldgade skal bebyggelse opføres som rækkehuse, der markerer de eksisterende gader og tilpasser sig den eksisterende bys skala og bebyggelsesstruktur.

Planen viser fordeling af funktioner i bygningernes stueetager, hvor offentlige funktioner vender ud mod de offentlige byrum og medvirker til at skabe liv i området

Byggeretter

Antal etagemeter fordelt på funktioner

byggefelt	byggeret m2	etager stk	bolig m2	erhverv m2	detailhandel m2	kultur/fritid m2	café/rest. m2
50a	2.645	3½	-	2.645	-	-	-
50b	3.720	4	-	3.350	-	220	150
51a	2.705	4	-	2.705	-	-	-
51b	1.405	3½	565	730	110	-	-
51c	1.065	5	935	-	130	-	-
51d	745	3½	745	-	-	-	-
52	2.365	3½	1.925	-	340	-	100
53	1.800	4½	1.800	-	-	-	-
54	2.200	5½	2.120	-	-	-	80
55	1.275	6	1.275	-	-	-	-
56	3.040	4½	2.770	-	270	-	-
57	1.800	4½	1.685	-	-	-	115
58	1.275	6	1.275	-	-	-	-
59	1.800	4½	1.630	-	170	-	-
60	1.275	6	1.090	-	-	-	185
61	865	3	-	865	-	-	-
62a+b	1.540		-	-	1.000	540	-
63	2.955	3	2.955	-	-	-	-
64	5.045	3	5.045	-	-	-	-
Sum	39.520		25.815	10.295	2.020	760	630



Plan med nummererede byggefelter.
Byggeretterne for hvert byggefelt kan
ses i skemaet på modstående side

Et udsnit af planerne for stue-etager i to af bygningerne. Stue-etagen er fleksibel, og kan indrettes med offentlige funktioner ud mod kajpromenaden

TRAFIK OG PARKERING

Trafik

Området ligger tæt på byens overordnede vejnet ved Oldenborggade og Norgesgade. Herfra er der nem adgang til motorvejsnettet og Fredericia Banegård. Der kører bybusser med adgang til banegården og den øvrige by på Oldenborggade.

Vejbetjeningen af Sønder Voldgade kvarteret sker fra det eksisterende gadenet i området: Sønder Voldgade, Sundegade, Vendersgade og Gothersgade.

I bebyggelsen syd for Sønder Voldgade etableres ikke nye veje, men køreadgang for ærindekørsel til de enkelte bygninger fra Sønder Voldgade (med en forlængelse af Vendersgade) og en forlængelse af Gothersgade.

Den østlige del af Sønder Voldgade foreslås delvist lukket for kørende trafik, hvilket giver plads til et centralt grønt byrum ved Pinnebergs Bastion. Dermed skabes en sammenhængende fodgængerforbindelse fra nord ned gennem området langs kajen eller ned til slæbestedet.

Trafikplanen skaber gode byrum langs Gl. Havn og centralt gennem området til byrummet ved slæbestedet for gående og cyklister.

Parkering

Byrummene i området ønskes i en høj herlighedsværdi, derfor er bilparkering 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.

Parkering etableres integreret i bygninger. I den vestligste del af området ved Norgesgade/Sundegade opføres et parkeringshus i to til tre etager samt på det vestlige område syd for Sønder Voldgade.

Parkeringshusene i den vestligste del af området får adgang fra Norgesgade og Sønder Voldgade.

Syd for Sønder Voldgade, hvor området grænser op til erhvervshavnen mod vest, kan placeres en bygning til erhvervsformål, hvor parkering placeres på terræn i en plint/sokkel under bygningen.

Under punkthusene kan etableres et parkeringsanlæg halvt nedgravet under bygningerne.

Parkeringsnorm - biler

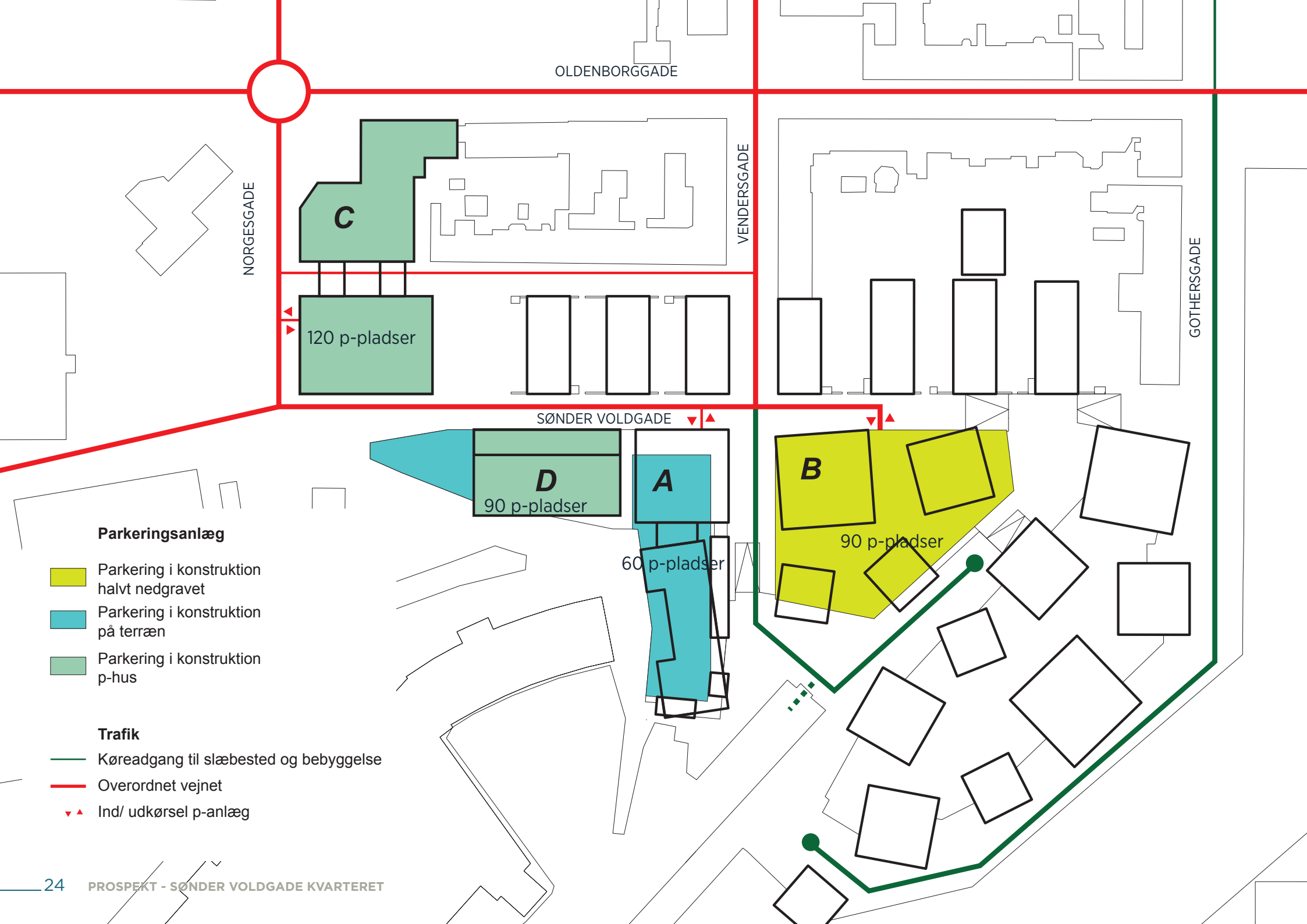
Der skal etableres parkeringspladser svarende til kommunens p-norm:

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

Parkeringsnorm - cykler

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


OLDENBORGGADE
NORGESGADE
VENDERSGADE
GOTHERSGADE
SØNDER VOLDGADE
C
120 p-pladser
D
90 p-pladser
A
60 p-pladser
B
90 p-pladser
Parkeringsanlæg
Parkering i konstruktion halvt nedgravet
Parkering i konstruktion på terræn
Parkering i konstruktion p-hus
Trafik
Køreadgang til slæbested og bebyggelse
Overordnet vejnet
Ind/ udkørsel p-anlæg

LANDSKAB

Beplantning

Hele FredericiaC skal være 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 og optag af regnvand og CO2.

Træer og planter vælges og sammensættes, så der opnås en levende natur. Beplantningerne er en del af byens øko-system og skal være selvregulerende. For at understøtte det naturlige udtryk, plantes træer som solitære eller i klynger.

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.

Strategien om dyrkning i byen fra det midlertidige projekt "Grow Your City" i området omkring Sønder Voldgade kan også blive en integreret del af byud-

Træer plantes som enkeltstående eller i grupper.

Pinnebergs Bastion er et grønt byrum med et særligt markant terræn, der refererer til det gamle voldanlæg.

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

Beplantningen skal være frodig og med et vildtvoksende, naturligt udtryk.

viklingen 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 mulighederne.

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.

Grøn overgangszone

Langs med facaderne mod Sønder Voldgade 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.

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 FrediciaC, 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.

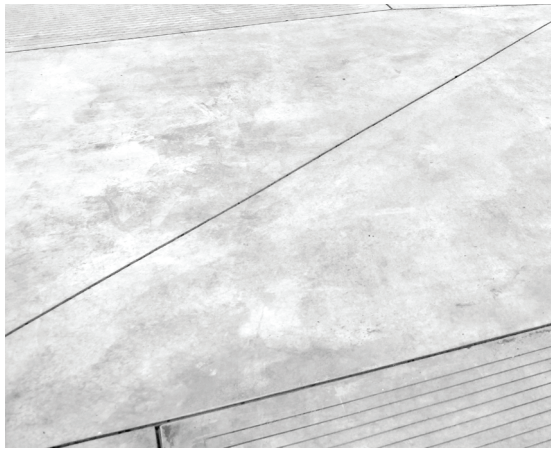
Dette betyder, at der primært skal anvendes materialer, der kan bruges i store formater eller helt uden underindeling. Fx store fliser eller plader, støbt på stedet.

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 området.

Lys beton vil være karakteristisk for Sønder Voldgade 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, så terrænet hæves til kote 2,5 omkring byggeriet. På kajarealer og omkring slæbestedet holdes arealerne i den eksisterende kote, og kan dermed periodevis oversvømmes i forbindelse med forhøjet vandstand. Den forhøjede vandstand skaber en anden variation i byrummet, som bliver et spændende, nyt element i byrummet, indtil vandet igen falder og trækker sig tilbage.

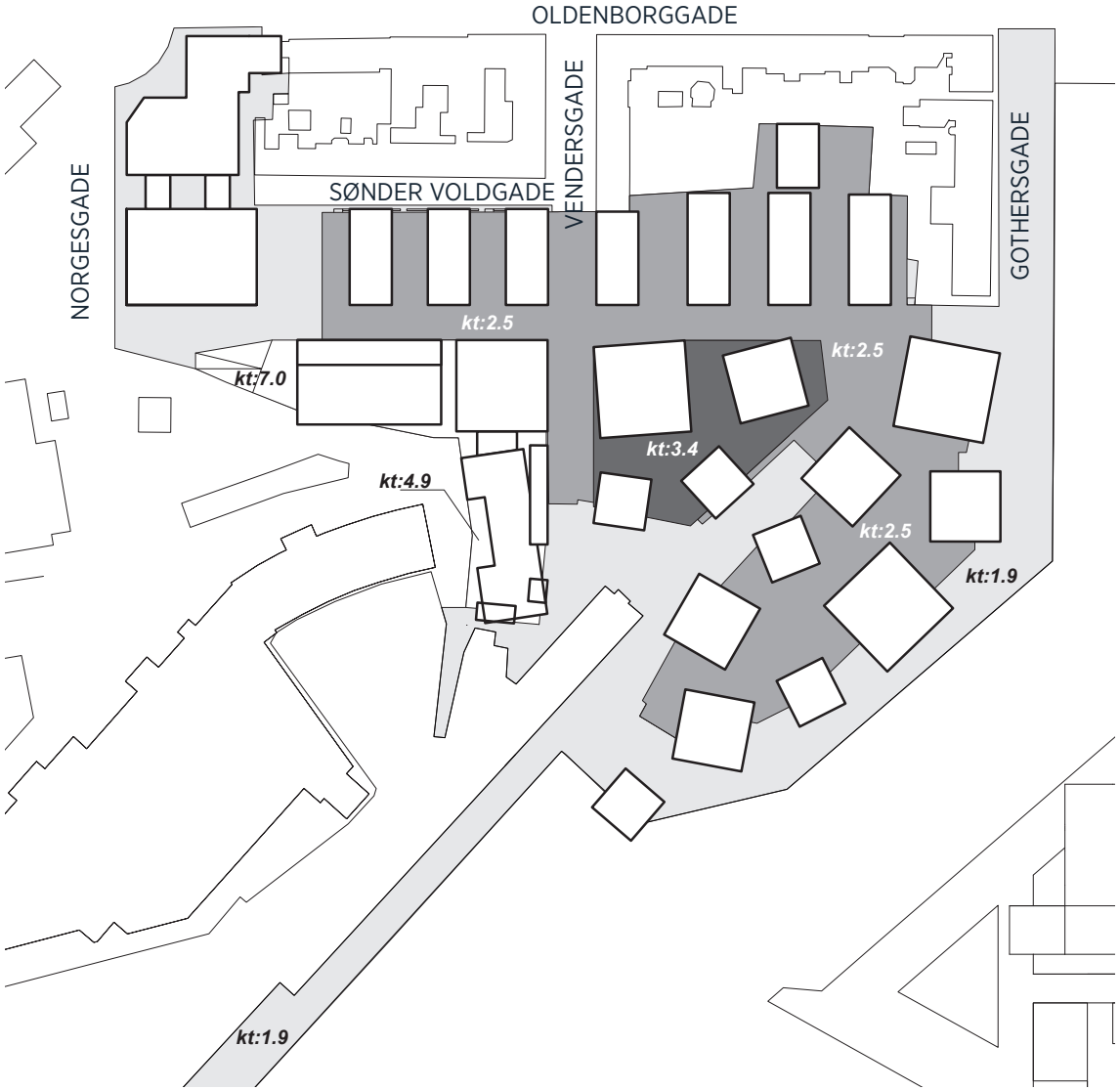
Mest muligt regnvand afledt fra tage og belægninger bliver genbrugt til vanding af de grønne elementer i området: beplantning ved gader og promenader, gårdhaver, taghaver og grønne facader så vandet tilfører området værdi.

Forsyning

FredericiaC ønsker at opnå det lavest mulige energiforbrug (og CO2-belastning) til opvarmning og elforbrug til bygningsdrift. Minimumskravet i de første etaper 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.



Planen viser, princippet for hvordan bebyggelsen klimatilpasses ved at hæve terrænnet i en del af området. Planen optimeres løbende.

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:

- Kajpromenaderne.
- Byrummet – Slæbestedet.
- Byrummet – Pinnebergs Bastion.
- De indre grønne gårdrum mellem punktbebyggelse.
- Køreadgang til størstedelen af bygningerne.
- Terrænhævning og klimatilpasning i området.
- P-hus ved Norgesgade og plads til "Grow Your City" og andre aktiviteter samt midlertidig parkering.

Investor har ansvaret for bebyggelse indenfor byggefelterne og parkeringsanlæg, der hvor der er parkering under bebyggelse. Investor skal udforme bebyggelsen efter de ønskede principper, som fremgår af prospektet og kvalitetsprogrammet.

Ubebyggede arealer i området vil fortsat kunne anvendes til midlertidige aktiviteter som nu, frem til de bliver taget i brug til byudvikling.

Anlæg af udendørs opholdsarealer nord for Sønder Voldgade foretages af bygherre/bruger.

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 Sønder Voldgade kvarterets beboere – vedligeholdes og drives af Fredericia Kommune. De primære offentlige veje og gader i området vedligeholdes og drives af Fredericia Kommune og omfatter Vendersgade, Sdr. Voldgade, Gothersgade, Norgesgade, Sundegade, Promenaderne langs kajerne i Gl. Havn, promenaden på kajerne mod Lillebælt, pieren samt slæbestedet .

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/ejendom. 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 10 - 15 kr. pr. etagekvadratmeter, inklusiv bidraget til de midlertidige aktiviteter og bylivsaktiviteter. 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

FredericiaC

MERE INFORMATION

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

Prospektet er udarbejdet i 2013.

Illustrationer: Vandkunsten A/S, 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