

KANALBYEN VED LILLEBÆLT

Kvalitetsprogram for FredericiaC





Indhold

1.	Kanalbyen ved Lillebælt	side 5
2.	Rollefordeling	side 7
3.	Kompetence	side 9
4.	Samarbejdsproces	side 11
5.	Kvalitetsmål	side 13



FredericiaC



Lillebælt

Kastellet

Karolinelunden

Gl. Havn

Sønder Voldgade
kvarteret

Lillebælt

1. KANALBYEN VED LILLEBÆLT

Dette kvalitetsprogram beskriver FredericiaC's kvalitetsmål for byudviklingen af Kanalbyen ved Lillebælt og er en del af det samlede salgsmateriale, som FredericiaC har udarbejdet.

Kvalitetsprogrammet har til formål at fastholde og sikre realisering af FredericiaC's visioner om at skabe en unik og moderne bydel, der åbner Fredericia mod Lillebælt og samtidig respekterer Fredericias unikke historie. De fem visioner for byudviklingen i FredericiaC er:

- 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, både mht. økonomi, miljø, socialt- og sundhedsmæssigt, indgår i planlægning og løsninger.

FredericiaC bygger på filosofien ”mod til at ville”, og de grundlæggende værdier er dialog, respekt, forandring og liv.

Kvalitetsprogrammet beskriver FredericiaC's ønsker til og kvalitetsmål for byudviklingen samt de forventninger, som FredericiaC har til investorer, der vil købe og realisere byggeriet på arealet. Programmet beskriver også, hvad FredericiaC selv etablerer og tilbyder investorer.

Kvalitetsprogrammet består af meget få konkrete løsningskrav til byggeriet, men til gengæld en række funktions- og proceskrav, der er formuleret som konkrete kvalitetsmål.

Det er intentionen at FredericiaC inviterer til nytænkning i kvalitetsløsninger hos investorerne og at sikre en god dialog om udviklingen af de enkelte byggerier.

FredericiaC har valgt selv at gå foran og levere en høj kvalitet i planlægning, byggemodning af fællesområder og rammerne for området. På denne måde skabes værdi, også for investorerne, som inviteres ind i et samarbejde, hvor nøgleordet er en høj samlet kvalitet i bybygningen.

FredericiaC tilbyder investorer en mulighed for at være aktivt med i byudviklingen fra starten, og sikrer, at alle der arbejder i området, skal leve op til det samme høje kvalitetsniveau. På denne måde bliver der god investeringssikkerhed i den fremtidige Kanalby ved Lillebælt.

FredericiaC danner rammen om en moderne og varieret bydel, som bliver en naturlig udvidelse af den eksisterende by, der respekterer byens historie, bl.a. ved at videreføre sigtelinjerne til den enestående udsigt til Lillebælt.

FredericiaC byggemodner i takt med den etapevise byudvikling de ydre rammer, fx kanaler og gader i en retlinet karrestruktur i området øst for Gl. Havn.

FredericiaC har skabt mulighed for udviklingen af et nyt detailhandelsområde langs østsiden af Gl. Havn, som ønskes forbundet med den eksisterende detailhandel i bymidten.

FredericiaC udbygger området vest for Gl. Havn med bebyggelse der i skala og udformning passer til bymiljøet og det maritime med moler, beddingsanlæg og det omliggende havneområde.

FredericiaC arbejder med en variation af byrum, som inspirerer til aktivitet og rekreation og et attraktivt, dynamisk og mangfoldigt byliv.

FredericiaC får brede, offentligt tilgængelige havnepromenader og et grønt natur-, park- og landskabsområde igennem området.

FredericiaC har allerede i dag åbnet området for alle, hvilket har skabt liv og ejerskab til området. Denne indsats bliver løbende fulgt op, således at bylivet og interessen til stadighed vil udvikle sig gennem alle faser af projektet og endelig kunne indpasse sig i den permanente by.



2. ROLLEFORDELING

FredericiaC ønsker i kvalitetsprogrammet at arbejde med en klar og præcis rollefordeling

FredericiaC's ansvar

FredericiaC leverer som bygherre den overordnede infrastruktur, herunder etablering af de vigtigste adgangsvveje, kanaler, promenader og pladser og det grønne natur- og parkbånd.

De konkrete anlæg, som FredericiaC etablerer i forbindelse med hver enkelt etape, bliver beskrevet i prospektet for de enkelte etaper.

FredericiaC gennemfører byggemodning af veje, stier og byrum mellem byggefelterne – og koordinerer med ledningsejerne alle forsyninger frem til skel.

FredericiaC byggemodner løbende i takt med den etapevise afsætning af byggeretter, således at der kan skabes færdige bykvarterer.

FredericiaC gennemfører derudover i takt med byudviklingen en række værdiskabende projekter i området: Kanaler, promenader og grønne anlæg – samt løbende igangsætning af midlertidige aktiviteter, således at bylivet og interessen for området fastholdes.

Investorerens ansvar

Investor køber et byggefelt og gennemfører sit byggeri samt anlæg af friarealer inden for byggefeltet (gårdrum, tagterrasser mv).

Investor har den økonomiske forpligtelse til at etablere det antal P-pladser, svarende til Fredericia kommunes P-norm og den "fysiske" forpligtelse til at etablere de forudsatte P-anlæg inden for entreprisegrænsen i øvrigt i overensstemmelse med Udviklingsplanen.

Investor har ansvaret for driften af sit eget P-anlæg, men har muligheden for at overdrage denne opgave til et andet selskab, fx ved salg af P-anlægget.

Investor har ansvar for den fremtidige klimatilpasning og landskabsbearbejdning inden for de enkelte byggefelter, således at løsningen hænger sammen med naboarealerne.

Håndtering af eventuel jordforurening sker i koordinering og samarbejde med FredericiaC og Fredericia Kommune.



3. KOMPETENCE

FredericiaC vil samarbejde med investorer, som er ambitiøse med hensyn til bykvalitet og bæredygtighed og som derfor ønsker at være med til at realisere visionerne for byudviklingen i FredericiaC

FredericiaC ønsker at de relevante investorer har:

- en økonomisk soliditet
- erfaringer med kvalitetsbyggeri i sammenlignelige områder (referenceprojekter)
- kompetencer inhouse og hos eksterne rådgivere, der matcher nedenstående kvalitetsmål

FredericiaC indgår gerne i dialog med investorer om valg af rådgivere for at fremme det bedst mulige samarbejde om projektudviklingen.



3



4. SAMARBEJDSPROCES

FredericiaC indgår betingede og bindende købsaftaler med investorer, der fastlægger:

- Areal/byggefelt.
- Byggeretter fordelt på anvendelse (og evt. fleksibilitet heri).
- Øvrige salgsvilkår.
- Pris.
- Tidsfrist for aflevering af skitseprojekt.
- Tidsfrist for byggestart og ibrugtagning.
- Nærmere aftale om samarbejdsproces, herunder organisation.

FredericiaC's samarbejdsaftale er en "betinget købsaftale", som forventes at føre til en endelig købsaftale, når der er opnået enighed om det konkrete projekt, herunder opfyldelse af kvalitetsprogrammets mål. Det forudsættes, at projektdialogen kan finde sted inden for en aftalt tidshorisont på 3-6 måneder.

Investor vil i de tilfælde, hvor ny lokalplan endnu ikke er udarbejdet, blive inddraget i et samarbejde med FredericiaC og Fredericia Kommune herom. I den betingede købsaftale tages i disse tilfælde forbehold over for den efterfølgende godkendelse af lokalplanen.

FredericiaC er behjælpelig med kontakt til Fredericia Kommune i alle faser af projektudviklingen og formidler kontakt til den kommunale forvaltning.

Samarbejdsprocessen mellem FredericiaC og investor aftales i detaljer, når samarbejdsaftalen indgås.

FredericiaC er interesseret i en tæt dialog, hvor spørgsmål til projektet og kvalitetsmålene løbende kan afklares.

FredericiaC's egne rådgivere vil deltage i projektdialogen for at bidrage til kvalitetsudviklingen.





5. KVALITETSMÅL

Investor udarbejder skitseprojekt med tilhørende beskrivelse

Investor udarbejder inden for den aftalte tidsfrist et skitseprojekt (projektforslag), bestående af plantegninger, snit og facadeopstalter samt en fysisk model i mål 1:200 med tilhørende beskrivelse. Desuden udarbejdes visualiseringer, som viser byggeriets indpasning i bymiljøet.

Med henblik på at opnå en bydel der fremstår i høj kvalitet med variation og mangfoldighed, skal det samlede materiale via samarbejde med udvalgte arkitekter på en overbevisende måde illustrere et varieret byggeri med høj arkitektonisk, bæredygtig og funktionel kvalitet samt koblingen til stedet og omgivelserne.

Skitseprojektet ledsages af en redegørelse, der beskriver og evaluerer byggeriets egenskaber i forhold til kvalitetsmålene.

Skitseprojekt (projektforlaget) og redegørelse for kvalitetsmålene indgår i den endelige udgave som bilag til købsaftalen.

FredericiaC vil foretage en sammenfattende vurdering af projektet, når skitseprojekt og redegørelse foreligger.

Der tages afsæt i de kvalitetsmål, som er beskrevet i udviklingsplanen. Samtidig skal alle gældende lov- og myndighedskrav overholdes.

Vægtningen mellem kvalitetsmålene vil bl.a. variere efter arealanvendelsen og det helt konkrete sted i projektområdet.

Nedenfor følger de konkrete kvalitetsmål, opdelt i fire hovedgrupper:

1. Arkitektur, bykvalitet og variation
2. Parkering.
3. Miljø- og energimæssig bæredygtighed.
4. Social og sundhedsmæssig bæredygtighed.

1. Arkitektur, bykvalitet og variation

a. Funktionsblanding:

FredericiaC ønsker - at opnå en høj grad af variation, mangfoldighed og oplevelse i projektområdet ved at blande forskellige boligtyper og ejerformer, erhverv og kultur - i nogle tilfælde helt ned på bygningsniveau.



Investor beskriver - fordelingen af boliger, service- og kontorerhverv samt evt. detailhandel og kultur i byggeriet. Redegørelsen indeholder den konkrete fordeling af etagekvadratmetre i de enkelte bygninger og på hver enkelt etage.

b. Variation:

FredericiaC ønsker - at skabe varierede byoplevelser, som man for eksempel kan finde det i Fredericias historiske bymidte. Målet er en variation, der tager udgangspunkt i byens eksisterende skala og arkitektur med sigtelinjer og sammenhæng til fremtidige kanaler, promenader og grønne anlæg.

Investor beskriver - byggeriets højde, form og variation, facadernes udtryk samt placering af døre, vinduer, evt. altaner og porte. Hvor nye bygninger grænser op til eksisterende bebyggelse og kanaler, promenader og grønne anlæg ønskes en særlig redegørelse for dette møde. Projekt materialet inde-



holder derfor også facadeopstalter langs hele byggefeltet.

c. Materialevalg, farve- og lyssætning:

FredericiaC ønsker - at opnå en byudvikling af høj kvalitet, også i forhold til valg af materialer samt farve- og lyssætning. Materialevalget til facader, tagflader, gårdrum og belægninger er i høj grad medvirkende til at skabe bebyggelsens udtryk, ligesom den valgte farve- og lyssætning. FredericiaC ønsker især at bydelen kommer til at fremstå grøn med aktiv udnyttelse af grønne facader, tagflader og altaner.

Investor beskriver - hvilke materialer og farver, der tænkes anvendt til facader, tagflader, vinduer, døre, porte samt belægninger. Endvidere redegøres for belysningen af gårdrum mv. Materialevalg og farvesætning skal forholde sig til helheden, herunder udtrykket i FredericiaC byggemodning og eksisterende nabobebyggelser. Redegørelsen indeholder referencemateriale, der illustrerer materialevalget.



d. Støj, lys, klima og udsigt:

FredericiaC ønsker - at opnå en byudvikling af høj arkitektonisk kvalitet, der også indtænker hensyn til støj, dagslys, sol og skygge, mikroklima og vandudsigt i bebyggelsens udformning,

Investor beskriver - støj, dagslys, sol og skygge, mikroklima og vandudsigt i relation til de enkelte dele af bebyggelsen samt i forhold til naboarealerne.

e. Aktive stueetager:

FredericiaC ønsker - at opnå et levende bymiljø, hvor stueetagerne i videst muligt omfang anvendes til fællesfunktioner som fx butikker, cafeer, udstillinger, værksteder, fælleslokaler el. lign. Den visuelle kontakt mellem ude og inde er også en central faktor i denne sammenhæng.

Investor beskriver - hvordan stueetagen disponeres og hvordan adgangsforholdene til bygningen indret-



tes for at understøtte et aktivt samspil mellem byrum og bygninger. Redegørelsen suppleres med en plan af stueetagen, der viser disponeringen, samt altaner, porte, indgangsdøre mv. Muligheden for at udleje dele af stueetagerne til reduceret husleje vurderes.

f. Udformning af friarealer:

FredericiaC ønsker - at opnå et varieret tilbud om byrum og friarealer til områdets beboere og øvrige brugere, så man til enhver tid kan vælge mellem det private/det offentlige, det aktive/det rolige, det intime/det mere åbne og det grønne/det mere urbane rum med mulighed for dyrkning på friarealer - eksempelvis i gårdrummene, i karreerne og hvor det kan passes ind.

Investor beskriver - funktioner og udformning samt sol-/skyggeforhold af friarealerne inden for byggefeltet, herunder beplantning, befæstelser og byinventar - samt en beskrivelse af samspillet med FredericiaCs friarealer lige uden for byggefeltet. Overgangszonen mellem privat og offentligt friareal beskrives.

g. Adgangsforhold til bygninger:

FredericiaC ønsker - at optimere samspillet mellem bygninger og friarealer, sådan at kontakten mellem ude og inde bliver bedst mulig. På denne måde ønskes bylivet stimuleret fx gennem fleksible offentlige mødesteder, arbejdspladser, mødefaciliteter, kantinemuligheder.

Investor beskriver - hvordan adgangene til boliger, arbejdspladser og andre funktioner tænkes placeret og organiseret, samt hvordan kantzonen langs byg-

ningerne foreslås indrettet for at understøtte dette formål.

2. Parkering

a. Udformning af P-anlæg:

FredericiaC ønsker - at P-anlæg under bebyggelsen indpasses arkitektonisk og udformes, så adgangsforholdene til parkeringen møder det offentlige byrum på en smuk, tryk, tilgængelige og attraktive måde, for såvel bilister som fodgængere. Parkeringen etableres med følgende parkeringsnormer: 0,7 p-plads per bolig, 1 p-plads per 62 m² kontor, 1 p-plads per 23,5 m² detailhandel, 1 p-plads per 200 m² fritid/kultur - jf. udviklingsplanen

Investor beskriver - placering og udformning af P-anlæg og P-kælder, herunder belysning og evt. udsmykning. Desuden leveres en opgørelse over P-kapaciteten set i forhold til P-normen.

b. Adgang til P-anlæg:

FredericiaC ønsker - at opnå gode og sikre adgangsforhold til alle P-anlæggene, samtidig at ramper og tilkørselsforhold er integreret i bebyggelsen uden at skæmme og forstyrre anden brug af friarealerne. Samtidig ønskes de større parkeringskældre klimasikret mod oversvømmelse.

Investor beskriver - placering og udformning af adgange til P-kældrene - med udgangspunkt i prospektets angivelser. Redegørelsen suppleres med plantegninger, snit og evt. visualiseringer.



c. Cykelparkering:

FredericiaC ønsker - at skabe bedst mulige forhold for cyklisterne, 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. Derfor bør der etableres mindst 2 pladser per bolig, 1 plads per arbejdsplads og 1 plads per 100 m2 detailhandel. Det er vigtigt, at cykelparkeringen placeres tæt på boliger og arbejdspladser, og integreres i bygningerne og/eller friarealerne.

Investor beskriver - hvor cykelparkeringen foreslås etableret og i hvilken standard (sikring, overdækning mv.) og udformning. Desuden, hvorledes der etableres pladser til ladcykler, knallerter, motorcykler mv.

3. Miljø- og energimæssig bæredygtighed

a. Energiforbrug til el og varme:

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



forbrug til bygningsdrift. Minimumskravet er i de første etaper 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.

Investor beskriver energiforsyningen til el og opvarmning og leverer en beregning af det forventede energiforbrug. Redegørelsen indeholder en stillingtagen til evt. brug af solceller, varmepumper, andre supplerende energisystemer samt energibesparende foranstaltninger i byggeriet.

b. Materialevalg:

FredericiaC ønsker - at opnå størst mulig bæredygtighed mht. materialevalg. Målet gælder både ressource- og energiforbrug, transport og materialernes sundhedsmæssige effekter i anlægs-, drifts- og bortskaffelsesfasen

Investor beskriver valget af materialer til byggeriet ud fra den miljø-, energi- og sundhedsmæssige bæredygtighed.

c. Regnvandsafledning:

FredericiaC ønsker - at opnå en bæredygtig afledning af regnvand.

Investor beskriver - en plan for genanvendelse og/eller afledning af regnvand fra tagflader og befæstede friarealer i byggefeltet, herunder evt. brug af grønne tage.

Planen skal spille sammen med den overordnede afvandingsløsning, som er valgt i det enkelte område jf. prospektet for hver enkelt etape.

d. Affald:

FredericiaC ønsker - at mest mulig affald genanvendes gennem de bedste rammer for lokal kildesortering af affald.

Investorer beskriver - hvordan faciliteterne for kildehåndtering af affald placeres og udformes i de enkelte byggefelter.

e. Klimatilpasning:

FredericiaC ønsker - at klimatilpasningen er indarbejdet inden for alle byggefelter, således at gulvkoften minimum er kote 2,5 meter over havets overflade.

Investorer beskriver - hvordan klimatilpasningen indarbejdes på byggefeltet i sammenhæng med de omkringliggende arealer integreret i de arkitektoniske løsninger med tilgængelighed på tværs af arealet.





SKOLE

4. Social og sundhedsmæssig bæredygtighed

a. Boligers ejerforhold, størrelse og indretning:

FredericiaC ønsker - at opnå mangfoldighed i beboersammensætningen på tværs af forskellige befolkningsgrupper, dvs. at den nye bydel bliver for alle aldersgrupper, indkomslag, familietyper mv.

Investor beskriver - hvordan boligbyggeriet på bygnings- og karréniveau tænkes fordelt på forskellige ejerformer som almene boliger, private lejeboliger, andelsboliger, og ejerboliger. Redegørelsen indeholder også en oversigt over boligernes fordeling på størrelser (inkl. gennemsnitlig størrelse) og en beskrivelse af hvordan boligerne tænkes indrettet til forskellige målgruppers behov.

b. Sund livsstil, herunder øget gang- og cykeltrafik:

FredericiaC ønsker - at fremme en sund og miljøvenlig livsform ved at flere vælger at gå eller cykle i hverdagen. Der ønskes også skabt incitamenter og gode muligheder for leg, friluftsliv, motion og idræt.

Investor beskriver - hvordan boligbyggeriet kobler sig til det overordnede stinet, understøtter gang- og cykeltrafik og tilbyder muligheder for leg, friluftsliv, motion og idræt.

c. Understøtning af bylivsstrategien med kultur og sport:

FredericiaC ønsker - at opnå en ny bydel med et aktivt byliv med kultur- og sportsaktiviteter, hvor nær-

heden til vandet udnyttes, de eksisterende menneskelige og fysiske ressourcer understøttes, og et nyt fællesskab mellem beboere og andre brugere kan vokse frem.

Investor beskriver - hvordan byggeriet kan understøtte dette mål gennem indretning af friarealer og fælleslokaler, samt evt. ved gennemførelse af mere specifikke kunst- og kulturindsatser knyttet til byggeprojektet og/eller den efterfølgende drift.

d. Brugerinddragelse i projektudviklingen:

FredericiaC ønsker - at åbne mulighed for at fremtidige beboere i visse tilfælde inddrages i en dialog om byggeprojekternes udformning – enten som enkelthusstande eller som planlagte bofællesskaber. Denne mulighed kan også bringes i spil i forhold til andre brugergrupper, bl.a. fremtidige lejere af kontorer og butikker.

Investor beskriver - om beboere (og evt. andre brugere) tænkes inddraget i planlægning og projektering af byggeriet – og i givet fald på hvilken måde.

e. Naboforhold mv. under byggeprocessen:

FredericiaC ønsker - at fastholde en god dialog med byens borgere (herunder naboerne), mens byggeriet gennemføres. Der arbejdes aktivt med at minimere gener i form af støj, støv, lastbiltrafik mv. Der henvises i den sammenhæng til Fredericia Kommunes regulativ om støj og støv.

Investor beskriver - hvordan byggeprocessen tænkes tilrettelagt, sådan at gener for naboerne og byens "daglige drift" minimeres, og sådan at alle berørte borgere føler sig velinformede undervejs.





MERE INFORMATION

Kvalitetsprogrammet er udarbejdet af FredericiaC P/S

Kvalitetsprogrammet er udgivet november 2012

Copyright: FredericiaC P/S

Kopiering tilladt med kildeangivelse

Illustrationer: KCAP architects & planners, Vandkunsten A/S

Foto: Fotoco, Fredericia Kommune, Claus Bjørn

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

- 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

Kontaktpersoner:

Projektdirektør, Jens Christensen, Tlf. 30 57 82 77, Email: jch@fredericiaC.dk

Byplankonsulent, Helle Neigaard, Tlf. 30 57 88 64, Email: hne@fredericiaC.dk