



# TINGHAVERIET

1. DECEMBER 2022



# Indholdsfortegnelse

Forord

Team

Visionen

Stedet og kontekst

Arkitektoniske greb - og tiltag

Bæredygtighed - Hovedgrebene

Projektet i overblik og areal

Plan snit og opstalter

Centrets omdannelse





## Forord

Nærværende materiale er udarbejdet med formålet at gennemføre et tillæg til kommuneplanen, for herefter at kunne påbegynde en ny lokalplan.

I dag gælder lokalplan 527, der giver centeret ret til en øget bebyggelse med yderligere anvendelse til butikker. Vi ønsker at ændre anvendelsen, så vi mindsker arealet til butikker og i stedet får mulighed for at opføre boliger, der med sin unikke placering vil understøtte Svendborg Kommunes boligstrategi om, at skabe flere boliger til "empty nesters" dvs. borgere,- der bor i villaer, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og hvor man ønsker en mindre bolig med færre vedligeholdelsesforpligtelser og nærhed til byen og dens tilbud.

En fortætning med boliger vil give byen liv døgnet rundt, og vil samtidig tilføre byen et grønt område i rolige omgivelser, hvor byens borgere kan sætte sig op med en kop kaffe og nyde udsigten over byens tage med et kig til Svendborg Sund.



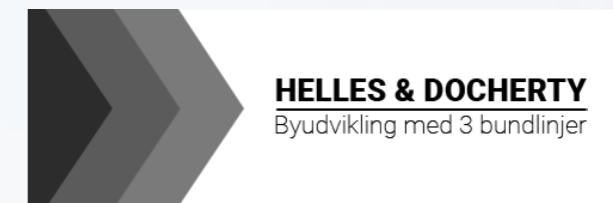
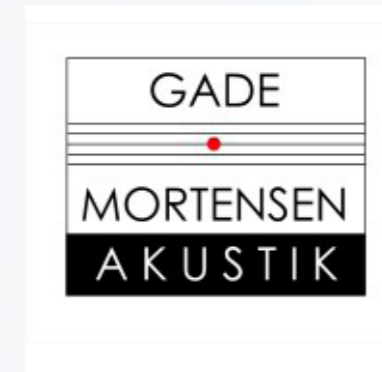
Uddrag fra nu gældende lokalplan 527



## TEAM

# PROARK

*"For at lykkes kræver det sammensætning af et stærkt og relevant team. Vi skal have de rette fagligheder ind, på de rette tidspunkter, så alle aspekter kan belyses, og beslutninger tages på det rette grundlag."*



**generous**  
development

**abc**  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



## VISION

Vi ønsker at skabe et velfungerende butikscener, **TINGHAVERIET**, som med kombinationen af boliger og butikker bliver et sted i byen, der med spektakulær arkitektur og bæredygtige løsninger møder Svendborg kommunes ambitioner for byen med varieret og nutidigt boligtilbud centralt i byen. Boliger der kan huse parret, hvor børnene er flyttet fra reden så deres villa kan sælges til de unge familier, der ønsker at slå sig ned i Svendborg. Sidste år kom 600 nye borgere til Svendborg fra København, Odense og andre store byer.

Vi ønsker at skabe fuld kontakt mellem gågaden og bycenteret, skabe en port til byen. Et målepunkt der med sin nye inkluderende fremtoning skaber helhed sammen med sine naboer - hotellet og den modernistiske bankbygning.

Vi arbejder med stort fokus på bæredygtighed: Genbrug af centerdelen, boliger i træ, grønne tage og bæredygtige materialevalg - etableringen af en park i højden, der giver både nye beboere og byens eksisterende borgere mulighed for at skabe nye fællesskaber enten med boldspil eller fælles spisning med udsigt over byens tage og Svendborg sund.





## STEDET OG KONTEKST

I vores vision er Tinghaveriet ikke længere et indadvendt bycenter, men et sted med butikker, tilbud, grønne udearealer og boliger, som en naturlig del af midtbyen. En forlængelse af gågaden der strækker sig hele vejen fra havnen og op til Centrumpladsen, og fra den ydre del af Tinghusgade, en "port" til ind til byen.



# STEDET OG KONTEKST

Bycentret er så stort, at det reelt udgør det, der svarer til de samlinger af bebyggelser i byen, der har gader omkring sig. Vi ser det som vores opgave, at skabe et byggeri, der bryder den ensartethed, som både det nuværende center har, men også den nu gældende lokalplan.





## STEDET OG KONTEKST

Her ses konteksten ved hovedindgangens møde med byen. Der er tale om relativt imponante omkringliggende bygninger. Hovedindgangen vender sig udelukkende mod Centrumpladsen.



Svendborg Bycenter



Arbejdernes landsbank og AOF



Hotel Svendborg



Fynske Bank Svendborg



## STEDET OG KONTEKST

Her ses konteksten i forhold til de omkringliggende gader.



Lukket facade mod særligt fint kulturmiljø på Vestergade.



Meget lang og ensformig facade med kun én indgang.



Lang, ensformig og lukket facade i øjenhøjde, med kun en enkelt adgang.

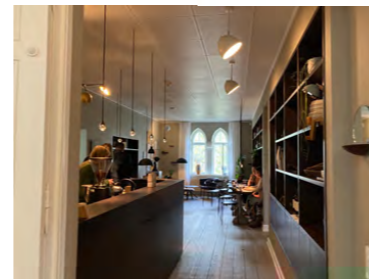


Varierende kvalitet i butiksudbuddet.



# STEDET OG KONTEKST

De omkringliggende grønne og bevaringsværdige områder, som vi i respekt skal få til at spille sammen med det nye volumen.





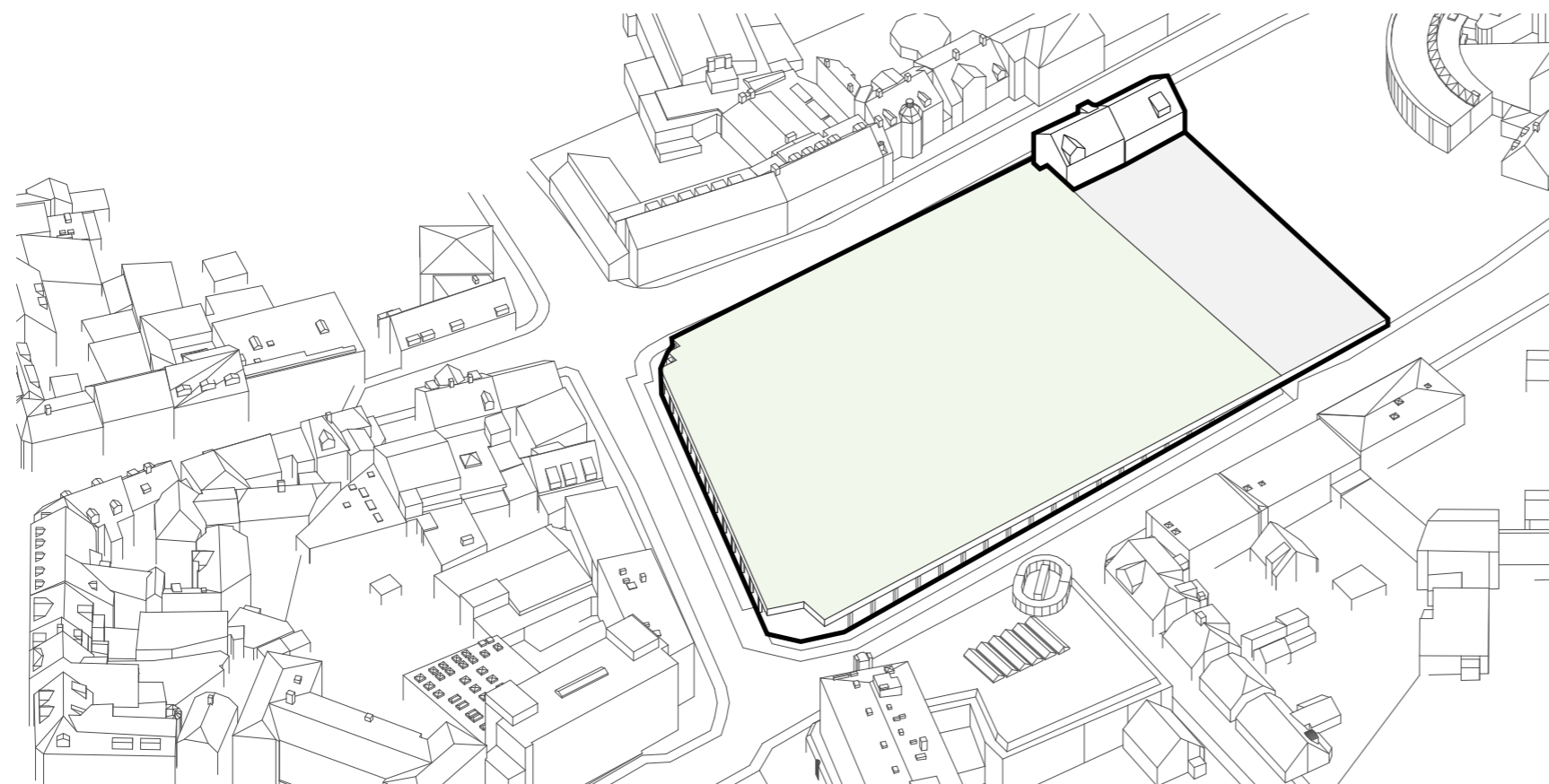
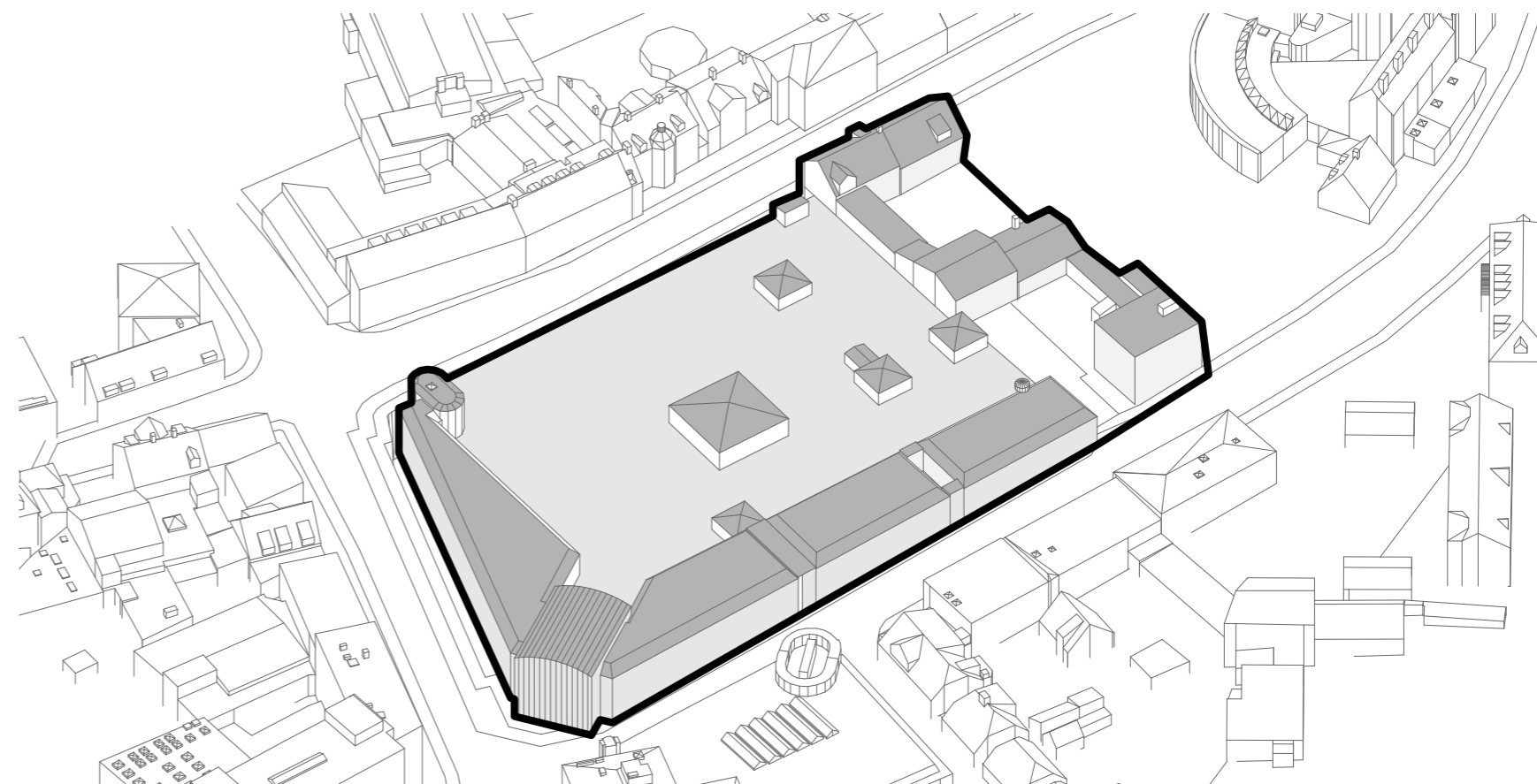
## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

Her ses det eksisterende center og de bagvedliggende bygninger i isometri. Førstesalen af centret har aldrig fungeret kommercielt, og parkeringspladsen på taget er et lidt trist sted i byen.

Det helt store hovedgreb er at rydde hele denne førstesal, samt en del af de bagvedliggende ejendomme.

Herefter tilbagelades en flade, som udgøres af det tag, man idag parkerer på. Dette er udgangspunktet for hele vores koncept.

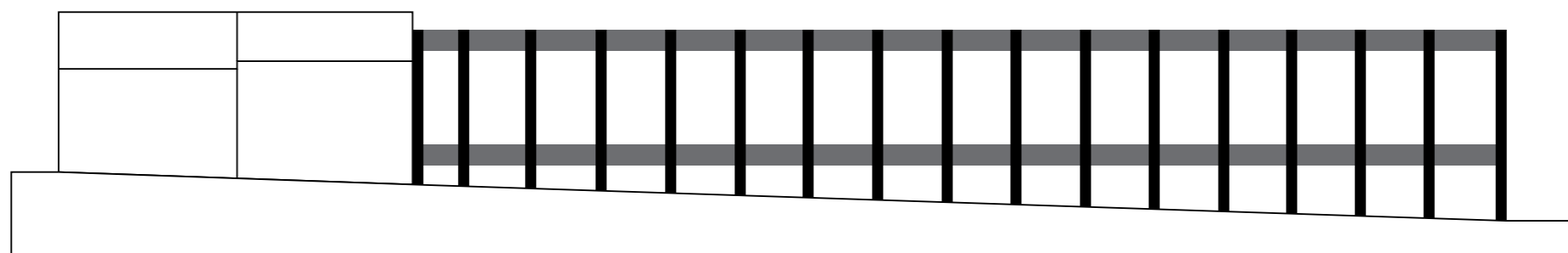
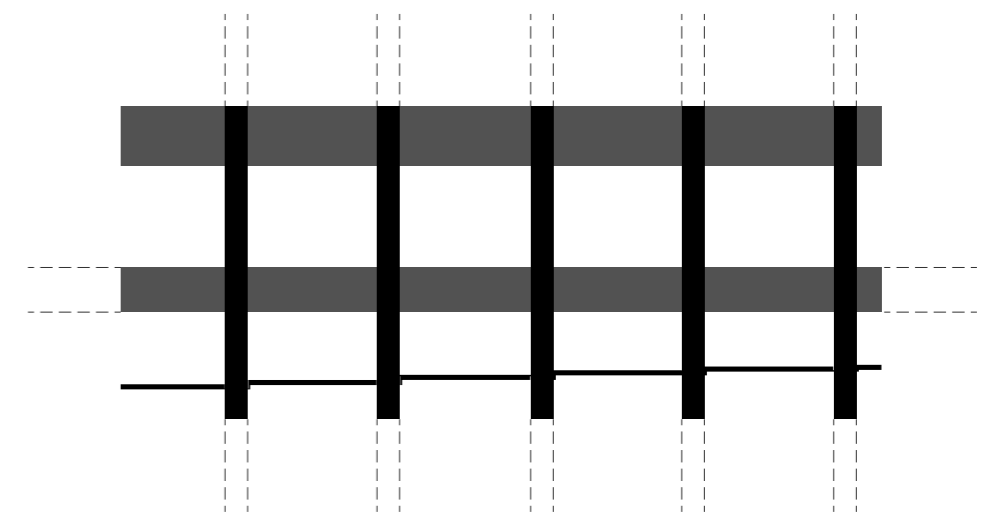
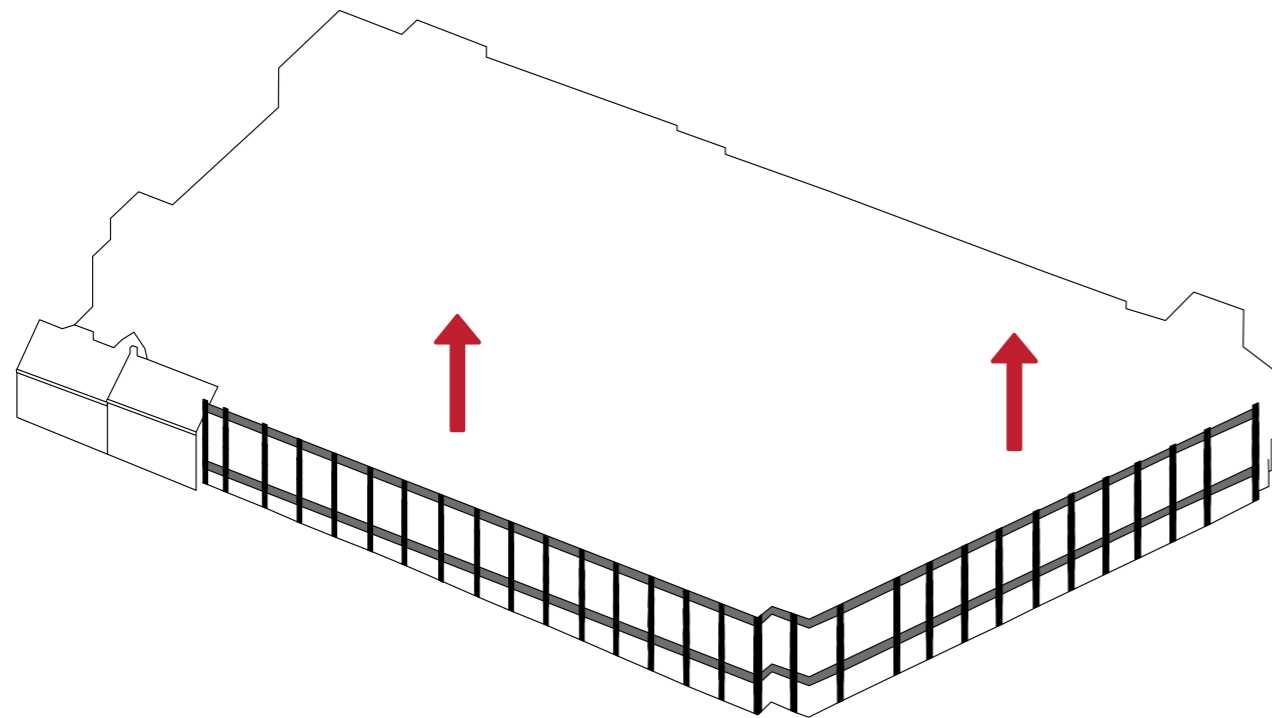
Det er allerede nu undersøgt, at konstruktionerne har restbæreevne til at kunne understøtte en fremtidig boligbebyggelse.





## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

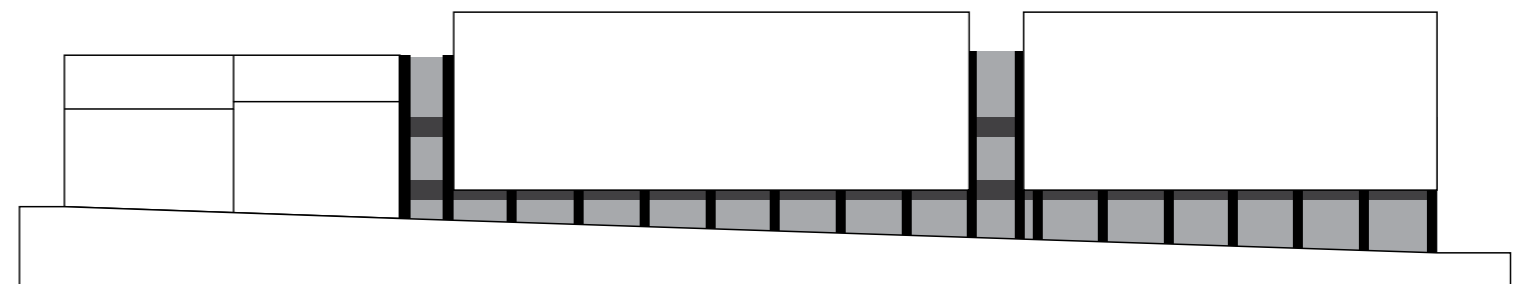
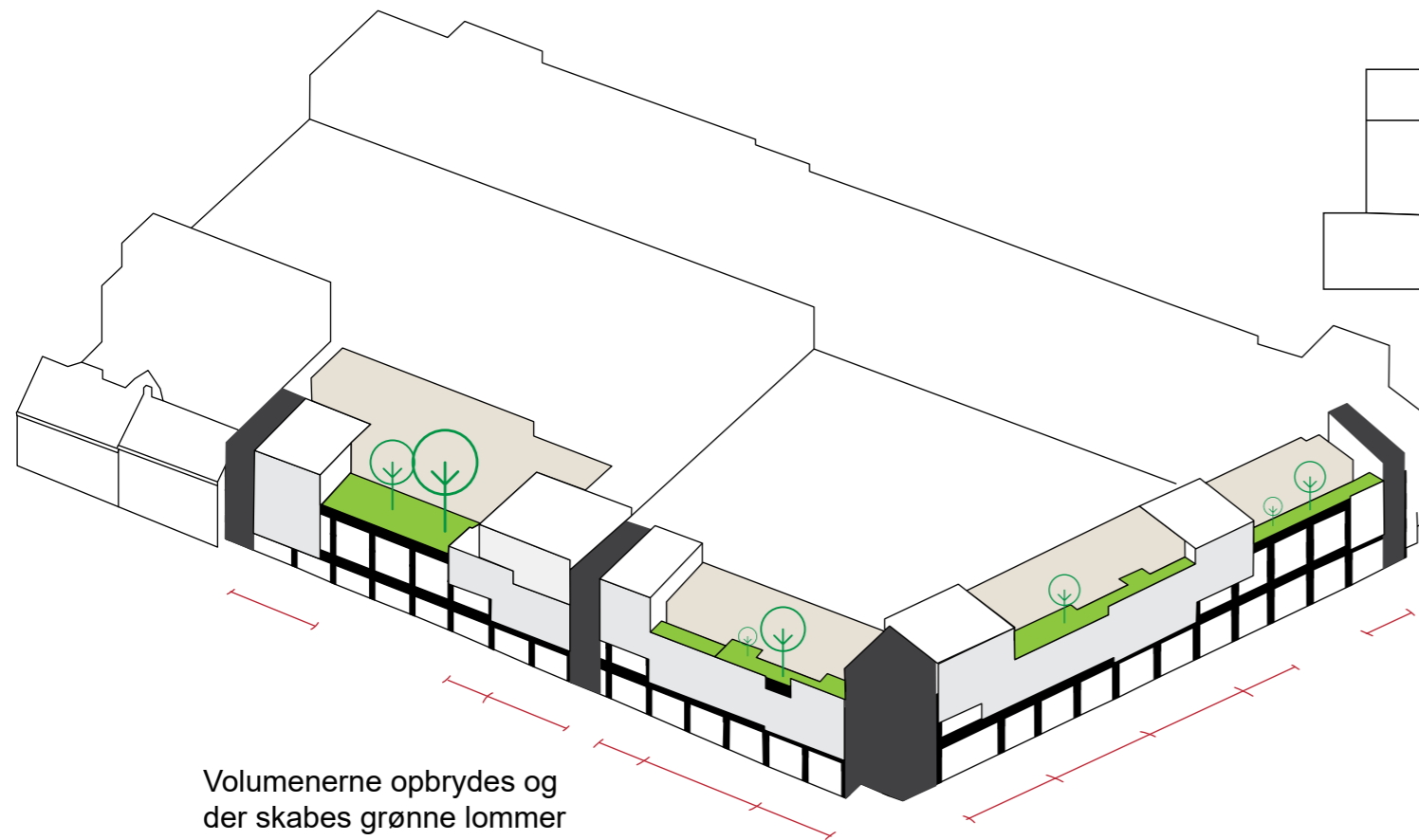
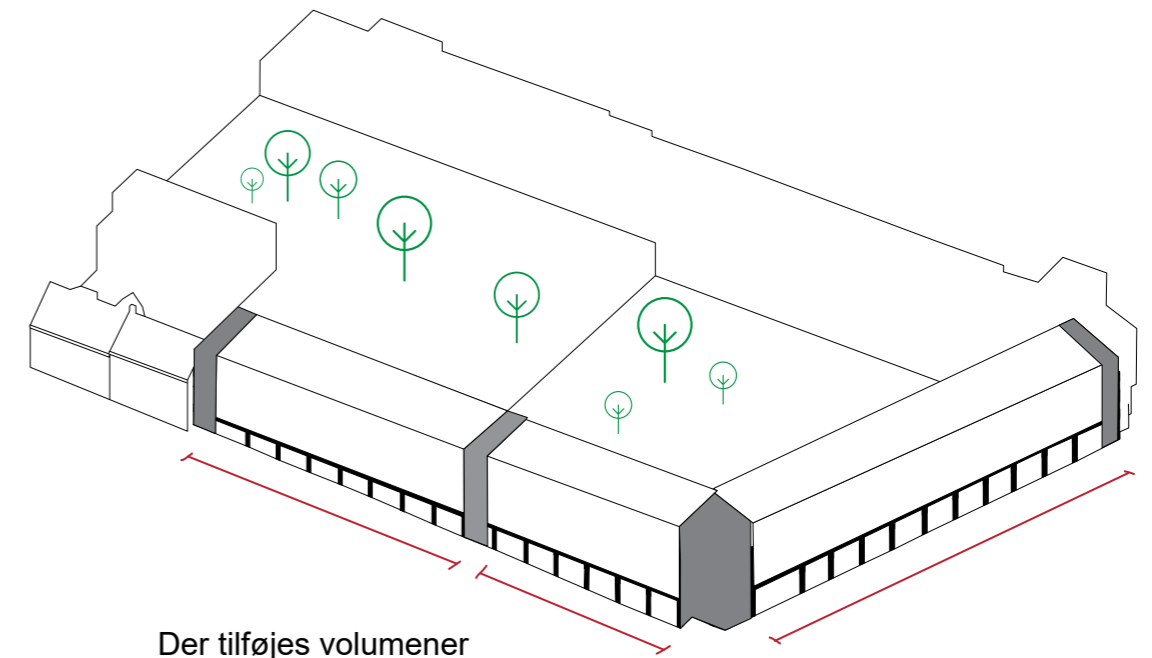
Det eksisterende byggeri har en "rytme" i sin konstruktion, som ses og opleves i facaden, og afspejler byggeriets indre søjlesystem. Dette ønsker vi at bevare for på den måde, at danne en fast "rytme" vi kan bruge som bagtæppe for vores variation. Vi vil understrege den og løfte den op.





## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

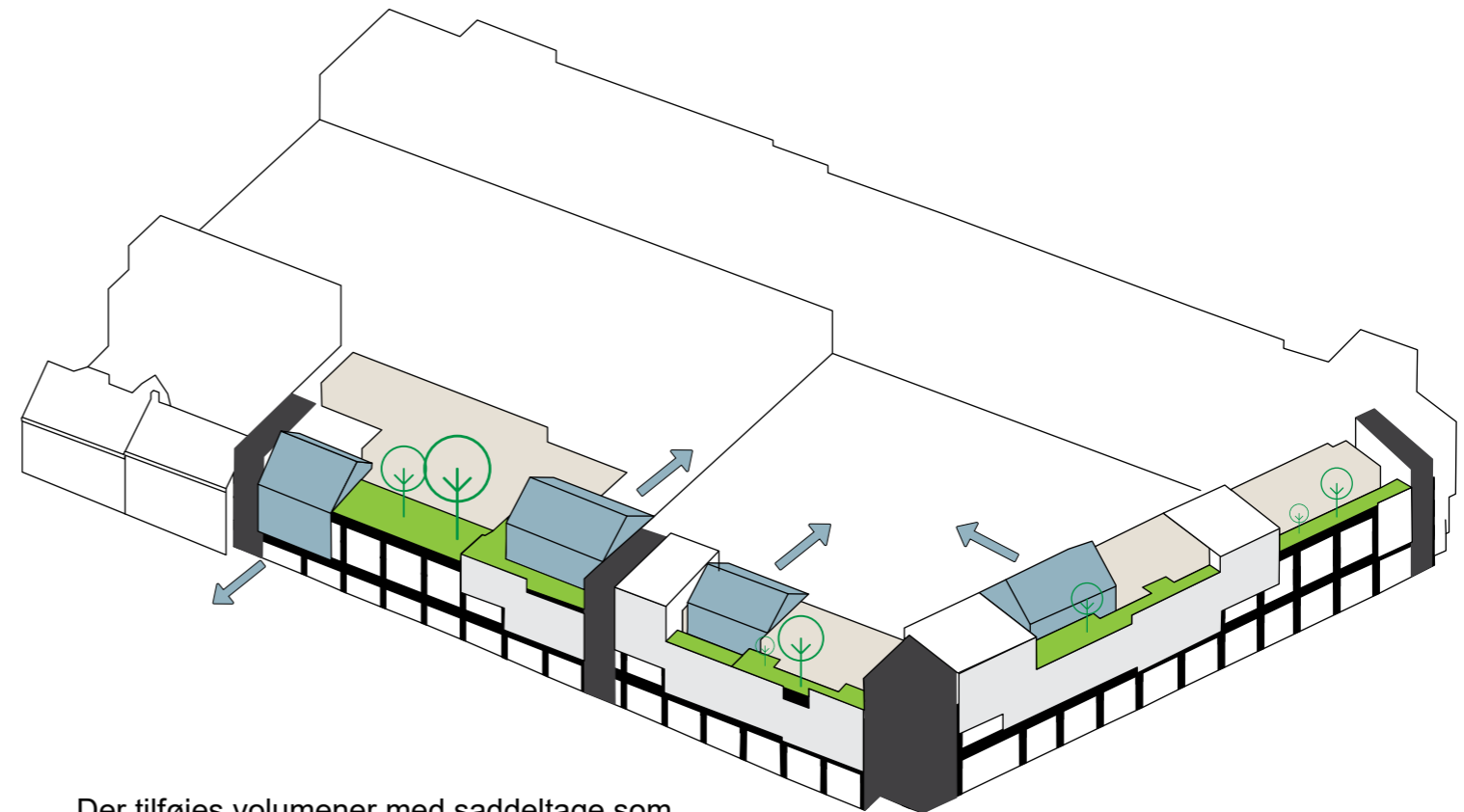
På bagtæppet "sættes" de nye volumener der brydes ned og derved skaber variation og mindre skala.



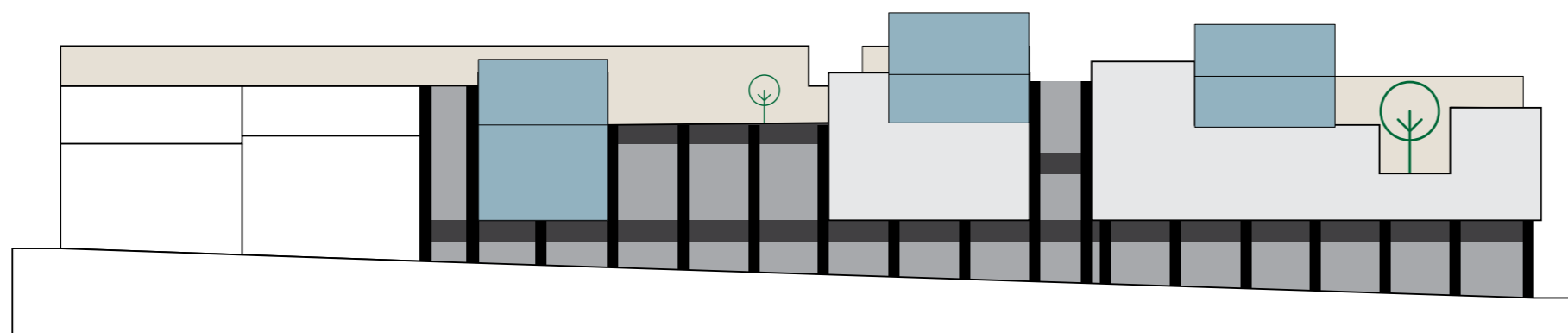


## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

Der tilføjes elementer der mimer omgivelser og kontekst, fx. mindre volumener med egentlige tagflader.



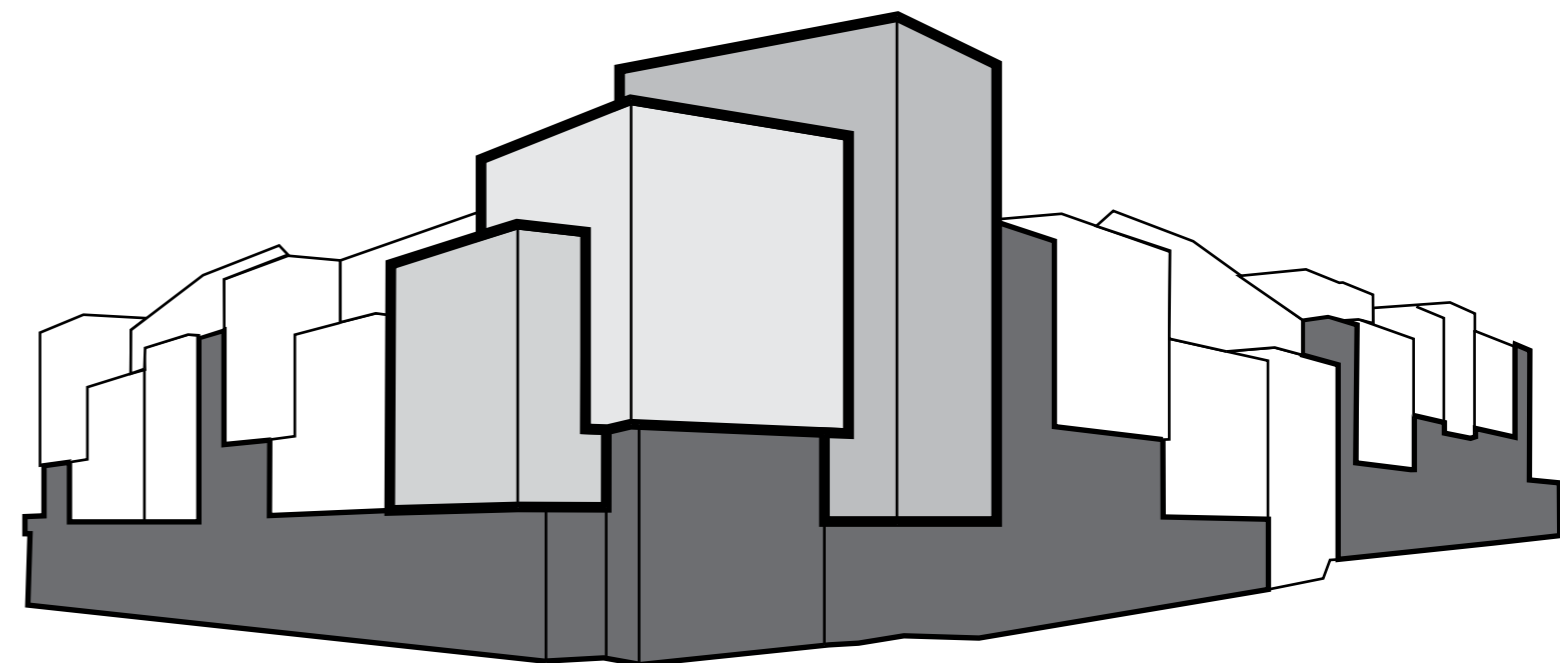
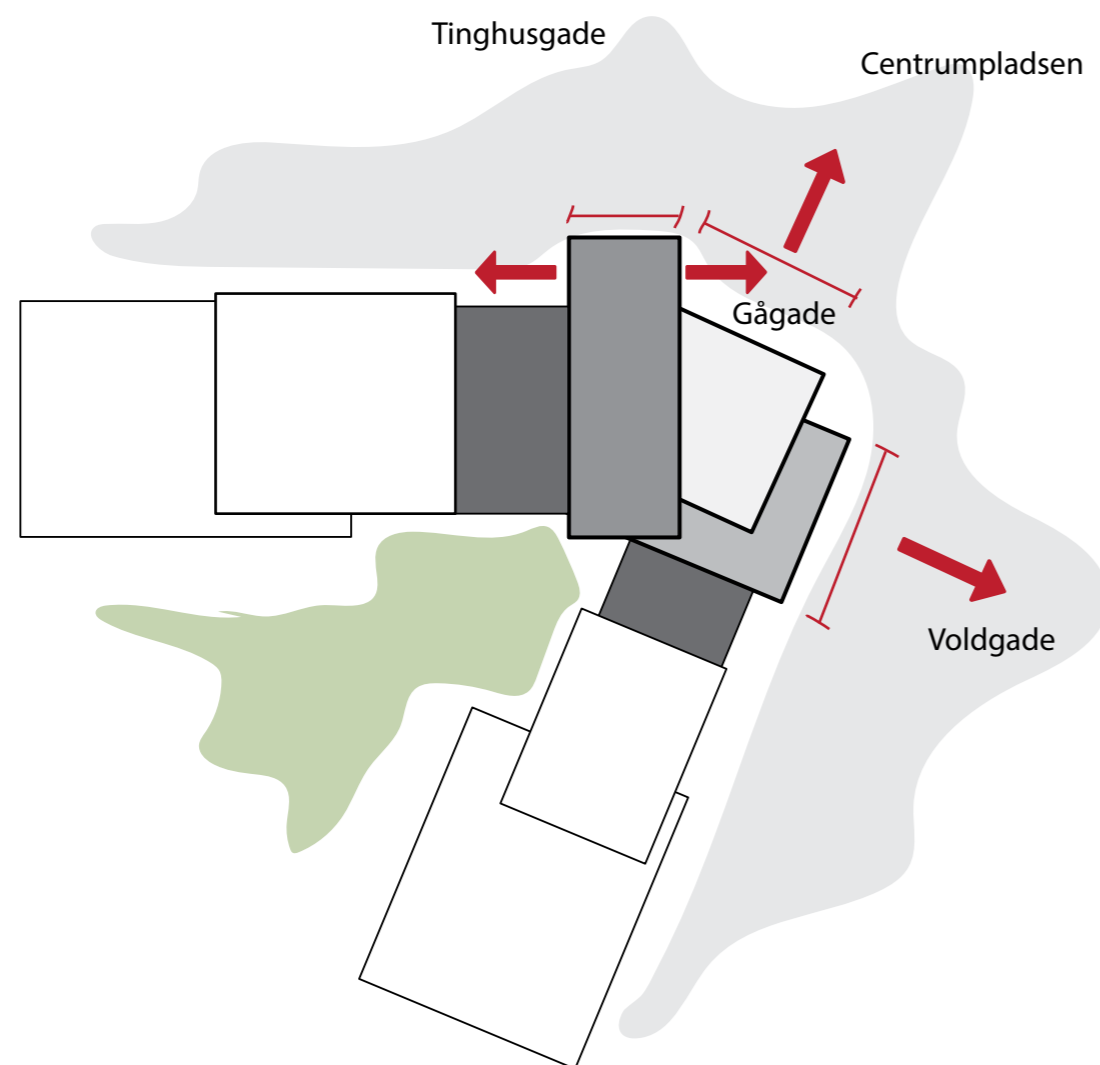
Der tilføjes volumener med saddeltage som indpasser sig i konteksten



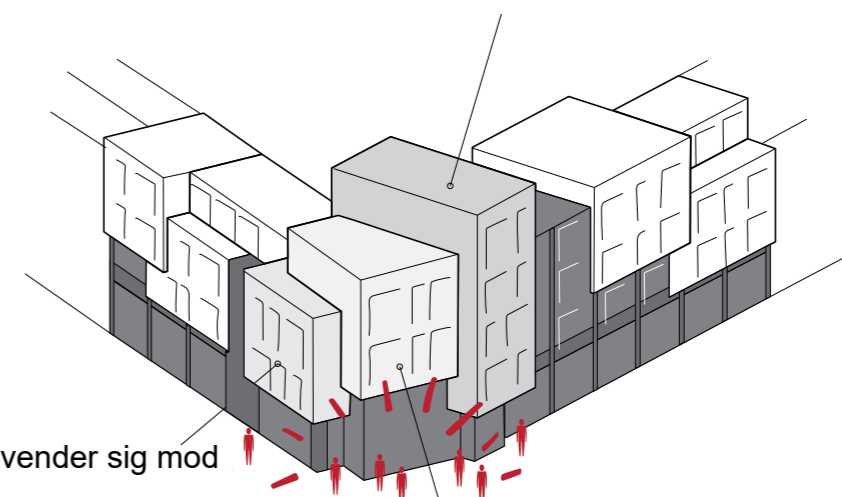


## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

Hovedindgangen disponeres så den orienterer og henvender sig til flere dele af sin kontekst. En del trækkes frem så den bliver synlig nede fra gågaden og oppe fra Tinghusgade. En del orienterer sig stadig mod Centrumpladsen, og en del er med til at opgradere Voldgade til den restaurant - og cafegade visionen har i tankerne.

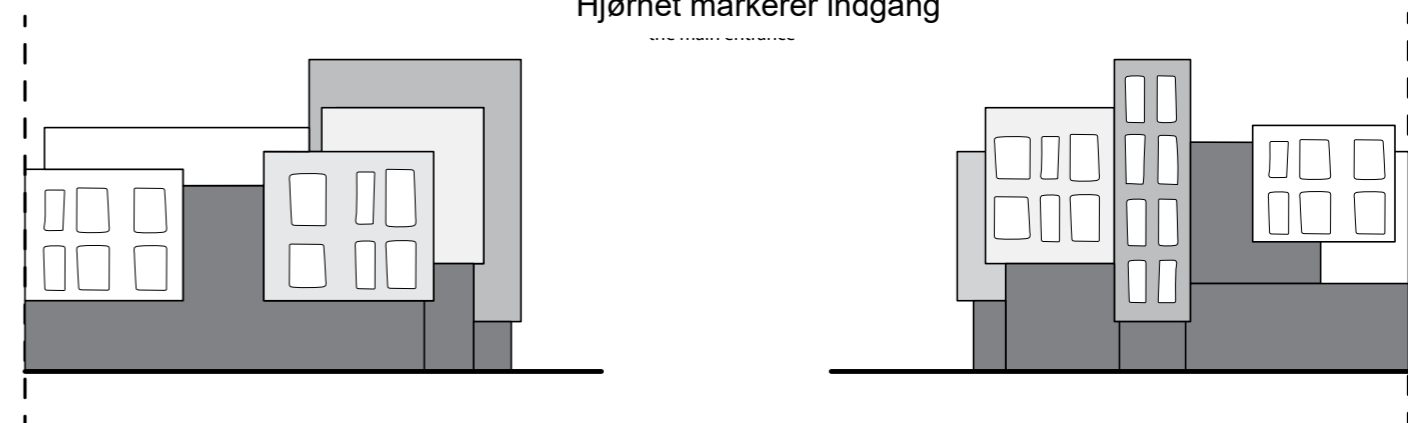


Volumen der vender sig mod Tinghusgade og gågaden



Volumen der vender sig mod Voldgade

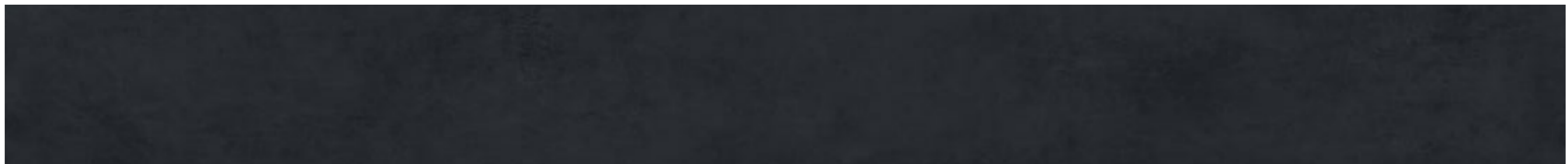
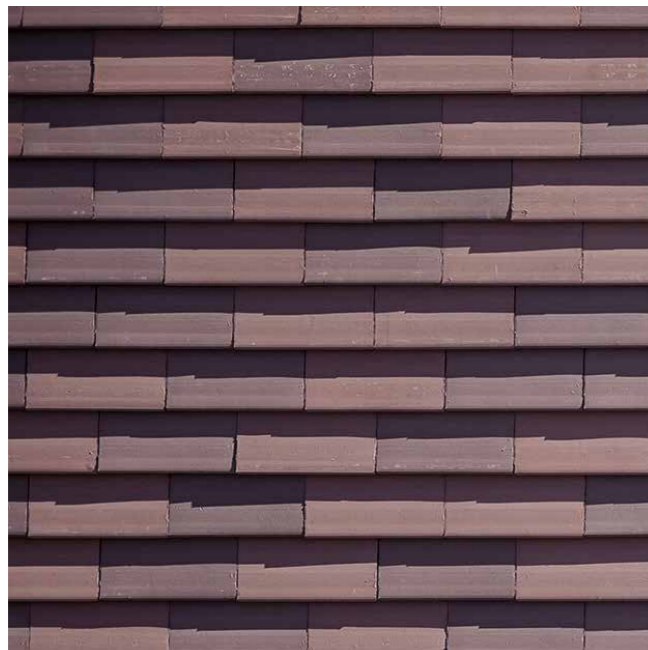
Hjørnet markerer indgang





## ARKITEKTONISKE GREB - OG TILTAG

Vores første bud på en materialeholdning er som vist nedenfor. Basen/bagtæppet vil bestå af fx. en pudset overflade i mørkgrå/sort, der trækker sig diskret tilbage. De overordnede bygningskroppe beklædes med ophængte tegl, der mimer byens røde tegl. Andre dele beklædes med skifer i flere farver, og endeligt vil hele den indre del af byggeriet hovedsageligt være træbeklædt. Denne del vil anes ud ad til ,ved de aller øverste, tilbagelagte etager.





## BÆREDYGTIGHED - HOVEDTILTAGENE

Vores vision baserer sig naturligvis på bæredygtighed. Vi arbejder med de tre bæredygtige bundlinjer – den sociale, den økonomiske og den fysiske.

Det der i særklasse adskiller denne vision fra mange andre er, at der er tale om en TRANSFORMATION. Det vil sige, at vi høj grad genanvender bygningsdele og konstruktioner, der allerede har "aftjent" sit CO2 forbrug. Vi anvender de oprindelige konstruktioners restbæreevne til at bygge på, frem for at skulle grave og bortkøre en masse jord og støbe en masse nye fundamenter.

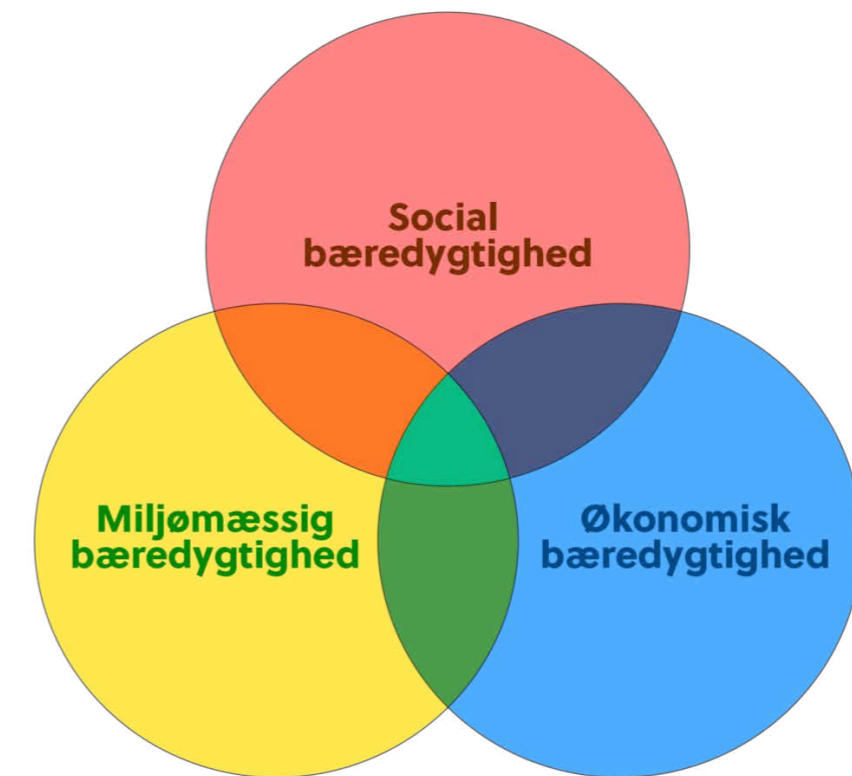
Vi etablerer et nyt boligområde med variation i boligerne og dermed diversitet i beboersammensætningen, og vi tilbyder byen et nyt frirum, hvor der før var parkeringsplads.

Byggeriet tænkes opført i rumstore elementer baseret på trækonstruktioner, som kan bygges lokalt i kontrollerede omgivelser uden påvirkning af vind og vejr.

Facaderne beklædes med skifer, der har et lavt samlet CO2 forbrug, og en god score i en LCA analyse samt med tegl, der vil kunne genanvendes og træ der er CO2 neutralt.

Hele varme og ventilationsanlægget udskiftes, og der arbejdes fx. med opvarming af brugsvand til beboerne via overskudsvarme fra centrets køleanlæg.

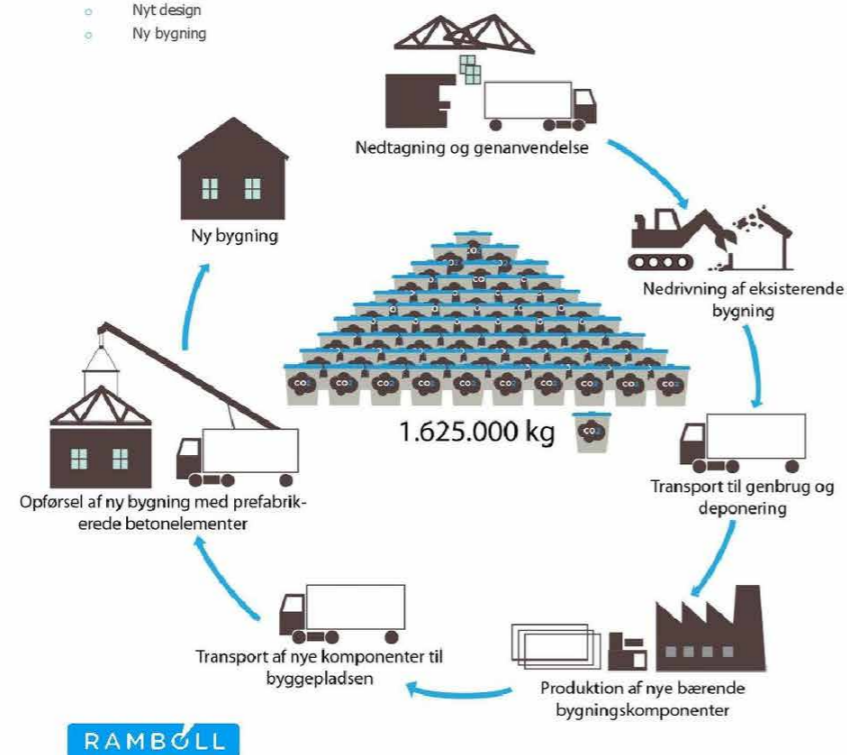
Dette er blot en del af de mange tiltag der vil blive konkretiseret i en senere projekteringsfase.



### NEDRIVNINGS- OG NYBYG-SCENARIO

#### TRADITIONEL NEDRIVNING OG NYBYG

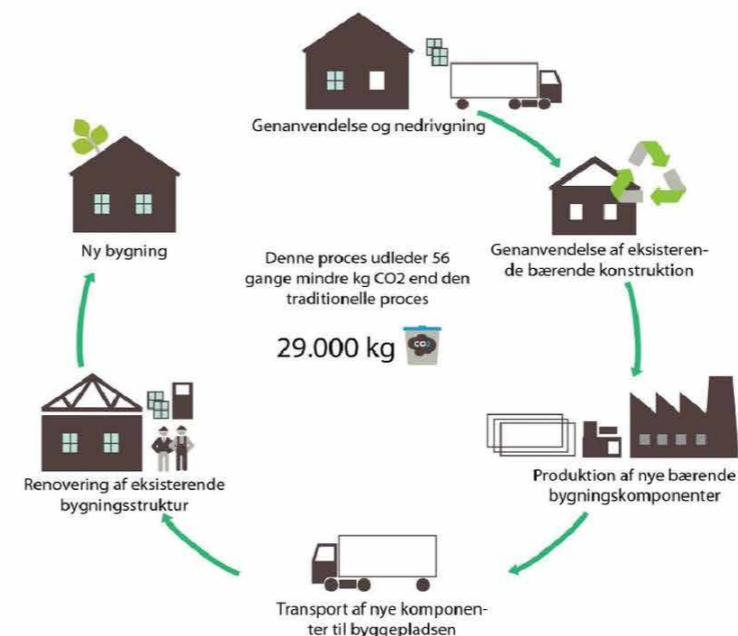
- Nedrivning af eksisterende konstruktion
- Nyt design
- Ny bygning



### RENOVERINGSSCENARIO

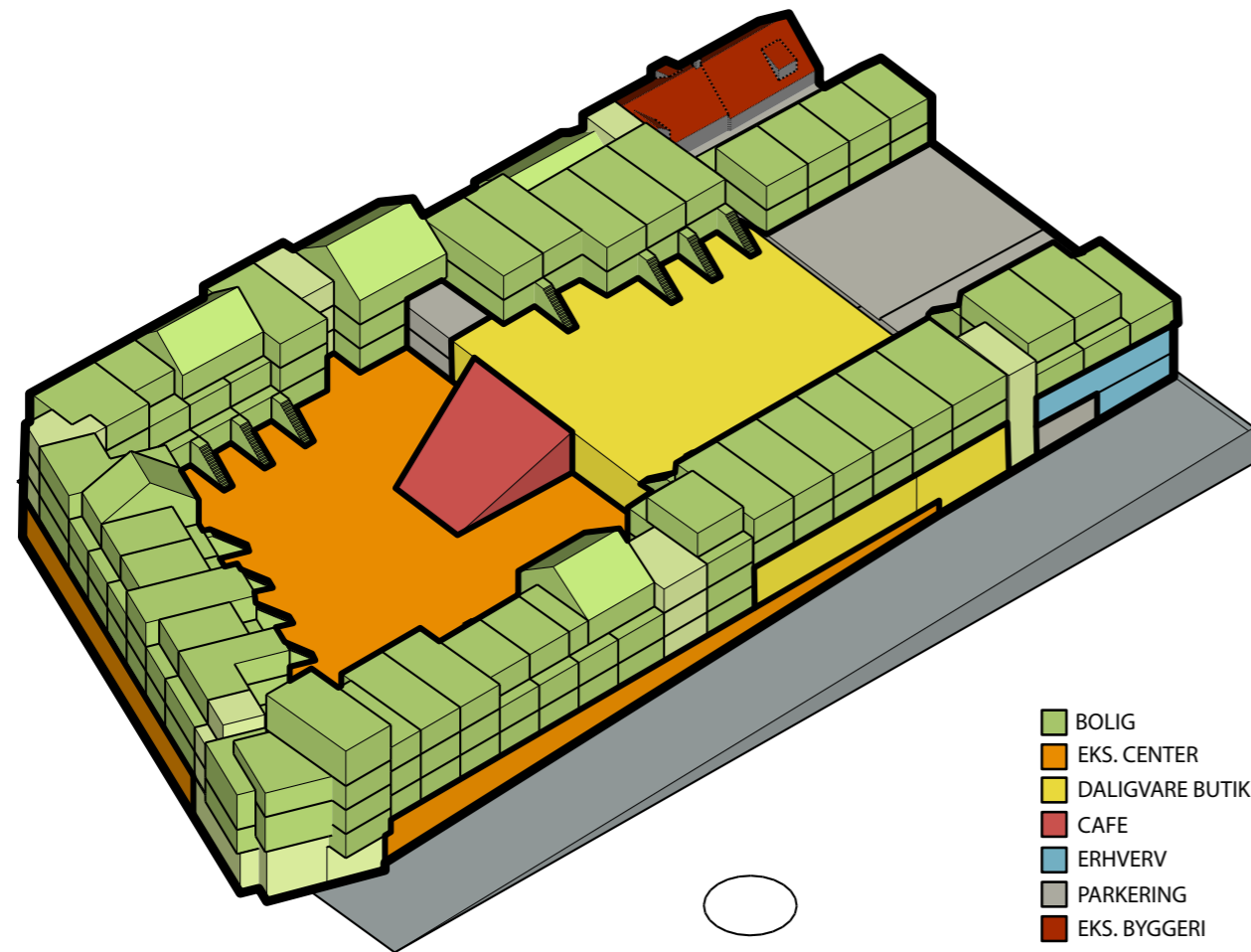
#### GENBRUG AF EKSISTERENDE STRUKTUR

- Genbrug af eksisterende konstruktion
- Tilpasning af bygningsdesign
- Ny bygning





# PROJEKTET I OVERBLIK OG AREALER



- BOLIG
- EKS. CENTER
- DALIGVARE BUTIK
- CAFE
- ERHVERV
- PARKERING
- EKS. BYGGERI

## CK LAND A/S

Praktiserende Landinspektører  
TLF. 45 81 07 35 · CVR: 30178793 · CKLAND.DK

13.10.2022  
nb/mm

**BEMÆRK!** Der eftersendes endeligt opdateret arealoversigt. Denne er dog ikke i væsentlighed ukorrekt.

### Tinghaveriet, Svendborg Foreløbigt byggeretsregnskab - etagearealer beregnet iht. Bygningsreglement BR18

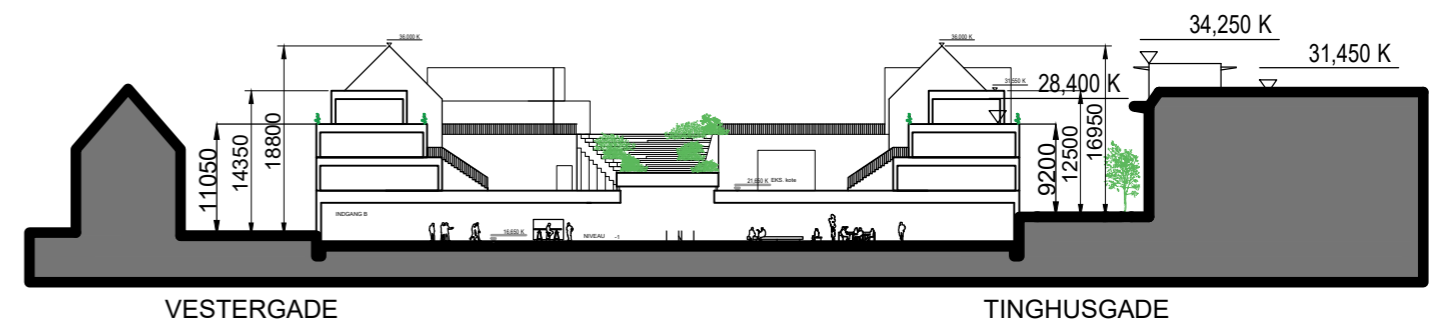
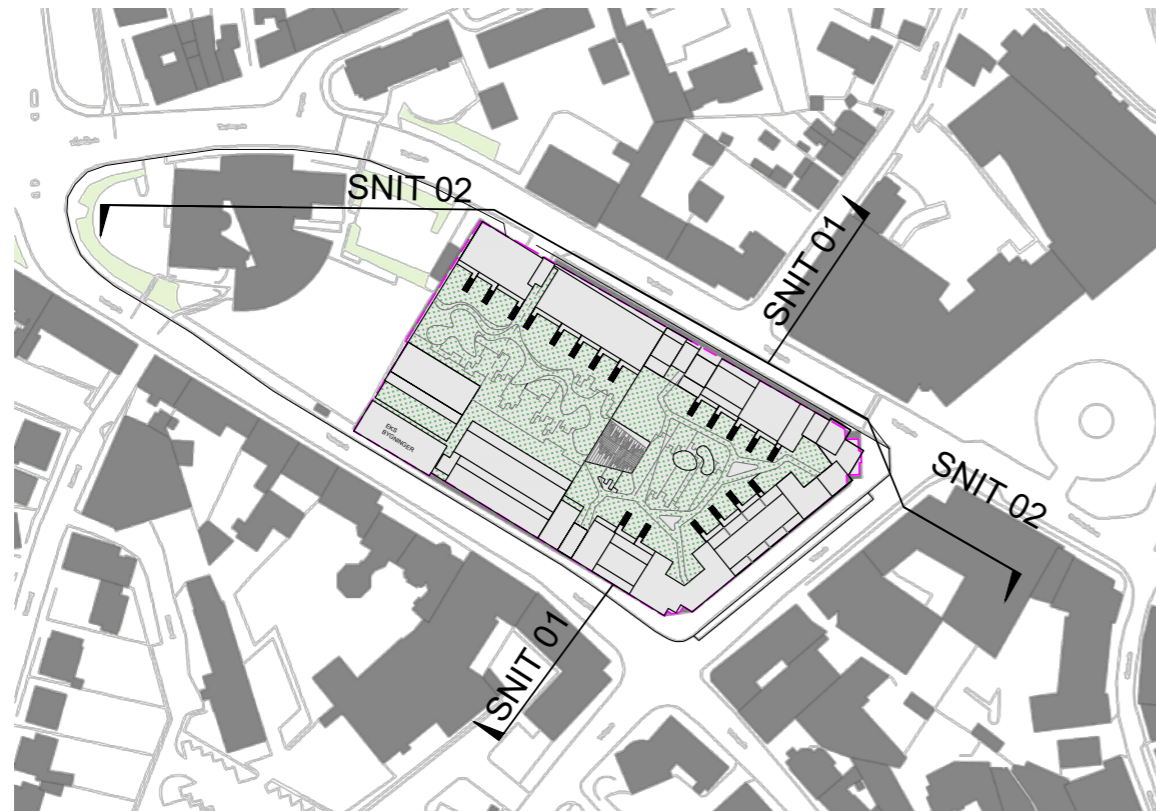
Bygning / etage	Bygningsareal m <sup>2</sup>	Fradrag jf. BR18 m <sup>2</sup>	BR18 etageareal m <sup>2</sup>
Vestergade 24-26, eksisterende forhus	600	0	600
<b>Tinghaveriet</b>			
kælder -2	1.345	-1.345	0
Kælder -1, delvis høj kælder, eksisterende center	7.750	-1.280	6.470
Stue	5.845	-40	5.805
1. sal	5.760	-1.695	4.065
2. sal	3.045	0	3.045
3. sal	1.225	0	1.225
<b>I alt</b>	<b>24.970</b>	<b>-4.360</b>	<b>20.610</b>
Heraf parkering i garager over kælder			4.570
Beregningsmæssigt BR18 fradrag for parkering i garager over kælder		-3.500	
Andel af garageanlæg, der indgår i beregning af etageareal			1.070
BR18 Etageareal i Tinghaveriet til beregning af bebyggelsesprocent			17.110
BR18 Etageareal i alt Vestergade 24-26 og Tinghaveriet til beregning af bebyggelsesprocent			17.710
Grundareal i alt matr.nr. 34a og 35a, 34b og 376			8.075
Bebyggelsesprocent			220 %

Åbne uoverdækkede adgangsarealer på terræn, tagflader og gårdrum er ikke medregnet.  
Alle arealer er foreløbige baseret på skitseprojekt med forbehold for ændringer, opmåling og myndighedsgodkendelser.



# PROJEKTETS HØJDER

På de efterfølgende sider vil vi beskrive hvordan tilbagelægning af de øverste etager reelt betyder at disse ikke kan ses fra gaderummet, hvorfor disse snit ikke som sådan viser den oplevede højde.



SNIT 01: Gadesnit med kontekst

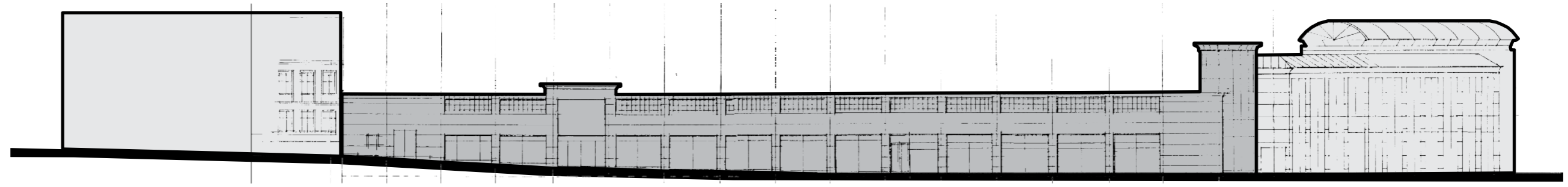


SNIT 02 : Gadesnit med kontekst , facade mod Tinghusgade, sc 1:750



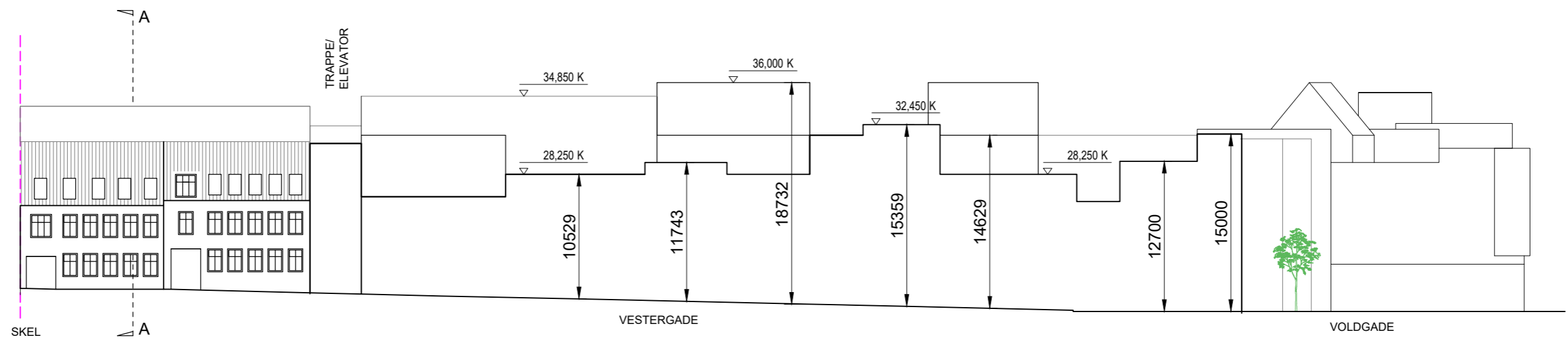
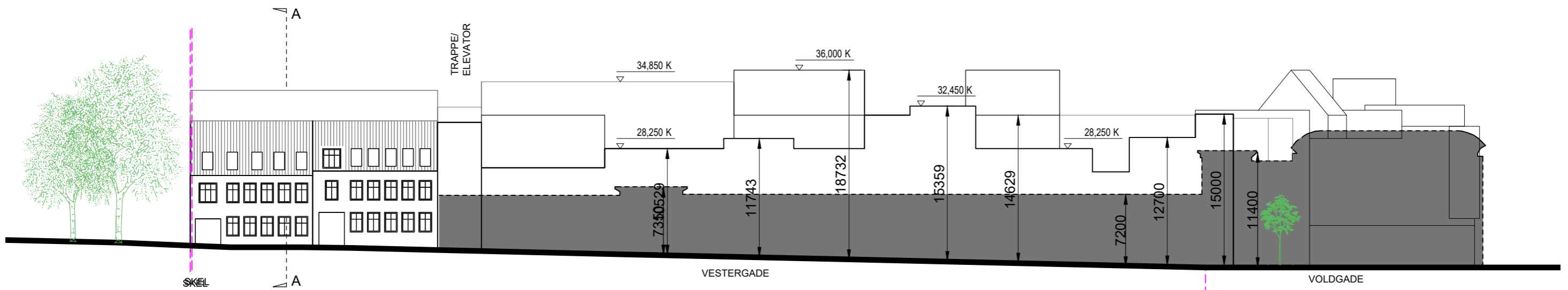




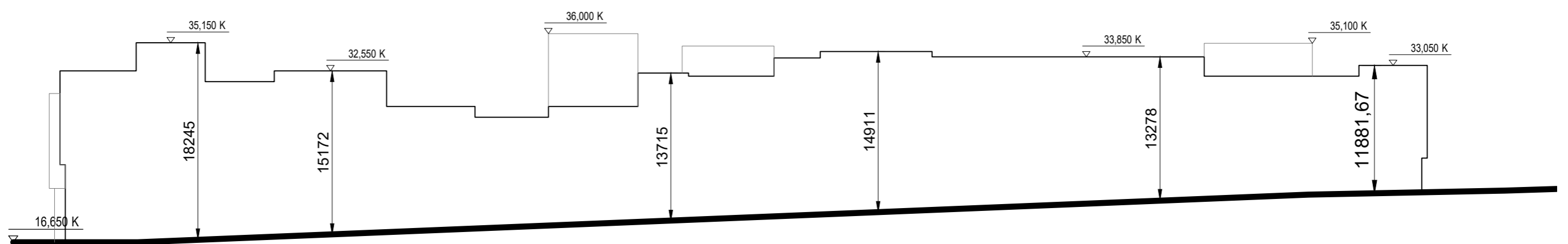
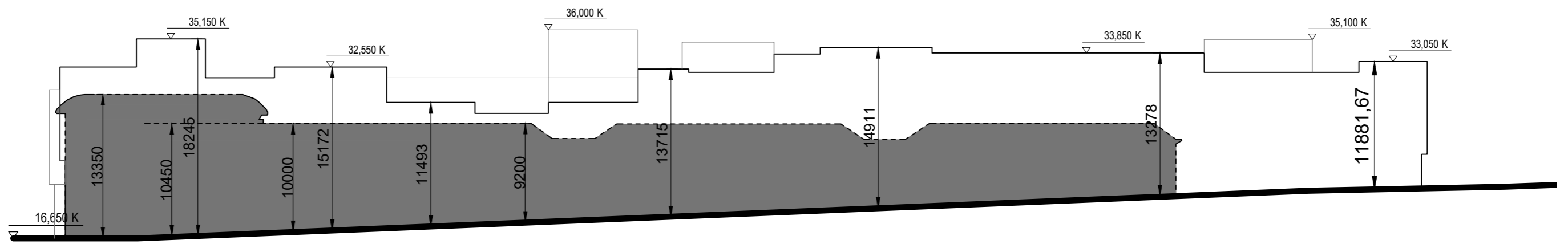
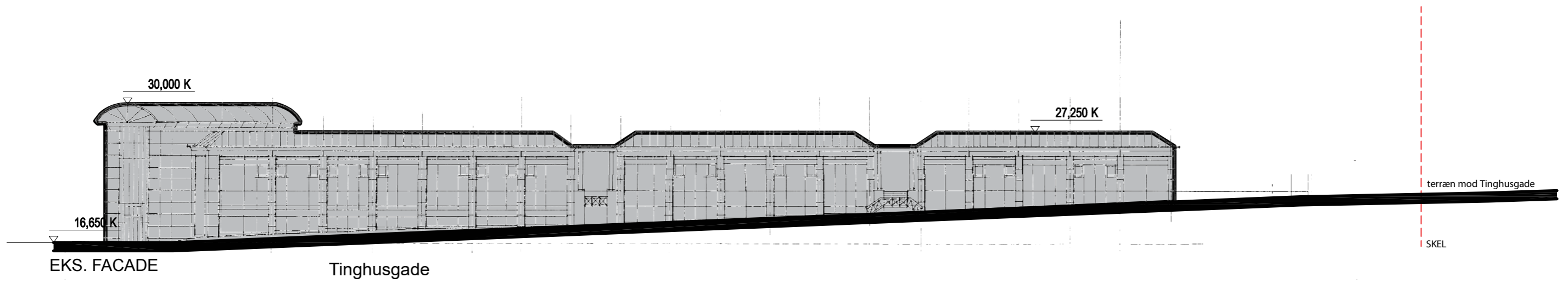


Vestergade

EKS. FACADE



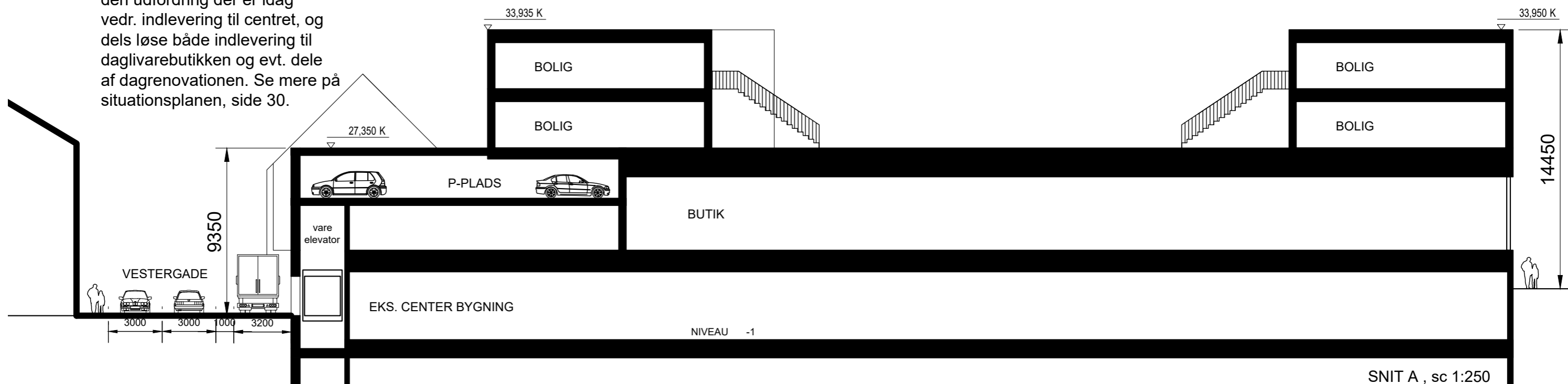




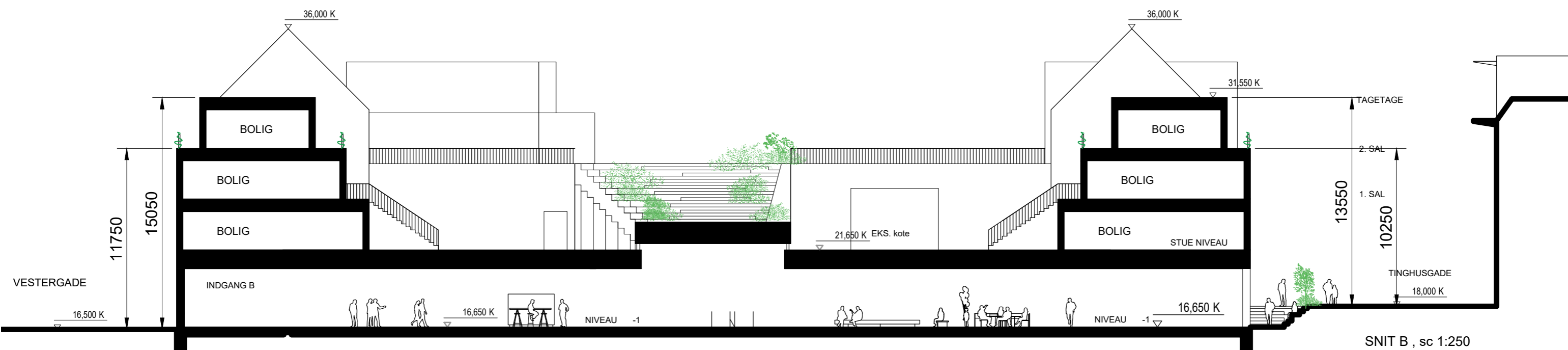


# SNIT - OPSTALTER - PLANER

Vi foreslår en trafiksikker p-lomme til varelevering på Vestergade. Dette vil dels løse den udfordring der er idag vedr. indlevering til centret, og dels løse både indlevering til daglivarebutikken og evt. dele af dagrenovationen. Se mere på situationsplanen, side 30.



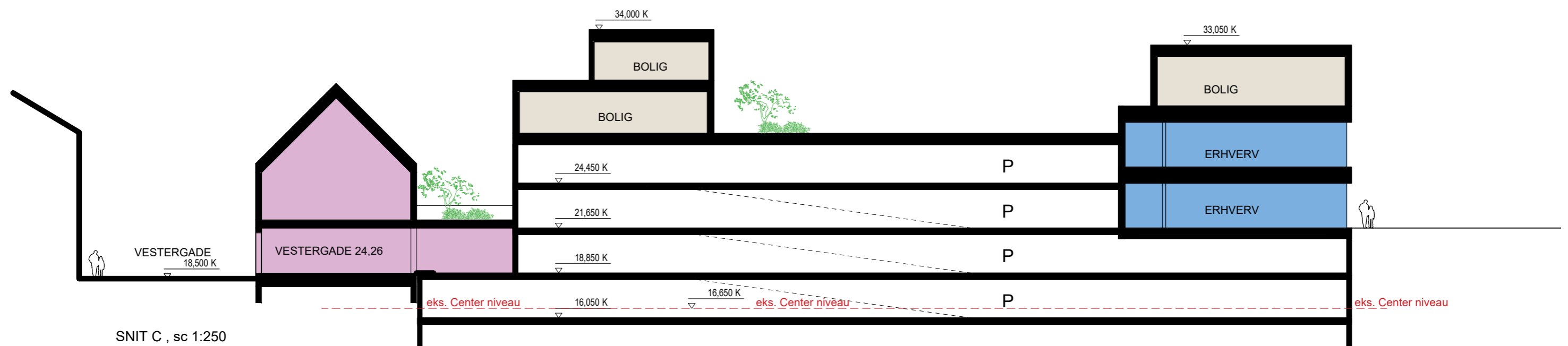
SNIT A , sc 1:250



SNIT B , sc 1:250



Vi foreslår at bygge helt op til de eksisterende bevaringsværdige bygninger.s bagside. Derved muliggøres det at tilbyde et større "rum", der meget vel kunne bruges til kreative formål. Samtidigt løftes "gårdrummet" op, og bliver en taghave med bedre dagslysforhold. De bevaringsværdige bygninger bliver en reel del af det nye byggeri, frem for to gamle tanter der skal passes på. Se illustration på næste side.

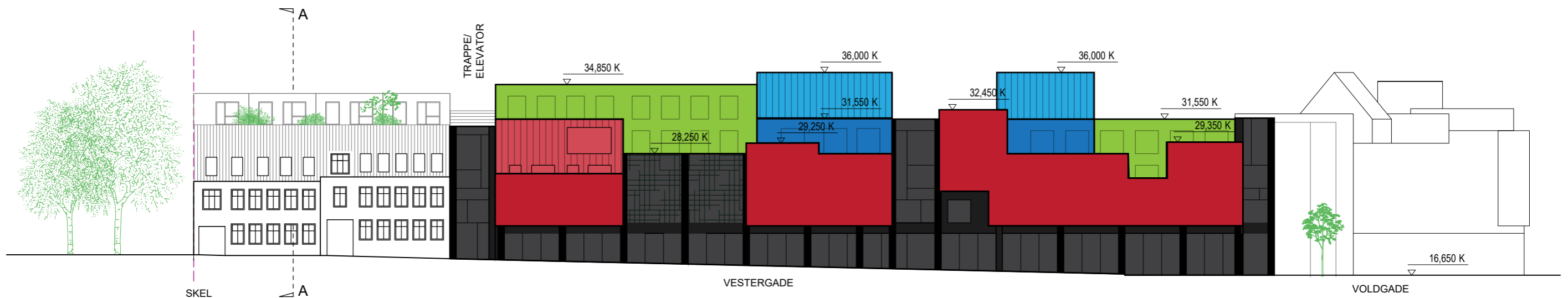
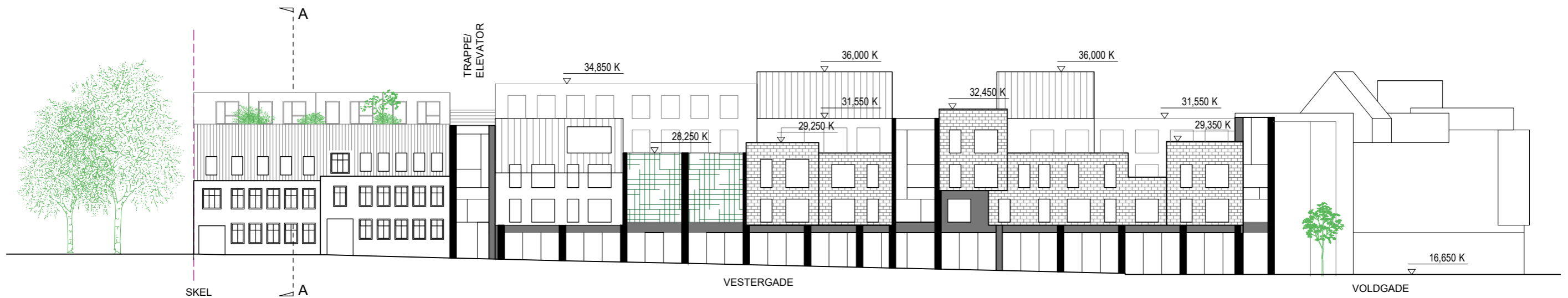








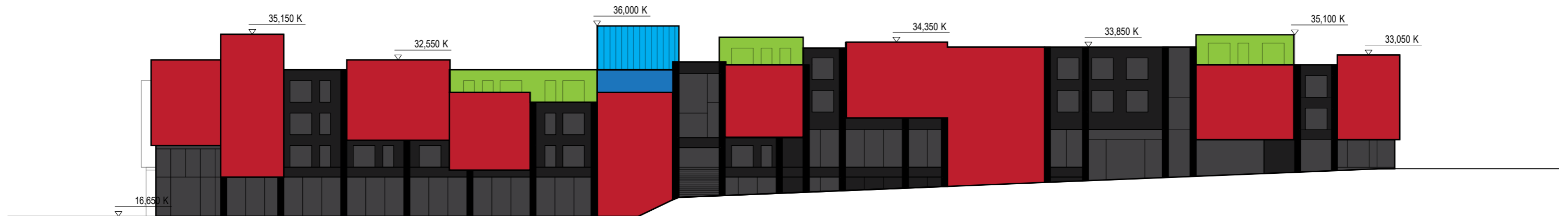
Facade mod Vestergade , SC. 1:400



- frontfacade
- trukket tilbage facade
- trukket tilbage facade
- bygningsbasis
- skrå tag



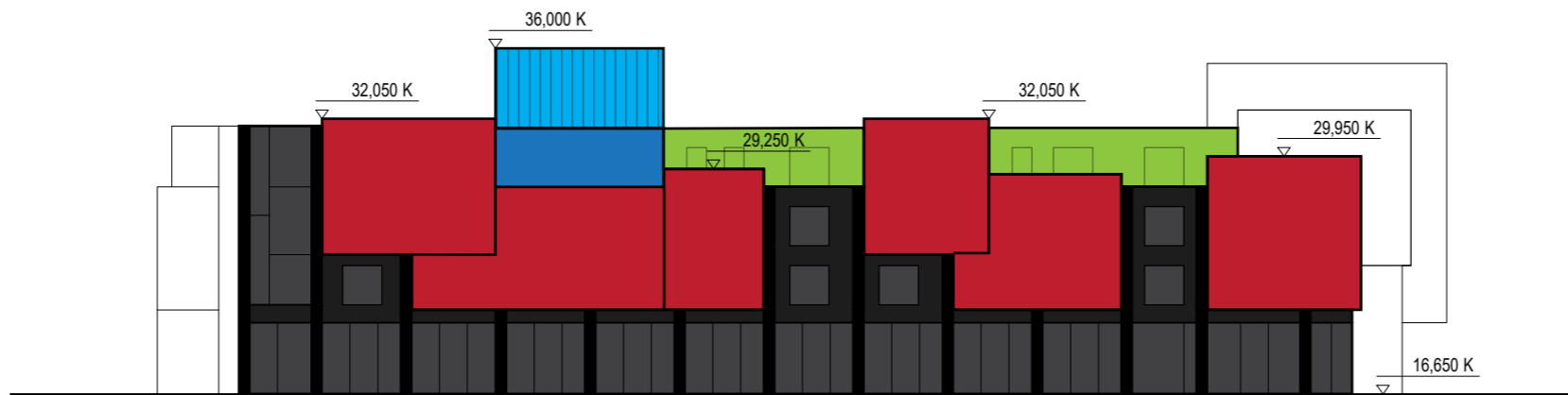
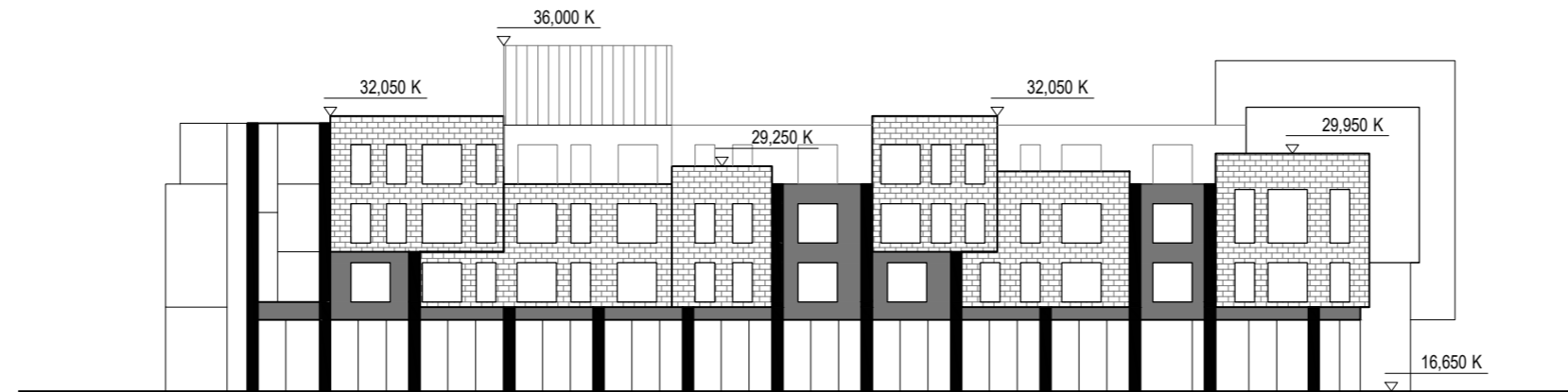
Facade mod Tinghusgade , SC. 1:400



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> frontfacade                   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> bygningsbasis |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> trukket tilbage facade | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> skrå tag            |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> trukket tilbage facade       |   |



Facade mod Voldgade, SC. 1:400






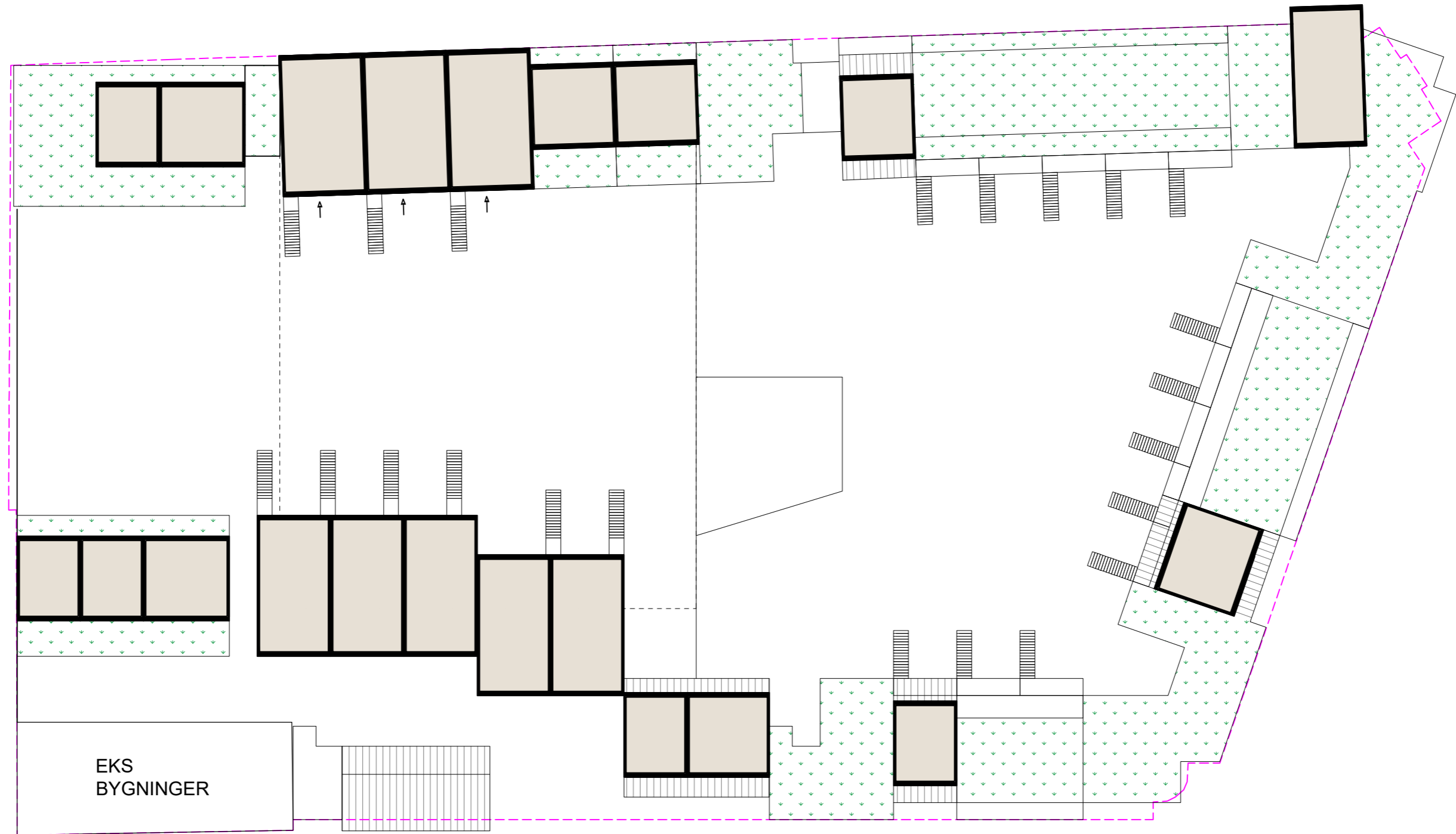
- frontfacade
- trukket tilbage facade
- trukket tilbage facade
- bygningsbasis
- skrå tag







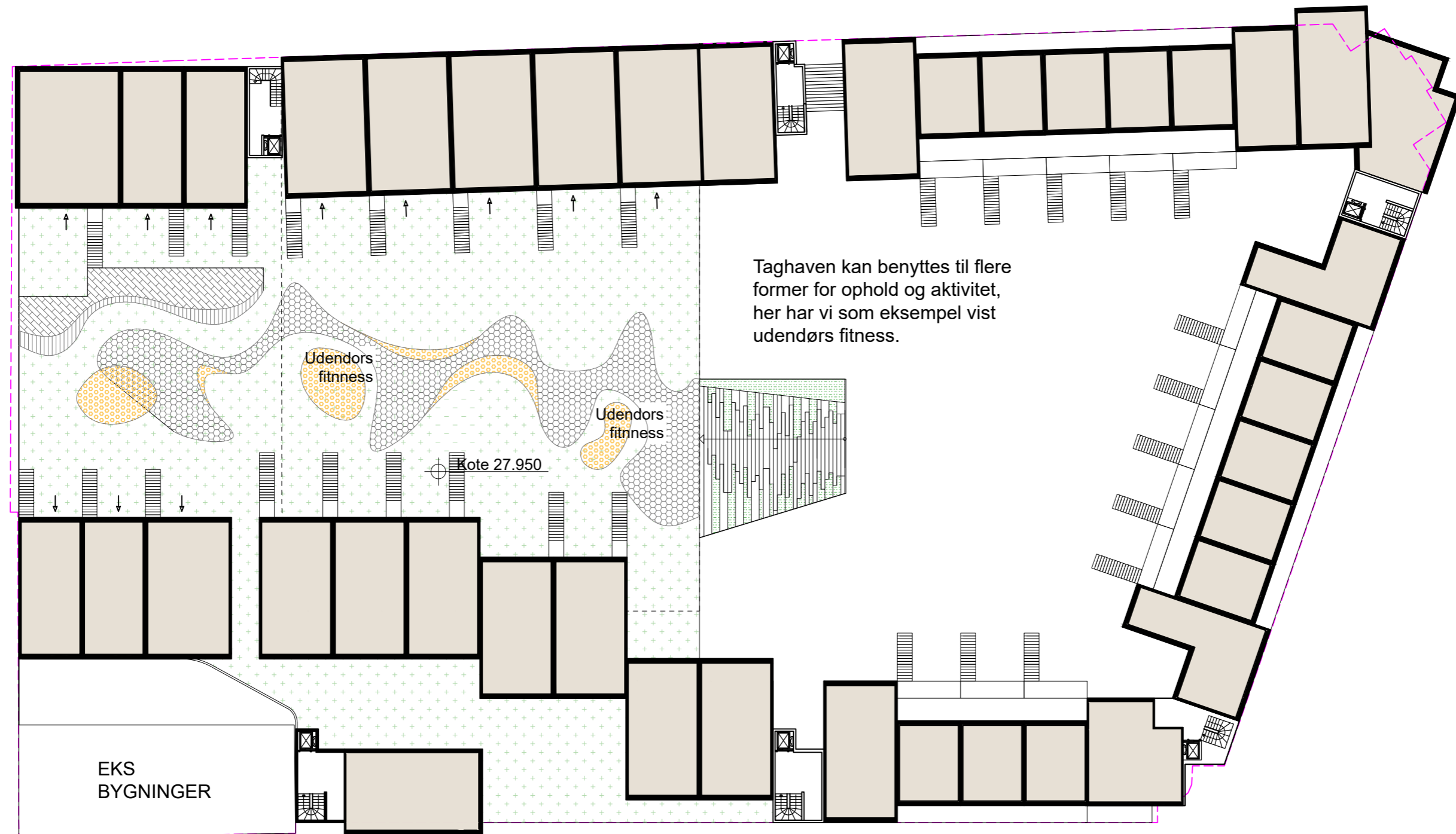
	SKEL
	GRØN FORBINDELSE / STI / UDENDØRS FITNESS
	VAREINDLEVERING
	REGULÆRET TERRÆN, niveaufri adgang



Niveau 4, SC. 1:400





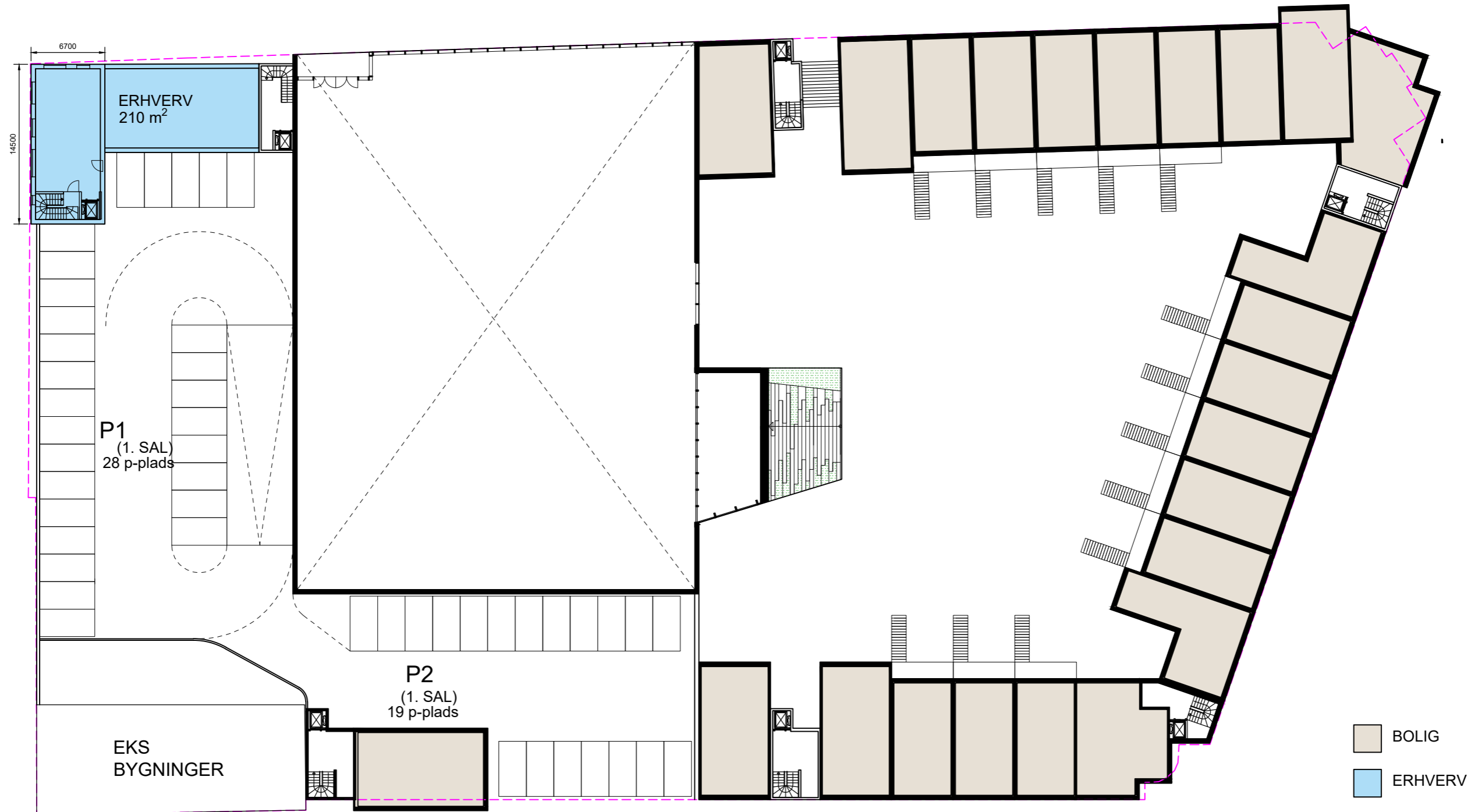


niveau 3, SC. 1:400





facade mod Tinghusgade illustration



Niveau 2, SC. 1:400



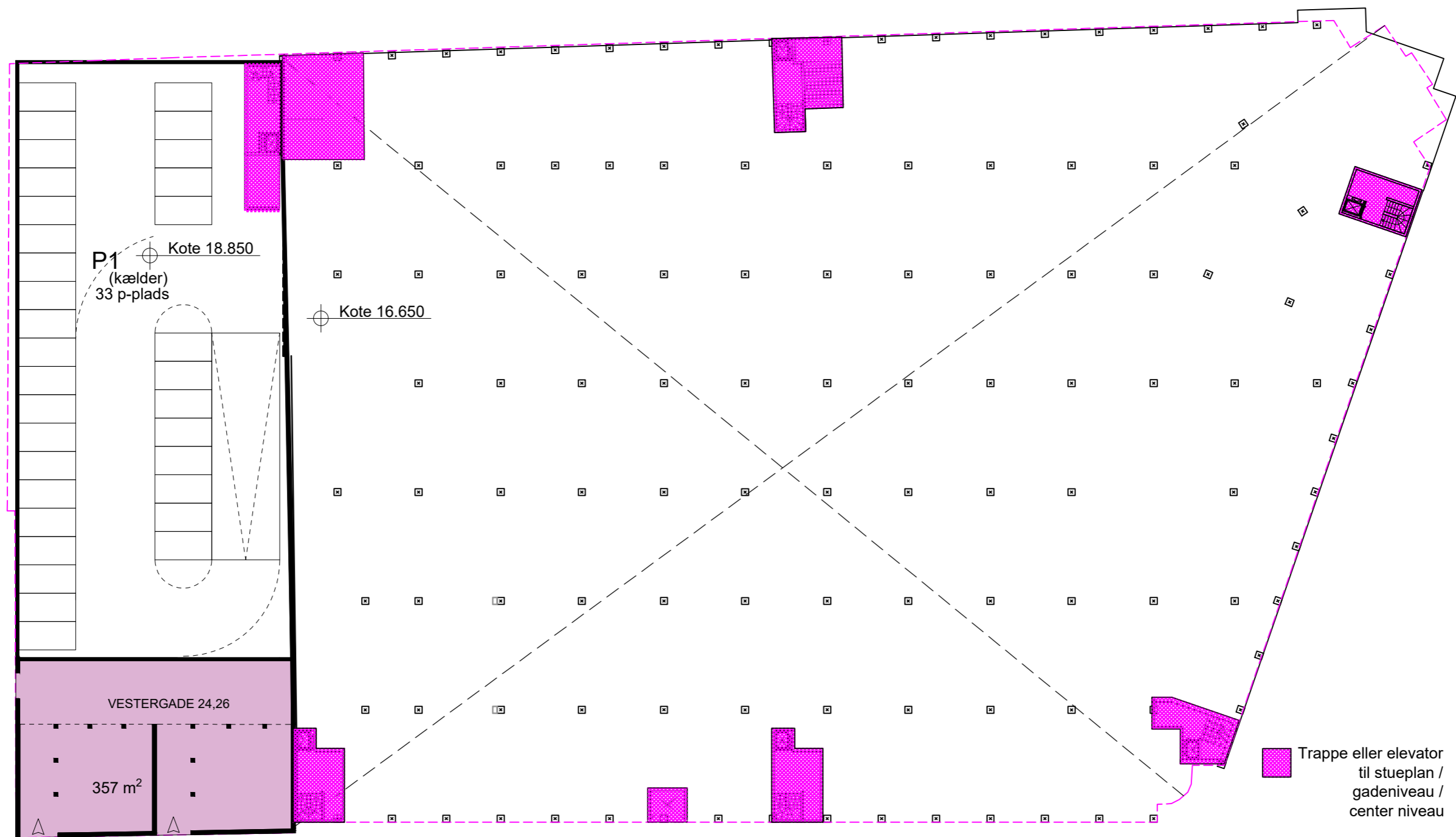


Niveau 1, SC. 1:400





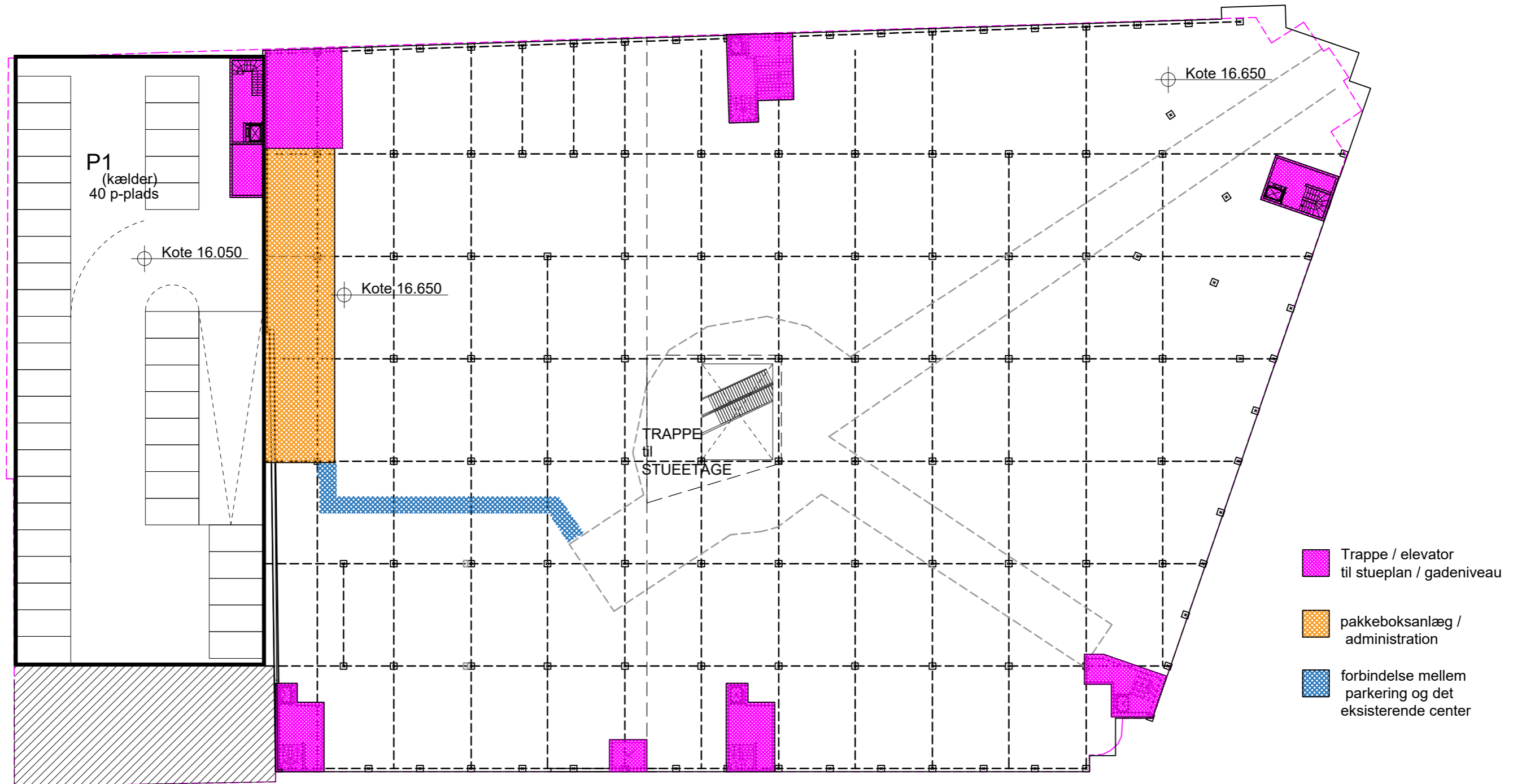




Niveau 0, B, sc 1:400 Bemærk at denne plan er i gadeniveau i forhold til Vestergade



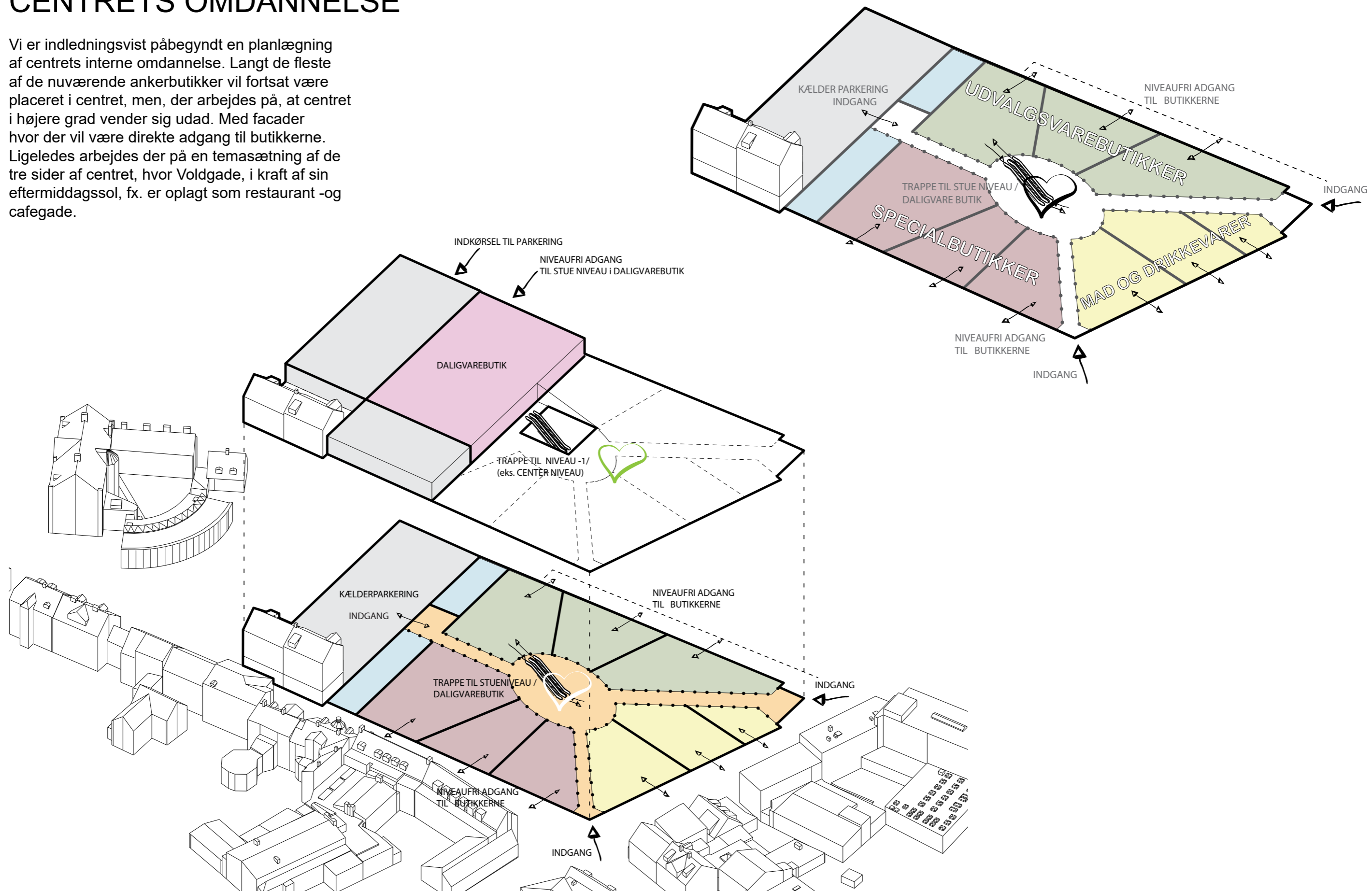




Niveau 0 ,A, , sc 1:400

## CENTRETS OMDANNELSE

Vi er indledningsvist påbegyndt en planlægning af centrets interne omdannelse. Langt de fleste af de nuværende ankerbutikker vil fortsat være placeret i centret, men, der arbejdes på, at centret i højere grad vender sig udad. Med facader hvor der vil være direkte adgang til butikkerne. Ligeledes arbejdes der på en temasætning af de tre sider af centret, hvor Voldgade, i kraft af sin eftermiddagssol, fx. er oplagt som restaurant- og cafegade.



















ny trappe/ cafe illustration