

PRINCIPPER FOR DEN NYE BEBYGGELSE

Kvalitetssikrings katalog

Tinghaveriet-
Tidligere Svendborg Bycenter



Svendborg
Kommune

FEBRUAR 2023 VERSION 1.0

Indhold

Formålet med kvalitetssikringskataloget	3
FEM HOVEDTEMAER FOR BYGGERIET	4
13 Principper for den nye bebyggelse	4
1. Den gode proces	8
1.1 Design hovedgreb	8
1.2 Kommunal deltagelse	8
1.3 Inddrag alle aktører	8
1.4 Borger inddragelse	8
Design hovedgreb	9
2. Bygningens udformning refererer til byens historie	10
2.1 Bevaringsværdige eksisterende bygninger (Princip 1)	10
2.2 Anvendelse af bevaringsværdige eksisterende bygninger	10
2.3 Taghældninger (Princip 2)	10
2.4 Sigtelinjer (Princip 3)	10
2.5 Altaner (Princip 4)	10
2.6 Detaljerighed	11
2.7 Vinduer	11
3. Et fremtidssikret bæredygtigt byggeri	12
3.1 Transformation	12
3.2 Materialitet (Princip 5)	12
3.3 Energioptimering/Bolig dybder (Princip 6)	12
3.4 Drift og vedligehold	12
3.5 Grønne eller aktive tage	13
3.6 Livscyklusperspektivering som parameter for designvalg	13
3.7 Den bæredygtige byggeplads	13
3.8 Genbrug og upcycling af materialer	13
3.9 Bidrag til FN's verdensmål	13
3.10 DGNB-certificering	13
3.11 Cita Slow	13
4. Et åbent og inviterende byggeri	14
4.1 Ankomst/Åbenhed (Princip 7)	14
4.2 Variation i bebyggelsen (Princip 8)	14
4.3 Variation i højder (Princip 9)	14
4.4 Handel i midtbyen (Princip 10)	15
4.5 Facader	15
4.6 Belysning	15
4.7 Teknik og elevatorårne/trappetårne	15
5. Byggeriet er integreret i sin kontekst.	16
5.1 Bebyggelsesprocent (Princip 11)	16
5.2 Trafik	16
5.3 Renovation	16
5.4 Varelevering (Princip 12)	16
5.5 Mødesteder (Princip 13)	16
5.6 Bilkparkerings	16
5.7 Cykelparkerings	17
5.8 Tryghed	17
5.9 Mikroklima	18
5.10 Tilgængelighed	18
5.11 Handicap P	18
5.12 Kantzoner	18



Formålet med kvalitetssikringskataloget

Svendborg Kommune ønsker med dette kvalitetssikringskatalog, at udviklingsprojektet for bycenteret, der placerer sig i den historiske midtby, bidrager positivt til den eksisterende identitet, passer godt ind i konteksten og er et bæredygtigt fremtidssikret byggeri udviklet på baggrund af en god og bred inddragelses proces.

Formålet med dokumentet er at sikre, at kvaliteten i projektets tidlige faser fastholdes frem til det endelige udførte projekt. Kvalitetssikringskataloget er afstemt mellem byherres rådgivere og Svendborg Kommune. Det udspringer af projekt materialet, og understøttes af rådgivers projekt.

Kvalitetssikringskataloget indeholder en redegørelse for "principper for ny bebyggelse" besluttet af Plan- og Lokalsamfundsudvalget, i forbindelse med igangsættelse af arbejdet med plangrundlaget. Principperne kan ikke fraviges i den videre planlægning og i arbejdet med projektet. Ud over principperne, indeholder kvalitetssikringskataloget "intentioner".

Intentionerne er en beskrivelse af en hensigt med en løsning, som Svendborg Kommune og rådgiver ønsker at arbejde videre med, men hvor der endnu ikke kendes en eksakt løsning. Alle principper, og en række intentioner, vil blive omfattet i den kommende lokalplan, mens de resterende intentioner først kan efterleves i udbuds-, anlægs- og driftsfasen.

FEM HOVEDTEMAER FOR BYGGERIET

13 PRINCIPPER FOR DEN NYE BEBYGGELSE

Punkterne uddybes nærmere i det efterfølgende materiale.
Overordnede temaer så som trafik, støj skygge mm. er ikke
indeholdt i principperne for nu.

1. Den gode proces.

Design hovedgreb

Et bæredygtigt træboligbyggeri tilføjes en eksisterende konstruktion.

2. Bygningens udformning har forståelse for byens historie.

1 Bevaringsværdige eksisterende bygninger

(pkt. 2.1 side 8)

De to udpegede bevaringsværdige bygninger, kategori 3, beliggende Vestergade 24-26, bevares. En sammenbygning med bycenteret mod nordøst skal holdes i stueplan.

2 Taghældninger (pkt. 2.3)

Tagene skal mod Vestergade indeholde min. 25% tag med taghældning. Taget mod de bevaringsværdige bygninger skal have taghældning. Tagene mod Voldgade og Tinghusgade skal indeholde min. 10% med taghældning. Mod gårdhaven skal der være en variation af tage med og uden taghældninger.

3 Sigtelinjer (pkt. 2.4)

Facadefremspring må ikke væsentligt tage kigget til Sankt Nicolai Kirke set fra den nordvestlige del af Tinghusgade samt de bevaringsværdige bygninger set fra den sydøstlige del af Vestergade.

4 Altaner (pkt. 2.5)

Altaner skal være franske altaner eller halvt inde liggende. Altaner må ikke udkrage mere end 0,5 m over facadelinjen.

3. Et fremtidssikret bæredygtigt byggeri.

Transformation (pkt. 3.1)

Det er en forudsætning for projektet at man transformerer det eksisterende bycenter. Stueetagen i byggeriet bevares og der tilføres boliger, detailhandel og p-hus ovenpå. Den eksisterende facaderytme bevares og bygges videre på. Den største mulige andel af den eksisterende bebyggelse bevares og transformeres.

5 Materialitet (pkt. 3.2)

Facadematerialer skal overvejende bestå af

naturmaterialer som skifer og træ, eller tegl.

Facader må begrønnes med levende vegetation. Facaden på parkeringshuset skal fremstå med et sidste facadelag bestående af lameller, riste eller lignende lette påbygninger. Disse skal fungere som vederlag for en kommende begrønning.

6 Energioptimering / Bolig dybder (pkt. 3.3)

Før det kan tillades at udnytte den fulde højde, skal det dokumenteres at der kan sikres de nødvendige dagslysforhold i boligerne. Her skal husdybderne også tages i betragtning.

4. Et åbent og inviterende byggeri.

7 Ankomst og åbenhed (pkt. 4.1)

Byggeriet skal i stueetagen fremstå åbent og primært transparent. Der skal som min. være 3 offentlige indgange i gadeplan.

8 Variation i bebyggelsen (pkt. 4.2)

Der skal være variation i bebyggelsesvolumenerne, med forskudte facade linjer og mindre bygningskroppe. For at skabe en bebyggelse som opleves varieret fra gadeplan.

9 Variation i højder (pkt. 4.3)

Byggeriets højde i matrikelskel ved Tinghusgade må ikke overstige kote 34,35. Højden i matrikelskel ved Vestergade og Voldgade på

ikke overstige kote 31. Byggeriet må være højere ind mod gårdrummet op til kote 35 min 1,5 m fra matrikelskel og op til 36, hvis der anvendes en skrå taghældning. Derudover må hjørnebebyggelsen ud mod Tinghusgade/Voldgade have en højde op til kote 36.

10 Handel i midtbyen (pkt. 4.4)

Der gives mulighed for op til 7.200 m² detailhandel med fordelingen:

Max. 2.800 m² dagligvarebutik. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.800 m².

Max. 5.500 m² udvalgsvarebutik. Den enkelte udvalgsvarebutik må max. være 2.400 m².

Butikker må placeres i stueplan og på 1. sal.

5. Byggeriet er godt integreret i sin kontekst.

11 Bebyggelsesprocent (pkt. 5.1)

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 %.

12 Trafik, Varelevering og Renovation (pkt. 5.4)

Varelevering og hentning af renovation skal ske fra Voldgade og Tinghusgade.

13 Mødesteder (pkt. 5.5)

Udearealerne skal indbyde til ophold..

Gårdrummet skal være offentligt tilgængeligt, også uden for centerets åbningstid.



Svendborg bymidte



Byens rum og pladser er også væsentlige elementer i byens sjæl. Planlægning for byens rum kan være katalysator for udviklingen af velfungerende, attraktive byrum, der byder sig til for borgerne i social, kulturel og arkitektonisk henseende. For at understøtte denne udvikling er trafik og støj gennem de seneste tyve år blevet reduceret, og forholdene for de bløde trafikanter er blevet forbedret.

Bymidten Svendborg by er et unikt, sammenhængende købstadsmiljø med et middelalderligt gadenet. Smukke byhuse og brostensbelagte gader i kombination med moderne bygninger og byrum afspejler byens udvikling. Gennem planlægning er det lykkedes at fastholde og forfine Svendborgs historiske bymiljø, og resultatet opleves i dag som et harmonisk bybillede med pæne facader og behersket skiltning. Men bymidten er ikke kun historie.



Bymidten er et levende arkitektonisk miljø, som til stadighed forandres gennem fornyelser, ændringer og tilføjelser. Der vil således altid være behov for en særlig indsats, når det drejer sig om at sikre disse områders kvaliteter.

Vi vil:

- bevare og forny byen, så de historiske og arkitektoniske kvaliteter fastholdes og styrkes
- fremhæve de topografisk og historisk betingede store træk og linjer, der tegner byens mønster og profil
- indrette de offentlige byrum, blandt andet med krav til udformningen af facader og skilte, så de indbyder til oplevelse og fysisk udfoldelse.

Uddrag fra Svendborgs Arkitektur politik.



1.

Den gode proces

Kommunen kan som planmyndighed, som bygningsmyndighed og som bygherre og støttegiver være med til at fremme arkitektonisk kvalitet i vores omgivelser. I forhold til offentligheden har kommunen også et særligt ansvar som debatskaber og meningsdanner. Men vi er ikke ene om at løfte ansvaret for de samfundsmæssige værdier, vi vil beskytte og de samfundsmæssige visioner, som vi vil fremme. Den stadige forandring af by og landskab skal ske i tæt samspil mellem alle aktører og interessenter.

1.1 Design hovedgreb

Hvorfor?: Ved at have en klar vision i projektet og lave et design hovedgreb, bliver det lettere at styre projektet og prioritere vigtigheden af forskellige elementer, for at projektet stadig lever op til det overordnede hovedgreb som man besluttede ved projekt start.

Hvordan?: Et bæredygtigt træboligbyggeri tilføjes en eksisterende betonkonstruktion.

Dokumentation: Diagram for design hovedgreb.

1.2 Kommunal deltagelse

Hvorfor?: Svendborg Kommune har arbejdet i mange år med udviklingen af midtbyen. Det er derfor vigtigt at sikre en god inddragelse på politisk niveau for at sikre at alle oplever at projektet understøtter den overordnede vision for midtbyen såvel som at blive et fantastisk byggeri for alle.

Hvordan?: At der er et tæt samarbejde mellem kommunen og den private udvikler. Dette giver mulighed for at skabe gode helhedsorienterede

projekter. At der fra projektstart foreligger en procesplan som beskriver hvornår og hvordan Svendborg Kommune inddrages i projektets faser.

1.3 Inddrag alle aktører

Hvorfor?: For at styrke projektets robusthed.

Hvordan?: At de rette kompetencer er inddraget tidligt i planlægningsprocessen.

At rådgiver gennemgår lokalplanen og afklarer de nødvendige myndighedsforhold forud for indsendelse af byggeansøgning, herunder miljømæssige og trafikale forhold mv. At mest muligt afklares før totalentreprenør overtager tid og økonomi.

Dokumentation: Procesplan.

1.4 Borgerinddragelse

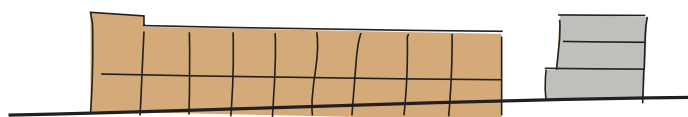
Hvorfor?: Der er afholdt borgermøder, hvor borgerne har haft mulighed for at give udtryk for deres ønsker. Disse ønsker er taget i betragtning i projektet og så vidt muligt integreret. Ved at høre fremtidige brugere kan man forvente at kunne få skabt større kvalitet i projektet.

Hvordan?: At der beskrives en god inddragelsesproces med ønsker om at skabe et robust projekt, med stærk forankring i lokalmiljøet og stort ejerskab hos borgerne. At kommunikation og formidling til borgerne afstemmes nærmere undervejs.

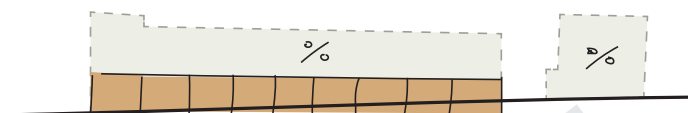
Dokumentation: Procesplan. Beskrivelse i tekst, hvor og hvornår borgere inddrages/informere s.

Design hovedgreb

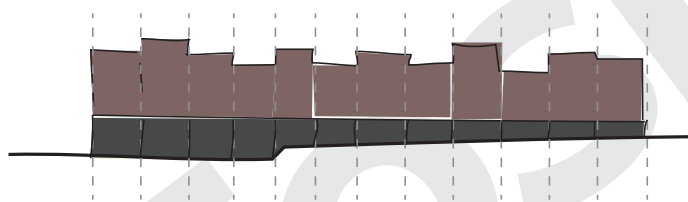
Diagrammet er et udtryk for et koncept og er ikke målfast. Det skal forstås som en abstraktion af projektet.



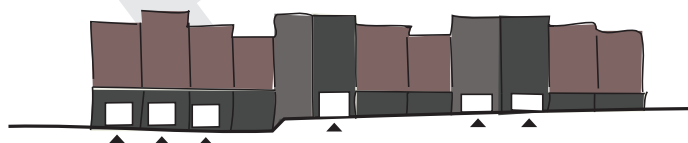
Eksisterende forhold



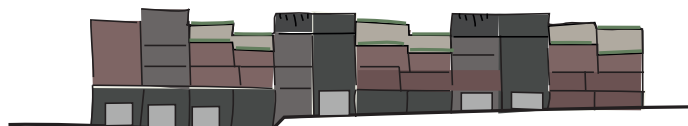
Bygningsmasse fjernes



Ny bygningsmasse tilføjes i samme rytme som eksisterende konstruktion i varierende højder.



Særlige steder i byggeriet fremhæves ved at bryde basen og derved nedskalere hele volumenet.



Der skabes yderligere variation i facaden ved fremrykninger, tilbagetrækninger og variation i materialer.

2.

Bygningens udformning refererer til byens historie

Svendborg midtby består af bebyggelser, som kan føres helt tilbage til år 1560. Gadeforløb i midtbyen er anlagt i middelalderen og giver byen sine kvalitetsrige, snoede og smalle gader. Gaderne og byggeriet er velproportioneret til den menneskelige skala og skaber by og gaderum af høj kvalitet med de mangfoldige korte facadelængder med høj detaljeringsgrad, variation i facadefarverne, særlig behandling af stueetagerne og overvejende vinduer med opsprosnings. Bygningerne består overvejende af røde sadeltage, som danner et terrasseret landskab set fra havnen op mod byens to kirketårne, som er byens primære pejlemærker og højeste punkter i midtbyen.

2.1 Bevaringsværdige eksisterende bygninger (Princip 1)

Hvorfor?: Svendborg midtby har en særlig god bevaring af sin middelalderstruktur og historiske bygninger, som skaber en høj kvalitet af midtbyen. Dette skyldes især den lille skala, og derfor høje variation i byggeriet, som skaber stor foranderlighed. De snoede gadeforløb med de små og meget detaljerede bygninger.

Hvordan?: De to udpegede bevaringsværdige bygninger (kategori 3) beliggende Vestergade 24-26 bevares. En sammenbygning med bycenteret mod nordøst skal holdes i stueplan.

2.2 Anvendelse af bevaringsværdige eksisterende bygninger

Hvorfor?: Eksisterende bebyggelse i midtbyen, som ikke har gennemgået en gennemgribende renovation, kan ofte tilbyde lavere huslejer. Dette giver mulighed for kreative erhverv, kultur eller billige boliger. Det er i disse bygninger kulturen udspringer, hvorfor det er vigtigt at tage højde for ved nedrivning eller omdannelse.

Hvordan?: Eksisterende anvendelse i dag

er serviceerhverv denne anvendelse ønskes fastholdt. Der sikres lokaler med en husleje som muliggør kultur aktiviteter i dele af byggeriet.

2.3 Taghældninger (Princip 2)

Hvorfor?: Projektet opføres i midtbyen som er særligt karakteriseret ved sine vinklede røde tegltage.

Hvordan?: Byggeriet er placeret i et område som har gennemgået en større udvikling i 60'erne, hvor det primært er på Vestergade, man stadig finder de historiske bygninger. Derfor skal der i projektet tages højde for den forskelligartede kontekst, det voluminøse byggeri støder op til.

Tagene skal mod Vestergade indeholde min. 25% tag med taghældning. Taget mod de eksisterende bygninger skal have taghældning. Tagene mod Voldgade og Tinghusgade skal indeholde min. 10% med taghældning. Mod gårdhaven skal der være en variation af tage med og uden taghældninger.

2.4 Sigtelinjer (Princip 3)

Hvorfor?: Kirkerne fungerer i dag som vigtig, historiske pejlemærker i byen, og som bevaringsværdige bygninger har de stor værdi for oplevelsen af bybilledet.

Hvordan?: Facadefremspring må ikke væsentligt tage kigget til Sankt Nicolai Kirke set fra den nordvestlige del af Tinghusgade samt de bevaringsværdige bygninger set fra den sydøstlige del af Vestergade.

Dokumentation: 3d visualisering fra fortovet foran Tinghusgade 35.

2.5 Altaner (Princip 4)

Hvorfor?: Den primære bebyggelse i Svendborg midtby er kendetegnet ved ikke at have altaner. Enkelte byggerier har mindre tilbagetrukne altaner. Dette udtryk ønskes videreført.

Hvordan?: Altaner skal være franske altaner eller halvt inde liggende. Altaner må ikke udkrage mere end 0,5 m over facadelinjen. Der må etableres tagterrasser på de flade tage.

2.6 Detaljerigdom

Hvorfor?: Det er detaljen i byggeriet som får øjet til at vandre på facaden. Det kan eksempelvis skabe foranderlighed over døgnet med slagskygger. Detaljer i byggeriet skaber variation og skaber et interessant bymiljø at færdes i. Detaljer i byggeriet bør ses i sammenhæng med byggeriets helhed.

Byggeriet er voluminøst med sine mange m², og særligt i en Svendborg kontekst. Derfor er det særligt vigtigt med detaljerne og nuancerne, for at nedbryde skalaen og sørge for at området ikke bliver ensformigt og uinteressant at færdes omkring. Derfor bør byggeriet bestå af en høj grad af kvalitetsrige detaljer, særligt i stueetagen, ved indgangspartier, opholdsområder mv., Således at øjet har noget at søge i, i det store bygningsvolumen. En detalje kan fx være valget af en særlig kvalitetsrig facadebeklædning så

som natur sten, reces i facaden, kantbånd, særlig bearbejdning af soklen er bearbejdet særligt, at vinduerne er tilbagetrukket mm.

Dokumentation: Facade opstalter på alle 4 facader.

2.7 Vinduer

Hvorfor?: Det er vigtigt for den samlede kvalitet af byggeriet at alle dele fremstår i samme kvalitet og patinerer ens. Derfor skal vinduesrammer udføres i metal eller træ. En tilbagetrækning giver slagskygger og dybde i facaden.

Hvordan?: At alle vinduer og døre er trukket som min. 15 cm tilbage fra facaden. Således at facaden opleves opdelt og med slagskygger. Eller alternativt har en detaljeret opsprosnings af vinduespartierne, som nedbryder skalaen. At vinduesrammer er udført i aluminium eller metal eller træ.



Eksisterende forhold Vestergade



Eksisterende forhold Voldgade

3.

Et fremtidssikret bæredygtigt byggeri

Fremtidens udfordringer er mange og komplekse. Målet er at skabe et fremtidssikret bæredygtigt projekt. Dette kræver at projektet er robust. Det er målet at opnå et smukt og velfungerende byggeri som er vellidt i byen, og af brugerne og som står i hundrede vis af år. er målet. Bæredygtighed prioriteres på lige fod med ønsker til bygningens arkitektoniske udtryk og tekniske formåen. Bæredygtigheden skal indtænkes i alle projektvalg og strategiens målsætninger omsættes til specifikke kriterier i projekt- og udbudsmaterialet.

3.1 Transformation

Hvorfor?: Det er hensigtsmæssigt at se på, om eksisterende bebyggelse kan transformeres i fald den ikke længere er tidssvarende i udtryk eller anvendelse. Af bæredygtige hensyn til bæredygtigheden bør mest muligt bevares, hvis kvaliteten af byggeriet kan sikres.

Hvordan?: Stueetagen i byggeriet bevares og der tilføres boliger, detailhandel og p-hus ovenpå. Den eksisterende facaderytme bevares og bygges videre på. Den største mulige andel af den eksisterende bebyggelse bevares og transformeres.

3.2 Materialitet (Princip 5)

Hvorfor?: Fremtidens byggeri bør tage hånd om fremtidens udfordringer og derfor arbejde med bæredygtige materialer, som skaber godt indeklima, har et lavt CO2 aftryk, samt er af høj kvalitet, hvilket sikrer en lang levetid.

Hvordan?: Facadematerialer skal overvejende bestå af naturmaterialer som skifer og træ eller tegl. Facader må begrønnes med levende vegetation. Facaden på parkeringshuset skal fremstå med et sidste facadelag bestående af lameller, riste eller lignende lette påbygninger. Disse skal fungere som vederlag for en kommende begrønning.

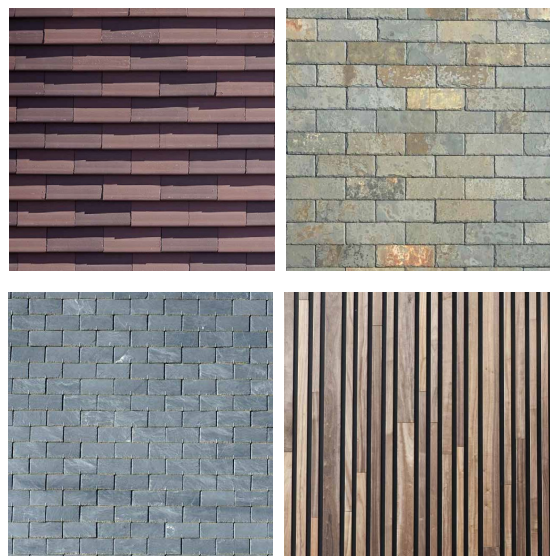
3.3 Energioptimering/Bolig dybder (Princip 7)

Hvorfor?: Det er vigtigt at få skabt

fremtidssikrede byggerier som er energioptimerede således at vi sparer på vores fælles ressourcer. Bebyggelsen organiseres og udformes således, at der sikres bedst mulige lys- og solforhold i hver bygning og hvert byrum og der udføres dagslysanalyser på de enkelte områder. Det påvirker både energibehovet og det generelle velvære for beboerne i området. Placering og orientering organiseres så der opnås den bedst mulige balance mellem behov for opvarmning og nedkøling.

Ved at bygge lavt mod syd/vest og højere imod nord og øst sikres optimale lysindfald til passiv solenergi. Boliger og erhvervsjendomme placeres så varme og lysbehov minimeres. Lyse overflader på byrum er med til at nedsætte energibehovet til lys i boliger og erhverv. Svendborg midtby består primært af boliger i 8-10 m bredde. Denne dybde skaber boliger med gode lysforhold. Gode dagslysforhold er vigtige for det mentale helbred samt af energihensyn. Det er vigtigt, at der sikres gode dagslysforhold i nye såvel som eksisterende bebyggelse.

Hvordan?: At byggeriet bruger en minimal mængde energi til opvarmning, belysningen, ventilation og andre tekniske anlæg. Hvad: Før det kan tillades at udnytte den fulde bebyggelsesprocent, skal det dokumenteres, at der kan sikres de nødvendige dagslysforhold i boligerne. Her skal bolig dybderne også tages i betragtning.



Skitseprojekt OGA- Materialer

3.4 Drift og vedligehold

Hvorfor?: For at skabe et robust projekt er det vigtigt at vælge gode holdbare løsninger i materialer mm. således at driften og vedligeholdet holdes nede.

Drift og vedligehold er taget i betragtning tidligt i design fasen for at minimere projektets totaløkonomi. Lav drift og vedligehold kan gavne miljøet ved at begrænse brugen af skadelige kemikalier til rengøring eller brug af større maskindrift til fejning, klipning, pudsning osv.

Hvordan?: Der er vedtaget en driftsplan for byggeriet, hvor man har taget højde for at minimere driftsomkostningerne.

Dokumentation: Materialevalg, beskrivelse. LCA.

3.5 Grønne eller aktive tage

Hvorfor?: I byer er overfladerne kendetegnede ved tørre materialer, som ikke afkøles i lige så høj grad ved fordampning af vand. Derfor bliver fx bygningsoverflader i byer markant varmere end nærliggende landlige områder. Byer vil derfor fremstå som øer af varme i landskabet..Det er ønskeligt for at minimere varmeøeffekten, skabe et sundere mikroklima og skabe en smuk grøn flade at se ud på.

Hvordan?: At min. 20-25% af tagarealet er beplantet med sedum. At taghaverne fremstår grønne med en høj grad af biodiversitet. Gerne med klatreplanter og anden vertikal beplantning, sammen med sedum taget.

Dokumentation: Tagplan

3.6 Livscyklusperspektivering som parameter for designvalg

Hvorfor?: Til- og fravalg af løsninger i projektet vurderes ud fra et livscyklusperspektiv, hvor der foretages en prioritering set i relation til bygningens livscyklus.

Hvordan?: Der er udarbejdet en Livscyklusanalyse. LCA.

Dokumentation: Beskrivelse af materialer.

3.7 Den bæredygtige byggeplads

Hvorfor?: Der skal arbejdes målrettet med den bæredygtige og ressourceoptimerede byggeplads. Bæredygtighed på byggepladsen indeholder elementer som indretning af pladsen, håndtering af jord og affald, reduktion af spild og minimering af ressourceforbruget. Den sociale del af den bæredygtige byggeplads skal sikres gennem rummelighed, sociale beskæftigelsesindsatser og jobskabesmuligheder for lærlinge og praktikanter.

3.8 Genbrug og upcycling af materialer

Hvorfor?: Genbrug og upcycling af materialer giver gevinst ift. økonomiske, energimæssige og kulturelle ressourcer.

Hvordan?: Der skal arbejdes aktivt med dokumentation af projektets bidrag til FN's verdensmål.

Dokumentation: Køb af genbrugssten.

3.9 Bidrag til FN's verdensmål

Hvorfor?: Svendborg Kommune arbejder for FN's verdensmål.

Hvordan?: Der skal arbejdes aktivt med dokumentation af projektets bidrag til FN's verdensmål.

3.10 DGNB-certificering

Hvorfor?: En DGNB-certificering kan sikre et holistisk bæredygtigt byggeri.

Hvordan?: Det anbefales at man DGNB-certificerer byggeriet.

3.11 Cita Slow

Hvorfor?: Svendborg er en Cita Slow by og dette bør der tages højde for når byen udvikles.

Hvordan?: Citta Slow tankerne er inkorporeret i indeholdte temaer i kvalitetssikringskataloget og man behøver derfor ikke at se det som et selvstændigt tema.

4.

Et åbent og inviterende byggeri

Byggerier placeret i Svendborg midtby bør tage særligt hensyn til udtrykket af stueetagen og hvad byggeriet bidrager med til omkringliggende gader og byrum. Lange, lukkede facader bør undgås. Korte facader med mange indgange skaber tryghed. Det er vigtigt med øjne på gaden, en høj variation af funktioner og boligtyper, der skaber en forøget tidsperiode for anvendelse.

4.1 Ankomst/Åbenhed (Princip 7)

Hvorfor?: Det er vigtigt, at man tydeligt kan se indgangene i bygningen for at skabe et velkommende og indbydende byggeri. Det er vigtigt med mange adgangspunkter i bygningen for at skabe et trygt bymiljø at færdes i omkring bygningen.

Stueetagen skal have aktive facader med en høj grad af transparens, da bygningens interaktion med byrummet i stor grad foregår via kantzonen. Der skal være aktive facader med en høj transparens, hvor der er butikker, caféer og restaurant og tilsvarende. Livet i bycenteret vil herved bidrage til livet i byen og omvendt. Transparensen vil også være tryghedsskabende.

Hvad: Adgangsmulighederne skal tydeligt kunne aflæses i byggeriet.

Der skal min. være 3 offentlige indgange i byggeriet. Byggeriet har mange funktioner af varierende offentlig og privat karakter bag sin facade. Dels skal en del af den kommercielle stueetage fremstå åben med glasfacader og evt. direkte indgang til butikker, dels skal der findes et antal tydeligt markerede indgange til selve centerdelen. Indgangene til boligopgangene kan have et selvstændigt udtryk, der afviger fra centerindgangene. Den offentlige adgang til taghaven skal markere sig og indbyde til adgang. Alle adgangspunkter og dele af facaden skal være velbelyste.

4,2 Variation i bebyggelsen (Princip 8)

Hvorfor?: At der er en variation i bebyggelsesvolumenerne, med forskudte facadelinjer og mindre bygningskroppe som passer til konteksten. For Formålet er at skabe en bebyggelse som opleves varieret fra gadeplan.

Hvordan?: For at nedbryde skalaen og derved opfattelsen af byggeriets størrelse er det vigtigt at der arbejdes med at nedbryde facadelængden.



4.3 Variation i højder (Princip 9)

For at nedbryde skalaen og derved opfattelsen af byggeriets størrelse er det vigtigt at der arbejdes med varierende højder som refererer til den kontekst facaden støder op til.

Hvordan?: På Tinghusgade tillades den højeste max. højde grundet en tilsvarende højde på Hotellet Svendborg, grundet gadebredden og grundet den begrænsede arkitektoniske kvaliteten af de eksisterende bebyggelser primært fra 1960'erne.

Voldgade og Vestergade forholder sig til højden på tagrykkggen af de eksisterende historiske huse i kote 31. Voldgade er væsentlig højere tættest på cCentrumpladsen og 1-2 etager mod Vestergade,. Hvorfor man bør trappe ned mod hjørnet Vestergade/Voldgade og møde den historiske by. Hjørnet Tinghusgade/Voldgade er den primære indgang til centeret, hvorfor der tillades den højeste punktvisse bebyggelse med fladt tag på op til kote 36.

Tinghusgade: Byggeriets højde i matrikelskel ved Tinghusgade må ikke overstige kote 34,35.

Vestergade og Voldgade: Højden i matrikelskel ved Vestergade og Voldgade pmå ikke overstige kote 31.

Hjørnet Tinghusgade/Voldgade: Må have en højde op til kote 36.

Generelt: Byggeriet må være højere ind mod gårdrummet, dvs op til kote 35 min 1,5 m fra matrikelskel og op til kote 36, hvis der anvendes en skrå taghældning.

4.4 Handel i midtbyen (Princip 10)

Hvorfor?: Når Svendborg midtby udvikles bør der tages højde for at bebyggelsen i udformning eller funktioner ikke skaber forringelse af vilkårene for den eksisterende handel i midtbyen. Det skal i så vidt mulig udstrækning sikres at bevare de eksisterende handelsstrøg bevares.

Hvordan?: Bycenteret skal i sin karakter skabe forøget kvalitet i midtbyen. Der gives mulighed

for op til 7.200 m² detailhandel med fordelingen: Max. 2.800 m² dagligvarebutik. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.800 m². Max. 5.500 m² udvalgsvarebutik. Den enkelte udvalgsvarebutik må max. være 2.400 m². Dagligvarebutikker må placeres i stueplan og på 1. sal.

4.5 Facader

Hvorfor?: Facaden er byggeriets ansigt mod byen og skal gerne formidle byggeriets intention som beskrevet i hovedgrebet. Facader er bearbejdet med hensyn til omgivelserne. Lange facader bør ikke fremstå lukkede og skabe utryghed i gade eller gårdrum.

Hvordan?: At husets stueetage indeholder max. 20% lukkede facader. Funktionerne dDetailhandelsfunktioner skal fremstå åbne og må maksimalt have 10% lukkede facader. Facaderne i stueetagen er pudset mur i en farvetone som overholder farveskalaen i skilte-og facadelokalplanen for Svendborg midtby. På den tilføjede nye del af byggeriet bruges en variation af tre forskellige naturmaterialer i forskellige nuancer, samt tegl.

Dokumentation: Facade opstalter på alle 4 facader. Visualiseringer fra gadeplan i øjenhøjde med kontekst.

4.6 Belysning

Hvorfor?: Belysning er afgørende for opfattelsen af byrummet og bygningen størstedelen af året.

Hvordan?: At der er gode lysforhold omkring byggeriet som ikke skaber blændegener når man færdes langs facader. At der er særlig god belysning ved indgangspartierne.

4.7 Teknik og elevatortårne/trappetårne

Hvorfor?: Store tekniske anlæg og installationer er sjældent kønne at se på, hvorfor de bør gemmes af vejen.

Hvordan?: At alle tekniske anlæg, trappetårne og elevatortårne er integreret i byggeriet. At de fremstår i samme farvnuance som resten af byggeriet.

5.

Byggeriet er integreret i sin kontekst.

Svendborg er kendetegnet ved en middelalderbymidte med sine små bygningsvolumener, mange indgange, få lukkede facader og boliger i bymidten. Arkitekturen skaber et trygt rum at færdes i. Disse kvaliteter er vigtige at videreføre, når der bygges nyt.

For at sikre kvaliteten af bymiljøet i midtbyen, som overvejende er bestående af historiske byggerier, er det vigtigt at se på, hvordan et nyt byggeri tilpasses og bidrager positivt til den eksisterende by. Dette med fokus på mikroklimaet omkring bygning, kvaliteten i gade og byrum omkring byggeriet, og hvordan det bliver at færdes omkring byggeriet.

5.1 Bebyggelsesprocent (Princip 11)

Hvorfor?: Bebyggelsesprocenten bør afvejes i forhold til hvordan byggeriet påvirker trafikken i byen, om højden/bredden væsentligt blokerer/ bryder midtbyens særlige karakteristika med de terrasserede røde tage og kirketårne på toppen. At bebyggelsen ikke skærmer væsentligt til udsigt/indkig til byen. At der ikke skabes dårligt mikroklima grundet byggeriet.

Hvordan?: Bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 %. Grundet at byggeriet er tæt på primære indfaldsveje. At man bevarer eksisterende bebyggelse og bygger ovenpå. At byggeriet ikke skærmer væsentligt til udsigt/indkig til byen. Gadebredder i Tinghusgade tillader højere bebyggelse. Eksisterende høj bebyggelse i Hotellet, Tinghuset og bankerne. At der tilføres flere offentlige friarealer. Bebyggelsesprocenten på 230 % tager udgangspunkt i bygherres arealregnskab. Bebyggelsesprocenten er blandt andet fastsat ud fra, hvor meget af kælderdelen af bebyggelsen som forventes at skulle medregnes (en del af kælderen er fradragsberettiget). Hvis et større omfang af kælderen skal medregnes, fx ved fritlægning af Tinghusgade, vil bebyggelsesprocenten kunne øges tilsvarende.

5.2 Trafik

Hvorfor?: Forøgelse i bygningsvolumenet skaber

forøget trafik i området. Det skal sikres at den øgede trafik kan afvikles trafiksikkert og det den forringer kvaliteten af midtbyen væsentligt.

Hvordan?: At der udarbejdes en trafikreddegørelse som viser, at den øgede trafik kan afvikles trafiksikkert og at den ikke forringer kvaliteten af midtbyen væsentligt.

5.3 Renovation

Hvorfor?: Renovationsbiler kan være støjende og komme på skæve tidspunkter af døgnet, som kan chikanere boliger i området. Dårlig planlagte forhold for afhentning af renovation kan også skabe farlige trafikale situationer. Der bør være korte afstande fra skraldespande til renovationsbil.

Hvordan?: At der er taget hånd om ovennævnte forhold, således der er sikret gode forhold omkring afhentning af renovation.

5.4 Varelevering (Princip 12)

Hvorfor?: Varelevering foregår ofte med store lastbiler. Dårlig planlagte forhold for afhentning af varer kan skabe farlige trafikale situationer.

Hvordan?: At der ikke sker varelevering på Vestergade.

5.5 Mødesteder (Princip 13)

Hvorfor?: Offentlige mødesteder er vigtige for at få skabt en levende og attraktiv bymidte, hvor borgere og beboere kan mødes og opholde sig trygt og behageligt.

Hvordan?: Udearealerne skal indbyde til ophold. Gårdrummet skal være offentligt tilgængeligt, også uden for centerets åbningstid. Det betyder at gårdrummet ikke må hegnes/aflukkes. Et væsentligt argument for at tillade den store forøgelse af bygningsvolumenet er, at der tilføjes et nyt stort rekreativt areal i byen i form af en park på taget i gårdrummet på bebyggelsen. Denne skal være offentlig tilgængelig hele døgnet.

5.6 Bilparkering

Hvorfor?: Det er en fordel for bybilledet at placere parkering i konstruktion, således at arealer i gadeplan kan frigøres til andre funktioner af rekreativ kvalitet. Det er dog enormt vigtigt at P-huset ikke opfattes som en barriere i byen. Dette

ved at der skabes store lukkede facader med få indgange og dårlig belysning, samt oplevelsen af få øjne på gaden. Det er derfor vigtigt at overveje placeringen af et P-hus ud fra hvilke gaderum, det skaber for gående

Hvordan?: Facaden på parkeringshuset skal fremstå med et sidste facadelag bestående af lameller, riste eller lignende lette påbygninger. Disse skal fungere som vederlag for en kommende begrønning.

5.7 Cykelparkering

Hvorfor?: I Svendborg kommune ønsker man at prioritere cyklisme ved at skabe gode forhold for cyklisterne. Der bør derfor være gode parkeringsforhold tilknyttet nyetableret byggeri. Cykelparkering i store mængder kan virke som

en barriere i byrum/gaderum og skal derfor brydes op og tænkes i sammenhæng med gode forbindelser og ophold i byen.

Hvordan?: At der skabes god og rigelig parkering til cykler ved alle indgange til centeret samt til boligerne. Cykelparkeringen skal integreres i byggeriet og ikke skæmme gårdrummet. Parkeringsnormerne fremgår af kommuneplanen.

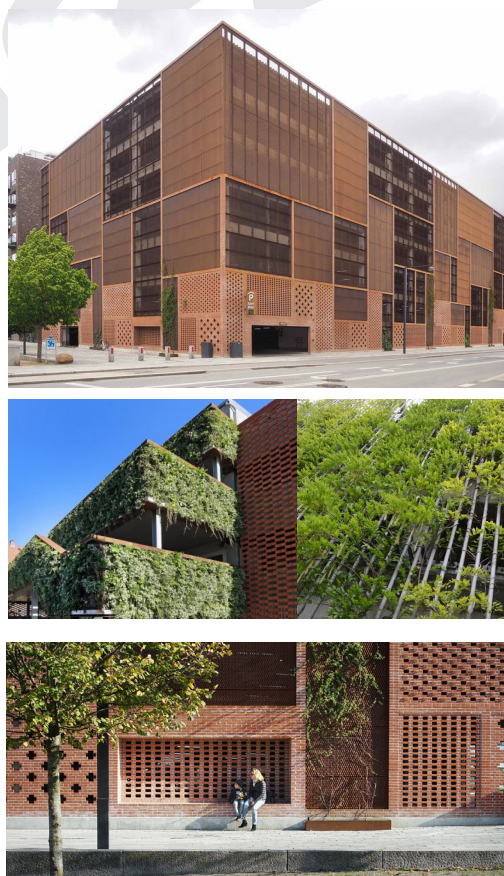
5.8 Tryghed

Hvorfor?: Tryghed er et meget vigtigt parameter for den gode by. Dette sikres blandt andet ved at undgå lukkede facader uden vinduesåbninger, lange facader uden indgangsdøre og større områder med én anvendelse.

Hvordan?: At bygningen fremstår transparent i stueetagens erhvervs lokaler. Således at livet



Fotos fra eksisterende facader til det grønne rum.



Reference fotos på attraktive P-hus facader

i bygningen opleves i byen omkring og der er "øjne på gaden". At der ikke er store lukkede facader uden vindues- og døråbninger. At der max er 40m. mellem døråbninger . At der er god belysning omkring indgangspartierne.

5.9 Mikroklima

Hvorfor?: Det er vigtigt at nye byggerier ikke skaber unødigt dårligt mikroklima i gade og byrum omkring. Dette kan fx være i form af skygge eller forstærkede lokale vindforhold omkring bygningen.

Hvordan?: At der er skabt et godt mikroklima i friarealerne udlagt til ophold samt på arealerne omkring bycenteret. Dette kan være ved at bryde evt. vindgener med beplantning eller andet. Der skal udarbejdes skyggediagrammer for byggeriet.

5.10 Tilgængelighed

Hvorfor?: For at skabe en mangfoldig by med plads til alle, skal der stræbes efter tilgængelighed for alle.

Hvordan?: At der er niveaufri adgang til de to primære indgangsdøre samt adgang til gårdrummet.

5.11 Handicap P

Hvorfor?: Der bør skabes gode parkeringsforhold for handicapparkering for at skabe gode og lige adgangsmuligheder for alle.

Hvordan: At der etableres min. 3 handicapparkeringer i tæt tilknytning til byggeriet, max. 50 m fra min. én indgang. At der er skabs gode og niveaufrie adgangsforhold fra P pladserne til min. en af de primære indgange.

Dokumentation: Plan med handicap P og ramper.

5.12 Kantzoner

Hvorfor?: Kantzonen er overgangen fra gaderum til bygning. Denne overgang er vigtig for at bygningen integreres godt i konteksten og får en god sammenhæng med byen.

Hvordan?: At kantzonerne omkring bygningen behandles ud fra den kontekst, den støder op til. Hvis muligt terrænreguleres den sydlige del af Tinghusgade ved den eksisterende facade. Dette giver niveaufri adgang til centeret og skaber en spændende kantzone til ophold og grønt mellem gaden og fortovet.

Dokumentation: Tegninger og beskrivelser af uderum med beskrivelser af funktioner og materialet.



Visualisering gårdrum OGA



Visualisering kantzone OGA