

Ny inspiration til byudvikling



Realdania

Realdania
By

Ny inspiration til byudvikling

Forord

Mange danske byer står over for den komplekse udfordring at udvikle eller omdanne byområder, der skal være en attraktiv og levende ramme om en nem og tryk hverdag og måske give hele byen et løft – samtidig med at byudviklingen naturligvis skal være bæredygtig både miljømæssigt, socialt, sundhedsmæssigt og økonomisk.

Udfordringen bliver kun større i takt med, at nogle byområder vokser og er under pres for at finde de gode løsninger på mindre plads pr. indbygger – mens andre byområder har et helt andet fokus, fordi de stagnerer eller måske ligefrem udtyndes. Det øgede pres på klodens klima betyder samtidig, at byerne må tænke i en langsigtet klimatilpasning, der på en smart måde samtidig imødekommer andre hensyn.

Med afsæt heri er der behov for at finde de gode greb og løsninger inden for hele spektret af udfordringer og discipliner, som har betydning for byernes udvikling – og det omfatter både de fysiske, de sociale og de økonomiske aspekter af byen og dens liv.

Realdania By har siden 2007 arbejdet med at bidrage til nye danske eksempler på, hvordan nogle af disse samfundsmæssige udfordringer, som følger af urbanisering og klimasituationen, kan løses – og hvordan en byudvikling ved netop at være tænkt strategisk og helhedsorienteret fra starten kan tilføre værdi til et større geografisk område og livskvalitet for de mennesker, der skal bo i eller på anden måde bruge det nye byområde.

Det har vi gjort i tæt samarbejde med vores projektpartnere i byudviklingsprojekterne Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden – og i Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet i det indre København. Her har vi været med til at udvikle og realisere løsninger i 1:1 – og vi har gennem årene formidlet disse i en række publikationer og værktøjer, som står frit til rådighed for alle interesserede.

I 2012 udgav vi forgængeren for denne publikation - "Inspiration til byudvikling" – med greb og løsninger fra de forslag, som holdene i parallelkonkurrencerne i Køge Kyst og FredericiaC havde udarbejdet.

Der er sket meget siden da - i alle seks projekter. Derfor har vi nu samlet en række nye byudviklingsgreb som strategier, processer og konkrete fysiske løsningselementer, der alle er udviklet af projekterne sammen med deres rådgivere - og som i flere tilfælde er i fuld gang med blive ført ud i livet, synligt for omverdenen.

Formålet er altså ikke at give en samlet beskrivelse af projekterne men at formidle et udpluk af greb og løsninger inden for en række af byudviklingens temaer.

Vi håber således, at "Ny inspiration til byudvikling" kan være til nytte for kommuner, rådgivere og andre professionelle, der arbejder med at skabe attraktive, levende og bæredygtige byer.

Peter Cederfeld
Adm. direktør, Realdania By
December 2015

Indhold

- 6 Indledning
Gode greb og løsninger i byudvikling



10 Bykvalitet, byggeri og arkitektur

- 12 FredericiaC:
Udnyttelse af højdeforskelle til rekreativt byrum og underjordisk parkering

- 14 NærHeden:
By- og livskvalitet i forstaden gennem rammer for fællesskab

- 16 NærHeden:
Kombinationen af kvaliteter fra forstaden og fra byen

- 18 Køge Kyst/FredericiaC/Ringkøbing K/NærHeden:
Kvalitetsprogram og dialog med investorer

- 20 Kvæsthusprojektet:
Arkitektur, der matcher omgivelserne og danner ramme om byliv og kultur



22 Detailhandel og offentlige funktioner

- 24 Køge Kyst:
Kvalitetspræget butiksområde som et alternativ til storcentrene

- 26 NærHeden:
Nye samlingspunkter i fremtidens forstad

- 28 FredericiaC:
Nyt butiks- og restaurationsområde binder ny og gammel by sammen



30 Dialog og deltagelse

- 32 Køge Kyst/FredericiaC/Ringkøbing K/NærHeden/Kvæsthusprojektet/
Sankt Annæ Projektet:
Systematisk dialog skaber forståelse og ejerskab

- 34 Ringkøbing K:
Radikale innovationsspørgsmål udfordrer vanetænkning og styrker dialogen

- 36 Køge Kyst:
Håndtering af gener i byggefasen gennem proaktiv kommunikation



38 Midlertidige aktiviteter

- 40 Køge Kyst:
Kultur- og bylivsstrategi

- 42 Køge Kyst:
Folkelige arrangementer fremmer samarbejdet mellem lokale aktører

- 44 Køge Kyst:
Udendørs kunststillinger som trækplaster

- 46 FredericiaC:
Midlertidigt landskabsprojekt som gulvtæppe for aktiviteter

48 FredericiaC:
Udvikling af midlertidige aktiviteter inden for strategiske indsatsområder



50 Klimatilpasning

52 FredericiaC:
Klimatilpasning og kanalby i samme greb

54 Køge Kyst:
Klimaløsning, der samtidig tilgodeser byliv, natur i byen og bløde transportformer

56 Ringkøbing K:
Naturen som aktiv i klimasikring

58 Sankt Annæ Projektet:
Skybrudssikring og løft til bylivet

60 NærHeden:
Regnvandet giver byen naturkvalitet



62 By og natur

64 Ringkøbing K:
Natur før huse

66 Køge Kyst:
Naturen ind i den nye bydel

68 NærHeden:
Natur skaber bykvalitet og unikke friluftaktiviteter



70 Mobilitet, trafik og parkering

72 Køge Kyst:
Infrastruktur og byrum binder by og havn sammen

74 NærHeden:
Infrastruktur- og parkeringsløsning, der understøtter byliv, sikkerhed og mobilitet

76 Kvæsthusprojektet:
Parkeringsanlæg indgår i samlet løsning for bykvalitet



80 Fakta

82 Køge Kyst

83 FredericiaC

84 Ringkøbing K

85 NærHeden

86 Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet

88 Realdanias indsats for byerne

90 Andre udgivelser fra Realdania By

Indledning

Byudvikling er en meget bredspektret disciplin, og for at imødegå de udfordringer, som byerne står over for, er der behov for gode og nytænkende løsninger inden for hele spektret - helst løsninger, der imødekommer flere hensyn på én gang.

Gode greb og løsninger i byudvikling





Den verdensomspændende vandring fra land til by stiller byerne over for store udfordringer, som er meget forskellige afhængig af den enkelte bys karakter, størrelse, beliggenhed og potentiale for vækst.

Samtidig må byerne forberede sig på øgede regnmængder - og for kystbyer også havvandsstigninger. Endelig skal byerne indrette sig efter nye behov og livsformer, ændringer i befolknings sammensætning og i det omgivende samfund i det hele taget.

Det kræver stærke visioner, strategier og ledelse at gribe byens udfordringer og muligheder rigtigt an - og det kræver solidt arbejde med at finde de rigtige greb og løsninger for byudviklingen - løsninger, hvor man imødekommer flere, ofte vidt forskellige formål i det samme greb.

Det er denne type løsninger for fremtidens byer, som "Ny inspiration til byudvikling" handler om. Byudvikling er en tværfaglig og mangefacetteret disciplin, som de 27 cases vidner om. Løsningerne er her grupperet inden for syv forskellige temaer, men typisk adresserer de enkelte løsninger også nogle af de øvrige temaer - fordi der netop ofte er tale om "kombinerede løsninger".

Tværfaglighed

Publikationens fokus er således tværfagligt, og det ligger der en selvstændig pointe i, da løsningerne altid vil gribe ind i flere aspekter af byen og dens liv, hvad enten det

sker bevidst eller ej – og samtidig øger tværfagligheden chancen for at finde frem til netop de gode, kreative løsninger, hvor man slår flere fluer med ét smæk.

Det kan for eksempel være, hvordan naturen kan trækkes ind i byen og tilbyde grønne og blå elementer, der samtidig fremmer sundhed, rekreation og fællesskaber – eller hvordan den nødvendige fysiske tilpasning til klimaændringer i samme greb kan bidrage til at gøre byen mere levende og attraktiv. Eller det kan være, hvordan de rigtige trafik- og parkeringsløsninger kan understøtte bykvalitet og byliv, samtidig med at byen er nem og bekvem at færdes i.

Der kan således være inspiration at hente for både arkitekter, ingeniører, antropologer, økonomer og andre – og ikke mindst for kommuner og rådgivervirksomheder, som netop arbejder på tværs af fagligheder og funktioner for at finde de rigtige løsninger.

Løsningerne i dette katalog stammer fra fire langsigtede partnerskabsprojekter, hvor Realdania By er gået sammen med hhv. Køge, Fredericia, Ringkøbing-Skjern og Høje-Taastrup Kommune om at udvikle nye bydele – og fra de to, indbyrdes sammenhængende, byomdannelseprojekter Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet i det indre København.

Alle disse projekter udvikles med menneskers livskvalitet i højsædet, med fokus på bæredygtighed i bred forstand og i dialog og samarbejde med borgere og interessenter.

Fleksible udviklingsplaner

I hvert af de fire store, langsigtede partnerskabsprojekter - Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden - danner en rummelig og fleksibel udviklingsplan fundament for de kommende mange års udvikling. Med afsæt i partnerskabets vision beskriver udviklingsplanen hovedlinjerne i den fremtidige by – både i form af en fysisk plan, en økonomisk plan, en etapeplan for den samlede byudvikling og strategier for, hvad der skal drive udviklingen – uden at fastlægge udviklingen i detaljer.

Dette i erkendelse af, at vi ikke kan forudsige, hvordan verden ser ud om ti eller tyve år, men at en plan for byudviklingen tværtimod skal kunne rumme ændringer i samfundsmæssige og markedsmæssige forudsætninger og være følsom over for skiftende behov og tendenser – og altid med fokus på visionen og projektets strategiske sigte.

Med den indbyggede fleksibilitet giver udviklingsplanerne rum til at eksperimentere og blive klogere undervejs, og det betyder for eksempel, at fremtidens byliv kan udvikles og afprøves gradvist gennem midlertidige byrum og aktiviteter sammen med områdets aktører – i erkendelse af, at der er ting, som ikke kan tegnes og planlægges fra et skrivebord.





De fleste løsninger i denne publikation er hentet fra partnerskabsprojekternes udviklingsplaner og arbejdet med at realisere dem.

Andre løsninger stammer fra byomdannelsen af Kvæsthusmolen og Sankt Annæ Plads i det centrale København. Disse projekter er både geografisk og tidsmæssigt meget mere afgrænsede, og organiseringen er en anden - men også her spiller bl.a. arkitektur, klimatilpasning, bæredygtighed, byliv og dialog sammen i de løsninger, der er fundet.

Partnerskaber

Organisatorisk drives hvert af de fire store partnerskabsprojekter af et byudviklingsselskab, som ejes af kommunen og Realdania By i fællesskab. Hvert enkelt selskab står for at drive projektet i det daglige, med afsæt i partnernes fælles vision for byudviklingen. Også Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet udvikles med afsæt i partnerskabsaftaler.

Du kan læse mere om projekterne og deres organisering bag i denne publikation, hvor du også kan finde en oversigt over de andre publikationer og værktøjer, som Realdania By stiller til rådighed for alle interesserede.

Realdania By

Realdania By er et helejet Realdaniaselskab, der arbejder for at føre Realdanias mission om at øge livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø ud i livet – når det handler om byudvikling og byomdannelse.

Realdania By arbejder i forlængelse af Realdanias filantropiske strategi og programmer, særligt programmet Byer for mennesker, hvis mål er at styrke og udvikle de danske byer med fokus på byen som en stimulerende, bæredygtig og oplevelsesrig ramme om menneskers liv og trivsel.

Realdania By arbejder gennem filantropiske investeringer i arealer til byudvikling med det hovedformål at sikre kvalitet i byudviklingen i bredeste forstand. Gennem engagementet i de konkrete projekter udøver Realdania By aktivt ejerskab og arbejder i praksis i 1:1 med at finde nye løsninger – og gå nye veje til at imødegå byernes tidstypiske samfundsmæssige udfordringer og øge menneskers livskvalitet i byerne.

Pr. 1. januar 2016 lægges Realdania By sammen med søsterselskabet Realdania Byg i det nye selskab Realdania By & Byg.



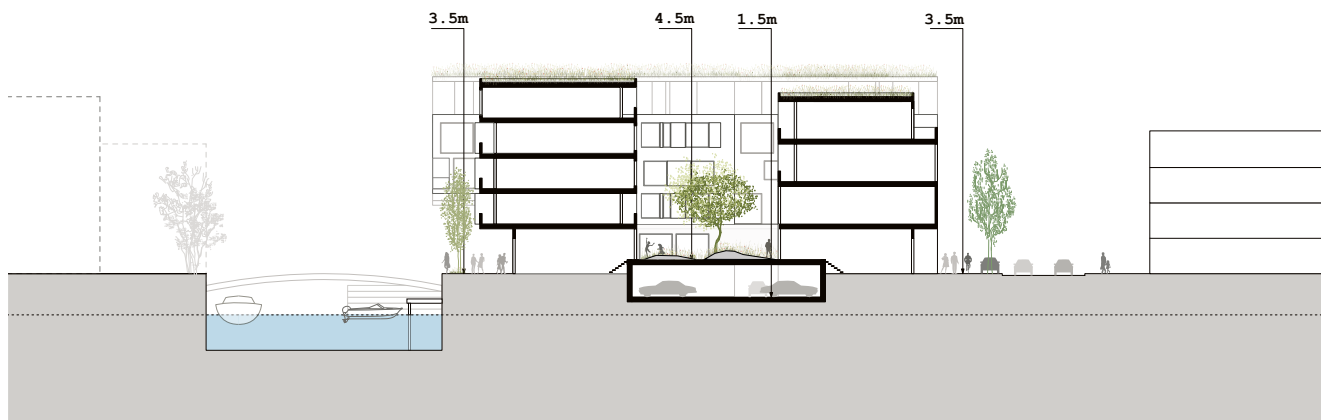


Bykvalitet, byggeri og arkitektur

I takt med, at flere og flere mennesker flytter til byerne, vokser behovet for at skabe attraktive fysiske rammer for at bo, arbejde og opholde sig i byerne. God bykvalitet er, når byens fysiske rammer understøtter livskvalitet. Det handler bl.a. om byggeriets udformning, tæthed og skala – og afgrænsningen mellem det offentlige og det private. Det handler om at ramme en god blanding af byfunktioner og boligformer – og om at skabe plads til grønne og rekreative rum mellem husene, hvor man kan møde andre mennesker, opholde sig og dyrke forskellige former for aktivitet. Dette tema rummer en bred vifte af eksempler på, hvordan de fysiske rammer kan bidrage til at øge livskvaliteten for mennesker i byerne.



Ved afslutningen af kanalen skabes der en lille plads og et landskabeligt trappeanlæg, der giver adgang til vandet for alle.



Terrænspring udnyttes i FredericiaC til at etablere parkeringsanlæg under bebyggelseens gårdrum.

Udnyttelse af højdeforskelle til rekreativt byrum og underjordisk parkering

Terrænspring kan komplicere trafik- og adgangsforhold for nogle trafikanter. Omvendt kan højdeforskellene også udnyttes kreativt til at skabe løsninger, som øger tilgængelighed og skaber bykvalitet.

I FredericiaC udgør et markant kanalsystem det fysiske hovedgreb i udviklingen af den nye bydel. Den første kanal, der er etableret i 2015, er 270 meter lang og løber parallelt med Oldenborggade fra Gl. Havn mod vest og til Kongensgade mod øst. Over denne strækning hæver terrænet sig fra 1,5 - 6,5 meter over dagligt vande, hvilket også indgår i klimasikring af bymidten.

Rekreativt byrum

I den østligste ende af kanalen, hvor højdeforskellen mellem vandet og terrænet er 4,5 meter, etableres et landskabeligt rampeanlæg, der i kraft af en zig-zag-udformning med en svag hældning gør det muligt for alle, inkl. kørestolsbrugere, at komme helt ned til vandet i kanalen. Rampeanlægget begrønnes med planter, buske og mindre træer.

Anlægget løser dermed ikke kun en tilgængelighedsudfordring men udgør et attraktivt, grønt og rekreativt byrum, hvor man kan opholde sig og dyrke forskellige aktiviteter. Langs den solrige, sydvendte kanalside skabes et trappeanlæg,

hvor man ligeledes kan sidde og nyde solen og livet på vandet i kanalen. Helt nede ved vandet etableres trædæk, hvor man kan lægge til med mindre både.

Ved toppen af rampeanlægget skabes en lille plads i forbindelse med et byggefelt, hvor der kan udvikles boliger, erhverv og en café. Herfra vil der være en flot udsigt over hele kanalforløbet til Gl. Havn.

Underjordisk parkering

Fra pladsen for enden af kanalen og til de omkringliggende veje er der en højdeforskel på yderligere to meter. Dette terrænspring udnyttes til at etablere et parkeringsanlæg under gårdrummet til både biler og cykler. Det åbne, semi-offentlige gårdrum får et lettere kuperet og landskabeligt udtryk, samt et stinet, som gør det muligt at passere gennem gården fra flere sider.

Terrænforskellen udjævnes ved at hæve kanalpromenaderne med en meter til 2,5 meter over dagligt vande som et værn mod havvandsstigninger.

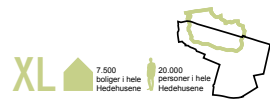


Boligklyngen

Lokalgaden

Kvarteret

Loopet - byens sociale mødested



NærHedens udviklingsplan opererer med et hierarki af byrum som ramme om fællesskab - lige fra det nære fællesskab, hvor man snakker med naboen, til det helt store fællesskab, hvor man deltager og engagerer sig i byen - i NærHeden og Hedehusene. De fire typer byrum er i størrelsesorden: Boligklyngen, Lokalgaden, Kvarteret og Loopet - den grønne, rekreative forbindelse, der forbinder NærHeden med det eksisterende Hedehusene.

By- og livskvalitet i forstaden gennem rammer for fællesskab

Fælles faciliteter og arealer skal gøre det nemt for NærHedens beboere at være sammen om forskellige aktiviteter – i boligklyngen, i kvarteret og i hele bydelen.

I arbejdet med udviklingen af NærHeden er der fokus på at underbygge fællesskabet på flere niveauer - både det nære fællesskab i boligklyngen, det større fællesskab i hvert kvarter og det overordnede fællesskab i hele bydelen.

Fællesskab og liv mellem husene

Uanset hvor man bor i NærHeden, vil man være en del af en boligklynge, hvor det vil være naturligt at bruge rummet mellem boligerne til ophold og leg.

Her mødes man tilfældigt eller planlagt med dem, der bor i området, og man deles måske om nogle bænke og borde og et lille skur med fælles redskaber, grill, græsslåmaskine osv. De indre dele af boligklyngerne er fri for biler, og det giver optimale forhold for leg og ophold, mens tætheden giver en forstærket oplevelse af liv mellem husene.

Kvarterpladser med fælles faciliteter

De fire bykvarterer i NærHeden får hver deres Kvarterplads. Kvarterpladsen er et byrum i en lidt større skala, som samler 4-5 boligklynger. Kvarterpladsen er en trafik- og funktionsplads med bl.a. fælles p-huse, men den vil også kunne samle forskellige

fælles beboerfaciliteter. Kvarterpladsen kan få en meget bymæssig karakter, men den kan også udformes som et grønt åndehul i byen.

Samlende tilbud til hele byen i Loopet

Loopet er hele byens nye grønne hovedstrøg og den livsnerve, der forbinder NærHeden og Hedehusene. I Loopet ligger byens butikker, kontorerhverv, skole, daginstitutioner og sportshal blandet med forskellige rekreative tilbud. Her bevæger man sig til fods eller på cykel i et bilfrit miljø igennem byrum, der tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser.

Et af de mange tilbud, der kommer i Loopet, er et fælles udekøkken med tilhørende fælleshaver og skolehaver. Herudover indtænkes der et "byens hus" i den kommende skole i Loopet. Skolen vil ikke kun være for elever og lærerne, men også for borgere, foreninger og måske endda virksomheder.

Loopet er i sig selv et grønt og frodigt parkrum, der rummer stier, vand, beplantning og lege- og opholdsområder. Her er fredfyldte områder, hvor man kan tage en pause eller tage på picnic, projektrum med nyttehaver,

skolehaver og læringsstationer med f.eks. regnvandslaboratorier for skolebørn. Udvalgte steder bliver byrummet mere urbant og overfladerne hårde og med mulighed for f.eks. boldspil.

Loopet bruges også til regnvandshåndtering og vil derfor være præget af små, slyngede kanaler og søer, der skaber en ekstra kvalitet og naturindhold i det rekreative rum [læs mere om NærHedens klimaløsning på side 64].

Tilbud, der gør det nemt at dele

Hverdagen kan gøres nemmere og smartere, når man har adgang til faciliteter som man ellers selv skulle skaffe. Det kan være festlokaler, klublokaler, gæsteværelser eller værksteder, hvor man kan låne værktøj. Fællesspisning er også en af de ting, der kan gøre hverdagen nemmere for en travl familie. NærHeden arbejder for, at disse rammer er tilstede for beboerne, og i dialog med de kommende beboere vil NærHeden udvikle de rette koncepter. Samtidig arbejdes der på at muliggøre en nem og attraktiv delebilsordning.

Kombinationen af kvaliteter fra forstaden og fra byen

NærHeden vil forene forstadens trygge rammer med storbyens liv, nærhed til naboerne og mere tætte og intense byrum.

Lys, luft og grønne omgivelser er kvaliteter, der siden 1960'erne har trukket beboere i tusindtal til de danske forstæder, mens storbyen traditionelt har lokket med et mere intenst og mangfoldigt byliv. Igennem de senere år har storbyerne dog arbejdet på at imødekomme en stigende efterspørgsel på flere grønne byrum og nye muligheder for udendørs rekreation, og det har tilsyneladende været medvirkende til, at mange familier har søgt mod storbyen eller valgt at blive boende i byen i flere af livets faser.

NærHedens projekt er, omvendt, at tilsætte nogle af de kvaliteter, som gør det attraktivt at bo i storbyen – så storbyens tæthed, nærhed til naboerne og det byliv, som kendes fra storbyens tætte og mere intense byrum, kombineres med forstadens tryghed og grønne boligkvaliteter.

Forstad + by + fællesskaber = fremtidens forstad

NærHeden sigter på at videreføre nogle af forstadens mest attraktive karaktertræk: lys, luft og mulighed for at præge sin egen bolig. Boligerne opføres som en blanding af 2-3 etagers tæt-lavt byggeri og en variation af opgangshuse –. Helt centralt er det, at alle boliger så vidt muligt får adgang til et mindre udeareal af privat karakter. Dette kombineres med byrum af høj kvalitet, som indbyder til at blive brugt, og der sikres nem adgang til natur og grønne områder, som er en af forstadens styrker.

Kombinationen af små private haver og attraktive byrum og udearealer skal få beboerne til at vælge at bruge mere af fritidslivet i det offentlige rum, end det

f.eks. er tilfældet i det traditionelle parcelhuskvarter. Netop fordi NærHeden bliver en tættere by end de fleste forstæder, lægges der særlig vægt på, at de tilgængelige friarealer udformes, så de kan udnyttes maksimalt til ophold og aktiviteter. Og for at styrke bylivet yderligere, tilbydes beboerne adgang til fællesfaciliteter og deleordninger.

Variert byggeri giver mangfoldighed i beboersammensætningen

Mens den typiske forstad ofte er kendetegnet ved større områder med ensartede parcelhuse eller boligblokke, er der i NærHeden fokus på variation i både bolig- og ejerformer. Dét muliggør, at forskellige familietyper, lige fra seniorsinglen til storfamilien, kan bo dør om dør.

En tæt-lav by

Højden på bebyggelserne i NærHeden kan variere fra 1-5 etager, med en overvægt af byggeri i 2-3 etager.

Bebyggelsesprocent

Bruttotæthed [hele NærHedens areal]: 65%

Nettotæthed [hele NærHedens bebyggede areal]: 117%

Nettotætheder pr. kvarter:

Teglværkskvarteret: 116%

Stationskvarteret: 127%

Havekvarteret: 75%

Søkkvarteret 127%



NærHeden bliver inddelt i fire bykvarterer, der hver består af en række boligklynger. Hvert bykvarter får deres særlige identitet gennem boligklyngernes struktur, tæthed, højde, fællesrum, kantzoner og parkeringsprincipper. Kvarterne vil rumme et bredt udbud af forskellige boligtyper og boligstørrelser – villae, dobbelthuse, rækkehuse, flerfamiliehuse, bofællesskaber, etageboliger m.fl. Boligerne varierer mellem både ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger.

Illustrationer: Eksempel på boligklynge i Havekvarteret.

Kvalitetsprogram og dialog med investorer

Hvordan sikrer man en høj kvalitet i byudviklingsprojekter med en lang tidshorizont, og hvor ansvaret for selve byggeriet overtages af investorer, der køber byggeretterne? Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden har udviklet kvalitetsprogrammer som et værktøj til at sikre, at byudviklingsprojekternes visioner føres ud i livet i samspillet med de privat bygherrer. Kvalitetsprogrammet kan samtidig bruges som retningsgivende for kvaliteten i byudviklingsselskabets egen byggemodning.

De kvalitetsprogrammer, der anvendes i Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden ligger i forlængelse af udviklingsplanen som styringsværktøj. Hvor udviklingsplanen beskriver, hvordan visionen for det fremtidige byområde skal realiseres gennem hele processen, følger kvalitetsprogrammet op og omsætter udviklingsplanen til en række kvalitetsmål som ramme for en forventningsafstemning med investorer og bygherrer.

Kvalitetsprogrammet giver mulighed for at skabe et afvekslende og levende udtryk i bebyggelserne inden for nogle kvalitetsrammer, der har været genstand for drøftelse mellem byudviklingsselskabet og investor, og reelt er det med til at skabe en sikkerhed for et vist kvalitetsniveau for den enkelte investor, da alle fremtidige nabo-byggerier også skal leve op til kvalitetsprogrammet.

Kvalitetsprogrammerne anviser meget få konkrete løsninger for byggeriet men består til gengæld af en række funktions- og procesmål, formuleret som kvalitetsmål, der har til formål at invitere til nytænkning i kvalitetsløsninger hos bygherrerne og at sikre en god dialog om udviklingen af de enkelte byggerier.

Livskvalitet og bæredygtighed

Kvalitetsmålene, som investorerne skal leve op til, handler bl.a. om blandede funktioner, aktive stueetager, materialevalg, farve- og lys sætning, støj, lys, læ, klima, udsigt og understøttelse af kultur og byliv.

Høj kvalitet er her ikke nødvendigvis ensbetydende med de dyreste løsninger eller en helt særlig arkitektur men om løsninger, der er bæredygtige, og som øger livskvaliteten for de mennesker, der skal bo i, arbejde i eller på anden måde bruge den nye bydel. Målestokken for kvalitet er i høj grad brugernes oplevelse, og den vil samtidig være stedsspecifik, idet kvaliteten også handler om sammenhæng med den eksisterende by.

NærHedens kvalitetsprogram, som er det seneste af slagsen, er udover at være et dialogværktøj, der skal bruges af udviklere, som vil bygge i NærHeden, også et sæt retningslinjer for, hvordan NærHeden vil sikre kvalitet i den byggemodning, som selskabet selv varetager. Kvalitetsprogrammet beskriver nærmere, hvordan kvalitet skal forstås i NærHeden, og kan hjælpe udviklerne til en forståelse af selskabets intentioner og de krav, som NærHeden vil stille til byggeri og anlæg på de enkelte storparceller.

Grundlag for dialog om skitseprojekter

Kvalitetsprogrammet er et godt værktøj til dialog mellem byudviklingsselskabet og potentielle investorer i salgsprocessen, da det kan anvendes til gensidig forventningsafstemning.

Men dialogen stopper ikke med den indgåede betingede købsaftale, hvor investor har forpligtet sig til at følge kvalitetsprogrammet og intentionerne for det pågæl-



dende område. I den videre proces udarbejder investor med afsæt i kvalitetsprogrammet et skitseprojekt for det nye byggeri i en tæt dialog med byudviklingsselskabet, som skal godkende skitseprojektet, inden byggeriet går i gang.

I praksis har kvalitetsprogrammet bl.a. været afsæt for dialog om variation i bygningshøjder, materialevalg, farver og udformning af rummene mellem husene - alt sammen med øje for at højne den samlede bykvalitet.

Konkrete arkitektureksempler som yderligere inspiration

Kvalitetsprogrammet kan suppleres med mere konkrete eksempler til inspiration for private bygherrer. Ringkøbing K har således udarbejdet en eksempelsamling med idéer til, hvordan de kommende huse kan tage sig ud i samspil med den omgivende natur – og Køge Kyst har udarbejdet et inspirationshæfte med principper fra, eksempler på og referencer til eksisterende byggeri.

Eksempler på private investorers byggeri, som er udformet efter dialog med byudviklingsselskabet om kvalitetsmål:

Øverst til venstre / FredericiaC

Boligselskabet Futura Fredericias byggeri "Frederikshuset" med almene boliger, ejerlejligheder og kontor erhverv ud til kanalen.

Nederst til venstre / Køge Kyst

Casa Nords og Kuben Bygs første boligbyggeri "Havblik" på Sønder Havn.

Øverst til højre / Køge Kyst

TK Developments byggeri til butikker, erhverv og offentlige funktioner langs et bugtet stræde i Stationsområdet - i tæt sammenhæng med butikskvarteret i den historiske bymidte.

Nederst til højre / Køge Kyst

Arkitektgruppens første boligbyggeri "Strandengen" på Sønder Havn.



Kvæsthuspladsen får i hele sin længde en belægning af mørk, rillet beton i store felter, og kunstlys skal være med til at skabe stemningen på pladsen og invitere besøgende længere ud til pladsens attraktioner. På Kvæsthusmolen ind mod havnebassinet kommer der pavilloner, som giver plads til servering og underholdning, og imellem pavillonerne opstår der mindre, fleksible rum, hvor man kan slå sig ned og nyde stemningen og udsigten til bl.a. Amalienborg og Operaen. En helt særlig kvalitet ved Kvæsthuspladsen bliver oplevelsen af, at pladsens overflade "forsvinder" ned i vandet for enden af pladsen.

Arkitektur, der matcher omgivelserne og danner ramme om byliv og kultur

Et nyt og anderledes byrum - Kvæsthuspladsen - er under opførelse midt i København, ved havnen og Frederiksstaden. Her skabes helt nye rammer for byliv og kultur til gavn for lokale brugere og de mange besøgende i området - og en ny model for drift af kommende arrangementer sættes i værk, samtidig med at det færdige byrum åbnes.

Kvæsthuspladsen i Københavns hjerte skal være en smuk plads midt i havnen, der strækker sig hele vejen fra Kvæsthusmolens spids, rundt om Det Kongelige Teaters skuespilhus til Nyhavn. Nord for Skuespilhuset skal pladsen være et nyt offentligt rum i stor skala med en høj arkitektonisk kvalitet – en plads, der skal kunne matche både Operaens, Skuespilhusets, Frederiksstadens og Holmens kvaliteter.

Det er ambitionen at gøre den 15.000 m² store plads til en "eventyrlig hverdagsplads". Pladsen skal være fleksibel og funktionel i forhold til forskellige former for færdsel, udfoldelse og oplevelse, både til lands og til vands.

Pladsen får sit eget underjordiske parkeringsanlæg af høj kvalitet med plads til 500 biler. Anlægget er finansieret af Realdania og er købt af Jeudan, som skal drive anlægget.

Plads til store kulturoplevelser, hygge og intimitet

Den nye Kvæsthusplads vil i kraft af sin størrelse og organisering kunne rumme både det uformelle og det mere organiserede byliv. Den skal på én gang være lokalitet for store events og stedet, hvor man kan være alene, midt i byen, på et meget eksklusivt sted og med vand på tre sider.

Foreningen Ofelia Beach, som er et nyt offentligt-privat samarbejde mellem Kulturministeriet, Jeudan og Realdania, skal sikre løbende kulturarrangementer på den nye plads. Foreningen skal i fremtiden stå for både planlægning og afvikling af forestillinger og arrangementer og derigennem sikre Kvæsthuspladsens rolle som fornem ramme om kultur og byliv.

Pladsen bliver udstyret med et scenetårn, og der bliver også plads til omklædningsfaciliteter, der kan tages i brug, når Det Kongelige Teater eller andre holder udendørs forestillinger eller events på pladsen. Også p-anlægget kan tages i brug til afholdelse af forskellige former for performance.

Pladsen skal samtidig være et sted, hvor man har lyst til at slå sig ned. Ved bassinkanten bliver der bygget et 65 meter bredt trædæk, der slutter med en "Kyssetrappe" ned mod bassinet, hvor der kan afvikles sport og performance på vandet. En række pavilloner på pladsen rummer forskellige former for udeservering og fra molespisen kan hele havnens storhed opleves.

Parkeringsanlægget under pladsen har desuden den vigtige funktion, at den er med til at skabe byliv på den tilstødende Sankt Annæ Plads, der renoveres samtidig med anlæggelsen af Kvæsthuspladsen.

P-anlægget har nemlig gjort det muligt at føre en lokalpolitisk beslutning om at sløjfe overfladeparkeringen på Sankt Annæ Plads ud i livet.

Foreningen Ofelia Beach

Foreningen Ofelia Beach skal løbende stå for planlægning og afvikling af forestillinger og arrangementer, herunder ved Det Kongelige Teater. Ofelia Beach er et offentligt-privat samarbejde mellem Kvæsthusmolens to grundejere, Kulturministeriet og Jeudan, hvor Realdania er bidragsyder og deltager til og med 2018. Foreningen er et dansk eksempel på en organisationsform, der minder om et såkaldt Business Improvement District, hvor forskellige aktører går sammen om at udvikle et område. Ofelia Beach finansieres ved, at Jeudan betaler et bidrag pr. parkering i anlægget, og Realdania giver et éngangsbeløb. Kulturministeriets bidrag består af Det Kongelige Teaters aktiviteter på Kvæsthuspladsen samt teaterets kunstneriske kuratering af de kulturelle arrangementer på pladsen i øvrigt – inden for rammerne af foreningen. Endvidere leverer de enkelte parter arbejdskraft til foreningens administration.



Detailhandel og offentlige funktioner



Når man vil skabe et levende bymiljø, spiller byens naturlige mødesteder og samlingspunkter en nøglerolle. Hvordan skaber man de bedste rammer om det koncentrerede liv, der udspiller sig om omkring hverdagsfunktioner som indkøb, skolegang, arbejde og fritidsaktiviteter – og hvordan skabes der synergi mellem disse funktioner til gavn for borgerne og byens aktører? Det handler både om at gøre hverdagen nemmere og om at skabe kraftcentre af liv, der højner livskvaliteten og måske virker som driver for bydelens udvikling. Det er også i arbejdet med de offentlige funktioner og mødesteder, at man især kan arbejde strategisk med at koble den nye og den eksisterende by.

Kvalitetspræget butiksområde som et alternativ til storcentrene

Køge Kyst udvider i disse år detailhandlen med et helt nyt handelskvarter i tæt samspil med butiksområdet i byens historiske bymidte. Enkeltbutikker langs et nyt bugtet stræde skal her indgå i samspil med både kultur, boliger, erhverv og offentlig service.

I Køges Stationsområde opfører Køge Kysts første investor TK Development i disse år et 34.500 m² stort byggeri. Projektet imødekommer ikke mindst et behov for flere indkøbsmuligheder, og det har fra starten været en del af visionen for Køge Kyst, at detailhandlen skal styrke Køge som handelsby.

Rygraden i det nye handelskvarter er et helt nyt stræde med et bugtet forløb og spændende byrum som de nye centrale pladser, Kulturtorvet og Stationstorvet. De fysiske rammer udformes i harmoni med både forretningsmæssige krav og den historiske bys struktur og identitet.

Denne løsning kan ses som et alternativ til den tendens, at ny detailhandel koncentrerer sig i storcentre. I stedet indgår butikkerne i – og er med til at skabe – et helt nyt, kvalitetspræget bymiljø.

Variation i udtryk og funktioner

Variation – både i bygningernes fysiske fremtræden og i de funktioner, som de rummer – er vigtigt for at gøre det nye detailhandelsområde attraktivt.

Variationen kommer til udtryk i både arkitektur og bygningsvolumener, såvel bygningerne imellem som inden for det enkelte bygningskompleks. Der er tale om en tæt bebyggelse men i begrænset højde og i en struktur med mange åbninger, og hvor udsigter er bevaret. Et varieret forløb af det nye stræde binder de forskellige byrum sammen og giver adgang til taghaver i 1.

sals højde, hvoraf flere bliver offentlige, så man her kan tage en pause i byturen og se byen lidt fra oven.

Også i forhold til bygningernes funktioner er mangfoldigheden stor: Her er både større og mindre butikker, boliger, kontor erhverv, biograf, kulturhus, kommunalt genoptræningscenter og udadvendte borgerservicefunktioner i kraft af udvidelsen af det eksisterende rådhus.

Samspil med bymidten

Køges eksisterende handelsliv er koncentreret i den fine historiske bymidte, som er unik med sine mange gamle huse og en varm gul farve, som er helt særlig for Køge. Det moderne byggeri i Stationsområdet vil respektere og spille sammen med dette historiske bymiljø.

Den nye detailhandel supplerer den eksisterende detailhandel og muliggør eksempelvis, at den samlede bymidte dermed også kan tilbyde større kædebutikker, som der rent fysisk umuligt har kunnet skabes plads til i de historiske bygninger. Det samme gælder etableringen af en ny, stor biograf, der etableres i sammenhæng med de nye butikker.

Den nye bebyggelse og byrummene er tænkt som en fortsættelse af "Køge-ska-læn" i den historiske by, men i en moderne udformning og fortolkning. Også færdslen binder byen sammen, idet fodgængerne får et sammenhængende system af strædet

og nye slipper, der føjer sig til de eksisterende gader og slipper og skaber helt nye rundgange i byen.

Stræde, slipper og byrum skal være attraktive at færdes i døgnet rundt. Gennem underrummenes indretning, materialevalg og belysning fremelskes et robust, enkelt og samtidig gedigent udtryk, der taler sammen med de eksisterende gaderum – og muligheden for kunst vil blive tænkt med i udformningen.

De grønne elementer vil foruden taghaverne også omfatte grønne facader og træer i gadeplan.

Infrastruktur

Hele byggeriet er tænkt i sammenhæng med en forbedret infrastruktur for både fodgængere, cyklister og bilister – og nye og bedre parkeringsløsninger i p-kælder og p-hus. Parallelt med det nye stræde ligger hovedfærdselsåren Ivar Huitfeldtsvej, som Køge Kyst har omlagt for at give plads til hele det nye byggeri – og lige nord for området anlægger Køge Kyst frem mod efteråret 2016 en ny vej tunnel for motorkøretøjer under jernbanen. Mellem Kulturtorvet og Søndre Havn bindes byen sammen af en bred underføring for gående og cyklister under jernbanen.

Den nye infrastruktur er med til at fredeliggøre strædet med de tilhørende slipper i det nye butiks-kvarter, hvor færdslen sker på fodgængernes præmisser.



Øverst

TK Developments byggeri i Køges Stationsområde omfatter 34.500 m² butikker, boliger, erhverv, rådhusudvidelse, Køge Kommunes genoptræningscenter og en Nordisk Film-biograf. Selve detailhandelsprojektet har TK Development solgt til det finske ejendomselskab Citycon, som således skal overtage det færdige butiksbyggeri.

Nederst

Det nye stræde bindes sammen med handelsgaderne i bymidten med et system af slipper.

Nye samlingspunkter i fremtidens forstad

Detailhandel og lokalt caféliv har ofte svære kår i de danske forstæder, hvor konkurrencen fra indkøbscentre, nethandel og de større byers tilbud kan være hård. Men hvad skal bære bylivet, hvis det ikke er cafeer og butikker? I NærHeden er løsningen et miks mellem offentlige og private funktioner, der skaber liv på forstadens egne præmisser.

Livet i NærHeden vil både udspille sig mellem boligerne, på Kvarterpladserne, på de små lokale veje og i Loopet, hvor man finder de væsentligste omdrejningspunkter for byliv, organiseret i fire klynger. Livet omkring klyngerne skal være fortættet, lidt svarende til livet i storbyens mere intense byrum, men bylivet her vil være drevet af de funktioner, der har deres naturlige plads i forstaden, og som kan skabe liv både i dag- og aften-timerne.

Læringsklynge med skole, idræt og leg
På NærHedens område etableres ud til det grønne hovedstrøg Loopet en "læringsklynge" med et nyt ambitiøst skolebyggeri/byens hus, en hal til springgymnastik og andre institutioner. Læringsklyngen organiseres omkring Loopet i et stort grønt rum, der rummer faciliteter til læring, leg, sport og ophold.

Stationsområdet bliver knudepunkt for trafik
Næste kraftpunkt på vej rundt i Loopet er "Stationsområdet", der med en kombination

af trafikale forbindelser og en række forskellige byfunktioner som café, dagligvarebutik og kontorerhverv skaber et levende og dynamisk rum i NærHeden.

Handelsklynge med samlet butiksliv
"Handelsklyngen" vil ligge i den del af Loopet, der går gennem det eksisterende Hedehusene, nærmere bestemt på Hovedgaden, hvor Hedehusenes butikker i forvejen ligger. I stedet for at etablere et nyt og konkurrerende centrum for detailhandel i NærHeden, styrkes altså den eksisterende detailhandel i Hedehusene.

Kulturklynge med plads til foreningsliv
Gennem Byparken når man til den sidste klynge på vejen rundt i Loopet, nemlig "Kulturklyngen", som både omfatter en del af NærHeden og en del af det eksisterende Hedehusene med byens kulturhus og den nyanlagte Multiplads og Kulturpark. Området er samlingspunkt for forskellige organisationer og rummer også idrætshal, tennisbaner, BMX-bane, spejderfaciliteter og en moské.

En ny visionær skole – ikke kun for skoleelever

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at bygge en ny visionær skole i NærHeden, der skal slå dørene op for nye elever i august 2019.

Kommunen har oprettet et særligt udvalg, som skal komme med anbefalinger til Byrådet om indhold og rammer for den nye skole. Noget af det, som udvalget vil undersøge, er mulighederne for at etablere den nye skole som et byens hus, der også er åbent for borgerne om aftenen.



HADELSKLYNGEN

butikker, apotek, restauranter, posthus,
bibliotek, ungdomsskole

KULTURKLYNGEN

Fidehushallen, kulturhus, spejlere, kirke,
tyrkisk kulturhus, sports- & kørælsbaner

MOBILITÆTSKLYNGEN

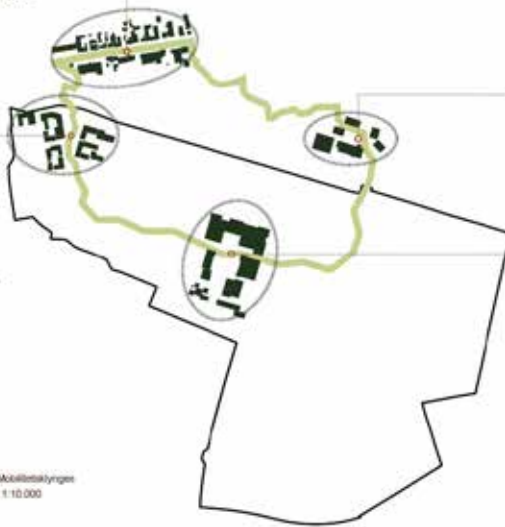
station, bussholdepladser, erhverv,
servicebutikker, kiosk'nde

LÆRINGSKLYNGEN

NærHedens skole, springhal, fritidsklub,
sundhedshus, daginstitution, detailhandel

LYNGERNE

inovering af de fire klynger omkring Loopet. Mobilitætsklyngen
& læringsklyngen indet for Nærhedens areal. 1:10.000



Nyt butiks- og restaurationsområde binder ny og gammel by sammen

I mange nye byområder er det en udfordring at binde bylivet i den nye bydel sammen med livet i den gamle by. I FredericiaC skal udviklingen af et nyt butiks- og restaurationsområde i direkte forlængelse af gågaden i Fredericias historiske bymidte være med til at skabe et attraktivt handelsstrøg, der fastholder og udvikler handelslivet i bymidten og forbinder den gamle by med den nye bydel.

Butikslivet i Fredericia er centreret i tre-fire gågader i den nordlige del af den historiske bymidte. Det primære handelsstrøg løber herfra mod syd og munder ud ved byens gamle havn, der ligger midt i byudviklingsområdet FredericiaC.

Langs østsiden af havnen og i direkte forlængelse af byens nuværende handelsstrøg vil FredericiaC udvikle et sammenhængende, attraktivt detailhandelskvarter med en blanding af butikker, caféer og restauranter i stueetagerne og boliger og kontorer på etagerne over.

Helt ud til den vestvendte havnepromenade, hvorfra der er udsigt til Lillebælt, placeres en kombination af caféer, restauranter og butikker, der vil tiltrække mennesker året rundt og skabe grundlag for, at et "Nyhavnslignende" byliv kan udfolde sig. Ned gennem det nye kvarter skabes et levende handelsstrøg med udvalgsva-

rebutikker og dagligvarebutikker, der kan bidrage til at fastholde og udvikle handelen i bymidten.

Sammenlagt kan der etableres ca. 15.000 m² butikker, caféer og restauranter i området. Ved at placere parkeringspladser under bebyggelserne kan havnepromenaden og handelsstrøget stort set friholdes for biler.

Samarbejde mellem kommunen og erhvervslivet

Udviklingen af det nye handelskvarter i FredericiaC i sammenhæng med den historiske del af bymidten bliver understøttet både politisk og organisatorisk.

Kommunen har bl.a. i budgetlægningen prioriteret initiativer, der kan skabe stemning og liv i den sydlige del af det eksisterende handelsmiljø. Samtidig har byens handels- og erhvervsliv i samarbejde med kommunen etableret en paraplyorganisati-

on – Business Fredericia – der arbejder for at gøre det attraktivt at drive virksomhed og butik i Fredericia, hvilket FredericiaC indgår i og støtter.

Midlertidig containerby skal vise vejen

I 2015 etablerede FredericiaC et midlertidigt bymiljø ud til Gl. Havn, der er bygget op af gamle skibscontainere. Formålet med containerbyen - C-byen - er at skabe fleksible rammer for etableringen af nye butikker, caféer, værksteder mv., der kan vise vejen for udviklingen af det nye handelskvarter og et attraktivt byliv ud til havnepromenaden.

En lokal caféejner har allerede åbnet en midlertidig café her, og ved særlige begivenheder, bl.a. ved anløb af krydstogtskibe, laver forretningsdrivende fra bymidten små filialer i C-byen, hvilket dermed kan ses som en forløber for det fremtidige detailhandelsmiljø i FredericiaC.



Caféen CoffeeCorner er blevet et tilløbsstykke i den midlertidige containerby C-byen i FredericiaC







Dialog og deltagelse

Dialog med alle byens aktører og aktiv deltagelse i byudviklingen er en vigtig forudsætning for at udvikle attraktive, levende og mangfoldige byer, hvor menneskers liv og udfoldelse er i fokus. For kommuners planprocesser er dialogen rammesat i lovgivningen, men hvis man udvikler dialogen og bruger den strategisk, kan den give værdifulde input til byudviklingen og samtidig skabe større forståelse, ejerskab og forankring lokalt.

Systematisk dialog skaber forståelse og ejerskab

Dialog med naboer, aktører og interessenter i området er fra starten en væsentlig drivkraft i gennemførelsen af de projekter, som Realdania By er engageret i. Dialogen handler både om ideer, forventninger og bekymringer til udviklingen, om ønsker til aktiviteter i projektområderne og om gener som følge af byggeri, trafikomlægninger og nedlæggelse af parkeringspladser.

Alle de partnerskabsprojekter, som Realdania By er engageret i, har som vision og strategi, at byens aktører deltager aktivt gennem hele byudviklingen. Lige fra starten har projekterne derfor inviteret til dialog om den samlede byudvikling, og senere har dialogen også omhandlet midlertidige aktiviteter, enkelte etaper og delområder - og anlægsarbejder, herunder de gener, som arbejdet medfører.

Den systematiske dialog og opfølgning herpå har vist sig at være meget afgørende for naboers og interessenters oplevelse af at blive taget alvorligt. Det har bidraget til en positiv stemning omkring projekterne og til ejerskab, engagement og større forståelse - også for, at det at blive hørt ikke altid er det samme som at få ret. Erfaringen er også, at en nøje forventningsafstemning med deltagerne er afgørende for en god dialogproces, så der er klare linjer omkring, hvad borgere og interessenter kan få indflydelse på, og hvad der ikke er genstand for dialog.

Dialogmøder

I alle projekterne har der været afholdt dialogmøder, hvor alle har kunne deltage gennem udviklingens faser. Det er møder, som ikke er drevet af lovkrav og pligt, men hvor byudviklingsselskabet orienterer om byudviklingen og, hvor det er relevant, inviterer til, at man som borger giver sit besyv med. I de fleste tilfælde er det lykkedes at tiltrække flere hundrede borgere, og stemningen er som regel positiv.

Hvert af de fire partnerskabsprojekter - Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden - har gennemført en konkurrence eller et parallelopdrag, hvor tværfaglige hold af professionelle har skullet give deres bud på en samlet udviklingsplan for den nye bydel.

Konkurrencen eller parallelopdraget i de enkelte projekter har været fra et halvt til et helt år, hvor der har været holdt 3-4 møder undervejs - bl.a. har der været mulighed for at kommentere forslagene fra de deltagende tværfaglige hold undervejs i processen. Det har givet bidrag undervejs i udviklingen af holdenes forslag og har styrket borgernes medejerskab til projektet.

Efter endt konkurrence eller parallelopdrag har hvert enkelt byudviklingsselskab udarbejdet sin egen udviklingsplan for bydelen med afsæt i resultatet - i første omgang i form af et forslag til udviklingsplan, og også i denne fase har der været offentlig dialog.

Foruden de store borgermøder har flere af projekterne afholdt workshops og lignende, hvor interessenter og deltagende rådgivere har haft mulighed for at arbejde direkte sammen.

I NærHeden har man for eksempel gjort meget ud af at holde møder med erhvervsorganisationer, idrætsorganisationer og flere andre interessenter, samtidig med at man har prioriteret synlighed og deltagelse i en lang række lokale arrangementer.



Køge Kyst-projektet har eksperimenteret med alternative måder at gå i dialog med borgerne på, bl.a. i form af vandringer med kunstneriske og involverende indslag.

Køge Kyst har eksperimenteret med alternative dialogformer som for eksempel vandrende borgermøder med kunstnerisk islæt og vandringer for mødre på barsel, der triller afsted med barnevognen.

Digital dialog

I Køge Kyst og FredericiaC har borgere og interessenter også haft mulighed for at komme med ideer og kommentarer til udviklingen af projekterne via dialogfora på nettet. Brugere har desuden fået mulighed for at kommentere hinandens input og bemærkninger. Alle kommentarer er blevet forelagt og vurderet i projekterne forud for afgørende beslutninger, og nogle af dem har ført til konkrete ændringer i udviklingsplaner.

Både FredericiaC, Køge Kyst, Ringkøbing K og NærHeden har Facebook-sider, som bl.a. i kraft af deling af links, billeder og kommentarer synliggør og skaber dialog

omkring de mange aktiviteter i projektområderne såsom omvisninger, kulturarrangementer, madskoler, byhavefællesskaber og meget andet.

På den måde forlænger og supplerer Facebook-siderne den dialog, som allerede sker mellem aktive borgere og interessenter i projektområderne. Samtidig kan dialogen og interaktionen på Facebook give indikationer om, hvad der optager de aktive i området.

Opfølgning på dialogen

I Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet er der på enkel vis lavet evalueringsskemaer og tilfredshedsmålinger af det generelle informationsniveau og tilfredsheden med de mange dialogmøder.

Det har fremmet gennemsigtigheden i, hvad der er blevet fremlagt og diskuteret

ved møderne. Senere i processen har fokus rettet sig mod, hvordan borgerne reelt har haft indflydelse. Kvæsthusprojektet har for eksempel systematisk samlet op på, hvad der er sket, med spørgsmål og forslag fra tidligere møder.

Alle dialogmøder er blevet fulgt op med en skriftlig gengivelse af spørgsmål og svar fra mødet, som er blevet lagt på projekternes hjemmesider.

Alle seks projekter har som regel inviteret den lokale presse til møderne og har suppleret med at udsende pressemeddelelser efter det enkelte dialogmøde, hvor fremmødet, diskussionernes karakter og stemningen ved arrangementet er blevet refereret. Omtalen i lokalmedierne har således været med til at brede dialogen ud til en større kreds af borgere.

Radikale innovationsspørgsmål udfordrer vanetænkning og styrker dialogen

Ambitionen for udviklingen af Ringkøbing K er at vise, hvordan en nytænkende og bæredygtig byudvikling med udgangspunkt i Ringkøbings potentialer kan bidrage til udvikling og vækst. I dette arbejde har Ringkøbing K brugt metoden radikal innovation som en væsentlig drivkraft.

Dialog om byudvikling handler naturligt om, hvordan den nye bydel skal se ud. Men mange byudviklingsprojekter rummer strategiske udfordringer, som kan være et stærkt omdrejningspunkt for dialog med byens borgere og interessenter – ikke mindst, hvis udfordringerne vendes på hovedet.

Metoden "radikal innovation" handler om at formulere spørgsmål, der bryder vanetænkning. Det radikale består i at udvikle nye produkter, strukturer, organisationsformer og løsninger, som er radikalt anderledes og som på sin vis mere er kvantespring i forhold til, hvad man tidligere har gjort. Som f.eks. da vi gik fra hestekøretøjer til biler, fra skrivemaskine til computer, fra telefon og fax til internet osv.

Radikale innovationsspørgsmål er kendetegnet ved en klar vision, man skal have lyst til at gå i gang med at besvare dem, og man må ikke på forhånd kender svaret på dem.

Metoden blev anvendt i forbindelse med udviklingen af Ringkøbing K, hvor tre tværfaglige rådgiver hold skulle besvare 10 radikale innovationsspørgsmål som en del af deres forslag til en udviklingsplan. Ét af spørgsmålene lød f.eks. "Hvordan slipper du hurtigst muligt ud af Ringkøbing K?" Med dette spørgsmål søgte man således løs-

ninger på den mulige udfordring, at nogle potentielle tilflyttere til Ringkøbing K kan se det som en barriere, at de ved køb af en bolig for al fremtid ville være stavnsbundet til Ringkøbing K.

Selvom de tre hold fandt det udfordrende at svare på innovationsspørgsmålene, er det Ringkøbing K's vurdering, at spørgsmålene var med til at fremme tværfaglig udveksling og overvejelser på rådgiverholdene og resulterede i innovative løsninger, som holdene ellers ikke var kommet på. Arbejdet med ovenstående spørgsmål ledte til overvejelser om f.eks. midlertidige boliger eller boliger med forkøbsret.

Styrkede dialogen med byens aktører

Undervejs i parallelopdraget stillede Ringkøbing K de samme 10 spørgsmål til byens borgere og interessenter. Ringkøbing K erfarede, at innovationsspørgsmålene gjorde det lettere for borgerne at deltage i dialogen om byudviklingen, da det gav dem en fælles platform at tale ud fra.

F.eks. førte spørgsmålet "Hvad skal der til for at de nye Ringkøbing K beboere føler sig hjemme fra dag 1?" til, at borgerne blev opmærksomme på, hvordan de selv kan bidrage til at tage imod fremtidens nye beboere. Eksempelvis erklærede en skolebestyrelses-formand i kommunen,

at skolen vil gøre sit for at levere legekammeraterne til de første nye beboere, der kommer til Ringkøbing K.

Flere af borgernes og interessenternes svar blev senere indarbejdet i rådgiverholdenes forslag til udviklingen af området.

Radikal innovation i NærHeden

Inspireret af erfaringerne fra Ringkøbing K videreudviklede NærHeden brugen af radikal innovation som dialogværktøj og metode til at udfordre og inspirere arbejdet med en udviklingsplan.

Ved det første af tre dialogmøder med de tre tværfaglige rådgiverhold i NærHedens parallelopdrag om forslag til en udviklingsplan, frabad NærHeden sig forslag til fysiske løsninger fra holdene, men fokuserede udelukkende på, hvordan de arbejdede med projektets otte innovationsspørgsmål. Dette for at fastholde rådgivernes fokus på projektets udfordringer og gennemtænke og drøfte disse og mulige løsninger herpå, frem for straks at skitsere og tegne løsninger.

Senere var de otte innovationsspørgsmål omdrejningspunktet for et borgermøde, hvor de deltagende borgere og interessenter kunne komme med ideer til udviklingen af NærHeden. Mødet resulterede i 281 ideer, der blev illustreret på en tre meter lang planche, som rådgiverne kunne lade sig inspirere af.



Ringkøbing K's 10 innovationsspørgsmål

1. Hvordan bliver det attraktivt for borgere, virksomheder, interessenter og ildsjæle at bidrage til udviklingen i Ringkøbing K?
2. Hvordan bliver alle boliger kystnære, og hvordan kan naturen bidrage til den naturlige klimasikring?
3. Hvad skal der til for, at de nye Ringkøbing K-borgere føler sig hjemme fra dag 1?
4. Hvordan bliver fjorden og naturområdet et aktiv, der skaber liv, sundhed og bæredygtighed?
5. Hvordan sikres, at den nye bydel producerer mere energi og vand end den selv forbruger?
6. Hvordan vælger jeg bolig rigtigt 1. gang?
7. Hvordan bygges kvalitetsboliger til en attraktiv pris?
8. Hvordan slipper man hurtigt ud af Ringkøbing K?
9. Hvordan skabes et boligområde, hvor der ikke er behov for en traditionel grundejerforening?
10. Hvem skal bo i Ringkøbing K, og hvordan finder vi de første 40?

Håndtering af gener i byggefasen gennem proaktiv kommunikation

En hensynsfuld og rettidig information til borgere, naboer og trafikanter – som går hånd i hånd med en tydeliggørelse af, hvordan byudviklingen skaber værdi – er afgørende for, at omverdenen accepterer de gener og forstyrrelser, som er uundgåelige i udvikling af nye byområder.

Bygge- og anlægsarbejder medfører uundgåeligt gener for omgivelserne som støj, støv og trafikforstyrrelser, og i Køge Kyst-projektet har der siden 2013 været stadigt stigende aktivitet med byggeri og anlæggelse af infrastruktur i området omkring Køge Station.

Byudviklingsprojektet har hele vejen igennem tilstræbt en proaktiv, forstående og forventningsafstemmende kommunikation med det formål at skabe indsigt i byggeaktiviteten - og accept af de nødvendige forstyrrelser - hos naboer, trafikanter og borgere i almindelighed.

Årene inden byggeriet gik i gang har Køge Kyst haft en systematisk dialog med borgere og interessenter om planer og visioner for byudviklingen, og lokalsamfundet er blevet involveret i kultur og midlertidige aktiviteter, som igen har skabt masser af positiv medieomtale.

Dermed har Køge Kyst på forhånd gødet jorden ved at skabe forståelse for den værdi, der i sidste ende kommer ud af de mange forstyrrelser – og projektet vurderer, at dette har ført til en større forståelse for

generne, end der ellers ville have været. Grundfilosofien i Køge Kysts byggekommunikation er, at anlægsarbejdet skal udføres mest muligt hensynsfuldt og med afsæt heri kommunikeres over for alle berørte grupper, hvad der sker hvornår, hvordan det berører dem, hvad der bliver gjort for at minimere generne – og hvilken værdi der kommer ud af det i den sidste ende.

Byggekommunikationen koordineres med Køge Kommune som vejmyndighed og med de bygherrer og entreprenører, som står for byggeri og anlæg i Køge Kyst-området.

Konkret håndteres naboerne med direkte kontakt og dialog med de mest berørte - og husstandsomdelte naboinformationer til adresser i det nærmeste område, trafikanter imødekommes med systematisk skiltning, både kortfattede, iøjnefaldende skilte for bilister og mere informative skilte for fodgængere.

Lokalsamfundet i øvrigt nås primært gennem hyppige omtaler i lokalpressen, informations- og dialogmøder mv., hvor borgere og interessenter forberedes på, hvad der kommer til at ske.



Infotrappe. Som led i den løbende kommunikation med borgerne har Køge Kyst fået bygget en "Infotrappe" med plancher og aktuell information om byggeaktiviteter, samtidig med at man kan bruge trappen til ophold eller se byggeaktiviteterne lidt fra oven.



Midlertidige aktiviteter



Levende, attraktive og mangfoldige byer opstår i et samspil mellem byen og dens borgere.

Strategisk brug af midlertidige aktiviteter kan tilføre liv, positiv opmærksomhed, ejerskab og værdi til en ny bydel – allerede før man bygger. Og i nogle tilfælde kan det midlertidige give fingerpeg om, hvad der fungerer i den fremtidige by.



Madskoler med lokale råvarer er blevet et tilløbsstykke på Køges Søndre Havn

Kultur- og bylivsstrategi

Ét af visionspunkterne for Køge Kyst er, at kulturen skal være en driver for byudviklingen. Kulturelle aktiviteter i bred forstand har været omdrejningspunktet for Køge Kysts strategi "Etape 0 - livet før byen", som har haft til formål at skabe liv i projektområdet igennem hele byudviklingen. For at sikre, at kulturen og bylivet fortsætter, når byggeriet skyder op, og beboerne er flyttet ind, får en ny bydelsforening til opgave at sikre aktiviteterne.

Hvor mange byudviklingsområder ligger øde hen, indtil byggeriet starter, har det været en central strategi for Køge Kyst at skabe liv i projektområdet fra starten, allerede før det første byggeri gik i gang. Og for Køge Kyst er de midlertidige aktiviteter ikke kun midlertidige. Tværtimod skal bylivet gerne bide sig fast og præge den nye by - i en proces, hvor både brugerne og byudviklingselskabet bliver klogere undervejs.

For at skubbe gang i processen tidligt, blev der med etableringen af Køge Kyst i 2009 lanceret en særlig kulturpulje, som understøtter kulturelle aktiviteter i bredeste forstand og udvikling af særlige kvalitetstiltag i projektet i en årrække.

Livet før byen

I 2011 søsatte Køge Kyst strategien "Etape 0 - Livet før byen", der har til formål at udvikle aktiviteter i projektområdet, som skaber opmærksomhed både i og uden for byen og på den måde kan bidrage til at tiltrække

beboere og virksomheder til den nye bydel. I forlængelse af Køge Kysts vision om at kulturen skal være driver for byudviklingen, er omdrejningspunktet for mange af aktiviteterne i Etape 0 netop kultur i bredeste forstand. Både det folkelige, mangfoldige og det mere specialiserede, som kommer til udtryk i musik, leg, kunst, mad, vandsport, udstillinger og meget andet.

Køge Kyst skaber rammerne

Mange af kulturaktiviteterne tager udgangspunkt i og bygger oven på de muligheder og aktiviteter, der allerede eksisterede i området, før Køge Kyst-projektet gik i gang. De fleste udvikles i tæt samarbejde mellem Køge Kyst og lokale aktører, hvilket både bidrager til at skabe ejerskab til området og gør det muligt at etablere nye netværk og fællesskaber, der kan understøtte udviklingen af den permanente bydel.

Ungdomskulturhuset Tapperiet, Køge Kano- og Kajakklub og vinterbaderforenin-

gen Valkyrien er blandt de mange lokale aktører, der driver aktiviteter i Køge Kyst.

Alle de mange aktiviteter i Køge Kyst-området samles hvert år i en bylivskalender, som også er tilgængelig på Køge Kysts hjemmeside og på Facebook-siden Køge Kyst Byliv, der har mere end 1.500 følgere.

Bydelsforening viderefører kulturen

For at sikre, at kultur- og bylivsaktiviteterne ikke dør ud, når de nye beboere flytter ind i Køge Kyst, bliver en særlig bydelsforening det nye forankringspunkt. Gennem beboerbidrag til kultur skal foreningen sikre, at arrangementer finder sted, og at erfaringerne løbende anvendes i den videre udvikling.

Her spiller de rekreative udearealer en stor rolle, og det bliver bydelsforeningen, der skal tage stilling til, hvordan almindingerne - de nye grønne og blå friarealer - indrettes til forskellige aktiviteter.



Søndre Havnedag er hurtigt blevet en folkelig tradition i Køge, med støt stigende besøgstal. I 2015 deltog ca. 5.000 i begivenheden

Folkelige arrangementer fremmer samarbejdet mellem lokale aktører

I Køge Kyst har den årlige, folkelige event Søndre Havnedag været med til at engagere mange forskellige lokale aktører, afprøve en lang række kulturelle aktiviteter, der måske kan blive en del af det fremtidige byliv og gøre projektområdet til en del af byens mentale landkort.

Søndre Havnedag løb af stablen første gang i 2011, hvor Køge Kyst søsatte sin "Etape 0"-strategi, der har haft til formål at skabe liv i projektområdet, allerede før det første byggeri var gået i gang.

Lokale ildsjæle, foreninger og virksomheder er motoren bag de mange gratis aktiviteter og arrangementer ved Søndre Havnedag, såsom madskole i det fri, kajaktur langs kysten, jazz-koncert, modelskibsbyggeri, kunsthåndværkermarked, "dirt jump" på BMX-cykler og meget andet.

Et tilløbsstykke

Tusindvis af køgensere deltager typisk i Søndre Havnedag, som i de senere år også har tiltrukket flere og flere besøgende uden for byen. Desuden har Søndre Havnedag været en succes for de involverede foreninger, som oplever øget interesse og stigende medlemstal. Omkring 50 aktører – heriblandt lokale foreninger, sportsklubber, brandværn og politi, kunstnere og mange andre – er sammen med Køge Kyst drivkræfterne bag det succesrige arrangement, som allerede inden de første boligbyggerier på Søndre Havn er blevet en fasttømret tradition.

Aktivering af mange menneskers ressourcer

Fra starten har Køge Kyst på forskellig vis faciliteret udviklingen af Søndre Havnedag og de mange aktiviteter – både i form af økonomisk støtte og markedsføring, og ved at fungere som inspirator for og bindeled mellem de forskellige aktører.

Efter de første år med hårdt arbejde for at stable Søndre Havnedag på benene, er frivillige ressourcer i stigende grad aktiveret, så arrangementet er blevet en fast tradition, og det næsten gennemfører sig selv.

Det er netop strategien, og det betyder formentlig, at de midler, der er investeret i midlertidige aktiviteter som Søndre Havnedag, tjener sig ind igen - i kraft af den store frivillige indsats og i kraft af den opmærksomhed og øgede tiltrækningskraft, som aktiviteterne tilfører byudviklingsområdet.

Facilitatorrollen er derfor i dag ikke nødvendig i samme grad som tidligere, da den har formået at skubbe til en bold, som nu ruller, og dermed et stykke hen ad vejen overflødig sig selv.

Værdiskabelse på flere planer

Søndre Havnedag er et eksempel på en begivenhed, der i kraft af den lokale forankring har skabt ejerskab til projektområdet og gjort det til en del af Køges mentale landkort. Arrangementet har også knyttet områdets mange forskellige aktører tættere sammen og bidraget til, at nye netværk er opstået, hvilket kan styrke udviklingen af den permanente by.

Den store opmærksomhed omkring projektområdet – både i og uden for lokalområdet – som Søndre Havnedag har været med til at skabe, styrker også grundlaget for at tiltrække beboere til de nye boliger i området.

Udendørs kunstudstillinger som trækplaster

I mange år har jernbanen gennem Køge afskåret bymidten fra Søndre Havn i Køge Kyst-området. For at nedbryde jernbanens fysiske og mentale barrierevirkning og trække køgenserne ud i byudviklingsområdet, allerede før der er blevet bygget, har Køge Kyst bl.a. afholdt årlige, udendørs og gratis kunstudstillinger på Søndre Havn – langs kulturruten "Tråden".

Tråden er en vigtig livsnerve i udviklingen af Køge Kyst. Den slynger sig gennem bymidten, Stationsområdet og Søndre Havn – fra det historiske Køge og ud til Køge Bugt – og medvirker dermed til at forbinde byen med vandet og - rent mentalt - at nedbryde jernbanens mangeårige barrierevirkning.

I årene frem til 2015 er i alt seks udendørs kunstudstillinger gennemført langs Tråden. Denne tradition ligger både i forlængelse af visionen om, at kulturen skal være en driver for byudviklingen, og af projektets såkaldte "Etape 0"-strategi, der har til formål at skabe liv i projektområdet, før den færdige bydel står klar.

Den første udstilling "KURS:HAVNEN" blev arrangeret i 2009-10 af "KØS Museum for kunst i det offentlige rum", der holder til i Køges historiske bymidte. Her skabte 16 kunstnere værker på og til Søndre Havn med fokus på havnen, dens historie, liv og fortællinger.

Siden har udstillingerne omfattet streetart og graffiti-kunst, værker, der matchede havnens industrielle arkitektur, samt værker, der på forskellig vis forholdt sig til det digi-

tale. De fleste af værkerne er midlertidige, mens enkelte har fået lov til at blive stående i projektområdet.

Trækplaster for byliv

Hvert år har udstillingerne trukket tusindvis af besøgende til Køge Kyst området – både fra lokalområdet og udefra. På den måde har udstillingerne været med til at skabe liv i området, opmærksomhed omkring byudviklingen og positiv omtale i såvel lokale som landsdækkende medier.

Det kan bidrage til, at besøgende får lyst til at bosætte sig eller lokalisere deres virksomhed i Køge Kyst, ligesom det har en positiv indflydelse på investorernes interesse i at bygge i området.

I Køge har kunsten således været et omdrejningspunkt. I andre projekter kan det være noget helt andet. Dybest set handler det om at overveje det stedlige potentiale for at skabe byliv og tiltrække opmærksomhed - og ikke mindst muligheden for at opnå synergi i samspil med andre lokale aktører, hvor det i Køge Kysts tilfælde har været nærliggende at samarbejde med en lokal aktør som KØS, der netop arbejder med kunst i byrummet.



Kunststrategi

Ud fra et ønske om at gøre kunsten til en væsentlig medskaber af byliv og bymiljø lancerede Køge Kyst i samarbejde med Statens Kunstfond i 2014 en kunststrategi, der skal give kunsten en plads i byudviklingen og være med til at sikre en sammenhæng mellem kunsten, byen og livet i den nye bydel. Den overordnede strategi er, at det stedsspecifikke skal være styrende for et hvert kunstprojekt i Køge Kyst-området, så der altid er en dyb relation mellem kunstprojektet og det sted, hvor det er placeret. Hent kunststrategien på www.KoegeKyst.dk.



Der er plads til mange slags kunstneriske udfoldelser i Køge Kyst-projektet. Øverst ses værket "Tårnmanden" fra udstillingen "Randi & Katrine - Follies & faces - side om side med børns udfoldelser med at male et kreativt oversigtskort over Søndre Havnedag, faciliteret af kunstner John Kahn på Søndre Havnedag, lørdag den 22. august 2015. Nederst Randi & Katrines "Skoven".

Midlertidigt landskabsprojekt som gulvtæppe for aktiviteter

I årtier har store industrianlæg domineret Fredericias silhuet omkring Gl. Havn og afskåret byens borgere fra Lillebælt. For at ændre områdets identitet og skabe liv i området så tidligt som muligt, har FredericiaC investeret i at åbne projektområdet for byens borgere og besøgende med attraktiv natur og mulighed for at dyrke forskellige aktiviteter.

Med afsæt i FredericiaC's vision om at skabe en levende, bæredygtig og mangfoldig bydel, omdannede FredericiaC i 2010 projektområdet øst for Gl. Havn til et stort og frodigt naturområde, som indbød til forskellige aktiviteter: Leg, løb, boldspil, vandleg, rulleskøjteløb, hygge og grill-aftener.

For at understøtte det lokale ejerskab og engagement til det nye natur- og aktivitetsområde, udskrev FredericiaC i 2009 en idékonkurrence på FredericiaC's hjemmeside, hvor borgere og foreninger kunne komme med ideer til faciliteter eller aktiviteter, som de godt kunne tænke sig at være med til at udvikle i de nye landskabsarkitektoniske rammer.

Alle havde mulighed for at stemme på de mange forslag der kom. Efterfølgende er flere af forslagene blevet realiseret i samarbejde mellem lokale ildsjæle og FredericiaC. F.eks. har det lokale skatermiljø i

Fredericia bygget en af Danmarks bedste skaterbaner, en gruppe unge har etableret en parkourbane og en gruppe borgere med forskellig etnicitet har været med til at bygge legepladsen "Legebro mellem tro", som består af legehuse udformet som en moské, en kirke og et hindutempel.

Gulvtæppet ændrer sig løbende

Siden er byhaverne Grow Your City kommet til på den tidligere værtsgrund vest for Gl. Havn, som engagerer flere hundrede fredericianere i at dyrke grøntsager og krydderurter i et nyt fællesskab på havnen.

I 2015 ændrede området karakter, da den første kanal i den nye bydel, der skal udvikle sig til en helt ny kanalby, blev færdigtablet og skærer sig igennem hele den nordlige del af området øst for Gl. Havn. Det har givet mulighed for, at der syd for kanalen har kunnet etableres et eksperimenterende

bymiljø af ombyggede skibscontainere, C-Byen, der åbner op for nye aktiviteter.

C-Byen er etableret af FredericiaC i samarbejde med en gruppe lokale ildsjæle. C-Byen er med til at understrege, hvordan projektområdet og mulighederne for midlertidige aktiviteter vil være under konstant forandring igennem hele byudviklingen.

Tiltrækning af beboere

Åbningen af projektområdet, der har genskabt adgangen og udsigten til Lillebælt og skabt plads til udviklingen af midlertidige aktiviteter samt etableringen af den første kanal i den nye bydel, har samtidig til formål at tiltrække nye beboere og bidrage til en ændring af Fredericias image fra industriby til byen med den smukke beliggenhed ved Lillebælt, hvor et moderne byliv med spændende bomuligheder og moderne erhverv kan udvikle sig i de kommende år.



Det midlertidige anlæg fungerer som et helt gulvtæppe til aktiviteter og er dermed unikt i sin karakter. SLA har i 2015 vundet en World Architecture Award for anlægget.



"Livsstil og mad" - som her byhaveprojektet Grow Your City - er med til at give den nye bydel identitet. Det samme er "sport og bevægelse" - som her basketball i strandsandet på den tidligere industrigrund.

Udvikling af midlertidige aktiviteter inden for strategiske indsatsområder

Siden 2009 har FredericiaC i samarbejde med byens borgere og aktører udviklet midlertidige aktiviteter i byudviklingsområdet inden for fire strategiske indsatsområder, der afspejler Fredericias styrker og som kan blive en del af den nye bydels identitet.

Formålet med at åbne FredericiaC-området med bl.a. en række midlertidige faciliteter og aktiviteter, er, at give byens borgere og aktører mulighed for at afprøve og påvirke fremtidens byliv i bydelen, allerede inden det første byggeri er gået i gang.

Alle midlertidige aktiviteter i FredericiaC udvikles inden for fire strategiske indsatsområder, der afspejler Fredericias styrker og som kan blive en del af den nye bydels identitet: Livsstil og mad, sport og bevægelse, kultur og performance, innovation og entreprenørskab.

Samtidig skal aktiviteterne understøtte FredericiaC's overordnede visionspunkter, bl.a. om bæredygtighed i bredeste forstand.

I andre byer og projekter kan de strategiske indsatsområder være nogle helt andre. Det væsentlige er, at skabe en strategisk funderet

ramme for dialogen med ildsjæle og aktører, der gør det lettere at afstemme forventningerne til, hvilke aktiviteter, der kan realiseres i projektområdet.

Livsstil og mad understøttes bl.a. af byhaveprojektet Grow Your City og aktiviteter i samarbejde med restaurant Oven Vande, som ligger i FredericiaC.

Sport og bevægelse omfatter bl.a. idrætsaktiviteter i "De Orange Haller", skaterrampe, beach volley, basket og firmastafetten "Bike and Run".

Kultur og performance er for eksempel Trekantområdets festuge, sejskibstræffet Tall Ships og aktiviteter med Det Danske Musicalakademi, der ligger ved FredericiaC.

Innovation og entreprenørskab omfatter bl.a. C-byen.





Klima- tilpasning

Klimaforandringerne som følge af globale temperaturstigninger betyder, at byerne må forberede sig på øgede regnvandsmængder og flere ekstreme vejr situationer – og kystbyer og andre lavtliggende byer har en særlig udfordring i forhold til at håndtere havvandsstigninger. Hvis den nødvendige klimatilpasning bliver en del af kombinerede løsninger, der samtidig øger by- og livskvaliteten for et byområdes brugere, kan det skabe merværdi og måske endda blive løftestang for byudviklingen.



Klimatilpasningen omkring Gl. Havn i Fredericia indbyder til ophold, leg og aktiviteter ved vandet.



Klimatilpasning og kanalby i samme greb

De danske kystbyer er nødt til at forberede sig på, at verdenshavene stiger. FredericiaC's klimasikringsløsning er det første danske eksempel på, at en hel bymidte sikres mod havvandsstigninger. Klimasikringen af Fredericia by er blevet et element i en samlet løsning i udviklingen af FredericiaC, og omfatter også parkering, håndtering af jordforurening - og ikke mindst et attraktivt by- og havnemiljø.

Fredericias bymidte er et af de ti danske byområder, som ifølge Naturstyrelsen og Kystdirektoratet har en særlig udfordring i forhold til at håndtere kommende havvandsstigninger, samtidig med at Fredericia som alle andre byer skal forberede sig på flere ekstreme vejr-situationer som følge af den globale opvarmning.

Hel bymidte klimasikres

Med FredericiaC's klimaløsning er det ikke kun den nye bydel men også hele Fredericias historiske bymidte, der sikres mod kraftige oversvømmelseshændelser – allerede i første etape af byudviklingen. Dette arbejde gik i gang i sommeren 2014, og det er første gang i Danmark, at en hel bymidte sikres mod havvandsstigninger.

Samtidig har det i forbindelse med udviklingsplanen for FredericiaC været en central udfordring at finde kombinerede løsninger, der ud over at imødegå den fremtidige klimasituation fremmer andre af projektets mål.

FredericiaC skal være Jyllands første kanalby, og netop kanalerne er et element i den samlede klimaløsning. Jord fra udgravning af kanalerne bruges sammen med anden jord til at hæve terrænet som værn mod havvandsstigninger - i det omfang jorden er ren nok til formålet.

Parkering og håndtering af jordforurenet jord

Det lag af jord, som bruges til at hæve terrænet, tjener samtidig til at indkapsle mere

forurenet jord på området. Det hævede terræn anvendes flere steder også til at integrere områdets fremtidige parkering under bebyggelse og i gårdrum, hvilket igen giver mulighed for at anlægge værdifulde grønne landskaber og byrum til glæde for områdets borgere.

Rekreative funktioner

Kanalerne er samtidig et værdiskabende aktiv, der øger bydelens attraktivitet i forhold til investorer og kommende beboere – og plinter langs kajanlæg og kanaler udgør en afskærmning mod indtrængende vandmasser, samtidig med at de fungerer som siddemøbler, der med udsigt til kanalerne eller Lillebælt vil gøre området ekstra attraktivt at opholde sig i.



Alminding - et grønt og rekreativt byrum, der samtidig afleder regnvand i tilfælde af skybrud.

Engkanten, systemet af almindinger og en højderyg midt på Søndre Havn udgør tilsammen en klimasikring mod oversvømmelser, permanente vandstandsstigninger og stormflod, samtidig med at en lang række andre hensyn imødekommes.

Klimaløsning, der samtidig tilgodeser byliv, natur i byen og bløde transportformer

Klimasikringen af det nye byområde på Køges Søndre Havn sikrer både den nye bydel mod ekstreme regnvejrshændelser og kommende havvandsstigninger og er samtidig et skridt på vejen til at klimasikre hele Køge mod oversvømmelser. I samme greb skabes rammer for rekreation og naturoplevelser, ligesom sunde og miljørigtige transportformer tilgodeses.

De havnenære dele af Køge by er et af de ti danske byområder, som er særligt udfordret af kommende havvandsstigninger, og i forbindelse med udviklingsplanen for Køge Kyst har det været en central opgave at tænke klimatilpasningen i den nye bydel ind i en kombineret løsning fra starten.

Samlet klimasikringsløsning

En ny engkant, et system af almindinger og en højderyg midt på Søndre Havn udgør tilsammen en klimasikring, som tager højde for oversvømmelser, permanente vandstandsstigninger og stormflod, samtidig med at løsningen imødekommer en lang række andre hensyn.

Engkanten hæves over terræn og indgår samtidig i en landskabelig bearbejdning af et større område, der sikrer nyt og eksisterende byggeri og vil give mulighed for rekreation og naturoplevelser.

Almindinger med mange funktioner

Almindingerne på Køges Søndre Havn er grønne friarealer i byrummene mellem de kommende boligkarreer. De indgår i klimaløsningen ved, at regnvand ledes gennem dem med magasiner og renseenheder undervejs, hvilket vil aflaste byens kloaksystem.

Almindingerne er - med afvekslende beplantning og synligt regnvand - bydelens grønne og blå hovedstruktur, der indrettes med gode rammer for naturoplevelser og fællesskaber blandt beboere. Samtidig tilbyder de ruter til gang og løb, styrker biodiversitet og mikroklima - og endelig indgår de i en trafikløsning, der tilgodeser bløde trafikanter som gående og cyklister.

I ét greb håndterer almindingerne således en række hensyn, der favner såvel samfundsøkonomi som social, sundhedsmæssig og miljømæssig bæredygtighed.

Naturen som aktiv i klimasikring

I Ringkøbing K udnyttes naturen som et aktiv i klimatilpasningen, idet regnvandet afledes på jordoverfladen. Løsningen for lokal afledning af regnvand er bæredygtig, sparer ressourcer og vil samtidig udgøre et rekreativt blåt og grønt bånd i den nye bydel.

I udviklingen af Ringkøbing K sikres det, at alle boliger i området beskyttes mod ændrede klimatiske forhold i fremtiden. De lavest beliggende boliger vil ligge 3 meter over den daglig vandstand. Et vådområde etableres samtidig i passende afstand fra bebyggelser, så det i tilfælde af forhøjet vandstand ikke giver anledning til oversvømmelser i de beboede områder.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

I Ringkøbing K etableres naturen først og herefter husene midt i naturen. Netop det stærke naturelement udnyttes som et aktiv i klimatilpasningen. Området gøres robust over for intensive skybrud og eventuelle ændrede grundvandsforhold ved hjælp af LAR-løsninger, hvor regnvandet afledes lokalt på jordoverfladen og ud i naturen.

Det betyder, at terrænet inden for de enkelte bebyggelser udformes og udnyttes, så der altid er fald bort fra bygninger og veje. Vandet ledes fra tage, belægninger, stier og kørebaner ud til mindre grøfter, regnbede eller render, der samler vandet op og leder det ud i små vandløb til søer, vådområde og fjord. For at sikre kvaliteten

af grundvandet og vandet i vandløb og vådområder bliver regnvandet forsinket og rensat, før det udledes.

LAR-systemet udformes og dimensioneres, så det kan håndtere de meget store vandmængder, der kan forekomme i forbindelse med fremtidige skybrud. På den måde er Ringkøbing K beskyttet mod ekstreme regnvejrshændelser.

Ressourcebesparende og rekreativ løsning

LAR-løsningen sparer samtidig ressourcer til traditionel rørføring af regnvandet (kloak), da grøfter og lavninger udformes, så de ved regnskyl også kan fungere som vandveje og som regnvandsbassiner.

Samtidig integreres de beplantede regnbede med åbne afvandingskanaler og forsinkelsesbassiner som rekreative grønne og blå elementer i bydelen - steder hvor man kan mødes, lege og slappe af.

Nogle af lavningerne bliver foret med ler, så de altid står som søer i bydelen, hvor man for eksempel kan skøjte om vinteren.





I efteråret 2015 etablerede Ringkøbing K sin LAR-løsning i forbindelse med anlæggelsen af et nyt naturområde og den indledende afgrænsning af byggefeltene.

Øverst ses bl.a. en række vandløb til afledning af regnvand og udgravning af permanente søer, der også opsamler regnvand. Hovedstien, som gennemløber området midt i billedet, følger LAR-systemets hovedåre. Til venstre i billedet formes de kommende byggefelt, som LAR-systemet skal lede regnvandet væk fra.

Nederst ses en lille del af et vandløb, der afleder regnvand fra byggefeltene.



Sankt Annæ Plads skal også i fremtiden være en af Københavns smukke grønne pladser - en plads, hvor man kan slappe af, samtidig med at indretningen skal kunne danne ramme om særlige begivenheder.

Skybrudssikring og løft til bylivet

Omdannelsen af Sankt Annæ Plads i København til en let skålføret, attraktiv plads med gode rammer for bylivet kan betragtes som én stor kombineret klimaløsning, der skal sikre kvarteret omkring mod følgerne af voldsomme skybrud.



Sankt Annæ Plads i det historiske område Frederiksstaden i København bliver frem mod sommeren 2016 løftet og renoveret med fokus på at skabe en rekreativ grøn forbindelse til den nye Kvæsthusplads, det nye underjordiske parkeringsanlæg under molen - og Skuespilhuset. I dette område i Københavns hjerte skal mennesker mødes, opleve, udfolde og bevæge sig året rundt.

Sankt Annæ Selskabet udvikler og ombygger pladsen med ligeværdige hensyn til et varieret og interessant byliv, sammenhæng i arkitektur og planlægning, attraktive p-forhold under jorden, et godt trafikalt miljø for alle trafikantgrupper og sikring mod skybrudsregn.

Projektet er med til at sikre området omkring Sankt Annæ Plads mod oversvømmelse som følge af ekstreme regnskyl, ved at pladsen i tværsnit får form som en skål med sit laveste punkt i midten af det grønne anlæg. Ved hjælp af denne udformning ledes regnvandet hurtigt væk fra facaderne, ned mod Kvæsthuspladsen og ud i havnen.

Underjordisk p-anlæg baner vejen

Med det underjordiske p-anlæg under Kvæsthusmolen flyttes i alt 500 p-pladser i bydelen fra gadeplan og ned under jorden. Det sker i

henhold til en beslutning i Københavns Borgerrepræsentation – og at de parkerede biler således kommer væk fra Sankt Annæ Plads har netop banet vejen for at give pladsen et løft og styrke bylivet i samme moment, som området sikres mod skybrud.

Forholdene for fodgængere og cyklister bliver samtidig forbedret markant med fornyelsen af Sankt Annæ Plads. Der bliver anlagt bredere fortove og smallere kørebaner, overfladeparkeringen mindskes sammen med biltrafikken, og der vil blive kørt med lavere hastighed.

Planen for fornyelsen bevarer den stramme grønne akse, der er Sankt Annæ Plads' centrale omdrejningspunkt. Aksen bliver styrket og forlænget, så den når helt fra Bredgade og ned til Kvæsthusmolen og Skuespilhuset.

Løft til Kvæsthusgade og Nyhavn

Sankt Annæ Projektet omfatter også, at den tilstødende Kvæsthusgade forskønnes med ny belægning, træer og bedre afløb til regnvand, og den yderste ende af Nyhavn får samme belægning som resten af Nyhavn. Her skabes mulighed for udeservering, når parkeringspladserne bliver nedlagt, og skybrudssikring vil lede vandet hurtigere fra vejen og ud i havnen.

Regnvandet giver byen naturkvalitet

NærHedens regnvand afledes på overfladen, hvor det samtidig giver ekstra kvalitet og naturpræg i byen. Løsningen trækker på lokale forhold i den eksisterende natur.

Regnvandshåndteringen i NærHedens område er udviklet som et bæredygtigt alternativ til traditionel kloakering til afledning af regnvand. Løsningen tager udgangspunkt i de lokale forhold i den eksisterende natur, der blandt andet rummer et vådområde med forbindelse til en å.

Vand fra tage og veje i hvert sit system

Afvandingssystemet er opbygget sådan, at ét system håndterer det rene vand fra tagene og et andet system håndterer det mere beskidte vand fra vejene, der er forurenede af vejsalt og bilernes udledning. Mens vandet fra tagene kan ledes direkte videre til Loopet og den omgivende natur, skal det let forurenede vand fra vejene først ledes igennem et rensende filter af muld, der indbygges i vejenes sidearealer og udløb til større grønne områder.

Regnvand giver Loopet naturkvaliteter

NærHedens store blå/grønne landskab – Loopet – fungerer således ikke kun som rekreativt område men som ét stort samlende regnvandsanlæg. Her forsinkes det regnvand fra byggefeltet og veje, der ikke kan nedsives, inden det ledes til en nærliggende å.

Loopet udformes derfor med en række lavninger og permanente søer, der kan tilbageholde vandet. Søernes vandspejl vil være højt ved store regnskyl og lavt i tørre perioder. Men den konstante tilstedeværelse af vand vil skabe grobund for frodige naturområder med stor biodiversitet og et vekslende landskabeligt udtryk året igennem.

I søerne vil der med tiden skabes et rigt dyreliv med fugle, padder og insekter, og i lavningerne vil en bred vifte af engplanter vokse frem til glæde for områdets beboere.

Andre regler ved skybrud

Ved de store vandtryk der opstår ved deciderede skybrud, er det planlagt sådan, at vandet også kan afledes ad vejene, som hermed bliver effektive afledere af vand.

Sondringen mellem vand fra tage og veje ophæves ved voldsomme skybrud, og vandet ledes da samlet - via vejstrukturen og Loopet - ud i flere nærliggende naturlige recipienter for at sikre bebyggelserne mod oversvømmelse.

Water system - everyday rain, building plots

- detention inside building plots
- discharge to the loop where it's possible



Hverdagsregnen fra tagene ledes ud i Loopet, hvor vandet siver ned eller ophobes i små søer. Det vand, der ikke kan nedsive, ledes ud i Lille Vejle Å (den blå linje nederst). Det let forurenede vand fra vejene renses og ledes videre i et separat system.



Vandspejlet i Loopet er permanent, men om det er højt eller lavt afhænger af, hvor meget regn der falder.



By og natur



I takt med byernes vækst og øgede tæthed øges presset på at skabe sunde fysiske rammer. Her kan naturen spille en væsentlig rolle, og mennesker efterspørger i stigende grad naturelementer som ramme for bevægelse, fællesskab, leg og rekreation. I byudvikling er det derfor værd at overveje muligheden for at trække naturen ind i nye bydele og tilbyde grønne og blå elementer, som kan danne ramme om fællesskaber, rummer både æstetiske og rekreative værdier, som er klima- og miljøvenlige, og som fremmer sundhed og umiddelbar velvære. Men natur i byudvikling handler ikke kun om at skabe kvalitet i de voksende byer. Også i områder uden for vækstcentrene kan naturen være med til at gøre et byområde attraktivt.

Natur før huse

Ringkøbing K vender op og ned på den traditionelle måde at byudvikle på - her kommer naturen før husene. Det betyder, at kommende beboere vil opleve at bo midt i et naturskønt område fra dag ét - med direkte adgang til natur og attraktive fælles faciliteter i naturen.

Hovedgrebet i udviklingen af Ringkøbing K er at udvikle et stort rekreativt naturområde med eng, vådområde, skov, stier og attraktioner i naturen allerede før de første boliger bliver bygget.

Naturprojektet skal øge herlighedsværdien og sætte udviklingen i gang ved at gøre det i forvejen naturskønne område ved fjorden ekstra attraktivt for både besøgende og kommende beboere.

Samtidig er naturprojektet strukturerende for bebyggelsen, og de kommende beboere vil opleve at bo midt naturen.

Ny eng skal skabe ramme om de første huse

Det nye engområde, som anlægges på det tidligere landbrugsareal, skal skabe rammen om de første huse, der vil blive bygget i Ringkøbing K. Lige uden for hoveddøren vil beboerne kunne opleve plante- og dyreliv, dufte, hyl, roser og høje græsser. Engen bliver anlagt med en mangfoldighed af arter, udtryk og farver - og til glæde for beboere og besøgende i området bliver der også anlagt bærhaver og frugtluunde.

Dyreliv og naturoplevelser i vådområdet

I det sydøstlige område af Ringkøbing K etableres et stort vådområde med en ferskvandssø - og Tranmosebæk, der i dag løber gennem området, gøres mere varieret med slyngninger for at skabe bedre tilholdssteder for dyr, fugle og insekter.

Fra søens bred kan man træde ud på en platform, hvorfra man kan komme helt tæt på vandet på alle årstider. Søen bliver anlagt i passende afstand fra det bebyggede areal, så dette er sikret mod oversvømmelser i tilfælde af forhøjet vandstand.

Skov skal give læ til mennesker, dyr og huse

I den nordvestlige del af Ringkøbing K plantes en rig og varieret skov med både høje og lave træer og buske i bunden. Skovbryn, lysninger, små søer og skoveng sikrer lys, læ og blomstring og indbyder til leg og til at gå på opdagelse. Rige muligheder for at finde føde og skjulesteder understøtter et rigt dyreliv. Skoven vil skabe læ for de bebyggelser, der vil blive opført mod sydøst, og når skoven er vokset til, vil man også kunne bygge boliger i skoven.

Fælles aktiviteter og attraktioner gør naturen endnu mere attraktiv

Naturområdet vil tilbyde attraktioner og aktiviteter, der er afledt af Ringkøbing K's fokus på naturoplevelser, livskvalitet, sundhed, bevægelse og det rekreative potentiale, der allerede i dag er en særlig kvalitet for landskabet omkring Ringkøbing Fjord. En naturlegeplads indbyder til bevægelse og oplevelser, en trækfærge i søen tilbyder en anderledes måde at bevæge sig rundt på - og fra et udsigtstårn kan landskabet og kysten betragtes. Udstyr til naturoplevelser kan lånes i en grejbank, og grøntsagerne dyrkes i fælles nyttehaver.

Dette er blot nogle af de muligheder, der planlægges. Ringkøbing K skaber rammerne og understøtter en løbende udvikling af nye aktiviteter og attraktioner i dialog og samarbejde med lokale interessenter, foreningsliv og kommende beboere.

Tæt-lavt byggeri indpasses i naturen

Den røde tråd i Ringkøbing K's bebyggelsesplan er, at naturen skal kunne nydes mest muligt fra alle boliger. Ved at bygge tæt og i 2-3 etager friholdes mest mulig plads til natur, og for at give så mange beboere som muligt udsigt til fjorden og den vidtstrakte natur, bygges primært i tre etager i midten af den nye bydel, mens de yderste huse holdes i to etager.

En anden hjørnestejn i bebyggelsesplanen er, at der skal være så meget lys og læ som muligt til hver enkelt bolig.

Byggeri med private udearealer skaber rum til fælles natur

Alle boliger i Ringkøbing K har adgang til et privat udeareal i form af en have eller en altan. Samtidig er der fra alle boliger direkte adgang til naturen og de store fælles arealer.

Princippet om byggeri i 2-3 etager, små haver og større fællesarealer handler om at skabe plads til så meget natur som muligt. Men det handler også om at skabe en optimal ramme omkring mange fælles aktiviteter.



Ringkøbing K skal udvikles med respekt for det kystnære og naturbeskyttede område. Bebyggelsen og naturen skal derfor være i tæt samspil, ved at naturen trækkes ind mellem byggefeltene i engen og ind mellem husene.

Illustration: Bebyggelsesplan for Ringkøbing K.



Ringkøbing K's naturprojekt skal gøre det i forvejen naturskønne område ekstra attraktivt for beboere og besøgende.



Almindingerne på Søndre Havn trækker naturen helt ind mellem husene.

En række nye taghaver i Køges Stationsområde tilbyder en pause og muligheden for at se byen lidt fra oven.

Naturen ind i den nye bydel

Med bl.a. en nyanlagt strand, en maritim halvø for vandsportsklubber og "almindinger" mellem husene har Køge Kyst tænkt byen, naturen og bylivet sammen.

Som noget af det første i udviklingen af et nyt boligområde på Køges Søndre Havn har Køge Kyst anlagt en ny og bredere sandstrand, som strækker sig 900 meter mod syd til Vallø Stift. Stranden forbedrer forholdene for de badende, samtidig med, at strandudvidelsen giver mulighed for at bygge boliger med attraktiv nærhed til vandet og områdets karakteristiske strandeng.

Maritim halvø bliver center for vandsport

I de kommende år tilføjes en såkaldt maritim halvø ved strandens nordende og umiddelbart ved den nye bydel. Den maritime halvø skal huse områdets maritime klubber som bl.a. kajakroere og surfer. Klubberne er et vigtigt aktiv for bylivet i området, og halvøen vil blive udviklet i dialog og samarbejde med brugerne.

Almindinger trækker naturen ind mellem husene

Koblingen til den omgivende natur forstærkes yderligere ved en række nye "almindinger", der fører strandengens særlige natur helt ind imellem karréerne som grønne og blå bånd, der går på tværs af vejene på Søndre Havn. Afvekslende beplantning og synligt regnvand bliver hovedelementer i disse rekreative uderum, der er med til at gøre det nye boligområde attraktivt, samtidig med at de fungerer som færdselsårer for cyklister og gående og indgår i klimasikring mod skybrud.

Grønne tage skaber variation og oplevelser i travlt handelskvarter

I Stationsområdet i Køge Kyst anlægger TK Development i 2015-17 et helt nyt område med detailhandel, erhverv, kultur og offentlige funktioner. Her skal tre offentligt tilgængelige taghaver være med til at skabe variation og oplevelser i handelsstrædet. Synligheden sikres ved at føre beplantningen helt ud til taghavens kant, så den også kan opleves nede fra på gadeplan.

De tre offentlige taghaver planlægges med henblik på at kunne tiltrække forskellige grupper af besøgende alt efter behov, årstid og tid på døgnet. Også et nyt parkeringshus i det nye butikskvarter skal have offentlige aktiviteter på taget.

Natur skaber bykvalitet og unikke friluftaktiviteter

På NærHedens projektområde og i de nære omgivelser er naturen der allerede – og den spiller en stor rolle i udviklingen af den nye bydel, hvor det er et mål, at beboerne skal have nem adgang til et aktivt friluftsliv. Samtidig anlægges Loopet som en ny grøn hovedgade, der også styrker forbindelsen til de nærliggende grønne områder, hvor man blandt andet finder en fredskov og en skibakke.

Bebyggelse indpasses i naturen

En del af det areal NærHeden skal udvikles på, består af naturområdet "Sejlbjerg Mose", ligesom der findes et par mindre vandhuller med naturkvaliteter. I "Søkvartret" omkring Sejlbjerg Mose bliver naturen omdrejningspunkt. Flere af byggefeltene rummer nemlig frodige naturrum, der er forbundet med hinanden via grønne korridorer, der også kan medvirke til spredning af flora og fauna. Dertil er der naturbeskyttede områder og friholdt en zone omkring søer og vandhuller til fremme af naturpræget.

Ny grøn hovedgade kobler by med natur og friluftaktiviteter i nærområdet

Loopet er NærHedens nye grønne hovedgade, der løber hele vejen gennem den nye bydel og samler mange af byens udadvendte aktiviteter og fungerer som primær færdselsåre for cyklister og gående. Selve Loopet, der skal anlægges som no-

get af det første i NærHeden, vil blive oplevet som et grønt og frodigt parkrum med en sammensat natur med forskellige biotoper, regnvandssøer, rumskabende beplantning og opholdsområder. Et gennemgående træk er forskellige typer af blomstrende træer, der giver Loopet dets særlige frodige karakter. Loopet rummer fredfyldte områder, hvor man holder picnic eller tager en pause, men udvalgte steder bliver byrummet mere urbant og overfladerne mere hårde, f.eks. med fliser og asfalt, hvor der er plads til boldspil m.m.

Fra Loopet planlægges fire veje/stiforbindelser ud i den omgivende natur, som blandt andet tæller Fredskoven Solhøj Fælled og det 1.500 hektar store rekreative område Hedeland. Hermed sikres NærHedens beboere nem adgang til blandt andet cykel-, vandre- og løberuter, alpin skibakke, ridning, golf, fuglekiggeri og fiskeri.



Unikt friluftstilbud tæt på NærHeden er også tænkt ind i byudviklingen

Få hundrede meter fra NærHeden finder man det rekreative område Hedeland med 15 km² søer, sletter, bakker og skov. Hedeland er anlagt siden 1978 på gamle grusgrave – og fremstår i dag med bl.a. amfiteater og skibakke, som et landskab med uanede muligheder for aktiviteter og oplevelser.

Den korte afstand til Hedeland, og de mange muligheder der er her, giver ekstraordinære friluftsmuligheder for de kommende beboere i den nye bydel - og navnet NærHeden peger da også - foruden på nærhed til hinanden, by og natur - på nærhed til Hedeland.

Den eksisterende natur bliver i NærHeden integreret i byens rum. Her Søkvarteret med Sejlbjerg Mose.



Mobilitet, trafik og parkering



Velfungerende kollektiv transport, gode forhold for cyklister og gående, effektiv afvikling af biltrafikken og smarte parkeringsløsninger, der gør det let at komme af med sin bil, uden at bybilledet helt domineres af biler, hænger tæt sammen med andre hensyn, der fremmer livskvaliteten for dem, der bor i og bruger byen. Det kan for eksempel være hensyn til sundhed, natur i byen og gode rammer for byliv. Ønsker man at udvikle bæredygtige byer, hvor menneskers liv og trivsel er i centrum, er det afgørende, at disse hensyn tænkes sammen fra starten af et byudviklingsprojekt.



Øverst

En ny underføring under jernbanen, der samtidig skal være et spændende byrum.

I midten

Et nyt parkeringshus, som anlægges med forbindelse til en parkeringskælder under nabobyggeriet.

Nederst til venstre

En ny vej-tunnel, som skal lede biler og lastbiler under jernbanen nord for bymidten og Stationsområdet.

Nederst til højre

En ny gangbro over jernbanen er sammen med en tilhørende bred trappe tænkt som et nyt og indbydende mødested i byen. I sammenhæng med gangbroen anlægges en ny busterminal og cykelparkeringspladser.



Infrastruktur og byrum binder by og havn sammen

I mange år har jernbanen gennem Køge været både en fysisk og mental barriere mellem den historiske bymidte, havnen og vandet. For at binde de nye bydele på Søndre Havn og Collstropgrunden bedre sammen med den gamle by, skaber Køge Kyst en række nye løsninger for krydsning af banen for gående, cyklister og bilister - løsninger, der også giver plads til nye byrum og bedre rammer for byliv og rekreation.

I dag er der en tunnel ved Køge Station for gående, mens biler, cyklister og gående kan krydse banen i terræn ved Teaterbygningen syd for stationen med en del daglig ventetid, når bommene er nede. Derfor bliver jernbanen i folkemunde af og til kaldt Køges Berlinmur. Køge Kyst-projektet har som ambition at bryde barrieren og binde byen, havnen og bugten meget bedre sammen med helt nye forbindelser på tværs af jernbanen.

I 2015-16 etablerer Køge Kyst en ny vej-tunnel for personbiler, busser og lastbiler, der skal forbinde den nordlige del af Stationsområdet med vejnettet på østsiden af banen. Tunnelen kommer til at ligge i direkte forlængelse af den centrale færdselsåre Ivar Huitfeldtsvej, som Køge Kyst har flyttet til en ny placering for at give plads til byggeriet af et nyt handelskvarter i Stationsområdet.

Nye passager og byrum fremmer bylivet
Med etableringen af den nye vej-tunnel, ledes biltrafikken uden om den allermest

centrale del af byen, og det bliver muligt at nedlægge den eksisterende jernbaneover-skæring. I stedet etablerer Køge Kyst en lys og bred underføring for cyklister og gående, som bliver et vigtigt "hængsel" mellem de nye bydele, vandet og den eksisterende bymidte.

Underføringen bliver i sig selv et rart og livligt nyt byrum i Køge, der forbinder Havnepladsen ved indgangen til Søndre Havn med et nyt Kulturtorv i bymidten med bl.a. en ny Nordisk Film-biograf.

Som erstatning for den nuværende perrontunnel etableres en ny gangbro over banen mellem butiksstrøget i Stationsområdet og Collstropgrunden, der planlægges udviklet som en moderne business park.

På hver side af broen skabes der nye byrum med mulighed for et mangfoldigt byliv - bl.a. anlægges en "trappe", som leder op på gangbroen fra det nye Stationstorv, som tænkes også at blive attraktivt som opholdssted.



Tre forskellige bud på parkering i fremtidens forstad

Perifer, spredt og central. I paralleloprojetet om NærHeden i 2014 kom de tre hold frem til tre radikalt forskellige parkeringskoncepter.

Parkering i byens udkant

Hold White foreslog et forsøg på at minimere privatbilisme i NærHeden, at alle biler i NærHeden parkeres perifer i bydelen - langs banen. Det bilfrie miljø i bydelen skaber plads til et trygt og børnevenligt byliv med gode forhold for bløde trafikanter. Konsekvensen er, at der fra store dele af byen er ganske stor afstand mellem bil og bolig.

Parkering ved boligen

Hold Vandkunsten/Cobe foreslog en løsning i den anden ende af spektret, nemlig en løsning, hvor de fleste biler kan parkeres på terræn mellem husene, mens de sidste kan holde i lette P-huse. I forslaget er det derfor muligt for de fleste at parkere helt nær boligen, som vi kender det fra det klassiske parcelhuskvarter, men betyder også, at parkerede biler optager betydelige arealer i den tætte bebyggelse.

Parkering i lokale P-huse

Hold Arkitema anbefalede, at det meste private parkering foregår i en række parkeringshuse i lette stålkonstruktioner i tilknytning til boligklyngerne. Løsningen skaber grundlag for en forholdsvis nem adgang fra boligen til bilen samtidig med, at pladsen på terræn friholdes til formål, der kan øge bykvaliteten.

Kig på tværs af kvarterplads med p-hus til højre. Godt halvdelen af bilerne i NærHeden skal parkeres i fælles p-huse, mens den anden halvdel skal parkeres på terræn.

Infrastruktur- og parkerings- løsning, der understøtter byliv, sikkerhed og mobilitet

NærHeden er en stationsnær bydel med en infrastruktur, der i høj grad tilgodeser gående og cyklister. Men der er også lagt vægt på, at hverdagens gøremål med bil skal være nem - uden at bilerne kommer til at dominere byrum og nærarealer.

NærHeden ligger lige ved Hedehusene Station, hvorfra Regionaltoget kører til Københavns Hovedbanegård på 20 minutter og til Roskilde på 5 minutter. Ingen får mere end 1.200 meter til stationen, og et sammenhængende system af stier og det bilfrie grønne loop gør det attraktivt, nemt og trygt at færdes til fods eller på cykel.

To bydele bindes tæt sammen

Da NærHeden skal styrke udviklingen af hele Hedehusene lægger udviklingsplanen derfor stor vægt på mobilitet mellem den nye bydel og det eksisterende Hedehusene by, som også vil dele centrale funktioner som skole, station og handelsgade.

Loopet er hovedgrebet, der skal binde den nye og den gamle bydel sammen på tværs af jernbanen, som Loppet føres under de steder. Der bygges også en ny sti- og vejbro mellem de to bydele, hvor både biler, gående, cyklister kan passere.

Bilerne er der også – men de vil ikke dominere byen

Samtidig med at det bliver attraktivt at gå eller tage cyklen, danner NærHeden ramme om et liv, hvor mange har bil og har brug for bil for f.eks. at komme på arbejde. Der er derfor også plads til bilerne, men der er lagt stor vægt på, at biltrafikken ikke sætter begrænsninger for

de gode boligkvaliteter, trafiksikkerhed, tryghed, dannelse af naboskab og sociale relationer.

Man tilskyndes til at gå eller cykle rundt i bydelen, ved at man så får den korteste vej. Men overordnet set er det nemt at komme til og fra NærHeden med bil, bl.a. via den nye broforbindelse mellem Hedehusene og NærHeden.

Der fastlægges en maksimal hastighed i hele bydelen på 15 km i timen for boligklyngerne og 40 km i timen for adgangs- og fordelingsvejene, og alle vejene udformes, så det bliver naturligt at holde farten nede.

Parkering i p-huse og på terræn

Den valgte parkeringsløsning kombinerer behovet for, at det skal være nemt at komme rundt i bil, med behovet for trygge levende byrum. Godt halvdelen af p-pladserne vil blive placeret i små parkeringshuse med plads til hver 125 biler, mens de resterende p-pladser vil blive placeret på terræn.

Terrænparkeringen kan både være i form af små parkeringspladser med 5-8 pladser, langs gaden i kombination med vejtræer og bede eller integreret i den enkelte bolig. På enkelte steder, som f.eks. ved den nye skole, vil der være lidt større parkeringspladser.

Parkeringsanlæg indgår i samlet løsning for bykvalitet

Parkeringsanlægget under Kvæsthusmolen i København bliver i tre etager og får plads til 500 biler. Anlægget er i sig selv en kvalitetsoplevelse og gør det samtidig muligt at løfte bykvaliteten i området omkring Kvæsthuspladsen og den tilstødende Sankt Annæ Plads.

Da Borgerrepræsentationen i København gav grønt lys til at etablere et nyt parkeringsanlæg med op til 500 p-pladser under Kvæsthusmolen ved Skuespilhuset, var det samtidig en beslutning om at nedlægge et tilsvarende antal p-pladser i gaderne omkring Sankt Annæ Plads i Frederiksstad.

Beslutningen gør det muligt at gøre Sankt Annæ Plads til et aktivt byrum fyldt med mennesker, aktivitet og kulturelle oplevelser i tæt sammenkobling med Kvæsthuspladsen, der indrettes, så Skuespilhuset kan afvikle forestillinger, kulturelle arrangementer og udendørs aktiviteter med byen som kulisse.

For at gøre plads til byliv på og omkring Sankt Annæ Plads forbedres forholdene for fodgængere og cyklister markant. Der bliver anlagt bredere fortove og smallere kørebaner, overflade-parkeringen mindskes sammen med biltrafikken i kraft af parkeringsanlægget, og der vil blive kørt med lavere hastighed.

Samtidig omdannes Sankt Annæ Plads til skybrudsgade, så den kan lede vandet fra ekstreme regnskyl væk fra de gamle huse og ud i havnen ved Kvæsthuspladsen. Det sker primært ved, at hele Sankt Annæ Plads tværsnit får form som en skål, der har sit laveste punkt i midten af det grønne anlæg. På den måde sikres området mod en gentagelse af de kraftige oversvømmelser, som ekstreme regnskyl tidligere har forårsaget.

Parkeringsoplevelse

Selve det at parkere skal også være en kvalitetsoplevelse, når man i fremtiden ankommer til Kvæsthuspladsen og Sankt Annæ Plads, hvor tilkørslen til et nyt parkeringsanlæg under Kvæsthusmolen ligger.

Anlægget er blevet til med inspiration fra stilfulde p-anlæg, som man bl.a. finder i Lyon i Frankrig. Et højloftet rum i anlæggets ene side skal give et markant lysindfald på alle tre parkeringsdæk, og det skal sammen med lyse parkeringsdæk med få søjler gøre parkeringen let og tryk og give bilisterne en god arkitektonisk oplevelse.



Det kan nogle gange være en lidt skummel og utryk oplevelse at færdes i en parkeringskælder. Det nye p-anlæg under Kvæsthuspladsen er et modstykke til den tendens.

Parkeringsanlægget under Kvæsthuspladsen gør det muligt at skabe mere bykvalitet og byliv på den tilstødende Sankt Annæ Plads.





Fakta

Seks projekter, der vil øge livskvaliteten i byerne

De 27 beskrevne byudviklingsløsninger i denne publikation stammer fra de fire partnerskabsprojekter Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden – og de to indbyrdes forbundne byomdannelsesprojekter i det indre København: Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet. På de følgende sider kan du orientere dig overordnet om de seks projekter.

Partnerskaber

Organisatorisk drives hvert af de fire store partnerskabsprojekter af et byudviklingsselskab, som ejes af kommunen og Realdania By i fællesskab. Hvert selskab har sin egen bestyrelse med lige mange repræsentanter for de to ejere og en bestyrelsesformand, som partnerne har hentet udefra.

Også Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet udvikles med afsæt i partnerskabsaftaler – og med de helejede Realdaniaselskaber Kvæsthusselskabet og Sankt Annæ Selskabet som operatører.

Visionsdreven byudvikling

De fire store partnerskabsprojekter tager afsæt i en fælles vision, som partnerskabet forfølger konsekvent gennem alle byudviklingens faser – gennem tværfaglig konkurrence eller parallelopdrag, en samlet udviklingsplan med efterfølgende lokalplanlægning i kommunalt myndighedsregi - og senere den mere detaljerede udvikling af de enkelte etaper og salg af byggegrunde til investorer, der skal opføre byggeri til for eksempel boliger, erhverv, butikker eller kultur i overensstemmelse med byudviklingsprojektets visioner og kvalitetsmål.

Det sidste kommer ikke af sig selv. Det arbejder projekterne på at sikre ved hjælp af kvalitetsprogrammer, etapeprospekter og en tæt dialog med de nye bygherrer, der ofte vil se en fordel i at være en del af en større kvalitetspræget byudvikling, som indebærer en garanti for, at der også bliver bygget i kvalitet på nabogrunden.

Køge Kyst



Køge Kyst vil skabe en enestående og attraktiv bydel mellem Køges bymidte og vandet. Projektet har ikke mindst markeret sig ved at skabe byliv og kultur - og dermed lokalt ejerskab før de første bygninger, som nu er godt på vej til at skyde op.

FAKTA

Køge Kyst er et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By. Projektet drives af selskabet Køge Kyst P/S.

BOLIGER / 1.500

BEBOERE / 4.000

AREAL / 24 hektar

SAMLET BYGGERI / 316.000 m²

Køge Kyst skal udvikle tre centralt beliggende områder - Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden - til en levende bydel, præget af bæredygtighed, kvalitet i byudviklingen og samspil med den historiske bymidte og den omgivende natur. Projektet vil dermed bl.a. vise, hvordan et miljøbelastet område kan transformeres til en moderne, bæredygtig bydel med gode rammer for liv og trivsel for de mennesker, der skal leve, bo og arbejde der. Byudviklingen skal dermed vende Køges ansigt mod vandet og gøre hele byen mere sammenhængende - også gennem investeringer i infrastruktur som en række nye forbindelser på tværs af jernbanen, der i mange år har udgjort en barriere i byen.

Mangfoldighed og miks af funktioner

Et godt miks af boliger, butikker, erhverv og kultur skal skabe liv og dynamik. Kombineret med en social mangfoldighed, hvor børn, unge, voksne og ældre fra forskellige samfundslag kan bo tæt sammen, skal denne variation udgøre grundlaget for den gode by. Mens Stationsområdet kommer til at udvide byens detailhandel markant, skal Søndre Havn især rumme boliger og samtidig indbyde til kulturel og rekreativ brug. På Collstropgrunden er det planen at udvikle et moderne, dynamisk og bæredygtigt erhvervmiljø. På den måde vil projektet styrke Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion.

Livet før byen - byen for livet

Køge Kysts udviklingsplan fra 2011 - "Livet før byen - byen for livet" - tager afsæt i Køge som gammel industri- og havneby med en velbevaret historisk bymidte, en stærk position som hovedstadsnært trafikknudepunkt og gode fremtidsmuligheder, som understreges af andre udviklingsprojekter som en ny jernbanelinje via Køge og et supersygehus. Foruden en fysisk plan rummer udviklingsplanen strategier for hhv. trafik og parkering, kultur og byliv, bæredygtighed, erhvervsudvikling og dialog samt en tids- og etapeplan for, hvordan hele Køge Kyst-området skal afsættes etapevis til investorer.

Kultur som drivkraft

Et mangeårigt ønske fra Byrådet i Køge har i kraft af Køge Kyst nu ført til en betydelig satsning på kultur som drivkraft for udviklingen. Årligt tilbagevendende udendørs kunstudstillinger er med til at sætte Køge på det kulturelle Danmarkskort, samtidig med at mange mere lokalt prægede aktiviteter skaber ejerskab hos byens borgere og aktører.

Byggeri på vej

De første byggerier i Køge Kyst er godt på vej til at skyde op i Stationsområdet og på Søndre Havn som følge af projektets første investoraftaler. Som forberedelse hertil har Køge Kyst omlagt den centrale Ivar Huitfeldtsvej og anlagt en ny bred strand. En vej-tunnel under jernbanen er ved at blive anlagt, og på Søndre Havn har Køge Kyst taget hul på byggemodningen af de første boligområder med rekreative uderum og klimasikring af den nye bydel.

FredericiaC



FredericiaC omdanner et tidligere industriområde til en levende og bæredygtig kanalby med boliger, butikker, kultur og kontorerhverv. Samtidig åbner projektet hele Fredericias bymidte op mod Lillebælt og sikrer bymidten mod oversvømmelser som følge af havvandsstigninger.

FAKTA

FredericiaC er et partnerskab mellem Fredericia Kommune og Realdania By. Projektet drives af selskabet FredericiaC P/S.

BEBOERE / 2.500
ARBEJDSPLADSER / 2.800
AREAL / 20 hektar
SAMLET BYGGERI / 265.000 m²

Kanalbyen FredericiaC udvikles på et tidligere industriområde midt i Fredericia - i direkte forlængelse af bymidten og med udsigt til Lillebælt. Det fysiske hovedgreb bygger på etablering af kanaler, som bringer vandet helt ind i byen, som det var tænkt i den historiske byplan fra 1677.

Transformation af Fredericia

Udviklingen af FredericiaC skal være med til at sikre en radikal, positiv og synlig transformation af Fredericia by gennem byudvikling af miljøbelastede arealer på den centrale havnefront, hvor industrien er fraflyttet. Den historiske fæstningsby skal integreres med den nye kanalby ved Lillebælt, og dermed skal byen åbnes mod vandet.

Udviklingsplan

Byudviklingen tager afsæt i FredericiaC's udviklingsplan "Kanalbyen ved Lillebælt" fra 2012, som består af dels en fysisk plan, dels en række strategier, som fokuserer på hhv. bykvalitet og byliv, aktiv deltagelse i byudviklingen, medejerskab for beboere og virksomheder, strategiske drivere og midlertidige aktiviteter.

Midlertidige aktiviteter understøtter projektets vision

FredericiaC har som et af de første skridt i byudviklingen åbnet det tidligere industriområde og skabt direkte adgang fra Fredericias bymidte til havnefronten. Og allerede før FredericiaC er bygget, er der masser af liv i projektområdet. I 2010 blev området midlertidigt indrettet som et rekreativt landskab, der siden har været rammen om en række aktiviteter, blandt andet byhaver, en containerby og en af Danmarks bedste skaterbaner. De mange aktiviteter, der er udviklet i samarbejde med borgere og lokale ildsjæle, har det til fælles, at de tager udgangspunkt i temaer, som skal understøtte realiseringen af projektets vision, nærmere bestemt livsstil og mad, sport og bevægelse, kultur og performance samt innovation og entreprenørskab.

Anlægsarbejde godt i gang

I 2014 gik FredericiaC i gang med at anlægge den første kanal og en klimaløsning, der både vil skabe rekreativ værdi og beskytte både FredericiaC og Fredericias bymidte mod oversvømmelser som følge af havvandsstigninger. Begge dele står klar i begyndelsen af 2016. I 2015 begyndte byggeriet af de første boliger - og flere er på vej.

Ringkøbing K



Ringkøbing K vil udvikle et nyt attraktivt boligområde og et unikt, rekreativt, naturområde - og vise, hvordan byudviklingen kan ske med respekt for og i samspil med den smukke og kystnære natur. I Ringkøbing K anlægges natur før huse, og de nye beboere kommer til at bo midt i naturen.

FAKTA

Ringkøbing K er et partnerskab mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Realdania By. Projektet drives af selskabet Ringkøbing K ApS.

BOLIGER / 1.000

AREAL / 84 hektar

SAMLET BYGGERI / 120.000 m²

Ringkøbing K ligger i den sydøstlige del af Ringkøbing by, lige ud til det åbne landskab ved fjorden, der strækker sig så langt øjet rækker. Her udvikles en ny bydel med ca. 1.000 boliger i tæt-lav bebyggelse, og alle boligerne får direkte adgang til den smukke natur. Projektet skal vise, hvordan en nytænkende og bæredygtig byudvikling med afsæt i stedets potentialer – her med naturen som driver - kan bidrage til at understøtte en positiv udvikling og styrke byer i yderområderne - og samtidig hvordan man på en respektfuld måde kan udbygge et bysamfund i naturskønne og naturbeskyttede kystnære omgivelser.

Bæredygtig byudvikling uden for de traditionelle vækstcentre

Parterne bag Ringkøbing K ønsker således at demonstrere, hvordan en respektfuld, fremtidssikret og bæredygtig byudvikling i et kystnært område kan være med til at fastholde og tiltrække beboere i et område uden for de traditionelle vækstcentre og dermed medvirke til at skabe vækst og styrke området. Samtidig skal projektet demonstrere, hvordan et område uden for de traditionelle vækstcentre kan udnytte de potentialer, der ligger i den korte afstand mellem by og natur, uden der sker en unødigt byspredning i kystlandskabet, og uden at byen kun vokser "bagud" ind i landet.

Natur først

Hovedgrebet i udviklingen af Ringkøbing K er, at naturen anlægges først – og herefter følger bebyggelsen. Derfor investerer Ringkøbing K som det første i at omdanne det tidligere landbrugsareal til et stort rekreativt naturområde med en rig variation af plante- og dyreliv, som kan tilbyde aktiviteter og oplevelser for alle. Naturprojektet, som bl.a. indebærer anlæg af sø, skov, farvestrålende enge og attraktioner som f.eks. en naturlegeplads og en trækfærge, skal gøre området ekstra attraktivt – allerede før husene er bygget.

Første spadestik taget

Ringkøbing K tog første spadestik til naturprojektet i 2015. Når naturen er anlagt, er rammerne skabt for, at de første boliger kan opføres – midt i naturen.

NærHeden



Byudviklingsprojektet NærHeden har som ambition at blive et forbillede for fremtidens forstad – og repræsentere en helt ny måde at leve og bo på i forstaden hvor nærhed, fællesskab og det nemme hverdagsliv er i fokus.

FAKTA

NærHeden er et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By. Projektet drives af selskabet NærHeden P/S.

BOLIGER / 3.000

BEBOERE / 8.000

AREAL / 65 hektar

SAMLET BYGGERI / 382.500 m²

NærHeden udvikles på et 65 hektar stort areal syd for Hedehusene Station bestående af nedlagt industri, et landbrugsområde og et naturområde. Det er planen, at her skal bygges 3.000 boliger, hvilket giver plads til ca. 8.000 beboere. Den nye bydel er primært en boligby, men for at sikre en levende bydel med et højt serviceniveau, planlægges også kontorerhverv, butikker, kultur og offentlig service. Ambitionen med NærHeden er at skabe et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad med muligheder for en høj livskvalitet, baseret på sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Projektet skal løfte Hedehusene gennem udviklingen af en ny tæt, attraktiv, moderne og bæredygtig stationsnær bydel. Projektet skal i sig selv være bæredygtigt, både miljømæssigt, socialt og økonomisk.

Et nemt hverdagsliv

Udviklingen af NærHeden lægger stor vægt på, at hverdagen skal være nem for de kommende beboere. Det skal være nemt at dyrke fællesskabet og nemt at få hverdagen til at hænge sammen med transport, indkøb og fritidsaktiviteter. Der er derfor stort fokus på mobilitet, gode fællesfaciliteter, idrætsanlæg og nem adgang til naturen. Bydelen får også en ny skole, der samtidig vil fungere som et "byens hus" uden for skoletiden.

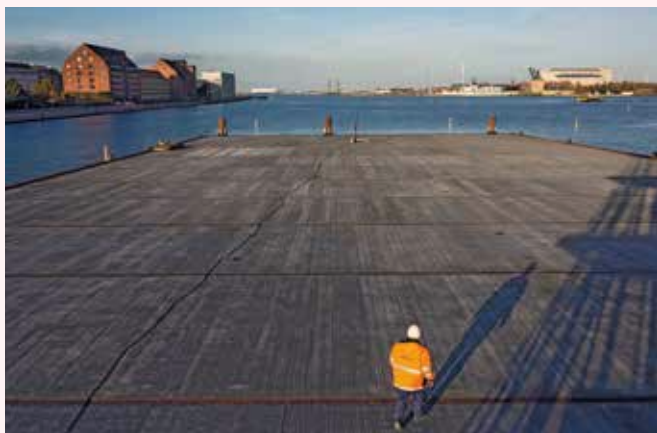
En tæt-lav by med et grønt loop

NærHeden bliver en moderne bydel, der kombinerer forstadslivets nemme adgang til grønne områder med byens tæthed og intensitet. Bebyggelsen er struktureret i fire bykvarterer - alle med tæt lav bebyggelse, men med stor variation både mellem kvartererne og mellem bebyggelserne på de enkelte byggefeltet. Det mest markante træk ved den fysiske plan for NærHeden er et rekreativt "loop". Loopet er byens grønne og blå åre, der forbinder den nye bydel med det eksisterende Hedehusene og samler mange af byens udadvendte aktiviteter. Loopet er forbeholdt gående og cyklister, mens biler kan komme til og fra NærHeden via en broforbindelse over jernbanen.

Tidsplan

NærHeden har i efteråret 2015 lanceret den samlede udviklingsplan for projektet. Lokalplanlægningen forventes afsluttet i sommeren 2016, hvorefter de første boligbyggerier kan igangsættes. Høje-Taastrup Kommune har desuden besluttet at bygge en hal til springgymnastik [2016] og en ny skole [2018-2019]. Det forventes at tage ca. 20 år, før alle etaper af den nye bydel er bygget ud.

Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet



Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Projektet skaber nye rammer for kultur og byliv i det centrale København. Samtidig optimeres forholdene for færdsel og parkering, og det historiske område sikres mod skybrud.

Kvæsthusprojektet

Kvæsthusprojektet skaber et helt nyt byrum ved Skuespilhuset i København – Kvæsthusmolen, som skal danne ramme om et rigt og varieret by- og kulturliv i hjertet af København. Nede under molen etableres 500 parkeringspladser i et p-anlæg af høj kvalitet. Projektets mål er at skabe attraktive nye rammer for kultur og byliv i samspil med nærområdet, herunder Skuespilhuset og Operaen. Dertil skal det styrke parkeringsmulighederne i området og skabe trygge og sikre forhold for færdsel og et enklere trafikalt flow.

Kvæsthusprojektet realiseres i en partnerskabsaftale mellem Realdania og Kulturministeriet/Det Kongelige Teater gennem Realdania Bys datterselskab Kvæsthusselskabet A/S. Realdania finansierer Kvæsthuspladsen og p-anlægget med en samlet donation på ca. 600 mio. kr., hvoraf en mindre del kommer tilbage til Realdania efter salg af p-anlægget til ejendoms- og servicevirksomheden Jeudan. Kulturministeriet/Det Kongelige Teater, Jeudan og Realdania har sammen dannet foreningen Ofelia Beach, som skal sikre kulturudbuddet på Kvæsthuspladsen ved at stå for planlægning og afvikling af forestillinger og arrangementer på den nye plads, der strækker sig over 500 meter fra Nyhavn til spidsen af Kvæsthusmolen.

Projektperiode: 2011-2016

Sankt Annæ Projektet

Med renoveringen af den fornemme Sankt Annæ Plads i Frederiksstaden skabes en grøn hverdagsplads med bedre rammer for byliv og trafik, hvilket muliggøres af, at de mange parkerede biler, der plejer at holde på pladsen, i fremtiden kan parkere i det nye p-anlæg under Kvæsthusmolen. Hele pladsen anlægges i en skålform, der i tilfælde af ekstreme regnskyl kan lede vandet ned mod Kvæsthusmolen og via underjordiske regnvandskanaler ud i havnen. Også den tilstødende Kvæsthusgade og en del af Nyhavn renoveres med bl.a. ny belægning.

Sankt Annæ Projektet udvikles og finansieres af Realdania, Københavns Kommune og HOFOR og med donationer fra Oticon Fonden, Lauritzen Fonden, Augustinus Fonden og 15. Juni Fonden. Projektet drives af Sankt Annæ Selskabet A/S.

Projektperiode: 2012-2016



Realdania Bys engagement i konkrete byudviklingsprojekter er en del af

Realdanias indsats for byerne

Realdania er en forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø, og en vigtig del af dette arbejde handler om at styrke byerne som ramme om menneskers livskvalitet. Siden 2000 har Realdania arbejdet for bedre byer gennem støtte til og deltagelse i hundredvis af projekter.

I 2013 lancerede Realdania en ny filantropisk strategi, hvor indsatsen på byområdet koncentrerer sig om at imødegå de store samfundsmæssige udfordringer, som følger af urbaniseringen og klimaforandringerne. For at opfylde ambitionerne arbejder Realdania for at styrke samspillet mellem aktører fra både det offentlige, markedet og civilsamfundet og sætter så vidt muligt ind der, hvor det kan få katalytisk effekt andre steder i samfundet.

Byer for mennesker

”Byer for mennesker” er det af Realdanias fem filantropiske programmer, som i særdeleshed tager byernes udfordringer op. Programmets mål er at styrke og udvikle de danske byer i bæredygtig retning med fokus på byen som en fælles, levende og oplevelsesrig ramme om menneskers liv og trivsel. Under dette program retter Realdania sit hovedfokus på to store initiativer, som hver især omfatter en række projekter og kampagner:

Klimatilpasning og byudvikling, hvis mål er at vise vejen for, hvordan byerne bliver mere klimarobuste og samtidig opgraderes fysisk og udvikles bæredygtigt. Det handler om – gennem nye partnerskaber – at udvikle flerfunktionelle løsninger, som kombinerer klimatilpasningen med anden kvalitativ værdiskabelse i byerne, såvel æstetisk som rekreativ, erhvervmæssig og social.

Blandt projekter under dette initiativ kan nævnes Klimatilpasning Kokkedal, KlimaByen Middelfart, VandPlus og Klimaspring.

Udsatte boligområder i forstaden, hvis mål er at vise nye veje til en bæredygtig udvikling i forstæderne med fokus på livskvalitet, social balance, styrkede sammenhænge og helhedsløsninger.

Blandt projekter under dette initiativ kan nævnes Boligliv i balance, Det gode boligliv, Kickstart forstaden i Aalborg Øst, Fremtidens forstæder og Forstædernes tænketank

Urbaniseringen adresseres også af programmet **”Mulighedernes Danmark”**, som arbejder for at imødegå de udfordringer for Danmarks yderområder og landdistrikter, der følger af vandringen fra land til by.

Blandt de mange konkrete byprojekter, som Realdania er eller har været involveret i, kan nævnes Fra Gade til By, hvor Thomas B. Thriges Gade, der gennemskærer det centrale Odense, omdannes til en ny bydel - og den fantasifulde bypark Superkilen i København.

Realdania By blev i 2007 etableret som datterselskab til Realdania med det formål at koncentrere og målrette Realdanias indsats inden for byudvikling gennem langsigtede filantropiske investeringer i arealer til byudvikling, i partnerskab med særligt kommuner. Realdania By arbejder i forlængelse af Realdanias filantropiske strategi og programmerne, særligt Byer for mennesker.

VANDPLUS er et partnerskab mellem Lokale og Anlægsfonden og Realdania i samarbejde med Naturstyrelsen. Tilsammen har parterne uddelt 12 millioner kroner til i alt fire projekter, der skal vise, at det er muligt at gennemføre klimatilpasningsprojekter og samtidig skabe helt nye værdier for borgerne og byerne. Her projektet sØnæs i Viborg.



Superkilen er et område, der løber som en kile på tværs gennem Mimersgadekvarteret fra Nørrebroparken til Tagensvej i København. Som en spraglet og fantasifuld bypark har Superkilen givet kvarteret et arkitektonisk løft og en ny identitet, med masser af byliv og aktivitet.



Andre udgivelser fra Realdania By

Foruden at være aktivt involveret i konkrete byudviklingsprojekter opbygger og formidler Realdania By viden og kompetence inden for byudvikling og byomdannelse i håb om at kunne inspirere andre, der arbejder med at skabe bedre byer.

Læs mere om, download eller bestil publikationerne på www.RealdaniaBy.dk



Business Improvement Districts – Nye samarbejder øger livskvaliteten i byerne

Publikation om, hvordan forretningsindehavere og/eller ejendomsejere kan gå sammen om at løfte deres kvarter eller bydel

Dyrk byen

Publikation i to dele om, hvordan UrbanFarming kan øge livskvaliteten i byerne

Præfabrikeret boligbyggeri med kvalitet

Et inspirationskatalog

Boligbebyggelser med by- og livskvalitet

Et inspirationskatalog

Parkering og bykvalitet

Tredelt publikation med fokus på parkeringsløsningers betydning for bykvaliteten

Dialog og deltagelse i byudvikling

Erfaringer med dialog som langsigtet strategi

Midlertidige aktiviteter i byudvikling

Erfaringer med midlertidighed som langsigtet strategi

Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse

En rapport

Værktøj til bæredygtig byudvikling

Hjælper med at gøre et byudviklingsprojekt bæredygtigt

Fremtidens by

Analyse og værktøj, der giver indtryk af tendenser og behov i fremtidens byer

Energiløsninger i bæredygtig byudvikling

Et inspirationskatalog



Inspiration til byudvikling

Kreative løsninger fra parallelkonkurrencerne i FredericiaC og Køge Kyst. "Ny inspiration til byudvikling" er en opfølgning på denne publikation fra 2012.



Ny inspiration til byudvikling

© Realdania By, december 2015

Design

Hvid Hverdag

Tryk

ArcoRounborg A/S

Fotos og illustrationer

Omslag:	Martin Håkan/CoverGanda.dk
Side 6-7,8-9:	Claus Bjørn Larsen
Side 10-11:	KCAP Architects&Planners og Vandkunsten A/S
Side 12:	KCAP Architects&Planners og SLA A/S
Side 14, 17:	Arkitema Architects
Side 19:	[øverst tv.] Sahl Arkitekter og ON+PSL Arkitekter, [øverst th.] Årstiderne Arkitekter, [nederst tv.] Årstiderne Arkitekter, [nederst th.] Arkitektgruppen
Side 20:	Lundgaard & Tranberg Arkitekter
Side 22-23:	KCAP Architects&Planners og Vandkunsten A/S
Side 25:	Årstiderne Arkitekter og POLYFORM Arkitekter
Side 27:	Arkitema Architects
Side 29:	[øverst] Ole Sejrup, [nederst] Claus Bjørn Larsen
Side 30-31:	Claus Bjørn Larsen
Side 33:	Martin Håkan/CoverGanda.dk
Side 35:	Jørn Deleuran
Side 37, 38-40, 42, 45:	Martin Håkan/CoverGanda.dk
Side 47:	[øverst] Claus Bjørn Larsen, [nederst] SLA A/S
Side 48, 50-51:	Claus Bjørn Larsen
Side 52:	[øverst] SLA A/S, [nederst] Claus Bjørn Larsen
Side 54:	[øverst] Vandkunsten A/S
Side 56-57:	[øverst] Ringkøbing Air Photo, [nederst] Jonna Amby
Side 58:	Schönherr A/S
Side 61:	[nederst] Arkitema Architects
Side 62-63:	Arkitema Architects
Side 65:	[øverst] SLA A/S, [nederst] Astrid Dalum
Side 66:	[øverst] SLA A/S [nederst] Årstiderne Arkitekter og Bang og Linnet Landskab
Side 69:	[øverst] Arkitema Architects
Side 70-71:	Arkitema Architects
Side 72:	[øverst] Vandkunsten A/S, [midten] Årstiderne Arkitekter, [nederst tv.] Cenario, [nederst th.] Vandkunsten A/S og Kristine Jensens Tegnestue
Side 74:	Arkitema Architects
Side 77:	[øverst] Lundgaard & Tranberg Arkitekter, [nederst] Schönherr A/S
Side 78-79:	Claus Bjørn Larsen
Side 82:	Årstiderne Arkitekter
Side 83:	Claus Bjørn Larsen
Side 84:	Ringkøbing-Skjern Kommune
Side 85:	Arkitema Architects
Side 86:	[øverst] Claus Bjørn Larsen, [nederst] Sankt Annæ Selskabet
Side 89:	[øverst] Carsten Ingemann, [nederst] Bjarke Ørsted/Lior Z

Realdania By

Jarmers Plads 2
1551 København V
Tlf.: 70 11 66 66
info@realdaniaby.dk
www.realdaniaby.dk

Byudvikling er en meget bredspektret disciplin, og for at imødegå de udfordringer, som byerne står over for, er der behov for gode og nytænkende løsninger inden for hele spektret - helst løsninger, der imødekommer flere hensyn på én gang.

Denne publikation præsenterer 27 konkrete eksempler på løsninger, strategier og processer hentet fra seks aktuelle danske byudviklingsprojekter - fordelt på syv temaer.

