



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Ansøgning om reservation af udgiftsramme til områdefornyelse 2016

Ældre nedslidte byområder i større byer med flere end
10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for
bygningsfornyelse

1. Titel på beslutning om områdefornyelse

Titel: Områdefornyelse i Fredericia bymidte – Fra nedslidt til attraktivt boligkvarter

2. Kommunens adresse

Navn på kommune: Fredericia Kommune

Gade/vej og nr.: Gothersgade 20

Postnr.: 7000

By: Fredericia

3. Kontaktperson i kommunen

Navn: Martin Bach Sørensen

Titel: Chefkonsulent

Telefon: 20644925

E-mail: martin.b.sorensen@fredericia.dk

4. Ansøgt udgiftsramme

Beløb i alt ekskl. moms:

1.000.000

KARAKTERISTIK AF DET VALGTE BYOMRÅDE, DER SØGES OM RESERVATION AF UDGIFTSRAMME TIL

5. Overordnet beskrivelse af det valgte byområde

Fredericia er Danmarks eneste gennemførte renæssanceby, der i 1650 blev anlagt som et fæstningsanlæg på halvøen Bersodde af militære hensyn. Byen blev opført efter en nøje plan med omgivende vold, grav og snorlige gader. I dag er voldanlægget et stort rekreativt areal, der omkranser bymidten.

Det udvalgte byområde ligger inden for voldanlægget i den sydøstlige del af byen, med en central beliggenhed i forhold til både naturen og bylivet.

Området ligger hvor bymidten grænser op til det store byudviklingsområde, hvor der lå en superphosphat fabrik frem til 2008. Byudviklingsområdet går under navnet FredericiaC og er et unikt udviklingsprojekt, der åbner byen mod Lillebælt, og over de næste 20-25 år, vil komme til at indeholde en kanalby med 1000 nye boliger og 2800 nye arbejdspladser.

Med fabrikken som tidligere nabo, står det udvalgte byområde tilbage som et af de mest snavsede og nedslidte boligområder i Fredericia, hvor man samtidigt finder meget lave huslejer/salgspriser. Dette har bevirket, at der er et væsentligt renoverings og moderniserings efterslæb, i området.

Området består hovedsagligt af boliger i 3 etager udført i en meget ensartet arkitektur og materialeholdning. Området minder om andre arbejderkvarterer, fra ca. 1900 i større byer i Danmark.

Den fysiske afgrænsning af byområdet kan ses på bilag 1, hvor det ses, at byområdet er afgrænset af Jyllandsgade, Kongensgade, Lollandsgade, Dronningensgade, Bajonetten, Oldenborggade, Fynsgade og Dalegade.

Hvad er begrundelserne for den valgte geografiske afgrænsning af byområdet? (f.eks. særlige landskabelige karakteristika, byområdets rolle i byen m.v.)

I 1808 blev havnene i Fredericia anlagt, og med denne begyndte industri og handel at blomstre op. Jernbanen fulgte i 1866 og så blev der for alvor etableret fabrikker i bymidten. I kølvandet på dette fulgte en stor tilvækst af boligbebyggelse i fæstningsbyens sydlige områder, hvor særligt Arbejdernes Byggeforening opførte et betydeligt antal nye arbejderboliger. Syd og vest for området blev superphosphat fabrikken (senest Kemira) opført i 1919, hvor der frem til 2004 blev fremstillet gødning og syre. Fabriksanlægget blev revet ned i 2008.

Arealerne omkring fabrikken bærer tydeligt præg af, at have ligget i tæt nærhed til fabrikken. Det ses meget konkret på områdets bygninger, som fysisk er dækket af et lag snavs. Samtidigt bærer området præg af, at være nedslidt og forsømt, fordi det i mange år ikke har været et attraktivt sted at bosætte sig.

Bebyggelsen i området består hovedsageligt af karré-bebyggelse, opført i slutningen af 1800 tallet og i begyndelsen af 1900 tallet. De fleste facader fremstår i blank mur og har en høj detaljeringsgrad, men et betragteligt vedligeholdelseefterslæb. Byområdet er generelt nedslidt og trænger til en gennemgribende renovering. Af nøgletallene fremgår det, at området er præget af en række klassiske byfornyelsesproblematikker, med små og utidssvarende boliger, beboere med lav indkomst, mange lejeboliger og at ca. 20 % af de arbejdsdygtige beboere i området er udenfor beskæftigelse. Dette ligger til grund for ansøgningen om områdefornyelse. En opgradering af det udpegede område vil være med til at løfte hele den sydlige del af den eksisterende bymidte. Både områdets fremtræden i bybilledet, og også levestandarden for beboerne vil blive højnet.

Se bilag 1: Områdets afgrænsning

Se bilag 9: Nøgletal fra Danmarks Statistik

Giv en kort sammenfattende karakteristik af det valgte byområde og dets udfordringer: Byområdet ligger i tæt nærhed til en lang række rekreative arealer og aktivitetspladser. Det ligger i mellem to områder der i dag er i fokus, nemlig det eksisterende gågadenet mod vest og byudviklingsområdet FredericiaC.

Nedslidte byområder

Området er nedslidt og trænger til en omfattende forskønnelse. Facaderne har høj arkitektonisk værdi og detaljeringsgrad, men et betragteligt vedligeholdelsefeterslæb. Især i Falstersgade, Oldenborggade og Fynsgade bærer bygningsfacaderne præg af at have været udsat for massiv forurening fra den nærliggende fabrik, idet murværket er dækket af et lag snavs. Nedslidningen er markant i området, fordi det igennem fabrikkens levetid ikke har været et attraktivt bosætningsområde. Det har ikke tidligere kunnet betale sig at istandsætte ejendommene i området. Nabogrunden har nu ændret karakter efter fabrikken er nedrevet og det valgte byområde vil i højere grad kunne leve op til sine potentialer. Der er skabt større tilgængelighed til de rekreative områder, og kilden til forurening er fjernet.

Se bilag 2: Fotos – Arkitektur og nedslidte bygninger

Små og utidssvarende boliger

Byområdet indeholder en meget stor koncentration af små private udlejningsboliger med installationsmangler, som f.eks. bad og toilet uden for boligen. Det formodes at lejlighederne indvendigt kan være i dårlig stand. Ved hjælp af renovering, lejlighedssammenlægninger og udvidelse af boligerne op i tagetagen, kan der skabes flere gode boliger i området.

Se bilag 3: Kort, Lokalisering af utidssvarende boliger

Livet mellem husene

Gaderne i byområdet er nedslidte og monotone at færdes på. Der er veje med fortove på begge sider, hvor der ofte er parkerede biler. Med relativt beskedne tiltag kan gaderne forskønnes og byrummene kan via en gentænkning få sin egen identitet.

Mellem Lollandsgade og Oldenborggade ligger bymidtens aktivitetshus, Depotgården, som med sine omkringliggende grønne arealer udgør sin egen karré. De grønne arealer er kun tilgængelige i Depotgårdens åbningstid, og her indbydes der fortrinsvist til ophold for aktivitetshusets brugere. Det ønskes med områdefornyelsen at gøre de grønne arealer omkring Depotgården mere attraktive og tilgængelig for beboerne i området.

Trafikgener

Sjællandsgade er den mest trafikbelastede gade i byområdet, da den fordeler trafikken ud og ind af bymidten. Der er registreret en del gennemkørende trafik i gaden, som resulterer i støjgener.

I alle gader er der parkering langs fortovene. De parkerede biler kan virke som en barriere i gaden og begrænser muligheden for brug af gaderne til ophold.

Gaderne kan med fordel opdeles, så de får forskellig status og anvendelse. Nogle gader kan fungere som primære gader med kobling til de større trafikgader i bymidten, hvor hoveddelen af bilkørslen skal foregå. Andre gader kan ændres, så de ikke er til gennemkørende trafik, men kun anvendes til beboerkørsel og kan dermed udnyttes til rekreative formål, der kan fremme fællesskabet blandt beboerne i området.

Antal beboere i det valgte byområde:

804

6. Beskrivelse af de fysiske og erhvervsmæssige forhold i det valgte byområde

Beskriv kort hvad der karakteriserer bebyggelses- og boligstrukturen i det valgte byområde. (f.eks. om der er karréer, stokke, punkthuse, rækkehuse eller andet, og om der er mange små eller store boliger):

Byområdet er, som størstedelen af byen, opført med karré-bebyggelse, i hovedsageligt 2-3 etager. Der er i alt 564 boliger, heraf er 217 under 60m², hvilket svarer til 38,5 % af boligerne. I kommunen som helhed er kun 11,7 % af boligerne under 60m².

Beskriv hvad der karakteriserer ejerforholdene (f.eks. ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger):

Området er karakteriseret ved mange lejeboliger.

Ud af de 564 boliger, der er i området, er de 448 lejeboliger (heraf er 66 almene boliger), 53 ejerboliger og 58 boliger er ikke beboet. I de resterende 5 boliger er ejerforholdene uoplyst. I byområdet er således 79,4 % af boligerne lejeboliger. Til sammenligning er der i Fredericia Kommune som helhed 48,7 % lejeboliger. Endvidere skal det bemærkes, at lejeboligdelen reelt set er større idet størstedelen af de 58 ubeboede boliger ligeledes er lejeboliger, hvorfor lejeboligandelen i området faktisk er på 88 %. De tomme boliger udgør 10,3 % i det udvalgte byområde, i kommunen som helhed er dette tal på 5,6 %. At boligerne er tomme skyldes formentligt flere elementer, som at der kan være tale om så ringe boliger, at de ikke kan bebos eller at de er under renovering og har været det længe.

Se bilag 9: Nøgletal fra Danmarks Statistik

Er der lokal kulturarv (herunder bevaringsværdige bygninger), der kan have betydning for udviklingen i byområdet?

Set fra et kulturarvsperspektiv, har byområdet et stort potentiale i form af bevaringsværdige bygninger, og deres fremtræden i bybilledet. I byområdet er 71 % af bygningerne bevaringsværdige, det vil sige at 159 ud af de 223 bygninger har bevaringsværdi fra 1-4.

Den sydvestlige del af området lå frem til 1895 ubebygget, da det var underlagt demarkationstvang. Området var militært område, og der måtte ikke opføres faste bygninger. Det udpegede område var et af de sidste steder, som blev bebygget i Fredericia, på grund af de sumpede jordforhold. Det var derfor muligt for Arbejdernes Byggeforening og andre boligforeninger at bygge samlede helheder i hele karréer og gader med ensartet bebyggelse med arkitektonisk kvalitet.

Af kulturarv tæt på området, er det desuden vigtigt at fremhæve volden og kastellet, som er et fredet fortidsminde, samt de smukke fredede militærbygninger i tilknytning hertil. Disse områder benyttes i dag som rekreative arealer. Selvom området i dag betragtes som nedslidt og uattraktivt, kan den centrale beliggenhed i sig selv være en faktor, der sammen med byfornyelsen er med til at løfte området.

Se bilag 4: Kort over bevaringsværdige og fredede bygninger

Beskriv hvad der karakteriserer boligernes vedligeholdelsesstand. Hvilke fysiske problemer er der i boligerne (ud over installationsmangler)? Er der behov for at forskønne bygningerne ved f.eks. renovering af facader eller indgangspartier? Hvis ja, hvor stort vurderes behovet herfor at være?

En stor del af bygningerne i området trænger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. Udvendigt viser det sig ved særdeles snavsede facader, vinduer der senest er fornyet i 1970'erne, nedslidte tage og generel vedligeholdes efterslæb. Indvendigt har mange lejligheder ikke eget bad i enheden. Der er generelt mange boliger inden for området der har utidssvarende installationer. Flere af bygningerne har desuden udvendigt afløb fra køkken og bad.

I mange tilfælde er bygningerne gennem tiden renoveret på en måde, som ikke er i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, hvilket forringer de arkitektoniske kvaliteter. Her kan bl.a. nævnes store etfløjs vinduer fra 1970'erne, hvor der oprindeligt har været vinduer med korspost og hoveddøre af kunststof eller i en forsimplet udførelse, hvor der oprindeligt har været smukke fyldningsdøre.

Hvor mange boliger i det udvalgte byområde vurderes overordnet at have behov for bygningsfornyelse?

Andelen af boliger med installationsmangler er iflg. nøgletallene 88, hvilket svarer til 15,6 % af alle boliger i området. Set på hele kommunen er dette tal på 2,8 %. Det er derfor meget karakteristisk og en stor udfordring i byområdet.

Det vurderes imidlertid at flere end de ovennævnte 88 boliger har behov for indvendig bygningsfornyelse, i det de har toilet-, bade- og køkkenforhold, der ikke tidssvarende. Desuden er der i hele området et stort behov for indvendig renovering, evt. lejlighedssammenlægninger og for energiforbedringer.

På baggrund af ejendomsregistreringer anslås, at der er ca. 165 bygninger, hvilket svarer til 74 %, der har behov for udvendig bygningsfornyelse, herunder facaderenovering, fornyelse af tagdækning, restaurering af oprindelige kviste, samt fornyelse af vinduer og hoveddøre.

Ovennævnte udfordringer er en af baggrundene for nærværende ansøgning om støtte til områdefornyelse og i øvrigt baggrunden for at Fredericia Kommune ønsker at søge om 10 mio. kr. i ekstraordinær ramme til gennemførelse af aktiv og målrettet bygningsfornyelse i området.

Se bilag 9: Nøgletal fra Danmarks Statistik

Hvis der er øvrige forhold vedrørende byområdets boliger og boligejendomme, som er væsentlige at fremhæve, beskriv dem venligst her:

I det valgte område er der kun 9,4 % af boligerne, der er ejerboliger og ganske få boliger er udbudt til salg. Derfor er det ikke så afgørende, at fremhæve forholdet vedr. m² priser for ejerboligerne. Salg af ejerboliger er præget af lange salgstider, da området vurderes som ikke attraktivt. Moderniserede byhuse sælges for under 10.000 kr/m², hvilket bevirker, at der ikke er økonomisk incitament til at modernisere i området.

De almene boligorganisationer oplever, at området, som det eneste i kommunen bliver fravalgt af deres medlemmer pga. områdets karakter og ry. Området opfattes som usikkert, da det er udsat for kriminalitets- og misbrugsproblemer.

I områdets 564 boliger bor i alt 804 personer. Det svarer til 1,4 person pr. bolig. I Fredericia Kommune som helhed er der 2,0 personer pr. bolig. Dette er, som tidligere nævnt, meget karakteristisk for området; mange små og utidssvarende lejligheder opført før 1930, der kun er beboet af én person. Bl.a. derfor er det vigtigt, at give mulighed for en øget grad af lejlighedssammenlægning, da det er grundlaget for at få en mere blandet sammensætning af indbyggerne i området, så der også i fremtiden er plads til bl.a. børnefamilier.

Private friarealer:

Er der behov for etablering af fælles private friarealer (friarealsforbedringer) med støtte efter byfornyelsesloven? Hvis ja, hvor stort vurderes behovet af være?

De fleste boliger i området har adgang til private gårdhaver. Derfor er fokus i denne områdefornyelse, at forbedre de offentlige byrum og dermed skabe mulighed for urbane fællesskaber. Denne områdefornyelse tænkes i direkte forbindelse med bygningsfornyelse, så der på den måde kan opnås et gennemgribende løft i området.

Erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme:

Beskriv hvilken type erhverv og detailhandel der er i byområdet:

Byområdet er hovedsageligt præget af boliger, men der er nogle mindre virksomheder i området. Heriblandt kan nævnes et diskotek, en bodega og en genbrugsbutik. Alle virksomhederne forefindes i den nordlige del af byområdet.

Er der tomme erhvervslokaler eller behov for nedrivning, renovering og omdannelse af erhvervsejendomme i det valgte byområde?

Byområdet rummede indtil for få år siden også en frisør og en bagerforretning med tilhørende bageri, begge er dog lukkede indenfor de senere år. I dag står bl.a. bagerforretningen stadig tom. Denne kunne med fordel omdannes, alt efter hvilket behov, der er i området.

Mange tidligere erhvervslokaler er igennem tiden blevet omdannet til boliger, særligt i bygningernes stueetage. Oprindeligt har der inden for området været en del små erhverv som f.eks. købmandsbutikker, et trykkeri, vognmandsforretninger og flere bagerier.

Er der erhverv i området, som kan spille en positiv eller en negativ rolle i områdets udvikling?

Den karakter området har i dag, er præget af at byområdet har været nabo til superphosphat producenten Kemira. Siden 1919 hvor fabrikken blev opført, har der været forurening i området, hvilket har påvirket beboernes sundhed, samt gader og bygningers beskaffenhed. Bygningernes facader og tage er nedslidte, forsømt og mangler generelt vedligehold. Dette skyldes både den direkte påvirkning fra fabrikkens forurening, men også at det grundet forureningen ikke har været et attraktivt sted at bosætte sig, og derfor er området inkl. bygningerne ikke vedligeholdt.

En forskønnelse af området og massiv bygningsfornyelse kan medvirke til at genaktivere de tomme erhvervslokaler i området.

Hvis der er øvrige forhold vedrørende byområdets erhvervsejendomme, som er væsentlige at fremhæve, beskriv dem venligst her:

Inden for området er der ikke meget erhverv, men umiddelbart øst herfor ligger Fredericia sygehus. Her er der tale om en ejendom med et grundareal på 34.219 m² og et etageareal på 27.400m².

Region Syd har besluttet at lukke sygehuset ved udgangen af 2016. I den forbindelse vil der forsvinde et betydeligt antal arbejdspladser fra byen. På nuværende tidspunkt er der ingen planer for sygehuset eller grunden med det store tilhørende parkeringsareal.

Trafikforhold, infrastruktur og byrum:

Beskriv om der i byområdet er behov for ændring af trafikforhold, f.eks. grundet trafikbelastning, trafikale problemer, problemer med nedslidning af veje, dårlige forhold for bløde trafikanter m.v.:

Gadenettet inden for voldene ligger vinkelret på hinanden, hvilket er med til at gøre alle gader ligeværdige. Selvom enkelte gader er mere trafikbelastede end de øvrige, er der reelt mulighed for gennemkørende færdsel i alle gader.

Trafikken kunne med fordel omlægges, så det fortrinsvist er de større gader der aftager trafikken, hvorved de mindre gader kunne forbeholdes til færdsel for beboerne bl.a. med ensrettet trafik. Dette ville være med til at skabe mere rolige gader, og give mulighed for at udnytte vejene til andre aktiviteter.

Trafikintensiteten i Sjællandsgade er periodevis høj, og trafikstøjen påfører derfor en række bygninger og boliger støjgener over den tilladte grænseværdi på 58 dB.

Som det fremgår af kortbilag 5 er boligerne i Sjællandsgade og Oldenborggade, ramt af støjgener på over 58 dB. Det skal dog nævnes at støj målingerne er fra 2008, så der er sket en del ændringer i området i mellem tiden.

I programlægningsfasen kortlægges problemernes størrelse og omfang, nærmere, og det afklares hvilke tiltag der bør iværksættes for at forbedre forholdene for de berørte boliger.

Se bilag 5: Støjramte boliger

Beskriv om der er behov for indretning eller forskønnelse af byrum og grønne arealer i byområdet:

I byområdet er der overordnet set behov for byrum og grønne arealer, i dag findes der ingen konkrete opholdsmuligheder i området. Dog ligger der som tidligere nævnt aktivitetshuset, Depotgården, der med sine grønne arealer udfylder en hel karre. Depotgårdens omkringliggende arealer trænger til en landskabsmæssig gentænkning, for at de kan have en positiv indvirkning i byområdet. I dag er området indhegnet med et højt trådhegn, hvor adgangen til området sker via en port. Området er derfor aflukket udenfor Depotgårdens åbningstid, og udover dette indbyder trådhegnet ikke til ophold på arealet.

De enkelte bolig-gader kan, som nævnt ovenover, med fordel gentænkes og indrettes så de hver især har deres egne karakteristika.

Beskriv om der er behov for etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning i byområdet:

I den vestlige del af området kan der perifert være behov for foranstaltninger i forhold til klimasikring, da der evt. kan være problemer med oversvømmelser, både ved 10 og 50 års hændelser. En analyse af udfordringerne er under udarbejdelse og vil blive kortlagt i programfasen og her vil der blive set på hvilke foranstaltninger, der evt. skal foretages.

Se bilag 6: 10 års regnhændelse

Hvis der er øvrige forhold vedrørende byområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve, beskriv dem venligst her:

Ikke relevant

7. Beskrivelse af de sociale og kulturelle forhold samt foreningslivet i det valgte byområde

Befolkningsudvikling:

Beskriv hvordan befolkningsudviklingen har været i det valgte byområde de seneste år (f.eks. høj fraflytningsfrekvens eller manglende tilflytning):

I de seneste 5 år er der sket en stigning af tilflyttere til byområdet, så der i dag bor 48 flere personer end der gjorde i 2011. Tilflytningen kan begrundes med at huslejeniveauet er forblevet lavt i området.

Beskæftigelse:

Beskriv, hvad der karakteriserer beskæftigelsessituationen i det valgte byområde:

I byområdet bor der ifl. nøgletallene 804 beboere, hvoraf er 101 er under 18 år, 621 af beboere er mellem 18 og 64 år og 82 beboere er ældre end 65. Af beboerne mellem 18-64 år er 156 af beboerne i alderen uden for beskæftigelse. Det svarer til 19,4 % af beboerne. I hele kommunen er dette tal på 10,4 %.

Igennem de sidste 5 år er der sket et mindre fald i antallet af fuldtidspersoner uden for ordinær beskæftigelse i området, en reduktion på 8 personer svarende til et fald på 4,9 %.

De beskæftigede arbejder med erhverv som industri, handel & transport samt offentlig administration og sundhed. Det er brancher, som traditionelt beskæftiger mange ufaglærte, og hvor nedslidningen ofte sætter tidligere ind pga. hårdt fysisk arbejde.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst, og den gennemsnitlige personlige indkomst i bymidten hører til blandt de laveste i kommunen.

Se bilag 7: Gennemsnitlig husstandsindkomst, 2013

Se bilag 9: Nøgletal fra Danmarks Statistik

Sociale udfordringer:

Beskriv om der er sociale problemer i det valgte byområde og om der er behov for sociale indsatser:

Inden for byområdet er der en lang række sociale problemer. Dette skyldes den fysiske nedslidning af området der giver plads til socialt udstødte og ressourcetsvage grupper, der bor, hvor huslejen er lav. Ifølge kommunens gademedarbejdere findes i byområdet minimum et uformelt mødested, der bruges af de ældre socialt udsatte. De yngre udsatte holder til andre steder udenfor området eller hos hinanden. Der foregår en del handel med stoffer i området, både privat og på åben gade. Især Falstersgade og den sydlige del af Dalegade, der begge ligger i området, er kendt for at være steder hvor der er let adgang til stoffer.

I denne områdefornyelse lægges vægten på at forbedre boligforholdene via en ekstraordinær stor bygningsfornyelsesindsats, samt at forbedre rammerne for de urbane fællesskaber i de offentlige rum, for ad den vej, at løfte hele byområdet.

Beskriv om området er præget af kriminalitet og hærværk:

Inden for området beretter både boligkontoret og aktivitetshuset Depotgården om kriminalitet og hærværk, så selvom kriminaliteten generelt er faldet i Fredericia Kommune, er det udvalgte byområde hårdt ramt. Depotgårdens daglige ledere fortæller, at der er kriminalitet og hærværk i området, hvilket også er grunden til, at arealerne om Depotgården i dag er hegnet ind. Desuden er ældre borgere utrygge ved at færdes i området.

Forenings- og kulturlivet:

Har I kendskab til og eventuelt samarbejde med de lokale foreninger eller organisationer i byområdet? Hvis ja, beskriv samarbejdet:

I Fredericia findes et rigt forenings- og kulturliv, og kommunen har et godt samarbejde med de forskellige foreninger og organisationer m.fl.

Som eksempel kan nævnes Aktivitetshuset Depotgården, der er en oase midt i Fredericia, hvor alle kan udtrykke sig kreativt. Huset er for voksne mennesker og indeholder mange veludstyrede værksteder. Bygningen ejes af Fredericia Kommune, som står for den daglige ledelse. Der er aktuelt ca. 660 medlemmer i brugerforeningen, som repræsenterer et bredt udsnit af kommunens borgere. Brugere er i mange tilfælde medlemmer mindre foreninger, der har til huse i aktivitetshusets lokaler f.eks. en stenklub, et kanonlag, et knivmagerlag, en tandemklub, en modelbyggerklub, en pileflettekreds samt Fredericia Radioamatørforening.

Fredericia Kommune er i dialog med brugerforeningen, som er positivt indstillet overfor en nytænkning af de grønne arealer omkring bygningen i forbindelse med områdefornyelsen. Herudover er alle vinduer i Depotgården aktuelt ved at blive restaureret med støtte fra Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia.

Mangler der muligheder for organiserede såvel som uorganiserede fritidsaktiviteter og formelle samt uformelle mødesteder i byområdet eller i nærheden af det? Hvis ja, uddyb:

I områdefornyelsen vil der være fokus på de formelle og uformelle mødesteder. Både i forhold til at skabe nye naturlige mødesteder, men også i forhold til, at forbedre dem der allerede findes. Det påtænkes at nye mødesteder kan opstå i forbindelse med den generelle forskønnelse af veje og gader. I byområdet er der ingen tilbud til de unge efter skoletid, hverken formelle eller uformelle. Der er derfor behov for et sted, hvor de kan mødes, når skoledagen er omme. De tilbud der er i området og lige omkring er formelle mødesteder, hvor man skal være medlem for at komme og nogle steder skal man komme på bestemte tidspunkter til kurser og lign.

Hvis der er andre sociale og kulturelle forhold i byområdet, som er væsentlige at fremhæve, beskriv dem venligst her:

Karakteristisk for området er bl.a.:

- Mange lejeboliger
- Mange små og ringe boliger, behov for sammenlægning af lejligheder
- Synlig kriminalitet i gaderne, i form af hærværk og salg af stoffer
- Affald i gaderne, både skrald og henkastede cykler
- Folk der sidder på trappestenen og drikker
- Behov for både bygningsfornyelse
- Lave husstandsindkomster
- Byrum, gader og pladser, der trænger til et løft og en trafikal bearbejdning
- Trafikalt belastede gader
- Manglende eller dårlig synlighed og tilgængelighed til de omkringliggende rekreative arealer

Der tegner sig et billede af projektområdet som et byområde med en række klassiske byfornyelsesproblemer, som gør det oplagt at søge områdefornyelsesmidler.

8. Beskrivelse af potentialer i det valgte byområde

Beskriv potentialer vedrørende det valgte byområdes beliggenhed og herunder attraktionsværdier:

Byområdet er et attraktivt område pga. den centrale placering i bymidten, hvor der er mulighed for køb af dagligvarer, shopping og forskellige fritidstilbud. Desuden er der rig mulighed for udfoldelser tæt på byområdet, da det både ligger i bynær og rekreativ kontekst. Her kan bl.a. nævnes Gasværksgrunden, der er et stort aktivitetsområde vest for byområdet. Her er der mulighed for forskellig bold spil, hockey, ophold og leg på legepladserne. Byområdet ligger meget tæt på Lillebælt, Østerstrand, samt Østervold og Kastellet som har store offentlige rekreative kvaliteter til gavn for området.

Byområdet er præget af mange bevaringsværdige bygninger og helheder, der har stor arkitektonisk værdi og som med hensynsfuld renovering kan komme til at fremstå med deres oprindelige skønhed til glæde for beboere og forbigående. I dag er arkitekturen i mange tilfælde sløret af slidte, snavsede facader, og ofte uheldige renoveringer fra tidligere.

Det valgte byområde grænser direkte op til FredericiaC, hvor der inden for en årrække vil opstå en ny bydel med op til 1.000 boliger og 2.800 arbejdspladser. Der er derfor god grund til at løfte byområdets stand og karakter, så der skabes en positiv synergi med FredericiaC. Som områderne ser ud i dag vil de fremstå som bagsiden af FredericiaC og på den måde "trække ned" i den samlede helhed af den sydlige del af bymidten.

Beskriv potentialer vedrørende det valgte byområdes økonomiske udvikling (f.eks. mulighed for udvikling i private erhverv og service eller offentlig service, der kan bidrage til udviklingen):

Etableringen af FredericiaC med nye boliger, arbejdspladser og detailhandel forventes at udvikle hele byens investeringspotentialer i en grad, som hidtil er uset.

Samtidig er kommunen indstillet på at støtte bygningsfornyelsesarbejder i et langt større omfang end den nuværende byfornyelsesramme muliggør. I forbindelse med udarbejdelse af programmet, forudsat at der gives reservation, vil der blive søgt om ekstra ramme, som for alvor kan medvirke til at løfte bygningsforbedringsindsatsen.

Igennem Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia (se nærmere nedenfor under punkt 12 og punkt 13) arbejdes der på at opgradere byen, især indenfor voldene ved at yde støtte til renoveringsarbejder på bevaringsværdige bygningers facade. På den måde får bl.a. hovedstrøgene i byen et endnu pænere ansigt udad til, og bidrager til et godt helhedsindtryk af byen.

Bilag 8: Kort der viser Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericias område

Hvis der er andre potentialer i det valgte byområde, som er væsentlige at fremhæve, beskriv dem venligst her:

Bygningerne i det udvalgte område ligger tæt side om side i lukkede karrer langs fortovene.

Kendetegnende for husene er, at de er bygget i hele gadestrøg og efter en samlet plan. Hele gader udgør på den måde symmetriske palæagtige helheder. Andre gader er præget af mange ensartede byggeforeningshuse, som arkitektonisk har stor lighed med f.eks. "Kartoffelrækkerne" i København. Kun få af gadestrøgene er præget af træer eller anden vegetation. Det er mursten, fliser og asfalt der dominerer bybilledet.

Til sammenligning er gaderne i eksempelvis Kartoffelrækkerne i København præget af ens byggeforeningshuse, der ligger tæt side om side. Gaderne er indrettet så der foran hvert hus er en lille forhaven, og langs veje og fortove er der grøn beplantning. Endvidere er det første og sidste stykke af hver gade indrettet til parkering, i midten af gaderne er der gjort plads til fælles aktiviteter

eller ophold. Overordnet set har gaderne meget beplantning, og de indbyder derfor naturligt til ophold. På den måde har gaderne også en egen karakter. Områdefornyelsesprojektet vil hente inspiration herfra, for at skabe bedre forhold i Fredericias "Kartoffelrækker".

9. Beskrivelse af de overordnede mål og visioner for områdefornyelsen

Hvad håber I på, at en eventuel områdefornyelse vil betyde for byområdet i løbet af de fem år, områdefornyelsen vil blive gennemført i byområdet?

Målsætningen er at udvikle byområdet til et godt og velintegreret bymæssig boligområde uden at gå på kompromis med byens identitet og attraktioner.

Indsatsen fokuserer på, at sikre en balanceret beboersammensætning i gode og tidssvarende boliger. Områdets byrum skal opgraderes og indrettes til moderne og aktiverende byrum, der giver mulighed for at styrke fællesskabet og skabe aktivitet i gaderne.

Overordnet er visionen:

- at skabe en velafbalanceret bolig- og beboersammensætning
- at forbedre boligerne og skabe et bredere boligudbud
- at sikre en bedre boligstandard
- at forbedre de fysiske forhold i området
- at forbedre helhedsindtrykket i gaderne
- at sikre social og kulturel sammenhæng i hele byen
- at sikre en tværsektoriel koordinering af indsatsområderne, således at anlægsprojekterne tager brede hensyn i udformning, anlæg og efterfølgende drift
- at fremme den lokale netværksdannelse, så brugerne får ejerskab over projekterne og inddrages mest muligt i udformning af dem.

10. Borger- og aktørinddragelse i områdefornyelsen

Beskriv hvilke mulige samarbejdspartnere, I gerne vil inddrage og samarbejde med i områdefornyelsen (f.eks. beboere, virksomheder, boligorganisationer, afdelingsbestyrelser, grundejerforeninger, handelsforeninger, kulturinstitutioner, skoler eller daginstitutioner):

Med kommunens ønske om igangsætning af bygningsfornyelse har bygningsejerne en særlig bevågenhed. Dette fordi der ikke findes grundejerforeninger i bymidten, så det er de enkelte bygningsejere, der skal tages fat i.

De enkelte beboere inddrages i den udstrækning de har lyst og ressourcer til at arbejde med udformning af byens rum, samt gader og veje. Dertil tænkes Aktivitetshuset Depotgården og dets brugere at spille en vigtig rolle, da medlemmerne af foreningen er særdeles aktive og dermed synlige brugere af området.

Beskriv hvordan I på nuværende tidspunkt forestiller jer, at inddrage borgere og andre aktører i områdefornyelsen (f.eks. bred borgerinddragelsesproces, hvor alle borgere inviteres til at deltage eller mere selekteret borger-/aktørinddragelse, hvor I fokuserer på udvalgte målgrupper, eller en kombination af de to modeller):

Som udgangspunkt tænkes aktørinddragelse at foregå bredt for at skabe en generel god information og kollektiv viden om byfornyelsen.

Alle beboere, brugere, ejer og andre aktører opfordres til at bidrage til områdefornyelsen igennem inddragelsesprocesser. Målet er skabe ejerskab, så beboerne og brugerne af byområdet får ejerskab for de nye tiltag og vil tage del i at vedligeholde dem og gerne tilføre nye elementer.

11. Organisering af områdefornyelsesprojektet

Beskriv hvordan I påtænker, at et eventuelt områdefornyelsesprojekt skal organiseres (f.eks. tværfaglige samarbejde mellem flere forvaltninger, hvilke forvaltninger som I forestiller jer, vil deltage i projektet, hvilken forvaltning, der skal være overordnet ansvarlig, inddragelse af det politiske niveau osv.):

Projektledelsen er forankret i Strategisk Planlægning. Desuden skabes der en politisk forankring og en forankring på tværs af forvaltningen.

12. Beskrivelse af de initiativer I på ansøgnings-tidspunktet ønsker at igangsætte i forbindelse med områdefornyelsen

Beskriv kort hvilke initiativer I ønsker at igangsætte i byområdet på baggrund af de fysiske, sociale og kulturelle udfordringer og potentialer, som I har beskrevet i punkt 6-8 og målsætningerne fra punkt 9:

1. Forbedring af uderum:

Flere steder i byområdet findes bymiljøer, som i volumen minder om kartoffelrækkerne. Disse miljøer er ofte trafikbelastede og mangler tiltag, som kan forskønne gaden og forbedre beboernes udfoldelsesmuligheder. Gaderne kan nedgraderes trafikalt og evt. ensrettes, så de indbyder til ophold og fællesskab. Forbedringen af gaderummene skal højne kvarteret, så det bliver et attraktivt sted at bo. I området kan muligheden for forskellige udendørs aktiviteter som ophold, samvær, leg, sport, musik og lignende forbedres. Desuden kan der tænkes i Shared-spaces for at udnytte gaderne mest optimalt. Shared-spaces kan give mulighed for både plads til ophold, udfoldelse og parkering. Adgangsforholdene til de rekreative arealer skal bearbejdes og samtidig bidrage til bymiljøets udvikling og indretning.

2. Boligforbedringer:

Fredericia Kommune vil i samarbejde med ejerne af de private udlejningsboliger virke for at det eksisterende boligtilbud bliver mere differentieret, så der fremtidigt vil være både små og større boliger, som tiltaler en mere bred befolkningsgruppe. Bygningerne skal istandsættes udvendigt i overensstemmelse med deres oprindelige arkitektur og indvendigt skal alle boliger have toilet og bademulighed inden for enheden. Sammenlægning af lejligheder kan være en mulighed for at reducere antallet små og utidssvarende boliger. Endvidere bør alle boliger have adgang til et fælles haveareal for ejendommen eller en egen altan, som kan etableres på husenes havesider.

3. Kriminalitet:

Fredericia Kommune har i dialogen med kommunens gademedarbejdere og kommunens støttekontaktperson fra misbrugscenteret fået informationer om, at der i høj grad findes kriminalitet og misbrug inden for det udvalgte område og både blandt de unge og voksne beboere. Aktivitetshuset Depotgården har i dag tilbud der henvender sig til voksne, men ikke til unge. Fredericia Kommune vil i samarbejde med andre aktører afdække hvilke behov og løsninger, der er brug for, for at mindske kriminalitet og misbrug i området.

4. Støjdæmpning:

Behovet for støjdæmpning af boligerne skal klarlægges og der skal udarbejdes forslag til løsninger. Lydasfalt og vinduer med lydglas kan være nogle af de konkrete løsningsforslag.

Beskriv om der er andre områdebaserede indsatser i området, og i så fald hvilke der er tale om:

I den nordligste del af området er det muligt at søge støtte til facaderenovering igennem Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia. Fonden giver primært støtte til bygninger beliggende i byens hovedstrøg og sidegader hertil.

Herudover er der ingen af de øvrige igangværende projekter, der berører det udvalgte område udover et tomt grundareal, der hører til FredericiaC.

I Fredericia er der aktuelt forskellige andre projekter, der skal løfte bymidten, og som kan virke understøttende på områdefornyelsen. Her kan nævnes Gang i byen, der sætter fokus på bylivet i gågaderne og sammenbindingen til FredericiaC, projekt Øster Strand, som sætter fokus på strandens faciliteter og på fremtidens brug af stranden.

13. Inddragelse af private midler og andre ressourcer i områdefornyelsen

Beskriv hvordan I vurderer mulighederne for at inddrage private midler og andre ressourcer i områdefornyelsen. (f.eks. hvilke typer af bolig- og erhvervsinvesteringer kan tænkes at blive sat i gang som del af områdefornyelsen eller efter en områdeindsats?): Kommunen arbejder allerede intensivt på at forbedre bygningsmassen og bruger sin årlige byfornyelsesramme fuldt ud.

Facaderenoveringer inden for bymidten sker dog primært med støtte fra Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia, idet A.P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond til almene Formaal i 2012 har doneret 50 mio. kr. til renovering af bygningsfacader inden for voldene. Som det ses på bilag 8, er det dog kun en lille del af byområdet, der har mulighed for denne støtte.

14. Overordnet budget

Angiv budget, som knytter sig til de initiativer, I påtænker, skal indgå i områdefornyelsesprojektet:

Udgifter	Kommunens andel	Ministeriets andel
Konsulentbistand til borgerinddragelse, samt planlægning og koordinering af den samlede indsats	300.000	150.000
Etablering og forbedring af pladser, grønne arealer, opholdsarealer m.v.	600.000	300.000
Strategi for bygningsfornyelse	200.000	100.000
Etablering og gennemførelse af kulturelle og boligsociale foranstaltninger	400.000	200.000
Trafikale foranstaltninger	500.000	250.000
I alt	2.000.000	1.000.000

15. Finansiering af områdefornyelsen

Finansiering af de samlede projektkostninger	
Ansøgt udgiftsramme fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (reservation af støtte til områdefornyelse)	1.000.000 kr.
Kommunens egenfinansiering	2.000.000 kr.
Områdefornyelsens forventede samlede udgifter	3.000.000 kr.

Har kommunen planer om at søge andre finansieringskilder? Hvis ja, hvilke og hvor sikker vurderer I, denne indtægtskilde er?

Nej ikke på nuværende tidspunkt.

Har kommunen planlagt finansiering af andre byudviklingsindsatser udover områdefornyelsen i byområdet?

På nuværende tidspunkt er FredericiaC under opførelse. Fredericia Kommune ejer i et partnerselskab FredericiaC sammen med Realdania By.

Fredericia Kommune søger om 1 mio. kr. i statslig ramme til realisering til områdefornyelsen.

Baggrunden for ansøgningen er, at kommunen har afsat betydelige midler, 10 mio. kr., til bygningsfornyelse inden for området i budget 2016-17. Områdefornyelsen giver adgang til den ekstraordinære ramme, som Fredericia Kommune vil ansøge om, såfremt ansøgningen imødekommes.

Den ekstraordinære ramme skal bruges til at højne boligstandarden i byområdet, da der er et stort behov for boligforbedringer (Se evt. pkt. 12.2). På den måde kan boligerne komme op på et niveau der er mere jævnt ift. den øvrige bymidte. Dertil kan der nævnes at der generelt set er stor fokus på bymidten og på at få den løftet.

VURDERINGSSKEMA VEDRØRENDE BYOMRÅDETS PROBLEMER

I nedenstående vurderingsskema skal I give en sammenfattende vurdering af byområdets problemer. Det kan være svært at sammenfatte komplekse forhold i et byområde med et enkelt tal, men det er erfaringsmæssigt et nyttigt supplement for ministeriet til den øvrige beskrivelse af boligområdet.

Princippet i skemaet er, at I skal give jeres vurdering af, i hvor høj grad en række forhold i byområdet er væsentlige problemer, som kan begrunde en områdeindsats. Vurderingerne gives i form af tal på en skala fra 1 til 5. Talværdierne har følgende betydning:

Vurdering	Betydning
0	Ikke relevant
1	Ikke noget problem
2	Et lille problem
3	Et vist problem
4	Et stort problem
5	Et meget stort problem

VURDERINGSSKEMA FOR:

Ældre byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse

I hvor høj grad er følgende forhold efter jeres vurdering et problem for området:	Vurdering på en skala 1-5
---	---------------------------

Fysiske forhold i området

- nedslidte boliger med dårlig standard?	5
- ensidig boligstruktur?	4
- behov for fælles friarealforbedring ved boligerne?	3
- behov for nedrivning, renovering eller omdannelse af erhvervsbygninger?	2
- grimme eller nedslidte bygninger eller byrum?	5
- trafikproblemer?	3
- manglende beboer- og fritidsfaciliteter?	3
- nedslidte eller manglende friarealer?	4

Sociale forhold i området

- mange beboere, som mangler beskæftigelse?	4
- mange beboere, som har sociale problemer?	4
- integrationsproblemer?	2
- problemer med misbrugere?	4
- problemer med kriminalitet og hærværk m.v.?	4

Erhverv

- genevoldende erhverv?	1
- mangler erhverv, som kan bidrage positivt til områdets udvikling?	2

Organisatoriske forhold i området

- et svagt foreningsnetværk?	4
------------------------------	---

- svært at etablere samarbejdspartnere til områdefornyelsen?	4
--	---

Byfunktioner i området

- manglende nærhed til privat service?	3
- manglende nærhed til offentlig service?	1
- manglende muligheder for fritidsaktiviteter?	2

Bilag til ansøgningen

- Bilag 1: Områdets afgrænsning
- Bilag 2: Fotos - Arkitektur og nedslidte bygninger
- Bilag 3: Kort - Lokalisering af utidssvarende boliger
- Bilag 4: Kort over bevaringsværdige og fredede bygninger
- Bilag 5: Støjramte boliger
- Bilag 6: 10 års regnhændelse
- Bilag 7: Gennemsnitlig husstandsindkomst 2013
- Bilag 8: Kort der viser Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericias område
- Bilag 9: Nøgletal fra Danmarks Statistik