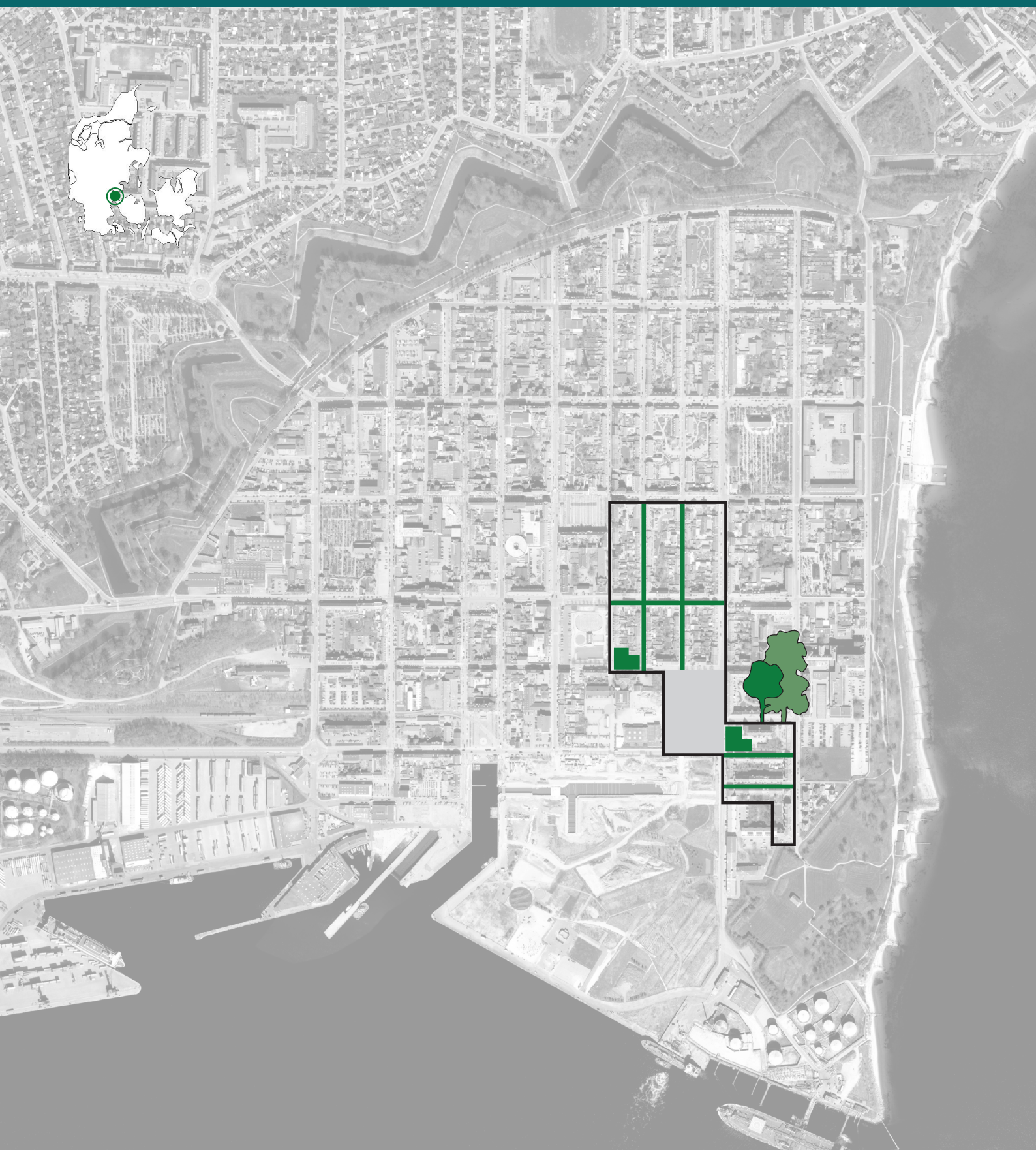


FORSKØNNELSE AF ØGADEKVARTERET I FREDERICIA



MARTS 2017

BYFornyelsesprogram



FREDERICIA
KOMMUNE

Programmet er udarbejdet af
Plan & Arkitektur, Teknik & Miljø



FREDERICIA
K O M M U N E

INDHOLD

Forord	5
Øgadekvarteret i dag	6
Projekter i midtbyen	10
Aktørinddragelse	12
Konkrete projekter	14
De grønne uderum	16
Forskønnelse af gader og veje	20
Bygningsfornyelse	23
Organisering	26
Budget og Tidsplan	27
Investeringsredegørelse	28





FORORD

En rivende udvikling

Gang i Fredericia

Fredericia gennemgår i disse år en omfattende og gennemgribende udvikling. Kanalbyen ved Lillebælt, Gang i Byen, Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia, Østerstrand, Helhedsplan for Fredericia Vold er blot nogle af de mange store projekter, der forandrer vores dejlige midtby.

Vi arbejder på at binde den nye Kanalby og den historiske bykerne sammen. Kanalbyen tilbyder moderne arkitektur, boliger og nye byrum ud mod Lillebælt, mens midtbyen tilbyder smukke klassiske ejendomme i historiske rammer og et levende handelsliv med caféer og restauranter lige om hjørnet. Med områdefornyelsen af Øgadekvarteret sætter vi gang i forskønnelsen af et kvarter i den gamle bymidte.

Øgadekvarteret

Vi har valgt at kalde byområdet for "Øgadekvarteret". Kvarteret har en del utidssvarende boliger og mangler sammenhængskraft. Navngivningen og det afgrænsede område er et forsøg på at skabe en særlig identitet i kvarteret, og vi lægger op til at inddrage borgere, erhvervsdrivende og andre til at tage del i omdannelsen af kvarteret.

Sammen skaber vi!

I efteråret 2016 satte vi gang i arbejdet med workshops for kvarterets beboere. Der var mange gode idéer til, hvordan vi sammen kan løfte og styrke kvarteret. Nu tager vi arbejdstøjet på og ser frem til at kaste os over de mange konkrete projekter sammen.

Gode boliger, dejligt kvarter, lokalt engagement

For Øgadekvarteret trænger til udvikling. Kodeordene er: Bedre boliger, forskønnelse af gade- og vejrum, grønne områder, lokalt engagement og forankring. I byrådet er vi særligt interesserede i at forbedre boligforholdene i området, og vi glæder os til følge forløbet tæt.

Investeringer i kvarteret

Der er afsat mange både kommunale og statslige midler til forbedring og forskønnelse af Øgadekvarteret. En stor del af midlerne bruges til at støtte de private investorer, som investerer i og vedligeholder deres boliger og bygninger. Vi håber, at kvarterets bygningsejere vil benytte sig af mulighederne, og inviterer hermed alle interesserede investorer til en dialog om investerings- og støtte muligheder i kvarteret.

Vi glæder os til at følge arbejdet, og håber at rigtig mange har lyst til at deltage i udviklingen af vores fælles Øgadekvarter.



Borgmester Jacob Bjerregaard

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jacob Bjerregaard". The signature is stylized and fluid.

Områdefornyelse i Fredericia

Områdefornyelsesområdet kaldes for Øgadekvarteret og ligger i den sydøstlige del af midtbyen.

Øgadekvarteret har en central placering med kort afstand til alt: Gågaden med kultur, handelsliv og cafeliv samt kort afstand til skoler og offentlig transport. Området er omgivet af flere grønne og rekreative arealer såsom volden, kastellet, Østerstrand, Gl. Havn og Gasværksgrunden.

Området bærer tydeligt præg af at have ligget tæt op ad Superphosphat fabrikken frem til 2008, hvor fabrikken blev revet ned. Ejendommene i området er generelt nedslidte og misvedligeholdte. Derfor er huslejerne og salgspriserne i området lave.

Arkitekturen

Bebyggelsen i området består hovedsageligt af karré bebyggelse, opført omkring 1900 tallet. Mange af dem blev oprindeligt opført som arbejderboliger, udført i en homogen arkitektur og materialeholdning. Bygningerne er opført i 2,5 til 3,5 etager, med sadeltag og en forholdsvis smal facade mod gaden. Facaderne fremstår i langt de fleste tilfælde i rød blank mur med en stor detaljering. Bygningsmassen bliver primært brugt til boliger, og 96 % af bygningerne rummer boliger. Bygningerne har et højt vedligeholdelses efterslæb og bærer tydeligt præg af den massive forurening, der har været i området. Bygningerne er lavet af gedigne materialer, men de kræver vedligehold og renovering for at kunne leve op til nutidens standard.

Boligerne

I området er der 564 boliger. 16 % af disse har installationsmangler af den ene eller anden art. I gennemsnit er boligerne 75 m² store, dog er 38 % af boligerne 60 m² eller under. Langt de fleste af boligerne findes i etageejendomme med flere lejemål i hver. En stor del af de mindre boliger er i en dårlig forfatning indvendigt og har et stort behov for at blive vedligeholdt og renoveret.

De fleste boliger har et stort potentiale for at blive bedre, og i nogle tilfælde kan nogle af dem blive lagt sammen til større boliger. Større boliger vil skabe en større diversitet i beboersammensætningen end der er i dag.



Falstersgade 6 før renovering



Falstersgade 14 efter afrensning og renovering

Affaldshåndteringen

I kvarteret er det generelle problem med affaldsordningen, at sorte sække, affaldsspande og containere står på fortovene i for mange dage henholdsvis før og efter tømningdagen. Dette skæmmer gadebilledet og giver et negativt indtryk af hele kvarteret. Når affaldet står på gaden, tiltrækker det forskellige dyr, der får affaldet spredt ud over kvarteret. Et andet stort problem er de lugtgener, der følger med, når affaldet står på gaden.

Ydermere har kvarteret et markant problem med hundelort på fortovene.

Et vigtigt aspekt i områdefornyelsen er derfor, at komme af med de ildelugtende og uskønne affaldsløsninger. Dette vil gøre gaderne meget mere indbydende og være med til at skabe rum og plads til liv og ophold.

Trafikale forhold

Gaderne i Øgadekvarteret er vinkelrette som i resten af byen og har gennemgående trafik i begge

retninger. Gaderne har ens profiler, der hovedsageligt består af husfacade, fortov og vej. Det eneste, der bryder med disse hårde flader, er de parkerede biler, der holder i den ene side af vejen.

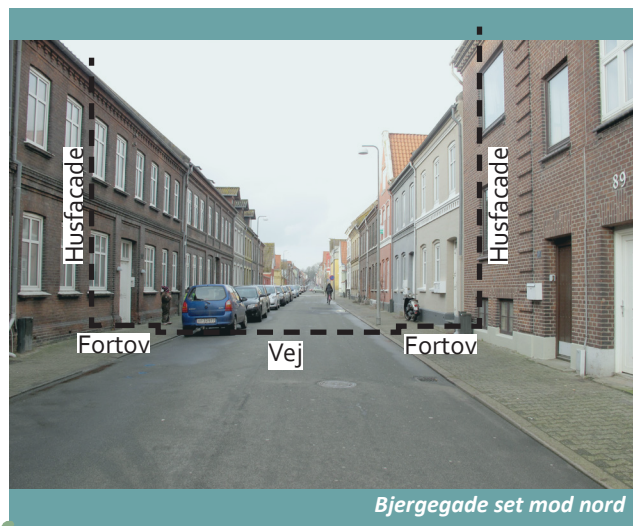
Gaderne kan deles op i bolig-gader og trafik-gader, hvor bolig-gaderne fortrinsvis benyttes af beboerne i gaderne. Oldenborggade, Sjællandsgade og Kongensgade er bredere veje og bliver benyttet til gennemgående trafik. Sidstnævnte veje er de mest trafikerede i området og benyttes af forskellige typer af køretøjer.

Den dobbeltrettede trafik og ensidet parkering, der er i dag i bolig-gaderne, giver problemer, da vejene ikke er brede nok til at håndtere begge dele samtidigt. Fortovet benyttes derfor som bufferzone, hvor de kørende biler trækker op, hvis der mangler plads. Det er til stor fare og gene for fodgængerne.

I dag har gaderne et anonymt kedeligt udtryk, der ikke indbyder til ophold eller aktivitet. Gaderne har dog potentiale til at blive til inspirerende gademiljøer med grønne tiltag, hvor man har lyst til at opholde sig.



Affaldssække i Kongensgade



Bergegade set mod nord

Byrum

I dag er der ingen nævneværdige byrum i Øgadekvarteret. De er som i resten af kvarteret anonyme og uden indretning der giver mulighed for eller lyst til ophold eller aktiviteter. De er kun med til at forstærke et negativt indtryk af kvarteret.

Muligheder i Øgadekvarteret

Øgadekvarteret mangler identitet og grønne åndehuller. Der er behov for at skabe fællesskab i kvarteret og en fælles forståelse for, at oprydning og vedligeholdelse af veje og fortove vil gøre kvarteret mere attraktivt.

Øgadekvarteret rummer mange muligheder og potentialer for at blive et attraktivt sted at leve og opholde sig.

Gaderne og byrummene kan aktiveres og gentænkes, så de opfylder aktørernes ønsker og ideer for kvarteret. Forskønnelsen af Øgadekvarteret har stor lokal opbakning. Der er derfor mange, som ønsker at hjælpe med at udføre og vedligeholde projekterne.



Øgadekvarteret er centralt placeret i overgangen mellem den eksisterende midtby og den nye Kanalby

Midtbyens grønne områder

Øgadekvarteret ligger tæt på både Østerstrand, Fredericia Vold og Gasværksgrunden - midtbyens større rekreative arealer og områder.

Fredericia Vold

Fæstningsbyen Fredericia er en unik fortælling om en historisk sammenhæng mellem et forsvarsværk og en by. Det grønne voldanlæg omkranser bymidten og fungerer i dag som bypark. Voldens potentiale udnyttes dog ikke fuldt ud. I november 2016 udskrev kommunen en arkitektkonkurrence, hvor fem deltagende arkitektteams skal komme med deres bud på, hvordan oplevelsen og brugen af volden kan styrkes, så den fremover i endnu højere grad indbyder til ophold og aktivitet for alle. Vinderprojektet offentliggøres i marts 2017.



Voldgraven omkring Volden

Østerstrand

Østerstrand er en såkaldt bystrand med Blå Flag, omklædnings- og opholdsfaciliteter og mange aktivitetsmuligheder. Stranden er meget søgt af gæster og byen borgere og anvendes i sagens natur hovedsageligt om sommeren.

Gasværksgrunden

Mod Dalegade støder kvarteret op til Gasværksgrunden, der er en af Danmarks største idrætslegepladser i en bymidte.

Pladsen giver mulighed for mange former for leg og bevægelse for børn og voksne i alle aldre. Gasværksgrunden er et aktivt hele året, også om vinteren, hvor den omdannes til skøjtebane, og den disponeres til curling, ishockey, skøjteworkshops og skøjtediskoteker.



Unge der spiller fodbold på Gasværksgrunden

PROJEKTER I MIDTBYEN

Bymidtestrategi

Fredericia midtby er midt i en rivende udvikling med mange store investeringer. Der gennemføres store projekter, og endnu flere er i støbeskeen. Områdefornyelsen i Øgadekvarteret indgår i denne strategi. For at koordinere og skabe overblik, har Fredericia Kommune udarbejdet en bymidtestrategi. Efterfølgende nævnes blot nogle få af de mange projekter, der tilsammen løfter byen ind i fremtiden.



Gang i byen

Gang i byen skal skabe en levende bymidte, der er nem at finde rundt i, og hvor butikkerne supplerer hinanden og skaber grobund for et godt partnerskab. Der er tale om helt konkrete tiltag, der kan ses og mærkes, når man går en tur i byen. Et godt eksempel er udviklingen af den sydlige del af Gothersgade, hvor unikke byrumsmøbler og en særlig belægning skaber liv og sammenhæng med Kanalbyen.



Kanalbyen ved Lillebælt

Kanalbyen ved Lillebælt bliver en levende og bæredygtig bydel på omkring 20 hektar med op mod 2.800 nye arbejdspladser og omkring 1.000 boliger. Den nye bydel skal åbne den historiske by mod vandet, som det var tænkt helt tilbage til 1677, da den første byplan over Fredericia blev tegnet.

Kanalbyen får vinkelrette gader som i den øvrige by og promenader med mange aktiviteter. En grøn kile skal forbinde bydelen med resten af byen helt op til banegården, så tilgængeligheden på tværs af byen bliver forbedret.



Fæstningsbyen Fredericia

Med en donation på 35 mio. kroner fra A. P. Møller Fonden har Fredericia Kommune inviteret fem arkitektteams til at deltage i en konkurrence om, hvordan man kan styrke voldens karakter og brug samt dens sammenhæng med byen.



Østerstrand, Sundhedshus og Bülow's Kaserne

I Fredericia er der ligeledes flere mindre projekter i støbeskeen, der sammen med de større udviklingsprojekter er med til at løfte byen. Her kan nævnes Østerstrand, der bliver et mere attraktivt sted for byens beboere og turister. De gamle sygehusbygninger laves om til et sundhedshus med et stort udbud af sundhedsydelse tæt på borgerne. Bülow's Kaserne skal omgøres og bruges til et nyt uddannelsescamp.



Fæstningsbyen Fredericia

Gang i Byen

Kanalbyen ved Lillebælt

Øgadekvarteret

Bülows
Kaserne

Sundheds-
hus

Østerstrand

Samskabende processer

Det forpligtende og samskabende arbejde foregik i efteråret 2016, hvor de lokale aktører deltog i en række møder og workshops.

Aktørinddragelsen startede med et offentligt møde på Depotgården, hvor Fredericia Kommune havde inviteret samtlige bygningsejere, lejere m.fl. til orientering om projektet.

Ca. 80 personer mødte op en aften i august, hvor direktør for Vækst Mogens Bak Hansen indledte med at præsentere den store forandring, Fredericia gennemgår i disse år, og de mange store projekter i midtbyen.

Derefter blev reservationsansøgningen gennemgået, og der blev informeret om det videre forløb. Diskussions- og spørgelysten var stor, og ca. 25 deltagere meldte sig til at deltage i det videre arbejde.

Tre arbejdsgrupper blev nedsat til at arbejde med hver sin problematik/projekt, hhv. grønne områder, gader-, veje og trafik samt affaldshåndtering. Fælles for de tre grupper var, at tiltagene skulle virke forskønnende og identitetsskabende på kvarteret.

I møderne deltog forskellige fagpersoner fra div. kommunale afdelinger for at understøtte og hjælpe aktørerne med at kvalificere og bearbejde ideer til konstruktive forslag.

I løbet af processen har beboernes engagement udviklet sig fra at være lyttende og ideskabende til også at ønske at tage ejerskab til projekterne. Udsagn som "Hvornår kan vi komme i gang" poppede flere gange op i løbet af arbejdet, ligesom beboerne tidligt i forløbet lavede en Facebook-gruppe/side, hvor de deler viden og ideer.

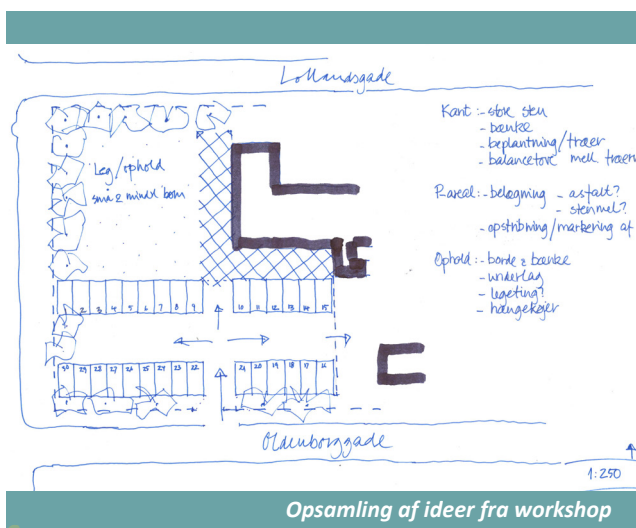
Gennemførelsesfasen

Når programmet er godkendt, inviteres grupperne til at indgå i projekterings- og anlægsfasen. Her skal man bl.a. diskutere projekternes endelige udformning, men også hvordan beboerne konkret kan inddrages i driften.

I programfasen blev beboerne opmærksomme på fordelene ved at organisere sig f.eks. i form af et gade- eller kvarterslaug, der kan løfte lidt større opgaver. Dette følges der op på i anlægsfasen med henblik på at etablere en organiseret brugerinddragelse i driften.



Workshops med beboere og aktører



Sociale udfordringer

Ud fra generel viden fra gademedarbejdere m.m. anslår kommunen, at der bor ca. 50 misbrugere og/eller særligt sårbare personer i kvarteret. 10-15 af dem bor i utidssvarende boliger.

I "Skuret" på p-pladsen for enden af Kongensstræde i kvarteret mødes et mindre antal misbrugere dagligt. "Skuret" er et overdække, der er opført af Fredericia Kommune og giver ly for regn og læ for vind. Ca. 10-15 misbrugere og/eller sårbare, udsatte personer mødes her dagligt.

I programfasen er Øgadekvarterets sociale profil drøftet med de lokale aktører. Depotgården oplever en del tyverier og opfordrer sine brugere til at holde øje med ejendele og ikke efterlade tasker, overtøj o.lign. Beboerne i kvarteret oplever noget hærværk – f.eks. krukker ved indgangsdørene bliver ribbet for blomster o.lign. Aktørerne oplever ikke noget gravevende hærværk, overfald eller andet og mener ikke, der generelt er flere indbrud i kvarteret end andre steder i byen.

Aktørerne opfatter ikke misbrugerne som truende eller belastende for kvarteret, og på spørgsmålet om, hvordan eller om misbrugerne var et problem i området, var svaret: "Egentlig ikke, og de skal jo også være et sted".

På denne baggrund gøres der i områdefornyelsen ikke en særskilt indsats i forhold til denne gruppe, men der etableres kontakt til Kirkens Korshær og andre aktuelle aktører for at indgå i et evt. samlet tiltag. Desuden har kommunen fokus på denne gruppe i forbindelse med de kommende boligforbedringsprojekter.

Møde med bygningsejere

I programfasen blev bygningsejerne i kvarteret inviteret til et særskilt arrangement.

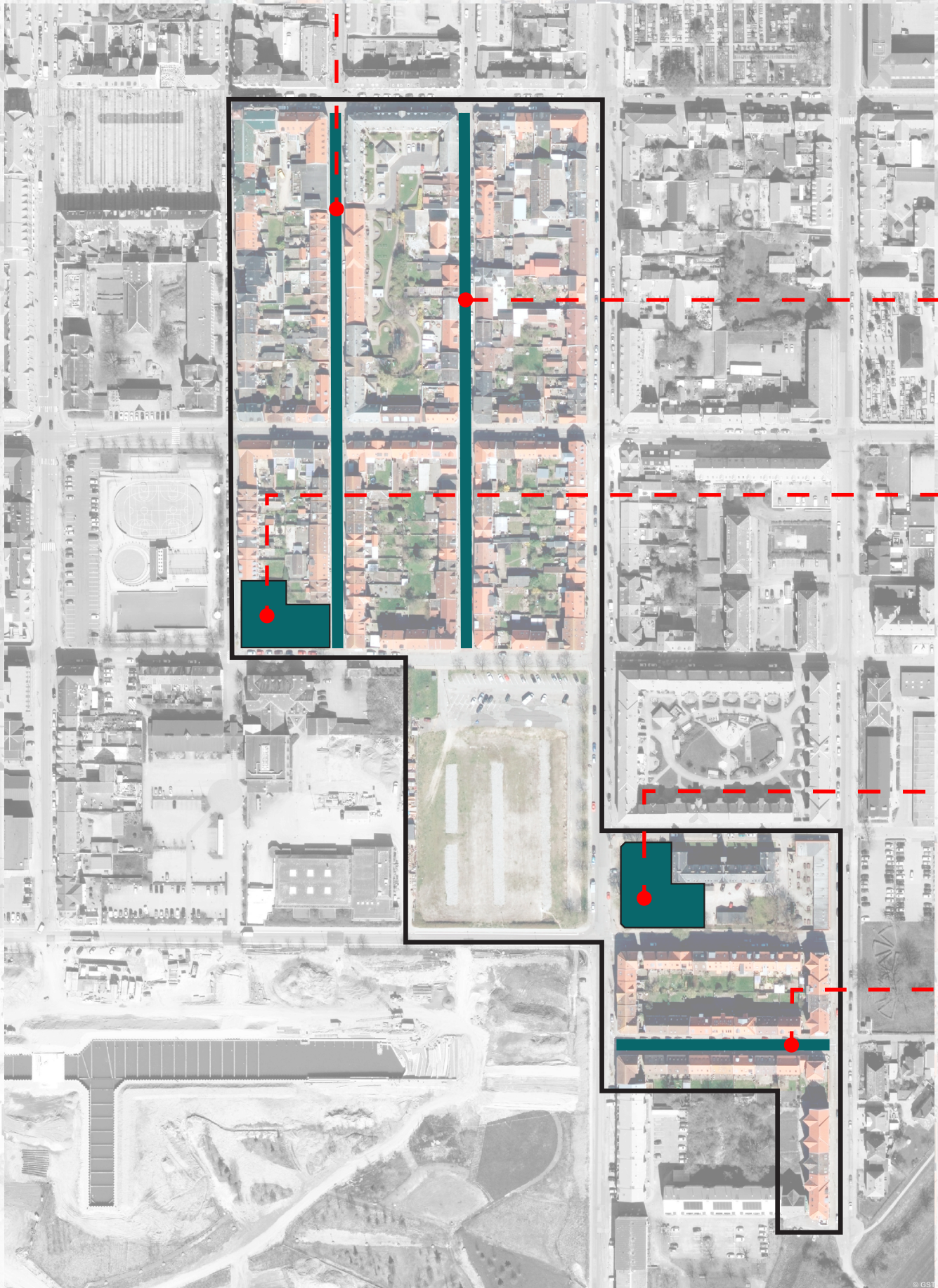
Kommunen har fokus på at forbedre de dårlige boligforhold, og der gøres en særlig indsats for at henlede ejernes opmærksomhed på mulighederne for at søge støtte til forbedring af både bygninger og boliger.

25 bygningsejere mødte op en lørdag formiddag for at høre mere, og 15 ejere meldte tilbage, at de havde planer om at forbedre deres bygninger. Disse ønsker og planer tager kommunen fat på, når der som noget af det første i gennemførelsesfasen udarbejdes en byfornyelsesstrategi.



Bygningsejere til informationsmøde

KONKRETE PROJEKTER



Bjergegade



Kongensstræde



Oasen



Depotgården



Falstersgade



De grønne uderum

Det overordnede mål for midtbyen er, at det skal være et levende og oplevelsesrigt sted. Byen skal være rar at bo og opholde sig i. Den historiske midtby skal sammen med den nye Kanalby tilbyde rammer for et levende, mangfoldigt og varieret byliv.

Øgadekvarteret

Øgadekvarteret er udfordret på mange parametre, herunder nedslidte bygninger og boliger, mange små (leje)boliger, smalle gader med mange parkerede biler, dårlige eller ingen opholdsarealer og grønne områder, manglende lokalt engagement og ejerskab m.m.

Men kvarteret har også et stort potentiale til at blive et urbant boligkvarter med gode, tidssvarende boliger og velholdte bygninger i et hyggeligt kvarter, hvor beboernes samvær og aktivitet sker i de små, lokale lommeparker eller i boliggaderne.

Målet for Øgadekvarteret er at:

- skabe et urbant og velholdt boligkvarter i bymidten med gode og tidssvarende boliger for alle
- skabe en stærkere identitet og kollektiv bevidsthed blandt beboerne som byens Øgadekvarter med fokus på netværk, samvær og nærhed i kvarteret
- forandringer skabes af beboerne, ejerne og kommunen i fællesskab
- beboerne tager ejerskab til kvarteret

Områdefornyelsens indsatsområder er at:

- skabe gode og tidssvarende boliger i velholdte bygninger
- etablere og forskønne de grønne områder/lommeparker
- forskønne boliggaderne
- inddrage beboerne i den medskabende proces både i anlægs- og driftsfasen

Oasen

Samskabende midlertidighed

Områdefornyelsen omfatter etablering af to grønne områder, hhv. Oasen og Depotgården. Oasen ligger hen som en ucharmerende byggetomt, der i folkmunde kaldes "Sumpen". Depotgårdens udearealer er nedslidte og trænger til gentænkning og forskønnelse.

Oasen er et ca. 1500 m² stort og privatejet areal, der ligger mellem Dalegade, Fynsgade og Bjergegade. Arealet indrettes som en midlertidig lommepark for kvarterets beboere og småbørn. Som del af arealets opgradering har de lokale aktører i programfasen omdøbt arealet til "Oasen".

Brugen og indretningen af arealet som et grønt område skal ses som en midlertidig løsning, idet ejer har givet tilladelse til en anderledes anvendelse, indtil arealet bebygges. De lokale aktører har gået ind på præmissen, og arealet indrettes så fleksibelt og billigt som muligt.

Oasen indrettes med fokus på stedets ressourcer og forudsætninger for at blive en lille midlertidig lommepark og urban biotop med opholdsareal og aktivitetsmuligheder.



"Oasen" set fra det sydvestlige hjørne

Arealet indrettes med tre zoner:

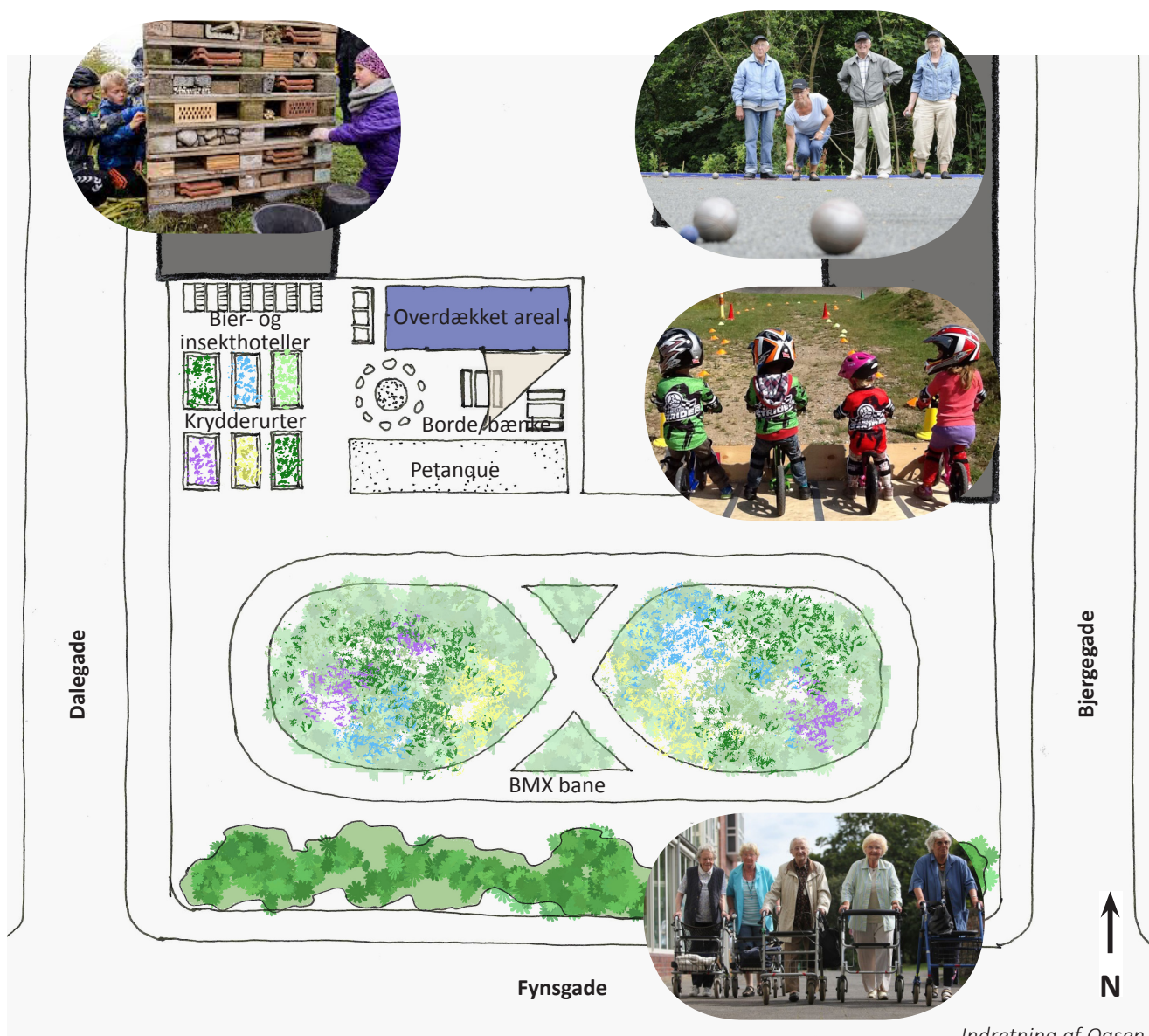
1. Opholdsareal - mødested og beboeraktiviteter med overdækket areal, bålplads, højbede med insektvenlig krydderurter og planter, insekthoteller m.m.
2. Plantebælte - beplantning mod vej
3. Aktivitetsareal - aktiviteter på mellemarealet

Målsætning og succeskriterie

Målet er at skabe et areal, der fungerer som mødested og opholdsareal for kvarterets beboere og småbørn.

Succeskriteriet er, at beboerne organiserer sig og deltager i anlægs-, drift- og vedligeholdelsesarbejdet, herunder bl.a. at sørge for jævnlige aktiviteter på arealet.

Beboernes erfaring fra etablering, indretning og drift af arealet kan på et senere tidspunkt indgå i overvejelserne om evt. etablering af et fælles friareal i karreén, hvis og når "Oasen" inddrages til bebyggelse.



Indretning af Oasen

Depotgården

Grønt område og parkering

Garnisonssygehuset Lollandsgade 2-4 er opført 1891. Bygningen fungerede som sygehus til 1936. Herefter skiftede huset navn til Depotgården, da det blev brugt til depot for militært udstyr, samtidig med at det husede en korporalskole.

I 1984 solgte militæret ejendommen til kommunen, der indrettede huset til et aktivitetshus for byens borgere med forskellige værksteder, cafe m.m. Depotgården er i dag en selvejende institution, der administreres af brugerne, og fungerer fortsat som kommunens aktivitetshus med 12-14 forskellige værksteder. Huset er samtidig hjemsted for en række foreninger.

Huset anvendes i dag hovedsageligt af seniorer, men pointerer på sin hjemmeside, at børn og unge er velkomne i følgeskab med voksne/brugere.

I efteråret 2016 fik Depotgården 0,825 mio. kr. i støtte fra RealDania til "Projekt Underværker". Formålet er at støtte ildsjæle, som arbejder med det byggede miljø til gavn for lokalsamfundet. Støtten gives til indretning og ombygning af køkken- og caféfaciliteterne til også at være et madværksted på lige fod med husets øvrige værksteder.



Depotgården

Veteraner i områdefornyelsen

I forbindelse med områdefornyelsen gennemføres et forsøgsprojekt, hvor krigsveteraner inviteres ind i Depotgården for på denne måde at:

- invitere en yngre aldersgruppe ind i huset og dermed skabe en bredere alderssammensætning blandt Depotgårdens brugergruppe og bredere berøringsflade mellem Depotgården og det omkringliggende bysamfund
- forøge og udnytte Depotgårdens potentiale til at være hele byens, også Øgadekvarterets, aktivitetshus såvel inde som ude
- tilbyde veteranerne en mulighed for at bruge huset og dets tilbud som en særskilt gruppe på lige fod med andre grupper
- inddrage og integrere veteranerne i husets drift
- opbygge og etablere netværk mellem veteranerne, mellem veteranerne og Depotgårdens øvrige brugere, og mellem div. forskellige eksisterende veteranforeninger/grupper

Veteranprojektet koordineres med "Projekt Underværker" bl.a. ved at supplere køkken- og caféfaciliteterne med en udendørs terrasse.

Kommunen udarbejder et tillæg til dette byfornyelsesprogram, der nærmere beskriver formål, indhold, tidsramme, økonomi, samarbejdspartnere m.m.



En del af arealet omkring Depotgården

Depotgården

En del af arealet omkring Depotgården forskønnes og revitaliseres i forbindelse med områdefornyelsen.

Arealet udgør ca. 1.650 m² og anvendes i dag til parkering for Depotgårdens mange brugere og til en vis grad som p-plads for beboerne i området. Arealet er nedslidt og trænger til gentænkning og forskønnelse.

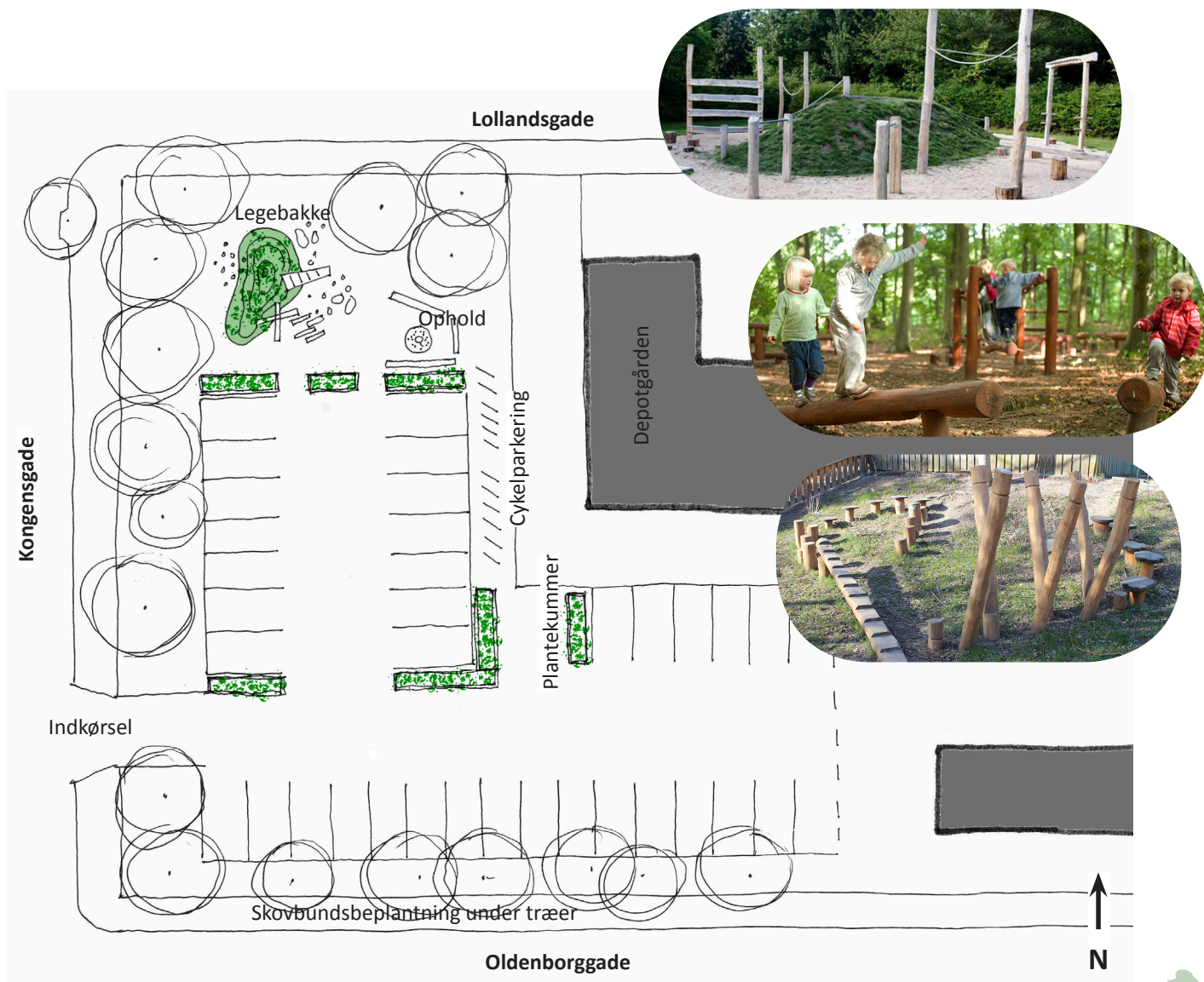
Ved at koncentrere parkeringen nedbringes det samlede p-areal og skaber plads til et mindre opholdsareal/lommepark.

Samtidig forskønnes hele arealet ved at bearbejde belægningen, beplantningen og belysningen. Arealet bliver tilgængeligt for alle.

Målsætning og succeskriterie

Målet er at forskønne Depotgårdens parkeringsareal og samtidig indrette et opholdsareal, der henvender sig til Depotgårdens brugere samt beboere og mindre børn. Samlokaliseringen skal ske på en måde, der både tilgodeser Depotgårdens behov for parkeringsplads, adgangs- og redningsveje m.m. og samtidig skaber sikker og tryk adgang til og brug af opholdsarealet.

Succeskriteriet er, at både de lokale aktører og Depotgården inddrages i udformning, anlæg og drift af arealet.



Indretning af en del af Depotgårdens udenomsareal

Forskønnelse af gader og veje

Forskønnelse af gader og veje skal ske i bolig-gaderne: Bjerregade, Kongensstræde og Falstersgade. Gaderne skal indrettes på en anderledes måde for at skabe miljø og identitet og dermed give mulighed for og lyst til ophold.

Gaderne laves med ensrettet kørsel for at minimere farlige situationer og for at give mere plads til ophold og forskønnelse.

Gaderne skal indrettes med optegnede parkeringspladser for at optimere pladsen, der skal laves fælles affaldshåndtering i form af affaldsøer. Endvidere skal gaderne gøres indbydende til ophold med forskellige grønne elementer og mulighed for siddepladser. Den overordnede beplantning kommer til at være i forbindelse med affaldsøerne i form af buske eller mindre træer. Disse skal indsnævre vejen for at dæmpe hastigheden.

Bygningsejerne opfordres til at plante mindre planter og blomster langs husfacaderne, da dette giver gaderne karakter og er med til at styrke den grønne profil.

De grønne tiltag er med til at skabe identitet og indbyder til mere ophold og brug af gaderne som mødested.

Et overordnet løft af gaderummene kan være med til at skabe ejerskab, så beboere og forbigående betragter kvarteret som et sted, der skal værnes om.

På nuværende tidspunkt er der 2 affaldsløsninger i spil for at forskønne gaderummene. I Bjerregade og Kongensstræde er planen en molokløsning – et underjordisk affaldssystem, som kan rumme affald fra mange husstande. Desuden minimeres eventuelle lugtgener, og der står ikke skraldespande og sække langs husfacaden. I Falstersgade forventes det, at den fælles affaldsløsning skal bestå af containere, der samles i miljøstationer. Miljøstationerne kan delvist beplantes for at indgå i den grønne profil i gaden.

Alle tiltag forsøges koordineret med øvrige projekter i kvarteret, så som udskiftning af gadebelysning og ny belægning på veje og fortove.

Målsætning og succeskriterie

Målet er at skabe et vejprofil, der er identitetskabende, og som kan eliminere farlige forhold i form af biler, der bruger dele af fortovet til kørsel. Målet er, at gaderne forskønnes ved at fjerne uskøn og lugtende affald fra fortovene, implementere grønne tiltag langs veje og fortov, samt at opnå en tydelig markering af parkeringspladserne.

Succeskriteriet er, at gaderne forskønnes i samarbejde med beboerne, så de får ejerskab til gaderne og ønsker at bruge dem til ophold og forestå vedligeholdelsen af egne bede langs husmuren. Dertil skal inddragelsen af beboere og aktører hjælpe til at skabe en fælles forståelse for, at gaderne ikke bruges som affaldsspand, ej heller hundetoilet.



Beplantning langs facade i Prinsensgade



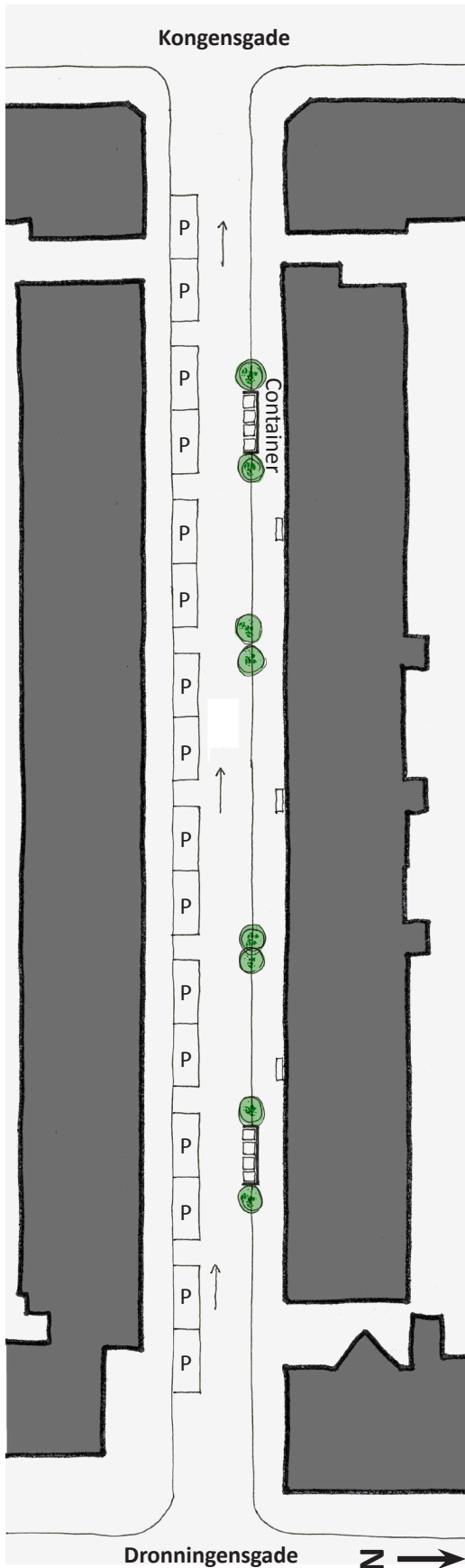
Forslag til beplantning langs vej og facade



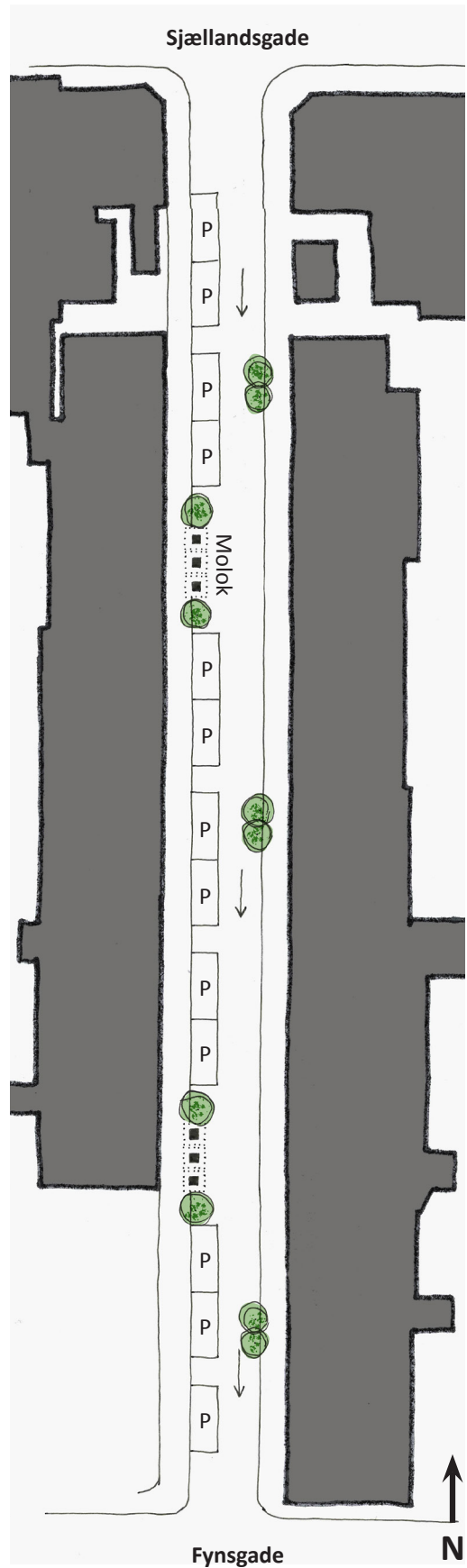
Eksempel på containerløsning



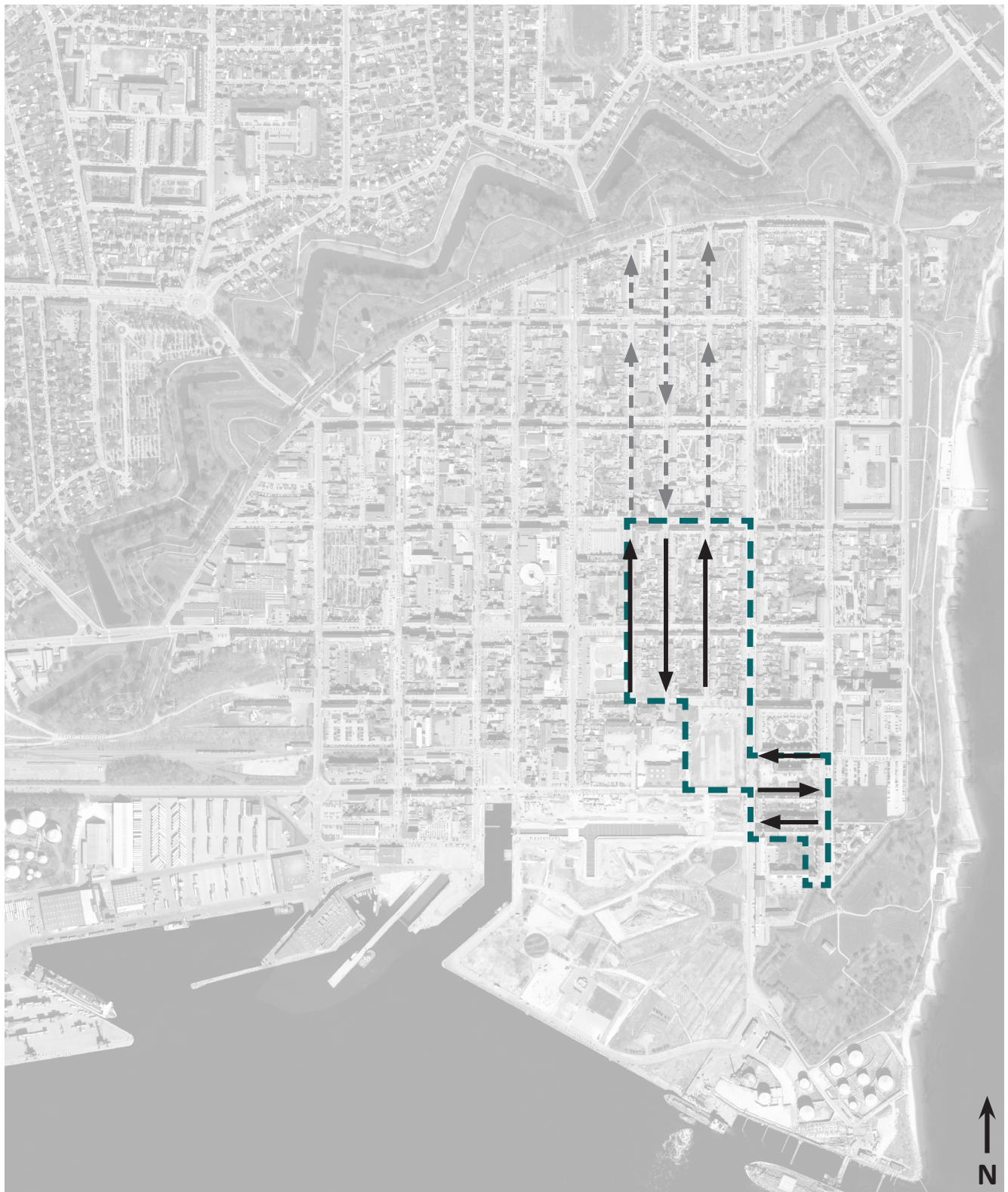
Eksempel på molokløsning



Indretning af Falstersgade



Indretning af Bjerggade og Kongensstræde



Ensrettet trafik i Øgadekvarteret

Bygningsfornyelse

Øgadekvarteret

I 2015 vedtog byrådet, at byfornyelsesmidlerne de kommende år hovedsageligt skal anvendes til bygninger og boliger inden for voldene. Enkelte bygninger uden for voldene kan dog stadig komme i betragtning, men som adgangspunkt skal byfornyelsesmidlerne bruges inden for voldene. Kvarteret er nedslidt og præget af manglende offentlige og private investeringer. Kvarteret er udpeget til områdefornyelse for via de offentlige investeringer at tilskynde bygningsejerne til at investere i et løft af boligstandard. Derved forventer kommunen, at kvarteret kan tiltrække flere og mere ressourcerstærke familier, herunder også børnefamilier.

Med områdefornyelsen sættes der fokus på Øgadekvarterets dårlige boligforhold, og kommunen søger om ekstra statslig udgiftsramme til forbedring af de små og utidssvarende lejligheder.

Utidssvarende boliger og vedligeholdelseefterslæb

Kvarteret omfatter 800 beboere og 560 boliger i 225 bygninger, hvoraf 160 er bevaringsværdige og 65 bygninger ikke er bevaringsværdige. Andelen af lejeboliger stor (80%), og her findes 220 små boliger under 60 m².



Dronningensgade 104 - bygningen forventes renoveret i 2017

Jf. nøgletal fra Danmarks Statistik og egne BBR-udtræk er der ca. 100 +/- utidssvarende boliger i Øgadekvarteret. Heraf mangler 65 boliger eget toilet og/eller bad. Ydermere mangler 46 boliger eget bad. Der er særlig politisk bevågenhed på forbedring af de små og utidssvarende boliger samt optimering af støtten, så den omfatter flest mulige projekter.

Jf. kommunens egne registreringer har ca. 150 bygninger, bevaringsværdige såvel som ikke bevaringsværdige, et større eller mindre udvendigt vedligeholdelseefterslæb. En del af dem er bevaringsværdige, og kan søge støtte fra Bevaringsfonden, da de opfylder fondens krav. De resterende er ikke bevaringsværdige, og opfylder ikke fondens krav. Evt. støtte til disse bygninger skal tildeles fra byfornyelsesmidlerne.

Ny praksis for tildeling af midler

For at kickstarte bygnings- og boligforbedringerne afsatte byrådet 5 mio. kr. i både 2016 og 2017.

For at tilskynde de private bygningsejere til forbedring af boligforholdene igangsatte kommunen i 2016 to pilotprojekter. Projekterne viser gode eksempler på hhv. sammenlægning af to små boliger på 50 m² boliger til én større (familie)bolig og sammenlægning af 11 lofts værelser til fem moderne boliger. Pr. dec. 2016 er projekterne under projektering, og ejerne arbejder på at finde finansiering. Lykkes dette, gennemføres byggerierne i 2017.

Erfaringerne fra pilotprojekterne starter i 2017 en ny kommunal praksis for tildeling af byfornyelsesstøtte. Hidtil har kommunen støttet forbedring af klimaskærme uden nærmere skelen til boligernes standard. Fremover kan renovering af bygninger med utidssvarende boliger kun støttes, hvis boligerne samtidig gøres tidssvarende. Derved forventes byfornyelsesarbejdet at stige.

Ved omfattende byfornyelsesarbejder kan rammetrækket hurtigt vokse sig stort. De ordinære statslige udgiftsrammer har hidtil beløbet sig til mellem 0.4-0.6 mio. kr. Kommunen bidrager med samme beløb. Da det forestående arbejde med at udbedre forholdene i de utidssvarende boliger i Øgadekvarteret er stort, er der behov for ekstra ramme.

Ekstraordinær støtte til bygningsfornyelse

Der er behov for byfornyelse i hele midtbyen. Til forbedring af bygnings- og boligforholdene i Øgadekvarteret søger Fredericia Kommune 7 mio. kr. fra statens ekstraordinære byfornyelsespulje. Imødekommes ansøgningen, supplerer kommunen med et tilsvarende beløb. Støtten gives til vedligeholdelsesudgifter af boliger og forbedringer af klimaskærme. Med en anslået gennemsnitlig privat medfinansiering fra ejerne på 50 %, eller 14 mio. kr., beløber det sig til ca. 28 mio. kr.

Erfaringstallene fra pilotprojekterne viser en gennemsnitlig m²-pris på 15.000 kr. Umiddelbart svarer 28 mio. kr. til forbedring af ca. 1.900 m². Tallene er kun retningsgivende, da projekter og tilskud varierer i størrelse og indhold, men de giver en fornemmelse af, hvor langt beløbet rækker.



Strategi for bygningsfornyelse

Øgadekvarteret er præget af en række sociale problemer, der tilskrives de dårlige boligforhold, hvilket giver plads til socialt udstødte og ressourcetsvage grupper. Den gennemsnitlige husstandsindkomst i kvarteret ligger mellem 240.000 – 415.000 kr., og jf. kommunens egne registreringer bor der en del enlige forsørgere i de utidssvarende boliger. I denne sammenhæng vægter kommunen særligt forbedring af boligforholdene for derved at løfte kvarteret. Som opstart på byfornyelsesarbejdet udarbejdes en strategi for intensivering af bygningsfornyelsen. Strategien vil bl.a. kunne indeholde:

- introduktion af område- og byfornyelsens muligheder for bolig- og bygningsforbedring
- kommunens hidtidige praksis
- overblik over antal og placering af de utidssvarende boliger
- prioritering af indsatsen ift. bygninger, boliger og beboere
- vejledning til forløbet af det opsøgende arbejde, kontakt til bygningsejerne og lejerne
- kondemnering – muligheder og konsekvenser
- genhusning – hvem, hvor og hvordan
- finansierings- og ressourcebehov
- tidsplan
- evt. mere



Falstersgade 9 og Bjergegade 54 - de to forsøgsprojekter, der forventes gennemført i 2017

Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia

Siden 2013 har ejere af bevaringsværdige bygninger beliggende i byens hovedstrøg eller i de tilstødende sidegader kunnet søge om støtte fra Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia til udvendig istandsættelse. Donationen til Bevaringsfonden er givet af A. P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond til almene Formaal på 65 mio. kr. Bevaringsfondens formål er bl.a. at styrke og bevare det arkitektoniske helhedsindtryk i gadebilledet og grave Fredericias kulturhistorie frem i lyset.

Af midtbyens i alt 1.000 bygninger opfylder 520 Bevaringsfondens kriterier for støtte. Pr. januar 2017 er der givet tilsagn for 43.6 mio. kr. til 92 projekter, herunder 54 færdige og 38 igangværende, og kommunen er i dialog med 10 kommende projekter. Alt tyder på, at bevaringsboomet inden for voldene fortsætter i 2017. Alle ansøgere tilbydes en forhåndsdialog, inden ansøgningsmaterialet færdiggøres.

Bevaringsfondens mange ressourcer betyder meget for det generelle indtryk af midtbyens arkitektoniske udtryk, og fonden er "driveren" i vedligeholdelsen af midtbyens bevaringsværdige bygninger. Til sammenligning er der inden for samme tidsrum uddelt 5.6 mio. kr. i byfornyelsesstøtte til 50 projekter.

Bygningsfornyelse	2013	2014	2015	2016
Offentlige midler i mio.	0,5	1,2	2,5	1,4
Antal bygninger	8	13	21	8

Fra 2013-2015 sker der en jævn stigning i forbrugte midler og antal støttede bygninger. Fra 2015-2016 sker der et fald, der tilskrives en mindre byfornyelsesramme. Med forøgelse af støtten forventes efterspørgslen at stige igen.

En del af Øgadekvarterets bevaringsværdige bygninger kan søge om fondsmidler. Derved lettes trykket på byfornyelsesrammerne noget, og frisætter de offentlige midler til i højere grad at investeres i forbedring af dårlige og utidssvarende boliger.

Målsætning og succeskriterie

Målet er at få etableret kontakt til et antal bygnings-ejere og få gennemført et antal byfornyelsesprojekter.

Succeskriterierne er at nedbringe antallet af utidssvarende boliger, at få forbedret og/eller sammenlagt et antal små lejligheder til større familieboliger samt at forbedre et antal klimaskærme.



Jyllandsgade 42 før og efter renoveringen, støttet af Bevaringsfonden

ORGANISERING

Styregruppe

Byrådet er den overordnede besluttende myndighed og bygherre. Områdefornyelsen organiseres i Teknik & Miljø, under By- og Planudvalget. Arbejdet varetages af en styregruppe med deltagelse af Udvalgsformanden f. By- og Planudvalget, Direktøren for Vækst, Souschefen for Teknik & Miljø, Lederen af Plan- & Arkitektur og projektlederen for områdefornyelsen. Gruppen er flydende forstået sådan, at øvrige ledere og andre aktuelle aktører deltager i nødvendigt omfang for at gennemføre en tværsektoriel planlægning og gennemførelse.

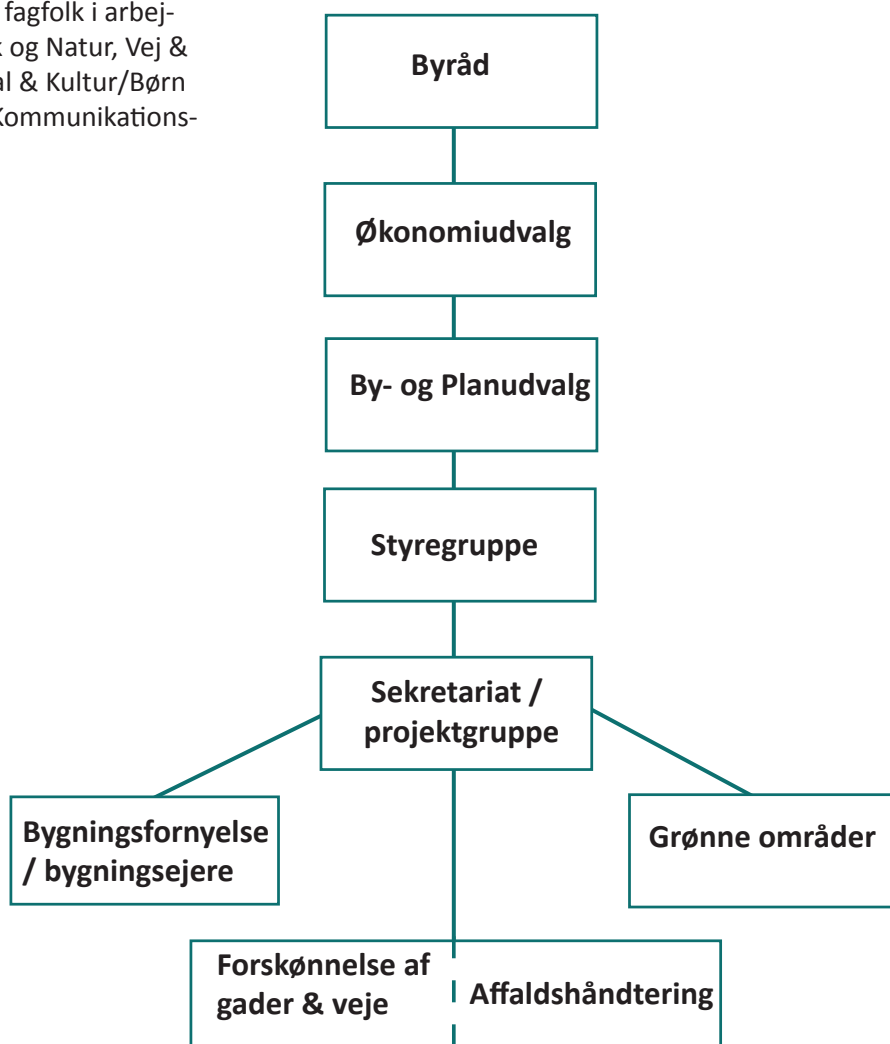
Sekretariat

Sekretariatet udgøres af projektlederen og administrative medarbejdere, som varetager den daglige drift. Sekretariatet indkalder øvrige fagfolk i arbejdet fra hhv. Plan & Arkitektur, Trafik og Natur, Vej & Park - Drift, Affald & Genbrug, Social & Kultur/Børn & Unge, Strategisk Udvikling samt Kommunikationsafdelingen.

Lokale aktører

De lokale aktører fra programfasen inviteres med i anlægsfasen, hvor projekternes endelige udformning fastlægges. Aktører inddrages mest muligt i både anlægs- og driftsfasen og indgår i sekretariatet med de nødvendige fagfolk i udvikling af de enkelte projekter.

Bygningsejerne vil blive kontaktet med henblik på forbedring af de utidssvarende boliger.



BUDGET OG TIDSPLAN

Budget

Som vist i budgettet søges om en statslig udgiftsramme på 1 mio. kr. Fredericia Kommune bidrager selv med 2 mio. kr.

I forbindelse med områdefornyelsen har kommunen modtaget reservation til en forsøgsansøgning om inddragelse af veteraner i Depotgården – Øgadekvarterets aktivitetshus. Derved suppleres områdefornyelsen med 1.2 mio. kr.

Kommunen har pr. 1. februar 2017 søgt om 7 mio. kr. i ekstraordinær byfornyelsesramme. Beløbet modsvares af tilsvarende beløb fra kommunen. Dertil lægges en forventet privat medfinansiering på ca. 14 mio. kr. En forventet samlet investering på 32.2 mio. kr.

Tidsplan

Bygningsfornyelsesstrategien påbegyndes umiddelbart efter godkendelse af programmet, og arbejdet med bygningsfornyelsen foregår i hele perioden.

Oasen påbegyndes ligeledes umiddelbart efter programgodkendelsen med henblik på anlæg og ibrugtagning i efteråret 2017.

Forskønnelse af gaderummene starter op ultimo 2017 og anlægges i 2018/2019.

Forskønnelse af omkring arealerne omkring Depotgården sker i 2019, da projektet afventer færdiggørelse af arbejder på bygningen i 2017/2018.

Forsøgsansøgningen vedrørende veteraner forløber fra 2017-2019.

OMRÅDEFORNYELSE ØGADEKVARTERET									
PROJEKTER	BUDGET			TIDSPLAN					
	Budget i alt	Kommune	Stat	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AKTØRINDDRAGELSE									
Program- og gennemførelsesfasen	200.000	133.333	66.667						
GENNEMFØRELSESPROJEKTER									
Forskønnelse - Grønne områder									
Oasen	250.000	166.667	83.333						
Depotgården	900.000	600.000	300.000						
Forskønnelse - Gaderum									
Falstersgade	500.000	333.333	166.667						
Kongensstræde	500.000	333.333	166.667						
Bjergegade	500.000	333.333	166.667						
Byfornyelse									
Bygningsfornyelse - strategi	150.000	100.000	50.000						
OMRÅDEFORNYELSE	3.000.000	2.000.000	1.000.000						
Forsøgsprojekt - ekstra reservation									
Veteraner i områdefornyelsen	1.200.000		1.200.000						
FORSØG	1.200.000		1.200.000						
Bygningsfornyelse									
Ekstraordinær ramme	14.000.000	7.000.000	7.000.000						
Forventet privat medfinansiering	14.000.000								
BYGNINGSFORNYELSE	28.000.000								
Områdefornyelse, forsøg, bygningsfornyelse	32.200.000	9.000.000	9.200.000						

Invitation til samarbejde

Fredericia Kommune inviterer med denne investeringsredegørelse alle interesserede parter i områdefornyelsen i Øgadekvarteret til at indgå et samarbejde med kommunen med henblik på at koordinere indsatsen.

Kommunen ønsker at udbygge og forbedre kvarteret i samarbejde med alle borgere, grundejere, byggherrer, developere og andre investorer, som har interesse i at udvikle området.

Samtidig gør redegørelsen opmærksom på potentialer, der vurderes at være i området.

Områdefornyelsen i Øgadekvarteret er en investering for områdets bæredygtige fremtid og finansieret af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet samt Fredericia Kommune. Byfornyelsesprogrammet godkendes i 2017, hvorefter de forskellige delprojekter gennemføres inden for fem år.

Visionen for Øgadekvarteret er, at områdefornyelsen kickstarter en udvikling, der via en omfattende bolig- og bygningsforbedring skaber et arkitektonisk og funktionelt velfungerende boligkvarter. Børnefamilier skal kunne bosætte sig i kvarteret, hvor der er kort afstand til institutioner og dagligvarebutikker. Voksne og seniorer kan finde en god, centralt beliggende bolig tæt på byens kulturelle tilbud og rekreative grønne områder.

De gode boligforhold suppleres af begrønnede og forskønnede gaderum, og små grønne områder/lommeparker giver bedre aktivitets- og mødesteder, hvor beboerne kan være sammen om forskellige aktiviteter.

Aktørinddragelse

Forbedringerne og de nye projekter er sket i samråd og dialog mellem kommunen og kvarterets lokale aktører, som påtager sig et ansvar i vedligeholdelsen af de nyanlagte projekter.

Målet for Øgadekvarteret er at skabe et urbant, velholdt og velfungerende boligkvarter for alle aldersgrupper, hvor beboerne deltager i kvarterets revitalisering og tager ejerskab til kvarteret fremover.

Som element i omdannelsen planlægger og gennemfører kommunen en byfornyelsesstrategi, der bl.a. har fokus på at tage hånd om evt. "byfornyelsesramte" socialt sårbare og udsatte i forløbet.

Kanalbyen ved Lillebælt

Kvarteret er nabo til den nye Kanalby ved Lillebælt og ligger som overgangsområde mellem den gamle og nye bydel. På sigt kommer den nye Kanalby til at omfatte 2.800 nye arbejdspladser, 1.000 nye boliger, 1.500 m² nye butikker samt nye kultur- og service-tilbud, der alt sammen er beliggende på de tidligere havnearealer i hjertet af Fredericia. I 2015 blev den nye kanal udgravet, og i 2017 forventes de første beboere og virksomheder at kunne flytte ind. Udbud og efterspørgsel på boliger i Kanalbyen forventes på sigt at have en afsmittende effekt på bolig efterspørgslen i Øgadekvarteret.

Øgadekvarterets boliger udgør et supplement til Kanalbyens mange nye boligtilbud, men hvor Kanalbyens boliger udelukkende består af nybyggeri, tilbyder Øgadekvarteret renoverede boliger i historisk arkitektoniske rammer i den gamle midtby.

Muligheder for nye investeringer i området

I Kommuneplan 2013-2025 beskrives området således:

”Store dele af området er først bebygget omkring 1900 og i årene derefter og bærer derfor, særlig i den sydlige bydel, præg af ensartede karréer og sammenhængende facaderækker, der er bygget samtidig. Mange af bygningerne er opgangshuse i 2-5 etagers højde og enfamilie- eller byggeforeningshuse i 2-3 etager.

Husene er oftest opført i rød tegl og til dels med omfattende detaljering i murværket og udsmykning med pudsede indfatninger og gesimser. Ved Axeltorv findes byens mest monumentale ejendomme fra perioden, udsmykket med figurer, hjørnetårne og spir. I Kongensgade, Kongensstræde og Bjergegade findes en del lave pudsede længehuse fra 1800-tallet. Øster Voldgade og den sydøstlige side af Dronningensgade og Bajonetten er præget af fritliggende etageejendomme og villaer fra begyndelsen af 1900-tallet”.

Øgadekvarteret er fuldt udbygget med undtagelse af hjørnet Dalegade/Fynsgade/Bjerggade. Ejeren forventer at bebygge arealet inden for en overskuelig årrække.

Kvarteret er i kommuneplanen udlagt til boligformål med mulighed for at drive erhverv under forudsætning af, at boligerne ikke generes.

Der er gode muligheder for at investere i ejendomme med henblik på at renovere boligerne og bygningerne. Fredericia Kommune yder støtte til renovering af nedslidte og utidssvarende boliger og bygninger.

Ønsker en byherre at opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning og opførelse af nyt byggeri, ønsker Fredericia Kommune, at der ved nyopførelse af bygninger udføres tiltag for at fremme en bæredygtig udvikling. Med dette menes byggeri, der har et minimalt ressourceforbrug ved bygningernes opførelse, drift og vedligeholdelse samt affaldssystemer. Kommunen har udarbejdet flere publikationer, der indeholder vejledninger til, hvordan man imødekommer en bæredygtig udvikling. Publikationerne kan afhentes hos Teknik & Miljø.



Visualisering af fremtidens Kanalby

Fredericia Kommune opfordrer alle interesserede bygningsejere og investorer til at kontakte kommunen for en forhåndsdialog. Her er kommunen behjælpelig med råd og vejledning om udformning, støttemuligheder m.m.

Øgadekvarteret tilbyder mulighed for nye investeringer. Mulighederne er tilstede, og nye investeringer og investorer bydes velkomne. Der kan rettes henvendelse til Fredericia Kommune, som kan være behjælpelig i forhold til gældende retningslinjer for nybyggeri, byfornyelse, facaderenovering m.m. Henvendelse kan rettes til:

Teknik & Miljø

Plan & Arkitektur

Gothersgade 20

7000 Fredericia

Mail: susanne.aagaard@fredericia.dk

Tlf.: 7210 5287



**FORSKØN
ØGADEKVARTERET**

