



Falstersvej kvarteret



Middelfart
KOMMUNE

GRANDVILLE

schonherr

Udviklingsplan | DECEMBER 2023



AARHUS
Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KØBENHAVN
Ewaldsgade 9, st.,
2200 København N

www.grandville.dk
CVR 37576964

schönherr

AARHUS
Klosterport 4T, 1. sal
8000 Aarhus C

KØBENHAVN
Nørrebrogade 45 E, st.
2200 København N

www.schönherr.dk
CVR 33061420

Indhold

Baggrund, proces og udviklingsplan	04
Kortlægning	06
Historisk fortælling	08
Vision	12
Udviklingsværdier	14
Strategisk plan	15
> Byliv	16
> Bevaring og cirkularitet	20
> Identitet	28
> Natur, biodiversitet og regnvandshåndtering	34
> Mobilitet og parkering	40
> Realisering og organisering	44
Fysisk plan	49
> Hovedgreb	50
> Landskabsstruktur	52
> Princip for regnvandshåndtering	54
> Knudepunkter	56
> Bebyggelse - Transformation og infill	58
> Illustrationsplan	59
> Gartnerstien	60
> Jernbanestien	62
> Kyststierne	63
> Bystruktur	64
> Infrastruktur	66
Tids- og etapeplan	71
> Rækkefølge	72
Naboskabsprogrammer	73

Forord

Vi er stolte over at kunne præsentere denne udviklingsplan, som er frugten af et tæt samarbejde mellem politikere, fagfolk, lokale interessenter og grundejere i vores helt særlige 'Falstersvej kvarter'. Gennem en række dialogmøder har vi i fællesskab udviklet tanker og ideer, der har formet udviklingsplanens udformning. Middelfart Kommune ønsker at omdanne det gamle erhvervsområde omkring Falstersvej til et nyt, spændende, unikt og bæredygtigt blandet bolig- og erhvervsområde.

En væsentlig del af vores vision er at bevare og hylde det rå og upolerede udtryk, som kendetegner Falstersvej kvarteret i dag. Vi ønsker at respektere områdets industrielle arv og unikke karakter, selvom vi transformerer det til et moderne og bæredygtigt bykvarter. Dette vil være med til at skabe et unikt og autentisk sted, hvor fortid og fremtid mødes i en harmonisk helhed.

Vi vil skabe et bykvarter, der er attraktivt, bæredygtigt og mangfoldigt, og som tilbyder et bredt udvalg af boligtyper, ejerformer og aktiviteter for alle aldre og livstile. Vi vil skabe et bykvarter, hvor fællesskab og bæredygtighed er i centrum.

Vi er begejstrede for muligheden i, at udviklingen i Falstersvej kvarteret fortsætter Middelfart Kommunes dagsorden med at sætte klimaet højt, og vi er fast besluttet på at gøre dette til et eksempelprojekt, der illustrerer, hvordan vi kan tage afsæt i eksisterende strukturer og hvordan vi i byudviklingen kan komme med svar på klima- og ressource udfordringer.

Vi er også bevidste om vigtigheden af at skabe værdi fra dag ét. Med midlertidige aktiviteter vil vi kickstarte forandringen og lade udviklingen af området udvikle sig eksperimentelt gennem tests, involvering og fælles proces. Vi vil skabe et område, hvor klimaløsninger, bæredygtighed og cirkulær økonomi er integrerede i både planlægningen og opbygningen af kvarteret.

Vi er begejstrede for fremtiden og det potentiale, som Falstersvej kvarteret rummer. Vi inviterer alle borgere til at deltage i denne spændende rejse og være med til at forme fremtiden for vores by.

På vegne af Middelfart Byråd,

Johannes Lundsryd Jensen



Kig mod nord fra Sjællandsvej - IBF fabrikken ses til venstre i billedet mens ny bebyggelse kanter det grønne gaderum.

Baggrund, proces og udviklingsplan

Inddragelse og udvikling

BAGGRUND

Denne plan omhandler omdannelsen af Falsterstersvej kvarteret i Middelfart fra et industriområde til et nyt blandet byområde. Planen er ikke juridisk bindende, men fungerer som et politisk vedtaget styringsredskab, der skal sikre, at byudviklingen i området sker efter en samlet vision.

Visionen for Falsterstersvej kvarteret er et udtryk for et fælles billede af bydelens fremtid. Udviklingsplanen, sammen med dens strategier, skal sætte en retning for områdets udvikling og assistere i prioriteringen af vigtige indsatser og beslutninger de kommende år. Den skal forstås som et dynamisk værktøj, der udpeger handlingsmuligheder – nogle kan implementeres direkte, mens andre er på scenarioniveau. Realiseringen af visse delprojekter kan nødvendiggøre yderligere analyser og overvejelser. Udviklingen skal ske i samarbejde med de grundejere, som er i området, og med respekt for deres virksomheder.

Denne udviklingsplan dækker det ca. 30 ha. store industri- og erhvervsområde, som er planlagt til byomdannelse over den næste årrække. Processen for Falsterstersvej kvarterets udvikling har været undervejs i længere tid. Allerede i 2018 blev udviklingsplanen for Middelfart Midtby vedtaget, hvor Falsterstersvej kvarteret blev udpeget som et projekt. Med denne plan fokuseres der på at skabe en samlet plan for området, der bygger ovenpå Middelfart Kommunes plan- og bæredygtighedsstrategi samt Byrådets vision for 2030.

I arbejdet med udviklingsplanen har der været afholdt flere dialogmøder med grundejere og borgere i Middelfart, samt etableret digital platform, hvor projektet kunne følges og kommenteres. De indsamlede indsigter og inputs er forsøgt inkorporeret i den indeværende udviklingsplan.

UDVIKLINGSPLANEN

Denne udviklingsplan er udarbejdet med afsæt i en model fra Realdania omkring udviklingsplanen. Her sættes områdets vision i centrum af projektet, mens essentielle elementer til planens opfyldelse tilknyttes og holdes op mod denne. De forskellige planer i modellen vil have forskellig vægtning og karakter afhængigt af det konkrete udviklingsområde. Planerne er indbyrdes afhængige og en ændring ét sted vil ofte føre til ændringer andre steder i udviklingsplanen.



De forskellige bestanddele i udviklingsplanen er:

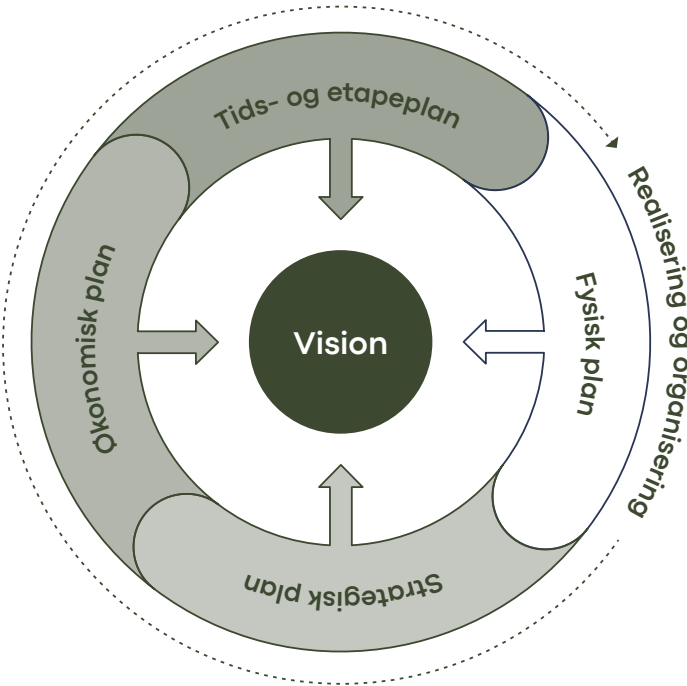
Strategisk plan

Den strategiske plan beskriver de strategier og spor, der skal forfølges for at realisere visionen og helhedsgrebet. I denne udviklingsplan er det strategier for byliv, bevaring og cirkularitet, identitet, realisering og organisering, natur og biodiversitet samt mobilitet og parkering. I strategierne opstilles konkrete krav eller retningslinjer ("Vi vil..."), som den fremtidige udvikling holdes op imod.

Fysisk plan

Den fysiske plan beskriver rammerne og principperne for kvarterets fysiske forhold, f.eks. udpegnings af vigtige forbindelser, bygningsanvendelser og byarkitektoniske forhold. Hovedgrebene i den fysiske plan er bindende – dog er den konkrete placering af tingene ikke fastlagt.

Udviklingsplanens bestanddele



Tids- og etapeplan

En tids- og etapeplan, eller rækkefølgeplan, anskueliggør den forventede og ønskede rækkefølge i projektets realisering samt eventuelle indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen.

Økonomisk plan

I Falstersvej kvarteret er de fleste grunde privatejede, derfor er dele af den økonomiske plan forstået som business cases for byudviklingen placeret hos private aktører. Hertil er dog en væsentlig overvejelse tilknyttet Middelfart Kommunes økonomiske engagement, villighed og mulighed for at investere i velfærdsfunktioner og offentlige anlæg. I denne udviklingsplan beskrives den økonomiske plan derfor primært som del af strategierne under realisering og organisering, og ikke i et særskilt afsnit.

Udviklingsplanen som redskab

Udviklingsplanens opbygning

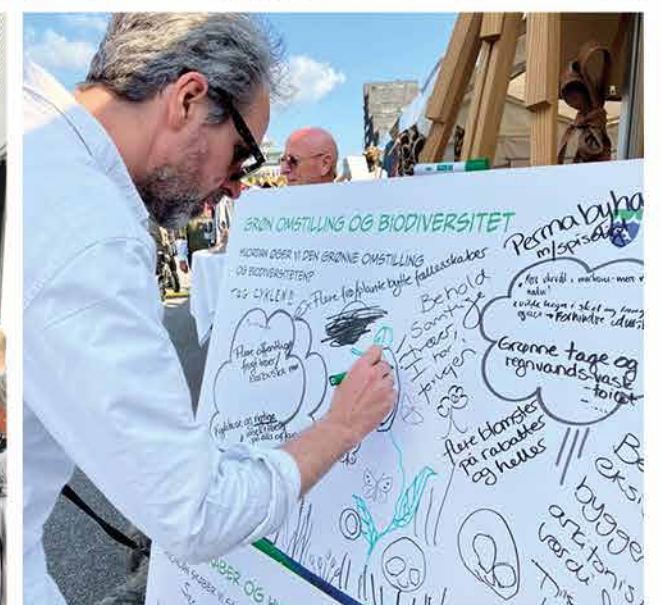


Udviklingsplanen som redskab

Udviklingsplanen er et konkret redskab, som vi vil bruge i den videre proces. Visionen skal opfyldes, og de tre udviklingsværdier gennemsyrrer udviklingsplanen og arbejdet med projektet/området. Strategiernes "Vi vil"-punkter er som udgangspunkt bindende. Strategiafsnittene indeholder også en del uddybning og inspiration til, hvordan de kan opfyldes.

I den fysiske plan er hovedgrebene de grundlæggende bindende forbindelser - deres konkrete linjeføring konkretiseres i det efterfølgende arbejde. Tids- og etapeplanen giver udtryk for en prioritering af, hvor der først bør udvikles.

Nabokabsprogrammer er en hjælp til den videre udvikling i mindre delområder, hvor der (som svar på nabokabsprogrammerne) efterfølgende kan laves nabokabsprospekter, som skaber en kobling fra udviklingsplanens vision og strategier og til de efterfølgende lokalplaner.



Billeder fra inddragelsesproces igennem Falstersvejforum, borger- og interessentforum og Klimafolkemødet 2023

Kortlægning

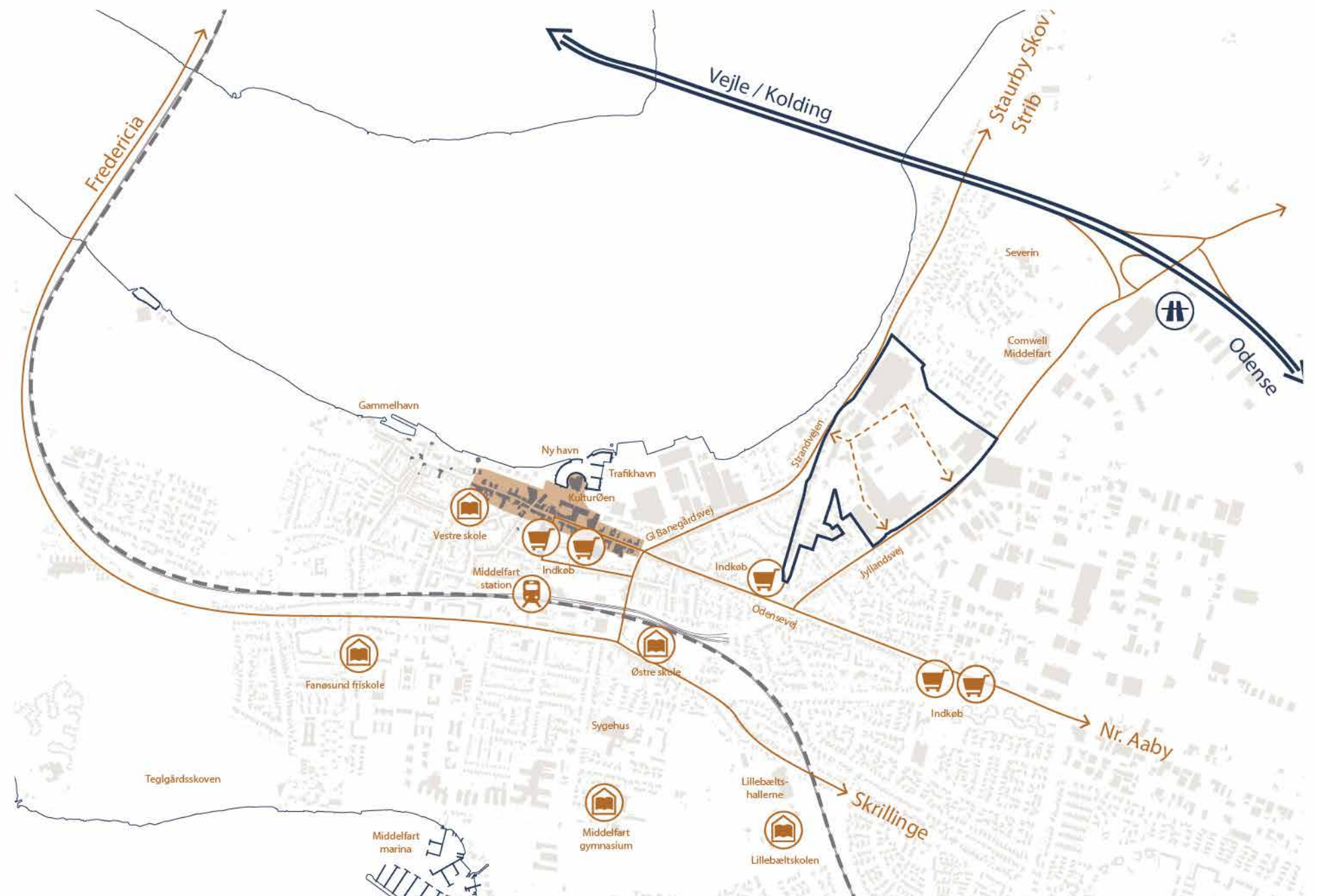
Forudsætninger

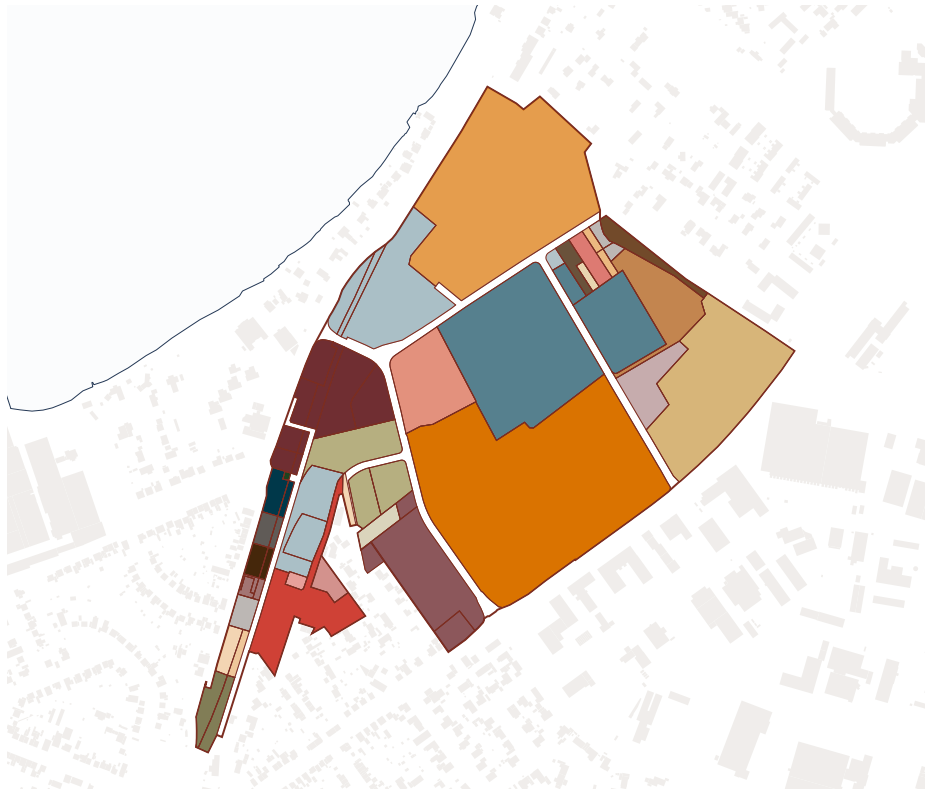
FALSTERSVEJKVARTERET

Falstersvej kvarteret er et af Middelfarts ældste erhvervsområder, men er under afvikling som industri- og erhvervsområde. Området er i kommuneplanen udpeget til byomdannelsesområde og ligger i dag som en isoleret erhvervsenklave i den østlige del af byen, på en nord-vestvendt skråning med udsigt over byen, bæltet og broerne. Området nordøst for kvarteret er allerede blevet lokalplanlagt til boligbyggeri og en stor del af boligerne er etableret. Derfor er en af de store opgaver med udviklingen af kvarteret at sikre sammenhængen mellem Middelfart bymidte mod vest og boligerne, hotellerne og conferencecentre mod øst.

Foruden enkelte, tilbageblivende virksomheder rummer kvarteret 'Ungdomshuset Walker', som er et kommunalt tilbud til unge, der er plus 16 år eller som har afsluttet 9. klasse. Ungdomshuset er beliggende i administrationsbygningen tilhørende den tidligere Walker-fabrik, og rummer bl.a. café og 2 scener – både indendørs og udendørs – til koncerter og lignende.

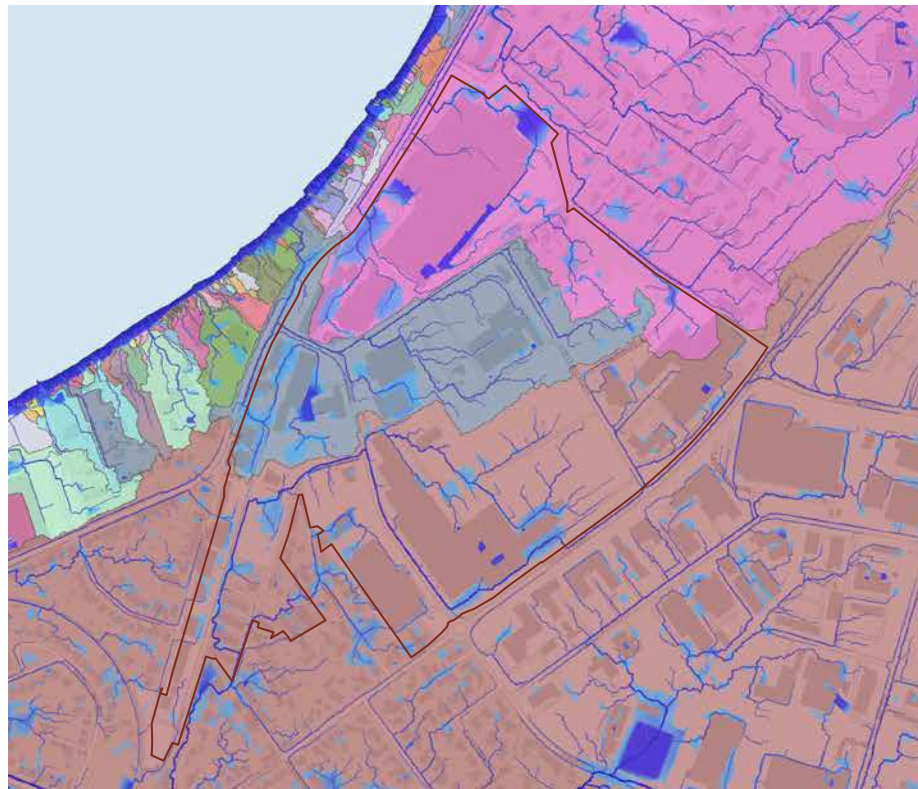
Kvarteret rummer et kæmpe potentiale – bl.a. på baggrund af dets beliggenhed på kanten mellem by og natur. Det ønsker vi at bringe i spil gennem udviklingen af den nye bydel.





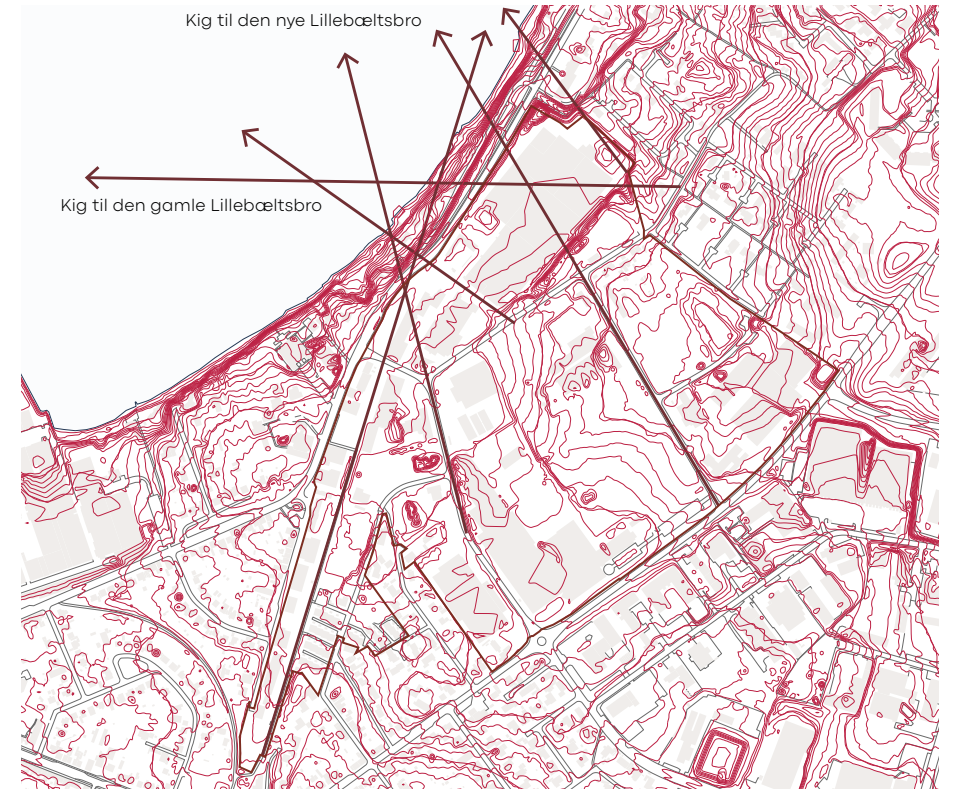
Ejerforhold og matrikelstruktur

Der er i Falstersvej kvarteret en fragmenteret ejerstruktur og matrikelstruktur, der er kendetegnende for lignende erhvervsområder i Danmark.



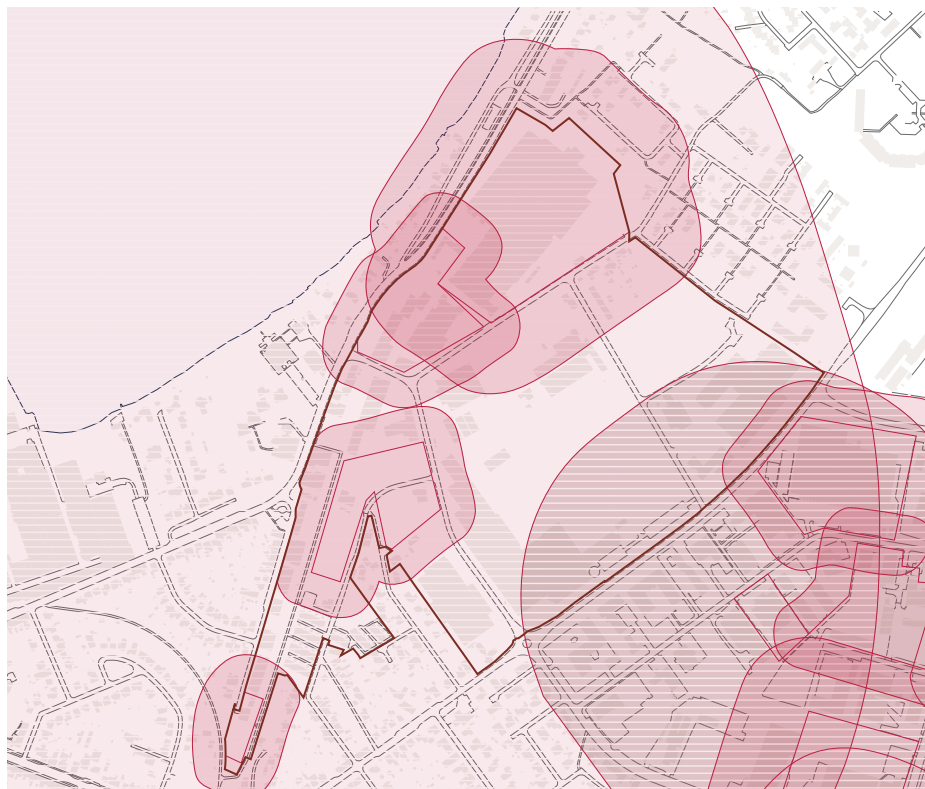
De hydrauliske forudsætninger

Overordnet er der tre vandoplande. I dag løber vandet bl.a. til udløb ved villaer og mod bymidten. Som det ses løber vandet på tværs af skel og matrikelgrænser.



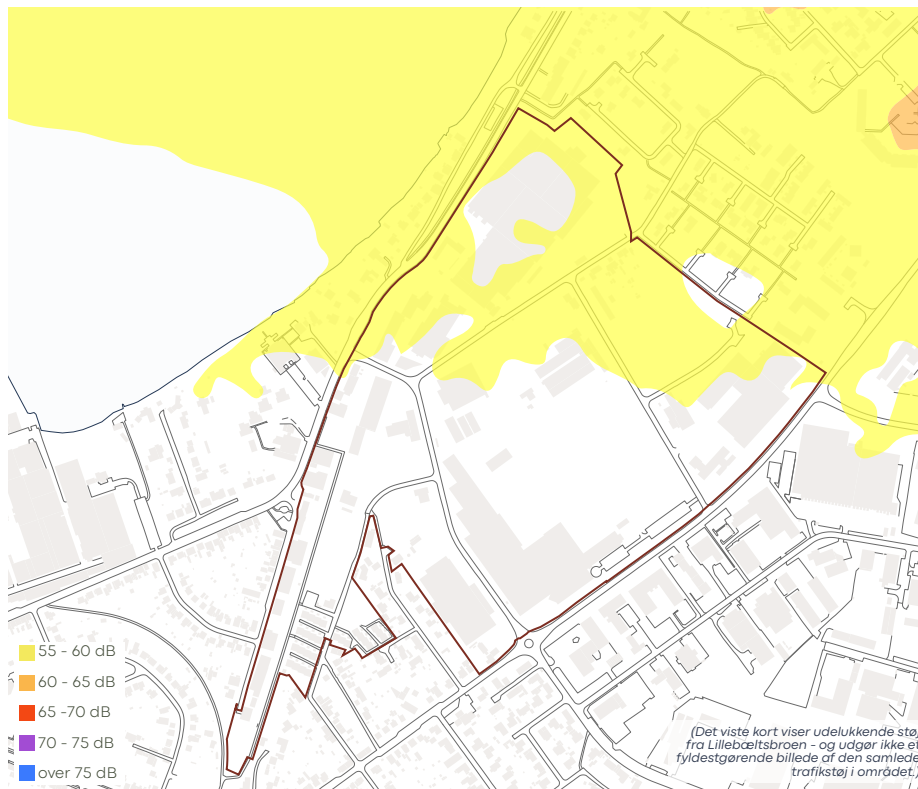
Terræn og sigtelinjer

Terrænet i Falstersvej kvarteret bærer præg af de store virksomheder og deres behov for store flader, hvor de tidligere landskabsformer er udvisket. Det oprindelige terræn eksisterer kun i umiddelbar nærhed til Sjællandsvej. Der er vigtige sigtelinjer til Lillebælt og broerne, som skal sikres når der udvikles.



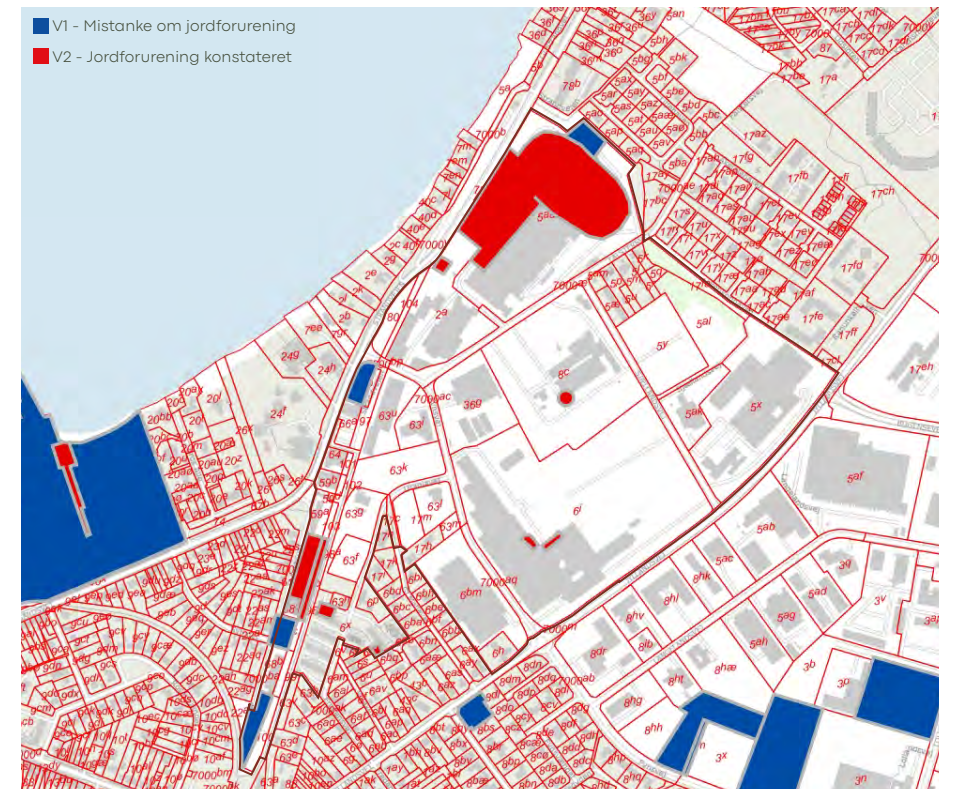
Planlægningszoner for virksomheder

De eksisterende virksomheder og deres planlægningszoner stiller krav til at der gøres dybere undersøgelser i forbindelse med konkrete udviklingsønsker.



Støj fra Lillebæltsbroen

Nærheden til E20 og den nye Lillebæltsbro betyder at bil- og vejstøj er en udfordring visse steder i området. Der vil også være støj fra andre veje, herunder Jyllandsvej, og fra aktiviteter på virksomhederne.



Forurening

Kvarterets historik og funktion som erhvervsområde betyder at der er både kendte forureninger, samtidigt med at det også må formodes at der findes yderligere forurening i området.

Falstersvej kvarteret

Historisk fortælling om Falstersvej kvarteret

Købstad og bymarker

Middelfart opstod i løbet af 1200-tallet omkring færgestedet ved Brogade. Byens ældst kendte købstadsprivilegier er fra 1496. Udover handel og håndværk prægede beliggenheden ved Lillebælt Middelfarts erhvervsliv i form af færgeri, fiskeri og søfart. Middelfart var en lille købstad og havde i 1801 1.019 indbyggere og ca. 200 bygninger. Udenfor byen lå bymarkerne, der bl.a. blev brugt til græsning og dyrkning. Bymarken øst for byen kaldtes Møllemarken og var opdelt i mindre områder, hvoraf et kaldtes ”Slumpeløkken”. På et matrikelkort fra 1802 er der i Slumpeløkken indtegnet ejendommen ”Bleg Huus”, hvilket fortæller, at der blev bleget tekstiler f.eks. hørlærred der. Bleghuset ligger i dag på Falstersvej 5 - en vej, der tidligere kaldtes Bleghusvej.

Byen udvides mod øst

I 1865 kom den fynske hovedbane til Middelfart, der fik banegård øst for byen (i dag Industrivej 3). I 1866 forlængedes banen til Strib med overfart til Fredericia, og Middelfart mistede betydning som overfartssted. Anlæggelsen af banegården førte en ny bydannelse med sig, bl.a. med åbningen af Jernbanehotellet (i dag Gl. Banegårdsvej 120) i 1865 og virksomheden Bro Humlemagasin (i dag Strandvejen 1) i 1879. I slutningen af 1800-tallet udviklede Middelfart sig til en industri- og arbejderby, og det nye område øst for byen fik en mere industriel karakter. I 1898 anlagde Nordisk Kabel- og Traad et stort trådværk ved Banegårdsvej. Overfor trådværket blev byens første udlejningsejendom ”Tårnborg” anlagt med lejeboliger, og langs Banegårdsvej og sidegaderne udstykkedes mindre grunde, hvor mange arbejderfamilier fik råd til at bygge eget hus. Behovet for billige boliger var stort med et befolkningstal, der steg med 45 % fra 1890 til 1901, hvor der var 4.461 indbyggere i Middelfart. Et af de steder, hvor der blev produceret byggematerialer, var i Slumpeløkken, hvor der blev anlagt et teglværk ved Bleghuset i 1898. Der var i drift til omkring 1917.

Losseplads, baneomlægning og besættelse

Middelfart Kommune overtog det tidligere teglværk i 1931, og de gamle lergrave blev brugt til at samle byens affald. Ved bygningen af den første Lillebæltsbro blev jernbanen omlagt, og Middelfart Station åbnede på den nuværende placering i 1935. Den gamle banegård blev nedlagt, og jernbaneterrænet solgt. Flere virksomheder kom til området bl.a. Middelfart Tobakspakkeri (Strandvejen 2), der opstod i forbindelse med varemanglen under 2. Verdenskrig. Efter besættelsen steg befolkningstallet i Middelfart og nåede i 1950 op på 11.056 indbyggere. Boligmanglen blev

bl.a. søgt løst ved anlæggelse af billige boliger som de finske træhuse på Falstersvej nr. 32-42.

Metalindustri

Fra 1950’erne udviklede området sig især med virksomheder indenfor metalindustrien. Foregangsmanden for dette var fabrikant Erik Tholstrup, der købte den gamle banegård, og i 1941 overtog virksomheden Dansk Flaskegaskompagni. Han anlagde et påfyldningsanlæg på baneterrænet og virksomheden skiftede navn til A/S Kosangas i 1950. I samarbejde med fabrikant Ib Junggaard blev fabrikken Kosan Cylindric etableret i 1958 med produktion af bl.a. ølfustager og dele til malkemaskiner. I 1969 opkøbte virksomheden Dansk Lyddæmperfabrik, og produktionen flyttedes i 1971 til nyt fabriksanlæg på Falstersvej 1, så de metalbearbejdende virksomheder blev samlet i Middelfart. Lyddæmperproduktionen blev i 1978 udskilt fra Kosan Cylindric under navnet Lydex A/S og solgt til den amerikanske Tenneco-koncern med produktion på Falstersvej 11. Lydex skiftede navn til Walker Denmark A/S i 1989. I 1982 blev produktionen af lyddæmperanlæg til lastbiler udskilt fra Lydex, og en tidligere medarbejder, Jørgen Dinesen, videreførte denne del af produktionen under navnet Dinex A/S på Fynsvej 39. Walker Denmark havde over 500 medarbejdere i 1995. Tenneco-koncernen valgte at lukke produktionen i Middelfart i 2002, men videreførte et mindre salgskontor med lager på Sjællandsvej 2.

Camping, containere og betonvarer

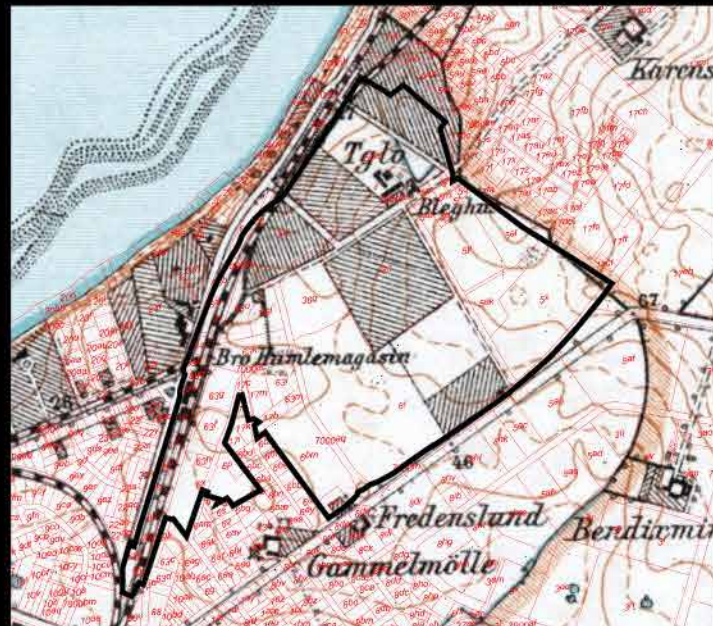
Omkring 1950 var lossepladsen fyldt op og området fik efterhånden en naturskøn karakter. I 1957 etablerede Middelfart Turistforening ”Bøgehøj Camping” på den tidligere losseplads. Campingpladsen lukkede i 1964, og kommunen solgte arealet til Kosan Cylindric. I 1960’erne og 1970’erne blev området udviklet som industriareal og fik det blandede præg, der er karakteristisk i dag med store industrivirksomheder og oplagspladser ved siden af de små historiske privatboliger. I 1960’erne flyttede bl.a. virksomhederne Variantsystemet og Middelfart Betonvarefabrik til Falstersvej. Variantsystemet flyttede fra København og anlagde en produktion af rør- og rullecontainere. I 1990’erne var der ca. 250 ansatte, men produktionen lukkede i 2007. Middelfart Betonvarefabrik flyttede fra Elmegade til Falstersvej med en produktion af bl.a. fliser og betonrør. Virksomheden skiftede navn flere gange og lukkede produktionen under navnet Ikast Betonvare Fabrik (IBF) i 2010.

v/ Middelfart Museum/Maiken Nørup

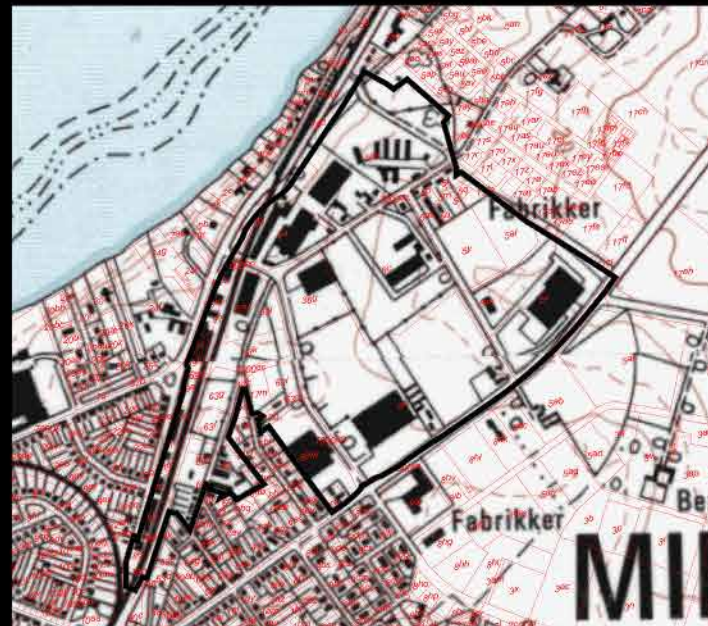
Historisk udvikling af kvarteret



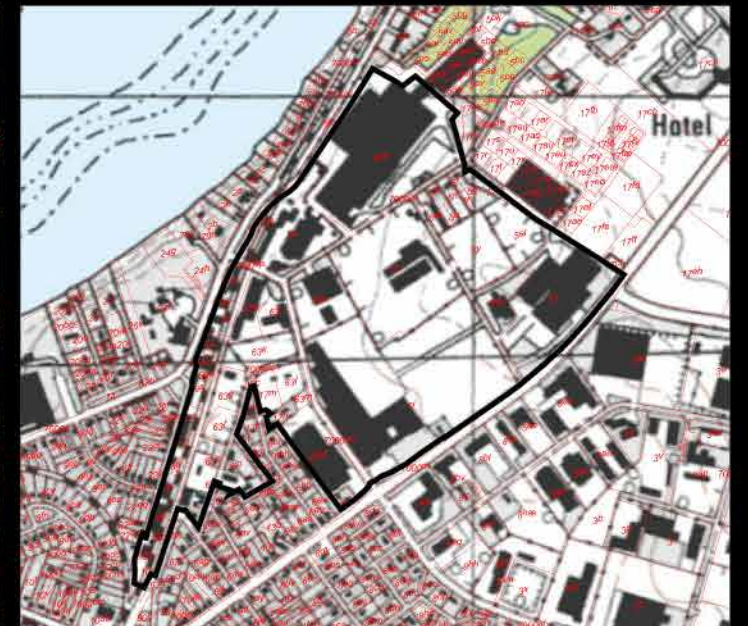
Høje målebordsblade 1842-1899



Lave målebordsblade 1901-1971



Topografisk kort 1953-1976



Topografisk kort 1980-2001

Starten på et erhvervseventyr



Den spæde start med bl.a. spraymaling og sandblæsning - i gården ses også de mange stålflasker. foto: Sylvest Jensen



Udbygning af lagerkapacitet omkring den vogterhuset og bebyggelsen på første billede. I baggrunden ses Bøgehøj Camping. Og langs Falstersvej de mindre gårde og villaer. foto: Odense Luftfoto



Udbygning af shedtagsbebyggelsen i 'baghaven' til villaerne langs Falstersvej. foto: Sylvest Jensen



Udbygning af lagerfaciliteter længst mod nordøst i kvarteret med stor terrænbearbejdning som følge. To villaer og Blegård står tilbage langs Falstersvej. foto: Sylvest Jensen

Falstersvej kvarteret

Udpluk fra kvartersalbummet



Ib Junggaard i sin amfibiebil på Lillebælt. foto: Middelfart Byarkiv



Tedlværk ved "Slumpeløkken" og Bleghuset i baggrunden. foto: Middelfart Byarkiv



Salg af biler på Fynsvej 9. foto: Middelfart Byarkiv

Teglværket grænsede op til Jordemoderloden, hvor der dengang blev holdt fester - bl.a. grundlovsfester. En revyvisse lyder:

Jordemoderloden er blevet så fin, så næsten ingen tør komme derind, undtagen når Møllers orkester får lov at spille en søndag i byrådets skov.

I løbet af den næste snes år fyldtes de store lergrave efterhånden med byens affald. Og fra at være affaldsplads ved det store, grimme hul lige vest for Jordemoderloden blev det til et område af stor naturskønhed. I 1950 noteres: Ved kommunal og privat initiativ oprettedes "Bøgehøj Camping".

"Bleghuset" har vi bevaret i den gamle stil, og idag er det ærverdige gamle hus rammen om gæstebud for vore kunder og andre møder i forbindelse med Kosan Cylindric's virksomhed. Idag den 28. oktober 1976 huser det vort ærverdige Marsvinslaug, hvor vi ved en gang brunkål med pølse og flæsk samt hvad dertil hører fejrer vor ny Oldermænd, Poul Herman Petersen.

SLUMPELOKKEN
FRA
DLENNES
TIL
LYDEX
Ved
IB JUNGGAARD
Oldermænd

MARSVINSLAUGET I MIDDelfART
1976

Oldermændsberetning,
Ib Junggaard. foto:
Middelfart Byarkiv



Toyotagrunden. foto: Middelfart Byarkiv



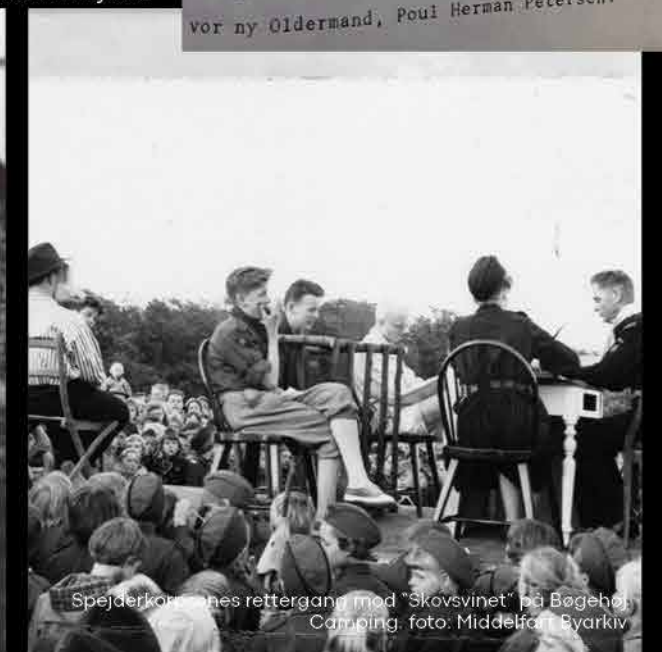
Poul Nyrup besøger Lydex. foto: Middelfart Byarkiv



Socialdemokratisk Ungdom på Jordemoderloden. foto: Middelfart Byarkiv



Medarbejdere opbinder tobaksblade på Middelfart Tobakspakkeri. foto: Middelfart Byarkiv



Spejderkor og deres rettergang med "Skovsvinet" på Bøgehøj Camping. foto: Middelfart Byarkiv

AT FREMKALDE HISTORIEN

På kortet til højre er forsøgt, ved hjælp af gamle kort og luftfotos, at fremkalde fortidens strukturer, afgrænsninger og historier - som ikke længere er umiddelbart synlige i kvarteret i dag.

Ved aktivt at fremkalde disse spor kan de indgå i nye sammenhænge og fortolkninger af kvarteret.



Det gamle vogterhus ved jernbanen. foto: Sylvest Jensen



Oprindelig bebyggelse på Toyotagrunden. foto: Sylvest Jensen



Kig langs gl. banegårdsvej fra Falstersvej-kvarteret. foto: Sylvest Jensen



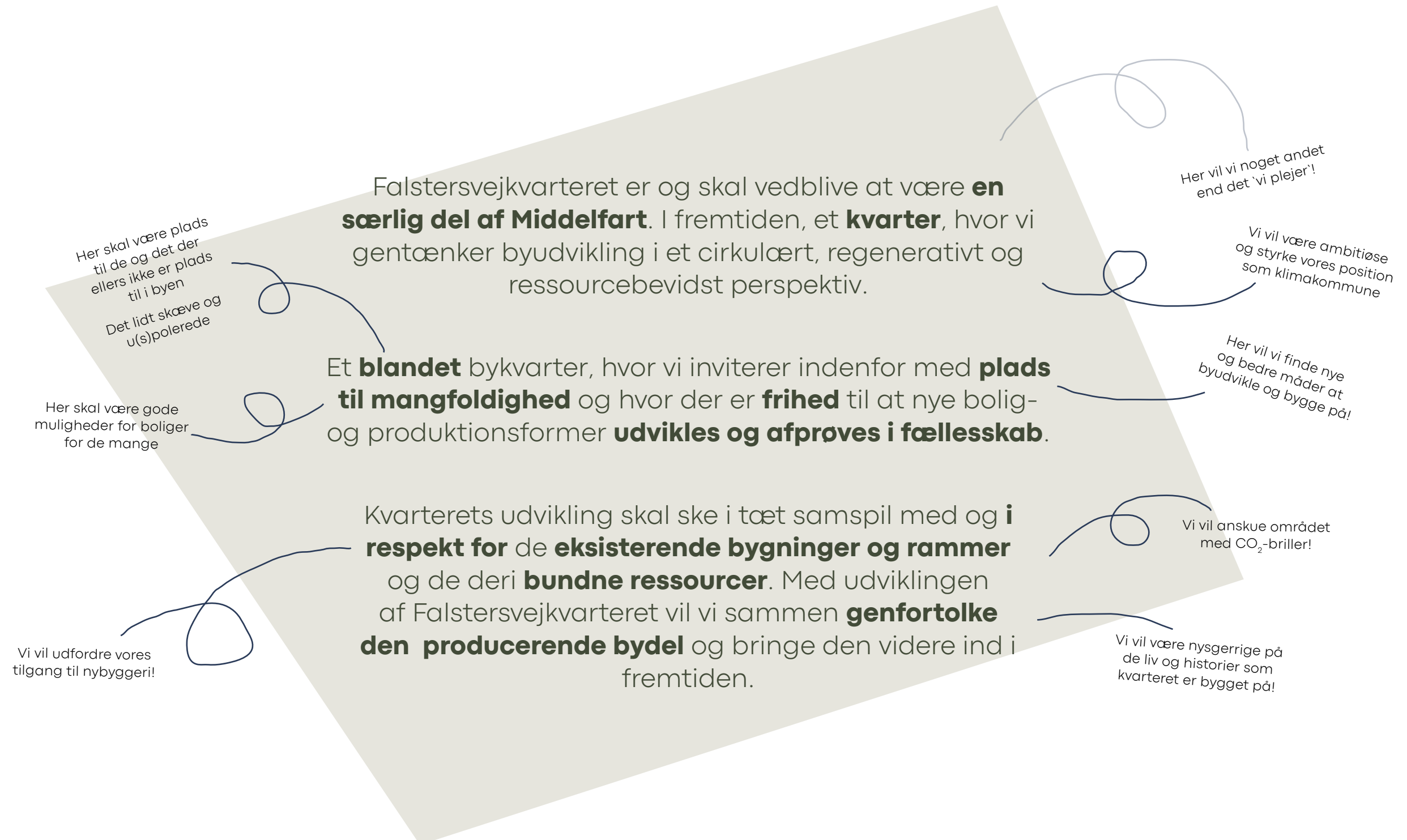
Havelund i krydset mellem Jyllandsvej og Sjællandsvej. foto: Sylvest Jensen



Madsens Gartneri på Jyllandsvej. foto: Sylvest Jensen

Vision

Middelfarts mangfoldige ressourcekvarter



3. VISIONEN

HVEM SKAL VI HAVE TIL AT FLYTTE TIL

HVAD ER DET FOR BY VI VIL HAVE

Hvilke fremtidsbilleder bringer visionen frem hos jer?

HVORDAN STILLER VI SAMMEN MED "KLIMA" MØDEPUNKTER

- Hvilke tiltag i visionen ser du som særligt vigtige eller nødvendige?
- ER BY HVOR MANG MØDES UDEN FOR SIN BOLIG?
- Hvilke potentialer og muligheder ser du ligge i at realisere visionen?
- Hvilke udfordringer tror du, at visionen vil møde?
- DET LÆRER TIL: HVAD ER SMUK? (LØSNINGER)
- Finder du, at der er mangler i visionen, som skal tilføjes, italesættes og prioriteres?

HVAD MED TIDSPERSPEKTIV?

LOBS PÅ AT UDVIKLE "LÆSER" MULIGHEDEN (EYEBROW) 10-12

REKREATIVT OMRÅDE OG BOLIGOMRÅDE

ET ABENT KVARTER DER INVITERER IND

Falstersvejkkvarteret er og skal vedblive at være en særlig del af Middelfart. MÅ IKKE Være DET SAMME SOM TRAFIKKING

I fremtiden, et ressourcekvarter, der gentænker byudvikling i et cirkulært og ressourcebevidst vækstmiljø.

Et funktionsblandet kvarter, hvor der inviteres ind med plads til mangfoldighed og hvor der er frihed til nye bolig- og produktionsformer udvikles og afprøves.

Kvarterets udvikling skal ske i tæt samspil med og i respekt for de eksisterende rammer og de deri bundne ressourcer.

Med udviklingen af Falstersvejkkvarteret vil vi genfortolke den producerende bydel og bringe den videre ind i fremtiden.

DEB DE KONEN OM 10 ÅR SKAL KUNDE AFLESE HISTORIEN

7 SKAL MIDDLEFART MANGELER MED BILLYNGEN

SPILLESTED / KULTUR

1000T, 500T, 1000T, 500T, 1000T, 500T

CO-ERIZI

INNOVATION

LEVENDE LABORATORIUM

DET ER IKKE ENKELT AT FULGEBE

KOLLEKTIVT LØS

PHOTO - FOTOGRAF

DET ER IKKE ENKELT AT FULGEBE

KOLLEKTIVT LØS

PHOTO - FOTOGRAF

IKKE ET VILKÅR 20

KIPLOFFORI → EN BY FØR ALLE

SPES PÅ DS TIL 10

1000T, 500T, 1000T, 500T, 1000T, 500T

DET ER IKKE ENKELT AT FULGEBE

KOLLEKTIVT LØS

PHOTO - FOTOGRAF

Ideer og tanker i forbindelse med diskussioner omkring visionen



Gåtur i området med dele af byrådet



Gåtur i området med dele af byrådet

Udviklingsværdier

Fundament



Indledningsvis er der i arbejdet formuleret en række udviklingsværdier som på et meget overordnet niveau forsøger at indkapsle de grundværdier som udviklingen af Falstersvejkkvarteret skal basere sig på.



Levende laboratorium

I det levende laboratorium er vores tilgang præget af en vedvarende søgen efter ny viden og forståelse. Vi erkender, at vi ikke har alle svarene fra starten, og ser dette som en styrke snarere end en svaghed.

Det giver os mulighed for at udforske ukendte stier og sammen udvikle nye lokale innovative løsninger. Modet til at eksperimentere og nyskabe er afgørende for vores succes. Vi vægter midlertidighed højt, da det tillader os at tilpasse os og lære undervejs. Udviklingen af området vil blive en lang proces, så der vil være rig mulighed for at lære og udvikle undervejs.

Billedet på det levende laboratorium er legemliggjort med Ib Junggaards amfibiebil på Lillebælt – et billede på, hvordan vi skal navigere i ukendte vande med mod og nysgerrighed.

Nøgleord og værdier i udviklingen:

Mod, eksperimentering, innovation, midlertidighed, udforsket territorium.



Ressourcebevidst, regenerativt og cirkulært

Ressourcebevidsthed og cirkulær tænkning er en grundlæggende del af områdets fremtidige identitet. Det er afgørende, at vi forvalter vores ressourcer ansvarligt, hvilket indebærer en stærk orientering mod grøn omstilling og genanvendelse. Vi ser det byggede og groede som udtryk for vores fælles kulturarv.

Vi bruger historien og de eksisterende bygninger, materialer og andre ressourcer som grundlag for områdets særlige identitet.

Falstersvejkkvarterets historie som erhvervsområde med produktion - støj og møg og forurening til følge - af bl.a. udstødningsrør, forkromning og tobakspakning.

I dag anerkender vi denne del af vores fortid og arbejder for at indskrive den som del af vores rejse mod en ressourcebevidst og cirkulær udvikling, der i høj grad respekterer miljøet og vores fælles fremtid.

Nøgleord og værdier i udviklingen:

Grøn omstilling, bevaring, genanvendelse, kulturarv, ressourceforvaltning.



Blandet by

Den blandede by er en central del af vores vision for kvarteret. Det er essentielt, at byen bliver et mangfoldigt hjem for de mange og understøtter et varieret byliv gennem en blanding af funktioner og tilbud. Vi lægger vægt på at skabe et miljø, hvor der både er plads til iværksætteri og arbejdspladser - sammen med en ny og stor boligandel - og at de kan sameksistere og om muligt indgå i nye hybride bo- og arbejdsformer.

Området bliver blandet både mht. beboere, funktioner, bygninger og det visuelle. Det meste kan passe ind her. Det er et stort område, så der er masser af plads til variation.

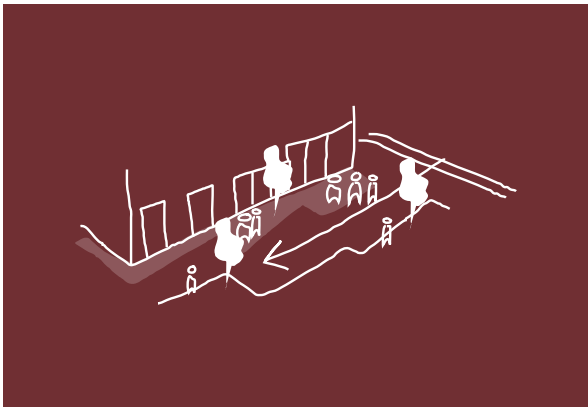
Nøgleord og værdier i udviklingen:

Inkluderende, rummelig by, funktionsblanding, både arbejde og bolig, det gode hverdagsliv, produktion, boliger til de mange.

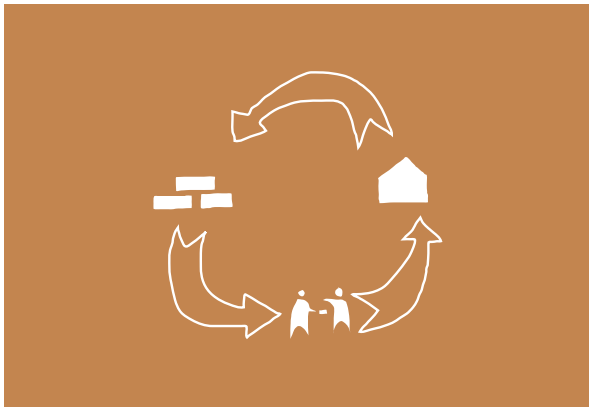
Strategisk plan

Seks fokusområder

Med den strategiske plan udpeges de fokusområder og tematikker, som skal hjælpe os med at realisere visionen og løfte udviklingsværdierne ind i udviklingsplanen. I de seks strategier beskrives tilgange og opmærksomhedspunkter, som er vigtige at have sig for øje i arbejdet med den kommende mere konkrete planlægning.



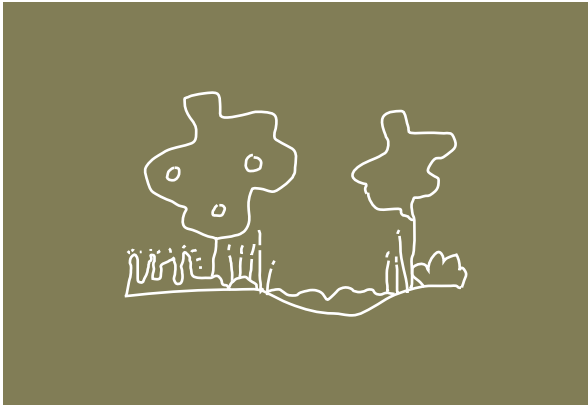
Strategi for byliv



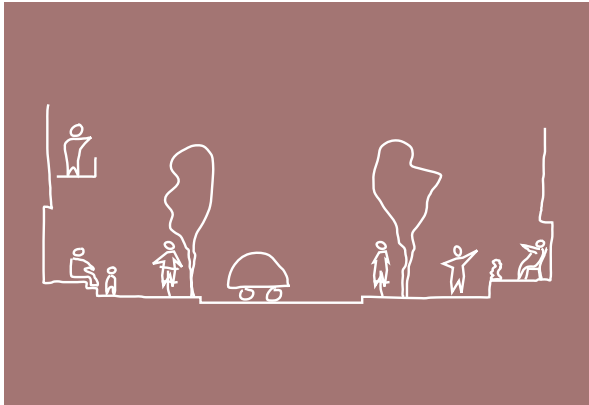
Strategi for bevaring og cirkularitet



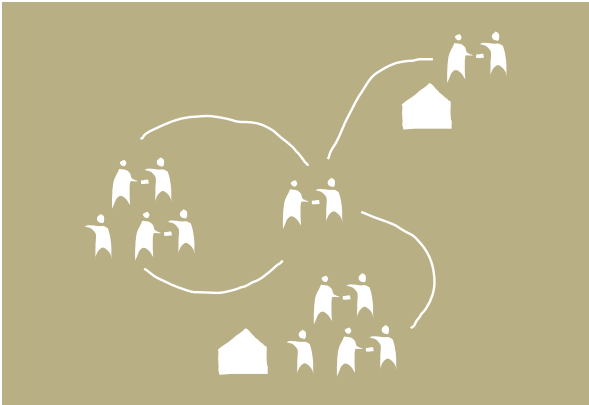
Strategi for identitet



Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering



Strategi for mobilitet



Strategi for organisering og realisering

Strategi for byliv

Afsæt i de eksisterende kvaliteter og identiteter

BLANDET BY OG BYLIV

Falstersvejkkvarteret skal bygge på grundlæggende tanker omkring den blandende by og de fællesskaber, den kan danne ramme om.

Strategien for byliv baserer sig på at bygge videre på den gejst og initiativrigdom, som så småt spirer i kvarteret i dag - hertil skal der i højere grad åbnes op og inviteres indenfor til, at man kan være med til at sætte sit præg på kvarteret, og der skal i det byggede ske en funktionsblanding i indholdet, der muliggør og sandsynliggør, at kvarteret bliver en reelt blandet by med plads til mangfoldigt by- og boligliv.

AT BYGGE OVENPÅ

Falstersvejkkvarteret er i en overgangsfase, og der er allerede spæde initiativer i gang, som begynder at bryde med den identitet, som området har haft som et aktivt og tillukket erhvervs- og industriområde.

Her finder initiativer og aktiviteter sted som der ellers ikke er plads til i den mere almindelige del af byen. Her er der højt til loftet, rå og plads til det skæve og det lidt larmende. Her er der rum og plads til et frirum - der ikke

eksisterer andre steder i Middelfart. Det rå og u(s)polerede giver frihed til at individer og fællesskaber kan udfolde sig frit. Samtidigt er området også udtryk for et sted, hvor identiteten skal have lov til at vokse yderligere frem - fremfor at være topstyret.

Sådan gør vi:

- 01 Vi vil i høj grad søge at bevare og værne om eksisterende centrale identitetsskabende aktører, som passer i de nye tanker for området, og deres behov for tilknyttede funktioner/rum/lokaler.
- 02 Vi vil skabe mulighed for at kunne flytte "internt" i kvarteret, når der sker udvikling, med særligt blik for de muligheder som de eksisterende forhold giver ift. f.eks. lave huslejer eller pladskrævende aktiviteter.

AT INVITERE IND

Ethvert projekt gennemgår en række udviklingsfaser, hvor partnerskaber mellem forskellige interessenter spiller en afgørende rolle. For at tydeliggøre processen er det forsøgt at opdele processen i tre trin, set fra interessenternes perspektiv.

Identificering af potentiale og behov:

Det første skridt har til formål at bringe ressourcer frem og identificere ildsjæle, som er klar til at sætte projekter igang igennem aktiviteter i området. Denne første del byder de vilde og skæve idéer velkomne, og processen vil ofte være bestå af åbne brainstorms eller ideforslag. Grundejere kan i denne proces overveje i hvilken grad de kan indgå i processen med større eller mindre arealer - lokaler eller ved at stille andre ressourcer til rådighed.

Sæt holdet:

Under denne fase sorteres der i de indkomne idéer og der ses på hvilke der har opbakning i form af f.eks. arbejdsgrupper eller lign.. Her vil der også være mulighed for at inddrage grundejerne mere konkret og forsøge at matche idéer med fysiske steder og i fællesskab opnå forventningsafstemning ift. omfang og varighed af tiltag.

Projektrealisering:

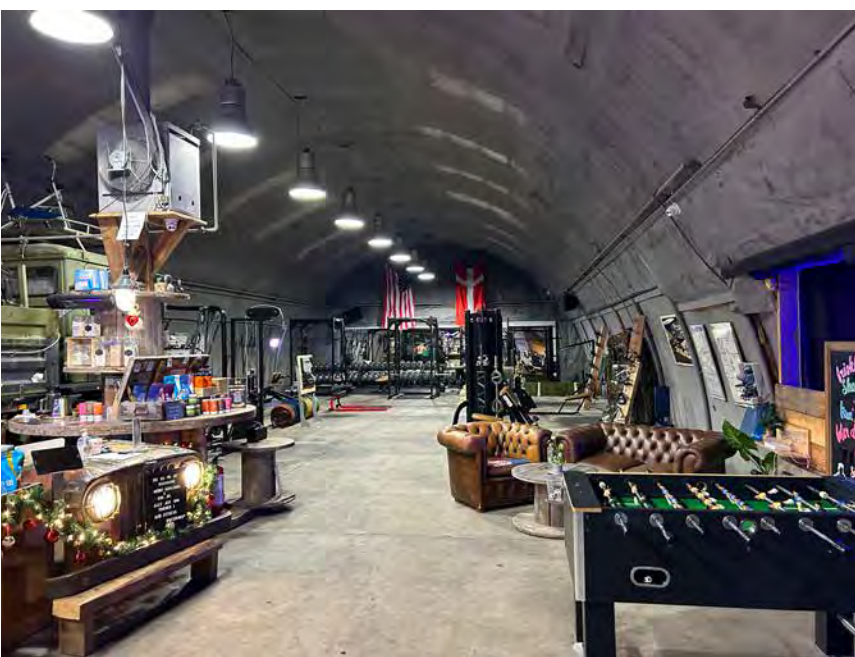
De mest lovende ideer, der passer ind i projektets vision og viser sig realiserbare, kan nu omdannes til konkrete projekter i kvarteret. Dette



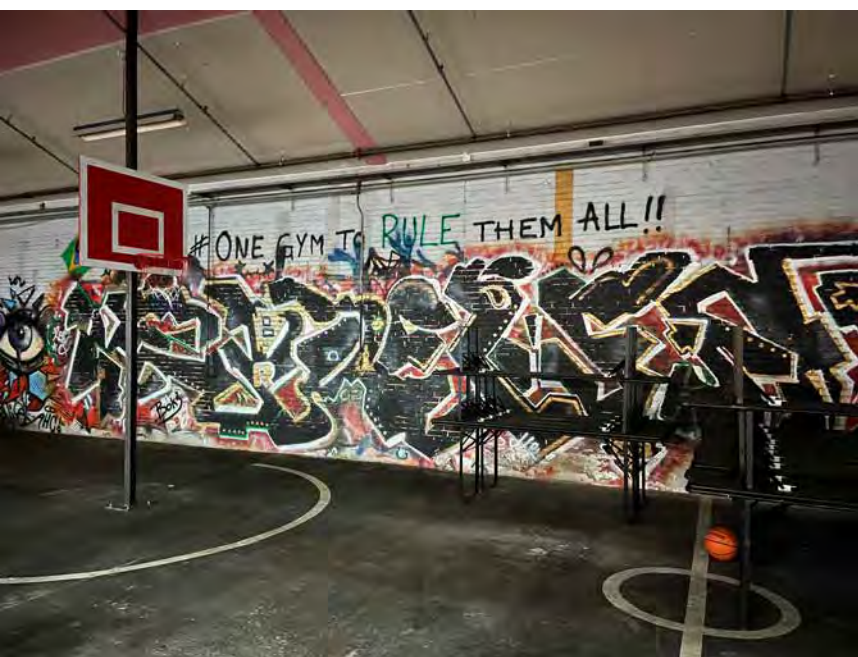
Plakat til Walker Festival 2023



Liv i gårdrummet ved Walker under tidligere års Walker Festival



RAW fitness i buehallerne



Graffiti og basketnet i STOK, der tidligere husede RAW fitness

Strategi for byliv

Aktiviteter og midlertidighed

kræver ofte finansiering og samarbejde med investorer eller f.eks. fondsstøtte. Et centralt element i denne fase er at stille vejledning og eventuelt yde økonomisk støtte til rådighed for de stærkeste projekter - så de bedst muligt kan søsættes.

Denne simple model kan gentages flere gange og med regelmæssigt interval. Der vil løbende oparbejdes erfaringer som følge af de igangsatte projekter, der kan være med til at kvalificere og skærpe nye ideer.

Få de hurtige og nemme sejre i hus

Fokuser på at få små og nemme sejre til en start - fremfor at satse på det forkromede og dyre delprojekt.

Lad initiativerne vokse frem nedefra, men hold intentionen og visionen for området som retningslinje for hvor aktivt der f.eks. ydes støtte.

Der kan med fordel fokuseres på at koncentrere midlertidige indsatser som er tæt knyttet til Gartnerstiens forløb for yderligere at understøtte denne.

Sådan gør vi:

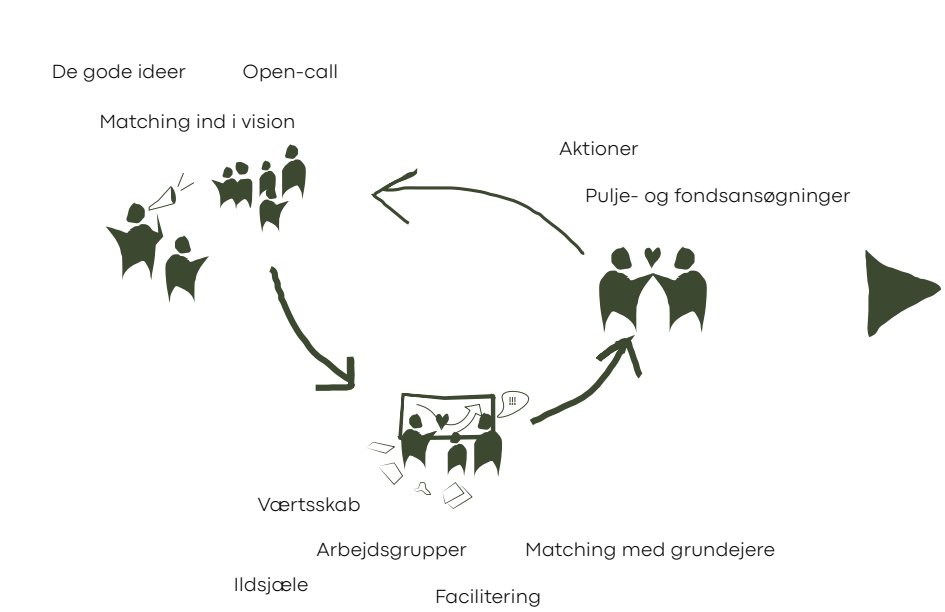
- 03 Vi vil aktivt bruge Brobygning Middelfart ind i arbejdet med at koble aktører sammen med grundejere og udviklere.
- 04 Vi vil tiltrække aktører til om muligt indtage eventuel tom bygningsmasse eller flader til midlertidige aktiviteter.
- 05 Vi vil blive klogere på områdets potentiale igennem evaluering af midlertidige aktiviteter.

Eksempler fra idékatalog (trin 1)

Under borger- og interessentmøder er der kommet flere indledende bud på ønsker og potentialer i området. Herunder oplistes et udpluk:

- Walker/Runner Motionsløb - Organisering af løbebegivenheder for forskellige fitnessniveauer.
- Pop-up museum i Falstersvej kvarteret - Et midlertidigt museum, der formidler fortællinger, billeder og genstande relateret til områdets historie.
- Ølbrygningsdag/Laug - Etablering af en dag eller et laug dedikeret til

Princip for invitation og udvikling i fællesskab



øl brygning. Måske med Gamborg bryghus som facilitator.

Mikroskove eller 'Vild-Med-Vilje' Haver - Anvendelse af overskudsarealer til at skabe små skove eller vilde haver.

Ekspirer med Træer og Grønt - Forskellige forsøg med beplantning, potentielt i kombination med regnvandshåndtering.

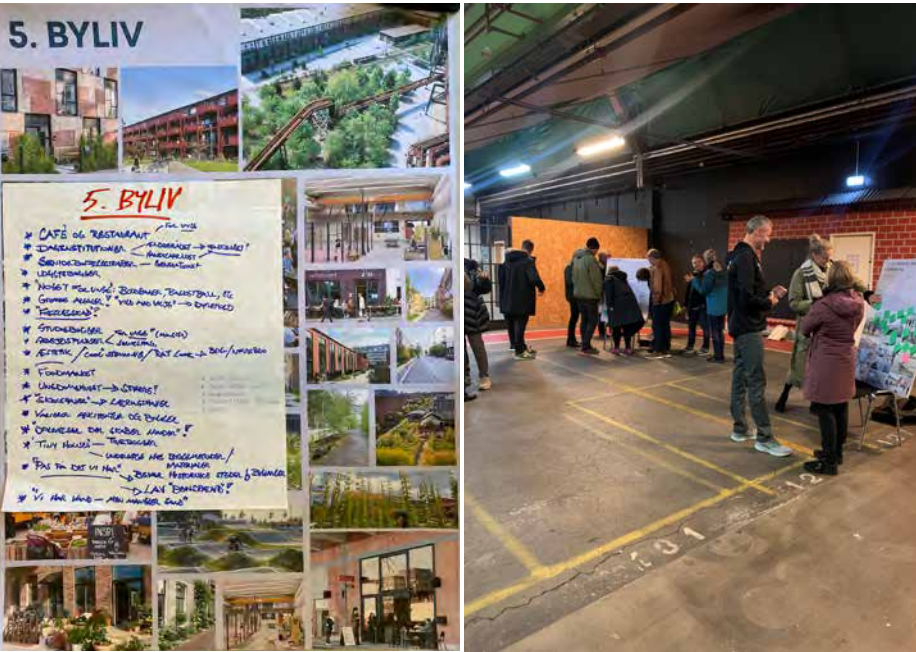
Sport og Idrætsfaciliteter - Tegning/opstribning og opstilling af faciliteter til fysisk aktivitet, f.eks. løbebaner, streetbasket/-fodbold og cykelbaner.

Naturlegeplads - Indretning af et udendørs legområde med naturlige elementer.

Byggelegeplads - Et område, der inspirerer og motiverer fremtidens håndværkere og iværksættere. En kunstudstilling med fokus på genbrugsmaterialer.

Fremtidens Forsamlingshus - Et sted for samfundet at mødes og engagere sig i fælles aktiviteter.

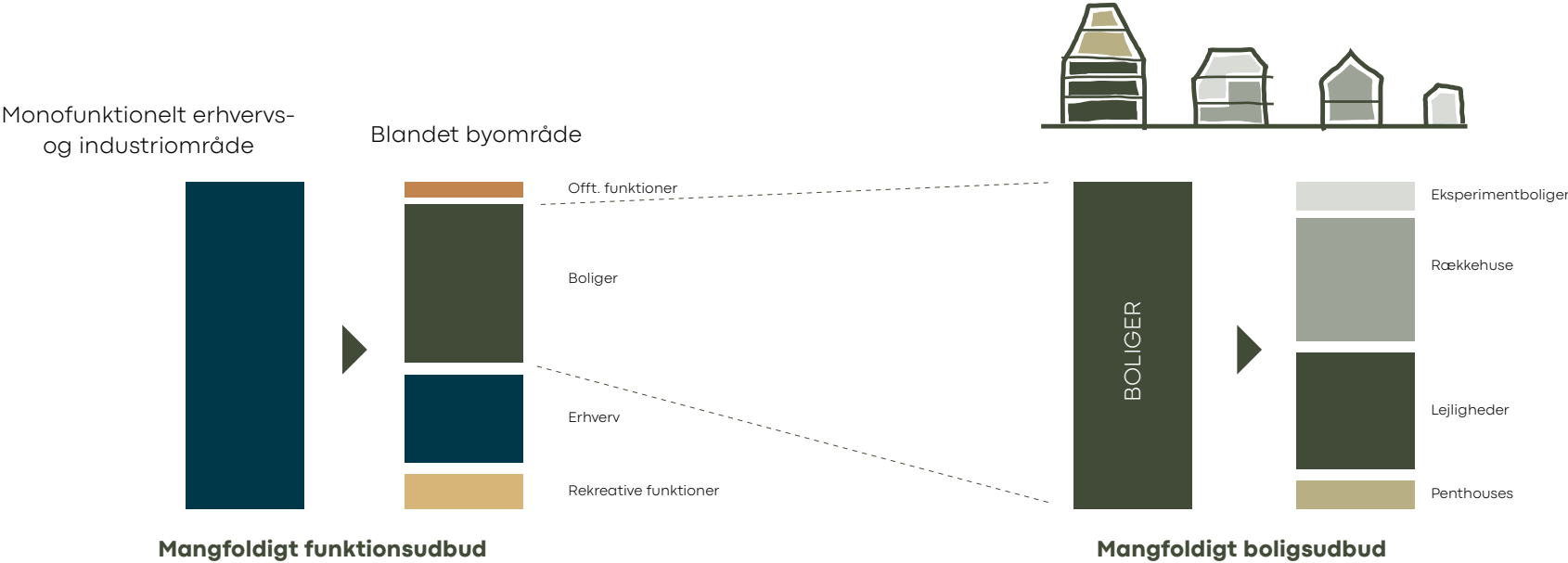
Nye mentale sammenhænge og identiteter i området



Billeder fra inddragelsesproces med interessenter og borgere

Strategi for byliv

Fysik og funktion i øjenhøjde



Byliv er noget der kan dyrkes og som vokser frem over tid - og det hjælpes på vej med facilitering og pleje af relationer

Hav tålmodighed, byliv er en organisk størrelse, der udvikler sig og ændrer karakter i takt med at flere bebor og får kvarteret som deres hjem.

GRUNDLAGET FOR BYENS LIV

Det gode byliv er mange ting - først og fremmest handler det dog om mennesker og deres mulighed for interaktioner og mulighed for at indgå i hverdagsfællesskaber. Det gode byliv er udtrykt ved en mangfoldighed i de mennesker der tager del i bylivet. Her handler det om at skabe de gode rammer for det offentlige og demokratiske fysiske rum.

Variation og mangfoldighed i byens funktioner

For at opnå dette spiller flere ting i kvarteret sammen. Det drejer sig blandt andet om at kvarteret har et mangfoldigt udbud af funktioner, dvs. at der i området er f.eks. både boliger, erhverv og evt. mindre butiksfunktioner. Når der er forskellige funktioner medfører det bl.a. også at kvarteret har liv over hele døgnet. Når nogen f.eks. forlader deres bolig for at tage på arbejde, ankommer andre til kvarteret for at starte deres arbejdsdag. Andre igen besøger området for at tage del i fritidsaktiviteter eller gøre mindre køb - noget som igen er med til at skabe et varieret byliv.

Variation indenfor de enkelte funktioner

Indenfor de overordnede funktioner er der også behov for og ønske

om variation og hybride blandinger indenfor de enkelte byggerier. Det drejer sig f.eks. om at skabe et boligudbud med forskellige boligstørrelser og ejerformer - der fremmer en varieret beboersammensætning og muliggør at endnu flere får mulighed for at bosætte sig i Middelfart. I Falstersvejkkvarteret skal der sikres plads til at man kan bo bynært med almindelige indtægter.

LIVET I ØJENHØJDE

Bylivet opleves i øjenhøjde og igennem den menneskelige krop. Derfor handler det også om at skabe rum og steder hvor det er rart at færdes og opholde sig som menneske. Det er helt basale behov som beskyttelse mod elementerne, støj og lign.

Det betyder særligt noget, når vi har at gøre med et kvarter som i udgangspunktet er bygget til lastbilen, hvor rum, veje og bebyggelser ikke spejler sig i kroppens skala.

Opmærksomheden på kantzonen

Bygningers tærskel og møde med byens rum omtales som kantzonen og er et vigtigt element i at sikre et godt oplevet bymiljø. Det er her der kan ske

udveksling - indblik og udsyn mellem funktionerne inde i bygningerne og livet i byens rum. Kantzonen kan inddeles i tre følgende komponenter:

Stueetagens funktion

Den konkrete funktion i stueetagen er vigtig at overveje i forhold til at skabe samspil mellem livet i bygningen og livet i byens rum. Forskellige funktioner har forskellige forudsætnigner for at interagere med byens liv og rum.

Overvejelser i udformningen

Det kan f.eks. være boliger, hvor hverdagslivet, madlavningen og familielivet kan synliggøres og hvor der fra boligen kan hilses når naboen kommer hjem fra arbejde. Det kan også være at synliggøre en ellers skjult industriproduktion som er forenelig med boliger tæt på.

Bygningens facade

Udformningen af bygningens facade og detaljering skal tage udgangspunkt i menneskets skala. Udformningen af facaderne skal underbygge det ønskede behov og mulighed for visuel kontakt mellem livet i bygningen og livet i byen.

Overvejelser i udformningen

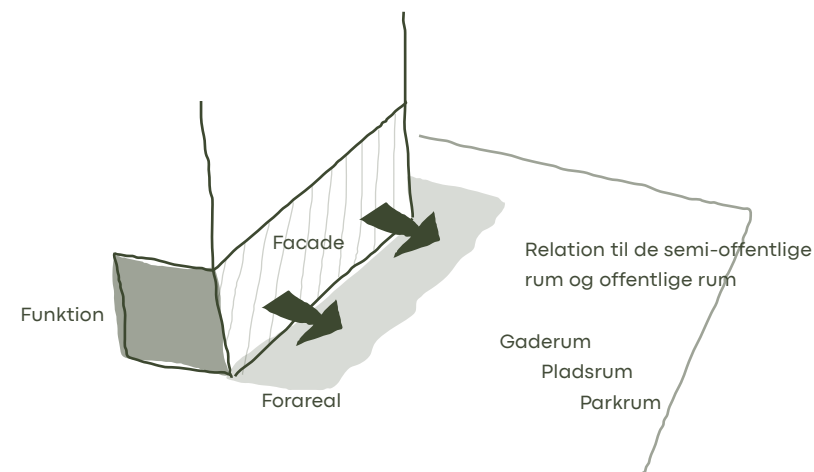
Transparens, åbenhed og balancen med privathed og ejerskab er nøgleord.

Forarealet

Bygningens umiddelbare forareal og udformningen af det skal understøtte liv og ophold opad og i tilknytning til bygningen - igennem inviterende indretninger. Det kræver bevidsthed omkring de private, semi-private og semi-offentlige zoner i overgangene mellem bygningen og byens rum.

Overvejelser i udformningen

Hvordan og hvem inviteres til at indtage arealet? Hvordan afspejler ejerskabet sig i udformningen? Hvordan etableres overgangen til de næste zoner i byens rum?



Kantzonzens elementer

Den fysiske udformning af overgangszonerne mellem bygninger, deres funktioner og det offentlige liv udenfor er af stor betydning for at skabe et godt grundlag for bylivet.



At bruge byens rum eller iagttage andre er en vigtig del af bylivet - en gyngesvingsbænk bliver til en destination og forældre mødes over kaffen. Brutopia, Bruxelles, stekke + fraas foto: Tim Van de Velde



Den lille gestus og overskuddet i det byggede

Tag afsæt i hverdagens gøremål og gør en dyd ud af de små muligheder for møder mellem mennesker - det kan være alt fra bænken ved indgangen, det lille halvtag, affaldssorteringen, parkeringen eller den lille legeplads.



At kunne indtage semiprivate rum i tæt tilknytning til egen bolig er grundlaget for de små dagligdagsmøder over hækken. Tinggården II, Vandkunsten

Sådan gør vi:

- 06 Vi vil insistere på at tænke byliv før bygninger.
- 07 Vi vil stille krav til funktionsblanding i ny bebyggelse, såvel som i uderum, der kan sikre grundlaget for et varieret udbud af bylivsgenererende funktioner og muligheder.
- 08 Vi vil skabe nye fysiske sammenhænge med byen, nedbryde barrierer og hegn, fysisk såvel som mentalt.
- 09 Vi vil sikre gode muligheder for opholdet i byens rum og i bygningernes overgange (kantzoner) hertil.
- 10 Vi vil sikre at Falstersvej bliver et supplement til de eksisterende muligheder i Middelfart.

Strategi for bevaring og cirkularitet

Med afsæt i ”det der er”

FORUDSÆTNINGER

Efter en årrække med vækst og byggeboom er byerne og byggebranchen under kraftig forandring. Vel at mærke i den spæde opstart af en kraftig forandring. 00’ernes og 10’ernes vækstideologi skal erstattes af bl.a. en ressourcebevidsthed, en økologisk bevidsthed og en nøjsomhed, som i mange år har ligget byggebranchen fjernt.

Hvor man tidligere ville have nedrevet funktionstømte bygninger, knust dem, brugt dem til havneopfyld, og kørt nye jomfruelige materialer fra fjerne egne ind på stedet, skal tilgangen være at den fremtidige udvikling skal tage afsæt i det, som allerede er på grunden.

Falstersvej kvarteret rummer mange bygninger, anlæg og beplantninger i dag, som rummer forskellige kvaliteter. Generelt er bygningsmassen i en udmærket stand, er i brug eller kan ibrugtages eller transformeres til nye formål.

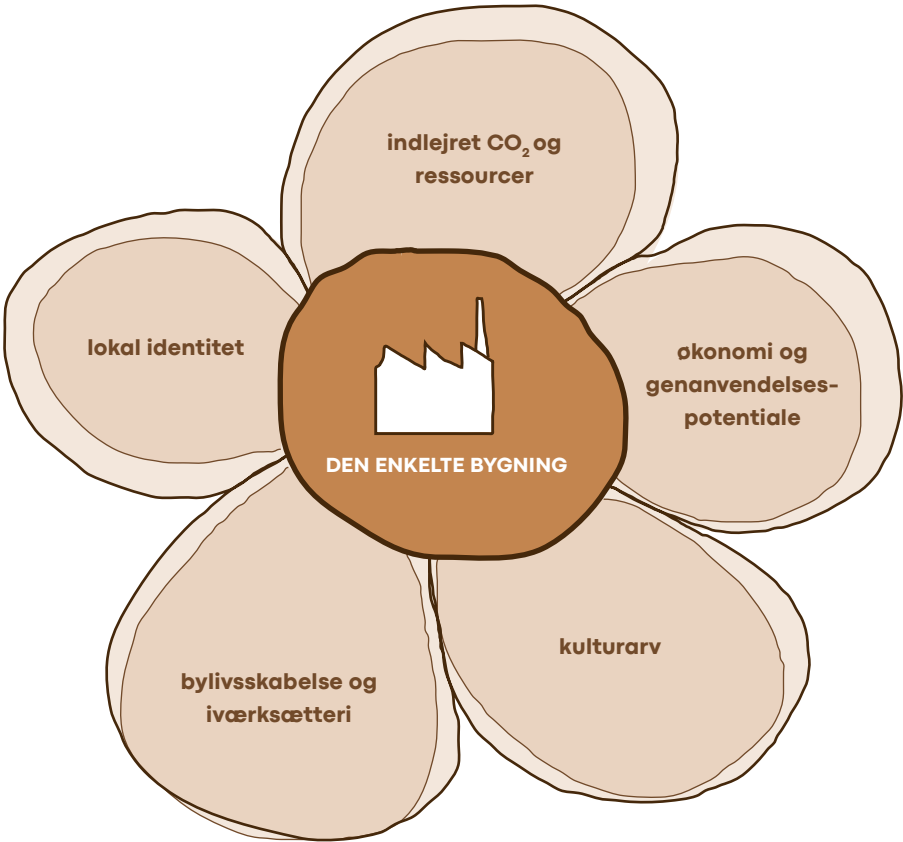
EN HOLISTISK TILGANG

I Falstersvejskvarteret skal alle bygninger og beplantninger som findes, først og fremmest bevares. Sekundært skal de transformeres. Hvis ikke det er muligt skal de recirkuleres, og som allersidste mulighed skal de fjernes for at give plads til nyt. Udgangspunktet er, at der ikke er noget, der forlader stedet eller bliver til affald. De eksisterende belægninger kan bruges i overgangsperioder til parkering og forskellige aktiviteter.

Når området skal udvikles, vil vi sikre et holistisk blik på værdien af de eksisterende bygningsmasser og uderum. Der kan være mange typer af argumenter for at bevare eller nedrive bebyggelse. Vi vil se holistisk på den enkelte bygning, anlæg og beplantning - og sikre at potentialer og udfordringer belyses ligeligt. Det drejer sig om perspektiver som ressourcer, CO2, lokal produktion, byliv, kulturarv, identitet samt økonomi og genanvendelsespotentialer.

Sådan gør vi

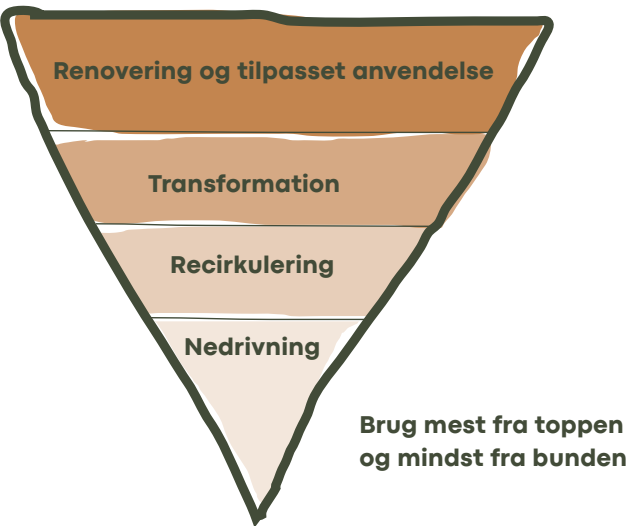
- 01 Vi vil værdisætte hver matrikels potentiale ud fra et ressource- og CO₂ perspektiv, med fokus på hvilke materialer det indeholder, hvilken stand de er i samt den indlejrede mængde af CO₂. Det handler både om at genbruge materialer, for at minimere transport og anvendelse af jomfruelige ressourcer, samt om den årlige mængde CO₂, beplantningerne kan optage og lagre.
- 02 Vi vil værdisætte de eksisterende fysiske rammer ud fra et bylivs- og produktionsperspektiv, fordi området skal genfortolke den producerende bydel og sikre rammer for iværksætteri, cirkulære virksomheder og småproduktion. Derudover kan områdets råhed, billige kvadratmeter, store volumener, belagte flader og særlige faciliteter danne afsæt for det byliv, som skal igangsættes tidligt. ”Byliv før byrum, før bygning.”
- 03 Vi vil værdisætte hvert byggeri ud fra et kulturarvsperspektiv, fordi byens og samfundets historie ligger aflejret i det fysiske miljø. Forsvinder det, forsvinder mange vidnesbyrd om f.eks. den innovationskraft, de ildsjæle og de mange arbejdspladser, som Falstersvej kvarteret har huset og er et eksempel på efterkrigstidens industri- og erhvervshistorie.
- 04 Vi vil værdisætte den eksisterende arkitektur ud fra et identitetsperspektiv, og hvordan den enkelte bygning, anlæg og beplantning bidrager til områdets samlede egenart og autencitet som erhvervs- og industriområde.
- 05 Vi vil værdisætte hvert anlæg ud fra økonomi og genanvendelsespotentialer, fordi det rette program til den rette eksisterende bygning giver en bedre sammenhæng i projektøkonomien. Det vil være et fokus på bl.a. placering, bygningsgeometri, særlige rum og faciliteter, miljøskadelige stoffer mm.



Tilgangen til bevaring og transformation af de enkelte bygninger står på flere ben og skal vurderes fra flere vinkler og perspektiver.

Strategi for bevaring og cirkularitet

Hierarki



TRANSFORMATIONS- OG GENANVENDELSESHIERARKI

Typen, karakteren, kvaliteten og standen af bygningsmassen, belægningerne og beplantningerne i Falstersvej kvarteret er meget blandet, men til sammen udgør de et vigtigt element i det fremtidige blandede bykvarter, som skal bestå af både bolig, erhverv, institutioner og byintegreret småerhverv mm.

Det eksisterende fysiske miljø udgør et stort aktiv, der skal værnes om. Derfor introduceres et transformations- og genanvendelseshierarki, som sætter renovering og transformation øverst og nedrivning og bortskaffelse nederst i en omvendt "madpyramide". Der skal altså være mest renovering og transformation, og mindst nedrivning.



Renovering og tilpasset anvendelse

Bygningen renoveres og vedligeholdes løbende og holdes sund. Den tilpasses brugen og skifter anvendelse indenfor de eksisterende rammer. Bygningen bibeholder sin værdi, og materialerne og den indlejrede CO2 ligeså.



Transformation

Bygningen transformeres fra en anvendelse til en anden, som kræver en større ombygning og tilpasning. Det kan f.eks. være fra produktion til bolig. Her bør bevares store dele af bygningen, f.eks. konstruktion og/eller facader, og dele udskiftes eller tilbygges, f.eks. nye vindueshuller, indskudte etagedæk, ekstra etager bygges ovenpå og lign..



Recirkulering

Bygningen nedtages forsigtigt og sorteres i materialer og komponenter, som recirkuleres i andre byggerier. Det kan være mursten, vinduer, døre, søjler og dragere, som skal indgå i nyt byggeri. Det stiller store krav til et system for recirkulering f.eks. materialebank eller lign. som kan formidle muligheder og potentialer.



Nedrivning

Bygningens dele nedrives og bortskaffes, f.eks. på losseplads, som havneopfyld eller til vejopbygning. Dette bør kun gøres i særlige tilfælde, hvor f.eks. sundhedsskadelige byggematerialer, ikke kan afrensnes, indkapsles eller håndteres på anden vis. Bygningen mister både sin kulturelle værdi, materialemæssige værdi, CO₂ værdi og økonomiske værdi etc.

Sådan gør vi

- 06 Vi vil tage afsæt i transformations- og genanvendelseshierarkiet, når der skal udvikles.
- 07 Vi vil insistere på at få belyst mulighederne for renovering, tilpasset genanvendelse eller transformation af den eksisterende bygningsmasse inden en lokalplanproces opstartes.
- 08 Vi vil forholde os kritisk til projekter der beskriver nedtagning og genindbygning af materialer, fordi processen er kompleks, fyldt med uforudsigeligheder og der generelt mangler systemer og erfaringer med det i større skala i Danmark. Det overskrider en vigtig grænse mellem kategorier og skal derfor belyses ekstra grundigt.
- 09 Vi vil forholde os meget kritisk til nedrivning af eksisterende bygninger, fordi det strider mod udviklingsplanens intentioner.
- 10 Vi vil igennem Middelfarts Kommunes arbejde og erfaringer fra genbrugsstationer, søge at skabe mulighed for størst mulig synergi både i forhold til at aftage genbrugsmaterialer til nybyggeri og til at modtage overskydende materialer.
- 11 Vi ser gerne at eksisterende belægninger ses som en ressource der kan anvendes som arenaer for midlertidige aktiviteter samt midlertidige parkeringspladser.

Strategi for bevaring og cirkularitet

Videns- og ambitionsniveauer

VIDENSOPBYGNING

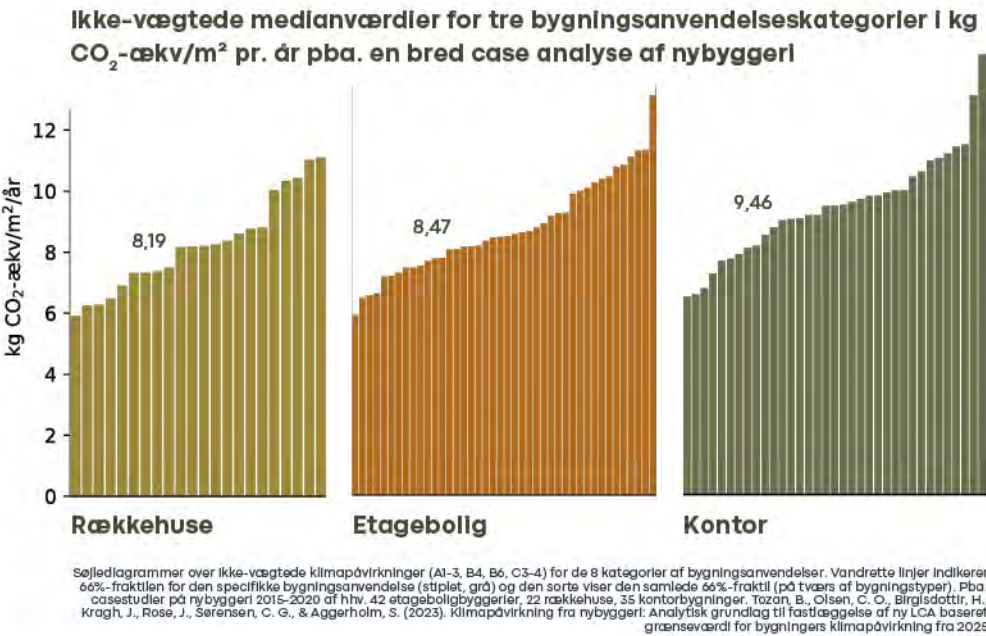
I de kommende år bliver CO₂-udledningskravene pr. bygget kvadratmeter i Bygningsreglementet langsomt strammet. Det betyder, at det vi planlægger for nu, skal realiseres indenfor de kommende rammer og ikke indenfor den nuværende lovgivning. "Business as usual" er derfor ikke en mulighed i Falstersvej kvarteret, fordi området skal udvikles over en længere årrække. For at skabe den ønskede pionærand, skal vi derfor "løbe foran lovgivningen".

Det betyder også at der skal planlægges ud fra en tænkning, som rækker ind i "ukendt land". Middelfart Kommune og Falstersvej kvarterets mange grundejere og aktører bliver pionerer indenfor byudviklingen, og vil med hvert sit bidrag løfte visionen for området.

Et af de emner der vil være fokus på er overlappet mellem kulturarv og udvikling. I dag findes de rette fredningsværktøjer ikke, som egner sig til et efterkrigstids industriområde under udvikling. De eksisterende værktøjer kaldet SAVE, DIVE, SAK og KIP, samt den klassiske fredning fungerer optimalt i forhold til at sikre transformation og aktualisering af bygningsarven, fordi de i høj grad fokuserer på det bagudskuende i stedet for det fremadrettede, og for meget på det oprindelige og dermed ikke fanger områdets adaptive karakter og egenskaber.

Middelfart Kommune har udpeget området til at være Klimakvarter. Det betyder, at området skal være et foregangsprojekt, og indeholde delprojekter og løsninger indenfor transformation og cirkularitet, der kan fungere som showcases. Der skal opsamles og formidles viden fra projekterne og de skal kunne tiltrække besøgende til byen, der dermed fastholder sin position som ambitiøs klimaby.

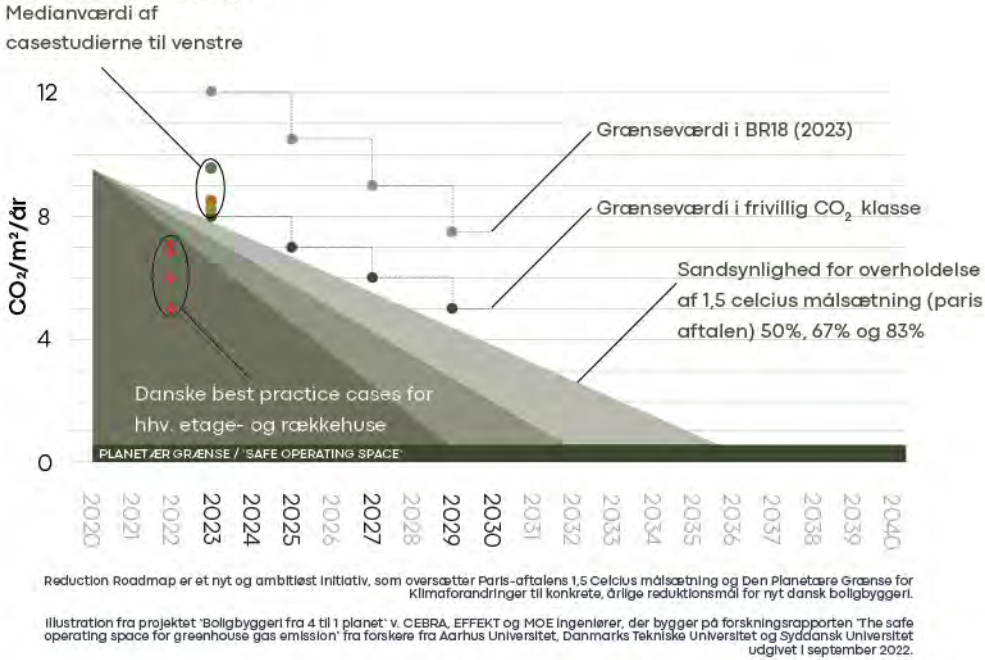
Området rummer mange forskellige typer af grundejere og aktører, udviklingen vil være præget af mange private udviklere. Derfor er et fokus på vidensopbygning og vidensdeling særligt vigtig internt mellem de lokale aktører, grundejere , udviklere og kommunen, så man ved at pulje viden og erfaringer kan løfte vidensniveauet og ambitionerne sammen. Det kan være omkring temaer som byggetekniske udfordringer og løsninger - de gode og de dårlige, omkring certificeringer og screeninger, bygningsbrugen og bylivet mm..



Hvad kræver det?

I takt med at den grønne omstilling skrider fremad forandres forventninger og krav til udledninger. Dette har stor betydning for hvornår og hvor længe noget et givent projekt kan påkalde sig status af eksempel- og foregangsprojekt. Hvis der skal leves op til ambitionen om her at skabe et kvarter, med nye måder at udføre byudvikling på - er det vigtigt at holde sig for øje hvilke krav, der fornuftigvis er og i den nærmeste fremtid stilles til byggeriet. Som det ses i figuren ovenfor, så vil nogle best practice cases opført i dag, være business as usual (ift. lovkrav) hvis de opførtes om 5-6 år. At holde dette for øje er særligt vigtigt i forbindelse med udviklingen af et stort kvarter, hvor tidshorisonten kan være lang og hvor der under planlægningsprocessen løbende vil ske landevindinger inden for løsninger, samtidigt med at loftet også løbende sænkes.

Reduction Roadmap



Sådan gør vi

- Vi vil løbende arbejde for at udvikle projekter, som egner sig som eksempler på kvarterets klimaprofil ift. brug af den eksisterende bygningsmasse. Med ønsket om eksempel-værdi i projekterne i området skal projekterne forholde sig til deres placering i ovenstående graf (hvad kræver løbende det at være best practice - i en CO₂ udledningskontekst).
- Vi vil bygge på vores erfaringer med at skabe innovation i krydsfeltet mellem erhverv, forskning, civilbefolkning og kommune. Kvarteret skal fungere som et levende laboratorium og bygge på kommunens erfaringer fra Klimakvarteret.
- Vi vil bruge Falstersvejforum, som rum til at dele erfaringer internt mellem grundejere og aktører - og bruge kommunens eksisterende klima platforme og dagsordener til at invitere den bedste og nyeste viden ind. Vi vil bruge kommunens kanaler til at formidle erfaringerne bredt eksternt.

Strategi for bevaring og cirkularitet

Urban Decarb Proces

Falstersvej kvarteret i Middelfart Kommune spiller en nøglerolle i "Urban Decarb", et pilotprojekt i Plan22+ initiativet, en ambitiøs femårig indsats støttet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen samt Realdania. Denne indsats, som løber frem til 2027, har til formål at udvikle ny viden og værktøjer til at opnå klimamålsætninger gennem fysisk planlægning.

"Urban Decarb" fokuserer på at udvikle et innovativt værktøj til kommunale planlæggere, der kan vurdere de klimamæssige konsekvenser af lokalplanforslag. Dette værktøj vil spille en central rolle i at understøtte politisk sagsbehandling og vejledning af grundejere samt udviklere, hvilket vil bidrage til at styrke klimaprofilen på deres projekter.

Der er i forbindelse med udviklingsplanen lavet en baseline beregning på de eksisterende strukturer med afsæt i bl.a. BBR oplysninger.

Denne baseline illustrerer det samlede indlejrede CO₂, som er den mængde af CO₂, som er forbrugt ifbm. opførelse af området - og som der derfor bør tages vare på. Der er i baselinen udregnet, at områdets bygninger og infrastruktur (veje og lign.) har ca. 34.000 tons CO₂ indlejret (med udgangspunkt i en beregning af fase A1-A3 i LCA).

Det samlede Urban Decarb bidrag til ses i bilagene. Henning Larsen og Rambøll står for selve udviklingen af værktøjet, og det forventes at der primo 2024 foreligger en prototype af værktøjet til brug hos projektets samarbejdspartner.

Sådan gør vi

15

Vi vil aktivt bruge værktøjet Urban Decarb i lokalplanprocessen og i udviklingen af de enkelte naboskabsprospekter.

16

Vi vil bruge Urban Decarb til at illustrere fordele og ulemper, set fra et CO₂-udlednings perspektiv, ved forskellige scenarier ift. bevaring og nybyggeri.

17

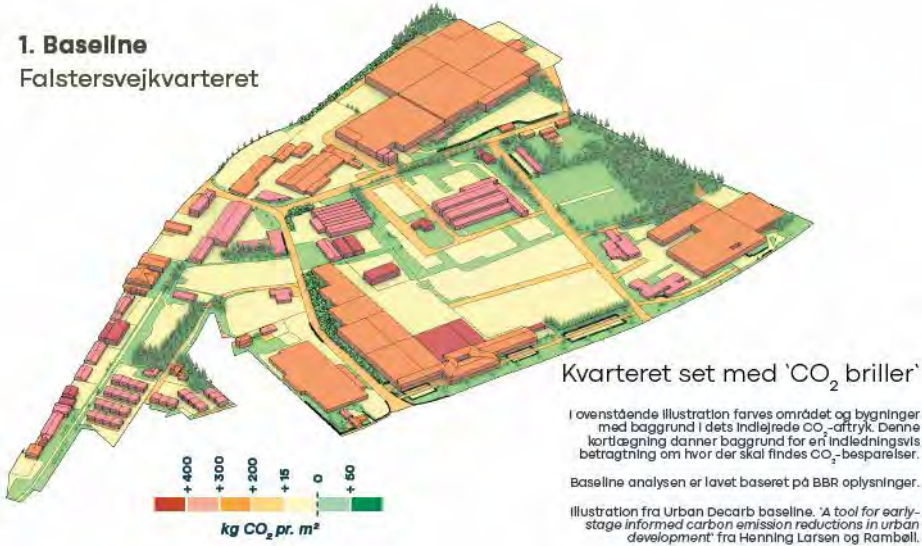
Vi vil være bevidste om at Urban Decarb ikke giver os det endelige svar, men kvalificerer og kvantificerer en svær dialog.

En iterativ proces med scenarier og optimering

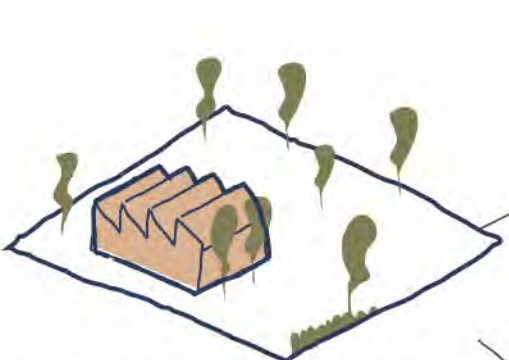
Som del af den kommende proces med naboskabsprospekter og lokalplansproces skal der aktivt arbejdes med scenarier og beregninger igennem Urban Decarb. Med baggrund i scenarie volumenmodeller fra grundejere og udviklere med angivelse af konstruktionstyper, kan der relativt enkelt igennem Urban Decarb udregnes klimaaftryk. Herfra kan der gøres overvejelser omkring optimering af planen, så CO₂ aftrykket nedbringes.

På baggrund heraf kan der derefter foretages nye informerede valg om bebyggelsesmængder, -typer, bevaring og plandisponering. Se eksempel på proces nedenfor.

1. Baseline Falstersvej kvarteret

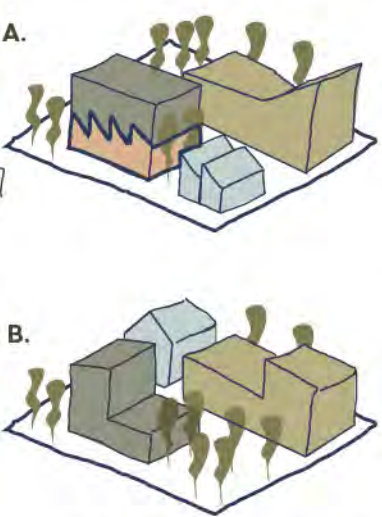


1. Baseline



Overblik over det indlejrede CO₂ i udgangspunktet. Et udtryk for hvor meget der allerede er brugt til opførelsen af eksisterende strukturer. Se figuren øverst til højre.

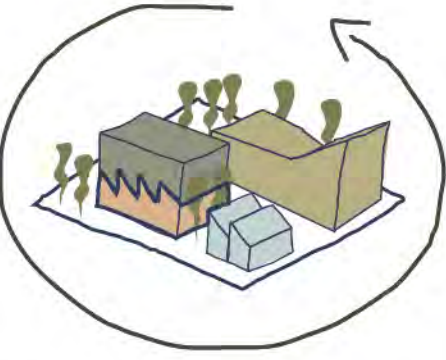
2. Scenarier i naboskaber/matrikler



Formgivning scenarier og CO₂ regnskab

Der opstilles forskellige scenarier ifbm. naboskabsprospekterne og lokalplanprocessen.

3. Evaluering og optimering



CO₂ analyserne står ikke alene, men indgår som del i en række sociale, økonomiske og klimamæssige betragtninger.

Ved at bruge Urban Decarb kan det belyses hvordan forskellige bevaringsgreb og ambitionsniveau for nybyggeri har direkte afledte effekter på det resulterende klimaaftryk.

Strategi for bevaring og cirkularitet

	NR	METODE	BESKRIVELSE	REDSKABSTYPE / AKTØR
UDPEJNING	A	DIVE X TRANSFORMATIONSPOTENTIALE	Rikke Stenbros metode giver en systematisk kategorisering af bygningsmassen, ved at kombinere kulturarv og transformationspotentiole.	Analyse Middelfart Kommune
	B	UDPEJNING I KOMMUNEPLAN ELLER BEVARENDE LOKALPLAN	Begrænser mulighed for nedrivning og fritager bygningerne for energikrav.	Bevaring Kommuneplan eller lokalplan Middelfart Kommune
	C	FREDNING AF ENKELTE BYGNINGER	Er der bygninger, som kan komme på tale her? Og er det for indgribende og begrænsende et værktøj?	Fredning Middelfart Kommune o.a. (ansøger) Slots- og kulturstyrelsen
ØKONOMI	D	KOMMUNALT OPKØB AF DE VIGTIGSTE BYGNINGER	Kommunen opkøber de vigtigste bygninger, og opnår på den måde fuld kontrol over bygningernes fremtid. Evt. omdannelse til børnehave, plejecenter eller ressourcestation.	Køb Middelfart Kommune
	E	FÆLLESSKAB OM UDGIFTSFORDELING FOR KULTURARV / TRANSFORMATIONSBYGNINGER	Grundejerne grupperes i fællesskaber, hvorindenfor bestemte udgifter udlignes. Her kan manglende indtjening på transformations-bygninger indregnes, så "byrden" ikke ligger på en enkelt grundejer. Gevinsten af at fastholde områdets kulturarv kommer alle til gode og skaber et værdiløft af hele området.	Udgiftsfordeling Grundejere og facilitator
LOKALPLAN	F	INDSNÆVRING AF BYGGEFELTER	Byggefeltet ved eksisterende byggeri tegnes præcist efter den eksisterende bygnings fodaftryk og beskrives ud fra dens materialitet og arkitektur. Formålet er at gøre det nemmere at bevare, end at tegne et nyt byggeri til stedet.	Lokalplan Middelfart Kommune
	G	BEGRÆNSNING AF BEBYGGELSESPROCENT OG VARIERET HØJDEPROFIL	Ved at begrænse bebyggelsesprocenten og give mulighed for stedvis høj bebyggelse, kan eksisterende byggeri nemmere indpasses i en fortætning, hvor en byggegrunds etagemeter-potentiale kan realiseres.	Lokalplan Middelfart Kommune
	H	ETAPEPLAN	Etapeplanen kan udformes, så den udpejer de tomme arealer eller de "mindst betydningsfulde" bygninger som de første etaper, og de kulturarvsmæssigt vigtigste bygninger til de seneste etaper.	Etapeplan Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser
LCA	I	LCA ELLER FRIVILLIG BÆREDYGTIGHEDSKLASSE	CO2 udledningen fra nybyggeri minimeres trinvist frem mod 2029, hvor maks grænsen den forventes sat til 7,5kg/m2/år. Fra 2024 indregnes gevinst ved genbrugsmaterialer. Det vil øge encitamentet til bevaring, transformation og recirkulering. Gælder ikke for udearealer...	LCA krav i Bygningsreglementet Udføres af bygherrer Godkendes af Middelfart Kommune
VIDENSUDBREDELSE	J	KORTLÆGNING OG FORMIDLING AF OMRÅDETS KULTURARVSMÆSSIGE KVALITETER	Ved at løfte vidensniveauet om områdets historie, kulturarv og skabe positive oplevelser af den, styrkes encitamentet til at bevare.	Tillæg til udviklingsplan og andre medier Middelfart Kommune
	K	PROSPEKTER, KVALITETSPROGRAM OG DESIGNPRINCIPPER	En illustrering af konkrete løsninger skaber et fælles billede af mulige løsninger og hjælper udviklingen på rette vej.	Tillæg til udviklingsplan Middelfart Kommune
	L	1:1 EKSEMPELPROJEKT	Et eksempelprojekt er et stærk værktøj til at skabe en ny normal, samt dele viden, formidle løsninger og overkomme udfordringer.	Byggeri Middelfart Kommune, grundejer eller fond
	M	SYMPOSIUM	Et symposium fagverdenen og byens beboere, kan udbrede viden om området, samt praksis- og forskningserfaringer fra tilsvarende områder.	Event Middelfart Kommune



Rodenbroek, Loft Architects



Fabers Fabriker i Skillinge, Archgency



Hermodsgade, Holscher Nordberg og foto: Kristina Dam



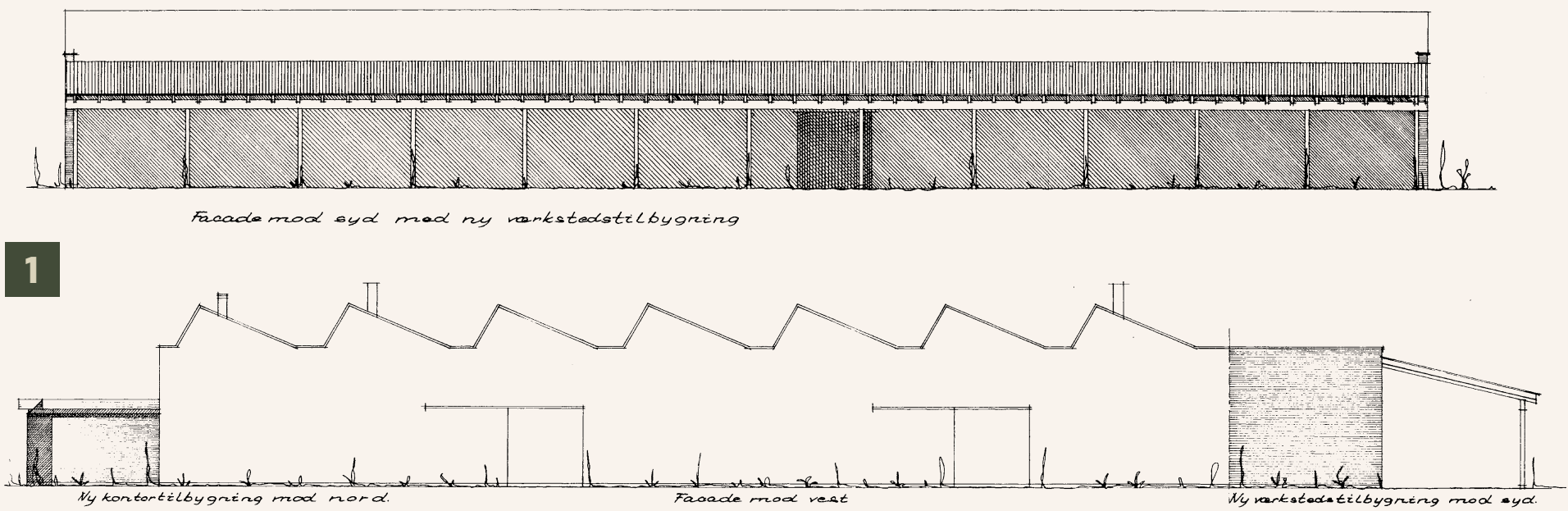
Simple Feas, Peter Kjær Arkitekt



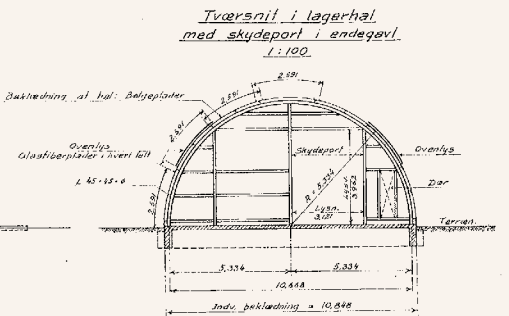
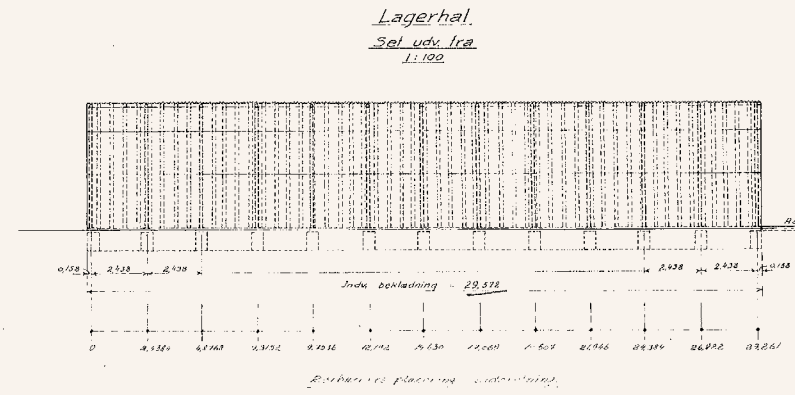
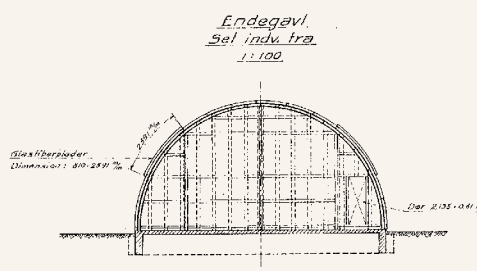
Filmlageret, Spaon & X

Strategi for bevaring og cirkularitet

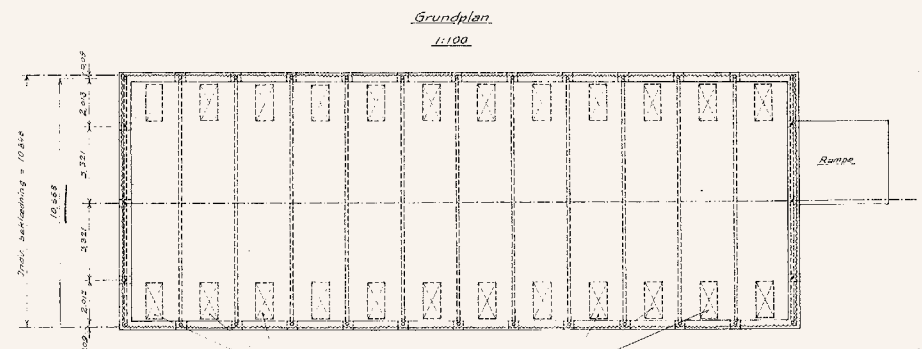
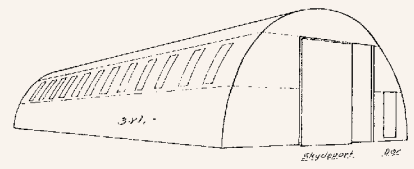
Eksisterende stukturer, byggesagstegninger



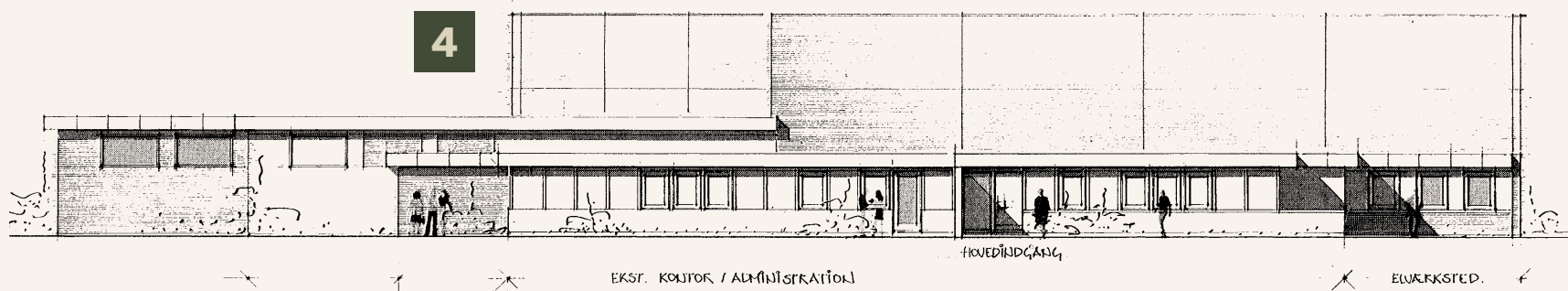
1



2



Arkitekt: *Steffen B.*
1964, 73

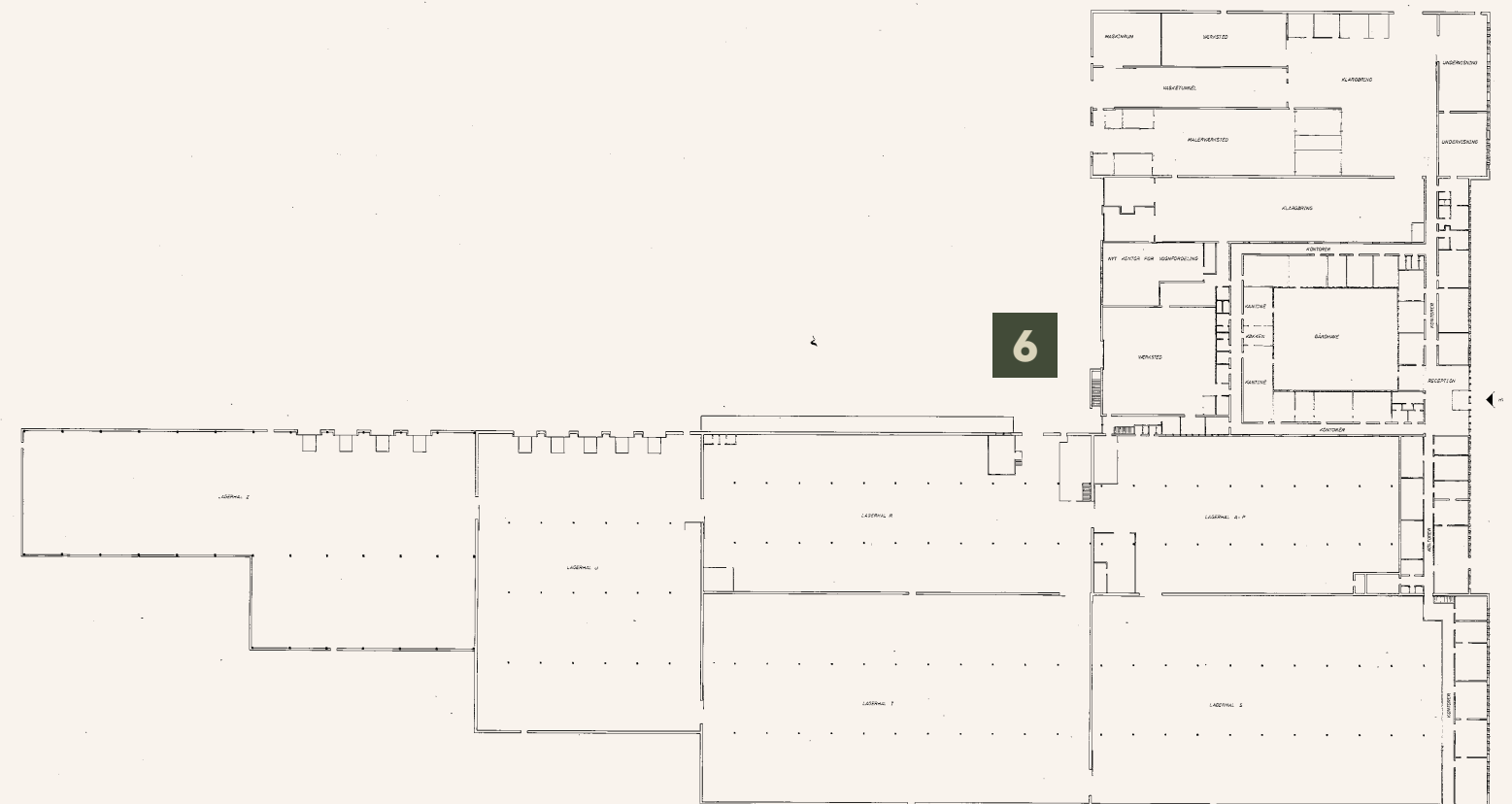
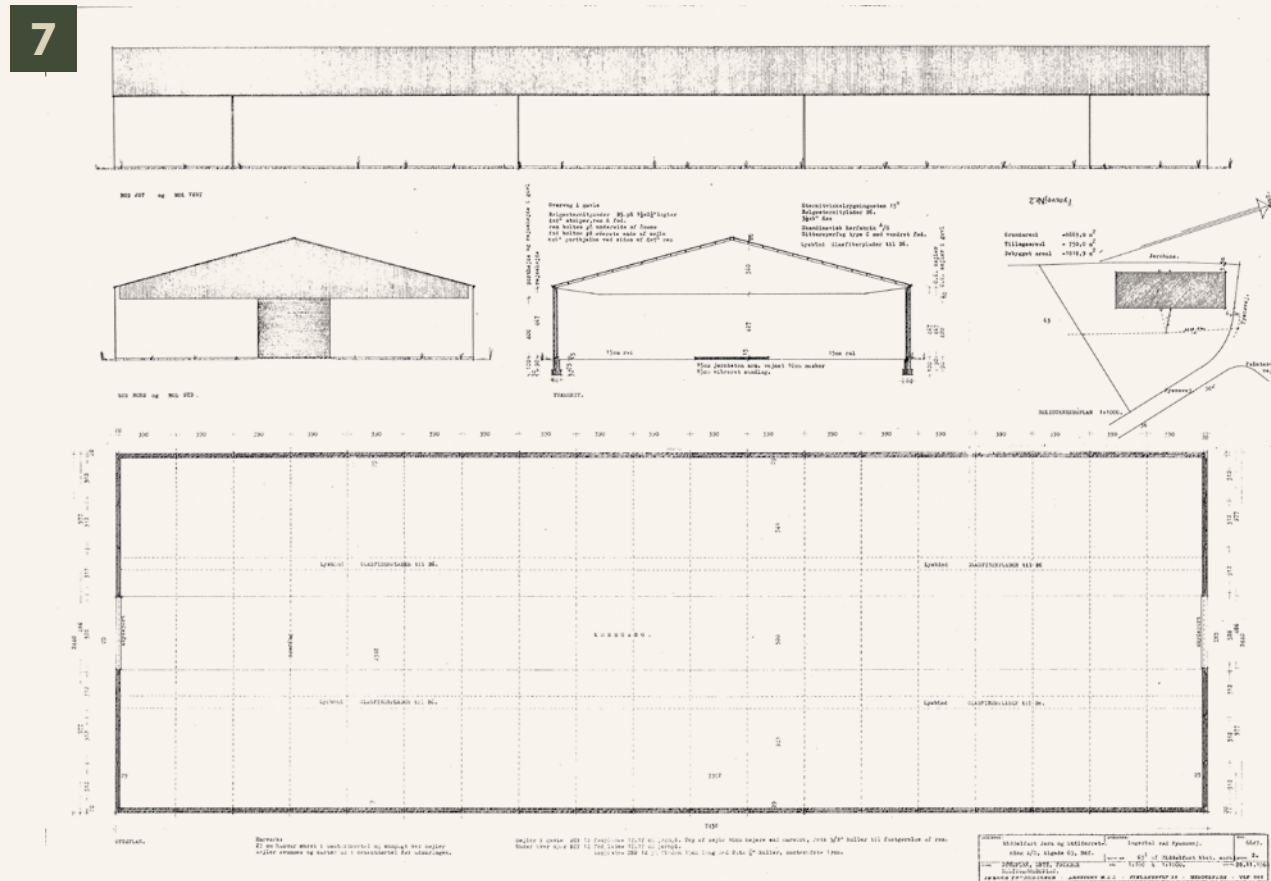
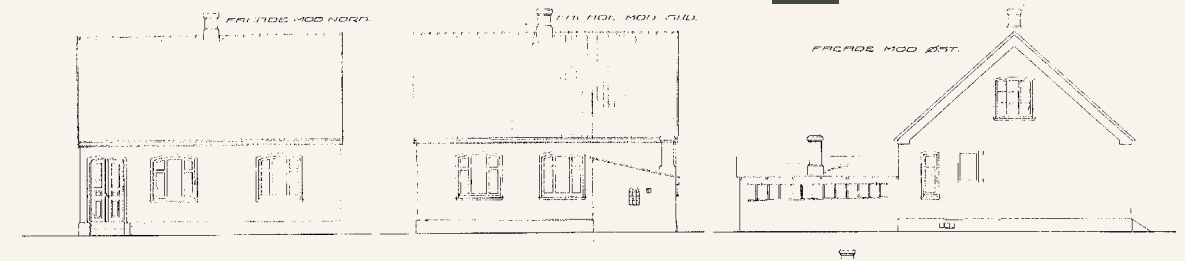


DE DANSKE STATSBANKER
JUNI 1918

VOGTERHUS NO 46^c

5

HIDDEL FART STATION



Strategi for identitet

Arkitektonisk mangfoldighed

ARKITEKTONISKE PEJLEMÆRKER FOR NY BEBYGGELSE

Falstersvej kvarteret har haft stor betydning for Middelfarts industrihistorie og udvikling. Industrikvarteret har nogle både rumlige og materiale-mæssige udgangspunkter, som er markant anderledes end det der møder en i resten af Middelfart by - det vil vi holde fast i. Falstersvej kvarteret er en særlig del af Middelfart med sin egen historie og fortælling. Her skal der være højt til loftet og plads til det skæve og rå.

Infill byggeri

Fremtidig bebyggelse skal først og fremmest basere sig på transformation af den eksisterende bebyggelse. Der arbejdes i udgangspunktet med en infill strategi, hvor al eksisterende bygningsmasse bevares eller transformeres.

Der er mange usikkerheder og ricisi på nuværende tidspunkt i forhold til de enkelte bebyggelser ift. genanvendelsespotentiale herunder bl.a. sundhedsskadelige materialer og lign.. Derfor er udgangspunktet for den fysiske plan et forsigtighedsprincip, hvor der arbejdes ud fra at ny bebyggelse placeres ind i den eksisterende bygningskontekst. Her skal nyt møde gammelt med respekt, samtidigt med at nye fortællinger føjes til.

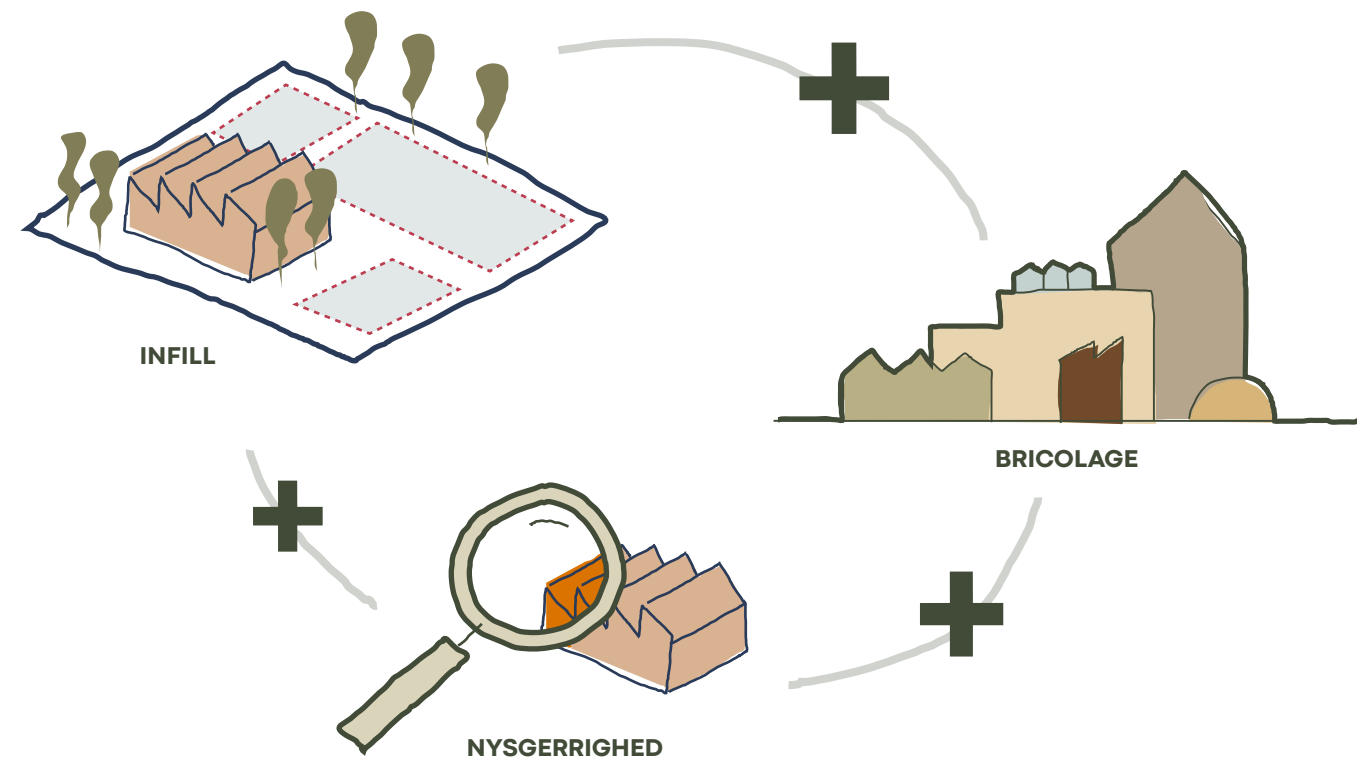
Infill-begrebet: stammer fra byplanlægningen i den tætte by, hvor det refererer til udviklingen af ledige eller underudnyttede grunde - f.eks. ved at udfylde en byhusrække med et nyt byhus. Ideen er at udnytte den eksisterende infrastruktur og samtidig bevare byens historiske struktur. Dette princip bidrager til en mere integreret og tættere bystruktur.

Urban og arkitektonisk bricolage

Der arbejdes med en overordnet strategi om at skabe og sikre variation og kontraster på flere niveauer i planen. Dette gælder både i den fysiske udformning og udtryk og i funktioner/indhold.

Udgangspunktet for bygningerne skal tage afsæt i det forhåndsværende princip og med en ærlig og unostalgisk tilgang til sammensætning og brug af "fine" og "ikke-fine" materialer. Skalamæssige modsætninger, sammenstød og kontraster. Pragmatikkens æstetik og formgivning afledt af produktionens krav.

Bricolage: sammenstilling af elementer, mere eller mindre tilfældigt udvalgt fra de forhåndenværende muligheder.



Eksisterende murstensbebyggelse med ny højere bebyggelse indpasset og transformation af 'tagetagen'. Nordhavn, København, Vilhelm Lauritzen Arkitekter



Gammel jernbane lastningsbygning omdannet til kulturelt brug, i baggrunden ny komplekst sammensat bebyggelse - stor variation i materiale og skala. Dreispitz, Basel, Herzog & de Meuron

Et kvarter baseret på nysgerrighed

Falstersvejkkvarteret stiller store krav til at man i omdannelsesprocessen forholder sig nysgerrigt til hvad der faktisk eksisterer af historier i kvarteret. Ved første øjekast fremstår kvarteret 'velkendt' som et klassisk eksempel på erhvervs- og industrikvarter, der findes overalt i Danmark. Men ved at forholde sig nysgerrig, tage et kig indenfor - se bagud, at søge det skjulte, så toner en mangefacetteret historie frem - der i høj grad afspejler det levede liv. Nysgerrigheden skal også læses ind i hele infill og transformationstanken. At være nysgerrig på mulighederne i det eksisterende.

Skjulte historier

En imponerende farvesætning gemmer sig indenfor i STOK. Geometriske mønstrede porte og farvelagte shedlofter - udført til glæde for arbejderne.

Arkitektoniske principper

På følgende side opstilles en række formgivningsprincipper for udviklingen af den urbane og arkitektoniske form som er udtryk for en begyndende arkitektonisk formulering af områdets egenart og karakteristika, der både peger tilbage på eksisterende strukturer og peger fremad i en fortolkning af disse under nye krav og forudsætninger.

Sådan gør vi:

- 01 Vi vil gøre brug af et forsigtighedsprincip i forhold til den eksisterende bebyggelse og arbejde med udgangspunkt i en infill plan.
- 02 Vi vil fortætte industriskalaen og arkitekturen i en ny bymæssighed igennem bricolage-tankegangen.
- 03 Vi vil være nysgerrige på den eksisterende bygningsmasses kvaliteter, italesætte dem og bruge dem som afsæt for formulering af arkitektonisk egenart - der baserer sig på kvarterets pragmatiske æstetik.
- 04 Vi vil tillade transformationer af de eksisterende industrielle strukturer og rum, hvor vi vil være bevidste om at bibeholde den rå og u(s)polerede grundtone - men hvor nye udnyttelsesmuligheder opnås.
- 05 Vi vil i lokalplanerne skabe mulighedsrum for at nye og utraditionelle materialer kan bruges i bebyggelsen.



Foto: Niels Nygaard, ARKITEKTEN



Billede fra Gernes'ke interiør hos STOK



Billede fra Gernes'ke interiør hos STOK



Foto: Niels Nygaard, ARKITEKTEN



Billede fra RAW fitness buehal

Strategi for identitet

Arkitektoniske principper

FORMGIVNINGSPRINCIPPER

Med afsæt i en læsning af kvarterets eksisterende karakteristiske udtryk formuleres her en række arkitektoniske principper, der bør tages udgangspunkt i i nyt byggeri - for at sikre en sammenhæng til den eksisterende bygningsmasse.



Udvidelse og vækst æstetik

Bygninger med knopskydninger og tilbygninger afspejler virksomhedernes vækst og repræsenterer den dynamisk udvikling de har gennemgået.

Modsætninger, sammenstød og kontraster

Ny bebyggelse skal ikke indikere afslutning, men snarere åbne op for fortsat fortætning og udnyttelse, kendetegnet ved denne pragmatiske æstetik, med skift i tagformer, hulsætninger og materialer, påbygninger, knopskydninger og tilbygninger.

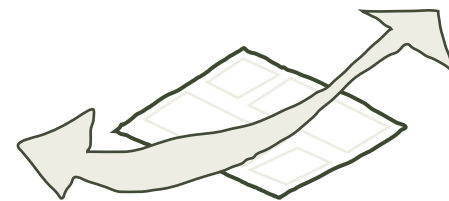


Blandede bolcher

De forskellige perioder i kvarterets historie har afsat sig forskellige spor, der i dag eksisterer side om side - og skaber en særlig kontrast og forbindelse mellem skaller, tidsperioder og arkitektonisk udtryk. F.eks. mellem funktionærboligerne og de store produktionshaller.

Intern logik

Der bør arbejdes med store og små bebyggelser i de enkelte naboskaber, hvor tilladte markante forskelle mellem typologier får den enkelte bebyggelse til at fremstå med sin egne interne logik.

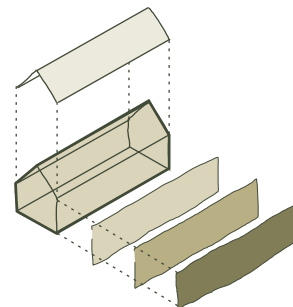


Hegn, afskærmning og afvisende facader

Området fremstår i dag meget lukket, hvor næsten alle matrikler har hegne eller porte, der klart markerer den enkelte grund.

Åbn op

Etabler nye forbindelser der binder kvarteret sammen på kryds og tværs. Sikr flere gennemgangsmuligheder og skab afgrænsning og zoner med andre midler end hegning.

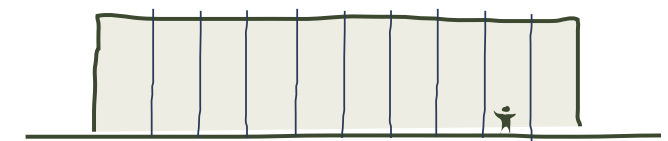


En-gangsbrug

Bygningsmassen er opbygget med relativt billige materialer med stort fokus på det produktionsapparat som bygningerne skulle indeholde og ikke nødvendigvis på bygningernes værdi i sig selv.

Genanvendelighed og 'end-of-life' fra start

Arbejd med udgangspunkt i enkelhed og gennemsækelighed i konstruktioner og samlinger, så det er muligt at demontere, adskille og udskifte undervejs.



Monolitiske bygningskroppe

Området defineres af monolitiske erhvervsbygninger, der udstråler en imponerende og massiv tilstedeværelse - ofte med lukkede facader.

Rytme og menneskelig aptering

Brug den industrielle skala, med dens rytme og gentagelsernes princip og ærlighed. Husk dog særligt den nære aptering - og gør en gestus ud af de steder hvor de store bygningskroppe møder menneskekroppen.



Det efterladte landskab

Terrænbearbejdningen bærer præg af industriens behov for de store vandrette flader, dette medfører enkelte steder store skråningsanlæg, som fremstår som barrierer.

Brug niveauerne

Brug landskabets store terrænforskelle til at indpasse bygninger, der kan skabe bymæssige kanter og sikr tilgængelighed på tværs af de stejle skråninger.



Balders have, ONV Arkitekter



Oslo Nord, ffbk Arkitekten



Eksperimentboliger, Svartlamoen



052 Erlennatt Ost, Basel, Atelier Abrahm Achermann



The Hudsons Housing, Orange Architects og foto: Sebastian van Damme



Valby Maskinfabrik: Montagehallen, C.F. Møller



Aarhus, Sweco



Kronborg Strand, Arkitema



Project A, Studio Eika, foto: Jespersen Nødtevedt



Wisselspoor, Utrecht, DELVA Landscape Architecture



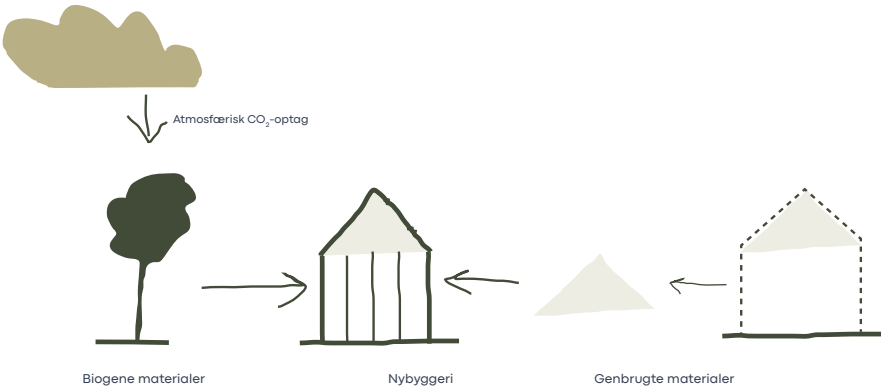
MFH I Urdorf, Basell Candrian og foto: Federico Farinatti



Paris XII Apartments, MARS Architectes, foto: Charly Broyez

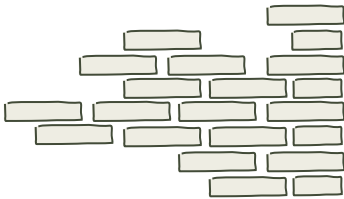
Strategi for identitet

Arkitektoniske principper



Pragmatisk materialevalg

De eksisterende materialer, bygningsmassen er opbygget med i dag, er i høj grad mursten, beton og metal tyndplader. Alle materialer som bærer et tydeligt CO₂-aftryk fra deres fabrikation. Derfor skal materialer og konstruktioner også behandles med omtanke.



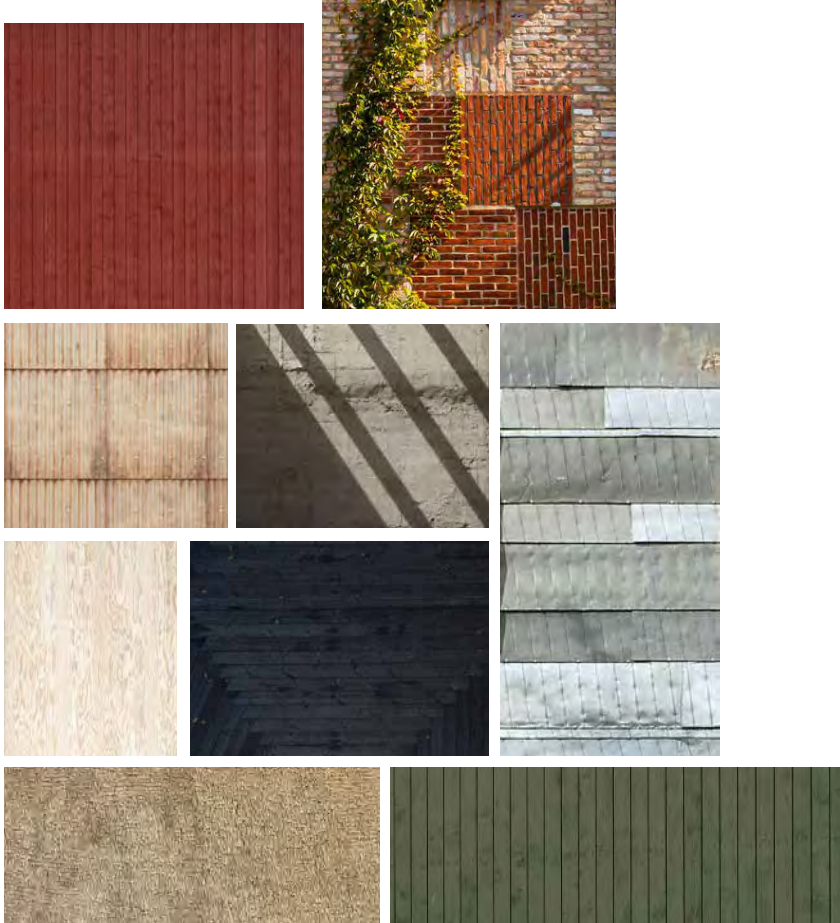
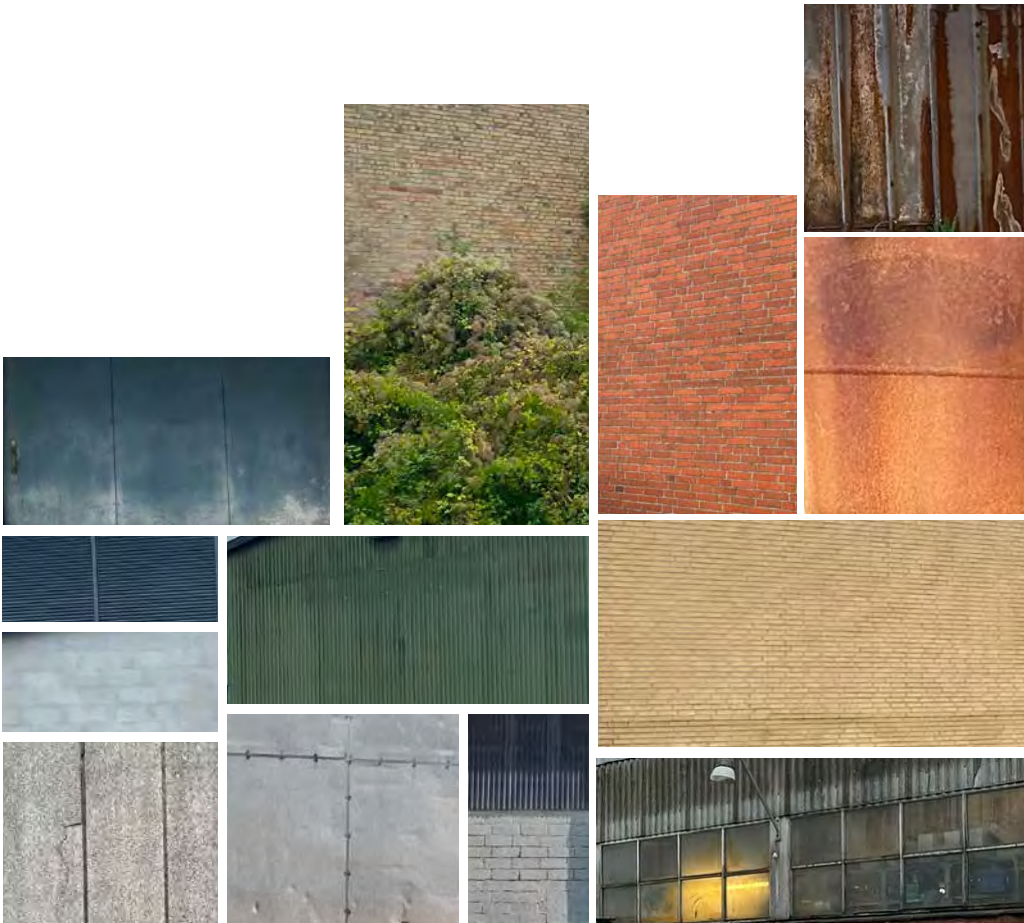
De 'billige' og simple materialer

Materialebrugen i området bærer præg af pragmatiske valg om simple og billige materialer. Røde og gule teglmure med minimal hulsætning i simple forbandt, signalerer robusthed og tyngde, mens andre bygninger er opført i materialer som i højere grad er udtryk for et minimum for at sikre mod vejrlig.

Det vi føjer til

Nye materialer som indgår i nye strukturer og bebyggelser skal i høj grad basere sig på biogene materialer, altså materialer hvori der er optaget CO₂ (f.eks. træ, hvori der bindes CO₂ i forbindelse med dets vækst.) - alternativt at CO₂ tunge materialer genanvendes.

Materialer i området i dag



Forslag til materialiteter i nybyggeri i kvarteret



Kig til "Junggaarden" fra Fynsvej, hvor iværksætteriet er i højsædet og initiativrigdommen er stor.

Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering

Det producerende, praktiske og selvgroede landskabslaboratorium



Forudsætninger

Falstersvej kvarterets ca. 30 ha fremstår i dag som et traditionelt industrikvarter, hvor mange hårde og belagte flader præger bybilledet - samtidigt har naturen indfundet sig og i mange tilfælde vokset sig grøn og frodig. Det betyder også at området i dag opleves som et grønt kvarter, når man bevæger sig igennem langs vejene, på trods af de mange store og hårde flader inde på arealerne. Potentialet i at videreudvikle denne særlige grønne karakter er stort - her er plads og her skal det demonstreres at et byområde kan udvikles med natur og biodiversitet for øje. Derfor skal eksisterende naturværdier og områder beskyttes og styrkes, og der skal skabes nye levesteder for planter og dyr i kvarteret.

Terrænet skråner ned mod Lillebælt, med et fald på ca. 10 m fra top til bund og en høj belægningsgrad. Regnvandet samles i dag primært langs vejene og enkelte steder løber det på tværs af matrikler og mellem husene. Det ses særligt i den sydlige del mellem villaerne. I fremtiden skal hele området seperatkloakeres, og der er qua områdets historie med bl.a. losseplads, gartnerier og industri god grund til at forvente forurening i undergrunden, samt at nedsivning af regnvand ikke er en mulighed.



Kvarteret opleves grønt, når man bevæger sig langs de store veje. Kontrasten til de mange belagte flader er stor.

Områdets skal bygge videre på kommunens erfaringer med klimatilpasning i bl.a. Klimabyen. Ved at kombinere udvikling af natur og biodiversitet med regnvandshåndtering kan området blive et oplevelsesrigt levende laboratorium, samt et skønt sted at bo og besøge.

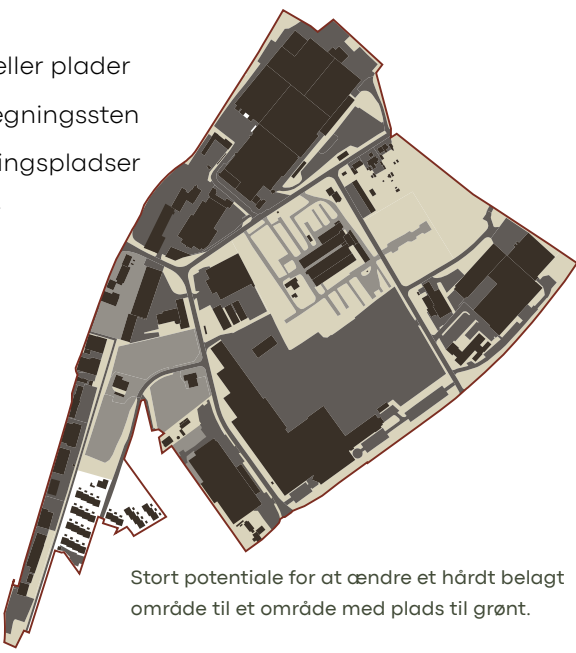
De hydrauliske forudsætninger for regnvandshåndtering

Området er opdelt i tre vandoplade. Det midterste vandopland er ca. 9ha og sender vandet ned over en villagrund til Lillebælt. Det nordlige vandopland er ca. 50ha og samler vandet på Strandvejen og udleder til Lillebælt hen over Gammel Strandvej 41. Det sydligste vandopland er på ca. 300ha og udledes ved Kulturøen.

Falstersvej kvarteret har enkelte lavningspunkter, men er ikke generelt udsat ift. oversvømmelse. Til gengæld løber ekstremregn, der i dag falder i kvarteret, mod øst gennem byen eller på tværs af matrikler nord for Strandvejen - inden udløb i Lillebælt. Derfor er det en opgave i højere grad at holde vandet tilbage og sikre bedre udledningspunkter.

Overflader

- Tagflader, tagpap eller plader
- Asfalt og/eller belægningssten
- Grusflader / oplagingspladser
- Åbne grønne flader



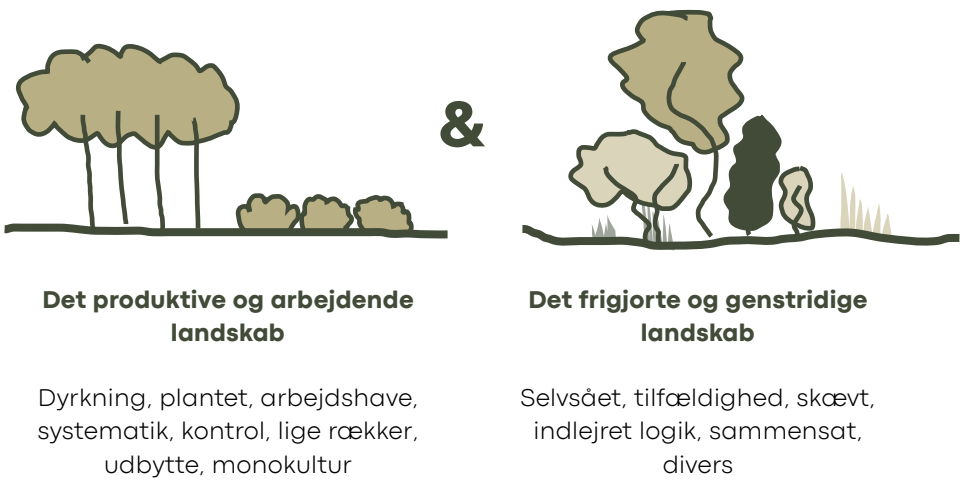
Landskabssyn og beplantningsstrategi

Det groede plantemiljø i Falstersvej kvarteret er i dag præget af to meget forskellige karakterer og som kan opsummeres i to forskellige syn på naturen: Det praktiske og styrede landskab og det selvgroede landskab. Tidligere har området været præget af gartnerier samt Jordmoderloddet, og var derfor tidligere karakteriseret af det producerende landskab.

Det selvgroede kommer til udtryk gennem de selvsåede beplantninger der primært vokser i skel, bag bygninger og på restarealer, hvor de ikke har været i vejen, og derfor har fået lov at blive og har skabt et frodigt grønt udtryk. Den praktiske og styrede landskab kommer til udtryk ved de friserede og korte græsplæner, belagte flader, allétræer og beplantninger der skulle skabe afstand til støjende og generende industriproduktion.

Det producerende landskab kan ikke ses i området længere, men har bestået af snorlige rækker af planter til høst eller videresalg, samt Jordmoderloddens tidligere produktionsareal, som for år tilbage var byens måde at aflønne jordmodergerningen. Det selvgroede og det praktiske eksisterer side om side i dag - tilgangene skal være afsæt for

Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering



Gartneri, de små kolonihaver/jordlodder og allé beplantning langs Jyllandsvej. foto: Sylvest Jensen og Odense Luftfoto



Blandede selvsåede trægrupper langs hegn og enkeltstående karaktertræer.

arbejdet med beplantning i udviklingsplanen, og vi har samlet dem under to overskrifter:

- A) 'Det produktive og arbejdende landskab', der løser praktiske opgaver, f.eks. i forhold til jordforurening og regnvandshåndtering, samt peger tilbage i områdets historie med dets gartnerier, drivhuse og små skarpt inddelte jordlodder for arbejdere til dyrkning af afgrøder til eget hushold.
- B) 'Det frigjorte og genstridige landskab', der vil fremstå som en modpol med sin spontane og selvtilpassede bynatur, der understreger områdets rå og upolerede identitet. Disse eksisterende vilde og uplanlagte beplantninger giver området en stærk grøn identitet i dag.

I forhold til biodiversitetspotentialer, rummer det frigjorte landskab i udgangspunktet det største potentiale og der skal derfor aktivt tages stilling til brugen af de forskellige tilgange og i hvilke sammenhænge de indgår.

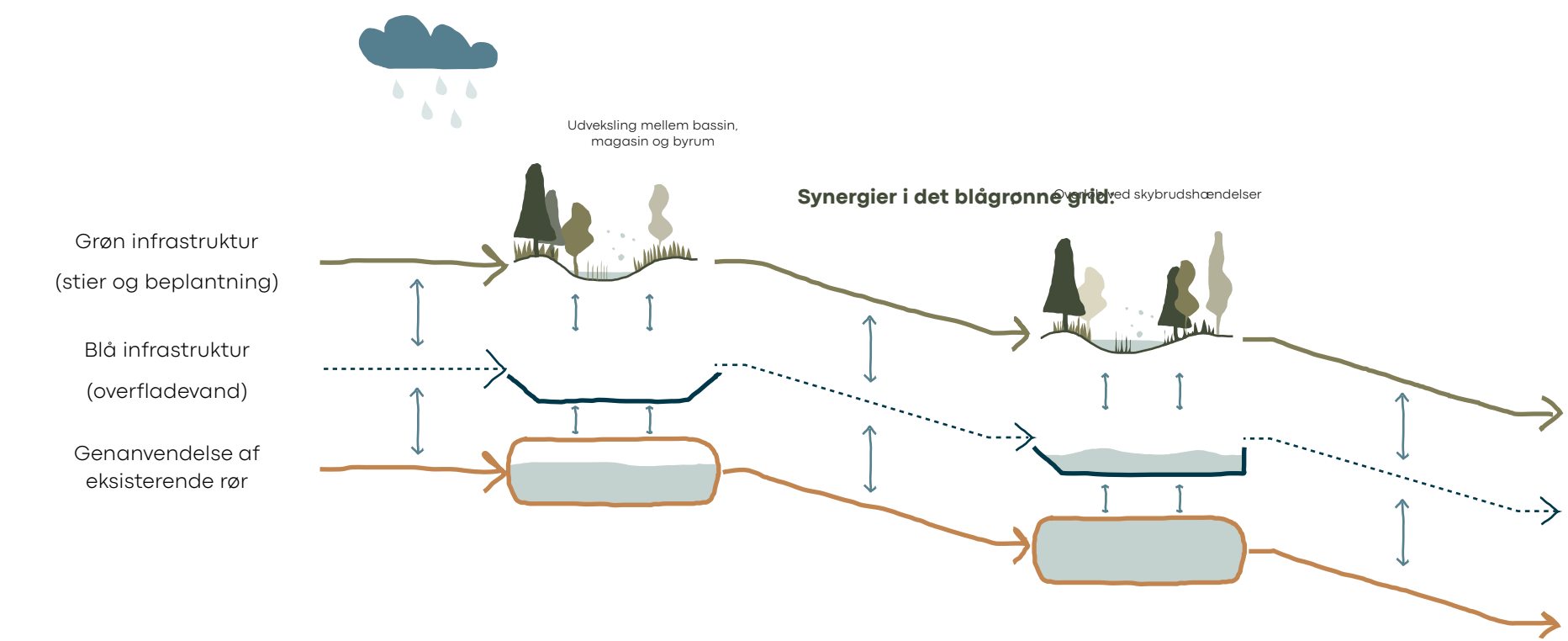
I det kommende landskabsarbejde skal disse to tilgange sameksistere, og der vil i kontrasten mellem dem, kunne findes en værdifuld dynamik, der både formår at formidle områdets tidlige industrihistorie og lag, samtidigt med at områdets identitet som rå og vildt får lov at bestå og give karakter til ny udvikling. Generelt skal nye plantevalg understøtte natur- og biodiversitetshensyn, f.eks. ved at benytte hjemmehørende arter i nyplantninger og medvirke til at skabe nye levesteder for fugle, insekter og pattedyr.

Områdets grønne identitet og historie

Dette princip handler om områdets grønne/landskabelige identitet. Vi vil i udviklingen af natur- og grønne områder tage afsæt i områdets mangefacetterede historie. Det frodige, vildtvoksende og til dels selvopståede, som ses i dag, skal der også være plads til i det fremtidige bykvarter. Samtidigt skal der også arbejdes med de historiske planteproduktionslandskaber - med de snorlige planterækker med udbyttet i fokus.

- Sådan gør vi**
- 01 Vi vil bruge en beplantningsstrategi med afsæt i forskellige beplantningsudtryk og naturoplevelser, som er i området i dag og har eksisteret tidligere.
 - 02 Vi vil gøre brug af værktøjer som f.eks. 'Biofaktor' og baselineoptællinger til at opstille krav, i udviklingen af delområderne.
 - 03 Vi vil i planen tage udgangspunkt i et infill-princip, hvor ny bebyggelse skal tilpasse sig eksisterende beplantning i høj grad.
 - 04 Vi vil sikre og formidle hele den biologiske livscyklus, så f.eks. dødt ved og lign. bliver en del af landskabsudtrykket.

Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering



Synergier i det blågrønne grid:

Området skal udvikles med en sammentænkning af blå og grøn infrastruktur, hvor stisystemer, beplantninger og fremtidige strømningsveje følges ad i et blågrønt grid. Det blågrønne grid etableres trinvis som en del af byggemodningen af området, for at klargøre det for en etapevis udbygning. Samtidigt skal delområder i den blågrønne infrastruktur bruges som et levende laboratorium der bygger videre på erfaringerne fra Klimabyen, fortsætter vidensudviklingen og skaber steder og oplevelser i kvarteret tidligt i udviklingsforløbet.

Udviklingsplanens fokus på bevaring og cirkularitet betyder at eksisterende rørføringer og andre underjordiske anlæg (kældre, tanke mm.) kortlægges med fokus på at de kan indgå i en fremtidig klimatilpasningsplan.

I arbejdet med at nedbringe mængden af hårdt belagte flader, skal vand håndteres og introduceres som en naturlig del af de ubebyggede områder. Det blå og det grønne vil styrke hinanden på den måde at vandet bruges til at skabe naturoplevelser og levesteder, samtidigt med at det groede hjælper til at tilbageholde, opsuge, rense og fordampe regnvandet.

For disse vandelementer, som også kan fungere som LAR-anlæg, vil det af biodiversitets hensyn være vigtigt at tillade naturlig vanddynamik og forskellige grader af vådhed - her er særligt bredde og skråning af betydning. Udformningen bør af hensyn til biodiversitet være varieret og gerne indeholde f.eks. store sten, træer og beplantning i selve anlægget.

Sådan gør vi

- 05 Vi vil sammentænke grøn infrastruktur med håndtering af overfladevand og genanvendelse af eksisterende rør og underjordiske anlæg til regnvandshåndtering.
- 06 Vi vil lave forsøgsprojekter med regnbede og salttolerente arter i det kystnære miljø.
- 07 Vi vil opmagasinere regnvand og bruge til vanding i tørkeperioder.
- 08 Vi vil arbejde med arealreservationer til klimatilpasning og træplantning, så regnvandshåndteringen er med til at skabe en større variation i levesteder.



Formidling om driften af naturarealer ved foreningen Vild med Vilje

Træerne flytter ind

I dag er Falstersvej kvarteret på visse steder præget af store træer. I fremtiden skal et stort volumen af træer præge hele området, og de nye træer skal begynde "at flytte ind" allerede tidligt i områdets udvikling. Træerne skal spille en stor rolle i områdets identitet af flere årsager. De skal skabe naturmæssig kvantitet og kvalitet, skabe levesteder til dyr og insekter, opsuge, rense og fordampe regnvand, dæmpe byens varmø effekt, afbøde vind, lægge op til leg, give frugt og nødder til beboere samt være skønne at se på.

Sådan gør vi

- 09 Vi vil plante i sammenhænge, kæde læhegn, beplantninger og åbne arealer sammen. Sikre levesteder i beplantningerne, som skal være varierede i højder, arter (hjemmehørende) og struktur.
- 10 Vi vil eksperimentere med lokale planteskoler, hvor f.eks. udtyndede træer flyttes til andre steder i området eller foræres til borgerne.
- 11 Vi vil måle på træarters og anlægs evne til at rense regnvand og skabe habitater.

Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering



Såkaldt 'brunt' tag, hvor det lokale planteliv selv indfinder sig, på Laban Dance Centre London, Vogt Landscape

Levesteder for områdets dyre- og planteliv

Bygninger - eksisterende som nye - rummer et stort potentiale for at løfte naturværdien i kvarteret, både i kvantitet og kvalitet. Her er det særligt en opgave, at genskabe eller imitere naturlige levesteder for dyrelivet. De eksisterende ubebyggede arealer består hovedsageligt i dag af tre overordnede kategorier. De hårde asfaltbelagte flader, de robotplæneklippede græsplæner og 'rest-arealerne' som i høj grad har udviklet sig mere eller mindre frit med indvandring af planter og dyr. Alle dele skal i spil.

Tage

For at skabe en rig biodiversitet bør dybden og variationen af vækstmediet på tage være betydelig, og der bør bruges forskelligartede materialer som bund. I det omfang der etableres flade tage, bør de designes efter 'brown roof' (brune tage) eller 'wetland roof' (vådområde tage) koncepter. Brune tage tilbyder en bredere vifte af strukturer end de traditionelle grønne sedumtage og muliggør en mere naturlig succession, hvor planter naturligt kan vokse frem over tid og i højere grad vil afspejle den lokale flora. Vådområdetage adskiller sig fra de traditionelle grønne tage ved, at den



Jardin des Joyeux, foto: Yann Monel et Wagon

vandtætte membran, der normalt ligger som det nederste lag på et grønt tag, er lagt således, at den er eksponeret. Dette skaber muligheden for at vand kan stå i regnfulde perioder, som små vådområder på taget. De mange store flade tage i Falstersvejkkvarteret udgør et særligt værdifuldt, og potentielt uforstyrret levested for forskellige dyr og planter - særligt fuglene.

Facader

Bygningsfacaderne i Falstersvejkkvarteret rummer potentiale til at løfte områdets grønne kvaliteter og dets biodiversitet. Facaderne kan i udgangspunktet betragtes som 'kunstige' klippe- og stenlandskaber - hvori der f.eks. kan indbygges eller opsættes redekasser til f.eks. mursejlere og flagermus eller integreres insekthoteller. Også facadebeplantning kan udgøre et væsentligt bidrag som levested og mulighed for fouragering . Grønne facader stiller krav til facadens detaljering, herunder eventuelle espalier, samt hensyn til plantevækst og drift over tid. Særligt kantzonen langs bygningernes facader skal have passende dybde og bredde, så der er mulighed for at skabe bede, der kan understøtte og muliggøre den ønskede vegetation.



Begrønning af facade, Vauban, Freiburg

Asfalt og belagte flader

På disse flader er der store potentialer for at gå fra asfaltørken til ny bynatur. Det betyder bl.a. at opbryde de store hårde flader, så ny beplantning kan opnå rodfæste og at den overordnede befæstelsesgrad bringes ned.

Fladerne formodes også at være præget af traktose, hvor der på grund af tung kørsel er komprimeret jord, der kan udfordre ny plantevækst. I store dele af området bør denne tilstand derfor afhjælpes, så ny beplantning kan gives det bedst mulige grundlag for fremtidig udvikling og vækst.

Plæner og forarealer

Græsplænerne er oftest placeret ud mod vejene og kan med simple tiltag som ny planter eller ændret drift opnå nye naturmæssige kvaliteter. På disse arealer vil der ofte være et behov for at signalere orden på tingene, så eventuelle vilde biodiversitets tiltag kan med fordel deklareres klart med formidlingsskilte.

Sådan gør vi

- 12 Vi vil tage afsæt i afværge-hierarkiet, når vi indleder dialog om ny bebyggelse, med retningslinjer for at sikre natur og biodiversitet. Inden der igangsættes byggemodninger.
- 13 Vi vil "bygge videre på" områdets selvsåede beplantninger og forøge og forstærke dem.
- 14 Vi vil arbejde med dynamiske principper i byggemodningen, der tillader naturlig udvikling af områder over tid, bl.a. med kvashegn, indhentning af frø, jordbiopsier og vand fra nærtliggende naturområder.
- 15 Vi sprøjter og salter ikke i området, men bruger naturlige metoder til regulering af beplantning og gruser vejene ved snefald.

Strategi for natur, biodiversitet og regnvandshåndtering

Værktøj til målbarhed

Vi vil anvende biofaktorberegninger i kombination med en baselinekortlægning- og optælling af eksisterende arter, til at udarbejde konkrete mål for grønne områder og som dialogværktøj i alle nye byggeprojekter. Biofaktorberegninger giver et overblik over volumen af det groede miljø og kan beskrive kvantitet og samtidigt give en pejling på CO2-lagring. Jo større groet volumen, jo større CO2-lagring.

Baselinekortlægningen skal derimod bruges til at beskrive kvaliteten af naturen og artssammensætningen. Det må forventes at naturværdien i dag er relativt lav og at de selvsåede beplantninger primært består af relativt almindelige pionér arter.

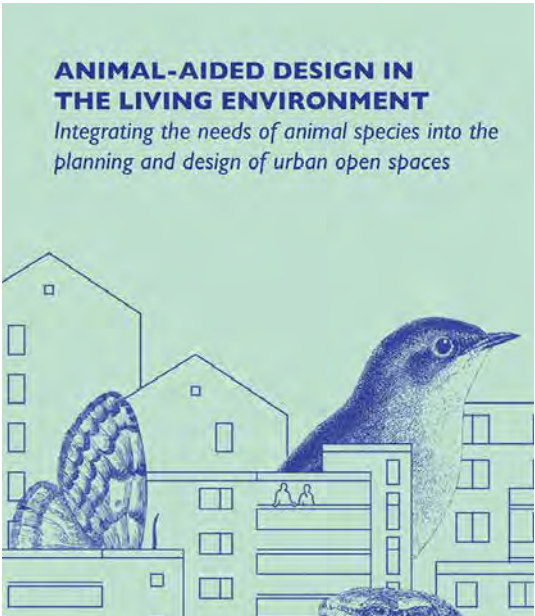
Værktøjerne tilsammen gør det muligt at kvantificere og kvalificere de grønne tiltag, benchmarke og sammenligne på tværs af projekter. Det kan dog ikke stå alene og bør suppleres med løbende kvalitetsvurderinger af de planlagte og realiserede grønne tiltag.

Med afsæt i en kommende baselinekortlægning af området, indarbejdes et princip om at tilgodese og videreudvikle det tilstedeværende naturgrundlag og at den naturlige succession får mulighed for at etablere sig.

Der kan f.eks. på nogle udpinte arealer arbejdes med ruderatnatur, kendetegnet ved de mange hårdføre et-årige planter, urter og blomster, som grundlag for udviklingen af et artsrigt næringsfattigt græsland, mens der på varme syd/vest vendte skråninger kan udvikles tørre overdrev. Nogle steder kan det give mening af indføre arter for at styrke biodiversiteten, f.eks. gennem spredning af frø fra nærtliggende naturområder.

Sådan gør vi

- 16 Vi vil som det første kortlægge eksisterende naturværdier, habitater og arter, så de synliggøres og deres potentialer italesættes.
- 17 Vi vil vurdere bygge- og landskabsprojekter på deres blågrønne bidrag og evne til at styrke den natur der allerede findes.
- 18 Vi vil arbejde bevidst med succession og proceslandskaber, der kan forandres over tid i relation til drift og ønsket udtryk.



Animal-Aided Design in the living environment Hauck, T. E. & Weisser, W.W.



Cypressskoven, Thing Brandt Landskab og kunstner Arendse Krabbe



De Unge Biodiversitetsambassadører og foto: Sarah Kyneb, DUBÅ

Fællesskaber og vidensformidling med naturen som omdrejningspunkt

Dette princip handler om at engagere lokalsamfundet i arbejdet med at bevare og styrke natur og biodiversitet i kvarteret. Dette kan omfatte frivillige programmer, samarbejde med lokale organisationer og oprettelse af grønne fællesskaber. Samtidigt er princippet også udtryk for et ønske om at øge bevidstheden om naturens biodiversitet og dens betydning for byen og dens beboere. Dette omfatter formidling f.eks. igennem uddannelsesprogrammer, workshops og kampagner, f.eks. mikroskove, folkeskov, dyrkningsfællesskaber og lignende.

En vigtig del af strategien er også at udpege forsøgsprojekter, der kan udfoldes i samarbejde med en forskningsinstitution.

Giv en stemme til dyrenes perspektiv

Ved at bruge ambassadør- arter aktivt kan principperne i 'Animal guided design' komme i spil. Her arbejdes der konkret med de enkelte arters behov og livscyklusser ind i arbejdet med udviklingen af nye områder. Hermed opnås en formidlingsmæssig mulighed for at beskrive de enkeltes arters oplevelse af byen, bygninger og landskab - samtidigt med at disse oplevelser bruges til at højne og kvalificere nye grønne tiltag.

Sådan gør vi

- 19 Vi vil udpege fem særlige ambassadør-arter, som gør det muligt at italesætte generelle biodiversitets behov ud fra konkrete arter. Disse arts-ambassadører vil så kunne bruges i en dialog om, hvordan artens krav og ønsker til levesteder imødekommes.
- 20 Vi vil fortælle om, hvorfor vi gør som vi gør - og hvilke effekter det har for naturen og biodiversiteten. Herunder bl.a. hvilke dyr og planter det gavner og hvorfor særligt den naturlige udvikling af og til kan se "rodet" ud. Dette gøres med fordel i relation til ambassadør-arter og 'animal aided design' principper.
- 21 Vi vil dyrke fællesskaber med afsæt i naturen - både de der ønsker at skabe gode levesteder for dyr og planter, samt for de der i højere grad har interesse i at dyrke naturen.



Et billede indefra Kratskoven

Strategi for mobilitet og parkering

Vejhieraki

FORUDSÆTNINGER

I dag er området præget af en varieret bygningsmasse, der spænder fra boliger til industri- og erhvervsbyggeri. Den overordnede infrastrukturen i dag består af overordnede veje med brede vejudlæg, der er indrettet til vare- og lastbilstransport. På de enkelte matrikler er der store arealer tilknyttet henstilling af materiel, samt afhentning og lastning af køretøjer. Dette betyder at områdets infrastrukturelle logik følger lastbil- og industriskalaen – hvor store mængder af asfalt og brede vejudlæg til kørsel er normen.

FRA INDUSTRI- OG ERHVERVSKVARTER TIL BYKVARTER

Med udviklingsplanen skal skabes grundlaget for nyt bykvarter, hvor mobilitet i højere grad henvender sig til menneskelig skala og hastighed.

Fra vejrum til gaderum - Kvaliteten i byens rum

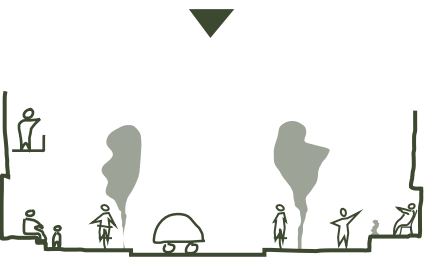
Gennem omdannelsen af kvarteret til et blandet byområde prioriterer vi den bymæssige oplevelse af gaderummet. Dette indebærer at bebyggelser i højere grad skal møde gaderummene og indramme dem. Samtidigt skal de brede vejudlæg tilpasses en ny fremtidig mere blandet mobilitet.

Sådan gør vi:

- 01 Vi vil skabe oplevelsen af bymæssighed, hvor bebyggelser og beplantning er med til at indramme vejrummet.
- 02 Vi integrerer beplantning i parkeringslommer og gade-parkering for at fremme bæredygtig byplanlægning og den miljømæssige kvalitet.
- 03 Vi vil skabe gode gade- og rekreative rum med kvalitet, hvor parkeringsløsningerne ikke påvirker negativt, men er med til at skabe liv og dynamik.
- 04 Vi vil særligt have fokus på hvordan parkering i konstruktion opleves 'i øjenhøjde'.
- 05 Vi vil placere koncentrationer af parkering nær de større veje, så søgende trafik minimeres inde i kvarteret og i de mindre boligområder.



Fra erhvervsveje med brede udlæg på bilernes præmisser, parkering og varelevering...



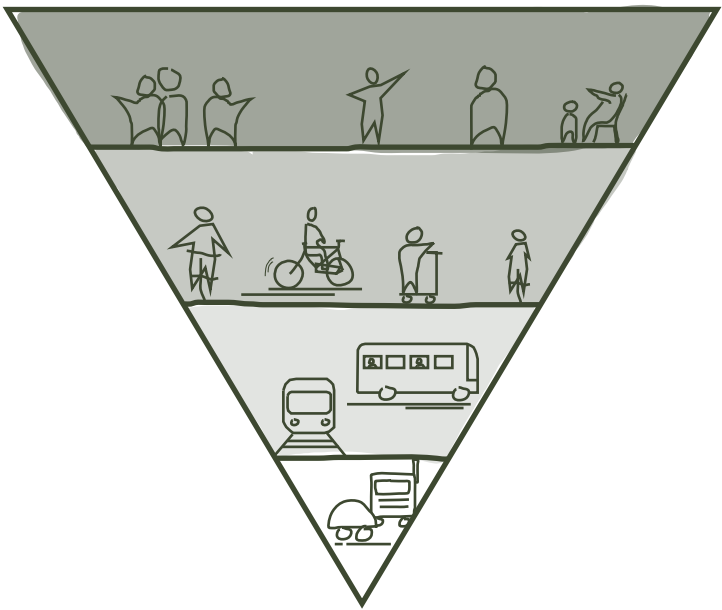
...Til smallere gadeprofiler, hvor gående og cyklende opprioriteres.

Bløde trafikanter

Bløde trafikanter skal kunne bevæge sig rundt i kvarteret på sikker og tryk vis, derfor sker der omdannelse af vejrum som sikrer at der etableres fortove og cykelstier langs de overordnede veje. Samtidigt skal et mere finmasket grid og forbindelsessystem muliggøre at det bliver nemmere og hurtigere at være til fods eller på cykel. I udviklingsprocessen er der et særligt fokus på tidligt at tage fat på udfordringerne med at sikre trygge skoleveje for områdets nuværende og fremtidige børn.

Sådan gør vi:

- 06 Vi placerer de bløde trafikanter øverst i mobilitetshierarkiet, hvilket betyder at det nemmeste og sikreste mobilitetsvalg altid er til fordel for og indretter sig på de bløde trafikanters præmisser – Altid fodgængere og cyklister før biler og andre køretøjer.
- 07 Vi vil arbejde for, tidligt i udviklingen, at skabe tryggere skoleveje, på lang sigt ved at skabe dedikerede cykelstier i kvarterets gader og trygge og sikre overgange ved krydsende trafik. På kort sigt vil vi gøre brug af midlertidige tiltag til bedre at synliggøre og markere de bløde trafikanters brug og ret til gaderummet.



Parkeringskultur

Parkering af biler i bymiljøet udgør en særlig udfordring, særligt for et område som i høj grad vurderes at tiltrække pendlere.

I Falstersvejkkvarteret er der mulighed for at gå anderledes til værks og afprøve nye modeller for etablering og for at vende tankegangen fra p-norm og -krav til en diskussion omkring kvalitet i uderum og til de markeds-mæssige rammer omkring målgruppernes bilbehov. Der skal arbejdes med både økonomiske og sociale incitamenter til at vælge andre løsninger end bilen. Det skal gøres billigere at bo og flytte til kvarteret, hvis ikke man har et stort bilbehov.

Parkeringsguidelines

Selvom vi vil gå anderledes til værks i forhold til parkeringsløsninger, vil vi samtidigt insistere på at de parkeringspladser som anlægges, skal anlægges efter kvalitetsprincipper, der sikrer at parkering indgår som del af et aktivt bybillede.

Strategi for mobilitet og parkering

Parkering som eksempel



PARKERINGSKULTUR

Dobbeltudnyttelse og deleordninger

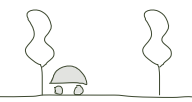
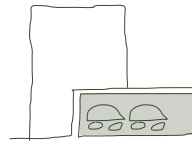
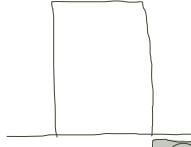
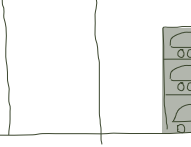
Vi vil reducere parkeringsbehovet i byen ved at bruge aktivt strategien for dobbeltudnyttelse og deleordninger. Dobbeltudnyttelse involverer aktiv brug af parkeringsfaciliteter hele døgnet, mens deleordninger reducerer individuelle parkeringskrav og støtter den blandede by.

Reserver plads, men afvent

Med inspiration fra det tyske kvarter Vauban, kan der reserveres plads til parkering, mens der afventes opførelsen af 'ekstra' parkeringspladser, indtil der reelt 'flytter' biler ind og der er behov. Hermed kan disse reservationer udnyttes til andre formål – f.eks. grønne områder, legepladser og lign..

Vi ønsker at tillade opførelse af boliger og byggeri uden krav om forudgående anlæggelse af parkeringspladser, hvilket flytter den økonomiske byrde for parkering til dem, der ejer biler. På den måde gør vi det billigere for folk uden biler at bosætte sig i området og forbedrer samtidig bymiljøet ved at mindske biltrafikken og skabe bedre økonomiske

Parkeringsovervejelser i forhold til tætheden af byen

						
	Individuel ved bolig	Gadeparkering	Parkering i lommer	Plint	P-kælder	P-hus
Bebyggelses tæthed	Lav	Lav	Mellem	Mellem	Høj	Høj
Delepotentiale	Lav	Høj	Høj	Mellem	Mellem	Høj
Reversibilitet	Mellem/Høj	Mellem/Høj	Høj	Lav	Lav	Lav/Mellem

Parkering på terræn kan skabe bekvem og nærparkeringsmulighed for den enkelte. Samtidigt kan parkering på terræn være med til at skabe oplevelsen af et dynamisk byliv med vekslen i byens rum - der skal dog sikres en balance, således at parkeringen og bilerne bliver selve 'bylivet' - og at kvaliteten af gaderum-mene ikke lider under parkeringsløsningerne.

Parkeringsløsninger i konstruktion udnytter pladsen effektivt og frigiver terræn til andre formål. Dermed kan der være bylivsmæssige gevinster ved at skabe langt mere kompakte parkeringsløsninger. Samtidigt vil parkeringsløsninger i konstruktion være en betydelig udgift i forbindelse med byggeri og derfor vil de ofte kræve en højere bebyggelsesmæssig tæthed for at investeringen kan retfærdiggøres.

incitamenter for bæredygtige transportmuligheder.

Ingen norm - lad markedet bestemme selv

En tredje vej til arbejdet med p-normer er i højere grad at lade markedet regulere parkeringspladser uden faste normer, men i stedet med økonomiske hensyn som drivkraft og kvalitetsguidelines som bagstopper.

Sådan gør vi:

- 08 vil vi søge nye modeller for både at sikre tilgængelighed og mulighed for bil til pendling; f.eks. gennem delebilsordninger.
- 09 Vi vil skabe incitamenter til at minimere brugen og behovet for bil(er).
- 10 Vi vil arbejde med p-normer på en ny og balanceret måde, hvor der igennem reservation af arealer til parkering ikke anlægges p-pladser før et reelt bilbehov er tydeligt.
- 11 Vi vil søge at den økonomiske anlægsbyrde i højere grad knyttes tættere på den enkeltes bilbehov. Undgå at foretage en økonomisk

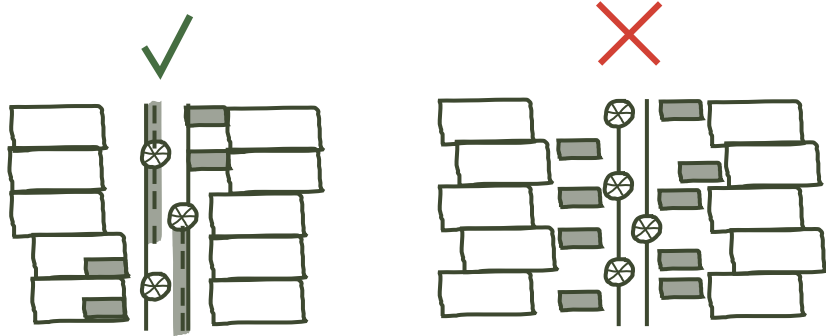
foruddiskontering af parkeringsanlæg.

- 12 Vi vil igennem kvalitetsprincipper for udformning sikre at ny parkering ikke forringer bylivsoplevelsen
- 13 Vi vil sikre at stigende tæthed medfører stigende krav til parkeringsløsninger i konstruktion.
- 14 Vi vil lægge vægt på at få belyst reversibiliteten af parkeringsløsningen.

Strategi for mobilitet og parkering

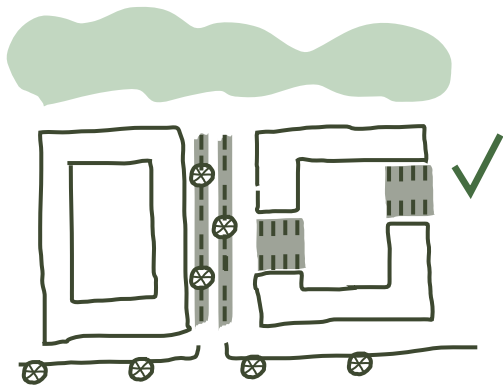
Guidelines for parkeringstyper

GUIDELINES FOR PARKERING PÅ TERRÆN



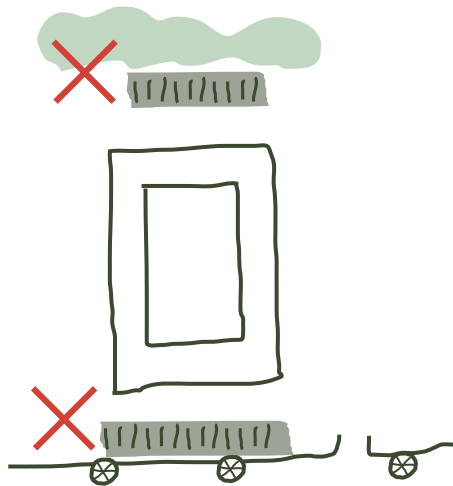
Parkering i nærhed til den individuelle bolig

Der ønskes varierende parkeringsløsninger for individuel parkering, såsom garagepladser, parkering på gaden, kantstensparkering eller p-lommer. Særlig tanke bør være på det resulterende gaderum.



P-lommer og langs med adgangsveje mellem bebyggelser

Parkering på terræn hovedsageligt som kantstensparkering langs boligveje og i p-lommer.



Der må ikke placeres større parkeringsflader på terræn langs med bygader.

Der ønskes et bymæssigt udtryk, hvor bebyggelsen møder gaden - fremfor at ligge tilbagetrukket med parkeringsflader foran.



Oplevelsesrigt gademiljø, Abode Great Knighton, Proctor and Matthews



Solrækkerne, Hedehusene, Holscher Nordberg og Masu Planning

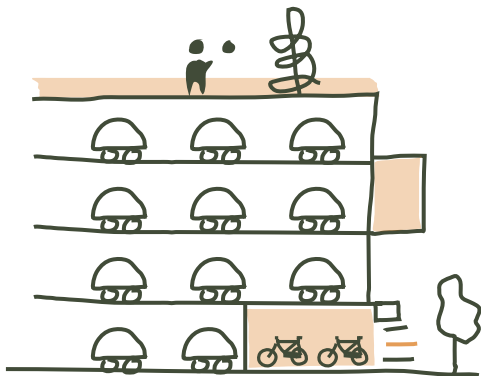


Solrækkerne, Hedehusene, Holscher Nordberg og Masu Planning

Strategi for mobilitet og parkering

Guidelines for parkeringstyper

GUIDELINES FOR PARKERING I P-HUS



Aktivéring

Parkeringsfunktionen bør apteres med additions, f.eks. værksteder, sport, begrønning, pakkecentraler. Stueetagen tænkes aktivt programmeret med facade bearbejdning.



Konditaget Lüders, Nordhavn, JAJA Architects

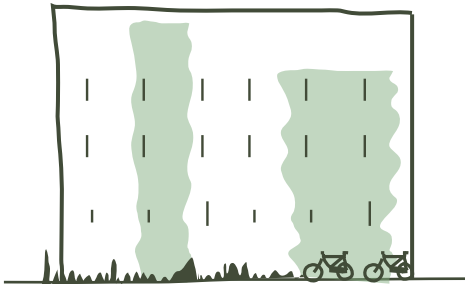


P-huse skal integreres i omgivelserne og harmonere omgivelserne.

De større parkeringshuse bør anbringes langs støjende veje for at fungere som støjskærme, mens parkeringsfaciliteter inde i området skal tilpasses i skala og æstetik.



Nærheden, Lerholmen P-hus, DesignGroup Architects



Parkeringshusenes facader bør være mere end blot beskyttelse.

Kreativ brug af farver, teksturer, og naturlige materialer som træ kan forvandle dem til æstetiske bidrag til byen. Integreret begrønning giver plads til biodiversitet.



Parkeringshus i træ i Frankrig, NCC, Graam Arkitekt og foto: Graam

Strategi for realisering og organisering

En levende plan, en levende bydel - i stadig udvikling.

FORUDSÆTNINGER FOR UDVIKLING

Ejerskabet i området betyder at udviklingen af kvarteret i høj grad skal ske på privat initiativ.

Interesserne blandt grundejerne varierer, hvilket nødvendiggør etableringen af aftaler og samarbejde mellem forskellige matrikler og ejere for at gennemføre planerne. Processen kan være langvarig og kompleks, især når der er tale om en bred vifte af grundejere, hvoraf nogle selv benytter deres grunde og bygninger, mens andre udlejer dem.

Disse forskellige interesser udmønter sig også i forskellige ønsker til tidsligheden i udviklingen. Hertil kommer også større makroøkonomiske vilkår som enten skubber på en udvikling eller er med til at bremse den op. Kvarterets størrelse betyder også at udviklingen kommer til at ske over en længere årrække, hvor samfundsmæssige udviklinger kan skubbe væsentligt til måden hvorpå bybygning tilgås i dag - det kan f.eks. være forhold omkring mobilitet og privatbilismen, stigende krav til ressourcehåndtering og lignende.

Der vil undervejs i udviklingen af området fortsat være fungerende virksomheder, som giver miljøpåvirkninger som støj, lugt og luftforurening. Disse vil der skulle tages hensyn til i planlægningen, så længe de ligger der. Når der planlægges for miljøfølsom anvendelse, som boliger, skal der ifølge planloven redegøres for, at gældende grænseværdier for støj, lugt og partikler kan overholdes - ellers kan en ny lokalplan ikke vedtages. Dette vil kunne sætte nogle begrænsninger for, hvor og hvornår der kan laves nye lokalplaner i området. Hvorvidt de nævnte grænseværdier kan overholdes, vil skulle undersøges i forbindelse med de konkrete projektønsker.

I tilgangen med realisering og organisering er det overordnede mål at sikre sammenhængende by- og rekreative kvaliteter for de nye beboere i kvarteret og for Middelfarts borgere bredt - samtidigt skal der skabes tilstrækkeligt incitament til at der sker en udvikling af kvarteret.

De komplekse forudsætninger udfordrer ønsket om at skabe sammenhænge i kvarteret og derfor spiller tidslighed og rækkefølgeplanlægning en stor rolle, koblet med Middelfarts Kommunes mulighed for aktivt at engagere sig i udviklingen af kvarteret.

Middelfart Kommune ejer de overordnede vejarealer i kvarteret, samt en

mindre del i den nordligste del af Kratskoven.

På nuværende tidspunkt i planlægningen er vi åbne om at der endnu ikke foreligger konkret viden om udfordringerne og risici med bl.a. forureningsforhold, støjforhold og konkrete bygningsmæssige tilstands forhold. For at håndtere disse, er det essentielt at planen ikke er fastlåst, med istedet tager afsæt i en række grundlæggende værdier, kvaliteter og strategier - at den så at sige er robust overfor de ændringer, som vi ved vil komme.

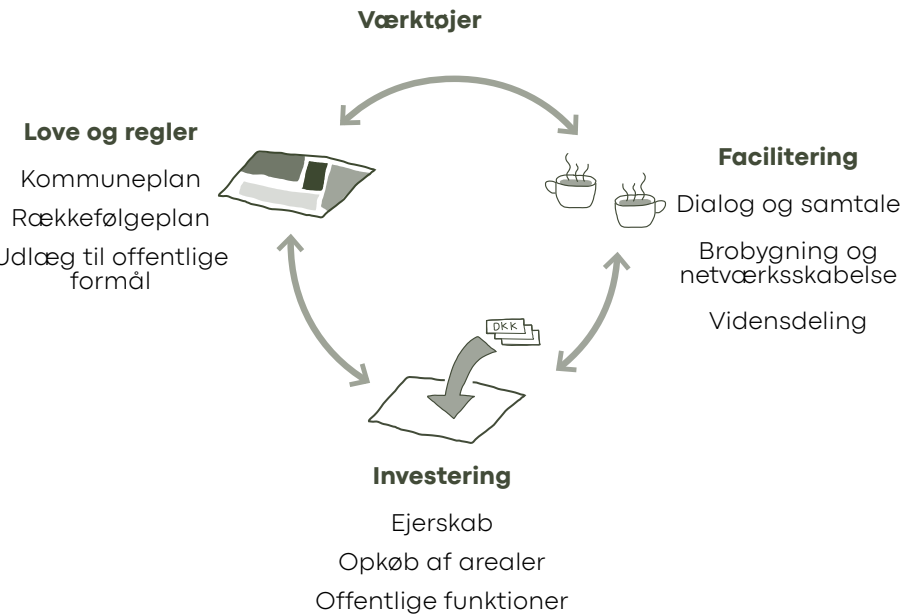
Eksisterende ramme

Den eksisterende kommuneplan 2021-2033, danner rammerne omkring områdets udvikling. Heri er blandt andet fastsat bebyggelsesomfang på max. 5 etager og 20m højde - og en bebyggelsesprocent på 70%. Herudover er formuleret rammer for sammenhængende friarealer i hele området samt sikring af udsigtsmulighederne til Lillebælt. Anvendelsen indeholder boliger, etage- og tæt-lav, butikker til områdets forsyning, kontor- og service virksomheder, ikke generende erhverv, hotel-, restauranter og kursusvirksomhed samt offentlige formål såsom undervisning og institutioner. I forbindelse med den kommende kommunerevision, er udgangspunktet at muligheden for nye butiksudlæg baseres på resultatet fra en ny detailhandelsanalyse. I det fortsatte planlægningsarbejde med lokalplaner på baggrund af indeværende dokument, tages der udgangspunkt i ovenstående ramme. I takt med udviklingen forventes det at der bliver behov for kommuneplantillæg for at præcisere og ændre rammerne så de i højere grad svarer ind i udviklingsplanens principper og de konkrete projekter i lokalplanerne. F.eks. vil der formentlig i særlige punkter kunne gives mulighed for højere byggeri end 5 etager.

Sådan gør vi:

Kommunens roller

- 01 Middelfart Kommune vil agere facilitator i arbejdet med at sikre planens realiserbarhed på tværs af de mange grundejer interesser i området.
- 02 Middelfart Kommune vil byde ind i udviklingen med konkrete kommunale investeringer til bl.a. infrastruktur.
- 03 Middelfart Kommune vil som planmyndighed arbejde for opfyldelse af planens ambitiøse målsætninger og dens realiserbarhed.



Naboskaber

De enkelte grundejere organiseres i mindre naboskaber, der gør det mere overskueligt og nemmere at blive enige på tværs. Naboskaberne er i udgangspunktet tegnet ud fra umiddelbare pragmatiske hensyn omkring veje og naturlige inddelinger af området.

Naboskaber skal være ramme om at der bliver talt på tværs af skelgrænser og at muligheder og udfordringer har et rum at blive italesat i.

Vigtigheden af at komme godt fra start

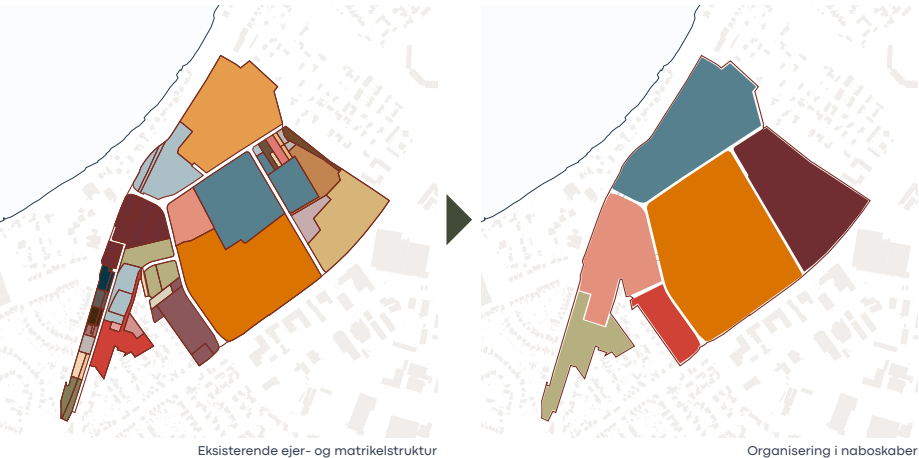
At komme rigtigt i gang med udviklingen af kvarteret er af afgørende betydning. Det er her man skal bevise potentialet og udstikke et kvalitetsmål, som efterfølgende udvikling vil måle sig i og opad.

Den første udvikling er trykprøvning af hvordan visionen omsættes helt konkret i fysik - og første mulighed for at vise Middelfart hvad Falstersvejkkvarteret kommer til at byde på i fremtiden.

Strategi for realisering og organisering

Åbningstræk og finansielt engagement

Formulering af naboskaber



Derfor er åbningstræk en vigtig brik i formidlingen af intentionerne med og mulighederne i udviklingen af bydelen. Når åbningstræk går fra at være tegnede til realiserede projekter, knyttes der samtidig en stor mængde praktisk erfaring til dem. Omkring hvordan diverse udfordringer kan overkommes, hvordan ideerne fungerer i praksis, hvilke uforudsete gevinster der eventuelt følger med, hvordan Middelfarts borgere reagerer på 'det nye' og hvad det koster. Åbningstræk er dermed gode til at ændre opfattelsen af hvad der kan lade sig gøre, og til at definere en "ny normal" for både borgere, brugere, udviklere, politikere og forvaltningen.

Åbningstrækket - Gartnerstien

I planen udpeges den grønne forbindelse Gartnerstien til at indgå som det primære åbningstræk, som skal sikre tidlige gevinster for både udviklere og borgere bredt. Gartnerstien løber på tværs af flere matrikler og stiller derfor store krav til at der netop kan samarbejdes på tværs i de enkelte naboskaber.

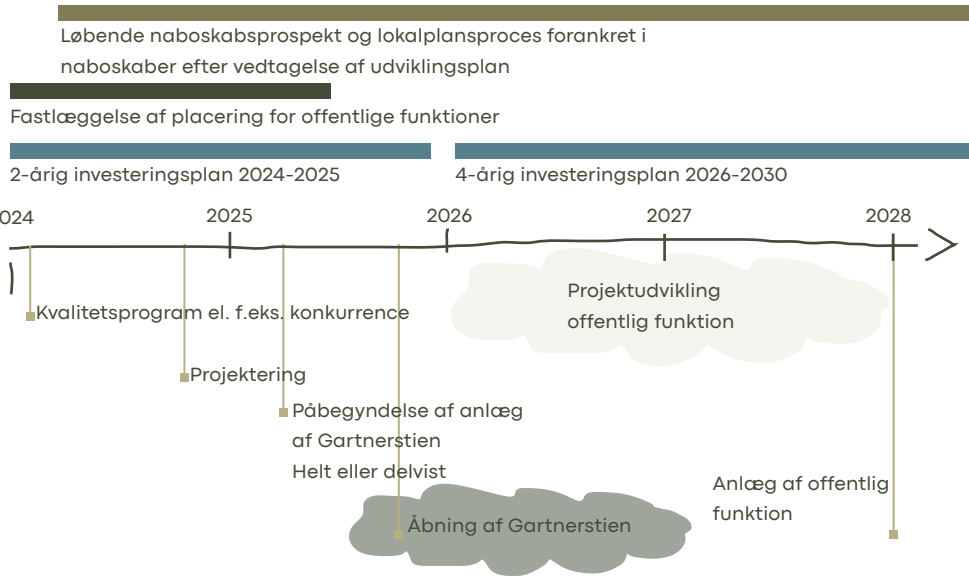


Proces mod etablering

Følgende proces mellem grundejere og kommune foreslås indlednings i forbindelse med etablering af Gartnerstien:

- > Dialog med grundejere omkring tracéringsfastlæggelse ud fra indledende skitseringer hos de enkelte grundejere ifbm. lokalplanproces.
- > Udviklingsproces afholdt af kommunen med baggrund i fælles udviklet program mellem grundejere og kommune. Processen skal danne baggrund for et reelt anlægsprojekt - herunder bl.a. klarlæggelse af økonomi, ejerskab og drift.

Udkast til 5-års plan



Sådan gør vi:

- 04 Vi vil igennem tids- og etapeplan pege på hvordan udviklingen af kvarteret kan ske ved en grundlæggende sammenhængende struktur, der tilgodeser balancen mellem sammenhæng i hele kvarteret og den enkelte grundejers ønsker om udvikling.
- 05 Vi vil undersøge de miljømæssige muligheder og bindinger i forbindelse med opstart af projekter i området, da dette kan få betydning for, hvordan og hvornår nyt byggeri kan etableres.
- 06 Vi vil arbejde med at skabe sammenhængende rekreativ forbindelse i området som et åbningstræk.

Strategi for realisering og organisering

Naboskabsproces og forummer som organiseringsramme

Naboskabsproces og Falstersvejforum

Middelfart Kommune er ambitiøse omkring den nye udvikling af Falstersvej kvarteret, vi stiller høje krav til fremtidige udviklere, og samtidigt vil vi sammen skabe de rigtige forudsætninger for planens opfyldelse og gennemførelse.

Konkret vil der skulle arbejdes for at der i naboskaberne findes gode svar og løsninger på særligt:

1. De sammenhængende og prioriterede rekreative hovedgreb, som tegner den strukturerende rygrad i planen. Deres forløb og gennemførelse er en vigtig del af at koble kvarteret på resten af byen.
2. Arealudlæg til offentlige funktioner. Det er en essentiel del af velfærdsinfrastrukturen i det nye kvarter at der findes plads hertil.
3. Fornuftig omdannelse af eksisterende vejforhold, set i relation til udbygningstakten og behovet for opgradering af offentlig infrastruktur.

På baggrund af den foreslåede plan vil vi indgå i dialoger, der skal sikre den økonomiske forudsætning for planens tilblivelse. Her vil kommunen i høj grad være åben for hvordan det gøres bedst, på tværs af de forskellige matrikler og naboskaber, hvor også tidslighed og markedsforhold spiller ind.

Udarbejdelse af naboskabsprospekter og lokalplanproces

Som nævnt i afsnittet om kommunens tilgang skal der sikres en række elementer i udviklingen af kvarteret. For at sikre sammenhængen i planen skal der i forbindelse med dialogerne i naboskaberne udarbejdes naboskabsprospekter som forpligter de enkelte grundejere ind i en større plan.

Naboskabsprospekterne udformes som forarbejde til lokalplansprocessen og danner baggrund for de konkrete byggeretsgivende lokalplaner.

Prospekterne udarbejdes på helhedsplanniveau og vil være en videre bearbejdning og konkretisering af udviklingsplanens principper, herunder sikring af sammenhængende hovedgreb og anskueliggørelse af hvordan vej- og stisystemer placeres samt de rekreative rums udstrækning. Disse prospekter vil være genstand for intern kommentering og evaluering

igennem Falstersvejforum og Borgerforum.

Lokalplanerne, som følger efter, vil være de juridiske rammer for opførelsen og indretningen af bygninger, anlæggelse af veje og stier. De udgør grundlaget for hvert enkelt byggeprojekt og vil blive præsenteret som forslag og lagt frem til offentlig debat.

Falstersvejforum

Falstersvejforum samler grundejere fra alle naboskaber og det politiske og forvaltningsmæssige lag - samtidigt er der også stemmer udefra igennem faglige fyrtårne og særlige interessenter.

Åbent Borger- og interessentforum

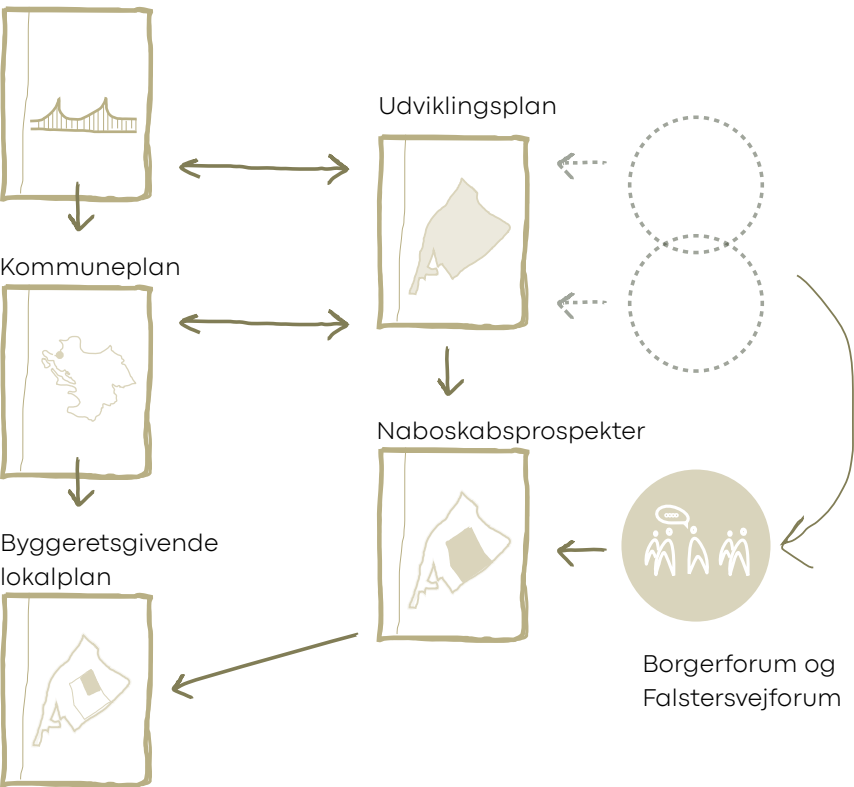
Åbent for alle - følgegruppe der kommenterer ind og deltager i det løbende videre arbejde med udviklingsplanen. **Sådan gør vi:**

Sådan gør vi:

- 07 Vi vil etablere naboskaber, hvori vi vil facilitere at de individuelle grundejere kan indgå i mere eller mindre forpligtende samarbejder på tværs af matrikler og med andre aktører.
- 08 Vi vil videreføre Falstersvejforum som gennemgående inddragelsesspor og herigennem sikre den fortsatte gode dialog med grundejere og interessenter om naboskaberne og området i sin helhed.

Planhierarki og sammenhænge

Plan- og bæredygtighedsstrategi



Strategi for realisering og organisering

Kommunale investeringer i en dynamisk fremtid

Investeringsplan som afsæt for finansielt engagement

Signaler om kommunens finansielle engagement i området, vil fremgå af de kommunale budgetter og i udarbejdelsen af investeringsplaner, der bl.a. anviser midler til midlertidige aktiviteter, infrastruktur og offentlige funktioner. De konkrete investeringer prioriteres fra en liste af mulige tiltag - hvoraf nogle vil være analyser og kortlægning, mens andet vil gå på konkrete anlæg af projekter.

Herunder anvises et potentielt katalog over mulige kommunale investeringer. De konkrete til- og fravalg vil også ske på baggrund af grundejernes ønske om udvikling - og karakteren heraf.

Kommunale investeringer kunne f.eks. være:

Landskabsrum og veje

- > Anlæg ifbm. hovedgreb
- > Ændringer i de kommunale vejudlæg (f.eks. fortov/cykelstier/-baner til bl.a. sikker skolevej)

Funktioner

- > Offentlige funktioner (f.eks. daginstitution)
- > Almene boliger
- > Iværksætterhus for de kloge hænder og krøllede hjerner
- > Med- eller mellemfinansiering til mobilitetsløsninger, f.eks. p-huse.
- > Lokal bygningsgenbrugsstation og styrket samarbejde med eksisterende genbrugsstationer.

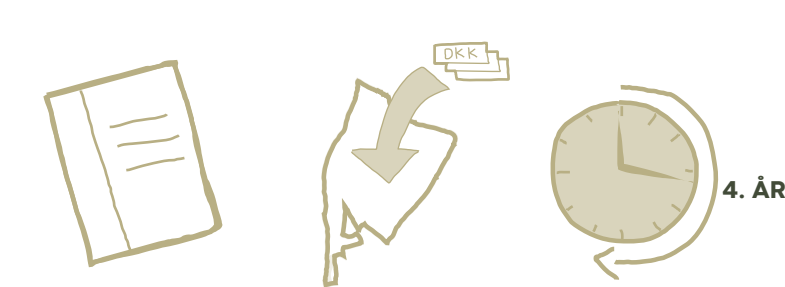
Holistisk bevaring

- > Genanvendelsespotentialanalyse (udgift til ingeniør bygningsundersøgelser)
- > Urban DeCarb analyser/kortlægning ifbm. lokalplanlægningen
- > Opdatering af SAVE-registreringer jf. Industrihistorien (muligvis ved brug af andet vurderingssystem)
- > Ressourcekortlægning (hvilke materialer og hvilke mængder indgår i de konkrete byggerier)
- > Eventuel finansiering ifbm. forbud mod nedrivning via §14

Landskabsbevaring

- > Natur- og biodiversitetskortlægning (grundlag for bevaringsudpegninger) og potentialer for udvikling af bynatur.

Kommunale investeringsplaner for Falstersvej kvarteret



De kommunale investeringsplaner for Falstersvej kvarteret skal give investorer sikkerhed for det kommunale engagement indenfor investeringsperioden.

Der lægges op til at investeringsplanerne følger kommunalvalgsperioderne, svarende til et 4-årigt rul.

Mobilitet

- > Omlægning af kollektive busruter og lign. for bedre at forsyne det nye område.

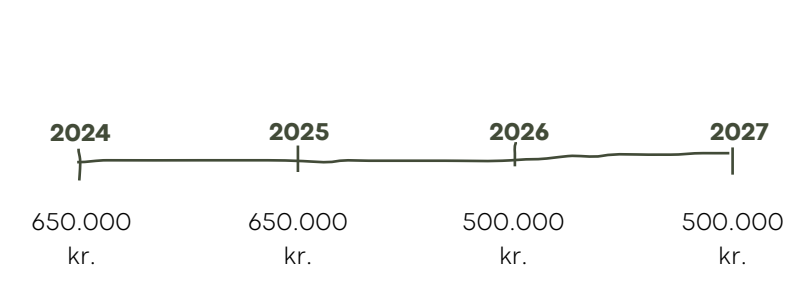
Midlertidighed

- > Finansiering af midlertidige aktiviteter, initiativer og tiltag

Detailhandel

- > Detailhandelsanalyse (hvor bl.a. Falstersvej kvarterets fremtidige volumen og beboere overvejes)

Budgetterede investeringer (2023)



I de netop vedtagne kommunale budgetter, som fastlægges hvert år i oktober, er der i 2023 blev der afsat ovenstående beløb til Falstersvej kvarteret - under "Falstersvej kvarteret, igangsætning, midlertidige aktiviteter og forsøg".



Fysisk plan

Den fysiske plan fastlægger de væsentlige rammer og principper for kvarterets fysiske udformning.

Dens hovedformål er at sikre en sammenhængende udvikling, hvor udpegningen af vigtige hovedgreb og forbindelser, og strukturelle bymæssige greb sikrer sammenhæng og koordinering af kvarterets fremtidige udseende og oplevelse.

Den konkrete fysiske plan som illustreres i afsnittet er en illustration på hvordan et fremtidigt fuldt udbygget kvarter kan tage sig ud med baggrund i de nuværende vidensniveauer og forudsætninger.

Den kommende udviklingsproces vil kvalificere de økonomiske og byggetekniske muligheder.

Den fysiske plans hierarki kan opsummeres på følgende måde:

- 01 Hovedgreb (Forbindelser)
- 02 Knudepunkter og landskabsstruktur (By- og landskabsrum)
- 03 Bebyggelsesstruktur

Dette hierarki skal også være afsættet for den videre udviklingsproces - hvor der altid startes oppefra med tanker på byliv og byrum - før bygninger.

Fysiske hovedgreb

Nye fysiske forbindelser

FRA GROV- TIL FINMASKET

Den fysiske plans grundlæggende hovedgreb er at skabe et nyt finmasket forbindelsesgrid, der på en og samme gang skaber nye forbindelser ud i de omkringliggende områder og kortslutter det eksisterende vejnets logik hvor alt bevæger sig udenom og aldrig igennem.

Det nye grid inddeler samtidigt de eksisterende store områder mellem vejene i mindre områder, der nu må forholde sig til nye bymæssige logikker og koblinger.

TRE HOVEDGREBSFORBINDELSER

I det nye grid tegnes tre hovedforbindelser.

Den øst-vestgående, som samler byen på tværs. Den kalder vi Gartnerstien, da den løber langs og igennem tidligere gartnerier og planteskoleanlæg.

Den nord-sydgående, som kobler området med skolerne, fritidsaktiviteterne i syd med Strandvejen og forbindelsen til Strib mod nord. Den kalder vi Jernbanestien, da den løber i det gamle Jernbanetracé.

Endelig træder også nye koblinger og kig til vandet frem. Dem kalder vi kyststierne.



Eksisterende vejnet

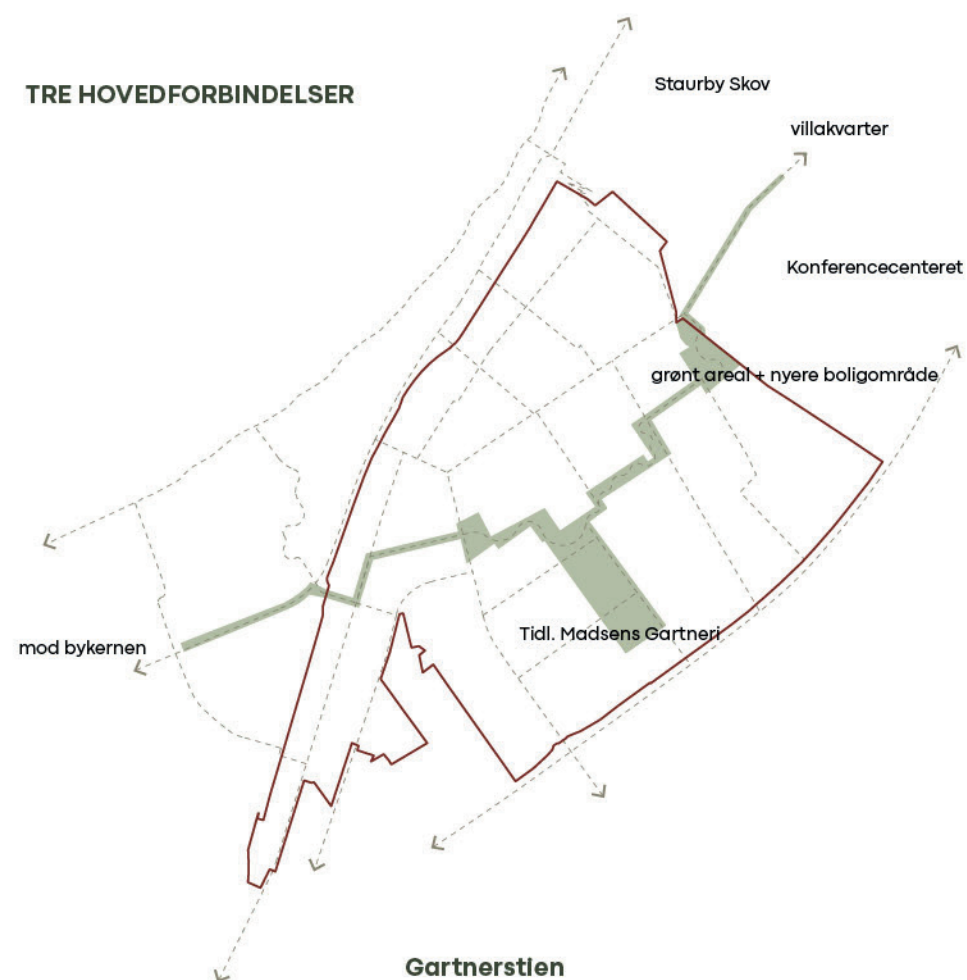
Som udgangspunkt genbruges det eksisterende vejnet og al den infrastruktur der ligger i jorden.



Forbindelsesgrid

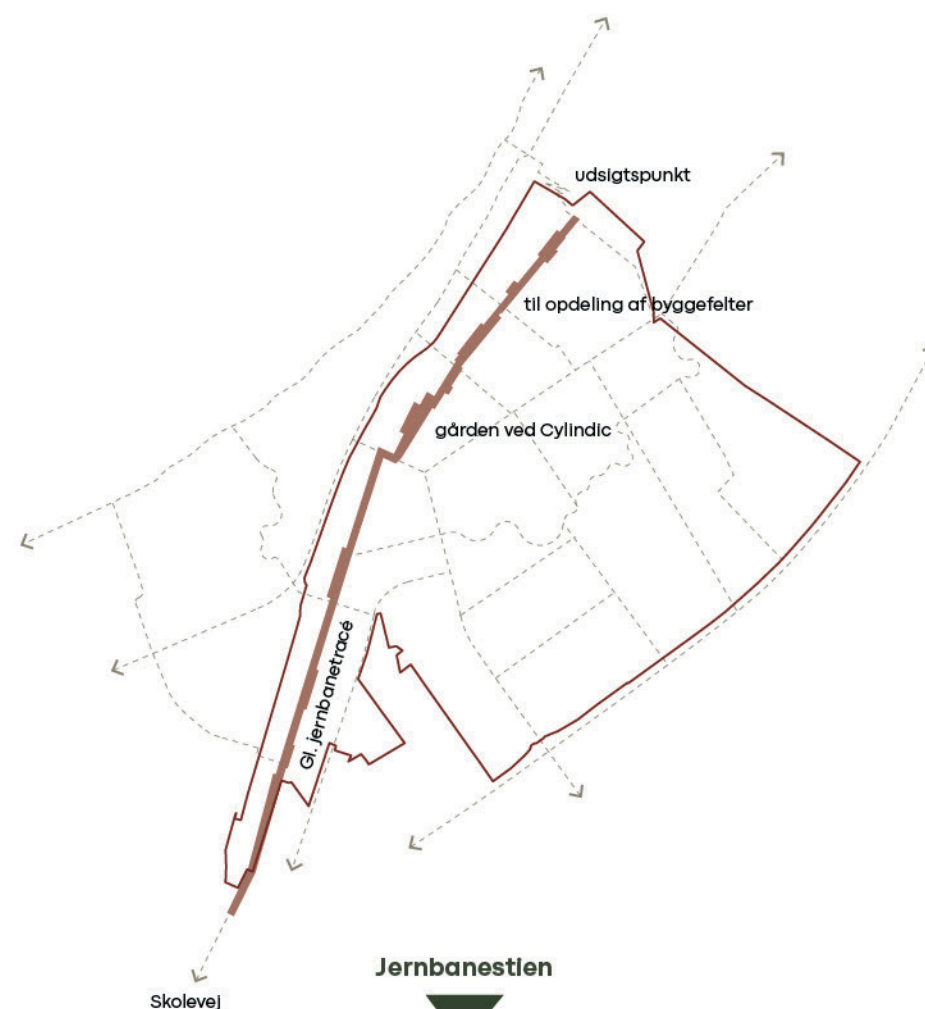
Trin for trin udbygges vejnettet til det fulde forbindelsesgrid og eksisterende vejstrækninger omdannes med regnvandshåndtering, træplantninger og forbedrede forhold for bløde trafikanter.

TRE HOVEDFORBINDELSER



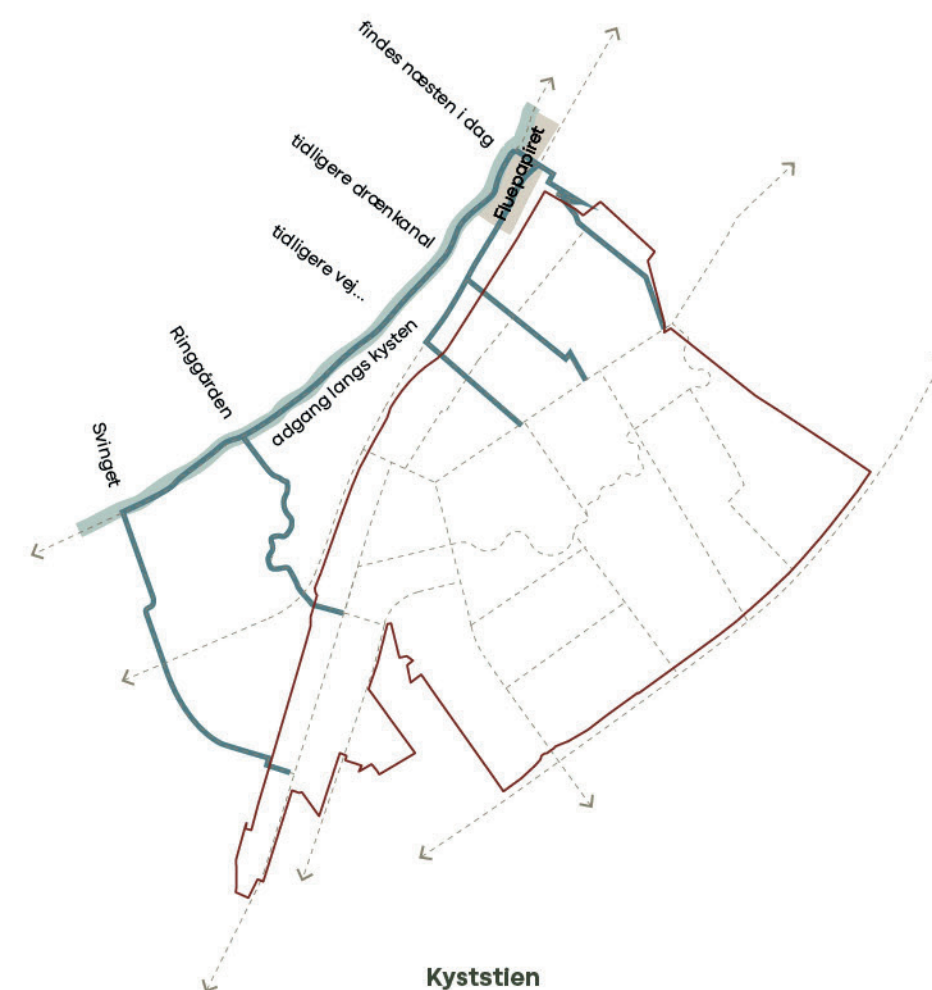
Gartnerstien

Vi samler byen på tværs



Jernbanestien

Vi genskaber den historiske forbindelse



Kyststien

Vi kobler kvarteret til vandet



Fysiske hovedgreb

Landskabsstruktur



LANDSKABELIG STRUKTUR

Det landskabelige hovedgreb følger samme logik som det bygningsmæssige, og handler om at tage afsæt i "det som findes" på stedet. Det betyder at beplantninger bevares og videreudvikles, sigtelinjer danner afsæt for nye forbindelser og at et eksisterende terræn bruges i udformningen af nye rum og oplevelser. Der er et stort fokus på træplantninger samt på eksperimenter med det groede miljø.

Gadebeplantning

Falstersvejkkvarteret skal have grønne gader. Den eksisterende beplantning ved gaderne bevares - både alleétræer og selvsåede beplantninger, og videreudvikles, og derudover etableres regnbede langs kvarterets blå gader, hvori der også laves forsøgsprojekter med træsammensætninger i regnbedene.

By- og landskabsrum

I områdets knudepunkter ligger by- og landskabsrum, med hver sin særlig landskabelig karakter. De ligger indenfor de to tidligere definerede landskabelige kategorier med et stort fokus på plantning af træer: 'Det produktive og arbejdende landskab' samt 'Det frigjorte og genstridige landskab'. Her laves forsøg med plantesammensætninger, plantes mikroskove og andre inddragende grønne initiativer, der kan starte mere byliv op tidligt i processen.

Gårdhaver

De fremtidige gårdhaver og private haver udgør et væsentligt grønt tilskud til kvarteret, med mange træer og gode vækstvilkår for det samlede groede miljø.



Novo Nordisk naturpark, SLA



Jardin des Joyeux, foto: Yann Monel et Wagon



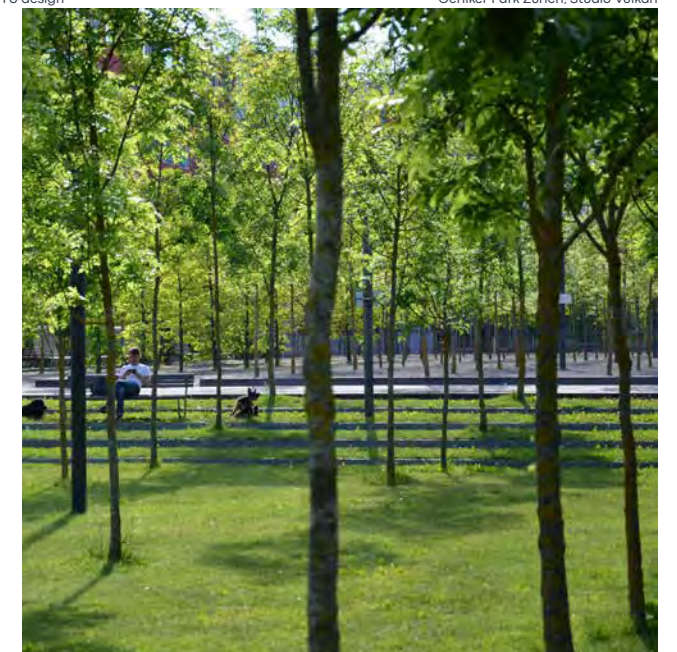
Shanghai MOMA Museum Waterfront Park, YIYU design



Oerliker Park Zurich, Studio Vulkan



Freilager, Albisrieden Zürich, Vogt Landscape



Oerliker Park Zurich, Studio Vulkan

Blå-grøn regnvandshåndtering

Princip for regnvandshåndtering



STRUKTUR FOR REGNVANDSHÅNTERING

Hovedgrebet for regnvandshåndteringen følger udviklingsplanens gridstruktur og hovedgreb. Vandet vil følge vejene, fordeles langs Jernbanestien og tilbageholdes i de forskellige byrum, bl.a. Gartnerparken. Dette "blå grid" kan give en robusthed ift. områdets udbygningen af området, så regnvandsinfrastrukturen kan udvikles sammen med matriklerne i små etaper over mange år.

Terræn, strømningsveje og lavninger i dag

Terrænet falder med ca. 10 meter fra højeste til laveste punkt, og strømningsvejene ledes områdets tre vandoplade til Lillebælt i forskellig retning.



FØRING AF REGNVAND

De blå gader

Kvarterets gader skal også fungere som transportnet for regnvand, ved at de enkelte matrikler udleder til gadenettet, som i render og regnbede samler og leder vandet. Her bygges der videre på kommunens erfaringer fra andre LAR projekter, og nye metoder kan afprøves. Der kan evt. eksperimenteres med varmegenerering i faskiner under vejene.

Kyststierne

Falstersvejkkvarteret sammenbindes med kysten med en række stier, som forbinder ned til hhv. en ny strandpromenade og til Strandvejen. Kyststierne kan evt. bruges til at lede regnvand til Lillebælt.



TILBAGEHOLDELSE AF REGNVAND

Det blå tracé

Jernbanestien bruges til at samle og tilbageholde regnvandet, og lede det videre til de punkter langs Strandvejen, hvor det kan ledes til Lillebælt. Langs Jernbanestien kan der eksperimenteres med beplantninger og bede, som tåle, tilbageholde og rense regnvand

De blå byrum

Kvarterets byrum bruges til at tilbageholde regnvand på forskellig vis. Byrumme kan indeholde testprojekter, f.eks. med phytoremedierende beplantninger.



Klimabyen, Middelfart, ADEPT



Skt. Kjelds Plads og foto: Mikkel Eye



Solrækkerne, Hedeusene, Holscher Nordberg og Masu Planning



Carlsbergbyen, Schønherr



Henning G. Kruses Plads, Bjarke Ingels Group og foto: Rasmus Hjortshøj



Tåsinge Plads, Østerbro, LYTT

Fysiske hovedgreb

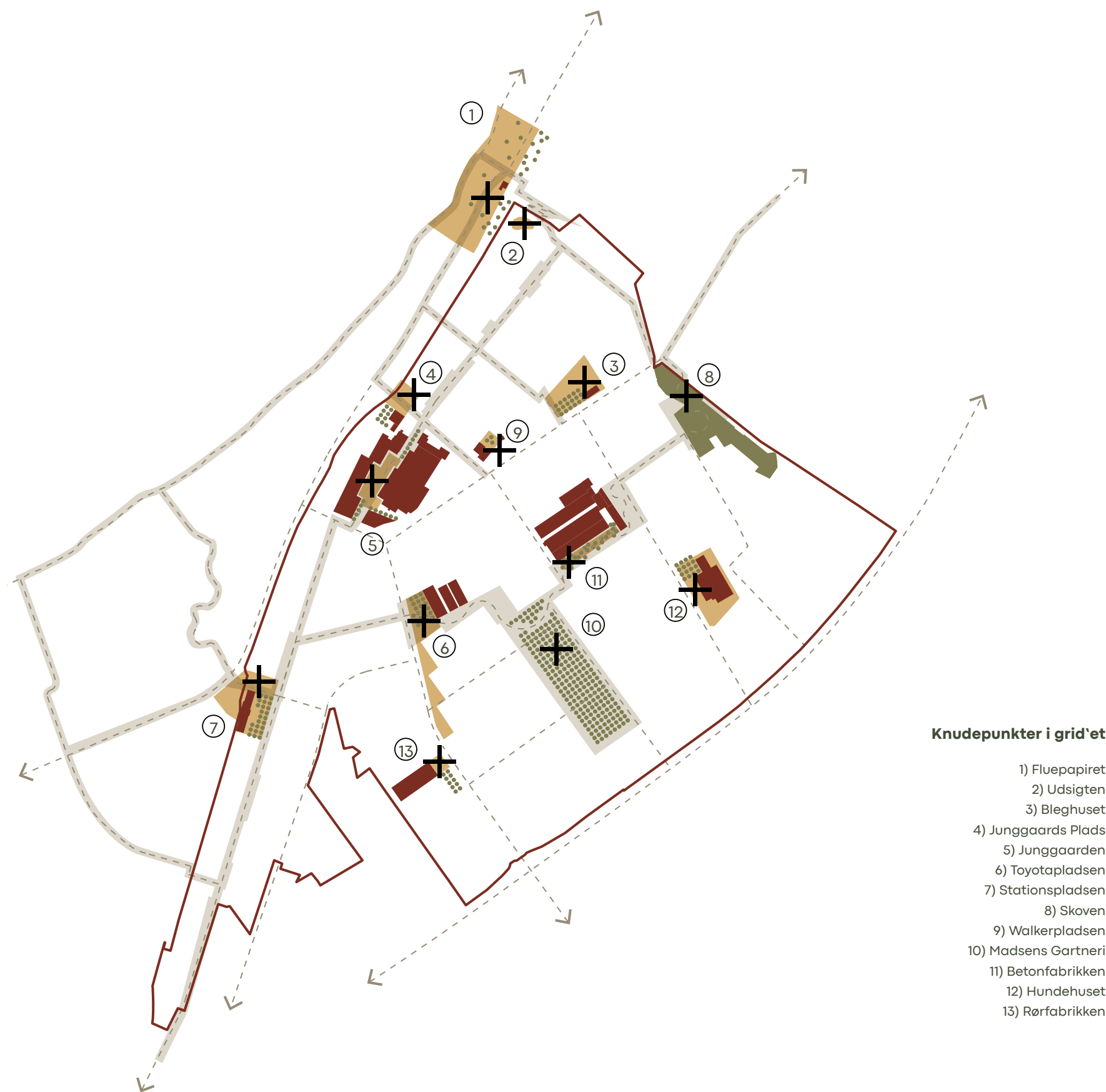
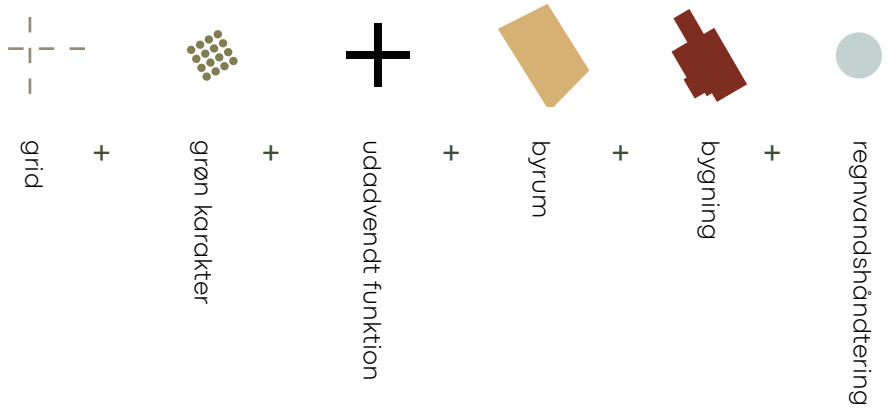
Knudepunkter

KNUDEPUNKTER FOR BYLIV

Til griddet og hovedgrebene knyttes en række knudepunkter, disse tænkes at danne baggrund for udviklingen af mindre bydestinationer og aktiviteter.

Nogle af knudepunkterne har allerede i dag en historie og et aktivt liv tilknyttet. For andre skal de findes i løbet af udviklingsprocessen.

Knudepunkterne er lagt så de i høj grad griber forbindelser og udgør endepunkter eller sigtepunkter i kvarteret. Hvordan det konkrete knudepunkt udfoldes afhænger af konteksten, karakteren af nærliggende eksisterende bygninger, muligheden for at skabe by- og landskabsrum i tilknytning - og ikke mindst en funktion eller et program som peger 'udad' og henvender sig til byen.





Polymerfabrikken, Årslev



The Goods Line, Sydney, Australia, ASPECT Studios



Lo-fi landscapes, Winnipeg, Canada, Straub og Thurnmayr



Autopoul og foto: Rune Øe



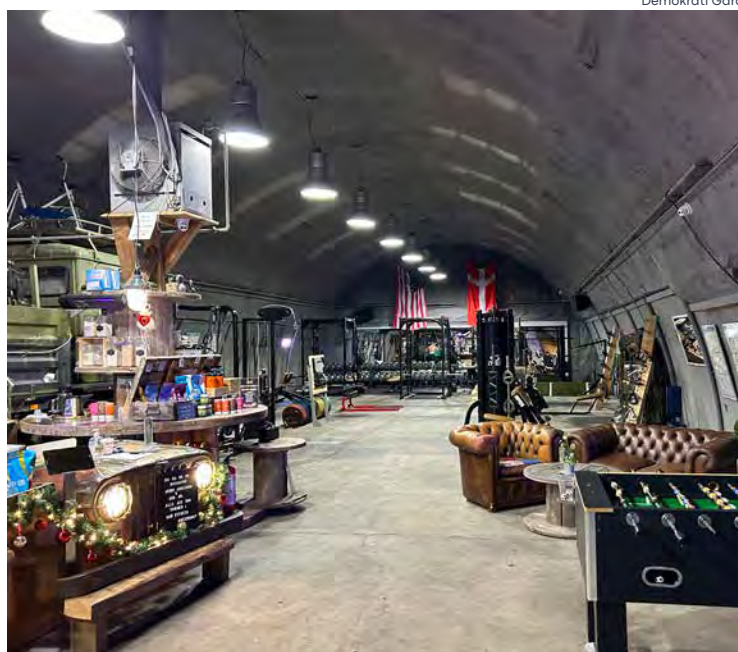
Demokrati Garage og foto: Rasmus Degnbøl



Isbjergene and Pakhusene, SLETH



Landschaftspark Duisburg Nord, Latz + Partner



RAW Fitness set indefra i buehallen



Oerliker Park Zurich, Studio Vulkan



Roskilde Festival Højskole, COBE og MVRDV

Fysiske hovedgreb

Bebyggelse - Transformation og infill



UDGANGSPUNKT I DE EKSISTERENDE BEBYGGELSER OG LANDSKABER

Planen tager afsæt i at respektere de eksisterende kvaliteter i både bebyggelsen og landskabet som det findes i dag. Derfor skal ny udvikling indpasse sig mellem og i de eksisterende rammer. En infill-plan.

Infill tankegangen

Infill i arkitektur refererer til udviklingen af ledige grunde inden for et allerede udviklet område. Oftest bruges begrebet i forbindelse med den tætte by, hvor der måske mangler et enkelt hus i rækken. Her vil vi dog bruge begrebet og tankegangen på en ny måde.

I et erhvervs- og industriområde, hvor der er rigeligt med plads, handler det om at udnytte denne plads på en måde, der respekterer og integrerer de eksisterende bebyggelser.

Infill-strategien respekterer og fremhæver områdets eksisterende beplantning og naturlige kvaliteter. Dette indebærer at nye konstruktioner nøje indpasses mellem gamle træer og grønne områder for at bevare disse værdifulde elementer. Ved at integrere natur med nybyggeri

forbedres både biodiversitet og rekreative værdier.

Formgivningsdogmer

På følgende sider ses beskrives de tre hovedgreb i større detalje og gennem kort og diagrammer, udstikkes overordnede principper for anvendelser, karakterer, bebyggelsens indpasning og tilpasning til omgivelser, samt dens relation til kvarterets interne logik.

1:4000



Gartnerstien

HVAD ER DET

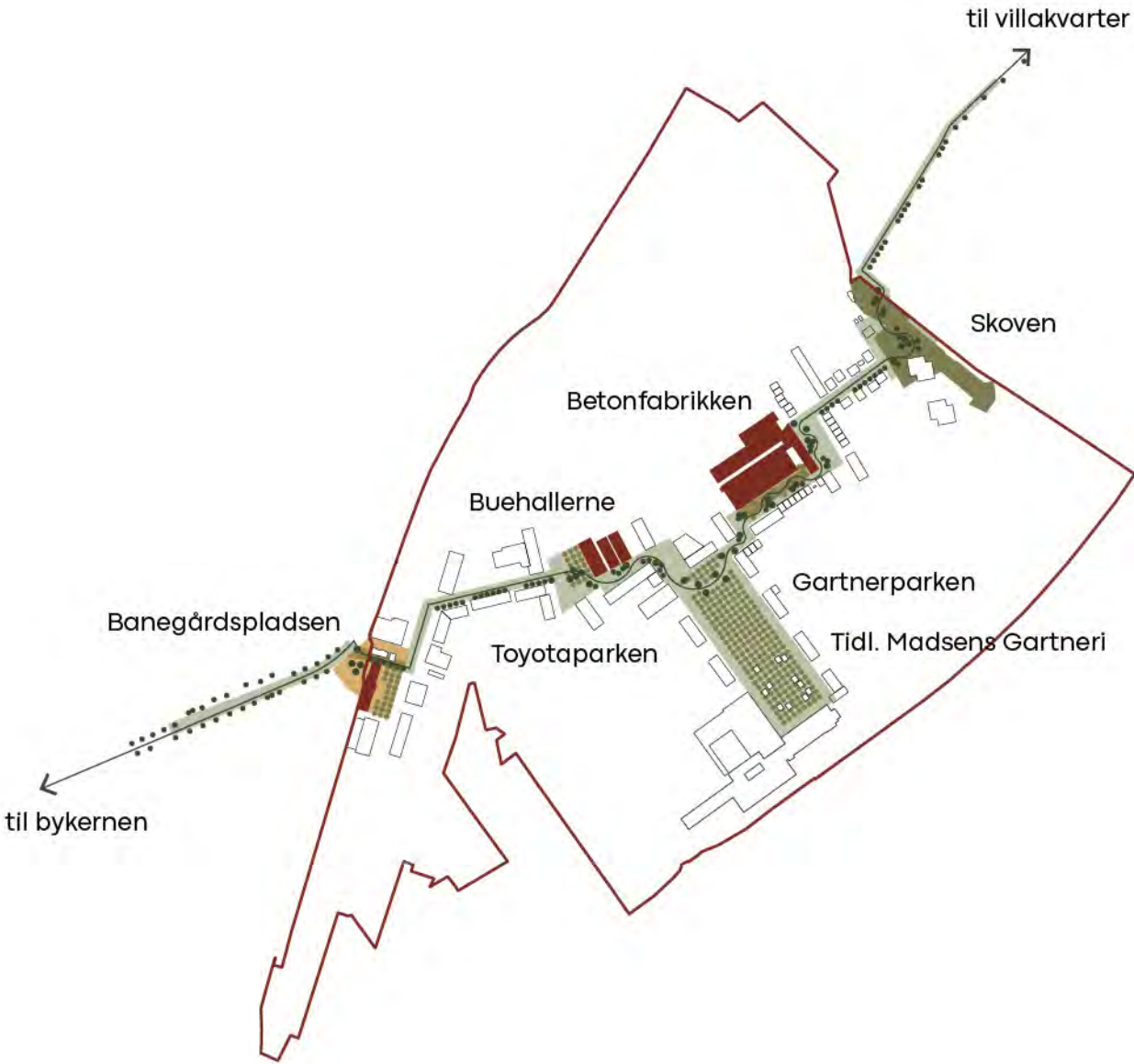
Gartnerstien er den grønne forbindelse, der kobler Middelfarts bymidte til de nordliggende villakvarterer gennem Falstersvej kvarteret. Stien løber centralt tværs gennem kvarteret og kobler sig derved på en stor del af byggefeltene. Midt på forløbet findes Gartnerparken, der markerer det tidligere Madsens Gartneri, hvor områdets beboere vil kunne finde byhaver, væksthuse og tinyhouses.

ROLLEN

Den grønne kobling er essentiel for den tværgående bløde trafik, der bliver forbindelsens primære trafikanter. Gartnerstien skal desuden fungere som sikker skolevej mellem de nordliggende villaer og skoleadgangen i sydgående retning ad Jernbanestien. Langs med stiforløbet er der legepladser og rekreative anlæg. Her foregår regnvandshåndtering i en serie af bassiner med mange træer, små vandløb i grøfter med videre.

KARAKTEREN

Forløbet får en stærk grøn karakter, der kan skifte fra styret og struktureret grønt til selvgroede naturmiljøer med mikroskove og grønne testprojekter omkring regnvandshåndtering og biodiversitet. Stien skal flette sig med kvarterets grønne arealer, og bære præg af, at tempoet er lavere, og den skal give adgang til grønne pusterum for både områdets ansatte og beboere.



Parklandskab med sportspladser og rekreative pusterum. Parc Blandan, BASE Landscape Architecture



Shanghai MOMA Museum Waterfront Park, Yiyu design



Naturen indfinder sig i Industriens landskab. Landschaftspark Duisburg Nord, Latz + Partner



Det tidligere Madsens Gartneri, som lå ved Jyllandsvej og strakte sig ind på Toyotagrunden. foto: Sylvest Jensen



Buehallerne og shedtagsbebyggelsen står der stadig – andre bebyggelser er blevet transformeret med ekstra etager og boliger. Bylivet udfolder sig med brug af nye rekreative aktiviteter.

Jernbanestien

Den historiske forbindelse

HVAD ER DET

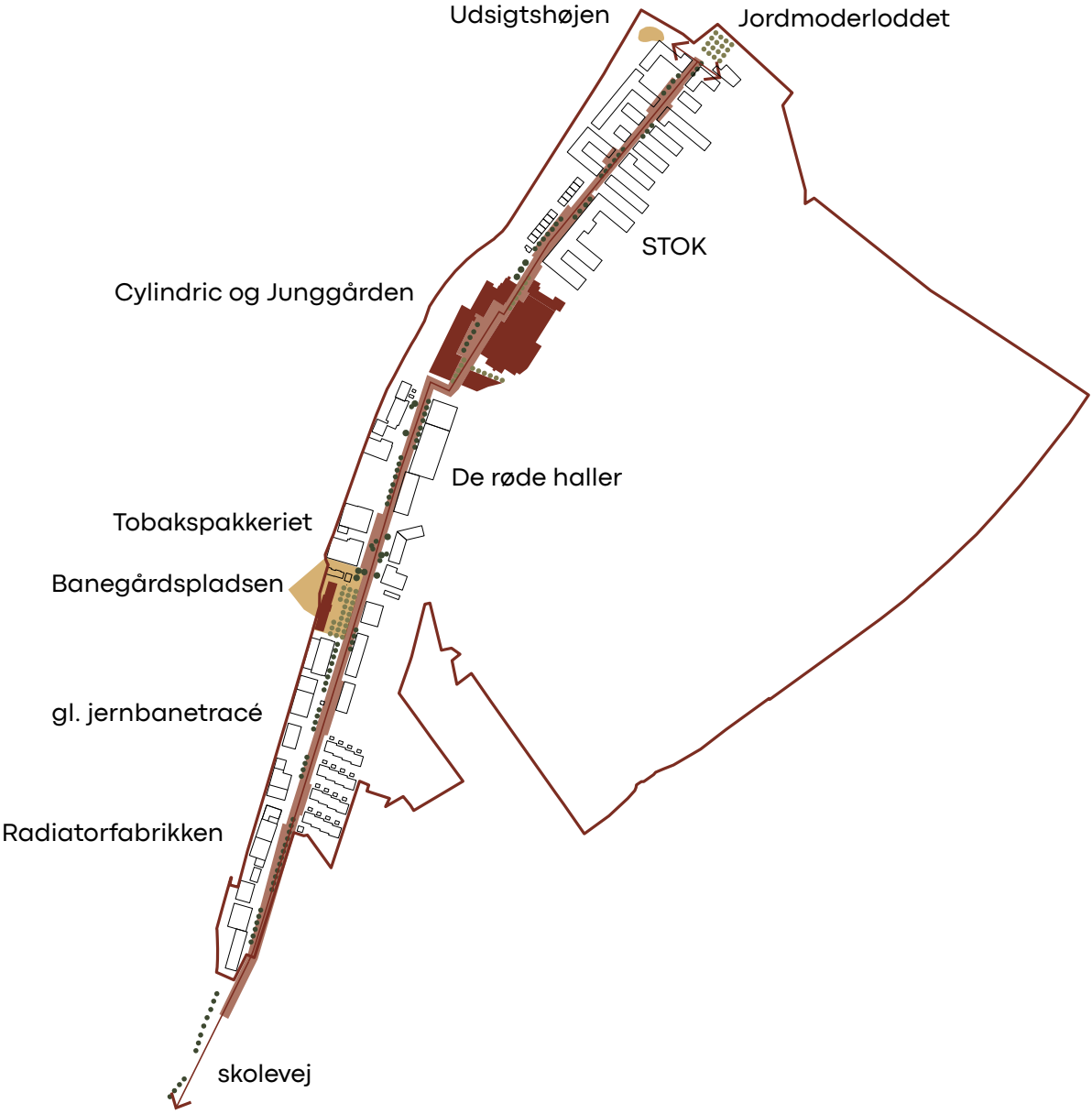
Jernbanestien er en historie om den nedlagte jernbaneforbindelse, der strakte sig fra industrihavnen til produktions- og lagerfaciliteterne, som dengang lå placeret uden for Middelfart by, og videre til Strib, hvor færgeforbindelsen til fastlandet tidligere lå, samt jernbaneruten ind over midtfyn. Jernbanestien består af en række mindre erhvervsbygninger i den sydlige del af forløbet samt den store STOKs og Cylindrics produktions- og lagerbygning i den nordlige ende.

ROLLEN

Den historiske jernbanestrækning skal fungere som stræde med plads til småproduktion, kontorer og mindre forretninger og foreningslokaler blandet med bolig. I den nordlige del transformeres de store lager- og produktionsfaciliteter til en blanding af boliger og småerhverv indeholdt i den industrielle bygningsstrukturer. Jernbanestiens sydlige del indeholder idag en cykelsti, som sammenkobles med gartnerstien og forbinder til boligområdet nordpå. Sydpå fungerer som skolevej for kvarterets børn. Jernbanestien skal både tilbageholde og videredistribuere regnvand fra de bagvedliggende vandoplande.

KARAKTEREN

Oplevelsen på Jernbanestien bliver særligt præget af dynamisk skiftende rum som følge af de mange små bebyggelser. Gadebilledet vil i høj grad være sammensat og råt og med en relativt lav bygningshøjde. I den nordlige del gennem det transformerede STOK/Cylindric, vil oplevelsen være præget af gårdrummenes intimitet.



Dreisplitz Basel, Vogt Landscape



Historiske blinde facader mod Jernbanetracéet. foto: Sylvest Jensen



Den historiske jernbane med grøn kantning. foto: Ariel/Dansk Luftfoto



Gårdmiljø ved Cylindric, den gamle Jernbane Remise ses i baggrunden til venstre

Kyststierne

De blå kig og vandveje

HVAD ER DET

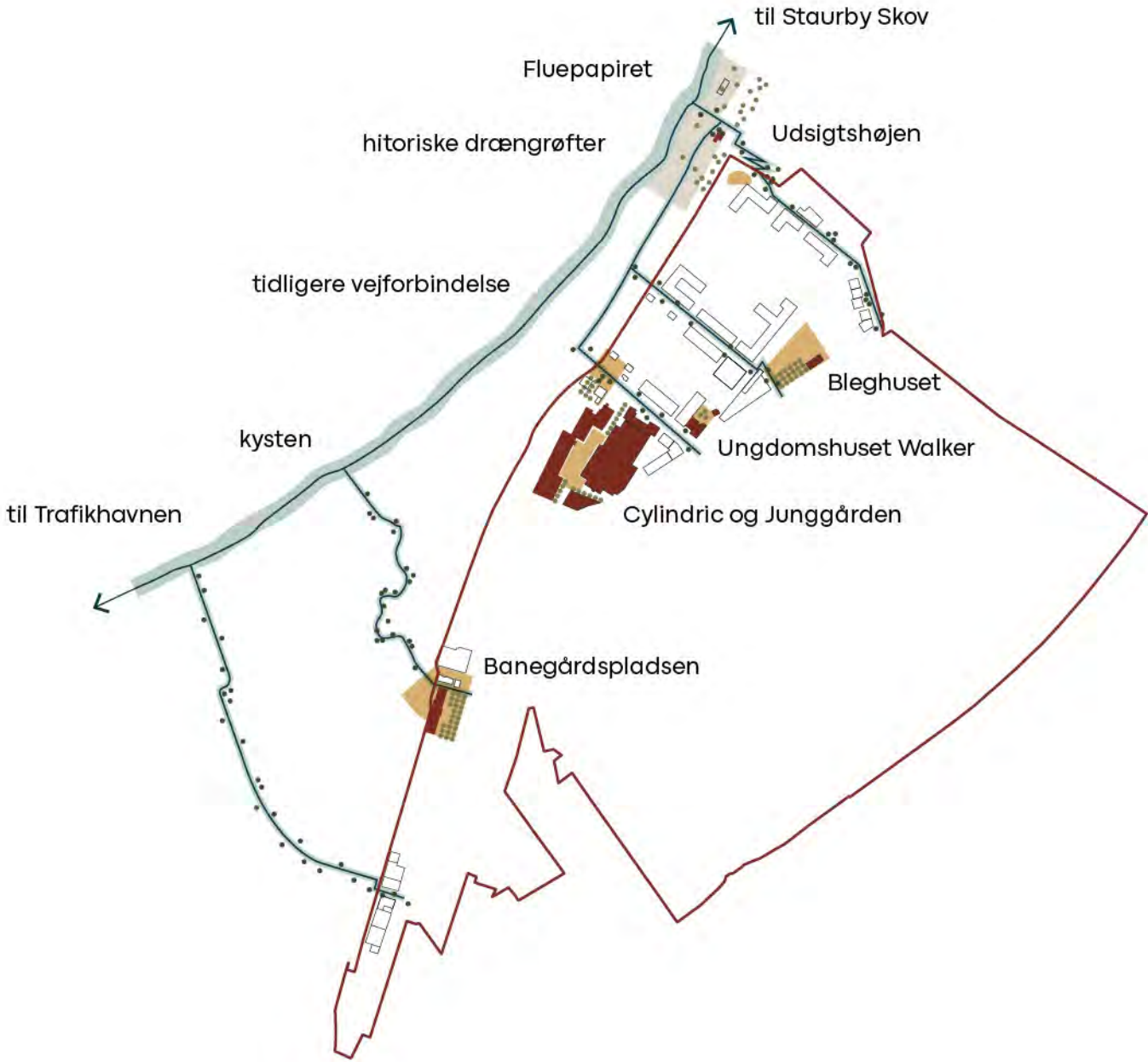
Kyststierne er de fremtidige forbindelser fra Falstersvej kvarteret til kysten. De følger tidligere drængrøfter, vejforbindelser og stier, samt krydser det tidligere Humlemagasins store åbne grund. Åbningerne skærer sig igennem STOKs byggerier og angiver en fremtidig opdeling af det store bygningsvolumen. Der skabes nye udsigtslinjer, som øger den visuelle kontakt til Lillebælt langs de eksisterende nord-sydgående veje, Fynsvej, Falstersvej og Sjællandsvej.

ROLLEN

En vigtig del af kyststiernes rolle vil være muligheden for at lede regnvand til Strandvejen og Lillebælt. Desuden sammenkobler de naboområder og bryder de bygningsmæssige superstrukturer op, og introducerer en menneskelig skala i området med store volumener.

KARAKTEREN

Vandet er en udtryksfuld faktor i kyststierne, og udover den åbenlyse forbindelse til Lillebælt, skal opsamlingen af overfladevandet fremstå som en synlig del af stierne. Bevægelsen mod Lillebælt er dragende og forstærkes af terrænet, der falder kraftigt mod kysten, de friholdte sigtelinjer og udsigtshøjen mod nord.



I kvarterets nordligste punkt udgør det eksisterende terræn et udsigtspunkt, hævet over det omkringliggende landskab. Plikerbakken, Frederikshavn



Blå rekreative byrumselementer for børn. Frederiksborg byrum, SLA



Badende børn ved Fluepapiret 1950-1960. foto: Middelfart Byarkiv



Det historiske skrånende terræn mod Lillebælt og med de gamle drængrøfter

Bystruktur

Formgivningsmæssige dogmer

Karakterer

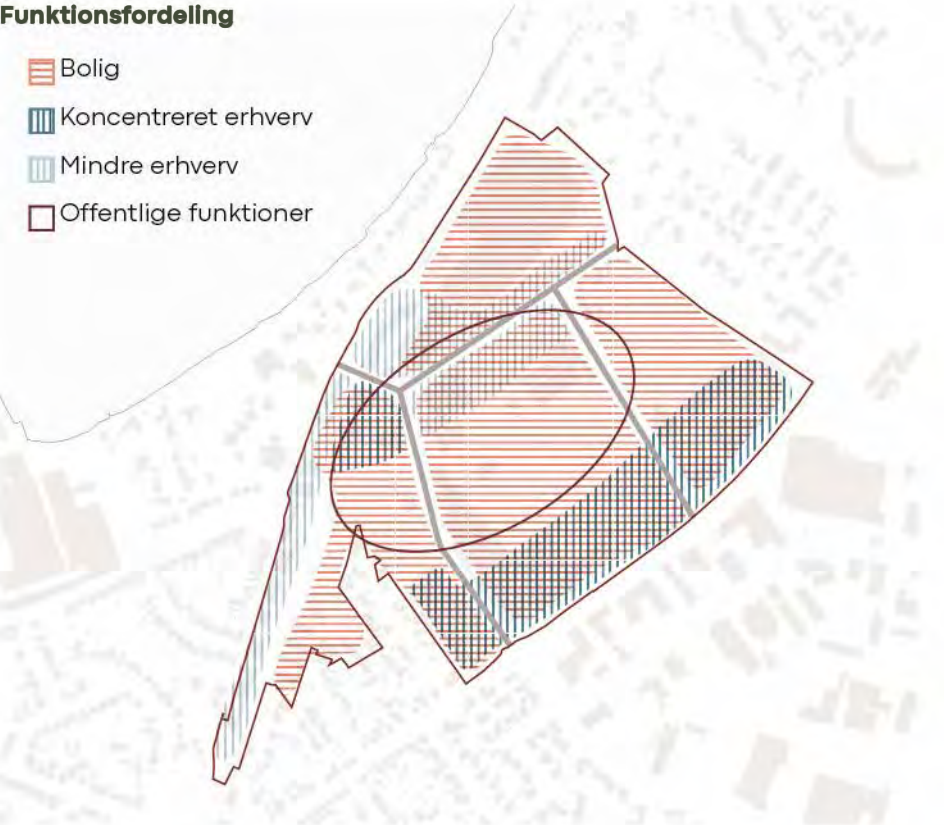


Mangfoldige kvartersidentiteter

Byens struktur skal tage afsæt i det liv som ønskes udfoldet nedefra. Derfor er udgangspunktet en indledningsvis tematisering af områder i planen. Disse er ikke hårde grænser, men skal slå tonen an for det enkelte område.

Der forslås et princip om at programmere kvartererne ud fra de eksisterende bygningsmæssige forhold og igangværende aktiviteter.

Funktionsfordeling



Programmering

Der forslås et princip om at programmere kvartererne ud fra de eksisterende bygningsmæssige forhold og igangværende aktiviteter. Hvert delområde har en anbefalet blanding af funktioner, som vises i diagrammet - denne blanding skal sikre at der opnås en reelt blandet by. Blandingsforholdet og andelen af de forskellige funktioner afhænger i høj grad af markedsforhold - men diagrammet viser et bud på hvordan funktionerne kan fordeles i kvarteret, så der opnås en hensigtsmæssig vægtning og blanding.

Kantning af gaderum

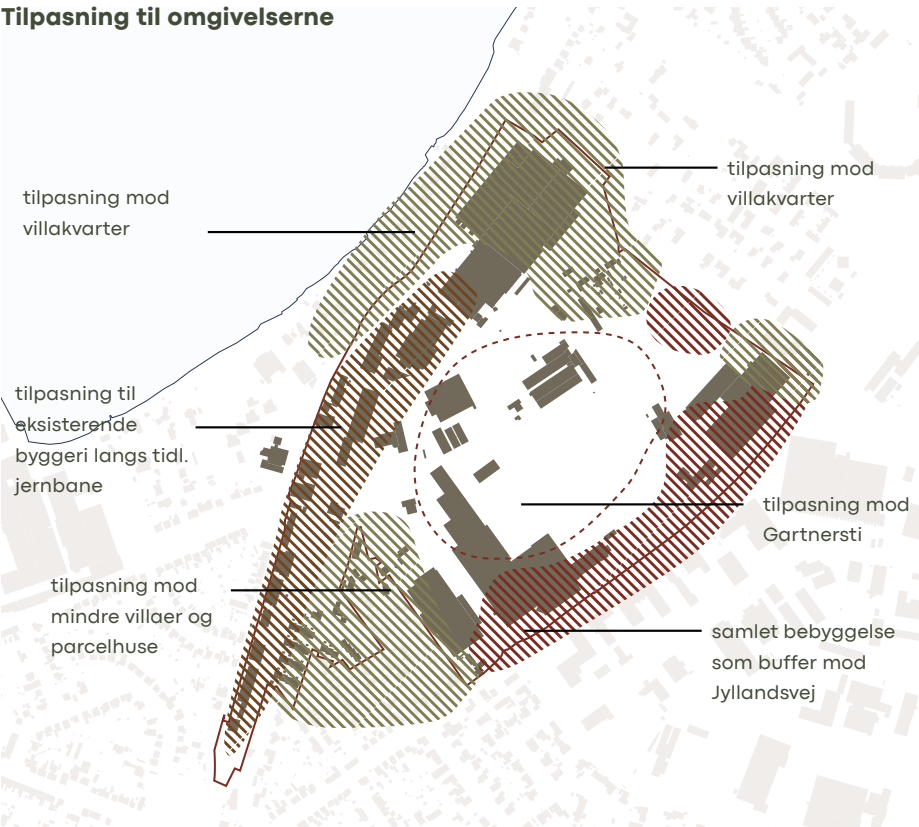


Facadelinjer og gaderum

Ny bebyggelse skal i høj grad være med til at skabe bymæssighed langs de overordnede vej- og gaderum. Derfor skal ny bebyggelse ikke trække sig væk og efterlade no-mands land, men istedet lade facader og kantzoner optrække og tegne byens rum. Ved eksisterende tilbagetrukket bebyggelse efterlades så rum, der naturligt giver anledning til pauser og ophold i gaderummet.

Internt i de enkelte naboskaber er der en større grad af frihed i forhold til hvordan typologier møder de interne forbindelser og forløb.

Tilpasning til omgivelserne



Et tæt kvarter, der tilpasser sig sine omgivelser

Omkring Falstersvej kvarteret er der bebyggelse af forskellig art og type. Disse forskelligheder kalder på at fremtidig bebyggelse særligt i overgange mod eksisterende påkalder sig tilpasning i form af skala og typologier.

Bymæssige markeringer

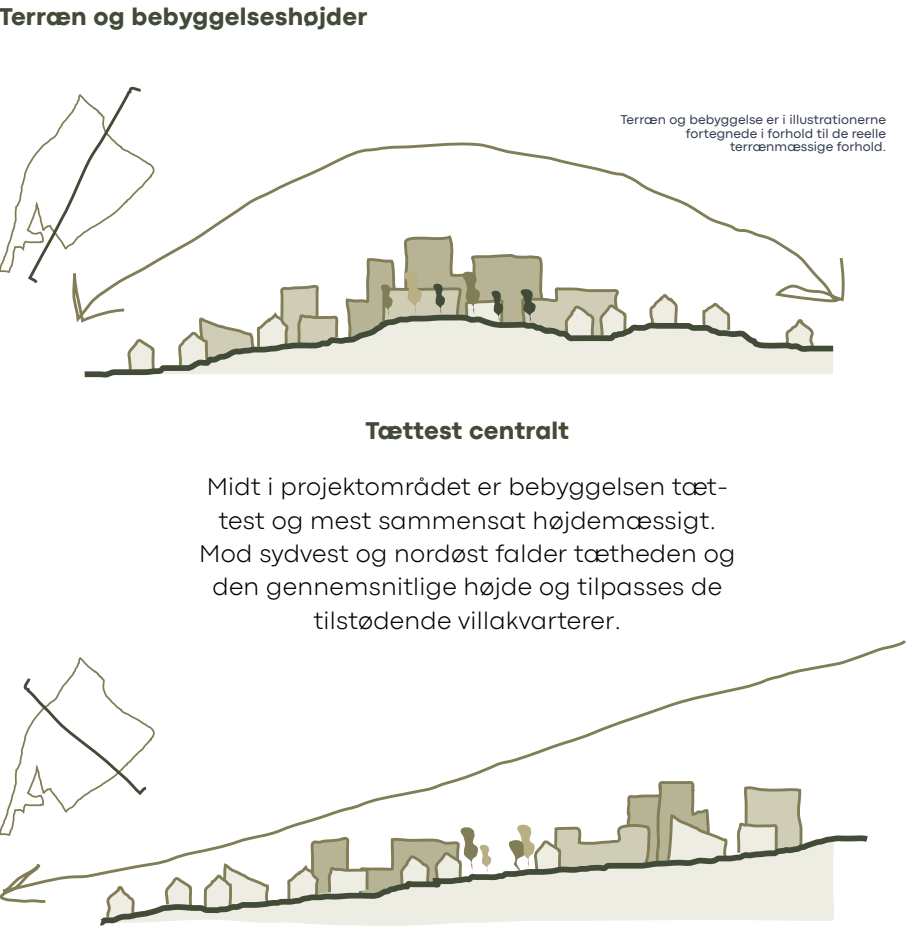


Markeringer

Der udpeges steder i området, der giver mulighed for at arbejde med særlige bymæssige markeringer - enten i kraft af bygningernes eksisterende højde eller punktkarakter, eller fordi de har potentialet til at udgøre nye pejlmærker i bystrukturen, f.eks. som endepunkter for sigtelinjer.

Disse udpegninger knytter sig til eksisterende strukturer og er tænkt som til- og påbygningstransformationer. Markeringerne vil give mulighed for at bebyggelsen markerer sig form- og højdemæssigt fra det eksisterende volumen det udspringer fra. Højere byggeri skal i særdeleshed fungere som identitetsmæssigt pejlmærke for området og eksemplificere områdets værdier både i sin æstetik, udadvendte programmer, byggeteknisk samt ressourcebevidst materialevalg - og udformes altid med højt arkitektonisk kvalitetsniveau.

Terræn og bebyggeshøjder



Tættest centralt

Midt i projektområdet er bebyggelsen tættest og mest sammensat højdemæssigt. Mod sydvest og nordøst falder tætheden og den gennemsnitlige højde og tilpasses de tilstødende villakvarterer.

Faldende højde og tæthed fra sydøst mod nordvest

Mod vest falder højde og tæthed, så bebyggelsen tilpasses skalaen langs hhv. Strandvejen og Industrivej. Den gennemsnitlige højde stiger mod Jyllandsvej.

Infrastruktur

Principper for fremtidig struktur



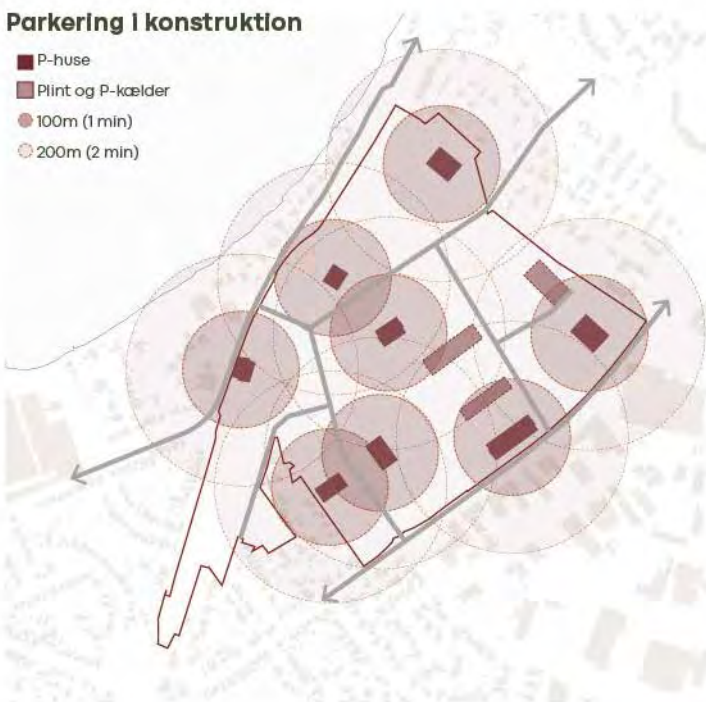
Et fintmasket netværk

Med udviklingsplanen søges der at øge for muligheden for bløde trafikanter at færdes i området. Dette sker gennem nye vejprofiler og ved at åbne området op med forbindelser på tværs af de store matrikler.



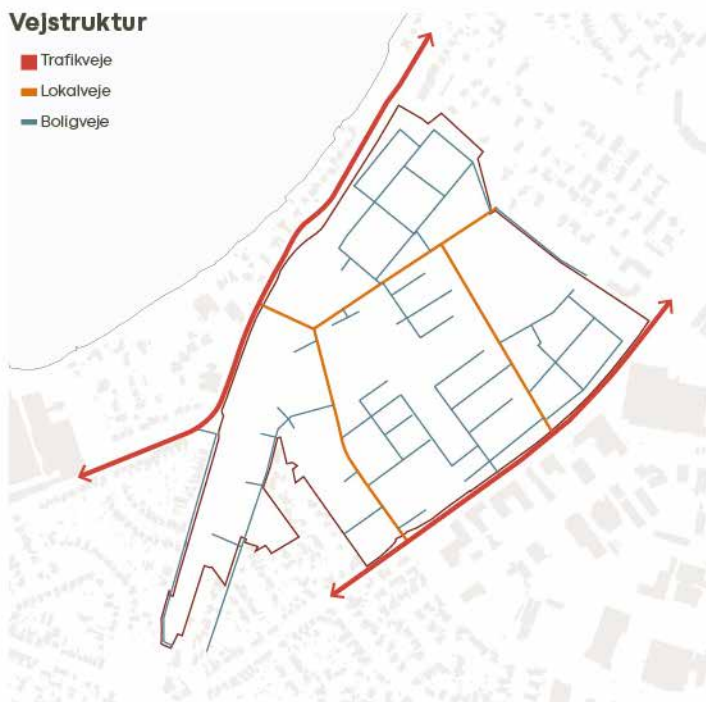
Ankomster

Adgangen til de enkelte matrikler er i høj grad mulig i dag via eksisterende overordnet vejnet. Det foreslås at sløjfe enkelte indkørselsmuligheder og tilføje nye, så der skabes simpel og enkel vejadgang til ny bebyggelse og at trafikafviklingen, med ændret anvendelse kan ske på en trafikssikker og tryk måde.



Parkeringsstruktur

Parkeringen i kvarteret er baseret på at skabe flere mindre centrale parkeringshuse i 3-4 etager, der giver mulighed for at komprimere parkeringen, så den fjernes fra terræn og i stedet giver plads til landskab og byrum. Samtidigt betyder antallet af parkeringshuse, at afstandene ikke bliver for store til områdets bebyggelse og at der i de fleste naboskaber er placeret mindst et parkeringshus.



Plads til flere

Der er i trafikløsningerne fokus på de bløde trafikanter, hvor tryghed og trafiksikkerhed koblet med acceptabel fremkommelighed og tilgængelighed for biltrafikken. Derfor er der i området et tydeligt trafikalt hierarki, hvor trafikvejene er prioriteret til bil-, vare- og busstrafik, mens fordelings- og lokalveje og boligveje i stigende grad indrettes til fordel for de bløde trafikanter. I tillæg hertil lægger planen op til bilfrie forbindelser, som vist på forrige diagram.



Kig mod nord fra Sjællandsvvej - IBF fabrikken ses til venstre i billedet mens ny bebyggelse kanter det grønne gaderum.

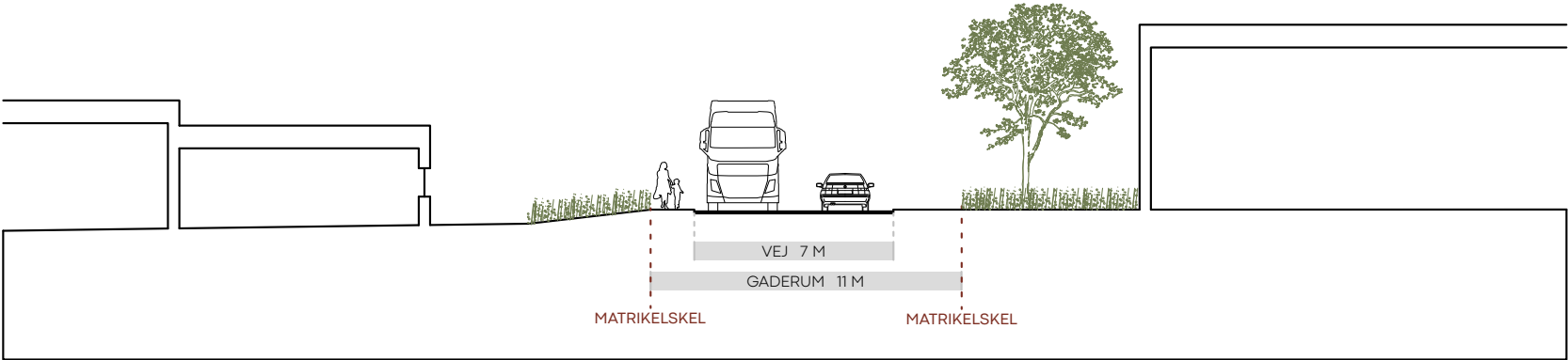
Infrastruktur

Tværsnit principper 1:250

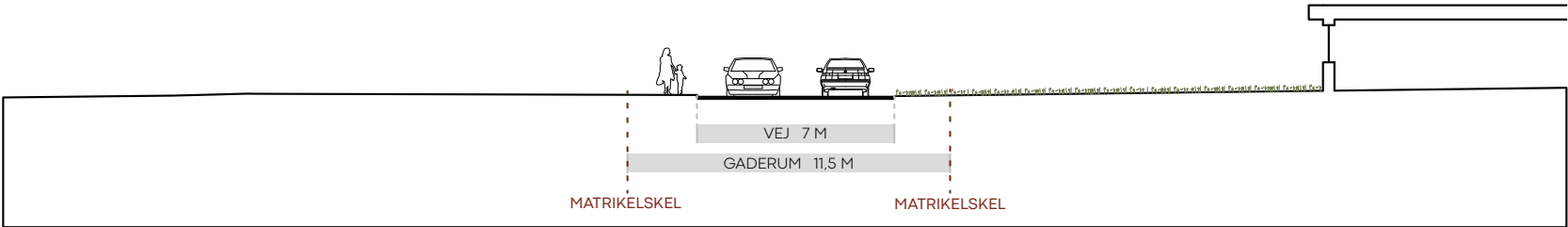
Vejprofiler

I forbindelse med udviklingen af de enkelte matrikler til by- og boligområder er der behov for at vej- og gaderum transformeres fra industrikørsel og hensyn, til samlende gaderum, der skaber et inviterende, trygt og æstetisk miljø og understøtter byliv og bløde trafikanter færden.

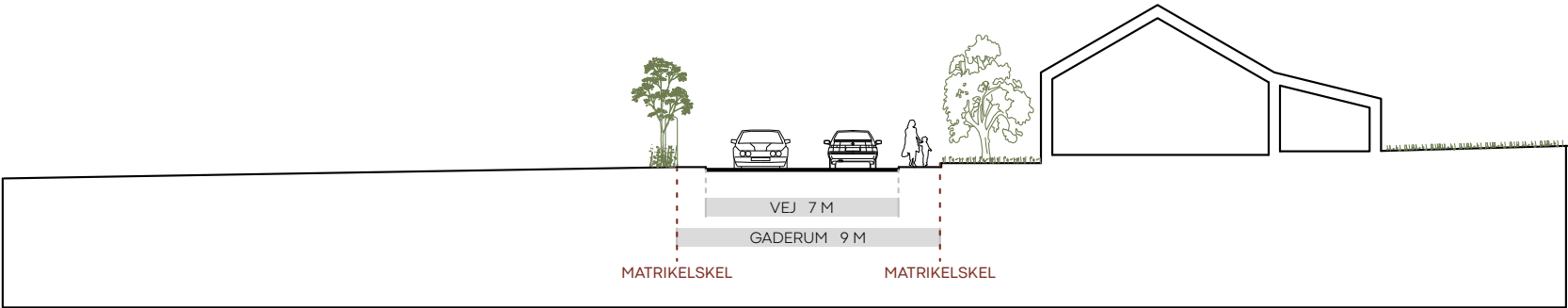
Vejrummene opleves på mange steder i Falstersvej kvarteret, som udflydende, fordi de kun i lille grad indrammes af bygninger og flere bygninger ligger hævet eller sænkes i forhold til vejen. Mange vejrum indhegnes af trådhegn og flankeres af selvgroede beplantninger. På enkelte strækninger er der plantet eller selvsåede træer som er med til at tegne rummet.



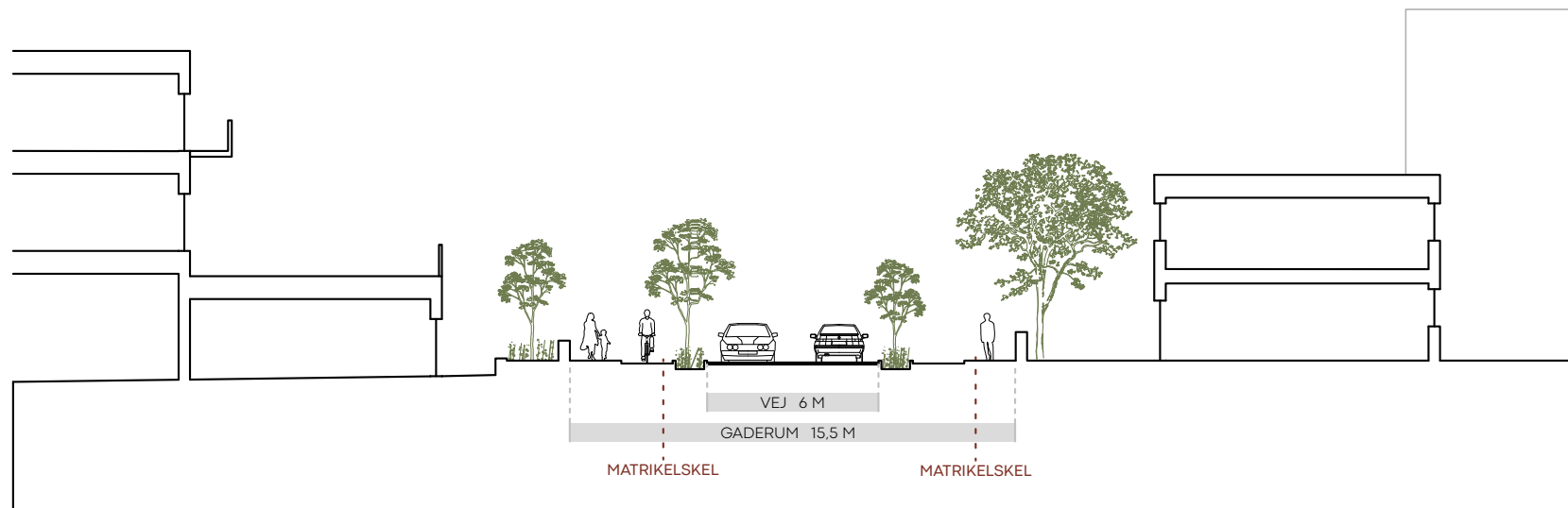
Fynsvej i dag



Sjællandsvej i dag



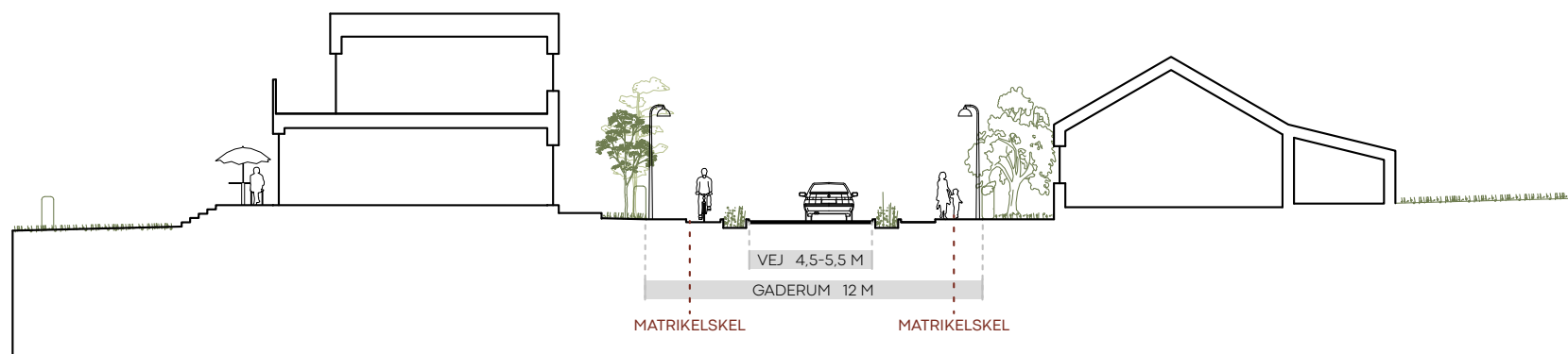
Falstersvej i dag



Fynsvej i fremtiden



Sjællandsvej i fremtiden



Falstersvej i fremtiden

I dag

Vejprofilerne rummer i dag paradokset at selve det kommunale vejudlæg er relativt smalt (når det vurderes fra et bymæssigt perspektiv, med ønske om fortove, vejbede, parkering osv.) - og det opfylder i dag kun de funktioner som erhvervet kræver, som primært omhandler den bil- og lastbilkørende transport til og fra de enkelte virksomheder. Flere steder i Falstersvej kvarteret idag opleves det at der ingen fortov er eller at det stopper halvejs og der findes ingen dedikerede cykelstier.

I fremtiden

I fremtiden skal vejprofilerne omdannes til smallere kørebaner og bredere fortov, og flere strækninger skal have cykelstier.

De bedste træk fra vejrummets nuværende karakterer videreudvikles - f.eks. er Sjællandsvej præget af store nåletræer, Falstersvej har en "lille-skala" grøn karakter og Fynsvej har en markant arkitektur med Toyotahusets facaderytme og monumentalitet.

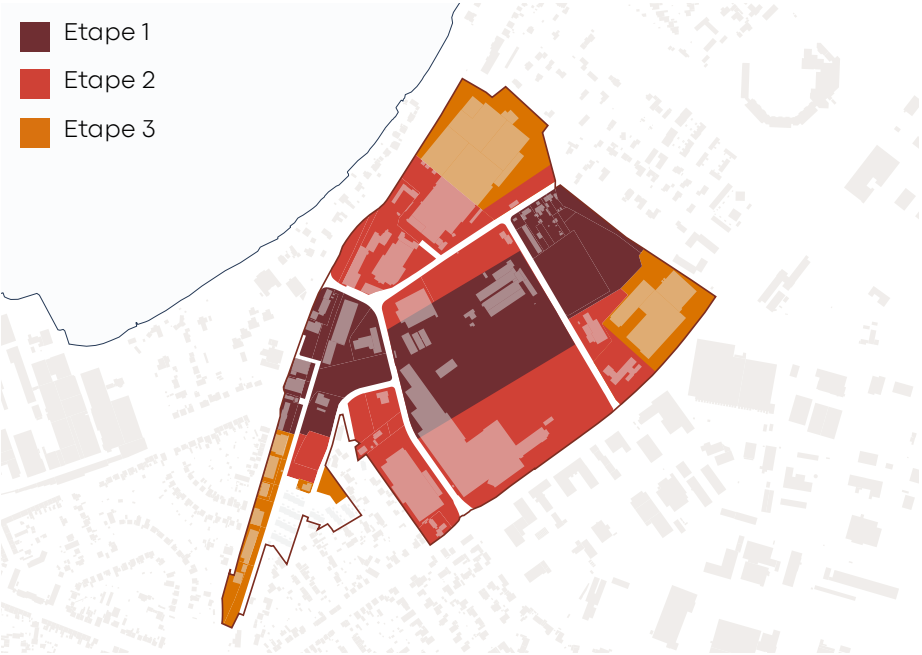
Disse karakterer danner afsæt for de fremtidige vejprofiler.

Tids- og etapeplan

En tids- og etapeplan anskueliggør forventede og ønskede rækkefølge i projektets realisering samt eventuelle indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen.

Tids- og etapeplan

Udvikling over tid



RÆKKEFØLGE

Udviklingen foreslås at tage udgangspunkt i en relation til de tre hovedgreb - i første etape særligt udviklingen af Gartnerstien. Der er samtidigt et ønske om at knytte den tidlige udvikling til et behov for at vise mulighederne i omdannelse og transformation af den eksisterende bygningsmasse.

Den viste foreslåede rækkefølge skal tages som rettesnor - hvor der igen kan vise sig udfordringer som følge af analyser, der kræver en tilretning af de præcise udpegninger og afgrænsninger af etaper. Herunder også grundejernes ønske til udvikling.

Der er desuden opmærksomhed på, at støj og andre miljøpåvirkninger fra eksisterende virksomheder påvirker muligheden for at bygge boliger i kvarteret og at der vil være en takt som følge heraf.



FØRSTE TRIN

Det forelås at sikre en udvikling langs Gartnerstien i den første etape. Hermed kan der skabes tidlige sammenhænge på tværs af kvarteret, som forbinder og knytter an på den eksisterende by, øst og vest for kvarteret. Samtidigt skabes der ved anlæg af Gartnerstien et sekundært forløb for bløde trafikanter, der kan udskyde behovet for at opgradere det overordnede vejrum til næste fase.

Udover planlægningen og anlægget af Gartnerstien, vil en tidlig prioritet være at få fastlagt placeringen af fremtidige offentlige funktioner.

Der er allerede et lokalplansprojekt i gang mod øst og dette forsøges også indskrevet som del af Falstersvej kvarterets fortælling.



Med Gartnerstien skabes en ny gennemfærdselsåre i kvarteret. Landschaftspark Duisburg Nord, Latz + Partner



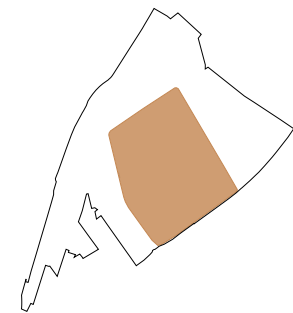
Naboskabsprogrammer

Afsnittet her er afsæt for udformningen af naboskabsprospekterne og tænkes som en hurtig indføring i hvert enkelt naboskab.

For hvert naboskab er der formuleret spørgsmål, der ønskes besvaret i forbindelse med naboskabsprospekterne.

Nabokabet Jyllandsvej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

Nabokabet ligger centralt i Falstersvej kvarteret, dermed har det mange grænseflader mod de andre naboskaber og udgør en vigtig brik i at samle kvarteret. Nabokabet indeholder flere markante bygværker der klart og tydeligt fortæller om områdets historie.

Nabokabet gennemløbes af Gartnerstien som det store greb og skal også forholde sig til de forløb og kig mod Lillebælt ved f.eks. Walker.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i nabokabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

- 01 Hvordan tænkes tidslighed i forhold til ind- og udkørselsforhold til Toyota-grunden og i relation til Gartnerstien?
- 02 Hvordan kan de store flader bruges undervejs til f.eks. midlertidig parkering/aktiviteter?
- 03 Hvordan kommer den historiske fortælling omkring gartnerierne ind i projektet?

STRATEGI TJEKLISTE

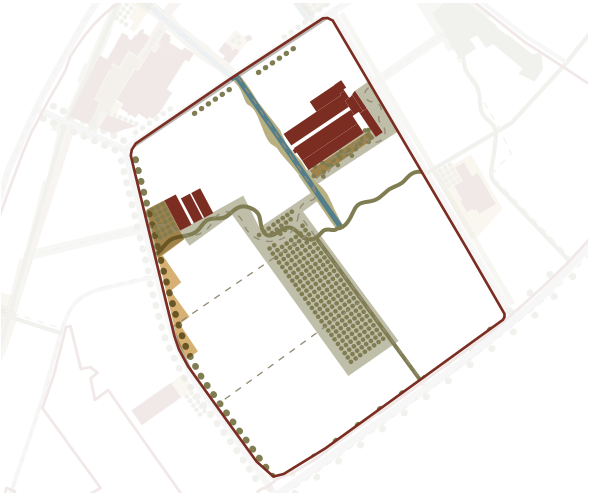


Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.



Naboskabet

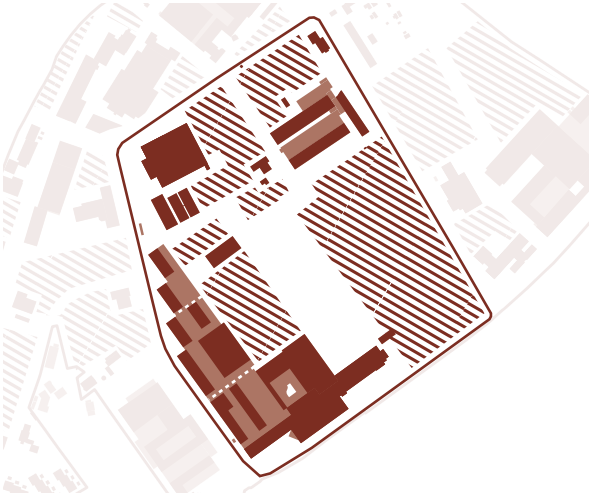
Struktur



Knudepunkter og hovedgreb



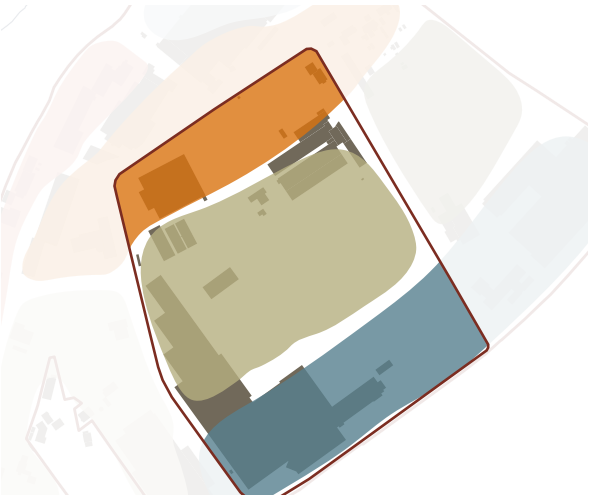
Ekst. bygninger og landskab



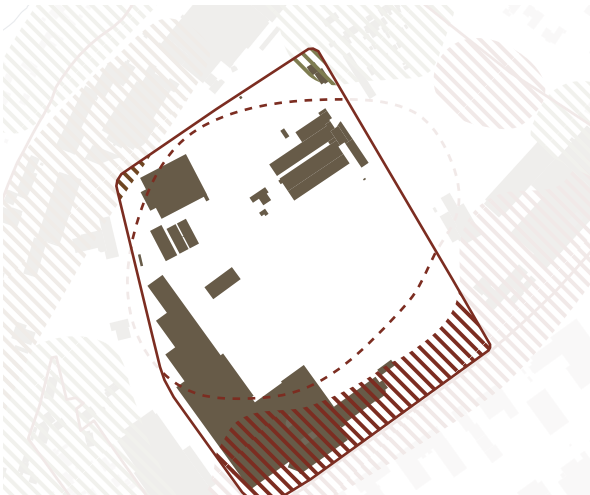
Infill, transformation og kantning



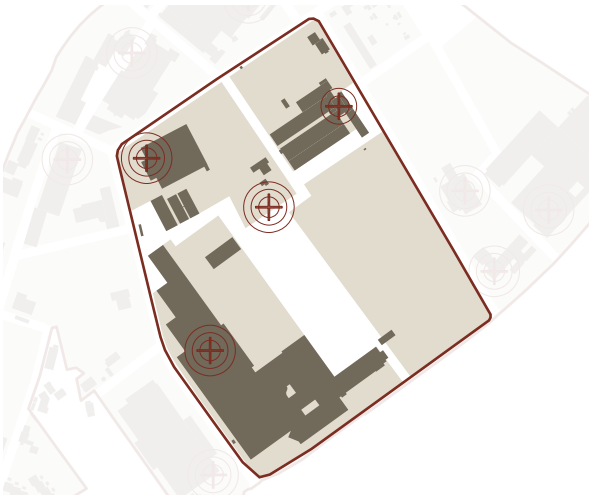
Funktioner og anvendelse



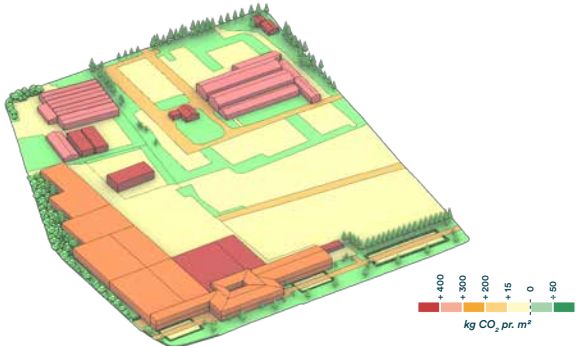
Identiteter



Tilpasning



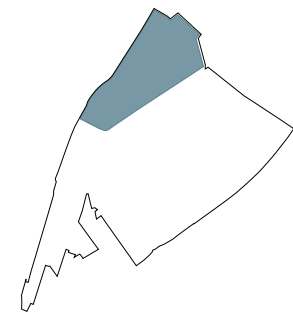
Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Nabokabet Falstersvej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

Nabokabet nordligt og tættest på vandet bærer i dag præg af markante og store bygningsmasser ved Cylindric og STOK. Dets nære forhold til vandet er afgørende for områdets attraktivitet, og er centralt i at skabe forbindelsesled mellem adgangen til vandet og resten af området.

Den omdannede bygningsstruktur sigter mod at blive den blå boligby, der harmoniserer med de omkringliggende villabebyggelser.

Yderligere knytter nabokabet sig til Jernbanestien, hvilket styrker forbindelsen til andre områder og introducerer et iværksættermiljø. Mod Falstersvej skal området markere sig bymæssigt.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i nabokabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

- 01 Hvordan brydes de store bygningsmæssige volumner uden at fortællingen om dem går tabt?
- 02 Hvordan kan området i højere grad åbnes op mod Strandvejen og invitere indenfor? Og hvordan skabes den gode ankomst (og velkomst) fra Strib?

STRATEGI TJEKLISTE



Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.

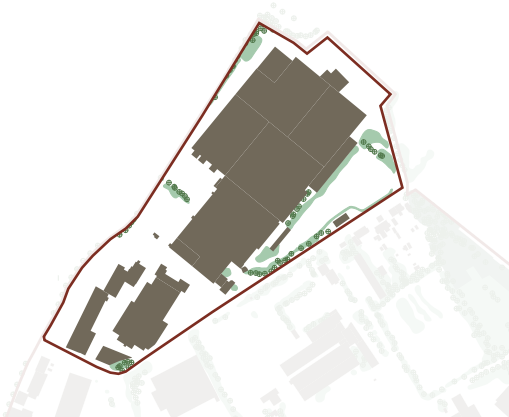


Naboskabet

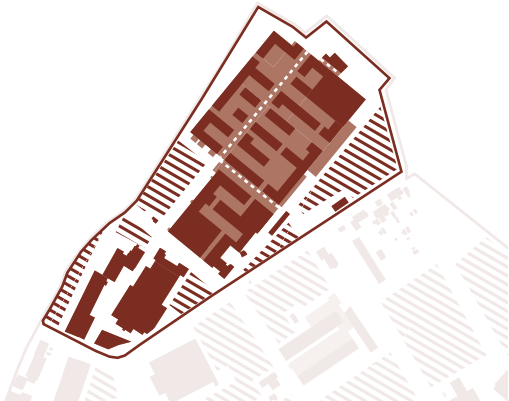
Struktur



Knudepunkter og hovedgreb



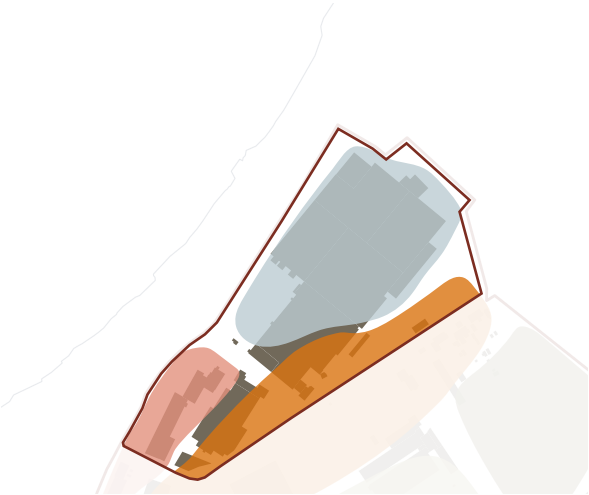
Ekst. bygninger og landskab



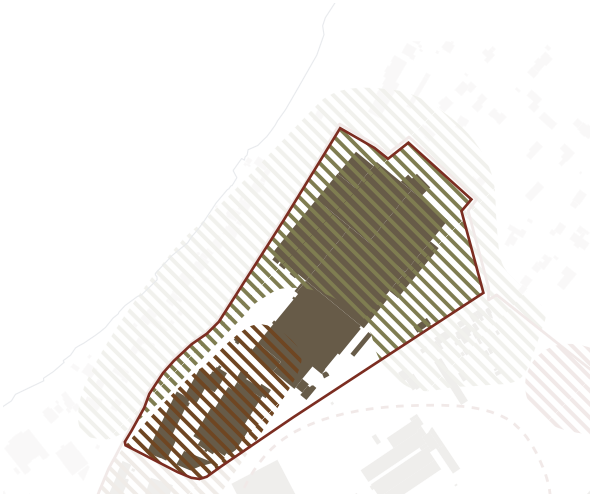
Infill, transformation og kantning



Funktioner og anvendelse



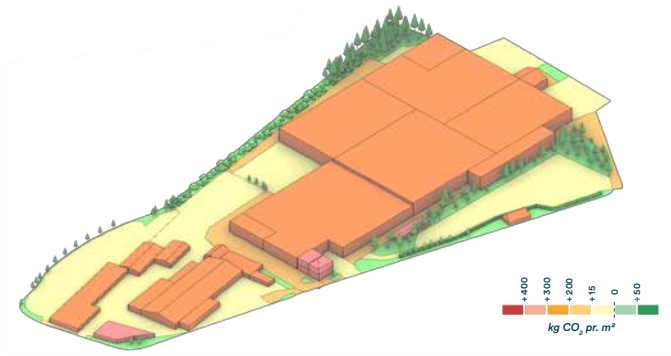
Identiteter



Tilpasning



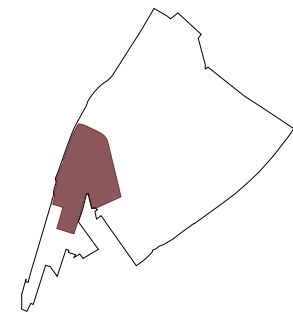
Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Nabokabet Uraniavej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

I dag kendetegnes området af en diversitet af erhvervsvirksomheder, både store og små, samt store tilhørende parkeringsfaciliteter. Den gamle banegård udgør desuden en karakteristisk del af områdets historiske arv.

Gartnerstien og Jernbanestien gennemskærer området som centrale forbindelsesled, og udvekslingen mellem de to forbindelser skal netop forløses i dette naboskab.

Ved den gamle banegård skal der åbnes mod GI. Banegårdsvej og inviteres indenfor i Falstersvej kvarteret. Sigtelinjer til den nye Lillebæltsbro skal sikres fra Jernbanestien og der er en vigtig opgave i at løse den sikre skolevejs tilkobling fra øst.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i naboskabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

01 Hvordan håndteres linjeføringerne af hhv. Jernbanestien og Gartnerstien, så de skaber naturlige forløb og viser vejen videre?

02 Hvordan bliver Banegårdspladsen en ny port og indgang til området?

STRATEGI TJEKLISTE

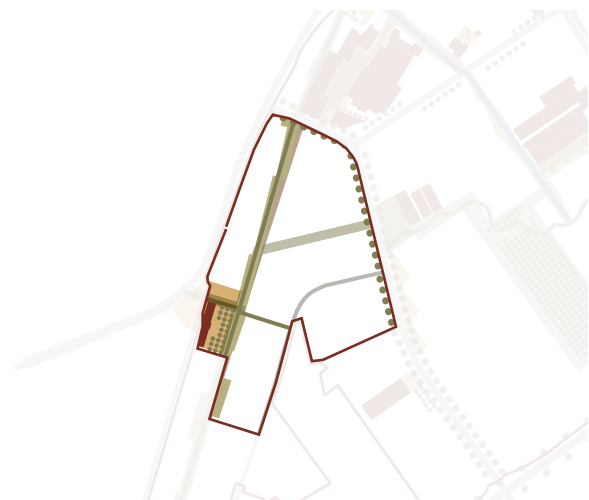


Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.



Naboskabet

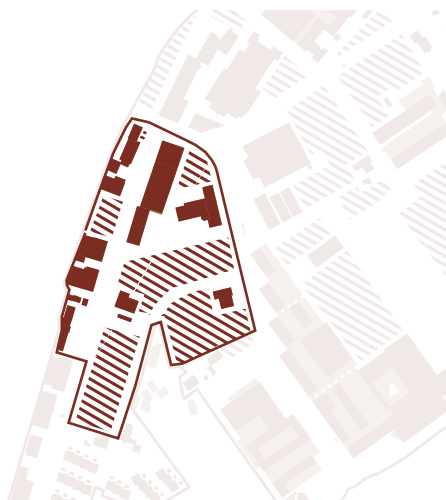
Struktur



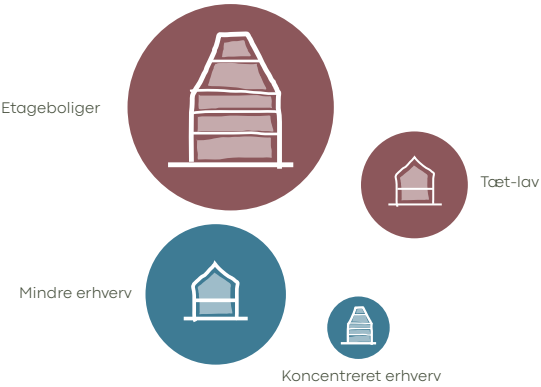
Knudepunkter og hovedgreb



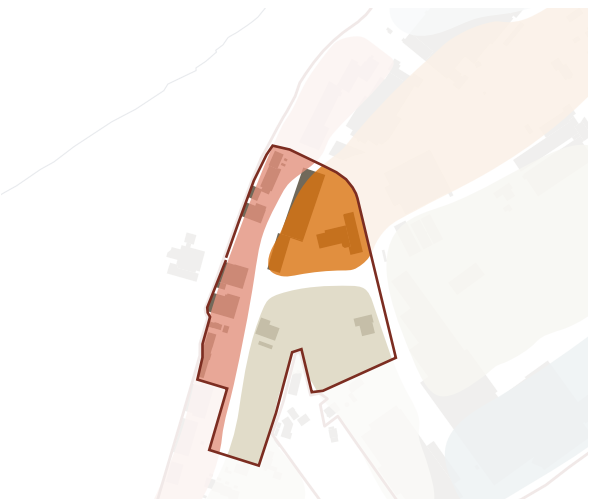
Ekst. bygninger og landskab



Infill, transformation og kantning



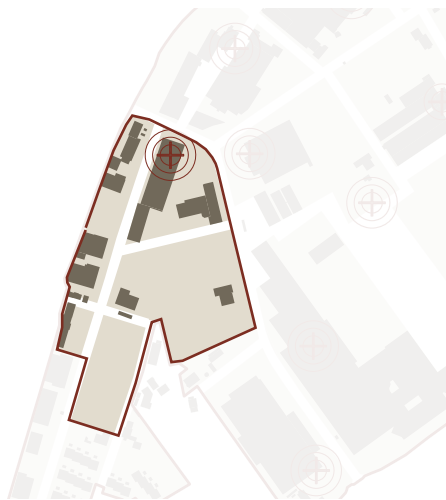
Funktioner og anvendelse



Identiteter



Tilpasning



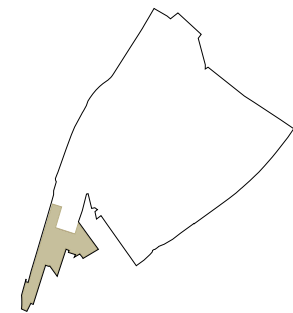
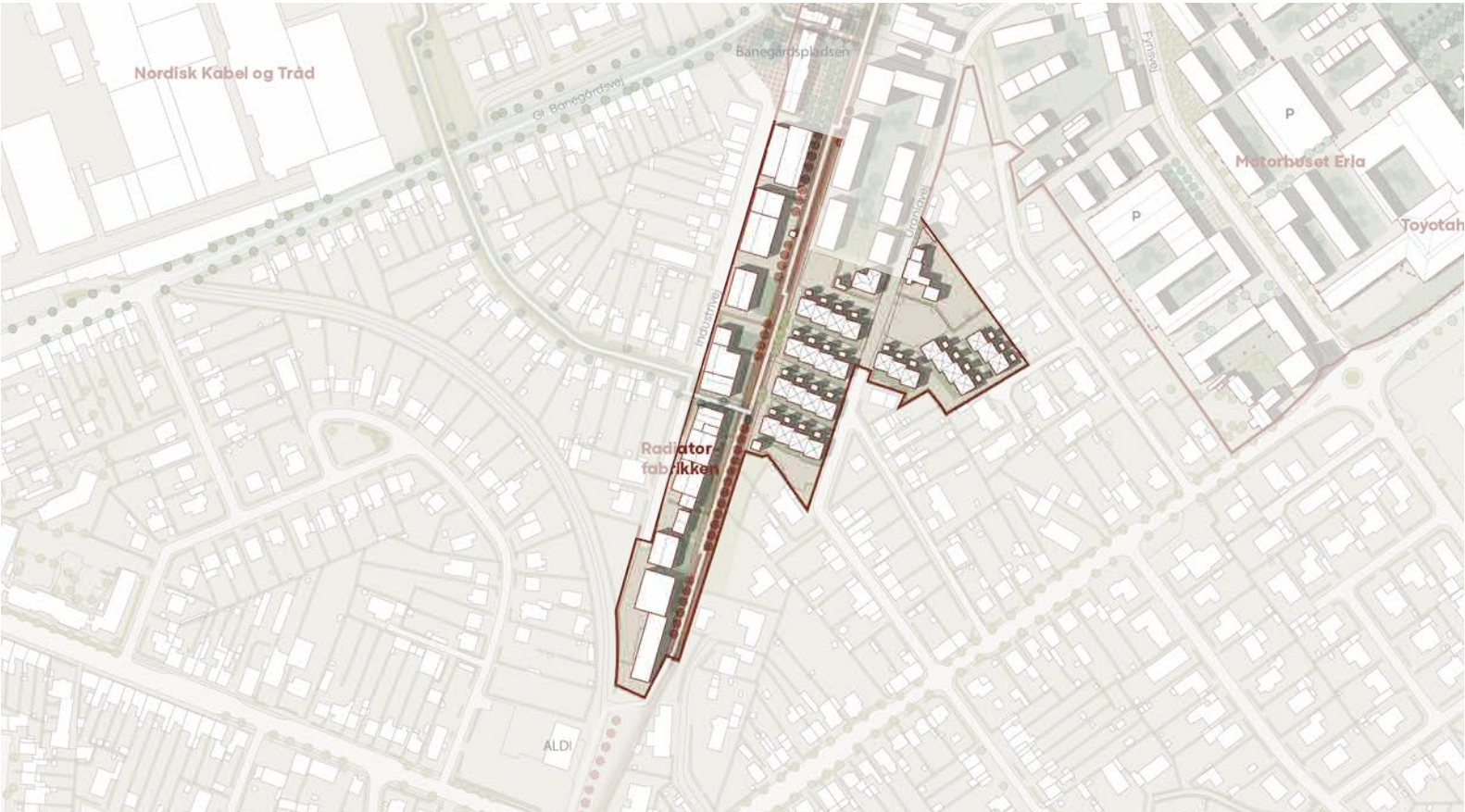
Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Nabokabet Industrivej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

I dag kendetegnes området af en mangfoldighed af små virksomheder, mindre parceller og et nybygget område med rækkehuse.

Industrivej skaber mod vest en naturlig front på bebyggelsen, mens den foreslåede Jernbanesti på østsiden kræver at bebyggelsen genovervejer sit forhold til stien som en bagside, hvor særligt erhvervsbebyggelserne vender ryggen til med parkering og hegn.

Det kan derfor overvejes om bebyggelsen langs Industrivej også kan henvende sig mod Jernbanestien eller om det i stedet skal være beplantningsmæssige greb som understreger forløbet her.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i nabokabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

01

Hvordan kan ny bebyggelse føjes til, der både i skala og formgivning forholder sig til den historiske jernbanebebyggelse?

02

Hvilke muligheder er der for skabe hybride bolig- og erhvervstypologier netop her?

STRATEGI TJEKLISTE

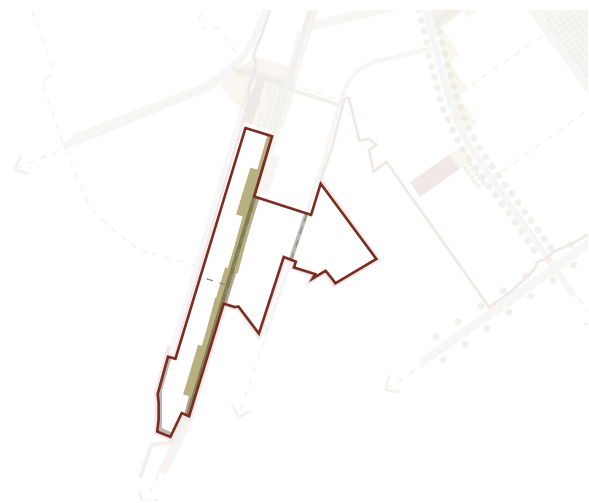


Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.

SIDE 80

Naboskabet

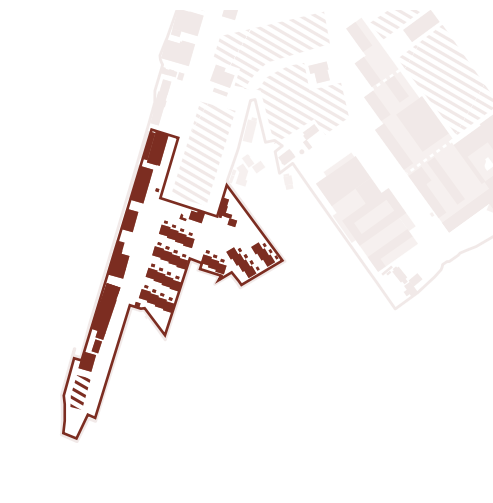
Struktur



Knudepunkter og hovedgreb



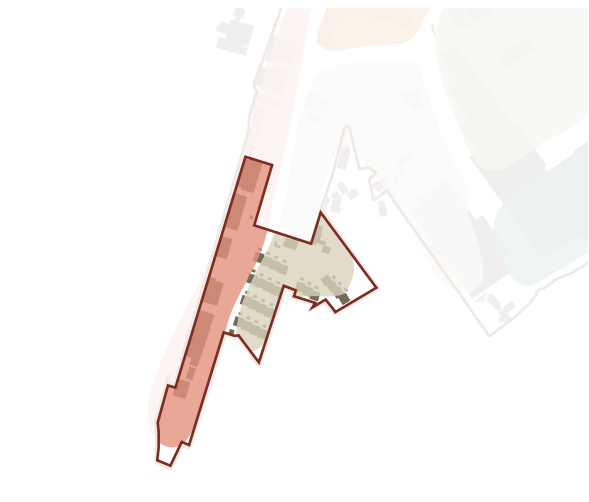
Ekst. bygninger og landskab



Infill, transformation og kantning



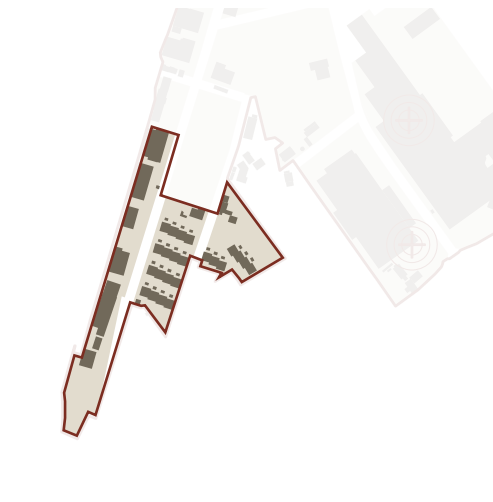
Funktioner og anvendelse



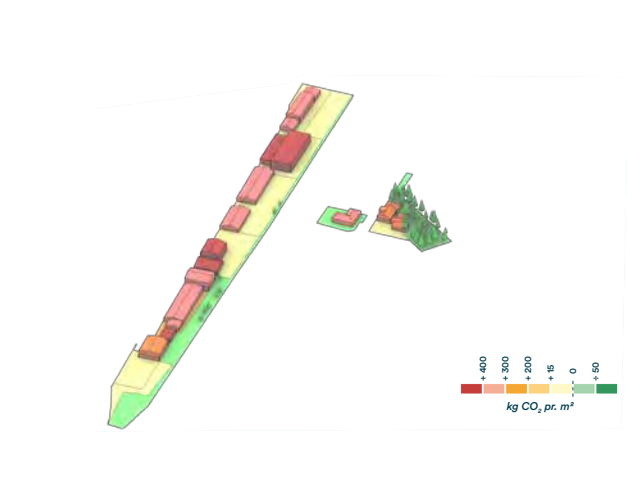
Identiteter



Tilpasning



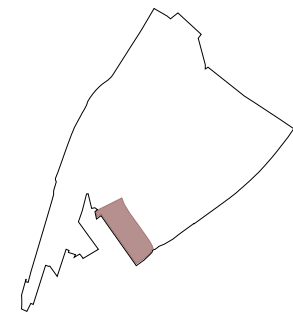
Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Nabokabet Fynsvej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

I dag karakteriseres området af en markant erhvervsbygning, der er placeret terrænmæssigt lavere end Fynsvej. Dette giver nogle naturlige udfordringer som er særligt vigtige at tage hensyn til i forbindelse med ny udvikling.

Området grænser samtidigt op mod villa bebyggelse mod vest og bør derfor i høj grad tage skalamæssigt hensyn hertil.

Længst mod syd mod Jyllandsvej findes en mindre villa, der oprindeligt var en mindre gård, i stil med Havelund. Det bør overvejes hvordan gård- og havemotivet kan bruges i en bearbejdning ved rundkørslen og indkørslen til Falstersvej kvarteret.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i nabokabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

- 01 Hvordan bearbejdes det landskabelige møde mellem ny bebyggelse og gaderummet Fynsvej og ved rundkørslen, så der skabes invitationer og bymæssig kantning og markering?
- 02 Hvordan kan ny bebyggelse afstemmes med villaerne mod vest?

STRATEGI TJEKLISTE

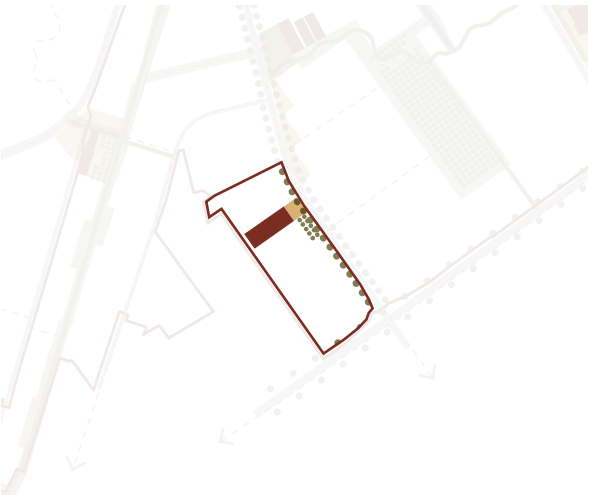


Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.

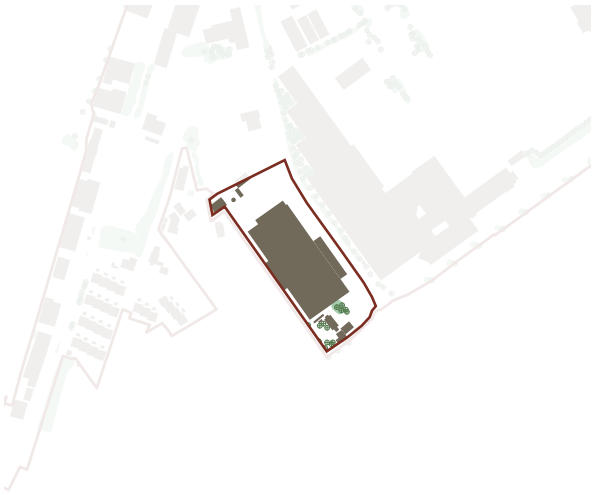


Naboskabet

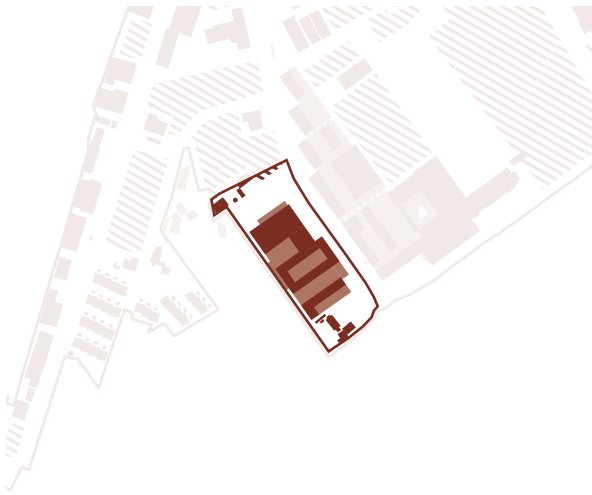
Struktur



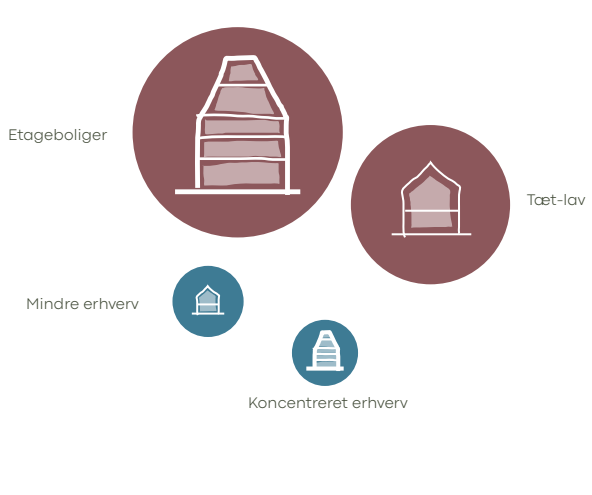
Knudepunkter og hovedgreb



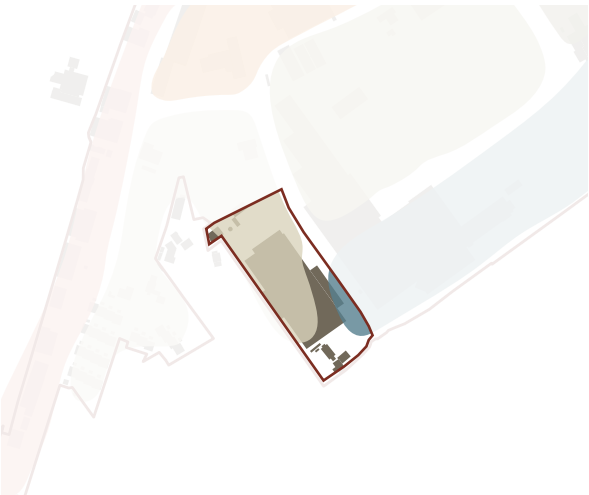
Ekst. bygninger og landskab



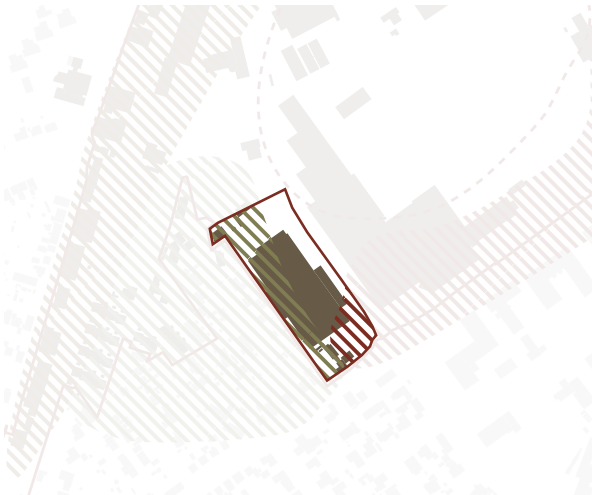
Infill, transformation og kantning



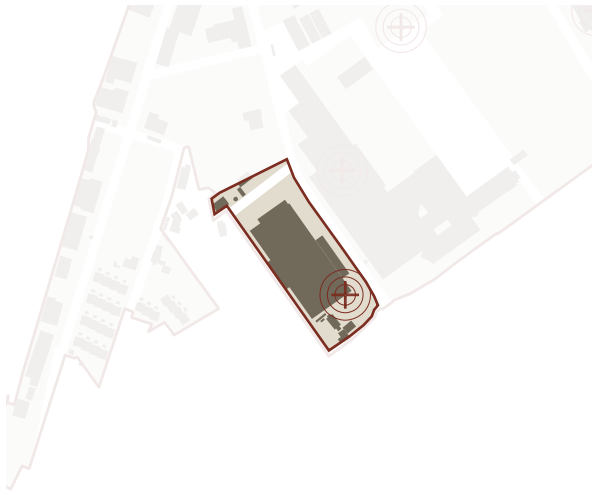
Funktioner og anvendelse



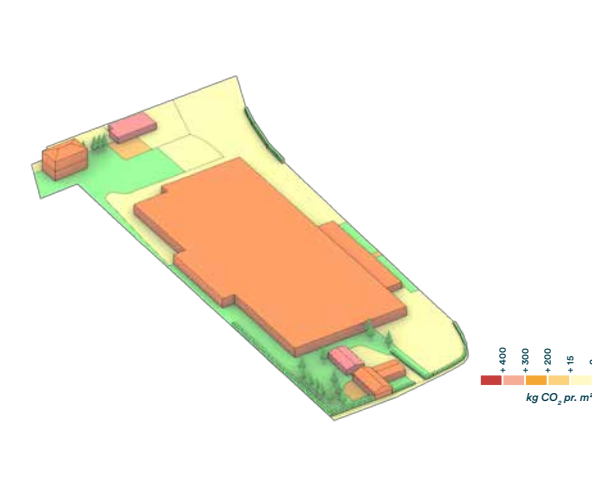
Identiteter



Tilpasning



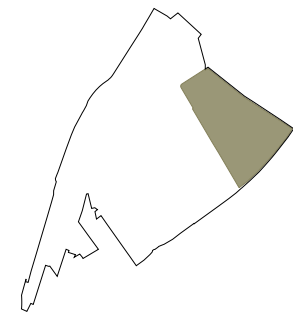
Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Naboskabet Sjællandsvej

Afsæt



DELVISION FOR NABOSKABET

I dag defineres området af erhvervsbygninger, ikoniske finske træhuse og den karakteristiske kratskov, som udgør det største grønne område i hele området.

Fremover kommer Gartnerstien til at gennemløbe naboskabet. Dette område vil give plads til de skæve boliger langs stien, som tilpasses omgivelserne, samtidig med at den eksisterende erhvervsfront bevares for at skærme mod vejen.

Naboskabet vil være ganske sammensat med forskellige typologier, tårne, mindre parcelhuse, kompakte erhvervsvolumner og nye rækkehusbebyggelser. Derfor er det særligt vigtigt at de forskellige områder bindes sammen af stærke rekreative strukturer og forbindelser.

HOVEDSPØRGSMÅL



Hvordan kommer det levende laboratorium til udtryk i naboskabet?



Hvordan arbejdes der ressourcebevidst og cirkulært?



Hvordan arbejder I med at opnå en blandet by?

AFSÆT

01 Hvordan skabes der gode grønne rekreative ankerpunkter i forbindelse med Gartnerstien - og hvordan peger de videre ud i den omkringliggende by?

02 Hvordan forholder de enkelte bebyggelser sig til at indgå i et samlet naboskab, der forholder sig til byen og oplevelsen på tværs af matrikler?

STRATEGI TJEKLISTE



Husk at forholde projektet til "Vi vil..." punkterne under de forskellige strategier.



Naboskabet

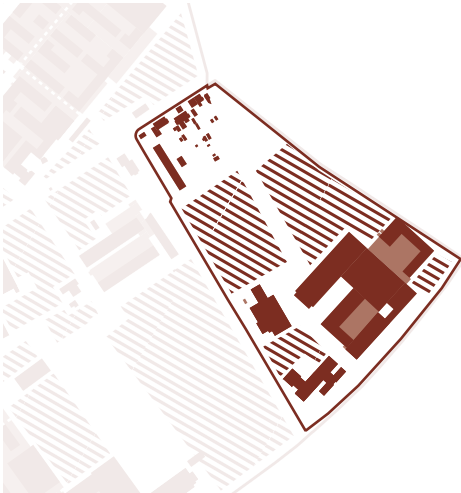
Struktur



Knudepunkter og hovedgreb



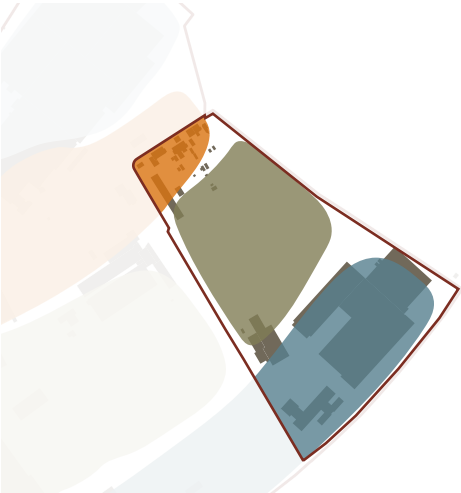
Ekst. bygninger og landskab



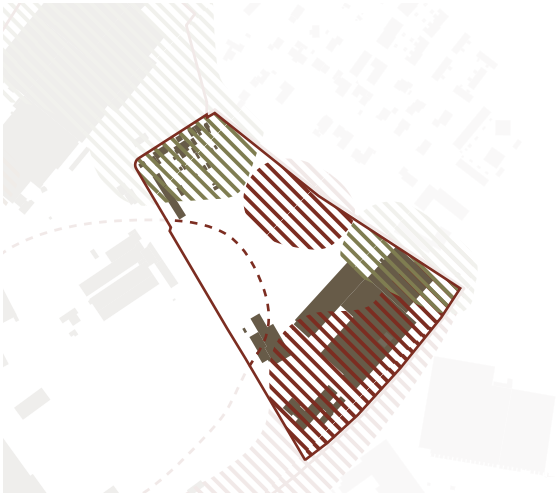
Infill, transformation og kantning



Funktioner og anvendelse



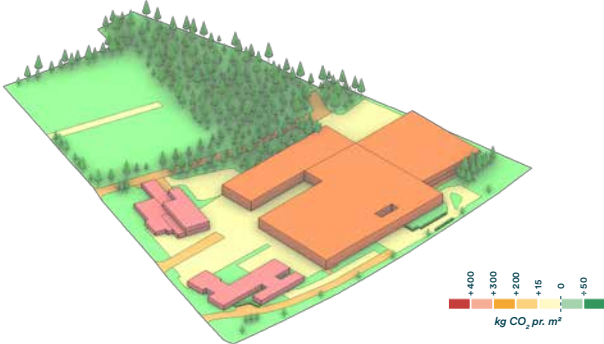
Identiteter



Tilpasning



Bymæssige markeringer



Carbon Goggles (pr. areal)

Falstersvej kvarteret

Udviklingsplan



Middelfart
KOMMUNE