

OFFENTLIGT UDBUD AF 2 STORPARCELLER  
TIL BOLIG I SVENDBORGS VESTLIGE BYDEL

# Tankefuld - Midt i naturen tæt på alt

Visionen for Tankefuld

# Indhold

Læsevejledning 2

Visionen 3

Formål med projektet 3

Strategiske udviklingstemaer 3

## 1. Fællesskabet i centrum 4

- 1.1 Fælleshus  4
- 1.2 Lokalpark  4
- 1.3 Varieret beboersammensætning  4
- 1.4 Mindre boliger større fællesarealer  4
- 1.5 Prioritering af bløde trafikanter.  4
- 1.6 Internt vejareal som fælles opholdsareal  5

## 2. Byudvikling i samspil med naturen 6

- 1.1 Friarelets størrelse  6
- 1.2 Anlæg af friarealer  6
- 1.3 Sammentænkning af bebyggelse og landskab  7
- 1.4 Karakter af det grønne  7
- 1.5 LAR  7
- 1.6 Befæstelsesgrad  7
- 1.7 Overflader til parkering  7

## 3. Fremtidens boliger bygges her 8

- 1.1 Nye boligformer  8
- 1.2 Bæredygtigheds certificering  9
- 1.3 Vedvarende energikilde  9
- 1.4 Materialitet  9
- 1.5 Grønne eller aktive tage  9

## 4. Kvalitet i byggeriet 10

- 1.1 Bebyggelsesprocent  10
- 1.2 Variation i bebyggelsen  10
- 1.3 Variation i højder  10
- 1.4 Arkitektonisk udtryk  10
- 1.5 Facader  10
- 1.6 Kantzoner  10
- 1.7 Detaljerigdom  10

## 5. Den gode proces 11

### Læsevejledning

Formålet med dette dokument er at give et tydeligt billede af hvad Svendborg Kommune ønsker sig af området og hvordan man som køber bedst kan dokumentere ens valgte løsning.

Først beskrives under hvert af de 5 punkter hvordan de overordnet prioriteres og kommer til udtryk i udarbejdelsen af projektet.

Dernæst er dokumentet inddelt i underpunkter.

Hvert punkt beskriver hvordan det kan dokumenteres. Når der fx. står Plan, skal det forstås som værende samme plan, enten 1:1000 eller for Etape 1 1:200. Alt efter hvad der skal illustreres.

Dernæst står der hvad der vægtes højt.

Dokumentet er tænkt som en hjælp til arkitekter og planlæggere, og kan benyttes som en huskeliste, eller en prioriteringsliste.



# Visionen

## Formål med projektet

Udviklingen af det eksisterende bydel Tankefuld Etape 1 bør udføres således, at der skabes et urbant kompakt grønt kvarter med den overordnede vision om Tankefuld som fremtidens bæredygtige bydel.

Tilbudsgiver vil blive udvalgt efter, i hvor høj grad tilbudsgivers projektidé er med til at understøtte Svendborg Kommunes vision og mål beskrevet herunder. Først overordnet og dernæst specifikt.

Projektet vil blive vægtet af et bedømmelsesudvalg, sammensat af borgmester, kommunaldirektør, udvalgsformand, afdelingschef for By og byudvikling, projektleder for Tankefuld, samt en repræsentant for Svendborg Arkitekturråd.

## Strategiske udviklingstemaer



# 1.

### Fællesskabet i centrum

At bebyggelsen er fællesskabsorienteret og skaber mulighed for fællesskab i fælleshus, værksted, orangeri eller lign.



# 2.

### Byudvikling i samspil med naturen

At landskab og bygning smelter sammen, og bydelen opleves særligt grøn med minimal befæstelse og en stor variation i beplantningen til fordel for en høj biodiversitet.



# 3.

### Fremtidens boliger bygges her

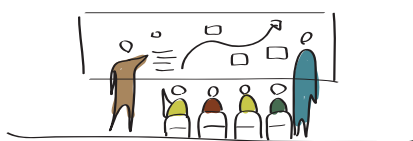
At byggeri opføres som lavenergibygninger, og miljørigtige og bæredygtige principper integreres i arkitekturen.



# 4.

### Kvalitet i byggeriet

At udformningen af bebyggelsen sikrer en særlig karakter for Tankefuld, hvor man tydeligt oplever stedets karakter af bæredygtig bebyggelse i materialevalg eller lign.



# 5.

### Den gode proces

At bydelen udvikles i tæt samarbejde med bydelens beboere, byggherre, arkitekter og planlæggere.



# 1.

## Fællesskabet i centrum

Tankefuld skal være med til at udvikle og understøtte fællesskaber med fokus på at skabe et mangfoldigt og levende byområde.

Der opleves en stor interesse for bofællesskaber i Svendborg Kommune, og i Tankefuld ser vi en oplagt mulighed for at etablere både seniorbofællesskaber, mindre byggefællesskaber, klyngeboliger og andre fællesskabsorienterede boformer. Der lægges derfor vægt på projekter med en særlig stor andel af fællesskabsfremmende elementer.

Det kan være i de fælles fri- og opholdsarealer, hvor der er køkkenhaver, orangerier, frugtlunde mm., eller i fælleshuse med værksteder, musikrum, beboerhoteller, flexrum og lignende. Eller det kan være i udformningen af boligen, hvor selve boligen er mindre, hvilket giver mulighed for større fællesarealer såsom fælles opholdsrum og køkkener eller ekstra værelser til besøgende.

Fokus på den sociale bæredygtighed vægtes højt, sådan at Tankefuld bliver et mangfoldigt og rummeligt område, hvor beboersammensætningen spænder over generationer, og hvor det er muligt at bosætte sig alt efter ens behov og sted i livet og blive boende, uanset hvordan tilværelsen forandrer sig.

*Svendborg Kommune ønsker, at tilbudsgiver ved sin opfyldelse af visionen om "fællesskabet i centrum" i videst muligt omfang imødekommer de nedenstående konkrete ønsker til området. Dette prioriteres højt ved vurderingen af tilbuddene*

### 1.1 Fælleshus

Det er jf. udbudsbetingelsernes pkt. 4.2 et krav, at der etableres et fælleshus for hvert delområde eller ét større bydelshus for flere områder samlet. Fælleshuset indeholder fællesaktiviteter såsom værksteder, køkken, musiklokaler, sauna eller lign. Fælleshuset er placeres således, at det er tydeligt fra ankomstvejene til området og i nær tilknytning til torvet.

*Forslag til dokumentation: Placering på situationsplanen samt beskrivelse i tekst af*

*indhold og antal m<sup>2</sup>.*

*Vægtes højt: Jo større og indholdsrigt på funktioner som giver kvalitet til bydelen jo bedre. Høj grad af offentlighed. Arkitektonisk rummelig kvalitet.*

### 1.2 Lokalpark

At der inden for hvert delområde er anlagt en lokalpark, som er delområdet fælles udeareal og mødested. Hvor der skabes fællesskabsfremmende aktiviteter såsom fælles nyttehaver, sportsaktiviteter eller lign.

*Forslag til dokumentation: Placering på situationsplan samt beskrivelse i tekst af koncept for ude arealer.*

*Vægtes højt: Et koncept med et særligt uderum, der skaber mulighed for at møde sine naboer.*

### 1.3 Varieret beboersammensætning

At der planlægges for en mangfoldig bydel hvor udbuddet af boliger er varieret og der skabes mulighed for fælles aktiviteter på tværs af aldersgrupper, etnicitet og køn.

*Forslag til dokumentation: Tekst der angiver ca. antal boliger og størrelser.*

*Vægtes højt: Høj variation af boligstørrelser, ejerforhold og boligformer.*

### 1.4 Mindre boliger større fællesarealer

At man reducerer boligstørrelsen og skaber større fællesarealer for boligerne. At den gennemsnitlige boligstørrelse for hele området er max. 95m<sup>2</sup>. Således at der både findes store og mindre boliger i området.

*Forslag til dokumentation: Tekst eller plan der angiver ca. antal boliger og boligstørrelser.*

*Vægtes højt: At en gennemsnits boligstørrelse er max. 95 for hele området.*

### 1.5 Prioritering af bløde trafikanter.

At der i området prioriteres bløde trafikanter. Det ønskes, at der inden for og på tværs af de enkelte delområder skabes gode parkeringsforhold for cykler, samt gode adgangsforhold til de etablerede cykelforbindelser.

Der kan med fordel anlægges særlige fælles cykelværksteder i bebyggelsen som en del af fællesarealerne.

*Forslag til dokumentation: Præcisering af primært fodgænger og cykelflow i området.*

*Vægtes højt: At de bløde trafikanter er prioriteret i projektet.*

## 1.6 Internt vejareal som fælles opholdsareal



At den private fællesvej og brandvej er anlagt ud fra et princip om dobbeltudnyttelse, så vejen hellere ses som et shared space inddraget i ophold og legeareal med mulighed for kørsel, og

så området ikke har overflødig befæstet areal, som ligger ubrugt hen.

*Forslag til dokumentation: Situationsplan der viser vej og parkering.*

*Vægtes højt: Godt flow i området som gør vejen til et trygt mødested.*



# 2.

## Byudvikling i samspil med naturen

### Lige dele by- og landskabsudvikling

Tankefuld er et utraditionelt projekt, hvor by- og landskabsudvikling sammentænkes på nye måder. I Tankefuld skal natur og bolig smelte sammen, så de styrker hinanden. Ønsket er, at naturen trækkes ind omkring boligerne, og at der frigives større fælles grønne udearealer ved at bygge tæt.

Der skal således udvikles ud fra et generelt princip om så lidt befæstet areal som muligt, hvor der tænkes i grønne permeable løsninger til vej- og parkeringsarealer og muligheden for at udnytte arealer til flere formål på én gang.

I området betragtes regnvand som en rekreativ ressource, hvor alt vand ledes i åbne render ud i større etablerede bassiner.

*Svendborg Kommune ønsker, at tilbudsgiver ved sin opfyldelse af visionen om "Byudvikling i samspil med naturen" i videst muligt omfang*

*imødekommer de nedenstående konkrete ønsker til området. Dette prioriteres højt ved vurderingen af tilbuddene*

#### 1.1 Friarealets størrelse

At friarealet er af en størrelsesordenen svarende til 40 procent af arealet til boliger som minimum. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som pladser (eksklusive kørsels og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

*Forslag til dokumentation: Anvisning på plan tegning.*

*Vægtes højt: God disponering af friarealer, med god sammenhæng til eksisterende grønne områder, variation i funktionerne i friarealet.*

*Code forhold i forhold til mikroklima i de primære opholdsarealer.*

#### 1.2 Anlæg af friarealer

At friarealerne er anlagt med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealerne indeholder områder, der har en særlig udformning rettet mod aktivitet, børns leg og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Der er



fællesskabsfremmende aktiviteter.

At belægninger, beplantning, belysning og inventar udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.

*Forslag til dokumentation: Tekst på tegning med funktionsanvisning i friarealer.*

*Vægtes højt: At friarealerne indeholder en høj grad af mulighed for fælles aktivitet.*

### 1.3 Sammentænkning af bebyggelse og landskab

At bebyggelsen tager højde for det omkringliggende landskab. Bebyggelsen tager højde for eksisterende grønne fælles arealer og vigtige natur elementer som hegn og vandbassiner. Overgangen mellem natur og bebyggelse nedbrydes, ved at der ikke er hegnede arealer i området som bryder sigtelinjer for en stående person. Bortset fra hegn mellem boliger langs facader.

*Forslag til dokumentation: Offentlige, private og fælles arealer vises på plan.*

*Vægtes højt: Mindre private arealer, større fælles arealer. God disponering mellem de to.*

### 1.4 Karakter af det grønne

At de grønne områder indeholder en variation af hjemmehørende arter med høj biodiversitet, gerne med bær, nødder og blomster som tilgodeser dyr og insekter i området. Buske placeres med fordel i sammenkædede klynger som skaber mulighed for dyrelivet trygt at passere igennem bebyggelsen. At de grønne arealer er udlagt således at de skal driftes minimalt. Udtrykket er vildt med vilde blomster og buske der får lov at afblomstre.

*Forslag til dokumentation: En rummelig afbildning af karakteren af det grønne. Det grønne koncept fremgår af planen.*

*Vægtes højt: Grønt som har et varieret udtryk med hjemmehørende arter og høj biodiversitet.*

### 1.5 LAR

At regnvand i området håndteres via åbne render som tilføjer området yderligere kvalitet til udbredelsen af et varieret dyre og planteliv. Vandet føres til allerede etablerede forsinkelsesbassiner. Regnvandet er indtænkt som en rekreativ ressource i projektet.

*Forslag til dokumentation: Anvisning på plan eller*

*i diagram for vandhåndtering.*

*Vægtes højt: Et vandhåndteringskoncept som giver høj rekreativ værdi.*

### 1.6 Befæstelsesgrad

A befæstelsesgraden er minimeret i området. Hvor det er muligt er der benyttet permeable overflader, for at minimere varmeøeffekten, tillade nedsivning af regnvand og skabe så høj en grad af begrønning som muligt.

*Forslag til dokumentation: På planen ses det tydeligt hvor der er befæstet areal.*

*Vægtes højt: Lav befæstelsesgrad og et visuelt grønt udtryk.*

### 1.7 Overflader til parkering

At der ved parkering i terræn er benyttet permeable overflader således at regnvand kan nedsive, parkeringspladserne fremstår grønne og sænker varmeøeffekten. Parkering kan med fordel integreres i konstruktion eller terræn.

*Forslag til dokumentation: Overordnet materiale beskrivelse i tekst.*

*Vægtes højt: Græsarmering i parkeringsarealer. God disponering af arealer.*



# 3.

## Fremtidens boliger bygges her

Tankefuld planlægges ud fra DGNB's principper for bæredygtig byudvikling med fokus på en holistisk planlægning, som sikrer både økonomisk, social, teknisk, miljømæssig samt processuel bæredygtighed i projektet. Vi arbejder hen imod en certificering af bydelen.

Der stilles krav til certificering af byggerierne i Tankefuld, for at skabe holistisk gennemarbejdede projekter. Der er mange forskellige måder at gribe bæredygtigt byggeri an på. Det er Tankefuld allerede i dag et flot eksempel på med private passivhuse i forskellige udformninger samt DGNB-guld-certificerede almennyttige boliger.

Bæredygtighed er en kompleks størrelse at håndtere, som involverer alt fra energiforbrug og byggematerialernes livscyklus til indeklima og æstetik samt økonomiske omkostninger. Dette tages der højde for, ved at projekterne DGNB- certificeres for at opnå det bedste og mest fremtidssikrede projekt. Målet med bæredygtigt byggeri er at skabe

bygninger af høj værdi med respekt for omgivelserne såvel som de mennesker, der skal bo i dem.

Vi er meget åbne for en positiv dialog omkring udviklingen af projekterne i Tankefuld, så de fremtidige byggerier integreres bedst muligt i området og understøtter det gode liv, som kendetegner hele Svendborg Kommune.

*Svendborg Kommune ønsker, at tilbudsgiver ved sin opfyldelse af visionen om "Fremtidens boliger bygges her" i videst muligt omfang imødekommer de nedenstående konkrete ønsker til området. Dette prioriteres højt ved vurderingen af tilbuddene.*

### 1.1 Nye boligformer

At der arbejdes innovativt og eksperimenterende med løsninger på fremtidens udfordringer. Fremtidens boliger kan med fordel gentænkes. Det kan være i form af fleksible boliger som kan variere i størrelse som behovet ændrer sig over tid, det kan være med dobbelt udnyttelse af fælles lokaler, generations boliger, mindre boliger med større fællesarealer eller lign.

*Forslag til dokumentation: Anvisning på plan tegning der viser bolig koncept, hvad er privat og*





hvad er fælles. Hvad er evt. fleksible strukturer.  
Vægtes højt: En innovation løsning på fremtidens bolig. En innovativ løsning på fremtidens bolig, fx. i form af kompakte boliger, lavenergiboliger, fleksible boliger mv.

### 1.2 Bæredygtigheds certificering

At bebyggelsen certificeres. At bebyggelsen er energi effektiv med fokus på et sundt og godt indeklima. Dette sikres bedst ved en certificering af byggeriet.

*Forslag til dokumentation: Beskrivelse af hvordan projektet vil sikre et holistisk projekt med høj grad af bæredygtighed. I skrift eller diagram er der vist hvilke parametre i DGNB som vægtes højt. Gerne en tjekliste udfra DGNB manualen.*

*Vægtes højt: At der er taget højde for sociokulturel og funktionel kvalitet, miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, teknisk kvalitet og proceskvalitet, som er de 5 temaer i DGNB.*

### 1.3 Vedvarende energikilde

At der er skabt en kollektiv varmforsyning til et eller flere delområder hvor varmforsyningen er strategisk velplaceret væk fra bebyggelsens aktive udearealer og boliger.

*Forslag til dokumentation: Plan der viser placering af varmforsyningen. Der beskrives i tekst konceptet, typen og overvejelser om evt. gener så som støj, træk, refleksioner eller lign.*  
*Vægtes højt: En sammentænkt løsning for alle fire delområder med en større decentral varmekilde som ikke er til gene for området's beboere.*

### 1.4 Materialitet

At projektet er udført i bæredygtige materialer. At der er fokus på materialernes LCA og CO2 pr. m2. dokumenteres og er væsentligt lavere end bygningsrelementet foreskriver krav om. At bebyggelsens konstruktion er udført i træ. At der er en minimal brug af ressourcekrævende byggematerialer såsom beton. Det vægtes meget højt at der benyttes genbrugsmaterialer i projekterne.

*Forslag til dokumentation: Tekst der beskriver projektets primære materialer i konstruktion og facade.*

*Vægtes højt: Byggeri i træ med en minimal brug af beton.*

### 1.5 Grønne eller aktive tage

At bygninger har aktive tage i form af enten grønne beplantede tage, udnyttes til ophold i form af tagterrasser, eller energiproduktion (i form af solceller/solfanger mv.).

*Forslag til dokumentation: At der i tekst er beskrevet hvordan taget er et element som bidrager aktivt til den bæredygtige omstilling.*  
*Vægtes højt: Aktive tage i form af grønne tage eller solceller på tagene. Eller evt. andre bæredygtige materialer så som strå eller lign.*



# 4.

## Kvalitet i byggeriet

At udformningen af bebyggelsen sikrer et særligt udtryk for Tankefuld, hvor områdets karakter af landskabsby træder tydeligt frem i bebyggelsen. Bygningerne i Tankefuld skal passe ind i omgivelserne, gøre området både spændende og trygt at opholde sig i samt have en høj arkitektonisk kvalitet.

*Svendborg Kommune ønsker, at tilbudsgiver ved sin opfyldelse af visionen om "kvalitet i byggeriet" i videst muligt omfang imødekommer de nedenstående konkrete ønsker til området. Dette prioriteres højt ved vurderingen af tilbuddene.*

### 1.1 Bebyggelsesprocent

At projektet tilnærmelsesvist udnytter grundens byggeret ved etagemeter pr. delområde anvist i specifikke bestemmelser for delområderne. Konceptet for området er at bygge tæt i delområderne, men have større åbne grønne fællesarealer.

*Forslag til dokumentation: Tekst beskriver antal etagemeter pr. delområde.*

*Vægtes højt: At projektet udnytter grundens byggeret.*

### 1.2 Variation i bebyggelsen

At der er en variation i bebyggelses volumenerne, med forskudte facade linjer og mindre bygningskroppe. For at skabe en bebyggelse som opleves varieret fra gadeplan.

*Forslag til dokumentation: Plantegning over grundplan eller evt. anden etage som viser forskydninger/fremspring i bebyggelsen. Facade opstalter som viser bebyggelsens variation i højde. Vægtes højt: At bebyggelsen har mindre bygningsvolumener og har forskydninger i facaden. Variation i højde på bebyggelsen.*

### 1.3 Variation i højder

At bygningshøjder er varierende mellem 2 - 3 etager maks. 14,5 m. Mod eksisterende bebyggelse trappes bygningshøjder ned og der skabes en god og veldisponeret overgang.

*Forslag til dokumentation: Aksonometri Vægtes højt: At Bebyggelsen varierer i højde som beskrevet ovenfor.*

### 1.4 Arkitektonisk udtryk

At projekterne giver området et arkitektonisk spændende udtryk, som visuelt kommunikerer byggeriets bæredygtige karakter samt fællesskabsorienterenhed. Dette kan være i form af grønne facader, særligt spændende materiale valg eller lign. Med synliggørelse af særlige elementer som fælleshus, cykelværksted eller lign. *Forslag til dokumentation: Rummelig afbildning. Vægtes højt: At projektet har en høj arkitektonisk kvalitet som bidrager positivt til området Tankefuld.*

### 1.5 Facader

At facader er bearbejdet med hensyn til omgivelserne. Således at indkiksgener er minimeret ved fx. at hæve stueetagen mod større veje eller offentlige rum. At lange facader ikke fremstår lukkede og skaber utryghed i gade eller gårdrum.

*Forslag til dokumentation: Facade opstalt. Vægtes højt: En facade som forholder sig til sin kontekst, er med til at skabe tryghed i området med en åbenhed og få "bagsider". En høj detaljeringsgrad.*

### 1.6 Kantzoner

At kantzoner bearbejdes således at de skaber en god overgang mellem uderum og bolig. Samt at der stables et spændende og trygt gaderum.

*Forslag til dokumentation: Plantegning viser koncept for kantzoner. Vægtes højt: At der er taget stilling til hvordan bebyggelsen forholder sig til sin kontekst i form af gode overgange mellem offentligt og privat.*

### 1.7 Detaljerighed

At byggeriet har en stoflighed og en detaljering som giver facaderne kvalitet. Det kan være en fremrykket gesims, en særlig detalje omkring vinduer, opdelinger i facaden. Det er de små detaljer som gør øjet nysgerrigt i bybilledet.

*Forslag til dokumentation: Facade opstalt. Vægtes højt: Stor detaljeringsgrad i facaden.*

# 5.

## Den gode proces

Svendborg Kommune har et stort fokus på den gode proces. Vi har mange engagerede borgere, som gerne vil være med til at løfte projekter i fællesskab. Vi ønsker derfor en dialog baseret udvikling af Tankefuld, hvor beboerne i området tager ejerskab, og vi får en velfungerende bydel.

*Svendborg Kommune ønsker, at tilbudsgiver ved sin opfyldelse af visionen om "Den gode proces" i videst muligt omfang imødekommer de nedenstående konkrete ønsker til området. Dette prioriteres højt ved vurderingen af tilbuddene.*

At der beskrives en dialog baseret proces med ønsker om at skabe et robust projekt, med stærk forankring i lokalmiljøet og stort ejerskab hos beboerne. At tilbudsgiver er villig til at indgå i

et fremtidigt samarbejde med kommunen om udarbejdelse af et evt. nyt plangrundlag og derved eventuelle tilretninger. Her er Svendborg kommune klar til en åben og effektiv proces, på baggrund af de beskrevne vilkår.

Temaer som kunne have områdets/offentlighedens interesse:

Trafikafvikling i området. Hvordan bebyggelse støder op til eksisterende bebyggelse. Placering af støjgenerende varmeanlæg eller reflekterende materialer. At der er tilstrækkelig parkering i området, således at eksisterende parkering ikke bliver belastet. At der bliver minimale vejgener. **At området bevarer sin grønne karakter.**

*Forslag til dokumentation: Procesplan. Beskrivelse i tekst.*

*Vægtes højt: En dialog baseret proces.*

