

PROSPEKT

# Tankefuld - midt i naturen tæt på alt

Bliv en del af  
Svendborgs  
nye bydel





- 0 min. til naturen
- 1 min. til sportsfaciliteter
- 3 min. til motorvejen
- 3 min. til toget
- 3 min. til institutioner
- 5 min. til Svendborgsund
- 3 min. til Svendborg C
- 25 min. til Odense

SVENDBORG

TANKEFULD ETAPE 1

Masterplan afgrænsningen  
for Tankefuld

# Indhold

Svendborg har en suveræn placering midt i den skønneste natur ved indgangen til det Sydfynske Øhav. Og med en charmerende bymidte, der byder på et livligt handelsliv såvel som teatre, museer og spillesteder, tøver vi ikke med at kalde Svendborg Fyns kulturhovedstad, en ægte mini-metropol.

På kanten mellem naturen og byen finder man Svendborgs bæredygtige bydel Tankefuld – og den kan du nu være med til at sætte dit præg på. I dette prospekt kan du læse mere om de fire delområder, som nu er i udbud, og tankerne bag bydelen.

## **01. Bliv en del af Svendborgs bæredygtige bydel — 4**

Tidsplan for byudviklingen — 4

Nye boformer til tidens behov— 7

En by i udvikling — 8

Fra storbyen til Landskabsbyen Tankefuld — 9

Nye boformer til tidens behov— 9

Politisk fokus på Svendborgs primære udviklingsområder — 12

Cittaslow- udvikling med omtanke— 13

## **02. Delområder til salg — 14**

Oversigt over delområder — 16

Delområde 1G — 18

Delområde 1F — 19

## **03. At udvikle Tankefuldt- 5 Kriterier for bedømmelse — 20**

Sådan bliver projektet bedømt — 21

1. Fælleskabet i centrum — 22

2. Byudvikling i samspil med naturen — 24

3. Fremtidens boliger — 26

4. Kvalitetet i byggeriet — 28

5. Den gode proces — 30

Udbygningstakt — 31

## **04. Kommunale indsatser i Tankefuld — 32**

Naturen slår ring om Tankefuld — 34

Kreditering og Oversigts axo — 36

Kontaktoplysninger — 38



Lyststedet Tankefuld 1915, som ligger navn til bydelen.

# Bliv en del af Svendborgs bæredygtige bydel

## 2 delområder til salg

Svendborg Kommune udbyder nu 2 nye delområder til salg til boligbyggeri som tæt/lav bebyggelse, eller etagebebyggelse. Delområderne ligger i den nordlige del af bydelen omgivet af skov og marker. Visionen er en tæt, grønt og fremtids-sikret bydel. Læs mere om byggegrundene og de grundlæggende tanker bag bydelen Tankefuld, her i prospektet.

## Udbudsform

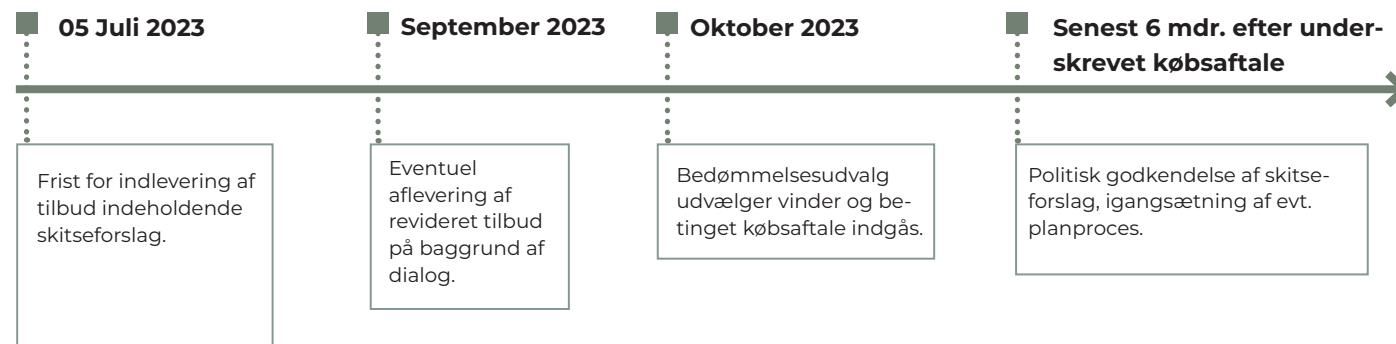
Delområderne udbydes hver for sig, der kan bydes på begge delområder seperat. Vi vægter projekter, som afspejler visionerne i dette prospekt – nærmere præciseret i de fem bedømmelses kriterier (se s.

20-31). Der kan udvikles under gældende lokalplan, men der er også mulighed for at lave nye lokalplaner.

## Dialog er vejen frem

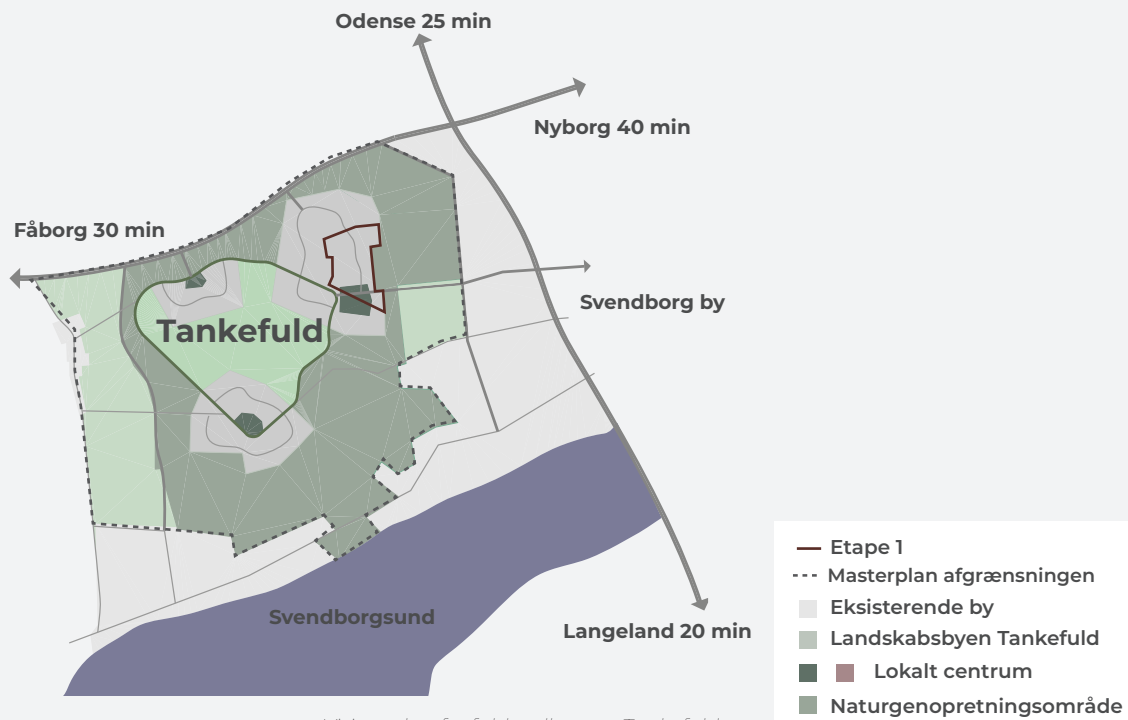
Til videreudviklingen af Tankefuld søger vi ambitiøse partnere, som har lyst til at bidrage til at skabe fremtidens bæredygtige bydel. Svendborg Kommune forventer at gennemføre en dialogrunde med tilbudsgiverne, ligesom udviklingen af ejendommene vil ske i dialog med Svendborg Kommune. Tøv ikke med at kontakte os for en indledende snak.

## Tids-og procesplan



## Skønne naturgrunde tæt på skov, vand og kultur

I Tankefuld kan man leve det rolige liv med fokus på fællesskabet kun en kort cykeltur fra gode skoler og institutioner, en dukkert i havet eller kulturlivet i den historiske bymidte. Med både togforbindelse og motorvej er det desuden let at pendle fra Svendborg til de større byer. Odense er blot 25 minutter væk, og på to timer kan man nå til både Århus og København.



Visionsplan for fuldt udbygget Tankefuld





**“Med Tankefuld har vi søgt at skabe fremtidens byudvikling. I samarbejde med innovative investorer og bygherrer skal vi nu gøre visionen til virkelighed.”**

**Bo Hansen, Borgmester, Svendborg Kommune**



# Nye boformer til fremtidens behov

I Tankefuld gives der plads til nyskabende boligløsninger, der møder det voksende behov for eksempelvis hjemmearbejdspladser, grønne fælleskaber eller muligheden for at ændre en bolig til forskellige livsfaser.

I Tankefuld skal der være plads til fællesskab. For de ældste såvel som de mindste og alle dem midt imellem. På tværs af generationer mødes man over gulerødderne i nyttehaven, ved fiskehandleren på torvet eller på de store grønne fællesarealer, hvor de vilde blomster danner et spraglet farvetæppe til børnenes leg. Uanset hvor man befinder sig, er naturen til stede. Boligerne smelter sammen med landskabet. Insekterne summer mellem de grønne tage og langs de åbne

vandrender, som på én gang håndterer regnvand og skaber et rigt dyre- og planteliv. Trafikerede veje er skiftet ud med snoede grønne vejforløb, der gør det let at bevæge sig rundt i bydelen på cykel eller til fods. Vejforløbene brydes af grønne kiler, som forbinder skoven mod øst med herregårdslandskabet mod vest. I de grønne kiler anlægges nye stier, som leder ud i det varierede landskab, der omkranser Tankefuld.



# Svendborg – en by i udvikling

I Svendborg investeres der i at skabe de bedste rammer for det gode liv.

Svendborg er en historisk velbevaret by på vej mod nye tider. De seneste år har offentlige og private millioninvesteringer i bymidten og havnemiljøet været med til at sætte skub i en udvikling, der nu er i fuld gang.

I 2023 flytter Danmarks førende maritime uddannelsesinstitution, SIMAC, ind i helt nye bygninger på havnen, og ved siden af SIMAC bygger UCL nu et nyt uddannelsescenter for cirka 1000 studerende, svarende til en fordobling af deres nuværende antal. Udover de kommende uddannelsesinstitutioner, som vil bidrage til et endnu mere levende miljø på havnen, finder man også nye boligbebyggelser med kvadratmeterpriser, som nærmer sig hovedstadens.

Den positive udvikling gælder også erhvervslivet i Svendborg Kommune. I DI's seneste undersøgelse af erhvervsvenlighed i de danske kommuner er Svendborg rykket hele 18 pladser frem. Når det kommer til sagsbehandlingstid og dialog med kommunen, ligger Svendborg nu i top ti. Desuden kan Svendborg se frem til endnu flere statslige arbejdspladser, når et nyt skattecenter med 100-125 specialister i 2023 rykker ind blot 500 meter fra Tankefuld.





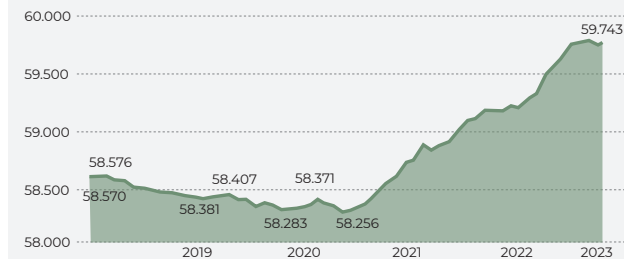
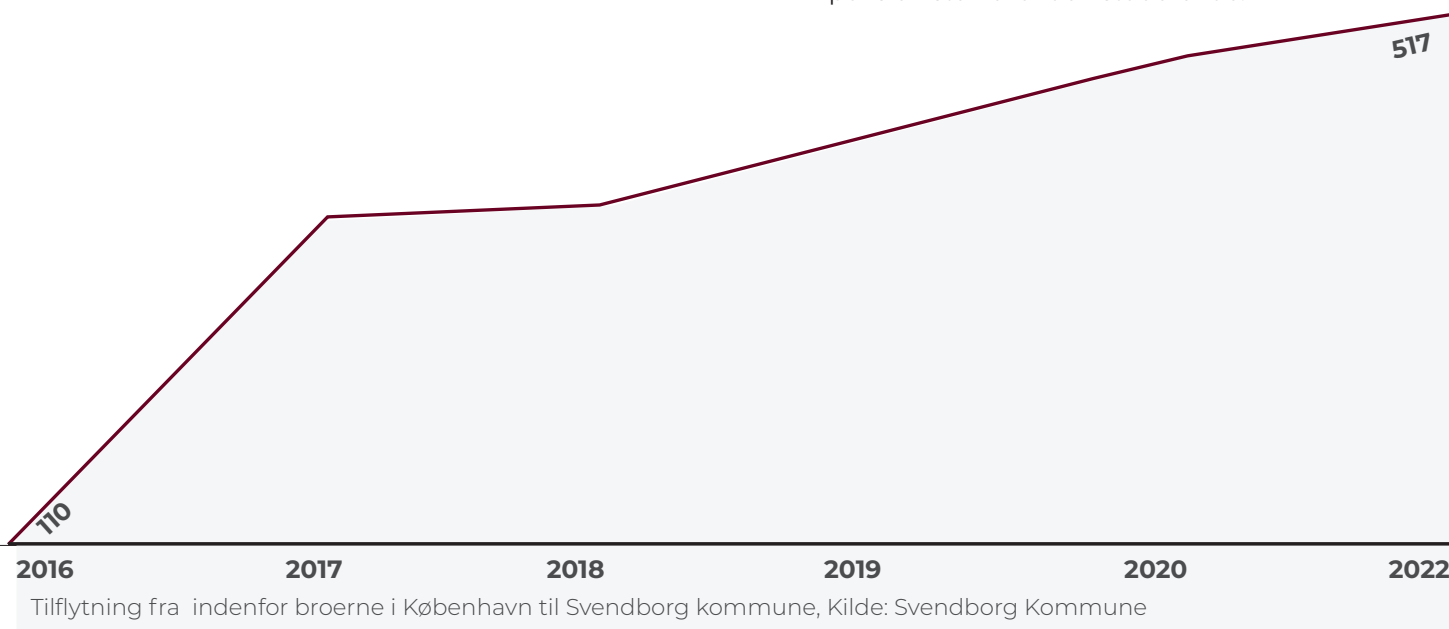
# Fra storbyen til landskabsbyen Tankefuld

Svendborg har altid tiltrukket livsnydere fra hele landet. Men i disse år oplever vi et regulært boom i tilflytningen – særligt fra hovedstadsområdet.

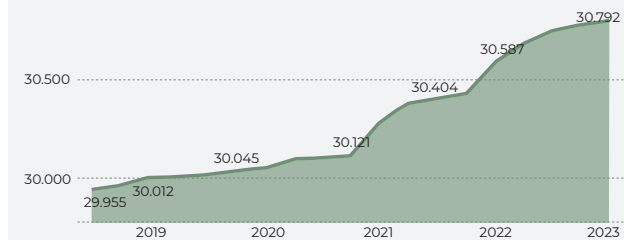
Svendborg Kommune er blevet et af landets mest eftertragtede steder at bosætte sig for børnefamilier. De seneste to år har rekordmange børnefamilier realiseret drømmen om at komme ud af storbyen og tættere på naturen og de aktive lokalmiljøer, hvor man kender sine naboer, og børnene på vejen kan lege sammen.

Samtidig ønsker mange seniorer at flytte fra de gamle villaer i midtbyen til mindre og vedligeholdelsesfri boliger, hvor de ikke skal bruge tiden på græsslåning og småreparationer, men kan prioritere det, der giver mening for dem. På samme måde efterspørger byens mange studerende også små boliger i cykelafstand fra deres uddannelsesinstitutioner.

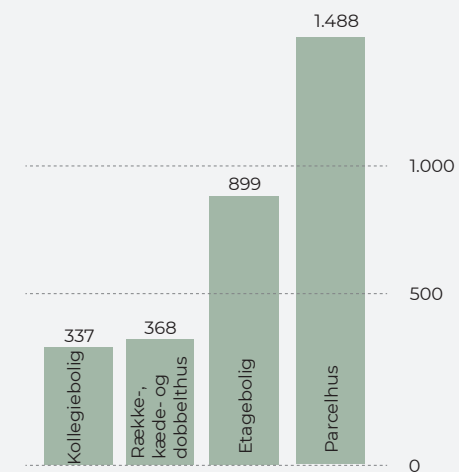
Derfor er der lige nu en oplagt mulighed for at skabe en blandet bydel i Tankefuld med rum for fællesskab mellem mennesker i forskellige livsfaser, uanset om det er den unge børnefamilie, pensionisten eller den studerende.



Udvikling af indbyggertallet de sidste 5 år i Svendborg, Kilde: Svendborg Kommune



Udvikling af boliger de sidste 5 år i Svendborg, Kilde: Svendborg Kommune



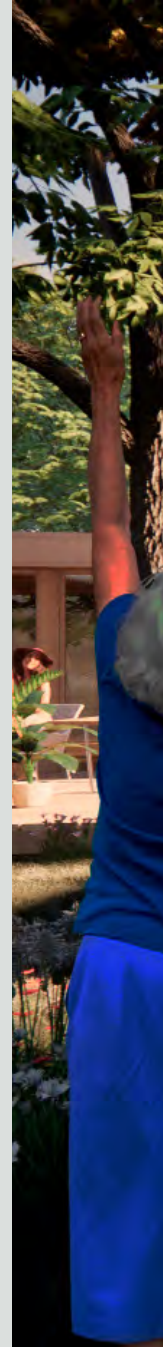
Tilflyttet boligtype i Svendborg i 2022, Kilde: Svendborg Kommune



---

**“Tankefuld skal ikke blot være et boligområde. Tankefuld skal være et leveområde, hvor naturen, sammenhængskraften og fællesskabet hersker.”**

Rikke Berg, Direktør for Miljø og Teknik, Svendborg Kommune



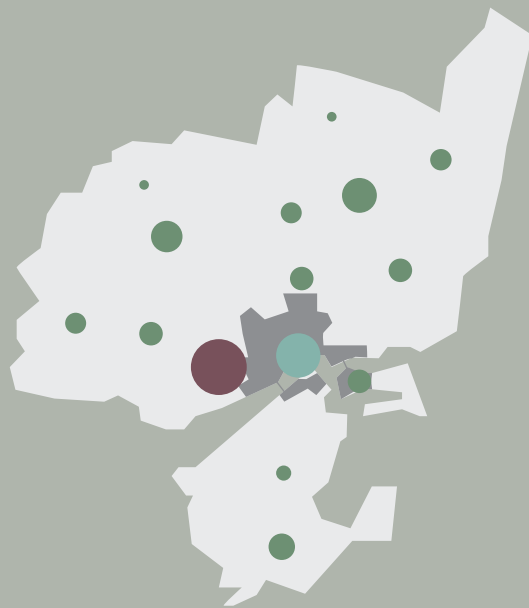


I Tankefuld er der fokus på fællesskabet og nærheden til naturen. Der er plads til at trække sig tilbage til sin bolig og nyde udsigten ud over naturen.

# Politisk fokus på Svendborgs primære udviklingsområder

Svendborg Kommune videreudvikler Svendborgs rolle som hovedby for hele Sydfyn med særligt fokus på udviklingen af havnen og Tankefuld som de to primære byudviklingsområder.

Kommuneplanen for 2021-2033 er med til at sikre denne udvikling ved at fastsætte en række mål og retningslinjer for den fremtidige udvikling af områderne. Ved kommuneplanens vedtagelse sikres der politisk fokus på at følge projekterne til døren.



● Landsbyerne

Der kan udvikles villaer eller rækkehuse i og omkring karakterfyldte landsbymiljøer.



● Landskabsbyen Tankefuld

I Tankefuld kan der bygges boliger udviklet i samspil med naturen og med fællesskabet i fokus.



● Svendborg Havn i midtbyen

Der kan udvikles lejligheder på havnen midt i den sydfynske kulturhovedstad.

# Cittaslow – udvikling med omtanke

Svendborg Kommune blev som den første danske kommune optaget i det internationale Cittaslow-bynetværk. Cittaslow udspringer af slowfood-bevægelsen, som handler om at tænke, planlægge og handle i overensstemmelse med værdier som livskvalitet og stedsidentitet.

Cittaslow har på den måde haft stor betydning for, at der er blevet værnet om Svendborg som en velfungerende historisk velbevaret handelsby med et slynget netværk af gågader med attraktive lokale små butikker.

Som Cittaslow-kommune ønsker Svendborg Kommune at fremme det gode liv ved at vægte de bløde aspekter af tilværelsen som eftertænksomhed, kvalitet og nærvær.



## Grundtankerne bag Cittaslow

- Værne om stedets sjæl og identitet
- Skabe samspil mellem tradition og nye tider
- Skabe lokal sammenhæng
- Fokus på alt det bedste, lokalsamfundet byder på.



# Delområder til salg

# 02.

## Skønne naturgrunde, i hjertet af den nye bydel Tankefuld.

Byggegrundene udbydes med mindstepris, og som optionstilbud, hvor der bydes med et disponeringsprojekt. Projekterne bedømmes ud fra fem kriterier (nærmere beskrevet fra s. 22).

Svendborg Kommune ønsker med udbuddet af bl.a. disse 2 delområder at fremme den bæredygtige udvikling af områdets boliger med en variation i boligformer, ejerform og beboersammensætning. Der ønskes således variation i boligtyper, facader, etageantal mv., og der ønskes projekter, der fremmer fællesskaber og diversitet i Tankefuld. Herunder ses der DGNB-certificerede byggerier, samt projekter der i øvrigt bidrager positivt til Klimalovens målsætninger om reduceret CO<sub>2</sub>-udslip etc., og inddrager områdets natur- og miljøkvaliteter.

Udviklingen af bydelen Tankefuld Etape 1, ønskes desuden udført således, at der skabes et urbant kompakt grønt kvarter med den overordnede vision om Tankefuld som fremtidens bæredygtige bydel.

De 2 delområder, der er beliggende nordligt i området, ligger meget naturskønt i de rullende bakker omgivet af skov og landbrugsjord. Det er derfor vigtigt, at projekterne indpasses godt i landskabet. Svendborg Kommunes visioner og forventninger til området er i øvrigt beskrevet

**Samlet byggeret tilbage** i Etape 1 ca. 45.000 etm. ekskl. 15.000 etm. offentlige formål.

**Byggeret i udbud 1 i alt** op til 16.500 etm.

**Delområder** på 14.100 og 16.400 m<sup>2</sup>.

**Delområderne udstykkes** som storparceller med 4.100- 9.100 etm. bygeret.

**Nye boliger i udbud 1** ca. 150.





# Illustrationsplan

## Delområde 1G

**Areal** 16.400m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.125 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelser** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etage boligbebyggelse.

**Bebyggelsesprocent** Min. 25% max. 45%

**Byggeret** Min. 4.100 etm. Max. 7380etm.

**Boliger gennemsnit 85m<sup>2</sup>** : Min. ca 50stk Max. ca 90stk.

## Delområde 1F

**Areal** 14.100 m<sup>2</sup>.

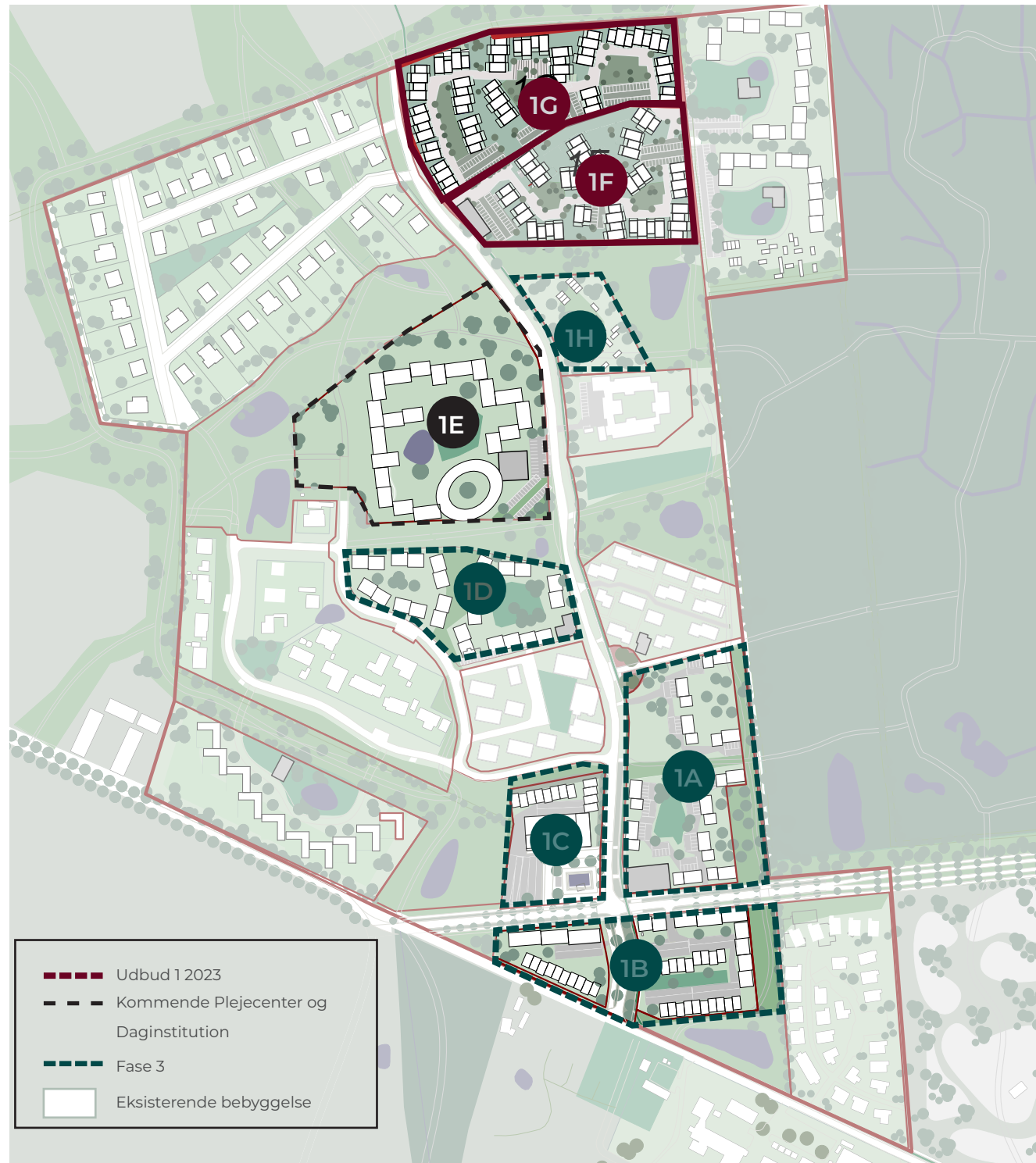
**Pris** Mindstepris 1.125 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelse:** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etage boligbebyggelse.

**Bebyggelsesprocent** Min. 30% max. 65%

**Byggeret** min. 4.200 etm. max 9.100 etm.

**Boliger gennemsnit 85m<sup>2</sup>** : Min 57 stk Max 83 stk.





## Delområde 1A

**Areal** 12.300 m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelser** Boliger i etageboligbebyggelse, tæt/lav med mulighed for fælleslokaler samt erhvervslokaler i stueetagen mod Johannes Jørgensens Vej, Sofielund Skovvej og Torvet.

**Bebyggelsesprocent** Min. 45 max 75%

**Byggeret** Min 5400 max 9.200 etm.

## Delområde 1C

**Areal** 6.300 m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelse** Boliger i etageboligbebyggelse samt tæt/lav evt. med inkorporeret dagligvarehandel på maks. 1.200 m<sup>2</sup>, med mulighed for fælleslokaler samt erhvervslokaler i stueetagen mod Johannes Jørgensens Vej, Sofielund Skovvej og Torvet.

**Bebyggelsesprocent** 100%

**Byggeret** 6.300 etm.

## Delområde 1B

**Areal** 9.800 m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelse:** Udlægges til små boliger i etageboligbebyggelse eller tæt/lav.

**Bebyggelsesprocent** Min. 45%- max.75 %

**Byggeret** Min. 4300 Max. 7.200 etm.

## Delområde 1D

**Areal** 10.100 m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelse** Tæt/lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse på maks. 8,5 m.

**Bebyggelsesprocent** Min 45% Max 65%

**Byggeret** Min 4.500 etm. Max 6.600 etm.

**Boliger gennemsnit 95m<sup>2</sup> :** Min 48 stk Max 69 stk.



## Delområde 1E

Grundstørrelse 21.500 m<sup>2</sup> .

Offentlige formål

## Delområde 1H

Grundstørrelse 5000 m<sup>2</sup> .

Tiny Houses

I samarbejde med fremtidige partnere skal muligheden for at etablere et bydelshus i Tankefuld undersøges og udvikles.

# Delområde 1G

## Tæt/lav og/eller etageboligbebyggelse

**Areal** 16.400m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelser** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etage boligbebyggelse.

**Bebyggelsesprocent** Min. 25% max. 45%

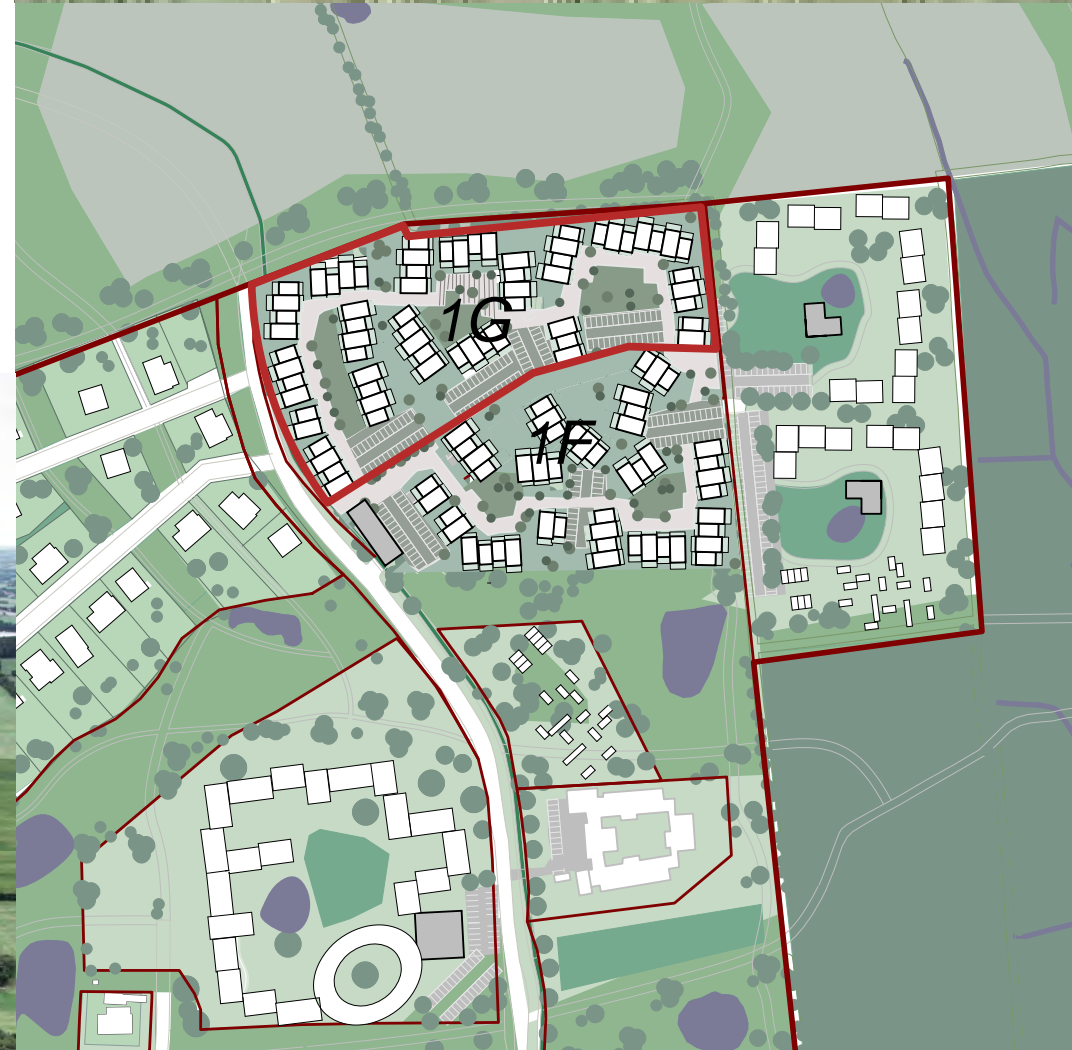
**Byggeret** Min. 4.100 etm. Max. 7380etm.

**Boliger gennemsnit 85m<sup>2</sup>** : Min. ca 50stk Max. ca 90stk.

### Øvrige oplysninger

Tilslutningsomkostninger skal betales dels til Svendborg Kommune og dels til Svendborg Vand og Affald. Området er ikke frigivet for arkæologi. LAR-bassiner er etableret i området og tilslutningsomkostninger påfalder køber.

**Lokalplan:**Kræver ikke ny lokalplan. Kræver ændring i arealet, som tillæg til lokalplanen.



# Delområde 1F

## Tæt/lav og/eller etageboligbebyggelse

**Areal** 14.100 m<sup>2</sup>.

**Pris** Mindstepris 1.025 kr. pr. etm boligbyggeret ekskl moms.

**Anvendelse:** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etage boligbebyggelse.

**Bebyggelsesprocent** Min. 30% max. 65%

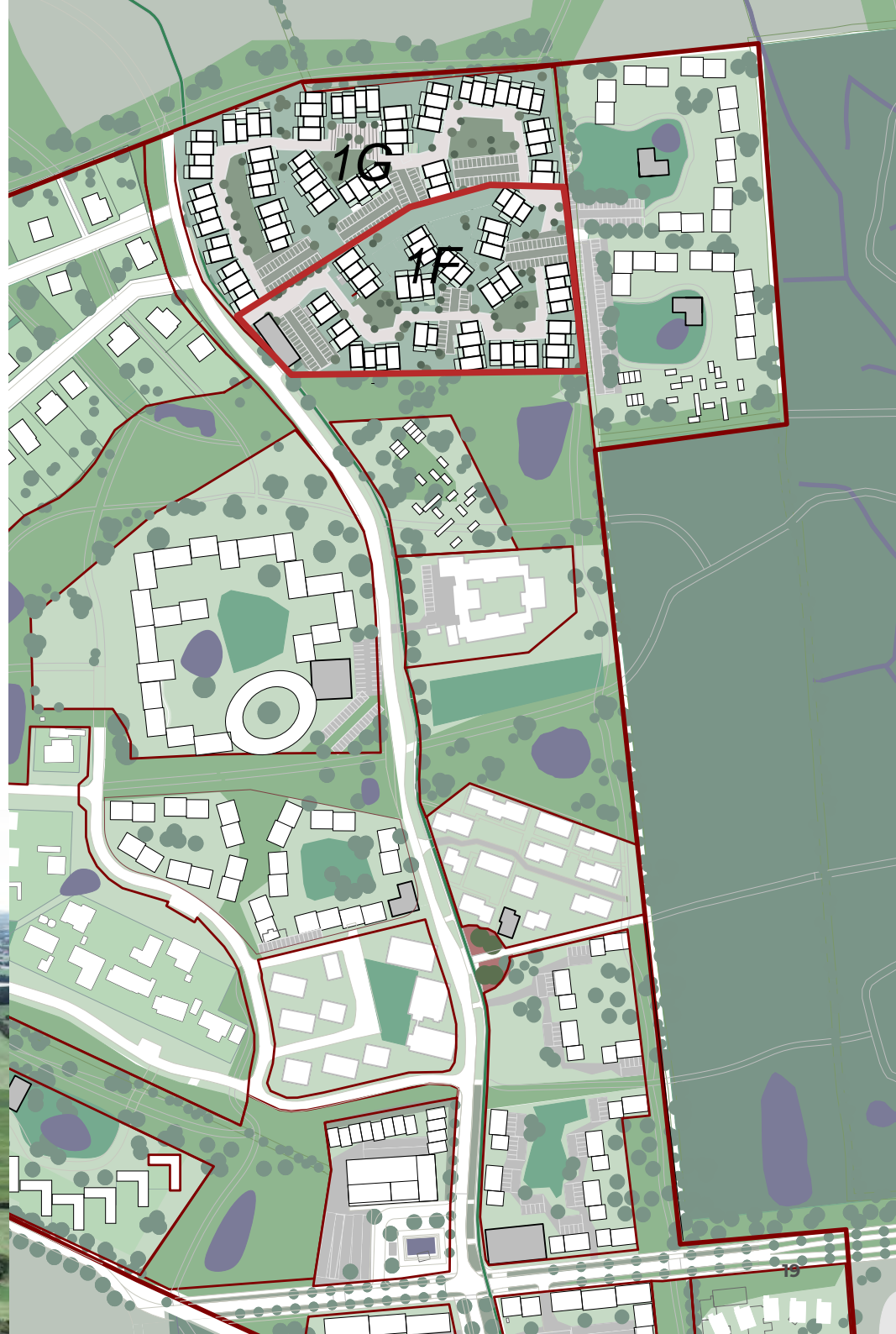
**Byggeret** min. 4.200 etm. max 9.100 etm.

**Boliger gennemsnit 85m<sup>2</sup>** : Min 57 stk Max 83 stk.

### Øvrige oplysninger

Tilslutningsomkostninger skal betales dels til Svendborg Kommune og dels til Svendborg Vand og Affald. Området er ikke frigivet for arkæologi. LAR-bassiner er etableret i området og tilslutningsomkostninger påfalder køber.

**Lokalplan:** Kræver ikke ny lokalplan. Kræver ændring i arealet, som tillæg til lokalplanen.

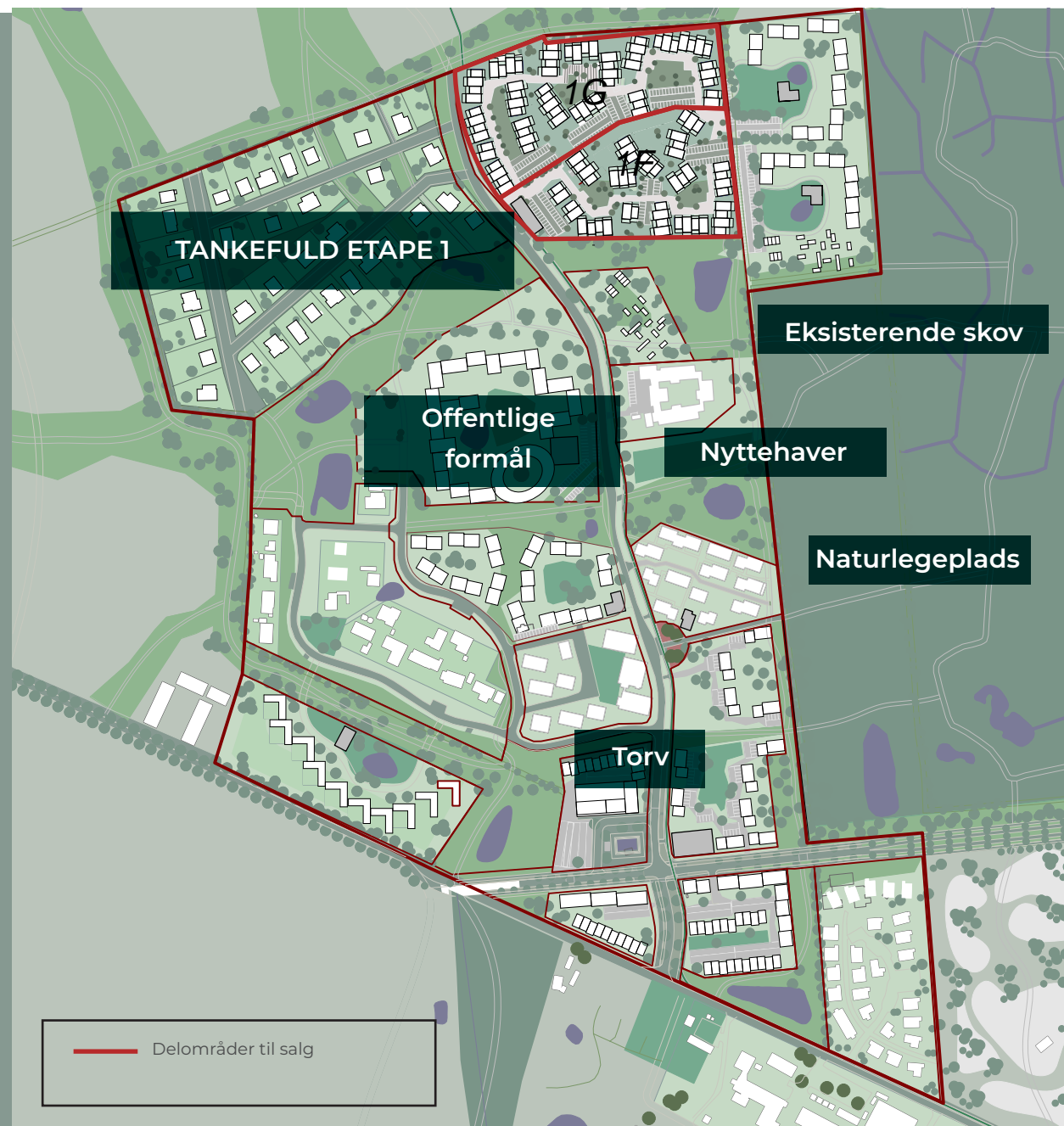


# 03.

## At udvikle tankefuldt

### Fem kriterier for bedømmelse

Tilbudsgiver skal gennem en situationsplan for hele området, med udgangspunkt i de 5 kriterier, give et bud på en sammenhængende udvikling, en realiseringsplan for rækkefølgen man ser udviklingen ske og et disponeringsforslag.



## Sådan bliver projektet bedømt:

Ved vurderingen af prisen vil Svendborg Kommune lægge vægt på, om tilbudsgiver tilbyder en pris der er højere end de af Svendborg Kommune fastlagte mindstepriser.

Ved vurderingen af kvaliteten af tilbuddet vil Svendborg Kommune lægge vægt på tilbudsgivers realiseringsplan og disponeringsplan, tilbudsgiver tilbudte kompetencer og bemanning, samt tilbudsgivers besvarelse af de 5 udviklingstemaer, med henblik på at vurdere kvaliteten af tilbudsgivers projekt i relation til:

- I hvor høj grad tilbudsgivers besvarelse af de 5 strategiske udviklingstemaer illustrerer tilbudsgivers forståelse for og indfrielse af Svendborg Kommunes visioner for Tankefuld som beskrevet i "Visionen for Tankefuld". Vist i disponeringsforslaget.
- I hvor høj grad den tilbudte tilrettelæggelse og bemanning af opgaven har kompetencer og erfaringer, der vurderes at kunne sikre en bearbejdning og videreudvikling af de konkrete projekter på Ejendommene, der opfylder Svendborg Kommunes visioner for Tankefuld, samt til gennemførelse af byggeriet på Ejendommene.





# 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, så 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.





Fællesskabet kan opstå i uderummene omkring bålet, frugtplukning, køkkenhaven såvel som over madlavning og spising i fælleshusets køkken.

# 2

## Byudvikling i samspil med naturen

### Lige dele by- og landskabsudvikling

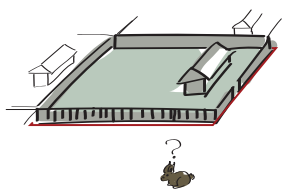
Tankefuld er et utraditionelt projekt, hvor by- og landskabsudvikling sammentænkes på nye måder. I Tankefuld skal natur og bolig smelte sammen, så de styrker hinanden. Ønsket er, at naturen trækkes ind omkring boligerne, og at der frigives større fælles grønne udearealer ved at bygge tæt.

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.







**Mindre matrikler – fællesskab i landskabet**

Området har mindre private havearealer og større sammenhængende grønne arealer, som giver dyr og planter lov til at sprede sig til fordel for et spændende landskab med høj biodiversitet. Her er ikke høje hegn og hække, som adskiller store private matrikler.

**Høj biodiversitet**

Ved at vælge robuste hjemmehørende arter og drifte areaerne skånsomt arbejdes der for at fremme biodiversiteten i Tankefuld.



# 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 henimod en certificering af bydelen.

Der stilles krav til DGNB certificering af byggerierne i Tankefuld. Der er mange forskellige måder at gribe bæredygtigt byggeri an på. Det er Tankefuld allerede i dag et fint 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 indeklime og æstetik samt økonomiske omkostninger. Derfor stilles det som krav, at projekterne DGNB-certificeres for at opnå det bedste og

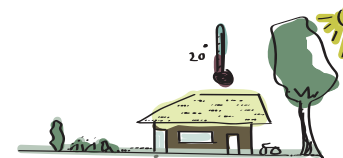
mest fremtidssikrede projekt.

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.



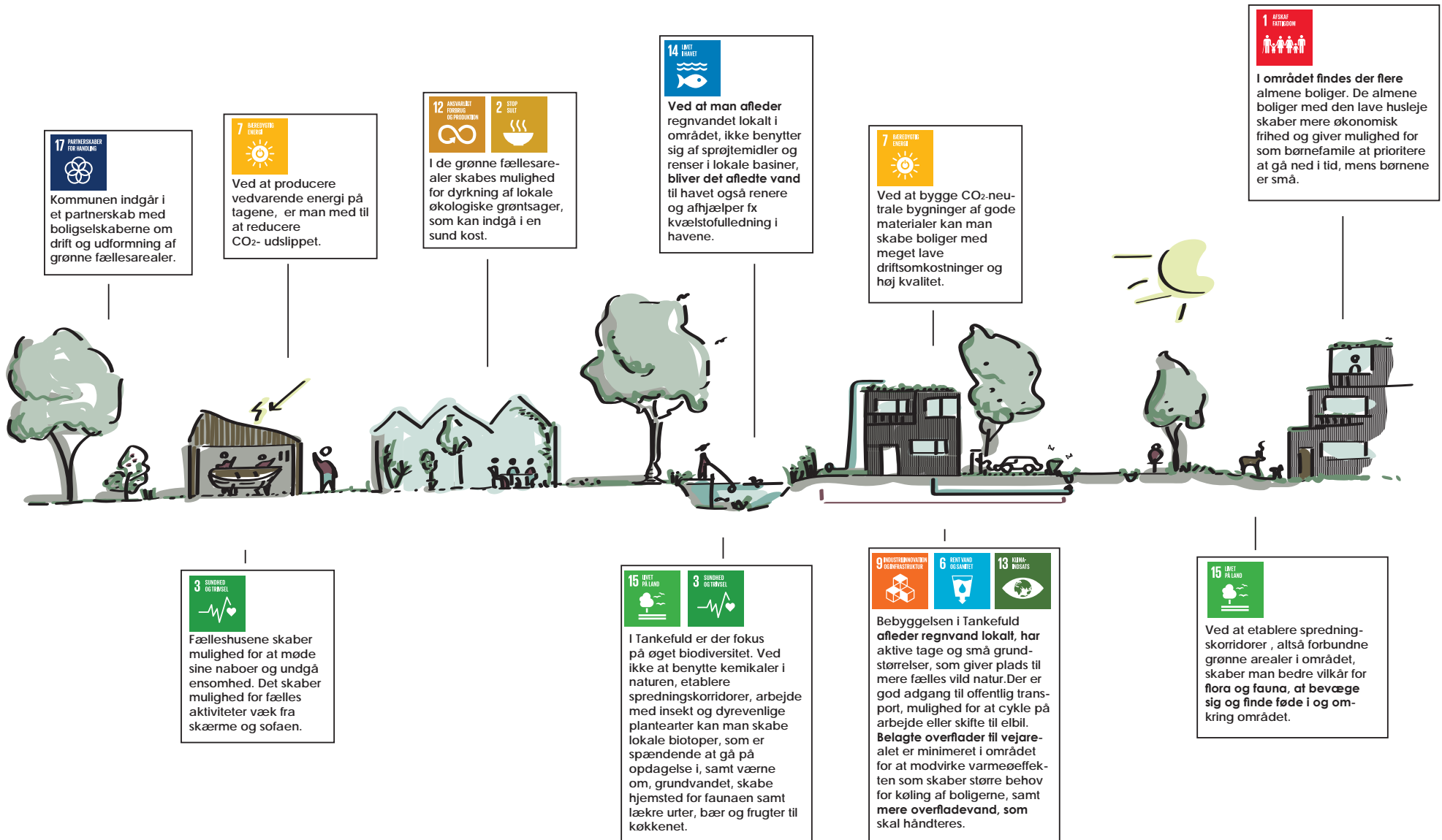
**Fremtidssikret arkitektur**



Fremtidens boliger skal være energioptimerede og have godt indeklime. Dette skal ske ved en holistisk udvikling af boligerne ved hjælp af redskaber som DGNB.

# En fremtidssikret bydel

-Sådan forholder vi os i Tankefuld til FN's verdensmål





Regnvandsbassiner kan være en del af et større fælles rekreativt areal, som græsses af dyr, mens de mindre haver i tilknytning til boligerne er indhegnet med et lavt hegn for at holde fårene ude.

# 4

## Kvalitet i byggeriet

Udformningen af bebyggelsen skal være med til at sikre 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 og have en høj arkitektonisk kvalitet.



### Der lægges vægt på:

#### 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.

#### Variation i bebyggelsen

At der er en variation i bebyggelsesvolumenerne, med forskud facade linjer og mindre bygningskroppe, for at skabe en bebyggelse som opleves varieret fra gadeplan.

#### Variation i højder

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

#### Arkitektonisk udtryk

At projekterne giver området et arkitektonisk spændende udtryk, som visuelt kommunikerer byggeriets bæredygtige karakter samt fællesskabsorienteret enhed. Dette kan være i form af grønne

facader, særligt spændende materiale valg eller lign med synliggørelse af særlige elementer som fælleshus, cykelværksted eller lign.

#### 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 og at lange facader ikke fremstår lukkede og skaber utryghed i gade eller gårdrum.

#### Kantzoner

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

#### Detaljerigdom

At byggeriet har en stofflighed 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.



# 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 dialogbaseret udvikling af Tankefuld, hvor beboerne i området tager ejerskab, og vi får en velfungerende bydel.



## Procesplan for en levende bydel

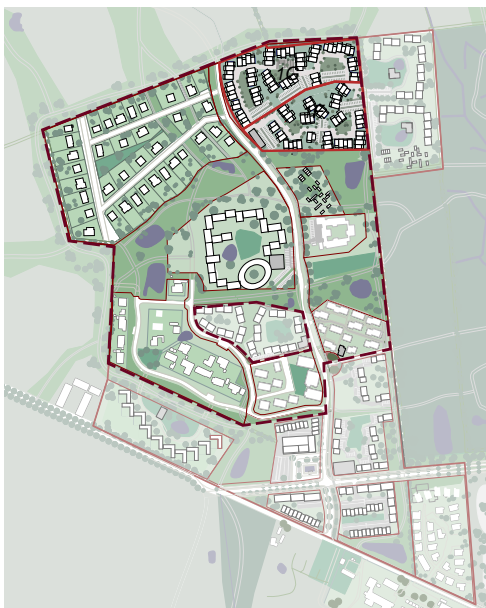


## Udbygningstakt

Der udvikles omkring 150 nye boliger i fase 1. Når området er fuldt udbygget, indeholder det i alt omkring 850 boliger med blandede ejerforhold, størrelser og typer. Desuden er der både plejecenter, daginstitution og dagligvarehandel.

At skabe en velfungerende bydel kræver en indsats fra alle parter - fra borgeren såvel som bygherren og kommunen.

## Faseplaner



Fase 1

### Opstart 2023

Udbud af to delområder. Der udvikles udefra og ind mod torvet for at skabe en kritisk masse inden torveområdet etableres.



Fase 2

### Opstart 2026

På baggrund af markedets udvikling udbydes delområder med en dagligvarehandel ved ankomsten til området, et område med etagebebyggelse, og et område med små boliger. Plejecenteret står færdigt centralt i området.



Fase 3

### Opstart 2029

De sidste arealer i Etape 1 udbydes med mulighed for tæt/lav og åben/lav. Etape 1 er nu fuldt udbygget og planlægningen for Etape 2 og tre er under udarbejdelse.

# 04.

**Fremtidens plejecenter i tilknytning til børnehave** etableres i området i 2026.

**Dagligvarehandel** til området.

**Fælleshuse etableres** i tilknytning til alle nye bebyggelser.

Offentlige investeringer i **Landskabsringen**.

Offentlige investeringer til **infrastruktur**.

Mulighed for **Skole** i området.

## Kommunale indsatser i Tankefuld

“I Svendborg Kommune er vi optaget af en dialogbaseret udvikling af området, således at projekterne kan udvikles i gode rammer med fokus på økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.”

Erik Meldgård Bendorf, Kommunaldirektør, Svendborg Kommune



Kommunalbestyrelsen har den 21. december 2021 besluttet, at der skal bygges et nyt innovativt plejecenter med 48 relevante, tidssvarende og fleksible plejeboliger med aktivitetscenter i Tankefuld. Med opførelsen af et nyt plejecenter i Tankefuld ønsker Svendborg Kommune at indfri ambitionen om at skabe byggerier, der kan fungere som rammen for generationsfællesskaber i byen – ved fx at placere plejecenter og daginstitution i tilknytning til hinanden.

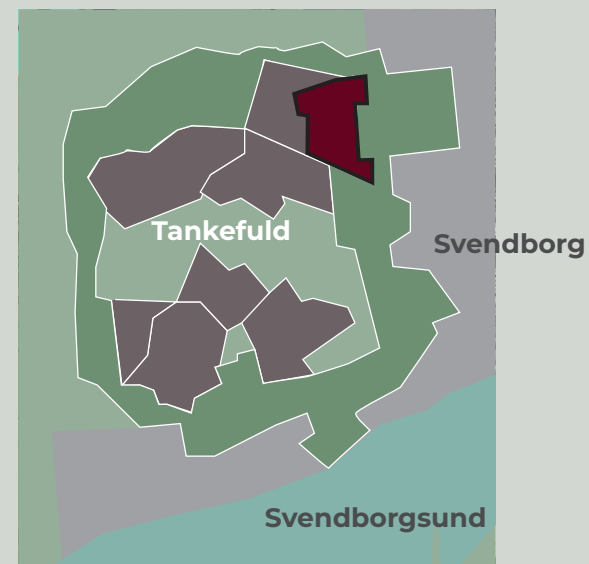


Visionsskitse

# Naturen slår ring om Tankefuld

Svendborg Kommune har fokus på landskabsbearbejdning, flora og fauna.

Vi arbejder henimod at skabe et større sammenhængende landskabstræk i Tankefuld med en oplevelsesrig natur med høj biodiversitet og naturlig vandhåndtering. Nuværende og kommende beboere vil derfor for fremtiden få lettere adgang til et mere spændende landskab.



- Etape 1 i Tankefuld
- Landskabsbyen – fuldt udviklet
- Naturgenopretning i landskabsloop
- Eksisterende by
- Åsen





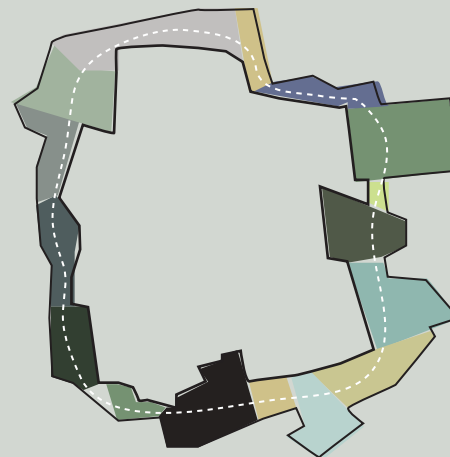
## Flora og fauna

Tankefuld er et helt særligt område på Sydfoyn med unik natur og særlig høj artsmangfoldighed. Med håndteringen af regnvand i terrænet skaber området løbende flere naturlige levesteder for hjemmehørende arter.

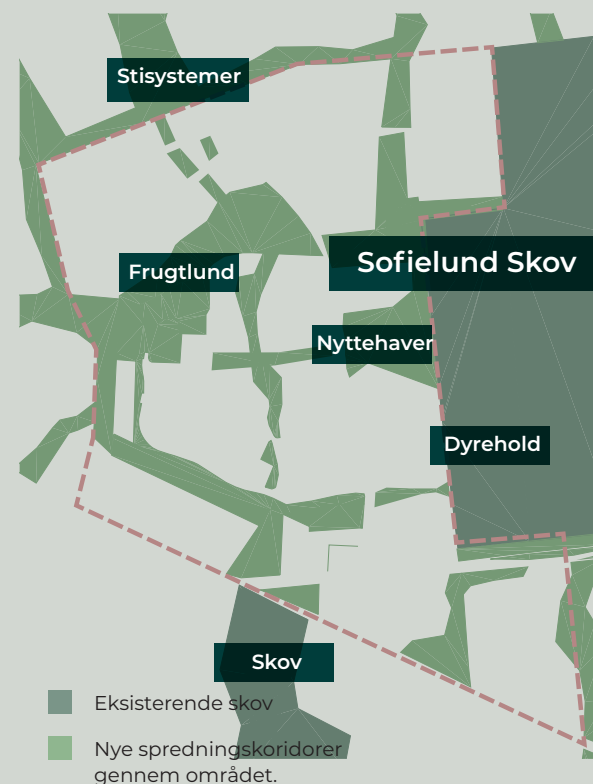
På sigt vil kommunen arbejde for yderligere naturgenopretning i området, sikring af spredningskorridorer gennem byområdet og en bære-

dygtig drift af de kommunale arealer, evt. ved afgræsning. I naturgenopretningsprocessen vil vi desuden skabe en række muligheder for at opleve naturen i form af stiforløb, trædæk og observationsposter.

Alt sammen for at sikre optimale forhold for beboerne, flora og fauna i det naturskønne område.



Landskabsloop med en variation af landskabskvaliteter skaber sammenhæng i området.



## Svendborg Kommune arbejder henimod:

### Hele Tankefuld

- At der etableres et 10 km langt landskabsloop, som binder området sammen.
- At der indgås samarbejder om naturgenopretning i landskabsloopet.
- At der etableres flere stiforbindelser i området.
- At der arbejdes med skovrejsning i området.

### Etape 1 af Tankefuld

- At der skabes kvaliteter i de fælles udearealer.
- At der indgås dialog med beboerne om aktivitet i arealerne.
- At der laves en driftsplan for fællesarealerne, som understøtter visionen om forøget biodiversitet.
- At der plantes flere træer i området.



## Tankefuld – prospekt & præsentation

Version 1.0

Maj 2023

### Udgiver

Svendborg Kommune  
Plan og Udvikling  
Frederiksbø 4, 1. sal  
5700 Svendborg

Redaktør:

Liv Moodie, Arkitekt og DGNB-Konsulent,  
Svendborg Kommune

Projektteam:

Liv Moodie, Lone Vesterholm, Domnita-Irina Pata, Anders  
Kjærved.

Tekst:

Amalie Hypolit  
Kommunikationskonsulent  
Svendborg Kommune

Grafisk Layout: Bureau 117; Liv Moodie

Illustrationer: Liv Moodie

Foto: Bureau 117, Svendborg kommune

Såfremt du er ejer af et foto i dette materiale som ikke er kor-  
rekt krediteret bedes du kontakte plan afdelingen.

Der tages forbehold for eventuelle fejl,  
ændringer og justeringer.

Alt materiale heri må betragtes som vejledende.





### Sofielund Skov

Sofielund Skov er en kommunal skov på ca. 40 ha. Skoven er meget varieret med mange vandhuller, gamle egetræer, grantræer, bøgeskov, urørt skov og områder med nyplantede træer. Der er fine stier i skoven og mange små trampestier. I skoven er der rige muligheder for friluftsliv, med både en opholdsplads med bålhytte, en bålplads og en shelterplads med et toilet.

## Mere information om Tankefuld?

Hvis du har spørgsmål til Tankefuld eller ønsker en dialog om mulighederne i områder, er du velkommen til at kontakte os.

### **Kontaktpersoner:**

#### **For projektinformation:**

Liv Moodie  
Projektleder  
Arkitekt og DGNB-Konsulent  
Svendborg Kommune  
Plan og Udvikling  
M: 30 59 36 04  
[liv.a.moodie@svendborg.dk](mailto:liv.a.moodie@svendborg.dk)

#### **Udviklingspotentiale i Svendborg:**

Anders Tang Kjærved  
Afdelingschef  
Svendborg Kommune  
Plan og Udvikling  
T: 51 68 81 31  
[anders.kjaerved@svendborg.dk](mailto:anders.kjaerved@svendborg.dk)

Erik Meldgård Bendorf  
Kommunaldirektør  
T: 30 17 51 01  
[erik.meldgaard.bendorf@svendborg.dk](mailto:erik.meldgaard.bendorf@svendborg.dk)



Svendborg  
Kommune

[tankefuldsvendborg.dk](http://tankefuldsvendborg.dk)



# TANKEFULD

Svendborgs resiliente bydel