



Maritimt Center

Frederikssund Kommune

2. Konkurrenceprogram

Dato 06.03.2023
Rev.

Til godkendelse 25.01.2023

FREDERIKSSUND
KOMMUNE

LOKALE
ANLÆGS
FONDEN

rum

Byggeprogram

Sag	Frederikssund Maritimt Center	Sagsnr.	22043
Bygherre	Frederikssund Kommune Center for Trafik og Ejendom	Dato	06.03.2023
Udarb. af	NFO		
Kontrol. af	AJO		

Indholdsfortegnelse

1	Indbydelse	6
2	Visionerne	7
2.1	Byrummet helt ned til havnen	7
2.2	Nytænkende Maritime Faciliteter	7
2.3	En åben havn for alle	7
2.4	En moderne bæredygtig havn	7
3	Konkurrenceopgaven	10
3.1	Projektets baggrund	10
3.2	Målgruppe og aktører	12
3.2.1	Nuværende aktører og brugergrupper	12
3.2.2	Nye brugergrupper	13
3.2.3	Øvrige aktører i området og omkring projektet	14
3.2.4	Øvrige havne	15
4	Om stedet	17
4.1	Stedet	17
4.1.1	Bløden	17
4.1.2	Kalvøen	17
4.1.3	Sillebro Å	17
4.1.4	Lystbådehavnen	17
4.2	Konkurrenceområdet	17
5	Visionsprojekt	19
5.1	Landskab og uderum	20
5.1.1	Rekreative grønne og blå arealer	20
5.1.2	Aktiv zone fra land til vand	23
5.1.3	Uddybning	23
5.1.4	Sikker vinterhavn	24
5.1.5	Ny servicekaj	24
5.1.6	Oplagspladsen	25
5.1.7	Eksisterende bedding	25
5.1.8	Logistik og bevægelser i området	26
5.1.9	Højvandssikring	26
5.2	Bygningsfaciliteter	28
5.3	Funktionsbeskrivelser opvarmede funktioner	30
5.3.1	Ankomst	30
5.3.2	Aktivitets- og fællesarealer	30
5.3.3	Supportfunktioner	31
5.3.4	Havnefunktioner	31
5.4	Funktionsbeskrivelser frostfrie funktioner	33

5.4.1	Bådhal robåde	33
5.4.2	Frostfri multihal	33
5.4.3	Værksted inkl. depot	33
5.4.4	Depotrum klubudstyr og selvorganiserede	33
5.4.5	Tørrerum	33
5.4.6	Træner rekvisit opbevaring	33
5.5	Funktionsbeskrivelser uopvarmede overdækkede og skærmede funktioner	34
5.5.1	Depot og opbevaring SUP til ungdomsskole	34
5.5.2	Opbevaring kanoer	35
5.5.3	Opbevaring følgebåd	35
5.5.4	Sejlhal	35
5.5.5	Opbevaring kajaker	35
5.5.6	Opbevaring SUP og kystlivredning, selvorganiseret/nye brugere	35
5.5.7	Opbevaring for nye blå aktiviteter	35
5.5.8	Øvrige bygningsfaciliteter	35
5.5.9	Nedrivning eksisterende bygningsfaciliteter	35
6	Basisprojekt	37
6.1	Landskab og uderum	37
6.1.1	Aktiv zone fra land til vand	37
6.1.2	Uddybning i reduceret omfang	37
6.1.3	Bedding og bådoplag	37
6.1.4	Rekreative grønne arealer	39
6.1.5	Logistik og bevægelser i området	39
6.1.6	Højvandssikring	39
6.1.7	Nedrivning eksisterende bygningsfaciliteter	39
6.2	Bygningsfaciliteter	40
7	Teknisk beskrivelse	43
7.1	Overordnet kvalitetskrav	43
7.1.1	Æstetisk kvalitet	43
7.1.2	Teknisk kvalitet	43
7.2	Bæredygtighed generelt	43
7.3	Tilgængelighed	43
7.4	Materialevalg	44
7.5	Indeklima	44
7.5.1	Termisk indeklima	44
7.5.2	Atmofærisk indeklima	44
7.5.3	Akustik og lydforhold	45
7.5.4	Lysforhold dagslys	45
7.5.5	Kvalitetssikring af indeklima	45
7.6	VVS-installationer	45
7.6.1	Teknikrum	45
7.6.2	Brugsvand	45
7.6.3	Spildevand	45
7.6.4	Varme	46
7.6.5	Regnvand	46
7.6.6	Ventilation	46
7.6.7	CTS	46
7.7	Elinstallationer	46
7.7.1	Tavler	46
7.7.2	Belysning	46
7.7.3	IT-netværk	46
7.7.4	Udvendig belysning	47
7.7.5	ADK, AIA, ABA- og varslingsanlæg	47
8	Myndighedsforhold, stamoplysninger og forundersøgelser	48
8.1	Plangrundlag	48
8.1.1	Natura 2000	48
8.1.2	Strandbeskyttelseslinje	48

8.2	Myndigheder	48
8.2.1	Kystdirektoratet	48
8.2.2	Miljøstyrelsen	48
8.2.3	Frederikssund Kommune	49
8.3	Certificeringer	49
8.4	Adresse og Matrikeloplysninger	49
8.5	Servitutuplysninger	49
8.6	Trafikale forhold	49
8.7	Renovation	49
8.8	Fortidsminder	49
8.9	Forsyningsmæssige forhold	49
8.10	LER-oplysninger	49
8.11	Miljøforhold	49
8.12	Geotekniske undersøgelser	50
8.13	Øvrige forundersøgelser og tekniske analyser	50
9	Aftalegrundlag	51
9.1	Bygherres projektorganisation	51
9.2	Økonomisk ramme	51
9.3	Hovedtidsplan	51
9.4	Totalrådgiveraftale	51
9.5	ABR18 inkl. præciseringer og tilføjelser	51
9.6	Ydelsesbeskrivelse	51

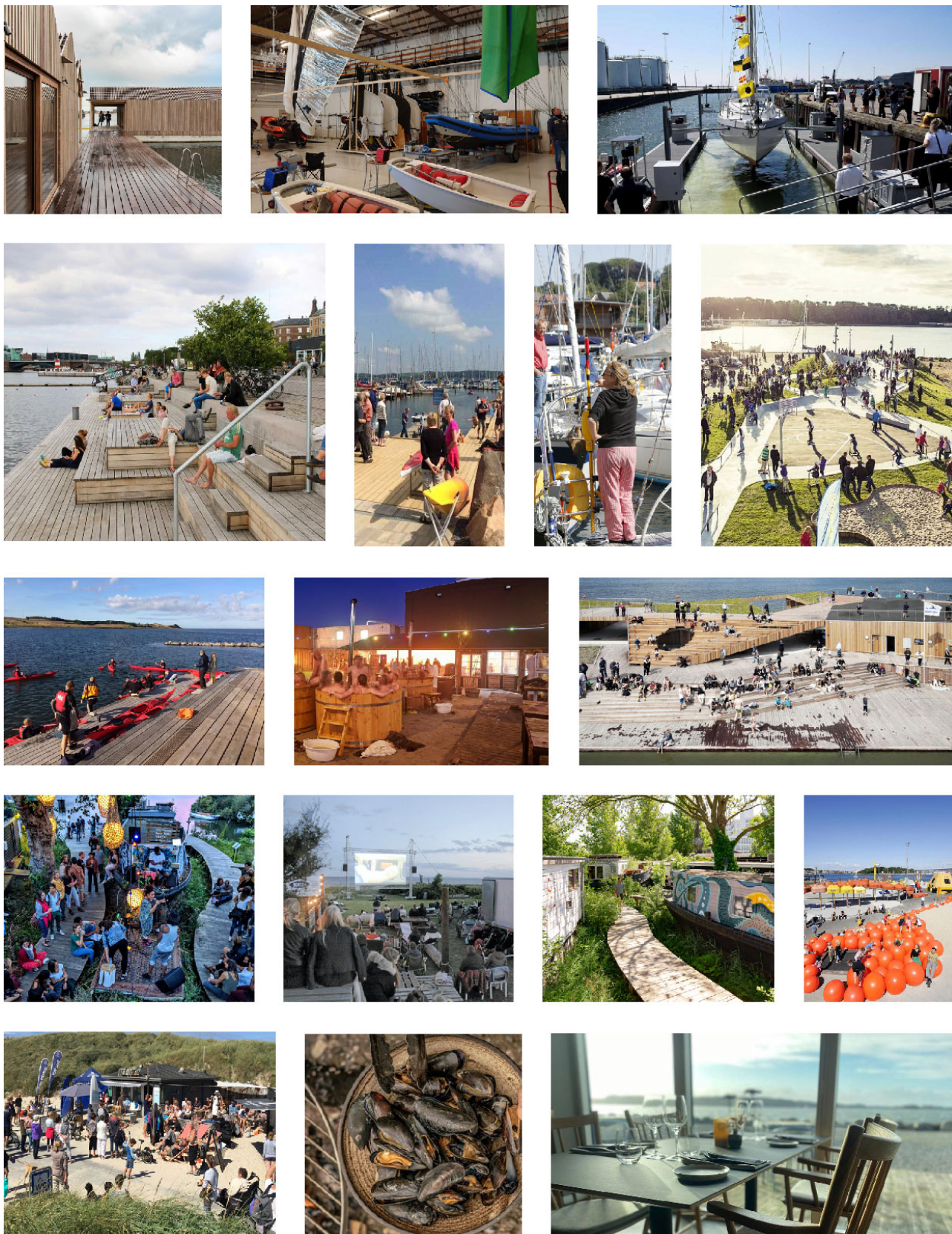


Illustration Jaja Architects, Mere kvalitet i lystbådehavnene

1 Indbydelse

Det er med stor glæde at Frederikssund Kommune og Lokale og Anlægsfonden hermed indbyder fem udvalgte teams til at deltage i projektkonkurrencen om nyt Maritimt Center i Frederikssund.

Denne arkitektkonkurrence hviler på fire stærke visioner, der tilsammen har som ambition at vise hvordan en bynær lystbådehavn og Maritimt Center kan udvikles i fremtiden til størst glæde for alle aktive brugere og borgere.

Visionerne er på hver sin måde nyskabende og med et gennemgående fokus at skabe mere plads til en mangfoldig, social og samlende ramme.

Rejsen hertil er foregået i tæt dialog med både de maritime foreninger og lokale foreninger og interessenter. Visionerne har sit afsæt i de drømme som foreningerne har for havnens fremtid. De nuværende foreninger ønsker at åbne havnen op, invitere nye medlemmer – specielt unge ind i fællesskabet og generelt skabe en havn fuld af liv året rundt.

Dette konkurrenceprogram er et koncentrat af tusindvis af timers dialog med frivillige fra foreningerne, studieture, forundersøgelser og sparring med kommunens Byråd. Rejsen er bygget på en gensidig tillid i arbejdet med visionerne.

Visionerne udfordrer på hver sin måde meget af det bestående. Denne forandringsproces af en traditionel havn, kræver forståelse for de nuværende brugeres behov og bekymringer. Sammen er der fundet veje til et konkurrenceprogram, der fastholder de høje ambitioner, samtidig med at løsningerne der peges på er undersøgt og gennearbejdet så alle brugere kan føle sig trygge i denne forandringsproces. Vi anviser mange af rammerne for arkitektkonkurrence i dette program, men vi forventer også at I deltagere vil komme med jeres kreative idéer til hvordan vi i praksis kan få alle elementer af visionerne foldet ud og sat i spil.

Der ligger en enorm stolthed i det arbejde og program som er udviklet i tæt samarbejde med foreningerne. Vi tror på at vores projekt vil blive en national inspiration.

Vi ser frem til at modtage gode og visionære bud på denne opgave.

God arbejdslyst!

[Signatur indsættes]

Frederikssund Kommune
Anders Munch Skovgren, Kultur og fritidschef

2 Visionerne

I december 2021 og igen i juni 2022 vedtog Frederikssund byråd fire visioner for lystbådehavnen og det nye Maritime Center. De fire visioner omhandler Byrummet helt ned til havnen, Nytænkende Maritime Faciliteter, En åben havn for alle og En moderne bæredygtig havn.

De fire hovedvisioner danner grundlag for- og ønskes udfoldet med nærværende arkitektkonkurrence.

Projektkonkurrencen opererer på to niveauer – et basisprojekt og et visionsprojekt. Det er centralt at vise veje til indfri visionerne i projektet i begge projektniveauer. Det er valgt at definere projektet i to detaljeringsniveauer, fordi projektet har en allerede kendt kommunalbevilling på 50,5 mio. kr. Det er Frederikssund Kommunes forventning at basisprojektet kan løses indenfor den kommunale bevilling.

Med visionsprojektet sigtes på at hæve ambitionsniveauet for udfoldningen af visionerne, så der via arkitektkonkurrencen gives bud på hvordan visionerne kan indfries for hele lystbådehavns område i en sammenhængende og visionær plan. For at kunne indfri det fulde visionsprojekt kræver det bidrag fra fonde. Lokale og Anlægsfonden har allerede tilkendegivet deres engagement i visionsprojektet og derfor er der allerede et stærkt afsæt for at nå i mål med den resterende fondsfinansiering af visionsprojektet.

Der er en høj grad af kreativ frihed i udviklingen af visionsprojektet, hvor det forventes at konkurrencedeltagerne viser hvordan man kan skabe fremtidens lystbådehavn, som er mangfoldig og fuld af liv året rundt.

En af de centrale greb der sker i transformation af lystbådehavns areal er driften af vinteropbevaring og vedligehold af sejlbåde. Ambitionen i visionsprojektet bliver at 2/3 af bådparken, både sejl- og motorbåde, ved indvielsen af det nye maritimt center bliver i havnebassinet hele året rundt og kommer løbende op til service og vedligehold hele året rundt. Denne ændring af praksis vil skabe muligheden for at åbne havns arealer op for de visioner om en grøn, rekreativ havn for de maritime aktiviteter og borgerne generelt.

Det forventes af konkurrencedeltagerne at der vises en klar kobling fra basisprojektet og den videre udvikling af et samlet visionsprojekt.

De fire visioner for projektet er nærmere beskrevet herunder:

2.1 Byrummet helt ned til havnen

Frederikssund Lystbådehavn ligger i dag for enden af en blind vej og med en lukket oplevelse for ankomende gæster. Visionen er, at Maritimt Center og de tilstødende arealer åbnes op og bliver lettere tilgængelige fra Frederikssund by samt tilgængelig for alle borgere. Når man ankommer til lystbådehavnen skal det maritime miljø møde øjet, gerne med tydelige sigtelinjer til fjorden og havnen. Man skal hurtigt kunne danne sig et overblik ved ankomstvejen over områdets muligheder.

2.2 Nytænkende Maritime Faciliteter

Samspillet mellem aktiviteter på land og i vand skal nytænkes. De eksisterende maritime faciliteter huser én forening pr. facilitet. Der er ingen synergi, samarbejde eller fælles udnyttelse. Samtidig er faciliteterne lukket for alle andre end medlemmerne. De nye fælles faciliteter skal åbne sig op for alle forbipasserende, og der må gerne være fælles, offentlige arealer i tæt sammenhæng med dedikerede foreningsarealer. Det skal være lettere at blive inviteret indenfor i en maritim forening i Frederikssund.

2.3 En åben havn for alle

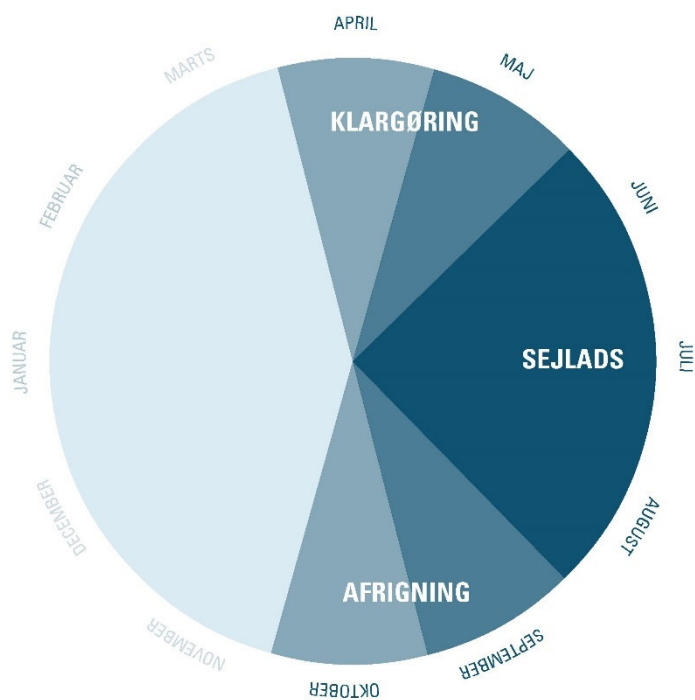
Lystbådehavnen råder over et stort areal, der i dag har den primære funktion at opbevare både. Arealet skal sættes i spil med henblik på at åbne området op for rekreative aktiviteter. Der skal skabes muligheder for, at der kan opstå interessante aktivitetstilbud. Lystbådehavnen skal være et sted man besøger, bruger og taler om uanset om man dyrker maritime eller rekreative aktiviteter på havns område. Områderne omkring havnen skal invitere til igangsættelse af spontane og selvorganiserede fællesskaber, i synergi med de organiserede og strukturerede aktiviteter.

2.4 En moderne bæredygtig havn

Frederikssund Lystbådehavn skal være en moderne og bæredygtig havn. Det betyder, at havnen skal drives med fokus på minimal miljøbelastning på Roskilde Fjord og at landarealerne bruges fleksibelt hele året.

Lystbådehavnen i Frederikssund drives i dag som de fleste danske lystbådehavne. Bådene bruges primært i sommerhalvåret og sættes på land fra november til april. Det efterlader havnens område som et opbevaringsareal i seks måneder om året. For at kunne indfri projektets ambitiøse visioner for havnens transformation skal bådopbevaringen nytænkes, således majoriteten af bådene opbevares i havnebassinet året rundt. Et mindre areal disponeres til bådoplag på land i vinterhalvåret. Denne vision betyder, at havnens faciliteter skal optimeres til at kunne beskytte bådene mod vejrlig i havnebassinet. Samtidig skal havnens drift af bådoptagning og bådoplag forbedres sådan, at bådene på land opbevares tættere og behandles miljømæssigt forsvarligt med skyllepladser og klargøringspladser, der sikrer imod udvaskning af farlig kemi fra bådene.





Årshjul i dag og i fremtiden. Illustration JaJa Architects, Mere Kvalitet i Lystbådehavnene

3 Konkurrenceopgaven

Konkurrenceopgaven omkring nyt Maritimt Center opererer på to niveauer – et Visionsprojekt og et Basisprojektprojekt.

Visionsprojektet omfatter udvikling af en samlet helhedsplan for hele lystbådehavnsens område der kan danne en fremtidssikret ramme om den videre udvikling af området samt danne grundlag for udvidelse af den samlede økonomiske ramme via ansøgning om fondsmidler. Basisprojektet omfatter design, projektering og realisering af nyt Maritimt Center med tilhørende nære udearealer og havnefaciliteter.

Projektering og udførelse af Basisprojektet skal ske i perioden september 2024 – januar 2026. Såfremt der tildeles yderligere midler for gennemførelse af Visionsprojektet forventes den tidsmæssige ramme udvidet til juli 2026.

Frederikssund ønsker med dette udbud at tilknytte en totalrådgiver (et totalrådgiverteam), der kan levere de samlede arkitektfaglige, landskabsarkitektfaglige og ingeniørfaglige projekteringsydelser for realisering af Basisprojektet og, såfremt den økonomiske ramme udvides via fondsansøgning, også realisering af Visionsprojektet.

3.1 Projektets baggrund

Frederikssund Byråd vedtog i 2020, med afsæt i ideoplæg udarbejdet af WERK, at der skulle arbejdes videre med udvikling af et Maritimt Center på Frederikssund Lystbådehavn. Afsættet for det maritime center var at områdets maritime foreninger og aktører skulle samles under et tag for at forbedre faciliteterne og mulighederne for de enkelte aktører samt skabe et aktivt knudepunkt for vandsport og skabe en destination for hele kommunen.

Siden ideoplæggets vedtagelse har ambitionerne og visionerne for projektet udviklet sig således at projektet nu omfatter en samlet ambitiøs nytænkning af lystbådehavnen som en helhed samtidig med at intentionerne om et samlet Maritimt Center fastholdes.

Projektet er udviklet i nært samarbejde mellem Frederikssund Kommune, Frederikssund Lystbådehavn, de maritime foreninger og Lokale & anlægssonden.





3.2 Målgruppe og aktører

Projektets primære målgruppe er de eksisterende maritime foreninger og lystbådehavnen som i dag udgør kernen af aktørerne i området i dag og som ønskes bibragt faciliteter, der understøtter en videre udvikling af aktiviteterne – også på tværs af foreningerne.

Projektets anden primære målgruppe tænkes mere bredt idet området ønskes bragt mere i spil for nye og flere brugere på både land og vand. Både organiserede, selvorganiserede og spontane aktiviteter ønskes understøttet i projektet, så området i højere grad bringes i spil for alle kommunens borgere.

Nedenstående foreninger og brugergrupper udgør de nuværende primære aktører i projektet. Det er en del af visionen at det nye Maritime Center skal være let tilgængeligt for alle med interesse og engagement i området.

3.2.1 Nuværende aktører og brugergrupper

Frederikssund Lystbådehavn a.m.b.a.

Frederikssund Lystbådehavn driver havnens arealer, og lejer lokale til havnekontor i Frederikssund Sejlklubs lokaler. Frederikssund Lystbådehavn er en andelsforening, hvor hver bådplads har en andel. Andelsforeningen, der har en historie på mere end 50 år, består af 306 andelshavere med pladser i vand og på land.

Andelsforeningen ejer havnens værker og står for drift og vedligehold af havneområdet. En årlig generalforsamling beslutter drift, vedligehold og investeringer i havnen. Lystbådehavnen samarbejder med de forskellige foreninger og interessenter. Andelsforeningen har en låneaftale for arealet med Frederikssund Kommune, der ejer arealet.

Frederikssund Sejlklub

Frederikssund Sejlklub, er en forening der afvikler sejlsportsaktiviteter for deres medlemmer, samt er rammen om de sociale aktiviteter for sejlere på havnen. Frederikssund Sejlklub ejer den eksisterende klubhusbygning. Foreningen blev 100 år i 2021 og har ca. 370 medlemmer. Foreningen afholder mange forskellige aktiviteter året rundt. Frederikssund Juniorsejlceter er en del af sejlklubben.

Juniorsejlsportscentret er til for at styrke interessen for sejlsport blandt børn og unge i Frederikssund og omegn. Træningen tager sit udgangspunkt i et indlæringsprincip for de unge nye sejlere, som fokuserer på den individuelle sejlens udvikling ved kombination af leg og konkurrence. Klubben har to ugentlige sejladsaftener i sejlsæsonen samt mulighed for sejlads i skoleferien, med gennemførelse af Sommer-Sejler-Camp. Herudover afvikles i vinterhalvåret klubaftener med teori, tema-aftener, foredrag og ofte også jollesejlads for øvede sejlere. Juniorsejlceter arbejder under beskedne forhold med afsæt nogle skure på havnens jolleplads.

Frederikssund Roklub

Frederikssund Roklub er en forening for robåde, kajaker, stand-up padle mm. Klubbens eksisterende klubhus fra 1926 ligger på Kalvøen ca. 500m længere nord på end Frederikssund Lystbådehavn. Herudover er suppleret med en container til udstyr. Klubhuset ligger på lejede arealer indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvilket har umuliggjort en langsigtet udvikling af foreningen, der kræver nye bådtyper og udstyr. Frederikssund Roklub vil gerne direkte være en del af det sociale og sportslige samvær med de øvrige foreninger. Roklubben har eksisteret i 115 år og har 128 medlemmer. Heraf 50 roere og 78 kajakroere. Foreningen afholder mange forskellige aktiviteter året rundt – i vinterhalvåret bl.a. indendørs ergometer roning, yoga o. lign. ligesom nogle kajakroere er på vandet hele året.

Spejderne Ege Division

Spejderne Ege Division har fire storkanoer og en container stående på jollepladsen, men har ingen egentlige lokaler på lystbådehavnen. Egedivision byder på stort fællesskab med mere end 1.150 medlemmer, der laver aktiviteter og ture på fjorden med gruppens storkanoer. Spejderne ønsker at udvikle aktiviteterne og etablere en egentlig søspejdergruppe.

Frederikssund Ungdomsskole

Ungdomsskolen har i dag en række containere med grej stående bag den nærliggende Frederikssund hal. De bruger jollepladsen til at sætte deres kanoer og kajaker i vandet, men har ingen fysiske faciliteter på havnen. CampusU10 er en 10.klasse folkeskole der tilbyder mange ugentlige aktiviteter, deriblandt nogle med fokus på vandsport. Skolen har en del udstyr såsom kajaker, kanoer, standup-boards og vindsurfing grej.

3.2.2 Nye brugergrupper

Det er projektets vision af både bygningsfaciliteter og udendørsarealer skal skabe plads til at der kan komme nye brugere og aktiviteter til. Udendørsarealerne må gerne tænkes, så de nye aktivitetsformer også kan dyrkes med afsæt i arealerne som selvorganiseret og dermed få skabt en tættere kobling imellem at starte på egen hånd og senere søge ind i et organiseret fællesskab med adgang til depot-, trænings- og sociale faciliteter.

Unge

En af projektets helt store ambitioner er at skabe attraktive rammer for at børn og unge kan dyrke blå aktiviteter. Vi ved fra nyeste undersøgelser af danskernes motionsvaner at de blå aktiviteter som unge dyrker ikke altid tilbydes i de eksisterende foreningsaktiviteter. De unge skal derfor både inviteres ind i de eksisterende foreningsaktiviteter, men i ligeså høj grad skal nye blå aktiviteter have plads til at udvikle sig i de nye rammer.

Udover i regi af ungdomsskolen og juniorsejlsportscentret, er de unge i dag fraværende i foreningerne og på området omkring lystbådehavnen. Dette ønskes ændret i fremtiden, hvor der arbejdes på at få flere unge med i de blå aktiviteter og på at styrke deres lyst til at anvende området. Hvis vi vil have de unge med, skal der dedikeres arealer både indendørs og på de rekreative arealer, som de unge selv kan være med til at sætte deres præg på. De unge bør derfor inddrages specifikt i udviklingen af disse. Der bør tænkes i uformelle opholdsmuligheder inde og ude, i særlig grad i forbindelse med aktivitetsarealer på land og på vand, hvor det gøres legitimt at træde ind og ud af den givne spontane eller organiserede aktivitet, og hvor det er muligt at samles i større og mindre grupper.

Der kan hentes ny viden og inspiration om unges syn på fritidsfaciliteter i publikationen 'Faciliteters betydning for unges idrætsdeltagelse og oplevelser i idrætten – En undersøgelse af unges syn på og ønsker til idrætsfaciliteter og mødesteder' udarbejdet af Center for Ungdomsstudier. For børn og unges brug af udendørs steder kan hentes inspiration i nyere forskning fra Syddansk Universitet, bl.a. Jan Arvidssens ph.d. projekt 'Steder der bevæger – en humangeografisk udforskning af børns udendørssteder'.

Stand Up Padling (SUP)

En af de hurtigst voksende blå aktiviteter er SUP. Specielt som selvorganiseret aktivitet er SUP i kraftig vækst. Aktiviteten skal have depotfaciliteter til boards og padler og let adgang til strandsiden af lystbådehavnen som vist i figur på omstående side.

Havsvømning og Kystlivredning

Roskilde Fjord er et velegnet sted at dyrke havsvømning i et relativt beskyttet farvand. Havsvømning kan naturligt foregå fra strandsiden af lystbådehavnen og der kan eventuelt placeres bøjemarkeringer til svømmebaner, så svømmernes sikkerhed prioriteres. Frederikssund Kommune har nogle store svømmeklubber som meget gerne vil drive det organiseret havsvømning og kystlivredning.

Triatlon

Triatlon sportens tre meget forskellige aktiviteter har store gavn af at have en støttefacilitet tæt ved vandet. Frederikssund Triatlon træner i dag uden nogen form for klubbasis. Et sted at vaske cykler, klæde om fra våddragt til cykel/løbetøj og mødes før og efter træning er vigtigt for aktiviteten.

Udendørs træning

De store rekreative arealer der frigives til aktiviteter bør hvor det er relevant indtænkes i nye aktiviteters mulighed for at bruge bygningen og udearealer som støttefunktion.

Naturformidling, skoler og institutioner

Maritimt Centeret vil have stort aktivitetsniveau i fritiden. Bygningerne må også gerne kunne lånes til undervisningsformål i dagtimerne – derfor er det relevant at tænke over bygningernes og udearealernes funktion så der kan laves naturformidling og udeskole.

Aktivitet	SDU (2020) % aktive voksne	IDAN (2020) % aktive voksne	IDAN (2020) % aktive børn	CFR 2021 medlemstal
Open vand svømning	10,3	8	4	-
Kano/kajak	8,3	5	2	25.010
Vinterbadning	7,6	6	-	-
Surf/SUP	5,7	3	3	4.797
Sejlsport	2,6	2	1	55.942
Dykning/UV-jagt	2,1	1	1	6.944
Roning	1,4	1	<1	15.469
Vandski/wakeboard	-	1	<1	4.151
Kitesurf/Windsurf	0,7	1	<1	-
Triatlon	0,5	<1	<1	5.009

Blå aktiviteter i Danmark, kilde Danskernes motions- og sportsvaner 2020 (Ildrættens Analyseinstitut) og Danskernes bevægelsesvaner og motiver for bevægelse (Syddansk Universitet)

3.2.3 Øvrige aktører i området og omkring projektet

Udover de primære aktører i projektet er der en lang række nærliggende og beslægtede aktører omkring projektet.

Vikingspillet er nabo til lystbådehavnen og et af kommunens vigtigste tilbagevendende kulturarrangementer. Hver sommer sidst i juni og i starten af juli er det vikingetid i Frederikssund. Ca. 250 voksne og børn trækker i vikingedragter og lader byens smukke friluftsscene danne ramme omkring en teaterforestilling, som genskaber vikingetidens farver, mennesker og drama. Vikingspillenes handling bygger på danske vikingesagn og myter.

Forud for premieren på årets Vikingspil er der intensiv gående og kørende trafik af frivillige, som opbygger kulisser og vedligeholder mindre bygninger på Vikingspillet's område, ligesom der igennem adskillige uger øves replikker og skuespil på sceneområdet. Det bemærkes at serviceadgangen for varelevering mv. til Vikingspillet er via Lystbådehavnen's arealer.

Frederikssundhallen, som passerer ved selve indkørslen til Frederikssund Lystbådehavn, samler en række forskellige både udendørs og indendørs aktiviteter. Der er aktivitet i hallerne alle ugens dage fra tidlig morgen til sen aften.

Helårsbaderne Frederikssund har ca. 400 vinterbadere. Foreningen har indtil nu benyttet bro faciliteten ved Marbæk Strand som mødested og badested. I skrivende stund pågår projektering og anlægsfasen af et nyt havnebad i Kulturhavnen med delvis fondsstøtte fra A.P. Møller Fonden.

Ud over de ovennævnte aktører er der en lang række interessenter i projektet. Her kan bl.a. nævnes øvrige idræts- og sejlsportsforeninger som Marbæk Sejl- og Motorbådsklub, Frederikssund Triatlon Klub, Frederikssund Idrætsklub, Frederikssund Tennisklub, Frederikssund Krolf, Frederikssund Cricket Klub, Frederikssund Petanque Klub, Grønt Forum og Frederikssund Marineforening.

Herudover er området koblet op på stisystemerne ved Kalvøen og er et yndet udflugtsmål ved gå- og cykelture, hundeluftning mv.



Oversigt nærliggende havne

3.2.4 Øvrige havne

Marbæk Havn er en privat ejet lystbådehavn, der ligger som nabo til Frederikssund Lystbådehavn. De to havne deler havnebassin ligesom sejlerbutikken på Marbæk Havn benyttes af sejlere fra begge havne.

Kulturhavnen er byens nordlige havnebassin. Havnen har fungeret som industrihavn for byen igennem mere end 100 år. Efter årtusindskiftet blev der anlagt lejligheder omkring havnen og havnens funktion ændrede karakter til beboelse og kulturelle arrangementer.

Herudover er der geografisk spredt langs fjorden yderligere 8 havne i Frederikssund Kommune, hvoraf Frederikssund Lystbådehavn er den største. De øvrige havne er:

- Kignæs Havn
- Kulhuse Havn
- Skuldelev Havn
- Sønderby Havn
- Østby Bådelaug
- Selsø Møllekrog Bådelaug
- Nordhammer Bådelaug
- Skillebakke Havn

Det er en del af visionen for projektet at Frederikssund Lystbådehavn med de nye faciliteter for bådoptag og -behandling på sigt kan blive et hub for alle kommunens havne.



4 Om stedet

4.1 Stedet

Konkurrenceområdet ligger i krydsningspunktet mellem tre fremtrædende landskabslementer: Kalvøen, Sillebro Å og Bløden. Området mellem Kalvøen og Sillebro Å har igennem de sidste 152 år gennemgået store landskabsmæssige transformationer. I tillæg hertil har inddæmning af Bløden skabt et grønt og aktivt område, som er tæt forbundet med byen via stier og veje.

4.1.1 Bløden

Blødens inddæmning og udtørring i 1870 fik på lang sigt stor betydning for byudviklingen i Frederikssund. I 1892 fik byen stillet et smukt udsigtssted på nordspidsen af Kalvø til rådighed, som i 1896 blev omdannet til et offentligt forlystelsessted med beplantning, stier og festplads og i 1904 opførtes Kalvøpavillonen – der i en ny udgave blev opført i 1952.

4.1.2 Kalvøen

Kalvøen ligger som et stort, grønt område syd for den ældste del af bykernen. Området er oplevelsesmæssigt delt i to adskilt af Kalvøvej. Mod øst de store flader med boldbaner mellem levende hegn, haller og udsigt til naturområdet langs Sillebro Å. Mod vest det mere lukkede, tætbeplantede og kuperede område, der afslører, at stedet tidligere var en sø. Et stiforløb slynger sig gennem området med vikingehuse – og hytter, og en friluftsscene, der ligger i en gryde omgivet af beplantning. Siddepladser er naturligt indlejret i højderyggen. Forløbene i øst og vest samles mod syd i en storslået udsigt fra molen i lystbådehavnen.

4.1.3 Sillebro Å

Sillebro Å's nuværende forløb sker på tværs af byen – gennem bykernen – og adskiller den ældste del af byen i nord fra de yngre villaområder i den sydlige del.

4.1.4 Lystbådehavnen

Frederikssund Lystbådehavn ligger i den Roskilde Fjord lige syd for Kronprins Frederiks Bro. 55°49,6'N 012°03,6'E – kort 118. Havnen er medlem af frihavnsordningen.

Indsejlingen foregår fra syd og havnen ligger dejligt beskyttet mod vind og vejr men med en fantastisk udsigt ned over fjorden og Kronprinsesse Marys Bro.

Havnen har alle faciliteter, bl.a. en moderne flydende toiletbygning med badefaciliteter og handicap toilet. Der er el og vand på alle broer. De eksisterende faciliteter – herunder klubfaciliteter – på havnen er markeret på omstående kort.

Havnen ligger tæt på Frederikssund bymidte med indkøbsmuligheder og kultur seværdigheder, tæt på findes Willumsens Museum og Vikingebopladsen.

4.2 Konkurrenceområdet

Konkurrenceområdet er afgrænset som vist på omstående kortbilag. Konkurrenceområdet består af Frederikssund Lystbådehavns landarealer med tilhørende mole og broanlæg tilstødende mindre strandareal.

Konkurrenceområdet er samlet ca. 40.300 m². Hertil kommer areal af mole og broanlæg samt vandarealer i havnebassinet. Af konkurrenceområdets landarealer benyttes ca. 20.500 m² i dag til vinteropbevaring.

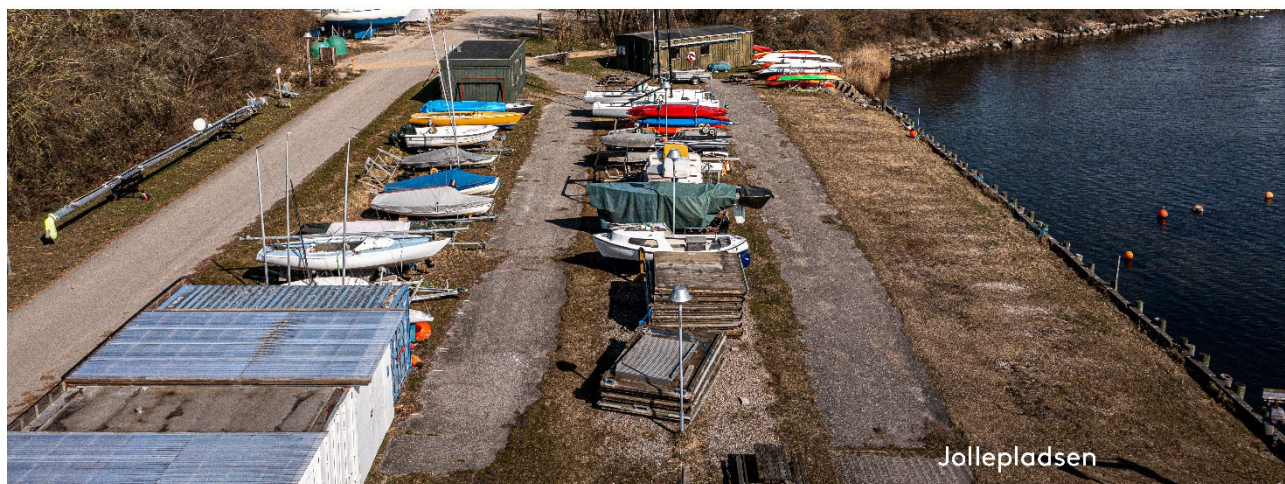
Tekniske og myndighedsmæssige forhold på konkurrenceområdet fremgår under afsnit 8 Myndighedsforhold, stamoplysninger og forundersøgelser.



Bro- og moleanlæg



Klubhus og bådoplag



Jollepladsen

Eksisterende faciliteter på Frederikssund Lystbådehavn.

5 Visionsprojekt

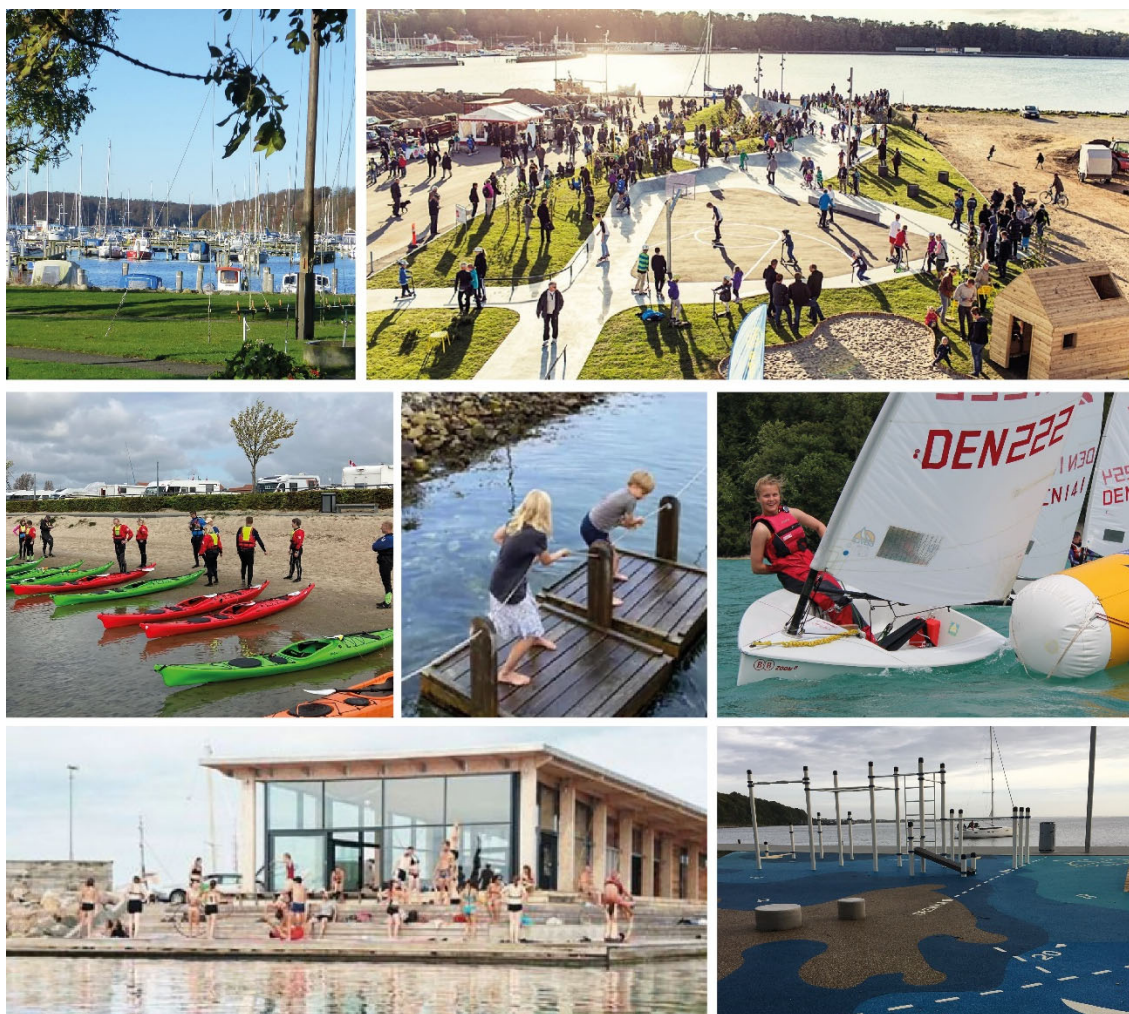
I Visionsprojektet skal konkurrencedeltagerne komme med bud på en fuld udfoldning af projektets grundlæggende fire visioner, *Byrummet helt ned til havnen*, *Nytænkende Maritime Faciliteter*, *En åben havn for alle* og *En moderne bæredygtig havn*.

Programkravene til det Maritime Center og havnefunktionerne er generelt forholdsvis præcise. For projektets øvrige elementer ønskes i lige så høj grad frembragt ideer og kreative bud på hvordan de fire visioner i projektet kan udvikles og gives fysisk form på Frederikssund Lystbådehavn. Der ønskes bud på, hvordan området kan disponeres og bearbejdes landskabeligt, og hvordan der skabes en arkitektonisk og landskabelig sammenhæng der er unik for Frederikssund Lystbådehavn.

Grundlæggende elementer i Visionsprojektet er:

- Landskabelig bearbejdning med fokus på at skabe aktivitetsmuligheder for flere.
- Modernisering af havnens funktioner med fokus på bæredygtig drift og optimal udnyttelse af arealressourcerne.
- Styrke rammerne for både maritime aktiviteter og øvrige brugere for øget aktivitet året rundt.

Alle elementer i visionsprojektet forventes ikke at kunne gennemføres inden for den kommunale økonomiske ramme i projektet og der skal derfor søges om fondsmidler for realisering af Visionsprojektet. Ansøgning om fondsmidler er ved konkurrencens udskrivelse igangsat og vindende konkurrenceforslag vil danne afsæt for yderligere fondsansøgning.



5.1 Landskab og uderum

Lystbådehavnen bynære arealer ved Kalvøen nær idrætsfaciliteter, vikingespil, Marbæk Havn og Kulturhavnen rummer et stort potentiale, der ønskes udfoldet jf. projektets visioner.

Det er en vision for projektet at Frederikssund Lystbådehavn skal blive en *moderne og bæredygtig havn*. Det betyder at havnen skal drives med fokus på minimal miljøbelastning på Roskilde Fjord, optimeret brug af landarealer til smartere bådvedligehold og opbevaring samt øget sikkerhed og tilgængelighed på havnens område.

De store landarealer der i dag i vinterhalvåret bruges til bådopbevaring skal minimeres og sættes fri til andre aktiviteter, således at havnen i højere grad bliver tilgængelig og mangfoldig i tråd med projektets øvrige visioner *Byrummet helt ned til havnen, Nytænkende Maritime Faciliteter, En åben havn for alle*.

De mennesker, der bevæger sig i området, skal føle sig velkomne og inviterede til at tage ophold ved det Maritime Center, samtidig med at arealerne omkring centret, både mod land- og vandside skal give gode betingelser for både de eksisterende og fremtidige de blå- og grønne aktiviteter knytter sig til det Maritime Center.

Når man ankommer til lystbådehavnen skal man mødes af et aktivt og mangfoldigt maritimt og grønt rekreativt miljø gerne med tydelige sigtelinjer til havnen og selve fjorden. Man skal hurtigt kunne danne sig et overblik ved ankomst over området muligheder, hvad enten man er i bil, på cykel eller gående.

Overgangene til nabo-områderne ønskes ligeledes bearbejdet og åbnet op – både med fysiske forbindelser men også i høj grad ved en visuel sammenknytning af overgangene som vigtige bindeled og markører i området. Blandt de vigtige overgange i området kan nævnes overgangene til Marbæk Havn, stranden, Kalvøen, Vikingespillet, aktiviteterne omkring hallen og sportsbaner samt overgangen til det store fjordlandskab for enden af havnens mole.

Overordnet ønskes konkurrenceområdet disponeret med det Maritime Center placeret i overgangen ud mod selve havnen og synligt allerede ved ankomst til området fra Kalvøvej. Der ønskes nær kontakt til både havnebassin og kommende grønne rekreative arealer, stranden og stiforløbene fra Kalvøen.

Arealerne til bådoplag skal omdisponeres, optimeres og placeres så der kan frigøres et centralt område i havnens geografi til Maritimt Center og rekreative områder.

Frederikssund Lystbådehavn fremstår allerede i dag relativt grøn – hvilket styrkes af den nære tilknytning til Kalvøen. Det ses som et stort potentiale og en unik karakter for en dansk lystbådehavn og ses gerne styrket og videreudviklet i konkurrenceforslagene.

5.1.1 Rekreative grønne og blå arealer

Frederikssund Lystbådehavn skal være en åben havn for alle. Det betyder at arealerne skal invitere både børn, unge, gamle og personer med funktionsnedsættelse. Den skal invitere både de maritimt aktive og de maritimt nysgerrige.

Lystbådehavnen skal være et sted man besøger, bruger og taler om uanset om man dyrker maritime aktiviteter eller rekreative aktiviteter på havnens område. Områderne omkring havnen skal kunne sætte spontane og selvorganiseret fællesskaber i spil i en synergi med de organiserede og strukturerede aktiviteter.

Der ønskes et bud på en sammenhængende landskabelig bearbejdning hvor elementerne på Frederikssund Lystbådehavn samles under et arkitektonisk helstøbt greb eller ide. Konkurrencedeltagerne skal gennem analyse af området opnå en forståelse for stedet og aktiviteterne og dernæst komme med forslag til udvikling af de rekreative arealer på både land og vand.

Der ses gerne en landskabelig behandling af lystbådehavnen som giver stedet karakter året igennem i samspil med fjorden. Det er af stor betydning for den visuelle oplevelse, at den landskabelige behandling af land møder vand bliver styrket til glæde for brugere og besøgende i lystbådehavnen og tænkes synliggjort fra det tidspunkt man kommer ind i området.



Eksisterende overgang fra bådoplag til havnebassin, bådebroer og fjorden

Man kunne forestille sig at beplantning og landskabsbearbejdning kunne danne nogle "lommer" der henvender sig til forskellige aktiviteter og aldre. Det ønskes tænkt i forskellige aktivitets-synergier og tempo. De fordybende aktiviteter og de intensive og larmende aktiviteter skal holdes adskilt for at kunne skabe rammer for at begge brugergrupper kan få den oplevelse de søger.

Området ønskes som et samlingssted for familien – både dem der er knyttet til foreningerne, gæstesejlere der kommer forbi og byen som helhed. Med lege- og sanseområder for børn, street- og træningsaktiviteter for unge og voksne og sociale opholdsområder for ældre. Friluftslivet har en nær relation til det maritime miljø og det er ønskeligt at området tilbyder muligheden for sociale aktiviteter omkring eksempelvis udekøkkener, shelterplads o. lign. Den nuværende oplagsplads ønskes transformeret til en attraktiv og inviterende byfælled og havnepark.

For enden af molen, hvor der er fantastisk udsigt over fjorden, ønskes desuden etableret en 'destination', der kan trække folk ud på molen. Det er op til konkurrencedeltagerne at komme med kreative bud på nedslaget – om det er et særligt udsigtstrin, en legedestination eller noget helt tredje.

Til inspiration for landskabsprogrammeringen kan nævnes nedenstående aktiviteter og funktioner der gerne ses indarbejdet i visionsplanen for Frederikssund Lystbådehavn, med mulighed for gradvis implementering alt efter finansieringsbehovet:

Landskabsbearbejdning

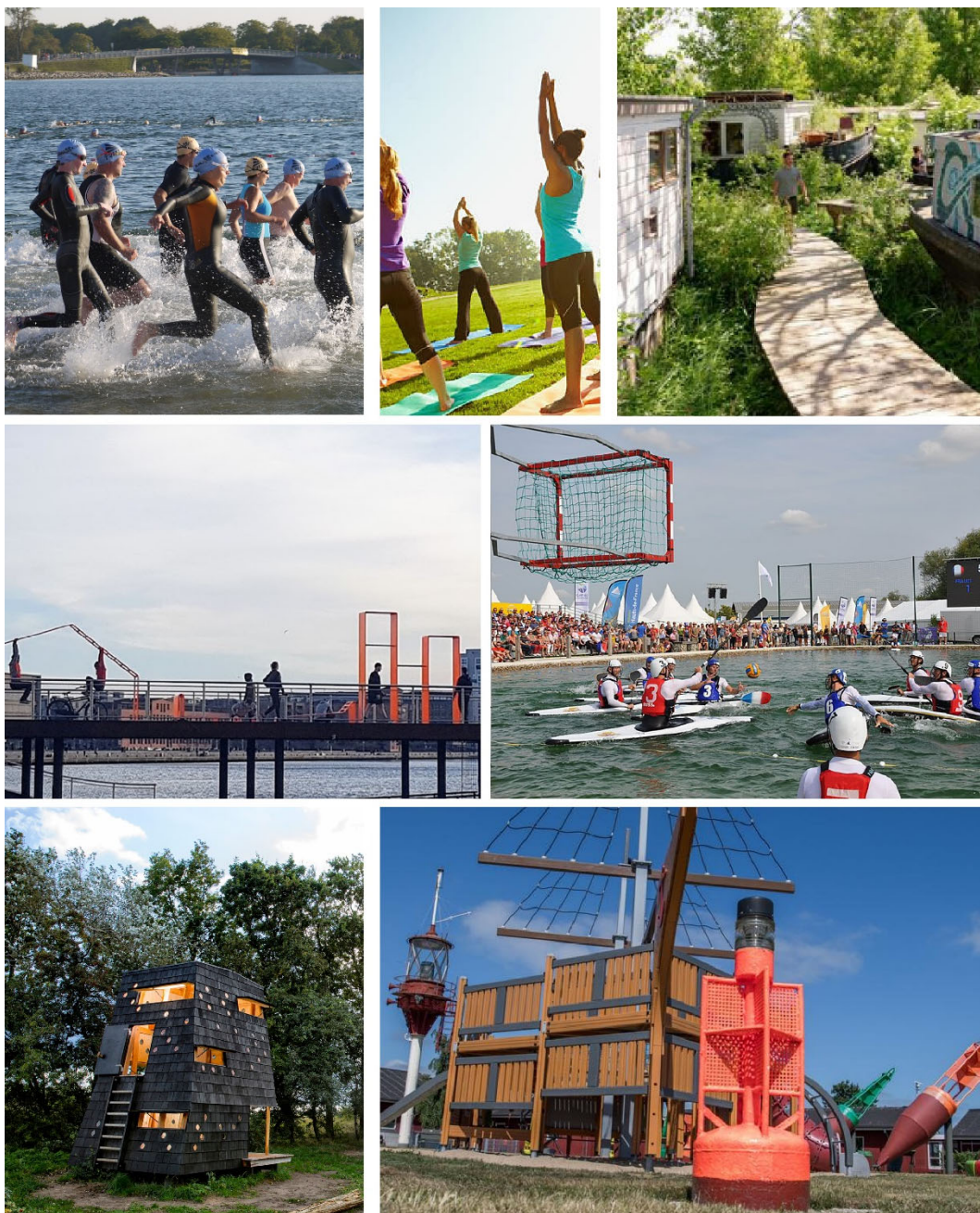
- En styrkelse af lystbådehavnen som en grøn 'havnepark'.
- Grønne nicher og uderum til fordybelse, yoga og tilsvarende fokuserede aktiviteter
- Grønne områder der tiltrækker unge
- Område dedikeret til udendørs fitness og funktionel træning, start og målområde for løbegrupper
- Duft, bær og sanseområde, terapihave
- Beach område med plads til volleybaner og tilsvarende fysiske aktiviteter
- 'Eventzone' med mulighed for open air sommerbio, events, marked, festival og tilsvarende aktiviteter

Fysiske installationer

- Mødestedsfaciliteter, 'hænge ud', bænke, borde mv.
- Støttefaciliteter til udendørs funktionel træning, udstrækning o. lign.
- Friluftaktiviteter som udekøkken, shelters, overdækkede ophold og picninc/grill områder
- Legepladser med klatrestativer, gynger og motorikbaner – gerne med maritimt tema
- Opbevaring af træningsudstyr (se også under bygningsfaciliteter)

Faciliteter på vandet

- Aktive elementer i havnebassinet som understøtter idrætsaktiviteter og foreningsbrugerne, eksempelvis kajakpolobane.
- Aktive elementer i havnebassinet som understøtter borgere og forbigående, eksempelvis tømmerflåde, legeplads på vandet, trækfærge, 'fiskeklap' og vandshelter.



5.1.2 Aktiv zone fra land til vand

Sammenhængen mellem land og vand er helt afgørende for at kunne udvikle og tilbyde interessante og tilgængelige maritime aktiviteter. Maritime aktiviteter er afhængig af tungt udstyr som robåde, kajaker, joller og standup boards mm. Det betyder at det skal være let at transportere udstyr fra depoter til vandet.

Overgang fra land til vand skal bearbejdes så der bliver let adgang – gerne med trapper og broanlæg til ophold og aktiviteter. Herudover skal etableres to selvstændige slæbesteder i en bredde af min. 10 meter med nær forbindelse til opbevaringsplads for joller samt robådshallen. Det ene slæbested rettes mod robåde og stor-kanoer mens det andet rettes mod joller, boards, kajaker mv. Sidstnævnte skal være med plads til spil og tilkørselsmulighed. Ved broanlægget disponeres desuden plads til 2T kran for mindre kølbåde, storkanoer o. lign. hvor vanddybden ved kranen øges til min. 2 meter. I forbindelse med ramperne etableres to brede flydebroer.

Nær ramperne og det Maritime Center skal der være skylleplads til joller, kajaker og robåde med adgang til fersk vand. Ses gerne som et eller flere områder nær centret hvor der, udover adgang til fersk skyllevand, også vil være adgang til værktøj til diverse justeringer af udstyret.

I den aktive zone skal der disponeres plads til udendørs opbevaring af nedenstående. Joller skal opbevares i et lag på terræn – så de er lette at håndtere for den enkelte sejler. Der skal være tilkørselsmulighed med trailer:

- Optimistjoller: 30 stk.
- Større joller som Zoom E-joller: 20 stk.
- Større joller øvrige: 20 stk.
- Kanoer: 20 stk. på samlet tre trailere, som skal have p-plads.
- Opbevaring under tag i den aktive zone fra land til vand er beskrevet under bygningsfaciliteter.

Det står konkurrencedeltagerne frit for om eksisterende jolleplads skal bibeholdes eller om der ses bedre muligheder i en omlægning af funktionerne i forbindelse med etablering af det maritime center.

Udover adgangen til havnebassinet ønskes også adgangen til strandsiden forbedret – se organiseringsdiagram på side 27. Der skal etableres en stiforbindelse hvor det er muligt at passere over til stranden med kajaker, SUP-boards og tilsvarende mindre udstyr. Som ankerpunkt på strandsiden ønskes ro-klubbens nuværende kajakbro flyttet. Bådebroens dimensioner fremgår af vedlagte bilag A23 – eksisterende flydebro til kajaker.

Vi ved fra undersøgelser at mange af de maritime aktiviteter dyrkes i høj grad selvorganiseret. Det nye Maritime Center skal således ikke alene understøtte de kendte organiserede aktiviteter men også skabe plads til de selvorganiserede brugere, ved hjælp af støttepunkter i nærhed til vandet i form af opholdszoner, adgang til skylleplads og lockers/depotplads til opbevaring af udstyr og tøj der ikke skal med på vandet.

5.1.3 Uddybning

Det er et ønske at den inderste del af havnen uddybes til 2,0 meters vanddybde, så havnebassinets inderste del kan udnytte til aktiviteter i langt højere grad end det er muligt i dag. Herudover skal der uddybes til min. 2,5 meters dybde frem til ny servicekaj så det bliver muligt at sejle hertil med kølbåde. Se bilagene A.15 og A.16 uddybning og bilag A.14 vedr. ny servicekaj. Det bemærkes at der ønskes konkurrencedeltageres bud på den optimale udformning og omfang af uddybning samt kantløsning så overgangen mellem land og vand bliver optimal.



Vollen Marina, NO, bølgebrydende flydebro med aktivitetsmuligheder, opholdszoner, udebrugere mv.

5.1.4 Sikker vinterhavn

Et grundlæggende element i at kunne udfolde den fulde vision for Frederikssund Lystbådehavn er at gøre det muligt for en større del af sejlerne at opbevare bådene i vand gennem hele året. Herved frigives landarealer til nye aktiviteter ligesom de maritime aktiviteter kan få liv gennem hele året.

For at gøre havnen til en sikker vinterhavn, skal der etableres en bølgebrydende flydebro yderst ud mod Roskilde Fjord. Der er udarbejdet rapport for vintersikring af havnen med bølgebrydende flydebro. Rapport er vedlagt som bilag A.13. Med afsæt i denne rapport skal der i visionsprojektet der indarbejdes en bølgebrydende flydebro med en bredde på 4,5 meter.

Der ses gerne bud på hvordan flydebroen kan aktiveres og gives flere funktioner. Der ses stort potentiale for at broen kan indeholde flere støttepunkter for andre aktiviteter. Som eksempler kunne være en markeret havsvømmebane langs flydebroen, brusere til at skylle sig af efter vandaktiviteter, opholdszoner mm.

5.1.5 Ny servicekaj

Vi har i dag et højt vidensniveau om hvilke miljøbelastninger der kan være fra lystbåde. En båd der ikke bruger eller har adgang til et tømningsanlæg til septiktank ender med at udlede sortvand til fjordens havmiljø. En båd der bruger biocidholdigt bundmaling som værn imod begroning udleder både biocider og maling (mikroplastik) til havmiljøet. Når sejlbåde og motorbåde klargøres og vedligeholdes spules og skrubes løs bundmaling af til landarealerne.

En ny servicekaj skal gøre det muligt at håndtere optagning og isætning af både på en tidssvarende og fremtidssikret måde. Den nye servicekaj ønskes placeret i havnebassinets nord-østlige hjørne med direkte adgang til vinteroplagsplads og tekniske servicearealer på land. Aktiviteterne omkring optagning og isætning samt servicering af bådene skal kunne foregå sikkert og placeringen på kanten af et mere mangfoldigt havnemiljø med mange forskellige brugere ses derfor som optimal. Faciliteterne på servicekajen skal placeres så der ikke opstår flaskehalse.

Med etablering af en ny servicekaj med tilhørende miljøfaciliteter ses mulighed for at Frederikssund Lystbådehavn kan blive et centralt HUB i fjorden, hvor sejlere fra andre havne kan få adgang til moderne og miljøsikre faciliteter.

Udformning af servicekaj kan tage afsæt i rapport vedr. servicekaj vedlagt som bilag A.14 hvor der er angivet oplæg til arealer. Det er op til konkurrencedeltagerne at udvikle oplæg til den optimale udformning og disponering med dette afsæt.

Servicekajen skal have følgende funktioner:

- Bådskylleplads med skylleplads hvor bådene spules rene og løs bundmaling opfanges inden det udledes i fjorden. Minimum 2 vandudtag og tilkobling til spildevandssystemet efter sandfang og olieudskiller.
Adgang til el.
- 20 tons kran med mulighed for løft af båd med mast
- Mastekran
- Adgang med lastbil

Nedenstående funktioner kan placeres i forbindelse med servicekajen eller mere decentralt i havnen. Det er op til konkurrencedeltagerne at anskueliggøre at faciliteterne med den foreslåede placering kan udnyttes bedst muligt og der ikke opstår flaskehalse:

- Tømningsanlæg til septiktanke
- Dieselanlæg
- 150 kW lynladestander til el-både

I tilknytning til servicekajen ønskes muligheden for placering af en mere miljøvenlig vedligeholdelsesløsning illustreret. Løsningen tænkes som Fasttrack eller Toxi-clean beskrevet i bilag A14. Løsningen forventes ikke gennemført som en del af Visionsprojektet men arealerne ønskes disponeret så det er muligt på sigt.

Konkurrencedeltagerne skal være opmærksomme på myndighedskrav der skal håndteres ved den ønskede placering af servicekaj. Krav fremgår af rapport vedr. servicekaj vedlagt som A.14.

5.1.6 Oplagspladsen

Med vintersikring af havnen er det visionen at min. 2/3 af havnens bådpark overvintres på vandet hvorfor vinteroplagspladsen kan reduceres kraftigt. Der vil stadig være behov for opbevaring, men i kortere perioder og gennem hele året, da vedligehold kan udføres i størstedelen af året og bådene kan tages op i mindre hold i forbindelse med vedligehold.

I visionsprojektet ønskes oplagspladsen reduceret så der disponeres med plads til ca. 100 både med et gennemsnitligt oplagsareal på 45 m² pr. båd. Bådpladserne tænkes i høj grad fleksibelt udnyttet over året i kortere perioder i forbindelse med service og klargøring så det kun er et mindretal af pladserne der bruges til traditionel vinteropbevaring.

Der skal på oplagspladsen eller i overgangen til servicekajen etableres faciliteter til at vedligeholdelsesopgaver omkring slibning og skrabning af bådernes bunde kan udføres på speciallavede pladser, hvor slibestøv og affaldsrester fra processen kan opsamles. Slibe- og skrabeplassen skal udføres befæstet og med afledning til brønd/sandfilter hvor slibe- og skraberester kan opsamles miljømæssigt forsvarligt.

Udover bådopbevaring skal der disponeres plads til – evt. i overgangszonen til servicekajen:

- Masteopbevaring: reduceres til 200 m²
- Plads til af- og tilrigning af master: 100 m²
- Slibe/skrabeplass med plads: 30x60 m

Med etablering af ny servicekaj vil trafikken fra nuværende bedding til oplagspladsen udgå og der skal i visionsprojektet illustreres hvordan havnens arealer kan sættes i spil på en ny måde når dette flow udgår.

I visionsprojektet ønskes ligeledes bud på hvordan arealet af oplagspladsen bringes i spil til nye havnefunktioner særligt knyttet til bådsejls – både motor og sejlbåde ved en evt. fremtidig yderligere reduktion af behovet for traditionel oplagsplads. Der skal i disponeringen indarbejdes byggefelter på samlet 1.000 m² til ny bådhal, miniværft o. lign. inden for oplagspladsen.

5.1.7 Eksisterende bedding

Med etablering af ny servicekaj kan eksisterende bedding nedlægges i sin nuværende form. Der ønskes kreative bud på hvordan området kan bringes i spil som nyt blåt ankerpunkt. Eksempelvis for at styrke selvorganiserede blå aktiviteter, skabe et center for e-både eller udvide mere generelle opholds- og aktivitetspladser langs kaj-kanten.

5.1.8 Logistik og bevægelser i området

Generelt skal al færdsel – også (og især) på flydebroerne foregå på sikker vis året rundt herunder også af bevægelseshæmmede.

Det skal være muligt at køre frem til havnens mole, det maritime center, bådoplagspladsen samt nedslag i den aktive zone fra land til vand.

Adgangsvejen skal være offentlig vej, som udmatrikuleres. Vejanlæg og parkering skal udføres jf. vejreglerne og trafikarealer for alle (tilgængelighed). Der skal være vendeplads for enden af eventuelle blinde vej, som også skal overholde vejreglerne. Veje og parkering skal udføres med vejopbygning der passer overens med færdselsart og omfang. Som udgangspunkt fast og jævn belægning, der kan klare tung kørsel.

Der disponeres med 50 permanente parkeringspladser samt 100-150 fleksible pladser gerne udlagt på bådoplagspladsen eller tilsvarende udformet med mulighed for dobbeltprogrammering. Parkeringsarealer ses gerne udformet med græsarmering eller tilsvarende og p-anlæg ønskes begrønnet. Hovedparten af parkeringspladserne ønskes trukket tilbage i området, men det skal være muligt at afsætte nær havnens mole ligesom der skal være enkelte nærparkeringspladser ved det Maritime Center – herunder handicap-pladser.

Der skal i konkurrencen etableres 50 cykel-p-pladser. Det endelige omfang af cykel-parkering i projektet skal afklares med planafdelingen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området.

Den nuværende sti langs havnebassinet er offentlig og benyttes af en lang række brugere. Stien er en del af det sammenhængende stisystem på Kalvøen og knytter videre an til stiforløb mod syd til Marbæk havn og videre langs fjorden. Stien kan omlægges eller integreres i de nære udearealer omkring det Maritime Center, men ses som et værdifuldt element i forhold til at gøre området tilgængeligt og åbent for flere samtidig med at stien kan udnyttes som led i højvandsikringen i området. Stierne i området skal sikres, og det er væsentligt, at der bliver anlagt sikre krydsninger, hvor stier krydser vej. Stierne skal også med i trafikikkerheds- og tilgængelighedsrevision på de relevante trin af planlægnings- og udførelsesstadierne.

Både veje og stier skal udføres med belysning iht. vejprofilen og kommunens principper for vejbelystning. Det bemærkes at der ses et stort positivt potentiale i at etablere med belysning i området så det bliver lettere tilgængeligt i vinterhalvåret.

I projektet skal der indarbejdes plads til renovation i form af aflåselige områder i tilknytning til det Maritime Center samt i den aktive zone fra land til vand.

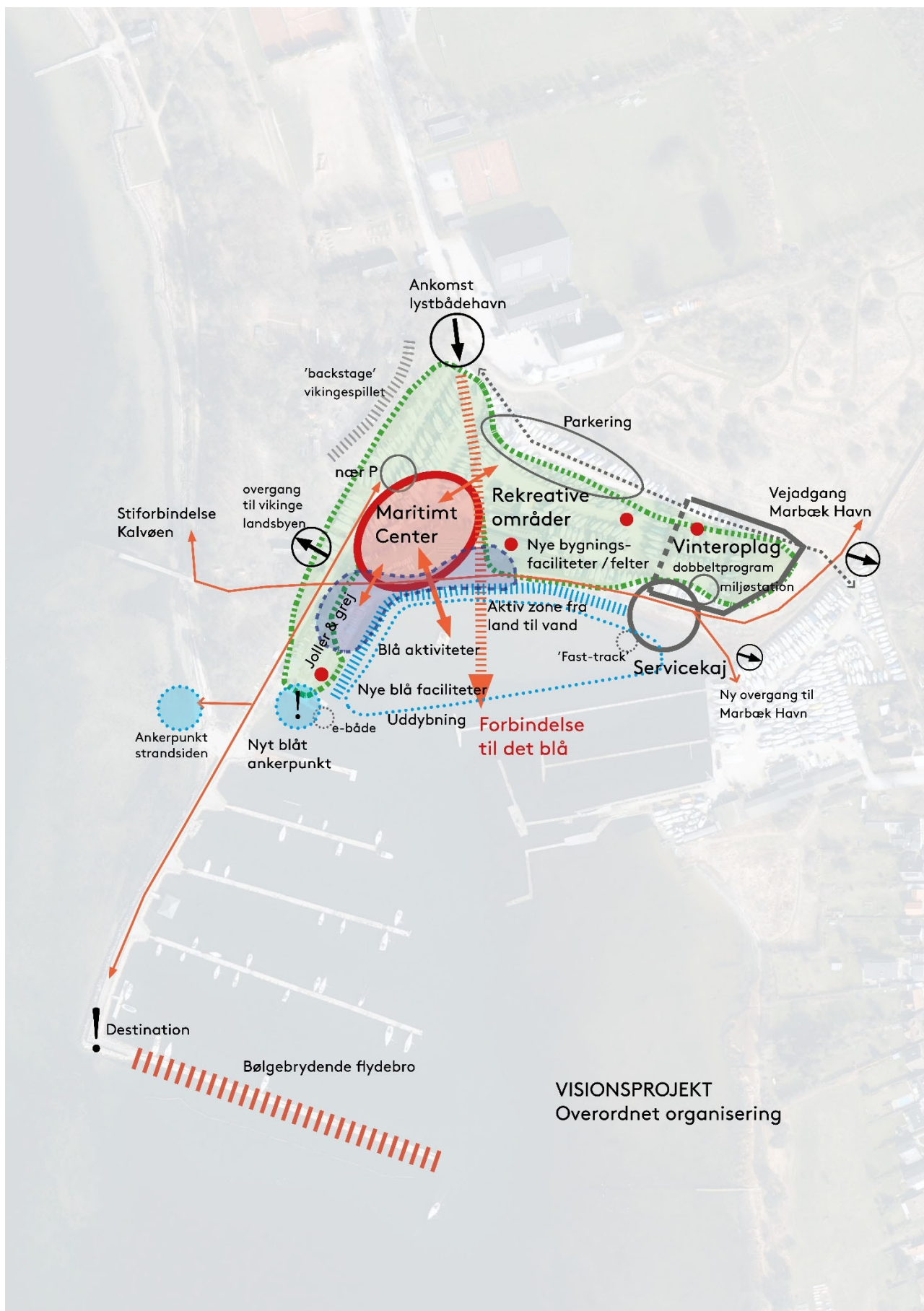
I Visionsprojektet ønskes illustreret på overordnet niveau, hvordan der på sigt kan udlægges en videreførelse af Kalvøvej bagerst i konkurrenceområdet med henblik på en evt. fremtidig forbindelse til Marbæk Havn hvor den nuværende sti i dag krydser åen. Herudover ønskes en forbindelse for gående og cyklende mellem de to havne placeret nærmere eller i kanten af havnebassinet illustreret.

5.1.9 Højvandsikring

Frederikssund Kommune arbejder med en generel kystsikring af Frederikssund By. Lystbådehavnen berøres af dette og det skal sikres at der i projektet etableres en kystsikring til kote 2,5 i form af stianlæg, terrænbearbejdning el. lign. for beskyttelse af den bagvedliggende by.

Bygningsværker skal etableres minimum med gulvkote 2,5 eller bagved skærmende elementer der fungerer som kystsikring af de bagvedliggende arealer.

Ideoplæg til stiforløb som kystsikring er vedlagt som bilag 21.



5.2 Bygningsfaciliteter

Konkurrencedeltagerne skal komme med forslag til et nyt Maritimt Center bestående af én eller flere bygninger af høj arkitektonisk kvalitet og med et stærkt hovedgreb, hvor æstetik, funktion, teknik og de brugsmæssige kvaliteter går hånd i hånd. Bygningen skal skabe de bedst mulige fysiske rammer for brugergrupperne, som er de nuværende foreninger samt fremtidige nye foreninger og ikke organiserede brugere.

Der ønskes en bygning med gode interne visuelle forbindelser og en åbenhed, der gør, at man kan se ind i alle rum, når man bevæger sig rundt inde i bygningen. Som bruger må man gerne have en fornemmelse af, hvor der er mennesker til stede, så man kan fornemme aktiviteterne blandt de forskellige foreninger. Desuden skal det være nemt at overskue, når nogen kommer og går i bygningen som et virkemiddel til at skabe en bygning, det føles trygt at opholde sig i.

Der ønskes et bygningsværk der både fra land- og søsiden er indpasset i stedet samtidig med at der drages nytte af placeringen til at give udsigt til fjorden, Kalvøen og de rekreative arealer fra så stor en del af bygningen som overhovedet muligt. Generelt efterspørges en arkitektur, der aktivt forholder sig til omgivelserne således, at kontekst bidrager til kvaliteten af det Maritime Center, og det Maritime Center bidrager positivt til området.

Det Maritime Center skal danne bygningsmæssig base for aktiviteterne på Lystbådehavnen. Bygningsfaciliteterne til det Maritime Center skal huse de forskellige klubbers mødeaktiviteter og sociale arrangementer, undervisningsfaciliteter, omklædning og træningsmuligheder samt bådhaller, værksteder og depoter mm. Herudover skal der være faciliteter for havnedriften.

Med bygningerne i projektkonkurrencen de maritime faciliteter nytænkes. Sammenhængen mellem land og vand er helt afgørende for at kunne udvikle og tilbyde interessant og tilgængelige maritime aktiviteter.

Bygningerne ønskes fremtidssikret sådan at det nye fælles Maritime Center åbner sig op for alle forbipasserende. Det skal være lettere at blive inviteret indenfor i en maritim forening i Frederikssund. Med inspiration fra idrætshallen, må husets opholdslokale gerne være tilgængeligt for forbipasserende, imens de organiserede brugere har adgangslåse til udvalgte rum.

Det er af stor betydning, at bygningsanlægget får en høj grad af funktionalitet og fleksibilitet. Det er op til konkurrencedeltagerne at forholde sig til om alle funktioner nævnt nedenfor skal samles i én bygning eller flere samt om man vil disponere funktioner i et eller to planer. Blot skal man være opmærksom på, at man overalt tager hensyn til bevægelseshæmmede, samt til en velovervejede drift af bygningsanlæg med tilhørende ramper, terrasser o.l.

En fleksibel arealdisponering skal være et gennemgående greb, som sikrer at det Maritime Center indrettes med sigte på multianvendelighed. Forbindelses-/gangarealer ønskes udformet på en måde, som giver mulighed for små uformelle møder, opbevaring o. lign. så omfanget af "ikke-aktive" m² reduceres mest muligt. Der ses gerne løsninger med fordelingsareal delvis udlagt uden for bygningen under halvtage el. lign. så opvarmet fordelingsareal minimeres ligesom denne adgang understøtter centret funktion som base for en lang række udendørs aktiviteter.

Bygningen / Bygningerne til det Maritime Center forventes etableret med et samlet bruttoareal jf. omstående vejledende arealskema. Hertil kommer overdækninger og halvtage ved bygning og i landskab.

Lokaler og arealer er fordelt jf. nedenstående arealskema (vejledende). Funktioner markeret med * indgår alene i Visionsprojekt:

Opvarmede funktioner, Visionsprojekt	netto m²
Ankomst	
Foyer	25 m ²
Garderobe og toiletter	30 m ²
Aktivitets- og fællesarealer	
Cafe/fælleszone	100 m ²
Køkken inkl. depot	40 m ²
Klubbase 2x 20 m ²	40 m ²
*Ungeområde	40 m ²
Opvarmet multihal	100 m ²
*Træning	60 m ²
Supportfunktioner	
Omklædning m. bad 2 x 25 m ²	50 m ²
*Omklædning m. bad 2 x 25 m ²	50 m ²
*Sauna	15 m ²
Vaskerum	10 m ²
Rengøringsrum	10 m ²
Teknikrum	10 m ²
Havnefunktioner	
Fælleskontor havnefoged og foreninger	30 m ²
Værksted/depot havnefoged	25 m ²
Vejledende nettoareal	635 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,4)	890 m²
Frostfrie funktioner, Visionsprojekt	
Bådhal robåde	300 m ²
Frostfri multihal	150 m ²
Værksted inkl. depot	25 m ²
Depotrum klubudstyr	90 m ²
*Depotrum selvorganiserede brugere	90 m ²
Tørrerum	30 m ²
Træner rekvisit opbevaring	15 m ²

Vejledende nettoareal	700 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,2)	840 m²
Uopvarmede, overdækkede og skærmede funktioner, Visionsprojekt	
	netto m²
Depot til ungdomsskole	40 m ²
Opbevaring kanoer	100 m ²
Opbevaring følgebåd	60 m ²
Sejlhal	100 m ²
Opbevaring kajaker, foreninger	70 m ²
Opbevaring SUP, foreninger	20 m ²
*Opbevaring kajaker, selvorganiserede	70 m ²
*Opbevaring SUP og kystlivredning, selvorganiseret/nye brugere	100 m ²
*Opbevaring for nye blå aktiviteter	60 m ²
Vejledende nettoareal	620 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,1)	680 m²
Maritimt Center, vejledende bruttoareal i alt, Visionsprojekt	2.410

5.3 Funktionsbeskrivelser opvarmede funktioner

5.3.1 Ankomst

I forbindelse med hovedindgangen til centret ønskes en mindre foyer der er første møde med det Maritime Center med visuel kontakt til centrets 'hjerne' og plads til formidling af aktiviteter og arrangementer på stedet.

Via foyeren skal det være muligt at komme til garderobe og toiletter uden at hele centret skal være åbnet op så funktionerne er tilgængelige for gæster og selvorganiserede brugere af stedet. Alternativt etableres supplerende selvstændig adgang udefra til forrum ved toiletter.

Der disponeres med 4 toiletter og 1 handicaptollet. I forbindelse med toiletterne og centrets foyer ses gerne garderobe-område med mulighed for at stille lockers op der kan bruges af både gæster, selvorganiserede og klubber på stedet.

5.3.2 Aktivitets- og fællesarealer

Centrets hjerte er en central café- og fælleszone der danner omdrejningspunkt for mødet mellem brugere af stedet. Der skal være plads til formidling og udstilling og rummet indrettes med plads og zoner til uformelt ophold – med særligt fokus yngre brugere – samt plads til afholdelse af større møder. Café- og fælleszonen skal kunne sammenlægges med den opvarmede multihal og ved sammenlægning skal det være muligt at samle 150 personer til større møder og særlige arrangementer. Der skal være projektor/skærm til brug ved undervisning, fremlæggelse mv. Fra café- og fælleszonen vægtes kontakten både visuelt og fysisk til udearealerne og vandkanten højt.

I tilknytning til – og evt. integreret i café- og fælleszonen – placeres køkken med tilhørende aflåseligt depot. Køkkenet skal kunne fungere som aktivitets- og anretterkøkken for både centrets faste brugere og gæstesejlere. Køkkenet skal gerne placeres med let adgang udefra og adgang til udendørs affaldsområde. Køkkenet skal have kapacitet – herunder vaske, kølekapacitet, ovne mv. til tilberedning af mad for op til 50 personer og anretning/modtage for op til 200 personer.

Klubbaser er to mindre mødelokaler der knytter an til café- og fælleszonen. Klubbaserne skal være synlige i centrets geografi – både inde og ude og fungere som udstillingsvindue for de enkelte foreninger.

Rummene skal indrettes med fokus på samvær, møder mv. for klubberne i området – eksisterende som kommende. Lokalerne ses gerne tonet med forskellige funktioner – eksempelvis med fokus på aktiviteter som e-sport og undervisning, møde og socialt samvær mv. Der ønskes mulighed for at sammenlægge lokalerne.

De unges afsæt i det Maritime Center ønskes styrket ved at supplere med et rum hvor de unge selv er 'vært' og aktiviteterne er selvstyrede og på de unges præmisser. Rummet må gerne have forbindelse til café/fællesområdet i centret og direkte adgang til det fri.

Den opvarmede multihal er et højloftet rum, der kan sammenlægges med café- og fælleszonen ved særlige lejligheder og ligeledes med den frostfri multihal. Multihallen skal rumme mange forskellige aktiviteter og funktioner, så der skal være mulighed for at neddele hallen når forskellige aktiviteter skal foregå sideløbende. Herudover tænkes aktiviteterne i hallen ind i et årshjul så faciliteterne udnyttes optimalt gennem hele året.

Hallen bruges ved sammenlægning med café- og fælleszonen til større møder, arrangementer o. lign. Herudover skal også kunne danne ramme om træningsaktiviteter og der skal være plads til opstilling af 10 ro-ergometre. Der ses gerne mulighed for at de let kan stilles til side eller og ad væggen ved andre aktiviteter. Herudover tænkes både styrke- og kredsløb træning samt mere 'bløde' træningsformer som yoga, pilates o. lign. som et vigtigt element i skabe liv gennem hele året.

For at styrke mulighederne for træning gennem hele året og andre træningsformer som pilates, yoga, afspænding mv. – også for brugere der ikke nødvendigvis er maritime ønskes også et dedikeret træningsrum. Gulvet skal være egnet til bløde træningsformer (punkt- og fladeelastisk) og det skal være muligt at opbevare udstyr i aflåste depotskabe nær eller i rummet. Nærhed eller sammenlægningsmulighed med den opvarmede multihal vægtes positivt.

5.3.3 Supportfunktioner

Der ønskes etableret et større fælles omklædningsområde opdelt i herre- og dameomklædning med fire zoner i alt. Kapacitet til ca. 20 personer inkl. 1 toilet pr. zone – med aflåselige skabe. Bruseområderne skal indeholde 4 brusere til hvert køn. I området skal der indrettes min. 1 omklædnings- og baderum egnet for handicappede – med mulighed for brug af badebriks med hjælper. Det samlede område skal have adgang til det fri og nær tilknytning til udendørs skyllø/omklædningszone.

I tilknytning til omklædning og gerne med sigt til vandet skal der suppleres med en sauna med plads til 10 personer.

Der indrettes mindre vaskerum – gerne med adgang fra det fri eller via foyer så det er let tilgængeligt for gæstesejlere og stedets brugere.

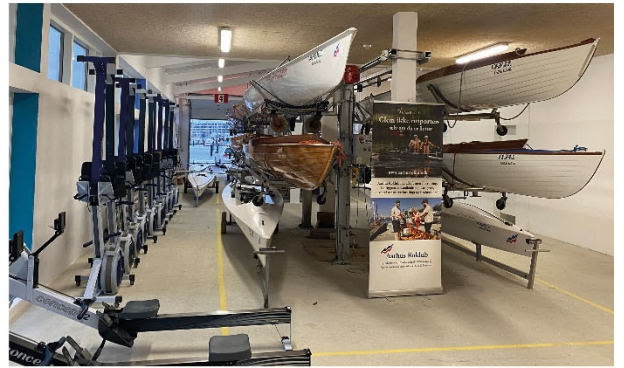
Rengøringsrum indrettes med udslagsvask, vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler, plads til opbevaring af rengøringsartikler samt plads og adgang for vaskevogn og gulvvogn. Både rengøringsrum og vaskerum ses gerne placeret tæt på omklædningsfaciliteterne – og rengøringsrummet gerne tæt på køkken.

Teknikrum angivet i rum- og arealoversigt er alene tænkt til teknik der skal være let tilgængeligt for stedets brugere – eksempelvis el-tavler, krydsfelter o. lign. Teknikrum i øvrigt ligger i bruttofaktoren og for alle teknikrum gælder at de skal være funktionelt indrettede og let tilgængelige for driftspersonale.

5.3.4 Havnefunktioner

Fælles kontor for havnefoged og foreningerne disponeres med plads til tre arbejdspladser og mindre mødebord. Placeres gerne let tilgængeligt eller synligt fra centrets hovedindgang og med udsyn til havnen.

I tilknytning til kontoret indrettes særskilt depot og værksted til mindre reparationsarbejder, idet havnefogeden skal have mulighed for at reparere skader på havnens faciliteter. Fra værkstedet skal der være udgang til det fri så materiel let kan tages ind og ud og der er let adgang for leverancer o. lign. Der skal være lager til materiale som søm, skruer, sjækler mv. Herudover plads til el-værktøj, højtryksrensere, arbejdsbord, søjleboremaskine, svejseanlæg og havnefoged cykel.



5.4 Funktionsbeskrivelser frostfrie funktioner

Helt afgørende for at kunne udvikle og fremtidssikre de maritime aktiviteter er opbevaringsfaciliteter i kolde rum. Der skal være plads til at udvide med nye aktivitetsformer og potentielt nye foreninger i fremtiden med behov for et opbevaringsareal.

Opbevaringsfaciliteterne må gerne give bud på en smart udnyttelse af depotfunktionerne, således der ikke laves for mange faste vægge og lukkede rum. Udstyr og grej tilhører den enkelte forening og derfor skal dele af udstyret kunne sikres.

De frostfrie funktioner skal være isoleret men tænkes ikke udført med opvarmningskilder. Så vidt muligt ses gerne et design hvor passive opvarmningsmuligheder inddrages i designet.

5.4.1 Bådhal robåde

Bådhal til robåde med tilhørende årer, redningsveste og udstyr - dimensioneret ca. 15 x 20 meter. Både kan evt. opbevares i to lag med tilhørende løfte/hejse system for at give mere friplads. Der skal være god plads til at håndtere bådene, når de flyttes på bådvogn for transport til vandet. Udføres med bred port og direkte adgang til slæbested.

Der skal være plads til følgende udstyr:

Robåde: 8 stk. inrigger

Årer: 30 4-meters årer

Øvrigt: 60 veste

5.4.2 Frostfri multihal

Højloftet multihal med mulighed for at arbejde praktisk med forskellige aktiviteter og reparationer – eksempelvis ved at trække på værksted der gerne ses placeret i sammenhæng med multihallen.

Herudover tænkes multihallen til undervisning, events, samling mv. Skal kunne sammenlægges med opvarmet multihal ved større arrangementer. Længde ca. 14-15 m. Store porte mod det fri. Adgang til udslagsvask inde og udendørs skyllezone.

Der skal indtænkes depotzoner så det er muligt for de forskellige klubber og brugere at opbevare 'eget' udstyr til brug i multihallen. Hallen skal være godt forsynet med både 230V og 400V udtag til diverse udstyr og maskiner.

Det skal være muligt at udskille en del af den frostfri multihal til slibe- og lakeringszone til vedligehold og behandling af træbåde og mindre reparationer i glasfiber i vinterhalvåret. Der etableres egnet afskærmning af et område på ca. 5 x 15 meter og indrettes med lokal procesventilation. Denne del af hallen skal i perioder kunne opvarmes til 15-18 grader.

Der ønskes bud på hvordan hallen kan imødekomme ønsket om opvarmning i perioder samtidig med at der tages hensyn til en bæredygtig drift.

5.4.3 Værksted inkl. depot

Værkstedetsrum til mindre reparationer med plads til bænke med skruestik og tilsvarende arbejdsborde, opbevaring af reparationsmateriel som lak, maling, glasfiber og tilhørende værktøj. Herudover plads til køjskabe/reoler og grej og indre reservedele for joller og både – eksempelvis blokke, skøder fald mv.

5.4.4 Depotrum klubudstyr og selvorganiserede

Depot til opbevaring af diverse udstyr som veste, pagajer, overtræk mv. for de forskellige klubber.

Tænkes som et åbent fællesdepot med mulighed for at zonedele så hver klub har 'eget område' i depotet med bure eller båse. Med store porte til det fri så mange brugere kan komme til på en gang.

En del af depotfunktionerne skal målrettes selvorganiserede brugere og i højere grad skiftende brugere over tid. Her lægges vægt på en omskiftelig og fleksibel disponering af depotområderne.

5.4.5 Tørrerum

Rum til opbevaring/tørring af udstyr som veste, våddragter mv. der er vådt og afgiver meget væske, når det har været på havet. Der skal sikres stort luftskifte i rummet – enten passivt via vinduer/åbninger eller via mekanisk ventilation. Der skal være let adgang til udvendig skyllezone. Disponeres med plads til 2 vaskemaskiner og affugter.

5.4.6 Træner rekvisit opbevaring

Mindre depotrum for klubbernes udstyr/rekvisitter til klubbernes trænere. F.eks bøjer til markering af kapsejlsbaner, flag, horn mm.

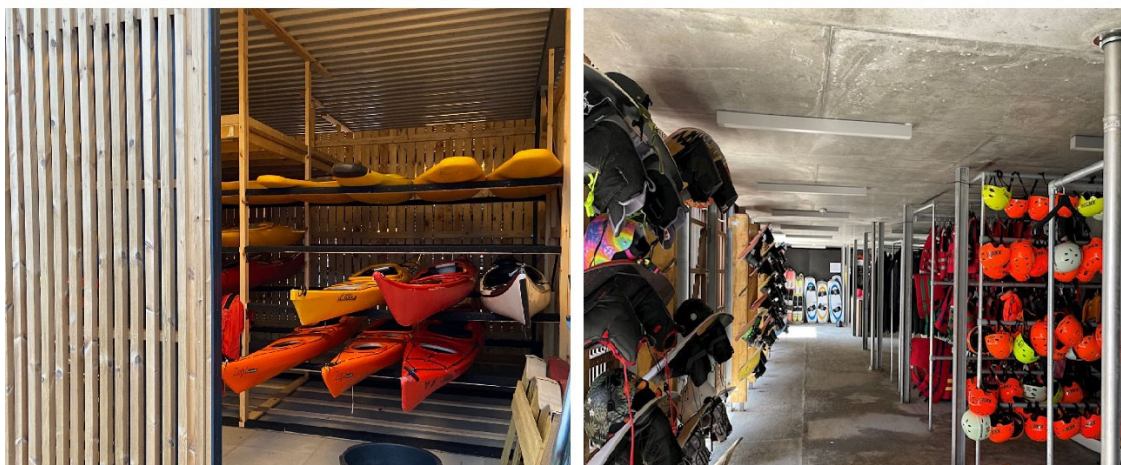
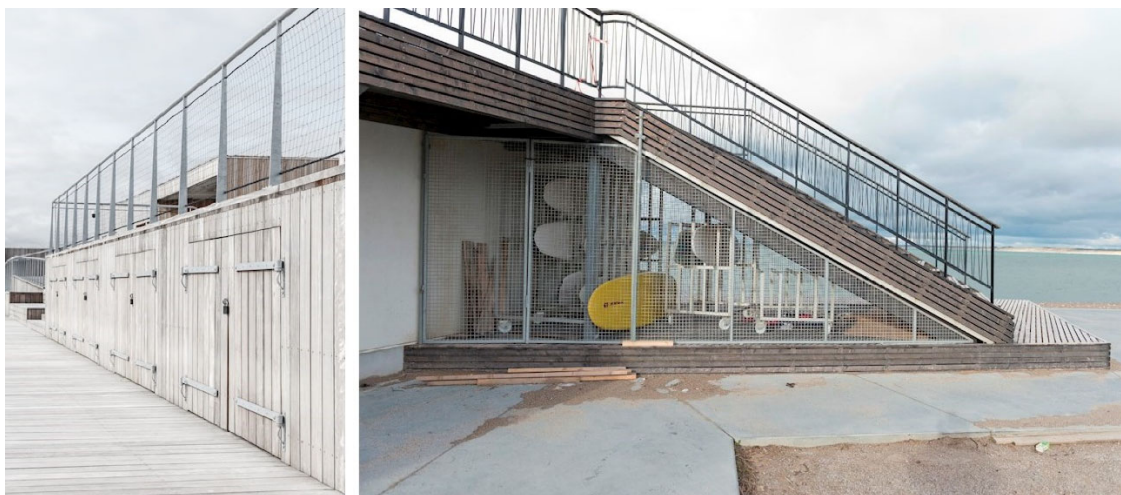
5.5 Funktionsbeskrivelser uopvarmede overdækkede og skærmede funktioner

Følgende funktioner er helt uopvarmede men skal sikre materialet mod vejrliget og sikre det mod tyveri. De kan udformes som containere, simple tage med skærmede sider delvis åbne sider eller tilsvarende simple konstruktioner.

5.5.1 Depot og opbevaring SUP til ungdomsskole

Depot opdelt i to for opbevaring af hhv. windsurfsejl og diverse udstyr. Der skal være plads til opbevaring af 10 windsurf-sejl.

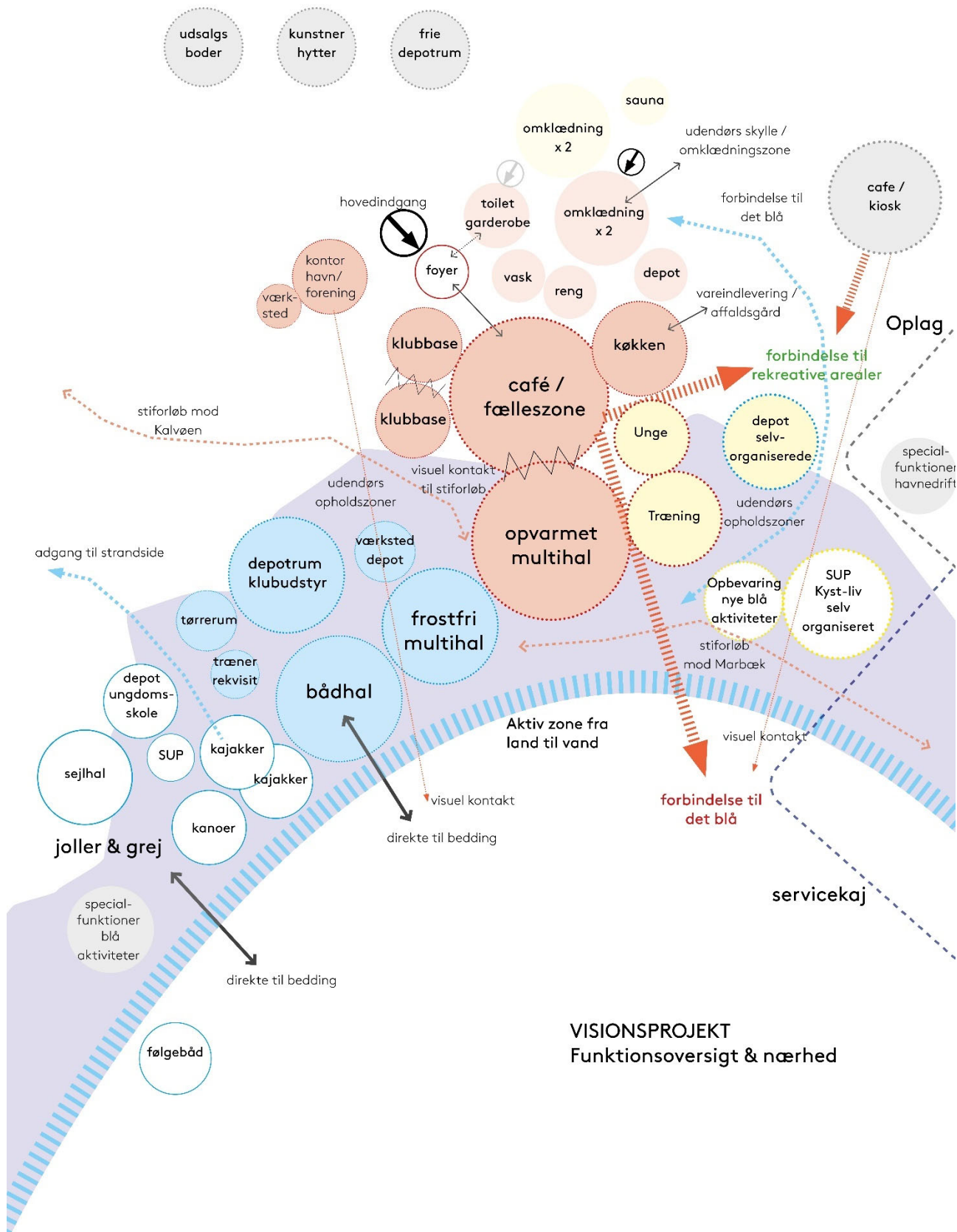
Herudover eller kombineret med ovenstående etableres skærmet og aflåseligt område til opbevaring af 20 SUP-boards for ungdomsskolen.



- 5.5.2 Opbevaring kanoer
Depot for opbevaring af 6 stk. stor-kanoer (10 mandskanoer) i max to lag. Med plads til tilhørende veste, pagajer og supplerende udstyr. Det skal være muligt at tilkøre med trailer og let adgang til slæbested. Traileren er 2,7 meter høj og når den er læsset med kanoer 3,2 meter høj. Læsses af fire personer så der skal være plads omkring traileren.
- 5.5.3 Opbevaring følgebåd
Optimalt etableres opbevaring af følgebåd som en åben "båd carport" med mulighed for at hejse 3 stk. RIB op under loft. Med adgang fra vandside og aflåste gitterlåger el. tilsvarende fra land. I tilknytning til båd carporten ønskes et mindre benzin skur på land.
- 5.5.4 Sejlhal
Sejlhallen skal være højloftet (4 meter) lukket, så sejl ikke blafre og velventileret så de tørrer. Bruges til ophæng og tørring af sejl. Der ønskes bud på løsninger der giver let tilgængelig opbevaring/ophæng af sejl samtidig med at pladsen optimeres. Der skal være let adgang til jolleområder og slæbested samt sejlbord hvor man kan klargøre mast og sejl.
- 5.5.5 Opbevaring kajakker
To depoter for opbevaring af kajakker i op til 5 lag. Med plads til opbevaring af veste, overtræk, pagajer o. lign. i sommerhalvåret. Det ene kajak-depot målrettes eksisterende foreninger og skal kunne rumme 40 turkajakker til roklubben samt 50 havkajakker til ungdomsskolen. Heraf er ca. 1/3 del juniorstørrelse. Det andet kajak-depot udføres som kajakhotel med plads til et tilsvarende antal kajakker målrettet selvorganiserede brugere, der kan leje en plads.
- 5.5.6 Opbevaring SUP og kystlivredning, selvorganiseret/nye brugere
Depot for opbevaring af SUP-boards og diverse udstyr til open vand svømning, kystlivredning o. lign. for nye og selvorganiserede brugere. Skal være muligt at omstille, neddele og indrette fleksibelt efter skiftende brugere.
- 5.5.7 Opbevaring for nye blå aktiviteter
En fleksibel depotfacilitet til endnu ukendte aktiviteter og brugere. Kan evt. kombineres med nogle af de øvrige skærmede opbevaringsfaciliteter.
- 5.5.8 Øvrige bygningsfaciliteter
I Visionsplanen skal illustreres og udlægges følgende byggefelter med sigte på fremtidig udvikling af lystbådehavnens arealer. Der ønskes for alle funktionerne en overordnet arkitektonisk bearbejdning så det bliver muligt at vurdere den samlede arkitektoniske identitet der skabes ved fuld udbygning af visionsprojektets bygningsmæssige elementer, men funktionerne er ikke detailprogrammeret og anses for mulige udviklingspotentialer på længere sigt. Specialfunktioner til havnedrift er tænkt som overdækket værftsområde, alternativ opbevaringshal i flere lag for mindre motorbåde o. lign. Disse funktioner skal som byggefelter udlægges på oplagspladsen, så der friholdes centrale områder til rekreative arealer. Byggefelt for fremtidig cafe/kiosk ønskes placeret i tilknytning til det rekreative areal og med udsigt til vandet og havneaktiviteterne, men tilbagetrukket så der er fri adgang til vandet og den aktive havnefront.

Der ønskes udlagt byggefelter til følgende funktioner:

- Specialfunktioner til havnedrift på oplagspladsen, 1.000 m²
 - Specialfunktioner til blå aktiviteter nær den aktive zone fra land til vand, 150 m²
 - Restaurant eller cafefunktion nær det rekreative område og med udsigt til havnen, 300 m²
 - Bygning til erhvervsformål som eksempelvis udlejning af SUP/Kajakker/el-motorbåde eventuelt i sammenhæng med restauration, 200 m²
 - Frie depotrum som støtte til aktiviteter på land, 3 x 60 m²
 - Område til mindre kunstnerhytter eller udslagsboder, 8 x 10 m²
 - Støttepunkt til selvorganiserede aktiviteter i form af overdækning med tilhørende lockers, 60 m²
- 5.5.9 Nedrivning eksisterende bygningsfaciliteter
Eksisterende bygningsfaciliteter – herunder skure, overdækninger og opstillede containere skal nedrives og fjernes i forbindelse med etableringen af det maritime center.
Det er op til konkurrencedeltagerne og forslag til disponering af området om faciliteterne kan nedrives og områderne retableres efter at det nye maritime center er taget i brug eller om de skal fjernes for at give plads til de nye faciliteter. I så fald skal der disponeres med et område til midlertidig genhusning og opmagasinering af materiel for de aktiviteter der i dag opererer på havnen. Herunder mindre pavillon med faciliteter til havnefoged samt fælles møderum for foreningerne.



VISIONSPROJEKT
Funktionsoversigt & nærhed

6 Basisprojekt

Basisprojektet omhandler etablering af det Maritime Center med tilhørende udearealer og en uddybning af en del af havnebassinet og tilhørende bearbejdning af overgangen fra land til vand. Herudover ønskes udearealerne bragt bedre i spil i det omfang det er muligt inden for den økonomiske ramme og som led heri en optimeret organisering af nuværende bådoplag. Endelig skal logistikken på lystbådehavnen bearbejdes og forbedres – herunder ankomst, fordeling på området samt forbindelse til naboområderne.

Det skal være muligt at videreudvikle basisprojektet med elementer fra visionsprojekt uden at omdisponere væsentlige bygnings- og landskabselementer, der etableres i basisprojektet således at der sker en kontinuerlig udvikling af området.

Der ønskes bud på et samlet projekt hvor aktiviteterne for en bred målgruppe – herunder de kendte aktive foreninger i området – kan samtænkes på en ny og inspirerende måde, der løfter mangfoldigheden på lystbådehavnen område med aktiviteter hele året rundt.

6.1 Landskab og uderum

I Basisprojektet er det ambitionen at grundlaget eller de første anslag i Visionsprojektet kan gennemføres og der lægges vægt på de områder der knyttes tættest til det Maritime Center.

6.1.1 Aktiv zone fra land til vand

Den aktive zone fra land til vand er en væsentlig del af Basisprojektet og funktionskrav for adgange, funktioner og opbevaringsmuligheder er angivet under visionsprojektet er gældende også for Basisprojektet. Dog forventes en reduceret bearbejdning eller omlægning af arealerne af hensyn til økonomiske ramme.

6.1.2 Uddybning i reduceret omfang

Det er et ønske at den inderste del af havnen uddybes til 2,0 meters vanddybde, så havnebassinets inderste del kan udnytte til aktiviteter i langt højere grad end det er muligt i dag. I basisprojektet forventes en del af havnebassinet uddybet med en gradvis stigning mod eksisterende bundkoter. Se vedlagte A15 og A16 vedr. uddybning. Det bemærkes at der ønskes konkurrencedeltagernes bud på den optimale udformning og omfang af uddybning samt kantløsning inden for den givne økonomi i basisprojektet.

6.1.3 Bedding og bådoplag

Lystbådehavnen håndteres i dag både fra slæbested og til stativ med en beddingsvogn. Dette forventes at være den fortsatte praksis i basisprojektet, hvor eksisterende slæbested bibeholdes. Vinteropbevaring af bådene ønskes placeret i kanten af lystbådehavnen så der kan frigives centrale arealer til nye aktiviteter. Vinteropbevaringspladsen skal udføres med jævnt og fast underlag. Det bemærkes at oplagspladsen ikke forventes udført med fast belægning inden for den økonomiske ramme. Der ønskes bud på dobbeltprogrammering så arealerne i sommerhalvåret kan bringes i spil til andre aktiviteter, træningsmuligheder, parkering, mobilehomes o. lign. I det omfang eksisterende oplagsarealer kan udnyttes for at minimere udgiften til ny-etablering i basisprojektet imødeses dette gerne.

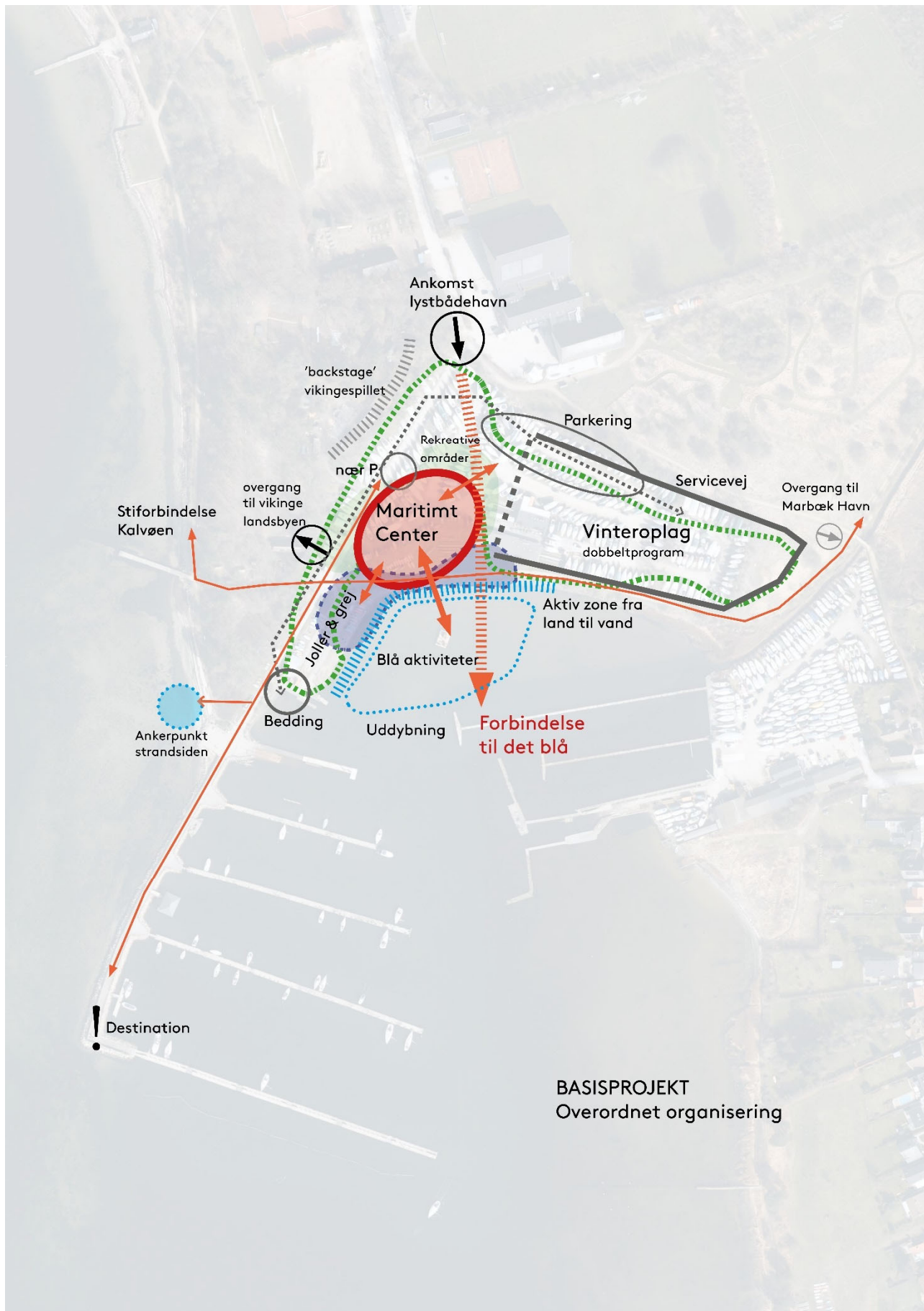
Der vil være trafik fra eksisterende bedding til vinteroplagspladsen – herunder med større både – og der skal indtænkes sikre transportveje mellem bedding og vinteroplag.

Der disponeres med plads til eksisterende 306 både. Der afsættes i gennemsnit 45 m² pr. båd. I visionsprojektet forventes antallet reduceret yderligere – se under visionsprojekt. På pladsen skal der være adgang til ferskvand og el. Udover bådopbevaring skal der disponeres plads til:

Traktor (5x6 m) med bådvogn (5x10m), der bruges til optagning og isætning af bådene.

Masteopbevaring: 400 m²

Plads til af- og tilrigning af master: 100 m²



6.1.4 Rekreative grønne arealer

I basisprojektet er der en begrænset økonomi til bearbejdning af udearealerne, men der ønskes bud på de nære udearealer ved det Maritime Center samt i det omfang det er muligt – måske med simple indgreb- at få mere ud af de øvrige udearealer. Nær det Maritime center lægge vægt på arealer til ophold og støttepunkt for de maritime aktiviteter.

I Basisprojektet forventes det at de arkitektoniske greb tager afsæt i Visionsprojektet – men naturligvis i et reduceret omfang. Det skal være muligt at bygge videre på basisprojektet for udearealerne ved en realisering af Visionsprojektet eller dele heraf.

6.1.5 Logistik og bevægelser i området

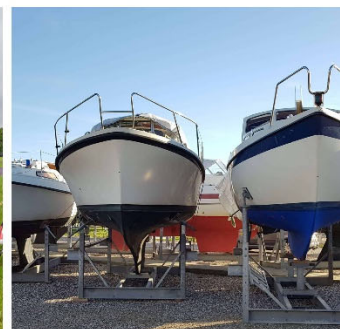
Der henvises til Visionsprojektet – dog forventes stier og vejanlæg bearbejdet i mindre grad. I basisprojektet skal der tages højde for logistikken mellem eksisterende bedding og bådoplagspladsen. I basisprojektet skal der ikke anvises ny vejadgang til Marbæk Havn eller ny sti forbindelse langs kajkanten.

6.1.6 Højvands sikring

Det er fortsat et krav i basisprojektet at bygninger etableres med gulv i kote 2,5 eller bag beskyttende landskabselementer i kote 2,5. I det omfang det er muligt inden for basisprojektets økonomi ønskes så stor en del af lystbådehavnen område ligeledes sikret op til kote 2,5 som sikring ind mod byen.

6.1.7 Nedrivning eksisterende bygningsfaciliteter

Eksisterende bygningsfaciliteter – herunder skure, overdækninger og opstillede containere forventes også nedrevet og fjernet i forbindelse med etableringen af det maritime center i basisprojektet.



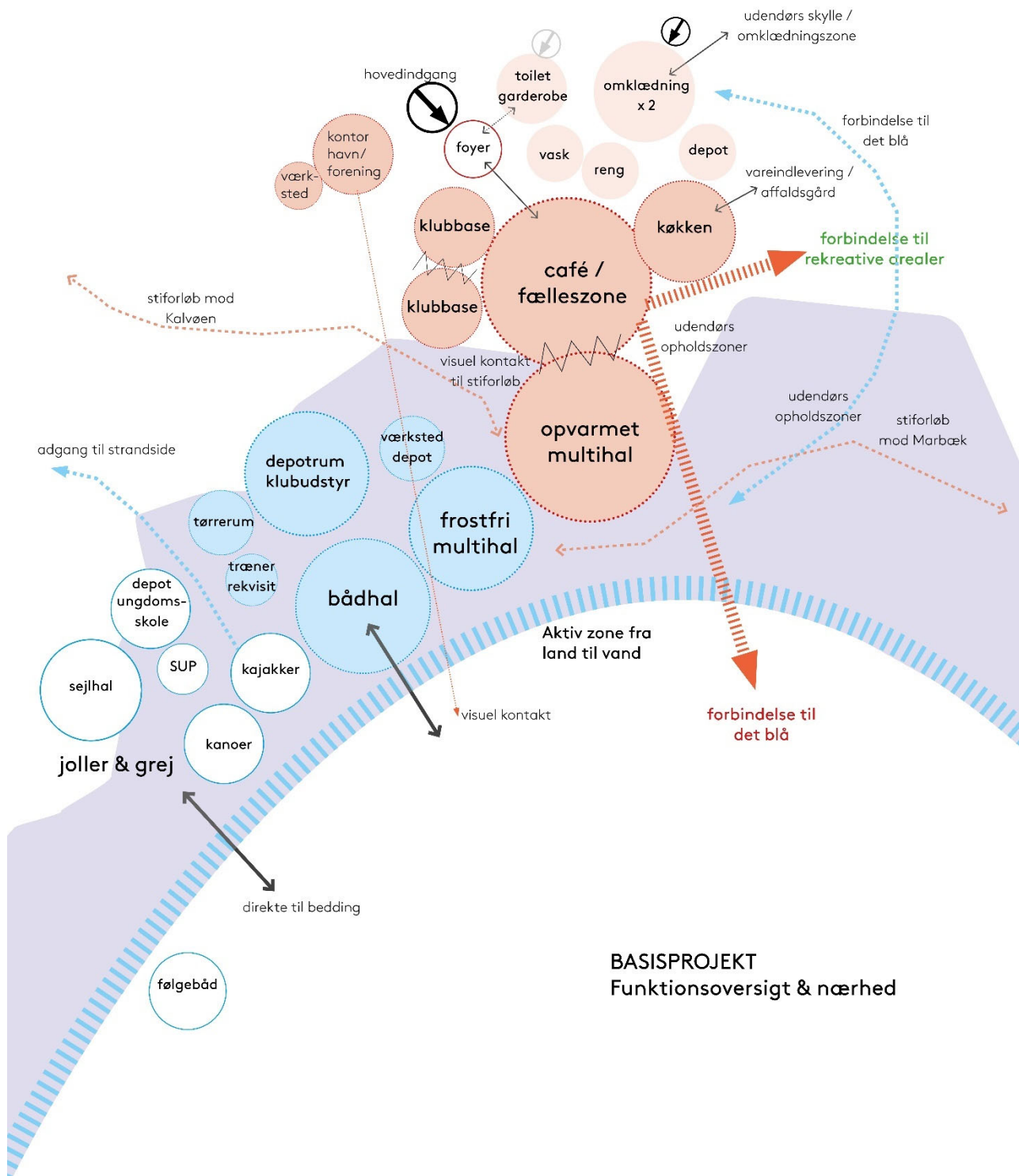
6.2 Bygningsfaciliteter

I Basisprojektet skal de primære bygningsmæssige elementer fra Visionsprojektet bibeholdes og der henvises til funktionsbeskrivelserne under Visionsprojekt. For at kunne gennemføre projektet inden for den nuværende kendte økonomiske skal funktioner og områder markeret med gennemstregning på omstående arealskema udgå. Der ønskes kreative bud på hvordan tilbageværende fælles opholds- og aktivitetsområder kan indrettes fleksibelt og imødekomme ønsket om faciliteter til træning og unge – også i en reduceret bygningsmasse.

Bygningen / Bygningerne til det Maritime Center forventes i Basisprojektet etableret med et samlet bruttoareal jf. nedenstående arealskema. Hertil kommer overdækninger og halvtage ved bygning og i landskab. Det reducerede basisprojekt for det Maritime Center ønskes disponeret således at bygningsanlægget på sigt kan videreudvikles med de ønskede elementer fra Visionsprojektet som add-ons der ikke kræver en total omlægning af allerede udførte bygningselementer. Lokaler og arealer er fordelt jf. nedenstående arealskema (vejledende). Funktioner der er gennemstreget indgår alene i Visionsprojektet og skal ikke indeholdes i basisprojektet:

Opvarmede funktioner, Basisprojekt	netto m ²
Ankomst	
Foyer	25 m ²
Garderobe og toiletter	30 m ²
Aktivitets- og fællesarealer	
Cafe/fælleszone	100 m ²
Køkken inkl. depot	40 m ²
Klubbaser 2x 20 m ²	40 m ²
Ungeområde	
Opvarmet multihal	100 m ²
Træning	
Supportfunktioner	
Omklædning m. bad 2 x 25 m ²	50 m ²
Omklædning m. bad 2 x 25 m²	
Sauna	
Vaskerum	10 m ²
Rengøringsrum	10 m ²
Teknikrum	10 m ²
Havnefunktioner	
Fælleskontor havnefoged og foreninger	30 m ²
Værksted/depot havnefoged	25 m ²
Vejledende nettoareal	470 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,4)	660 m²

Frostfrie funktioner, Basisprojekt	netto m²
Bådhal robåde	300 m ²
Frostfri multihal	150 m ²
Værksted inkl. depot	25 m ²
Depotrum klubudstyr	90 m ²
Depotrum selvorganiserede brugere	
Tørrerum	30 m ²
Træner rekvisit opbevaring	15 m ²
Vejledende nettoareal	610 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,2)	730 m²
Uopvarmede, overdækkede og skærmede funktioner, Basisprojekt	netto m²
Depot til ungdomsskole	40 m ²
Opbevaring kanoer	100 m ²
Opbevaring følgebåd	60 m ²
Sejlhal	100 m ²
Opbevaring kajaker, foreninger	70 m ²
Opbevaring SUP, foreninger	20 m ²
Opbevaring kajaker, selvorganiserede	
Opbevaring SUP og kystlivredning, selvorganiseret/nye brugere	
Opbevaring for nye blå aktiviteter	
Vejledende nettoareal	390 m²
Afrundet bruttoareal (faktor 1,1)	430 m²
Maritimt Center, vejledende bruttoareal i alt, Visionsprojekt	1.820



BASISPROJEKT
Funktionsoversigt & nærhed

7 Teknisk beskrivelse

7.1 Overordnet kvalitetskrav

7.1.1 Æstetisk kvalitet

Der ønskes et Maritimt Center bestående af én eller flere bygninger af høj arkitektonisk kvalitet og med et stærkt hovedgreb, hvor æstetik, funktion, teknik og de brugsmæssige kvaliteter går hånd i hånd. Bygningen skal skabe de bedst mulige fysiske rammer for brugergrupperne, som er de nuværende foreninger samt fremtidige nye foreninger og ikke organiserede brugere.

Generelt efterspørges en arkitektur, der aktivt forholder sig til omgivelserne således, at kontekst bidrager til kvaliteten af det Maritime Center, og det Maritime Center bidrager positivt til området.

7.1.2 Teknisk kvalitet

Byggeriet skal udføres i en kvalitet, der såvel i form som funktion og teknik giver en levetid på mere end 30 år uden større uforudset vedligeholdelse og reparation. Valg af materialer og løsninger skal således foretages med henblik på, at udgiften til løbende vedligeholdelse og drift minimeres, uden at dette må forringe byggeriets æstetiske kvalitet.

Med hensyn til tekniske installationer skal der vælges produkter og løsninger, der kan erstattes af andre såfremt reservedele ikke kan fremskaffes.

Utilgængelige eller svært tilgængelige dele skal udføres af materialer, der ikke kræver vedligeholdelse inden for levetiden.

7.2 Bæredygtighed generelt

Fremtidens arkitektur skal forholde sig til bæredygtighed i såvel miljømæssig og økonomisk som social og kulturel forstand. Den skal stimulere en mere ressourcebevidst adfærd, og den skal være med til at skabe bygninger og byrum, hvor der er plads til, at mennesker kan leve og være, og skabe plads til fælles mødesteder, oplevelser og æstetik.

Der efterspørges generelt et holistisk godt design af høj arkitektonisk kvalitet, hvor design, viden og teknik er sammentænkt med udgangspunkt i en analyse og forståelse for stedet, klimaet, brugernes behov og den økonomiske anlægsramme.

Generelt efterspørges en designmæssig tilgang, hvor de energimæssige betragtninger og den driftsmæssige forståelse er tænkt ind i den arkitektoniske bearbejdning. Det samme gør sig gældende for landskabet, hvor der også ønskes et holistisk og robust design, der er smukt tilpasset konteksten.

For bygningsfaciliteterne der skal frembringes i konkurrencen, gælder, at det skal være et design, der i sig selv er energi- og driftsoptimeret, således at behovet for at indføre kostbar teknologi minimeres mest muligt. De passive egenskaber i forhold til indeklima skal udnyttes optimalt, og behovet for opvarmning, køling, ventilation og kunstigt lys skal minimeres vel at mærke uden at gå på kompromis med den indeklimamæssige og brugsmæssige kvalitet af bygningerne.

Der efterspørges forslag, hvor projektet er optimeret mest muligt inden for den anlægsøkonomiske ramme, der er til rådighed, og med de bedst mulige løsninger i et totaløkonomisk perspektiv.

Der ønskes et bygningsværk med mere ambitiøst mål for fodaftryk end minimumskrav i BR18 – tillæg 2023. Der skal derfor projekteres efter at bygningsværket har et max klimaaftryk på 10.5 kg. CO₂eq/m²/år.

7.3 Tilgængelighed

Der efterspørges design af bygværker og landskab, som er tilgængeligt og imødekomende for alle. Der efterspørges enkle, klare og logiske planløsninger og god information som letter orienteringen for alle. Gode muligheder for at orientere sig ved hjælp af syns-, høre-, lugte- og følesans ses der gerne bud på indarbejdelse af i det arkitektoniske udtryk.

Udearealerne skal tilvejebringe gode og sikre forhold for alle, og områderne – herunder moler- og broanlæg - skal have tilbud, der samlet set tilgodeser alle.

Projektet skal efterleve BR18's minimumskrav for tilgængelighed.

7.4 Materialevalg

Materialevalg i en bygning har stor indflydelse på projektets miljømæssige, sociale og økonomiske bæredygtighed.

De anvendte materialer bør:

- Være ansvarligt fremskaffet
- Have så lave miljøemissioner som muligt
- Have så lav afgangning og afgivelse af partikler som muligt
- Være fremstillet uden anvendelse af giftstoffer i produktionen
- Ikke afgive gasser i tilfælde af brand
- Være robuste og lette at renholde
- Fremme muligheder for separering og genanvendelse af materialer

Der skal der i videst muligt omfang anvendes indeklimatemærkede materialer, hvor afgangningen er minimeret eller aftager hurtigt.

7.5 Indeklima

Indeklimaet skal tilgodese sundhed, velvære og komfort med hensyn til termiske forhold, atmosfæriske forhold, lys, akustik, udsyn og indblik, samt rumlige og æstetiske forhold.

Bygherres generelle holdning til indeklimaet er som følger:

- Indeklimaet ønskes generelt optimeret i alle lokaler i forhold til lokalernes brug.
- Valg af byggematerialer og sammensætning heraf skal tilstræbes at give en positiv indflydelse på bygningens indeklimatemæssige kvaliteter.
- Den seneste viden om indeklimateforhold skal udnyttes og inddrages i projekteringen.
- Det termiske og atmosfæriske indeklima skal som minimum svare til kategori B i henhold til DS/CEN/CR 1752.

Der skal generelt sikres at indeklimaet er tilfredsstillende både mht. lyd, lys, varme, ventilation og luftfugtighed – og at disse forhold ikke indbyrdes påvirker hinanden negativt.

7.5.1 Termisk indeklima

Ud over DS/CEN/CR 1752 skal norm for termisk indeklima DS 474 med de tilhørende vejledninger og anbefalinger være gældende.

Ved valg af materialer, vinduesarealer, orientering og solafskærmning skal det sikres, at der opnås hensigtsmæssige temperaturforhold også i sommerperioden, og at gener ved direkte solstråling undgås. Herudover skal der være opmærksomhed på generende kuldenedfald, kuldestråling, luftbevægelser /trækgener.

Kravene i gældende normer, SBI-anvisning 196, Indeklimahåndbogen, samt de nærværende stillede krav overholdes i alle rum.

Det skal sikres og dokumenteres at rumtemperaturen ikke kommer under komforttemperaturen.

Varmeanlægget skal dimensioneres således, at det overholder DS 469 "Norm for varmeanlæg med vand som varmecærende medium".

Overtemperatur i bygningen skal så vidt muligt begrænses med passive tiltag.

7.5.2 Atmosfærisk indeklima

Ud over DS/CEN/CR 1752 skal det sikres, at koncentrationen af luftformige og partikel forureninger i rumluften er så lav, at der ikke opstår komfort- eller sundhedsmæssige gener for brugerne.

Ventilationen skal afpasses efter de aktiviteter, der foregår i bygningen og efter forureningen fra byggematerialer. Der skal vælges materialer med lavest mulig afgivelse af forurening til indeluften.

Der skal udføres mekanisk behovstyret ventilation ud fra CO² – niveau og temperatur samt fugt.

Det skal dokumenteres at kravet til CO² – koncentrationen jf. BR18 er overholdt.

Lufttilførslen i VAV-zoner styres af rumføler, temperatur, CO² og fugt.

7.5.3 Akustik og lydforhold

Byggeriet skal opfylde gældende lovgivning og myndighedsanvisninger, hvad angår akustik, støj og vibrationer – herunder skal det forudsættes at grænseværdierne i bygningsreglementets vejledning om lydforhold er overholdt gældende for både lydvandring og akustisk indeklima.

Tekniske installationer udføres i nødvendigt omfang lyddæmpede, således at der opnås et tilfredsstillende lavt indendørs og udendørs støjniveau.

Der må ikke kunne transporteres lyd fra lokale til lokale via de tekniske installationer.

Der skal for de opvarmede funktioner tages udgangspunkt i BR18's vejledninger for undervisningsbyggeri.

7.5.4 Lysforhold dagslys

Der lægges vægt på et godt lysmiljø, både hvad angår kunstlyset og dagslyset. Lyset skal dels bidrage til en positiv oplevelse af bygningen og rummene, dels give godt lys til ophold og arbejde med god gengivelse af farver, passende luminansfordelinger, ingen generende blændinger og refleksioner. Vinduer ønskes udformet med bedst mulig udnyttelse af dagslyset uden at det medfører unødvendig varmebelastning. Vinduer og vinduesomgivelser udformes, så dagslystilgangen bliver så jævn som muligt.

7.5.5 Kvalitetssikring af indeklima

Der skal i forbindelse med udarbejdelsen af projektforslag udarbejdes en indeklimatedegørelse for byggeriet. Indeklimatedegørelsen dokumenterer det aftalte indeklima og skal forelægges bygherren til godkendelse. Med udgangspunkt i kravspecifikationerne skal der udføres kontrol og tilsyn baseret på kontrol- og tilsynsplaner, som forelægges bygherren.

Forudsætninger for beregning, herunder brugsmønster, personantal, AV-udstyr mm. oplyses af bygherre forud for BSIM-beregning.

7.6 VVS-installationer

7.6.1 Teknikrum

Bygningen skal som udgangspunkt tilsluttes eksisterende forsyninger og i teknikrum etableres de nødvendige installationer. Vandstik føres ind i samme teknikrum, hvor der placeres måler og fordeles videre til den øvrige installation.

Varmt brugsvandsanlæg placeres i samme teknikrum. Såfremt der ud fra et totaløkonomisk perspektiv kan argumenteres for en anden forsyningsform kan dette overvejes i dialog med bygherre.

Teknikrum opbygges således, at der er nem adgang til service og udskiftning. Teknikskakte og teknikrum placeres hensigtsmæssigt i forhold til de områder, som de betjener, og således at særligt støjfølsomme rum ikke belastes af støj, vibrationer og varme.

Bemærk teknik angivet i rumskema alene er til installationer der ønskes let tilgængelige for husets brugere. I dialog med bygherre kan dette evt. integreres i et samlet teknikrum.

7.6.2 Brugsvand

Brugsvandssystemet opbygges således, at det sikres, at krav til drikkevandskvalitet altid er til stede, og der ikke forekommer korrosion i systemet. Alle vandhaner skal være berøringsfri og med indstillelig skoldningssikring.

De dele af systemet, der normalt i perioder ikke har et vandforbrug for eksempel brandslangeskabe, udendørs spulehaner med videre, forsynes separat fra hovedstik på en sådan måde, at der kan opretholdes tilstrækkelig drikkevandskvalitet til de øvrige forbrugere.

7.6.3 Spildevand

Afløbssystemet skal udformes, så pumpning minimeres. Hvis det bliver nødvendigt at etablere pumpebrønde, skal sådanne placeres uden for bygningen.

Udluftning føres over tag med en sådan placering, at der ikke opstår lugtgener i bygningen, herunder skal det sikres, at der ikke opstår krydskontamination med indtag for ventilationsanlæg og til rum med naturlig ventilation.

Der etableres rottesikring af alle afløb. Spildevandsledninger skal altid føres, så de ikke passerer arbejds- eller opholdsrum. Hvor dette ikke er praktisk muligt, skal de støjsoleres således, at strømningsstøj elimineres.

7.6.4 Varme

Bygningen skal opvarmes med luft-til-vand system eller jordvarmesystem. Varme anlæg disponeres for generel rumopvarmning, opvarmning af varmeplader i ventilationsanlæg, produktion af varmt brugsvand, samt opvarmning mod kuldenedfald fra vinduer.

7.6.5 Regnvand

Generelt skal regnvand afledes. Stående vand på grønne arealer må ikke forekomme. Eventuelt dræn skal kunne gennemskyllles. Belagte arealer skal udføres med min. 25 o/oo fald væk fra bygningen eventuelt til et linjeafvandingsystem.

Afvanding af belægninger og tage skal ske med brug af materialer, der ikke medfører spredning af uønskede stoffer, herunder næringsstoffer, til fjorden.

Eventuelle indvendige tagvandsledninger skal altid føres, så de ikke passerer arbejds- eller opholdsrum. Hvor dette ikke er praktisk muligt, skal de støjsoleres således, at strømningsstøj elimineres.

I udførelsen af udearealerne skal der tages højde for, at afvandingen om vinteren til fjorden (og grundvandet) ikke må indeholde skadelige stoffer fra tømidler. Det anbefales at bruge grus.

7.6.6 Ventilation

Ventilationsanlæg skal være afpasset de aktiviteter, der foregår i det Maritime Center samt de krav indeklimaet og energirammen sætter, alt sammen i henhold til de gældende normer samt udførte BSim-beregninger. Ud over DS/CEN/CR 1752 skal norm for ventilationsanlæg DS447 med de tilhørende vejledninger og anbefalinger generelt være gældende. OBS på værkstedsaktiviteter der kræver procesudsugningsanlæg.

7.6.7 CTS

Der skal installeres CTS-anlæg til styring og overvågning af alle tekniske anlæg. Anlægget skal kunne behandle og præsentere data for driftstilstande og forbrug, således at indeklima og energiforbrug kan optimeres.

Anlægget skal være med interface via internettet med brugeradgang på forskellige niveauer, således at bygningens daglige brugere kan få begrænset adgang via internettet til at styre indeklimaet i de enkelte rum.

7.7 Elinstallationer

Elinlægget skal omfatte alle nødvendige delelementer for at tilgodese arbejdsfunktioner og bygningens logistik. Elektrisk installationsmateriel (stikkontakter, afbrydere, PIR-sensorer, IT-udtag, lysdæmpere, meldere og lignende) specificeres i overensstemmelse med gældende standarder.

Elinstallationerne skal tilpasses husets funktion og skal have en rimelig indbygget fleksibilitet, der tilgodeser fremtidige ombygninger. Installationer skal i størst muligt omfang udføres bly- og PVC-frit. Installationer føres skjult, dog synligt i teknikrum. Føringsveje og tavler skal være 20 procent overdimensioneret.

Der skal etableres stikkontakter i alle rum svarende til rummenes funktion. Særligt i kontorer samt i opholds- og aktivitetsrum, skal der være gode muligheder for at oplade mobiltelefoner, PC'ere og andet trådløst udstyr. Derudover må der forventes, at noget træningsudstyr kræver strøm ligesom bygningen i sin helhed skal kunne understøtte eventsituationer, hvorfor der vil være behov for yderligere tavler og stikkontakter.

7.7.1 Tavler

Der ønskes en løsning med intelligente eltavler med synlig information, hvor informationer og data vises lokalt eller videresendes via et netværk.

7.7.2 Belysning

Der etableres både generel belysning og særbelysning i alle rum undtagen servicrum (rengøringsrum, depotrum og teknikrum).

De enkelte områder og rum skal differentieres via belysningen. Belysningsanlægget skal etableres med dagslysstyring. Belysningsarmaturer skal kvalitetsmæssigt være tilpasset rummenes funktioner. Det er ønskeligt, at der af energihensyn tænkes på LED-armaturer i hele projektet. Belysningen i alle lokaler generelt skal som minimum overholde DS 700.

Lyskilder skal have en god evne til at gengive farver. LED skal have en farvegengivelse på minimum Ra 85.

7.7.3 IT-netværk

Der skal være et trådløst internet til rådighed. De(n) interne WiFi-router(e) skal følge de nyeste standarder, således at der sikres god dækning i hele bygningen.

7.7.4 Udvendig belysning

Der opsættes udendørs belysning i terræn så der opnås et tilgængeligt og trygt område gennem hele året. På bygninger opsættes belysningsarmaturer ved indgange. Alle lukkede rum samt overdækkede og afskærmede arealer inklusiv renovationsplads og cykelparkering, skal forsynes med belysning. Placering og antal af lyskilder i området bør vurderes indgående.

Udendørs lysarmaturer skal forsynes med LED og ønskes valgt i vandalsikker udgave.

Belysning udvendig skal styres over CTS-anlæg og skal derudover aktiveres ved bevægelse og skumring.

7.7.5 ADK, AIA, ABA- og varslingsanlæg

Der skal etableres elektronisk adgangskontrolanlæg i bygningen. Hver brugergruppe skal kunne gives specifik adgang til udvalgte rum, og det skal være muligt at ændre adgangen for den enkelte. ADK-anlægget skal også omfatte uopvarmede og kolde faciliteter.

Der skal etableres et AIA-anlæg, iht. Frederikssund Kommunes krav. AIA-anlægget skal kunne betjenes sammen med ADK-anlægget.

Der skal etableres ABA-anlæg og eventuelt varslingsanlæg i overensstemmelse med den for projektet udarbejdede brandstrategi. Det skal være et integreret anlæg. Der skal udføres alle nødvendige installationer for nød- og panikbelysning i henhold til myndighedskrav og brandstrategirapport

8 Myndighedsforhold, stamoplysninger og forundersøgelser

8.1 Plangrundlag

Plangrundlaget for denne opgave tager afsæt i Kommuneplan 2021-2033, hvori området er beskrevet som værende et offentligt tilgængeligt idræts-, natur- og fritidsområde samt lystbådehavne. Sportshaller, klubhuse, hotel- og kursusfaciliteter og andre tilknyttede aktiviteter, såsom f.eks. restauration. Del af området er stationsnært område. Der skal udarbejdes lokalplan på grundlag af det vindende konkurrenceforslag. Planen skal herudover bl.a. sikre offentlig adgang til sti langs kysten.

Det vindende rådgiverteam skal bidrage med illustrationsplaner samt projektspecifikke input til udarbejdelse af lokalplan.

8.1.1 Natura 2000

Projektområdet er placeret henholdsvis ved og i Natura 2000 Habitatområde nr. 120, Roskilde Fjord. Natura 2000 habitatområdet er udpeget på grundlag af naturtyper som sandbanke, bugt, strandeng, kalkoverdrev, rigkær mv. samt skæv vindelsnegl, stor vandsalamander.

Der er ca. 1 km til nærmeste habitatområde.

Det vurderes at det planlagte byggeri ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 habitatområdet.

Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområde nr. 105, Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge sø ligger ca. 170-180 meter mod sydøst og mod sydvest for planlagt maritimt center. På udpegningsgrundlaget er en række fuglearter.

Selve byggeriet af maritimt center vil ikke berøre fuglebeskyttelsesområdet eller have en væsentlig påvirkning på det. Det er eventuelle øgede aktiviteter på fjorden, der vil kunne have en væsentlig påvirkning på fuglene på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i forbindelse med arealet, som skal bebygges. Arealet rummer ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder, da der ikke er våde/fugtige områder. Der er heller ikke tørre, solrige skrænter eller lignende, hvor der kunne leve markfirben.

Der er nogle få yngre træer i området, som ikke umiddelbart virker egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus, men det bør undersøges nærmere, hvis de skal fældes.

Arealet rummer ikke § 3 beskyttet natur.

Se herudover bilag A.22 Oversigtskort natur.

8.1.2 Strandbeskyttelseslinje

I slutningen af 2019 blev strandbeskyttelseslinjen ophævet inden for området af lystbådehavnen.

Dermed åbnes der op for at udvikle lystbådehavnens område med henblik på at tilføje Frederikssund et nyt levende byrum til glæde for byens borgere og gæster. Området fremgår af vedlagte landinspektør opmåling bilag A.1.

8.2 Myndigheder

Det vindende rådgiverteam skal, med mindre andet er specifikt angivet, foretage alle nødvendige myndighedsansøgninger for gennemførelse af projektet. Nedenfor er anført de væsentligste myndigheder. Listen er ikke udtømmende.

8.2.1 Kystdirektoratet

Da der renoveres eller udbygges på søterritoriet, vil den relevante myndighed være Kystdirektoratet. Til nærværende projekt vil det være nødvendigt med en ansøgning om anlæg på søterritoriet, da der ændres på lystbådehavnen og dens indretning. Herudover skal der søges om uddybningstilladelse.

Da projektet er placeret i et Natura-2000 område skal ansøgningen ligeledes omfatte en væsentlighedsvurdering, som vil hjælpe Kystdirektoratet i miljøscreeningen. Grundet projektets omfang er der desuden risiko for at der bliver udløst krav om miljøkonsekvensvurdering (tidligere VVM-redegørelse). Udarbejdelse af evt. miljøkonsekvensvurdering skal ikke være indeholdt i rådgivers tilbud.

8.2.2 Miljøstyrelsen

Når der opgraves havbundsmateriale, skal Miljøstyrelsen ansøges om tilladelse til genplacering af materialerne. Dette gøres efter rækkefølgen by-pass, nyttiggørelse og klapping. Grundet materialets

beskaffenhed vurderes det ikke egnet til bypass eller nyttiggørelse, hvorfor der her skal ansøges om klapping uden for nærområdet, idet sedimentet forventes at være forurenede og nærområdet er Natura-2000.

8.2.3 Frederikssund Kommune

Frederikssund Kommune er bygningsmyndighed og der skal søges byggetilladelse for projektets gennemførelse.

8.3 Certificeringer

Rådgiver skal certificere konstruktioner og brand i det udarbejdede konkurrenceprojekt – uanset brand- og konstruktionsklasse. Det er således bygherre uvedkommende hvis der udarbejdes et konkurrenceprojekt, der skal certificeres i en højere klasse – dette skal være indeholdt i rådgivers tilbud.

8.4 Adresse og Matrikeloplysninger

Konkurrenceområdets adresse er: Kalvøvej 15, 3600 Frederikssund

Konkurrenceområdet udgøres af følgende matrikler samt del af nærliggende kyst. Matrikler er en del af Frederikssund Markjorde:

Matrikel 27an

Matrikel 27am

Matrikel 19V

Del af matrikel 19x (overgang til strandsiden)

Del af matrikel 27al (til stien nord for lystbådehavens område)

Den nærliggende kyst er et mindre område umiddelbart nordvest for molen hvortil der ønskes etableret bedre adgang.

8.5 Servitutuplysninger

Der er foretaget servitutundersøgelse af området. Der henvises til bilag A3.

8.6 Trafikale forhold

Der er udarbejdet trafikanalyse af eksisterende forhold. Trafikanalysen er vedlagt som A.10.

Trafikanalysen er vedlagt til orientering om de eksisterende forhold. De anviste modeller for udvikling og løsning af trafikforholdene skal ikke betragtes som krav. Krav er anført under afsnit vedr. logistik og bevægelser i området.

8.7 Renovation

Under afklaring

8.8 Fortidsminder

Under afklaring

8.9 Forsyningsmæssige forhold

Eksisterende forsyningsforhold:

Vand: Novafos

Varme: Under afklaring

Kloak: Novafos

El: Under afklaring

Se herudover bilag A.4.

Rådgiver skal yderligere undersøge/kortlægge i nødvendigt omfang for gennemførelse af projektet.

Vedr. kloak

Området er spildevandskloakeret, så tag og overfladevand skal håndteres på egen grund. Der skal redegøres for hvordan regnvandet skal håndteres og der skal ansøges særskilt om det.

Grunden er forurenede, så nedsivning kan være problematisk.

Novafos skal have oplyst om hvor mange flere PE, der udledes fra området, før det kan afgøres om eksisterende spildevandsledning kan klare belastningen.

8.10 LER-oplysninger

Der er indhentet LER-oplysninger for området. Vedlagt som bilag A.5.

8.11 Miljøforhold

Grundarealet der indgår i konkurrencen er en tidligere losseplads og forurenede. Der henvises til vedlagte miljørapporter bilag A.7 og A.9.

Rådgiver skal indarbejde nødvendige afværgetiltag i landskab og bygninger i projektet. Der må ikke foretages større landskabsbearbejdnings af den forurenede jord. Skal der laves større terrænbearbejdnings skal dette udføres med tilført jord.

8.12 Geotekniske undersøgelser

Geotekniske undersøgelser er vedlagt som bilag A.6 og A.8.

8.13 Øvrige forundersøgelser og tekniske analyser

Udover ovenstående forundersøgelser er der gennemført nedenstående forundersøgelser og tekniske analyser som grundlag for det videre arbejde med projektet. Analyserne er vedlagt som bilag til nærværende konkurrenceprogram – der henvises til den samlede bilagsliste i 1. Udbudsbetingelser. I det omfang der er behov for yderligere forundersøgelser og tekniske analyser for gennemførelsen af det vindende projekt skal rådgiver gøre bygherreopmærksom herpå. Bygherre rekvirerer og afholder udgift.

- Mere kvalitet i lystbådehavnene – JaJa Architects
- Tilstandsrapport af lystbådehavnen – A1 Consult
- Skitseprojekt flydebro – A1 Consult
- Skitseprojekt servicekaj – A1 Consult
- Screening bundsediment – Niras
- Uddybning af lystbådehavnen – Niras
- Oprensning og uddybning – WSP

9 Aftalegrundlag

9.1 Bygherres projektorganisation

[Projektorganisation indsættes]

9.2 Økonomisk ramme

Projektets økonomiske ramme består af budget for basisprojekt samt budgetter for dele af visionsprojektet, optionsprojekt 1, 2 og 3.

Der er finansiering til basisprojektet. For gennemførelse af Visionsprojektet skal der ansøges fonde. Fondsansøgningsproces er igangsat og forventes fortsat efter kontraktindgåelse med totalrådgiver.

Samlet budget, basisprojekt:	50,5 mio. kr. ekskl. moms
Heraf håndværkerudgifter*:	38,6 mio. kr. ekskl. moms

Samlet budget, optionsprojekt 1 – Ekstra bygnings- og landskabstiltag:	18,0 mio. kr. ekskl. moms
Heraf håndværkerudgifter*:	15,0 mio. kr. ekskl. moms

Samlet budget for optionsprojekt 2 – wintersikring havn:	11,0 mio. kr. ekskl. moms
Heraf håndværkerudgifter*:	9,4 mio. kr. ekskl. moms

Samlet budget for optionsprojekt 3 – ny servicekaj:	20,5 mio. kr. ekskl. moms
Heraf håndværkerudgifter*:	17,5 mio. kr. ekskl. moms

Det bemærkes at ovenstående budgetposter er uden 17% fondsmoms.
For wintersikring af havn tages udgangspunkt i etablering af en bølgebrydende flydebro på 4,5 meter.
For ny servicekaj tages udgangspunkt i placering B – nær den fremtidige oplagsplads mod syd på havnens arealer.

**inkl. uforudseete udgifter, byggepladsanstilling og vinterforanstaltninger*

9.3 Hovedtidsplan

Se vedlagte hovedtidsplan.

Såfremt der disponeres så eksisterende bygningsmasse kan bibeholdes under opførelsen af nyt maritimt center kan hovedtidsplanen udvides således at nedbrydning og retablering efter eksisterende bygninger kan gennemføres efter ibrugtagning af det nye maritime center.

Afhængigt af tilførslen af fondsmidler kan der ske en forskydning eller udvidelse af hovedtidsplanen. Opstart af optionsprojekter afhænger af tidspunkt for evt. tildeling af fondsmidler. Hvis fondsmidler tildeles tidligere eller senere end anført i hovedtidsplanen skal optionsprojekterne tilsvarende opstartes tidligere eller senere. Opstart varsles af bygherre min. 1 måned før opstart.

Hvis optionsprojekt 1 opstartes skal dette udføres som et integreret tillæg til basisprojektet og indeholdes i samme entrepriseudbud. Projektering af basisprojekt tillægges 3 måneder, udbudsperiode forskydes tilsvarende og udførelsesperiode forskydes og udvides til 18 måneder.

9.4 Totalrådgiveraftale

Se vedlagte oplæg til totalrådgiveraftale.

9.5 ABR18 inkl. præciseringer og tilføjelser

Aftale indgås på grundlag af ABR18. Præciseringer og tilføjelser fremgår af oplæg til rådgiveraftale

9.6 Ydelsesbeskrivelse

Se vedlagte Ydelsesbeskrivelse.