

PROJEKTBEKRIVELSE

'STRANDKILEN SYD'

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

DIR. +45 70 12 12 11

JACOB MØLLER

5. JANUAR 2023

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 62654782-1.0

KØBENHAVN

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS

RÅDHUSPLADSEN 3

DK-8000 AARHUS C

LONDON

65 ST. PAUL'S CHURCHYARD

LONDON EC4M 8AB

INDHOLD

1.	INDLEDNING	3
2.	VISIONEN	5
2.1	Vision for de nye byområder	5
2.2	Vision for udbuddene - principper, etaper og sektioner	5
2.3	Udbuddet af byggefeltet Strandkilen Syd	5
3.	BYGGEFELTET STRANDKILEN SYD	6
3.1	Generelt	6
3.2	Udviklingsfase	7
3.2.1	Udførelsestidsplan	8
3.3	Beskrivelse af byggeretterne	8
3.4	Det kommende byggeri	8
3.4.1	Bygninger, arkitektur og materialer	9
3.4.2	Byggefeltets friareal	9
3.4.3	Klimatilpasning og bæredygtighed	10
3.4.4	Parkering	10
3.5	Forventede nye servitutter	11
3.5.1	Byggemodning	11
4.	TIDSPLAN	11
5.	BILAG	12

1. INDLEDNING

Kerteminde Kommune gennemfører et udbud **for salg af attraktive havnearealer nær Kerteminde bymidte**. Udbuddet sker i henhold til reglerne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

For byråd og borgere i Kerteminde Kommune står udvikling højt på dagsordenen. Byrådet vedtog med et bredt politisk flertal i december 2018 en helhedsplan for udviklingen af Kerteminde Havn, *Havneudvikling Kerteminde* (herefter kaldet "Havneudviklingsplanen"), der skaber en retning for de kommende års byomdannelse i Kerteminde. Havneudviklingsplanen tager afsæt i en politisk aftale om udviklingen af Kerteminde Havn fra juni 2018 samt en kulturarvsmasterplan udviklet af Østfyns Museer, *Kertemindes maritime DNA* (herefter kaldet "Kulturarvsmasterplanen").

Kerteminde Kommune har til brug for udbuddet fået udarbejdet rapporten *Kerteminde Havneprojekt - næste fase - Strandkilen Syd* (herefter kaldet: "Løsningsoplægget") som eksempel på en bebyggelsesplan, der tilgodeser kommunens ønsker til bebyggelsen. Dette er vedlagt som **bilag 1**.

Som **bilag 2** er vedlagt Havneudviklingsplanen udarbejdet af Kerteminde Kommune, som beskriver visioner, krav samt bærende principper for udviklingen af den kommende bydel. Kulturarvsmasterplanen er vedlagt som **bilag 3**.

Som led i ovennævnte udvikling har Kerteminde Kommune solgt en række byggefelter beliggende på områderne 'Detail ved havnen', 'Erhverv ved Marinavej', Strandkilen Nord, og Nordre Havnekaj, og udbyder nu byggefeltet 'Strandkilen Syd'.

Med realiseringen af Havneudviklingsplanen starter Kerteminde op på en ny fortælling i byens historie. Havneudviklingsplanen er tænkt som mere end en fysisk plan – den er også tænkt som en strategisk udviklingsplan, der ved sin realisering skal være med til at skabe vækst i fremtidens Kerteminde Kommune og i selve Kerteminde by.

Formålet med omdannelsen af Kerteminde Havn er at samle bymidten. Målet er at forme en unik havneudvikling, der kan binde byen sammen med havnen, således at den fremstår som et attraktivt og levende sted for byens borgere og brugere og kan være med til at sikre den fremtidige velfærd i Kerteminde Kommune. Havneudviklingsplanen går derfor i tæt dialog med byens kulturarv og søger at sikre, at den kommende udvikling tager hensyn til stedbundne og arkitektoniske kvaliteter samt historiske bystrukturer i Kerteminde.

Den nye bydel vil i fremtiden rumme følgende kvarterer samt attraktive byrum: 'Erhverv ved Marinavejen', 'Detail ved havnen', Strandkilen Nord, Strandkilen Syd og Nordre Havnekaj.

Havneudviklingsplanen er ikke en juridisk bindende plan. Det er en **strategisk udviklingsplan, der giver en helhedsorienteret retning for udviklingen i havneområdet**. Den skal derfor betragtes som så tilpas fleksibel, at der er mulighed for justeringer – dog ikke sådan, at det anfægter planens hovedretning. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem Havneudviklingsplanen og senere udarbejdet materiale, herunder denne Projektbeskrivelse og Løsningsoplægget, gælder det senest udarbejdede materiale. Såfremt der opstår tvivl, opfordres eventuelle ansøgere til at anvende muligheden for at stille spørgsmål under udbuddet, jf. afsnit 1.2 i udbudsvilkårene.

I den efterfølgende realisering af Havneudviklingsplanen, som vil ske i etaper – og hvor nærværende udbud af byggeretterne på Strandkilen Syd er tredje etape – skal der efter planloven udarbejdes det nødvendige plangrundlag i form af lokalplaner og kommuneplantillæg. Formålet er at skabe de planmæssige forudsætninger for den ønskede

byudvikling, og de vindende tilbudsgivere er forpligtet til at deltage i udviklingen af de omhandlede byggeretsgivende lokalplaner. For en nærmere beskrivelse af det omhandlede byggefelt Strandkilen Syd henvises i øvrigt til afsnit 3 nedenfor.

Udbuddet og salget af byggefelterne i ovennævnte kvarterer er i øvrigt kun en del af den samlede byudvikling på Kerteminde Havn. Nye stier, slipper, veje, bagveje og gader skal udformes og udlægges sådan, at de sammenbinder byen og skaber nye forbindelser og sigtelinjer til vandet, så der skabes åbenhed og sammenhæng mellem by og havn. Købstaden trækkes ud til Nordre Havnekaj, og Strandvejen etableres som en ny købstads-gade.

Som en konsekvens af Havneudviklingsplanens byggemuligheder på Strandkilen Syd ved ETKerteminde, Kerteminde bibliotek og busterminalen, flyttes busterminalen fra den nuværende placering over på arealet længere mod øst, langs det vestlige skel mod Ege-mose Marine Center. Selve busterminalen vil dermed indgå som en naturlig del af sammenbindingen af den gamle købstad med den nye havneby og skabe et pulserende hjerte i den nye bydel, der vil medvirke til at skabe liv i det nye projektområde. Kerteminde Kommune sørger for den nødvendige infrastruktur omkring den kommende busterminal, herunder lysregulering m.v. på Martin Kolds Vej og Hindsholmvej. Infrastrukturprojekterne i området vil blive koordineret nærmere med den vindende tilbudsgiver.

Alt sammen en udvikling, der skal skabe en **sammenhængende og livlig havneby** for alle – både borgere og erhvervslivet.

2. VISIONEN

Kerteminde Kommune har i Havneudviklingsplanen formuleret en klar vision for udviklingen af det samlede havneområde. Visionen tager særligt afsæt i førnævnte Kulturarvs-masterplanen samt Havneudviklingsplanen og Designmanualen.

Med nærværende materiale er der i videst muligt omfang søgt at tage hensyn til tilbudsgivernes mulighed for at medvirke til at opfylde visionen samtidig med, at udbuddet fremstår attraktivt og tilgængeligt for tilbudsgiverne.

2.1 Vision for de nye byområder

De nye bydele skal være for alle – både borgere, erhvervsliv og besøgende. Der skal skabes levende og indbydende nye byområder, som er fuldt tilgængelige for enhver. Havnen skal indbyde til det gode byliv og skal være til gavn for alle aldersgrupper. Der skal skabes en god blanding mellem boliger og andre anvendelser. Byområdet skal repræsentere en blanding af ejerformer og boligtyper, så der opnås en sammensat beboergruppe.

De nye byområder skal indrettes med respekt for – og i harmoni med – byens kulturarv. I skala, arkitektur og materialer skal bebyggelsen matche den gamle købstad og samtidig afspejle nutiden i sit eget arkitektoniske udtryk, så der skabes et attraktivt bymiljø.

Den nye havneby skal være en integreret del af bymiljøet. Havneområdet skal supplere og understøtte eksisterende kvaliteter og tilbud, som allerede findes i købstaden. Der skal skabes forbindelser mellem den gamle og den nye bydel med pladser, veje og slipper, der tager udgangspunkt i den oprindelige infrastruktur. Havneudviklingsplanen skal være medvirkende til at skabe bedre forbindelser og nye udkig til vandet.

2.2 Vision for udbuddene - principper, etaper og sektioner

Målet med udbygningen er at skabe et bredt udbud af forskellige boliger og ejerformer til forskellige målgrupper blandet med andre anvendelsesformål såsom erhverv.

Første etape af realiseringen af Havneudviklingsplanen er sket ved udbud af byggefelter ved Strandkilen Nord og Nordre Havnekaj, og anden etape er sket ved udbud af byggefelterne 'Detail ved havnen' og 'Erhverv ved Marinavejen'. Byggefeltet Strandkilen Syd er tredje etape af udbudsprocessen for udviklingen af Kerteminde by.

2.3 Udbuddet af byggefeltet Strandkilen Syd

Byggefeltet udbydes efter almindeligt udbud, jf. afsnit 3 herunder. Formålet med at udbyde byggeretten nu er:

- At videreføre udviklingsfasen af bymidten – på et så tidligt stadie som muligt - så der er tid til at udvikle det rigtige projekt, og således at det konkrete, vindende projekt indarbejdes i plangrundlaget for det pågældende byggefelt.
- At skabe en dialogproces mellem Kerteminde Kommune og tilbudsgiver gennem hele udviklingsfasen og på den måde udarbejde det rigtige projekt for det pågældende byggefelt.

3. BYGGEFELTET STRANDKI- LEN SYD



3.1 Generelt

Byggefeltet Strandkilen Syd, der udbydes med denne projektbeskrivelse og tilhørende udbudsvilkår med bilag, er beliggende mellem Strandvejen og Hindsholmvej, syd for Hans Schacksvej i Kerteminde.

For byggefeltet udbydes én betinget købsaftale. Købsaftalen giver den vindende tilbudsgiver (herefter "Køber") betinget ret og pligt til at købe den udbudte byggeret til den tilbudte pris og på nærmere fastsatte vilkår og betingelser, således som det fremgår af denne projektbeskrivelse og de tilhørende udbudsvilkår med bilag, herunder købsaftalen vedlagt som bilag 4.

Senest 9 måneder efter tildelingen skal Køber - efter nærmere aftale med Kerteminde Kommune - aflevere opdateret projektmateriale, jf. nærmere herom i pkt. 3.2. Såfremt Køber ikke opfylder betingelserne i den betingede købsaftale, bortfalder Købers ret til at købe byggefeltet.

Inden tildelingen inviteres hver tilbudsgiver, der har afgivet en konditionsmæssigt tilbud, til et møde med et af Kerteminde Kommune nedsat bedømmelsesudvalg. Tilbudsgiveren vil på mødet få mulighed for at præsentere sit projekt for bedømmelsesudvalget og besvare eventuelle spørgsmål i tilknytning hertil. Mødet forventes at have en varighed på ca. 2 timer, og placeres forventeligt i perioden 10. marts til 1. april 2023.

I tilfælde af aftalens bortfald forpligter Køber sig til at overdrage det tilvejebragte projektmateriale vederlagsfrit til Kerteminde Kommune. Kerteminde Kommune har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende, tilrette, redigere m.v. samt overdrage til tredjemand, det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på byggefeltet. Køber er forpligtet til og ansvarlig for at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekter, ingeniører, øvrige rådgivere m.v.

3.2 Udviklingsfase

Når Køber er tildelt den betingede købsaftale, forpligter Køber sig til at præstere en projektbearbejdning i udviklingsfasen samt til at deltage i udviklingen af en byggeretsgivende lokalplan, i det omfang Kerteminde Kommune måtte stille krav herom. Køber er i øvrigt forpligtet til at stille betryggende sikkerhed senest en uge efter indgåelse af betinget købsaftale, jf. udkast til købsaftale i bilag 4.

Køber er således forpligtet til at følge følgende "steps":

Step 1: Efter ca. 4-6 uger efter tildelingen inviteres Køber til et dialogmøde med Kerteminde Kommune. Forud for dialogmødet – og senest 14 dage forinden – skal Køber aflevere følgende materiale til kommunen:

- Oplysninger om aktuelt valg af rådgivere til byggeriet, såfremt dette er opdateret siden afgivelse af tilbud.
- Et aktuelt skitseprojekt af det kommende byggeri, såfremt dette er opdateret siden afgivelse af tilbuddet.
- Plantegninger i 1:200 og minimum 2 snit.
- Visualiseringer af facadeudtryk og indpasning i helhedsplanen.
- Projektbeskrivelser med beskrivelser af tagbeklædning, facadeudtryk, materialevalg, installationsprincip, bæredygtighedsprofil, udendørs opholdsarealer, kantzoner og samspil med omkringliggende byrum.
- Oplysning om forventet målgruppe for byggeriet herunder oplysninger om ejer/lejer forhold.

- Angivelse af periode for realisering af byggeriet, jf. herved pkt. 3.2.1.

Parterne drøfter på mødet hvilke områder af projektet, der skal arbejdes videre med, og Køber får efter mødet en tilbagemelding, hvor kommunen giver sine forventninger og krav til forbedringspotentiale i projektet.

Der udarbejdes et referat fra mødet, som indeholder parternes bindende aftaler i relation til, hvad der skal bearbejdes og forbedres i det konkrete projekt.

Step 2: Efter ca. 10 uger efter tildelingen inviteres Køber til et dialogmøde med Kerteminde Kommune. Forud for dialogmødet – og senest 14 dage forinden – skal Køber aflevere et opdateret dispositionsforslag som ved step 1.

Materialet skal være opdateret og bearbejdet i forhold til de bindende aftaler, som parterne indgik efter step 1.

Parterne aftaler på ny på mødet hvilke områder af projektet, der skal arbejdes videre med, og Køber får efter mødet en tilbagemelding, hvor kommunen giver sine forventninger og krav til forbedringspotentiale.

Der udarbejdes et referat fra mødet, som indeholder parternes bindende aftaler i relation til, hvad der skal bearbejdes og forbedres i det konkrete projekt.

Step 3: Køber videreudvikler byggeriet på baggrund af tilbagemeldingen fra kommunen og aftalerne på dialogmøderne.

Senest 8 måneder efter tildelingen afleverer Køber et opdateret projektmateriale svarende til et fuldgældigt projektforslag som defineret i FRI og Dansk ARK's ydelsesbeskrivelse "Byggeri og Planlægning 2012" kap. 3, stk. 2.

Materialet skal være opdateret og bearbejdet i forhold til de bindende aftaler, som parterne har indgået efter de foregående steps. Projektmateriale skal samtidig indeholde det indholdsmæssige input til udkastet til lokalplan for byggefeltet, i det omfang dette er aftalt med kommunen.

Medmindre Kerteminde Kommune accepterer andet, skal den betingede købsaftales betingelse vedrørende udviklingen af projektet på byggefeltet være opfyldt senest 9 måneder efter tildeling.

Såfremt Køber ikke overholder de ovenfor anførte frister og bearbejdning af projektet på en for Kerteminde Kommune tilfredsstillende vis, er Kerteminde Kommune berettiget til skriftligt og med øjeblikkelig virkning at bringe aftalen til ophør.

Der henvises i øvrigt til de i vedlagte udkast til købsaftale anførte punkter vedrørende overtagelsesdag, købesum, byggepligt, byggepladsforhold, byggemodning, krav til byggeriet samt betingelser, jf. bilag 4.

3.2.1 Udførelsestidsplan

Som led i udviklingen af byggeriet på byggefeltet, skal Køber udvikle en overordnet udførelsestidsplan. Den overordnede udførelsestidsplan skal angive en realiseringsperiode samt en eventuel rækkefølge for byggeriet på byggefeltet.

Varighed af byggeaktiviteter skal i udførelsestidsplanen angives som varighed af råhusarbejderne, som vurderes at være de mest ressourcekrævende aktiviteter i forhold til byggepladsareal og adgang for større køretøjer med materialeleverancer.

Udførelsestidsplanen vil blive drøftet med Køber i udviklingsfasen.

3.3 Beskrivelse af byggeretterne

Byggefeltet bliver udstykket fra matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde, og fremgår af det vedlagte projektkort udarbejdet af Kerteminde Kommune, jf. **bilag 5**.

Det som bilag 1 vedlagte Løsningsoplæg indeholder et eksempel på en bebyggelsesplan, der tilgodeser kommunens ønsker til bebyggelsen. Løsningsoplægget skal ses som et vejledende eksempel, men udelukker ikke andre løsningsmodeller, idet den endelige model afhænger af den vindende tilbudsgivers projekt.

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem Havneudviklingsplanen, jf. bilag 2, Kulturarvsmasterplanen, jf. bilag 3 eller Designmanualen, jf. bilag 7, og Løsningsoplægget, jf. bilag 1, har Løsningsoplægget (samt nærværende projektbeskrivelse) forrang.

Det forventes, at bebyggelsen på byggefeltet kan rumme ca. 3.500 etagemeter.

På byggefeltet kan der etableres bolig og erhverv, idet Kerteminde Kommune forestiller sig en fordeling i stil med nedenstående:

- Ca. 2.600 etagemeter bolig, svarende til ca. 25 boliger.
- Ca. 900 etagemeter erhverv, og ikke over 1.200 etagemeter erhverv.

Byggefeltet er ca. 3.600 m², hvoraf det bebyggede areal forventes at udgøre ca. 3.500 etagemeter.

De nærmere specifikationer for byggeriet på byggefeltet fremgår herunder.

3.4 Det kommende byggeri

Bebyggelsen skal overvejende anvendes til boligformål, og kan opføres som ejerboliger og/eller lejeboliger. Boligerne skal anvendes til helårsboligformål. Der kan desuden i

mindre omfang i stueetagen indlejres ikke miljøbelastende erhverv, offentlig og privat service såsom café og restaurant samt erhverv med salg af udvalgsvarer/specialbutikker (detail).

Området forventes således udlagt til blandede byfunktioner i den byggeretsgivende lokalplan. Støjforhold for området er desuden nærmere beskrevet i det som **bilag 6** vedlagte støjnotat.

Arbejdet med udvikling af den byggeretsgivende lokalplan vil blive igangsat snarest muligt efter, at den vindende tilbudsgiver er fundet.

3.4.1 Bygninger, arkitektur og materialer

De nye huse og bebyggelser opføres i vekslende rytme i 1½ - 3½ etager med 3 - 6 fags facadelængde.

Der kan opføres bebyggelse i 3½ etager i det omfang, det skaber værdi i helhedsudtrykket og samspil med den øvrige bebyggelse, dog således at den andel af bebyggelsen, der er opført i 3½ etager, maksimalt må udgøre 30% af den samlede bebyggelse. Dog må absolut koten for overkant tagrygning maks. være 15.61 set i relation med en min. gulvkote på 2.27 jf. kommuneplanen.

Bebyggelsen skal hovedsageligt opføres som randbebyggelse på Ejendommen mod Hans Schacksvej, Strandvejen og Hindsholmvej.

Husene skal variere i facade- og kiphøjde samt i antal fag og må ikke gentages. Der skal være en klar fagopdeling i facaderne. Ryghøjder på de enkelte bygninger kan fastlægges med mindre spring. Kvarterets helhedspræg skal overvejende understreges ved anvendelse af ensartede niveauer for fodrem og tagrem.

Nye byhuse skal have et moderne autentisk udtryk, som udspringer af det traditionelle byhus. Det er vigtigt, at de nye huse og bebyggelser, gennem nyfortolkning af bygningsdetaljer som f.eks. kviste, frontespitz, døre og vinduer, har referencer i købstadens ældre bebyggelser.

Tage skal udføres med røde tegl, og tagformen skal overvejende udføres som saddeltage med en hældning på ca. 45 grader og eventuelt med udadgående svej. Der kan desuden etableres tagterrasser, som må udgøre op til 25% af bebyggelsens tagkonstruktioner. Skorsten kan etableres, hvis de har en naturlig funktion, f.eks. til ventilation eller som ildsted.

Facader skal opføres som blank mur i god kvalitet og/eller puds og i hele spektret af jordfarver. Vinduer og døre skal i sin helhed tage afsæt i en fast rytme med mulighed for variation, jf. designmanualen. Det anses desuden som positivt, hvis der etableres døre mod både vejsiden og gårdsiden, således at den primære adgangsvej (hoveddør) vender mod vejsiden og den sekundære adgangsvej (terrassedør) vender mod gårdsiden, da dette kan medvirke til at facaden mod omkringliggende veje ikke fremstår som "bagsider" af byggeriet.

Der henvises i øvrigt til de generelle bestemmelser i Havneudviklingsplanen og tillægget hertil om bygninger, arkitektur og materialer samt arkitektur- og designmanualen udarbejdet af Kerteminde Kommune. Designmanualen er vedlagt som **bilag 7**.

3.4.2 Byggefeltets friareal

Bebyggelsen skal gennemskæres af offentligt tilgængelige passager, og gårdrummet skal anlægges med et torv på ca. 500 kvadratmeter. Torvet skal være skærmet og uden adgang til parkering direkte på eller fra torvet.

Der skal etableres en passage fra Hindsholmsvej og ind til torvet, som kan bidrage til at signalere imødekommenhed fra torvet ud mod Hindsholmsvej. Passagen ønskes

placeret i umiddelbar forlængelse af fodgængerfeltet over Hindsholmsvej. Der tinglyses servitut herom.

Det er ambitionen, at Torvet bliver et attraktivt offentligt byrum og mødested, som inviterer til rekreativt ophold og agerer bindeled mellem byen og vandet. Der lægges således vægt på, at projektets udnyttelse af friarealet understøtter bylivet i området. Som led heri kan eksempelvis indtænkes relevant begrønning med respekt for udsigtslinjer til vandet, belysning og inventar til ophold, ligesom der kan indgå forskellige muligheder for håndtering af regnvand, f.eks. gennem etablering af regnvandsbassin eller lignende. Projektet kan også inddrage overvejelser om samspillet mellem byliv, friarealer og erhverv i stueetagen, herunder om typen af erhverv og eventuelle drøftelser med mulige samarbejdspartnere. Kerteminde Kommune anser udviklingen af ejendommens torv som en markant prioritet i det kommende projekt for ejendommen. Der henvises til udkast til købsaftale, jf. bilag 4, for yderligere oplysninger omkring friarealerne.

3.4.3 Klimatilpasning og bæredygtighed

Byggeriet skal opføres med sunde byggematerialer med en lang levetid.

Genbrug af byggematerialer skal generelt overvejes i forbindelse med byggeri, veje og parkeringsareal.

Der er ikke aktuelle planer om at etablere en samlet højvandssikring. Derfor skal nybyggeriet i sig selv, ved de byggerier der er i fare for at blive oversvømmet, sikres mod stormfloder. Det kan bl.a. ske gennem opførelse af høje sokler og anordninger, som kan forhindre vandet i at trænge gennem døre. De høje sokler skjules visuelt bag bebyggelsens facademateriale og bygningshøjden forøges ikke.

Det er ikke tilladt at vælge en løsning, som medfører, at bebyggelsen etableres på en forhøjet plint. Såfremt den valgte løsning medfører niveauforskel, er det et krav, at der anlægges ramper til udligning heraf, så bebyggelsen gøres handicapvenlig.

3.4.4 Parkering

Der ønskes etableret 1 parkeringsplads pr. bolig på byggefeltet. Parkeringspladser til bebyggelsen skal etableres som parkering i en del af gårdrummet og/eller som parkeringskælder.

Det kan lægges til grund, at parkeringsbehovet til den del af byggefeltet som etableres til erhverv, håndteres via parkeringspladser på de omkringlæggende offentlige veje mod indbetaling til Kerteminde Kommunes parkeringsfond i overensstemmelse med reglerne herom. Eventuelle spørgsmål i denne henseende, anbefales afklaret i løbet af udbudsfasen i overensstemmelse med modellen beskrevet i udbudsvilkårene, ligesom der evt. skal søges om dispensation i forbindelse med byggetilladelsen.

Der henvises til Havneudviklingsplanen for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

3.4.5 Bæredygtighed og DGNB-Certificering

Det er ambitionen, at der bliver tale om et både miljømæssigt, økonomisk og socialt bæredygtigt projekt på Strandkilen Syd. Den miljømæssige bæredygtighed omfatter parametre som energieffektivitet, ressourceforbrug, brug af fornyelige ressourcer, evnen til at minimere miljø- og klimapåvirkninger - globale som lokale - samt reduktion i påvirkningen af biodiversitet. Den økonomiske bæredygtighed har fokus på bygningens værdioptimering på driftssiden og omfatter bl.a. byggeprojektets evne til at minimere driftsomkostninger, muligheden for højere udlejningspriser, bedre mulighed for udlejning, forøget produktivitet hos brugeren af bygningen, værdistabilitet og bedre finansieringsmuligheder.

Kerteminde Kommune stiller som minimumskrav, at projektet opnår DGNB-sølv-certificering, men det er kommunens ønske - og håb - at den ambitiøse udvikler af byggeriet opnår en endnu højere certificeringsgrad, jf. nærmere herom i konkurrencens udbudsvilkår, afsnit 2.2.

3.5 Forventede nye servitutter

I forbindelse med udstykningen af ejendommen vil der blive tinglyst et antal deklamationer. Deklarationernes indhold har bl.a. til hensigt at sikre vilkår forbundet med Købers forpligtelser.

3.5.1 Byggemodning

Køber overtager byggefeltet som beset, og Køber er således forpligtet til selv at bygge modne arealet, herunder sørge for nedrivning af den eksisterende bygningsmasse. Køber er forpligtet til at afholde alle omkostninger forbundet med tilslutning m.v.

Der henvises til udkast til købsaftale, jf. bilag 4, for yderligere oplysninger omkring byggemodning.

4. TIDSPLAN

Nedenfor fremgår hovedtidsplanen for udbuddet byggefeltet:

Udbudsperiode	05.01.2023-05.03.2023	Ca. 2 måneder
Frist for tilbudsafgivelse	05.03.2023, kl. 08.00	
Evalueringsperiode inkl. politisk behandling og tildeling	05.03.2023-25.04.2023	Ca. 8 uger
Færdiggørelse af betinget købsaftale	25.04.2023-15.05.2023	Ca. 3 uger
Udvikling af Købers projekt og forventet lokalplanfase	16.05.2023-30.04.2024	Ca. 11½ måneder
Forventet overtagelsesdag	01.05.2024	

For god ordens skyld bemærkes det, at tidsplanen er vejledende, og kommunen kan ændre i fristerne.

5. BILAG

I forbindelse med udbuddet foreligger der følgende bilag:

1. Kerteminde Havneprojekt - næste fase - Strandkilen Syd, udarbejdet af Isager Arkitekter
2. Havneudvikling Kerteminde (Havneudviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune
3. Kertemindes maritime DNA, udarbejdet af Østfyns Museer
4. Udkast til købsaftale 'Strandkilen Syd'
5. Projekt kort af 15. november 2022 med angivelse af projektområde for 'Strandkilen Syd', udarbejdet af Kerteminde Kommune
6. Støjnotat 'Havneudvikling Kerteminde' af 12. maj 2022, udarbejdet af NIRAS
7. Arkitektur- og designmanual, udarbejdet af Kerteminde Kommune
8. Forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017
9. Geoteknisk undersøgelse af 5. oktober 2017
10. Udtalelse af 2. oktober 2017 om arkæologiske forhold
11. Tingbogsudskrift for matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde, af 20. december 2022
12. Vejledende ledningsoplysninger