

# PROJEKTBEKRIVELSE

## 'DETAIL VED HAVNEN'

---

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

9. MARTS 2021

SAGSNR. 1043513 HET/SFP

DOK. NR. 61139343-15.0

---

KØBENHAVN

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS

RÅDHUSPLADSEN 3

DK-8000 AARHUS C

LONDON

65 ST. PAUL'S CHURCHYARD

LONDON EC4M 8AB

# INDHOLD

<b>1.</b>	<b>INDLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VISIONEN</b>	<b>5</b>
2.1	Vision for de nye byområder	5
2.2	Vision for udbuddene - principper, etaper og sektioner	5
2.3	Udbuddet af byggefeltet 'Detail ved havnen'	5
<b>3.</b>	<b>BYGGEFELTET 'DETAIL VED HAVNEN'</b>	<b>6</b>
3.1	Generelt	6
3.2	Udviklingsfase	6
3.2.1	Udførelsestidsplan	7
3.3	Beskrivelse af byggeretterne	7
3.4	Det kommende byggeri	7
3.4.1	Bygninger, arkitektur og materialer	7
3.4.2	Byggefeltets friareal	8
3.4.3	Klimatilpasning og bæredygtighed	8
3.4.4	Parkering	8
3.5	Forventede nye servitutter	8
3.5.1	Byggemodning	8
<b>4.</b>	<b>TIDSPLAN</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>BILAG</b>	<b>11</b>

# 1. INDLEDNING

Den 15. januar 2021 udbød Kerteminde Kommune et byggefelt **for salg af attraktive havnearealer nær Kerteminde bymidte**. Udbuddet skete i henhold til reglerne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (herefter "Udbudsbekendtgørelsen"), jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Udbudsperioden løb fra den 15. januar 2021 til den 4. marts 2021 kl. 12.00, hvor tilbud og materiale senest skulle være Kromann Reumert og/eller Kerteminde Kommune i hænde.

Kerteminde Kommune har efter udløbet af fristen for tilbudsafgivelse modtaget et ikke uvæsentligt tilbud. Kerteminde Kommune er forpligtet til at sælge byggefeltet til den højst opnåelige pris - markedsprisen - og kommunen er derfor forpligtet til at tage tilbud i betragtning, som er modtaget efter udløb af tilbudsfristen, og som indeholder bedre vilkår end øvrige tilbud afgivet inden for tilbudsfristen. Kommunen må imidlertid ikke antage tilbud, der er indkommet efter udløb af tilbudsfristen, uden et gennemføre et fornyet offentligt udbud.

Følgelig er Kerteminde Kommune forpligtet til at gennemføre et nyt offentligt udbud efter reglerne i Udbudsbekendtgørelsen, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Nyt udbud gennemføres ved udbudsvilkår af 9. marts 2021 samt nærværende projektskrivelse.

Nærværende projektskrivelse er identisk med projektskrivelse offentliggjort ved udbuddet i januar 2021, med undtagelse af en ændring af udbudsperioden, tilbudsfristen og tidsplanen, og medmindre andet fremgår af nærværende projektskrivelse.

Tilbud afgivet indenfor den oprindelige tilbudsfrist den 4. marts 2021 kl. 12.00 er bindende for de enkelte tilbudsgivere, og disse skal derfor ikke indsende nye tilbud, medmindre disse tilbudsgivere ønsker at ændre i allerede afgivne tilbud.

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 "Udviklingsplanen"), der skaber en retning for de kommende års byomdannelse i Kerteminde. Udviklingsplanen 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").

Som **bilag 1** er vedlagt Udviklingsplanen udarbejdet af Kerteminde Kommune, som beskriver visioner, krav samt bærende principper for udviklingen af den kommende bydel, og som **bilag 2** vedlægges tillæg til Udviklingsplanen særligt for områderne nord for Grønlandsgade. Kulturarvsmasterplanen er vedlagt som **bilag 3**.

I forlængelse af ovennævnte udvikling sælger Kerteminde Kommune en række byggefelter beliggende på områderne 'Detail ved havnen', 'Erhverv ved Marinavej', Strandkilen Nord, Strandkilen Syd og Nordre Havnekaj.

Med realiseringen af Udviklingsplanen starter Kerteminde op på en ny fortælling i byens historie. Udviklingsplanen 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. Udviklingsplanen 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 (herefter kaldet "De Fire Kvarterer").

Udviklingsplanen 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 den efterfølgende realisering af Udviklingsplanen, som vil ske i etaper – og hvor udbud af byggeretterne 'Detail ved havnen' og 'Erhverv ved Marinavejen' er anden 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 'Detail ved havnen' 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 købstadsgade.

Som en konsekvens af Udviklingsplanens byggemuligheder på Strandkilen Syd ved Visit Kerteminde, Kerteminde bibliotek og busterminalen flyttes den nuværende busterminal over på arealet længere mod øst langs det vestlige skel mod Egemose 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 Marinavejen og Hindsholmvej. Infrastrukturprojekterne i området vil blive koordineret nærmere med den vindende tilbudsgiver.

FAF-siloen beliggende på Nordre Havnekaj er nedrevet for at give mulighed for en harmonisk bebyggelse langs Nordre Havnekaj, og det er ambitionen at etablere en helt ny vandpromenade på ydersiden af Fjord & Bælt. Den nye vandpromenade giver en helt unik mulighed for at bevæge sig ubrudt langs vandet fra Renæssancehavnen ved Langebro ud til den østligste del af Nordre Havnekaj.

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

## 2. VISIONEN

Kerteminde Kommune har i Udviklingsplanen samt tillægget til Udviklingsplanen formuleret en klar vision for udviklingen af det samlede havneområde. Visionen tager særligt afsæt i førnævnte Kulturarvsmasterplanen samt Udviklingsplanen og det tilhørende tillæg hertil.

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. Udviklingsplanen 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 Udviklingsplanen er sket ved udbud af byggefelter ved Strandkilen Nord og Nordre Havnekaj. Byggefelterne 'Detail ved havnen' og 'Erhverv ved Marinavejen' (herunder det i nærværende projektbeskrivelse omhandlede) er anden etape af udbudsprocessen for udviklingen af Kerteminde by.

### 2.3 Udbuddet af byggefeltet 'Detail ved havnen'

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 de pågældende byggefelter.

Udbuddet af 3. etape - i særdeleshed byggeretten på Strandkilen Syd - vil blive fastlagt, når Kerteminde Kommune har haft lejlighed til at gøre sig erfaringer med nærværende udbud af byggeretten 'Detail ved havnen' og udbuddet af byggeretten 'Erhverv ved Marinavejen'.

### 3. BYGGEFELTET 'DETAIL VED HAVNEN'



#### 3.1 Generelt

Byggefelt 'Detail ved havnen', der udbvdes med denne projektbeskrivelse og tilhørende udbudsvilkår med bilag, er beliggende på hjørnet af Hindsholmsvej og Ny Marinavej 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 5 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.

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.

Udviklingen skal ske i tæt samarbejde og dialog mellem Køber og Kerteminde Kommune, og det forventes, at den nærmere proces aftales og tilrettelægges løbende, ligesom eventuelle møder mellem parterne skemalægges efter behov.

Senest den 1. juni 2021 skal Køber aflevere det nødvendige indholdsmæssige input til udkastet til lokalplan for byggefeltet.

Senest 5 måneder efter tildelingen afleverer Køber efter nærmere aftale med Kerteminde Kommune et opdateret projektmateriale, der som udgangspunkt skal opfylde kravene til et fuldgældigt projektforslag som defineret i FRI og Dansk ARK's ydelsesbeskrivelse "Byggeri og Planlægning 2012" kap. 3, stk. 2, medmindre Køber og Kerteminde Kommune aftaler andet.

Projektmaterialet skal indeholde det indholdsmæssige input til udkastet til lokalplan for byggefeltet, i det omfang dette er aftalt med kommunen og senest den 1. juni 2021, medmindre andet aftales.

Medmindre Kerteminde Kommune accepterer andet, skal den betingede købsaftales betingelse vedrørende udviklingen af projektet på byggefeltet være opfyldt senest 6 måneder efter tildeling.

Såfremt Køber ikke overholder den ovenfor anførte frist 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. Det skal i denne forbindelse sikres, at de enkelte byggefelter ikke "spærres inde" af de omkringliggende.

### 3.3 Beskrivelse af byggeretterne

Byggefeltet bliver udstykket fra matr.nr. 114a og 422c, Kerteminde Bygrunde og fremgår af den vedlagte udstykningsplan udarbejdet af landinspektør, jf. [bilag 5](#).

Bebyggelsen på byggefeltet kan maksimalt rumme ca. 1.200 etagemeter, samt ca. 50 parkeringspladser. De nærmere specifikationer for byggeriet på byggefeltet fremgår herunder og er nærmere beskrevet i [bilag 6](#).

Byggefeltet er ca. 3.245 m<sup>2</sup>, hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 1.200 m<sup>2</sup>. På byggefeltet kan der etableres ca. 1.200 etagemeter detailhandel.

### 3.4 Det kommende byggeri

Byggefeltet skal anvendes til detailhandelsformål i form af en dagligvarebutik.

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

Bebyggelsen skal placeres som en randbebyggelse på Ejendommen, og Kerteminde Kommune forventer derfor, at Købers bebyggelse hovedsagligt er beliggende på den

venstre side af udstykningsridsets 'byggelinje' (mod vest) ud mod Hindsholmvej, jf. bilag 5. Kerteminde Kommune vil dog kunne acceptere en mindre overskridelse af 'byggelinjen'. Den maksimale facadehøjde er sat til 5,5 m. og den maksimale kiphøjde er fastsat til 11 m. Der må ikke bygges kælder.

Bebyggelsens udvikling skal ske i koordination med udviklingen af busterminalen på arealet længere mod øst.

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen. Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse mod Hindsholmvej og Ny Marinavej (Marinavejen), så man på den måde får skabt en købstadsgade, der kan opleves som en ny og spændende gade, der er ligeså behagelig at færdes i som den gamle købsstadsgade.

Tage skal udføres med rød tegl, og tagformen skal udføres som saddeltage med en hældning på ca. 45 grader.

Facader skal enten udføres som blank mur og/eller som pudsede og malet i varme farver indenfor jordfarveskalaen. Eventuelle sekundære bygninger skal gerne være udført helt eller delvist i træ.

Der henvises i øvrigt til de generelle bestemmelser i Udviklingsplanen 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

Byggefeltets friareal kan anvendes til varekørsel m.v.

Der henvises til udkast til købsaftaler, jf. bilag 4, for yderligere oplysninger omkring friarealerne.

### 3.4.3 Klimatilpasning og bæredygtighed

Byggeriet skal opføres med sunde og bæredygtige miljøcertificerede byggematerialer. 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.

### 3.4.4 Parkering

Køber er forpligtet til at anlægge ca. 50 parkeringspladser på byggefeltet. Parkeringspladserne skal udføres som grønne parkeringsarealer, og der skal etableres grønne arealer med træ- og buskbeplantning, hvor det er muligt.

Der henvises til Udviklingsplanen og tillægget hertil for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

## 3.5 Forventede nye servitutter

I forbindelse med udstykningen af ejendommen vil der blive tinglyst et antal deklARATIONER. 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. Kerteminde Kommune forestår dog nedrivning af de eksisterende



bygninger på byggefeltet, som forventes nedrevet i marts 2021 og dermed inden Købers overtagelsesdag. Køber er forpligtet til at afholde alle omkostninger forbundet med tilslutning m.v.

Kerteminde Kommune etablerer belysning på alle offentligt tilgængelige arealer.

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

## 4. TIDSPLAN

Nedenfor fremgår hovedtidsplanen for udbuddet byggefeltet:

Udbudsperiode	09.03.2021-24.03.2021
Frist for tilbudsafgivelse	24.03.2021, kl. 08.00
Evalueringsperiode inkl. politisk behandling og tildeling	24.03.2021-14.04.2021
Udvikling af Købers projekt og indgåelse af betinget købsaftale	14.04.2021-14.07.2021
Forventet lokalplanfase	01.01.2021-31.12.2021
Forventet overtagelsesdag	01.01.2022

*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. Havneudvikling Kerteminde (Udviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune
2. Tillæg til Havneudvikling Kerteminde (Udviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune
3. Kertemindes maritime DNA, udarbejdet af Østfyns Museer
4. Udkast til købsaftale 'Detail ved havnen'
5. Udstykningsplan - 'Detail ved havnen'
6. Matrikelforhold for udstykninger, hustyper og højder
7. Arkitektur- og designmanual, udarbejdet af Kerteminde Kommune
8. Forureningsundersøgelse af 15. december 2020
9. Geoteknisk undersøgelse af 15. december 2020
10. Tingbogsudskrift for matr.nr. 114a, Kerteminde Bygrunde, af 12. januar 2021
11. Tingbogsudskrift for matr.nr. 422c, Kerteminde Bygrunde, af 12. januar 2021
12. Vejledende ledningsoplysninger