

PROJEKTBEKRIVELSE - NORDRE HAVNEKAJ

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

29. MAJ 2019

SAGSNR. 1043513 HET/SIBR

DOK. NR. 55338184-4

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	4
2.	VISIONEN	6
2.1	Vision for de nye byområder	6
2.2	Vision for udbuddet - principper, etaper og sektioner	6
3.	NORDRE HAVNEKAJ	8
3.1	Generelt	8
3.2	Optionsudbud	8
3.2.1	Optionsfasen	8
3.3	Beskrivelse af byggeretten	10
3.4	Det kommende byggeri	11
3.4.1	Bebyggelsens hovedstruktur	11
3.4.2	Bygninger, arkitektur og materialer	11
3.4.3	Gårdarealer og større pladser	11
3.4.4	Klimatilpasning og bæredygtighed	12
3.4.5	Parkering	12
3.4.6	Forventede nye servitutter	12
3.4.7	Byggemodning	12
3.4.8	Butler's Choice	13
3.4.9	Særlige vilkår	13
3.4.10	Renovation	13
4.	TIDSPLAN	14

5. BILAG

15

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. 799 af 24. juni 2011 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 "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. Kulturarvsmasterplanen er vedlagt som **bilag 2**.

I den forbindelse sælger Kerteminde Kommune en række byggefelter beliggende på områderne benævnt Strandkilen Nord, Strandkilen Syd, Ny Islandsgade og Grønlandsgades Nordside samt 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 fire kvarterer samt attraktive byrum.

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 nærværende udbud af byggeretterne på Strandkilen Nord og Nordre Havnekaj er første 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.

Udbuddet og salget af byggefelter på Strandkilen Nord, Strandkilen Syd, Ny Islandsgade og Grønlandsgades Nordside samt Nordre Havnekaj er 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 posthusgrunden/ved busterminalen, flyttes den nuværende busterminal over på et areal nord for Grønlandsgade. Ved denne flytning opnår Kerteminde at få en moderne, tidssvarende og

fremtidssikret busterminal. Ved byens udvidelse mod øst bliver den nye terminal tillige placeret rigtigt i forhold til betjeningen af kunderne.

FAF-siloen beliggende på Nordre Havnekaj nedrives 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 livlig havneby for alle – både borgere og erhvervslivet.

2. VISIONEN

Kerteminde Kommune har i Udviklingsplanen formuleret en klar vision for udviklingen af havneområdet. Visionen tager afsæt i den tidligere omtalte politiske aftale og Kulturarvsmasterplanen.

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 bo-miljø.

Den nye havneby skal være en integreret del af bymiljøet. Havneområdet skal supplere og understøtte eksisterende kvaliteter og tilbud, som 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 udbuddet - 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. Realiseringen kan ske efter 3 hovedprincipper:

- Princip 1: Husene sælges enkeltvis som sokkelgrunde med eller uden et mindre havestykke
- Princip 2: Den enkelte bebyggelse sælges samlet eller i mindre sektioner
- Princip 3: En blanding af princip 1 og princip 2

De 4 nye byområder eller kvarterer er opdelt i mindre sektioner. De enkelte sektioner er flere steder af en størrelse, som gør det muligt for lokale teams eller mindre entreprenører at byde på entrepriserne, ligesom det er muligt at sælge sektionens eller bydelens enkelthuse særskilt eller som mindre bofællesskaber.

Realiseringen af Udviklingsplanens bebyggelser kan påbegyndes og ske mange steder på samme tid. I enkelte kvarterer skal der ske en modning af arealerne, før et byggeri kan igangsættes.

Af strategiske og byggetekniske årsager har Kerteminde Kommune besluttet, at der i første omgang skal udbydes tre byggefelter på Strandkilen Nord samt et byggefelt på Nordre Havnekaj.

Byggefelterne på Strandkilen Nord udbydes alle efter almindeligt udbud, mens byggefeltet på Nordre Havnekaj udbydes i et optionsudbud, jf. afsnit 3 herunder. Formålet med at udbyde byggeretterne nu er:

- At opstarte 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 anden etape - udbud af byggeretter på Strandkilen Syd og Ny Islandsgade og Grønlandsgades Nordside - vil blive fastlagt, når Kerteminde Kommune har haft lejlighed til at gøre sig erfaringer med udbuddet af Strandkilen Nord og Nordre Havnekaj.

3. NORDRE HAVNEKAJ



3.1 Generelt

På Nordre Havnekaj udbydes et byggefelt, der udbydes i et optionsudbud.

3.2 Optionsudbud

Optionen giver den bydende ret til at købe det ønskede byggefelt til den tilbudte pris og på nærmere fastsatte vilkår og betingelser.

Optionen kan udnyttes ved, at den vindende byder giver udbyder skriftlig besked om, at optionen ønskes udnyttet, men alene – og først – når den vindende byder har opfyldt vilkårene i optionsaftalen, vedlagt som **bilag 3**.

Optionen skal dog udnyttes til at indgå bindende købsaftale senest den 10. juli 2020 - ca. 9 måneder efter udbyders udpegning af det vindende tilbud. Hvis optionen ikke udnyttes inden denne frist, eller hvis tilbudsgiver skriftligt meddeler udbyder, at optionen ikke ønskes udnyttet, bortfalder optionen uden videre.

I tilfælde af optionens bortfald forpligter tilbudsgiver sig til vederlagsfrit at overdrage det tilvebragte projektmateriale til udbyder. Udbyder har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende det tilvebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på byggefeltet. Tilbudsgiver er forpligtet til at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekter, ingeniører, øvrige rådgivere m.v.

3.2.1 Optionsfasen

Når vindende tilbudsgiver er valgt, og optionsaftale er indgået, forpligter Optionstager sig til at præstere en projektbearbejdning i optionsfasen samt til – i nærmere dialog med Udbyder – at levere indholdet til udkast til en byggeretsgivende lokalplan, i det omfang Ker-teminde Kommune måtte stille krav herom. Udviklingen, forhandlingerne og samarbejdet med Udbyder vil forløbe som beskrevet nedenfor:

Step 1: Efter ca. 2 måneder inviteres Optionstager til et dialogmøde med Optionsgiver (Kerteminde Kommune med eventuelle rådgivere). Forud for dialog mødet – og senest 14 dage forinden – skal Optionstager aflevere følgende materiale til optionsgiver:

- Oplysninger om valg af rådgivere til byggeriet.
- Et skitseprojekt af det kommende byggeri.
- Plantegninger i 1:200 og minimum 2 snit.
- Visualiseringer af facadeudtryk og indpasning i helhedsplanen.
- Projektbeskrivelser med beskrivelser af facadeudtryk, tagbeklædning, 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. 3.2.1.1

Projektet skal samtidig indeholde det indholdsmæssige input til udkastet til lokalplan for byggefeltet, i det omfang Kerteminde Kommune måtte stille krav herom.

Parterne aftaler på mødet, hvilke områder af projektet, der skal arbejdes videre med, og Optionstager får efter mødet en tilbagemelding, hvor Optionsgiver giver sine anbefalinger til forbedringspotentialer i projektet.

Step 2: Efter ca. 4 måneder inviteres Optionstager til et dialogmøde med Optionsgiver. Forud for dialogmødet – og senest 14 dage forinden – skal Optionstager aflevere et opdateret projektmateriale som ved step 1.

Parterne aftaler på mødet, hvilke områder af projektet, der skal arbejdes videre med, og Optionstager får efter mødet en tilbagemelding, hvor Optionsgiver giver sine anbefalinger til forbedringspotentialer i projektet.

Step 3: Optionstager videreudvikler byggeriet på baggrund af tilbagemeldingen fra Optionsgiver og aftalerne på dialogmøderne.

Efter ca. 8 måneder – og umiddelbart inden udløb af optionsperioden – afleverer Optionstager et opdateret projektmateriale som ved step 1 og 2.

I umiddelbar forlængelse af ovenstående – dog senest den 10. juli 2020 – giver Optionstager Optionsgiver besked om, hvorvidt Optionstager ønsker at udnytte sin ret til at købe byggefeltet. I den forbindelse skal Optionstager stille sikkerhed i form af en bankgaranti eller anden betryggende sikkerhedsstillelse for en del af købesummen, jf. købsaftalens bestemmelser herom i **bilag 4**.

Medmindre Kerteminde Kommune accepterer andet, skal optionsaftalens betingelse vedrørende udviklingen af projektet på byggefeltet være opfyldt senest den 10. august 2020 - ca. 10 måneder efter vinderen er udpeget.

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

Der henvises i øvrigt til de i vedlagte udkast til optionsaftale hhv. købsaftale anførte punkter vedrørende overtagelsesdag, købesum, byggepligt, byggepladsforhold, byggemodning, krav til byggeriet samt betingelser, jf. bilag 3 og bilag 4.

3.2.1.1 Udførelsestidsplan

Som led i udviklingen af byggeriet på byggefeltet, skal Optionstager 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 Optionstager i udviklingsfasen.

3.3 Beskrivelse af byggeretten



Byggefeltet vil blive udstykket fra matr.nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde, og fremgår af den vedlagte udstykningsplan udarbejdet af landinspektør, jf. **bilag 5**.

Samlet set kan bebyggelsen på byggefeltet maksimalt rumme ca. 6.500 etagemeter svarende til ca. 50 boliger. Bebyggelsen skal opføres i vekslende rytme i 1½-2½ etager. Specifikationer for byggefeltet, herunder krav til bebyggelsens hustyper, højder og dybde er nærmere beskrevet i **bilag 6**.

3.4 Det kommende byggeri

Bebyggelsen skal anvendes til helårsboligformål. Der kan opføres både ejer- og lejeboliger og forskellige typer af boliger, som retter sig mod forskellige brugergrupper.

Den byggeretsgivende lokalplan forventes endelig vedtaget den 1. marts 2020.

3.4.1 Bebyggelsens hovedstruktur

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen.

Bebyggelsesstrukturen skal baseres på en klassisk karrémodel (sammenhængende bebyggelse/sluttet randbebyggelse), som orienteres efter erhvervshavnens øst/vestlige og nord/sydlig aftryk af infrastrukturen. Bebyggelsen skal således danne væg og indramning af gade- og pladsrum, og give området en intim karakter. Der vil være en vis fleksibilitet i forhold til bebyggelse i karréernes indre areal, men det er et krav, at der tilmed opføres bebyggelse her.

Bebyggelsen skal åbne sig mod alle retninger og fortsætte Marinavejen i en ny naturlig sigtelinje mod havneindløbet.

3.4.2 Bygninger, arkitektur og materialer

De nye huse og bebyggelser skal opføres i vekslende rytme i 1½ - 2½ etager med 3 - 6 fags facadelængde. Der må ikke bygges kælder.

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 eller med sort pap, og tagformen skal overvejende udføres som saddeltage med en hældning på ca. 45 grader og eventuelt med udadgående svej. Der kan etableres tagterrasser i dele af bebyggelsens tagkonstruktioner som hovedregel tilbagetrukket i taget. Skorstener kan etableres, hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted.

Facader skal opføres som pudsede og males i sort/hvid jordfarveskala. Mindre partier i facaderne kan udføres med andre materialer, herunder træ og metal. Partiernes kan være indramninger af døre og vinduer og/eller udføres som karnapper. Vinduer og døre skal i sin helhed tage afsæt i en fast rytme med mulighed for variation. Eventuelle bag- og sidehuse samt skure skal opføres som enetages bygninger med reference i købstadens eksisterende baghuse, gerne udført helt eller delvist i træ.

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

3.4.3 Gårdarealer og større pladser

Byggefeltets friareal skal opdeles i mindre grønne haver/gårdrum, som i videst muligt omfang tilknyttes de enkelte boliger. Rummene skal i størrelse og typologi matche gårdarealerne i de indre dele af købstaden og udføres i et nutidigt men genkendeligt formsprog. Der skal være et afbalanceret antal private haver i forhold til øvrige - mere offentlige - arealer.

Bebyggelsen skal gennemskæres af passager og stier, som skaber forbindelse mellem købstaden og havnen, i princippet som bagveje. Bagvejenes placering ligger ikke fast, men det er et krav, at der som minimum opføres et antal svarende til de i bilag 5 angivne. Bagvejene udlægges som privat fællesvej eller privat vej med Kerteminde Kommune som vejmyndighed. Som en understøttelse af den sociale bæredygtighed skal bebyggelsens veje og bagveje være offentligt tilgængelige.

Kerteminde Kommune vil foretage en modernisering af Islandsgade samt forlænge Marinavejen i sydgående retning, som angivet på bilag 5. Promenaden mod Nordre Havnekaj og pladsen øst for Nordre Havnekaj skal bearbejdes, så de indbyder til ophold, events mv. Pladserne skal udformes som multianvendelige og aktive pladser. Hverken promenaden eller pladsen indgår i nærværende udbud men forventes udviklet af kommunen, der ligeledes har søgt om opfyldning i marinaens havnebassin som led i modernisering af Kerteminde Marina. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke en politisk beslutning om udvikling af havnebassinerne, hvorfor Kerteminde Kommune ikke kan garantere en realisering af udviklingen omkring havnebassinet.

Det henvises til afsnit 2 i udkast til købsaftale, jf. bilag 4 for nærmere oplysninger omkring bebyggelsens friarealer samt etablering af stier og bagveje mv.

3.4.4 Klimatilpasning og bæredygtighed

Byggeriet skal opføres med sunde og bæredygtige miljøcertificerede byggematerialer. Genbrug af byggematerialer skal generelt overvejes i forbindelse med nybyggeri af huse og veje.

Kerteminde Kommune har ikke aktuelle planer om at etablere en samlet højvandssikring. Derfor skal nybyggeriet i sig selv sikres mod stormfloder, hvilket Køber er forpligtet til at etablere og bekoste. Dette kan bl.a. ske gennem opførelse af høje sokler og anordninger, som kan forhindre vandet i at trænge gennem døre m.m. De høje sokler skjules visuelt bag husenes facademateriale. Se til eksempel plandiagram over højvandssikring, jf.

bilag 8. Det er ikke tilladt at vælge en løsning, som medfører, at bebyggelsen etableres på en forhøjet plint. Såfremt det valgte løsning medfører niveauforskel, er det et krav, at der anlægges ramper til udligning heraf, så bebyggelsen fremstår handicapvenlig.

3.4.5 Parkering

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Køber er forpligtet til at etablere minimum 25 og maksimalt 30 parkeringspladser i byggeriets gårdrum. Herudover skal Køber etablere 12 parkeringspladser - eller hvad der i øvrigt måtte være plads til - langs den del af Marinavejen, der løber gennem byggefeltet. Parkeringspladserne vil være private for byggeriets beboere. Ved eventuelt manglende parkeringspladser vil Kerteminde Kommune anlægge de resterende parkeringspladser på omkringliggende arealer. For hver af disse parkeringspladser betaler Køber et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb til parkeringsfonden. Vedtægten er vedlagt som **bilag 9**.

Der henvises til Udviklingsplanen for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

3.4.6 Forventede nye servitutter

I forbindelse med udstykningen af de enkelte byggefelter vil der blive tinglyst et antal deklarationer på de nye ejendomme. Deklarationernes indhold har bl.a. til hensigt at sikre vilkår forbundet med Købers forpligtelser.

3.4.7 Byggemodning

Køber overtager byggefeltet som besat og Køber er således forpligtet til selv at bygge modne arealet. Kerteminde Kommune sørger dog for, at såvel FAF-siloen og Fjord Biological Laboratory (SDU), som begge er beliggende på byggefeltet, nedrives inden overtagelsesdagen. Ydermere håndterer og bekoster Kerteminde Kommune flytning af den på byggefeltet beliggende transformatorstation.

Køber er forpligtet til at sikre offentlig adgang til områdets stier og bagveje og skal etablere belysning på alle offentligt tilgængelige arealer.

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

3.4.8 Butler's Choice

På den af Kerteminde Kommune ejede grund matr. nr. 417k, Kerteminde Bygrunde, beliggende Nordre Havnekaj 35, ligger virksomheden Butler's Choice. Butler's Choice har indgået den som **bilag 10** vedlagte lejekontrakt med Kerteminde Kommune om bygning på lejet grund.

Der pågår i øjeblikket drøftelser mellem Kerteminde Kommune og Butler's Choice om en udvikling af ejendommen, herunder en mulig udvidelse af den eksisterende bygning på mindre dele af den ubebyggede del af matriklen, idet lejekontrakten potentielt giver adgang hertil. Hensigten er at integrere ejendommen i det kommende projekt på Nordre Havnekaj på bedste vis, således at der skabes mest mulig synergi mellem de to ejendomme.

3.4.9 Særlige vilkår

Køber af byggefeltet overtager udlejers (Kerteminde Kommunens) forpligtelser i henhold til lejekontrakten med Nordic Boats A/S vedrørende lejemålet beliggende Grønlandsgade 10.

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

3.4.10 Renovation

Køber er forpligtet til at lave en fælles renovationsordning for bebyggelsen. Renovationsordningen skal koordineres - af Køber - med Kerteminde Forsyning i udviklingsfasen.

4. TIDSPLAN

Nedenfor fremgår hovedtidsplanen for Nordre Havnekaj, byggefelt 2

Udbudsperiode	29.05.19 - 02.09.19
Frist for tilbudsafgivelse	02.09.19
Evalueringsperiode	02.09.19 - 10.10.19
Tildeling og indgåelse af optionsaftale	11.10.19
Optionsperiode - udvikling af Købers projekt	11.10.19 - 10.07.20
Tildeling og indgåelse af købsaftale	10.07.20
Forventet lokalplanfase	01.06.19 - 01.03.20
Forventet overtagelsesdag	01.08.20

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

5. BILAG

I forbindelse med udbuddet foreligger der følgende bilag:

1. Havneudvikling Kerteminde, udarbejdet af Kerteminde Kommune
2. Kertemindes maritime DNA, udarbejdet af Østfyns Museer
3. Optionsaftale
4. Udkast til købsaftale
5. Udstykningsplan - Nordre Havnekaj
6. Hustyper, højder og dybde
7. Arkitektur- og designmanual, udarbejdet af Kerteminde Kommune
8. Plandiagram over højvandssikring
9. Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond
10. Lejekontrakt med Butler's Choice
11. Forureningsundersøgelse af 21. marts 2019
12. Geoteknisk undersøgelse af 21. marts 2019
13. Lokalplan nr. 226
14. Lokalplan nr. 226-2
15. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
16. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
17. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
18. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
19. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417i, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
20. Vejledende ledningsoplysninger