

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

22. MARTS 2019

SAGSNR. 1043513 HET/SIBR

DOK. NR. 54096703-7

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	Byggefelt 2	8
3.2.1	Optionsfasen	8
3.3	Byggefelt 3-20	10
3.3.1	Udviklingsfasen	10
3.4	Beskrivelse af byggeretterne	12
3.5	Det kommende byggeri	13
3.5.1	Bebyggelsens hovedstruktur	13
3.5.2	Bygninger, arkitektur og materialer	14
3.5.3	Gårdarealer og større pladser	14
3.5.4	Klimatilpasning og bæredygtighed	14
3.5.5	Parkering	15
3.5.6	Forventede nye servitutter	15
3.5.7	Byggemodning	15
3.5.8	Butler's Choice	16
3.5.9	Særlige vilkår	16

4.	TIDSPLAN	17
5.	BILAG	18

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 boomdannelse 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 arealet nord for tankstationen beliggende nord for Grønlandsgade. 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.

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 bomiljø.

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 19 byggefelter på Nordre Havnekaj.

Byggefelterne på Strandkilen Nord udbydes alle efter almindeligt udbud, mens udbudsformen på Nordre Havnekaj er differentieret, således at nogle byggefelterne udbydes efter almindeligt udbud og andre i 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 der 19 byggefelter. Der er tale om 19 separate udbud, og tilbudsgiver kan alene vinde ét byggefelt.

I afsnit 3.2 herunder fremgår relevante oplysninger omkring byggefelt 2. For så vidt angår byggefelterne 3-20 henvises til afsnit 3.3.

3.2 Byggefelt 2

Byggefelt 2 udbydes i 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 15. april 2020 - ca. 10 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 tilvejebragte projektmateriale til udbyder. Udbyder har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på byggeretten. 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 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 Kerteminde 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

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

I umiddelbar forlængelse af ovenstående – dog senest den 15. april 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.

Medmindre Kerteminde Kommune accepterer andet, skal optionsaftalens betingelse vedrørende udviklingen af projektet på byggefeltet være opfyldt senest den 15. maj 2020 - ca. 11 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. Det skal i denne forbindelse sikres, at enkelte byggefelter ikke "spærres inde" af de omkringliggende.

3.3 Byggefelt 3-20

Byggefelterne 3-20 udbydes i almindelige, offentlige udbud.

For hvert byggefelt udbydes én betinget købsaftale. Købsaftalen giver 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 konkurrencebetingelser med bilag, herunder købsaftalen vedlagt som **bilag 5**.

Senest den 1. november 2019 skal Køber aflevere det endelige dispositionsforslag. 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.

3.3.1 Udviklingsfasen

Når Køber er tildelt den betingede købsaftale, forpligter Køber sig til at præstere en projektudarbejdning 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 5.

Udviklingsfasen vil forløbe som beskrevet nedenfor:

Step 1: Efter ca. 4-6 uger 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 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 tagbeklædning, facadeudtryk, materialevalg, installationsprincip, bæredygtighedsprofil, udendørs opholdsarealer,

kantzoner og samspil med omkringliggende byrum.

- Angivelse af periode for realisering af byggeriet, jf. herved pkt. 3.3.1.1

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 den 1. november 2019 skal Køber aflevere 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 byggefeltene, 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 den 15. november 2019.

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 5.

3.3.1.1 Udførelsestidsplan

Som led i udviklingen af byggeriet på byggefeltet, skal Køber udvikle en overordnet udførelsestidsplan. Den overordnede udførelsestidsplan skal angive en realiseringsperiode for det købte byggefelt.

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, ligesom den vil blive inddraget i den løbende koordinerings- og beslutningsproces mellem alle enkeltgrundskøberne (på Nordre Havnekaj) og kommunen, jf. pkt. 3.3.1.2.

3.3.1.2 Koordinationers- og beslutningsproces med de øvrige enkeltgrundskøbere

For at sikre/optimere grænsefladeproblematikker og søge at imødegå logistikudfordringer er Køber forpligtet til at tage del i en med udviklingsfasen sideløbende koordineringsproces mellem alle enkeltgrundskøberne (på Nordre Havnekaj) og kommunen. Det skal i denne forbindelse sikres, at enkelte byggefelter ikke "spærres inde" af de omkringliggende, ligesom enkeltgrundsejerne skal håndtere eventuelle udfordringer i forhold til generelle afstandskrav mellem bygninger og til skel, herunder eventuelle særlige brandkrav, jf. bygningsreglementet.

På koordineringsmødet skal der herudover træffes beslutninger af betydning for alle enkeltgrundsejere, herunder valg af beplantning/materiale til afgrænsning af enkeltgrundenes udendørs opholdsarealer. Kommunen forventer, der skal anvendes raftehegn, pudset mur eller bølgehæk til brug herfor.

Koordineringsprocessen vil være en integreret del af Udviklingsfasen, jf. afsnit 3.3.1 ovenfor, idet den enkelte tilbudsgivers projekt/byggeri vil skulle sammentænkes med de øvrige tilbudsgiveres projekter/byggerier, såvel for så vidt angår de fysiske som de tidsmæssige rammer.

3.4 Beskrivelse af byggeretterne

Byggefelterne forventes at blive udstykket fra matr.nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde, og fremgår af den vedlagte udstykningsplan udarbejdet af landinspektør, jf. [bilag 6](#).

Samlet set kan bebyggelsen på de 19 byggefelter maksimalt rumme ca. 6.500 etagemeter svarende til ca. 47 boliger. Bebyggelsen skal opføres i vekslende rytme i 1½-2½ etager. Specifikationerne for hvert enkelt byggefelt fremgår herunder og er nærmere beskrevet i [bilag 7](#):

- Byggefelt 2 er ca. 3986 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 1817 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 3546 etagemeter bolig.
- Byggefelt 3 er ca. 110 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 77 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 154 etagemeter bolig.
- Byggefelt 4 er ca. 95 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 83 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 224 etagemeter bolig.
- Byggefelt 5 er ca. 123 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 54 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 108 etagemeter bolig.
- Byggefelt 6 er ca. 187 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 80 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 216 etagemeter bolig.
- Byggefelt 7 er ca. 135 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 92 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 183 etagemeter bolig.
- Byggefelt 8 er ca. 114 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 100 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 200 etagemeter bolig.
- Byggefelt 9 er ca. 131 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 64 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 173 etagemeter bolig.
- Byggefelt 10 er ca. 95 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 59 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 120 etagemeter bolig.
- Byggefelt 11 er ca. 78 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 78 m². På byggefelt 11 kan der etableres ca. 210 etagemeter bolig.

- Byggefelt 12 er ca. 142 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 100 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 170 etagemeter bolig.
- Byggefelt 13 er ca. 121 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 80 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 160 etagemeter bolig.
- Byggefelt 14 er ca. 115 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 60 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 160 etagemeter bolig.
- Byggefelt 15 er ca. 102 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 60 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 160 etagemeter bolig.
- Byggefelt 16 er ca. 124 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 82 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 220 etagemeter bolig.
- Byggefelt 17 er ca. 87 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 64 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 128 etagemeter bolig.
- Byggefelt 18 er ca. 122 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 61 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 122 etagemeter bolig.
- Byggefelt 19 er ca. 114 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 57 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 114 etagemeter bolig.
- Byggefelt 20 er ca. 122 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 61 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 122 etagemeter bolig.

Det bemærkes - som det også fremgår af ovenstående - at sokkelaftrykket såvel som byggeretsomfang og den faktiske byggehøjde er fastlåst for så vidt angår byggefelt 3-20.

3.5 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.

3.5.1 Bebyggelsens hovedstruktur

Bebyggelsesstrukturen er baseret på en klassisk karrémodel (sammenhængende bebyggelse), som er orienteret efter erhvervshavnens øst/vestlige og nord/sydlig aftryk af infrastrukturen. Bebyggelsen danner således væg og indramning af gade- og pladsrum og giver området en intim karakter.

Bebyggelsen åbner sig desuden mod alle retninger og fortsætter Marinavejen i en ny naturlig sigtelinje mod havneindløbet.

3.5.2 Bygninger, arkitektur og materialer

De nye huse og bebyggelser opføres i 1½ - 2½ etage 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 tagkonstruktionen som hovedregel tilbagetrasket i taget. Skorsten 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 8**.

3.5.3 Gårdarealer og større pladser

Karréernes haver/gårdarealer skal i størrelse og typologi matche gårdarealerne i de indre dele af købsstaden og udføres i et nutidigt men genkendeligt formsprog.

Bebyggelsen skal gennemskæres af passager og stier, som skaber forbindelse mellem købstaden og havnen, i princippet som bagveje. Bagvejene udlægges som privat fællesvej med Kerteminde Kommune som vejmyndighed. Som en understøttelse af den sociale bæredygtighed skal bebyggelsernes veje, bagveje og gårdrum være offentligt tilgængelige, undtaget er private haver/gårdrum i tilknytning til de enkelte boliger.

Kerteminde Kommune vil foretage en modernisering af Islandsgade samt forlænge Marinavejen i sydgående retning, som angivet på bilag 6. 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 købsaftaler, jf. bilag 4 og bilag 5, for nærmere oplysninger omkring bebyggelsens have/gårdrum, herunder etablering af stier og bagveje mv.

3.5.4 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.

Der er ikke aktuelle planer om at etablere en samlet højvandssikring. Kerteminde Kommune forestår dog en stormflodssikring af storparcellen og samtlige enkeltparceller ved Nordre Havnekaj. Stormflodssikringen udføres som vist på plandiagram over højvandssikring, jf. **bilag 9**. De udvendige sokler og soklerne langs slipper og veje mod Nordre Havnekaj, Islandsgade og Grønlandsgade opføres som vandtætte i 60 cm højde (kote 2,0). Karreens indre areal opfyldes med ren muldjord i 50 cm (kote 1,9). Slipper og veje anlægges med ramper i op til 50 cm (kote 1,9), hvor de rammer koten i det opfyldte areal. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at den højeste vandstigning nogensinde målt er kote 1,71. Bygningen på Nordre Havnekaj 35 ligger i kote 1,4.

Herudover skal Køber selv, ved de byggerier der er i fare for at blive oversvømmet, sikre nybyggeriet mod stormfloder i nødvendigt omfang.

3.5.5 Parkering

3.5.5.1 Byggefelt 2

Der skal anlægges 1 offentlig parkeringsplads pr. bolig.

Køber forpligter sig som led i sit tilbud til at etablere minimum 10 offentlige parkeringspladser i byggeriets gårdrum, enten som skråparkering eller som kantstensparkering. Den nærmere placering skal koordineres med Kerteminde Kommune.

Kerteminde Kommune anlægges de resterende parkeringspladser som overfladeparkering på de tilstødende vejarealer, enten som kantstensparkering eller skråparkering. For hver af disse parkeringspladser betaler Køber et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb til parkeringsfonden. Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond er vedlagt som **bilag 10**.

Der henvises til Udviklingsplanen for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

3.5.5.2 Byggefelt 3-20

Kerteminde Kommune anlægges 1 privat parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne anlægges som parkering i gårdrummet, som skitseret på bilag 6 og overdrages herefter til grundejerforeningen som fællesareal, jf. nærmere herom i den vedlagte købsaftale, jf. bilag 5

Der henvises til Udviklingsplanen for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

3.5.6 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.

3.5.7 Byggemodning

3.5.7.1 Byggefelt 2

Køber overtager byggefeltet som beset 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 og foretager de under pkt. 3.5.4 nævnte tiltag vedrørende højvandssikring af Nordre Havnekaj.

Køber er forpligtet til at sikre offentlig adgang til områdets stier og bagveje.

Kerteminde Kommune etablerer belysning på alle offentligt tilgængelige arealer

Der henvises til udkast til købsaftale, jf. bilag 4, for yderligere oplysninger omkring bygge-
modning.

3.5.7.2 Byggefelt 3-20

Køber overtager byggefeltet rensat for enhver belægning, herunder græs eller asfalt. Kø-
ber er selv forpligtet til at foretage yderligere byggemodning i nødvendigt omfang.

Køberne er forpligtet til at sikre offentlig adgang til områdets stier og bagveje.

Der henvises til udkast til købsaftale, jf. bilag 5, for yderligere oplysninger omkring bygge-
modning.

3.5.8 Butler's Choice

På det yderste sydøstlige hjørne af Nordre Havnekaj ligger virksomheden Butler's Choice
(Nordre Havnekaj 35).

Butler's Choice har indgået en lejeaftale om bygning på lejet grund på deres nuværende
adresse. Der pågår i øjeblikket drøftelser mellem Kerteminde Kommune og Butler's Cho-
ice om en udvikling af ejendommen på Nordre Havnekaj, herunder en udvikling der på
bedste vis integrerer ejendommen i det øvrige projekt på Nordre Havnekaj.

På tidspunktet for offentliggørelse af nærværende udbud, er drøftelserne mellem kommu-
nens og Butler's Choice ikke tilendebragt. Når der foreligger en afklaring af den eventu-
elle udvikling af ejendommen på Nordre Havnekaj 35, vil eventuelt relevant materiale
blive offentliggjort på hjemmesiden www.kertemindehavnekvarter.dk.

Materialet vil blive offentliggjort i god tid inden budfristen den 1. maj 2019, således at in-
teresserede bydere kan orientere sig i materialet forud for afgivelse af tilbud på de til-
grænsende byggefeltet.

3.5.9 Særlige vilkår

Køber af byggefelt 2 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.

4. TIDSPLAN

Nedenfor fremgår hovedtidsplanerne for Nordre Havnekaj

Hovedtidsplanen for byggefelt 2

Udbudsperiode	22.03.19 - 22.05.19
Spørgemøde (forventeligt tidspunkt)	08.04.19
Frist for tilbudsafgivelse	22.05.19
Evalueringsperiode	22.05.19 - 28.06.19
Tildeling og indgåelse af optionsaftale	28.06.19
Optionsperiode - udvikling af Købers projekt	29.06.19 - 15.04.20
Tildeling og indgåelse af købsaftale	15.04.20
Forventet lokalplanfase	01.06.19 - 01.03.20
Forventet overtagelsesdag	15.04.20

Hovedtidsplanen for byggefelt 3-20

Udbudsperiode	22.03.19 - 01.05.19
Spørgemøde (forventeligt tidspunkt)	08.04.19
Frist for tilbudsafgivelse	01.05.19
Periode til håndtering af de modtagne tilbud	01.05.19 - 28.06.19
Tildeling og indgåelse af betinget købsaftale	28.06.19
Udviklings- og koordineringsperiode af Købers projekt	29.06.19 - 01.11.19
Forventet lokalplanfase	01.06.19 - 01.03.20
Forventet overtagelsesdag	01.03.20

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 - byggefelt 2
5. Udkast til købsaftale - byggefelt 3-20
6. Udstykningsplan - Nordre Havnekaj
7. Matrikelforhold for udstykninger, hustyper og højder
8. Arkitektur- og designmanual, udarbejdet af Kerteminde Kommune
9. Plandiagram over højvandssikring
10. Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond
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. 417a, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
16. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
17. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
18. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
19. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
20. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417i, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
21. Vejledende ledningsoplysninger