

PROJEKTBEKRIVELSE - STRANDKILEN NORD

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 SIBR/SIBR

DOK. NR. 54093493-9

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 udbuddet - principper, etaper og sektioner	5
3.	STRANDKILEN NORD	7
3.1	Generelt	7
3.2	Udviklingsfase	7
3.2.1	Udførelsestidsplan	9
3.3	Beskrivelse af byggeretterne	10
3.4	Det kommende byggeri	10
3.4.1	Bygninger, arkitektur og materialer	10
3.4.2	Gårdrum	11
3.4.3	Klimatilpasning og bæredygtighed	11
3.4.4	Parkering	12
3.4.5	Forventede nye servitutter	12
3.4.6	Byggemodning	12
4.	TIDSPLAN	13
5.	BILAG	14

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 de fleste 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, jf. afsnit 3 herunder, mens udbudsformen på Nordre Havnekaj er differentieret, således at nogle byggefelter udbydes efter almindeligt udbud og andre i optionsudbud. 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. STRANDKILEN NORD



3.1 Generelt

På Strandkilen Nord udbydes tre byggefelter. Der er tale om tre separate udbud, som dog vil kunne vindes af den samme byder. For hvert byggefelt udbydes én betinget købsaftale. Købsaftalen giver Køber betinget ret og pligt til at købe den udbudte byggeri 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 købsaftalerne vedlagt som **bilag 3**.

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 byggefelterne. 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 3.

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

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.
- 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 den 1. november 2019 afleverer Køber et opdateret projektmateriale svarende til et fuldgyldigt 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 1. december 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 3.

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

Byggefelterne bliver udstykket fra dels matr.nr. 4a, Kerteminde Bygrunde, og dels fra matr.nr. 4b, Kerteminde Bygrunde, og fremgår af den vedlagte udstykningsplan udarbejdet af landinspektør, jf. **bilag 4**

Samlet set kan bebyggelsen på de tre byggefelter på Strandkilen Nord rumme ca. 3.000 etagemeter til boligformål, hvilket svarer til ca. 25 rummelige boliger. Bebyggelserne skal opføres i vekslende rytme 1½ - 2½ etager. Specifikationerne for hvert enkelt byggefelt fremgår herunder og er nærmere beskrevet i **bilag 5**.

- Byggefelt 102 er ca. 1.761 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 806 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 1.700 etagemeter bolig.
- Byggefelt 103 er ca. 1.038 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 388 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 730 etagemeter bolig.
- Byggefelt 104 er ca. 811 m², hvoraf det bebyggede areal udgør ca. 317 m². På byggefeltet kan der etableres ca. 620 etagemeter bolig.

3.4 Det kommende byggeri



(Illustration fra Udviklingsplanen)

Byggefelterne på Strandkilen Nord skal anvendes til helårsboligformål - familieboliger, senior bofællesskab samt ejer- og lejeboliger.

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

3.4.1 Bygninger, arkitektur og materialer

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

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen. Bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse ud mod Strandvejen,

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.

Husene skal opføres som sammenhængende byhuse og i en overvejende karréstruktur med en vertikal opdeling af facaderne fra hus til hus, f.eks. gennem forskellig farvesætning eller små forskydninger af facaden. 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 rød tegl, og tagformen skal overvejende udføres som saddeltage med en hældning på ca. 45 grader og eventuelt med udadgående svaj. Der kan etableres tagterrasser mod gårdarealerne i dele af tagkonstruktionen som hovedregel tilbagetrukket i taget.

Facader skal være pudsede. De skal være differentieret i farvesammensætning og skal som hovedregel opføres i en velafstemt farveskala af dæmpede jordfarver. Vinduer og døre skal i sin helhed tage afsæt i en fast rytme med mulighed for variation. Materialer og overflader på mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eksempelvis zink, aluminium, stål eller kobber. Skorsten kan etableres, hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted. 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 6**.

3.4.2 Gårdrum

Byggefelternes friarealer skal opdeles i mindre grønne haver/gårdrum, som i videst mulig omfang tilknyttes de enkelte boliger. Gårdrummene skal i typologi matche gårdarealerne i de andre 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 bagveje og stier være offentligt tilgængelige.

Mod Hindsholmvej skal der, som afslutning af bebyggelsen, opføres en mur med mulighed for passage i hver af de 3 sektioner.

Der henvises til udkast til købsaftaler, jf. bilag 3, for yderligere oplysninger omkring gårdrum.

3.4.3 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. 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 og ned i kælderskakter m.m. De høje sokler skjules visuelt bag husenes facademateriale og bygningshøjden forøges ikke.

3.4.4 Parkering

Kerteminde Kommune anlægger 1 offentlig parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne anlægges som overfladeparkering på de tilstødende vejarealer, enten som kantstensparkering eller skråparkering. For hver parkeringsplads 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 7**.

Der henvises til Udviklingsplanen for yderligere oplysninger om parkeringsforhold.

3.4.5 Forventede nye servitutter

I forbindelse med udstykningen af de enkelte byggefeltet 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.

3.4.6 Byggemodning

Køber overtager byggefeltet som beset, og Køber er således forpligtet til selv at bygge modne arealet. Kerteminde Kommune sørger dog for, at ejendommen beliggende på byggefelt 104, matr. nr. 4b, Kerteminde Bygrunde, nedrives inden overtagelsesdagen. Køber er forpligtet til at sikre, at der er offentlig adgang til området stier og bagveje

Kerteminde Kommune etablerer belysning på alle offentligt tilgængelige arealer.

Der henvises til udkast til købsaftaler, jf. bilag 3, for yderligere oplysninger omkring byggemodning.

4. TIDSPLAN

Nedenfor fremgår hovedtidsplanen for Strandkilen Nord:

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 betinget købsaftale	28.06.19
Udviklingsperiode 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 tidsplanen 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. Udkast til købsaftaler
4. Udstykningsplan - Strandkilen Nord
5. Matrikelforhold for udstykninger, hustyper og højder
6. Arkitektur- og designmanual, udarbejdet af Kerteminde Kommune
7. Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond
8. Forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017
9. Geoteknisk undersøgelse af 5. oktober 2017
10. Lokalplan nr. 226
11. Lokalplan nr. 80
12. Tingbogsudskrift for matr.nr. 4a, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
13. Tingbogsudskrift for matr.nr. 4b, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
14. Vejledende ledningsoplysninger