

1 Spørgsmål

- 1.1 Spørgsmål kan rettes til Svendborg Kommune, Kultur, Erhverv og Udvikling, Rådhuset, 5700 Svendborg - E-mail: klaus.johannessen@svendborg.dk. Eventuel telefonisk henvendelse vedrørende udbuddet kan ske til kommunaldirektør Erik Meldgaard Bendorf – Tlf. nr. 62 23 31 01.
- 1.2 Spørgsmål skal være skriftlige og vil sammen med kommunens svar (og uden angivelse af spørgsmålsstillers identitet) blive lagt på kommunens hjemmeside under <http://svendborg.dk/erhverv/erhvervsjord-og-bygninger/byd-paa-jessens-mole-7-9-projektgrund-direkte-paa-svendborg>

2 Baggrund

- 2.1 Arealet udgør det sydligste udviklingsområde i delområdeplanen for Jessens Mole indenfor Udviklingsplan for Svendborg Havn.
- 2.2 Kommunen ønsker, at der opføres et nyt projekt og forudsætter den eksisterende bygningsmasse på de to ejendomme - med undtagelse af de to små bevaringsværdige bygninger mod Jessens Mole - nedrevet.
- 2.3 Kommunen ønsker derfor, at købstilbud på ejendommene ledsages af forslag til fremtidig anvendelse, herunder hvordan området påtænkes bebygget.

3 Området

- 3.1 I udviklingsplanen for området er der angivet en bebyggelse til blandet bolig og erhverv i en højde på 2 - 4 etager. Indbygget under den vestligste del af bebyggelsen er der placeret parkering, svarende til omtrent det forventede parkeringsbehov ved en blandet anvendelse.
- 3.2 I havnefronten mod øst ligger to mindre bygninger ejet af Svendborg Kommune, som begge er udpeget som bevaringsværdige. Disse to bygninger overtages som en del af udbuddet.
- 3.3 Mod vest grænser bebyggelsen op til trafikterminalens parkeringsareal. Mod nord afgrænses bebyggelsen af strædet, som allerede er anlagt som den østligste del af Den Grønne Tråd. Mod syd grænser bebyggelsen op til en bevaringsværdig ejendom (Jes-

sens Mole 5A) samt mod private parkeringsarealer bag det tidligere Kvægtorv og den tidligere Nyborg-banegård.

4 Grundareal – Byggefelt 1

- 4.1 Grundarealet omfatter dele af matr. nr. 262-a og 262-c Svendborg Bygrunde, Svendborg med et areal på 3.439 m². Grundrids kan printes ud fra kommunens hjemmeside – <http://svendborg.dk/erhverv/erhvervsjord-og-bygninger/byd-paa-jessens-mole-7-9-projektgrund-direkte-paa-svendborg>
- 4.2 - og benyttes i forbindelse med tilbudsgivning.

5 Planforhold

- 5.1 Ejendommene er i Kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv, ligesom ejendommene endvidere er omfattet af Lokalplan nr. 349 – ”Svendborg Havn og banearealer”.
- 5.2 Der henvises til Kommuneplanens rammebestemmelser her:
 - 5.2.1 http://svendborg.cowi.webhouse.dk/dk/bydele_og_lokalomraader/kommuneplannerammer/enkeltomraader/vedtaget/0101c3727.htm
- 5.3 Der henvises til Lokalplan nr. 349 her:
 - 5.3.1 http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_178857_APPROVED_120470972052_2.pdf

6 Ny lokalplan

- 6.1 Købers projekt forudsættes at nødvendiggøre vedtagelse af ny lokalplan. En ny lokalplan vil blive udarbejdet i samarbejde med køber. Om nødvendigt kan der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

7 Byggemuligheder

- 7.1 Som grundlag for udbudsprocessen har Svendborg byråd ladet udarbejde et prospekt for projektarealet, som uddyber intentionerne i Udviklingsplanen. Prospektet skal ses som rammesættende og inspirationsgivende for udbuddet. I prospektet angives en række

principper for bebyggelse, trafik m.v., hvoraf nogle er vejledende og andre bindende. Princippernes status fremgår af de følgende afsnit. I det omfang tilbudsgiver ikke kan opfylde principperne, skal det i tilbuddet præciseres, hvor tilbudsgiveren ønsker afvigelser, idet disse afvigelser ved Svendborg Byråds antagelse af tilbuddet skal indbygges som afvigelser fra prospektet.

- 7.2 **Funktionel blanding:** Bebyggelsen rummer en blanding af byens funktioner: boliger, erhverv, detailhandel o.s.v. Der er ikke på forhånd fastlagt et bestemt blandingsforhold.
- 7.3 Tilbudsgivers forslag skal angive fordeling af antal m² for henholdsvis bolig og erhverv - og kan eventuelt indeholde forslag til et mindre antal flexboliger (muligheden for et mindre antal flexboliger samt placeringen af disse vil skulle endelig fastlægges i den nye byggeretsgivende lokalplan). Langs Jessens Mole skal der være erhverv i stueetagen og der må ikke være flade tage.
- 7.4 **Byggefelt:** Bebyggelsen skal opføres ud fra princippet om den åbne karréstruktur. Der gælder således en byggepligt ud til karréens facader mod strædet Den Grønne Tråd, mod Trafikterminalens parkeringsplads og mod naboejendommen syd for karréen. Samtidig skal karréformen sikres transparens via åbninger som principielt angivet i prospektet.
- 7.5 **Bevaringsværdier:** Bebyggelsesplanen og den nye bebyggelses udformning skal danne en arkitektonisk helhed med de bevaringsværdige bygninger, som er angivet i prospektet.
- 7.6 **Højder og tæthed:** Ny bebyggelse skal opføres i 2-4 etagers højde med en maksimal bygningshøjde på 16 meter – svarende til DVR90 20,15 - som skal være inklusive eventuelle tagetager, tagterrasser, trappetårne, tekniske bygninger og lignende punktvisse bygninger. Som princip skal bebyggelsen opføres med størst højde mod bymidten (vest) og lavest mod Jessens Mole (øst). Kote-punktet, hvorfra bygningshøjden regnes, er markeret og fastlagt på Kortbilag med ejendomme/bygninger.
- 7.7 Den bebyggelse, der er vist i Udviklingsplanen indenfor det aktuelle område, markeret med rødt, andrager i alt 3.439 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 109 (p-kælder på anslået 2.000 m² er ikke medregnet heri). Bebyggelseprocenten for tilbudsgiverens forslag forventes at ligge på mellem 100 og 140.
- 7.8 **Stuetager:** Det skal tilstræbes, at bebyggelsens stuetage overvejende rummer offentlige eller offentligt tilgængelige funktioner. Det foreslås, at stuetagen udføres med minimum 4 meters rumhøjde for at muliggøre offentlige eller offentligt tilgængelige funktioner.

- 7.9 **Offentlige gangforbindelser:** Bag den lave bebyggelse mod Jessens Mole og bag bebyggelsen på matr. nr. 689 Svendborg Bygrunde, Svendborg skal der sikres en offentlig gangforbindelse – nord/syd, der giver mulighed for forlængelse gennem naboarealerne.
- 7.10 **Variation:** Områdets nye bebyggelse skal variere i højder og i materialevalg., så bebyggelsen fremstår med spring i skala, der modsvarer den bagvedliggende bys sammensatte karakter. Bebyggelsens facader og tage skal udføres med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift. Der ønskes et væsentligt element af rødt tegtag og saddeltage som en del af variationen af tagtyper.
- 7.11 **Friarealer:** Bebyggelsens udearealer skal udføres, så der opstår en stor variation af private og offentlige rum. I stueplan kan der etableres små haver i gårdrummet, der knytter sig til de boliger, der måtte ligge på terræn. Bebyggelsens varierede højder kan give mulighed for etablering af taghaver.
- 7.12 **Materialevalg:** Materialevalget i den nye bebyggelse skal udtrykke en tyngde, der formår at skabe sammenhæng mellem havnen og bymidten. Materialevalget er således åbent, men skal forholde sig til den bevaringsværdige industrihistoriske karakter, som præger Svendborg Havn.
- 7.13 **Naboområder:** Tilbudsgivers forslag skal forholde sig til eksisterende funktioner i naboområderne til det udbudte areal i form af privatejede bygninger, offentlig vej, trafikterminalens parkeringsareal m.v.
- 7.14 **Miljøforhold:** Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende regler – Bygningsreglementet – på opførelsestidspunktet.
- 7.15 Bebyggelsen og dens opholdsarealer vil være støjbelastet fra jernbane, trafikterminal og erhverv på havnen, herunder færgerne. Projektforslaget skal forholde sig til de gældende støjkrav og angive løsningsmuligheder.
- 7.16 **Afvielser fra principper:** Som nævnt indledningsvis under pkt. 7.1 skal det tydeligt fremgå af tilbudsgivers forslag, hvis tilbuddet afviger fra de nævnte principper.

8 Vejadgang og parkering

- 8.1 Den primære vejadgang til bebyggelsen skal ske ad Den Grønne Tråd med tilkørsel fra Jessens Mole. Indgang/nedkørsel til parkeringskælder kan eventuelt ske tættere mod Jessens Mole end angivet på ”Projekt for Byggefelt 1 – december 2014”.

- 8.2 Bebyggelsens parkeringsbehov fastlægges i henhold til gældende parkeringsnormer i Svendborg

Kommunes kommuneplan:

http://svendborg.cowi.webhouse.dk/dk/bydele_og_lokalomraader/kommuneplanrammer/generelle_bestemmelser/parkering.htm

Parkering skal som udgangspunkt løses på egen grund, og kun i den udstrækning, der etableres erhverv, kan kravet om parkeringspladser under terræn delvis fraviges, og der kan indbetales til P-fonden.

9 Udstykning og Grundejerforening

- 9.1 Det er en forudsætning for den kommende bebyggelse, at matr. nr. 262-a og 262-c Svendborg Bygrunde, Svendborg sammenlægges, og i den nye byggeretsgivende lokalplan vil der indgå bestemmelse om, at der kun må ske efterfølgende matrikulær udstykning efter byrådets godkendelse og i henhold til lokalplanens bestemmelser, ligesom der sandsynligvis også i den nye byggeretsgivende lokalplan vil blive stillet krav om oprettelse af en grundejerforening og et vejlaug for området.

10 Salgsvilkår

- 10.1 Ejendommene udbydes til salg på vilkår, der - foruden nærværende udbud med tilhørende bilag - fremgår af vedlagte Købstilbud med Salgsvilkår.

11 Afgivelse af tilbud

- 11.1 Købstilbud skal indeholde kontant købesum og afgives på vedlagte "Købstilbud med salgsvilkår" med oplysning om, hvorledes købesummen er beregnet i forhold til etagekvadratmeterpris på de i tilbudsgivers forslag forudsatte udnyttelseskategorier.

- 11.2 Købstilbuddet skal ledsages af oplysninger om:

11.2.1 Beskrivelse af hovedidé – bebyggelsesprocent, antal boliger og boligetagekvadratmeter, etagekvadratmeter, anden anvendelse fordelt på anvendelsestyper og antal samt parkering.

11.2.2 Situationsplan i mål 1:500 af hele ejendommens areal.

- 11.2.3 Illustrationer, der som minimum viser facader, snit og yderligere bygningsudtryk, der kan danne grundlag for lokalplanarbejdet.
 - 11.2.4 Tilbuddet skal endvidere indeholde 3D-visualisering, leveret i Sketch-up eller lignende til indarbejdelse i Svendborg Kommunes digitale bymodel.
 - 11.2.5 Overordnet materialebeskrivelse, herunder især beskrivelse af klimaskærm, herunder belægninger m.v.
 - 11.2.6 Tilbuddet skal indeholde en redegørelse for, at tilbudsgivers projekt overholder gældende støjkrav til bebyggelsen, friarealer m.v.
 - 11.2.7 Tilbuddet skal redegøre for opfyldelse af de offentlige gangforbindelser, der er anført i det af Svendborg Byråd udarbejdede prospekt for projektarealet.
- 11.3 Tilbuddet skal sendes til Svendborg Kommune, Ramsherred 5, 5700 Svendborg – Att. Klaus Johannessen, således at det er indkommet i kommunen senest tirsdag, den 7. april 2015 kl 12.00. Tilbuddet skal sendes i tre eksemplarer i særskilt lukket kuvert – mrk. ”Tilbud: Krøyers Plads”.
- 11.4 Tilbuddet skal være gældende i fire måneder fra ovennævnte dato, da Svendborg Byråd skal godkende handlen.

12 Vurdering af tilbud

- 12.1 Ved valg af bedste tilbud vil Svendborg Kommune især lægge vægt på økonomi, men vil også lade projekttid, arkitektur m.v. indgå i vurderingen for at varetage Svendborg Kommunes interesser i Svendborg Havns fremtidige udvikling.
- 12.2 I forhold til projekttid samt arkitektur vil kommunen foretage en vurdering af, i hvor høj grad tilbudsgivers projekt opfylder de intentioner og ideer, der er kommet til udtryk i ”Fremtidens Havn – Udviklingsplan for Svendborg Havn – februar 2014” samt det af Svendborg Byråd som grundlag for udbudsprocessen udarbejdede prospekt for projektarealet – såvel planmæssigt, multifunktionsmæssigt, anvendelsesmæssigt som arkitektonisk.
- 12.3 Der foretages i forbindelse med vurdering af tilbud ingen myndighedsbehandling af det indleverede projekt. Accept af købstilbud fritager således ikke tilbudsgiver fra efterfølgende at indhente sædvanlige tilladelser og myndighedsgodkendelser, der er nødvendige for gennemførelsen af projektet.
- 12.4 Svendborg Kommune er forpligtet til at behandle indkomne købstilbud fortroligt, indtil salg har fundet sted. Der finder således ingen offentlig budåbning sted.

- 12.5 Der gives skriftlig besked til samtlige tilbudsgivere, når Svendborg Kommune enten har besluttet sig for at sælge ejendommen eller har valgt at forkaste alle indkomne tilbud.
- 12.6 Der kan eventuelt blive afholdt møde med tilbudsgiverne for at klarlægge alle forhold vedrørende projektindhold og pris med henblik på afdækning af, om der er tale om konditionsmæssige tilbud.
- 12.7 Indstilling om salg vil blive behandlet i Økonomiudvalget og Byrådet.

13 Forbehold

- 13.1 Svendborg Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle.
- 13.2 Hvis ejendommene ikke bliver solgt i forbindelse med udbudsrunderen, vil ejendommene efterfølgende være til salg.

14 Bilag

- Købstilbud med Salgsvilkår, Krøyers Plads, dateret 30. januar 2015
- Kortbilag med ejendomme/bygninger og kote-punkt, dateret 29. januar 2015
- Tingbogsattester – 3 stk., hvoraf den ene – Bygning på lejet grund – vil udgå
- Udskrift af servitutter
- Ejendomsdatarapporter
- Fremtidens Havn - Udviklingsplan for Svendborg Havn, februar 2014
- Prospekt for Byggefelt 1, december 2014
- Støjredegørelse, udarbejdet af COWI i 2013
- Funderings- og forureningsrapport, udarbejdet af Grontmij, januar 2015