UDKAST 21.02.2020

Jessens Mole 11-13 – annoncering af forkøbsret

Jessens Mole 11-13 (matr. nr. 690-c, 769-l og dele af matr. nr. 690-b, 769-g og 770-a, Svendborg Bygrunde, Svendborg)

Et nyt bykvarter ved Jessens Mole - visionen

Svendborg Havn er i gang med en udvikling fra ren erhvervshavn til et blandet, maritimt byområde, som en særdeles attraktiv ramme for erhvervsudvikling, bosætning og kulturliv. De første projekter er godt i gang: kulturlivet blomstrer bl.a. på Frederiksø og trækker tusindvis af gæster ned på havnen, de første boliger står klar foråret 2020 og i 2022 indvies SIMAC, en videregående uddannelse med op mod 1000 studerende.

Svendborg Kommune ønsker at finde partnere med henblik på udvikling af etape 2 af det, vi kalder Den Blandede By, et ca. 5.900m^2 stort areal ved Jessens Mole til et blandet bykvarter med bolig, erhverv, caféer mv., som til sammen skaber det gode byliv. Arealet har en ekstrem attraktiv placering mellem middelalderbyen Svendborg og havnen, som i disse år undergår en forvandling med masser af liv.

Svendborg Kommune ønsker derfor at give forkøbsret til en projektudvikler, som sammen med Svendborg Kommune vil udvikle et attraktivt projekt. Arealet udgør det centrale udviklingsområde i delområdeplanen for Jessens Mole, som kan ses i "Fremtidens Havn, Udviklingsplan for Svendborg Havn" (se side 20-25). Udviklingsplanen beskriver de overordnede rammer, som projektet skal udvikles indenfor. De nærmere vilkår for projektudviklingen er beskrevet i det følgende.

Vil du være med til at udvikle det nye bykvarter?

Der annonceres hermed mulighed for at opnå forkøbsret til ejendommene omfattende matr. nr. 690-c, 769-l og dele af matr. nr. 690-b, 769-g og 770-a, Svendborg Bygrunde, Svendborg. Forkøbsretten indebærer, at projektudvikleren må købe ejendommen, hvis og når Kommunen ønsker at sælge. Forkøbsretten tildeles den bydende, der med et idéoplæg, CV og referencer bedst lever op til de kriterier som nærværende notat beskriver, og mod at den bydende efterfølgende i samarbejde med Svendborg Kommune udarbejder et projekt, som kan godkendes af Svendborg Kommune og som kan danne grundlag for den videre udvikling af ejendommene.

Forkøbsretten er betinget af, at Svendborg Kommune kan godkende det projekt, som projektudvikleren udarbejder. Opfyldes denne betingelse, vil et efterfølgende salg af ejendommen skulle ske efter Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommuners faste ejendomme, hvor det i udbuddet oplyses at der er meddelt forkøbsret til tredjemand. Dette udbud er åbent for alle.

Processen afsluttes med Svendborg Kommunes udarbejdelse af ny lokalplan i samarbejde med projektudvikler og byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Rammer for udvikling af projektet

Eksisterende bygninger og aktiviteter

Udviklingsområdet indeholder to eksisterende bygninger: en remise, som forventes nedrevet, samt Fremtidsfabrikken. Svendborg Kommune ønsker overvejelser om, hvordan projektet forholder sig til Fremtidsfabrikken. Selve bygningen er ikke med i udbuddet og den eksisterende funktion som iværksætterhus ønskes bibeholdt.

I overensstemmelse med intentionerne i Udviklingsplanen kan de to private matrikler mod nord (tidligere HK-bygning og Røgeriet), såfremt der kan indgås aftale med grundejerne herom, med fordel indarbejdes i et samlet projekt for derved at skabe mulighed for en afrundet bebyggelse.

Anvendelsen

Området er i Kommuneplan og lokalplan udlagt til blandet bolig og erhverv.

For at styrke bylivet ønskes der så stor en grad af sammensatte funktioner som muligt. Der vil være mulighed for at etablere mindre butikker, caféer og lignende funktioner med offentlig adgang, fortrinsvis i stueetagen og vendt ud mod stræder og Jessens Mole.

Det står tilbudsgiver frit for at byde ind med fordelingen mellem bolig og erhverv, dog således at der sikres en vis blanding.

Svendborg Kommune ønsker en blandet beboersammensætning og derfor gerne en blandet sammensætning af lejlighedstyper og ejerformer. Det skal særligt vurderes, om udviklingsprojektet kan rumme mulighed for seniorbofællesskaber.

Ved etableringen af den nye trafikterminal har det været ønsket, at etablere nye passagerfaciliteter (ventesal, toiletter og kiosk med billetsalg) i udbudsområdet nærmest trafikterminalen. Idéoplægget skal vise, om tilbudsgiver ønsker at indbygge denne mulighed i projektet. I den efterfølgende dialogproces skal det vurderes under hvilke vilkår, faciliteterne kan stilles til rådighed. Arealkravene vil i givet fald være: ventesal ca. 100 m2, toiletter ca. 30 m2 og kiosk med billetsalg ca. 50 m2.

Højder og tætheder

Udviklingsplanen viser en bebyggelse til blandet bolig og erhverv i en højde på 3 - 5 etager (inkl. parkeringskælder).

Bebyggelsen må opføres med en maksimal topkote i 18,50 m DVR.

Bebyggelsens tæthed forventes at ligge på 130-150%.

Bebyggelsesformer

Udviklingsplanen indeholder et princip om en åben karréstruktur. Herunder skal det tilstræbes at skabe facader mod strædet Den Grønne Tråd, mod Trafikterminalen/Linieparken, mod et nyt stræde mellem Trafikterminalen og Jessens Mole og mod Jessens Mole.

Samtidig skal karréformen indeholde en åbenhed og mulighed for gennemkig via åbninger og porte.

Områdets nye bebyggelse skal variere i højder og dybder og med åbninger, så bebyggelsen fremstår med spring i skala, der modsvarer bymidtens sammensatte karakter. Bebyggelsens facader skal udføres med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift.

Stræder og forbindelser

Bebyggelsesplanen skal muliggøre offentlige gangforbindelser på tværs mellem bymidte og havn og på langs i et stræde som fortsættelse af det stræde som er påbegyndt i den nye bebyggelse på Jessens Mole 7-9.

I områdets vestlige side er der anlagt et grønt byrum (Linieparken) som en midlertidig aktivitet. Idéoplægget skal forholde sig til om Linieparken ønskes opretholdt som offentligt, grønt byrum – og buffer ift trafikterminalen - eller om arealet ønskes anvendt til bebyggelse helt ud til trafikterminalen.

Vejadgang og parkering

Vejadgangen skal ske fra øst, dvs. fra Jessens Mole.

Indbygget under bebyggelsen skal der etableres parkering for mindst 90 % af bebyggelsens parkeringsbehov, svarende til det i kommuneplanens parkeringsnormer forventede parkeringsbehov ved en blandet anvendelse:

Kommunes kommuneplan: http://svendborg-kp17.cowi.webhouse.dk/dk/rammer/generelle-rammer/generelle_bestemmelser/parkering.htm.

Der gøres opmærksom på muligheden for dobbeltudnyttelse som beskrevet i parkeringsnormerne.

Derudover skal idéoplægget omfatte Fremtidsfabrikken p-behov på 11 p-pladser.

Miljø og bæredygtighed

Svendborg Kommune ønsker at den nye bebyggelse skal opføres så miljømæssigt bæredygtigt som muligt og skal derfor leve op til DGNB-kriterierne.

Bebyggelsen og dens opholdsarealer vil være støjbelastet fra jernbane, trafikterminal og erhverv på havnen, herunder færgerne og løsningsmuligheder skal indtænkes fra start.

Delområdet ligger nær havnekajen i ca. kote 2,00. Ny bebyggelse skal sikres mod højvande til kote 3,00 m. Idet der endnu ikke er taget stilling til en mulig samlet højvandsløsning for Svendborg Havn skal sikringen mod højvandshændelser ske på egen grund eller indenfor et samlet projekt for flere grunde.

Gældende plangrundlag

Det idéoplæg der fremsendes ifm. ønsket om forkøbsret skal tage udgangspunkt i principperne i ”Fremtidens Havn, Udviklingsplan for Svendborg Havn”.

Den efterfølgende dialogproces med Svendborg Kommune skal bl.a. benyttes til at vurdere, om disse principper skal udfordres, og om det formelle plangrundlag skal tilpasses. Det nuværende plangrundlag kan ses her:

Kommuneplanens rammebestemmelser:

http://svendborg-kp17.cowi.webhouse.dk/dk/rammer/generelle-rammer/enkeltomraader/vedtaget/0101c3690.htm

http://svendborg-kp17.cowi.webhouse.dk/dk/rammer/generelle-rammer/enkeltomraader/vedtaget/0101t1857.htm

Lokalplan nr. 349:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_178857_APPROVED_1204709720522.pdf

Ønske om forkøbsret

Interesserede, der ønsker at opnå forkøbsret, skal senest den…. Indsende

- Referencer fra tidligere lignende projekter
- CV'er over rådgivere der ønskes anvendt ifm projektudviklingen
- Idéoplæg, der belyser de spørgsmål der er beskrevet ovenfor.

Ønsket om forkøbsret skal sendes til Svendborg Kommune, Rådhuset, 5700 Svendborg i tre eksemplarer senest …dag, den ….. kl 12.

Spørgsmål

Spørgsmål kan rettes til Svendborg Kommune, Erhvervsafdelingen, Jessens Mole 11, 5700 Svendborg - E-mail: lone.vesterholm@svendborg.dk. Spørgsmål skal være skriftlige, indsendes senest den……og vil sammen med kommunens svar (og uden angivelse af spørgsmålsstillers identitet) blive lagt på kommunens hjemmeside under http://svendborg***.

Vurdering af tilbud

Ved valg af samarbejdspartner til dialogfasen vil Svendborg Kommune lægge vægt på en kombination af idéoplægget baseret på de holdninger og værdier, som Udviklingsplanen og de ovenfor beskrevne kriterier udtrykker samt referencer og de deltagendes kompetencer.

Svendborg Kommune forbeholder sig ret til ikke at tildele en forkøbsret, såfremt de fremsendte ønsker om forkøbsret ikke lever op til de angivne kriterier.

Der foretages i forbindelse med vurdering af idéoplæg ingen myndighedsbehandling af det indleverede projekt.

Svendborg Kommune er forpligtet til at behandle indkomne idéoplæg fortroligt, indtil efterfølgende udbud eventuelt har fundet sted. Der finder således ingen offentlig budåbning sted.

Der gives skriftlig besked til samtlige projektudviklere der har tilkendegivet interesse, når Svendborg Kommune enten har besluttet sig for at tildele forkøbsret eller har valgt at forkaste alle indkomne tilbud.

Der kan eventuelt blive afholdt møde med interesserede for at klarlægge alle forhold vedrørende projektindhold med henblik på afdækning af, om der er tale om konditionsmæssige tilbud.

Forbehold

Svendborg Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne interessetilkendegivelser eller forkaste dem alle.

Bilag

- Kortbilag med ejendommene/bygninger
- Tingbogsattester

- Udskrift af servitutter
- Ejendomsdatarapporter
- Fremtidens Havn - Udviklingsplan for Svendborg Havn – februar 2014
- Støjredegørelse, udarbejdet af COWI i 2013
- Geo- og Miljøteknisk Rapport, Jessens Mole 11-15, maj 2019