

9. juni 2008

Partnerskabsaftale

Et partnerskab vedrørende byudvikling og byomdannelse af nedlagte industriarealer langs havnen i Fredericia.

Formål

Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling A/S etablerer et partnerskab om udviklingen, dvs. planlægning, byggemodning og afhændelse af nedlagte industriarealer langs havnen i Fredericia. Parterne etablerer til dette formål et arealudviklingsselskab.

I nærværende aftale er de fælles mål og intentioner, der er aftalt mellem parterne, beskrevet. Aftalen udgør arbejdsgrundlaget for selskabet og dets bestyrelse. I aftalen beskrives arealernes historik, parternes overordnede vision for området og overordnede ambitioner, krav til byomdannelsen og projektudviklingen samt ejerskabskonstruktion og organisering af arealudviklingsselskabet.

Arealerne og deres historie

De omhandlede arealer ligger langs havnen i umiddelbart forbindelse med bymidten i Fredericia og omfatter i dag tre delområder. ADP ejer arealerne langs havnebassinet samt et smalt stykke langs med Lillebælt. Fredericia Skibsværft lejer arealet vest for havnebassinet med et lejemål, der udløber med udgangen af 2016. Det forudsættes, at arealerne frigøres senest på dette tidspunkt til byudviklingsformål. Kemira GrowHow ejer det største areal beliggende nordøst for havnebassinet.

Arealernes størrelser fordeler sig på følgende måde:

Kemira-grunden	140.020 m ²
ADP-grunden	37.896 m ²
Skibsværftsgrunden	26.449 m ²

Det er en forudsætning for nærværende partnerskabsaftale at alle arealerne er erhvervet og indskudt i arealudviklingsselskabet.

Arealerne grænser mod syd direkte ud til Lillebælt og mod nord direkte til byens historiske kerne. Arealerne er således ikke bare velbeliggende i byen, men også meget velbeliggende på landsplan. Den industrielle udvikling har gennem de sidste hundrede år beslaglagt arealerne og bremset udviklingen, men i dag er der åbnet mulighed for at gennemføre et af de mest fremsynede byudviklingsprojekter i nyere tid

Siden 1644, hvor Svenskerne under deres belejring af Jylland opførte kimen til det, der blev til Fredericia, har der været by på dette sted. Svenskerne oprettede et mindre skanseanlæg på det sted, hvor Kastellet i Fredericia ligger i dag. Da danskerne senere overtog magten etableredes en ny fæstningsby på dette sted, da stedet ligger centralt placeret for kontrollen med trafikken gennem Danmark. I 1650 får byen sine købstadsprivilegier. I 1811 losses og lastes de første små skibe ved kaj i Fredericia

havn. Fredericia får gennem sine privilegier særkende som en "rummelig" by, hvor mange trosretninger inviteres indenfor for at livagtiggøre den nye by.

Byen planlægges og etableres efter tidens stramme skik for fæstninger med en unik byplan inden for voldene. Planen er stort set bevaret frem til i dag, trods en belejring og tilbageerobring i løbet af historien. Det reelle fæstningsliv afsluttedes i 1864 med rømningen efter preussernes bombardement. Efterfølgende kom industrialiseringen, hvor byens markante industrianlæg, Dansk Svovlsyre- og Superphosphatfabrik (senere Kemira Grow-how) blev etableret ved havnen i 1918. I de efterfølgende år var havnen forbeholdt tung industri og byen var afskåret fra havnen.

I 2004 beslutter Kemira at stoppe produktionen i Fredericia og igangsætter nedrivningen af industribygningerne. Op til Kemiras arealer ligger yderligere industriarealer, der forventes at kunne frigøres og som til sammen vil skabe mulighed for at byudvikle i alt ca. 20 hektar. De resterende havneaktiviteter koncentrerer sig til havnearealerne vest for den historiske bykerne.

Parterne ønsker gennem samarbejdet at sikre en samlet perspektivrig byudvikling, der kan matche de historiske forpligtelser i forhold til byen Fredericia og samtidig demonstrere, at dette kan kombineres med fremsynet bybygning.

Parternes vision for området og ambitioner og krav til den nye udviklingsplan

Det er parternes hensigt at skabe en kvalitetspræget og spændende byudvikling og byomdannelse i en samlet helhedsløsning, hvor alle på de tre centralt beliggende områder, Kemiragunden, ADP-grunden og Skibsværftsgrunden indgår og udvikles i samspil med og respekt for Fredericias bymidte.

Selskabets kapital forudsættes tilvejebragt gennem kontant indskud og ved appor-tindskud af de i bilag 1 og 2 angivne arealer, jfr. nærmere herom nedenfor.

Det er forudsat, at der i projektet opereres med en bebyggelsesprocent på 120%, hvor fordelingen af etagemeter i hele området er fordelt på følgende måde:

Boliger	ca. 50 %
Erhverv	ca. 40 % (heraf dog maksimum 15.000 m ² detailhandel – der ikke må være i centerform)
Kultur	ca. 10 %

Parternes vision er at gennemføre en byudvikling hvor:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd
- Byens borgere og aktører aktivt deltager i byudviklingen
- Fredericia bliver katalysator for Trekantsområdet udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet
- Bæredygtighed både mht, økonomi, klima og sundhed indgår i planlægning og løsninger.

Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning indebærer, at Fredericias unikke byhistorie indgår og anvendes som et aktivt vilkår, når bybygning og arkitektur programmeres og skabes. Voldanlægget, det retlinede – næsten militæriske – vejnet og bystruktur, karéerne og datidens byhuse skal udfordre løsningerne på, hvordan den nye bydel planlægges og udformes. Der skal tænkes nyt og udviklingsorienteret med inspiration udefra - også fra international byudvikling. Fredericia skal være eksempel på, hvordan nyt og gammelt kan mødes og skabe energi og fremtid i byens udvikling.

By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd indebærer, at byudviklingen på en gang skal medvirke til den udvikling og vækst i Fredericia og trekantsområdet, der er forudsætningen for moderne velfærd. Samtidig skal der skabes en vel-fungerende bydel, hvor bykvalitet opleves som resultatet af en vel tilrettelagt byudviklingsproces, hvor trafik, miljø, arkitektur, byliv, fritidsaktiviteter, ude ophold, handelsliv m.v. spiller sammen i moderne bybygning.

Byens borgere deltager aktivt i byudviklingen betyder, at byudviklingen tilrettelægges i en proces, hvor byens borgere, de handlende, erhvervslivet og andre aktører inviteres til en dialog om bydelens fremtid og medvirker til at skabe grundlaget – et program – for den videre proces, hvor planlægning, bybygning og arkitektur omsætter programmet til fysiske løsninger for bydelen.

Fredericia bliver katalysator for Trekantsrådets udvikling betyder, at byudviklingen tager afsæt i den rivende udvikling, som Trekantsområdet er midt i, og som er materialiseret i et formaliseret bysamarbejde mellem seks byer i området. Bysamarbejdet "Trekantsområdet"s vision er at være konkurrent til udviklingen i København, "Hovedstadsområdet". En vision, der forpligter og sætter overliggeren højt – også for byudviklingen i Fredericia, der kan blive katalysator og "driver" i virkeliggørelsen af visionen for "Trekantsområdet".

Bæredygtighed mht, økonomi, klima og sundhed indgår i planlægningen og løsningerne betyder, at byudviklingen i Fredericia hænger sammen økonomisk og samtidig lever op til et ufravigeligt krav om kvalitet i alle aspekter i projektet. Der skal tænkes i bæredygtige løsninger i forhold til de aktuelle klima- og energispørgsmål med energirigtige løsninger på alle niveauer i projektet. Den nye bydel i Fredericia skal opfordre og indbyde til levemønstre, der styrker motion og bevægelse og samtidig bidrager til at skabe et godt socialt miljø.

Visionen skal afspejles og omsættes i den endelige udviklingsplan for arealerne, hvortil parterne har yderligere følgende generelle krav og ønsker:

Bystrategiske perspektiver, lokale kvaliteter og potentialer

Udviklingsplanen for den nye bydel skal omsætte og adressere relevante bystrategiske perspektiver på nationalt, regionalt og lokalt niveau, således at den nye bydel bliver en af flere katalysatorer for Trekantsrådets udvikling. Der skal tages stilling til, hvordan bydelen spiller sammen med væksten i det øvrige Trekantsområde. Byens identitet, Fredericias unikke, historiske byplan ønskes aktivt inddraget i udviklingen af byområdet. Der skal tages stilling til, hvordan den karakteristiske historiske bystruktur skal præge byområdet.

Tæthed, kvalitet i arkitektur og miljø, byrum og byliv, mangfoldighed

Bymæssighed hænger ufravigeligt sammen med tæthed. Den nye bydel i Fredericia skal anvise konkrete svar på hvordan der skabes tæthed og samtidig åbenhed og rekreative arealer i bydelen. Der skal være fokus på kvalitet på alle niveauer – i bylivet, i planlægningen, i konkrete løsninger på bæredygtighed og mangfoldighed, i arkitektur, i byens rum, i den enkelte bygning, i materialevalg og i de processer, der tilvejebringer byomdannelsen. Byrummene skal organiseres både i antal og enkeltvis, så der sikres fremkommelighed, aktivitet, rekreation og udveksling i byen. Funktionerne skal organiseres, så der indbydes til og understøttes et liv i bydelen. Fredericia by skal henvende sig til en bred vifte af samfundsgrupper og den nye bydel skal sikre, at der skabes tilbud til alle i Fredericia bymidte både mht. boliger, fritid, kultur og alle former for ydre aktiviteter.

Infrastruktur og parkering

Mobilitet i bydelen og til og fra denne er væsentligt for at Fredericia by er velfungerende og for det liv, der udfoldes i Fredericias bydel langs vandet. Der skal tages stilling til trafik og infrastruktur og til hvordan de forskellige trafikformer vægtes i bydelen, så både fremkommelighed, sund levevis og kvalitet i bydelen understøttes. Udviklingsplanen skal anvise, hvordan parkeringsbehov kan løses og samtidig understøtter de øvrige krav om kvalitet i bydelen og som friholder mest muligt af det offentlige rum for parkering og samtidig sikrer god tilgængelighed til bydelens brugere.

Midlertidighed - fleksibilitet og robusthed

Byudviklingen og byomdannelsen vil foregå over en længere tidsperiode. Midlertidige aktiviteter – kulturelle, idræt mm. – kan understøtte processen, være med til at skabe identitet og liv undervejs, øge attraktionsværdier og fremme den positive udvikling af bydelen. Udviklingsplanen skal pege på, hvordan og hvor, midlertidige tiltag kan bruges til at åbne bydelen for borgere og brugere og give karakter til bydelen tidligt i processen (og undervejs) uden, at det hæmmer mere permanente tiltag, men i stedet spiller sammen med disse. Udviklingsplanen skal kunne håndtere de forandringer, der løbende opstår over tid til Fredericia by og skal forberedes, så den er robust over tid og fleksibel til at optage de løbende erfaringer og det uforudsigelige og uplanlagte i byudviklingen.

Arealudviklingsselskabets organisation

Realdania Arealudvikling A/S og Fredericia Kommune etablerer et partnerselskab, der skal varetage arealudviklingen af bydelen. Realdania Arealudvikling ejer 75% af selskabet, mens Fredericia Kommune ejer 25% med mulighed for at købe andelen større – op til 50%. Tilsvarende kan Realdania Arealudvikling frasælge sin andel, ned til 50% ejerskab, hvor Fredericia Kommune har forkøbsret. Partnerselskabsformen er valgt fordi den er mest hensigtsmæssig for parterne.

Selskabet stiftes, snarest muligt, med en selskabskapital på 10 mio. kr., hvoraf Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling indbetaler henholdsvis 2,5 mio. kr. og 7,5 mio. kr. Parterne er enige om, at aktiekapitalen forhøjes, så snart Realdania Arealudvikling har erhvervet de i bilag 1 og 2 angivne arealer på Fredericia Havn, og så snart Fredericia Kommune fra Realdania Arealudvikling har erhvervet en ideel andel af disse på 25%. Forhøjelsen sker ved, at parterne apportindskyder ejendommene i selskabet. Fredericia Kommunes andel, inklusive aftalte startbyggemodningsomkost-

ninger på kr. 40 mio, er beregnet til kr. 114,5 mio, der forfalder senest den 01.01.2009.

Arealudviklingsselskabet skal etableres med optimale organisatoriske rammer for at opfylde ovennævnte vision. Der udpeges en bestyrelse med repræsentanter for ejerkredsen. Det er i øvrigt aftalt, at selskabet ansætter en projektchef, som efterfølgende ansætter det nødvendige personale til et projektsekretariat. Det er væsentligt, at selskabet får kompetencer til at håndtere fagområder indenfor nedenfor nævnte kategorier:

- Byudvikling/ byplanlægning
- Trafik
- Byggemodning
- Salg af jord
- Kultur- og erhvervsaktiviteter
- Borgerinddragelse
- Kommunikation/ markedsføring
- Miljø

Det skal sikres, at selskabets egen organisation er i stand til at foretage kvalificerede indkøb, mens det samtidigt forventes, at flere af kompetencerne købes hos eksterne rådgivere. Det skal yderligere sikres, at de forskellige input bliver koordineret, således at der opnås en ægte tværfaglighed i opgaveløsningen. Det skal være gennemgående i selskabets opgaveløsning, at den helhedsorienterede byudvikling søges fremmet gennem samarbejde mellem relevante faggrupper.

Der skal etableres en følgegruppe med repræsentanter fra begge parter, hvor arealudviklingsselskabets administration skal have kontakt med og sikre koordination med de to parter. Det tætte samarbejde påbegyndes allerede i programfasen.

Tids- og procesplan

Selskabet forudsættes etableret i 2. halvår 2008. Ud fra denne forudsætning er udarbejdet en tentativ tidsplan, der tager højde for begge parters ønske om at sikre en kvalificeret og involverende proces.

Fase 1- Program

Første opgave for selskabet er at udarbejde et program for en efterfølgende idekonkurrence, der skal lede frem til en samlet udviklingsplan for byomdannelsen. I programmet konkretiseres den fælles vision, resultatet af de tekniske forundersøgelser samt præcise intentioner med byudviklingen. Programmet skal udrykke de samlede krav og ønsker til byomdannelsen.

Programfasen tilrettelægges åbent, således at borgere og andre interessenter holdes orienteret om tanker og ideer – og får mulighed for at levere input, fx via en projekt-hjemmeside.

Der tilrettelægges allerede i fase 1 en kommunikationsstrategi, der har to formål: dels at sikre en løbende dialog om projektet i Fredericia – og dels at påbegynde markedsføringen af området med henblik på at forberede grundsalget i fase 5.

Programfasen tænkes gennemført på 3-6 måneder.

Fase 2 - Konkurrence og udviklingsplan

På baggrund af programmet fra fase 1 udskrives en idékonkurrence, som skal levere faglige input om områdets samlede funktionelle udvikling, identitet og fysiske udformning - samt planens etapedeling og implementering.

Konkurrenceformen forventes at blive en indbudt konkurrence (evt flervinderkonkurrence eller parallelopdrag), og det skal gennem prækvalifikation sikres, at der bliver tale om tværfaglige teams med kompetence inden for arkitektur, infrastruktur, økonomi, byliv, bæredygtighed mv.

Idékonkurrence inkl. prækvalifikation og den efterfølgende bedømmelse forventes at vare 6-9 måneder.

På baggrund af idekonkurrencens resultater er det hensigten, at nå frem til en udviklingsplan for hele området, der kan ligge til grund for en eller flere lokalplaner, evt. som en bearbejdning af vinderprojektet eller ved kombination af flere forslag.

Efterfølgende forventes det, at der kommer tilsvarende indbudte konkurrencer for de enkelte etaper, hvor bygninger, byrum og udearealer er yderligere detaljerede.

Fase 3 - Plangrundlag

Samtidig med færdiggørelsen af den endelige udviklingsplan igangsættes den kommunale planproces med kommuneplanlægning og lokalplanlægning for den første etape. Sideløbende hermed kan projektering af byggemodningen påbegyndes.

Planprocessen gennemføres på sædvanlig vis, hvor dialogen med offentligheden og den politiske behandling kan medfører ændringer i såvel kommuneplan som lokalplan.

Sammenlagt forventes denne fase at vare 12-15 måneder.

Fase 4 - Byggemodning og projektering

Så snart der foreligger en vedtaget lokalplan, igangsættes byggemodningen af 1. etape og evt også projekteringen af nogle centrale anlæg, der ønskes gennemført tidligt i processen. Byggemodningen skal gennemføres efter fastlagte standarder for materialevalg, design og bæredygtighed. Byggemodningen indbefatter oprensning af forurenede jord.

Byggemodningen skal koordineres med Energiforsyningens ledningsarbejder.

Fase 5 - Grundsalg

Grundsalg for 1. etape påbegyndes, så snart det vurderes markedsmæssigt hensigtsmæssigt. Der skal udarbejdes udbuds- og salgsmateriale, som rummer de nødvendige krav til byggeriets kvalitet, bæredygtighed mv. Salg vil ske til markedspris.

Fase 6 - Etablering af infrastruktur

Etablering af overordnet infrastruktur planlægges og gennemføres i takt med områdets udvikling og under hensyn til selskabets økonomiske udvikling.

Efterfølgende


Den videre proces vil bestå i en vekselvirkning mellem byggemodning og grundsalg for de efterfølgende etaper.

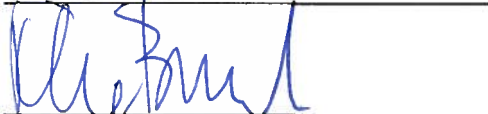
Parternes underskrift på nærværende aftale er betinget af godkendelse i de respektive bestyrelser henholdsvis den 9. juni 2008 og den 11. juni 2008.

Bilag

1. Kortbilag 1
2. Kortbilag 2

København den 9.6.2008





For Realdania Arealudvikling A/S

Fredericia den 9/6-2008

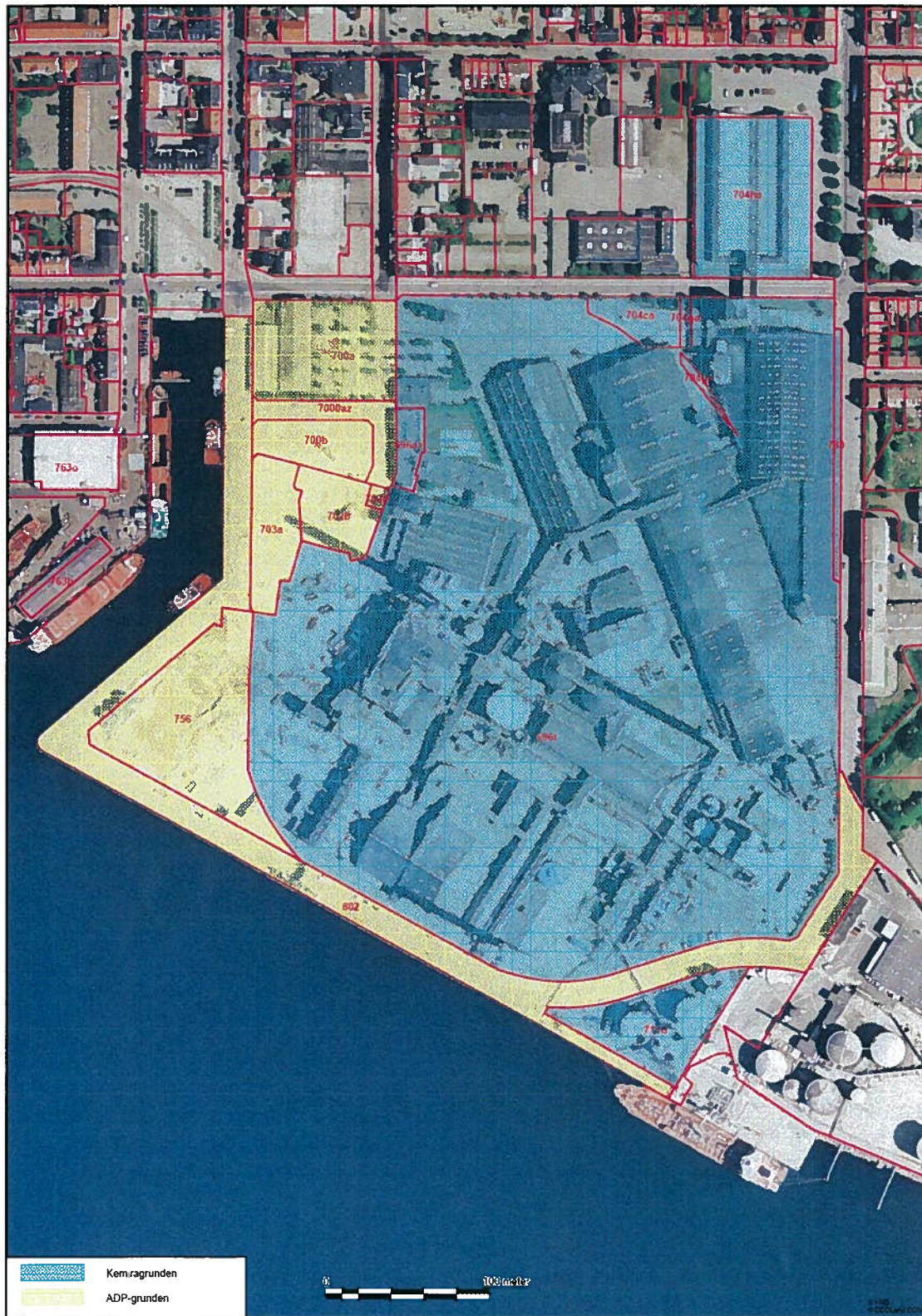




For Fredericia Kommune



Kortbilag 1



Kortbilag 2