

Sønderborg Havneseelskab
Den 9. september 2015
SBL

Bilag 1.5 til betinget købsaftale

1. udkast

Hotel, Wellness og Spacenter i Frank Gehrys masterplan for Sønderborg Havn (herafter benævnt Projektet)

Grundlag og forudsætninger for en betinget købsaftale

Den betingede købsaftale udformes med baggrund i de følgende forudsætninger, som er gældende ved gennemførelse af Projektet, medmindre andet aftales.

Det bemærkes, at forudsætningerne er aftalt med forbehold for Sønderborg Kommunes godkendelse som planmyndighed.

Overordnede forudsætninger

Haveselskabets opgave er at skabe et bæredygtigt område, der er unikt i Danmark og Europa, et område der er præget af enestående arkitektur, høj kvalitet og mange aktiviteter. Området skal være tiltrækkende for både byens beboere, tilflyttere og gæster og et område, man gerne vil rejse til for at opleve.

Ny bebyggelse skal derfor være af høj arkitektonisk kvalitet med fokus på menneskelig trivsel, og det ønskes, at en anerkendt arkitekt designer byggeriet.

De formelle rammer for udvikling af området er angivet i "Lokalplan nr. 402-5 Sønderborg Nordhavn efter masterplan af arkitekt Frank Gehry". Lokalplanen kan ikke danne baggrund for opførelse af bebyggelsen.

Selve bebyggelsen og tilstødende udearealer er omfattet af "Lokalplan 4.2-12 Hotelbyggeri på Sønderborg Nordhavn", der er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 25. juni 2014.

Gehry Partners, LLP har udarbejdet en masterplan for omdannelse af havneområdet (Sønderborg Harbour Masterplan, Scheme 19, 2008.10.17) Masterplanen har dannet baggrund for ovennævnte lokalplan nr. 402-5, og masterplanen skal ligeledes danne baggrund for udformningen af bygningerne og udearealerne i området.

Havneseelskabet har fået udarbejdet en designguide for udviklingen af Sønderborg Nordhavn (Designguide: Sønderborg Nordhavn, JUUL | FROST arkitekter, september 2010).

Designguiden er et konkret og praktisk værktøj til brug for udviklingen og udformningen af bydelen Sønderborg Nordhavn. Designguiden anviser og udstikker de retningslinjer, der skal styre de valg, der løbende træffes i udviklingsperioden og som skal understøtte områdets fremtidige karakter og identitet. Designguiden angiver områdets hovedstruktur i form af en robust ramme, i hvilken der samtidig er indarbejdet en tilpasningsmulighed, således at bygherne også kan påvirke udviklingen.

Designguiden fastlægger et kvalitetsniveau, der skal understøtte givne funktionsprogrammer og det samlede arkitektoniske udtryk. Den udstikker ligeledes rammerne for bygningernes afgrænsning, rummenes flader og deres tilhørsforhold til konkrete programmer. Derudover behandler guiden emner som rumligheder, bevægelsesforløb samt belægninger, beplantnings- og belyningsstrategier og materialer i øvrigt.

Havneselskabet har desuden fået udarbejdet analyser og anbefalinger til kvalitetskriterier for Sønderborg Havnefront (Sønderborg Havnefront – Analyser og anbefalinger til kvalitetskriterier, Gehl Architects, 2013)

Rapporten fra Gehl Architects er forslag til programmerings-grundlag for den kommende kunsthall, hotelkomplekset og multikulturhuset samt kvalitetskriterier for de offentlige rum på den omgivende havnefront. Materialet indeholder en række anbefalinger eller principper til udformningen af byrummene og bygnings volumener for at sikre et godt byliv.

Ovennævnte forudsætninger er retningsgivende for bygge- og anlægsprojekter indenfor området. Køber er forpligtet til at indhente Sønderborg Havneselskabs skriftlige godkendelse af det planlagte bygge- og anlægsprojekt, inden bygge- og anlægsprojektet fremsendes til myndighedsbehandling. En tilsvarende forpligtelse påhviler den til enhver tid værende ejer og lejer af ejendommen med hensyn til bygge- og anlægsprojekter på ejendommen og ændringer i bygningens arkitektur. Sønderborg Havneselskabs beslutning træffes ud fra saglige kriterier med baggrund i ovennævnte.

Bæredygtighed

Sønderborg har en vision om at skabe økonomisk vækst i Sønderborg-området baseret på en CO₂-neutral udvikling. Målet er i 2020 at have halveret husstandenes elforbrug og reducere CO₂-udledningen med 75 % i forhold til nuværende niveau. I 2029 er målet, at områdets CO₂-belastning skal være fuldstændig fjernet. Havneområdet forventes fuldt udbygget i denne periode og vil kunne skabe en væsentlig show-case for denne udvikling.

Bæredygtighed er derfor et af de centrale elementer i omdannelsen af havneområdet. Ambitionen er at sikre en bæredygtig bydel, der er i verdenseliten hvad angår energi- og ressourcforbrug.

For de enkelte projekter i havneområdet indebærer visonen om en CO₂-neutral udvikling af havneområdet, at projekterne gennemføres efter følgende metode:

1. For det første reduceres energiforbruget mest muligt ved optimeret bygningsdesign, ved at bygningerne overholder kravene til en lavenergiramme der er bedre end minimumskravene i det gældende bygningsreglement, samt ved at el-forbruget reduceres mest muligt ved at anvende energibesparende apparater og udstyr.
2. For det andet skal mulighederne for integrerede energiforsyningsløsninger i forbindelse med de enkelte projekter udnyttes bedst muligt.
3. For det tredje skal det resterende energibehov være baseret 100 % på vedvarende energi, der så vidt muligt produceres i lokalområdet. Varmeforsyning leveret af Sønderborg Fjernvarme vil leve op til dette krav, da fjernvarmen vil overholde den overordnede målsætning.

Det rådgivende firma Esbensen har udarbejdet forslag til krav og ønsker i relation til bæredygtighed (Basis bæredygtighedsnotat, UDKAST – Version 5.1 – 15.1.2010). Med baggrund i dette notat er følgende retningslinjer gældende for projektet:

Energi

- Generelt
 - Bygninger skal opføres, så de har et beregnet energibehov til opvarmning, køling, ventilation og varmt brugsvand, der overholder kravene for den lavenergiramme der er 2 klasser bedre end minimumskravene i det bygningsreglement der er gældende for byggeriet. For bygninger der opføres efter BR10 er det dermed 2020 målene der er gældende som energiramme for bygningen.

Kommentar [KVA1]: Anses for værende opfyldt jf. Bæredygtighedsnotat bilag 06.

Kommentar [KVA2]: Anses for værende opfyldt idet kravene i BEK 2020 indfries og endvidere vil varmforsyningen blive leveret af Sønderborg Fjernvarme.

- Integrerede energiforsyningsløsninger i bydelen skal så vidt muligt udnyttes (solceller og evt. solvarme og vind)
 - Tagflader i byen optimeres til integration af solenergiløsninger. Generende skyggeelementer på tage, som f.eks. ventilationsanlæg og antenner minimeres.
 - Naturlige drivkræfter til ventilation i bygninger med stor dybde og højde skal udnyttes.
 - Udnyt så vidt muligt placeringen ved hav til havvandskøling
 - Indgå så vidt muligt samarbejde med lokale energiudbydere om VE produktion af resterende energibehov der ikke dækkes i bydelen.
 - *State of the art* energibesparende apparater og udstyr implementeres i alle bygninger.
 - Intelligent styring af energianlæg installeres i alle bygninger
 - Det samlede energisystem kobles til eksisterende energiforsyningsanlæg i Sønderborg by således at bydelen bidrager til optimering af det samlede forsyningsituation for byen og ByensHavn får den mest effektive udnyttelse af den kollektive forsyning.
- **El**
 - El-forsyningen i bydelen skal, når byen er fuldt udviklet, være 100 % baseret på vedvarende energi.
 - Det tilstræbes, at producere så meget el som muligt lokalt i bydelen, (potentialet og målet er at 50 % af el-forbruget produceres lokalt).
 - El-installationer skal alle være i verdensklasse, hvad angår lavt energiforbrug.
 - Alle husstande skal forberedes for at kunne unytte intelligent energiforsyning. Dvs. at de elmålere der installeres skal kunne spille sammen med en ny elektrisk infrastruktur, hvor styringer og fjernaflysninger f.eks. kan tænde/slukke for apparater og oplade el-biler, når der er billig vindmøllestrøm i el-nettet. Dette forudsætter, at el-infrastrukturen kan sende signaler om udbud den ene vej, og reagere på de signaler om efterspørgslen, der kommer den anden vej.
 - **Solceller**
 - Alle bygninger der er velegnede for placering af solceller skal have en tagudformning, der tilgodeser placering af solceller, dvs. store sydvendte tagflader, f.eks. via ensidet hældning eller intelligent udformede shedtage, hvor der ikke optræder skygger der reducerer elproduktionen.
 - Teknik på tag skal placeres således, at det ikke skygger for solcelleanlæg.
 - Alle solcelleprojekter skal baseres på veldokumenterede State of the Art løsninger.
 - Solcelleanlæggene skal installeres og sammenkobles optimalt med intelligent placering af bypass dioder eller anden reguleringselektronik således, at effekter fra eventuelle tårnskygger minimeres. (Skygger på et dårligt sammenkoblet solcelle anlæg kan resultere i markante ydelsesreduktioner da hele anlægge i værste fald lukker ned så snart en skygge dækker bare én celle på anlægget).
 - Ved placering af træer i byen skal der tages højde for skyggevirksomheder, der kan påvirke ydelsen fra solcelleanlæg.
 - Ved placering af solceller i facader skal sådanne anlæg etableres således, at det understøtter det arkitektoniske udtryk.
 - **Vindkraft**
 - Til dækning af det årlige energiforbrug der ikke dækkes ved solceller, skal der investeres i anden vedvarende el produktion f.eks. ved etablering af en vindmølle placeret et sted i Sønderborg Kommune, hvis der er mulighed for det.
 - Vindmøller placeres i samarbejde med resten af Sønderborg by på de bedst egnede steder.
 - **Varme**
 - Varmeforsyningen skal, når byen er fuldt udviklet, være baseret 100 % på vedvarende energi. Sønderborg Fjernvarme vil opfylde målsætningen fra ProjectZero om at være 100

Kommentar [KVA3]: Havvandskøling er fravalgt

Kommentar [KVA4]: Er pt. Ikke en del af projektet

Kommentar [KVA5]: Anses for værende opfyldt, idet kravene til BEK 2020 indfries.

% vedvarende energi forsynet i 2029. Bydelen udlægges evt. med lavtemperaturfjernvarme primært forsynet med varme fra Sønderborg Fjernvarme. Eventuelt kobles havnen på returledningen fra Sønderborg by, dette skal dog analyseres i detalje inden det endeligt besluttet.

- Tage på bygninger med stort brugsvandsforbrug (primært boligerne og Waterpark) kan eventuelt integrere solfangere til delvis dækning af forsyning det varme brugsvand.
 - Alle solvarmeprojekter skal udnytte de nyeste og bedste løsninger mht. til ydelse og æstetisk integration.
- Køling
 - De bygninger der har behov for aktiv køling skal gøre brug af frikøling.

Bemærk:

Retningslinjerne for energiforsyning forudsætter, at bygningerne tilsluttes Sønderborg Fjernvarme.

Afhængig af de enkelte bygningers energibehov, bygningsdesign og energikoncept kan det være økonomisk attraktivt, at fravælge fjernvarme og selv producere varme til opvarmning af rum og varmt brugsvand. Dette kunne eventuelt ske ved hjælp af en luft / vand eller vand / vand-varmepumpeløsning. Der er således behov for at analysere hvert delområde af Byens-Havn for at vurdere rentabiliteten ved diverse energiforsyningskoncepter. Det er aftalt at Køber gennemfører denne analyse.

Kommentar [KVA6]: Sønderborg fjernvarme er valgt.

Vand

- Alle bygninger skal installere vandbesparende tiltag, så vidt det er muligt.
- Vandforbrug skal afregnes individuelt.
- Muligheden for at anvende regnvand i boliger, erhverv og institutioner til toilet skyl/tøjvask/vanding af grønne arealer skal vurderes og tænkes ind i planlægningen af bydelen.

Kommentar [KVA7]: Er pt. Ikke indarbejdet i projektet.

Affald

- Generelt:
 - Der skal som minimum sorteres i de af Sønderborg Kommune fastlagte fraktioner for husholdning og erhvervsaffald.
 - 'første'-sorteringen af affaldet sker så tæt på kilden som muligt – det skal være lige så let at komme af med sorteret affald, som det er at komme af med dagrenovation. Kildesortering i boligerne kan kombineres med nedfaldsskakte for de tilsvarende fraktioner, hvad enten disse tilsluttes centralsug eller affaldscontainere
 - Håndteringen af affald må ikke være til gene for hverken brugere eller beboere i bydelen.
 - Løsninger for håndtering af affald skal være robuste og fremtidssikrede.
 - Nulsumsmål for de grønne områder, dvs. at affald fra de grønne områder skal, så vidt det er muligt, genbruges lokalt.
 - Brugere bevidstgøres om muligheder for reduktioner af affald i dagligdagen gennem en koordineret indsats i bydelen.
- Bygge- og anlægsaffald:
 - Krav om registrering af byggematerialer i eksisterende bygninger på havnen. Ved en grundig registrering af de eksisterende bygninger, der skal rives ned eller ombygges, kan mængderne af genbrugsmaterialer og evt. forurenede materialer kortlægges.

Materialer

- Materialer til opførelse af nye bygninger skal i vides muligt omfang være mærket med svanemærket eller være certificerede som bæredygtige materialer.

Trafik

- Byen Havn udlægges med "shared spaces" hvor den bløde trafik prioriteres og biltrafik minimeres.
- På udvalgte steder opsættes der, i den færdige by, ladestik til el biler. Dette kunne f.eks. være på de mest attraktive P-pladser, således at biler af denne type favoriseres

Det er aftalt at Køber udarbejder en forsyningsplan for bygningen der sikrer, at energiforsyningen lever op til de overordnede mål på en økonomisk fordelagtig måde.

Projektet

Sønderborg Havneselskab A/S sælger arealet til Køber med det formål at Køber opfører Projektet med henblik på at opfylde Frank Gehrys Masterplan, lokalplan nr. 402-5, tillige med den af Sønderborg Kommune, den 25.06.2014 vedtagne lokalplan 4.2-12, et hotelbyggeri på Sønderborg Nordhavn.

Projektet omfatter nyt internationalt 4-sjernet hotel med omkring 190 værelser, 3 restauranter, conferencefaciliteter til 400 personer og mange forskellige spa-aktiviteter. Projektet, der er tegnet af Henning Larsen Architects, vil med sine 19 etager og en enestående arkitektur blive et vartegn for Sønderborg i et by- og naturskønt område på havnefronten direkte ved Allsund.

Arealer

Arealet der overdrages til køber er på ca. 5.000 m². Arealet er markeret på vedhæftede bilag 1.

Tidsplan

Det forudsættes, at Projektet og andre bygge- og anlægsarbejder på og ved det købte areal realiseres i et tæt samarbejde mellem Køber, Sønderborg Kommune og Havneselskabet. Planlægningen af arbejdernes gennemførelse skal afspejle størst muligt hensyn til bygge- og anlægsprocesserne.

Det er planlagt, at der gennemføres følgende byggemodningsarbejder i området:

1. Havneselskabet foranlediger, at det købte areal, og øvrige arealer arealet i tilknytning til det købte areal, ryddes, førend arealet overdrages til Køber. Arealet ryddes for bygninger, skinner og belægninger, og i byggefeltet for Projektet fjernes fundamenter og forankringsanlæg ned til kote 0. Køber er bekendt med projektet.

Havneselskabet gennemfører arbejderne, og affholder udgifterne til disse. Rydningsarbejderne gennemføres inden Købers overtagelse af arealet, bortset fra enkelte fundamenter, som Havneselskabet indgår aftale med Købers entreprenør om at fjerne på Havneselskabets regning

2. Kajindfatningerne på strækningen forbi "Urban Square området" fornyes som angivet i skitseprojekt af 31. marts 2010 udarbejdet af Arcon og benævnt "Sønderborg Havn,

Kommentar [KVA8]: Leveres i henhold til. Bæredygtighedsnotat bilag 06.

Kommentar [KVA9]: Sønderborg fjernvarme er valgt.

Renovering af kajindfatninger – Etape 2-3". Skitseprojektet er detaljeret i foreløbigt projekt udsendt af Orbicon 5. november 2014. Køber er bekendt med projektet.

Sønderborg Kommune gennemfører arbejderne, og afholder udgiften til disse. Ifølge Sønderborg Kommunes budget forventes disse arbejder gennemført i 2015.

Disse arbejder vil i et vist omfang foregå på det købte areal efter Købers overtagelse. Tidsplanen for Købers byggearbejder koordineres med tidsplanen for arbejderne med kajrenovering.

3. Nr. Havnegade omprofileres og omlægges på strækningen forbi "Urban Square området" (ca. st. 200 - st. 650) som beskrevet i skitseprojekt for renovering af Nr. Havnegade på strækningen fra Kirkebakken til Verdens Ende, udarbejdet af Rambøll og dateret den 2009-05-12 og 2009-05-14. Køber er bekendt med projektet.

Sønderborg Kommune gennemfører arbejderne, og afholder udgifterne til disse. Ifølge Sønderborg Kommunes budget forventes disse arbejder gennemført i 2017.

Alle øvrige byggemodningsarbejder i relation til projektet påhviler Køber.

Byggeri, byggemodning og udearealer

Ud over de tidligere nævnte forudsætninger, vil der være nedenstående forudsætninger for byggeri, byggemodning og udearealer

Foranstaltninger som følge af jordforurening

Sønderborg Kommune har gennemført følgende forureningsundersøgelser og vurderinger af økonomiske konsekvenser for arealet:

- a) Sønderborg Havn, forureningsundersøgelser – zone 1. Rapport udarbejdet af Rambøll november 2010.
- b) Sønderborg Nordhavn, Zone 1 – Torvet. Håndtering af forurenede jord – Økonomisk overslag. Udarbejdet af Rambøll og dateret 2010-10-28 / 2010-11-06.
- c) Sønderborg Havn, forureningsundersøgelser – zone 3. Rapport udarbejdet af Rambøll juli 2011.
- d) Sønderborg Havn, supplerende forureningsundersøgelse, zone 1 og 5. Udarbejdet af Rambøll juni 2013
- e) Sønderborg Nordhavn, økonomisk overslag over udgifter til jordhåndtering i zone 1 og 3. Udarbejdet af Rambøll og dateret 2013-06-06

Køber afholder udgiften til de nødvendige afværgetiltag som følge af forurening af jorden.

Ekstrafundering

Køber skal afholde udgifterne til ekstrafundering m.v. som følge af jordbundsforholdene. Sønderborg Kommune har gennemført en orienterende geoteknisk undersøgelse (Geoteknisk rapport udarbejdet af Rambøll og dateret september 2010).

Udearealer

Køber skal færdiggøre udearealerne indenfor området der overdrages i overensstemmelse med de overordnede forudsætninger angivet i dette notat, inkl. belægnings, belysning, inventar mv.

Havneselskabet vil i samarbejde med Køber arbejde på, at øvrige udearealer i tilknytning til arealet der overdrages til Køber med tiden færdiggøres i takt med områdets udvikling og realisering, i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Designguide.

Parkering

Køber skal sikre, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i overensstemmelse med Sønderborg Kommunes bestemmelser.

Forsyningsanlæg

Det må påregnes, at Køber skal betale fulde tilslutningsafgifter for forsyning til det planlagte byggeri. Dog betales tilslutningsbidrag til spildevandsforsyningen til Havneselskabet, der afholder udgiften til tilslutningsbidrag for erhvervsjendomme indfor havneområdet. Tilslutningsbidraget udgør 237.400 kr. ekskl. moms idet det forudsættes, at Køber foranlediger, at regn- og overfladevand skal ledes via privat afvandingsanlæg til havnebassinet/Als Sund.

Det bemærkes, at der er tillagt Forsyning, Sønderborg Kommune ret til at have et afløbssystem beliggende syd for arealet fra Helgolandsgade til Alssund. Deklaration herom er vedhæftet som bilag 2.

Byggeplads

Havneselskabet stiller et areal til rådighed for Køber eller Købers entreprenør til etablering af byggeplads til brug for opførelse af projektet. Der indgås særskilt aftale om brug af arealet mellem Havneselskabet og Køber eller Købers entreprenør, idet følgende overordnede forudsætninger vil være gældende for aftalen:

- a) Arealet stilles vederlagsfrit til rådighed i byggeperioden.
- b) Byggepladsen skal etableres under hensyntagen til de øvrige arbejder der skal ske i og ved området fra bl.a. Sønderborg Kommunes side vedr. kajindfatningsarbejder, vej- og forsyningsarbejder, arbejder ved anlæg af udearealer mv.
- c) Køber eller Købers entreprenør får ansvaret for byggeplads og sikring, herunder ansvar for arbejdsmiljø, støj, støv trafikregulering, ryddeliggørelse, oprydning, samt klagesager.
- d) Køber eller Købers entreprenør skal sikre sig, at byggeriet og byggepladsen, etableres og afvikles hensigtsmæssigt og lovligt med rimelig hensyntagen til naboer og offentligheden.

Sønderborg Havneselskab A/S