

17. oktober 2011

Partnerskabsaftale om fremtidssikret byudvikling sydøst for Ringkøbing by.

Formål

Ringkøbing - Skjern Kommune og Realdania By A/S (herefter "Parterne") etablerer et partnerskab vedrørende fremtidssikret byudvikling sydøst for Ringkøbing by. Parterne vil i fællesskab drive et arealudviklingsselskab, der har til formål at realisere byudviklingen indenfor de fælles visioner og målsætninger, der fremgår af denne aftale.

Partnerskabsaftalen udgør arbejdsgrundlaget for arealudviklingsselskabet og dets bestyrelse.

Det er en forudsætning for nærværende partnerskabsaftale, at der kan indgås aftale med ejerne af Hebolgårde ApS om overdragelse af selskabet, hvorefter dette påtænkes at skulle fungere som parternes arealudviklingsselskab.

Aftalens hovedelementer er:

- Parternes overordnede ambitioner og visioner for området samt krav til byudviklingen
- De omhandlede arealers historik
- Det påtænkte ejerskab til arealudviklingsselskabet

Parternes ambitioner og vision for området samt krav til byudviklingen

Det er parternes ambition

- at demonstrere hvordan en respektfuld fremtidssikret og bæredygtig byudvikling i et kystnært område kan være med til at fastholde og tiltrække beboere i et område udenfor de traditionelle vækstcentre og dermed medvirke til at skabe vækst og styrke området,

og

- at demonstrere hvordan et udkantsområde kan udnytte de potentialer der bl.a. ligger i den korte afstand mellem by og natur, uden der sker en unødigt byspredning i kystlandskabet, og uden at byen kun vokser "bagud" ind i landet.

Parternes ambition udmøntes i følgende underliggende visionspunkter for byudviklingen:

- Byudvikling og byggeri skal være af høj kvalitet
- En eksperimenterende, tæt og lav bebyggelsesform skal supplere de traditionelle parcelhusudstykningsformer
- Byudvikling og byggeri skal være bæredygtigt både i forhold til miljø og ressourcer, socialt sundhedsmæssigt og økonomisk
- Energi- og forsyningssystemer skal som minimum leve op til fremtidens krav om energioptimering, CO2-neutralitet, vandafledning m.v.
- Byudvikling og byggeri sker i respekt for og i samspil med det omgivende landskab, fjorden og de kystnære interesser
- Områdets rekreative værdi skal løftes af et naturområde mod sydøst
- Borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudviklingen

At byudviklingen og byggeri skal være af høj kvalitet betyder, at der skal planlægges med fokus på, at Ringkøbing er et udkantsområde med forholdsvis store afstande til de centrale vækstområder. Der er derfor brug for nytænkning og høj kvalitet i byudviklingen for at fastholde og tiltrække nye borgere. Det gælder i forhold til de medarbejdere, der søger de eksisterende virksomheder og i dag pendler til arbejdspladser i Ringkøbing men har valgt at blive boende i andre byer. Og det gælder i forhold til de potentielle borgere, der føler sig tiltrukket af Ringkøbings særlige købstadsstemning – en blanding af tæt by og nærheden til en barsk men unik natur. Høj kvalitet gælder på alle niveauer lige fra de overordnede udviklingsstrategier til de krav, der stilles til friarealer, byrum, infrastruktur, parkering, byggeri m.v.

At en eksperimenterende, tæt og lav bebyggelsesform skal supplere de traditionelle parcelhusudstykningsformer betyder, at området forudsættes udviklet med en relativt tæt bebyggelse, der danner nye principper for brug af området og samspillet mellem bebyggelse og det omkringliggende landskab. Området skal på en gennemtænkt måde bygge på unikke kendetegn/særlige karakteristika, og samtidig skal det være et eksempel på, at byudvikling inden for kystzonen kan afrundes fornuftigt langs kysten. Intentionen er, at dette kan medvirke til at fastholde og tillige tiltrække nye beboere og dermed styrke området og give grobund for vækst.

At byudvikling og byggeri skal være bæredygtigt både i forhold til miljø og ressourcer, socialt sundhedsmæssigt og økonomisk betyder, at der er høje ambitioner om udvikling og nytænkning i løsninger - både i forhold til klima og energi, socialt og sundhedsmæssigt. Samtidig skal byudviklingen være økonomisk bæredygtig og kunne virkeliggøres. Det aktuelle fokus på klima- og energiforhold benyttes som kickstart i forhold til at gå nye veje i planlægningen. Det gælder energiforsyningen i området (vind, jordvarme, energiproducerende huse, medejerskab af vindmølleparker), valg af bygningsform og placering i en vindomsust del af landet (klynge, gårdhuse etc.), transportforhold samt nærhed og dermed nem adgang til sunde aktiviteter (vand, ridning, motion). Endelig er der fokus på social balance, hvor blanding af ejerformer og indbyggere er et selvstændigt mål for kvalitet.

At energi- og forsyningssystemer som minimum skal leve op til fremtidens krav om energioptimering, CO2 neutralitet, vandafledning mv. betyder, at den kommende proces om byudvikling og byggeri skal anviser løsninger på disse udfordringer. Dette brand matcher

og understøtter Ringkøbings satsning på energiløsninger og forventes at vække opmærksomhed også udenfor Ringkøbings grænser samtidig med at tiltrække nye tilflyttere.

At byudvikling og byggeri sker i respekt for og i samspil med det omgivende landskab, fjorden og de kystnære interesser betyder, at hele området tænkes disponeret med en forholdsvis tæt bebyggelse nær det eksisterende Ringkøbing, og at det lavtliggende vådområde og de grønne strukturer inde i det bebyggede område udnyttes til fortsat at give området et grønt præg med tæt kontakt til naturen. Den forholdsvis tætte bebyggelsesform adskiller sig fra de arealforbrugende parcelhuskvarterer og supplerer i højere grad den oprindelige tætte bystruktur, der er kendt som en attraktion i den gamle del af Ringkøbing i dag, og forventes at tiltrække andre tilflyttere.

At områdets rekreative værdi skal løftes af et naturområde mod sydøst betyder, at byudviklingsområdet og dets kommende beboere får et attraktivt friluftsområde i umiddelbar nærhed. Ringkøbing by og dens borgere får samtidig et udvidet rekreativt potentiale. Naturgenopretningsprojekt skal samtidig demonstrere, at der kan skabes en fin balance mellem områdets oprindelige natur og en nutidig brug og rekreativ benyttelse på naturens præmisser.

At borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudviklingen betyder, at byens borgere, områdets naboer og andre interessenter inviteres til dialog om områdets fremtid og løbende følger de løsningsforslag, som skabes af de professionelle.

Arealerne og deres historie

Det nye byudviklingsområde ligger umiddelbart sydøst for Ringkøbing by og grænser op til eksisterende byzone. Arealerne er i dag ejet af Hebolgårde ApS.

Arealerne omfatter i alt ca. 81 ha, hvoraf ca. 30 ha er beliggende dels i et vådområde og dels indenfor strandbeskyttelseszonen.

Arealerne er således velbeliggende ud mod fjorden, men er samtidig underlagt de restriktioner, der eksisterer vedr. byggeri i kystområder. Det gælder såvel Naturbeskyttelseslovens 300 m strandbeskyttelseszone som planlovens 3 km kystnærhedszone.

Arealerne anvendes i dag til landbrug. Der er enkelte bygninger på arealerne, bl.a. "Strandgården", der har ligget på arealerne i mere end 100 år. Strandgårdens tidligere ejer Jens Kirk har som følge af den kraftige udvikling af Ringkøbing by besluttet at nedlægge landbrugsdriften og stille gården til rådighed for byudviklingen. Historisk er store dele af "Strandgårdens" oprindelige arealer i dag en del af Ringkøbing bys boligområder.

Arealerne planlægges udviklet med udgangspunkt i kommuneplanen 2009-2021 for området, således at Strandbeskyttelseszonen respekteres. På godt halvdelen af arealet planlægges en tæt/lav bebyggelse, der både i tæthed og i forhold til infrastruktur, energiforsyning etc. skal fremstå som en bæredygtig bydel i bred forstand. Det resterende areal planlægges udlagt som naturområde.

Det er således intentionen for byudviklingen, at den skal demonstrere, hvordan en bæredygtig bydel netop pga. en tættere og mere samlet bebyggelse kan gennemføres i et positivt samspil med en følsom natur – i dette tilfælde et kystlandskab. Det er også intentionen herigennem at få skabt en mere harmonisk udvikling af og sammenhæng med Ringkøbing by.

Arealudviklingsselskabets organisation

Det er mellem parterne forudsat, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal eje 25 % af arealudviklingsselskabet, med mulighed for at købe andelen større – op til 50 %, og at Realdania By A/S skal eje den resterende del.

Det er således en forudsætning for partnerskabsaftalen, at Realdania By A/S kan erhverve Hebolgårde ApS, idet Ringkøbing-Skjern Kommune umiddelbart herefter skal erhverve 25 % af anparterne i Hebolgårde ApS fra Realdania By A/S til en pris svarende til 25 % af den til ejerne af Hebolgårde ApS erlagte købesum.

Efter erhvervelsen af Hebolgårde ApS ændres selskabets navn, således at navnet afspejler den fremtidige byudviklingsaktivitet, idet der mellem parterne er enighed om, at byudviklingen skal udgå fra det erhvervede selskab, der således i selskabsretlig forstand skal udgøre parternes arealudviklingsselskab.

Parterne er bevidste om, at der i forbindelse med planlægningen og byggemodningen af arealerne kan opstå behov for indskud af yderligere driftskapital i arealudviklingsselskabet, og parterne er således enige om at ville foretage de for arealudviklingsselskabets løbende drift nødvendige indskud af yderligere kapital.

Der udpeges en bestyrelse for arealudviklingsselskabet med repræsentanter for ejerkredsen. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Heraf udpeges 2 medlemmer af Ringkøbing-Skjern Kommune og 3 medlemmer af Realdania By A/S, hvoraf den ene er formanden.

Parterne tilrettelægger i fællesskab, hvordan selskabets daglige drift skal tilrettelægges, herunder hvilke arbejdsgrupper der evt. skal etableres med repræsentanter fra Ringkøbing-Skjern Kommunes administration og Realdania By A/S. Ligeledes aftales løbende inddragelse af konsulenter til støtte for byudviklingsprocessen.

Tids- og procesplan

Hebolgårde ApS forudsættes erhvervet i 2011. Ud fra denne forudsætning er der udarbejdet en tentativ tidsplan, der tager højde for parternes ønske om at sikre en kvalificeret og involverende proces.

Fase 1- Program

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

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

Der tilrettelægges allerede i fase 1 en kommunikationsstrategi, der har to formål: dels at sikre en løbende dialog om projektet – 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 gennemføres en konkurrenceproces, som skal levere faglige input til områdets samlede udvikling, identitet og fysiske udformning - samt planens etapedeling og implementering.

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

På baggrund af konkurrencens 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.

Fase 3 - Plangrundlag

Samtidig med færdiggørelsen af den endelige udviklingsplan igangsættes den kommunale planproces med evt. kommuneplantillæg og lokalplanlægning. Sideløbende hermed kan projektering af byggemodningen påbegyndes.

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

Sammenlagt forventes denne fase at vare 11-13 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 skal koordineres med Energiforsynings ledningsarbejder.

Fase 5 - Grundsalg

Grundsalget for 1. etape påbegyndes, så snart det vurderes markedsæssigt 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 bestyrelsen i Realdania By A/S samt kommunalbestyrelsen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Bilag: kortbilag 1

København den 31.10.2011

Ringkøbing den 28. okt. 2010



For Realdania By A/S



For Ringkøbing-Skjern Kommune