

Idékonkurrence

Nye aktiviteter på Hunsballe-grunden i Slagelse

Konkurrenceprogram/udbudsmateriale

Projekt idéer til erhvervsudvikling og kulturhistorisk formidling på Hunsballe-grunden i Slagelse

Indledning

Slagelse Kommune inviterer hermed alle kvalificerede rådgivere til at afgive forslag til idéer til projekt, der giver mulighed for erhvervsudvikling og kulturhistorisk formidling på Hunsballe-grunden i Slagelse. Slagelse Kommune udbyder opgaven og forbeholder sig ret til at vælge én eller to projekter blandt de indkomne forslag.

Der er samlet afsat xxx.xxx kr. til konkurrencen. Udvalgelsen af rådgivere vil ske af et dommerpanel, bestående af et nedsat politisk/administrativt udvalg og med afsæt i de beskrevne udvælgelseskriterier (se s.4). En nærmere forhandling med én eller to valgte rådgivere vil danne grundlag for indgåelse af kontrakt inden for den afsatte økonomiske ramme. Honoraret er derfor afhængigt af, om kommunen vælger én eller to rådgivere.

Idéen/konceptudviklingen skal helst gennemføres i dialog med potentielle investorer for helt konkret at afdække, hvad de realistiske erhvervsmæssige potentialer er og få udviklet et bæredygtigt forretningskoncept for grundens omdannelse. Ambitionen er, at konkurrencen projektmodner en eller flere konkrete udviklings- og investeringsplaner og at dette udviklingsarbejde gennemføres under inddragelse af en kreds af potentielle private investorer.

Baggrund

Slagelse Kommune har i efteråret 2013 købt Hunsballe-grunden beliggende Grønningen 25-27 i Slagelse. Grunden er blevet ryddet for tidligere erhvervsbygninger. Ejendommens samlede grundareal er ca. 3 ha. og omfatter arealerne fra ruinerne efter Antvorskov Kloster og Slot til Sdr. Ringgade og fra Grønningen til Motorvej E20.

Ruinerne, som er fredede, er et væsentligt kulturhistorisk fortidsminde, hvor aktiviteterne på stedet har præget egnen gennem mere end 800 år. Antvorskov Kloster blev grundlagt i 1160'erne af Valdemar den første og var det første johanniterkloster i Danmark. Klosteret blev johanniternes hovedkloster for hele Norden, og var især kendt for sit hospital, som bl.a. tog sig af spedalske. Ved reformationen i 1536 blev klosteret overtaget af kronen og ombygget til kongeslot. Specielt den jagtglade Frederik II brugte slottet og døde også her i 1588. Slottet blev i de følgende århundreder anvendt til forskellige offentlige formål indtil det i 1774 blev solgt på auktion. Flere af de solgte parceller er den dag i dag grundlaget for flere af Slagelse-egnens store godser. Med salget var der ikke længere økonomisk grundlag for slottet, som gradvis blev revet ned. Dele af klosteret og slottet er udgravet og kan ses nedenfor den vestvendte skråning mod "Hunsballe-grunden".

I dag ligger der desuden en mindre bygning fra 1854 på naboejendommen lige midt i det tidligere klostres og slots gård. I lokalområdet kaldes ejendommen "Slottet".

Ejendommen ligger centralt i forhold til det overordnede vejnet i Slagelse med udfletning til motorvej E20 fra Sdr. Ringgade. Områdets tilgængelighed bliver markant øget med etablering af ny rundkørsel ved tilslutning af Sdr. Ringgade og Grønningen.

Ejendommen er desuden meget synlig fra motorvejen og Sdr. Ringgade og har derfor potentiale til at fremstå som både landmark til forbikørende bilister og byens indgangsport til borgere og besøgende.

Beskrivelse af opgaven

Slagelse kommune ønsker at igangsætte en idékonkurrence og forretningsmæssig analyse af mulighederne for erhvervsudvikling og kulturhistorisk formidling på Hunsballe-grunden i Slagelse, herunder hvordan Slagelse kan profileres, og hvordan der kan skabes nye erhverv og arbejdspladser.

Arealet ejes af kommunen.

Opgaven er som udgangspunkt afgrænset til Hunsballe-grunden og vejareal/parkeringsplads ud til Grønningen (se kort 1). Den private ejede naboejendom med Antvorskov Slot er dog til salg. Hvis det vurderes, at inddragelsen af dele af naboejendommen kan give særlige udviklingspotentialer under fx hensyn til de kulturhistoriske aktiviteter, må rådgiverne også undersøge muligheder herfor (se kort 2).

Projektforslag skal som udgangspunkt relatere sig til at Slagelse by, den ældste og største af kommunens tre købstæder, er en købstad i vækst. Byen har en størrelse, et servicetilbud og en strategiske beliggenhed i et stort opland tæt ved de overordnede trafikforbindelser, der gør den til det naturlige tyngdepunkt i kommunens fortsatte udvikling. Slagelse Sygehus er ved at være bygget om til akutsygehus, og samtidig opføres der et nyt, højt specialiseret psykiatrihospital til behandling af regionens borgere. I bymidten er Campus Slagelse under planlægning med henblik på lokalisering af bl.a. Syddansk Universitet og University College Sjælland.

Rådgivere forventes at deltage i en dialogproces med borgere, foreninger og virksomheder om Hunsballe-grundens fremtid, hvor offentligheden gives mulighed for at komme med ønsker og ideer.

Hunsballe-grunden tænkes udviklet med et altovervejende element af privat forretningsmæssigt engagement. Slagelse Kommune forventer, at projektforslag tager afsæt i nye bygninger og aktiviteter, der udgør et bæredygtigt forretningskoncept. Rådgivere opfordres til at inddrage potentielle investorer i processen med henblik på at skabe grundlag for et realistisk udviklingsprojekt med fokus på nye erhvervsmuligheder og kulturhistorisk formidling.

Ambitionen er, at idékonkurrencen projektmodner en eller flere konkrete udviklings- og investeringsplaner, således at den munder ud i et klart afsæt for beslutninger vedr. lokalplanlægning og salg af byggeretter til nye aktiviteter.

Nye aktiviteter på Hunsballe-grunden tænkes tilpasset ejendommens unikke placering, og til de særlige trafikale og historiske forhold, både i forhold til funktioner, skala og det visuelle udtryk.

Krav til byggeri

Den erhvervsmæssige udvikling af grunden skal udnytte den store signalværdi, der er medført af ejendommens meget fine beliggenhed som den sydvestlige port til Slagelse og med store synlighed mod motorvejen.

Nye bygninger skal have en arkitektur og en kvalitet, der gør, at de fremstår som landmark til forbikørende bilister og som byens indgangsport til borgere og besøgende.

Bygningerne forventes opført i flere plan og skal kunne ses fra motorvejen. Bygningshøjde skal være med til at trække opmærksomhed til ejendommen.

Desuden skal der kunne opleves en sammenhæng mellem ny bebyggelses arkitektur, former, farver og materialer og det tidligere Antvorskov Kloster og Slot.

Det er vigtigt, at være opmærksom på de kulturhistoriske bindinger på ejendommen, der betyder at kun den vestlige del af grunden må bebygges (se Forudsætnings-/baggrundsmaterialer s.5). Området kan opdeles i flere byggefelter.

Det forventes, at projektforslag har en vis fleksibilitet, fx at der er mulighed for faseudbygning af grunden, samt at bygninger kan rumme flere funktioner.

Krav til nye aktiviteter

Konkurrenceprogrammet stiller ikke krav om hvilke konkrete nye erhvervsaktiviteter, der skal udvikles på grunden. Slagelse Kommune opfordrer rådgivere til at indgive kreative projektforslag til nye aktiviteter, der dog skal have realistiske business case scenarier.

Konkurrenceprogrammet udelukker ikke specifikke nye anvendelser, men nye boliger eller butikker vurderes ikke at være oplagt. Boligudvikling på ejendommen er problematisk pga. støjgener fra trafik i området. Planlovens detailhandelsbestemmelser giver ikke mulighed for, at der kan etableres dagligvarebutikker og/eller udvalgsvarebutikker i området.

De lovmæssige muligheder for etablering af butikker, er butikker for særlig pladskrævende varegrupper (inklusive møbelbutik). Eventuelle projekter, der knytter sig til sådanne butikker, skal indpasse sig til de krav til ny bebyggelses arkitektur og materialevalg, jf. overstående.

Krav til kulturhistorisk formidling

Erhvervsudvikling på grunden skal sammentænkes med udvikling af et koncept for formidling af Antvorskovs historie til omverden. Som udgangspunkt skal projektforslag skabe et øget kendskab til kloster- og slotshavens historiske udvikling, dimensioner og form. Ruinerne skal være let tilgængelige for kommunens borgere. Formidling skal desuden markedsføre Antvorskov som turistmål og brande Slagelse kommune, hvilket i sidste ende kan tiltrække flere turister til kommunen.

Det står rådgivere frit for at undersøge om, der er mulighed for enten helt eller delvis inddrage naboejendommen for at skabe bedre forhold og faciliteter omkring Antvorskov ruin, og hermed få den opgraderet som besøgssted i kommunen.

Krav til udearealer

Der ønskes en sammentænkning af det tidligere Antvorskov Kloster og Slot, nye bebyggelse og landskabet, herunder vej og parkeringsarealer og det rekreative område ved ruinerne. Det er et krav, at forslagene præsenterer en løsning, som sikrer at Antvorskovs historie skal kunne spores i grundens udendørsarealer. Denne formidling skal foregå ved både fysiske og digitale løsninger.

Parkeringsarealer skal anlægges med materialer, der giver en blød overgang til det rekreative område, og må i udseende ikke skæmme udsigten til eller fra ruinerne.

Krav til projektforslag

De valgte rådgivere forventes at udarbejde projektforslag med følgende indhold:

- Beskrivelse af et (og/eller flere) overordnet koncept for omdannelse af Hunsballe-grunden. En nærmere beskrivelse af, hvorfor det valgte koncept egner sig til stedet.
- En vurdering af, om idéen evt. kan kombineres med andre aktiviteter eller projekter.
- Forslag til bebyggelsens omfang (inklusive bud på m² til forskellige anvendelser) og arkitektonisk udtryk.
- Udkast til en dispositionsplan for området.
- En afdækning af eventuelle barriere/konflikter og mulige løsninger.
- Redegørelse for markedspotentiale og mulig finansiering af projektet.
- En afdækning af model for udviklingsforløb, fx dannelse af et udviklingselskab, direkte salg af byggeretter, mv.
- Forslag til følgegruppe af potentielle investorer, som løbende kan drøfte og "trykprøve" konceptudviklingen og finansieringsmulighederne.

Bedømmelseskriterier

Projektforslagene for udvikling af Hunsballe-grunden vil blive vurderet ud fra følgende:

- Udnytter forslaget Slagelses potentialer?
- Udnytter forslaget ejendommens potentialer?
- Vurdering af synergi og sammentænkning med erhvervsudvikling og kulturhistorisk formidling, både funktionelt og visuelt.
- Indeholder forslaget kreativitet og nytænkning, som kan medvirke til at styrke Slagelse og omegns omdømme?
- Vurdering af, hvorvidt bebyggelse og aktiviteter kan indpasses på stedet med hensyn til de kulturhistoriske interesser og bindinger.
- Vurdering af, hvorvidt forslaget er økonomisk bæredygtigt, her vil bl.a. sammensætningen af investorerne i følgegruppen indgå i vurderingen.
- Vurdering af forslagets fleksibilitet i forhold til eventuel faseudbygning og blanding af aktiviteter.

Det indsendte projektforslag i idékonkurrencen forventes at udgøre maks. 10 A4 tekstsider.

Tidsplanen

Tidsplanen forventes at se ud som følgende:

September – oktober 2015: Prækvalifikation.

November- december 2015: Idékonkurrence sendes i udbud. Valg af én eller to rådgivere på baggrund af indkomne projektforslag.

Januar – marts 2016: Rådgiver udarbejder projektet for udvikling og omdannelse af Hunsballe-grunden i Slagelse, herunder afdækning af investorinteresse og model for videre udviklingsforløb.

April – maj 2016: Projekt fremlægges for byrådet, og der træffes beslutning om den videre proces. Rådgivers opgave er afsluttet.

Forudsætnings-/Baggrundsmateriale

Kort 1 – oversigtskort

Kort 2 – matrikel kort

Kort 3 – tidligere bebyggede arealer

Kort x – trafikalkonstruktion: nu/fremtid (skal afklares)

Ejendom pris & øvrige omkostninger

kr xxxxxx. Skal afklares.

Kulturhistoriske bindinger

Projektforslag skal tage højde for de kulturhistoriske interesser ved Antvorskov Ruin (se kort 1). Hunsballe-grunden er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje. Bebyggelse må kun ske vest for beskyttelseslinjen. Den østlige del af ejendommen, der ligger foran Ruinen, kan bruges som fælles rekreativt fri- og opholdsareal med åben parkkarakter. Midt på grunden er der mulighed for enten parkerings- og/eller vejareal, eller udvidelse af det rekreative opholdsareal.

Naboejendommen er ligeledes omfattet af en fortidsminde fredning, der bl.a. betyder, at der ikke må graves på ejendommen og der kun må bygges på de i forvejen bebyggede arealer. Der er ingen restriktioner i forhold til nye anvendelser i de eksisterende bygninger udover kommunens planlægning (området er udpeget til offentlige formål i kommuneplanen). Der er heller ikke noget i vejen for at ejeren fælder nogle træer – dog må stubbe og rødder ikke fjernes.

Arkæologiske interesser

Den nordlige del af området vest for beskyttelseslinjen har tidligere været bebygget med industribygninger (se kort 3). På det lavt liggende område mod syd er dette ikke sket. Der er derfor større sandsynlighed for, at jordarbejde i den sydlige del af området kan forstyrre væsentlige arkæologiske interesser.

Gældende planlægning

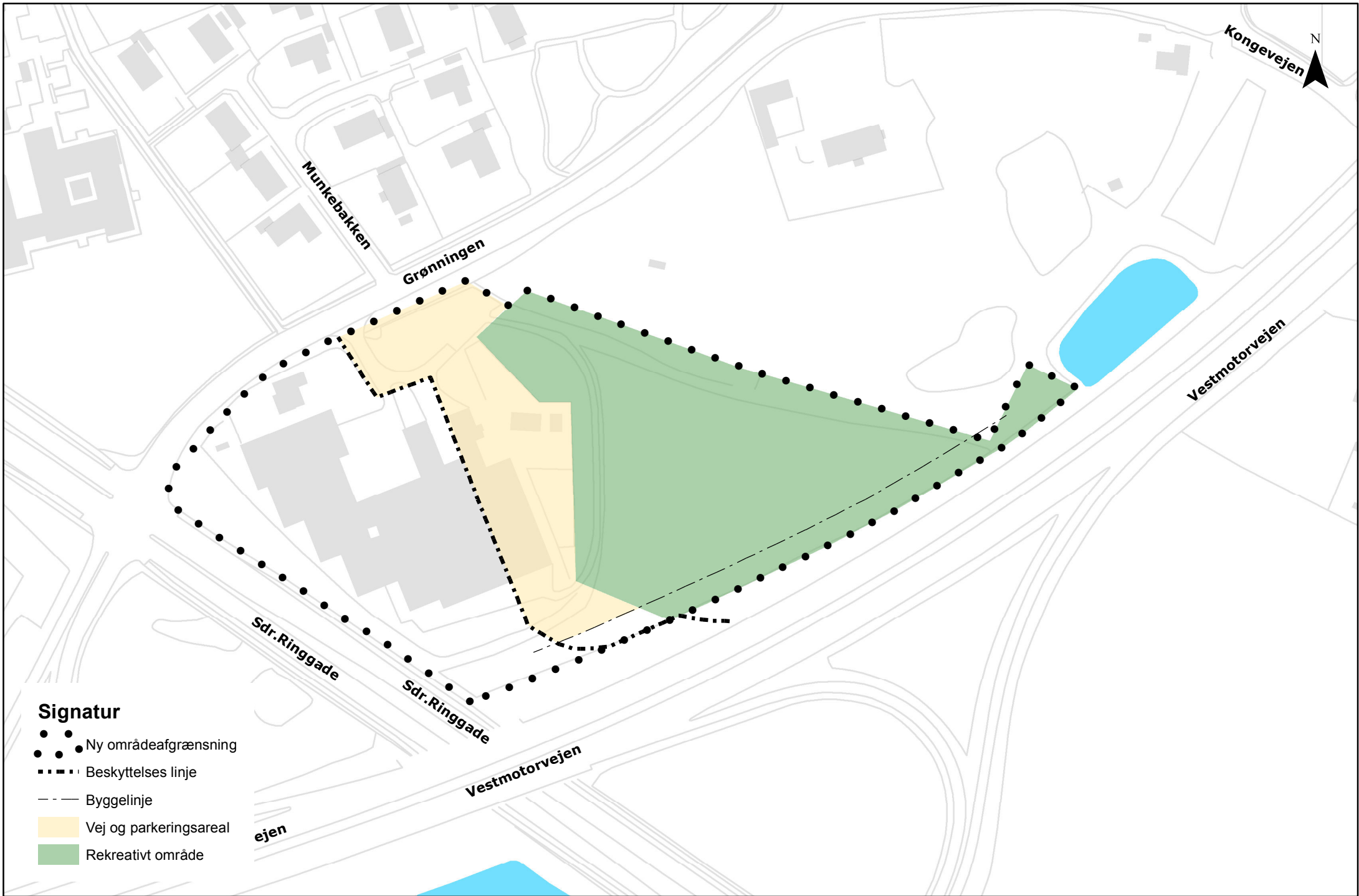
Områdets plangrundlag kan om nødvendigt revideres.

Hunsballe-grunden er udlagt som erhvervsjord i Kommuneplan 2013. Udover lettere industri er der mulighed for at anvende området til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1016, Antvorskov center- og erhvervsområde, som blev vedtaget i 2008. Hvad angår mulige anvendelser, er lokalplan 1016 meget fleksibel; nye funktioner, som fx kontor/administration, idrætscenter, museum, byggemarked, møbelbutik og hotel, kan alle rummes inden for lokalplanens bestemmelser om anvendelse.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser giver mulighed for, at der må bygges 12.000 m² etageareal i maks. 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 16 m. Udover parkeringsarealet midt på grunden kan der indpasses parkering i konstruktion som parkeringshus, parkeringskælder eller/og parkering på tagkonstruktion.

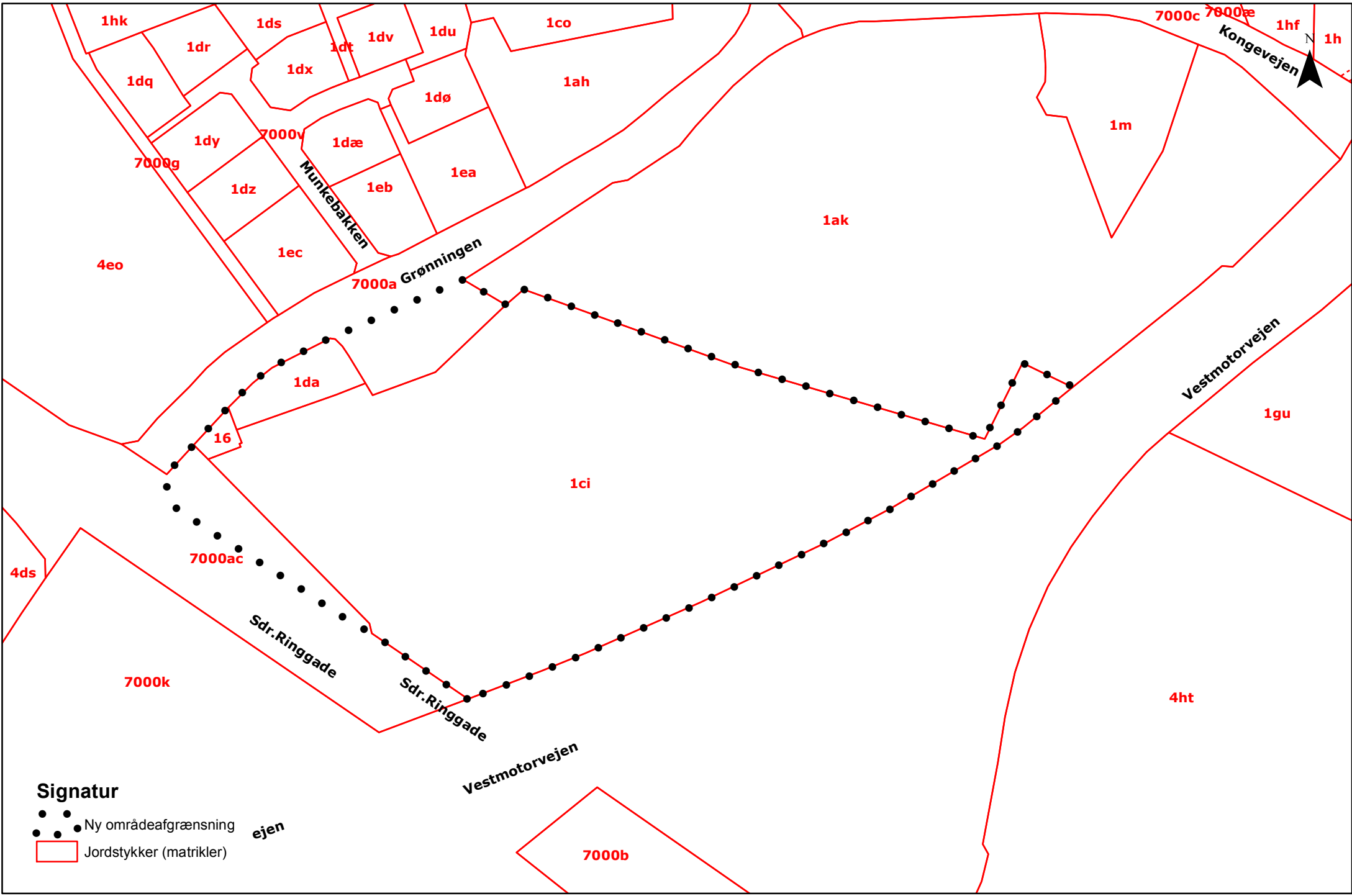
Væsentlig overskridelse af maks. bygningshøjde på 16 m vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.



Signatur

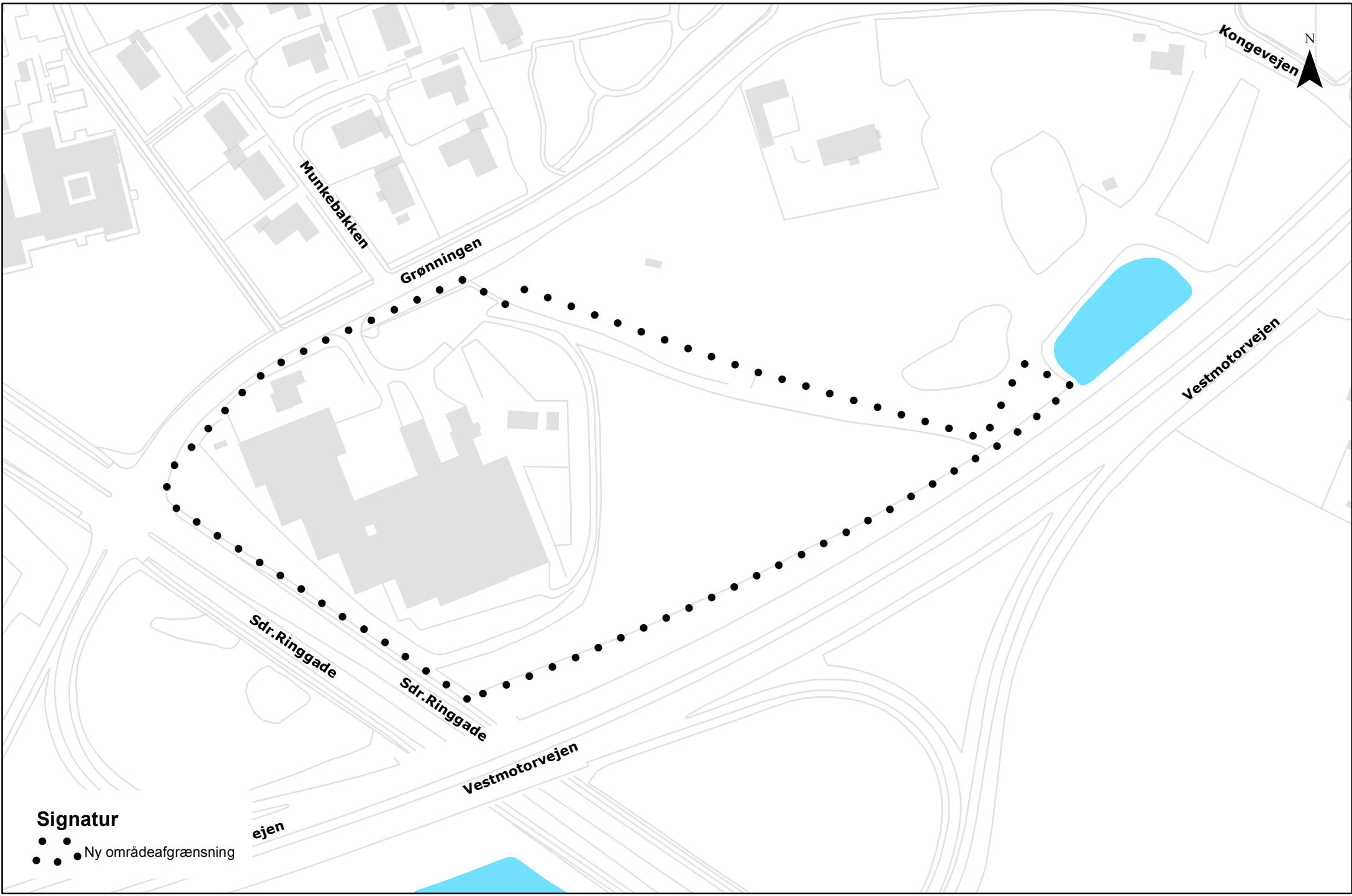
- ● ● Ny områdeafgrænsning
- - - Beskyttelses linje
- - - Byggelinje
- Vej og parkeringsareal
- Rekreativt område

Kort 1 oversigtskort



Signatur

- Ny områdeafgrænsning
- ▭ Jordstykker (matrikler)



Signatur

•••• Ny områdefgrænsning

Kort 3 tidligere bygninger