

24. oktober 2007  
mla

118

Fredericia Havn  
Att.: Direktør Jens Peter Peters  
Vesthavnsvej 33  
7000 Fredericia

Realdania Arealudvikling A/S

Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

T 32 88 53 90  
F 32 88 52 99  
E mla@frdau.dk

### **Fredericia Havn – Fredericia Havn Ejendomme I A/S' arealer på Fredericia Havn**

I fortsættelse af tidligere drøftelser og hensigtserklæring vedrørende køb af ADP arealer på Fredericia Havn følger vedlagt udkast til betinget købsaftale. I den forbindelse skal følgende indledningsvis bemærkes.

Fonden Realdania - og efterfølgende Realdania Arealudvikling - har siden forsommeren 2007 udtrykt seriøs interesse for erhvervelse af tidligere havnearealer på Fredericia havn, herunder arealer ejet af Fredericia Havn og Kemira GrowHow. Det har ligget - og ligger fortsat - Realdania Arealudvikling på sinde, at en eventuel erhvervelse af arealerne sker på et veldokumenteret og gennemsigtigt grundlag, der ikke efterlader hverken køber eller sælger i tvivl om intentioner, vilkår og muligheder for en fremtidig arealudvikling.

Realdania Arealudvikling har derfor indledningsvis interesseret sig for, hvilke intentioner Fredericia byråd har for byudviklingen på havneområdet samt for mulighederne for at medvirke til disses realisering.

Det er Realdania Arealudviklings opfattelse, at det vil være helt afgørende for at gennemføre en arealudvikling, der lever op til byens - og dermed også myndighedernes - intentioner om at tilvejebringe en samlet helhedsløsning for byens udvikling i havneområdet, at Fredericia Havns arealer herunder de arealer, der på nuværende tidspunkt udnyttes til skibsværft, samt Kemiras Growhows arealer indgår i den fremtidige disponering.

For at sikre dette forudsættes det, at Fredericia Havns arealer, herunder de arealer, som skibsværftet disponerer over i øjeblikket samt Kemira GrowHows arealer bliver bragt ind i arealudviklingen. Realdania Arealudvikling har derfor allerede i juni måned påbegyndt forhandlinger med Fredericia Havn med henblik på at sikre sig købsretten til Fredericia Havns arealer, ligesom der i juni måned 2007 blev afholdt indledende drøftelser med skibsværftets ejer.

Forhandlingerne har som bekendt resulteret i, at der foreligger en hensigtserklæring mellem Realdania Arealudvikling og Fredericia Havn om køb af arealer. Hensigtserklæringen er fulgt op af et tilsagn fra Realdania Arealudvikling om snarest muligt - i forlængelse af forhandlingerne med Kemira GrowHow at fremsende en betinget købsaftale til Fredericia Havn.

Forhandlingerne med skibsværftets ejer er fortsat her i efteråret. Realdania Arealudvikling har tilkendegivet at ville vende tilbage til skibsværftets ejer i forlængelse af forhandlingerne med Fredericia Havn og Kemira GrowHow.

Med henblik på at kunne fremsætte et veldokumenteret og realistisk købstilbud til Fredericia Havn og Kemira GrowHow, har Realdania Arealudvikling gennemført en teknisk udredning, samt foretaget en analyse af markedets afsætningspotentiale og værdisættelse. Til grund for den tekniske udredning har ligget den plandisponering Kemira GrowHow har fået udarbejdet af arkitektfirmaet FORMAT arkitekter as.

På møde den 24. oktober 2007 er Fredericia Havn orienteret om resultatet af den tekniske undersøgelse, og resultatet af den gennemførte markedsanalyse/værdisætning, hvor resultatet af den tekniske udredning indgår som forudsætning for værdiberegningen, og hvor en kompensation til skibsværftet for en mulig rømning af arealerne senest i 2012 er indarbejdet.

Realdania Arealudvikling er fuldt opmærksom på, at den bebyggelsesplan Kemira GrowHow har fået udarbejdet af arkitektfirmaet FORMAT arkitekter as er et valgt eksempel. Vi har derfor – til grund for nærværende betingede købsaftale – forudsat, at der kan gennemføres en udvikling, der reducerer byggemodningsomkostningerne mærkbart. Dette er lagt til grund for prissætningen. Herudover er der taget hensyn til afsætningsmulighederne over tid, ligesom det er lagt til grund, at der kan findes en løsning på en afvikling af skibsværftets aktiviteter senest i 2012 gennem tilvejebringelse af et kompensationsbeløb til skibsværftet.

I forlængelse heraf fremsender Realdania Arealudvikling vedlagte udkast til Betinget købsaftale tillige med bilagene 1, 3 og 4. Til udkastet knyttes i øvrigt følgende bemærkninger.

1.

Det bemærkes, jf. hertil også angivelsen i bilag 5, at bygningen beliggende på matrikelnummer 64 p.t. ikke er værdisat, hvorimod byggeretten er værdisat. Der skal efterfølgende ydes et tillæg for bygningernes merværdi. Samtidig skal der hermed foretages en konsekvensrettelse i aftalens pkt. 2.3.

2.

I udkastet er der forudsat en kompensation til Fredericia Skibsværft A/S, jf. hertil indholdet af bilag 5. Det forudsættes samtidig at værftet lukkes inden udgangen af 2012. Det er Realdania Arealudviklings vurdering, at helhedsløsningen alene kan gennemføres, hvis værftet lukkes som forudsat. Realdania Arealudvikling forudsætter konsensus herom mellem Fredericia Havn, Kemira GrowHow og Realdania Arealudvikling og forudsætter samtidig, at alle parter i fornødent omfang bidrager til, at en aftale herom kan indgås med Fredericia Skibsværft A/S.

3.

I udkastet er der forudsat en samlet bebyggelsesprocent på 120. Dette er en ændring i forhold til det tidligere drøftede, hvor der har været opereret med en bebyggelsesprocent på 100. Ændringen er foretaget med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byudvikling og muliggøre dennes realisering. Realdania Arealudvikling har ikke sikkerhed for at en bebyggelsesprocent af nævnte størrelse kan godkendes af Fredericia Kommune, men Realdania Arealudvikling har forudsat, at en sådan godkendelse vil være mulig. Realdania Arealudvikling forventer og forudsætter, at Fredericia Havn aktivt vil medvirke til, at nævnte bebyggelsesprocent kan godkendes af Fredericia Kommune.

4.

Idet der henvises til indholdet af det fremsendte bilag 5 gøres udtrykkeligt opmærksom på at fordelingen mellem bolig, erhverv, kultur og detail mellem de enkelte matrikler på indeværende tidspunkt ikke er aftalt med Kemira GrowHow.

5.

Det oplyses orienterende at bilag 5 også vil indgå i aftalekomplekset med Kemira GrowHow.

6.

Det fremgår af det fremsendte udkast pkt. 5 og det tilknyttede bilag 3, at der ved købesummens fastsættelse skal tages hensyn til skønnede omkostninger til forureningsbekæmpelse samt til ekstrarundering. Opmærksomheden henledes på, at skibsværftsarealet ikke er undersøgt af Grontmij|Carl Bro A/S. Beløbene forudsættes fastlagt i enighed og vil efterfølgende blive reguleret, når den forudsatte screening ved Grontmij|Carl Bro A/S er foretaget. P.t. er det samlede skøn baseret på vurderingerne i bilag 3 - DKK 40 mio.

7.

Realdania Arealudvikling har endnu ikke indhentet tingbogsoplysninger på samtlige matrikelnumre, hvorfor bilag 2 ikke er tilvejebragt. I forbindelse med drøftelserne mellem Fredericia Havn og Realdania

Arealudvikling skal der samtidig indgås aftale om kaj anlæg og bolværker, jf. hertil det endnu ikke udarbejdede bilag 4.

8.

Udkastet omfatter ca. 6.100 m<sup>2</sup> umatrikulerede areal. Det forudsættes i udkastet af dette areal ikke afviger nævneværdigt for den skønnede arealstørrelse samt at eventuelle ændringer ikke vil påvirke bebyggelsesmulighederne.

9.

En række datoangivelser er ikke fastlagt. Dette forudsættes drøftet.

10.

Idet der henvises til udkastets pkt. 14 anmodes Realdania Arealudvikling om at få materialet fremsendt.

#### **Ad. Arealerne på "Kemira-siden"**

11.

Udkastet omfatter et umatrikulerede areal på 19.556 m<sup>2</sup>. Det forudsættes i udkastet, at størrelsen af dette areal ikke afviger nævneværdigt fra den skønnede arealstørrelse, samt at eventuelle ændringer ikke påvirke bebyggelsesmulighederne. Realdania Arealudvikling går dog ud fra, at størrelsen af arealet kan verificeres.

12.

Bemærkningerne ovenfor under 2, 3, 4, 5, 7, 9 og 10 gælder også for dette udkast.

13.

Det fremgår af det fremsendte udkast, pkt. 5 og det tilknyttede bilag 3, at der ved købesummens fastsættelse skal tages hensyn til de skønnede omkostninger til forureningsbekæmpelse samt til ekstrarfundering.

Disse omkostninger er betydelige. For så vidt angår merudgifterne ved håndtering af forurennet jord har Grontmij|Carl Bro A/S skønnet, at beløbet med udgangspunkt i en af Kemira forudsat plandisponering vil udgøre ca. DKK 25 mio.

Beløbsangivelserne i pkt. 5.6 vedrørende ekstrarfundering er af Grontmij|Carl Bro A/S på basis af Kemiras oplæg til plandisponering skønnet til godt DKK 6 mio.

De skønnede beløb til jordforurening og ekstrarfundering kan bevæge sig både opad og nedad i forbindelse med en kommende miljøscreening og geoteknisk analyse. Beløbene i nærværende aftale forudsættes justeret i forlængelse heraf.

Det bedes noteret, at beløbsangivelserne i 5.4 og 5.7 ligeledes heller ikke er fastsat. Størrelsen heraf forudsættes drøftet.

Med venlig hilsen

Mette Lis Andersen