

Notatark

Sagsnr. 01.00.00-A00-1-25

Sagsbehandler

Line Holmgaard Hansen

24.4.2025

BILAG: Bedømmelseskriterier for Juelsminde havneområde

Bedømmelseskriterierne indeholder nogle normative kriterier, som projekterne skal understøtte. Her gælder det, at de nye projekter på havneområdet skal:

- Understøtte det strategiske hovedgreb fra "Udviklingsplan Juelsminde – kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet" om at skabe forbindelse mellem by og havn, og dermed skal udviklingen på havnen styrke detailhandlen i byen.
- Understøtte målsætningen fra udviklingsplanen om at udvide turismesæsonen i Juelsminde med nye overnatningsmuligheder, som vil komme detailhandlen, erhvervslivet og byen til gavn. Dette kan yderligere forstærkes med fokus på ferieboliger med udlejningspligt.
- Understøtte muligheden for at nuværende historiske bygninger på området fint kan bevares og spille sammen med nye projekter.
- Understøtte Juelsmindes DNA som en maritim havneby
- Understøtte balancen mellem udvikling på området og et ønske om at bevare Juelsminde og havnens DNA. Derfor fokus på, hvordan bygningsvolumen og højden opleves.
- Sikre udsyn til havnebassinet og vandet samt passage mellem bygningerne ved blandt andet at mindske længden og tætheden på bygningerne, gerne en opdeling af "bygningsskroppen".

Sammen med nedenstående mere klassiske vurderingskriterier, vil nogle af bedømmelseskriterierne kunne anvendes i udbudsmaterialet samt i relevant omfang til bedømmelse af de enkelte projekter og nogle bygningsregulerende kriterier, som skal overholdes.

Bygningsregulerende kriterier, som skal overholdes:

- A. Projektet skal overholde lokalplanens bestemmelser.
- B. Projektet skal overholde bygge- og brandtekniske krav.

Bedømmelseskriterier, som skal tages i betragtning i relevant omfang:

1. Skala og detaljering (byen / havnen og mennesket)
2. Stueetagens forhold til omgivelserne (mødet med pladser og promenader – ingen bagsider)
3. Adgang, tilgængelighed og logistik (funktion og udseende)
4. Materialer og farver (samspil med omgivelserne og robusthed)



5. Udenomsarealer og kantzoner (indretning, møde med tilstødende arealer, mikroklima)
6. Understøttelse af udviklingsplanens visioner og målsætninger (turismeudvikling, mulighed for kommerciel forretningsudvikling, liv hele året mv)
7. Indkigsgener
8. Klima / bæredygtighed

Kriterierne 1-8 er både et bedømmelseskriterium men også et katalog af opmærksomhedspunkter, som kan oplyses til tilbudsgiverne i forbindelse med udbuddet. Herved kan der skabes opmærksomhed omkring punkterne – og der kan anmodes om stillingtagen til punkterne i tilbuddet.

Kommentarer:

Ad) A:

At projekterne overholder lokalplanens bestemmelser, er en grundlæggende forudsætning. I bedømmelsen af projekterne bør der indledningsvist være fokus på dette.

Ad) B:

At projekterne overholder bygge- og brandtekniske krav, afdækkes ofte først i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor det kan være for sent at tilpasse projektet. Derfor giver det mening, at bedømmelsen af projekterne omfatter en indledende dialog om de bygge- og brandtekniske krav, så projektet kan kvalificeres med fokus på dette fra starten.

Ad) 1:

Vurdering af projektets skala i forhold til byen, havnen og mennesket. Er et rart at bevæge sig langs med bygningen? "snakker" bygningen med resten af byen i skala, udtryk og funktion?

Ad) 2:

Vurdering af bygningernes møde med omgivelserne. Hvordan er stueetagerne indrettet i forhold til omgivelserne oplevelse af bygningen. Hvordan er konceptet med ingen bagsider behandlet.

Ad) 3:

Hvordan er adgangsforhold, affaldshåndtering, ankomster og vareindlevering håndteret i forhold til omgivelserne og designmæssigt? Er det løst som et sammenhængende designkoncept?

Ad) 4:

Hvordan spiller projektets materialevalg sammen med omgivelserne? Er materialevalget valgt ud fra en hensyntagen til beliggenheden på en havn?

Ad) 5:

Er udenomsarealerne og kantzonerne indrettet, så de udgør en integreret del af byrummet? Har de fået en bearbejdning, som gør det behageligt at opholde sig der?

Ad) 6:

Understøtter projektet udviklingsplanens visioner om turismeudvikling og mulighed for kommerciel forretningsudvikling samt liv hele året. Fokus på, at projektet ikke medfører tiltag, som kan hindre realiseringen af de formulerede visioner.

Ad) 7:

Hvordan forholder projektet sig til indbliksgener i forhold til naboerne? Er altaner, vinduer og opholdsarealer placeret og designet med henblik på at mindske indbliksgenerne i forhold til naboerne og forbi passerende?

Ad) 8:

Hvordan er klima og bæredygtighed tænkt ind i projektet? Er der arbejdet med genbrugsmaterialer? Kan de benyttede materialer genbruges? Er der arbejdet med grønne tage, opsamling og anvendelse af regnvand eller lignende?