

## Kickstart Plum – ny bydel, Assens Midtby

<b>Projekts navn</b>	Assens nye bydel i midtbyen, Plum-området
<b>Baggrund:</b>	<p>Assens har fungeret som en købstad under Valdemar Sejrs tid. Byen består derfor af en række købmandsgårde med mange gårdrum, som er et særligt kendetegn for byen, der ses den dag i dag. Plums Købmandsgård var en af de store gårde og Plum-familien var en af de mest prominente familier på Vestfyn, og især i Assens.</p> <p>Plum-området viser Plum-familiens udvikling og ekspansion fra Købmandsgård i 1860'erne, med handel af smør, æg, kolonial og senere jern, kul, korn og foderstoffer fra egen mølle. Til savværk, tømmerhandel og æg pakkeri m.m. fra ca. 1900 til 1980. Herefter overgik Plum-familien til kemisk industri, Plums hudsikkerhed A/S. I 2000 flyttede Plums Hudsikkerhed A/S til et større areal i Assens.</p> <p>Plum-området viser et af landets største og mest velbevarede industrieventyr samt essensen af Assens bebyggelsesstruktur, hvor facaden ikke viser alt og hvor det er nødvendigt at gå på opdagelse i de mange gårdrum og lommer hvis man vil have den fulde historie. Plum-området er derfor udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø i Assens Kommunes kulturmiljøscreening fra 2010.</p> <p>I udpegningen af kulturmiljøet fastsættes de bærende bevaringsværdier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Købmandsgården samt de væsentlige dele af bebyggelsen bagved, herunder de tre store haller.</li> <li>• Bebyggelsesstrukturen i den bebyggede del af området</li> <li>• Områdets kultiverede præg med prydtræer</li> </ul> <p>I udpegningen lægges der vægt på at den fremtidige udvikling skal tage højde for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den vestlige del bør bevares med nye funktioner, den østlige del burde kunne bebygges, men bebyggelsen skal visualiseres grundigt, så indflydelsen på de eksisterende bygninger kan aflæses.</li> <li>• Nybyggeri bør lade sig inspirere af den muntre tilgang til farver og detaljer, som i høj grad præger hele bebyggelsen</li> <li>• Landskabskarakteren med mange frugttræer og grønninger mellem bebyggelsen bør bevares også i nybyggede dele af området</li> </ul>

Byrådet har besluttet at implementere kulturmiljøscreeningen i kommuneplanen og hermed besluttet at Plum-området skal fastholdes som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Det forpligter i forhold til ny bebyggelse og overordnede kriterier er retningsgivende.

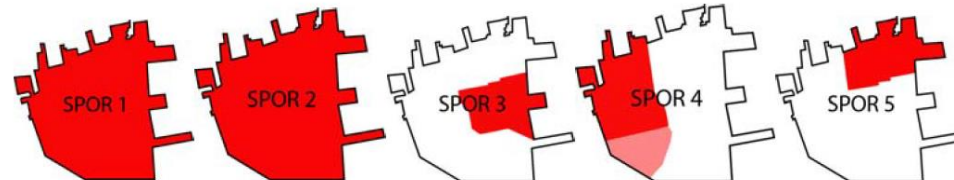

Arbejdet med kulturmiljøet understøttes også af fredningen på tømmerladen i 2003. Laden er udpeget på grund af de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bygningen indeholder samt det omgivende miljø. Plums tømmerlade er en efter danske forhold meget stor, autentisk tømmerlade med mange velbevarede bygningsdele og detaljer. Den meget funktionelt opbyggede bygning har et imponerende arkitektonisk udtryk og er et markant element i en usædvanlig velbevaret kulturhistorisk helhed.

Plum-området har stået tomt siden Plums hudsikkerhed A/S flyttede ud af bykernen i 2000. Herefter har der været flere projekter på tegnebrættet men ingen er blevet realiseret. I 2001 blev der udarbejdet en lokalplan, hvis hovedgreb er at fastholde de historiske bygninger og bygge videre på den funktionelle, rationelle bebyggelsesstruktur med god byggeskik og et højt håndværksmæssigt niveau og raffineret materialevalg. For området øst for tømmerladen har der været skitseret forslag til bebyggelse i 2007, 2013 og senest er der skitseret et dispositionsforslag til en FAB-boligbebyggelse som forventes igangsat ultimo 2016.

Ejerne af arealet, brødrene Plum, er derfor meget engagerede i at få en udvikling i gang med henblik på at sælge arealet. Derfor blev der blandt andet nedsat en styregruppe i 2014 med de to ejere, ejernes rådgivere, borgmesteren, direktøren for By, Land og Kultur. Afledt af arbejdet i styregruppen udarbejdede landskabsarkitektfirmaet SLA A/S en Visions- og helhedsplan for Plum-området.

Visions- og helhedsplanen er et input til det videre arbejde med Plum-området og blev udarbejdet som et bud på en mulig udvikling. Det er dog den administrative vurdering, at planen er mangelfuld i forhold til netop områdets helt unikke kulturhistoriske fortællerværdi og potentiale i forhold til formidling om en central del af Assens bys historie. Det er derfor vigtigt at få planen kvalificeret og bearbejdet i forhold til de kulturhistoriske værdier og potentialer.

Når der i projektet refereres til Plum-området, så tages der udgangspunkt i helhedsplanens afgrænsning af arealet som medtager et lidt større areal mod nord end det historiske Plum-område.

<p>Formål:</p>	<p>Formålet med projektet er</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At få Plum-området reaktiveret som en aktiv del af købstaden Assens,</li> <li>• At sikre en byomdannelse, der tager afsæt i områdets kulturhistorie</li> <li>• at kickstarte og styre fornyelsesprocesserne i respekt for stedets historie og kvaliteter</li> <li>• At sikre ejerskab til den nye bydel både politisk og lokalt</li> </ul> <p>Det skal ske gennem 5 projektspor, hvor projektspor 1 og 2 forholder sig til hele arealet mens projektspor 3-5 kun beskæftiger sig med et delområde. Der er opstillet særskilte mål for de 5 projektspor:</p> <p>De fem projektspor i projektet, hvor spor 1 med en indarbejdning af de kulturhistoriske værdier og spor 2 i forhold til at sikre en koordinering forholder sig til hele området. Spor 3 forholder sig til projektet omkring opførelse af almenyttigt boligbyggeri. Spor 4 til udvikling af den vestlige del af Plum-området omkring træladen og spor 5 til et udviklingsprojekt i den nordøstlige del af området, hvor den eksisterende parkeringsplads er beliggende.</p> <p>Projektspor 1 –</p>   <p>Målet i dette projektspor er at få Vision- og Helhedsplanen kvalificeret og bearbejdet i forhold til de kulturhistoriske værdier og potentialer ved:</p> <p>At få det bevaringsværdige kulturmiljø i området lagt til grund for en byudvikling, herunder at sikre en udvikling i respekt for områdets bevaringsværdige bygninger, eksisterende arkitektur og grønne strukturer med kultiverede, velafgrænsede og brugsorienterede haverum.</p> <p>At sikre sammenhæng, i udviklingen og indretning af Plum-området,</p>
----------------	--

med den historiske købstadsby udenfor området.

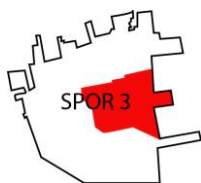
At sikre løsninger af konkrete fysiske forhold som afvandings, parkerings, køre- og gangstrukturer i overensstemmelse med de kulturhistoriske værdier.

Projektspor 2 –



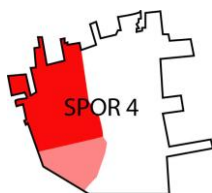
Målet er at skabe bevidsthed om den nye bydel gennem formidling, presse og møder samt sørge for tværgående koordinering, både internt og eksternt.

Projektspor 3, midt-østlige del af Plum –



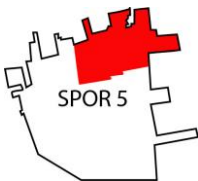
Målet er at sikre, at det kommende almenyttige boligprojekt udvikles og realiseres i overensstemmelse med områdets kulturhistoriske værdier, så det sikres, at boligprojektet understøtter en efterfølgende udvikling af det resterende område.

Projektspor 4, vestlige del af Plum, hvor målet er:




At tiltrække investorer og herefter sikre samarbejdede om disponering af den vestlige og mest kulturhistoriske del af Plum samt udarbejde en model for ejerforhold og finansiering.

At sikre inddragelse af relevante parter med henblik på afdækning af brugerbehov i forhold til ny pladسدannelse og byrum. Herunder sikre ejerskab til det nye byrum.

	<p>Projektspor 5, nordøstlig del af Plum, hvor målet er:</p>  <p>at sikre samarbejde og omdisponering af arealer på både kommunalt og ikke-kommunalt ejede matrikler i det nordøstlige Plum med henblik på at skabe muligheder for bedre arealudnyttelse og udvikling af attraktive byrum og boliger.</p>
<p><b>Visions- og helhedsplan fra SLA A/S</b></p>	<p>Planen beskriver følgende:</p> <p>Tre overordnede visioner,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rum og terræn:</i> Respekt for det eksisterende terræn, rum og skala samt den menneskelige skala</li> <li>• <i>Klimatilpasning som værdi:</i> Regnvand bruges som en kvalitet</li> <li>• <i>Flow og synlighed:</i> De nye byrum integreres i byens flow</li> </ul> <p><i>Tilgang:</i> Sammentænkning af vand, beplantning og lokalt terræn skal medvirke til at skabe økonomisk, miljømæssig og social værdi.</p> <p>Der er med udgangspunkt i vision og tilgang beskrevet en overordnet disponering og hovedgreb for området. Disse principper danner rammen for det forslag til disponering af området, som Visions- og helhedsplanen giver et bud på.</p> <p>Visions- og helhedsplanen foreslår slutteligt en etapedeling, som bl.a. muliggør adskillelsen af private og offentlige projekter.</p> <p>Visions- og helhedsplanen er et input og et bud på en mulig løsning. Vurderingen er, at den ikke i tilstrækkelig grad forholder sig til områdets særlige kulturhistoriske værdier og byens historie. Derved bliver trafikale, bebyggelsesmæssige og beplantningsmæssige løsninger tilført løsrevet fra den historiske kontekst, og området gives en ny identitet, der får historien til at forsvinde. Kun træladen opleves som betydningsfuld, og området mister sin fortælling ved at de øvrige elementer forsvinder.</p>
<p><b>Fysiske udfordringer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• At sætte rammer for byomdannelse omkring de historiske bygninger uden at kende deres fremtidige funktion</li> </ul>
<p><b>Økonomiske og</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• At arbejde med udvikling for arealer på både kommunalt og</li> </ul>

<b>strukturelle udfordringer</b>	<p>ikke-kommunalt ejede matrikler</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At opbygge samarbejde med interessenter og ejer i området</li> <li>• At tiltrække investorer</li> <li>• At definere fremtidige brugere og tiltrække disse og få skabt ejerskab til bydelen hos borgere i Assens by</li> <li>• At afdække potentielle indtægter og udgifter i forbindelse med mulig køb, salg og samarbejdsaftaler</li> </ul>
<b>Succeskriterier for forundersøgelse, overordnet mål</b>	<p>Projektet bliver målt ud fra 5 succeskriterier. Kriterierne kan jævnføres med de 5 projektspor. Kriterierne spor 1 og 3 skal være opnået ultimo oktober 2016 og spor 2,4 og 5 1. april 2017.</p> <p>Kriterierne er følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. At Vision- og helhedsplanen er kvalificeret og bearbejdet i forhold til de kulturhistoriske værdier og potentialer. Fokus er særligt på,       <ul style="list-style-type: none"> <li>- At sandsynliggøre at det kulturhistoriske element bidrager til merværdi for byen og at det både fysisk og økonomisk er muligt at bevare bygningerne</li> <li>- At det er sandsynliggjort at der kan findes en helhedsorienteret løsning på afvanding, kørsel- og gangforhold, samt parkering.</li> </ul> </li> <li>2. At der er udarbejdet en overordnet procesplan/principper for kommunikation og fondsansøgning.</li> <li>3. At det almennyttige boligprojekt er udviklet og realiseret i overensstemmelse med områdets kulturhistoriske værdier, og understøtter en udvikling af det resterende område.</li> <li>4.       <ul style="list-style-type: none"> <li>- at der er en samarbejds- ejer- og finansieringsaftale på plads mellem nuværende ejer Plum-brødrene, eventuel også med fonde/andre investorer og Assens Kommune.</li> <li>- at der er udarbejdet en plan for hvordan relevante parter tænkes inddraget i en realisering af det nye byrum/by – og kulturpladsen omkring tømmerladen.</li> </ul> </li> <li>5. at der er udarbejdet en procesplan der sandsynliggør samarbejdet om omdisponering af arealer på både kommunalt og ikke-kommunalt ejede matrikler, med henblik på at skabe muligheder for bedre arealudnyttelse og udvikling af attraktive byrum og boliger.</li> </ol>

<p><b>Aktiviteter:</b></p>	<p>Der gennemføres aktiviteter der skal opfylde målene i de 5 projektspor.</p> <p>Aktivitet 1 og 3 (eventuel markedsanalyse i spor 5) kan igangsættes straks. Mens aktivitet 2, 4, 5, er afhængig af resultatet fra aktivitet 1.</p> <p>Aktiviteterne omfatter:</p> <p><b>For spor 1 –</b></p>  <p><b>Kulturarv:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal udarbejdes en bevaringsvurdering/kulturhistoriskvurdering af ”lagerbygningen” og ”hestestalden”.</li> <li>• Undersøg eksisterendes bygningers betydning for fredningsgrundlaget af tømmerladen.</li> <li>• Der skal undersøges mulige anvendelse for ”lagerbygningen” og ”hestestalden”</li> <li>• Der skal undersøges hvad det betyder for anvendelsen at ”hestestalden ligger i skel</li> <li>• Der skal skitseres forslag for området hvor bygningerne indgår</li> </ul> <p>Alt med henblik på at synliggøre at bygningerne bidrager til merværdi for byen og at det både fysisk og økonomisk er muligt at bevare bygningerne.</p> <p><b>Grøn struktur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal udarbejdes en kortlægning af eksisterende beplantnings sundhedstilstand</li> <li>• Der skal skitseres et overordnet beplantningsforslag med principper og anbefalinger til plantevalg og strukturer.</li> </ul> <p>Det sker med henblik på at synliggøre, hvordan beplantningen kan bidrage til merværdi for byen.</p> <p><b>Trafikstruktur:</b></p> <p>Der skal skitseres på forskellige scenarier i forhold til mulig udvikling og etaper med henblik på at sandsynliggøre en hensigtsmæssig infrastruktur holdt op imod den historiske anvendelse af området.</p>
----------------------------	---

**Bebyggelsesstruktur:**

Ud fra indhentet viden om kulturarv, grøn struktur, klima og markedsanalyse, skal der skitseres en bebyggelsesstruktur, der lever op til målene for området.

**Klimatilpasning:**

Assens kommune har besluttet at forholde sig til det ændrede klima jf. kommuneplantillæg nr. 6. Det er derfor naturligt, at indarbejde regnvandshåndtering som en naturlig del af udviklingen for den ny bydel.

På baggrund af planer for det fremtidige bebyggede miljø i området skal regnvandsflowet i området afdækkes. Hertil skal behovet for regnvandstekniske anlæg eller særlige krav til arealer og bebyggelse afdækkes.

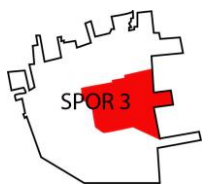
**For spor 2 –**



**Følgende aktiviteter gennemføres:**

- interessentanalyse
- kommunikationsstrategi
- Klarlægning af fundraisings muligheder

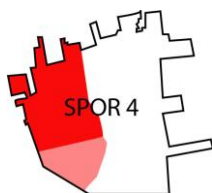
**For spor 3 –**



Udarbejd retningslinjer for det almennyttige boligprojekt så områdets kulturhistoriske værdier sikres, projektet understøtter en udvikling af det resterende Plum-område.



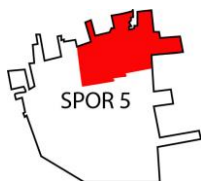
**For spor 4 –**



- At udarbejde samarbejdsaftale der klargør ejer- og finansieringsforhold mellem ejer (eventuelt fond) og kommune
- At udarbejde en plan for hvordan relevante parter tænkes inddraget i en realisering af det nye byrum/by – og kulturpladsen omkring tømmerladen.

Alt med henblik på at få en ny attraktiv bydel med attraktive byrum.

**For spor 5 –**



- Undersøg om der er særlige klausuler og tinglysninger på arealerne.
- Inddrag ejerne med henblik på at afsøge mulighederne, brug indhentet viden fra aktiviteterne i spor 1 og 2. Spor 1 og 2 skal bane vejen for en investor.

Den præcise afklaring af indholdet i spor 5 afventer afklaring fra de foregående spor. Men aktiviteterne kan indeholde:

- Markedsanalyse, der vurderer områdets investeringspotentialer for ny bebyggelse/boliger
- I den forbindelse kan der arbejdes med budget og cash-flow analyse for køb og salg af byggearealer/grunde og finansiering af nye tiltag. Herunder kan indtægter og udgifter ved realisering af projektet afdækkes.
- Der kan i forlængelse heraf udarbejdes forskellige scenarier baseret på forskellig anvendelse og omfang af bebyggelse (fx aktiv byfornyelse af eksisterende arealer og bebyggelser overfor etablering af helt nye bebyggelser som beskrevet i Visions- og Helhedsplanen).
- Afsøgning af investorer kan igangsættes.

	<p>Alt dette kan bidrage til at sandsynliggøre karakteren af omdannelsen af det nordlige Plum-område.</p> <p>I forbindelse hermed kan der indgås samarbejdsaftaler om omdannelsen af denne del af Plum-området. Her kan samarbejdes om omdisponering af arealanvendelsen på både kommunalt og ikke-kommunalt ejede matrikler med henblik på at skabe muligheder for bedre arealudnyttelse og udvikle attraktive byrum.</p> <p>Samarbejdsaftalen kan indeholde aftaler om salg og vurdering, mageskifte, parkering, anvendelse af arealer og bygninger, værdier og drift.</p>
<b>Projektorganisering:</b>	<p>Organiseringen af projektet forudsætter, aftale med ejerne af Plumarealerne, inden organiseringen sættes i værk.</p> <p><i>Projektejer</i>      Direktøren for By, Land og Kultur</p> <p><i>Styregruppe</i>      Den eksisterende styregruppe revideres. Styregruppen kan bestå af repræsentanter fra Plum (ejerne og rådgivere), FAB (nye ejere af dele af arealet), Assens Kommune (Direktør for By, Land og Kultur og Plan og Kulturchef). Øvrige aktører kan indgå efter behov.</p> <p><i>Projektleder</i>      Tamara Winkel Henriksen, Plan og Kultur, der samtidig fungerer som sekretariat for styregruppen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Projektgruppe</i>        Der sammensættes en kerneprojektgruppe bestående af 2 andre medarbejdere fra Plan og Kultur, som støtte og sparring til projektleder.</li> </ul> <p>Kernegruppen suppleres med faste medarbejdere fra By, Land og Kultur, Byrådssekretariat, Kommunikation mv. efter behov. Mødedeltagelsen vil variere alt efter mødets indhold, således at projektgruppens deltagere kun deltager på de møder hvor de formodes at kunne bidrage positivt til processen og eller resultatet.</p> <p>De kompetencer, der løbende kan blive brug for er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur og Miljø (klimatilpasning og natur)</li> <li>• Byg og trafik (infrastruktur og anlæg)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan og Kultur (aktør- og brugerinddragelse)</li> <li>• Byrådssekretariatet (køb og salg, almennyttige boliger)</li> <li>• Entreprenørgården (drift af grønne anlæg)</li> <li>• Sundhedsfremme (Sundhedskonsulent)</li> <li>• Kommunikation</li> <li>• Assens forsyning</li> <li>• Museum Vestfyn</li> </ul> <p><i>Referencegruppe/ad hoc inddragelse</i> Der vil løbende være brug for at inddrage og kommunikere med centrale aktører i området, der kan bidrage til udviklingen af projektet. Det kan være grundejere, foreninger, virksomheds- og forretningsdrivende samt borgere eller andre interesse personer.</p> <p>Fokus vil være på at udnytte interne ressourcer og så vidt mulig undgå konsulenttydelser for at fremme ejerskabet. Hvis der ikke skønnes at være ressourcer internt kan der ved behov indhentes ekstern bistand. Det afklares som en del af den videre opgave.</p>
<b>Budget:</b>	<p>De foreløbigt vurderede driftsudgifter, vil ligge på ca. 34.000, og vil blive finansieret af budget til Fysisk Planlægning.</p> <p>Hertil kommer yderligere udgifter til nødvendig konsulentbistand, der indtil videre ikke er afklaret. Ejer af arealerne forventes også via aftale med Assens Kommune at bidrage til dækning af dele af disse udgifter.</p> <p>Driftsudgifterne fordeles således (foreløbig vurdering):</p> <p>Spor 1 – Ingen umiddelbare udgifter, men der bør afsættes ca. 15.000 kr. til konsulentbistand såfremt behovet for ekspertviden viser sig nødvendig.</p> <p>Spor 2 – Mødeaktiviteter med eksterne, evt. udgifter til lokaler og forplejning. Så vidt mulig benyttes kommunens lokaler eller Plumområdet hvis ejerne tillader det. Udgifter til forplejning ca. 3.000 kr.</p> <p>Spor 3 – Konsulentbistand ca. 10.000 kr.</p> <p>Spor 4 – Mødeaktiviteter med eksterne evt. udgifter til lokaler og forplejning. Så vidt mulig benyttet kommunens lokaler eller Plumområdet hvis ejerne tillader det. Udgifter til forplejning ca. 3.000 kr.</p> <p>I forhold til de fysiske tiltag, vil et overslag over behov for kommunale anlægskroner afvente klarhed om den fremtidige løsning. Men der er ca. 110 m2 privat fællesvej fra Kattesundet til den offentlige</p>



	<p>parkeringsplads som eventuelt vil skulle overgå til offentligt areal samt et større areal ca. 5000 m<sup>2</sup> omkring tømmerladen som eventuelt kunne blive til en del af et nyt offentligt byrum. En kvadratmeter pris kunne være 1200 kr./m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> prisen for omdannelse af Assens rådhus og Arena var lige under 1000 kr./m<sup>2</sup> mens Willemoesgadeprojektet var vurderet til 1400-2300 kr./m<sup>2</sup>). Et overslag ligger derfor mellem 6 og 11,7 mio. kr., hvoraf der bør søges fondstøtte eller statsrefusion til byfornyelse til dele af projektet.</p> <p>Spor 5, - Mødeaktiviteter med eksterne evt. udgifter til lokaler og forplejning. Så vidt mulig benyttes kommunens lokaler. Udgifter til forplejning ca. 3.000 kr.</p> <p>I forhold til de fysiske tiltag vil et overslag afventende klarhed om den fremtidige løsning. Men der er bl.a. ca. 3500 m<sup>2</sup> privat areal, der muligvis ønskes inddraget i et rekreativt uderum med eventuelt noget ny bebyggelse. Med en m<sup>2</sup> pris på 1200 vil det give et løst overslag på 4 mil. Derudover er der en kommunal parkeringsplads på ca. 3000 m<sup>2</sup> der formentlig skal omlægges men et løsningsforslag er nødvendigt for at give et bud på udgifter.</p>
<b>Tidsplan:</b>	<p>Der afholdes faste møder minimum 1 gang om måneden gennem hele projektforsløbet. Derudover afholdes der ad hoc møder.</p> <p>Fase 1 Juni 2016 – oktober 2016</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Etablering af organisation</li><li>• Afklar fonds muligheder og herunder samarbejde, ejer, og finansierings forhold</li><li>• Midlertidig kommunikationsplan</li><li>• Sparing på udformning af boligbyggeri øst for tømmerladen</li><li>• Kvalitetssikring af Visions- og helhedsplan med fokus på kulturarv, der resulterer i en endelig Visions- og helhedsplan.</li><li>• Markedsanalyse (option – afventer afklaring)</li></ul> <p>Fase 2 oktober 2016 – april 2017</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunikationsplan</li><li>• Udarbejdelse af en plan for hvordan relevante parter tænkes inddraget i en realisering af det nye byrum/by – og kultur plads omkring tømmerladen.</li><li>• Udarbejdelse af en procesplan der sandsynliggør samarbejdet om omdisponering af arealer på både kommunalt og ikke-kommunalt ejede matrikler med henblik på at skabe muligheder for bedre arealudnyttelse og udvikling af attraktive byrum og boliger for det nordlige område af Plum.</li></ul>

