

Flodbyen Randers - Byen til Vandet

Arealudviklingselskab tilbud | SEPTEMBER 2021

Oplysninger om tilbudsgiver

Tilbudsgiver er:

AP Ejendomme A/S
Østbanegade 135, 1.
2100 København Ø
CVR: 32467644

Kontaktpersoner
Jesper Plauborg
Projektchef
+45 2144 1342
jpl@appension.dk

Peter Olsson
Administrerende direktør
+45 2098 5018
pol@appension.dk

AP Ejendomme A/S vil blive selskabsdeltager i Arealudviklingselskabet med Randers Kommune

Tilbudsgiver, AP Ejendomme A/S, er et 100 % ejet datterselskab af AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, som er 100 % ejet af:

Foreningen AP Pension
f.m.b.a.
Østbanegade 135
2100 København Ø
CVR-nr.: 18530899

AP Ejendomme A/S har en egenkapital på kr. 8,9 mia. kr. (regnskabsåret 2020).

Øvrige kontaktoplysninger:

Grandville
CVR: 37576964
Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

Kontaktperson:
Peter Frost-Møller
Partner, byplanlægger
+45 6043 9300
Peter@grandville.dk

Sleth

CVR 32154557
Sonnegade 11, 1.
8000 Aarhus C

Kontaktperson:
Søren Leth
Partner, Arkitekt MAA
+45 2711 1990
sl@sleth.dk

Niras

CVR: 37295728
Ceres Allé 3, 8000 Aarhus

Kontaktperson:
Martin Haslund Lange
Afdelingsleder, bygherre-
rådgivning
+45 5219 1650
mala@niras.dk



Indhold

Oplysninger om tilbudsgiver	2
Tro- og loveerklæring vedr. udelukkelsesgrunde	4
Bemanding & kompetencer	6
> Beskrivelse af teamets sammensætning	7
> Organisering	9
> Kompetencematrix	11
> CV'er	12
> Referencer	22
Strategiske udviklingstemaer	36
> Indledning	37
> Randers og Flodbyen i fremtiden	38
> En bæredygtig ny bydel	43
> Attraktive byrum og forbindelser	48
> Flodbyen som hjemstavn	54
> Inddragelse og bevågenhed	57
> Essentielle relationer og rollefordelinger	61
Sikkerhed for gennemførelse af Projektet	64
Pris og finansiering	65
Bilag	66

Tro- og loveerklæring vedr. udelukkelsesgrunde

På vegne af AP Ejendomme A/S ("Selskabet") erklærer undertegnede herved på tro og love, at Selskabet ikke er omfattet af de nedenfor nævnte udelukkelsesgrunde, der er gældende for udbudsbetingelserne af 10. maj 2021 vedrørende deltagelse i arealudviklings-selskab til udvikling af de første etaper i Flodbyen Randers:

- 01 Tilbudsgiver er ved endelig dom ikke dømt for eller har vedtaget bødeforlæg for:
 - a. Handlinger begået som led i en kriminel organisation som defineret i artikel 2 i Rådets rammeafgørelse 2008/841/RIA af 24. oktober 2008 (EU-Tidende 2008, nr. L 300, side 42)
 - b. Bestikkelse som defineret i artikel 3 i konventionen om bekæmpelse af bestikkelse, som involverer tjenestemænd ved De Europæiske Fællesskaber eller i Den Europæiske Unions medlemsstater, og artikel 2, stk. 1, i Rådets rammeafgørelse 2003/568/RIA af 22. juli 2003 om bekæmpelse af bestikkelse i den private sektor (EU-Tidende 2003, nr. L 192, side 54) og bestikkelse som defineret i den nationale ret i tilbudsgiverens medlemsstat eller hjemland eller i det land, hvor tilbudsgiveren er etableret
 - c. Svig som omhandlet i artikel 1 i konventionen om beskyttelse af De Europæiske Fællesskabers finansielle interesser
 - d. Terrorhandlinger eller strafbare handlinger med forbindelse til terroraktivitet som defineret i henholdsvis artikel 1, 3 og 4 i Rådets rammeafgørelse 2002/475/RIA af 13. juni 2002 om bekæmpelse af terrorisme (EU-Tidende 2002, nr. L 164, side 3) som ændret ved Rådets rammeafgørelse 2008/919/RIA af 28. november 2008 om ændring af rammeafgørelse 2002/475/RIA om bekæmpelse af terrorisme (EU-Tidende 2008, nr. L 330, side 21)
 - e. Hvidvaskning af penge eller finansiering af terrorisme som defineret i artikel 1 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/60/EF af 26. oktober 2005 om forebyggende foranstaltninger mod anvendelse af det finansielle system til hvidvaskning af penge og finansiering af terrorisme (EU-Tidende 2005, nr. L 309, side 15)
 - f. Overtrædelse af straffelovens § 262a eller, for så vidt angår en dom fra et andet land angående børnearbejde og andre former for menneskehandel som defineret i artikel 2 i Eu-ropa Parlamentets og Rådets direktiv 2011/36/EU af 5. april 2011 om forebyggelse og bekæmpelse af menneskehandel og beskyttelse af ofre herfor, og om erstatning af Rådets rammeafgørelse 2002/629/RIA (EU-Tidende 2011, nr. L 101, side 1.)

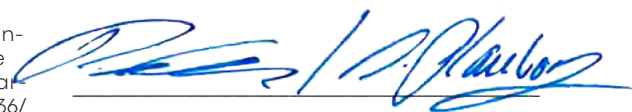
- 02 Tilbudsgiver har ikke ubetalt forfalden gæld på 100.000 kr. eller derover til offentlige myndigheder vedrørende skatter, afgifter eller bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til dansk lovgivning eller lovgivningen i det land, hvor tilbudsgiveren er etableret.
- 03 Det anses endvidere for en udelukkelsesgrund, hvis Randers Kommune kan påvise, at tilbudsgiveren i forbindelse med udøvelsen af sit erhverv har begået alvorlige forsømmelser, der sår tvivl om tilbudsgiverens integritet.

Erklæringen afgives på vegne af Selskabet af undertegnede, som med sin underskrift:

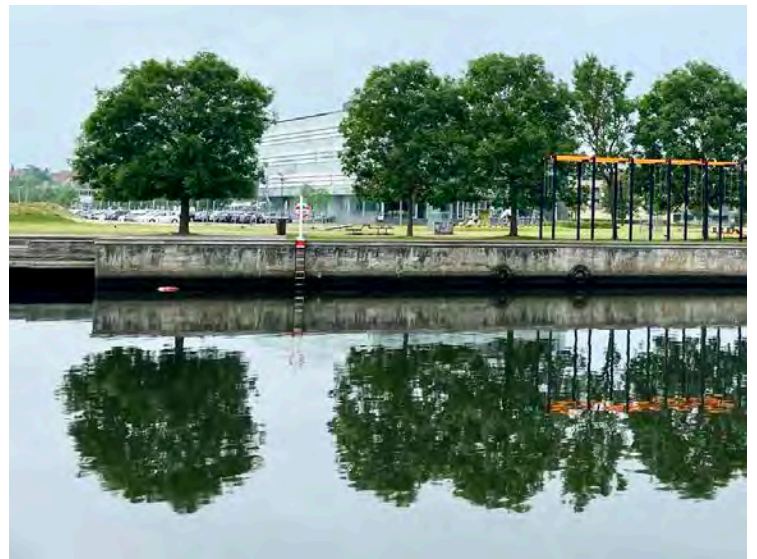
- 01 Bekræfter at være bemyndiget til at afgive erklæringen
- 02 på tro og love bekræfter korrektheden af oplysningerne i erklæringen, og
- 03 giver samtykke til, at Randers Kommune må kontrollere oplysningerne i erklæringen hos de relevante myndigheder.

Dato: 31. August 2021

For: AP Ejendomme A/S



Navn: Peter Olsson / Jesper Plauborg



Bemanding & kompetencer



Beskrivelse af teamets sammensætning

Etableringen af et fælles udviklingsselskab indebærer også etablering af en langvarig samarbejdsrelation mellem Randers Kommune og AP Pension. Vi vil indgå i dette samarbejde med afsæt i AP Pensions værdier: Troværdighed, Engagement og Kompetence som værdiskabende udgangspunkt, og med et fælles mål om at udvikle en god by.

Vi har sammensat en projektorganisation med omdrejningspunkt i et rådgiverteam, som dækker alle de relevante kompetenceområder i en overskuelig organisation med relativt få, særdeles stærke, profiler i front – bakket op af et stort, fagligt bagland og et stærkt netværk.

Organisationen består, ud over AP's egne ressourcer, af Grandville, SLETH og NIRAS: Et hold, som bærer og deler AP's og Randers Kommunes fælles ambitioner for Flodbyen, og som vil udgøre kernen i vores fælles organisation – i et tæt makkerskab med Randers Kommunes medarbejdere.

På tværs af teamet færdes vi hjemmefant i komplekse byudviklingsprocesser, ligesom vi er erfarne i at omsætte politiske visioner, bymæssige koncepter og tekniske udfordringer til konkrete og realiserbare byer. Et agilt team, som kan gribe alle faser i projektet fra inddragelse og planlægning til projektledelse, byggemodning, anlægsprojektering, udførelse og forankring i byens liv. Og ikke mindst et hold af rådgivere, som kan bringe de første etaper sikkert i mål med et højt ambitionsniveau. Et team, som kan holde fokus på de store rammer, men som også har kompetencerne og musklerne til hurtigt og sikkert at komme ud over rampen med den første etape – de afgørende åbningstræk, som skal sikre momentum og synlighed i den langsigtede udvikling af Flodbyen.

Vores fælles udgangspunkt for arbejdet med udviklingen er en stærk overbevisning om, at fundamentet for en succesfuld udvikling skal findes i et tæt samarbejde blandt alle involverede parter i projektet, såvel

som i en langsigtet og robust plan, hvor det er muligt at gribe og løse de udfordringer, der opstår undervejs.

Teamet er bemanded af rådgivere, som kender hinanden særdeles godt i forvejen, og som kan gå ind i samarbejdet både som stærke fagprofiler, og som et tæt sammenspil hold. Et godt fællesskab med stor gensidig tillid og et agilt team med stærke udskiftere på alle poster - og med muligheden for at skalere op, når der er brug for det.

AP PENSION har stor erfaring med at udvikle projekter med boliger og erhverv på centrale adresser i hele landet. AP er en stærk finansiel partner, der er med til at udvikle projekter med et langsigtet formål - fra grundkøb til drift. I AP er bæredygtighed, fællesskab og diversitet værdier, der er dybt forankret, og Flodbyen i Randers vil med AP som partner blive udviklet som en bæredygtig bydel med høj kvalitet i materialer, håndværk og arkitektur.

AP har bred erfaring med byudvikling og er i dag en af de førende, større slutinvestorer, der har evnen og netværket til at sætte holdet, der kan drive processer og de strategiske samarbejder med kommuner og andre større interessenter. Vi er kendte for at skabe tryghed og sikre, at projektet kan realiseres og gennemføres som aftalt. AP har en unik styrke inden for samarbejder med kommuner i hele Danmark, og er kendt for at kunne løse komplicerede byudviklings opgaver med både kommunale og private interessenter.

Grandville kombinerer dyb faglighed med erfaring i at navigere i den komplekse kontekst, som byer og områder udvikler sig i. Grandville hjælper myndigheder, private bygherrer, pensionselskaber, boligselskaber, virksomheder, forsyningselskaber og fonde med at udvikle gode byer, bydele og lokalområder. Med rådgivning inden for fysisk planlægning, bystrategier, byliv og funktioner, konkurrencer og udbud, finansiering, proces, involvering og kommunikation.

Grandville er et hold af dedikerede byudviklere, som deler ambitionen om at skabe gode byer. Uanset om rollen er at samle trådene og alle de forskellige holdninger til byens udvikling, eller om opgaven er at formulere grundlaget for, hvordan vi udvikler bæredygtige byer i fremtiden. Så er målet er altid det samme, nemlig at skabe grundlaget for byudvikling af høj kvalitet. Grandville arbejder sammen på tværs af fag og interesser med afsæt i en forståelse af, at udviklingen af gode byer både kræver en åbenhed over for det komplekse og en vilje til at sætte midler, mål og metoder til diskussion.

SLETH er en arkitekt-, landskabs- og planlægningsvirksomhed med speciale i bæredygtig byomdannelse med særlig fokus på transformation af eksisterende by- og havneområder. Tegnestuen har gennem den seneste årrække arbejdet for en lang række danske kommuner, herunder København, Aarhus, Varde, Tønder og Esbjerg, statslige ejendoms- og udviklingsfirmaer, pensionselskaber og private udviklere. En stor del af opgaverne vedrører udviklings-, struktur- lokal- og helhedsplaner.

SLETHs kompetencer spænder fra den lille til den store skala. Tegnestuen kan derfor arbejde på mange forskellige planlægningsniveauer, og agere i de forskellige lag i planprocesser

hos kommuner og myndigheder. Tegnestuens tilgang er altid ud fra et bystrategisk perspektiv. SLETH arbejder med begrebet arkitektonisk planlægning, som rummer en progressiv arkitektonisk forståelse af byrum, landskab, arkitektur og bygningsvolumener.

NIRAS er en af landets største rådgivere, der arbejder med rådgivningsydelser, der spænder over alt fra bygherrerådgivning, byggeri og byplanlægning til klima, energi, bæredygtighed og infrastruktur.

Ud over at være en stor vidensvirksomhed med et stort ydelsesregister inden for ingeniør- og konsulenttydelser, er NIRAS kendetegnet ved en høj grad af tværfaglighed og evne til at kunne arbejde på tværs i og udenfor organisationen. I organisationen har vi en fælles adfærd, der understøtter vores grundlæggende værdier om at lytte, lære og levere – værdier der alle bidrager til at indfri projektets ambitioner.

NIRAS har i mange sammenhænge stået som bygherrerådgiver på store, bymæssige omdannelses- og udviklingsprojekter. Projekter, hvor vi indgår i den centrale dialog med både kommune, private udviklere og planafdeling samt byens borgere og andre professionelle interessenter. Vi ved, at der ved planlægning og udvikling offentligt ejede arealer ikke bare er fokus på totaløkonomi og arealeffektivitet, men også på at sikre den rette udvikling i et holistisk perspektiv. Alt sammen for at sikre rummelige byer med plads til at udfolde sig, uanset om man er ung, gammel eller børnefamilie, studerende, kunstner, etableret erhvervsvirksomhed eller iværksætter.

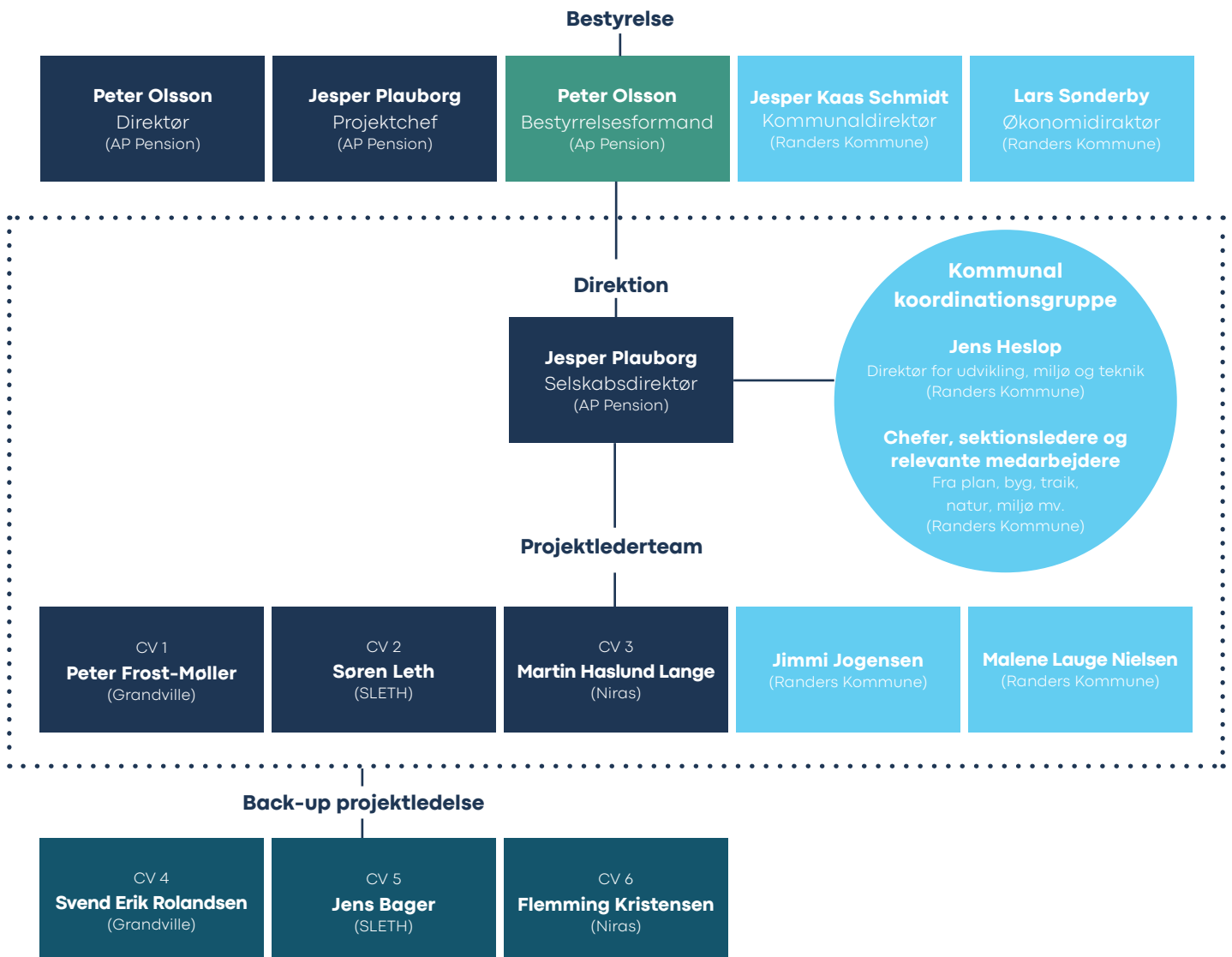
Organisering

En stærk projektledelse

Det organisatoriske omdrejningspunkt for samarbejdet i arealudviklingsselskabet vil være projektledelsen. Her stiller vi med en bemanning bestående af det hold af rådgivere, som I også har mødt på besigtigelsen i starten af juli:

Jesper Plauborg (AP Ejendomme A/S) vil få rollen som projektdirektør.

I projektledelsen indgår desuden Peter Frost-Møller (Grandville), Søren Leth (Sleth) og Martin Haslund Lange (NIRAS).



Det kan ske, at en nøglemedarbejder bliver syg eller på anden måde udgå af projektteamet – midlertidigt eller permanent. Vi har derfor sat navngivne stedfortrædere på vores nøglepersoner. Dét sikrer, at projektets fremdrift ikke afhænger af enkeltpersoner, og det muliggør, at vi kan sikre en kontinuitet på de enkelte poster og på tværs af holdet gennem en lang proces.

CV'er på projektlederne og deres backup indgår i tilbuddet.

En tilpasningsdygtig projektorganisation

Projektorganiseringen vil fra AP's side afspejle de behov, der stilles i de enkelte stadier af de forskellige delprojekter.

I forbindelse med udviklingen og realisering af de enkelte delområder/etaper og projekter vil vi – på tværs af holdet og suppleret med relevante kompetencer udefra – samle opgavespecifikke projektteams på tværs af de tilknyttede rådgivere. Disse projektteams vil have tilknyttet én konkret projektleder, som refererer til projektlederteamet, der er ansvarlig for, at de mange mål, intentioner – men også dilemmaer – i udviklingsplanen bliver omsat til konkrete og bæredygtige løsninger.

Vi vil løbende sammensætte projektteams på tværs af det store antal medarbejdere med forskellige kompetencer, som teamet råder over.

- > Projektledelsen udgør den gennemgående samarbejdspartner for Randers Kommune i regi af udviklingselskabet.
- > For de enkelte delområder/etaper og projekter samles et projektteam på tværs af rådgiverne og Randers Kommune til varetagelsen af udviklingsarbejdet.

Matricen på side 9 afspejler den primære bemanding, som vi byder ind med på de efterspurgte kompetenceområder. Projektteamet vil løbende tilføre de kompetencer og bemandingsmæssige ressourcer, som udviklingen af etape 1 og 2 i Flodbyen Randers måtte have behov for. Firmaerne, som vi har tilknyttet, råder til sammen over en stor og bred pulje af faglige ressourcer, som vi kan trække ind i projektorganisationen løbende.

Den tilbudte projektorganisation er således et udtryk for det behov, som vi ser på kort og mellemlang sigt. Skulle der blive behov for yderligere kompetencer løbende, vil vi supplere projektorganisationen med yderligere kompetencer og ressourcer fra de tilknyttede rådgivere samt i fornødent omfang udefra.

CV'er for de anførte medarbejdere indgår i tilbuddet.

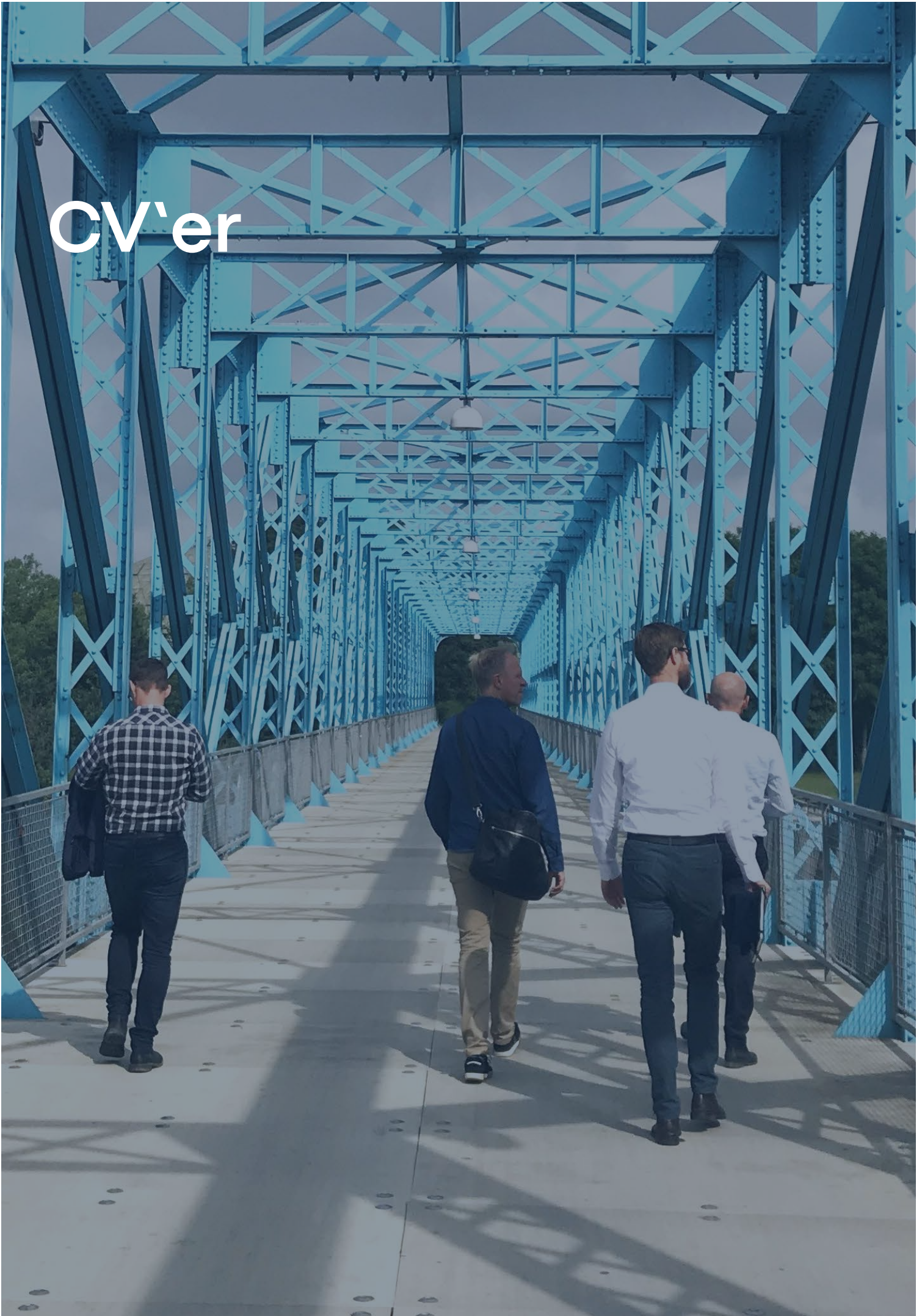
Vi har desuden allerede tilknyttet:

- > Ellen Braae, som er professor i by- og landskabsarkitektur med speciale i udvikling og omdannelse af postindustrielle (by)landskaber med en særlig ekspertise knyttet til landskabskultur
- > Martin Thim, som er en aarhusiansk iværksætter med fokus på bæredygtighed og innovation som værktøjer for byudvikling og bykultur. Han har i en årrække arbejdet målrettet for at gøre Sydhavnen til et bæredygtigt vartegn for Aarhus og er blandt andet initiativtager og projektleder for områdets markante kultur og arkitekturprojekt, Kulbroen. Martin startede for 10 år siden Danmarks første bæredygtighedsbureau, Worldperfect, og stod blandt andet bag bæredygtighedsstrategier for Northside Festival og Aarhus2017 Europæisk Kulturbureau. Martin har oparbejdet et omfattende netværk i det midtjyske kulturliv og stod i 2017 bag årets største europæiske konference om kreativitet, Creativity World Forum 2017.

Kompetencematrix

	Ansvarlig
Projektledelse	Peter Frost-Møller - CV 1 Søren Leth - CV 2 Martin Haslund Lange - CV 3
Landskab og natur	Bente Ulrikke Weinreich (SLETH) - CV 7
Bæredygtighed i byrum og bygninger	Jens Bager (SLETH) – CV 5 Christian Overgaard Jensen (Grandville) – CV 8
Byrum og byrumsaktiviteter	Bente Ulrikke Weinreich (SLETH) - CV 7 Mia Nørlund (Grandville) - CV 9
Arkitektur	Jens Bager (SLETH) - CV 5 Søren Leth (SLETH) - CV 2
Myndighedstilladelse og lokalplan	Marianne Rønnow Markussen (Grandville) CV 10 Jens Bager (SLETH) - CV 5
Klimatilpasning	Bente Ulrikke Weinreich (SLETH) - CV 7 Johan Harkjær Kristensen (NIRAS) - CV 11
Kulturarv	Hans Bruun Olesen (bygninger) (SLETH) - CV 12 Jens Bager (byrum) (SLETH) - CV 5
Inddragelse og formidling	Mia Nørlund (Grandville) – CV 9
Projektering, byggemodning mv.	Bente Ulrikke Weinreich (SLETH) - CV 7 Rasmus Johannsen (NIRAS) - CV 13 Helle Svantemann (NIRAS) - CV 14

CV'er





CV1: Peter Frost-Møller

Partner i Grandville / projektledelse

Peter Frost-Møller er medstifter af Grandville og har 19 års erfaring med planlægning og udvikling af byer og byområder i både Danmark og udlandet.

Peter er en erfaren og dygtig projektleder, som med politisk og ledelsesmæssig forståelse forstår at udvikle stærke og holdbare beslutningsgrundlag i ofte komplekse sammenhænge, hvor succesen afhænger af evnen til at navigere mellem forskellige-artede og ofte modstridende interesser og interessentgrupper. Inddragelsen af interessenter og formidling i bredere sammenhænge hører til Peters spidskompetencer.

Med erfaring fra en årrække som rådgiver, embedsmand og selvstændig i Holland samt en række store udviklingsprojekter i udviklingslande bærer Peter et bredt fagligt perspektiv og stor personlig gennemslagskraft ind i sin rådgivning.

Peter har i de seneste år særligt fokuseret på proces- og bygherrerådgivning for kommuner og private bygherrer i komplicerede udviklingsforløb, ofte med henblik på udbud, salg og projektudvikling.

UDVALGTE REFERENCER

Godsbanearealet, Svendborg

2020-21. Strategisk rådgivning for Svendborg Kommune ifm. udarbejdelse af et bystrategisk grundlag for udvikling, udbud og salg af Godsbanearealerne ved Svendborg Havn.

Kolding Å

2018-21. Bygherrerådgiver for Kolding Kommune ifm. forberedelse af et udbud og salg af et centralt beliggende, kommunalt ejet udviklingsområde som køberet. Efterfølgende tilknyttet køber som rådgiver for AP Pension ifm. udarbejdelse af udviklingsplan for området.

Åen tilbage til byen

2019-21. Tilrettelæggelse og afvikling af en parallelkonkurrence vedr. udviklingen af det centrale Horsens med afsæt i en politisk vision om at genåbne Horsens Å - udført for Horsens Kommune. Efterfølgende rådgiver for AP Pension ifm. realiseringen af et centralt delområde.

Marienlyst

2019-21. Udarbejdelse af udviklingsplan for den nye bydel Marienlyst i Aarhus. Udføres for en privat grundejer, Stadt A/S, som bl.a. har opnået køberet til et kommunalt ejet areal – i tæt samarbejde med Aarhus Kommune.

Uddannelse

2015	DGNB-konsulent i bæredygtig byudvikling, DK-GBC
2002	Byplanlægger, MSc (urban design), Aalborg Universitet
2001	Studier i arkitektur og planlægning ved TU Delft

Ansættelser

2016-04 -	Grandville (CFBO), stiftende partner
2014-08 - 2016-03	BASCON, projektchef
2008-01 - 2014-07	NIRAS, team- og projektchef
2007-03 - 2007-12	Gemeente Utrecht, seniorrådgiver
2006-10 - 2007-12	Grounds, Partner
2002-10 - 2006-09	BRO, byplanrådgiver





CV2: Søren Leth

Partner i SLETH / projektledelse

Søren Leth er partner og medstifter af SLETH. I 18 år har Søren arbejdet med byvisioner, strategisk byplanlægning, transformation af byområder, bygninger, byrum, nybyggeri og landskab. Søren har særlige kompetencer indenfor strategiske og kreative processer med en høj grad af kompleksitet indenfor både byggeri og planlægning.

Søren har mange års erfaring i arbejdet med den urbane bagside, og ser potentialer hvor andre ser udfordringer. Sørens arbejde med Rasmus Therkildsen og SLETH på Masterplanen for København Nordhavn, Godsbanearalerne i Aarhus, Udviklingsplanen for Aarhus Amtssygehus, Stålsatte Byrum—Frederiksværk og Hersted Industripark, samt internationale projekter som Masterplan for Caen, Frankrig, Hovinbyen i Oslo og Gjøvik, Norge, har været med til at skubbe grænserne for moderne byplanlægning og -omdannelse.

Søren er kreativ og visionær i sin tilgang til byudvikling i eksisterende og postindustrielle byområder. Han arbejder med arkitektonisk planlægning og progressive bevaringsstrategier for at identificere, oversætte og videreføre unikke stedsidentiteter og kvaliteter til moderne bykvarterer.

UDVALGTE REFERENCER

Nordhavn

2009 - igangværende. Helhedsplan, Dispositionsplan, Lokalplaner, Byrumsplaner, Strukturplan 350 hektar, Første bebyggelsesplan 470.000 m². SLETH vandt den åbne, internationale konkurrence sammen med Cobe og Sangberg, og har siden strukturplanen samarbejdet omkring opførelse af adskillige byrum, landskaber og lokalplaner inden for planen.

Karréerne bassin 7

2017 - under opførelse (forventet ibrugtagning 2022). Karréerne på Bassin 7 er to boligbyggerier med åbne erhvervsstueetager på Aarhus Ø. 18.000 m² boliger med erhverv i stueetagen, landskab og 16.000 m² parkeringskælder. Karréerne i Aarhus Ø kombinerer et udadvendt, pulserende byliv på ydersiden med et mere tilbagetrukket og roligt boligliv på indersiden.

Amtssygehuset

2016 - igangværende. 101.000 M² stor udviklingsplan for transformation af det tidligere Amtssygehus i Aarhus til et kulturarvsfunderet og grønt bykvarter. Projektet fokuserer både på den specifikke bygningskulturarv, men også særligt på projektområdets placering og påvirkning i forhold til resten af byen.

Uddannelse

2003 Arkitekt MAA, Arkitektskolen Aarhus

Ansættelser

2009 - SLETH, stiftende partner
 2006 Projektleder danske bidrag arkitekturbiennale Venedig 2006. F.Transform. "GOLDEN LION AWARD"
 2004 C.F.Møller





CV3: Martin Haslund Lange

Afdelingsleder, bygherrerådgivning Niras A/S / projektledelse

Martin Lange har lang erfaring med udvikling og grundsalg af offentlige arealer – herunder havnearealer – og har i den forbindelse ligeledes indgående kendskab til byggemodningsarbejder i forbindelse med udvikling. Martin stor erfaring inden for projektledelse og bygherrerådgivning herunder især strategisk bygherrerådgivning, proceshåndtering, udbudsstrategi, projektgranskning samt tids- og økonomistyring. Qua sit mangeårige samarbejde med Aarhus kommune har Martin indgående kendskab til at arbejde med byudvikling, herunder ikke mindst med de politiske processer, som er en væsentlig del af denne type opgaver samt den centrale dialog med både kommune, private udviklere, planafdeling, byens borgere og andre interessenter.

Martin har været bygherrerådgiver for flere private investorer og developere, herunder flere pensionselskaber. Martin har herigennem kendskab til de mange indledende processer ifm. tilblivelsen af et byggeri og dermed også til de tidsmæssige afhængigheder fra 1. idé til færdigt byggeri.

Martin er engageret og procesorienteret, både i hans tilgang til opgaver og i organisationsmæssig sammenhæng. Han er struktureret og har en analytisk tilgang til opgaverne, og har stor erfaring med håndtering af faseopdelte bygherrerådgivningsopgaver i både offentligt og privat regi. Herudover har Martin et stort kendskab til de tværfaglige behov og koordinering heraf. Endvidere har Martin en solid baggrund som projektleder og projekterende, og dermed indgående kendskab til processer herunder og tilblivelsen af både byggeri og anlæg.

UDVALGTE REFERENCER

Bygherrerådgivning for teknisk rådgivning ifm. udvikling og grundsalg af arealer for Aarhus Kommune

2017 - . Bygherrerådgiver og kontraktansvarlig på opgaver hvad angår udvikling og grundsalg af arealer for Aarhus Kommune. Kunde: Aarhus Kommune – Bystrategi, Arealudvikling og Alme Boliger

Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj

2014 - 2015. Bygherrerådgiver for Aarhus Kommune ved realisering af Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj samt fælles projektmedarbejder og delprojektledelse for Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening for infrastrukturprojektets koordinering til øvrige projekter, herunder budgetstyring samt tidsplanlægning og tidsstyring. Kunde: Aarhus Kommune – Gellerupsekretariatet

Uddannelse

2004	Civilingeniør, Danmarks Tekniske Universitet
2002	Diplomingeniør, Ingeniørhøjskolen i Aarhus,
2020	Ejendomsinvestering og finansiering, Erhvervsakademi Aarhus
2003	Regnskabslære og Virksomhedsøkonomi, Juridisk Institut
2003	Projektledelse, Institut for Økonomi, Afd. for Virksomhedsledelse,

Ansættelser

2015 -	NIRAS A/S
2010 - 2015	Bascon A/S
2006 - 2010	Orbicon / Leif Hansen Engineering A/S
2005 - 2006	Almbjerg A/S



CV4: Svend Erik Rolandsen

Partner i Grandville

Svend Erik Rolandsen er byplanlægger og partner i Grandville og har 20 års erfaring inden for byudvikling. Han arbejder med procesrådgivning og bygherrerådgivning i store byomdannelsesprojekter. Svend Erik har stor erfaring i at arbejde i krydsfeltet mellem politiske visioner, fysiske planer, byudviklingsstrategier, økonomi og markedsforhold. Han er vant til at lede og indgå i tværfaglige teams med arkitekter, ingeniører, finansielle og juridiske rådgivere samt kommunale chefer og medarbejdere. Han har erfaringer med bygherrerådgivning, økonomisk og teknisk rådgivning fra større, kommunale byudviklingsprojekter i Københavns, Aarhus, Aalborg, Esbjerg og Frederiksberg Kommuner mfl.

UDVALGTE REFERENCER

Jernbanebyen

[DSB Ejendomsudvikling A/S og Freja Ejendomme A/S, 2020 -] Jernbanebyen er et stort byomdannelsesområde i København og ét af byens mest komplicerede og politisk mest betydningsfulde byudviklingsprojekter. Grandville har hjulpet DSB og Freja med gennemførelse af en visionsproces, dialog med lokalråd og andre kerneinteressenter, planlægning og afholdelse af et parallelopdrag, herunder udarbejdelse af konkurrenceprogram for grundejerne. Svend Erik er Grandvilles projektleder på opgaven med ansvar for at koordinere med DSB, Freja, Københavns Kommune, HOFOR, COWI, Bech Bruun mfl.



Uddannelse

2000 Civilingeniør i by- og trafikplanlægning, Aalborg Universitet, 2000

Ansættelser

2019 Grandville (CFBO), partner
2017 - 2018 COWI, byudviklingschef
2010 - 2017 COWI, projektchef
2010 Dansk Bygningsarv A/S, projektchef
2006 - 2009 Plan09, sekretariatsleder
2000 - 2006 Sven Allan Jensen A/S, byplankonsulent

CV5: Jens Bager

Arkitekt og byplanlægger, SLETH

Jens Bager er uddannet i 2004 som arkitekt på Arkitektskolen i Aarhus og er DGNB konsulent i bæredygtige byområder. Jens har arbejdet på tegnestuer i ind- og udland, og har derigennem opnået en stor faglig erfaring med arkitektur, planlægning og byudvikling i form af konkurrencer, byudviklingsprojekter og en række realiserede projekter fra bygninger til helhedsplaner. Jens har været projektleder for flere af tegnestuens større projekter, herunder brugerproces og udviklingsplaner for Godsbanearalerne i Aarhus og helhedsplan og lokalplaner for det nye kreative bykvarter Æggepakkeriet. Jens er desuden SLETHs projektleder på udviklingsplanen for Amtssygehuset i Aarhus, Campus Katrinebjerg Vest og Årslev Fælled.

UDVALGTE REFERENCER

Amtssygehuset [Aarhus Kommune 2016-]

101.000 M2 stor udviklingsplan for transformation af det tidligere Amtssygehus i Aarhus til et kulturarvsfunderet og grønt bykvarter. Jens er projektleder.

Nordhavn [By & Havn 2009-]

Masterplan for omdannelse af tidligere industrihavn i København til en moderne og bæredygtig bydel med respekt for kulturarven. Jens har været arkitekt og byplanlægger på masterplanen.

SLETH



Uddannelse

2004 Cand. Arch
Arkitektskolen Aarhus
2016 DGNB-konsulent i bæredygtige byområder

Ansættelser

2013- SLETH, Projektleder
2011-2013 Arkitektfirmaet Kjaer & Richter, Projektleder
2009 -2011 Tilknyttet SLETH ifm. udviklingen af masterplanen for Nordhavn
2006-2010 Aarhus Arkitektskole, timelære
2004-2006 Arkitektfirmaet Kjaer & Richter
2001-2006 Ko_Works ApS. Partner
1991-2001 K/P architects (CA, USA). Juniorarkitekt

CV6: Flemming Kristensen

Afdelingsleder, bygherrerådgiver hos NIRAS A/S

Flemming Kristian Kristensen har bred erfaring fra næsten 30 år som både rådgiver, bygherre og entreprenør og har omfattende viden om projekter og processer, både i den private, den offentlige og den almene sektor.

Flemming har erfaring med projekt- og programledelse, projektudvikling samt salg, organisations- og forretningsudvikling - både i virksomhed og i projekter. Han besidder en omfattende viden om byggebranchen i den private sektor, og gennem ansættelser som chefkonsulent i Aarhus Kommune og udviklingsdirektør for Helhedsplan Gellerup har han desuden opnået stor indsigt i den kommunale og almene boligsektor.

UDVALGTE REFERENCER

Brendstrup - udviklingsplan [ELF Development A/S 2020-]
Rådgivning om vision og strategi for udvikling af et nyt byudviklingsområde med mulighed for realisering af mere end 100.000 m² byggeri i Aarhus Nord. Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen i området at skabe øget sammenhæng med erhvervsområdet i Skejby, Storbylandsbyen, Tilst, Brendstrup landsby samt de øvrige bebyggelser i området.



Uddannelse

1991	Teknikumingeniør - Bygning, Aarhus Teknikum
1987	VVS-tekniker

Ansættelser

2019 -	NIRAS A/S
2018 - 2019	F2K
2016 - 2019	Orbicon
2015 - 2016	Aarhus Kommune, Center for Byudvikling og Mobilitet (CBM)
2013 - 2015	F2K
2011 - 2013	Helhedsplan Gellerup, Brabrand Boligforening
2006 - 2011	Bascon A/S
2005 - 2006	Carl Bro, Aarhus
1998 - 2005	COWI, Aarhus
1993 - 2005	NS Rådgivende Ingeniører A/S
1992 - 1993	H. Chr. Hansen & Co. Aarhus

CV7: Bente Ulrikke Weinreich

Landskabsarkitekt, SLETH

Bente Ulrikke Weinreich er uddannet arkitekt fra Arkitektskolen i Aarhus i 2002 og har siden arbejdet med landskabsarkitektur på nogle af Danmarks mest toneangivne landskabsfirmaer - senest hos SLA, hvor Bente fungerede som teamleder hos tegnestuens Aarhuskontor. Bente blev i 2021 ansat hos SLETH, hvor hun bringer sin store erfaring med projekteringsledelse og brede arkitektfaglige erfaring med særligt landskabsarkitektur med sig. Bente favner fagets bredde og arbejder agilt og sikkert i alle faser indenfor designkoncept, projektering, projektledelse og procesplanlægning - fra dispositionsforslag til hovedprojekt og udbud.

UDVALGTE REFERENCER

Stigsborg Naturpark [Aalborg Kommune 2019-, SLA]
Vision og helhedsplan for bypark i tidligere industriområde ud til Limfjorden fjordpark med rekreations-, lærings- og aktivitetsmuligheder. Bente var projektleder i projekteringsfasen.

Lemvig Havn [Lemvig Kommune 2017-, SLA]

SLAs vinderforslag for Lemvig havepromenade kombinerer stormflodsikring med en ny rekreativ og kreativ havnepromenade med madboder, udsigtsposter, scene og nye maritime forretninger. Den nye promenadeforbindelse styrker ikke kun livet på havnen, men genskaber forbindelsen mellem by og havn på tværs af havnen. Bente var projektleder.



Uddannelse

2002	Cand. Arch. Arkitektskolen Aarhus
1995	Kunsthistorie - Hovedfag Aarhus Universitet

Ansættelser

2021-	SLETH, Landskabsarkitekt og Projektleder
2017-2021	SLA Aarhus, Landskabsarkitekt og Teamleder
2010-2017	Kristine Jensens Tegnestue, Landskabsarkitekt og Projektleder
2005-2010	ARKITEMA, Landskabsarkitekt
2004-2005	Aarhus Arkitektskole, Timelærer
2002-2004	Aalborg Universitetscenter - Afdeling: urban Design, Timelærer

CV8: Christian Overgaard

Arkitekt og byplanlægger, Grandville

Christian Overgaard Jensen er uddannet arkitekt fra Arkitekt-skolen Aarhus med speciale i regenerativ arkitektur og midlertidighed i byudvikling. Derudover har han en bachelorgrad i samfundsøkonomi fra Århus Universitet, samt en konsulentud-dannelse i DGNB for byområder. Denne usædvanlige kombi-nation er Christians faglige fundament for at kunne arbejde værdiskabende med sin passion for sund og bæredygtig byud-vikling og holistisk tænkning på byskala.

Christian har kvalifikationer som sikrer, at komplekse pro-jekters vilkårs- og mulighedsrum forstås grundigt og præcist. De senere år har Christian fokuseret på strategisk byudvikling, forundersøgelser og mulighedsstudier samt bymæssig bære-dygtighed med afsæt i bl.a. DGNB-systemet.

UDVALGTE REFERENCER

Ny Skole og Fritidscenter i Gellerup [Aarhus Kommune, 2020-21]

Ansvarlig for udarbejdelsen af et mulighedsstudie på byområ-deniveau, som forudsætningsgrundlag for grundkøb og udbud af ny skole og fritidscenter.

Karen Blixenkvarteret, Gellerup

[A. Enggard Aps og Aarhus Kommune, 2021]

Løbende arbejder på udviklingen af Karen Blixenkvarteret. Se-nest indledende arbejder for processen frem mod en eventuel DGNB-certificering af det nye byområde.



Uddannelse

2020	DGNB-konsulent for byområder, DK-GBC
2014	Arkitekt, (Cand. Arch.), Arkitektskolen Aarhus
2009	BSc oecon, Århus Universitet

Ansættelser

2018-	Grandville
2014-2018	Urland
2013	cojcoj (ejer)
2012-2013	KRADS (praktikant og studen-termedhjælper)

CV9: Mia Nørlund

Arkitekt og projektleder hos grandville

Mia Nørlund er arkitekt og projektleder hos Grandville. Erfarin-gerne spænder bredt og omfatter facillitering af omfattende borgerinddragelssproceser, programmering, bystrategiske analyser, udviklingsplaner, mulighedsstudier, midtbystrategier, midlertidige byrumsomdannelse, forsøgsprojekter og aktørin-volvering, samt opgaver og programmering i forbindelse med områdefornyelser.

UDVALGTE REFERENCER

Udviklingsplan Mariager [Mariager Kommune 2020]

Borger- og aktørinvolvering, samt bystrategiske analyser. Planen baseres på input og en trestrengt aktørinvolvering, der omfatter brede bymøder, 1:1 dialoger i byværksted og en målrettet digital bred borgerinvolvering, samt facilitering af en række §17. stk.4 udvalgs møder. Et udvalg sammensat af byens væsentligste interessenter, politikere og forvaltning.

Strategisk midtbyplan Randers [Randers Kommune 2018-19]

Udarbejdelse af strategisk midtbyplan for Randers Kommune, der skal sætte retningen for midtbyens udvikling. En proces med fokus på fokuseret aktørinddragelse og ejerskab og midlertidighed, som fundament for den endelige plan.



Uddannelse

2019	Masterclass i Adfærdsindsigter – INudgeYou
2013	Byplanfaglig overbygning Arkitektskolen Aarhus
2010	Cand.arch Arkitektskolen Aarhus

Ansættelser

2016-	Grandville, arkitekt og projektleder
2013-2016	Randers Kommune (Byplan-lægger, Projektleder)
2010-2012	Skitserende konkurrencearki-tekt Arkitema, Kjær & Richter, Nørlund Arkitekter
2006	Fosters and Partners, London (Ba.arch)

CV10: Marianne Rønnow Markussen

Byplanlægger og projektleder i Grandville

Marianne Rønnow Markussen har mere end 12 års erfaring med byudvikling samt fysisk og strategisk planlægning. Hendes faglige kompetencer ligger inden for bl.a. kommune- og lokalplanlægning, byudviklingsprojekter og -strategier, detailhandelsplanlægning samt helhedsplaner og masterplaner. Marianne er særdeles velbevandret inden for mulighederne inden for lokalplanlægning, og hun ser lokalplanerne som et værdifuldt redskab til at sikre områdets fremtidige brug – som en art 'hensigtserklæring' for både kommune og private udviklere.

Marianne har et godt teoretisk fundament, men er samtidig praktisk og resultatorienteret. Hun er en erfaren projektleder, som er god til at have mange bolde i luften og til at samle løse tråde i selv meget komplekse og længerevarende planopgaver.

UDVALGTE REFERENCER

Kvartersplan for Karen Blixenkvarteret i Gellerup

[Aarhus Kommune, 2020-.]

Projektleder på udarbejdelse af kvartersplan for et nyt boligområde i Gellerup samt delopgave omkring lokalplanlægning.

Ny Blaakilde, Hobro [Mariagerfjord Kommune, 2017 - 2020]

Projektledelse og koordinering imellem bygherrer og øvrige samarbejdspartnere ifm. med udarbejdelse af helhedsplan og efterfølgende lokalplan for et nyt bolig- og erhvervsområde.



Uddannelse

2008 Byplanlægger, MSc (Urban Design) Arkitektur & Design, Aalborg Universitet, 2008

Ansættelser

2017 -	Grandville (CFBO)
2016 - 2017	Årstiderne Arkitekter (kreativ leder/leder)
2013 - 2016	Årstiderne Arkitekter (projektleder)
2008 - 2013	Årstiderne Arkitekter (byplanarkitekt)
2007	Årstiderne Arkitekter (praktikant)
2006	BFHL Architects, San Francisco (praktikant)

CV11: Johan Harkjær Kristensen

Grubeleder hos NIRAS A/S

Johan har flere års erfaring som projektleder og projektmedarbejder med klimatilpasningsopgaver for kunder som bl.a. ØsterBO, Grundfos og Aarhus Vand. Han har arbejdet med et større klimatilpasningsprojekt for Aarhus Vand, hvor der er gennemført samfundsøkonomiske analyser af investeringer i klimatilpasning for et adskillelsesprojekt på 600 ha. Johan har ligeledes gennemført analyser af risici for oversvømmelse af bygninger, heriblandt for Grundfos hvor der i et samarbejde mellem Grundfos, Viborg Kommune, Energi Viborg og NIRAS, med Johan som drivende kraft, er fundet løsninger som efterfølgende er skitseprojekteret. Herudover har Johan arbejdet med separeringsprojekter og har kendskab til gældende lovgivning inden for forsyningssektoren.

UDVALGTE REFERENCER

Workshop for udarbejdelse af klimatilpasnings- og spildevandsplan [Randers Kommune 2019]

Forud for udarbejdelse af ny spildevands- og klimatilpasningsplan havde Randers Kommune ønske om at få udarbejdet en funktionsbeskrivelse til planerne samt at få et overblik over, hvilke opgaver kommunen derudover bør løse. Til inspiration har NIRAS afholdt workshop om ejerskab, samarbejde og funktionsbeskrivelse med gennemgang af proces omkring udarbejdelse af spildevandsplan og klimatilpasningsplan, planhierarki, afdækning af, hvad skal planerne kunne, og drøftelse af planernes fremtid, herunder input til lokalplaner og krav til developere.



Uddannelse

2020 HD, Aarhus BSS
2013 Civilingeniør, Aalborg Universitet

Ansættelser

2013 - Niras A/S

CV12: Hans Bruun Olesen

Arkitekt, SLETH

Hans Bruun Olesen er sagsarkitekt hos SLETH siden 2020. Hans har efter en årrække med arkitektarbejde på komplekse ombygningsprojekter, med rolle som både sagsarkitekt, projektudvikler og bygherre, opbygget en stærk indsigt i de mange forhold omkring ombygning, transformation, tilbygning, renovering og restaurering. Som Sagsarkitekt og bygherrerådgiver ved Dansk Ejendoms Management (DEJM) har Hans erfaring med bl.a. projektledelse, projektering, byggestyring, økonomi- og tidsstyring, og tilsyn. Hans arbejder ud fra en stærk æstetisk kerne, som det lykkedes ham at få anerkendelse for i Hotel Herman K - en ombygning af Københavns tidligere transformerstation på Bremerholm til luksushotel og restaurant - der var nomineret til Årets Arne og som vandt Renover prisen 2019 og Københavns Kommunes Renoveringspris.

Hans er netop påbegyndt videreuddannelsen NORDMAK - Nordisk Master i Arkitektonisk Kulturarv ved Arkitektskolen i Aarhus.

UDVALGTE REFERENCER

Herning Højskole [HH Herning 2019-]

Rådgivning ifm. restaurering om omdannelse af fredet Herning Højskole til nye formål. Hans er Projektleder.

Herman K [Brøchner Hotels 2018 - DEJM]

Ombygning af Københavns tidligere transformerstation på Bremerholm til luksushotel og restaurant. Hans var projektleder.



Uddannelse

2008 Cand. Arch
Aalborg Universitet

Ansættelser

2020- SLETH, Projektleder
2016-2020 Dansk Ejendoms Management, Projektleder
2015-2016 Kunsthall NORD, Arkitekt
2015-2015 ENG Arkitekter, Arkitekt
2015-2015 Ideal Arkitekter, Arkitekt
2012-2015 AAU, Timelærer
2011-2012 Møller & Grønborg, Arkitekt
2011-2011 Arkitektfirmaet Nord, Arkitekt
2008-2010 Jes Vangby Arkitektur, Arkitekt

CV13: Rasmus Johannsen

Projektchef hos NIRAS A/S

Rasmus har en stærk faglig baggrund som rådgivende ingeniør, specialiseret i geotekniske- og marine konstruktioner. Han har erfaringer fra både rådgivnings- og entreprenørbranchen, og formår at forene disse erfaringer til bygbare løsninger. Rasmus' største force er hans flair for projektledelse og koordinering, som både er trænet gennem adskillige projekter, men også gennem formelle projektlederuddannelser.

Rasmus har internation erfaring fra England, Afrika og Carriiben og har arbejdet på flere internationale projekter.

UDVALGTE REFERENCER

Nordhavn [KPC København A/S, 2019-2021.]

Nybygning af kombineret flerbruger kontorbygning i fem etager indeholdende kontorer, restaurant/kantine, mødefaciliteter, foyer m.v. Derudover indrettes tagetagen til ophold og teknik, og der etableres kælder under hele bygningen til parkering, depotrum, teknik m.v. Endvidere omfatter projektet etablering af cykelkælder, affaldshåndtering ude og inde samt opholdsrealer m.v. inkl. udendørs gårdrum. I byggeriet er der fokus på at skabe grønne og bæredygtige løsninger, der bliver et bærende element i udformningen af husets facader og kantzoner. Byggeriet certificeres til DGNB Guld standard. Hans var fagleder.



Uddannelse

2011 Diplomingeniør - Byggeri og Anlæg, Ingeniørhøjskolen Aarhus (IHA)

Ansættelser

2019 - Niras A/S, projektchef
2015 - 2019 Züblin A/S
2015 - 2015 NIIRAS Fraenkel LTD, London (udstationering)
2011 - 2015 NIRAS A/S

CV14: Helle Svantemann

Projektchef hos NIRAS A/S

Helle brænder for projektledelse, kommunikation og struktur. At lykkes med – i samspil med mennesker og forskellige fagligheder – at føre projekter/opgaver i mål til tiden, til prisen og til mindst mulig gene, sætter hun en stor ære i. Opnåelse af det bedste projekt indenfor givne rammer er hendes force. Hun har en solid værktøjskasse ift. opgaver som strategisk ledelse, økonomistyring, projekt- og processtyring. Helle har stor erfaring indenfor store komplekse anlægs- og byggearbejder. Opgaver - hvor der er mange hensyn at tage - både med tanke for fremdrift, hensyn til at driften samtidig skal fungere så optimalt som muligt samt at sikre størst mulig information og mindst mulig gene til interessenterne.

UDVALGTE REFERENCER

Sydhavnskvarteret [A. Enggaard A/S 2020-2021:]

NIRAS forestår projekteringsledelsen af byggemodningen af et ca. 40.000 m² stor område på Sydhavnen i Aarhus. Herunder koordinering af ledninger, projektering af regn- og spildevandsanlæg, projektering af skybrudsløsning samt projektering af vej- og trafikforhold. Projektet realiseres i tæt samarbejde med landskabsarkitektfirmaet LABLAND.



Uddannelse

1989 Diplomingeniør - Byggeri og Anlæg, Aarhus Teknikum

Ansættelser

2020 - Niras A/S, projektchef/afdelingsleder

2020 - 2020 Aarhus Airport, Teknisk chef

2013 - 2019 Aarhus Kommune, Teknik og Miljø (Teamleder for Byggemodning)

2006 - 2013 Aarhus Kommune, Teknik og Miljø (projektleder)

1998 - 2006 Aarhus Kommune, Teknik og Miljø (ingeniør)

197 - 1998 Veje og Trafik, driftsafdelingen Aarhus Amt

Referencer





Kolding Å

Åkvarteret er Koldings nye midtbykvarter

Riberdyb og Holmsminde er elsket og hadet: En stor parkeringsplads med et endnu større potentiale som et nyt bykvarter – midt i Kolding. Grandville og SLETH bistår AP Pension og Kolding Kommune med udviklingen af området.

Riberdyb og Holmsminde er som er et stort og centralt beliggende, kommunalt ejet areal midt i Kolding. Området, som i mange år stort set kun har været benyttet til parkering, har i en årrække afventet realiseringen af et kuldsejlet projekt. Kolding Kommune besluttede derfor i 2018 at købe det tilbage og igangsætte en proces med et fornyet udbud og salg af området. Som afsæt for udbuddet og som en del af programmeringen af projektet ønskede Kolding Kommune at gennemføre en grundig markedsdialog, en inddragelse af bymidteaktører og en solid politisk drøftelse som grundlag for en beslutning om, hvordan området skulle udbydes og udvikles.

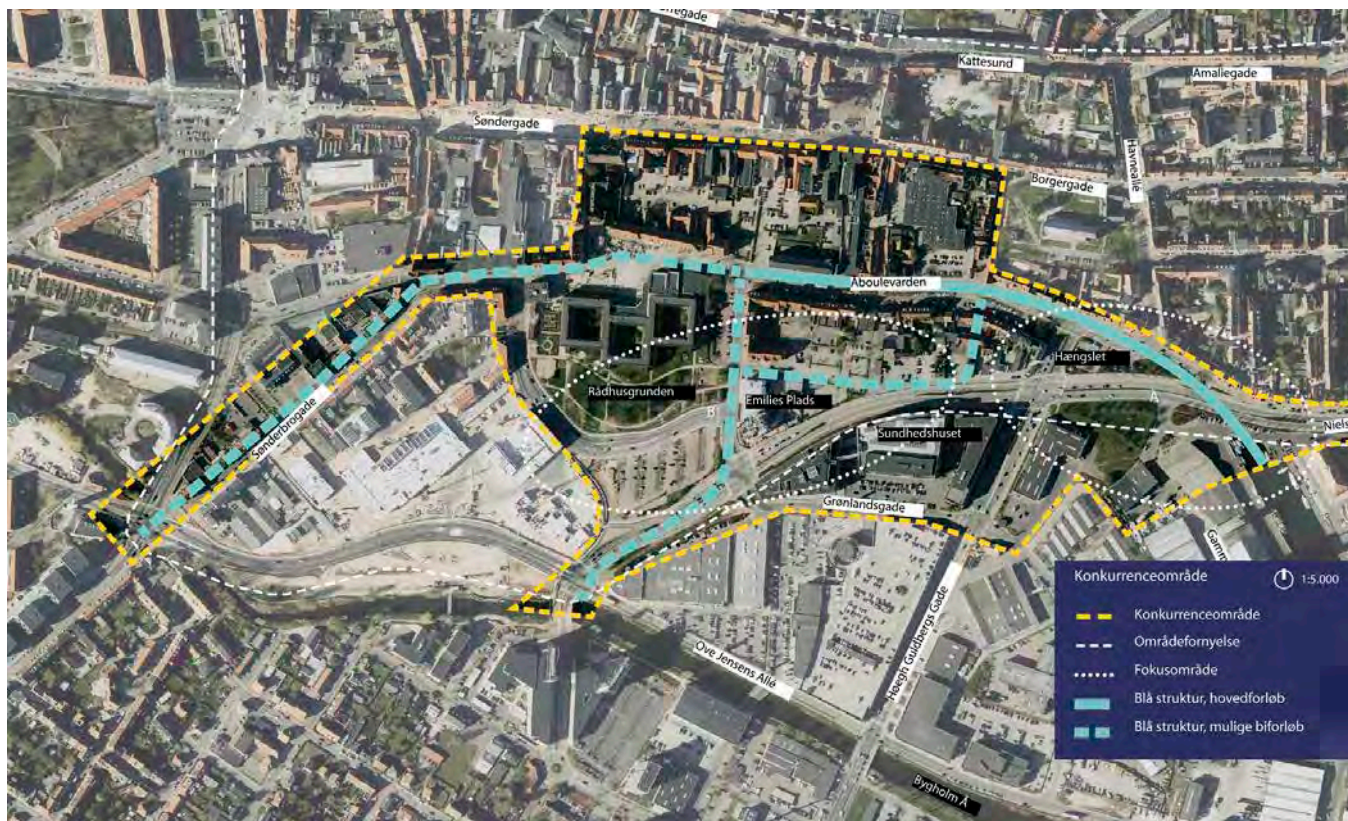
Grandville har bistået Kolding Kommune i dialogen med bymidteaktører, politikere og potentielle investorer, bl.a. i form af facilitering af en studie-tur/temadag for byrådet. Derudover har vi leveret sparring med og rådgivning af Kolding Kommune ifm. valg af udbudsmodel samt udarbejdelse af en økonomimodel for bydelen. Vi har faciliteret byrå-

dets behandling af sagen i flere omgange, og vi har bistået med rådgivning ifm. selve udbuddet, herunder tilrettelæggelse af forhandlingsprocessen samt evalueringen af tilbuddene.

Grandville bistår efterfølgende køberen (AP Pension) som bygherrerådgiver/procesleder ifm. udarbejdelsen af en udviklingsplan for området med ansvar for ledelse og koordinering af et større, tværfagligt rådgiverteam.

Efterfølgende bistår Sleth i samarbejde med Grandville og projektets øvrige, tværfaglige rådgiverteam køberen (AP Pension) med byarkitektonisk rådgivning og procesledelse ifm. udarbejdelsen af en helhedsplan for området. Sleth har ansvaret for den bymæssige sammenhæng og friarealerne i planen, herunder grænsefladerne med åen. Grandville har ansvaret for ledelse og koordinering af det tværfaglige rådgiverteam.

År	2020 - 2021
Kunde	Kolding Kommune & AP Pension
Ydelser	Udbud/konkurrencerådgivning, bygherrerådgivning



Åkvarteret i Horsens

Åkvarteret giver åen tilbage til byen

Udviklingen af Åkvarteret er det mest komplekse byudviklingsprojekt i Horsens' historie. Grandville bistår med afviklingen af en parallelkonkurrence, som skal danne afsæt for vigtige beslutninger om udvikling af området.

Horsens midtby forandrer sig synligt i disse år. Byen er med nye boliger, butikker, spisesteder og gode opholdssteder ved at realisere udviklingen af Horsens fra en provinsby til en stor by. En del af denne udvikling er at få åen tilbage til byen og få genskabt forbindelsen mellem den historiske bymidte og havnen. Visionen er, at en synlig å i Åkvarteret vil gøre kvarteret til en naturlig og værdiskabende del af Horsens midtby. En åbning af åen er også en vigtig brik i klimatilpasningen af Horsens Midtby. Samtidigt vil projektet være et aktiv for både byudvikling og udviklingen af infrastrukturen, som binder Horsens Sammen.

Grandville har i samarbejde med Bisgaard|Ejsing og WSP hjulpet Horsens Kommune med gennemførelsen af en parallelkonkurrence for udviklingen af Åkvarteret i Horsens. Konkurrencen skal levere kreative og realiserbare forslag til, hvordan Åkvarterets potentialer kan realiseres i den fremtidige udvikling af området. Det handler bl.a. om, hvordan vi med

klimatilpasning og etablering af en blå struktur i området kan skabe merværdi for byen i form af byudvikling, byrum, byliv og en forbedret infrastruktur.

Grandville har spillet den indholdsmæssige hovedrolle i udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet og varetager desuden en rolle som facilitator af workshops og den faglige vurdering, bl.a. som rådgiver for bedømmelsesudvalget og som strategisk sparringspartner for Horsens Kommunes forvaltning undervejs i parallelkonkurrencen og i bedømmelsesfasen.

Aktuelt bistår Sleth, Grandville og NIRAS AP Pension som (med)ejer af Rådhusgrunden med udarbejdelsen af det planlægningsmæssige grundlag for en gentænkning og udvikling af Rådhusgrunden.

År	2019 – 2021
Kunde	Horsens Kommune / AP Pension
Rolle	Hovedrådgiver
Ydelser	Konkurrence



Nordhavn

Fra industri til bæredygtig bydel

SLETH vandt den åbne, internationale konkurrence sammen med Cobe og Sangberg, og har siden strukturplanen samarbejdet omkring opførelse af adskillige byrum, landskaber og lokalplaner inden for planen.

På bare 40 år bliver Nordhavn en levende havneby, der vil bebos af 40.000 indbyggere og indeholde arbejdspladser til yderligere 40.000. Nordhavn er baseret på principper for en "5 minutters by", med offentlig transport, bykvarterer, lokale faciliteter, grønne områder og vand alle inden for 5 minutters rækkevidde. Strukturplanen etablerer en række strategier og fysiske indgreb, der skaber en fleksibel og robust plan for den fremtidige udvikling af Københavns nye bæredygtige bydel. Ved at grave nye kanaler og skabe nye holme, opdeles området i mindre, veldefinerede bykvarterer med hver deres særlige egenart. Hvert kvarter indeholder en blanding af funktioner, der støtter den sociale mangfoldighed og skaber aktive og sikre bymiljøer. Ud over de rekreative kvaliteter, som ligger i tilknytning til vandmiljøet, er der på hver holm udviklet lokale grønne områder, som alle ligger i nærhed til boliger og kontorer. Nordhavn er det første byområde i Danmark, der har opnået den højeste mulige bæredygtighedscertificering i henhold til DGNB-standard - DGNB Platin.

SLETH har realiseret en række byrum i Nordhavn, bl.a. Sandkaj. Sandkaj er en træpromenade, der løber langs hele den sydlige kaj i Aarhusgadekvarteret i Nordhavn, ca. 425m. Projektet er baseret på ideen om at fortolke Nordhavnsdistriktets industrielle natur og omdanne det lineære rum til et centralt byrum for det nye kvarter. Offentlige rum er koncentreret langs strandpromenaden og skaber et antal byrum med et direkte forhold og tæt kontakt med vandet. Materialerne og beplantningen er rå og robuste baseret på den industrielle karakter fra havnen.

SLETH fungerer som rådgivere for By & Havn på en række igangværende byudviklingsopgaver indenfor planen, bl.a. Trælstholmen, Sundmolen og Svane-mølleholmen med AP Pension som bygherre.

År	2009
Kunde	By & Havn
Status	Under realisering
Rolle	Ansvarlig for byplanlægning, byrum og landskab i delt rådgivning med Cobe og Sangberg (hvh. strukturplan, lokalplan, udearealer)
Ydelser	Skitsering og projektering. Helhedsplan, Dispositionsplan, Lokalplaner, Byrumsplaner, Strukturplan 350 hektar, Første bebyggelsesplan 470.000 m ² , byrum, landskab. Myndighedsdialog. Tilsyn under opførelse.



Illustration: Entasis

Levantkaj

Ny bæredygtig bydel i Nordhavn

I en tidligere strukturplan for byudviklingen i hele Nordhavn er Indre Nordhavn blevet opdelt i fire kvarterer, Århusgadekvarteret, Sundmolen, Trælasthan og Levantkaj Vest. By og Havn indbød i februar 2017 til en projektkonkurrence om en masterplan for udvikling af den næste etape af udviklingen i Nordhavn i København - Levantkaj. Udviklingen af områderne Århusgadekvarteret og Sundmolen er allerede i gang.

Levantkaj skal i den kommende årrække omdannes fra containerterminal til blandet bykvarter og udvikles som det kvarter i København, hvor alle Nordhavns kvaliteter er samlet i ét blandet bykvarter med boliger, erhverv, industri og kultur, der sammen skal skabe rammen for det gode hverdagsliv for ca. 10.000-12.000 beboere og beskæftigede. Området, som denne masterplan skal dække, omfatter Levantkaj, Skudehavnen og Skudeløbet, i alt ca. 34 ha grundareal og 13 ha vandareal. Med udbygningen udvides byggeretten i Nordhavn fra ca. 675.000 til 1.150.000 etagemeter. Forud for udbygningen, skal Containerterminalen flyttes for at muliggøre byudviklingen.

Masterplanen for Levantkaj viser den overordnede struktur – bebyggelse, landskab, byrum og trafik og indeholder sammenhængende løsninger på de

krav og ønsker, som der stilles i konkurrenceprogrammet. Hovedtemaet i masterplanen er udvikling af et blandet bykvarter, med den egenart, der bliver skabt i mødet mellem den tætte by og Øresund, stedet hvor man får en særlig oplevelse, ved at bo i et bykvarter, der er omgivet af blå og grønne rekreative områder. Med afsæt i den overordnede fastlagte struktur fastlægger masterplanen en tæt bebyggelsesstruktur med udgangspunkt i en intensiv brug af de større rekreative område og de nære byrum. Langs metroen og stationen relaterer bebyggelsen sig til metrostationen som knudepunkt for urbant liv. I det øvrige bykvarter relaterer bebyggelserne sig mod de lokale byrum og de større rekreative områder som grundlag for et godt hverdagsliv.

År	2017 - 2018
Status	Projektkonkurrence om masterplan afleveret maj 2017. Masterplan vundet januar 2018. Efterfølgende er NIRAS også rådgiver ved implementering af byudviklingsprojektet, der pågår med byggemodning
Bygherre	By og Havn
Samarbejde	Ansvarlig rådgiver Entasis, GHB Landskabsarkitekter, Trafikplan, Hall McKnight
Ydelser	Bygherrerådgivning, byplanrådgivning og teknisk rådgivning, inkl. tekniske input til masterplan, samtlige ingeniørdiscipliner, bæredygtighed/DGNB-screening, teknisk infrastruktur/forsyninger, geoteknik, miljøscreening og regnvand (LAR)



Illustration: Arkitema

Carolinelunden

Ny bydel, som naturligt bindeled mellem vand og eksisterende by

Midt i Kanalbyen, omkranset af kanaler, fæstningen og den kommende naturpark Sønder vold ligger Carolinelunden, som med tiden skal være et helt kvarter med omkring 450 lejligheder.

Carolinelunden bliver et boligkvarter beliggende i en helt ny bydel, som naturligt bindeled imellem vand og det eksisterende Fredericia. Her bygges forskellige bygningstyper: karréer og punkthuse med lejligheder, rækkehuse og 2-plans townhouses.

Carolinelunden er skabt med en respektfuld forståelse for byens spændende fortid. Arkitektoniske detaljer forbinder de forskellige ejendomme med områdets historie, og den samlede vision indeholder ambitiøse planer for en grønnere bydel med natur, arkitektur og kultur som nøgleord.

Carolinelunden er tegnet af Arkitema Architects. Målet har været at skabe en bred vifte af boligtyper, som kan komme mennesker i alle aldre og livets forskellige faser til gavn.

Alle boliger har altan eller privat terrasse, men ligger også i tæt kontakt til varierede grønne gårdrum, kanalernes vand og det store parkanlæg Sønder vold. De klassiske røde karréer, inspireret af byens eksisterende huse, giver Carolinelunden en storslået volumen, mens

de moderne townhouses og deres spidse tagkonstruktioner skaber arkitektonisk variation og de mindre rækkehuse bryder volumen ned mod parkens grønne natur. Boligerne refererer i form og skala til Fredericias historiske renæssancecentrum. Alle de nye boliger er svanemærkede.

Der etableres et nyt grønt byrumsforløb tværs igennem bebyggelsen. På den måde knyttes området sammen og de nye offentlige pladser forbindes på en naturlig måde.

Carolinelunden opføres i de kommende år af AP Pension. Byggeriet af de første 128 lejligheder, ti rækkehuse og fem townhouses gik i gang i august 2021. De forventes at stå færdige i løbet af efteråret 2023 og er fordelt på to byggefeltet.

År	2021 -
Status	igangværende
Arkitekt	Arkitema
Rolle	Bygherre
Samarbejde	Totalentreprise med NRE Danmark

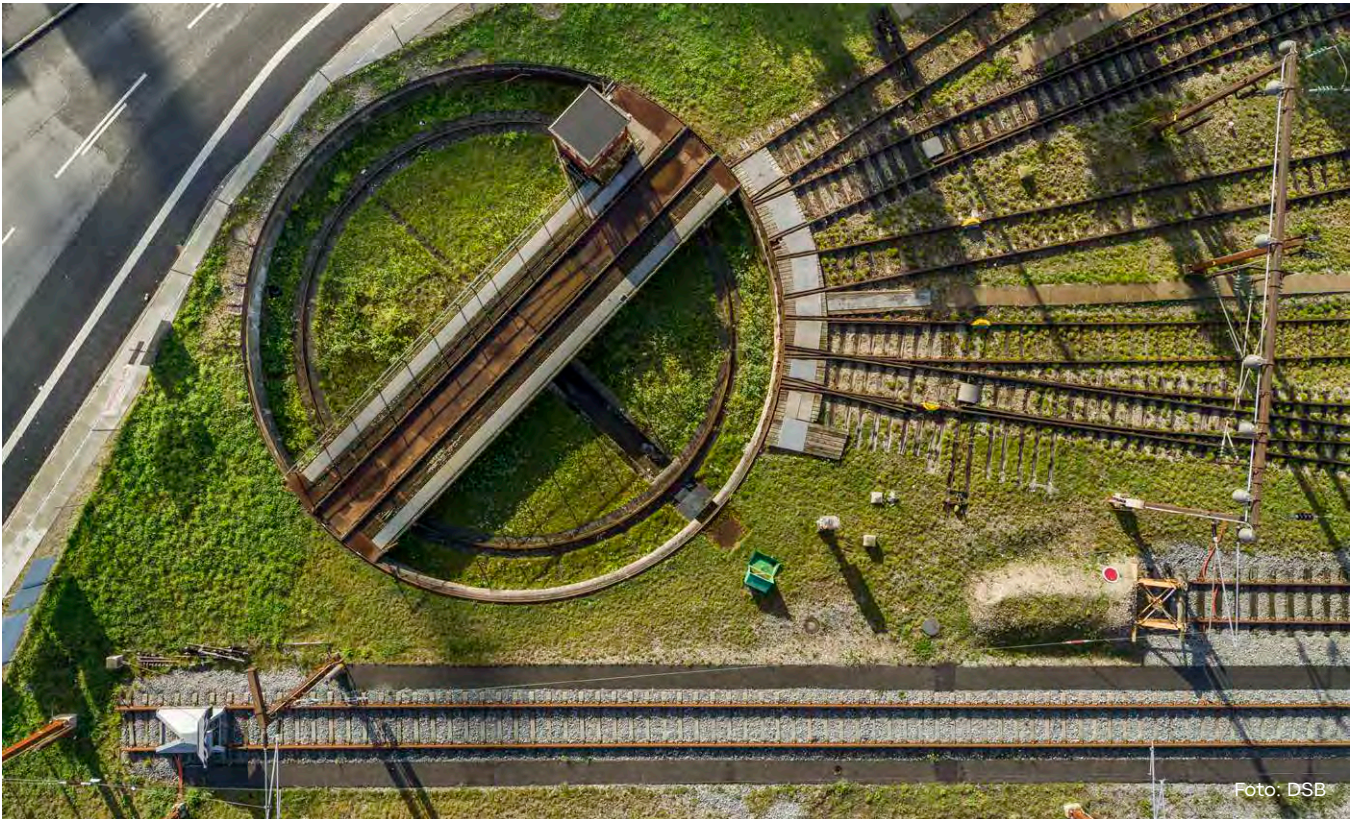


Foto: DSB

Jernbanebyen

Alt det bedste ved København i én ny bydel

Forventningerne til Jernbanebyen – en ny, stor bydel i det centrale København – er meget store. DSB Ejendomsudvikling og Freja Ejendomme har sat kurs mod en ambitiøs helhedsplan via inddragelse af en visionsfølgegruppe, interessenter og fem stærke teams i et parallelopdrag. Grandville faciliterer udviklingsprocessen.

Jernbanebyen er én af de sidste, store brikker i byudviklingen i den sydlige del af København. Et 56 hektar stort byudviklingsområde skal udvikles til en ny bydel, som kommer til at rumme alt det bedste ved København: Pladser og grønne områder, hvor Københavnerne kan mødes, gader hvor man kan cykle i flok, små og store erhverv side om side, en verden af gammelt og nyt, der vokser sammen. Kontraster, kultur og kreativitet.

Jernbanebyen skal rumme kvarterer med hver sin karakter. Kulturmiljøer og bilfri gader, som fletter sig sammen med en unik blanding af bevarede bygninger og moderne, bæredygtig arkitektur. Fællesskaber om livet i byen, i gaden og i gården.

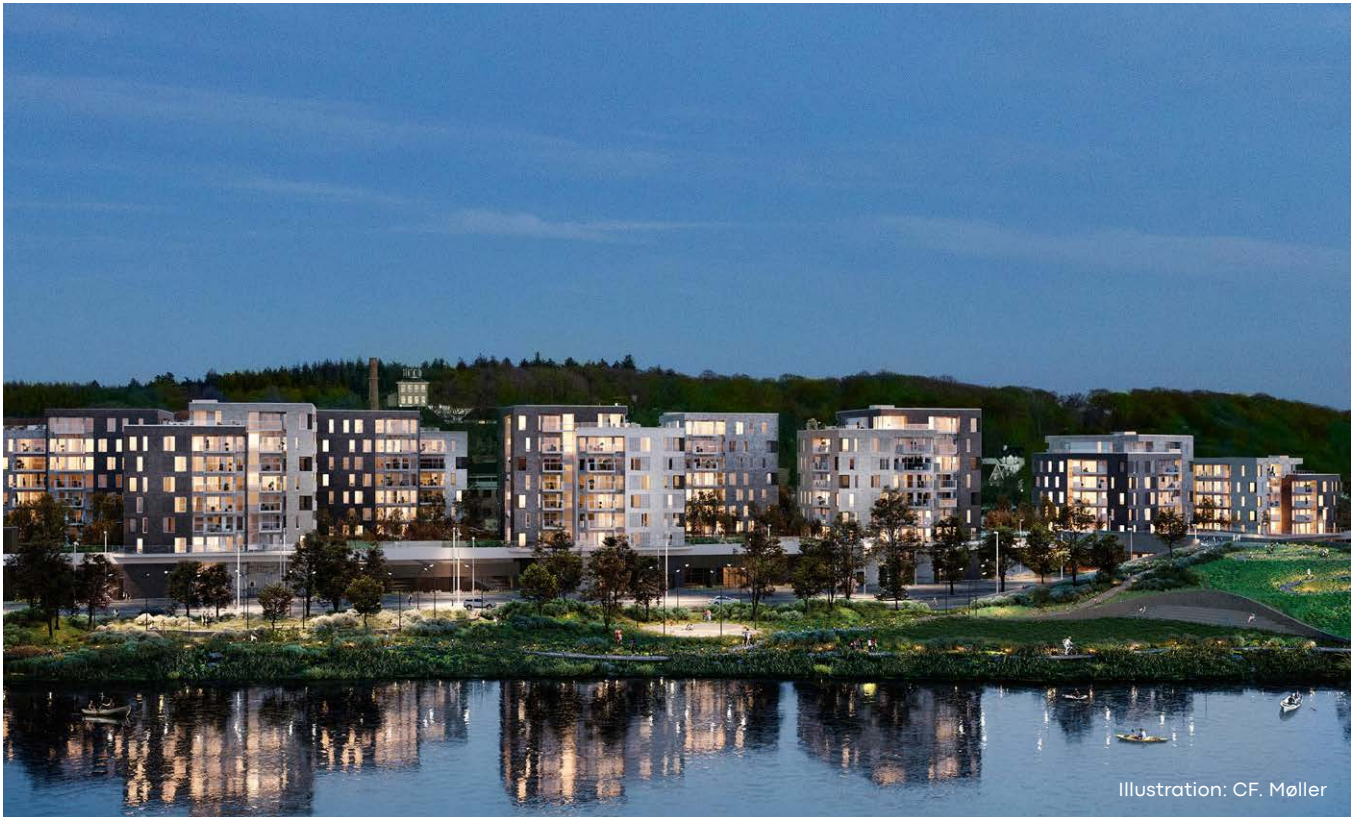
DSB og Freja har som grundejere ønsket at sætte ambitionsniveauet højt og nedsatte derfor tidligt en

stærk visionsfølgegruppe med eksperter inden for byudvikling samt store investorer, samtidig med at der blev inviteret til dialogmøder med lokaludvalg og foreninger.

Visionerne er omsat til et ambitiøst konkurrenceprogram i samarbejde med DSB, Freja, Københavns Kommune, HOFOR og Metroselskabet.

Grandville har faciliteret dialog med visionsfølgegruppe, lokaludvalg og interessenter, udarbejdet af program for parallelopdraget, faciliterer parallelopdrag samt interne afklaringsprocesser hos grundejerne i forbindelse med styregruppemøder, bidrag til kommunikationsplan mv.

År	2020 - 2021
Kunde	DSB Ejendomsudvikling A/S & Freja Ejendomme A/S
Status	Afsluttet
Rolle	Konkurrencerådgiver
Ydelser	Konkurrenceprogram, visionsproces



Søtorvet

Hvor vand og by mødes i Silkeborg

Dér hvor naturen møder byen, i Silkeborgs livlige midte, placeres otte skulpturelle bytårne med ejer- og lejeboliger. Her skabes et urbant og mangfoldigt bykvarter, der forener byen, forstærker naturens skønhed og samler mennesker.

Søtorvet består af nybyggede, svanemærkede leje- & ejerlejligheder i en ny aktiv og rekreativ bydel, der forbinder byen med vandet i et fælles samlingspunkt for hele Silkeborg. Bygget til byen som et samlende bindeled mellem naturen, vandet, kulturen og byen. 8 bytårne, placeret mellem Silkeborg Langsø på den ene side, og Remstrup Å på den anden, udgør basen for de 286 boliger.

Søtorvet er et af de ypperste, certificerede fremtidsprojekter fra AP Pensions hånd. Et svanemærket projekt, som understreger de store, visionære ambitioner om at skabe fremtidens bæredygtige boligbyggeri.

Søtorvet er meget mere end et klassisk boligprojekt. Det er drømmen om bæredygtig byfornyelse. Søtorvet består af 8 forskudte lejlighedsbygninger, men også af en grøn bypark, et slags grønt tæppe, der folder sig ned over bybilledet, og rykker ved infrastrukturen for at give de bedste betingelser for både

beboere og Silkeborgs indbyggere. Søtorvet har en af byens bedste beliggenheder og et sjældent mix mellem fint dyreliv, varieret vandmiljø, aktive outdoor muligheder og talrige kulturoplevelser. Det før så grå og gulte industri- og parkeringsområde bliver forvandlet til en grøn oase, der forbinder mennesker med natur, vandliv med byliv, hverdag med fritid.

Mellem de forskellige bytårne skabes en åben, frodig bypark, et fredeligt åndehul, hvor beboerne kan nyde den fantastiske udsigt over hele området. Her understreges mødet mellem naturen og byen, i udførelsen af æstetisk smukke landskabstrapper, der indbyder til ophold ved vandet. Det er her alle i Silkeborg mødes, går ture langs med den strømmende å og beundrer byens nye skyline.

AP Pension står bag den nye bydel, som er tegnet af C. F. Møller.

År	2016 -
Status	Igangværende
Arkitekt	C.F. Møller
Rolle	Bygherre
Samarbejde	Totalentreprise med NRE Denmark



Karréerne ved Bassin 7

By- og Boligliv i Aarhus Ø

Karréerne på Bassin 7 er to boligbyggerier med åbne erhvervsstueetager på Aarhus Ø. Karrerne er en del af en samlet udviklingsplan, som indeholder et hotel- og konferencecenter, et teater, en promenade med restauranter, en række badehuse, et havnebad og fire boligbebyggelser: de to karréer (SLETH), tårnet og AARhus (BIG).

Karréerne er en del af en ny bylivsstrategi på Aarhus Ø. Formet af sine omgivelser og et urbant fodgængerflow, præsenterer bygningen sig med affasede hjørner, varme materialer og café- og butiksliv i stueetagerne. Karrerne skaber intime gaderum, åbenhed mod en promenade langs bassinet og grønne indre gårdrum. Med varierende højder i karréstrukturen er det intentionen at bygge bro mellem nabobygningernes store skala og den mere intime skala i vandkanten. Idéen med karréstrukturen er at bygge på det bedste fra den Aarhusianske arv og skala kombineret med kontakten til bugt og bassin. Arkitekturen er inspireret af brokvarterenes og latinerkvarterets byhuse og karréer med en enkel og elegant identitet, opdateret i et nyere arkitektonisk formsprog.

Landskabet bærer referencer til havnens rå og industrielle karakter, både i valg af materialer og i overordnet udformning. Den store fælles flade prioriterer

gående og cyklende og fokuserer på det fælles og nære byliv. Byrummene er primært tænkt som sammenhængende niveaufri flader og skal være tilgængelige for alle brugere.

Mellem de to bebyggelser skabes et urbant byrum, der som en markedsplads indbyder til alt fra torvedage og loppemarkeder til små koncerter og vejfest. Idéen er at skabe en mere permanent platform for det byliv, som allerede findes langs vandet i en mere midlertidig form og trække det op imellem bebyggelserne. Markedspladsen fungerer desuden som et afsluttende hængsel på Ø-Linjen - en rekreativ grøn passage, der spænder over de fire kanaløer på Aarhus Ø, der også er designet af SLETH. Karréerne i Aarhus Ø kombinerer et udadvendt, pulserende byliv på ydersiden med et mere tilbagetrukket og roligt boligliv på indersiden.

År	2017
Kunde	Kilden & Hindby / Heartland
Status	Under opførelsen. Forventet ibrugtagning 2022
Rolle	Delt rådgivning
Ydelser	18.000 m2 boliger med erhverv i stueetagen, landskab og 16.000 m2 parkeringskælder. Skitsering og projektering. Myndighedsdialog. Tilsyn under opførelse.



Ny Rosborg

Udvikling af ny bydel i Vejle

Vejle vokser – flere og flere vil gerne bo i byen. Men hvordan skabes der en levende og attraktiv ny grøn bydel i et område med deponi og risiko for oversvømmelser? Det er udfordringen – men også mulighed – i Ny Rosborg. For området har en fantastisk placering, tæt på byen og naturen.

Rådgivning om strategi for udvikling af et komplekst byudviklingsområde i fasen fra idé til udviklingsplan samt tilvejebringelse af teknisk grundlag for udvikling og salg, bl.a. i form af forureningsundersøgelser af losseplads og nedlukket affaldsdeponi samt miljøscreening og undersøgelse af jordbundsforhold.

I byudviklingsområdet er der mulighed for realisering af mere end 100.000 m² byggeri.

Rådgivningen omfatter:

- > Udarbejdelse af teknisk grundlag for udviklingsplaner og salg af større
- > udviklingsområder
- > Bygherrerådgivning til Vejle Kommune
- > Helhedsorienteret projektstyring
- > Bistand i forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplan

NIRAS har rådgivet Vejle Kommune i direkte dialog som underrådgiver til Møller & Grønborg.

Grandville har forud for Møller & Grønborgs arbejde sammen med Niras varetaget rollen som konkurrencesekretær og bistået Vejle Kommune med at afvikle et parallelopdrag, gennemføre dialogprocessen med 3 teams og den afsluttede besømmelse med involvering af såvel projektgrupper, kommunens ledelse og byens politikere.

År	2019 - 2020
Kunde	Vejle Kommune og Møller & Grønborg A/S
Status	Igangværende
Rolle	Delt rådgivning
Ydelser	Teknisk grundlag, bygherrerådgivning, projektstyring



Amtssygehuset i Aarhus

Fra hospital til organisk bykvarter

Amtssygehuset er en 101.000 M2 udviklingsplan for transformationen af det tidligere Amtssygehus i det centrale Aarhus til et nyt, grønt bykvarter.

Med afsæt i det oprindelige hospitalsanlæg tegnet af Axel Høeg-Hansen skabes en offentlig bypark og en bygade som samlende identitet for selve bykvarteret – men også for hele det triangulære byområde i Vesterbro Vest, indrammet af Viborgvej, Silkeborgvej og Ringgaden.

Udviklingsplanen er baseret på et koncept omkring "Det Organiske Bykvarter", som et nyt byrumshierarki for hele området, hvor den nye offentlige bypark og den centrale bygade forbinder det nye kvarter med de omkringliggende byområder og parker. Det sammenbindende grønne netværk skaber samtidig et aktivt byliv og trygge rammer for livet mellem husene og i hele bydelen samt et nyt bykvarter med egen identitet - baseret på visionen om det organisk groede bykvarter. Det gode børneliv, det gode familieliv og det gode byliv beror på fællesskaber, på generationer på tværs og på gode fysiske omgivelser, hvor man trygt kan færdes og opholde sig. Med Det Organiske Bykvarter skabes et kvarter, hvor byens børnefamilier, unge og ældre kan bo dør om dør med den livskvalitet, der følger ved at bo forskellige generationer og kulturer i samme område.

Strategien for at skabe en mangfoldig beboersammensætning er baseret på idéen om Byfamilien: En tanke om at bydelen rummer mulighed for at man kan leve et helt liv i bydelen, afspejlet i en diversitet i boliger, vedkommende omgivelser og plads til fællesskab på tværs af generationer og kulturer.

Omdannelsesprocessen fra hospital til bykvarter understøttes af et bydelskontor centralt i kvarteret. Planen for Amtssygehuset er blevet til i en dialogbaseret proces, som har centreret sig omkring fysiske modeller, potentialestudier og inddragende workshops. Projektet fokuserer både på den specifikke bygningskulturarv, men også særligt på projektorådets placering og påvirkning i forhold til resten af byen.

År	2016
Kunde	Aarhus Kommune
Status	Igangværende
Rolle	Delt rådgivning
Ydelser	101.000 M2 stor udviklingsplan for transformation af det tidligere Amtssygehus i Aarhus til et kulturarvsfunderet og grønt bykvarter. Parallelopdrag, Udviklingsplan, Borgerinddragelse, landskab.



Ø-Linjen

En grøn linje igennem Aarhus Ø

Ø-Linjen er en serie af grønne byrum på langs af alle øerne i Aarhus Ø, midt imellem bebyggelserne. Et forløb, der trækker en markant grøn linje mellem bugten mod nord og byen mod syd, og som fungerer som en rekreativ grøn passage med forskellige identiteter, der afspejler ø'erne og deres bebyggelser.

Ø-Linjen danner rammen om det aktive fællesskab i beboernes uderum i på Aarhus Ø. Gennem et samarbejde med Lighthouse United, Pensam, TopDanmark, Aarhus Kommune og Bassin 7, samt en inkluderende proces med Aarhus Ø's beboere, har SLETH udviklet et 8000 m² grønt og aktivt tæppe mellem nuværende og kommende byggeprojekter. Ø-Linjen fungerer som stregen igennem Ø'et, der binder den nye bydel sammen. Projektet har været et vigtigt led i en proces, hvor borgere, projektere og myndigheder har samarbejdet om at skabe bedre sammenhænge og grønne fællesskaber på tværs i en helt ny bydel. SLETH har fungeret som rådgiver fra de tidlige faser omkring udbudsprocessen og frem til anlæg. SLETHs rolle har været bredt favnende: fra at varetage faserne fra vision til projektering og realisering med inddragelse af borgere og interessenter som det primære projektskabende led.

I udformningen af Ø-linjen er der taget afsæt i de midlertidige ø-haver som idé. At bo tæt og centralt i byen er ofte på bekostning af det at have en have. Ved at tænke pladserne som fælleseje kan kvaliteterne ved forstadens villahaver bringes til det tætte Aarhus Ø. "Haven" i bred forstand er derfor den overordnede tanke for Ø-Linjen. En god have rummer mange forskellige dele og funktioner: køkkenhaver, gyngestativer, drivhuse, frugttræer og klatretreer, terrasse til grillfest og sammenkomst og plæne til solbadning, fri leg og boldspil. Ved at gruppere disse kvaliteter fra haven på de forskellige øer skabes de bedste betingelser for et "haveliv" på hele Aarhus Ø.

Ø—Linjen er et resultat af en sammenholdsskabende proces, hvor lokalt fællesskab og handlekraft er blevet aktiveret gennem landskabsarkitektoniske overvejelser og greb.

År	Ø2 + Ø3 / 2019
Kunde	Ø2 / Aarhus Kommune, Ø3/ Havneholmen P/S
Status	Ø2 + Ø3 / realiseret. Ø1 + Ø4 / igangværende
Rolle	Totalrådgiver skitsering og projektering. Landskab, aktørinddragelse og procesledelse
Ydelser	Landskab, aktørinddragelse og procesledelse - skitsering og projektering. Myndighedsdialog. Tilsyn under opførelse.



Æggepakkeriet

Bolig- og iværksætterbydel i Godsbanens ånd

På hjørnet af Godsbanenarealet ligger det bolsjestræbet Æggepakkeri. Sammen med en renovering af det bevaringsværdige Æggepakkeri til nye kulturelle formål har SLETH opført tre nye bebyggelser omkring den eksisterende bygning, der fungerer som et nyt bindeled mellem Aarhus C og den fremtidige byudvikling på Godsbanenarealerne.

Det nye Æggepakkeri strækker sig langs Carl Blochs Gade og består af et hjørnehus, et langt hus og et højt hus, foruden det eksisterende Æggepakkeri. Hver bygning har sin helt egen karakter, som binder nyt og gammelt sammen. I to af bygningerne er der erhvervslokaler i stueetagen, mens de resterende etager indrettes som boliger. Lejemålene fortsætter Godsbanens tradition for at give rum til iværksætteri og lokal produktion, og er med til at styrke det distinkte ved Godsbanens kreative profil. Arkitekturen tager udgangspunkt i Godsbanens industrielle historie og egenart, samtidigt med at det indpasses til den omkringliggende kontekst.

SLETH har i samarbejde med COWI lavet udviklingsplan for Godsbanenarealet, som følger retningen fra den oprindelige godsbanegård.

Huset På Hjørnet er skabt med en stærk relation til sin nære kontekst. Til én side låner den sit snit fra

det gamle Æggepakkeri, fra huset overfor låner den sin tagprofil og fra Godsbanens hovedbygning sin mørke og gyldne materialitet. I stueetagen findes erhvervsrum med høje rum, der giver rum til iværksætteri og lokal produktion, der er kendetegnene for Godsbanen. Det Lange Hus lægger sig op ad det gamle Æggepakkeri. Arkitekturen tager udgangspunkt i Godsbanens industrielle historie og fremstår pragmatisk og funktionalistisk med en gitterstruktur i tegl. I stueetagen gør dobbelthøje rum det muligt at skabe kombinerede arbejdspladser og boliger. Det Høje Hus forholder sig skalamæssigt til områdets større bebyggelser og strukturer; Åhusene, Ceres, Ringgadebroen etc.. Bygningen fortsætter Det Lange Hus' facadegitter vertikalt og har et mere rått udtryk, der trækker referencer til Godsbanens industrielle arv og de store anlæg, der tidligere har ligget på grunden.

År	2020
Kunde	Æggepakkeriet Aps
Status	Realiseret
Honorar	8 mio. DKK
Rolle	Totalrådgiver
Ydelser	Tre nye bebyggelser med blandet brug, placeret rundt om det eksisterende 'Æggepakkeriet'. Skitsering og projektering - lokalplan, byggeri og landskab. Mydighedsdialog. Tilsyn under opførelse.



Sydhavnsquarteret

Udvikling af Sydhavnsquarteret, Aarhus

NIRAS har ydet bygherrerådgivning og teknisk rådgivning for omdannelse, udvikling og salg af arealerne på Sydhavnen i Aarhus.

NIRAS har i den forbindelse forestået udarbejdelse af det tekniske grundlag for udbuddet herunder kvalitetssikring af egne ydelser. Under udarbejdelse af teknisk grundlag, har NIRAS yderligere forestået en omfattende gennemgang af historisk materiale for bl.a. geoteknik og jordforurening i området og udarbejdet sammenfattende notat.

Yderligere har NIRAS i forbindelse med opgaven ydet rådgivning for Aarhus Kommune ifm. gennemførelse af ny transmissionsledning gennem området.

Opgaven omfattede bl.a.:

- > Udarbejdelse af tekniske specifikationer for udbud, herunder beskrivelse af evt. bindinger til bygningsmæssig bebyggelse, forsyninger o.l.
- > Bistand ved indhentning af teknisk grundlag for området, herunder indhentning af geotekniske undersøgelser, opsamling på forureningsforhold samt indhentning af ledningsoplysninger (LER) og koordinering heraf

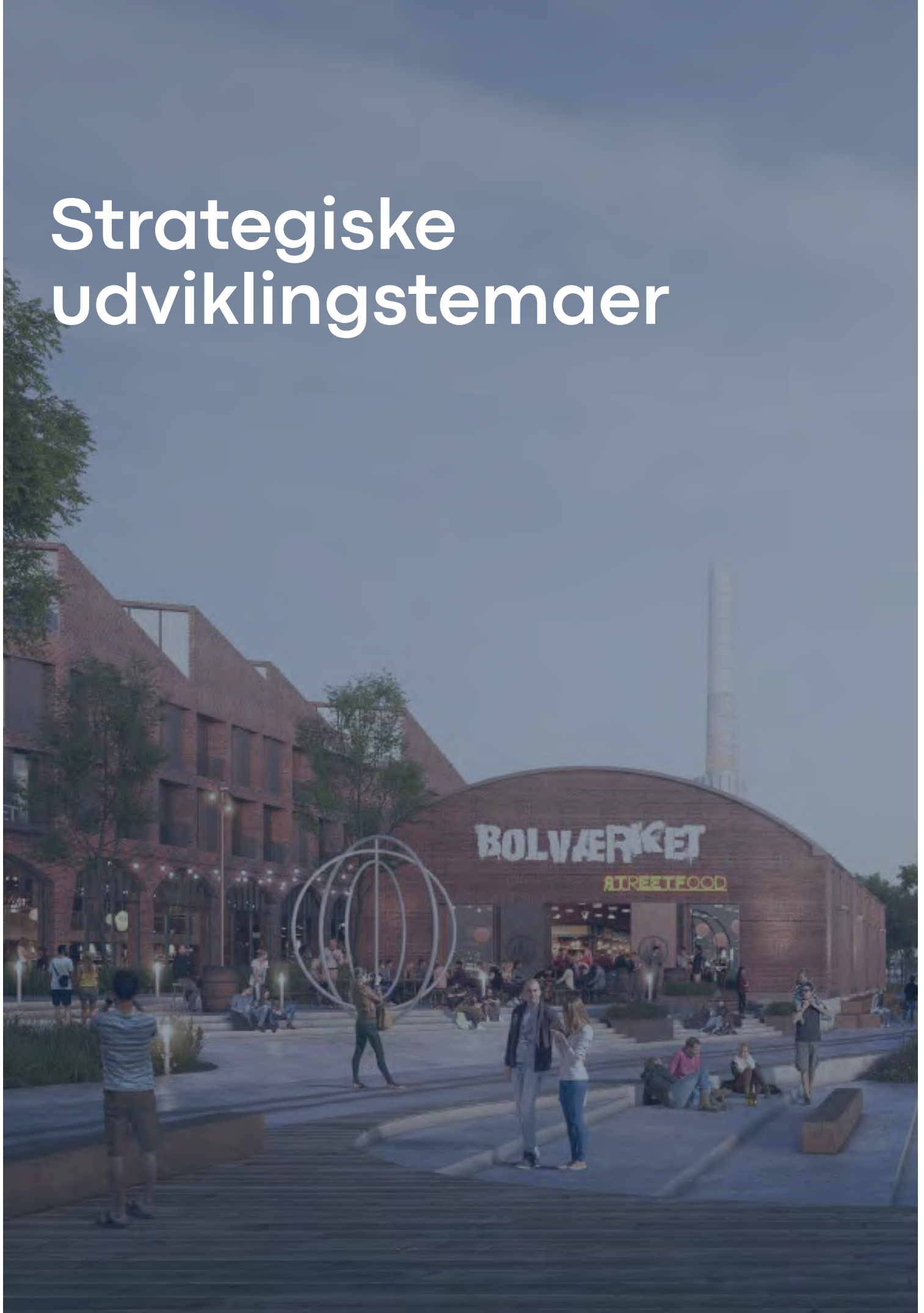
Området er udbudt i september 2018.

Endvidere har NIRAS bistået Aarhus Kommune med teknisk rådgivning og afklaringer i forbindelse med et Parkeringshus til ca. 700 biler i Sydhavnsquarteret.

Grandville har forud for udbuddet bidraget med byplanfaglig og bystrategisk rådgivning ifm. udarbejdelse af udviklingsplanen for Sydhavnsquarteret. Rådgivningen omfatter bl.a. inddragelse af borgere og aktører i området i en visi-onsproces og udarbejdelse af en helhedsorienteret fysisk, strategisk og økonomisk udviklingsplan med principper for grundsalg og udstykning. Arbejdet har desuden omfattet løbende udarbejdelse af politiske notater samt facilitering af workshops for borgere, interessenter og projektets advisory board gennem et langvarigt projektudviklingsforløb.

År	2017 -2020
Kunde	Aarhus Kommune Bolig og Projektudvikling
Areal (bebyggelse)	75.000 m2
Rolle	Bygherrerådgivning Teknisk rådgivning
Ydelser	Skitsering og projektering - renovering, kapacitetsøgelse og nybygning af DGI Huset

Strategiske udviklingstemaer



Indledning

Samarbejdet internt i arealudviklingsselskabet skal bygge på en gensidig faglig respekt; respekt for hinandens fagligheder og respekt for Udviklingsplanen som grundstoffet, som vi nu – sammen – skal materialisere i fysisk form.

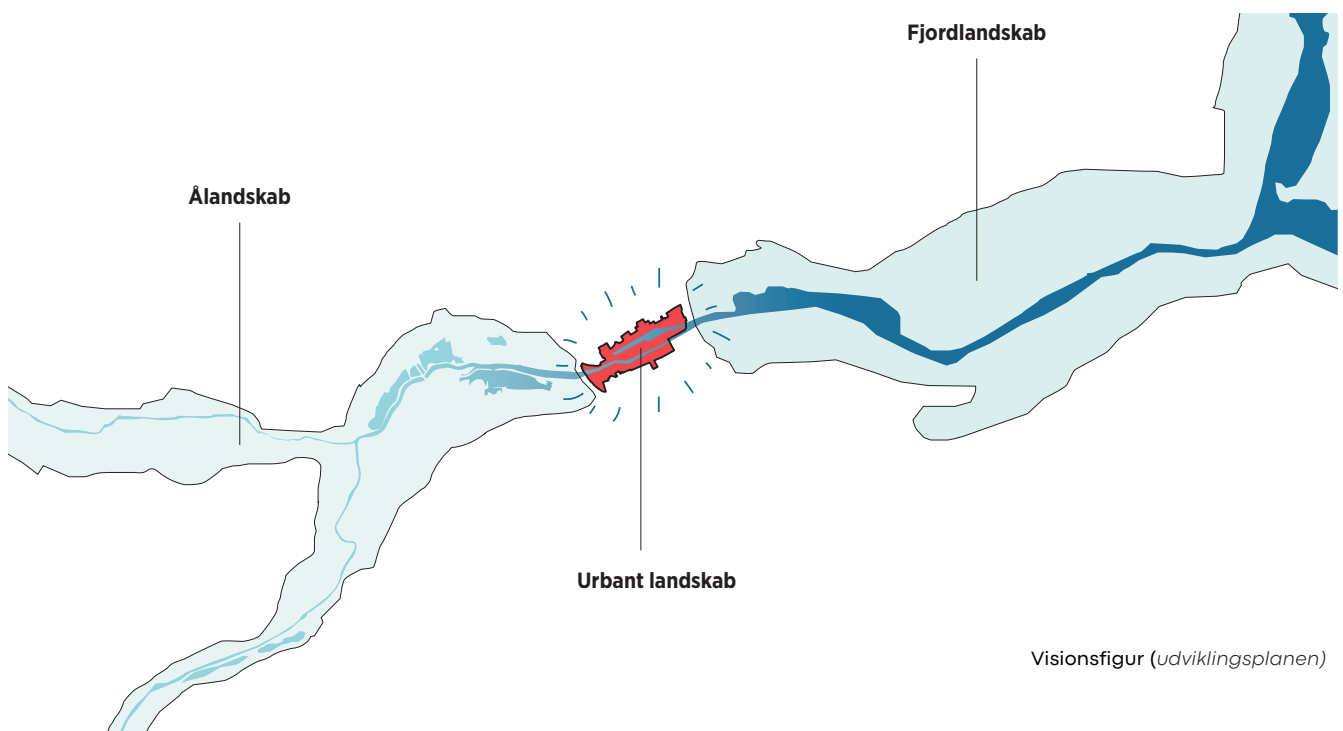
Vi har erfaringen til at løfte Flodbyen videre og komme omkring alle aspekter af Flodbyens byrumsmæssige, tekniske, klimamæssige, arkitektoniske, trafikale, inddragende og rekreative facetter. Sammen med Randers Kommune vil vi prioritere i Udviklingsplanens principper, så vi hurtigt og sikkert kommer godt fra start og får skabt de succeser, der sikrer, at der forsat vil være stor opbakning og ejerskab til projektet - både politisk og blandt borgerne.

Vi skal sammen skabe Flodbyen som et foregangseksempel for bæredygtig omdannelse af havnenære områder. Et projekt, der skaber genklang både nationalt og internationalt. Ambitionerne er høje, og

vi abonnerer på det store arbejde, der ligger før os; alle brikkerne ligger klar, og det er nu vores opgave – sammen med jer – at stykke dem rigtigt sammen.

Vores team stiller de kompetencer til rådighed, som projektet har brug for. Vi har samlet netop dette team for at sikre, at Randers Kommune kan være trygge ved, at vi har det solide, fælles grundlag for at kunne realisere byggbare projekter med høj kvalitet og lang levetid – udført på baggrund af en smidig proces og stor erfaring med byudvikling ved vandkanten og omdannelse af postindustrielle områder til bæredygtige nye bydele med stor sammenhængskraft.

Besvarelsen af de strategiske udviklingstemaer på de følgende sider bygger på teamets forståelse og prioritering af udviklingsplanens principper i forhold til, hvordan vi – sammen med Randers Kommune – tager det næste skridt frem mod realisering af etape 1.

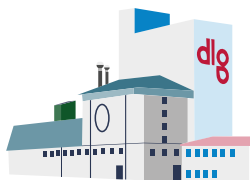


Randers og Flodbyen i fremtiden

Vi vil bygge udviklingen af Randers som flodby på to overordnede principper, som rummer en klar ambition fra vores side på projektets, byens og naturens vegne



Naturarv



Kulturarv

NATURARV

Vi skal udvikle vandet, flodlejet og naturen som en helt særlig kvalitet i Randers, og vandet og naturen skal helt ind i byen.

Byen til vandet. Randers' historiske relation til Gudenåen skaber en enestående natur- og bystruktur, hvor det salte møder det ferske i et af Danmarks få og største indlandsdeltaer. Hvor de to landskabstypologier mødes, er der basis for at skabe en helt enestående byidentitet; FLODBYEN

Vandet og naturen har altid været en del af den randrusianske selvforståelse. Med udviklingen af Flodbyen Randers skærpes tilgængeligheden til vandet og naturen, og vi får mulighed for at trække de unikke naturtyper, de vigtige økologiske forbindelser med særlige naturbeskyttelsesinteresser og den rige flora og fauna helt ind i udviklingen af flodbyen, så byen opleves som en integreret del af den store landskabelige fortælling om floddeltaet. Transformationen fra Havn til Flodby rummer nogle helt oplagte potentialer for både naturgenopretning og for bosætning: Hvor mange steder har du for eksempel mulighed for at bo med kajak i baghaven?

Vi vil differentiere kvaliteten ved vandet. Vandkanten bliver den nye hovedgade, hvor byens borgere mødes, og vandets betydning redefineres i to karakteristiske 'vanduniverser', der har hver deres unikke kvaliteter og oplevelser: det grønne naturomkransede flodløb omkring Gudenåen, der i etape 1 knytter sig til Brotoften, og et mere urbant, blåt byrum i det nordlige bassin, der i etape 1 knytter sig til Bolværksgrunden. Vandet skal dyrkes som den ultimative kvalitet, identitet og attraktion i Flodbyen. Vi skal turde



Foto: Floddelta natur

forstå byens behov løbende, udvikle "lidt ad gangen" og insistere på at nedbryde det store projekt i mindre delprojekter med forståelsen af, at de forskellige dele tilsammen løfter helheden.

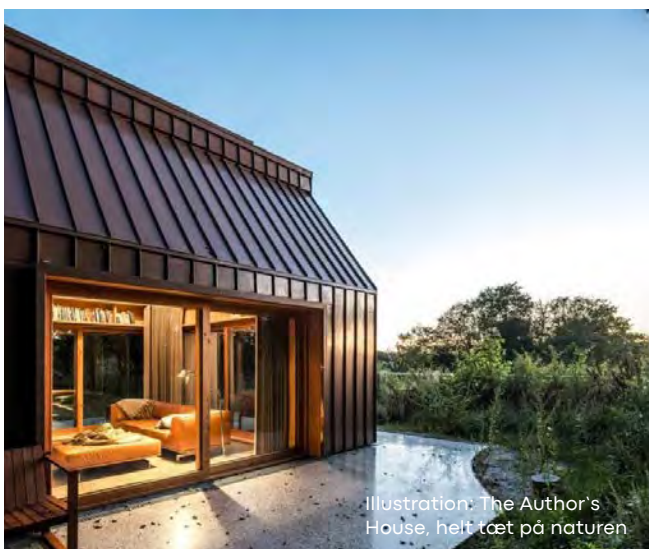
Ved Brotoften handler det således om at bo og bevæge sig i Gudenåen – have en kajak i baghaven, sætte sig med en kop kaffe ved vandkanten, nyde roen og opleve naturen på tæt hånd, fodre ænderne med børnene og fange fisk fra terrassen. Ved Bolværksgrunden handler det om at skabe et blåt, urbant byrum, hvor aktiviteterne ved vandet snakker sammen med de udadvendte funktioner på land. Her etableres Flodlejet, og vandets attraktivitet er i højere grad forbundet med bevægelse, oplevelser og leg; eksempelvis udlejningskajakker, vandsportsfaciliteter og siddemuligheder i forbindelse med caféer og Mokajen.

Vi vil sætte lighedstegn mellem klimasikring og (livs) kvalitet. Begge vanduniverser klimatilpasses gennem Klimabåndets principper, der sikrer beskyttelse af byen, samtidigt med at kontakten og tilgængelig-

heden til vandet opprioriteres for alle. Robustheden over for varierende (og stigende) vandstand skal dyrkes og fremhæves som en kvalitet. Klimasikring som kvalitet vil for vores team være den røde tråd i vores tilgang til at udvikle og realisere Flodbyen. Vores arbejde med klimasikringen skal have nogle afledte positive effekter på byen, som vil skabe kvalitet for Randers' borgere og den randrusianske natur; fx øget biodiversitet, øget livskvalitet og øget sundhed. Disse kvaliteter peger tilbage på FN17 målene, som danner grundlag for selve udviklingen.

I vores tilgang ligger også, at vi vil måle effekten.

Stemmer de kvaliteter, som vi forudser overens med virkeligheden i takt med Flodbyens realisering og i interaktionen mellem mennesker og natur? Det virker for os kun logisk, at vi lærer samtidigt med, at vi udvikler og realiserer Flodbyen sammen. De fund vi gør i en efterevaluering af vores designvalg, skal vi bruge i det videre arbejde med udviklingen af Flodbyen. Måske skal noget justeres, forstærkes, ændres – vi skal hele tiden stille os kritiske overfor vores egne valg, så vi kan blive klogere og mere præcise i vores greb.



Tilgang og konkrete forslag omkring naturarv i udviklingen og realiseringen af etape 1

- > Registrering af flora- og faunaliv med fokus på truede, sårbare og sjældne arter, der i udviklingen og realiseringen skal skabes de bedste betingelser for, ift. naturgenopretning
- > Både eksisterende og fremtidige landskabs- og byrum kortlægges og udlægges med fokus på biofaktor, artsmangfoldig og hjemmehørende arter. I bebyggelse indtænkes biodiversitet i barrierer, diger, murværk og bygningsnære udearealer. Grønne facader og tage med tilhørende planvalg, kan ligeledes medvirke til at understøtte biodiversiteten.
- > Vandet og naturen iscenesættes forskelligt, alt efter de forskellige delområdernes lokale identitet og karakter.
- > Grøn byggemodning
- > Klimasikring som metode til at skabe højere livskvalitet
- > Måling af effekter og kvaliteter af vores indgreb og design til brug i den videre udvikling af Flodbyen

KULTURARV

Vi skal bygge videre på Randers' historie og identitet men tilføje nye lag og forbindelser indefra og ud

Vi skal stå på skuldrene af Randers' kvaliteter og føje nye, attraktive og forbindende lag til byen. Randers har en lang historie. Giver man sig tid til at betragte bygningerne i middelalderbyen, mærker man straks historiens vingesus og kommer til at tænke på, at lige her gik der også mennesker for 100, 500 – ja endda for 1000 år siden. Navnets oprindelse siges at kan findes ved at dele det gamle navn Randaros i to stavelser; Rand og Aros. "Aros" er oldnordisk og betyder åmunding og "Rand" betyder bakkekant. Så Rand-Aros i byens navn kan læses som "Byen på bakken ved åmundingen".

Åens og fjordens betydning for byen og dens udvikling gennem århundreder kan ikke understreges nok. Det kan placeringen midt i det store, frugtbare opland heller ikke. En omfattende infrastruktur til og fra Randers understreger byens betydning for oplandet. "Hvor søvejen møder de 13 landeveje" var byens slogan i 30'erne, og betegnelsen "Søkebstad" er derfor meget rammende. Der er en reel mulighed for arkæologiske fund, særligt omkring den nordlige del af Etape 1. Det udgør på den ene side en tidsmæssig risiko. Men det er også en mulighed for at bygge en vigtig historiefortælling ind i projektet, der kan fremhæves i nogle af de arkitektoniske og byrumsmæssige valg.

Randers er anlagt i bunden af Randers Fjord på dét sted, hvor det var muligt at komme over Gudenåen. Her mødtes landeveje og andre forbindelseslinjer naturligt. Randers er i dag formet og præget af sin historie og fremstår som en by fyldt med kontraster – både hvad angår naturen og i bybilledet: Det ferske versus det salte vand, Gudenåens natur versus industrien ved Verdo og erhvervshavnen, den midaldrelige byskala med skæve bindingsværkshuse, brosten og Danmarks ældste gågade versus trafikbelastede, støjende veje og store parkeringsområder ved busterminalen, og store kornsiloer, melassetanke, foderfabrik og DLG-komplekset ved Nordhavnen. I mødet mellem kontrasterne, opstår der en spænding og en dynamik, der er karakteristisk for Randers. Men møderne skaber også flere steder barrierer. Havnen er helt centralt placeret i byen men opleves som en utilgængelig ø. Der er dog allerede flere projekter, der er i gang med at bygge broer til vandet: fx Justesen Plæne, Østervold, Mokajen.

Vi skal stå på skuldrene af den historiske by og de vigtige projekter og forbindelser, som er (ved at blive) realiseret. Men vi skal også bygge nye forbindelser, der gør, at Randers by igen vender sig mod floden i stedet for at vende den ryggen. Og vi skal ikke mindst stå på skuldrene af det store arbejde, der er



sket i regi af udviklingsplanen. Vores opgave som byudviklere er at modne planen og det store forarbejde frem mod en konkret flodby - i første omgang gennem lokalplansarbejde. Vi er ydmyge omkring, at Randers Kommune gennem en lang årrække har arbejdet indgående med udviklingsplanen i mange forskellige scenarier. Vores team kommer med erfaringen omkring at realisere visionerne i fysisk form - bl.a. gennem SLETHs 11-årige arbejde med omdannelsen af Københavns Nordhavn fra industrihavn til en bæredygtig ny bydel og med AP Pensions know-how omkring boligbebyggelse i vandkanten fra bl.a. fra Enghave Brygge (København), Ørestads Boulevard (København), Sørtorvet (Silkeborg), Buchwalds Bro (Horsens) og Kanalbyen (Fredericia). Vi er derfor godt klædt på til - i tæt samarbejde med Randers Kommune - at tage det næste skridt frem mod reali-

sering. Samtidigt, er vi åbne over for, at der i spædstykket dybere ind i udviklingsplanen kan opstå nye, kvalificerede løsninger og muligheder.

Arbejdet med Nordhavn i København har lært os lektion omkring, hvor vigtigt det er, at byudviklingen starter indefra og ud. Århusgadekvarteret var det første bykvarter, der blev realiseret ifm. masterplanen for Nordhavn. Det er samtidigt det kvarter, der ligger tættest byen, og det opleves som indgangen til Nordhavn. Ved at starte med at skabe hængslet til resten af byen opstod der byliv fra dag ét. I takt med, at byudviklingen rykkede længere og længere ind i 'maven' på Nordhavn, rykkede bylivet med. Modsat har man gjort det i Aarhus Ø, hvor man startede udviklingen udefra og ind, og hvor koblingen til byen har været fjern længe.

Som i Københavns Nordhavn mener vi derfor, at der er essentielt for Flodbyens succes at starte udviklingen indefra og ud. Etape 1's delområder gør det muligt at starte med at bygge videre på de i forvejen igangværende bro-dannelser til området og skabe dét hængsel, der binder midtbyen sammen med Flodbyen.

Vi vil altid give noget tilbage. For os er det et mantra, at byliv kommer før byrum og bygninger. Derfor vil vi i vores tilgang give noget tilbage til byen, hver gang vi laver et indgreb. Aktive og bylivsskabende stueetager i delområdet ved Buserterminalen og vandhåndtering ved Brotoften er eksempler. Men også midlertidige tiltag, der gør, at Flodbyen starter fra dag 1 i borgernes øjne. Et godt bykvarter indebærer også et godt byliv. Frem for at vente på, at bygningerne står færdige, skal man fra første dag fokusere på at skabe grønne og blå herlighedsværdier i midlertidige byrum. Som eksemplet med Nordhavn handler det om at skabe værdi for borgerne i takt med udviklingen skrider frem. Vi er bevidste om, at der er et ønske om ikke at suge by- og handelslivet ud af midtbyen, og det kan virke kontrastfyldt på den ene side at fastholde 'Byen på bakketoppen ved åmundingen' med dens funktioner og handelsliv, og på den anden side at bygge et attraktivt, nyt områ-

de. Vi vil dog arbejde ud fra en tilgang, hvor Flodbyen gør 'kagen større' i en tro på og med erfaring om, at byliv avler byliv. Vi vil fastholde og udbygge identiteten, tilknytningen og miljøet til området – især omkring Mokajen ved Bolværksgrunden, hvor bylivet allerede har bidt sig fast. Og så vil vi insistere på, at flodbyen – vandet, naturen og byen skal være for alle, uanset hvor man bor.

Tilgang og konkrete forslag omkring kulturarv i udviklingen og realiseringen af etape 1

- > Vi vil screene delområderne for kulturarvskvaliteter, der skal fastholdes og styrkes som identiteter i de nye områder.
- > Vi vil – hvor det er muligt – bruge eventuelle arkæologiske fund som historiefortælling ved fx at 'bygge hen over' de arkæologiske fund og fremhæve historien i nogle af de arkitektoniske og byrumsmæssige valg.
- > Vores tilgang til udviklingen og realisering af etape 1 er baseret på princippet om at udvikle indefra og ud. Vi vil have midtbyens funktioner og kulturarv for øje, og vi vil skabe et hængsel mellem midtbyen og Flodbyen omkring Bolværksgrunden og Buserterminalen.
- > Vi vil bruge klimatilpasning til at skabe merværdi for Randers' borgere og bruge midlertidige tiltag i byrummet og naturen til at skabe byliv fra dag ét.



Foto: Byliv i Aarhusgadekvarteret

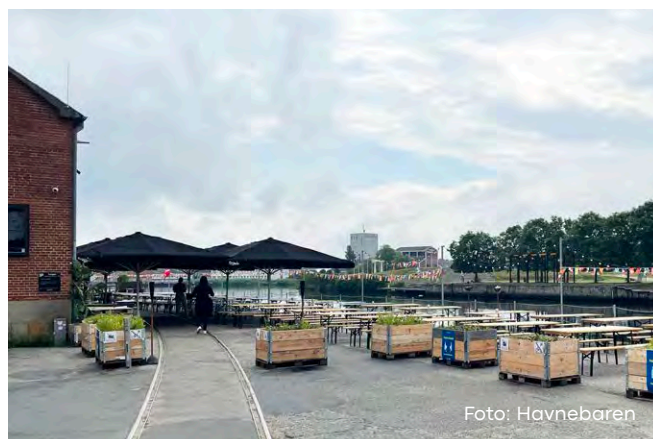
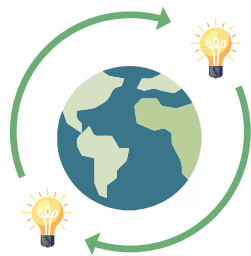


Foto: Havnebåren

En bæredygtig ny bydel

AP Pension drives på en måde, som viser respekt for mennesker, samfund og miljø samt imødekommer de forventninger, som omverdenen har til os.



Bæredygtighed i højsædet

Bæredygtighed i højsædet

Vi er ambitiøse på Flodbyens vegne og vil på baggrund af stor erfaring gøre ambitionerne operationelle og målbare og skabe modstandsdygtige, løsninger, der er designet til at overleve vores generation.

AP Pension er en del af det danske velfærdssamfund og tager samfundsansvar. Vi er med hele vejen, og vi har langsigtede forpligtelser. Derfor tager vi også ansvar for at modvirke de globale udfordringer, vi står over for, herunder de hastige klimaforandringer. Vi har et ansvar for at udnytte de investeringsmuligheder, der findes, samtidig med at vi fremmer en ansvarlig og bæredygtig udvikling til gavn for de kommende generationer. Det gælder ikke kun klimakrisen. Bæredygtighed bør blive set i en bredere sammenhæng, hvor både grøn omstilling, ansvarlige indkøb, miljøhensyn og sociale forhold spiller en rolle.

For AP Pension vil det i Flodbyen vise sig i følgende temaer:

- > En samlet og helhedsorienteret tilgang til projektet, så både by, bydel og bygninger omfavnes, planlægges og realiseres samlet bæredygtigt.
- > Cirkulær tænkning.

- > Genanvendelse af materialer.
- > Nye grønne byggematerialer, f.eks. FUTURECEM.
- > Nye grønne energisystemer.
- > Anvendelse af f.eks. udvalgte kvarterer som Testbed for nye bæredygtige materialer og metoder.

Flodbyen Randers og FN's Verdensmål: Randers Kommune har prioriteret 10 af FN's Verdensmål som grundlag for den strategiske bæredygtige byudvikling i Flodbyen. Udfordringen er at omsætte de globale målsætninger til den helt nære og lokale kontekst, og gøre verdensmålene operationelle og målbare i byudviklingen.

Vi tager udgangspunkt i FN's Verdensmål for at favne hele byens interesse i Flodbyen – og vi vil forfølge muligheden for at konkretisere dem på bydels- og bygningsniveau gennem f.eks. Svanemærket eller DGNB-certificering.

Vores team har stor erfaring som DGNB-konsulenter og -auditors, og med at arbejde med FN's Verdensmål. Dermed er vi på en meget håndgribelig måde klædt på til at løfte opgaven og tage ansvaret for, at Flodbyens ambitiøse mål omkring bæredygtighed realiseres. Vores tilgang er løbende forfinet til at imødekomme morgendagens krav og udfordringer - miljømæssigt, socialt, økonomisk.



10 prioriterede verdensmål



Foto: Nordhavnen før

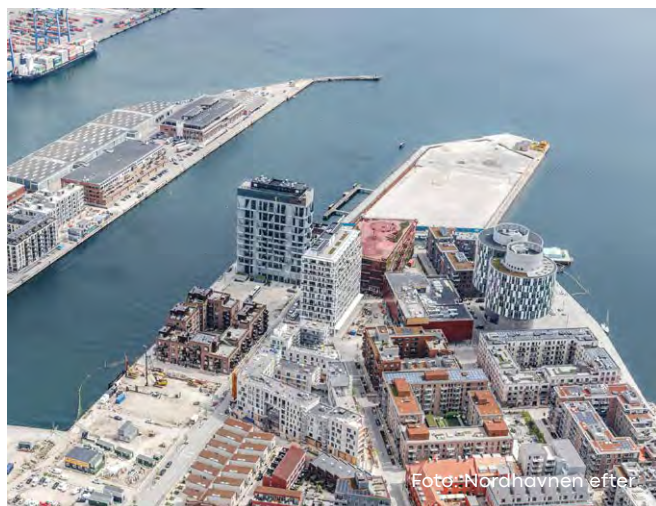


Foto: Nordhavnen efter

Muligheder for certificering. Med udviklingsplanen og udbudsmaterialet er barren sat højt for en bydel, hvor bæredygtige løsninger udgør fundamentet for et byområde i særklasse, og hvor ambitionsniveauet er højt i forhold til at skabe en bæredygtig bydel og et solidt bidrag til den grønne omstilling.

Det forudgående arbejde og ambitionsniveauet i udviklingsplanen og udbuddet indikerer en mulighed for en DGNB-certificering på bydelsniveau i den høje ende.

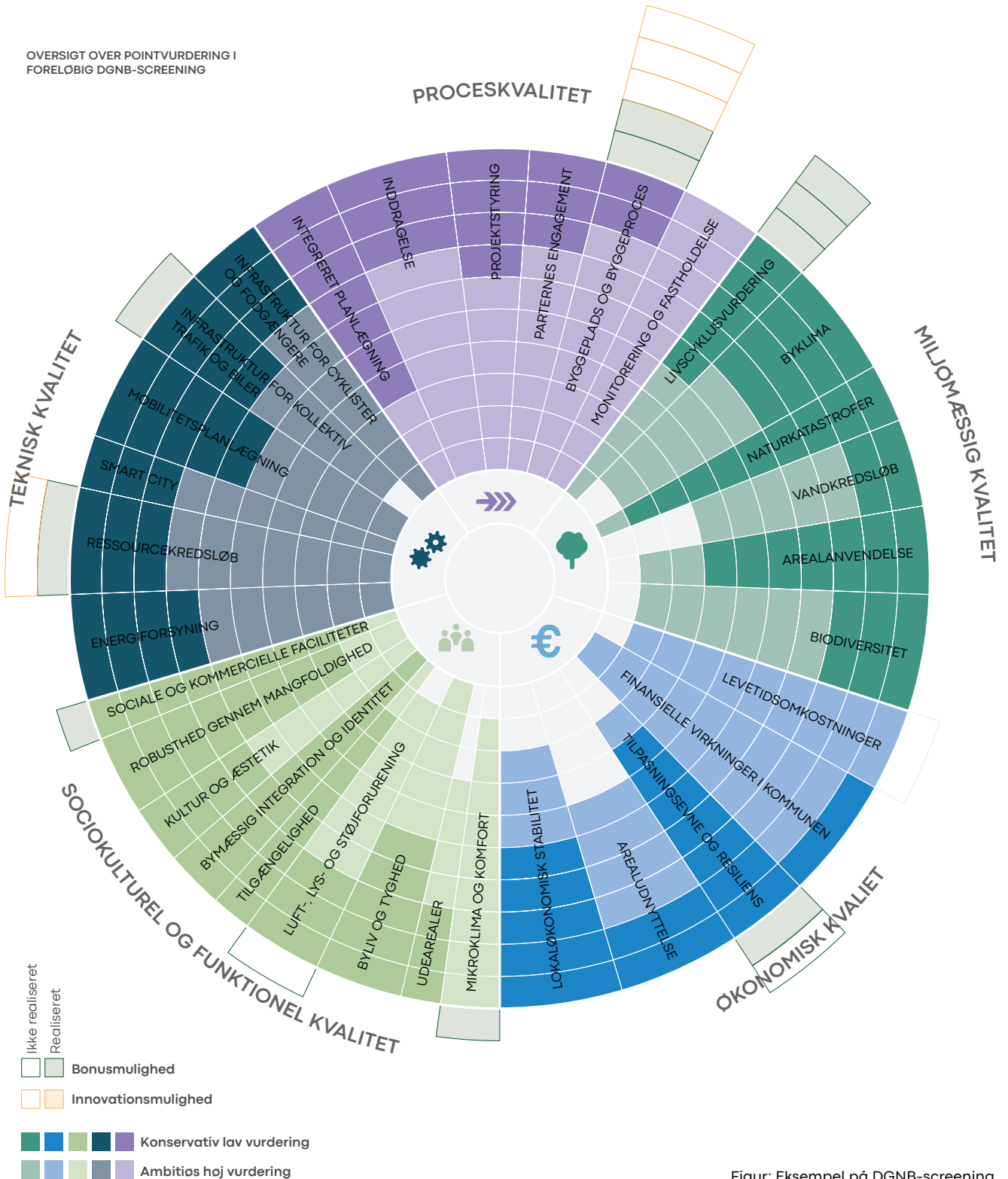
Vi har i teamet bl.a. erfaring med at planlægge og udvikle byområder i postindustrielle omgivelser på DGNB Platin-niveau fra SLETHs arbejde med Nordhavn. Som det første DGNB-platincertificerede byområde i Danmark har Nordhavn-projektet en helhedsorienteret tilgang til byplanlægning. SLETH har desuden arbejdet med DGNB-certificering på platin-niveau af flere af delområderne i Nordhavn – blandt andre Trælsthollen og Svanemølleholmen. Vi har dermed som samlet team stor erfaring med at arbejde og planlægge efter det højeste ambitionsniveau indenfor DGNB-certificering på bydelsniveau.

På "Figuren" på side 45 viser vi et grafisk eksempel på, hvordan vi kan arbejde strategisk med DGNB på bydelsniveau på baggrund af en indledende screening og en detaljeret målsætning. Screeningen holder på forhånd alle DGNB-systemets kriterier op mod udviklingsplanen og illustrerer både en konservativ (lav) og en ambitiøs (høj) vurdering på hvert kriterie. Den tidlige screening, som figuren repræsenterer, skal ses som en indledende vurdering af det pointmæssige mulighedsrum i feltet mellem den høje og den lave forhåndsvurdering. Screeningen synliggør, hvor i processen og på hvilke elementer i en eventuel DGNB-certificering vi kan og skal lægge fokus, hvor eventuelle udfordringer er, og hvor høj en realistisk forventning til en endelig vurdering kan være. Modellen kan dermed bruges til løbende at sikre et fokus på optimering af bydelen i relation til det brede bæredygtighedsbegreb, som afspejles i DGNB-metodikken.

Ambitiose mål for bæredygtige bydele og byggeri.

En mulighed for de enkelte delområder er DGNB-certificering på bydelsniveau – det er aktuelt det bedste redskab til at få omsat en vision om bæredygtighed til konkrete og realiserbare mål og tiltag. Med det robuste grundlag, som er givet med det store og grundige forarbejde i udviklingsplanen, er forudsætningerne til stede.

OVERSIGT OVER POINTVURDERING I FORELØBIG DGNB-SCREENING



Figur: Eksempel på DGNB-screening



Foto: Godsbanen jernbane sveller

For de enkelte byggerier skal vi som arealudviklere skabe de bedste muligheder for en certificering – uanset om byggerierne udføres med AP Pension som bygherre eller af andre bygherrer. AP Pension har et grundprincip om, egne boligbyggerier skal Svanemærkes. AP har dermed stor erfaring med svanemærkning og er udpeget som svanemærkets 'preferred partner'.

En bydel, hvor CO₂-udledningen minimeres. Vores forbrug af jordens ressourcer og de miljø- og klimamæssige problemer, der forårsages af emissioner i luft, vand og jord kan føre til en markant begrænsning af fremtidige generationers muligheder for at opnå en høj livskvalitet. Vi vil i Flodbyen arbejde målrettet for at blive et nationalt eksempelprojekt, hvor den gode byudvikling går hånd i hånd med en bevidst og ansvarlig tilgang til byggeriets CO₂-udledning.



Foto: Byrumsinventar, Nordhavn

Vi vil – allerede i etape 1 – arbejde med konkrete løsninger, som skal være med til at løfte ambitionen om en bæredygtig, CO₂-neutral bydel:

- > Anvendelse af CO₂-neutrale materialer i byggeriet og for ambitiøse forsyningsløsninger.
- > Vurdering og dokumentation af byggeriets CO₂-udledning i alle faser - fra tidlige designfaser til godkendelse af færdigt byggeri. Valg af alle byggematerialer skal ske på basis af livscyklus vurdering (LCA) på de væsentlige bygningsdele.
- > Cirkulære principper: Vi vil arbejde med genanvendelse af materialer, strukturer og landskaber, og vi vil muliggøre smart genbrug af byggematerialer på baggrund af lokale ressourcer. Det gælder både genbrug af eksisterende funktionelle strukturer (kanter, bygninger, vandmiljøer), byggematerialer og genanvendelse af særlige elementer i byrummet, som en del af fortællingen om flodbyens særlige historie.

- > Eksisterende og fremtidige landskabs- og byrum kortlægges og udlægges med fokus på biofaktor, artsmangfoldig og hjemmehørende arter.
- > Eksperimenter med nye, grønne byggematerialer og grønne energisystemer. Herunder vil vi arbejde med partnerskaber og fra starten gå i dialog med forsyningsselskaber, så vi kan få tænkt fx el-ladestationer ind overalt hvor vi kan.
- > Sikring af en blandet og mangfoldig bydel med rum til fællesskaber, lokale initiativer og sundhedsfremmende bylivsfunktioner

Bæredygtige eksperimenter af nybyggeri og byrum.

Vi skal bruge udviklingen af Flodbyen til at videreudvikle metoder og teste nye løsninger, og vi vil insistere på at gennemføre mindst ét eksperiment med materialer og løsninger i hver etape/delområde. Vi vil arbejde for, at udvalgte delområder eller kvarterer i Flodbyen kan fungere som forsøgsområder for større, integrerede løsninger og nye bæredygtige materialer og metoder i stor skala, fx ved at dedikere zoner til genbrugsmaterialer og gennem et strategiske

samarbejde med relevante aktører, herunder både producenter og fonde.

Bæredygtighed gennem partnerskaber: Aktørerne er en del af projektet og en del af løsningen. Det ligger i AP Pensions DNA at indgå i og benytte samarbejder og partnerskaber til at flytte grænserne. Konkrete eksempler, som vil blive aktuelle allerede i fase 1:

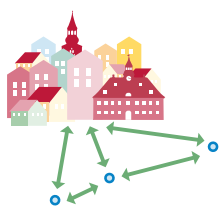
- > Partnerskaber med lokale virksomheder, fx rammeaftaler med materialeleverandører, hvilket også vil bidrage til en stærk, lokal relation og fortælling.
- > Partnerskaber med nationale aktører (virksomheder og fonde) om eksperimenter i byggeriet, herunder fx vedr. materialer/træbyggeri, indeklima mv.
- > Partnerskab med forsyningsselskaberne og specifikt VERDO om nye, grønne løsninger, som kan bidrage til at hæve barren for bæredygtig forsyning i Randers – også bredere end blot Flodbyen.
- > Sociale alliancer med naboer og brugere.



Foto: Pavillion, Kulbroen

Attraktive byrum og forbindelser

Med sin helt centrale placering og adgang til vandet skal Flodbyen være for alle. Der skal skabes sammenhæng mellem Flodbyen og midtbyen, og de to skal indbyrdes forstærke hinanden. For at sikre kvalitet, attraktivitet og sammenhæng i byrum og forbindelser vil vi have fokus på to overordnede principper:



Den fysiske forbindelse



Den levende forbindelse

DEN FYSISKE FORBINDELSE

Vi skal skabe et hængsel, en port og en række grønne, blå og grå forbindelser og byrum på tværs og på langs.

Busterminalen som hængslet, Bolværksgrunden som porten og Brotoften som naturkorridor. Med udviklingen af Flodbyen skal midtbyens orientering atter vendes mod syd, og sammenhængen til vandet og Flodbyen skal styrkes - både på tværs og på langs. Vi ser Busterminalen, Bolværksgrunden og Brotoften som tre særlige forbindelser, der skal sikre, at Flodbyen og den eksisterende by integreres.

Busterminalen har potentialet til at blive et bymæssigt hængsel mellem midtbyen og den nye Flodby, der starter ved foden af området på Bolværksgrunden. Som udpeget i udviklingsplanen, skabes der et attraktivt nyt byrum ved Dytmærskens som en ny ankomst til Midtbyen, en optimeret Busterminal og nye bebyggelser, der understøtter en tværgående forbindelse fra middelalderbyen, langs Busterminalen, over Havnegade og helt ned til Gudenåen.

Vores team vil have fokus på, at områdets karakter og bebyggelser laver en glidende overgang fra den middelalderlige midtbyens skala, materialer, farvesammensætning, detaljer og belægninger til det nye kvarter i Flodbyen, der - i mødet på Bolværksgrunden - får en mere urban karakter og identitet. Vi vil også arbejde med at skabe en sammenhæng til Østervold, der bl.a. flankeres af Randers Kulturhus, som skaber et kontrastfyldt møde mellem fortid og fremtid. Kulturhuset er en vigtig kulturinstitution i byen, som kan være gavnlig at indtænke i Bolværksgrundens kommende kulturlivsfunktioner.



Foto: Den røde middelalderby



Foto: Den urbane, industrielle havn

Vi vil jf. udviklingsplanen fokusere på at skabe gode boligomgivelser og attraktive byrum midt i et trafikalt knudepunkt – fx gennem hævede stueetager, erhverv og detailhandel i stueetagerne (hvor det er muligt) og gennem facade- og kantzonenbearbejdning, der afskærmer og reducerer støj. Vi vil også opprioritere sigtelinjer i området for at sikre den visuelle kontakt mellem byen og vandet. Og, ikke mindst, vil vi have fokus på at skabe et klart defineret, trafikalt hierarki for bilister, cyklister og gående for at sikre et godt, trygt og kontinuerligt flow mellem by og havn. Vi vil appellere til grøn, bæredygtig adfærd ved at gøre det let at tage cyklen, skabe integrerede designløsninger ift. parkering og opladning, der ikke visuelt 'støjer' i bybilledet – og ved at tilbyde passagerer behagelige, trygge og oplevelsesrige omgivelser ifm. brug af den kollektive trafik.

Bolværksgrunden bliver porten til Flodbyen og Randers' nye ansigt mod vandet. Området er centralt placeret i et trafikalt knudepunkt, midt i de vigtigste færdselsårer tværs over floden. På trods af en diffus organisering, et manglende hierarki for de lette trafikanter og en svag sammenhæng med midtbyen, er der med Randers Streetfood, Mokajen, i dag et spirende byliv. I pakhuset med det karakteristiske tøndetag samles randrusianerne – og besøgende fra

nær og fjern – på kajanten langs jernbanesporene under kulørte lamper og nyder mad og drikke midt i byens og havnens trafikale puls. Vi skal fastholde og nære det allerede spirende byliv. Dét kræver bl.a., at vi sikrer adgang og tilgængelighed til Mokajen, mens vi bygger det nye kultur- og fælleshus – Bolværket – i tilknytning hertil og starter en dialog med aktørerne i området omkring den kommende proces. Vi forestiller os her, at det er oplagt at bruge Mokajen som en slags formidlingsrum, der løbende kommunikerer om udviklingen af området.

Vi anser det desuden som vigtigt tidligt at indgå i en dialog med Realdania omkring Flodlejet for at afdække grænseflader og skabe de rigtige synergier i området.

Bolværksgrunden fungerer som 'stammen' i udviklingsplanen, hvorfra grønne, blå og grå forbindelser forgrener sig ud til hele Flodbyen; det nordlige bassin, tidevandsparken ved Justesens Plæne, deltanaturen ved Brotoften og bevægelsesparken og Randers Beach ved Tronholmen på sigt. Vi vil have den overordnede og store sammenhæng for øje, hver gang vi løser en konkret udfordring ift. forbindelser, trafik og byrum på Bolværksgrunden.



Foto: Cykling i gaderne, Nordhavn



Foto: Den blå bro



Foto: Væksthuse, Ø-Linjen

Brotoften bliver med realiseringen af Flodbyen til et skandinavisk Venedig med sin unikke placering på kanten af Gudenådeltaet. Kvarteret højvandsikres med et dige, hvorpå boliger placeres i en genfortolkning af midtbyens karrébebyggelse og forstadens gavle vendt ud mod vandet. En central gang- og stiforbindelse langs floddelta-naturen skaber en vigtig grøn korridor og forbindelse til midtbyen og resten af Flodbyen. Floddelta-naturen lægges ud som et grønt tæppe imellem bebyggelserne, og vandet skal helt ind til boligerne. Men vi skal sørge for, at diget bliver integreret i bebyggelsen og landskabet, så der skabes en tilgængelig vandkant for alle – ikke kun for de fremtidige beboere i Brotoften. Vi vil jf. Udviklingsplanen arbejde landskabsarkitektonisk med en ny beplantning af hjemmehørende arter, der skaber naturgenopretning og en spredningskorridor for mikro- og makrofaunaen. Fra Brotoften udspringer der dermed en helt central grøn korridor gennem klimabåndet, der bliver udgangspunktet for en tilgængeliggørelse af floddelta-naturen i Flodbyen og midtbyen. Gang- og stiforbindelsen er især vigtig at integrere i landskabet og byrummet som et grønt og

oplevelsesrigt loop for de bløde trafikanter, der mod vest kobler sig op på tidevandsparken og Justesens Plæne over Den Blå Bro, mod vest på Tronholmen og Sydhavnen under Randers Bro og mod nord på Bolværket, Pieren, Nordhavn, Busterminalen og midtbyen over gang- og cykelbroen øst for Randersbro.

Vi vil arbejde med den grønne korridor langs Klimabåndet som et landskabrum, man kan opholde sig på, ved og langs, og som lægger op til at gøre ophold undervejs. Vi kunne også forestille os at arbejde med naturformidling langs loopet.

Indenfor selve Brotoften vil vi skabe grundlaget for et godt naboskab ved at undersøge muligheden for at facilitere funktioner i byrummet, man kan være fælles om – fx byhaver, væksthuse eller værksteder. Det bliver vigtigt at skabe rammerne for et stærkt fællesskab, da udearealerne ligger som et fælles tæppe, flettet ind imellem bebyggelserne uden høje hække og hegn, der adskiller. Det er derfor også relevant af tænke naboskab ind i en brugerinddragelse, der understøtter byggeprocessen.

Tilgang og konkrete forslag omkring (særligt vigtige) fysiske forbindelser og byrum i udviklingen og realiseringen af etape 1

Busterminalen

- > Vi vil fokusere på at skabe en arkitektonisk og bymæssig glidende overgang i materialer, bygningsdetaljer, belægninger, beplantning, kantzoner, skala og profil fra midtbyen til Bolværksgrundens.
- > Vi vil have fokus på at skabe sigtelinjer og almindinger, så der skabes en visuel kontakt fra byen til vandet.
- > Vi vil skabe et godt bolig- og byliv i et trafikalt knudepunkt ved at arbejde med kantzoner, støj og facader.
- > Vi vil indtænke Østervold som en vigtig parallel forbindelse og Kulturhuset som et potentiale til at skabe kulturbårne kvaliteter i byrummet omkring Bolværksgrundens.
- > Vi vil skabe et klart defineret hierarki for de bløde trafikanter med forskellige tempi og et kontinuerligt flow mellem by og havn.
- > Vi vil nudge bæredygtighed adfærd gennem cykelvenlige tiltag, og forbedrede forhold og byrum ift. den kollektive trafik.

Bolværksgrundens

- > Vi vil fastholde og udbygge det spirende byliv ved Mokajen ved at sikre adgang og minimale gener ifm. med udbygningen af Bolværksgrundens og ved at gå i dialog med stedet om at gøre den til en aktiv medspiller og ambassadør.
- > Vi vil arbejde parallelt med at løse de nære og de overordnede sammenhænge ved hele tiden at zoomer ind og ud på vores løsninger.
- > Vi vil tidligt i processen indgå i dialog med Realdania ift. grænseflader og synergieffekter ved Flodlejet.

Brotøften

- > Vi vil gøre vandkanten tilgængelig for alle og give alle fremtidige beboere udsigt til vandet.
- > Vi vil arbejde med naturgenopretning af hjemmehørende arter og øge biodiversiteten. Vi vil måle på effekten.
- > Vi vil tænke den grønne korridor langs Klimabåndet som et landskabs-loop for de bløde trafikanter, men også som et landskabsrum, hvor det er muligt at tage ophold ved, langs eller på. Vi vil undersøge muligheden for at indarbejde naturformidling langs loopet.
- > Vi vil designe rammerne for et godt naboskab og indtænke det i brugerinddragelse for at kvalificere ønsker og behov ift. det private overfor det fælles.



Foto: Mokajen og byliv

DEN LEVENDE FORBINDELSE

De fysiske forbindelser og byrum skal være aktive, trygge, oplevelsesrige og forankret i historien, så de både rammer og rykker Randers.

Vi vil ikke kun skabe steder til (bolig)liv, men steder for byliv og et ekstraordinært hverdagsliv for hele byen. Randers vil i takt med Flodbyens tilblivelse gennemgå en radikal karakterændring fra industriby til naturby. Gudenåen og floden bliver til byens nye ryggrad, og vi skal som team sikre, at vores indgreb resulterer i attraktive nye forbindelser og byrum, der giver kvalitet i borgernes hverdag. Det er samtidigt vigtigt at randrusianerne kan genkende deres by, når Flodbyen står færdig. Det skal stadig være Randers – bare bedre.

Vi skal sørge for, at Flodbyens byrum og forbindelser lægger et nyt attraktivt lag til byen, der forbedrer og rykker den, men også rammer og forstærker det distinkte ved Randers. Vi vil gennem en vedvarende læsning af stedernes eksisterende ressourcer og spor – industrielle, kulturelle, arkitektoniske, landskabelige

og menneskelige – skabe resonans hos randrusianerne, der medvirker til, at Flodbyen ikke kommer til at virke fremmedgjort. Det er fx helt banalt vigtigt stadigt at kunne fornemme havnemiljøet, når man bosætter sig på eller besøger havnen.

Vi vil udforme de fysiske forbindelser og byrum, så de rumligt og praktisk danner rammerne for et ekstraordinært hverdagsliv, hvor der er trygt og rart at være, færdes, samles og bevæge sig.

Covid-19 pandemien har lært os, at vores byer og byrum skal være indrettet til at fremme og faciliterer bevægelse og sundhed. Grundlæggende skal der skabes adgang for mennesker til at dyrke fysisk aktivitet i umiddelbar nærhed af deres hjem. Men det behøver ikke at være gennem omkostningstunge idrætsanlæg og legepladser. Mulighed for bevægelse kan sagtens integreres i forbindelser og byrum; stillegader og småveje, stier, plæner og pladser, så der kan spilles småbold og dyrkes øvelser, løbes på rulleskøjter og skateboards, luntet og leges. Det skaber et godt hverdags- og byliv.



Foto: Spor i byrumet, Risskovbrynet

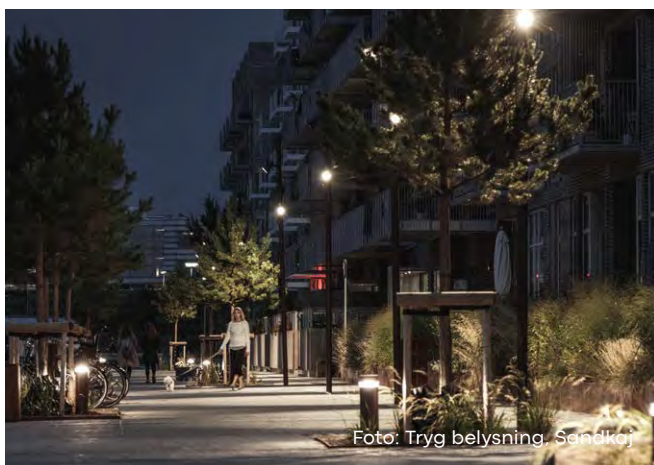


Foto: Tryk belysning, Sønderkøj

I muligheden for bevægelse og en 'kropslig' bevidsthed i byrummenes og forbindelsernes udformning spiller tryghed også en rolle. Både rent praktisk ift. trafik, men også når det kommer til den oplevede tryghed. De fysiske forbindelser og byrum skal gøre Randers til et tryggere at være og færdes hen over døgnet og årstiderne – uanset køn, religion og etnicitet. Helt konkret vil vi lave brede fortove, god belysning og undgå mørke kroge.

Ved at afprøve forskellige ting hen over året, vil vi sikre liv til alle årstider. Gennem midlertidige tiltag, som fx kunne relatere sig til bevægelse, vil vi starte Flodbyen fra dag ét i borgernes øjne. Midlertidighed danner en fleksibel ramme omkring byrummene, der defineres ud fra borgernes ønsker og efterspørgsler, og kan efterfølgende gøres mere permanente når man ved, hvad der fungerer på det enkelte sted. Helt i tråd med de gode erfaringer, I allerede har gjort jer i midtbyen.

Formidling kan også bruges som et konkret element, der skaber liv. Vi vil både indtænke mulighed for læringsfremmende digital naturformidling og mere midlertidig formidling af omdannelsesprocesserne.

Vi vil skabe forskellige byrum, som passer til det en-



Foto: Byliv før bygninger, Boder, Søssin 7

kelte delområde og de borgere og behov, der knytter sig hertil. Ved at have byrum i forskellige skalaer rammes en større målgruppe. Der skal både være plads til de mindre og intime byrum, til de nære relationer og hverdagslivet, og til de store byrum, som er målrettet fællesskabsorienterede aktiviteter.

Tilgang og konkrete forslag omkring (kvalitet i) levende forbindelser og byrum i udviklingen og realiseringen af etape 1

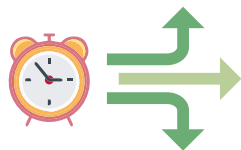
- > Vi vil bruge eksisterende spor og ressourcer til at skabe nye byrum, der er forankret i stedets 'ånd' og dermed ikke kommer til at virke fremmede.
- > Vi vil arbejde med en 'kropslig' bevidsthed og skala i byrummenes og forbindelsernes udformning, så de fremmer og faciliterer muligheden for et aktivt hverdagsliv og et rigt byliv.
- > Vi vil gøre Randers tryggere gennem belysning og bevidsthed omkring den fysiske dimensionering - og ved at undgå mørke kroge.
- > Vi vil afprøve forskellige aktiviteter og bylivsskabende funktioner hen over året gennem midlertidige tiltag, baseret på borgernes behov for at se, hvad der virker.
- > Vi vil bruge formidling som et bylivsskabende element.
- > Vi vil skabe variation i byrummene og indpasse dem i deres lokale kontekst.

Flodbyen som hjemstavn

Strategien for at skabe en mangfoldig beboersammensætning og en stærk hjemstavnsfølelse baserer vi på tanken om, at Flodbyen skal rumme identitetsfulde og vedkommende omgivelser, hvor en bred og varieret beboersammensætning skal kunne finde et fælles tilhørsforhold. I etape 1 vil vi arbejde for en mangfoldig beboersammensætning, hvor Flodbyen forbliver en hjemstavn over flere årtier, ud fra to principper:



Identitet



Fleksibilitet

IDENTITET

Vi vil skabe steder med en klar identitet

Identitet som fremtidssikring. Vi skal fastholde og synliggøre de forskellige områdekvaliteter i Flodbyen. Boligtyper og byrum vil i de forskellige delområder have forskellige attraktionsværdier alt efter, hvilke kvaliteter, man abonnerer på som beboer, besøgende eller tilflytter. Fx ligger Brotoften op til en lav puls, hvor man ønsker fælles- og naboskabet, og hvor man finder ro i at bo naturskønt, hvorimod dele af Nordhavnen får en højere puls, hvor man trives i et mere urbant og sprudlende miljø tættere på kulturtilbud. Vi skal gøre det klart gennem områdernes egenart og identitet, hvilken drøm, man køber eller lejer sig ind i. Fremtidige beboere skal nemt kunne identificere både de valg og fravalg de træffer, når de køber eller lejer sig ind i en bolig i Flodbyen. Det styrker tilhørsforholdet til det lokale område og skaber en naturlig, mangfoldig beboersammensætning og en blandet by, idet områdekvaliteter ikke udelukker bestemte målgrupper og segmenter.

Flodbyen skal være et supplement til midtbyen og skal ikke ses som en konkurrent, men som noget nyt og mere end det, Randers er og tilbyder i dag. Her er det muligt at komme tættere på vand og natur samtidigt med, at man bor midt i byen. Der skal være liv i midtbyen, men Flodbyen bliver et vigtigt trækplaster ift. at tiltrække et nyt publikum til Randers og ift. at flytte eller fastholde randrusianerne. Flodbyen skal indskrive sig i en overordnet Randers-sammenhæng, og vi vil låne iboende kvaliteter fra Randers' eksisterende byområder.



Foto: Midtbyens karréstruktur i en by variant, Bassin 7



FLEKSIBILITET

Vi vil skabe robuste rammer og løbende tage pulsen på markedet

Fleksibilitet overfor efterspørgsel og behov over tid. Vi skal være på forkant med nye boligtyper og ejerformer, der afspejler markedets behov og tendenser i samfundet. Og vi skal løbende justere kursen og tage pulsen på markedet i en anerkendelse af, at forudsigelser om fremtiden ikke altid harmonerer med virkeligheden.

Vi skal sikre, at vi laver robuste, fleksible og tidløse rammer, så boligerne og planerne for delområderne kan tilpasses undervejs og over tid for at matche fremtidige behov og efterspørgsel. Vi skaber steder, der er forankret i virkeligheden. Byer, bygninger og landskaber, der både passer ind og skiller sig ud. Vi mener, at de mest bæredygtige løsninger er at skabe noget langtidsholdbart, modstandsdygtigt og smukt. Det handler om at skabe forskellighed gennem modning over tid, og om at skabe rammer for, at Flodbyen bliver en bydel, hvor man kan leve et helt liv.

Vi vil bruge et vedvarende, analytisk blik på de markedsmæssige muligheder til at sikre, at Flodbyen løbende tilpasser sig efterspørgslen og udvikler Randers som bosætningsby over tid. Det handler både om at sikre, at vi udvikler til de rigtige målgrupper over tid, og om at holde et vågent øje på, hvor markedet er og hvordan det flytter det sig – næret af en vedvarende nysgerrighed efter, hvordan vi kan påvirke 'produktet Randers' og tiltrække andre/nye målgrupper.

AP Pension har stor indsigt omkring bevægelser i markedet, som teamet vil bringe til bordet i arealudviklings samarbejdet med Randers Kommune. Den indsigt og erfaring skal vi bruge som et værktøj til at træffe beslutninger om, hvordan vi skaber en blanded by, der er i tråd med markedet, og som samtidigt er robust overfor ændrede forudsætninger og frem-

tidige behov. Vi vil i første omgang tage udgangspunkt målgruppeanalysen, som indgår i udbudsmaterialet, som vi vil holde den op imod AP Pensions brede, nationale erfaring i en løbende opdatering og kvalificering.

Vi ser desuden et vigtigt perspektiv i at samarbejde med lokale aktører og have en god føling med randrusianerne og potentielle tilflyttere ift. at forstå, hvad de efterspørger og drømmer om, når det kommer til områdekvaliteter og forskellige boformer.

Naturskønne og vandkantsnære områdekvaliteter går aldrig af mode. Tendenser indenfor boformer er variable størrelser, der ændrer sig og tager smag af den tid, de indskrives sig i. For at skabe robusthed og fleksibilitet i Flodbyen, skal vi i højere grad end selve boligerne have fokus på miljøerne omkring boligerne. Omgivelser, der henvender sig til mange forskellige målgrupper og som transcenderer trends og tid. Det vil aldrig gå 'af mode' at bo tæt på vandet, tæt på



Foto: 5-minutters byen, Nordhavn

naturen og i trygge, vedkommende og oplevelsesrige omgivelser. Vi vil derfor arbejde med mangfoldighed på byniveau og skabe forskellige miljøer omkring boligerne, som henvender sig bredt. Byrummene skal indrettes til alle aldre med siddemuligheder og aktivering af kantzoner, så generationer kan mødes i samme rum. Og vi vil sørge for også at friholde mulighed for de uprogrammerede arealer, hvor det spontane møde mellem mennesker får mulighed for at udfolde sig.

Flodbyen er noget nyt i en dansk kontekst, og vi vil arbejde med muligheden for at udvikle etaper af flodbyen som en regulær byggeudstilling, der kan fungere som showcase for løsninger og materialer (både bæredygtighed og boliger) – et boliglaboratorium i fuld størrelse.

Tilgang og konkrete forslag omkring identiteter og fleksibilitet udviklingen og realiseringen af etape 1

- > Som arealudviklingsselskab skal vi ikke låse os fast på en idé om, hvem de forskellige målgrupper er men snarere styrke en fortælling om, hvad de forskellige områder kan og materialisere dette fysisk i omgivelserne for at tilbyde et attraktivt miljø til en bred og varieret sammensætning af beboere, der abonnerer på de samme kvaliteter.
- > Vi har som ejer og udvikler en meget bred, national erfaringsbase, som løbende sikrer, at vi har opdateret førstehåndsviden om bevægelser på markedet.
- > Vi vil benytte og løbende opdatere målgruppeanalyserne, som indgår i udbudsmaterialet (og tager i første omgang udgangspunkt i Exometric-analysen og efterspørgselsanalysen).
- > Vi vil benytte samarbejdet med lokale aktører til løbende at holde os opdateret på behov og efterspørgsel lokalt. Det handler både om at få viden fra det lokale marked, men i mindst lige så høj grad om at have føling med Randrusianerne og de potentielle tilflyttere for at forstå, hvilke kvaliteter og livsformer, der bliver efterspurgt og af hvem.

Inddragelse og bevågenhed

Realiseringen af Flodbyen bliver et partnerskab. I første omgang et partnerskab mellem Randers Kommune og AP Pension. Men vi ønsker også at udvikle Flodbyen i et partnerskab med byen – et godt nabo-skab og et fællesskab om Flodbyens udvikling.



Partnerskaber

PARTNERSKABER

Vi vil samle og samarbejde med byen

Vi vil bygge videre på den brede inddragelse, som Randers allerede har succes med. Selvom Randers Kommune har været gennem en lang inddragelsesproces i forbindelse med udviklingsplanen, er det vigtigt at fortsætte arbejdet med at gøre Flodbyen til et fælles projekt. Vi skal fortsat inddrage både byens borgere, foreninger og aktører i udviklingen af så stor og vigtig en bydel i Randers. Der er blevet debatte-

ret, kommet med ønsker, drømme og idéer og ikke mindst diskuteret udfordringer og muligheder. For at holde momentum, og for at vise alle, der har været en del af inddragelsesprocessen, at der nu sker noget, vil vi i udviklingen af etape 1 primært fokusere på kommunikation, ved at fortælle og vise, hvor vi er, og hvad der skal ske.

Vores rådgivere har meget erfaring og en stor værktøjskasse med konkrete redskaber til bred involvering. Bl.a. har covid-19 pandemien åbnet op for brugen af digital inddragelse. De digitale platforme egner sig godt til formidling af igangværende udviklingsprocesser. Et eksempel er Jernbanebyen, en stor ny bydel i det sydlige København, hvor Grandville har lavet et digitalt "skattekort", hvor man på egen hånd kan komme på en guidet tur rundt i området gennem tekst og billeder, som viser, hvad der skal ske i fremtiden på forskellige udvalgte steder. Kortet kan opdateres løbende i takt med, at mere udvikler sig og vi bliver klogere på, hvad der konkret skal ske. Noget lignende vil være aktuelt i Flodbyen, hvor det skal kommunikeres tydeligt og let forståeligt for alle, hvad der skal ske, samtidig med at man får nysgerrige og andre interesserede ud i og rundt i Flodbyen allerede nu.



Foto: Inddragelse i Havnegadeboksen (Randers Kommune)

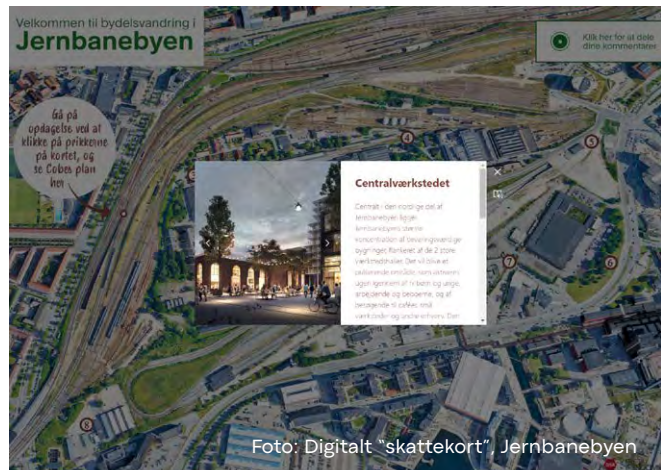


Foto: Digitalt "skattekort", Jernbanebyen

Vi vil oprette et "bylager" som ramme om inddragelse, midlertidighed og lokale partnerskaber. Udover at bruge digitale værktøjer til formidling, vil vi aktivere folk fysisk i flodbyen. Med afsæt i et sted - et 'bylager' - på havnen, vil vi oprette et projektkontor. Et sted at mødes, og et hjemsted for samtalerne om Flodbyen. Vi vil videreføre de gode erfaringer med borgerinddragelse 'on location' i Randers, så udviklingen af Flodbyen forankres hos befolkningen. Bylageret skal være omdrejningspunkt for at formidle udviklingen af området, samtidig med at det skal aktivere borgere og aktører i Flodbyen. Bylageret skal ligge centralt i hjertet af det liv, der skal skabes i Flodbyen, og vi forestiller os at det kunne være en slags midlertidig udgave af Bolværket, evt. kombineret med én af de andre funktioner i området, så det midlertidige liv, der skabes omkring Flodlejet kan føres direkte videre i den endelige Flodby.

Byrummet ved Flodlejet og Bolværket er porten mellem byen og vandet og er et ganske særligt område i Flodbyen, hvor midtbyens byliv møder natur og klimatilpasning langs vandet. Det gør området interessant for de Randers-borgere, som skal bruge det i fremtiden. Derfor er det oplagt at tænke bylageret

ind i denne placering. Det kan være alt fra en gammel bygning man bruger indtil den skal rives ned, til en midlertidig flydende struktur bygget i vandet. Hvordan og hvor det er muligt at etablere bylageret, finder vi ud af sammen med jer. Til at starte med kan containeren bruges som rammen for dialog, indtil der findes en form på bylageret.

AP Pension arbejder pt med udviklingen af bydelen "Kolding Å" – en omdannelse af en stor p-plads omkring åen i det centrale Kolding til et levende bykvarter. Helhedsplanen er på vej, men AP Pension har efterhånden et år – bl.a. med Grandville og Sleth som rådgivere – udviklet og drevet huset Riberdyb 10, som det er intentionen skal følge projektet på vej. Huset, som tidligere har været stadsdyrlægens kontor og siden værested for hjemløse og misbrugere, er indrettet som bydelskontor, åben tegnestue og som et lokalt kulturhus, hvor der er meget kort fra initiativ til handling. Et hus, som både fronter projektet længe før murstenene bliver stablet og som samtidigt er et aktivt eksperimentarium for byliv og kulturiværksætter. Vi drømmer om at kunne gøre noget lignende i Randers.



Foto: Borgermøde i Kolding



Foto: Tidsrummet (Køge Kyst, BogL og EVM Landskab)

Vi ser bylageret som en hybrid, der løbende orienterer om arbejdet med realiseringen af etape 1 og den samlede udvikling af flodbyen gennem udstillinger, men også ved at skabe aktivitet omkring midlertidige rum. Det kan være elementer fra noget der nedrives eller med en reference til Flodbyen. Et eksempel på dette er Tidsrummet i Køge Kyst, hvor man har lavet en skov af bøger, som en aktiv attraktor omkring byrummets udstilling, hvor man kan fordybe sig i informationsplancher om projektet. Bylageret kan også danne ramme om møder med borgere. Særligt Forum for Flodbyen, der allerede er en fin platform for dialog med dem, der er særligt interesserede i udviklingen, kan tænkes aktivt ind i Bylageret i forbindelse med afholdelse af forummøder og workshops, hvor de kan komme med konkret input og feedback på udviklingsprojektet Flodbyen.

Vi vil nedsætte en lokal følgegruppe. Parallelt med udviklingen har vi en ambition om at gennemføre en række midlertidige aktiviteter og projekter i samarbejde med udvalgte og centrale, lokale aktører. En oplagt model, som vi vil foreslå at arbejde med sammen med jer, er at der - fremfor en stor aktørgruppe - udpeges en række centrale samarbejdspartnere/nøgleaktører, der kan inddrages og bruges som sparring i processens tidlige faser, og som samtidig har interesse og ressourcer til at skabe eller opbygge

konkrete projekter – både i forbindelse med planlægningen og den efterfølgende realisering: Den lokale følgegruppe. Vi anbefaler derfor, at vi sammen med jer nedsætter den lokale følgegruppe, på baggrund af den aktørkortlægning og de spirende samarbejder, der opstår i forbindelse med Foranalysen for Flodlejet, og at vi udarbejder en detaljeret slagplan/handlingsplan i samarbejde med udvalgte samarbejdspartnere. Det kan med fordel være større, veletablerede nonprofitorganisationer, der har mulighed for at bidrage til områdets udvikling gennem egne investeringer, herunder tid og ressourcer. Nedsættelsen af den lokale følgegruppe kan tage udgangspunkt i følgende:

- > Hvem kan og skal inddrages i forbindelse med udviklingen af Flodbyen og specifikt i udviklingen af etape 1?
- > Hvem kan og skal inddrages i forbindelse med den efterfølgende realisering?
- > Hvilke aktører er det særligt relevant at samarbejde med i forhold til identitetsskabelse?
- > Hvilke aktører kan hjælpe med at tiltrække de rette brugere (eksisterende/nye)?
- > Hvilke aktører har potentiale for at bidrage med midlertidige aktiviteter, som kan få et permanent aftryk i bydelen?
- > Hvilke aktører har tid og ressourcer til selv at kunne bidrage til realiseringen/opbygningen af midlertidige aktiviteter og projekter

Yderligere kriterier, som skal bidrage til det udbytterige samarbejde er, at:

- > Partnerne selv skal kunne se en egen fordel i at deltage – de skal ikke betragtes eller betragte sig selv som rådgivere for udviklingsselskabet.
- > Ift. midlertidige tiltag skal aktiviteterne have en brandingværdi for bydelen eller alternativt have et klart potentiale for at blive permanente eller midlertidigt på en lang (5-10-årig) bane.
- > Det handler ikke om antallet af partnere men om den merværdi, de kan skabe for byen og projektet gennem samarbejdet.

Foruden følgegruppen vil vi danne lokale partnerskaber, bl.a. med naboerne, i form af samarbejde med fx motorbådsklubben om hjælp med midlertidige faciliteter. Det kan både sikre en positiv og lokal forankring og en konkret løsning på udfordringer knyttet til (lange) lejekontrakter og usikre fremtidsudsigter for foreningen. Men også med aktører i byens kunst- og kulturliv om kunst i byen og aktiviteter, traditioner og steder i Flodbyen: Indsatser, som kan danne ramme om det lokale kulturliv og nationale og globale partnerskaber. I bylageret har vi en ambition om på sigt at etablere et organ, som kan skabe og organisere partnerskaber i samarbejde med lokale. Til at starte med kan det foregå i den eksisterende container. Det er ikke os og dem, så de lokalt forankrede skal se sig selv som en aktiv del af Flodbyen. Vi har tilknyttet Martin Thim, som vil bidrage til at facilitere partnerskaberne, men drivkraften er de lokale aktører, og det er vigtigt, at det forankres i Randers.

Vi skal vise potentialerne og fremhæve Flodbyens muligheder. Vi vil brande Randers og udviklingen

af flodbyen ved at være meget ambitiøse på byens vegne. Eksempelværdi er det bedste middel til at vise Verden, hvad Randers er, og ved at skabe stor dybde, være nytænkende og eksperimenterende, fx i forholdt til bæredygtighed og materialer, vil interessen for Flodbyen blomstre, både fagligt og lokalt. Borgerne og de lokale aktører er de bedste ambassadører for Flodbyen, så igennem partnerskaber og aktivisering af borgerne som beskrevet ovenfor, vil vi sikre et stort ejerskab og fortalere for Flodbyen.

Tilgang og konkrete forslag omkring inddragelse og bevågenhed i udviklingen og realiseringen af etape 1

- > Vi vil fokusere på kommunikation og fysisk aktivisering af borgerne i Flodbyen ved hjælp af konkrete værktøjer og midlertidige byrum.
- > Vi vil oprette et "bylager" som ramme om inddragelse, midlertidighed og lokale partnerskaber.
- > Vi vil nedsætte en lokal følgegruppe der sikrer forankring af udviklingen af Flodbyen hos relevante, lokale aktører og kan inddrages i arbejdet samt som afsæt for at indgå lokale partnerskaber.



Foto: Kultur-hotspot, Æggepakteriet

Essentielle relationer og rollefordelinger

Etableringen af et fælles udviklingsselskab indebærer også etablering af en langvarig samarbejdsrelation mellem Randers Kommune og AP Pension.



Langsigtet samarbejde

Langsigtet samarbejde

Vi har lyst til at indgå i partnerskabet om Flodbyen, og vi prioriterer det højt.

AP Pension er som pensionsselskab en langsigtet investor. Vi vil være til stede ikke blot som udviklere af byområdet, men som ejere på den lange bane og som en blivende partner i udviklingen af Randers. Vi har en delt interesse i at være 110% til stede i samarbejdet og i at sikre et varigt godt samarbejds-klima. Det er også derfor vi har samlet et sammentømret, kompakt team af gennemgående rådgivere, der er vant til at arbejde sammen, og som deler en fælles vision om, at gøre Flodbyen i Randers til det bedste sted at bo i Danmark. Vi er navngivne personer, der står til ansvar for vores løsninger og som er dedikerede til at gøre samarbejdet til en succes og til at finde løsningerne – også når det er svært. Vi kalder det ansvarlig pragmatik.

Afgørende for det gode samarbejde – både internt i udviklingsselskabets organisation og over for omverdenen og Byrådet - er en gensidig forståelse og anerkendelse af værdier, hensyn og dagsordner blandt deltagerne i samarbejdet. Kerneværdierne for os er ligeværdighed og samarbejde: Det nære og fortrolige, daglige samarbejde er vigtigt: Vi har en fælles organisation, og det er et fælles ansvar

at få den til at fungere på tværs af ejerne. Hos AP Pension handler det bl.a. om at være klar til at løse de opgaver, der opstår undervejs, og om helhjertet at bidrage til at realisere målsætningerne for projektet. For Randers Kommune handler det ikke mindst om at være klar til på en effektiv måde at løfte den interne opgave med bl.a. lokalplanlægning og myndighedsbehandling. I fællesskab handler det om at sikre både et velfungerende arbejdsrum – den fælles projektledelse – og et effektivt beslutningsrum – bestyrelsen.

Vi forestiller os derfor, at det daglige rum for samarbejdet er projektledelsen og projektmedarbejderne fra både AP's og Randers Kommunes side – organiseret som en fælles og åben (virtuel og af og til fysisk) tegnestue. Projektledelsen driver projektet og samarbejdet til dagligt og indstiller løbende til bestyrelsen, som foretager beslutninger og prioriteringer.

På samme vis er det bestyrelsen, som skal tage stilling til potentielle konflikter i projektet, hvis de ikke kan håndteres i projektledelsen: Det er afgørende, at det i det daglige er muligt at drøfte og håndtere konfliktfyldte sager i projektledelsen. Som et altovervejende udgangspunkt skal (potentielle) konflikter løses i projektledelsen – og håndteres med åbenhed og ærlighed.

Uanset hvor meget vi i organisationen og det daglige arbejde forsøger at imødegå udfordringer i samarbejdet mellem AP Pension og Randers Kommune og mellem udviklingsselskabet og omverdenen, kan der opstå interessekonflikter, som skal håndteres. Sandsynlige udfordringer kan fx være:

Forskellige opfattelser af tid. Det vil oplagt komme til udtryk mellem offentligheden og arealudviklingsselskabet, men kan også afspejles i det politiske rum og dermed i samarbejdet mellem AP Pension og Randers Kommune.

Som et centralt og løbende grundlag for arbejdet fastlægges en solid og fleksibel køreplan, som synliggør processer og beslutninger. Det skal være med til at skabe politisk ro og kontinuitet i arbejdet. Konkret udarbejdes en hovedtidsplanen for projektet som fastlægger en overordnet proces og både faste og foreløbige milepæle med tentative tidsangivelser: En synliggørelse af rækkefølgen men også en tryghed ift. hvornår hvilke beslutninger skal træffes og hvornår resultaterne er synlige.

Samtidig kræver samarbejdet tålmodighed. Projektet skal modnes, og det kræver en villighed til at se ud over de umiddelbare udfordringer og insistere på at løse udfordringerne over tid.

Det er derfor afgørende fra begge sider at starte projektet rigtig op og skabe et projekt med 'mentalt' og demokratisk overskud fra starten. Derfor vil vi have et stort fokus på relationerne og på – internt og eksternt at skabe positive erfaringer og historier og små, synlige succeser tidligt i processen.

Forskellige billeder af, hvad der er bymæssig og arkitektonisk kvalitet. Interessekonflikter ift. forståelsen af, hvad der skal realiseres – og hvad der definerer kvaliteten af byen – vil oplagt opstå. Både i grænsefladen mellem AP og Randers Kommune og mellem Arealudviklingsselskabet og offentligheden.

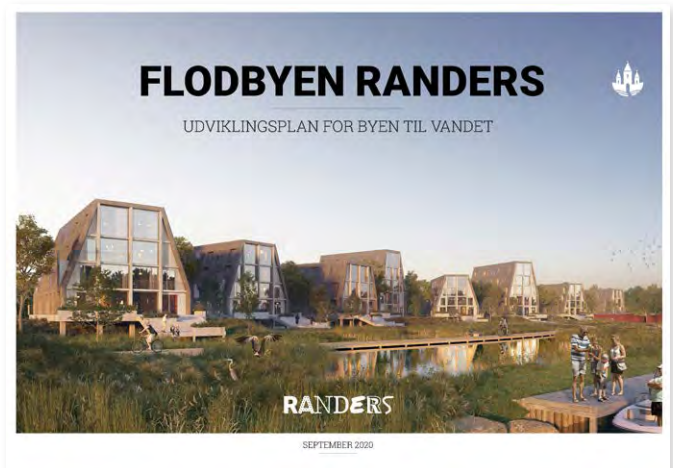
Her ser vi lokalplanprocessen som det centrale redskab for samarbejdet mellem AP Pension (både som bygherre og som part i udviklingsselskabet), Randers Kommunes administration og Byrådet.

Vi ser lokalplanarbejdet som et strategisk værktøj til at sikre, at udviklingsplanens intentioner omsættes og viderebearbejdes til et realiserbart og byggeretsgivende lokalplangrundlag. Lokalplanen er det centrale aftaledokument mellem projektets forskellige parter og lokalplanprocessen er det centrale værktøj

til at sikre afklaring af myndighedsmæssige grænseflader. Som sådan ser vi lokalplanarbejdet som en integreret del af projektudviklingen inde i arealudviklingsselskabet og som den vigtigste formelle grænseflade til Randers Kommune som myndighed, og dermed byrådet som beslutningstager. Lokalplanerne og forarbejderne til dem er dermed også den arena, hvor de potentielle interessekonflikter knyttet til bymæssig og arkitektonisk skal afklares.

Håndteringen af disse potentielle interessekonflikter vil bl.a. ske ved at :

- > Vision, strategier og principper i udviklingsplanen for Flodbyen Randers forankres i lokalplangrundlaget.
- > Bebyggelsens arkitektoniske udtryk og principper for bebyggelsen baseres på markeds- og målgruppedialog.
- > Uderum, mødesteder og kantzoner planlægges og formgives på en måde, så de styrker fællesskaber og naboskaber i kvarteret.
- > Sikre sammenhæng mellem nye kvarterer og den eksisterende by
- > Sikre, at klimatiltag indarbejdes i planlægningen.
- > Ændrede forudsætninger og forskellige opfattelser af markedet afspejles i planlægningen.



Forudsætningerne for realiseringen af Flodbyen som de er beskrevet og visualiseret i udviklingsplanen vil uundgåeligt ændre sig over tid. Så sent som i denne sensommer har vi fx set den nye IPCC-rapport understrege og skærpe forudsætningerne for klimatilpasning – og dermed også for en del af DNA'et i Flodbyen. Det kan betyde, at den rigtige løsning på sigt er en anden end den, som er forudsat i udviklingsplanen. Og det kan gøre det nødvendigt løbende at kalibrere både mål og midler.

På samme måde – og måske med endnu større sikkerhed for, at vi ikke kender forudsætningerne på længere sigt – vil markedet ændre forudsætningerne for udviklingen over tid: Forudsætningerne for hvilke typer af boliger og funktioner, der kan bygges og ikke mindst, hvor hurtigt udviklingen kan ske. Her er det vores erfaring, at der hurtigt kan opstå et misforhold mellem de markedsmæssige muligheder og 'selvpfattelsen' fra et lokalt perspektiv, hvilket potentielt kan skabe konflikter.

Uanset anledningen til de ændrede forudsætninger er det afgørende, at der i udviklingsselskabet er en fælles forståelse af, at ændrede forudsætninger – selvom de kan være uforudsete – på ingen måde må opfattes som uforudsigelige.

Situationer som disse vil opstå, og afgørende for håndteringen af dem er ærlighed og åbne bøger – både internt i udviklingsselskabet mellem AP og Randers Kommune, og over for omverdenen.

Roller og grænseflader. Én af forudsætningerne for et godt samarbejde er, at rollerne er tydelige. For at sikre transparente og gennemsikkelige grænseflader mellem de forskellige faglige ydelser har holdet klart definerede grænseflader, så I altid ved, hvem I skal gå til. Grandville, Sleth og NIRAS indgår i et sømløst samarbejde med en rollefordeling, som i hovedtræk indebærer:

Grandville har hovedansvaret for at samle trådene på tværs af udviklingsplan, etapeplan, lokalplan og lokalplanprocessen som det centrale arbejdsværktøj. Grandville har ligeledes hovedansvaret for inddragelse og formidling, samt for at de arkitektoniske og tekniske ambitioner kan oversættes til principper og bestemmelser i en byggeretsgivende lokalplan. Grandville har ligeledes, sammen med AP Pension, hovedansvaret for proces og fremdrift.

SLETH vil som hovedansvarlig for den by- og bygningsarkitektoniske og landskabelige kvalitet have en ledende rolle i at omsætte Udviklingsplanens strategier og principper til konkrete fysiske planer for arkitektur, byrum og landskab i Flodbyen. SLETH har stor erfaring med at arbejde i komplekse forløb på tværs af skalatrin – fra den helt store skala ned i detaljen. Dette understøttes af teamets tværfaglig tilgang, hvor arkitektur, landskab, og bæredygtig byudvikling skabes ligeværdigt. SLETH har ligeledes ansvaret, i tæt samarbejde med AP Pension, for at sikre rammerne for et robust og realiserbart byggeri af højeste arkitektonisk kvalitet.

NIRAS vil være hovedansvarlig for afdækning og udarbejdelse af det tekniske grundlag og vil bistå med ledelse af byudviklingsprojektet. Dette vil gøre sig gældende både ved realisering af AP Pensions egne byggeretter, og i forbindelse med udbud af øvrige byggeretter, således at Arealudviklingsselskabet sikres det rette udbudsgrundlag. NIRAS vil tage udgangspunkt i en afdækning af historikken for udviklingsområdet, og sikre en afdækning af geotekniske og miljømæssige forhold, historisk bygningsgennemgang af området, indhentning af ledningsoplysninger samt øvrige tekniske og logistiske afklaringer. Alt sammen for at sikre, at det tekniske kendskab for området er så godt som overhovedet muligt, så vi dermed bedst muligt sikrer, at der i forbindelse med realiseringen og udviklingen ikke opstår uafdækkede situationer, der medfører forsinkelser eller økonomiske følgevirkninger.

Sikkerhed for gennemførelse af Projektet

AP Ejendomme A/S erklærer hermed selv at råde over den tilstrækkelige finansielle styrke og de nødvendige midler til at kunne opfylde de økonomiske forpligtelser, der påhviler tilbudsgiver i Investerings- og Ejerftalen.

Erklæringen gives med henvisning til den seneste årsrapport for AP Ejendomme (vedlagt som bilag)

Der henvises i øvrigt til årsrapporten for Foreningen AP Pension f.m.b.a:

https://www.appension.dk/globalassets/content_mz/filer-pdf/regnskaber/arsregnskaber/2020/ap_pension_arsrapport_2020.pdf

Dato: 31. August 2021

For AP Ejendomme A/S



Navn: Peter Olsson



Navn: Jesper Plauborg

Pris og finansiering

AP Pension tilbyder kr. 20.000.000 (mindsteprisen) for de udbudte kapitalandele i Arealudviklingsselskabet.

Tilbuddet afgives på grundlag af vilkårene, som er anført i udbudsmaterialet.

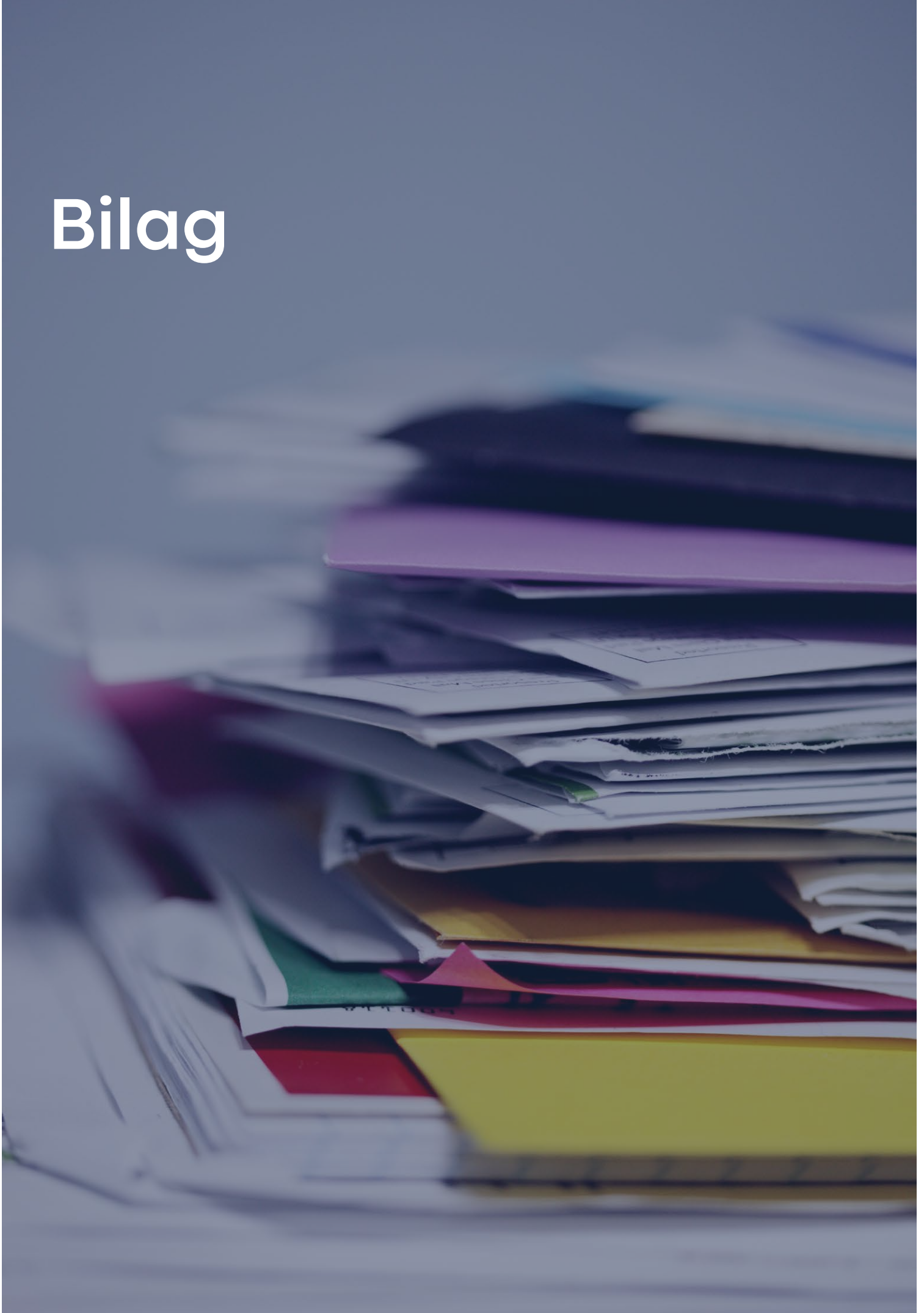
Tilbuddet vedstås i 12 måneder.

AP Ejendomme forbeholder sig ifm. tilbudsafgivelsen ret til at frasælge arealerne omfattet af byggepligt i fase 2.

AP Ejendomme tager forbehold for realiseringstidsplanen for fase 2, idet der forudsættes mulighed for at forlænge realiseringsperioden.

AP Ejendomme A/S tager desuden forbehold for godkendelsen af tilbuddet i AP Pension Livsforsikringsaktieselskabs bestyrelse og AP Ejendomme A/S' bestyrelse.

Bilag





AP Ejendomme A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2020

12. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 26. februar 2021**

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helle Haugsted', written over a horizontal line.

Navn: HELLE HAUGSTED

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
Bestyrelse	Troels Bülow-Olsen, formand Nils Bo Normann Rasmussen, næstformand Tina Illona Tribini Grønning Karsten Laursen Ralf Magnussen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

AP Ejendomme A/S med tilhørende datterselskaber ejer ved udgangen af 2020 i alt 64 ejendomme og grunde. Herudover varetages drift/byggeri af 6 ejendomme ejet af øvrige selskaber i AP Pension koncernen.

I 2020 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 259 mio. kr. mod 247 mio. kr. året før.

Ejendommene er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. De af ledelsen fastsatte afkastkrav ligger mellem 4,0 pct. og 10,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravene på 0,25 pct.-point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på færdigopførte ejendomme:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-167,4 mio. kr.	+184,4 mio. kr.

Ved udgangen af 2020 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 5.130,5 mio. kr. mod 4.602,5 mio. kr. i 2019. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse med en værdi på 1.868,6 mio. kr. mod 1.617,4 mio. i 2019.

Værdireguleringen af selskabets ejendommene medførte i 2020 en nettoopskrivning på 15,1 mio. kr. mod 527,0 mio. kr. i 2019.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,2 pct. pr. 31. december 2020 mod 5,3 pct. 31. december 2019.

Selskabets resultat for 2020 er et overskud på 317,4 mio. kr. mod 919,9 mio. kr. i 2019.

Covid-19

Umiddelbart efter nedlukningen af Danmark i marts 2020 iværksatte AP Pension koncernen en nøje løbende monitorering af samtlige erhvervslejere, hvor hver enkelt lejers konkrete forhold ugentlig blev gennemgået med en vurdering af, om disse forhold kunne have indflydelse på det forventede cashflow og dermed værdiansættelsen af de enkelte ejendomme i porteføljen. Lejere, som oplevede midlertidige udfordringer, blev tilbudt henstand, som enkelte tog imod. Umiddelbart var der dog et lille behov for korrigerende eller støttende tiltag, enten i form af ændring fra kvartals- til månedsleje eller lejehenstand. Alle aftaler er blevet overholdt af lejerne, og der har ikke været covid-19 relaterede opsigelser eller fraflytninger. På boligudlejningsejendommene har pandemien haft minimal påvirkning.

Der blev foretaget selektive nedskrivninger, som efterfølgende viste sig at være midlertidige, idet alle lejere kom igennem den første del af pandemien i god økonomisk behold. Den ekstra monitorering er fortsat året ud. Enkelte lejere har fået nedsat lejen, men dette har været i forbindelse med genforhandlinger af lejekontrakter, der alligevel skulle foretages, og ses derfor ikke som en direkte følge af Covid-19. Udover nedskrivninger på færdigopførte ejendomme var især også ejendommene under udførelse påvirket af Covid-19, idet disse ejendomme i foråret forbigående blev ekstraordinært nedskrevet som følge af den forøgede usikkerhed. Disse nedskrivninger er efterfølgende tilbageført. Covid-19's indvirkning på porteføljens cashflow har således kun haft en meget begrænset effekt.

Samtidig er der også fortsat observeret investorinteresse for boligudlejningsejendomme og erhvervsdomiciler, som netop er kerneinvesteringerne for AP Pension koncernens ejendomme og udviklingsaktiviteter. Denne interesse har fastholdt afkastkravene for sådanne ejendomme og har således også været med til enten at bibeholde eller forøge ejendommenes markedsværdier.

Investeringsaktiviteten generelt i ejendomsmarkedet, og dermed sammenlignelige værdier for selskabets portefølje, er også i 2. halvår kommet tilbage på et ikke uvæsentligt niveau i forhold til 1. halvår, hvor markedet kortvarigt gik i stå. Det vurderes derfor ikke, at værdiansættelser mv. for AP Pension koncernens portefølje nu er forbundet med væsentlig større usikkerhed end tidligere.

2020 var også det første år, hvor selskabet, som tidligere besluttet, indførte kvartalsvise værdiansættelser af den samlede portefølje.

På trods af Covid-19 situationen, kørte alle AP Pension koncernens mange bygge- og udviklingsprojekter videre som forudsat både økonomisk og tidsmæssigt, idet entreprenører og håndværkere var i stand til at reorganisere sig hensigtsmæssigt under de ændrede forhold. Dette har generelt være kendetegnet for bygge- og anlægsbranchen under Covid-19.

For at støtte yderligere op om de udfordrende forhold i samfundsøkonomien generelt, som følge af pandemien, besluttede AP Pension koncernen endvidere at fremskynde alle planlagte vedligeholdelses- og udbedringsarbejder mest muligt. Således blev også arbejder planlagt til 2021/2022, fremrykket til 2020, hvis dette hensigtsmæssigt kunne udføres.

Projekter i 2020 og frem

Som i de foregående år har AP Pension koncernen i 2020 fortsat været meget aktiv indenfor udvikling af egne ejendomsprojekter fra grunden, såkaldte greenfield projekter, både hvad angår boligprojekter og erhvervsprojekter.

Der er i flere tilfælde tale om egentlige bydelsudviklinger, ikke bare i København og Århus men også i f.eks. Odense, Kolding, Horsens, Fredericia og Silkeborg, der alle er kendetegnet ved store boligprojekter, som kommer til markant at definere nye eller omdannede bydele. Flere af disse blev færdige i løbet af 2020, og endnu flere færdiggøres i 2021 og de kommende år. Der forventes yderligere meget stor aktivitet i boligsegmentet i de kommende år med flere helt nye og store projekter, også med nye segmenter som f.eks. ungdomsboliger.

Samtidig fortsættes byggeri og udvikling af større erhvervsdomiciler, hvor ét stort i Fredericia blev færdigt i 2020 og flere andre sat i gang. Dette sker særligt i København, men også i de større provinsbyer, hvis der er konkrete muligheder med domicillejere. Også nye erhvervssegmenter har AP Pension koncernens fokus, og således blev selskabets første friplejehjem indviet i 2020, og flere er på vej i de kommende år.

Samlet forventes der således i de kommende år en fortsat meget stor og stigende aktivitet i udvikling af nye ejendomme og optimering af den eksisterende portefølje.

Bæredygtighed

Som led i AP Pensions overordnede beslutning om et markant fokus på bæredygtige investeringer generelt, blev det besluttet, at dette skal være gældende for alle AP Pension koncernens direkte ejendomsinvesteringer. Således skal alle nye erhvervsinvesteringer opfylde DGNB certificering med minimum guld, og alle boligprojekter skal svanemærkes. F.eks. blev der taget 1. spadestik til det første svanemærkede etagebyggeri i Jylland, nærmere bestemt i Kolding samt rejsegilde på Danmarks første svanemærkede friplejehjem, beliggende i Horsens.

Også alle tidligere igangsatte byggerier blev undersøgt for muligheden for en certificering; flere med succes. Eksisterende ejendomme bliver også analyseret for energi-optimeringstiltag og indførelse af maksimal bæredygtighed i løbende drift og vedligehold.

Samtidig arbejdes der på flere fronter i forhold til at udvikle og indarbejde nye materialer og bygningsmetoder i projekterne med henblik på reduktion af miljøbelastning og CO2 udslip. Et eksempel er starten på et forsknings- og videncenter i Kalundborg, som bliver selskabets første ejendom med de bærende konstruktioner udført i træ.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på 317,4 mio. kr. foreslås disponeret således, at 153,8 mio.kr. overføres til *"Nettoopskrivning efter indre værdis metode"* og 163,7 mio. kr. overføres til *"Overført overskud eller underskud"*.

Femårsoversigt

Hovedtal

	I mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Ejendomsindtægter		259,0	247,0	272,4	274,2	204,5
Resultat af primær drift		164,1	651,8	302,5	470,3	484,0
Resultat af finansielle poster		-0,3	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Årets resultat		317,4	919,9	342,5	520,1	537,8
Investeringer i materielle investeringsaktiver		6.999,2	6.220,0	4.955,5	6.221,8	5.465,3
Egenkapital		8.904,5	7.287,1	5.567,2	6.124,7	5.604,7
Balancesum		9.120,2	7.440,4	5.712,8	6.740,4	5.900,1

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af færdigopførte bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	5,2%	5,3%	5,8%	5,8%	5,7%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	4,0%	15,1%	6,2%	8,9%	9,8%

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for AP Ejendomme A/S.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2021



Direktion Peter Olsson



Bestyrelse Troels Bülow-Olsen
Formand



Nils Bo Normann Rasmussen
Næstformand



Tina Illona Tribini Grønning



Karsten Laursen



Ralf Magnussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. februar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421


Michael Thorp Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Resultatopgørelse

Note		2020	2019
Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.			
1	Ejendomsindtægter	258.950	246.956
2	Ejendomsomkostninger	-32.570	-32.483
	BRUTTORESULTAT	226.380	214.473
	Andre driftsindtægter	545	285
3	Andre eksterne omkostninger	-77.887	-68.746
7	Afskrivninger, driftsmidler	-25	-29
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	149.013	145.983
5+6	Værdiregulering af investeringsejendomme	15.079	527.025
	Tab/avance ved salg af ejendomme	-1	-21.235
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	164.091	651.773
8+9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	153.596	268.349
4	Finansielle omkostninger	-306	-235
	RESULTAT	317.381	919.887
Til disposition:			
	Resultat	317.381	919.887
	I alt	317.381	919.887
Foreslås anvendt således:			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til reserve for Nettoopskrivning efter indre værdis metode	153.762	268.349
	Overført til Overført overskud eller underskud	163.619	651.538
	I alt	317.381	919.887

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2020 31.12.2019

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	1.868.573	1.617.414
6	Investeringsejendomme	5.130.486	4.602.454
7	Driftsmidler	134	159
	Materielle investeringsaktiver i alt	6.999.193	6.220.027
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.892.299	571.176
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	911	5.169
	Andre værdipapirer	76.834	0
	Finansielle investeringsaktiver i alt	1.970.044	576.345
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.969.237	6.796.372
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	78.783	604.282
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	9.911	2.509
	Andre tilgodehavender	15.053	36.640
	Likvide beholdninger	47.210	614
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	150.957	644.045
	AKTIVER I ALT	9.120.194	7.440.417

PASSIVER

10	Selskabskapital	7.004	7.001
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført overskud eller underskud	8.475.347	7.011.731
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	422.111	268.349
	EGENKAPITAL I ALT	8.904.462	7.287.081
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.840	0
	Huslejeafdrags og forudbetalte lejebeløb	95.111	79.451
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.716	73.788
	Anden gæld	65	97
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	215.732	153.336
	PASSIVER I ALT	9.120.194	7.440.417

- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Personaleforhold
- 13 Koncernforhold
- 14 Nærtstående parter
- 15 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2020	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2020	7.001	0	268.349	7.011.731	7.287.081
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26.06.2020	1	0	0	699.999	700.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 28.09.2020	1	0	0	199.999	200.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 22.12.2020	1	0	0	399.999	400.000
Resultat	0	0	153.762	163.619	317.381
Egenkapital 31.12.2020	7.004	0	422.111	8.475.347	8.904.462

Egenkapitalopgørelse 31.12.2019	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2019	6.333	500.000	0	5.060.861	5.567.194
Udbetalt udbytte	0	-500.000	0	0	-500.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 12.09.2019	667	0	0	799.333	800.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 18.12.2019	1	0	0	499.999	500.000
Resultat	0	0	268.349	651.538	919.887
Egenkapital 31.12.2019	7.001	0	268.349	7.011.731	7.287.081

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2020	2019
Resultat før afskrivninger mv.	149.038	146.012
Ændringer i arbejdskapital	73.741	11.984
Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster	222.779	157.996
Betalte finansielle omkostninger	-306	-235
Pengestrømme vedrørende drift	222.473	157.761
Tilgang materielle anlægsaktiver	-790.694	-975.834
Afgang materielle anlægsaktiver	26.581	217.052
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-1.244.098	-23.487
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	3.995	-245
Pengestrømme vedrørende investeringer	-2.004.216	-782.514
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber	528.339	-181.376
Kontant kapitalindsud	1.300.000	1.300.000
Udloddet udbytte	0	-500.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	1.828.339	618.624
Pengestrømme netto	46.596	-6.129
Likvider		
Likvide midler primo	-614	-6.743
Likvide midler ultimo	47.210	614
Ændring i likvider	46.596	-6.129

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2020	2019
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	16.849	14.970
	Andre huslejeindtægter	242.101	231.986
	Ejendomsindtægter	258.950	246.956
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-21.568	-23.167
	Andre driftsudgifter	-11.002	-9.316
	Ejendomsomkostninger	-32.570	-32.483
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-76.816	-68.279
	Andre omkostninger	-1.071	-467
	Andre eksterne omkostninger	-77.887	-68.746
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank	-306	-235
	Finansielle omkostninger	-306	-235
5	Investerings ejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	1.425.130	899.678
	Byggeomkostninger	765.172	973.286
	Afgang	-26.557	-175.812
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-504.143	-272.022
	Kostpris ultimo	1.659.602	1.425.130
	Værdireguleringer primo	192.284	0
	Tilgang	37.446	192.284
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-20.759	0
	Værdireguleringer ultimo	208.971	192.284
	Investerings ejendomme under opførelse	1.868.573	1.617.414
6	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	3.665.863	3.470.577
	Overført til/fra investeringsejendomme under udførelse	504.143	261.382
	Tilgang	25.497	2.519
	Afgang	0	-68.615
	Kostpris ultimo	4.195.503	3.665.863
	Værdireguleringer primo	936.591	585.041
	Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	20.759	10.640
	Tilgang	-22.367	334.741
	Afgang	0	6.169
	Værdireguleringer ultimo	934.983	936.591
	Investerings ejendomme	5.130.486	4.602.454
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,2%	5,3%
	Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2020 31.12.2019

7	Driftsmidler		
	Kostpris primo	479	527
	Afgang	0	-48
	Kostpris ultimo	479	479
	Afskrivninger primo	-320	-339
	Afgang	0	48
	Tilgang	-25	-29
	Afskrivninger ultimo	-345	-320
	Driftsmidler	134	159

8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	218.909	194.535
	Tilgang	1.244.098	24.374
	Afgang	-77.000	0
	Kostpris ultimo	1.386.007	218.909
	Nettoopskrivning primo	352.267	83.825
	Afgang	166	0
	Resultatandel	153.859	268.442
	Op- og nedskrivninger ultimo	506.292	352.267
	Regnskabsmæssig værdi	1.892.299	571.176

Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	74.498	830.844
K/S Engholmene	København	100%	70.842	683.335
AP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	100%	2	34
Fjordstjernen A/S	København	100%	4.414	137.436
Kolding Åpark 24 A/S	København	100%	4.400	189.181
ØG Projektselskab P/S	København	100%	-131	51.469

9	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris primo	831	1.718
	Afgang	0	-887
	Kostpris ultimo	831	831
	Nettoopskrivninger primo	4.338	4.186
	Resultatandel	-263	-93
	Afgang / udlodning	-3.995	245
	Nettoopskrivninger ultimo	80	4.338
	Regnskabsmæssig værdi	911	5.169
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
	Amerika Plads C P/S	Aalborg	49,94%
	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	50,00%

Noter

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2020 31.12.2019

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af én aktieklasser.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på en del af selskabets ejendomme.

Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse.

Selskabet indestår for at datterselskaber, i forlængelse af henholdsvis erhvervelse af grundstykke og salg af ejendom under opførelse, opfylder betingelser iht. indgået Tilbudsafsaftale og forpligtelser vedrørende Totalentreprisekontrakt samt Samarbejdsafsaftale.

12 Personaleforhold

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, bortset fra ejendomsinspektører og viceværter samt direktionen.

Vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse

2.135 2.166

Vederlag, løn m.v. til direktion afholdes af modervirksomheden og afregnes via omkostningsandel, mens vederlag til bestyrelse indgår i "Andre omkostninger", jfr. note 3.

13 Koncernforhold

AP Ejendomme A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

14 Nærtstående parter

AP Pension livsforsikringsaktieselskab har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme A/S som følge af ejerandel.

AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S, K/S Engholmene, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S og ØG Projektselskab P/S som følge af ejerandel.

Noter

15. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab leverer administrative ydelser til koncernens dattervirksomheder, dog forestår AP Pensionsservice A/S koncernens indkøb af it-installationer og er leverandør af it-ydelser til øvrige selskaber i koncernen.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem AP Ejendomme A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på

omkostningsdækkende basis bortset fra leje af koncernens domicil, der sker på markedsvilkår.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelse-/ombygningsudgifter m.v.

Andre driftsindtægter

Andre indtægter indeholder vederlag for levering af serviceydelser til datter- og koncernvirksomheder og indregnes i takt med de leverede ydelser.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet jf. selskabsskatelovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkast-

krav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen.

På langt hovedparten af ejendommene har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Projektbeholdning

Ejendomme, der opføres med fremtidigt salg for øje, indgår som projektbeholdning.

Projektbeholdningen værdiansættes til kostpris med fradrag af forventede nedskrivninger, hvis nettorealisationseværdien skønnes lavere.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsesværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært efter en plan over den forventede levetid, som udgør fra 3 til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Ved indregning af kapital- og resultatandele tages endvidere hensyn til foreliggende ejerftaler i det omfang, at disse tilsiger en anden reel kapital- og resultatandel end den nominelle kapitalbesiddelse.

I dattervirksomheder og associerede virksomheder, der opfører ejendomme med henblik på videresalg, værdiansættes ejendommene i opførelsesperioden til kostpris, og avance ind-

tægtsføres i takt med aflevering af ejendommen.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter kapitalandele i koncernselskaber, som ikke er dattervirksomheder eller associerede virksomheder.

Andre værdipapirer indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

