

# UDBUD AF ERHVERVSPARCEL 1.1

## Favrholm Erhvervspark

Februar 2022

Revideret juli 2023



HILLERØD  
KOMMUNE

## Indhold

<b>Favrholm</b> .....	4
<b>Ejendomsbeskrivelse m.m.</b> .....	7
<b>Pris</b> .....	8
<b>Valg af tilbud</b> .....	9
Udvælgelseskriterier .....	9
<b>Tilbuddets omfang</b> .....	11
<b>Oplysninger om parcellen. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg</b> .....	11
Areal og beliggenhed .....	11
Eksisterende bebyggelse .....	11
Servitutter .....	12
Planforhold .....	12
Parkering .....	13
Vejadgang/stiforhold .....	13
Arkitektur .....	13
Bæredygtighed .....	13
Arkæologi .....	14
Jordbundsforhold .....	14
Forurening .....	15
Terrænforhold .....	15
Beskyttet natur .....	16
Sø-beskyttelseslinje .....	16
Byggemodning .....	16
<b>Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag</b> .....	17
Vandforsyning .....	17
Varmeforsyning .....	17
Elforsyning .....	17
Gasforsyning .....	17
Belysning .....	18
Spildevand .....	18
Håndtering af regnvand .....	18
Ledninger .....	18
Renovation og Affaldshåndtering .....	19

<b>Grundejerforening</b> .....	19
<b>Overtagelse og berigtigelse</b> .....	19
<b>Krav før og under udførelsen</b> .....	21
Forsikringsforhold .....	21
Generelt .....	21
Byggeplads .....	21
Støj og støv .....	21
<b>Udbudsform</b> .....	21
<b>Grundlag for afgivelse af tilbud</b> .....	22
<b>Bedømmelse af tilbud</b> .....	23



## **Hillerød Kommune udbyder erhvervsparcel på ca. 107.880 m<sup>2</sup> til produktionsvirksomheder inden for life-science eller lignende inden for miljøklasse 1-5.**

### **Favrholm**

Favrholm er Hillerød Kommunes nye bydel. Bydelen ligger på begge sider af Overdrevsvejen (rute 6, Køge-Roskilde-Hillerød-Helsingør) meget tæt på Hillerød motorvejen.

Favrholm bliver en blandet bydel med både boliger, uddannelse, kultur, idræt, kontorer, produktions- og serviceerhverv med fokus på life-science samt Nyt Hospital Nordsjælland.

Bydelen får sin egen station Favrholm Station så det bliver derfor nemt at benytte både S-tog og Lokaltog. Stationen åbner ved udgangen af 2023. Nyt hospital Nordsjælland, som kommer til at ligge nær ved den nye station forventes færdig i 2024.

Naturen og landskabet bliver Favrhølm's særlige kendetegn. De mange grønne områder kommer til at binde bydelen samme og skabe grønne forbindelser til den eksisterende by og til de naturområder, der omgiver bydelen.

Når Favrhølm er færdigudbygget, vil der være op til 4.000 boliger og 8.000 arbejdspladser.

Få yderligere information på [www.favrholm.dk](http://www.favrholm.dk)



*Området set mod vest med Overdrevsvejen og hospitalsgrunden forrest i billedet.*



*Området set mod vest med Roskildevej og rundkørslen midt i billedet og derefter naboarealet ved Novos kursusejendom Favrholm Campus.*

Byrådet vedtog i marts 2020 en opdateret vision for Favrholm: "I Favrholm vil vi skabe en bydel med livskraft på tværs af generationer, aktører og områder. Sunde og hele liv - fysisk, mentalt og socialt - skal være retningsgivende for hvordan Favrholm bliver tænkt og bygget."

Det er byrådets intention, at Favrholm i sin helhed får et højt kvalitetsniveau, herunder en høj arkitektonisk standard i forhold til såvel brugbarhed, holdbarhed og skønhed. Det stiller krav til oplevelsesrigdom og menneskelig skala i bygninger, bebyggelser og byrum. Nye bykvarterer skal være værd at se på og opholde sig i.





Kortet viser Erhvervsområdets placering, som ligger ca. 10 minutters kørsel fra Hillerød Bykerne og tæt på den nye S-togsstation og Hillerød motorvejen.

## Ejendomsbeskrivelse m.m.

Parcellen, som Hillerød Kommune udbyder er på ca. 107.880 m<sup>2</sup> og omfatter matr. nr. 1ma, 1læ, 1lø, del af 1lr, del af 1lo Favrholt, Hillerød Jorder og del af vejareal 7000o, som vil blive nedlagt som offentlig vej. Parcellen ligger mellem Roskildevej, Overdrevsvejen og Nyt Hospital Nordsjælland.

Parcellen kan anvendes til produktionsvirksomheder inden for life-science og lignende, der ikke er til væsentlig gene for omgivelserne for så vidt angår støj og støv m.m. inden for miljøklasse 1-5.

Matr. nr. 1ks Favrholt, Hillerød Jorder på 264 m<sup>2</sup>, der ligger inden for parcellen er ikke omfattet af udbuddet. Ejendommen ejes af gasselskabet Evida. Køber skal tåle at der etableres vejadgang til denne parcel. Det vil ske i forbindelse med udstykning af parcellen og i samarbejde med køber, så det ikke er til hinder for købers projekt.

Parcellen vil få vejadgang fra Favrholt Allé, der etableres parallelt med Overdrevsvejen, fra eksisterende rundkørsel på Roskildevej og herfra mod øst eller fra Ladegårdsvej, der etableres fra Overdrevsvejen.





Det udbudte areal mod Overdrevsvejen.

I den vestlige del af grunden ligger eksisterende bebyggelse bestående af tre tidligere beboelsesejendomme, samt et tidligere fjerkræslagteri. Bygningerne på Smørkildevej 2 og 4 er alle registreret med en SAVE-værdi på 5. Bygningerne på Smørkildevej 6 og 8 har ikke nogen SAVE-registrering. Alle bygninger står i dag tomme. Bygningerne på Smørkildevej 8 har tidligere fungeret som forsøgsfjerkræslagteri under de statslige forsøgsgårde. Denne funktion ophørte i 1994. Senest har bygningerne været benyttet til bl.a. kulturformål. Bebyggelsen har et modernistisk industripræg. Det er kommunens vurdering, at bygningerne overordnet set fremstår i ringe forfatning. Det er således op til de bydende, om den eksisterende bygningsmasse kan genanvendes og integreres i evt. kommende anvendelse af området.

## Pris

Parcellen udbydes med prisidé på **750 kr. ekskl. moms.** pr. m<sup>2</sup>.

Der skal ikke betales moms ved dette salg, da der er bygninger på parcellen.



Prisen skal ikke omfatte tilslutningsbidrag, hovedledningsbidrag og lignende, der efterfølgende betales af køber i overensstemmelse med, de på byggetidspunktet, gældende takster og betalingsvedtægter for de respektive forsyningsselskaber.

## Valg af tilbud

### Udvælgelseskriterier

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris og projekt.

For at kunne vurdere de indkomne tilbud med henvisning til byrådets intention om at et højt kvalitetsniveau, herunder høj arkitektonisk standard i forhold til såvel brugbarhed, holdbarhed og skønhed samt krav til oplevelsesrigdom og menneskelig skala i bygninger, bebyggelser og byrum vil tilbuddene ud over en pris, også blive vurderet efter nedenstående 5 kriterier.

Byrådets målsætninger for den arkitektoniske kvalitet i området bygninger og udearealer har udgangspunkt i:

- Byrådets vision for Favrholt, vedlagt som bilag
- Hillerød Kommunes Arkitekturpolitik, vedlagt som bilag
- Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholt, vedlagt som bilag

På baggrund af de tre ovenstående dokumenter er der opstillet følgende 5(+1) specifikke vurderingskriterier for udbuddet. Det skal fremgå af skitseprojekt og beskrivelse, om og hvordan kriterierne konkret er indarbejdet:

1. **Skab et moderne arkitektonisk udtryk** i bygninger og friarealer, der lever op til det niveau, som er lagt i området\*. Indpas bygninger, friarealer og parkeringsarealer i det naturlige/planlagte landskab og i forhold til nabobebyggelsen\*\*. Integrér tekniske anlæg, eventuelle solenergianlæg og skilte i det arkitektoniske udtryk, så de ikke virker dominerende/skæmmende.

*\* med Nyt Hospital Nordsjælland, Favrholt Campus, Novo Nordisk, Foss, Fujifilm og Ellab*

*\*\*Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholt Campus*

2. **Skab oplevelsesværdi** for dem der færdes i kvarteret\*, ved at arbejde med udformning, materialer og farvevalg på de facader og friarealer der vender mod stamvejen, kvarterpladsen, hovedstien og den grønne kile\*\*. Etabler så vidt muligt vinduespartier i disse facader, som kan give indsigt til bygningens aktivitet og funktion og give en oplevelse af liv og aktivitet i døgnets mørke timer. Placér indendørs og udendørs arealer og funktioner med liv og aktivitet ud mod kvarterspladsen, stamvejen eller hovedstien\*\*\*. Gør kunst til en integreret og gerne aktiverende del af bygninger og byrum. Begræns hegning til et nødvendigt minimum, så bygningsanlæg placeres i et grønt, åbent og sammenhængende landskab med spredt beplantning.

*\*Særligt gående og cyklende, der færdes i et tempo hvor storskala-erhvervsområder kan virke øde og ugæstfri*

*\*\*F.eks. forskydninger i højder og facader og brug af naturmaterialer og varme farver i facade- og belægningsdetaljer*

*\*\*\*F.eks. indgangspartier, medarbejderfaciliteter, kantine, mødelokaler, terrasser, trænings- og rekreative faciliteter*

3. **Nytænk fællesskaber**, så bygninger, bebyggelser og byrum indbyder til fællesskaber, og arkitekturen giver maksimal mulighed for at deles om ressourcer og faciliteter. Allerhelst grænsebrydende, på tværs af traditionelle opdelinger i eksempelvis anvendelser, bruger- og aldersgrupper. Skab indendørs og udendørs faciliteter som permanent eller lejlighedsvist kan anvendes af flere virksomheder eller bydelen generelt, gerne i tilknytning til kvarterpladsen, som kan indrettes til frokostaktiviteter og siddepladser.
4. **Byg bæredygtigt**, ved at reducere bygningernes og grundenes arealforbrug. Brug materialer, som bidrager til byggeriets bæredygtighed\*, har lang levetid, patinerer med ynde og har samme kvalitetsniveau som materialerne på nabobebyggelsen\*\*. Skab varieret natur på ejendommen af hensyn til biodiversitet og oplevelsesværdi\*\*\*.  
  
*\*F.eks. genbrugsmaterialer*  
*\*\*Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Campus*  
*\*\*\*F.eks. blomsterenge, frugtlunde og facadebeplantning*
5. **Byg til fysisk aktivitet** ved at disponere bygninger, bebyggelser og byrum, så de bløde trafikanter har den letteste adgang og de bedste faciliteter, året rundt og døgnet rundt\*, og så de fysiske rammer og faciliteter frister til motion og leg i det fri.  
  
*\* herunder stier, belysning og attraktiv cykelparkering, ude og inde*
6. **Byd ind** ved at illustrere/beskrive jeres projekts eventuelle yderligere nyskabende kvaliteter, som bidrager til virkeliggørelse af Favrholms vision, værdier og principper og arkitekturpolitikken (ud over ovennævnte punkter)

Skitseprojekt og beskrivelse vil blive vurderet ud fra, hvor mange af kriterierne der opfyldes og i hvor høj grad de opfyldes.

Fortegnelse over referencebyggerier i relation til vurderingskriterierne er vedlagt som bilag.

Hillerød Kommune er opmærksom på, at der kan være grænser for hvor detaljeret køber kan tegne og beskrive byggeprojekter på nuværende tidspunkt, samt at type og omfang af eventuelle fælles faciliteter vil kunne kvalificeres, når områdets andre aktører er kendt. Der hvor arkitektoniske/landskabsarkitektoniske løsninger ikke kan beskrives detaljeret vil Hillerød Kommune lægge vægt på købers beskrivelse/illustration af hvilke arkitektoniske/landskabsarkitektoniske principper og referencer, herunder materialer og farver, som køber vil forpligte sig til at lægge til grund for senere detaljering. Efter udbuddet forventes køber at indgå aktivt og konstruktivt i en fortsat dialog med kommunen om arkitektoniske/landskabsarkitektoniske løsninger, parallelt med myndighedsbehandlingen.

Hillerød Kommune vil ved bedømmelse af de indkomne tilbud lægge vægt på de oplyste kriterier og vælge det for kommunen mest fordelagtige tilbud.



## Tilbuddets omfang

Ud over pris skal tilbuddet omfatte et projekt der indeholder følgende:

- Beskrivelse af hvilke kvaliteter der tilføres Favrholt ud fra hvert af de 5(+1) vurderingskriterier.
- Skitseprojekt der beskriver bebyggelsens udformning og arkitektur.
- Situationsplan 1:1500
- Landskabssnit nord-syd i 1:500 (2 liggende A3)
- Planudsnit 1:500
- Illustrationer og visualiseringer der viser karakteristiske træk i forslaget og dets sammenhæng med omgivelserne, eller en beskrivelse /illustration af principper og referencer til grund for senere detaljering.

## Oplysninger om parcellen. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg

***Nedenstående krav og muligheder skal læses i sammenhæng med Teknisk notat, februar 2022.***

### Areal og beliggenhed

Den udbudte parcel matr. nr. 1ma, 1læ, 1lø, del af 1lr, del af 1lo Favrholt, Hillerød Jorder og del af vejareal 7000o, der vil blive nedlagt som offentlig vej, er på ca. 107.880 m<sup>2</sup>.

Sælger foranlediger, at parcellen bliver udstykket og betaler samtlige omkostninger, der er forbundet med det.

Parcellen kan ikke udstykkes yderligere. Dog undtaget arealer til etablering af tekniske anlæg, jf. lokalplan 460.

### Eksisterende bebyggelse

Det er op til køber om den eksisterende bygningsmasse og den eksisterende Smørkildevej, som nedlægges som offentlig vej, kan genanvendes og integreres i eventuel kommende anvendelse af området.

Hvis bygningerne på parcellen ønskes nedrevet skal nedrivningen ske efter gældende regler.

Køber overtager bygningerne som beset og betaler samtlige udgifter som er forbundet med nedrivningen.

Reglerne i Hillerød Kommunes Forskrift om støj og støv for bygge- og anlægsarbejder 2022 med krav til arbejdstider og maksimal støj og støvemission skal overholdes.

<https://www.hillerod.dk/nyheder-og-fakta/nyheder/2021/ny-forskrift-for-visse-miljoforhold-ved-midlertidige-bygge-og-anlaegsarbejder-i-hillerod-kommune/>

Køber skal sørge for at der i forbindelse med myndighedsprojekt fremsendes plan over midlertidig skiltning, afspærring mv. se <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-til-erhverv-og-foreningsliv/byggemodning/>

Det påhviler køber selv at indhente oplysninger om eksisterende bygninger og anlæg (inkl. belægninger), så vel som oplysninger af historisk karakter om bygninger og anlæg, der tidligere har ligget på parcellen. Adgang til bebyggelse og besigtigelse kan aftales med Ejendomme, Merete Rønne tlf. 7232 0351 [mero@hillerod.dk](mailto:mero@hillerod.dk)

Sælger kan ikke pålægges ansvar for tilstedeværelse af fremmedlegemer i jorden og bygninger, som f.eks. byggeaffald fra tidligere nedrivninger, døde ledninger eller konstruktioner, der ikke kan erkendes på stedet.

Sælger har ikke foretaget undersøgelser i forbindelse med nedrivningen og køber skal derfor for egen regning selv forestå alle nødvendige undersøgelser for arbejdet, herunder kortlægning af bygningsmaterialer med indhold af miljøfarlige stoffer.

Bygningerne og belægninger m.v. skal fjernes til et niveau svarende til ren jord for den påtænkte anvendelse.

Køber skal endvidere sørge for alle nødvendige myndighedstilladelser og tilladelser m.v. herunder anmeldelse af nedrivning, anmeldelse af affald og afmelding af bygninger i BBR. Anmeldelse af eventuelle under- eller overjordiske tanker skal anmeldes til Hillerød Kommunes afdeling, By og Miljø.

Bygningsaffaldet skal anvises af Hillerød Forsyning. Skema til anvisning findes på [www.hfors.dk](http://www.hfors.dk)

## Servitutter

Der henvises til ejendommens blade i tingbogen.

De servitutter, som ikke skal gælde for den udstykkede parcel, vil blive aflyst i forbindelse med udstykningen.

## Planforhold

Den udbudte parcel er omfattet af lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholt, vedlagt som bilag.



Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60% inden for den enkelte parcel og parcellen kan anvendes til produktionsvirksomheder inden for life-science eller lignende virksomheder inden for miljøklasse 1-5.

Parcellen er opdelt af en øst-vest gående byggelinje, der regulerer den maksimale højde, som bebyggelsen må opføres i. Nord for byggelinjen, ind mod Favrholt Allé, må bebyggelse opføres i maksimalt 15 meter, dog med enkelte elementer op til 22 m. Syd for byggelinjen, ud mod Overdrevsvejen, må bebyggelse opføres i maksimalt 22 m.

## **Parkering**

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> for service og kontor erhverv, 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> for intensiv produktion med relativt mange ansatte i forhold til areal, 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> for intensiv produktion med relativt få ansatte i forhold til areal. Der skal endvidere etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal, jf. lokalplan 460.

## **Vejadgang/stiforhold**

Den udbudte parcel vejbetjenes fra Favrholt Allé.

Hillerød Kommune etablerer Favrholt Allé med gennemførte fortove og cykelstier. Der må maksimalt etableres en overkørsel pr. parcel.

Køber anlægger og betaler overkørslen efter godkendelse hos vejmyndigheden.

Køber betaler og anlægger interne veje og stier på parcellen.

Se i øvrigt teknisk notat, februar 2022.

## **Arkitektur**

Det er byrådets intention, at Favrholt får et højt kvalitetsniveau. Der henvises til Hillerød Kommunes Arkitekturpolitik.

## **Bæredygtighed**

Favrholt skal være bæredygtig – det er en del af visionen for den nye bydel.

Byrådet har derfor vedtaget en bæredygtighedsstrategi for Favrholt.

Strategien sætter ud over pkt. 4 i vurderingskriterierne også retning for, hvordan visionen om en bæredygtig bydel kan realiseres.

Strategien indeholder blandt andet:

- mål for Hillerød Kommunes arbejde for en bæredygtig udvikling af Favrholt

- et bredt blik på hvordan der i Favrholm arbejdes med de tre hovedemner for bæredygtig udvikling; miljø, sociale forhold og økonomi
- og til sidst peger strategien på fire fokusområder for det fremtidige arbejde.

De fire fokusområder er

- Grøn mobilitet
- Ressourcer og energi
- Klimasikring
- Byliv og sundhed.

Bæredygtighedsstrategien er vedlagt som bilag.

## Arkæologi

Museum Nordsjælland har foretaget forundersøgelser på denne parcel og parcellen er færdigudgravet og frigivet, jf. kort over de frigivne arealer.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, der er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2., skal anlægsarbejdet straks standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet af fortidsmindet skal indberettes til Museum Nordsjælland, som efterfølgende vil beslutte, hvornår anlægsarbejdet kan genoptages.

Dette er sælger uvedkommende.

## Jordbundsforhold

Der er foretaget flere forundersøgelser, geotekniske borer, miljøundersøgelser og grundvandsmonitoreringer i arealerne for landskabet og Favrholm Allé. Resultaterne er bilag til det tekniske notat.

Der er ikke foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser af hele parcellen. Der er foretaget geoteknisk undersøgelse på en mindre del af det udbudte parcel ved Smørkildevej 4 og 8. Undersøgelserne er vedlagt som bilag.

Sælger er uden ansvar for jordbundens beskaffenhed, herunder forekomsten af eventuelle byggerester, ubenyttede rør, drænledninger eller lignende og eventuelle udgifter til særlige foranstaltninger er sælger uvedkommende.

Hvis der i forbindelse med opførelse af nyt byggeri kræves pilotering/ekstrafundering betales samtlige udgifter inkl. moms til nævnte pilotering/ekstrafundering og bortkørsel af jord af køber.

Køber er berettiget til for egen regning og efter aftale med sælger at foretage supplerende undersøgelser.



Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 30 dage efter underskrift af købsaftalen, hvis det ved geoteknisk rapport kan dokumenteres, at der kræves ekstrarundering/og eller pilotering ud over hvad der måtte kunne forventes på et landbrugsareal.

I tilfælde af, at køber træder tilbage fra handlen, betaler sælger udgifter til jordbundsundersøgelsen, mod at modtage rapporten.

## **Forurening**

Der er ikke kortlagt forurening på denne parcel. Hillerød Kommune har ikke foretaget forureningsundersøgelser og har ikke kendskab til forurening.

Hvis der mod forventning i forbindelse med kommende projekter måtte findes forurening betales samtlige udgifter inkl. moms til fjernelse af køber.

Parterne er enige om, at en eventuel forurening oprenses til Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for ren jord til formålet.

Køber er berettiget til for egen regning og efter aftale med sælger at foretage supplerende undersøgelser vedrørende forurening.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 30 dage efter underskrift af købsaftalen, hvis det ved miljøteknisk rapport kan dokumenteres, at parcellen er forurennet.

I tilfælde af, at køber træder tilbage fra handlen, betaler sælger udgifter til forureningsundersøgelsen mod at modtage rapporten.

Køber skal tåle og betale udgifter forbundet med håndtering af jord klassificeret som lettere forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal kommunes miljøafdeling kontaktes.

Hvis køber skal flytte jord fra parcellen skal køber sørge for og bekoste at der tages prøver og analyser af jorden, såfremt det er påkrævet af jordmodtager, jf. jordforureningslovens §8.

## **Terrænforhold**

Med henblik på at klimasikre arealerne, angiver skybrudsplanen for Favrhoim en regulering af terrænet, fortrinsvis en hævning som tilpasning til stamvejens niveau.

Hillerød Kommune foretager terrænregulering af dele af parcellen med rent råjord fra udgravningerne til landskab og vej og kun med jord fra kommunes eget anlægsprojekt. Terrænregulering sker i henhold til skybrudsplanen, vedlagt som bilag.

Terrænreguleringen forventes at være færdigudført ultimo 2022.

Hvis overtagelse sker inden, ønsker sælger efter aftale med køber at afslutte dette arbejde.

## Beskyttet natur

Der er ikke beskyttet natur på parcellen.

## Sø-beskyttelseslinje

Der går en sø-beskyttelseslinje ind over den nordlige del af parcellen.

Sø-beskyttelseslinjen beskytter søen på den anden side af Roskildevej ved Novo Campus og hovedformålet er at sikre søen og søens omgivelser som værdifulde landskabelementer samt levesteder og spredningskorridor for dyre- og planteliv.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages byggeri og anlæg, tilplantning, ændring i terrænet mm., uden forudgående dispensation. Midlertidige terrænændringer såsom nedgravning af ledninger kræver dog ikke dispensation, såfremt terrænet efter nedgravningen straks reetableres til det oprindelige udseende, og forudsat at arealet ikke er omfattet af andre bestemmelser om naturbeskyttelse.

Der henvises til teknisk notat, februar 2022.

## Byggemodning

Sælger etablerer Favrholt Allé og stier uden for den omhandlede parcel.

Køber udfører og bekoster byggemodning på egen grund og betaler tilslutnings-/byggemodningsbidrag til forsyningselskaber vedrørende el, vand, varme, eventuel køling og kloak i henhold til de til enhver tid gældende betingelser/vedtægter og takster på byggetidspunktet.

Køber skal selv rette henvendelse til de forskellige forsyningsvirksomheder med henblik på etablering af forsyning på egen grund.

Alle ledninger skal fremføres som jordkabler. Hillerød Kommune lægger tomrør i Favrholt Allé, hvor der vil være plads til ledninger. Alle ledninger i Favrholt Allé ligger i henhold til gæstprincipet. Ledningsejer/køber skal betale et engangsbeløb for brugen af tomrør.

Køber skal udarbejde og ansøge om godkendelse af byggepladsadgang og permanent adgang til parcellen.

Køber skal sørge for at der sendes ansøgning om gravetilladelse, se <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/veje-og-trafik/sog-om-tilladelse-til-brug-af-vejareal/ansog-om-gravetilladelse/>

## Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag

### Vandforsyning

Parcellen ligger inden for Hillerød Forsynings drikkevands forsyningsområde jf. vandforsyningsplan 2015-27. Vandforsyningen varetages af Hillerød Forsyning.

Hillerød Forsyning anlægger en ny forsyningsledning langs Favrholt Allé. Tilslutning skal ske i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betingelser for tilslutning.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Hillerød Forsyning gældende takster på byggetidspunktet.

### Varmeforsyning

Parcellen er ikke omfattet af et varmeprojekt.

Der er udarbejdet en strategisk energiplan for hele Favrholt, der indikerer, at det er fordelagtigt at udrulle fjernvarme i Favrholt. Køber skal dog udarbejde et varmeforsyningsprojekt, der viser positiv samfundsøkonomi i henhold til varmeforsyningsloven, før det kan afgøres om området kan fjernvarmeforsynes.

Hillerød Forsyning planlægger at kunne levere fjernkøl til området.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Hillerød Forsyning gældende takster på byggetidspunktet.

### Elforsyning

Radius/nexel har en 10 kVOLT el-ledning i Smørkildevej, som går gennem denne parcel og som ligger i kommunalt vejareal. Ledningen skal være i drift og hvis køber ønsker at nedlægge Smørkildevej skal ledningen omlægges til Favrholt Allé inden Smørkildevej kan nedlægges.

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. de for Radius Elnet A/S gældende takster på byggetidspunktet.

Køber skal sørge for at kontakte ledningsejer ved en eventuel omlægning og nedlægning af ledningen.

### Gasforsyning

På grunden ligger en gasledning, som ejes af gasselskabet Evida med et teknisk anlæg på matr. nr. 1ks Favrholt, Hillerød Jorder på 264 m<sup>2</sup>, som ikke er omhandlet af dette salg.

Køber skal tåle, at der etableres vejadgang til denne parcel. Det vil ske i forbindelse med udstykning af parcellen og i samarbejde med køber, så det ikke er til hinder for købers projekt.



Køber kan kontakte Evida om muligheden for eventuel tilslutning til gas, hvis det ønskes.

## Belysning

Belysning af veje og stier skal være i harmoni med kommunens projekt, så der bliver en sammenhæng i erhvervsområdet.

Kravene samt retningslinjer for etablering af belysningen kan findes på kommunens hjemmeside.

Se i øvrigt teknisk notat, februar 2022.

## Spildevand

Der er vedtaget et spildevandsplantillæg for området. I spildevandstillægget er området udlagt til separatkloakering og der vil være tilslutningspligt til Hillerød Forsynings system for spildevand og regnvand op til en 5-årshændelse. Tilslutning skal ske i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betalingsvedtægt.

## Håndtering af regnvand

På parcellen skal der reserveres plads til, at der kan etableres et regnvandsbassin, der kan rense og forsinke regnvandet. Regnvandsbassiner skal etableres og dimensioneres i overensstemmelse med retningslinjer i bilag 22 i Hillerød Kommunes spildevandsplan 2018-2021.

Dermed sikres, at overfladevandet håndteres i overensstemmelse med BAT for rensning af separatkloakeret regnvand. Afløbstallet fastsættes af Hillerød Kommune. Bassiner skal etableres med tæt bund så det sikres, at der ikke er en risiko for forurening af grundvandet ved nedsivning af saltholdigt vand og således, at udsivning (sommer) og indsivning (vinter), der kan påvirke renseseffekten, undgås. Den tætte bund skal etableres under udbredelsen af det våde volumen.

På parcellen er der fastsat maksimal afløbskoefficienter på 0,6.

Der henvises i øvrigt til teknisk notat, februar 2022.

## Ledninger

Der er eksisterende ledninger over den udbudte parcel, herunder de ledninger, der er angivet på den vejledende ledningsplan, se vedlagt bilag. Ledningsplanen er vejledende og kan ikke anvendes i forbindelse med anlægsarbejder. Forud for bygge- og anlægsarbejder skal den enkelte ledningsejer kontaktes med henblik på at fastlægge ledningers faktiske placering.

Det påhviler køber selv at indhente LER-oplysninger og verificere samtlige ledningsplaceringer.

Eksisterende ledninger og kabler er en del af et overordnet forsyningsnet, fx vand- og gasforsyning, disse ledninger skal omlægges inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes eller skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden.

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt.

Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler, herunder fjernelse af eksisterende ledninger, skal udføres under anvisning af ledningsejeren og Hillerød Kommune. Omlægningen skal være omkostningsfri for Hillerød Kommune

**Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til de forskellige forsyningselskaber med henblik på etablering af forsyning på egen grund, samt på at få oplysninger om aktuelle ledningsforhold.**

## Renovation og Affaldshåndtering

Der skal etableres renovation i overensstemmelse med arbejdstilsynets regler om indretning og brug af dagrenovationssystemer samt Hillerød Kommunes regulativer vedrørende husholdningsaffald og erhvervsaffald <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/affald/>

## Grundejerforening

Der skal jf. lokalplan 460 oprettes en grundejerforening for Favrholt Erhvervspark, der står for drift og vedligeholdelse af kvarterpladsen og eventuelle andre interne fællesanlæg inden for erhvervsparkens område.

Grundejerforening er forpligtet til at indgå i en fælles grundejerforening sammen med de tilstødende kvarter, som skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne kiler/ det fælles landskab, som ligger nord for Favrholt Erhvervspark, herunder alle ikke kommunale stier, beskyttede områder mm. Kort over den grønne kile er vedlagt som bilag.

Hillerød Kommune anlægger det fælles landskab, som efterfølgende overdrages til grundejerforeningen vederlagsfrit. Der er udarbejdet en driftsmanual, der beskriver de enkelte landskabselementer, herunder beplantning og naturområder.

Som nævnt i bæredygtighedsstrategien kan grundejerforeningen også få en rolle som bylivsforening (eller der kan oprettes en bylivsforening i eget regi) med ansvar for fornyelse og aktiviteter i byrummene.

## Overtagelse og berigtigelse

Parcellen overtages som den er og forefindes og som besat af køber. Overtagelsen fastsættes efter nærmere aftale.

Parcellen henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Sælger udarbejder købsaftale. Salget er betinget af Hillerød Byråds godkendelse.

Købesummen betales kontant. Køber deponerer købesummen på en særskilt oprettet konto i sælgers pengeinstitut eller stiller bankgaranti for købesummen i et pengeinstitut senest 3 dage efter underskrift af købsaftalen.

Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Hvis der pr. overtagelsesdagen fortsat sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger diskontoen + 5 % p.a. fra overtagelsesdagen til udbetalingen. Hvis garantien pr. overtagelsesdagen overgår til deponering forrentes den med den til en hver tid gældende depotrente.

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler omkostningerne i forbindelse hermed. Køber er forpligtiget til at lade sig repræsentere af bestallingshavende advokat. Sælger bærer omkostningerne til egne udgifter.

Hvis byggeriet ikke er påbegyndt senest 2 år fra overtagelsen har sælger ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe parcellen for salgsprisen og uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende parcellen eller en eventuel værdistigning.

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament er påbegyndt.

Sælger betaler dog de af køber afholdte udgifter eller overtager de udgifter til tilslutnings- og investeringsbidrag der påhviler køberen, og købers eventuelle supplerende geotekniske- og miljøundersøgelser.

Køber er pligtig til at betale samtlige omkostninger, som må blive pålagt sælger i forbindelse med tilbagekøb af parcellen.

Det er et vilkår for handlen, at der tinglyses en servitut om Hillerød Kommunes tilbagekøbsret.

Køber foranlediger udarbejdelse af servitut og betaler omkostninger til tinglysning.



## Krav før og under udførelsen

### Forsikringsforhold

Inden køber påbegynder byggemodning skal forsikringspapirer være godkendt af Hillerød Kommune.

### Generelt

Eksisterende ledninger og kabler skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden.

Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler skal udføres under anvisning af ledningsejer omkostningsfrit for Hillerød kommune.

Fortove og veje, som beskadiges i forbindelse med byggeriets opførelse, skal reetableres. Jordoverflader beliggende på fællesarealer, der efter byggeperiodens afslutning skal beplantes med træer, må ikke overkøres med tungt materiel. Køber er forpligtet til at holde sådanne arealer afdækket med køreplader i det omfang, der kan forventes tung færdsel i forbindelse med etablering af nyt byggeri.

Køber skal sørge for at byggemodningen og byggeri foregår inden for grundens grænser og ikke ude på de grønne områder af hensyn til naturen.

### Byggeplads

Køber kan i byggeperioden ikke disponere eller råde over arealer uden for grunden til plads for materiel og mandsskure m.v.

Regler for anvisning af bygge- og anlægsaffald i Hillerød Kommune skal overholdes. Reglerne kan ses på Hillerød Forsynings hjemmeside <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/affald/>

I tilfælde af forekomst af forurenede jord varetager køber alle forpligtigelser i henhold til gældende lovgivning om forurenede jord.

### Støj og støv

Hillerød Kommunes forskrift om støj og vibrationer ved bygge- og anlægsarbejder skal overholdes. Vejledningen kan ses på kommunens hjemmeside

<https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/miljotilsyn/stoj/>

## Udbudsform

Parcellen udbydes offentligt til salg i henhold til Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Tilbud på parcellen og øvrigt bilagsmateriale sendes digitalt til [byplan@hillerod.dk](mailto:byplan@hillerod.dk)

Købstilbud skal angive et fast beløb.

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

Købstilbuddene skal være gældende i 4 måneder fra tilbudsfristen.

Spørgsmål kan rettes til Birgitte Christensen på tlf. 7232 2136, [bc@hillerod.dk](mailto:bc@hillerod.dk) eller Tommy Dybdal på tlf. 7232 2144 [tdyb@hillerod.dk](mailto:tdyb@hillerod.dk)

Der skal ved afgivelse af tilbud på parcellen leveres følgende pr. mail:

- Udfyldt tilbudsblanket.
- Skitseprojekt hvor følgende materiale som minimum indgår:
  - Beskrivelse af hvilke kvaliteter der tilføres Favrholt ud fra hvert af de 5(+1) vurderingskriterier.
  - Skitseprojekt der beskriver bebyggelsens udformning og arkitektur.
  - Situationsplan 1:1500
  - Landskabssnit nord-syd i 1:500 (2 liggende A3)
  - Planudsnit 1:500
  - Illustrationer og visualiseringer der viser karakteristiske træk i forslaget og dets sammenhæng med omgivelserne, eller en beskrivelse /illustration af principper og referencer til grund for senere detaljering.

Situationsplan skal afleveres i pdf-format samt som et digitalt formater. Det digitale format skal enten være som MapInfo format – TAB filer eller som Auto CAD 2013 format. Leveres koter eller kurver anvendes højdeniveau DVR90. Koordinaterne leveres i UTM zone32/Euref89. ESPG 25832. Koordinater angives i enheden meter og med 2 decimaler. Enhederne millimeter og centimeter er ikke tilladte.

Linjer tegnet med kurvefunktioner skal konverteres til rette linjer inden levering.

## Grundlag for afgivelse af tilbud

Dette dokument ”**Udbud af erhvervsparcel Favrholt Erhvervspark, februar 2022**”

### **Bilag der vedlægges:**

1. Udkast til betinget købsaftale
2. Tilbudsblanket
3. Teknisk notat, Arealer i Favrholt Erhvervspark, februar 2022
4. Tegninger og bilag til det tekniske notat

5. Kort over frigivet arkæologi
6. Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholt
7. Favrholt Helhedsplan 2022
8. Foreløbig udstykningsplan
9. Ledningsplan (vejledende)
10. Geoteknisk rapport (delområde) Smørkildevej- juni 2015
11. Skybrudsplan
12. Bilag 22 til Spildevandsplanen
13. Kort over den grønne kile

Digitale bilag indsat i de relevante tekstafsnit.

Kortgrundlag kan hentes på [www.kortforsyningen.dk](http://www.kortforsyningen.dk)

## **Bedømmelse af tilbud**

Tilbud skal fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende såvel pris på køb af parcellen samt øvrige bilag.

Tilbuddene skal på alle punkter opfylde de i nærværende udbudsmateriale stillede krav til tilbuddenes indhold og udformning.

Der vil ved bedømmelsen blive lagt vægt på den tilbudte pris, projekt. Kriterierne vil blive vægtet ligeligt. Byrådet vil vælge det for kommunen mest fordelagtige tilbud.

Hillerød Kommune vil, ved kvitteringen for indkomne bud, oplyse, hvornår den politiske behandling af tilbuddene planlægges afholdt.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de modtagne tilbud eller forkaste dem alle, jf. § 6 i Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme" nr. 396 af 3. marts 2021.