

UDBUD AF STORPARCEL

Violinbuen I

ULLERØD NORD - Marts 2023

Indhold

Ejendomsbeskrivelse m.v.	4
Ullerød Nord – Delområde 5 og 6 – Violinbuen	6
1. Valg af tilbud	7
Udvælgelseskriterier	7
• Arkitektur:	8
• Bæredygtighed:	8
• Bearbejdning af områdets kuperede terræn.	8
Udformningen af de ubebyggede arealer.	8
Pris	8
Tilbuddets omfang	9
Afleveringsform	9
2. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg	9
Areal og beliggenhed	9
Planforhold	9
Parkering	10
Vejadgang	10
Anlæg af vej mellem Violinbuen I og Violinbuen II	10
Boligveje og stier m.v.	11
Overkørsler	12
Træer på boligveje:	12
Beplantning af friarealer:	12
Pleje og drift af alle fællesarealer	12
3. Oplysninger om grunden og generelle krav	12
Arkæologi	12
Jordbundsforhold	13
Forurening	13
Terrænforhold	14
Støjvold mod Stamvej	15
Natur	15
Paddehegn	16
Byggemodning	17
Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag	18
Vandforsyning	18
Varmeforsyning	18
Elforsyning	18

Belysning.....	18
Kloakforsyning	18
Afledning af regnvand og opsamling af regnvand	19
Ledninger	19
Renovation og affaldshåndtering.....	20
Servitutter	20
Grundejerforening	20
4. Overtagelse og berigtigelse	21
5. Krav før og under udførelsen	22
Forsikringsforhold	22
Generelt	22
Sikring mod traktose og sammenkørt jord	22
Byggeplads	22
Støj og støv	22
6. Udbudsform	23
7. Grundlag for afgivelse af tilbud	23
8. Bedømmelse af tilbud	24

Ejendomsbeskrivelse m.v.

Hillerød Byråd ønsker at udbyde storparcellen Violinbuen til opførelse af ca. 19 parcelhuse og ca. 52 rækkehuse.

Violinbuen ligger i Ullerød Nord, som er en bydel i Hillerød, som er under udvikling. Planlægningen af Ullerød Nord og Ullerød Syd går helt tilbage til starten af halvfjerdserne, hvor der blev udarbejdet en helhedsplan for bydelen, som dog aldrig blev endeligt vedtaget. I de senere år er der i takt med at Hillerød er blevet udbygget opstået et stigende behov for arealer til boliger. Derfor besluttede Hillerød Byråd i 2003 at holde en idékonkurrence om en helhedsplan for en ny bydel – *Ullerødbyen*. Vinderforslaget udarbejdet af Stig L. Anderssons, landskabsarkitekter/Dorthe Mandrup, var et visionært forslag, hvor nærheden til naturen og det landskabelige udgjorde et centralt element i den nye bydel. Helhedsplanen for bydelen har efterfølgende udgjort grundlaget for den videre planlægning af den nye bydel.

Hele Ullerød Nord og Ullerød Syd dækker et areal på 150 ha og skal efter planen indeholde ca. 1.200 boliger, daginstitutioner og butikker, når bydelen er fuldt udbygget.



Billedet viser Ullerødbyen, som ligger ca. 10 minutters kørsel fra Hillerød Bykerne



Kort over Violinbuens afgrænsning i Ullerød Nord, delområde I og II. I Ullerød Syd ses eksisterende storparceller, som er udbygget

Ullerød Syd og Ullerød Nord er i dag et af de mest søgte steder at bo i Hillerød by. Boligerne er kendetegnet ved tæt kontakt til grønne landskaber med søer, åer og naturlegepladser, hvilket har gjort området populært blandt både børnefamilier og seniorer.

Violinbuen er den sidste storparcel, der er tilbage i Ullerød Nord. Langbuen og Albuen er begge blevet solgt i 2022 men endnu ikke fuldt udbygget.

Bydelen er planlagt ud fra kommunens vision om at skabe trygge, attraktive steder midt i det grønne. De kommende boliger kommer til at ligge i tæt kontakt med et nyt stort grønt landskab. Landskabet, der etableres i takt med udviklingen, kommer til at rumme vandløb, søer, cykelstier, legepladser og særlige anlæg målrettet bevægelse og sundhed.

Ullerød Nord – Delområde 5 og 6 – Violinbuen

Grunden, Violinbuen, matr. nr. 5kq Ullerød By, Ullerød, er på 78.755 m² og udgør delområde 5 og 6 i lokalplan 400 for Ullerød Nord.



Udsnit fra lokalplan 400, illustrationsplan og delområder.

Grunden vil i forbindelse med salget blive udstykket i to dele. Som vist neden for. **Violinbuen I** er omhandlet af dette udbud og bliver på ca. 49.744 m² (delområde 1+3 på udstykningsplanen) til videre udstykning til parcelhuse og rækkehuse. **Violinbuen II** vil i et andet udbud blive solgt til opførelse af almene boliger i form af rækkehuse.



Fremtidige opdeling - Violinbuen I og Violinbuen II.

I lokalplan 400 for Ullerød Nord er Violinbuen delområde 5 og 6.

Delområde 5 må kun anvendes til åben-lav enfamilieboliger (med en gennemsnitlig grundstørrelse på 934 m² (mindst 750 m² og max. 1.200 m²) og eventuelle fællesanlæg.

Delområde 6 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med mindre haver, etagebebyggelse, fællesanlæg samt grønne arealer.

Violinbuen I består både af delområde 5 til åben-lav enfamilieboliger (ca. 19) og delområde 6 til tæt-lav boligbebyggelse (ca. 52).

Jf. bestemmelserne i lokalplan 400 for Ullerød Nord (herefter lokalplan 400) kortbilag C og F, er udstykningsplanen for **hele Violinbuen** med henholdsvis ca. 19 parcelhusgrunde og ca. 112 rækkehuse en principiel udstykningsplan. Der kan ske en mindre justering så der tilføjes eller udtages enkelte parcelhusgrunde ud fra en nærmere udstykningsplan. Dog skal en eventuel justering respektere de udlagte boligstier, herunder stiernes funktion som afledende for regnvand og naturarealer beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Sælger sørger for udstykning af grundene **Violinbuen I og Violinbuen II** og betaler de omkostninger der er forbundet med det.

Køber skal sørge for udstykningerne inden for **Violinbuen I** og betaler de omkostninger, der er forbundet med det.

1. Valg af tilbud

Udvælgelseskriterier

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris, projekt. Kriterierne vil blive vægtet ligeligt.

Byrådet ønsker at der stilles særlige krav til byggeriets kvalitet og udseende herunder:

- **Arkitektur:**

Der stilles krav til bebyggelsens arkitektur med henblik på, at denne skal bidrage til at give boligområdet et moderne og attraktivt udtryk. I lokalplanen fremgår specifikke krav samt referencebilleder, som viser det ønskede gade- og boligudtryk.

Derfor skal Hillerød Kommunes Arkitekturpolitik, se bilag, iagttages med dens seks pejlemærker for god arkitektur:

- Arkitekturen skal passe ind i helheden
- Arkitekturen skal give noget til byen
- Arkitekturen skal fortælle videre på kulturarven
- Arkitekturen skal understøtte byens hierarki
- Arkitekturen skal være bæredygtig
- Arkitekturen skal indbyde til bevægelse

- **Bæredygtighed:**

Projektet skal have fokus på:

- Livscyklusvurdering – byggeriets samlede klimapåvirkning
- Ressourceanvendelse på byggepladsen
- Godt indeklima - gode dagslysforhold, lav afgangning, lavt støjniveau og god rumakustik
- Projektet for rækkehusene skal være DGNB Guld certificeret
- Projektet for parcelhusene skal være DGNB certificeret eller tilsvarende

- **Bearbejdning af områdets kuperede terræn.**

Planerede og terrasserede områder skal i videst muligt omfang undgås, og der skal være sammenhæng i den terrænmæssige bearbejdning og følge terrænmodellen for Ullerød Nord.

- **Bebyggelsen skal placeres og tilpasses landskabets terræn**

Udformningen af de ubebyggede arealer.

Udformningen af de rekreative grønne arealer inden for byggefeltet skal samle og fremhæve den enkelte bebyggelse. Den landskabelige bearbejdning skal tage afsæt i intentionerne som beskrevet i Landskabsplanen for Ullerød Nord, oktober 2015, med ny beplantningsplan fra 2022, se bilag. Der henledes her særligt på beskrivelserne for Aktivitetsområde 1 og 2.

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

Pris

Grundprisen skal være inkl. moms.

Grundprisen 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.

Tilbuddets omfang

Ud over pris skal tilbuddet omfatte følgende beskrivelse og skitser/referencebilleder af projektet:

Tæt-lav boligbebyggelse:

- Projekt med beskrivelse af hvilke kvaliteter projektet tilfører Ullerød Nord, principper for bæredygtighed, klimatilpasning og arkitektur.
- Situationsplan i 1:1000 med nordpil.
- Beskrivelse og eventuelt referencebilleder af bearbejdningen af områdets kuperede terræn og udformning af de ubebyggede arealer, herunder stier og veje.

Åben-lav boligbebyggelse:

- Beskrivelse af hvilke kvaliteter projektet tilfører Ullerød Nord, principper for bæredygtighed, klimatilpasning og referencebilleder af arkitektur.
- Situationsplan i 1:1000 med nordpil.
- Beskrivelse og eventuelt referencebilleder af bearbejdningen af områdets kuperede terræn og udformning af de ubebyggede arealer, herunder stier og veje.

Afleveringsform

Tilbud i A4-format og pdf af projektforslag i liggende A3-format.

2. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg

Nedenstående krav og muligheder skal læses i sammenhæng med Tekniske notat, Violinbuen, af 8. juli 2021, se bilag.

Areal og beliggenhed

Den udbudte grund er på ca. 49.744 m², se bilag. Sælger foranlediger at grunden bliver udstykket som storparcel og betaler for samtlige omkostninger, der er forbundet med det.

Udstykning af de enkelte grunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, jf. lokalplan 400 for Ullerød Nord, se bilag, er sælger uvedkommende.

Planforhold

Den udbudte grund er omfattet af lokalplan 400, som køber er bekendt med.

Bebyggelsesprocenten inden for delområde 5 for åben-lav boligbyggeri må ikke overstige 30% inden for den enkelte grund jf. lokalplan 400.

Bebyggelsesprocenten inden for delområde 6 for tæt-lav boligbyggeri må ikke overstige 40% for delområdet under et.

Befæstelsesgraden i delområderne er på 40 % i inkl. boliger, garager, veje og andre befæstede areal, der leder til Hillerød Forsynings tekniske anlæg.
Der må inden for de nærmere angivne områder bygges i 1½ - 2 etager, jf. lokalplan 400.

Parkering

Ifølge lokalplan 400 skal der udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Violinbuen indrettes med parkering i den ene side af boligvejen, der er modsat fortovet med en fast belægning svarende til tilstødende kørebane i form af asfalt med fald mod nærmeste afløb, jf. Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Ved anlæg af samlede parkeringspladser til mere end 30 biler, skal der indrettes pladser til motorcykler svarende til 1-3 % af det samlede antal parkeringspladser til biler.

Der skal anvises et passende antal gæsteparkeringspladser.

Vejadgang

Den udbudte grund får vejadgang fra Guldhalevej (stamvejen) og fra vejen i nord (markeret med **rødt**).

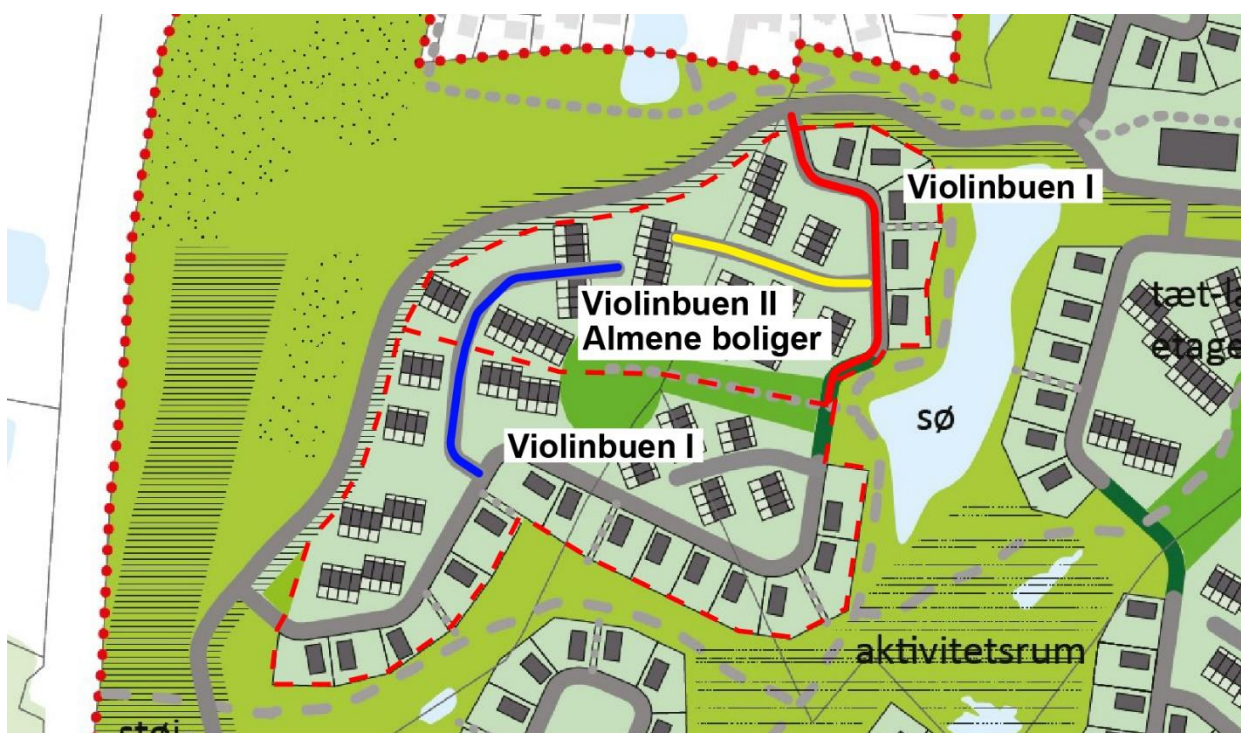
Anlæg af vej mellem Violinbuen I og Violinbuen II

Køberne af delområde I og II anlægger og betaler for vejen (markeret med **rødt**) mellem de to delområder. Udgifterne skal deles og aftales nærmere mellem køberne, hvilket er Hillerød Kommune uvedkommende.

Hele vejen (markeret med **rødt**) mellem delområderne I og II skal anlægges på en gang af den der bygger først. Anlæg af vejen omfatter også hele forsyningsdelen herunder regn- og spildevandsanlæg, afvanding, el, vand, varme og fiber mv. som etableres samtidig med vejen. Dette er beskrevet under afsnittet om Byggemodning på side 14-17 i dette udbudsmateriale og i det tekniske notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Den interne boligvej i Violinbuen **II** (markeret med **blåt**) skal ikke anlægges, da der kun skal være én adgangsvej (markeret med gult) til Violinbuen **II**.

Den interne boligvej i Violinbuen I (markeret med **blåt**) er vist som mulig boligvej.



Terrænregulering skal følge Hillerød Kommunes model som sikrer håndtering af en 50 års hændelse, hvorfor der kan opstå udfordringer, når området deles op og reguleres løbende. Det skal derfor sikres, at hvert område tilpasses til eksisterende og sikrer, at der ikke kommer til at stå søer.

Boligveje og stier m.v.

Den interne boligvej i **Violinbuen I** skal placeres i princippet, som anvist på kortbilag B i Lokalplan 400 for Ullerød Nord og efter kravene i Tekniske notat, Violinbuen af 8. juli 2021.

Køber skal anlægge og bekoste de interne boligveje i **Violinbuen I**

Krav til boligvej, stianlæg, parkeringsanlæg, fortov, overkørsler, rabatter, LAR-anlæg m.v. fremgår af Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021.

Boligvejens endelige placering og udseende skal godkendes af vejmyndigheden. Vejen skal dimensioneres med kørekurver, så det kan dokumenteres at renovationsbiler skal kunne komme rundt og at vejene er sikre. Køber skal sikre udformningen af boligveje, stier, vendepladser iht. gældende vejregler herunder oversigtsforhold. Dette kan resultere i en mindre arealmæssig regulering af de enkelte grunde i forbindelse med godkendelse af endeligt vejprojekt.

Køber skal sørge for at der udarbejdes vejmyndighedsprojekt efter nærmere regler der skal godkendes af vejmyndigheden.

<https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-til-erhverv-og-foreningsliv/byggemodning/>

Overkørsler

Hillerød Kommune har i forbindelse med Guldhalevej (stamvejen) anlagt overkørsel fra belægningskant og 2 meter ind mod Violinbuen. Hillerød Kommune har projekteret og udført 2 m af overkørsel fra stamvejen og køber skal tilslutte Violinbuen til denne. Projektet vil blive fremsendt i DGN-format til køber efter der er indgået en aftale. Overkørslen til Violinbuen er projekteret, jf. lokalplanen for placering af veje og tilslutning til stamvejen og godkendt af byrådet.

Træer på boligveje:

I Ullerød Nord plantes forskellige træer på de enkelte boligveje, en træart for hver boligudstyknings. I Violinbuen skal der plantes Amerikansk Ask.

Der skal plantes træer på alle boligveje i forbindelse med anlæg af længdeparkeringspladser. Der skal som udgangspunkt plantes 1 træ for hver 2 parkeringspladser, svarende til 12 meter mellem hvert træ. Nærmere specificering fremgår af Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Beplantning af friarealer:

Beplantning af friarealer i storparcellen skal tage afsæt i "Landskabsplan for Ullerød Nord", dat. oktober 2015 samt "Pleje og driftsplan Ullerød Nord, 7.10.2019" se bilag og Teknisk notat, 8. juli 2021.

Pleje og drift af alle fællesarealer

"Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD" står for drift og pleje af alle fælles arealer uden for storparcellen. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Drift- og plejeplan Ullerød Nord 07.10.2019"

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den overordnede grundejerforenings drift og pleje:

- Alle grusstier i området.
- Træbroer i forlængelse af grusstierne inkl. udstyr som belysning, ledninger og rækværk.
- Generel afvanding af stier og støjvolde mv.
- Alle §3 områderne
- Paddehegn og andre tekniske installationer
- Legepladser/aktivitetszoner

Arealerne vil på sigt blive overdraget til "Den overordnede grundejerforening ULLERØD NORD", når de er anlagt.

3. Oplysninger om grunden og generelle krav

Arkæologi

Museum Nordsjælland har oplyst, at der i Violinbuen i 2019 blev udgravet et bopladsområde fra dyssetid (tidlig bondestenalder). Bopladsene fra denne tid findes oftest i form af udsmidt i vådmarken. Her blev fundet talrige råemner af flint, som vidner om, at man har foretaget råbearbejdning af flintredskaberne på stedet. Som noget særligt blev der fundet

randen af et stort lerkar, der ser ud til at være gravet ned med bunden i vejret, et fænomen, der også er set andre steder i Nordsjælland. Mod vest, hvor jordbunden er mere leret, vidner en stor lertagningsgrube med fund af keramik om, at mennesker har boet på stedet og gravet ler til husenes vægge og gulve i jernalderen. En samling tragtformede jordovne viser, at man også har haft aktiviteter med tilberedning af mad i yngre bronzealder (1.000-500 f.Kr.).

Violinbuen er udgravet og frigivet.

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

Dette er sælger uvedkommende.

Jordbundsforhold

Der er foretaget geotekniske undersøgelser af Violinbuen, se 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 ekstrafundering/og eller pilotering ud over hvad der måtte kunne forventes i forhold til oplysningerne i dette udbudsmateriale.

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

Forurening

Der foreligger indledende miljøscreening Ullerød Nord, se bilag.

Violinbuen ligger i byzone men uden for områdeklassificering, og der er derfor, jf. jordflytningsbekendtgørelsen, som udgangspunkt ikke krav om analyser af jorden, der skal flyttes fra området. Modtagerstedet kan dog have krav om analyser af jorden, jf. Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021.

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

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

Jordhåndtering skal afklares med Hillerød kommunes miljømyndighed uanset om der findes forurening eller ej.

Hvis der mod forventning i forbindelse med det planlagte projekt måtte findes forurening, betales samtlige udgifter inkl. moms til fjernelse af køber.

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 der kræves nødvendig oprensning for, at ejendommen kan anvendes til det forudsatte formål, udover hvad der måtte kunne forventes i forhold til oplysninger i dette udbudsmateriale.

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

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

Terrænforhold

Køber skal foretage terrænbearbejdning i Violinbuen, jf. bestemmelserne i lokalplanen samt kravene i Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021.

Hillerød Kommune har udarbejdet en terrænplan for Ullerød Nord herunder Violinbuens område med en grovkotering på +/- 50 cm's detaljeringsgrad, se bilag.

Landskabs- og koteplan er udarbejdet med et fremtidigt terræn, der tager hensyn til boligområdernes placering på de højeste punkter, afvanding mod §3-områder og Den Grønne Kile. Landskabsplanen er udformet således, at Den Grønne Kile kan rumme en 50 års regnhændelse. Planen skal danne grundlag for den videre projektering af området.

Sælger gør opmærksom på, at der inden for Violinbuens areal befinder sig et tinglyst deklarationsbælte omkring Evidas gasfordelingsledning, se bilag.

I dette areal gælder særlige begrænsninger, herunder restriktioner for ændringer af terrænet, se bilag. Det indskræpes, at der inden for deklarationsbæltet på ingen måde må foregå ændringer af terrænet i forhold til det eksisterende niveau uden forudgående aftale med Evida. Såfremt køber indgår en aftale med Evida skal orienterende kopi fremsendes til Hillerød Kommune.

Sælger gør endvidere opmærksom på, at der tværs gennem Violinbuens areal befinder sig et tinglyst deklarationsbælte omkring Hillerød Forsynings ø300 spildevandsledning, hvilket også fremgår af bilag. I dette areal gælder særlige begrænsninger, herunder hensyntagen til en trykledningsbrønd samt restriktioner for bebyggelse og beplantning mm. Disse fremgår af

bilag. Det indskræpes, at der inden for deklarationsbæltet på ingen måde må foregå ændringer af brønd eller terrænet i forhold til det eksisterende niveau uden forudgående aftale med Hillerød Forsyning. Såfremt køber ønsker at omlægge trykledningen, kræver dette en aftale med Hillerød Forsyning, og køber skal afholder samtlige omkostninger. Aftaler mellem køber og Hillerød Forsyning er sælger uvedkommende men såfremt der indgås en aftale, skal der sendes orienterende kopi til Hillerød Kommune.

Det påhviler køber at sikre, at terrænreguleringen i skel mod Den Grønne Kile udføres som et sammenhængende projekt og i en samlet entreprise. Terrænreguleringen skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 400 §§ 10.12-10.15. Køber må ikke videregive opgaven vedrørende terrænregulering til kommende grundejere.

Der henvises i øvrigt til Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Køber må forvente, at der som en del af et efterfølgende myndighedsprojekt forud for godkendelse af byggemodning af Violinbuen, skal udarbejdes en nærmere terrænplan af køber. Af terrænplanen vil de endelige og mere præcise koter for boligveje og grunde skulle fremgå sammen med udkast til sokkelkoter for de enkelte parceller. Terrænplanen skal medvirke til en påvisning af sikring for afledning af regnvand.

Terrænregulering skal følge kommunens model, som sikrer håndtering af en 50 års hændelse, hvorfor der kan opstå udfordringer når området dels op og reguleres løbende. Det skal derfor sikres, at hvert område tilpasses til eksisterende og sikrer, at der ikke kommer til at stå søer.

Sælger foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til terrænregulering, er sælger uvedkommende.

Støjvold mod Stamvej

Sælger har etableret en mindre lokal vold langs stamvejen, Guldhalevej, på 2,0 m i højden over Guldhalevej. Efter indgåelse af købsaftale eftersendes 3D-model hvor støjvolden fremgår.

Langs støjvoldens skråningsfod mod Langbuen skal der være min. 1 m friareal, der ikke må beplantes eller indgå i kommende boliggrunde. Køber skal regulere således at der er fald mod volden til afvanding. Der må ikke afvandes ud over skel. På den anden side af skellet skal naboerne holde afvandingen inde på egen grund og de må derfor ikke afvande ud mod volden.

Arealet kan senere tilskødes til "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD".

Natur

Der findes ingen områder inden for Violinbuen, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3 for beskyttede naturtyper.

Der findes dog lige syd for Violinbuen en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Vest og nord for Guldhalevej ved Violinbuen ligger der fire nyetablerede erstatningsvandhuller, som ligeledes er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. To af disse er etableret i forbindelse med eksisterende § 3-beskyttede moser. Derudover ligger der et tilgroet § 3-beskyttet vandhul, hvor der er foreslået plejetiltag. Sydøst for

byggefeltet ligger der yderligere to § 3-beskyttede områder, se kortbilag i Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

I de beskyttede naturområder må der ikke foretages ændringer i naturtypernes tilstand, uden forudgående dispensation fra Hillerød Kommune. Tilstandsændringer kan fx være permanent ændring af vandspejlet, opfyld, oprensning, uddybning, etablering af broer, mm. De beskyttede naturtyper er af afgørende betydning for den biologiske mangfoldighed og den landskabelige variation i området.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i § 3 til fx at lave naturforbedrende tiltag/naturpleje i de beskyttede naturtyper.

§ 3-vandhullerne og områderne omkring dem er vigtige levesteder for de fredede paddearter butsnudet frø og spidssnudet frø. Spidssnudet frø er endvidere udpeget som bilag IV-art på EU's habitatdirektiv, hvilket betyder, at arten ikke må beskadiges og den økologiske funktionalitet af dens levesteder ikke må forringes.

Der henvises til Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Paddehegn

For at forhindre at individer af de beskyttede paddearter går til eller skades under anlægsfasen, skal der etableres midlertidige foranstaltninger til beskyttelse af padden inden opstart af byggemodning.

Inden og efter ynglesæsonen vandrer de beskyttede padden til og fra deres ynglevand-huller. Spidssnudet frø tilbringer primært perioden efter æglægning i april og til og med cirka oktober i åbne, fugtige områder såsom moser og enge. Fra cirka oktober til marts ligger de spidssnudedede frøer nedgravet i jorden.

Det er derfor nødvendigt, at sikre padderne før der foretages byggemodning i Violinbuen. Der er krav om placering af midlertidigt paddehegn mod det grønne område syd og øst for byggefeltet samt op mod Gulvhalevej mod nord. Paddehegnet skal forhindre, at vandrende padden bevæger sig ind på byggefeltet og omkommer. Allerede nu er der etableret et permanent paddehegn vest for byggefeltet Violinbuen på vest siden af Guldhalevej.

Etableringen af dette paddehegn er en forudsætning for, at det midlertidige paddehegn kan fungere efter hensigten (at forhindre padden i at bevæge sig ind på byggefeltet).

Se i øvrigt Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Ynglehullet syd for Violinbuen er lavvandet og sårbart over for udtørring. For at opretholde vandhullets økologiske funktionalitet som levested for spidssnudet frø og andre paddearter, skal derfor sikres, at vandstanden i vandhullet ikke falder som følge af bebyggelsen. Det betyder at tilførslen af overfladevand til søen skal opretholdes så vidt muligt, hvilket kan gøres ved følgende foranstaltninger:

Bebyggelse langs vandhullet skal hæves, så drænende installationer ikke påvirker vandstanden i vandhullerne.

- Dræneffekter skal undgås i forbindelse med kloakering.
- Lokaltiteterne tilføres overfladevand fra tagarealer for at sikre tilstrækkelig vandstand.

- Der kan etableres mulighed for opstemning af vand i vandhullet i yngleperiode.
- Al tilledning af overfladevand skal være rent vand og uden forurening fra fx vejarealer.

Kommunens naturmyndighed inddrages i forbindelse med projektering, for at sikre at kvaliteten af ynglevandhullerne ikke forringes. Der kan i forbindelse med projektering aftales mere præcise løsninger for sikring af den økologiske funktionalitet af ynglestederne ligesom plejen af naturområderne skal aftales med Hillerød Kommune.

Der henvises til Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Byggemodning

Sælger har etableret stamvejen – Guldhalevej - og stier uden for Violinbuens matrikelgrænse, samt den grønne kile.

Byggemodningen er færdig og beplantningen forventes færdig i marts 2024 og vil efterfølgende blive overdraget til den fælles grundejerforening.

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

Køber skal sørge for at der anlægges telefon og datakabler og skal selv tage kontakt til ledningsejere og betale alle omkostninger til det.

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

Køber skal udarbejde og ansøge om godkendelse af byggemodning, byggepladsadgang og vejmyndighedsprojekt hos Trafik, Vej og Park og kan finde oplysninger herom på <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-til-erhverv-og-foreningsliv/byggemodning/>

Byggemodningen må først starte når Vejmyndighedsprojektet er godkendt af Trafik, Vej og Park og køber har fremsendt garanti til Hillerød Kommune og denne er godkendt af Hillerød kommune. Som en del af ansøgningen for vejmyndighedsprojektet skal køber vedlægge Hillerød Forsynings godkendelse af spildevands- og regnvandssystemet inkl. LAR-anlæg i forbindelse med ansøgning fra vejmyndighedsprojektet.

Køber skal sørge for vejgennemgang med kommunen og ejer af privat fællesvej før og efter anlægsarbejdet. Vejgennemgang udføres efter regler, se <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-til-erhverv-og-foreningsliv/byggemodning/>

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

Violinbuen ligger inden for Ullerød Vandværks forsyningsområde. Ullerød Vandværk anlægger en ny forsyningsledning fra vandværket og langs hele Guldhalevej, hvorfra der føres en ny vandledning langs adgangsvejen til Violinbuen.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Ullerød Vandværk a.m.b.a. gældende takster på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

Hillerød Forsyning har fået godkendt et varmeprojekt for etableringen af fjernvarmeforsyning i Ullerød Nord. Varmeprojektet inkluderer Violinbuen.

Der er i forbindelse med varmeprojektet ikke pålagt tilslutningspligt, men udstykningen sælges med krav om, at området skal tilsluttes fjernvarmen.

Aftaler om tilslutning skal indgås med Hillerød Forsyning.

Fjernvarmeforsyning til Violinbuen vil blive tilsluttet det eksisterende fjernvarmesystem ved Den Grønne Kile.

Elforsyning

Området forsynes med el fra Radius forsyningsnet efter anvisning.

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. det for Radius gældende prisblad på byggetidspunktet.

Radius forventer at placere en ny transformerstation på Violinbuens område. Den præcise placering aftales med Radius. Transformerstationen skal integreres i bebyggelsen ved beplantning eller indpakning med facadebeklædning i tråd med øvrige bebyggelse i Violinbuen, jf. Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Belysning

Hillerød Kommune har udarbejdet en belysningsplan herunder valg af armatur og belysningsklasse, som køber skal følge i Violinbuen. Kravene og rammerne kan læses på kommunens hjemmeside <https://www.hillerod.dk/borger/trafik-og-veje/belysning/>

Placering af belysning skal placeres på vejareal og følge retningslinjerne i Vejreglerne og de skærpede vilkår under afsnit 3.8 Inventar og 3.9 belysning i Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021 og Hillerød Kommune hjemmeside:

<https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-til-erhverv-og-foreningsliv/byggemodning/>

Kloakforsyning

Hillerød Forsyning skal håndtere spildevand fra Violinbuen, som skal afledes via Den Grønne Kile, jf. Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

Afledning af regnvand og opsamling af regnvand

Principperne for håndtering af regnvand i Ullerød Nord forudsætter, at Hillerød Kommunes gældende spildevandsplan om separatkloakering og lokal håndtering af regnvand opfyldes.

Området er ikke egnet for nedsivning. LAR-løsninger i Ullerød Nord vil derfor primært styre, forsinke og rense vandet på overfladen inden udledning til recipient.

Jf. Lokalplan 400 skal køber opsamle og genanvende regnvand fra boligtage til brug for toiletskyl og tøjvask. Kravet om opsamling af regnvand kan fraviges, hvis bebyggelser opføres med grønne tage.

I Ullerød Nord vil der ikke blive stillet krav om tilbageholdelse af tag- og overfladevand inde på de enkelte parceller, idet nedsivningsforholdene er vurderet til at være dårlige. I stedet ledes tag- og overfladevand til Hillerød Forsynings regnvandssystem. Der henvises til Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021.

Zink- og kobbertage og tagrender kan der ikke gives tilladelse til.

Ledninger

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

Køber gøres opmærksom på, at der langs kanten af grunden ligger en deklareret naturgasledning med et 10 m bredt servitutbælte omkring ledningen. Ledningen, servitutbælte og dennes deklaration fremgår af bilag.

Køber skal forvente, at ledninger som skal tilsluttes eksisterende systemer, under projekterings- og udførelsesfasen skal koordineres med Hillerød Kommune og de respektive ledningsejere. Herunder bestilling af stik for diverse forsyningsarter, byggeplads el, vand og spildevand.

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt. Se i øvrigt Teknisk notat, Violinben, 8. juli 2021.

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler. Med undtagelse af stikledninger til enkelt ejendomme skal alle ledninger placeres i nuværende eller fremtidigt vejareal og i henhold til gæsteprincippet.

Der henvises i øvrigt til Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Eksisterende ledninger og kabler skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden. Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler, herunder fjernelse af eksisterende ledninger eller omlægning skal udføres under anvisning af ledningsejeren og Hillerød Kommune.

Omlægningen skal være omkostningsfrit for Hillerød Kommune.

Eventuelle drænledninger og brønde på/over arealet skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges for købers regning.

Eventuelle eksisterende dræn og rørlagte vandløb indenfor området må ikke ændres eller nedlægges uden forudgående tilladelse.

Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til de forskellige forsyningsselskaber 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://hfors.dk/affald>

Håndtering af affald, herunder krav til adgangsveje, skal ske i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Kravene til håndtering af affald vil i fremtiden gå mod en højere grad af sortering, derfor er der et stigende behov for plads til containere, som skal kunne imødekommes.

Placering af eventuel nedgravede beholdere skal godkendes af Hillerød Forsyning for at sikre at det er muligt at tømme beholderne.

Servitutter

Servituterklæring vil blive udarbejdet i forbindelse med udstykning af Violinbuen I og Violinbuen II. Der er og vil ikke blive tinglyst servitutter, som vil være til hinder for byggeriet, jf. lokalplan 400.

Grundejerforening

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor alle grundejere inden for Violinbuen I skal være medlemmer. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

Jf. Lokalplan 400 for Ullerød Nord skal grundejerforeningerne for delområderne i Ullerød Nord, i dette tilfælde Violinbuen I, være medlem af "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD Nord", der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af den grønne kile (fællesarealer) nord for Frederiksværksgade.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Hillerød Byråd optage medlemmer fra øvrige tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Fællesarealerne vil på sigt blive overdraget til "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD", når de er anlagt.

"Den overordnet grundejerforening for ULLERØD NORD" står for drift og pleje af alle fællesarealer, uden for delområderne. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Pleje- og driftsplan Ullerød af 7. oktober 2019".

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den overordnede grundejerforenings drift og pleje uden for storparcellerne:

- Alle grusstier i området.
- Træbroer i forlængelse af grusstierne inkl. udstyr som belysning, ledninger og rækværk.
- Generel afvanding af stier og støjvolde mv., inkl. skybrudssikring for en 50 års hændelse i h. t. terrænplan for området.
- Alle §3 områderne
- Paddehegn og andre tekniske installationer
- Legepladser/aktivitetsområder

Grundejerforeningerne skal oprettes, når Hillerød Kommune kræver det og Hillerød Kommune skal godkende vedtægterne.

4. Overtagelse og berigtigelse

Grunden overtages som den er og forefindes og som besat af køber. Overtagelse fastsættes efter nærmere aftale.

Grunden 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 eller stiller bankgaranti for købesummen i et pengeinstitut senest samtidig med 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 forpligtet til at lade sig repræsentere af bestallingshavende advokat. Sælger bærer omkostningerne til egne udgifter.

Køber er forpligtet til at færdiggøre byggemodningen af grunden inden for 2 år fra overtagelsesdagen inkl. eventuel indbygning af overskudsjord til støjvoldene.

Hvis byggeriet på de byggemodnede grunde ikke er påbegyndt senest 2 år fra overtagelsen har sælger ret men ikke pligt til at tilbagekøbe hele Violinbuen I for salgsprisen og uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende ejendommen, eller af eventuel værdistigning.

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament til det 1. hus 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 ejendommen.

Det er et vilkår for handlen, at der tinglyses en servitut om Hillerød Kommunes tilbagekøbsret, som køber er forpligtet til at få udarbejdet.

Køber foranlediger udarbejdelse af servitut og betaler omkostninger til tinglysning.

5. Krav før og under udførelsen

Forsikringsforhold

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

Generelt

Sikring mod traktose og sammenkørt jord

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 Violinbuens grænser og ikke ude på de grønne område af hensyn til naturen.

Byggeplads

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

Regler for anvisning af bygge- og anlægsaffald i Hillerød Kommune skal overholdes. Reglerne kan ses på Hillerød Forsynings hjemmeside

<https://hfors.dk/affald/guide-saadan-skal-du-sortere/byggeaffald>

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

Se også afsnit om overskudsjord i støjvold.

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/media/xa4nh3ll/forskrift-for-visse-milj%C3%B8forhold-ved-midlertidige-bygge-og-anl%C3%A6gsarbejder-version-juni-2022.pdf>

6. Udbudsform

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

Offentliggørelsen af udbuddet er annonceret på Hillerød Kommune hjemmeside fra den 27. marts 2023.

Tilbud på grunden, tilbudsblanket og øvrige bilag sendes digitalt til Hillerød Kommune byplan@hillerod.dk, så vi har det **senest mandag den 5. juni, kl. 12.00**.

Købstilbud skal angive et fast beløb inkl. moms.

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

Spørgsmål kan rettes til Birgitte Christensen 7232 2136, mail: bc@hillerod.dk eller Mikael Mundt 7232 2121, mail: mikmu@hillerod.dk

Udbudsmaterialet kan rekvireres på Hillerød Kommunes hjemmeside:
<https://www.hillerod.dk/violinbuen>

Der skal ved afgivelse af tilbud på grunden leveres følgende digitalt:

- Udfyldt tilbudsblanket, med angivelse pris inkl. moms
- Situationsplan i 1:1000 med nordpil

Tæt-lav boligbebyggelse:

- Projekt med beskrivelse af hvilke kvaliteter projektet tilfører Ullerød Nord, principper for bæredygtighed, klimatilpasning arkitektur.
- Beskrivelse og eventuelt referencebilleder af bearbejdningen af områdets kuperede terræn og udformning af de ubebyggede arealer, herunder stier og veje.

Åben-lav boligbebyggelse:

- Beskrivelse af hvilke kvaliteter projektet tilfører Ullerød Nord, principper for bæredygtighed, klimatilpasning og referencebilleder af arkitektur.
- Beskrivelse og eventuelt referencebilleder af bearbejdningen af områdets kuperede terræn og udformning af de ubebyggede arealer, herunder stier og veje.

7. Grundlag for afgivelse af tilbud

Dette dokument "Udbudsmateriale storparcel Violinbuen I, Ullerød Nord – marts 2023 med Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021.

Bilag der vedlægges:

- Udkast til købsaftale

- Tilbudsblanket
- Arealoptegning
- Arealoptegning DWG-fil
- Lokalplan 400 for Ullerød Nord
- Teknisk notat, Violinbuen, af 8. juli 2021
- Geoteknisk rapport
- Terrænplan
- Terrænmodel
- Områdeplan
- Gasledning
- Deklaration om naturgasanlæg
- Deklaration om spildevandstrykledning
- Indmåling af trykledning
- Hillerød Kommune arkitekturpolitik
- Landskabsplan for hele Ullerød Nord, okt. 2015
- Ny beplantningsplan for 2022.
- Drifts- og plejeplan af 7. oktober 2019
- Indledende miljøscreening Ullerød Nord
- Gældende spildevandsplan findes på <https://www.hillerod.dk/borger/miljoe-og-natur/miljoe-og-naturplaner/>.

Digitale links er indsat i de relevante tekstafsnit.

Kortgrundlag kan hentes på www.kortforsyningen.dk

Situationsplan skal afleveres i pdf-format samt dxf-format (koordinater: UTM euref89 zone 32). Der skal leveres separate dxf filer med hhv. vej, bebyggelse og matrikelgrænser, så de kan indlæses i Map Info. Alternativt kan der leveres en fil i tab-format.

8. Bedømmelse af tilbud

Tilbud skal fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende såvel pris på køb af grunden som øvrige bilag, jf. pkt. 6.

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 og projekt. I bedømmelsen vil der også blive lagt vægt på, at grundene overvejende disponeres som anvist i den principielle udstykningsplan i lokalplan 400.

Hillerød Kommune vil, ved kvitteringen for indkomne bud, oplyse, hvornår den politiske behandling af tilbuddene, og dermed valg af tilbud 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.