

Udbud af erhvervsgrund

Matr. nr. 3bp Gørløse



By og Miljø

August 2013
Revideret jan. 2015
Revideret okt. 2022

Indhold

Indledning	3
Valg af tilbud	3
Oplysninger om grunden	4
Beliggenhed	4
Servitutter	4
Planforhold	4
Anvendelse	4
Ubebyggede arealer/opholdsarealer	4
Skiltning	5
Tilgængelighed	5
Trafikforhold og vejadgang/stiforhold	5
Parkering	6
Terrænforhold	6
Arkæologi	6
Jordbundsforhold	6
Forurening	7
Byggemodning	7
Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag	7
Varmeforsyning	8
Elforsyning	8
Spildevand	8
Aflledning af regnvand	8
Drænledninger	8
Ledninger	8
Renovation og Affaldshåndtering	9
Overtagelse og berigtigelse	9
Krav under udførelsen	10
Forsikringsforhold	10
Generelt	10
Byggeplads	10
Støj og støv	10
Udbudsform	10
Grundlag for afgivelse af tilbud	11
Bedømmelse af tilbud	11

Hillerød Kommune udbyder matr. nr. 3bp Gørløse by, Gørløse på 2.878 m², beliggende på Stationsvej 23 i Gørløse til opførelse bebyggelse til liberal erhverv, offentlig og privat service.

Indledning

Den udbudte grund på Stationsvej i Gørløse ligger ved rundkørslen ved omfartsvejen i Gørløse. Grunden er på 2.878 m².



Valg af tilbud

Udvælgelseskriterier

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris og projekt. Det betyder at grundens fremtidige anvendelse, disponering af areal og fremtidige udtryk vil indgå som en væsentlig faktor, sammen med pris. De to kriterier "pris og projekt" er ikke vægtet, men vil blive vurderet som en helhed, hvorefter Byrådet vil vælge det for kommunen mest fordelagtige projekt.

Pris

Grunden udbydes uden en prisidé. Tilbudsprisen skal angives inkl. moms. Tilbudsprisen 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 forsyningselskaber.

Tilbuddets omfang

Ud over pris skal tilbuddet omfatte følgende beskrivelse af projektet:

- Redegørelse for købers forventede anvendelse af grunden, virksomhedens karakter, omfanget af den forventede bebyggelse
- En situationsplan for grunden i 1:500 med hovedmål og terrænkurver/kotehøjder. Situationen skal illustrere bebyggelsens placering, løsning og udformning af parkeringsforhold og behandling af udearealer.

Oplysninger om grunden

Beliggenhed

Den udbudte grund er beliggende i Gørløse, tæt op ad Hovedvej 6, og i en afstand af ca. 10 km fra Hillerød centrum. Grunden er beliggende lige nord for Gørløse Station og sydvest for rundkørslen ind til Gørløse fra Hovedvej 6.

Området grænser således op til Stationsvejen mod øst samt dagligvarebutik, et boligområde mod syd, marker mod vest og mod nord Borupvej. Området umiddelbart syd for grunden ejes af Hillerød Forsyning til brug for et forsinkelsesbassin.

Servitutter

Der er lyst følgende servitutter på grunden:

- 21.05.1955: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 06.08.1990: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 14.03.1994: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 27.08.1998. Dokument om naturgasanlæg nr. 231.03
- 05.11.2001: Dokument om elkabler mv.
- 12.07.2010: Anden servitut statsekspropriation

Der henvises i øvrigt til ejendommen blad i tingbogen.

Planforhold

Den udbudte grund er omfattet af lokalplan nr. 390 for dagligvarebutik i Gørløse.

Lokalplanen giver på den omhandlede grund mulighed for opførelse af bebyggelse til liberalt erhverv, offentlig og privat service, samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder, kan indpasses naturligt i området.

Lokalplanen for området angiver en maks. bebyggelsesprocent på 50 %, samt et maks. antal etager på 2 og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Anvendelse

Grunden må kun anvendes til liberalt erhverv, offentlig og privat service, samt andre ikke genegivende erhverv, som naturligt kan indpasses i området, inden for miljøklasse 1 og 2.

Ubebyggede arealer/opholdsarealer

Behandlingen af det ubebyggede areal skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 390.

Der skal i projekt materialet tages hensyn til, at området er beliggende ud til det åbne land mod nord og mod vest. Der skal derfor være en balance mellem bebyggelsens behov for synlighed fra omfartsvejen og en tilpasning af området, således at området ikke syner og skæmmer voldsomt i det åbne land. Lokalplanen stiller derfor krav i forhold til skiltning, materialer og byggeriets udtryk.

Skiltning

Lokalplanen stiller krav om, at skiltning ikke syner og skæmmer for voldsomt. Hverken fra omfartsvejen (Hovedvej 6) eller fra det åbne land. Der vil derfor være begrænsninger i forhold til skilt/pyloners højde/volumen og placering. Det kan derudover forventes, at Vejdirektoratet vil stille begrænsninger i forhold til skiltning af hensyn til trafiksikkerheden på Hovedvej 6.

Tilgængelighed

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolebrugere.

Trafikforhold og vejadgang/stiforhold

Grunden skal vejbetjenes fra Stationsvej.

Vejadgangens placering:

Det er bestemt i Lokalplan 390, § 5.1, at vejadgangen for delområde B skal placeres over for adgangen til delområde A. For at skabe fornuftige oversigts- og udkørselsforhold fra delområde B, jf. lokalplanens § 5.3, er det bestemt, at adgangen til delområde B skal forskydes, så der ikke dannes et firbenet kryds. Beslutningen er truffet ud fra en trafiksikkerhedsmæssig vurdering. Se illustration nedenfor.



Parkering

Inden for området skal der udlægges areal til parkering svarende til min. 1 pr. 50 m² for kontor og service og 1 pr. 100 m² for erhvervsvirksomheder.

Heraf skal mindst 2 etableres som handicapparkeringspladser. Der skal dertil anlægges et passende areal til cykelparkering.

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.

Terrænforhold

Hillerød Kommune foretager ikke terrænregulering på ejendommen. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplanens rammer, er sælger uvedkommende.

Arkæologi

Museum Nordsjælland har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af grunden i forbindelse med anlæggelsen af Gørløse Omfartsvej i 2010, og har derfor ikke behov for yderligere undersøgelser inden for området.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes 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

DJ Miljø og Geoteknik har foretaget geotekniske undersøgelser på grunden og udarbejdet rapport af 12. februar 2013, som er vedlagt udbudsmaterialet.

Historiske kort viser, at området er gammel mose, hvilket området bærer præg af.

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

Hvis der for det planlagte byggeri kræves pilotering/ekstrafundering betales samtlige udgifter inkl. moms til nævnte pilotering/ekstrafundering af køber.

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

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, senest 30 dage efter underskrift af købesaftalen, hvis det ved geoteknisk rapport kan dokumenteres at der kræves pilotering/ekstrafundering udover hvad der måtte kunne forventes i forhold til de allerede udarbejdede geotekniske undersøgelser.

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

Forurening

Der er ikke kortlagt forurening på den udbudte grund og Hillerød Kommune har ikke kendskab til forurening.

Hvis der, mod forventning i forbindelse med det planlagte projekt måtte findes forurening betaler køber samtlige udgifter til en eventuel oprensning.

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

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

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, senest 30 dage efter underskrift af købesaftalen, hvis det ved miljøteknisk rapport kan dokumenteres, at grunden 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 tegn på jordforurening, skal kommunes miljøafdeling kontaktes.

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

Byggemodning

Køber udfører og bekoster byggemodning, herunder etablering af eventuel intern vej, sti, parkering og ubebyggede arealer og betaler tilslutning/byggemodningsbidrag til forsyningsselskaberne vedrørende el, vand og varme og kloak i henhold til de til enhver tid gældende betingelser og takster på byggetidspunktet.

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

Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag

Køber skal betale tilslutning/investeringsbidrag til forsyningsselskaberne vedrørende el, vand, varme og kloak i henhold til de til enhver tid gældende betingelser og takster på byggetidspunktet

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.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Gørløse Vandværk. Køber betaler investeringsbidrag efter de gældende takster på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

Grunden ligger i et fjernvarmeområde. Nærmeste fjernvarmeledning er på matr.nr. 3ae Gørløse By, Gørløse beliggende på Stationsvej. Varmeforsyningen varetages af Hillerød Forsyning.

Køber betaler for etablering af forsyning til grunden fra nærmeste tilslutningspunkt på byggetidspunktet, som anvises af Hillerød Forsyning. Køber betaler endvidere tilslutningsbidrag mv. efter gældende takster på byggetidspunktet.

Elforsyning

Elforsyningen etableres afhængig af forsyningens omfang efter anvisning fra Radius for købers regning, jf. gældende takster på byggetidspunktet.

Spildevand

I spildevandsplanen 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 og anvisninger. Hillerød Forsyning udpeger tilslutningspunktet.

Afledning af regnvand

Området er i henhold til Hillerød kommunes gældende spildevandsplan separatkloakeret.

Tag- og overfladevand kan tilsluttes Hillerød Forsynings regnvandskloak i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betalingsvedtægt og anvisninger. Jf. lokalplan 390 skal regnvand forsinkes til 1 l/s pr. ha (dog mindst 0,5 l/s) inden tilledning til regnvandskloakken. Hillerød Forsyning udpeger tilslutningspunktet. Vi anbefaler at køber kontakter Hillerød Forsyning hurtigst muligt, så tilslutningspunkter for regn- og spildevand kan etableres.

Drænledninger

Drænledninger skal opretholdes eller om nødvendigt omlægges. Drænledninger må ved omlægning ikke sluttes til spildevand- eller regnvandsledninger. Der er et vejledende kortbilag over drænledninger. Eventuelle omlægninger skal være omkostningsfrit for Hillerød Kommune.

Ledninger

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

Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler skal udføres under anvisning af ledningsejeren og Hillerød Kommune. Omlægningen skal være omkostningsfrit for Hillerød Kommune.

Hillerød Kommune har kendskab til at der ligger spildevandsledninger, gasledning, samt drænledninger på grunden.

Køber har ansvaret for ikke at skade eventuelt eksisterende ledningsanlæg og dræn.

Kort over kendte ledninger er vedlagt udbudsmaterialet.

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

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://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/affald/>

Overtagelse og berigtigelse

Overtagelsesdagen aftales nærmere mellem parterne. Grunden overtages som den er og forefindes og som besat af køber.

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 sælgers pengeinstitut, Danske Bank, Munkestien 32, 3400 Hillerød, 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 forpligtiger sig til at lade sig repræsentere af bestallingshavende advokat. Sælger bærer omkostningerne til egne udgifter.

Hvis byggeriet på grunden ikke er påbegyndt senest 2 år fra overtagelsen har sælger ret men ikke pligt til at tilbagekøbe grunden for salgsprisen og uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende grunden eller af 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, samt købers eventuelle supplerende geotekniske- og miljøundersøgelser.

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

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.

Krav 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.

Køber skal sørge for at byggemodningen og byggeri foregår inden for grundens grænser.

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://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

Grunden 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 grunden (tilbudsblanket) og øvrige bilagsmateriale sendes digitalt til byplan@hillerod.dk

Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb inkl. moms.

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

Købstilbuddene skal være gældende i 4 måneder.

Spørgsmål kan rettes til Birgitte Christensen på tlf. 7232 2136, bc@hillerod.dk

Udbudsmaterialet kan ses på Hillerød Kommunes hjemmeside: <https://www.hillerod.dk/nyheder-og-fakta/udvikling-og-planer/grunde-til-salg/erhvervsareal-i-gorlose/>

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

- Udfyldt tilbudsblanket.

- Redegørelse for købers forventede anvendelse af grunden, virksomhedens karakter, omfanget af den forventede bebyggelse
- En situationsplan for grunden i 1:500 med hovedmål og terrænkurver/kotehøjder. Situationen skal illustrere bebyggelsens placering, løsning og udformning af parkeringsforhold og behandling af udearealer.

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 erhvervsgrund, matr. nr. 3bp Gørløse, oktober 2022**”

- Tilbudsblanket
- Udkast til købsaftale
- Lokalplan nr. 390
- Hillerød Kommunes Arkitekturpolitik
- Terrænkurver
- Udbudt areal - luftfoto
- Projektskitse for forsinkelsesbassin syd for grund B.pdf
- Kortudsnit fra vejdirektoratet om spildevand
- Vejledende drænkort
- Gasledning – oversigtskort
- Vejledning om gasledninger
- Geoteknisk rapport for areal ved Stationsvej i Gørløse.pdf
- Oplysninger om forsyningsområder
- Oplysninger om spildevand for virksomheder

Kortgrundlag kan hentes på www.kortforsyningen.dk

Bedømmelse af tilbud

Tilbud skal fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende såvel pris på køb af grunden 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 og projekt. Kriterierne bliver ikke vægtet men vil blive vurderet, som en helhed, hvorefter Byrådet vil vælge det for Byrådets mest fordelagtige projekt.

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.