

# Udbud af erhvervsgrunde i Rønnevang Syd



Oktober 2008  
Revideret september 2021

Hillerød Kommune

# 1. Introduktion

Hillerød Kommune udbyder erhvervsgrunde i et attraktivt område, i den vestlige del af Hillerød By. Erhvervsområdet er omgivet af natur og smukke landskaber, med Hillerødmotorvejen som afgrænsning mod vest.

Som grundlag for udviklingen af det nye erhvervsareal, er der udarbejdet lokalplan nr. 347 for et erhvervsområde i Hillerød Vest. Det er byrådets intention at skabe rammerne for nogle velfungerende og attraktive erhvervsområder, der fremtræder med et ordentligt udseende og et godt miljø, ikke mindst af hensyn til virksomhederne og deres kunder.



**Kommunens arealer markeret med gråt**

Formålet med udbuddet er at udvide det eksisterende erhvervsområde i Hillerød Vest, så der skabes mulighed for, at eksisterende lokale virksomheder kan ekspandere, samt at kommunen kan tiltrække nye virksomheder og arbejdspladser.

Hillerød Kommune ønsker at fremme en bæredygtig byudvikling og byomdannelse. Ved at lade miljøet indgå som et parameter i udbuddet, kan området bidrage til en bæredygtig byudvikling.

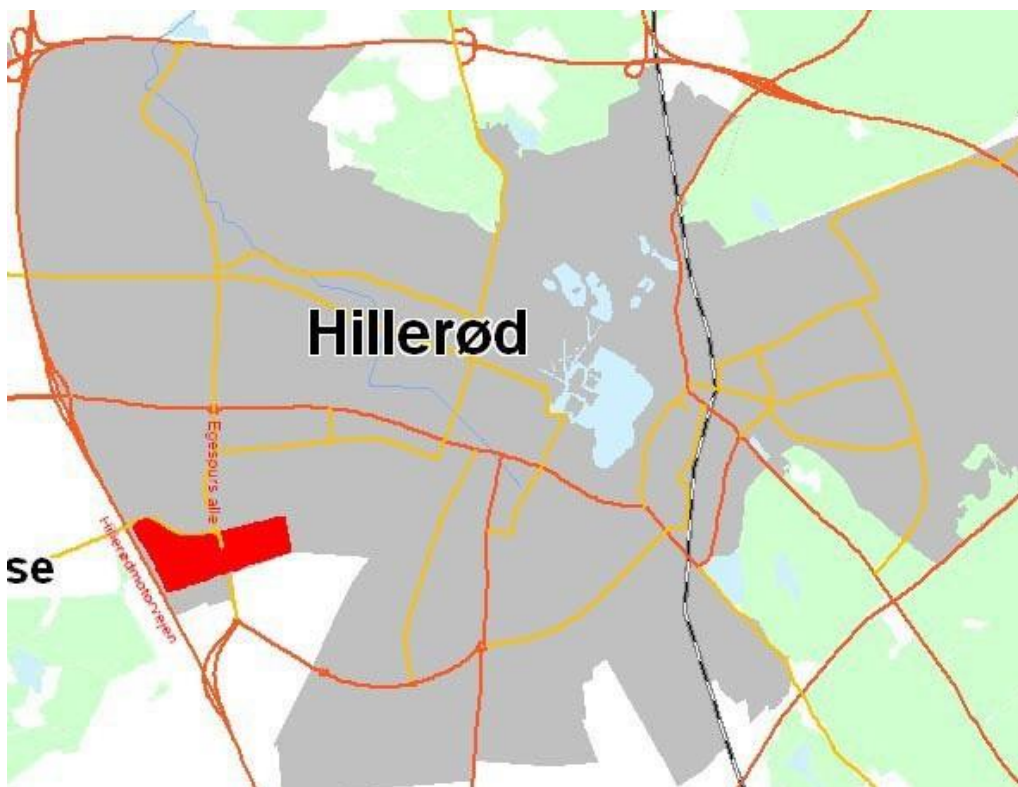
## 2. Oplysninger om erhvervsområdet

I den vestlige del af Hillerød by er anlagt et nyt erhvervsområde på samlet ca. 266.000 m<sup>2</sup>. Hillerød Kommune udbyder et areal på ca. 37.000 m<sup>2</sup> (oprindeligt ca. 102.000 m<sup>2</sup> øst for Egespurs Allé).

## Beliggenhed

Rønnevang Syd er lokaliseret i den syd/vestlige del af Hillerød By.

Arealet er beliggende øst for Egespurs Allé med vejadgang til henholdsvis Emblasvang eller Askvang. Banestien er beliggende umiddelbart syd for området og giver gode adgangsforhold for gående og cyklister.



Erhvervsområdet markeret på kortet over Hillerød By

Oversigtskort over grunden er elektronisk vedlagt udbudsmaterialet.

## Lokalplanens delområder

Lokalplan nr. 347 for et erhvervsområde i Hillerød Vest blev vedtaget af Hillerød Byråd den 27. august 2008.

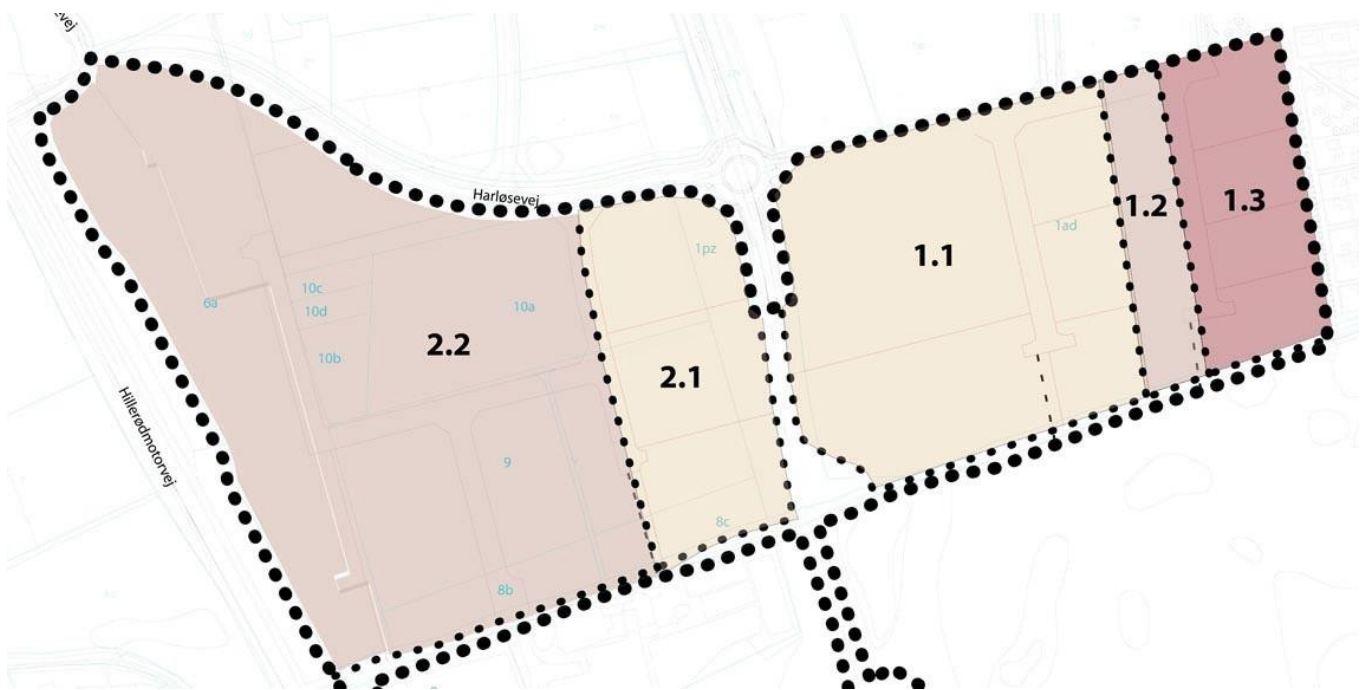
Det samlede erhvervsareal inddeles, i lokalplanen, i 5 delområder (Det udbudte areal ligger i delområde 1). Området udstykkes i grunde med et areal på min. 3.000 m<sup>2</sup>. Dog kan delområde 1.3 udstykkes i grunde med et areal på min. 1.500 m<sup>2</sup>.

Delområde 1.1, ud mod Egespurs Allé, udlægges til butikker med særligt pladskrævende varer (miljøklasse 1 + værkstedsfaciliteter eller lignende, miljøklasse 3-4). F.eks. forhandling af biler, campingvogne, både eller lignende med et samlet butiksareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres en butik med et maksimalt butiksareal på op til 10.000 m<sup>2</sup> og en med et maksimalt butiksareal på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

Delområde 1.2 udlægges til virksomheder i miljøklasse 3-4, f.eks. håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkerier.

Delområde 1.3, ud mod kolonihaverne, i den østlige del af området, udlægges til miljøklasse 2-3, f.eks. bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.

Grundene kan udstykkes og sælges på tværs af delområderne så længe byggeriet overholder de gældende bestemmelser, inden for det/de delområder, hvor de anlægges.



Lokalplanområdets delområder

### Hvilke grunde udbydes

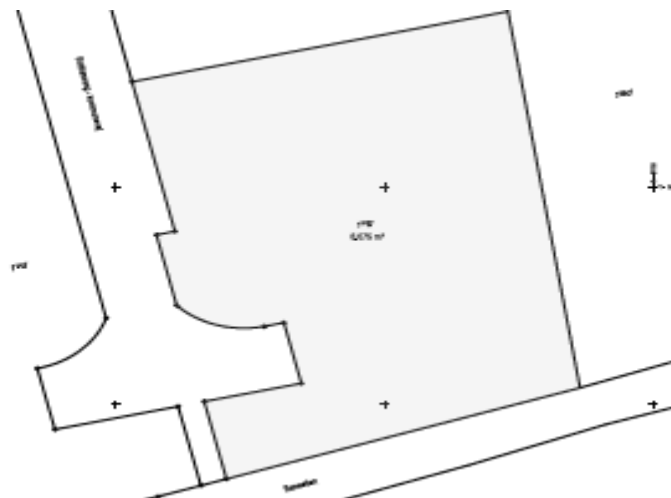
Hillerød Kommune udbyder grunden øst for Egespurs Allé (delområde 1.1). Arealerne i delområderne 1.2 og 1.3 er solgt.

Grundene sælges ikke med en fast grundstørrelse, dog med en mindstestørrelse på 3.000 m<sup>2</sup>.



**Plan over området – matr. nr. 1 vg Trollesminde er den sidste grund der er til salg.**

Vendepladsen på Emblasvang er ved at blive flyttet. Den fremtidige placering fremgår af nedenstående skitse. Grunden er ved at blive matrikulær berigtiget.



### 3. Oplysninger om grundene

Grundene er matr.nr. 1øu Trollesminde, Hillerød Jorder, matr. nr. 1vg Trollesminde, Hillerød Jorder og matr. nr. 1va Trollesminde, Hillerød Jorder med et samlet areal på ca. 37.000 m<sup>2</sup>.

#### **Vejadgang og stiforhold**

Grundene har vejadgang fra henholdsvis Emblasvang eller Askvang. Hillerød Kommune står for projektering og etablering af adgangsveje med træer. Hillerød Kommune betaler udgifter hertil.

Vejene er offentlige, mens beplantningen langs vejene udmatrikuleres til grundejerforeningen.

Udgifter til efterfølgende udstykning af kommunens udbudte grunde er sælger uvedkommende. Eventuel videreudstyknings skal foretages i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 347.

#### **Forsyningsforhold**

Erhvervsområdet forsynes med vand fra Hillerød Vand A/S. Køber betaler investeringsbidrag efter de takster, som gælder på byggetidspunktet.

Verdo Hillerød EI-net forsyner området med el. Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. Verdo Hillerød EI-nets gældende takster på byggetidspunktet.

Området forventes forsynet med fjernvarme af Hillerød Varme A/S. Køber betaler efter gældendetakster på byggetidspunktet.

Området er separatkloakeret. Kloaktilslutningsbidrag betales af køber efter gældende takster på byggetidspunktet.

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

Takstblade vedrørende fjernvarme og afløb samt kloakbetalingsvedtægt kan ses på Hillerød Forsyning A/S' hjemmeside, [www.hillerodforsyning.dk](http://www.hillerodforsyning.dk)

#### **Forurening**

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbunds- og jordforureningsforhold.

Grundene har tidligere været anvendt til landbrugsdrift.

Sælger har ikke kendskab at der er findes forurening i området. Hvis der skulle findes forurening er parterne 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 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.

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

Skal der flyttes jord fra området skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der flyttes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdes konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens sektion Natur, Miljø og Klima kontaktes.

## **Jordbundsforhold**

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

Køber er berettiget for egen regning og efter aftale med sælger at foretage supplerende undersøgelser vedrørende pilotering/ekstrafundering.

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

## **Parkering**

Virksomhedens parkeringsbehov til ansatte, drift og besøgende skal til enhver tid kunne dækkes og tilvejebringes inden for området. Inden for området, skal der udlægges areal til 1 parkeringsplads for hver 200 m<sup>2</sup> etageareal til lager eller produktion og for hver 50 m<sup>2</sup> etageareal til administration og lignende.

## **Arkæologi**

Museum Nordsjælland har oplyst, at landsbyen Rønne tidligere har ligget i området. Navnet Rønne peger på, at landsbyen kunne være opstået i vikingetiden eller muligvis i jernalderen. Museum Nordsjælland har foretaget arkæologiske prøvegravninger inden for området. Sandsynligheden for at der forefindes skjulte fortidsminder, inden for området, er derfor begrænset.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder i form af bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2.

Dette er sælger uvedkommende.

## **Ledninger**

Eksisterende ledninger og kabler skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden. Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler, herunder fjernelse af eksisterende ledninger, skal udføres under anvisning af ledningsejeren og Hillerød kommune. Omlægningen skal være omkostningsfrit for Hillerød kommune.

Eventuelle drænledninger over arealet skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges af køber.

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

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

## **Terræn**

Hillerød Kommune foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplan nr. 347's rammer, er sælger uvedkommende.

Hvis der er terrænforskel mellem fordelingsvejen og grunden betaler køber udgifter til terrænregulering.

## **Renovation og affaldshåndtering**

Der skal etableres renovation i overensstemmelse med AT- vejledning D.2.24 af juli 2009 om indretning og brug af dagrenovationssystemer samt Hillerød Forsynings A/S regulativer vedrørende husholdningsaffald og erhvervsaffald.

## **Intern byggemodning**

Køber etablerer og bekoster beplantningsbælter svarende til de krav, som er opstillet i lokalplanen.

Der er adgang til grunden sker via Emblasvang.

Køber udfører og bekoster byggemodning på egen grund, herunder intern vej, sti, parkering og ubebyggede arealer og betaler tilslutning/byggemodningsbidrag 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 forsyningsvirksomheder med henblik på etablering af forsyning på egen grund.

## 4. Miljø og Energi

Hillerød Kommune ønsker at bidrage til miljømæssige gode løsninger i forbindelse med byggeri og vil lægge vægt på miljømæssigt innovative løsninger og et lavt energiforbrug. Udnytter byggeriet f.eks. vandet fra tagene, anvender man sunde byggematerialer, er byggeriet svanemærket osv.

## 5. Valg af tilbudsgiver

### **Udvælgelseskriterier for butikker med særligt pladskrævende varer:**

Delområde 1.1 er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.

Udvælgelseskriterierne for butikker med særligt pladskrævende varer er:

- Pris og anvendelse
- Projekt – skal overholde den gældende lokalplan. Der udover vil der blive set positivt på, om projektet indeholder miljøtiltag.

De to kriterier er ikke vægtet, men vil blive vurderet som en helhed, hvorefter Byrådet vil vælge det for Hillerød Kommune mest fordelagtige projekt.

### **Pris:**

Grunde udbudt til butikker med særligt pladskrævende varer i delområde 1.1 udbydes på projekt og pris, med en pris på 600 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

### **Projekt:**

Ved udvælgelse af projekterne vil kommunen lægge vægt på moderne, flotte arkitektoniske løsninger, som giver en god helhedsvirkning i området. Hillerød Kommune vil samtidig lægge vægt på miljømæssigt innovative løsninger og et lavt energiforbrug. Udnytter byggeriet f.eks. vandet fra tagene, anvender man sunde byggematerialer, er byggeriet svanemærket.

### **Projektforslaget skal bestå af:**

- Udfyldt tilbudsliste med angivelse af størrelsen af det areal tilbuddet omfatter.
- Redegørelse for arealets forventede anvendelse, virksomhedens karakter, omfang af den forventede bebyggelse.

- Oplysninger om miljøtiltag. Tilbudsgiver skal som minimum overholde de gældende bygningsregler og bestemmelser. Tilbudsgiver kan supplere tilbuddet med beskrivelser og lignende af specielt miljøvenlige og energibesparende materialer og tiltag som tilbudsgiver implementerer i bygningerne, f.eks. solfangere, svanemærke på bygninger eller materialer.
- En situationsplan for byggegrunden i 1:1000 med hovedmål og terrænkurver/kotehøjder. Situationsplanen skal både illustrere byggeriet samt udearealer.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller at forkaste dem alle.

## 6. Overtagelse og berigtigelse

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

Grunden henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende. Grundene udstykkes efter købers ønsker.

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

Købesummen betales kontant. Køber deponerer købesummen eller stiller bankgaranti for købesummen i sælgers pengeinstitut. Ved deponering oprettes en særkilt konto til formålet. Bankgaranti eller deponering skal ske 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 ejendommen for salgsprisen uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende ejendommen eller af eventuel værdistigning.

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 Hillerød Kommune i forbindelse med tilbagekøb af ejendommen.

Er der påbegyndt byggeri på ejendommen fastsættes prisen på baggrund af en vurdering fra en uvildig ejendomsmægler.

Det er et vilkår for handlen, at der tinglyses en servitut om Hillerød Kommunes tilbagekøbsret. Køber foranlediger udarbejdelse og tinglysning af denne servitut og betaler samtlige udgifter hertil.

## 7. Krav under opførelse

### **Forsikringsforhold**

Køber forpligtiger sig til at tegne en entreprisforsikring (all-risk), inklusiv rammeforsikring.

### **Generelt**

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

Fortove og veje, som beskadiges i forbindelse med byggeriets opførelse, skal reetableres.

Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler skal udføres efter anvisning fra Hillerød Kommune og eventuel ledningsejere.

### **Byggeplads**

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

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

Der kan ikke påregnes anvist plads for udgravet jord. I tilfælde af forekomst af forurenede jord varetager køber alle forpligtigelser i henhold til gældende lovgivning om forurenede jord.

### **Støj og støv fra bygge- og anlægsarbejder**

Hillerød Kommunes forskrift om støj og støv ved bygge- og anlægsarbejder skal overholdes. Forskriften kan ses på Hillerød kommunes hjemmeside

[https://www.hillerod.dk/media/257677/forskrift\\_stoej\\_og\\_stoev\\_2014.pdf](https://www.hillerod.dk/media/257677/forskrift_stoej_og_stoev_2014.pdf)

## 8. Udbudsform

Ejendommene udbydes til salg i offentligt udbud i henhold til Indenrigsministeriets

bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, nr. 396 af 3. marts 2021 og vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunes henholdsvis regionens faste ejendomme nr. 9175 af 3. marts 2021.

Der skal ved tilbudsgivning af grundene leveres følgende:

Udfyldt tilbudsliste og tilbudsgivers forslag til byggeri på grunden, som tidligere nævnt.

Udbudsmaterialet kan rekvireres på Hillerød Kommunes hjemmeside: [www.hillerod.dk/salg](http://www.hillerod.dk/salg)

Tilbud og tilbudsliste inkl. bilagsmateriale skal sendes digitalt til Hillerød Kommune, By og Miljø, Birgitte Christensen på mail [bc@hillerod.dk](mailto:bc@hillerod.dk)

Tilbuddene skal være skriftlige og angive et fast beløb inkl. moms.

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

## 9. Bedømmelse af tilbud

Tilbud skal, inden for delområde 1.1, fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende pris på køb af grunden og forslag til byggeri samt de nævnte bilag for projektet. Tilbuddene skal på alle punkter opfylde de i nærværende udbudsmaterialet stillede krav.

- Pris og anvendelse
- Projekt - med vægt på arkitektur og miljøtiltag

De 2 kriterier er ikke vægtet, men vil blive vurderet som en helhed, hvorefter Byrådet vil vælge det for Hillerød Kommunen mest fordelagtige tilbud.

Hillerød Kommune vil ved kvittering for de indkomne bud oplyse, hvornår den politiske behandling af tilbuddene vil finde sted.

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

## 10. Grundlag for afgivelse af tilbud

Dette dokument "Udbudsmateriale for erhvervsgrunde i Rønnevang Syd"

- Tilbudsliste
- Udkast til købsaftale.

- Lokalplan nr. 347 for et erhvervsområde i Rønnevang Syd.
- Diverse kortbilag.
- Rapport om jordbundsforhold fra GEO af 22. april 2008