

# UDBUD AF STORPARCEL til 29 parcelhuse

**LANGBUEN – ULLERØD NORD**

**Januar 2022**



**HILLERØD  
KOMMUNE**

## Indhold

Ejendomsbeskrivelse m.v. ....	3
1. Valg af tilbud .....	6
2. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg .....	7
3. Oplysninger om grunden og generelle krav .....	10
4. Overtagelse og berigtigelse .....	18
5. Krav før og under udførelsen .....	19
6. Udbudsform .....	20
7. Grundlag for afgivelse af tilbud .....	20
8. Bedømmelse af tilbud .....	21

## Ejendomsbeskrivelse m.v.

### Storparcel til udstykning til parcelhusgrunde

Hillerød Byråd ønsker at udbyde storparcellen Langbuen til opførelse af ca. 29 parcelhuse. Langbuen ligger i Ullerød Nord, som er en bydel i Hillerød, som er under udvikling. Planlægningen af *Ullerødbyen*, i dag *Ullerød*, 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/ Dorte 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 Ullerød, som ligger ca. 10 minutters kørsel fra Hillerød Bykerne



Kort over Langbuens afgrænsning i Ullerød Nord. I Ullerød Syd ses eksisterende storparceller, som er udbygget.

Ullerød Syd er gennem de sidste knap 10 år blevet realiseret og er tæt på at være færdigudbygget.

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.

Hillerød Kommune har i maj 2017 solgt Triumfbuen, i oktober 2018 solgt Cirkelbuen, i september 2020 solgt Amorbuen og Albuen er udbudt til salg i oktober 2021. Nu ønsker man at fortsætte med salget af Langbuen så udviklingen af Ullerød Nord kan fortsætte og bygge videre på områdets kvaliteter. Der er et stort behov for nye grunde til villaer og rækkehuse, så det igen bliver muligt for boligkøberne at vælge byggegrunde i Hillerød By. Med omkring 500 kommende villaer og rækkehuse i Ullerød Nord kommer Ullerød Nord til at tegne sig for en stor andel af villa- og rækkehusbyggeriet de kommende år.

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 4 - Langbuen**

Grunden, matr. nr. 5kr Ullerød By, Ullerød, er på 35.418 m<sup>2</sup> og udgør delområde 4 i lokalplan 400 for Ullerød Nord (herefter lokalplan 400), se bilag.



*Billedet viser lokalplanens principkort over Albuens udstykning.*

Langbuen er placeret i et varieret landskab, hvor der i lokalplanen og i udbuddet er taget hensyn til natur, vand, vej, støj og bosætning.

Grunden må kun anvendes til åben-lav enfamilieboliger og eventuelt fællesanlæg og kan udstykkes i ca. 29 attraktive parcelhusgrunde, med en gennemsnitsstørrelse på ca. 934 m<sup>2</sup> (mindst 750 m<sup>2</sup> og max. 1.200 m<sup>2</sup>).

Jf. bestemmelserne i lokalplan 400 er udstykningsplanen med 29 parcelhusgrunde 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.

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

## 1. Valg af tilbud

### Udvælgelseskriterier

Der vil ved bedømmelsen blive lagt vægt på både den tilbudte pris og arkitektur. Kriterierne vil ikke blive vægtet.

#### *Krav til arkitektur og grønne områder*

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.

Byrådet ønsker at sikre, at lokalplanens intentioner opfyldes bedst muligt, og der vil fra kommunens side blive stillet særlige krav til byggeriets kvalitet og udseende, herunder at:

- **Iagttage Hillerød Kommunes arkitekturpolitik**
- **Materialernes kvalitet og evne til at patinere på en naturlig måde.**
- **Bearbejdning af områdets kuperede terræn.** Planerede og terrasserede områder skal i videst muligt omfang undgås, og der skal være sammenhæng i den terrænmæssige bearbejdning herunder terrænmodellen for Ullerød Nord.
- **Bebyggelsen skal placeres og tilpasses landskabets terræn.**

### Udformningen af de ubebyggede arealer.

Udformningen af de rekreative grønne arealer inden for storparcellen skal samle og fremhæve den enkelte bebyggelse. Den landskabelige bearbejdning skal tage afsæt i intentionerne som beskrevet i Landskabsplanen for Ullerød Nord, oktober 2015, 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.

Hillerød Kommune ser gerne at der gives tilbud både med og uden DGNB guld certificering. Det er således også muligt at give to tilbudspriser, afhængigt af DGNB guld certificering eller ej. Ligesom det er muligt alene at byde med eller uden certificering.

### **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 et projektforslag, hvor følgende materiale som minimum skal indgå:

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

### **Afleveringsform**

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

## **2. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg**

### **Areal og beliggenhed**

Nedenstående krav og muligheder skal læses sammen med Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021. Den udbudte grund matr. nr. 5kr Ullerød By, Ullerød er udstykket med areal på 35.418 m<sup>2</sup>, se bilag.

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

### **Planforhold**

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

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

Der må inden for området bygges i 1½ - 2 etager jf. lokalplan 400.

## **Parkering**

Der skal udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig jf. lokalplan 400.

Langbuen indrettes med parkering i den side af boligvejen, der er modsat fortovet, med en fast belægning svarende til tilstødende kørebane i form af asfalt med fald mod nærmeste afløb.

Opbygning og dimensionering af parkeringsbåse skal minimum kunne bære personkøretøjer efter retningslinjerne fra Vejreglerne.

Parkeringsbåse og kørerbanens trafikareal skal adskilles af en dykket kantsten svarende i udseende til granitkansten som lys grå portugiser.

Der henvises i øvrigt til teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021 og lokalplan 400.

## **Vejadgang**

Den udbudte grund får vejadgang fra Guldhalevej (stamvejen).

Sælger har i 2020-2021 udført stamvejen mellem Frederiksværksgade og Tulstrupvej. Køber skal tåle generne, når der i 2022 udlægges slidlag på stamvejen.

## **Boligvej og stier m.v.**

Den interne boligvej Langbuen, skal placeres i princippet som anvist på kortbilag B i Lokalplan 400 og Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Køber skal anlægge og bekoste boligvejen.

Vejen skal indrettes med en vejbredde generelt på 5 meter, i sving og ved vigepligter skal det være muligt for et renovationskøretøj/12 meter lastbil samt en personbil at passere hinanden. Boligvejen skal indrettes til en generel hastighed på 30 km/t.

Boligvejens endelige placering og udseende skal godkendes af vejmyndigheden. Vejen skal dimensioneres med kørekurver, så det kan dokumenteres at renovationskøretøjer samt 12 meter lastbiler kan 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.

På Langbuens område skal der anlægges 7 stier fra boligvejene mellem to parceller og ud til det grønne område. Stierne skal anlægges med slotsgrus i en bredde af 2,5 meter. Samt en græsribat på 0,25 meter på hver side.

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/>



Krav til boligvej, stianlæg, parkeringsanlæg, fortov, overkørsler, rabatter, LAR-anlæg fremgår af Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

### **Fortov**

Der skal etableres fortov i den ene side. Fortovene skal have en tværbredde på mindst 1,59 meter inkl. kantsten. Kantsten skal have en bredde på toppunktet af mindst 10 cm.

Belægningssten på fortovet skal anlægges forbandt i tværretningen af fortovet.

Fortovet skal etableres med bagstøbning.

Af Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021 punkt 3.2 fremgår uddybning af krav til fortov.

### **Træer på boligveje:**

I Ullerød Nord plantes forskellige træer på de enkelte lokalveje, en træart for hver boligudstyknings. På Langbuen skal der plantes er Robinia pseudoacasia 'Nyirsegi'

Amorbuen: Fuglekirsebær, Prunus avium 'Plena'

**Langbuen: Robinie, robinia pseudoacasia 'Nyirsegi'**

Violinbuen: Amerikansk ask, Fraxinus pensylvanica 'Zundert'

Albuen: Kinesisk poppel, populus simonii

Cirkelbuen: Pyramide avnbøg, Carpinus betulus 'Fastigiata'

Stamvejen: Stillekeg, Quercus robur og platan, Platanus acerifolia.

### **Krav til plantehuller på boligveje:**

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 hver træ. Nærmere specificering fremgår af Teknisk notat, Langbuen af 5. juli 2021.

### **Beplantning inden for Langbuens afgrænsning.**

#### **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, Langbuen af 5. juli 2021.

#### **Beplantning af volde:**

De 2 meter volde mellem Langbuen og Stamvej vil blive beplantet af Hillerød kommune, jf. landskabsplanen.

Øvrig beplantning fremgår af Teknisk notat, Langbuen af 5. juli 2020.

### **Pleje og drift af alle fællesarealer**

Den fælles grundejerforeningen i hele Ullerød Nord står for drift og pleje af alle fællesarealer. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Pleje- og driftsplan Ullerød Nord 07.10.2019".

Det påhviler købe at udarbejde en tilsvarende plan for de grønne arealer i Langbuen, som skal indgå i vedtægterne for grundejerforeningen Langbuen.

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den fælles 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., inkl. skybrudssikring for en 50 års hændelse i h. t. terrænplan for området.
- Alle §3 områderne
- Paddehegn og andre tekniske installationer
- Legepladser/aktivitetsområder

Arealerne vil på sigt blive overdraget til den fælles Grundejerforening for Ullerød Nord, når de er anlagt.

## **3. Oplysninger om grunden og generelle krav**

### **Arkæologi**

Museum Nordsjælland oplyser at området, hvor Langbuen skal anlægges, blev prøvegravet i 2019. Her blev på den vestlige del fundet en samling sodsværtede gruber og mod øst en mindre udsmidt slag med keramik, der vidner om en form for bebyggelse i bronzealder/jernalder. De dårlige bevaringsforhold gjorde imidlertid, at der ikke blev gravet videre på stedet.

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 følgende geotekniske undersøgelser af Langbuen, 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 de geotekniske undersøgelser mod at modtage rapporten.

### **Forurening**

Der foreligger indledende miljøscreening Ullerød Nord, se bilag.

Langbuen 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, Langbuen, af 5. juli 2021.

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

Hvis køber skal flytte jord fra Langbuen 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 forurenede.

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

Eventuel forurening oprensnes 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 forureningsundersøgelsen 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](mailto:miljo@hillerod.dk)

### **Terrænforhold**

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

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.

Det påhviler køber at sikre, at terrænreguleringen i skel mod Den Grønne Kile og langs 2 m vold udføres som et sammenhængende projekt og i en samlet entreprise. Terrænreguleringen skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 400. Køber må ikke videregive opgaven vedrørende terrænregulering til kommende grundejere. Placering og udformning af støttmure, skråninger mv. skal fremgå af vejmyndighedsprojektet.

Sælger gør opmærksom på, at der inden for Langbuens areal befinder sig et tinglyst deklaraionsbælte omkring Evidas gasfordelingsledning, som fremgår af bilag. I dette areal gælder særlige begrænsninger, herunder restriktioner for ændringer af terrænet, se bilag. Det indskræpes, at der inden for deklaraionsbæltet 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. Der henvises til teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Der er i juni-juli 2021 udført terrænregulering omkring Langbuen for at sikre mod oversvømmelser i forbindelse med 50 års regn hændelse.

Terrænregulering er afsluttet med skrånning op/ned til eksisterende terræn ind mod Langbuen. Køber skal tilpasse arealet mellem skel og fremtidigt terræn i den grønne kile.

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

### **Støjvold mod Stamvej**

Sælger har etableret en mindre lokal vold langs Stamvej på 2,0 m i højden over Stamvej. Efter indgåelse af kontrakt, eftersender sælger 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 det 1 m friareal, således at der er fald mod volden til afvanding. Samtidig skal der være længdefald og arealet skal være plant og tilsås med græs.

Jordvolden beplantes af Hillerød Kommune i overensstemmelse med landskabsplan for Ullerød Nord.

Arealet kan senere tilskødes til den fælles grundejerforening for Ullerød Nord.

## Øvrige støjvolde

Langbuen ligger i nærheden af et eksisterende erhvervsområde og Hillerødmotorvejens forlængelse. I forhold til tidligere støjkortlægninger vil der forekomme støjbelastninger over de vejledende støjgrænser for virksomheds- og vejtrafikstøj ved en del af de planlagte bebyggelser.

Derfor etablerer sælger to støjvolde:

- en nord-sydgående støjvold mellem erhvervsområdet på Høgevej og Cirkelbuen.
- en nord-sydgående støjvold mellem Hillerødmotorvejens forlængelse og Stamvej.

Støjvolden mod erhvervsområdet på Høgevej er færdigetableret, mens støjvolden langs Hillerødmotorvejens forlængelse forventes fuldt anlagt medio 2022.

Køber må forvente, at der ikke kan gives endelig ibrugtagningstilladelse til de enkelte boliger før den nødvendige støjdæmpning er etableret.

## Natur

Lige nord for Langbuen ligger der en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Umiddelbart syd for Langbuen ligger der en beskyttet mose, som ligeledes er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Endvidere ligger der ca. 50 meter syd for den østlige del af byggefeltet et nyetableret erstatningsvandhul, som også er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

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

§ 3-vandhullerne og områderne omkring dem er vigtige levesteder for de fredede paddearter butsnudet 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.

Køber skal overholde de retningslinjer og etablere de anlæg som fremgår af Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

## Byggemodning

Sælger etablerer Stamvejen og stier uden for Langbuens matrikelgrænse, samt den grønne kile.

Køber bekoster byggemodning på egen grund og betaler tilslutnings-/byggemodningsbidrag til forsyningselskaber 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**

Langbuen 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 Langbuen.

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

### **Varmeforsyning**

Langbuen ligger uden for området med tilslutningspligt til fjernvarme. Ønsker køber at etablere fjernvarme kan der indgås aftale med Hillerød Forsyning.

Hillerød Forsyning har fået godkendt en overordnet plan for etablering af fjernvarmeforsyning til Ullerød Nord. Etableres der fjernvarmeforsyning til Langbuen vil dette blive tilsluttet det eksisterende fjernvarmesystem ved Den Grønne Kile. Gennem Langbuens område planlægges hovedledning for fjernvarmeforsyning til Violinbuen placeret som udgangspunkt i fortov, vej og stianlæg. Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til Hillerød Forsyning om den endelige placering af ledningen.

### **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 Langbuens område. Den præcise placering aftales med Radius. Transformerstationen skal integreres i bebyggelsen ved beplantning eller indpakning med facadebeklædning i tråd med øvrige bebyggelse på Langbuen, jf. Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

### **Belysning**

Inden for området skal der etableres vej og stibelysning. Der er udarbejdet en belysningsplan herunder valg af armatur og belysningsklasse, som køber skal følge. Kravene samt retningslinjer for etablering af belysningen kan findes på kommunens hjemmeside

<https://www.hillerod.dk/media/jvgnamp4/retningslinjer-for-belysning-i-hiller%C3%B8d-kommune.pdf> og skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med lokalplan 400.

### **Kloakforsyning**

Hillerød Forsyning skal håndtere spildevand fra Langbuen, som skal afledes via Den Grønne Kile til Falkevej, jf. Teknisk notat, Langbuen, 5. 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**

Princippet 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 Pøle Å-systemet.

Jf. Lokalplan 400 skal køber i størst muligt omfang opsamle og genanvende regnvand fra boligtagene 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 tekniske anlæg, som er et regnvandsbassin til forsinkelse og rensning af vandet. Der stilles dog krav om forsinkelse, hvis afløbskoefficienten/befæstelsesgraden fra den enkelte matrikel eller fra storparcellen ikke overholdes.

For alle storparceller i Ullerød Nord gælder en afløbskoefficient på 0,4 dvs. en befæstelse på 40 procent. Befæstelsesgraden omhandler alle de befæstede arealer, som leder regnvand til Hillerød Forsynings regnvandsledning.

Der henvises til Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

### **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 servitútbælte omkring ledningen. Ledningen, servitútbælte og dennes deklaration er bilag til Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Regn- og spildevandsledninger skal tilkobles Den Grønne Kile i punkter fra Langbuen, oplyst af Hillerød Forsyning.

Gennem Langbuens område planlægges hovedledning for fjernvarmeforsyning til Violinbuen, placeret som udgangspunkt i fortov, vej og stianlæg.

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt. Se i øvrigt Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Alle ledninger og kabler herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler, jf. lokalplan 400. Med undtagelse af stikledninger til enkeltejendomme skal alle ledninger placeres i nuværende eller fremtidigt vejareal og i henhold til gæsteprincippet.

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 sælger.

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

**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/>

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**

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendomme:

26.09.1979: Servitut om forsynings/afløbsledninger m.m.

13.02.1989: Dokument om naturgasanlæg

Der henvises i øvrigt til tingbogen.

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor alle grundejere indenfor Langbuen skal være medlemmer.

Der skal oprettes en samlet grundejerforening eller flere lokale grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet/de respektive delområder. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

Jf. lokalplan 400 for Ullerød Nord skal grundejerforeningen være medlem af en fælles grundejerforening, GF NORD, der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af den grønne kile nord for Frederiksværksgade.

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

Den fælles grundejerforeningen i hele Ullerød Nord står for drift og pleje af alle fællesarealer. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Pleje- og driftsplan Ullerød af 7. oktober 2019".

Det påhviler køber at udarbejde en tilsvarende pleje og driftsplan for de grønne arealer i Langbuen, som skal indgå i grundejerforeningen Langbuens vedtægter.

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den fælles 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., inkl. skybrudssikring for en 50 års hændelse i h. t. terrænplan for området.
- Alle §3 områderne.
- Paddehegn og andre tekniske installationer.
- Legepladser/aktivitetsområder.

Arealerne vil på sigt blive overdraget til den Fælles Grundejerforening for Ullerød Nord, når de er anlagt.

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

#### **4. Overtagelse og berigtigelse**

Grunden overtages som den er og forefindes samt som beset 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 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.

Køber er forpligtet til at færdiggøre byggemodningen af grunden inden for 2 år fra overtagelsesdagen.

Hvis byggeriet på de byggemodnede grunde ikke er påbegyndt senest 2 år fra overtagelsen har sælger ret men ikke pligt til at tilbagekøbe hele Langbuen for salgsprisen og uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende ejendommen, eller en 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, som køber har fået udarbejdet mod at modtage rapporterne.

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, sørger for tinglysning og betaler samtlige udgifter i forbindelse hermed.

## 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 Langbuens 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 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/>

## 6. Udbudsform

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

Tilbud på grunden, tilbudsblanket og øvrige bilag sendes digitalt til Hillerød Kommune [byplan@hillerod.dk](mailto:byplan@hillerod.dk), så vi har det senest fredag den **11. marts 2022, kl. 12.00**.

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

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

Spørgsmål kan rettes til Birgitte Christensen på tlf. 7232 2136, mail: [bc@hillerod.dk](mailto:bc@hillerod.dk) eller Mikael Mundt på tlf. 7232 2121, mail [mikmu@hillerod.dk](mailto:mikmu@hillerod.dk)

Udbudsmaterialet kan rekvireres på Hillerød Kommunes hjemmeside:

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

- Udfyldt tilbudsblanket, med angivelse pris på grundareal inkl. moms
- Beskrivelse af hvilke kvaliteter projektet tilfører Ullerød, principper for bæredygtighed og klimatilpasning og referencebilleder på arkitekturen.
- Situationsplan i 1:1000 med hovedmål og nordpil
- Beskrivelse og eventuelt referencebilleder af bearbejdningen af områdets kuperede terræn og udformningen af de ubebyggede arealer, herunder veje og stier.

## 7. Grundlag for afgivelse af tilbud

Dette dokument "**Udbudsmateriale Langbuen - Ullerød Nord, Januar 2022**"

### Bilag der vedlægges:

- Udkast til købsaftale
- Tilbudsblanket
- Lokalplan 400 for Ullerød Nord
- Hillerød Kommunes arkitekturpolitik
- Teknisk notat Langbuen, 5. juli 2021
- Geoteknisk rapport
- Terrænplan
- 3D - Terrænmodel
- Områdeplan

- Gasledning- Langbuen
- Deklaration om naturgasanlæg
- Landskabsplan for Ullerød Nord, okt. 2015
- Drift- og plejeplan af oktober 2019
- Indledende miljøscreening Ullerød Nord

Digitale bilag er indsat i de relevante tekstafsnit.

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

Situationsplan skal afleveres i dxf format (koordinater: UTM euref89 zone 32)

## **8. Bedømmelse af tilbud**

Tilbud skal fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende såvel pris samt øvrige bilag, jf. pkt. 6.

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

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris og arkitektur. Kriterierne vil ikke blive vægtet.

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.