

## Hovedvilkår for udbud af ”Spejderhytterne” Kollekollevej 31-39 i Værløse



Dato: 11-09-2017  
Sags id: 190-2016-10949  
Dok.nr.: 190-2017-70983

**Center for Styring og Udvikling**  
www.furesoe.dk

**Sagsbehandler:**  
Jesper Krarup  
e-mail: jekr@furesoe.dk  
Direkte tlf.: 72164050

*De udbudte grunde. Polygonen med prikker angiver det nye lokalplansområde.*

Furesø Kommune har besluttet at udbyde grundene Kollekollevej 31-39 i Værløse, matrikel 14hy, 14hz, 14li, 14lk samt 14cr, alle af Ejerlav Lille Værløse By, Værløse til salg, sammen med en mindre del af et vejareal litra ca, øst for grundene. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Stiager mellem jernbanen og Kollekollevej. De tidligere bygninger på grundene blev senest benyttet til Spejdere, hvorfor grundene generelt omtales som Spejderhytterne. Bygningerne var udtjente og blev efter en brand nedrevet i 2015.

Det udbudte grundareal vil efter sam-matrikulering og tillæg af et mindre vejareal være på ca. 4.000m<sup>2</sup>. På grunden er der en, ved servitut sikret, ret til placering af en naturgasregulatorstation. Den ligger uden for det udlagte byggefelt samt parkering. Herudover er der for nuværende en reklame pylon for Bymidten som i forbindelse med salget af grunden vil blive flyttet væk fra det solgte areal.

Med vedtagelse af lokalplan 132, efter de af Byrådet vedtagne justeringer, vil ejendommen kunne bebygges med en 3 etagers ejendom på maksimalt 2.700 m<sup>2</sup>. Ejendommen skal benyttes til erhvervsformål som kontor, administration eller liberale erhverv. Den øverste etage kan udover til erhverv også vælges benyttet til boligformål.

## B. Beliggenhed af ejendommen

Ejendommen ligger centralt og meget synligt ved starten af Værløse Bymidte.

Der er 150 meter til S-tog og busser samt under 300 meter til Bymidten med dens over 50 butikker, restauranter, biograf, bibliotek, kulturhus og Rådhus. Motorvejstilkørslerne mod Syd og Nord ligger 1,5 km. mod øst på samme vej.

Ejendommen vil have en tydelig facade med reklameværdi mod S-togene til den ene side og mod indfaldsvejen fra motorvejen til den anden side. Regler for reklamering og belysning er specificeret i lokalplanen.



*Det udbudte areal ligger centralt som en port ind til Værløse Bymidte, tæt på offentlig transport og indkøb.*

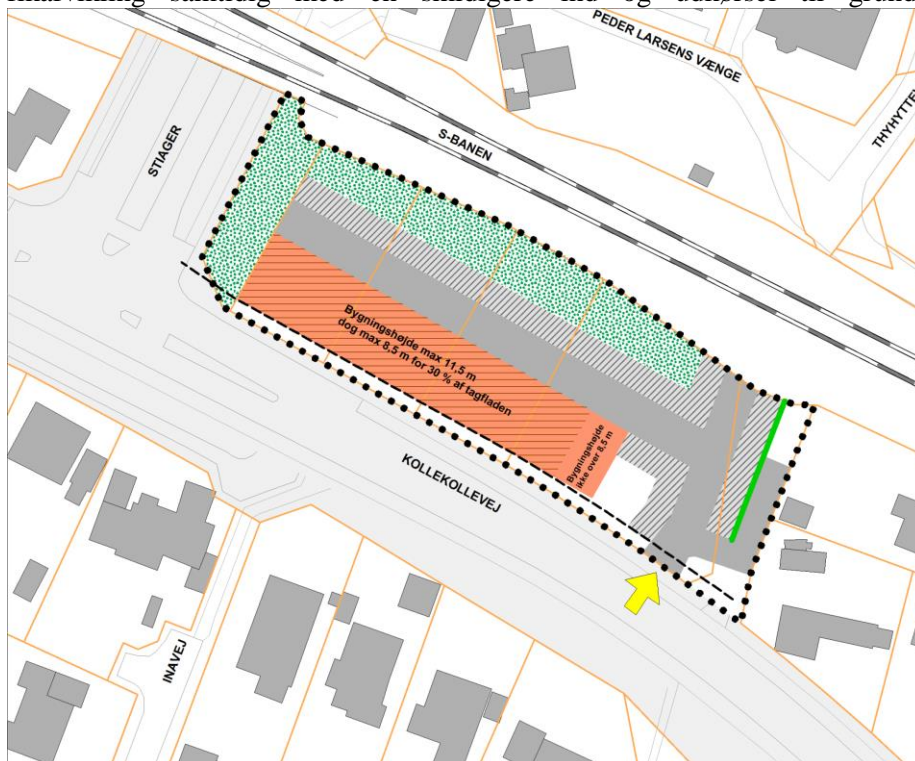


### C. Den fremtidige anvendelse af ejendommen

Anvendelsen af ejendommen reguleres fremover efter Lokalplan 132, der har været i høring i sommeren 2017, hvilket har medført justeringer. Udkast til endelig Lokalplan 132 samt Byrådets vedtagne justeringer vedlægges som bilag. Den endelige lokalplan forventes offentliggjort medio september 2017.

Lokalplansforslaget udlægger et byggefelt på grunden langs Kollekollevej, medens der skal anlægges ”grøn” parkering mellem ejendommen og Jernbanen. Friarealer der skal udgøre minimum 15 % af kontorarealer anlægges primært vest og nord for byggefeltet, men kan også etableres på altaner og tagterrasser. Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 1 parkeringsplads pr. bolig, og der skal etableres lade-standere til el-biler. Der skal tillige anlægges 1 cykelparkering for hver 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal samt 4 cykelparkeringspladser pr. bolig. Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal overdækkes.

Indkørsel og affaldshåndtering sker ved indkørsel af en stikvej fra Kollekollevej øst for ejendommen. En mulig yderligere vejadgang ved Stiager er under sondering. Der vil ske justeringer i den nuværende vejtilslutning ved Kollekollevej, herunder etableres der forhold på selve vejen der sikrer den gennemgående trafikafvikling samtidig med en smidigere ind og udkørsel til grunden.



*Byggefelt for bygning i maksimalt 3 etager er vist orange, friarealener er markeret grønne, parkeringsarealer er lyse grå og veje er mørkegrå. De markerede grønne linjer er afskærmende grønne bælte. Indkørsel til grunden skal ske ved den gule pil.*



## **D. Krav til byggeriet**

Byggeriet skal på de relevante punkter leve op til de 7 principper i Furesø Kommunes strategi for arkitektur og byrum. Helhed og sammenhæng, Kulturarv som fundament, Byggeri som arkitektur, Aktive byrum, Veje og stier der samler, Rammer for fællesskaber samt natur og vand i byen. Hele strategidokumentet er vedlagt som bilag.

Det er særskilt specificeret at byggeriet skal udføres med stor variation i facaden i form af bygningsspring og/eller tilbagerykkede facadepartier, baseret på en arkitektonisk ide med en bymæssig interessant facade. Tekniske installationer mv. på taget skal afskærmes på en æstetisk god måde.

Der fordres en variation i højden, der er synlig fra både Nord og Syd, dvs. gennemgående. Bygningen må inklusive de tekniske installationer maksimalt være 11,5 meter høj, dog må 30 % af bygningen maksimalt være 8,5 meter høj, idet der kan placeres udearealer på denne lavere del. Dog skal de 8 meter af den lave del placeres på den østlige del af ejendommen, hvor der ikke må etableres udendørs opholdsarealer.

Etablering af boliger på øverste etage forudsætter, at disse forsynes med støjafskærmende udendørs opholdsarealer. Generelt skal der sikres god støjafskærmning for boligerne. Facaderne skal tillige udformes og beklædes med henblik på reduktion af støjrefleksioner overfor naboer fra biltrafik og S-tog.

Sammen med tilbud om køb af ejendommen, skal der indgå en visualisering af grundens udnyttelse.

## **E. Bæredygtigheds krav**

Den 26. april 2017 vedtog Furesø Byråd en række nye øgede krav til bæredygtighed. Krav der tillige omfatter købere af kommunens grunde. Kommunens vedtagne krav til bæredygtighed er vedlagt som bilag. Kravene vil blive tinglyst på ejendommen forud for salget.

Kravene stipulere, at køber af ”Spejdergrundene” skal forpligte sig til at opføre nybyggeri som lavenergi-byggeri, det vil aktuelt sige Bygningsklasse 2020. Videre skal byggeri over 500 m<sup>2</sup> DGNB certificeres.

Bygninger over 1.000 m<sup>2</sup> med fælles vandforsyning skal etablere anlæg til opsamling af tagvand til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine, og der skal tilrettelægges intelligent sti- og vejbelysning.

## F. Byplanmæssige rammer

Nærværende udbud følger Lokalplan 132.

De vigtigste bestemmelser i Lokalplan 132 omfatter:

Anvendelse	Erhvervsformål som kontor, administration og liberale erhverv. Øverste etage må tillige anvendes til beboelse.
Bebyggelsen	Der kan højst etableres 2.700 m <sup>2</sup> erhverv og beboelse. Byggefeltet er specificeret i kortbilag 2 til lokalplanen.
Højde:	Maksimalt opføres 3 etager. Den maksimale højde er fastlagt til 11,5 meter inklusive tekniske installationer for 70 % af bygningen og maksimalt 8,5 meter for de resterende 30 %. De 8 meter mod øst skal indgå i disse 30 %.
Indpasning:	Bebyggelsen skal fremstå bymæssig og arkitektonisk interessant og signalere starten på Bymidten.
Bygningsudtryk:	Der kan tillades mange facadematerialeløsninger såfremt kommunen finder det samlede udtryk interessant. Der fordres spring i facaden.
Skiltning:	Reklamering må kun ske for aktiviteter der foregår i bygningen. Skilte må ikke overstige bygningens facadehøjde og må maksimalt udgøre 1 % af facadens areal.
Anden bebyggelse:	Udover selve ejendommen må der opføres mindre udhuse og cykelskure i en etage på maksimalt 150 m <sup>2</sup> .
Indkørsel:	Indkørsel etableres ad en østlige stikvej fra Kollekollevej, jf. kortbilag 2 til lokalplanen. Der vil ske justeringer af indkørslen og forbedringer på selve Kollekollevej. En yderligere vejadgang fra Stiager sonderes.
Parkering:	1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> erhvervsareal og 1 p-plads pr. bolig. Etablering af lade-standere til el-biler.
Cykelparkering:	1 cykelplads pr. 50 m <sup>2</sup> erhvervsareal og 4 cykelparkeringspladser pr. bolig. Halvdelen skal være overdækkede.
Bæredygtighed:	Bygninger skal opføres som lavenergibyggeri efter Bygningsklasse 2020 og DNGB certificeres. Der skal etableres anlæg til opsamling af tagvand til toiletskyl mv.
Nedsivning:	Regnvand skal håndteres på egen grund, herunder ved anlæggelse af min. 50 % permeable belægninger, evt. grønne tage samt evt. anvendelse af forsinkelsestanke.

### **G. Eksisterende forhold**

Den nordlige del af grundene er kraftigt skrånende op imod jernbanen, der ligger i et terræn 5 meter over Kollekollevej. Nødvendig terrænregulering skal respektere jernbanens anvendelse. Ejendommen henstår udover naturgasinstallationen udbygget med græs, buske og høje træer. De høje træer der står på dele af grunden der i lokalplansforslaget er udlagt til grønne friarealer må kun fjernes med kommunens godkendelse.



*Grundene set fra Kollekollevej*

Idet grunden tidligere har været bebygget med mindre et plans huse kan funderingsforhold være påvirket. Der er ikke kortlagt forurening på hverken viden niveau 1 eller 2. I henhold til jordforureningslovgivningen er arealet områdeklassificeret som lettere forurenet byzonejord. Sælger er ikke vidende om anden forurening. Køber opfordres til at foretage selvstændige undersøgelser af jordbundsforholdene forud for indgåelse af en endelig købsaftale for grundene.

### **H. Furesø Kommune**

Furesø Kommune er en attraktiv grøn bosætningskommune 15 km fra København. Der er 14 km<sup>2</sup> skove, 8 km<sup>2</sup> søer og 16 km<sup>2</sup> øvrige åbne og grønne områder. S-tog afgår 10 gange i timen hver vej i myldretiden, man er med toget i København på under en halv time. Der er anlagt almindelige cykelstier og supercykelstier til hurtig, sikker og bekvem cykeltransport i kommunen.

Kommunen rummer en højtuddannet og kraftigt voksende befolkning med stor købekraft, og der bor ved årsskiftet 40.615 personer i kommunen. Prognoserne viser at der vil være ca. 42.500 borgere i 2021. Se mere på: [www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)



## **I. Udbudsvilkår, tilbudsfrister og tilbudsformer**

Furesø Kommunes udbud af arealet er underlagt bestemmelserne i Økonomi og Indenrigsministeriets ”Bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens ejendomme”.

Furesø Kommune vil vælge det tilbud der samlet forventes at bibringe Værløse By og Furesø kommune højest værdi, målt på en sammenvejning af byudvikling, arkitektur, kvalitet, bæredygtighed og pris. Endelige tilbud skal afgives uden konditioner. Der kan indledningsvist tillades tekniske forbehold mv, der herefter skal afløftes indenfor en aftalt tidsramme, forud for det endelige valg af budgiver. Kommunen forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.

Tilbudsgivere skal ved afgivelse af tilbuddet nøje beskrive og visualisere det kommende projekt for anvendelsen af ejendommen samt den pris der bydes. Projektet skal være fyldestgørende beskrevet med hensyn til alle forhold nævnt i lokalplan og udbudsmaterialet. Beskrivelsen skal minimum vedlægges et skitseprojekt for den endelige anvendelse.

De nærmere betingelser for afgivelse af tilbud er beskrevet i tilbudsbrevet. Frist for afgivelse af bindende og ubetinget bud på ejendommen er fastsat til:

**fredag den 20. oktober 2017**

Tilbudsprisen skal være gældende i minimum 3 måneder. Ejendommen har været ejet af kommunen til kommunale opgaver og sælges momsfrit.

Såfremt der ikke blandt tilbudsgiverne findes et, efter kommunens vurdering, attraktivt tilbud vil alle de indkommende tilbud blive forkastet og der vil blive sat en ny tidsfrist for afgivelse af et nyt tilbud. Kommunen forbeholder sig herunder ret til, i det tilfælde, at justere i udbudsvilkårene.

Køber skal stille bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed for købesummens betaling ved købsaftalens indgåelse. Købesummen betales kontant ved overtagelsen. Der overtages ikke gæld uden for købesummen

## **J. Oplysninger om grund, bygninger og tekniske forhold**

### **1. Overtagelse af grunden**

Arealet overtages, som det forefindes og som beskrevet i nærværende vilkår.

Grundene er ejet af kommunen og blev ved den seneste offentlige vurdering i alt vurderet til **kr. 4.659.500**.

### **2. Eksisterende bygninger**

Grundene er ikke bebygget. Der er en Naturgas regulatorstation, der har en tinglyst ret til fortsat at være der. En Pylon med reklame for Bymidten vil blive flyttet i forbindelse med salget.

### **3. Jordbundsforhold**

Grundarealet har været bebygget. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed og bæreevne.

Til yderligere oplysning om jordbundsforholdene har bydere ret til for egen regning at foretage geotekniske undersøgelser af arealets bæreevne mv.

### **4. Forurening**

Grunden er sælger bekendt ikke forurenede og er følgelig ikke kortlagt på hverken Vidensniveau 1 eller 2. Ejendommen er beliggende i et byområde, der er klassificeret som lettere forurenede Byzonejord. Forureningsattest fra Danmarks Miljøportal er vedlagt som bilag.

Sælger påtager sig intet ansvar for eventuel forurening på grunden, og kan opfordre bydere til for egen regning at foretage de ønskede undersøgelser.

### **5. Vandforsyning**

Ejendommen er og skal forblive tilsluttet Furesø Vandforsyning a.m.b.a. med en passende forsyningsledning. Tilslutningsafgiften afhænger af erhvervsdelen, antallet af boligenheder samt årligt vandforbrug.

### **6. Kloakering og vandafledning**

Efter kommunens spildevandsplan 2014-2017 er arealet fælles kloakeret. Efter spildevandsplanen tilstræbes det generelt, at tag- og overfladevand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives eller tilbageholdes via faskiner og regnvandsbassin. Furesø Kommune fastsætter sammen med forsyningen de nærmere krav til områdets kloakforsyning.





Lokalplanområdet har hidtil været bebygget med fritliggende enfamiliehuse og er i følge forsyningens nedsivningskort egnet til nedsivning. Byggeri over 1.000 m<sup>2</sup> på denne af kommunen solgte grund skal have anlæg for opsamling af regnvand til toiletskyll samt tøjvask. Lokalplanen muliggør, at bebyggelsen forsynes med grønne tage med henblik på forsinkelse af regnvandet. Endvidere forudsættes det, at store dele af friarealet forsynes med permeable belægninger med henblik på at sikre en fortsat nedsivning af regnvand på grunden. Det vil af tilslutningstilladelsen fremgå, hvilke afløbstal, der vil være gældende.

Ejendommen er tilsluttet spildevandsforsyningen ved Novafos A/S med afløb til spildevandsselskabets renseanlæg. Novafos A/S skal godkende flytning af ledninger og brønde på grunden.

### **7. Elektricitet**

Grundene har været tilsluttet DONG Energy for erhvervsmæssig elektricitetsforsyning. Målerne er nedtaget.

### **8. Varmeforsyning**

Lokalplansområdet er beliggende i varmeplanens naturgasområde. For lavenergibyggeri er der ingen tilslutningspligt. Varmeplanen bliver løbende revideret ved godkendelse af projekter om ændring af opvarmningsform til f.eks. fjernvarme eller grønne energikilder.

### **9. Energiforhold**

Ejendommen skal opføres efter lavenerginormen i Bygningsklasse 2020. Bygninger over 500 m<sup>2</sup> skal tillige DNGB certificeres.

### **10. Arkæologiske forhold**

Museum Nordsjælland har oplyst, at der ikke tidligere er registreret fortidsminder eller arkæologiske fund på ejendommen eller i dens umiddelbare nærhed. Da området allerede har været bebygget, anser museet det heller ikke for sandsynligt, at der er bevaret hidtil uregistrerede fortidsminder.

Hvis der mod forventning findes spor af fortidsminder under jordarbejde, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

### **11. Forsikring**

Ejendommen er forsikret i CODAN. Forsikringen kan ikke overtages.

**BILAG:**

- 1) Lokalplan 132 i endeligt udkast
- 2) Byrådets beslutning af 06.09.2017 om justeringer til den endelige lokalplan
- 3) Furesø Kommunes Bæredygtighedskrav
- 4) Furesø Kommunes Arkitektur og Byrumsstrategi
- 5) BBR
- 6) Tingbog
- 7) Servitutter
- 8) Særskilt tegning af naturgasregulator
- 9) Ejendomsskat
- 10) Offentlig ejendomsvurdering
- 11) Ejendomsrapport
- 12) Kortbilag fra MapInfo med matrikelafgrænsning
- 13) Ledningskort 2016 fra MapInfo
- 14) Jordforureningsattest

Udbudsbrev 11.september 2017

Udbudsannonce 11.september 2017

Tilbudsblanket 11.september 2017