



Ringsted
Kommune

Udbudsbetingelser

for

**Ringsted Kommunes salg
af storparcel i Kasernebyen**

Matr.nr. 60bz, 60ea og 60bt

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING OG OVERORDNET EJENDOMSBEKRIVELSE	3
2	BYGGEMODNING	3
3	AREALER, NY LOKALPLAN OG PRINCIPPER FOR ANVENDELSE	3
3.1	AREALET FOR STORPARCELLEN OG NY LOKALPLAN.....	3
3.2	PRINCIPPER FOR ANVENDELSE	4
4	JORDBUNDSFORHOLD	5
5	FORSYNING OG LEDNINGSOPLYSNINGER	5
5.1	VAND.....	5
5.2	SPILDEVAND	5
5.3	VARMEFORSYNING	5
5.4	ELFORSYNING	5
5.5	AFFALDSHÅNDTERING	5
6	SERVITUTTER	5
7	GRUNDEJERFORENING	5
8	TIDSPLAN FOR UDBUDSFORRETNING	6
9	TILBUD	6
9.1	KRAV TIL KØBERS TILBUD.....	6
9.2	RINGSTED KOMMUNES VURDERING AF TILBUD	7
10	KØBESUM	7
11	OVERTAGELSE OG REFUSION	7
12	BILAG	7

1 INDLEDNING OG OVERORDNET EJENDOMSBEKRIVELSE

Ved Ringsted Kaserne er en ny bydel under opførelse. Området er benævnt Kaserneområdet og er udlagt til boliger, erhverv og offentlige institutioner. De overordnede rammer og bestemmelser for Kaserneområdet blev defineret ved rammelokalplan nr. 129 tilbage i 2002.

Bydelen Kaserneområdet består af Kasernebyen, Parkbyen og Skovbyen.

Ved Kasernebyen udbyder Ringsted Kommune parcellerne:

- Teglovsvej 25K, matr.nr. 60 bz og 60ea, Ringsted Markjorder (delområde 1)
- Regimentet 2, matr.nr. 60 bt, Ringsted Markjorder (delområde 2)

- til salg som én storparcel. Storparcellen er opdelt i to delområder; ét nord for Kaserne Parkvej og ét syd for Kaserne Parkvej.

Storparcellen er beliggende i byzone.

Storparcellen udbydes til salg i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen), samt den dertil hørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Storparcellen er ubebygget og er ikke byggemodnet.

Storparcellen er ved seneste offentliggjorte ejendomsvurdering for 2017 ansat til kr. 4.055.000, heraf grundværdi kr. 4.055.000.

2 BYGGEMODNING

Køber forestår selv al byggemodning og afholder alle omkostningerne hertil, herunder omkostninger til eventuelle udstykninger. Det er endvidere købers ansvar at etablere interne veje, fortove, belysning, stier og overkørsler mv., ligesom køber også skal afholde alle tilslutningsafgifter.

3 AREALER, NY LOKALPLAN OG PRINCIPPER FOR ANVENDELSE

3.1 Arealet for storparcellen og ny lokalplan

Det samlede grundareal for storparcellen udgør 41.180 m², heraf 810 m² vej.

Arealet er på nuværende tidspunkt omfattet af lokalplan nr. 291 (Boliger i Kasernebyen). Lokalplan 291 ophæves og erstattes af en ny lokalplan, som skal udarbejdes i samarbejde mellem Ringsted Kommune og køber. Formålet med den nye lokalplan er at understøtte det af køber tilbudte projekt. Udarbejdelse af en ny lokalplan forventes igangsat umiddelbart efter, at det vindende købstilbud er godkendt af Ringsted Kommunes byråd. Køber må forvente, at udarbejdelse og politisk godkendelse af en ny lokalplan kan tage helt op til 12 måneder.

Arealet sælges som det er og forefindes, og i medfør af nærværende udbudsmateriale.

3.2 Principper for anvendelse

Det er for Ringsted Kommune vigtigt, at køber med nærværende udbud gøres bevidst om, hvad det er for intentioner Ringsted Kommune har med området, hvorpå storparcellen er beliggende. Nedenstående principper lægges således til grund for det af køber tilbudte projekt:

- Arealet skal anvendes til etablering af boliger (etageboliger, åben/lav og tæt/lav). Der vil endvidere være mulighed for etablering af erhverv, såfremt dette naturligt kan indpasses.
- Grænseværdier for støj i boligområder skal overholdes både ind- og udvendigt, jf. [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra Veje"](#). Ringsted Kommune gør opmærksom på, at storparcellen er beliggende ca. 250 meter syd for Vestmotorvejen. Køber skal således forvente, at arealet skal bebygges på en sådan måde, at en del af bebyggelsen vil kunne fungere som støjværn for den øvrige bebyggelse på storparcellen. Miljømåling, støjrapport og støjkort fremgår af **bilag 12-13**. Ringsted Kommune gør endvidere opmærksom på, at ny bebyggelse på storparcellen først kan tages i brug, når det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i såvel indendørs opholdsrum som på de udendørs opholdsarealer.
- Bebyggelsesprocenten for storparcellen fastsættes til 40 %. Der må maksimalt bygges 150 boliger på arealet, idet der skal tages hensyn til storparcellens størrelse, grønt præg og trafikafvikling. Området skal fremstå åbent, og der stilles ikke krav om offentlig passage. Ringsted Kommune er imødekommende i forhold til at opnå jordbalance, såfremt jordvolde eller lign. aktivt kan medvirke til at forbedre rekreative arealer.
- Den maksimale bygningshøjde er 12 meter.
- Bebyggelsen skal respektere og spille sammen med Kasernebyens øvrige identitet(er). Det er ikke et krav, at byggeriet indordner sig. Byggestilen skal være traditionel, men Ringsted Kommune er positivt indstillet over for projekter, der fokuserer på funktionalitet, moderne tiltag, samt lyse og inspirerende boliger.
- Ringsted Kommune ser gerne, at køber indtænker cirkulær økonomi i forbindelse med valg af materialer og løsninger.
- Som inspiration har Ringsted Kommune i **bilag 3** angivet en række referenceprojekter, der kan give køber en indikation af, hvilke tanker Ringsted Kommune har gjort sig forud for det kommende byggeri på storparcellen. Referenceprojekterne skal ikke opfattes som dikterende i forhold til købers projekt, men skal alene ses som vejledende inspiration.
- Minimum 20 % af arealet skal udlægges til friarealer.
- Det skal tilstræbes, at der etableres parkeringsarealer med et grønt præg. Etablering af et samlet parkering er en mulighed, ligesom der kan etableres individuel parkering, hvor det er muligt. Parkeringsnormerne i den gældende Kommuneplan 2017-2029 skal overholdes, og Ringsted Kommune kræver, at der etableres:
 - 2 parkeringspladser pr. bolig ved et fritliggende enfamiliehus,
 - 2 parkeringspladser pr. bolig ved sammenbyggede enfamiliehuse,
 - 1½ parkeringsplads pr. bolig ved etageboligbebyggelse.
- Lokal Afledning af Regnvand (LAR) kan håndteres i åbne kanaler, men ikke stillestående vand, såfremt afledningen understøtter udearealer og biodiversitet.

De ovenfor anførte principper kan ikke fraviges i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan.

4 JORDBUNDSFORHOLD

Ringsted Kommune er uden ansvar med hensyn til jordbundsforholdene på storparcellen.

Køber er berettiget til, og opfordres til, for egen regning at lade foretage jordbunds- og forureningsundersøgelse på det af udbuddet omfattede areal inden tilbudsafgivelse. Omkostninger afholdt af køber hertil er Ringsted Kommune uvedkommende.

5 FORSYNING OG LEDNINGSOPLYSNINGER

5.1 Vand

Arealet forsynes med vand fra Ringsted Vand A/S. Køber afholder omkostninger til etablering af stik- og jordledninger.

5.2 Spildevand

Arealet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan og er udlagt som separatkloakeret. Køber afholder omkostninger til kloakering.

5.3 Varmeforsyning

Arealet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Varmeforsyning A/S. Køber afholder omkostninger til tilslutning.

5.4 Elforsyning

Arealet forsynes med el gennem SEAS-NVE's ledningsnet. Køber afholder omkostninger til tilslutning.

5.5 Affaldshåndtering

Arealet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

6 SERVITUTTER

Følgende servitutter gælder for arealet, hvor storparcellen er beliggende:

Matr.nr. 60 bz og 60 ea – dato/løbenr. 25.01.1977-1202-26:

Dokument om regnvandsbassin mv.

Vedrører regnvandsbassin beliggende tæt på Vestmotorvejen og ledning til regnvandsbassinet, som løber i vejen mellem de to matrikler. Servitутten skal overholdes i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for storparcellen.

Matr.nr. 1do – dato/løbenr. 05.09.2016-1007581154:

Dokument om adgangsveje og brugsret.

Vedrører vejret over bl.a. matr.nr. 1do til matr.nr. 3, 4, 5 og 6, samt brugsret til forskellige anlæg ud mod Vestmotorvejen. Servitутten skal overholdes i forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan for storparcellen.

7 GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening for på de på storparcellen to delområder. Alt afhængig af, hvordan køber vælger at disponere storparcellen, skal der oprettes én hhv. to grundejerforeninger. Der skal være medlemspligt for

Udbudsbetingelser | Storparcel i Kasernebyen

samtlige ejere af ejendomme inden for storparcellens område. Grundejerforening(er) skal senest oprettes, når 50 % af ejendommene er solgt.

8 TIDSPLAN FOR UDBUDSFORRETNING

Nedenstående vejledende tidsplan angiver udbudsforretningens væsentligste milepæle:

Tidsplan for udbudsforretning	
Dato	Milepæl
15. november 2018	Offentliggørelse af udbudsmateriale.
6. december 2018, kl. 14.00	Informationsmøde for interesserede bydere på adressen Ringsted Musik & Kulturskole, Springbrættet, Garnisonen 46-48, 4100 Ringsted.
11. marts 2019, kl. 12.00	Frist for fremsendelse af tilbud.
1. april 2019	Meddelelse om forventet accept af købstilbud, herunder evt. afklaring af forhold.
1. maj 2019	Politisk accept og formel accept af købstilbud.
Maj 2019 – april 2020	Udarbejdelse og politisk vedtagelse af lokalplan for storparcel, samt udstedelse af byggetilladelse.
Maj 2020	Mulig opstart af byggeri.

9 TILBUD

9.1 Krav til købers tilbud

Købers købstilbud skal afgives på vedlagte købsaftale. Det afgivne tilbud skal angives med et fast beløb ekskl. moms og må ikke være betinget.

Køber skal vedstå sit tilbud i 3 måneder efter tidsfristen for aflevering af tilbud, da Byrådet skal godkende handlen.

Køber skal som en del af købstilbuddet fremsende et skitseprojekt. Skitseprojektet skal visuelt og/eller i beskrivende tekst redegøre for:

- a) byggeriets arkitektoniske helhed og kvalitet, herunder:
 - byggeriets samspil med områdets eksisterende byggestil,
 - beskrivelse af boligtyper, som forventes opført,
 - beskrivelse af materialer.

- b) byggeriets indpasning i området, herunder:
 - beskrivelse af hvordan byggeriet respekterer og spiller sammen med Kasernebyens identitet, landskab og eksisterende terræn,
 - beskrivelse af friarealer og beplantninger,
 - beskrivelse af byggeriets miljømæssige forhold.

- c) byggeriets funktionalitet og åbenhed, herunder:
 - beskrivelse af hvordan byggeriet tænkes udført, således at grænseværdier for støj overholdes,
 - angivelse af skitser og/eller referencebilleder,
 - beregning af forventet bebyggelsesprocent.

9.2 Ringsted Kommunes vurdering af tilbud

Ringsted Kommune vil ved evalueringen af de indkomne tilbud lægge vægt på den tilbudte pris samt de i punkt 8.1 anførte under- og delkriterier anført under a), b) og c). Ved evalueringen forbeholder Ringsted Kommune sig ret til frit at kunne vælge mellem de indkomne tilbud, ligesom Ringsted Kommune frit kan beslutte at forkaste alle tilbud.

Ringsted Kommune kan evt. anmode om at afholde møde med én eller flere købere med henblik på at klarlægge alle forhold vedrørende projektindhold og pris.

Indkomne købstilbud vil være fortrolige indtil salg har fundet sted.

10 KØBESUM

Senest 10 hverdage efter, at Ringsted Kommune har meddelt køber accept på tilbuddet, skal køber stille bankgaranti for betaling af købesummen. Garantien skal være gældende frem til overtagelsesdagen. Senest på overtagelsesdagen deponeres købesummen på en af Ringsted Kommune anvist konto.

Købesummen frigives, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden anmærkninger.

Da ejendommen er en byggegrund, er salget momspligtigt.

11 OVERTAGELSE OG REFUSION

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. september 2019. Storparcellen ligger således fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i Ringsted Kommunes favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Køber.

Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden nogen indsigelse fra Parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.

Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber der renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk. 1.

12 BILAG

Følgende dokumenter udgør i tillæg til nærværende udbudsbetingelser det samlede udbudsmateriale:

Bilag 1:	Købstilbud
Bilag 2:	Præsentation af Ringsted Kommune
Bilag 3:	Referenceprojekter
Bilag 4:	Lokalplan 291 (Boliger i Kasernebyen)
Bilag 5a:	Tingbogsattest af 10. oktober 2018 for matr.nr. 60bz og 60ea
Bilag 5b:	Tingbogsattest af 10. oktober 2018 for matr.nr. 60bt
Bilag 6:	Kortbilag for veje
Bilag 7:	Ledningsdiagrammer for fjernvarme
Bilag 8:	Ledningsdiagram for vand og spildevand
Bilag 9:	Ledningsdiagram for kloak

Udbudsbetingelser | Storparcel i Kasernebyen

- Bilag 10: Kortbilag for delområde 1 og 2
- Bilag 11: Matrikelkort
- Bilag 12: Miljømåling "trafikstøj" af 12. februar 2018, udarbejdet af Niras
- Bilag 13: Støjrapport af 6. marts 2018, udarbejdet af Niras