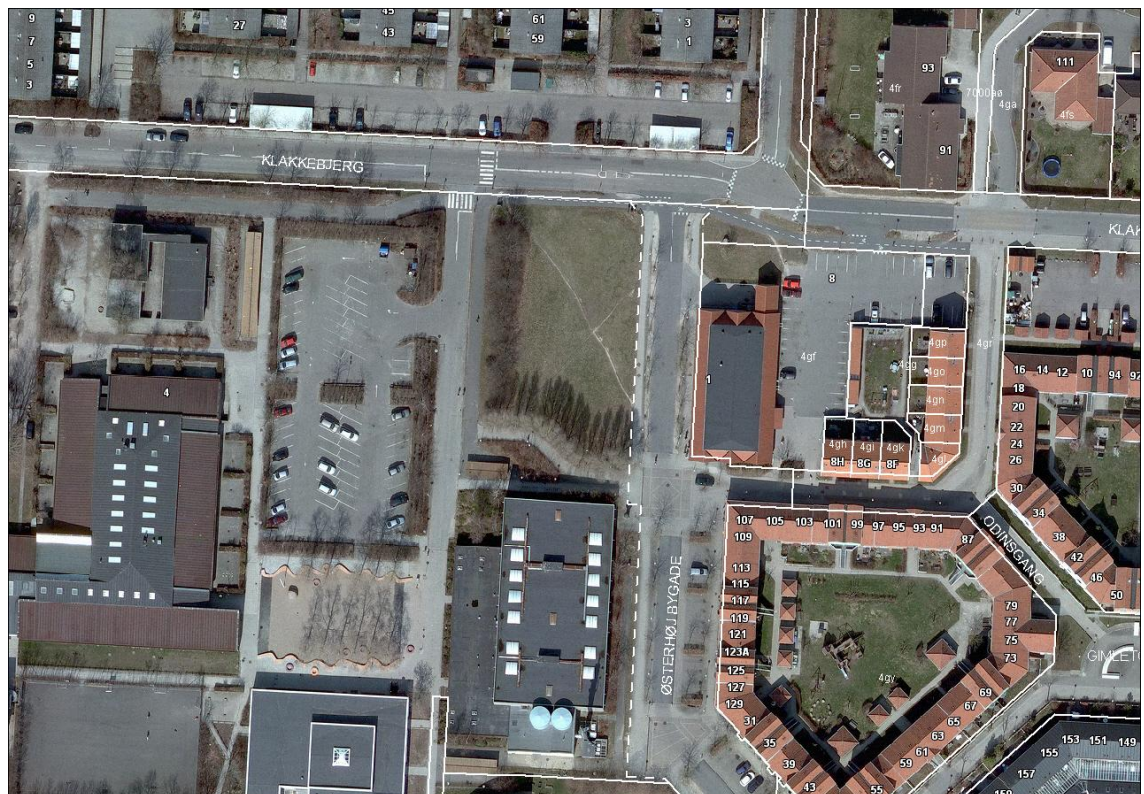




BALLERUP
Vi satser på mennesker

UDBUDSMATERIALE

Udbudsmateriale for Ballerup Kommunes salg af erhvervsgrund til dagligvarebutik. Parcel af matr.nr. 4 ææ Måløv by, Måløv.



Erhvervsgrund på hjørnet af Klakkebjerg og Østerhøj Bygade – parcel af matr.nr. 4 eæ Måløv by, Måløv

Ballerup Kommune udbyder nu en erhvervsgrund til salg på Østerhøj til opførelse af en dagligvarebutik på max. 1.000 m², eventuelt kombineret med boliger eller liberalt erhverv.

Grunden er beliggende Østerhøj Bygade 2, 2760 Måløv.

AREAL

Parcellens areal vil udgøre ca. 2.290 m² af matr.nr. 4 eæ Måløv by, Måløv. Parcellen må ikke udstykkes yderligere.

LOKALPLANFORSLAG NR. 123 – ANVENDELSE OG UDNYTTELSE

Arealet er i dag reguleret af Lokalplan nr. 017.1 for 1. etape af bykvarter på Østerhøj, hvor arealet er udlagt til offentlige formål. Der foreligger imidlertid forslag til en ny lokalplan for ejendommen. Formålet med den nye lokalplan - Lokalplan nr. 123 for et areal ved Klakkebjerg og Østerhøj Bygade - er at muliggøre opførelsen af bebyggelse til dagligvarebutik samt evt. boliger/liberalt erhverv, og fastlægge bestemmelser, der skal sikre en sikker og hensigtsmæssig trafikafvikling.

Lokalplanforslaget indgår som bilag i salgsmaterialet og bestemmelserne heri skal som udgangspunkt følges. Eventuelle gode alternative forslag vil dog kunne indgå som ændringsforslag til lokalplanen ved den endelige politiske behandling og vedtagelse.

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget den 19. december 2011.

BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelse kan opføres i 1-2 plan.

På parcellen kan der uden videre i ét plan opføres 1.000 etagemeter butik. For at udnytte det stærkt faldende terræn kan der desuden etableres (delvis) kælder.

Bebyggelsen kan eventuelt opføres i 2 etager med boliger/liberalt erhverv på første sal. Det er dog en forudsætning for bebyggelse i 2 plan, at der etableres parkering i kælder til opfyldelse af p-behovet for funktionerne på 1. sal.

Al bebyggelse skal ligge inden for det retningsgivende byggefelt, jf. bilag 1..

KRAV TIL KOMMENDE BUTIKSBEBYGGELSE

Bebyggelsens og de nære omgivers ydre fremtræden

Med hensyn til facader, tagform, hegning etc. henvises til Forslag til Lokalplan nr. 123.

Det er vigtigt, at bebyggelsen tilpasses området. Det er kommunens ønske, at den skal indgå i den bymæssige sammenhæng, bl.a. ved primært at henvende sig til Østerhøj Bygade, både arkitektonisk og funktionelt. Dette skal fremgå af projektet.

På grund af det skrånende terræn i grundens sydvestlige hjørne vil bygningen få nogle meget høje og ret lukkede facademure ved hjørnet ud mod skolen og hallen. Det er vigtigt, at facaderne her får en kunstnerisk bearbejdning, fx i form af lys, glaspartier, mønstermurværk el. lign., så bygningen ikke kommer til at virke

kedeligt og bombastisk. Der henvises til den politik for integreret kunst (Billed-Atlas), som har ligget til grund for udformningen af den integrerede kunst i hele Østerhøj.

Det kan ses på kommunens hjemmeside: www.ballerup.dk > by, bolig og trafik > byplanlægning > bykvarterer. Eller direkte: <http://ballerup.dk/get/50363.html>

Skitsemæssigt oplæg til kunstnerisk udformning skal fremgå af budprojektet.

Evt. rådgivning m.h.t. valg af kunstner kan fås ved henvendelse til Ballerup Kommunes kunstkonsulent Cai Ulrich von Platen på tlf. 4477 2882.

Endelig udformning af den kunstneriske udsmykning skal ske i dialog med – og godkendes af – Ballerup Kommune.

Parkering

Der skal etableres parkering i et omfang, som lever op til lokalplanforslagets p-normer.

Bemærk i den forbindelse, at køber skal bekoste anlæg af 13 supplerende p-pladser på Østerhøj Bygade langs Østerhøjhallen, jf. bilag X. P-pladserne i bygaden anlægges af Ballerup Kommune med samme udformning som de øvrige p-pladser i bygaden. Købers udgift til anlæg af de 13 supplerende P-pladser vil andrage 672.000 kr. excl. moms, som betales ud over købesummen.

Der kan derudover – i begrænset omfang – påregnes en vis udnyttelse af Østerhøjskolens p-arealer uden for skolens åbningstid.

På grund af den meget synlige placering, lægges der vægt på, at p-arealet nord for butikken kommer til at fremstå grønt, ordentligt og kvalitetspræget.

P-båse i armeringsplader med grus skal bidrage til at muliggøre en vis nedsivning af regnvand, samtidig med at dette vil give hækplantningerne bedre vækstmuligheder.

Ud mod Klakkebjerg skal der i hækbedet – udover bøgehækken - plantes en række på 4 sølvløn med en indbyrdes afstand af ca. 8 meter. Der skal etableres det fornødne rodvenlige bærelag til træerne i og bag hækbedet.

Hvis p-arealet ønskes udført med minimal hældning, kan der etableres en støttemur mod vest. I givet fald skal bøgehæk plantes ved toppen af støttemuren i niveau med p-arealet. Støttemuren skal derudover udformes og beplantes så der opnås et pænt og grønt udtryk ud mod vejen.

Tilkørsels- og adgangsforhold

Der henvises først og fremmest til lokalplanforslagets § 5.

Der er stort politisk og lokalt fokus på trafikal sikkerhed og tryghed i området, særligt i forbindelse med etablering af dagligvarebutikken og den dermed forbundne varetilkørsel.

Det er derfor vigtigt at dette aspekt tilgodeses på overbevisende måde.

SÆRLIGE FORHOLD

Den eksisterende cykelsti, som går ind over arealets sydlige ende, nedlægges/fjernes af køber. Ballerup Kommune kan eventuelt omlægge den i et nyt tracé på et senere tidspunkt.

Køber skal fjerne/flytte eksisterende stibelysning på grunden. Køber skal ligeledes etablere ny belysning på eller langs bebyggelsens sydfacade. De nedtagne armaturer kan eventuelt genanvendes hertil.

Eksisterende overdækket cykelparkering på grundens sydvestlige hjørne fjernes/flyttes af Ballerup Kommune. Ballerup Kommune afholder udgiften hertil.

KRAV TIL TILBUDSMATERIALE

Ved indsendelse af tilbud skal skitseprojekt medsendes. Tilbudsmaterialet skal indeholde følgende:

- Bebyggelsesplan, kombineret med
- Situationsplan, der redegør for behandling/afvikling af terræn med angivelse af koter
- Facader i 1:100
- Rumlige skitser til belysning af bebyggelsens forhold til omgivelserne
- Skitse-mæssig beskrivelse af udenomsarealer, parkeringsarealer m.m.
- Beskrivelse af farver, materialer og byøkologiske/bæredygtige tiltag.
- Skitse-mæssigt oplæg vedr. kunstnerisk udformning af bygnings sydvestlige hjørne

SALGSPRIS

Ejendommen udbydes til en salgspris på højeste bud over 7.500.000 kr. excl. moms.

Købesummen betales på overtagelsesdagen den 20. december 2011 direkte til kommunens kasse. Deponering af købesummen accepteres således ikke.

Ved betaling senere end den 20. december 2011 forrentes det forfaldne beløb til sælger med 8,00 % p.a. fra det anførte tidspunkt og indtil betaling finder sted.

ØVRIGE SALGSVILKÅR

Ejendommen afhændes i ikke-byggemodnet stand.

Køber står selv for den fulde byggemodning af arealet, og afholder således selv alle udgifter til hertil.

Specielt kan nævntes tilslutningsbidrag for kloaktilslutning, anlægsbidrag for vandforsyning, kontrol og tilsyn samt byggevand til Forsyning Ballerup, tilslutningsbidrag til DONG og HMN, tilslutning til kabel-TV, telefon og evt. bredbånds anlæg.

Overkørsel fra Østerhøj Bygade udføres og betales af køber.

Udgiften til etablering af 13 supplerende p-pladser på Østerhøj Bygade (langs Østerhøjhallen) udføres af Ballerup Kommune for købers regning, jf. tidligere nævnt under p-krav.

Forsyningsledninger for vand er beliggende i øst og nord for ejendommen i Østerhøj Bygade og i Klakkebjerg.

Spildevands- og regnvandsledning er beliggende øst for ejendommen i Østerhøj Bygade.

For at undgå unødigt belastning af kloaknettet må regnvand som hovedregel ikke afledes til det offentlige regnvandssystem.

Alle ledninger på egen grund samt stikledningsbidrag og lignende i den forbindelse er sælger uvedkommende.

Tilslutningsafgifter til forsyningsselskaber i øvrigt påhviler køber, og er sælger uvedkommende.

I øvrigt:

Såfremt køber ønsker at videresælge ejendommen i ubebygget stand, har Ballerup Kommune tilbagekøbsret til ejendommen for den givne købesum.

Ejendommen skal være bebygget, og bebyggelsens godkendt senest 2 år efter overtagelsesdagen.

Såfremt byggeriet på ejendommen ikke er færdigmeldt inden ovennævnte frist, er Ballerup Kommune berettiget til at tilbagekøbe parcellen.

Tilbagekøbsretten kan gøres gældende til den betalte købspris uden tillæg af forrentning, men med tillæg af eventuelle forbedringer, som køber måtte have tilført ejendommen.

Udenfor købesummen overtager køber ingen gældsposter.

Med hensyn til tinglyste servitutter vedlægges "Redegørelse om servitutter" af 18. maj 2011 fra Landinspektørfirmaet LE34.

SKØDE

Sælger udarbejder købsaftale. Køber udarbejder skøde i det digitale tinglysningsssystem, og afholder alle omkostninger i forbindelse hermed, herunder gebyr og stempel.

JORDBUNDS- OG FORURENINGSFORHOLD

A. Jordbundsforhold.

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle jordbundsundersøgelser. Udgifter til eventuel ekstrarundering/pilotering i forbindelse med byggeri betales, med undtagelse af ekstrarundering som følge af blød bund jf. nedenstående, af køber.

Forhandling om refundering af udgifter til ekstrarundering, som følge af blød bund, har som udgangspunkt, at kommunen er indstillet på at refundere dokumenterede og af kommunen godkendte udgifter med 50 % for de merudgifter der overstiger 10% af købesummen.

Køber er forpligtet til at indsende geotekniske rapporter og overslag over forventede merudgifter til ekstrarundering inden byggeriets sættes i gang. I modsat fald mistes retten til refusion af merudgifterne til ekstrarundering.

Der gøres specielt opmærksom på, at eventuelle merudgifter på grund af muldlag op til 90 cm ikke refunderes, ligesom eventuelle merudgifter på grund af skrånende terræn ikke refunderes.

B. Forureningsforhold

Sælger har ikke kendskab til eller anledning til at mene, at der er forurennet på ejendommen.

Sælger gør opmærksom på, at pr. 1. januar 2008 er ejendomme i byzone omfattet af klassificeringen som lettere forurenede, jf. jordforureningslovens § 50a.

Områdeklassificeringen betyder bl.a., at der er anmelde- og analysepligt ved flytning og bortskaffelse af jord fra ejendommen, jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Skulle forurening forekomme, har såvel køber som sælger ret til at hæve handlen, hvis forhandlinger om oprensning ikke fører til et resultat, der er acceptabelt for parterne.

Såfremt at handlen ophæves på grund af jordbundsforhold, har køber ikke ret til erstatning.

Eventuelle indsigelser vedrørende jordbunds- og forureningsforhold, herunder eventuelt krav om tilbagetræden, skal være fremsat overfor sælger senest 4 måneder fra overtagelsesdagen.

GENNEMFØRELSE AF UDBUDET

Købstilbud skal fremsendes eller afleveres til:

**Ballerup Kommune
Politik og Ledelse
Rådhuset
2750 Ballerup**

Sidste frist for afgivelse af bud er den 7. november 2011.

Udbud sker i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets Bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge til den udbudte pris.

Købstilbud skal være skriftligt

Ballerup Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud

Kommunalbestyrelsen vælger køber på grundlag af følgende i uprioriteret rækkefølge:

- Bebyggelsens disponering på grunden, herunder tilpasning til omgivende bebyggelse og terrænæssige forhold, samt indpasning af parkeringsarealer
- Arkitektonisk helhed og kvalitet
- Miljømæssige aspekter, herunder anvendelse af miljørigtige byggematerialer og energibesparende foranstaltninger
- Overholdelse af tidligere nævnte krav til bebyggelsen

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til Ballerup Kommune, Politik og Ledelse, på tlf. 4477 2380 (Bo Clausen – vedr. salgsbetingelser, bud m.m.), eller By, Kultur & Erhverv 4477 2319 (Annegitte Hjort – vedr. lokalplanforhold og bebyggelse).