



UDBUD AF AREAL

Glambeksbakke, Bygholm Bakker



Indhold

Indledning	3
Bygholm bakker	4
Glambeksbakke	8
Forudsætninger og ønsker	10
Ny bebyggelse	12
Regnvand	15
Tekniske forhold	16
Økonomiske forudsætninger	19
Bedømmelse	20
Skitseforslagets omfang	21
Bilagsoversigt	21
Indlevering	22

Indledning

Horsens Kommune udbyder nu en storparcellen Glambeksbakke i det nye byudviklingsområde Bygholm Bakker i Horsens til salg. Parcellen har et areal på 22.847 m².

Parcellen svarer til boligenklave 2.7 i Lokalplan 2012-1, Helhedsplan, området nord for Bygholm Sø. Parcellens præcise afgrænsning, anvendelsesmuligheder mv er rammesat i den byggeretsgivende lokalplan 364, Boliger, Glambeksbakke, Bygholm Bakker, Horsens. Parcellen udbydes til etablering af tæt-lavt byggeri i 1-2 etager. Horsens Kommune har vedtaget at indbyde interesserede købere til at aflevere købstilbud ledsaget af skitseforslag til den fremtidige udnyttelse af grunden.

I det følgende er beskrevet nogle vigtige pejlemærker for den eller de ønskede bebyggelsers udformning og indhold. Den investor der tilgodeser flest muligt af de oplyste ønsker, krav og pejlemærker vil blive tilgodeset i vurderingen af de indkomne tilbud.



Bygholm Sø

Bygholm Bakker

Byudviklingsområdet Bygholm Bakker er særdeles attraktivt beliggende mellem to landskaber der er udpeget som bevaringsværdige: Mod syd den skovomkransede Bygholm Sø og mod nord Hansted Ådal der bl.a. rummer Horsens Golfklubs baner.

Begge landskaber er værdifulde og store naturområder, og planområdet Bygholm Bakker udgør en økologisk forbindelse mellem disse landskaber.

Området har været attraktivt i oldtiden og rummer mange fortidsminder, som er bevaret i jorden. Dele af området er udpeget som kulturarvsareal. Det er hensigten at etablere en kulturhistorisk sti, hvor områdets historie kan formidles. Historien afspejles også i boligenklavernes navne, der refererer til historiske personer med tilknytning til Bygholm, som området har hørt under.



Bygholm Bakker

Langs områdets nordside løber Silkeborgvej der forbinder Horsens med motorvej E45 umiddelbart nordvest for området. Området ligger således tæt ved motorvej E45 og inden for kort afstand af Horsens Midtby, Horsens Fjord mv. Området er på ca. 158 ha. Området er under udbygning i overensstemmelse med Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø bilag 3, som der henvises til for yderligere orientering.

Området forventes at komme til at bestå af op til 1000 boliger, placeret i små og store enklaver – som øer i et smukt, grønt og bølget landskab, som også indeholder en markant gravhøj og andre kulturhistoriske levn.

For at tilføre landskabet nye kvaliteter og øge naturindholdet etableres skovbælter, lunde og andre grønne læ- og rumgivende træk. Alle planter uden for de enkelte boligenklaver skal være hjemmehørende arter og plantesamfund, dvs. flere arter af træer, buske og stauder mv, som understøtter hinanden og giver gode levesteder for forskellige typer fauna. LAR og nedsivningsbassiner kan være med til at øge naturindholdet i friarealerne.

Horsens Kommune ønsker, at den samlede bebyggelse vil indgå harmonisk i landskabet og afspejle tidens bedste arkitektur samtidigt med at området fremtræder grønt og naturligt. Der er ønske om mange boliger i området, så et stort antal borgere kan få glæde af at bo smukt og centralt. Det er hensigten, at områdets bebyggelser skal være af forskellige karakterer, afpasset efter deres placering i området.

De etablerede eller igangværende byggerier består af enklaverne Billeshave, Normandshave og Bjørnshave med åben-lav boliger, enklaven Munksbakke med rækkehuse, enklaven Brahesbakke med punkthuse i 2-4 etager og rækkehuse i 1-2 etager samt enklaven Rantzausbakke med etageboliger i 3-5 etager.

Derudover er der opført en daginstitution ved Søvej umiddelbart sydvest for enklaven Glambeksbakke. Langs Silkeborgvej er etableret en Netto og en OK tank, og et domicil for virksomheden Hybel er under opførelse.

Området udbygges således fra nordøst mod vest, og den del der ligger øst for Søvej vil med etablering af Glambeksbakke være færdigudbygget, bortset fra enkelte parceller i erhvervsområdet langs Silkeborgvej. Området mellem Søvej og Motorvej E45, som indgik i Region Midtjyllands råstofplan er i helhedsplanen udlagt til boliger, erhverv og økologisk forbindelse efter udført råstofgravning. På baggrund af råstoffernes begrænsede kvalitet er det imidlertid vurderet, at udvinding ikke er rentabel, og området forventes derfor at skulle skal derfor gennemgå en fornyet planlægning, forventeligt overvejende til boliger og økologisk forbindelse. Der påregnes endvidere etableret støjdæmpende foranstaltninger primært i form af beplantede volde og bakker langs E45.



Helhedsplanens principper med boligenklaver i et grønt landskab, der friholdes for bebyggelse langs Bygholm Sø.

Trafik

Alle nuværende og fremtidige boligenklaver vejbetjenes via stamvejen Bygholm Bakker, der er tilsluttet Silkeborgvej i et signalreguleret kryds. Silkeborgvej indgår som primær trafikvej/overordnet vejforbindelse til den Jyske Motorvej E45 og Silkeborg m.fl., henholdsvis Horsens nordlige bydel og ringvejen vest om Horsens. Området er således beliggende særdeles attraktivt i forhold trafikbetjeningen både i forhold til Horsens og den øvrige del af kommunen og regionalt/nationalt. Området vil endvidere via eksisterende og kommende sti-anlæg blive forbundet til de rekreative områder beliggende omkring Bygholm Sø og til golfbanen og naturområderne i Store Hanstedådal.

Horsens Kommune arbejder for at den kollektive busbetjening som omfatter bybusruterne i Horsens henholdsvis lokal- og regionalruterne skal gøres mere attraktive. For pendlerne er trafikbetjeningen i myldretiden af stor betydning for, om den kollektiv trafik er et attraktivt alternativ til bilen.

Vejene i kommunen planlægges derfor med skyldig hensyntagen til samspillet

med den kollektive trafik. Der er således allerede i planlægningen og tilrettelægningen af nye bolig – og erhvervsområder indtænkt kollektiv trafikbetjening.

Den kollektive trafikbetjening af Bygholm Bakker sker via lokalruterne og de regionale ruter 110, 114, og 116. Der er etableret stoppesteder for disse busser på Silkeborgvej i krydset Silkeborgvej/Bygholm Bakker.

Lokalplan 1-2012 bilag 3 planlægges for en trafikal fredeliggørelse af Lovbyvej. Lovbyvej skal forbeholdes den nuværende bebyggelse ved Lovbyvej øst, samt tjene som adgangsvej til de rekreative områder Bygholm Sø, Åbjerg Skov og Bygholm Skov.

Søvej vil dog stadig være tilsluttet Lovbyvej for cyklende og gående.

Der vil i forbindelse med den fortsatte udbygning af Bygholm Bakker etableres stianlæg som for nogle stiers vedkommende tjener som deciderede trafikstier og for andres vedkommende udlægges som rekreative stier/naturstier.

Arbejdet med en trafikal fredeliggørelse af Lovbyvej er påbegyndt, og der er i 2017 etableret stianlæg/dobbeltrettet fællesti langs Lovbyvejs nordside på strækningen fra Lerskrænten forbi Holger Danskes Vej frem til den rekreative sti der forløber langs østsiden af området op imod Holger Danskes Vej. Lovbyvej er ligeledes blevet hastighedsdæmpet på strækningen fra Schüttesvej frem til Holger Danskes Vej i 2017.

Silkeborgvej er én af de primære trafikveje der forbinder Horsens by med det vestlige opland og skaber trafikal forbindelse til motorvej E45. Silkeborgvej, der også er adgangsvej for Bygholm Bakker, er meget trafikbelastet og med fremkommelighedsproblemer på visse tidspunkter af døgnet.

Kulturhistorie

Området har været attraktivt i oldtiden og rummer mange fortidsminder, som er bevaret i jorden. Dele af området er udpeget som kulturarvsareal. Det er hensigten at etablere en kulturhistorisk sti, hvor områdets historie kan formidles.

Historien afspejles også i boligenklavernes navne, der refererer til personer der gennem tiden har været tilknyttet Bygholm Slot, i dette tilfælde Claus Nielsen Glambek, som var lensmand til Bygholm fra 1576 til 1580.



Bygholm Bakker

Glambeksbakke

Rids af det udbudte areal for Glambeksbakke samt nærliggende bebyggelser på næste side.

Parcellen og tilgrænsende arealer

Parcellen er beliggende ud til åbent terræn umiddelbart nord for Åbjerg Skov og Bygholm Sø. Parcellens afgrænsning, eksisterende terrænforhold, nabobebyggelser mv. fremgår af bilag 1 – Rids Glambeksbakke.

Sydvest for parcellen er opført en daginstitution i høj arkitektonisk kvalitet og med natur som tema.

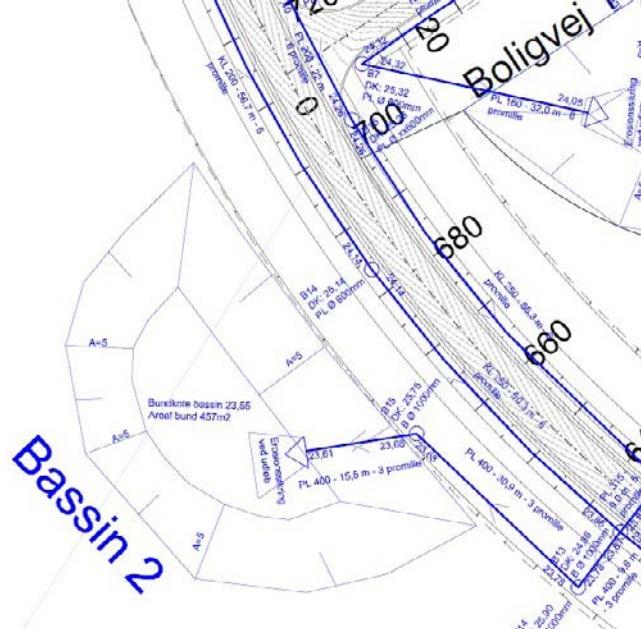
Mod vest ligger Søvej med et levende hegn (overvejende egetræer) langs østsiden. Hegnet tænkes bevaret bortset fra nødvendige gennembrud til veje og stier.

Mod nord ligger stamvejen Bygholm Bakker og Bjørnshave, en enklave, hvor der er opført parcelhuse.

Mod øst er enklaven Rantzausbakke med etageboliger i 3-5 etager under opførelse.

Mod syd er der en stejl skrænt, som danner nordsiden af en ca 10 meter dyb tidligere råstofgrav. Skrænten har nu skovagtig bevoksning og i bunden af grusgraven er der overvejende græs og eng, som bl.a. anvendes til hundetræning, og der ligger et klubhus. Dele af arealerne omkring grusgraven tænkes anvendt af børneinstitutionen, hvis aktiviteter vil få en høj grad af naturpræg. Området er offentligt tilgængeligt.

I den nordvestlige del af parcellen er der et levende nåletræshegn, som kan fjernes helt eller delvis. Det meste af hegnet står uden for parcellen, og det tænkes reduceret eller ryddet som et led i kommunens færdiggørelse af de grønne områder mellem Bygholm Bakkers enklaver af boliger.



Projekttegning af det eksisterende regnvandsbassin.

Terrænet inden for parcellen har et svagt fald overvejende mod sydvest, hvor det indgår i kanten af en lavning, som vil adskille Glambeksbakke fra børneinstitutionen.

Omkring parcellen forventer Horsens Kommune at etablere rekreative grusstier, jfr principperne i Helhedsplanen, Lokalplan 1-2012. Stierne forbindes til Glambeksbakke i koblingspunkter som aftales med Glambeksbakkes kommende bygherre.

Parcellens afgrænsning

Afgrænsningen af det udbudte areal fremgår af bilag 1 – Rids Glambeksbakke og bilag dwg-filen.

Tilstødende regnvandsbassin

Det eksisterende regnvandsbassin mellem parcellen og stamvejen Bygholm Bakker indgår som en del af Bygholm Bakkers fælles grønne arealer, men vil blive afgrænset af Glambeksbakke på tre sider og derfor fremtræde som en del af Glambeksbakke. De bydende kan foreslå bassinet reguleret i form og volumen, og indrettet til natur eller rekreation hvis det sikres at det kan opfylde sit formål, at opmagasinere nedbør ved ekstremregn fra den tilgrænsende vejanlæg mv. og at sikre at overløb ikke opstaves på vejen, men ledes mod sydvest, jfr Lokalplan 364. Det kan oplyses, at bassinet pt er dimensioneret til en 100 års hændelse.



Forudsætninger og ønsker

Plangrundlag

Parcellen er omfattet af kommuneplanramme 13BO15. Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Der må etableres etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Parcellen er omfattet af Lokalplan 1-2012. Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Helhedsplanen og den tilhørende miljørapport indgår som bilag til nærværende udbud. Det er formålet med helhedsplanen:

- at den samlede bebyggelse indgår harmonisk i landskabet og afspejler tidens bedste arkitektur.
- at fastlægge placering af bebyggelsesens klaver, opført i velafsluttede helheder med hver sin identitet og med en grøn karakter,
- at tilgodese kulturarv og landskabelige værdier samt mulighederne for økologisk forbindelse gennem området.

Helhedsplanens kortbilag indeholder et antal enklaver af boliger angivelser af etageantal for hver enklave. Enklave nr 2.7, som svarer til Glambeksbakke, er udlagt til byggeri i 2-4 etager. Imidlertid ønsker Horsens Kommune nu, at der etableres boliger i maksimalt 2 etager, jfr nedenfor i afsnittet Ny bebyggelse.

Der er løbende udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner for enklaver af boligbebyggelser i området. Tilsvarende er der i 2021 udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for Glambeksbakke, benævnt Lokalplan 364, Boligbebyggelse, Glambeksbakke, Bygholm Bakker, Horsens.

Baggrunden er, at enklaven 2020 har været i udbud med mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse, men der indkom ikke tilbud,

som skønnedes at være acceptable. Det blev besluttet at udarbejde en lokalplan for Glambeksbakke og herefter udbyde grunden igen, således at der er mulighed for at realisere et projekt umiddelbart efter accept. Udstrækningen af lokalplanområdet er udvidet i et vist omfang i forhold til det tidligere udbud for at optimere mulighederne for at indplacere en bebyggelse, og i planen indgår en række enkle principper, som skal sikre at bebyggelsen tilpasses landskabet og de tilgrænsende boligbebyggelser.

Lokalplan 364 supplerer og korrigerer Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Lokalplan 364 fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at lokalplanen vil være byggeretsgivende, men ikke unødigt detaljeret. Dermed kan en tilbudsgiver udarbejde et projekt, der er optimeret i forhold til såvel kommunens som bygherrens egne ønsker.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse i form af tæt/lavt boligbyggeri med tilhørende friarealer. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i op til to etager, så der skabes en naturlig nedtrapning mellem Rantzausbakke etageboliger og daginstitutionen ved Søvej. Det er endvidere kommunens vurdering af tæt-lav bebyggelse er underrepræsenteret i Bygholm Bakker.

Lokalplan 364, Boligbebyggelse, Glambeksbakke, Bygholm Bakker, Horsens indgår som bilag til dette udbud.

Link til planen i digital udgave:

<https://lokalplaner.horsens.dk/boliger-glambeksbakke-bygholm-bakker-horsens/formaal-indhold/baggrund-formaal/>.

Politikker og strategier

Helhedsplanen og efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner indeholder krav og ønsker om at etablere et bæredygtigt område med høj arkitektonisk og naturmæssig standard. Disse krav understøttes af at Horsens Kommune inden for seneste år har vedtaget en arkitekturpolitik.

Arkitekturpolitikken 'Rum for mennesker' indeholder et dialogværktøj, som bør inddrages af de bydende tidligt i processen og som vil indgå i bedømmelsen af tilbud og i forhandlinger med den udpegede vinder af udbuddet.

Inden for de rammer, som udstikkes i Lokalplan 364 ønsker kommunen således at byggeriet planlægges, etableres, driftes og i sidste ende fjernes i overensstemmelse med flest mulige af de gældende strategier og under anvendelse af nyeste viden inden for de pågældende





Ny bebyggelse

Bygholm Bakker er et særligt byudviklingsområde i Horsens, hvorfor der i Helhedsplanen og i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner er stillet krav til den arkitektoniske, naturmæssige og funktionelle kvalitet inden for hver enklave. Særligt skal de forhold der er beskrevet nedenfor tages i betragtning.

Ny bebyggelse skal etableres i samspil med landskabet og de tilstødende bebyggelser

Bebyggelsen ønskes i 1-2 etager, således at der sker en tydelig nedtrapning af bygningshøjder fra enklaven Rantzausbakkes overvejende 3-4 etager og den kommende daginstitution, som er opført i 1 etage.

Bebyggelsen skal indpasses i det let skrånende terræn. Eventuelle terrænreguleringer mod vest skal ske i samspil med den grønne lavning, der vil adskille parcellen og den kommende daginstitution. Der skal etableres beplantning som medvirker til at indpasse byggeri og anlæg i den landskabelige sammenhæng.

Der skal tages hensyn til den landskabelige påvirkning af arealerne syd for parcellen, herunder skovbrynet og de rekreative arealer omkring Bygholm Sø.

Bebyggelsen vil være synlig fra strækninger af Lovbyvej, som er en del af en meget benyttet rekreativ rute omkring Bygholm Sø.

Bebyggelsen skal fremtræde transparent og opdelt, blandt andet med ubebyggede arealer langs periferien, jfr bilag 3 og bestemmelserne i lokalplan 364.

Hensyn til bæredygtighed i bred forstand skal indgå i byggeri, anlæg og drift.

Et af formålene med Lokalplan 2012-1, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø er at sikre at bæredygtige løsninger indgår i områdets og bebyggelsernes udformning. Der er indtænkt flere bæredygtighedselementer i lokalplanens overordnede disponering af området, herunder omfanget af bebyggelse, opprioritering af cyklende og gående trafik, etablering af en økologisk forbindelse, regnvandshåndteringen samt energiforsyningen i form af mulighed for fjernvarme.

De bydende skal redegøre for hvordan de konkret vil indarbejde bæredygtighed i byggeri, anlæg og drift. Det er i høj grad overladt til de bydende at definere og argumentere for de valgte bæredygtighedstiltag, der vurderes som væsentlige i det pågældende projekt.

Omfanget og kvaliteten af de bæredygtige intentioner og elementer vil indgå i bedømmelsen af indkomne tilbud.

Friarealerne inden for området skal spille sammen med de omgivende grønne arealer, således at mange får mulighed for at få glæde af landskabet og det nye attraktive byområde.

Bygholm Bakkers grønne områder og rekreative muligheder skal være rigelige og lettilgængelige for alle beboere og andre brugere. I takt med at Bygholm Bakker omdannes til boligformål vil de grønne områder mellem boligenklaverne blive åbne for offentligheden for færdsel til fods og på cykel. Glambeksbakke i sin helhed bør fremstå begrønnet og åbent med en vis variation i bebyggelsens arkitektur.

Jfr Lokalplan 364 §5.13 skal der etableres stiforbindelser der forbinder Glambesbakke med de rekreative der påregnes etableret i de fælles grønne områder uden for bebyggelsen.

Der skal være sammenhæng mellem de interne og eksterne grønne arealer.

De offentligt tilgængelige, rekreative arealer mellem Bygholm Bakkers boligenklaver skal bl.a. fungere som supplement til de rekreative arealer inde i boligenklaverne.

Lokalplan 1-2012 åbner for alsidig pleje og anvendelse, jfr lokalplanens side 19-22. Ud over rekreative og visuelle kvaliteter for Bygholm Bakkers beboere skal området fremstå som en naturlig del af de offentlige, rekreative arealer omkring Bygholm Sø.

Der ønskes en beskrivelse af tilbudsgiverens tanker om disse arealers fremtidige indretning og drift, specielt de umiddelbart tilgrænsende arealer.

En væsentlig del af parkeringen skal ske på fælles p-pladser.

Der vil dermed være boliger med bilfri nær-områder, og samtidigt kan de belagte arealer reduceres, idet lokalplan 364 foreskriver 2 p-pladser pr bolig ved individuel parkering og 1,5 p-plads pr bolig ved fælles parkering.

Bygninger skal udføres i et nutidigt udtryk og i høj arkitektonisk kvalitet. Der ønskes harmoniske, varierende facader og fantasifulde, smukke og indbydende ydre rumdannelser.

Der er forholdsvis frie hænder, hvad angår bebyggelsens udtryk. Det er dog af stor betydning, at bebyggelsen har afdæmpede farver og en vis variation, således at bebyggelsen ikke virker bastant, men levende og afstemt efter stedet, terrænet og nabobebyggelser.

Vigtigt er det at helhedsindtrykket af bebyggelsen set udefra ikke bliver for "larmende", men at den nye bebyggelse fremstår både varieret og som en helhed, hvor enkeltdele er afpasset hinanden.

Det skal tages i betragtning, at Glambeksbakke området vil blive synligt og tilgængeligt fra alle sider.

Farveholdningen skal være afdæmpet, så byggeriet kan falde i med omgivelserne. Der kan derfor udelukkende anvendes jordfarver og gråskala til facader samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn, men dog også hvid) til vinduer, døre m.v. Facader skal fremstå med naturlige og karakterfulde materialer der patinerer smukt, eksempelvis blødstrøgne tegl, lærketræ mv.

Af såvel landskabelige som arkitektoniske hensyn må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaseret tegl. Som tagmateriale skal anvendes røde og sorte teglsten, røde og sorte betonsten, sort naturskifer og tagpap eller der kan etableres begrønnede tage med f. eks. sedum, græs eller urter.

Eventuelle solceller skal placeres og udformes som en del af byggeriets arkitektur. Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller skal have samme mørke eller sorte farve. På tage skal de opsættes i hele firkanter/i en hel firkant med samme hældning som taget. På facader i hele firkanter/i en hel firkant.

Ikke flade tage med tagpap skal udføres med listedækning.

Mindre tagflader kan have en anden beklædning. Der må ikke anvendes tagbeklædninger som zink og kobber.

På flade tage må etableres solfanger- og/eller solcelleanlæg hvis de udføres med antirefleksbehandlet overflade, hælder maksimalt 10 grader i forhold til vandret plan, er skjult bag murkroner og placeres på hver bolig/boligblok efter et ensartet princip for hele bebyggelsen.

Der kan etableres tagterrasser med belægning i dæmpede farver, og der kan etableres taghaver.

Der ønskes en blanding af boligtyper og størrelser som understøtter blandet beboersammensætning. Alternativt kan der etableres boliger der primært er tiltænkt seniorer.

Indenfor området kan der etableres tæt-lav boligbebyggelse. Området bør være attraktivt for alle. På baggrund af at der skønnes at være mangel på boliger for seniorer i området og i Horsens vil en bebyggelse med boliger overvejende for denne befolkningsgruppe blive vurderet på lige fod med en blanding af boligtyper for alle aldre.

Et fælleshus for beboerne kan give Glambeksbakke en særlig attraktivitet for beboerne

Som et led i styrkelsen af sundhed og fællesskab i området er det muligt at opføre et fælleshus for bebyggelsen. Fælleshuset kan indeholde rum for aktiviteter, møder, fællesspisning, gæsterum mv, og der kan etableres lege- og motions- og legeplads ved fælleshuset. Et fælleshus kan således i princippet muliggøre reduceret areal for de enkelte boligers og grundstørrelser.

Beplantninger skal udgøre vigtige rumdannende og lægivende elementer, der giver bebyggelsen en grøn karakter med varieret flora og fauna.

Beplantning skal medvirke til at bebyggelsen får sin egen karakter.

Beplantningen skal give varierede oplevelser for brugerne og understøtte rekreativ anvendelse, jfr nedenfor under afsnittet Rekreative og kulturelle aktiviteter og arealer. Beplantningen skal øge bebyggelsens naturindhold, eksempelvis ved at skabe levesteder og fødemuligheder for fugle og insekter.

Børns nysgerrighed, leg og fysiske aktivitet skal stimuleres.

Ved at bruge naturlige elementer som eksempelvis terrænuformning, beplantning og regnvandsafledning kan man med relativt enkle midler opnå meget.

Ved at udforme de nære omgivelser på en måde der giver næring til fantasi og muligheder for forskellige aktiviteter, kan man aktivere udenomsarealerne, så børnene

- og de voksne - i højere grad benytter disse, med de fordele dette har for sundhed og livskvalitet og for områdets generelle attraktion.

Regnvand

Regnvand skal bruges aktivt og være et element i børn og voksnes muligheder for leg og fysisk udfoldelse. Regnvand skal nedsives inden for parcellen

Bygholm Bakker er vurderet som egnet til nedsivning, og i følge Lokalplan 1-2012, Lokalplan 364 og spildevandsplanen skal regnvand nedsives. Regnvandsløsningerne skal sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud. Hverdagsregn skal nedsives lokalt indenfor området.

Regnvand skal nedsives inden for parcellen og/eller bortledes i åbne render til et eller flere nedsivningsbassiner som muligvis kan etableres umiddelbart øst for parcellen.

Der skal etableres overløb og kontrolleret overfladisk afstrømning på terræn, så man undgår skader i forbindelse med kraftig regn og skybrud.

Regnvandsløsningerne skal også bidrage til at skabe rekreative rum og være med landskabeligt udformede render, grøfter, afvandingskanaler, nedsivningsbassiner og beplantning.

Regnvand skal betragtes som en ressource. I processen med at forsinke regnvandet og lede det væk opstår der muligheder, der helt åbenlyst kan inspirere til leg og fysisk aktivitet. Løsningerne skal desuden bidrage til at skabe sammenhænge mellem de grønne områder og infrastruktur ved at arbejde med vandafledning på overfladen.

Regnvand skal bruges aktivt og være et element i børn og voksnes muligheder for leg og fysisk udfoldelse.

Parcellens bygninger, anlæg og terræn skal placeres og udformes således, at nedbør ved skybrud ledes væk fra bygninger og til render (evt. wadier) og nedsivningsbassiner med overløb til de omkringliggende grønninger, hvor vandet naturligt ledes mod syd – ikke i retning mod den eksisterende stamvej Bygholm Bakker eller det eksisterende bassin. Overløb fra det eksisterende regnvandsbassin mellem Glambeksbakke og stamvejen Bygholm Bakker skal ledes igennem eller langs med Glambeksbakke til lavningen sydvest for Glambeksbakke.

Bassiner og vandrender skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området. Regnvandet skal håndteres i åbne vandrender i stedet for at bortlede vandet i nedgravede regnvandsrør. Disse vandrender kan, med små fald, sno sig gennem området, for til sidst at ende i et nedsivningsbassin. Nedsivning internt på parcellen kan evt. anlægges som tørre regnbede/nedsivningsbassiner, der i regnfattige perioder kan anvendes til andre formål.

Regnvandssystemet skal være fremtidssikret. Derfor skal regnvandshåndteringen etableres som et åbent system, der kan håndtere store nedbørsmængder, og samtidig skal det sikres at nedsivningen også i fremtiden kan foregå lokalt.

Tekniske forhold

Al byggepladstrafik til og fra parcellen skal foregå via Bygholm Bakker.

Vejanlæg

Vej- og parkerings- og stianlæg, herunder alt udstyr i forbindelse hermed (afvanding, belysning, skilte- og afmærkning mm) skal tilgodese vejreglerne samt dimensioneringskriterier og de kvalitetskrav som indgår i Vejdirektoratets anlægs- og udbudsforskrifter. Vejmyndigheden kan dog stille supplerende krav til udformning og opbygning mv. herunder skærpede krav til trafiksikkerhed. Endvidere skal Kommunen godkende belysningsprojektet, såfremt det ønskes overtaget af Kommunen. Belysningsprojektet skal udføres jf. kommunens retningslinjer herfor. Kommunen overtager kun belysning på private fællesveje

Stier

Stierne i Bygholm Bakker skal forbinde de enkelte boligklynger indbyrdes og med børneinstitutionen, og de skal skabe adgang til rekreative områder mv for beboere og offentligheden.

Vest, syd og øst for parcellen vil Horsens Kommune etablere stier, jfr Lokalplan 1-2012.

Placeringen af stierne fastlægges endeligt af Horsens Kommune.

Intentionen er at der skal etableres en række stipassager mellem boligenhederne og de grønne fællesarealer indenfor såvel som udenfor boligområdet, som sikrer let tilgængelighed.

Parkering

Parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med Lokalplan 364.

Affaldshåndtering

Der henvises til kommunens regulativer og vejledninger.

Udgifter til vej- og stianlæg

Alle udgifter forbundet med etablering og færdiggørelse af alle interne veje og stier der er beliggende indenfor parcellen og evt. stitilslutninger til de omkringliggende rekreative grusstier skal være indeholdt i tilbuddet. Det gælder også tilslutninger af veje og stier til fordelingsvejen Bygholm Bakker. Kommunen etablerer forbindelse mellem grusstier og Glambeksbakkes skel.

Kommunen overtager kun belysning på private fællesveje og kun belysning hvor der foreligger et godkendt belysningsprojekt. Omkostninger hertil afholdes af bygherre

Øvrige forhold

Alle de interne veje/boligveje og stier samt parkeringsanlæg der anlægges indenfor enklaven/boligområdet udlægges som private veje/privat fællesveje henholdsvis private stier/ private fællesstier. Gennemførelsen og udgifter til den fremtidige drift og vedligeholdelse påhviler køberen.

Myndighedsgodkendelse af vej- og stianlæg

Sydøstjyllands Politi og Horsens Kommune, Teknik og Miljø skal godkende det samlede vej- og stiprojektet før arbejdet igangsættes.

Spildevand, regnvand mv.

Parcellen skal kloakeres (spildevand) efter anvisning fra Samn Forsyning ApS. Regnvand skal håndteres lokalt.

Parcellen er i dag indeholdt i spildevandsplanen.

De bydendes skal i tilbudsmateriale redegøre for principper for vandhåndtering på terræn ved hverdagsregn og ekstremregn, herunder med kort med retningspile. Den vindende bygherre skal efter nærmere aftale med kommunen levere en vandhåndteringsplan, hvori der redegøres der for forskellige forhold i forbindelse med hverdagsregn og ekstremregn:

- De naturlige forudsætninger f.eks. forhold vedr. recipient, nedsivningsevne, grundvandsstand etc.
- Dimensionering af regnvandsløsningen
- Pladsreservation til regnvandsløsningen – f.eks. til regnvandsbassin
- Terrænforhold, strømningsveje og lavninger før og efter projektet
- Ingen forværring af oversvømmelsesrisiko hverken opstrøms eller nedstrøms – f.eks. at lavninger ikke opfyldes
- Placering af anlæg og bebyggelse så det ikke afskærer strømningsveje med risiko for oversvømmelse
- Løsning og dimensionering til håndtering af kraftig regn og skybrud
- Håndtering på terræn af kraftig regn og skybrud

Regnvandsløsninger bidrager med mere af det "blå og grønne" og understøtter mere biodiversitet, samt muligheder for at skabe attraktive opholdssteder

Indenfor parcellen skal der etableres nødvendige nedsivningsbassiner til regnvand. Der er generelt i borer i Bygholm Bakker truffet permeable aflejringer af sand som er velegnet til nedsivning indtil det trufne vandspejl. Dog er der i nogle af borerne truffet enkelte indlejrede lag af silt/ler, som ikke ubetinget er egnet for nedsivning.

Der skal planlægges for, at afledning af ekstremregn vil ske i sydlig retning efter nærmere aftale med Horsens Kommune. Der henvises i øvrigt til Lokalplan 364 §10 med tilhørende redegørelse.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Samn Forsyning ApS. Varmeforsyning

Området kan forsynes med fjernvarme fra Fjernvarme Horsens. Ledninger forløber langs stamvejen Bygholm Bakker.

Elforsyning

Lokalplanområdet ligger i EnergiMidts forsyningsområde.

Plangrundlag

For området i sin helhed gælder Lokalplan 1-2012. Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for området Glambeksbakke. Den der vinder udbuddet skal bidrage efter behov til Horsens Kommunes udarbejdelse af lokalplan.

Arkæologi

I det kommende boligområde er der foretaget arkæologisk forundersøgelse. Ved forundersøgelsen blev der sydøst for projektområdet udpeget arealer med arkæologiske fortidsminder, som i nødvendigt omfang skal påregnes beskyttet mod skader ifm. anlægsarbejder ved etablering af hegn el. lign. efter nærmere aftale med Horsens Museum.

Øvrige arealer i og omkring projektområdet er frigivet til bygge- og anlægsarbejde. Skulle der, mod forventning, fremkomme fortidsminder under arbejde i de frigivne område, skal arbejdet indstilles, og Horsens Museum skal kontaktes. Udgifterne til en evt. nødvendig undersøgelse i de frigivne områder påhviler da Slots- og Kulturstyrelsen, jf. museumslovens § 27, stk. 5,2.

Der henvises i øvrigt til lokalplan 1-2012 og Horsens Museum ved Lone Seeberg.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hovedparten af parcellen. Landbrugspligten forudsættes ophævet, jf. landbrugslovens § 6, LBK nr 1202 af 09/10/2007.

Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter den kommende lokalplans vedtagelse.



Økonomiske forudsætninger

Parcellen udbydes til salg for 2.000 kr. ekskl. moms pr. byggeret opgjort iht. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Prisen er vejledende.

Der vil ved afgørelsen om køber bliver lagt vægt på kvaliteten af det tilbudte projektforslag samt den tilbudte pris.

Horsens Kommune forbeholder sig retten til at forkaste samtlige tilbud.

Horsens Kommune forbeholder sig retten til at forhandle med den vindende tilbudsgiver.

Parcellen overtages som beskrevet og beset.

Køber afholder samtlige udgifter til byggemodning, tilslutningsafgifter samt byggesagsbehandling.

Overtagelsesdagen fastsættes senest til den første i måneden efter modtaget byggetilladelse til købers projekt.

Udgifter til tinglysning af skøde fordeles med halvdelen til køber og sælger. Køber afholder egne advokat- og rådgivningsudgifter.

Købesummen berigtiges kontant ved overtagelse af ejendommen. Købesum og tinglysnings- og registreringsafgift skal senest på overtagelsesdagen bankoverføres til Horsens Kommune.

Som udgangspunkt skal byggeriet være igangsat senest 1 år efter overtagelsen og afslutning indenfor 4 år. Er dette ikke tilfældet kan byrådet kræve, at handelen går tilbage uden udgifter for Horsens Kommune.

Overdragelse af arealet eller dele af arealet kræver samtykke fra Horsens Kommune.

Bedømmelse

Skitseforslagene vil blive administrativt bedømt med efterfølgende indstilling til Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Bedømmelsesudvalget består af flere forskellige fagligheder, herunder medarbejdere fra planafdelingen, byggesag, vej samt juridisk afdeling.

Der vil ved afgørelsen blive lagt vægt på kvaliteten af det tilbudte løsningsforslag og på den tilbudte pris (det økonomisk mest fordelagtige tilbud).

Ved udvælgelsen vil der særligt blive lagt vægt på følgende

(ikke i prioriteret rækkefølge):

- at den nye bebyggelses samspil og integration med landskabet er tydelig og veludført
- at bebyggelsen opføres i en høj arkitektonisk standard, jfr Horsens Kommunes arkitekturpolitik
- at bebyggelsen via bearbejdning og udformning af udearealer, vej- og parkeringsarealer samt opholdsarealer sikres smukke og fantasifulde uderum der ind byder til fællesskab, ophold, leg og fysisk aktivitet for beboerne
- at muligheder for et varieret plante- og dyreliv tilgodeses
- at bæredygtighedstiltag indgår og er beskrevet
- at projektforslaget indeholder en redegørelse for vandhåndtering
- at projektforslaget indeholder en redegørelse for beplantning
- at projektforslaget er i overensstemmelse med forudsætninger og krav i nærværende udbudsmateriale og lokalplan 364.
- at tilbudsgiveren har dokumenteret organisatorisk og økonomisk evne til at realisere det projekt der indgås aftale om

Skitseforslagets omfang

Beskrivelse

Der ønskes en kort redegørelse for forslagets disponering og hovedidé samt en redegørelse for beplantning, materiale-, farvevalg, mv samt principper for vandhåndtering og terrænregulering,

Tegninger

Der skal afleveres illustrationsplan, skitsemaessige boligplaner, principsnit, facader og visualiseringer af bebyggelsen. Tegninger skal forsynes med oplysning om målforhold og terræn.

Der skal redegøres for de forhold, der vil blive lagt vægt på ved bedømmelsen, herunder for grundens hoveddisponering, principper for vandhåndtering, parkering, beplantning og sammenhæng med omgivelserne.

Modeller modtages ikke. Derimod kan model-fotografier indgå i det indleverede materiale.

3d model

Horsens Kommune stiller en 3D-Bymodel af hele Horsens Kommune til rådighed. Læs mere om 3D-modellen og hvordan man henter den på: <https://horsens.dk/Bolig/Planer/3D>.

De bydende kan levere en foreløbig 3d model til brug for kommunens vurdering af de indkommende forslag.

Det vindende projekt skal i den videre proces levere en 3D model af projektet indsat med korrekt gulvkote og topkote i 3D-bymodellen.

Læs mere om detaljeringsniveau og krav til 3D-data leveret til Horsens Kommune på: <https://horsens.cowiplan.dk/media/14522/3d-levering-til-horsens-kommune.pdf>

Bilagsoversigt

Bilag 1

Rids Glambeksbakke

Bilag 2

Koteplan Glambeksbakke

Bilag 3

Kurveplan Glambeksbakke

Bilag 4

Lokalplan 1-2012 Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø, Horsens med miljørapport.

Bilag 5

Lokalplan 364, Boliger, Glambeksbakke, Bygholm Bakker, Horsens

Bilag 6

Rum for mennesker. Arkitekturpolitik i Horsens Kommune

Bilag 7

Ramme for dialog. Arkitekturpolitik i Horsens Kommune

Bilag 8

Biodiversitetsstrategi Horsens Kommune

Bilag 9

Vejledning om affald og vendepladser

Bilag 10

DWG-fil

Bilag 11

Deklaration

Indlevering

Tilbudsblanket og skitseprojekt skal mærkes "Glambebsbakke, Bygholm Bakker" og indsendes elektronisk til sawe@horsens.dk og udskrevet til:

Horsens Kommune
att. Sara Westergaard
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Tilbudsblanket og skitseprojekt skal være kommunen i hænde *senest den 8. december 2025 kl. 12.00.*

Generelle forhold

Salget sker i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommunens henholdsvis Regionens faste ejendomme.

Kommunen har i henhold til denne bekendtgørelse ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Sælger er Horsens Kommune, cvr: 29189889.
For nærmere beskrivelse af Horsens Kommune henvises til Horsens Kommunes hjemmeside www.horsens.dk

Måtte der være spørgsmål til arealet eller til processen i øvrigt kan henvendelse rettes til:
Sara Westergaard, tlf. 28 56 99 44 eller
e-mail sawe@horsens.dk

Horsens Kommune

Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens
Telefon: 76 29 29 29, www.horsens.dk

Horsens Kommune