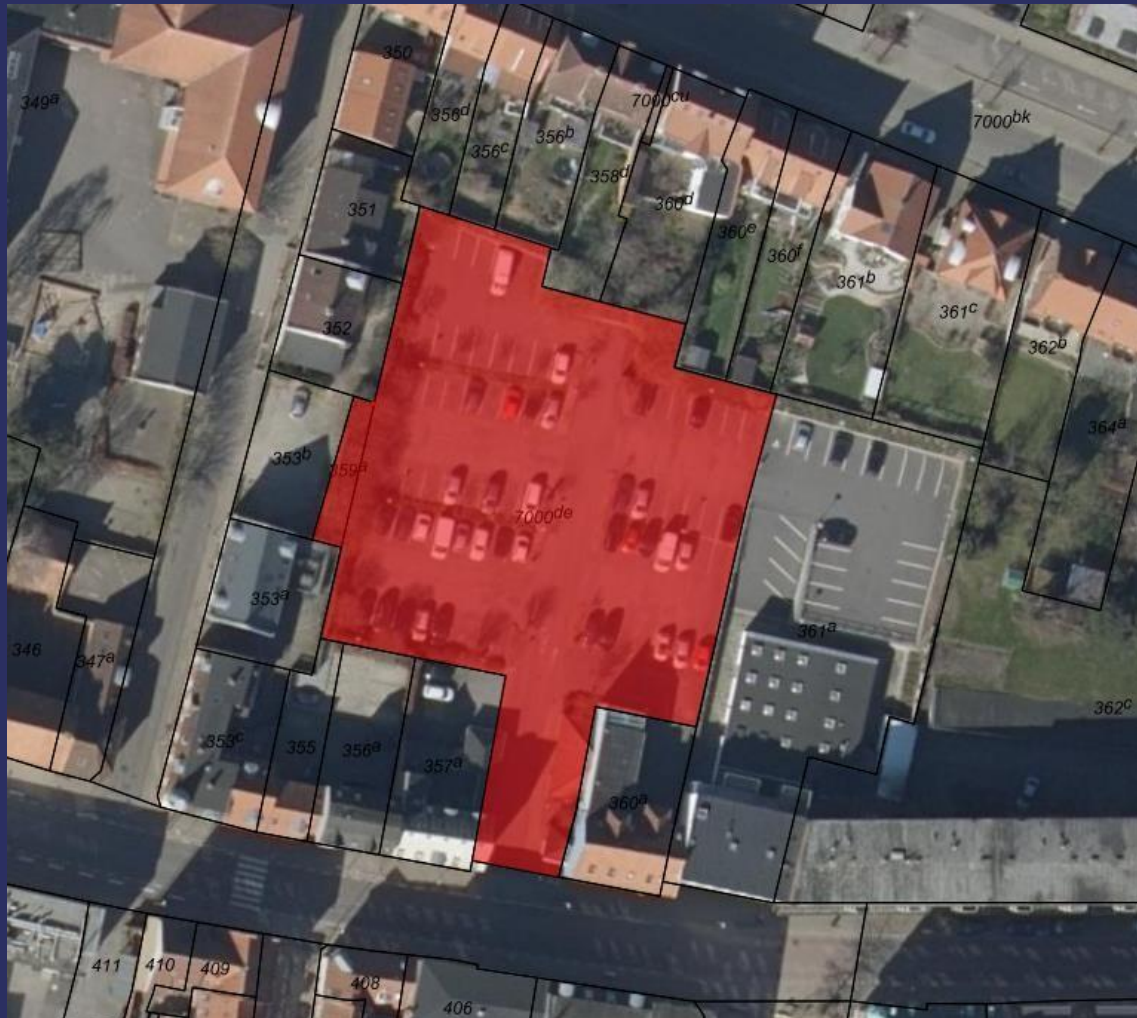


Projektgrund på 2816 m² ved Torvegården i Horsens



Udbudsmateriale

Horsens Kommune

Indhold

INDLEDNING	3
AREALET	4
VANDHÅNDBTERING	7
TEKNISKE FORHOLD	8
ØKONOMISKE FORUDSÆTNINGER	13
BEDØMMELSE.....	14
SKITSEFORSLAGETS OMFANG	14
AFLEVERING AF TILBUD	14
GENERELLE FORHOLD	15
BILAG	15

INDLEDNING

Horsens Kommune udbyder parkeringsarealet "Torvegården" til salg.

Arealet udgør 2.816 m² parkeringsareal beliggende Nørregade 47 i Horsens.

Arealet er omfattet af lokalplan 99, Horsens, Lokalplan nr. 99 – Kattesund, Skolegade, Kildegade, samt lokalplan 150-2013, Horsens, Skilte og facaderegulering. Arealet er i lokalplan 99, Horsens, Lokalplan nr. 99 – Kattesund, Skolegade, Kildegade udlagt til parkeringsplads.

Der vil i samarbejde med den vindende tilbudsgiver blive udarbejdet en ny lokalplan, der muliggør det vindende projekt.

Horsens Kommune indbyder interesserede købere til at aflevere købstilbud ledsaget af skitseforslag til den fremtidige udnyttelse af arealet.

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

AREALET

Arealet, som nu udbydes, er beliggende centralt i Horsens Midtby. Arealets afgrænsning fremgår af ridset på bilag 1, og omfatter matr. nr. 7000de og 359a, Horsens Bygrunde.

Parcellen er ikke byggemodnet.

Arealet er beliggende i byzone. Arealet er omfattet af lokalplan 99, Horsens, Lokalplan nr. 99 – Kattesund, Skolegade, Kildegade, samt lokalplan 150-2013, Horsens, Skilte og facaderegulering. Arealet er i lokalplan 99, Horsens, Lokalplan nr. 99 – Kattesund, Skolegade, Kildegade udlagt til parkeringsplads. Lokalplanerne er vedlagt som bilag 2.

Området trafikbetjenes via Nørregade.

Parcellen anvendes i dag til parkeringsareal. Matr. nr. 7000de, Horsens Bygrunde er udlagt som offentligt vejareal. Matr. nr. 7000de, Horsens Bygrunde skal nedlægges som vejareal, før det kan overdrages og tilskødes køber.

Arealet er i Kommuneplan 2017 udlagt til centerområde. Der kan etableres butikker, restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter, parkeringshus, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv, boliger og hotel. Området rummer mulighed for byfortætning. Den sluttende randbebyggelse skal fastholdes som princip. Bebyggelse i området skal tilpasses den omgivende bebyggelse, mht. højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes. Der kan bygges op til 3 etager i området. Den maksimale bebyggelsesprocent i området er 200% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

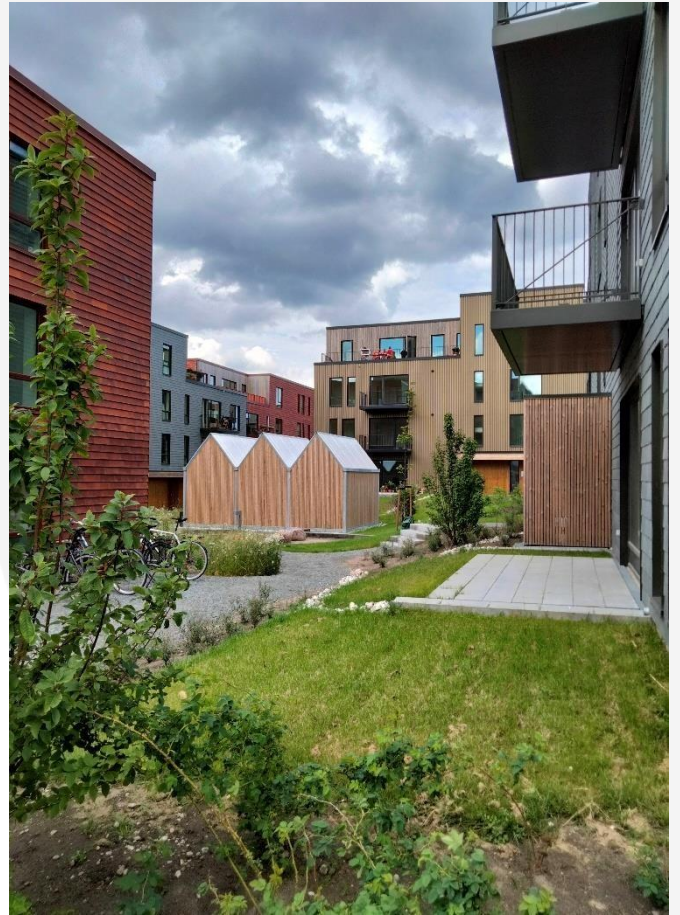
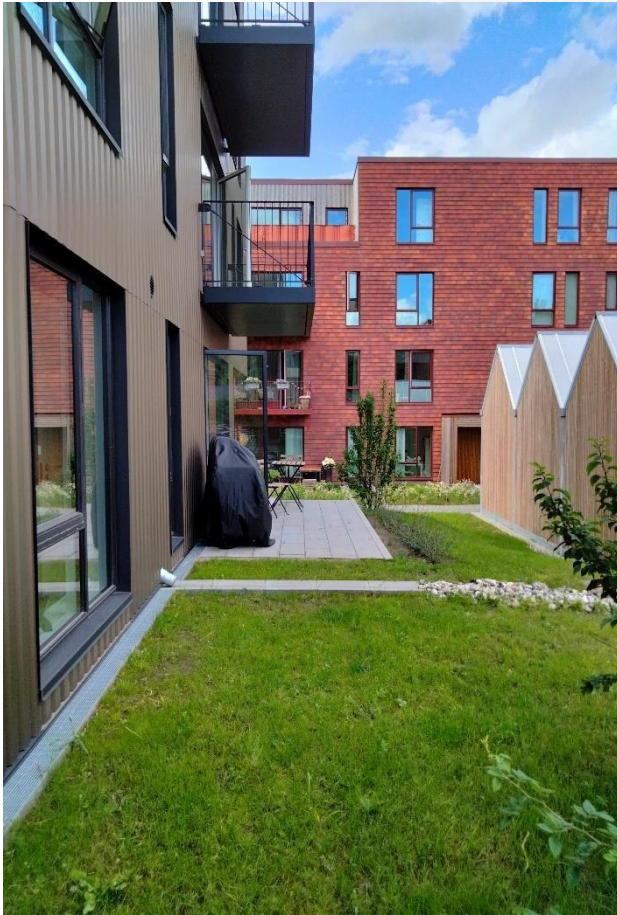


Inspirationsfoto af facadeudformning, materialeholdning og skala: ONV Arkitekter

Derudover vil der kunne etableres parkeringsdæk under terræn. I det hele taget gør områdets terrænforhold, at det kunne være spændende at arbejde med både i bygning og i gådrummene/lommer i forskellige niveauer.

Nørregade er den kreative forbindelse i byen, det er den innovative og kulturelle handelsgade. Så den lidt skæve profil gaden har, kunne afspejles i dette i forhold til både arkitektur og anvendelse. Der skal arbejdes med udgangspunkt i Horsens Kommunes Arkitekturpolitik "Rum for Mennesker". Der henvises til bilag 3. Desuden er det meget vigtigt, at arbejde med området som et grønt åndehul, med adgang for offentligheden til noget af det grønne, dette skal ses i sammenhæng med at understøtte Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi. Taghaver kunne være en del af løsningen til at skaffe opholdsarealer for eventuelle boliger i området.

Horsens Kommune



Inspirationsfotos af grønne uderum, regnvandshåndtering og skala: Projekt i Åbyhøj

Der skal i forbindelse med et projekt i Torvegården sikres en attraktiv forbindelse på Arealet for bløde trafikanter. Forbindelsen skal sikres fra skel mod vest ind over Arealet og ned til Nørregade. Det er vigtigt at der er fokus på at etableres flere offentligt tilgængelige parkeringspladser ift. hvor mange der i området i dag. Da Torvegården helt tilbage fra 2008 har været udpeget som et sted, hvor der skulle placeres et parkeringshus, som en del af den overordnede parkeringsstrategi for Horsens Midtby.

VANDHÅNDTERING

Projektområdet ligger inden for risikoområde Horsens By jf. Kommuneplanen.

Projektområdet ligger over kote 7,5 og oversvømmelse fra hav vurderes derfor ikke relevant.

Ved skybrud kan der forekomme oversvømmelse af vejarealerne langs Skolegade, Kattesund og Nørregade. Der vurderes at være begrænset risiko for oversvømmelse internt i projektområdet såfremt bebyggelse og tekniske anlæg placeres under hensyntagen til strømningslinjer på terræn. Arealer nord og øst for projektområdet afvander igennem projektområdet via eksisterende passage mod syd til Nørregade – et opland på i alt 1,64 ha. Screeningskort indikerer at grundvandsstanden er 1,5-3 meter under terræn.

I forbindelse med lokalplanlægning skal bygherre redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

Ved byomdannelse og ændret anvendelse eller disponering af området skal befæstelsesgraden, der er angivet i spildevandsplanen overholdes. Overskrides befæstelsesgraden skal det overskydende regnvand håndteres på grunden ved nedsivning eller fordampning, eller alternativt forsinkes og eventuelt renses inden det ledes til recipient.



Inspirationsfoto af grønne uderum, regnvandshåndtering og skala: Projekt i Åbyhøj

TEKNISKE FORHOLD

Veje

Området trafikbetjenes fra Nørregade.

Adgangsveje og stier der anlægges på Arealet, udlægges som private veje- og stier og/eller private fællesveje- og stier. Udgifter til den fremtidige drift og vedligeholdelse påhviler køberen, evt. i fællesskab med øvrige tilgrænsende ejendomme med vejret til vejen.

Vejadgang:

Ejendommene Nørregade 25 (matr. Nr. 357a, Horsens Bygrunde), 49 og 49a (Matr. Nr. 360a, Horsens Bygrunde) samt 51 (matr. Nr. 361a, Horsens Bygrunde) har indkørsel og dermed direkte vejadgang over Arealet.

Tilbudsgiver skal i forbindelse med projektet sikre fortsat og til enhver tid behørig kørende adgang for de ovennævnte ejendomme.

I forbindelse med at matr. 7000de, Horsens By nedlægges som offentligt vejareal udlægges en del af Arealet som privat fællesvej i henhold til bilag 4.

Trafiksikkerhed:

Tilbudsgiver skal i forbindelse med projektet sikre trafikken og trafiksikkerheden på Nørregade og på Arealet. Det må påregnes, at der kan blive stillet krav om, at køber skal foretage ændringer af de fysiske forhold både på Nørregade og adgangsvejen til Arealet. Vejmyndigheden træffer beslutning om, hvilke foranstaltninger og/eller ændringer der er nødvendige i forbindelse med projektet for at sikre trafikken og trafiksikkerheden. Alle omkostninger til foranstaltningerne og/eller ændringerne på Nørregade samt adgangsvejen til Arealet afholdes af køber.

Der kan i forbindelse med projektet eventuelt ske en begrænsning af adgangsvejen til Arealet eksempelvis ved en ensretning af Nørregade eller højre ind højre ud, vestre ind venstre ud fra Arealet. Vejmyndigheden træffer beslutning om eventuelle begrænsninger i forbindelse med det konkrete projekt.

Tilbudsgiver skal ligeledes sikre, at der etableres behørig og trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig adgang på Arealet for bløde trafikanter.

Parkering

Parkering skal foregå på eget areal og i sammenhæng med bebyggelsen.

Horsens Kommunes parkeringsnorm for personbilkparkering fremgår af vedlagte bilag 5. Der henvises i øvrigt til Horsens Kommunes hjemmeside: [Parkeringsnorm - personbil \(horsens.dk\)](https://horsens.dk/parkeringsnorm-personbil). Arealet er beliggende i parkeringszone 1.

Offentligt tilgængelige parkeringspladser:

Forligspartierne har i budgetaftale 2020-2023 besluttet, at der skal etableres en parkeringsløsning, hvor kapaciteten af offentligt tilgængelige parkeringspladser øges betydeligt. Tilbudsgiver skal således i sit projekt sikre, at kapaciteten af offentligt tilgængelige parkeringspladser på Arealet øges betydeligt. Der skal etableres minimum 1 el-ladestander pr. påbegyndt 20. parkeringsplads, der er offentligt tilgængelig. De offentligt tilgængelige parkeringspladser indregnes ikke i parkeringsnormen.

Køber forestår al drift og vedligehold af de offentligt tilgængelige parkeringspladser, samt afholder udgifterne i forbindelse hermed.

Renovation

Tilbudsgiver skal i sit projekt vise tilstrækkeligt håndtering af renovationsforhold.

Al affaldshåndteringen skal ske på egen grund. Det skal sikres, at renovationsbilen kan vende internt på Arealet.

Offentlige toiletter

Det er etableret offentligt tilgængelige toiletter på Arealet.

Såfremt de eksisterende offentligt tilgængelige toiletter nedlægges som en del af tilbudsgivers projekt, skal tilbudsgiver sikre, at der etableres minimum 7 offentligt tilgængelige toiletter, herunder minimum 3 dame-, 3 herre- og 1 handikaptilet. Toiletterne skal have direkte adgang ud til Arealet.

Køber forestår al drift og vedligehold af de offentligt tilgængelige toiletter, samt afholder omkostningerne hertil.

Stadeplads

Der er etableret en stadeplads på Arealet.

Køber indtræder som bortforpagter i kontrakten vedrørende stadepladsen. Kontrakten er vedlagt udbudsmaterialet som bilag 6.

Spildevand og regnvand

Arealet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan som en del af kloakopland A40. Kloakoplandet er separatkloakeret, og der gælder en maksimal befæstelsesgrad på 0,75, hvilket betyder, at der maksimalt må afledes regnvand til offentlig regnvandsledning fra et areal svarende til 75 % af matriklens samlede størrelse. Befæstelsesgraden bruges til at udregne et maksimalt afløbstal, der er den mængde regnvand i l/s, der må afledes til regnvandsledningen.

Udvides et eventuelt kommende byggeprojekt ud over matrikelgrænser og grænser imellem kloakoplande, kan det have betydning for den maksimale befæstelsesgrad,

da de omkringliggende kloakoplande har en lavere maksimal befæstelsesgrad. I dette tilfælde vil den maksimale befæstelsesgrad blive fastsat i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal regnvand forsinkes internt på grunden. Intern forsinkelse af regnvand skal sikre at det maksimale afløbstal overholdes, så regnvandsledningen ikke overbelastes. Et projekt der omfatter intern forsinkelse skal godkendes af Horsens Kommune, Team Spildevand.

Alternativt kan Horsens Kommune søges om tilladelse til nedsivning af regnvand, fra den del af de befæstede arealer, der overskrider den maksimale befæstelsesgrad, sådan at afløbstallet overholdes. Projektet er da betinget af, at der kan opnås tilladelse til nedsivning.

Bliver der under et kommende byggeri behov for midlertidig afledning af oppumpet grundvand eller regnvand i byggeperioden, f.eks. i forbindelse med tørholdelse af byggegruber, kræver dette tilladelse fra Horsens Kommune, Team Spildevand.

Bygherre skal påregne udgifter til tilslutning af regn- og spildevand til offentligt ledningsnet efter Samn Forsynings gældende takster.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Samn Forsyning ApS.

Varmeforsyning

Ejendommen er beliggende i fjernvarme forsyningsområde.

Arkæologi

Arealet er ikke forundersøgt.

Horsens Museum har i en udtalelse af den 1. september 2021 efter museumslovens § 25 vurderet, at anlægsarbejder på Arealet indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Horsens Museum anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af Arealet, før anlægsarbejder på Arealet påbegyndes.

Udtalelse fra Horsens Museum er vedlagt som bilag 7.

Alle udgifter forbundet med fund af fortidsminder er Horsens Kommune uvedkommende.

Forurening

Af jordforureningsattester indhentet på Region Midtjyllands hjemmeside den 17. august 2021 fremgår det, at matriklen ikke er kortlagt, samt at regionen for nuværende ingen oplysninger har om jordforurening på Arealet. Tilbudsgiver henvises til at kontakte Region Midtjylland for yderligere information om forurening på arealet.

Eventuelle udgifter til håndtering af forurennet jord mv. afholdes af køber.

Arealet er beliggende i byzone. Jorden er derfor som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet jord, jf. jordforureningslovens § 50a. Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

I forbindelse med håndtering samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Jordforureningsattester af den 17. august 2021 er vedlagt som bilag 8.

Servitutter og ledninger

Arealet overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor forsyningsselskaber. Tingbogsattest inkl. servitutter for matr. nr. 359a, Horsens Bygrunde er vedlagt som bilag 9.

Køber respekterer utinglyste lednings- og forsyningsanlæg, fx naturgasledninger og -station, høj- og lavspændingsledninger, transformerstation og master, hovedkloakledninger, hovedvandleddninger, drænledninger, brønde, riste m.v. For nærmere oplysninger herom, opfordres køber til at udtrække oplysninger om Arealet på www.LER.dk.

Øvrigt

Køber bærer enhver risiko forbundet med hindringer af enhver art, som måtte forefindes på arealet, herunder eksempelvis i form af forurening, fortidsminder, blød bund, store sten, rester af tidligere byggeri, ledninger, m.v., og skal for egen regning håndtere sådanne hindringer ved udnyttelse af arealet.

ØKONOMISKE FORUDSÆTNINGER

Parcellen udbydes til salg en uden mindstepris.

Der vil ved vurderingen af indkomne tilbud blive 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 afsluttet 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 Byråd indtil byggeriet er gennemført.

BEDØMMELSE

Projektforslagene vil blive administrativt bedømt med efterfølgende indstilling til Økonomi- og erhvervsudvalget og Byrådet.

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

Ved udvælgelsen vil der særligt blive lagt vægt på følgende (ikke i prioriteret rækkefølge):

- at bebyggelsen opføres i en høj arkitektonisk standard
- at parkeringsnormen er opfyldt i forbindelse med opførelse af bebyggelse på arealet, samt at der herudover sikres et betydeligt antal offentligt tilgængelige parkeringspladser på Arealet
- at projektforslaget er i overensstemmelse med forudsætninger og krav i nærværende udbud
- at flest muligt af ønskerne i nærværende udbud er tilgodeset
- at tilbudsgiveren har fremlagt relevante referencer fra sammenlignelige projekter
- 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.

Tegninger

Der skal afleveres illustrationsplan, skitse-mæssige 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, parkering, beplantning og sammenhæng med omgivelserne.

Modeller modtages ikke. Derimod kan modelfotografier indgå i det indleverede materiale.

AFLEVERING AF TILBUD

Tilbudsblanket og skitseprojekt skal sendes til Horsens Kommune.

Tilbuddet skal afgives skriftligt på dansk, og beløbsangivelser skal være i danske kroner ekskl. moms (DKK).

Tilbudsblanket og skitseprojekt skal mærkes "Torvegården" og indsendes elektronisk til Terese Søholm Lindekilde på tere@horsens.dk.

Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud indtil Byrådet har godkendt det vindende tilbud.

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 Terese Søholm Lindekilde, tlf. 76 29 35 40 eller e-mail: tere@horsens.dk.

BILAG

- Bilag 1: Rids af august 2021 fra Bonefeld og Bystrup
- Bilag 2: Lokalplan 99 og lokalplan 150-2013
- Bilag 3: Horsens Kommunes Arkitekturpolitik "Rum for Mennesker"
- Bilag 4: Rids over privat fællesvej af september 2021 fra Bonefeld og Bystrup
- Bilag 5: Parkeringsnorm for personbiler
- Bilag 6: Stadelpladskontrakt
- Bilag 7: Udtalelse fra Horsens Museum af den 1. september 2021
- Bilag 8: Jordforureningsattester af den 17. august 2021
- Bilag 9: Tingbogsattest vedr. matr. nr. 359a, Horsens Bygrunde
- Bilag 10: Tilbudsblanket
- Bilag 11: Udkast til købsaftale