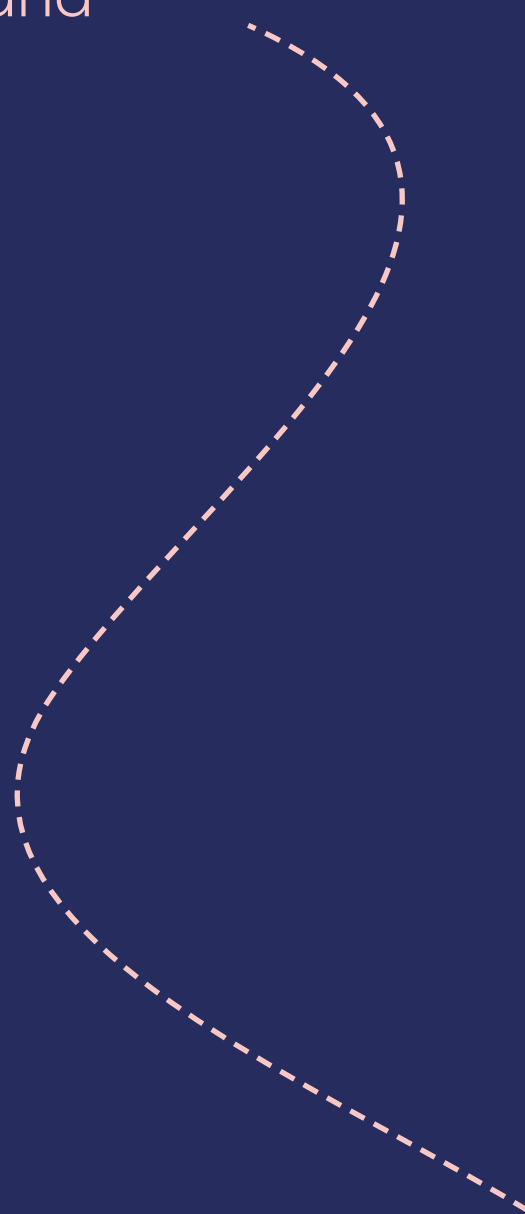




UDBUDSMATERIALE

Projektgrund Nørrestrand



Indhold

Indledning	3
Nørrestrand	4
Bæredygtighed	5
Håndtering af overfaldevand	5
Vandhåndteringsplan	6
Landskab og beplantning – Den grønne og blå struktur	7
Delområde 4	8
Vej- og stiforhold	9
Renovation	10
Jordforurening	10
Elforsyning	11
Varmeforsyning	11
Vandforsyning	11
Arkæologi	11
Grundejerforening	11
Politikker og strategier	12
Økonomiske forudsætninger	13
Bedømmelse	14
Bilag	15
Indlevering	15



Indledning

Horsens Kommune udbyder nu en storparcel beliggende i området Nørrestrand i Horsens til salg. Parcellen har et areal på ca. 25.000 m².

Parcellen er beliggende i delområde 4 jv. Lokalplan 2016-4 – Nørrestrand. Parcellens præcise afgrænsning, anvendelsesmuligheder mv er rammesat i den byggeretsgivende lokalplan 2016-4 – Nørrestrand, Horsens. Parcellen udbydes til etablering af etagebyggeri, eller tæt-lav i 2 – 4 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.



Nørrestrand

Byudviklingsområdet Nørrestrand er særdeles attraktivt beliggende. Horsens Kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Natur- og byudvikling af den nye bydel Nørrestrand i Horsens. Det er et visionært projekt for etablering af en ny, attraktiv og bæredygtig bydel. Man er allerede godt i gang og har etableret den første del af det nye boligområde.

Med kort afstand og gode forbindelser til Horsens Centrum bliver Nørrestrand også en del af den eksisterende by. Området er et samlet areal på 6,8 km², hvoraf 2,5 km² udgør fredningen omkring Nørrestrand.

Lokalplanen giver mulighed for et boligområde med en varieret bebyggelse tilpasset landskabet.



Bæredygtighed

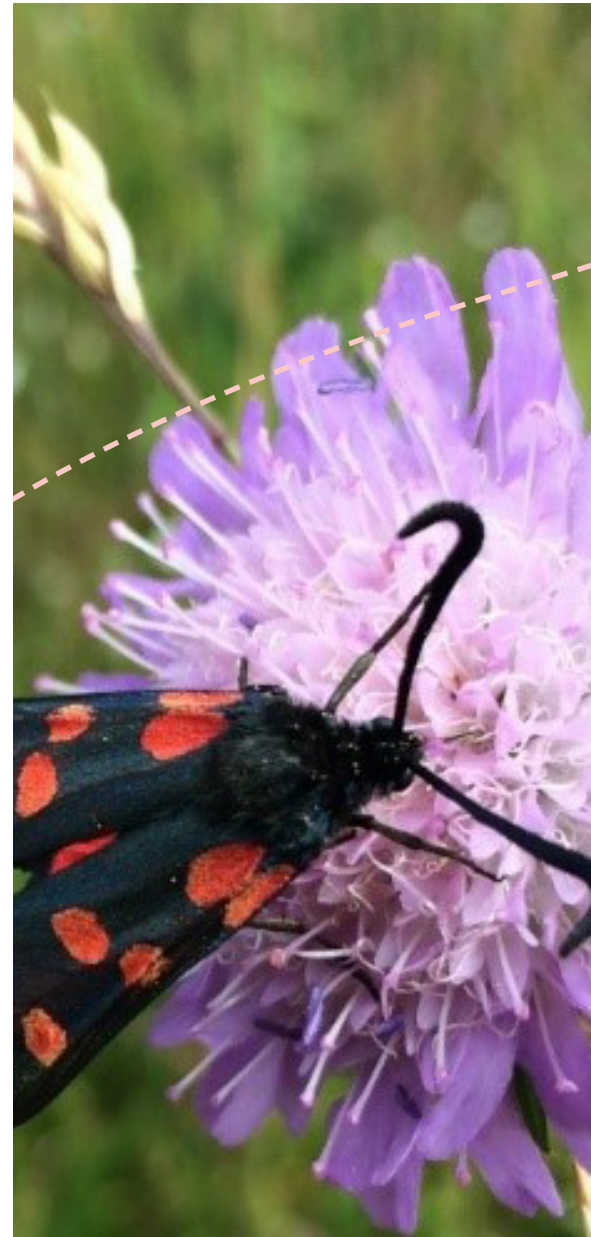
Lokalplanen er første del af udviklingsplanen Nørrestrand – Bæredygtig natur- og byudvikling, der realiseres. Intentionen er at skabe et attraktivt nyt byområde med fokus på bæredygtighed bl.a. i form af tættere bebyggelser, store fælles friarealer, åben regnvandshåndtering, gode stier og forbindelser samt at styrke biodiversiteten.

Håndtering af overfladevand

Lokalplanområdet skal udvikles som et boligområde, hvor bæredygtighed og klimahensyn, især i forbindelse med håndtering af regnvand, er indarbejdet i områdets funktion og udformning.

Undersøgelser af områdets hydrologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand.

Afvandingsstrukturen fremgår af kortbilag 5 og 8 i lokalplanen, hvor det fremgår, at en del af den overordnede hovedafvandingsstruktur, herunder bassiner og anlæg til håndtering af forsinkelser af regn- og overfladevand, er beliggende i delområde 4.



Vandhåndteringsplan

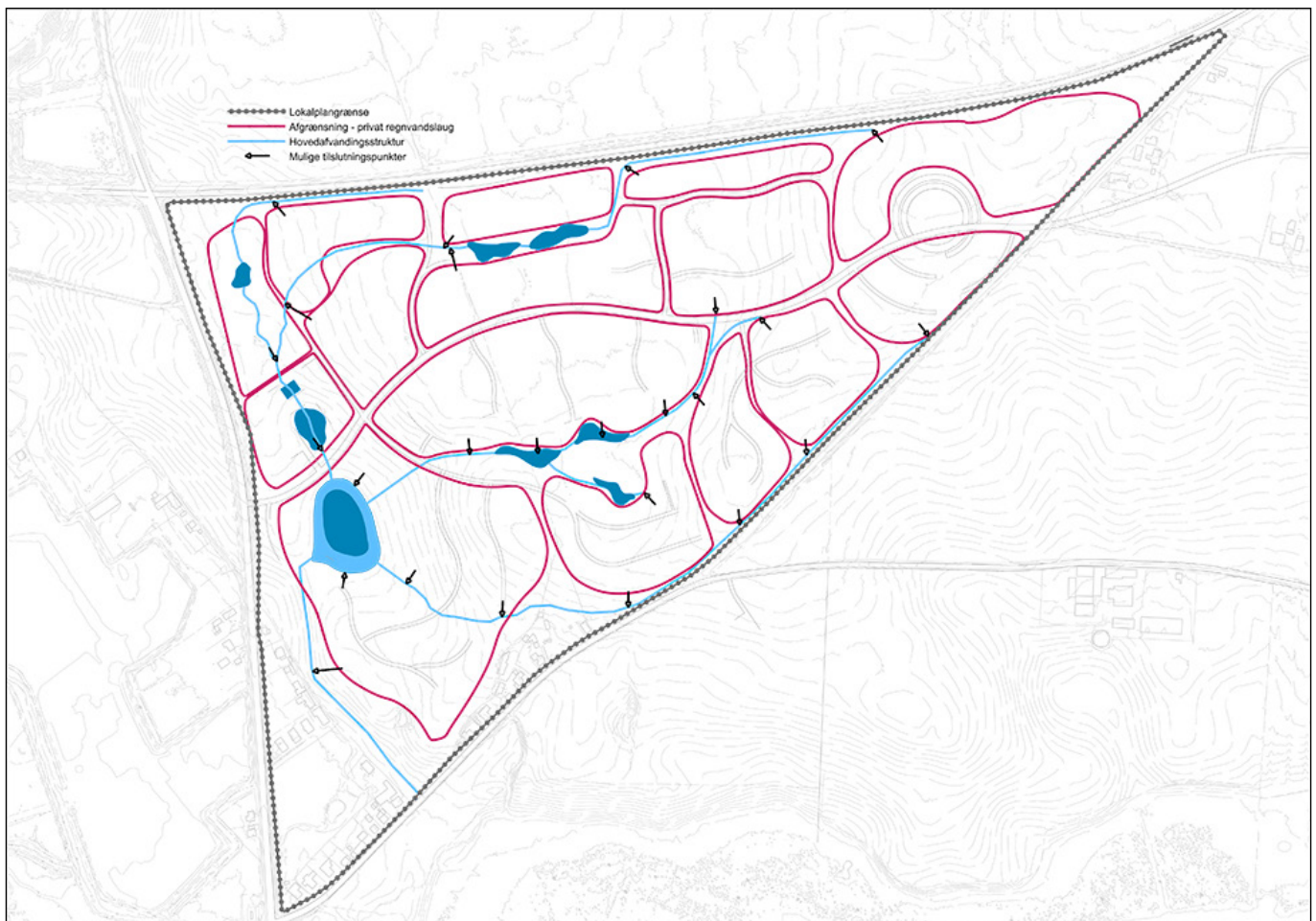
Undersøgelser af områdets Hydro geologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand.

I forbindelse med byggemodning af området etableres et system, der delvist kan nedsive overfladevand, delvist kan opmagasinere regnvand og lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og beplantning.

Regnvandsløsningen skal:

- Sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- Forsyne vådområder og Nørrestrand med rent vand
- Skabe sammenhæng mellem natur-, landskabs- og infrastrukturprojekter ved så vidt muligt at arbejde med vandaflledning på overfladen.

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til render, til mindre grøfter eller regnbæde. Mellem boligenklaverne etableres lavninger og grøfter langs vejene og i friarealerne, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til fælles mindre søer med permanent vandspejl.



Via regnvandsbassiner nedsives vandet eller vandet ledes til Nørrestrand og forsyner denne med rent vand.

Regnvandet skal løbe på overfladen via trug og render, mv. for at bringe naturen ind i lokalplanområdet.

Der skal i forbindelse med byggemodningen udarbejdes et detailprojekt for håndteringen af regnvand i området. Foruden at redegøre for håndtering af hverdagsregn og skybrud, skal detailprojektet også omfatte målinger af terrænnær grundvandsstand og indeholde en risikoanalyse/vurdering vedr. risiko for forsumpning af nedstrøms liggende områder både inde i lokalplanområdet og nedstrøms lokalplanområdet. Det åbne regnvandssystem etableres som fælles private regnvandsanlæg, og der skal inden ibrugtagning af bebyggelsen oprettes private regnvandslaug, der skal stå for drift og vedligeholdelse af den del af anlæggene. Alle grundejere i området er forpligtige medlemmer af regnvandslaugene.

Etablering af et fælles privat regnvandslaug forudsætter, at der sker en ændring af Horsens Kommunes spildevandsplan, idet området skal

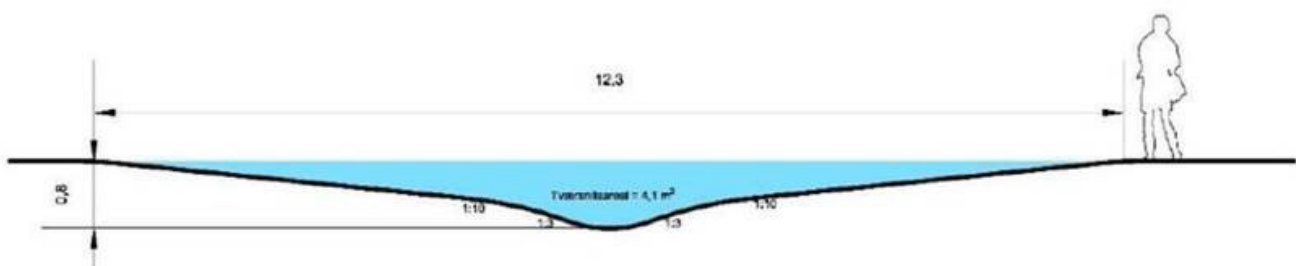
optages i spildevandsplanen i et tillæg. Lauget skal fremover varetage den efterfølgende drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæggene i vejene og i friarealerne inden for områdeafgrænsningerne, som vil fremgå af et tillæg til spildevandsplanen.

Befæstelsesgraden for boligområder er 0,55.

Der skal på projektgrunden indgå en sikringsvej for skybrudsvand, som en del af Nørrestrands samlede plan for vandhåndtering. Ligeledes skal der placeres et eller flere bassiner til forsinkelse af skybrudsvand. Det vil være naturligt, at skybrudsvej og bassin bliver en integreret del af blå-grønne rekreative elementer på projektgrunden.

Der foreligger retningslinjer for den ønskede udformning af skybrudsvejen, som skal følges (jf. bilag X), og kommunen arbejder pt. på bassinerne til skybrudsvand. Skybrudsveje og skybrudsbassin vil dog kun være "i brug" under skybrud, men skal i princippet friholdes for boligbyggeri."

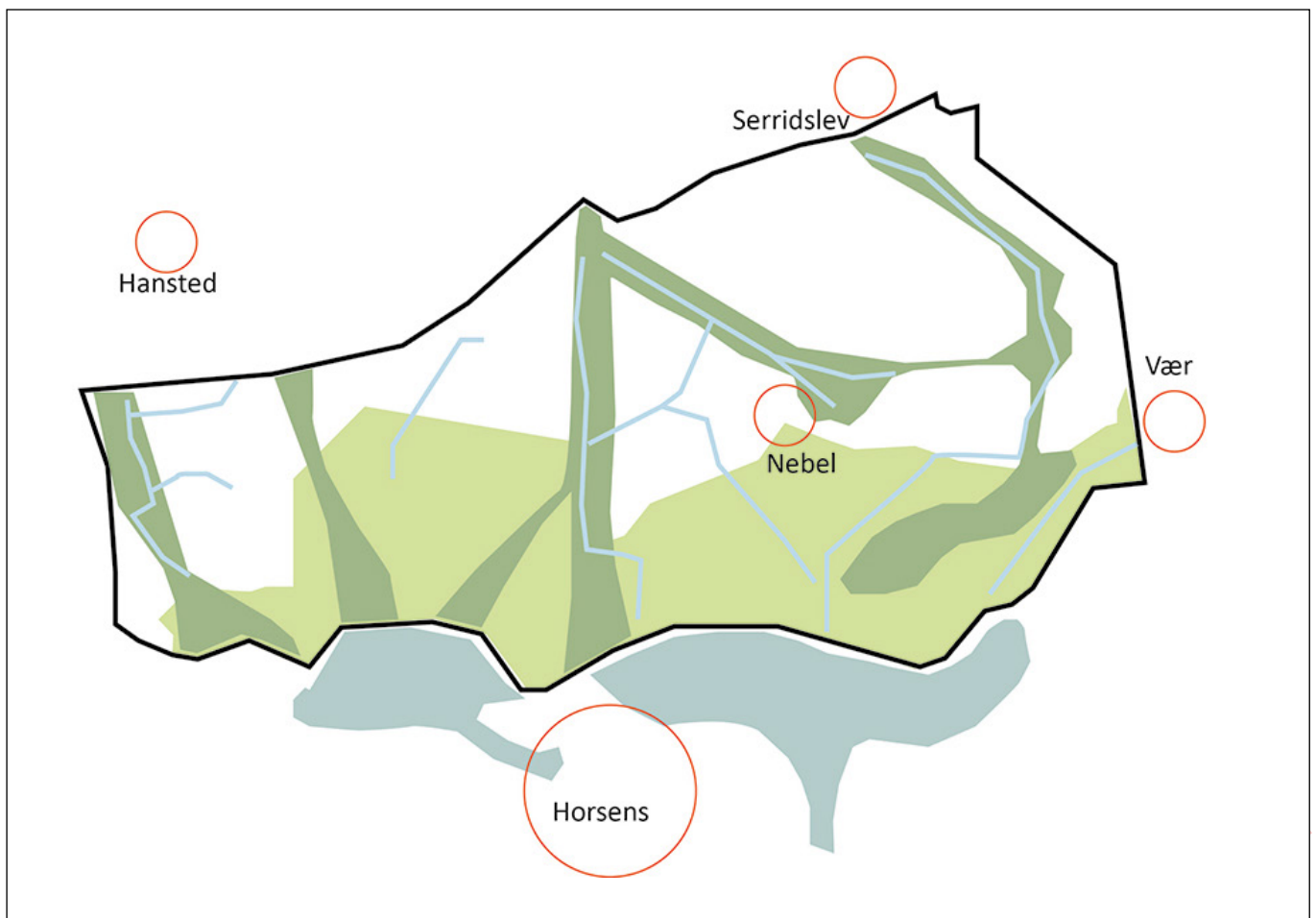
Nedenstående skitse viser et tværsnit af en ideel/ teoretisk skybrudsvej (fra bilag 5):



Landskab og beplantning – Den grønne og blå struktur

Arealet er beliggende i et landskab, der er let bølget og orienteret mod syd og vest. Det grønne og blå har hovedvægten, hvor infrastrukturen og bebyggelsesstrukturen underordner sig disse.

Variationen mellem de våde og tørre områder giver mulighed for en særlig biodiversitet, med et rigt plante og dyreliv.



Delområde 4

Projektgrunden ligger i delområde 4, langs Gl. Århusvej. Lokalplanområdet skal være synligt fra Gl. Århusvej, da det tegner ankomsten til Horsens Nord. I overgangen mellem Gl. Århusvej og bebyggelsen langs vejen skal der plantes mindre grupper af træer, som giver området en grøn karakter, men samtidig fastholder en åbenhed, så det sikres kig ind i området. Her skal der også etableres synlige elementer til transport af overfladevand.

Inden for delområdet skal der opføres etageboliger, punkthuse og tæt-lav boligbyggeri.

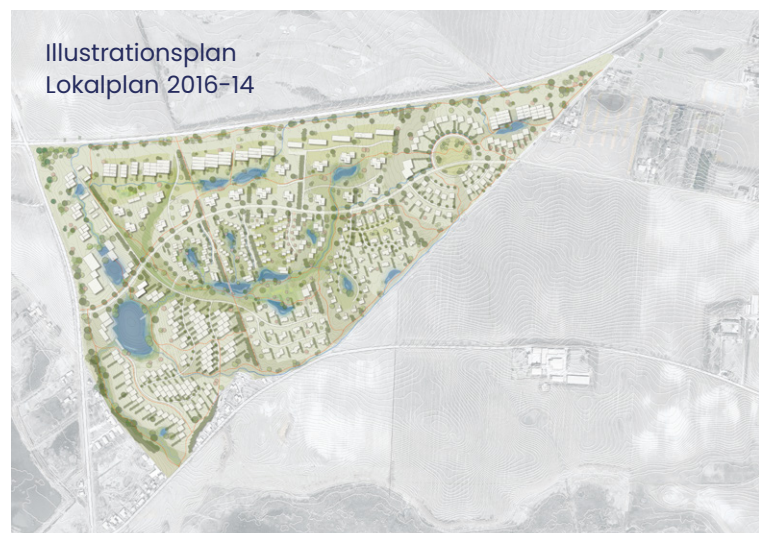
Der skal etableres etageboliger mellem 2-4 etager (i op til 14 meters højde) langs Gl. Århusvej. Etageejendomme skal enten udføres som længer, der varierer i højde og med forskydninger i facaden eller som grønne terrassehuse, der er højest mod Gl. Århusvej og terrassere ned mod syd.

Bebyggelsen langs Gl. Århusvej skal disponeres, så den virker støjskærmende for bagvedliggende bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

Langs Gl. Århusvej er der fastlagt en byggelinje på 20 meter fra vejmidte. Boligerne skal placeres med en afstand på 50 meter fra vejmidte af hensyn til trafikstøj.

Bebyggelsesprocenten for delområdet 4 er 50%. Min 40% af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

Tæt-lav boligbebyggelse kan etableres syd for etageboligerne og kan udstykkes med en grundstørrelse mellem 250-400 m².



Som tagmateriale skal vælges begrønnede tage, tagpap, tegl eller natursten i mørke eller gule farver. Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning, forskudte tagflader eller fladt tag.

Facaderne må ikke være hvide i delområde 4.

Til hver bolig skal der anlægges 1 ½ parkeringsplads pr. bolig.

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig i etagebyggeri. Cykelparkeringspladserne etableres som fælles cykelparkering ved den pågældende bebyggelse.

Der er pålagt en vejudvidelseslinje på 20 meter ekskl. Højde og passagetillæg til vejmidten på Gl. Århusvej. Der må derfor ikke bygges eller etableres nogen former for anlæg der er i strid med vejudvidelseslinjen.

Vej- og stiforhold

Der skal etableres et sammenhængende vej- og stinet der sikrer let tilgængelighed for både beboere og besøgende i området, og som forbinder de omkringliggende områder og funktioner så der skabes en sammenhæng med det resterende lokalplansområde.

Stamveje skal udlægges i en bredde på 14,5 – 19,5 m (5,5 m kørebaneareal, 1 – 3 m kombineret rabatareal og vandelement/bortledningsgrøft langs begge vejsider mellem kørebane og fællessti, 2,5 – 3,0 m enkeltrettet fællessti langs begge vejsider og 1 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.)

Boligveje skal udlægges i en bredde på 9 – 11 m (5,5 m kørebaneareal, 2 m rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer. 1,5 m fortovs/stiareal langs den ene vejside, 0,5 – 2,0 m rabatareal langs den ene vejside mellem fortov/stiareal og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.)

Boligveje skal udføres så overfladevand fra både vej- og stianlæg samt tilstødende ejendoms overfladevand og tagvand bortledes via åbne vandelementer/bortledningsgrøfter med tilslutning til bassinanlæg.

Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodese de ønskede hastigheder på vejene. (40 km/t for stamveje og 30 km/t for boligveje.).

Vejene skal etableres så der ikke skal bakkes med lastbiler. Det vil sige at der i blinde vejender skal etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

Vigepligtsregulerede kryds må maksimalt etableres med 3 ben (T-kryds) Vejtillutninger skal forskydes mindst 30 meter.

Stam- og boligveje samt stier langs veje skal anlægges med kørebane i fast belægning som asfalt, betonsten eller lignende.

Sekundære stier skal udlægges i en bredde på mindst 3 meter med et belagt areal på mindst 2 meter med fast belægning (asfalt eller beton). Rekreative stier skal udlægges i en bredde på mindst 3 meter uden fast belægning, enten som trådte stier eller stier med grus.

Fællesparkering skal etableres som aflukkede parkeringspladser. Der må således ikke etableres P-pladser på vejene, ligesom fællesparkering ikke kan etableres som vinkelret parkering ud til vejene

Adgang til de enkelte grunde, herunder p-pladser, skal ske med overkørsel til boligveje. Der må således ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til fordelingsvejen eller til stamvej.

Der kan etableres én overkørsel pr. parcellgrund med en maksimal bredde på 4 m ved skel ved enkelt carport/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage. Der skal sikres vejadgang til eventuelle bassinanlæg.

Ved vej- og stiltillutninger, ved overkørsler til fælles parkeringspladser samt i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

Overkørsler skal placeres mindst 10 meter fra kryds og skarpe sving.

Der skal etableres vejbelysning på alle veje i området. Der skal etableres stibelysning på de primære og sekundære stier. På de primære stier skal belysningen opsættes på master/standere. På de sekundære stier kan belysningen enten opsættes på master/standere eller som pullertbelysning ud fra en helhedsplan. Der må ikke opsættes belysning på rekreative stier. Vej- og stibelysningen skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan.

Der skal sikres offentlig adgang til alle stier og veje inden for lokalplanområdet.

Alle veje inden for lokalområdet skal udlægges som private fællesveje/private veje jf. Privatvejsloven, og alle stier inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesstier/private stier jf. Privatvejsloven.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligerne skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

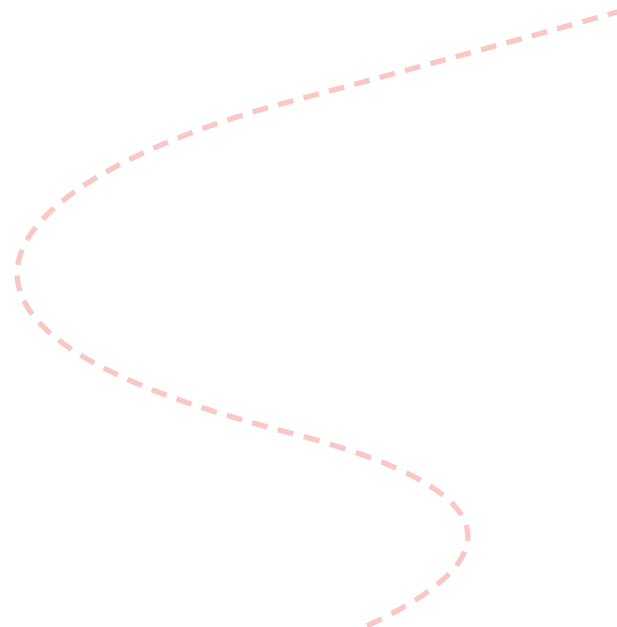
For erhvervet skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Der skal udlægges arealer til miljøstationer flere steder i området, hvor der kan være affaldssortering og fælles genbrugsordninger. Området lægger op til at kunne fungere som forsøgsområde for bæredygtige løsninger inden for affaldshåndtering.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- og jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Sælger har købt arealet med henblik på videresalg, og har intet kendskab til, hvorvidt der måtte findes forurening på arealet. Køber afholder de omkostninger forbundet med en eventuel forurening.



Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme i området.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning.

Arkæologi

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet. Der er på salgskortet indtegnet 2 firkanter uden for det udbudte areal. Det er arealer som er beskyttet, idet man forventer, at der er fortidsminder. Arealet er arkæologisk forundersøgt og frigivet til anlægsarbejder.

Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening for delområde 4. Grundejerforeningerne varetager grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af boligveje, stier, fælles friarealer, inden for lokalplanens område. Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for de enkelte områder

Der oprettes et regnvandslaug for delområderne 2, 3, 4, 5, 6 og 7. Ved oprettelse af sådanne regnvandslaug er der medlemspligt for de omfattede grundejere.

Politikker og strategier

Natur- og Byudviklingsplanen for Nørrestrand og Lokalplan 2016-4 – Nørrestrand indeholder krav og ønsker om at etablere bæredygtigt område med høj arkitektonisk og naturmæssig standard. Disse krav understøttes af Horsens Kommunes vedtagne 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 forhandling med den udpegede vinder af udbuddet.



Økonomiske forudsætninger

Parcellen udbydes til salg for en mindstepris på 2.000 kr. ekskl. moms pr. byggeret opgjort iht. den til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der er tilladt at indsende tilbud over den fastsatte pris.

Det vil ved afgørelsen som 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 af holder alle omkostninger til byggemodning, tilslutningsafgifter samt byggesagsbehandling.

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

Udgifter til tinglysning betales af køber. Køber afholder egne advokat- og rådgivningsomkostninger.

Købesummen berigtiges kontakt ved overtagelse af ejendommen. Købesummen og tinglysnings- omkostningerne 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 handlen går tilbage uden udgifter for Horsens Kommune. Overtagelse er senest en måned efter politisk godkendelse af handlen.

Overdragelse af arealet eller dele af arealet kræver samtykke fra Horsens Kommune. Som et led i købsaftalen vil køber være forpligtet til at acceptere tinglysning af deklaration iht., hvilken køber påtager sig ovenstående forpligtelser og Horsens Kommune tillægges køberet til arealet.

Bedømmelse

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

Bedømmelsesudvalget består af:

Stadsarkitekt **Jesper Pagh**
 Jurist **Pernille Bøgh**
 Ingeniør **Charlotte Lindeskov**
 Byggesagsbehandler
Kari-Anne Kätke Burmann Broeng
 Ingeniør **Lene Nielsen**
 Salgskonsulent **Mette Munk Lauritsen**

Der vil ved afgørelsen blive lagt vægt på kvaliteten af det tilbudte løsningsforslag. Overtagelsestidspunktet og på 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 tydeligt 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 indbyder til fællesskab, ophold, leg og fysisk aktivitet for beboerne.
- at veje, parkeringsarealer og stier er sikre og funktionelle og at vej- og stinettet sikrer gode interne forbindelser internt i området og indgår en samlet helhed med sti og vejnettet i det øvrige lokalplansområde.
- at mulighederne 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 udbudsmaterialer og lokalplan 2016-4 – Nørrestrand.
- at tilbudsgiver har dokumenteret organisatorisk og økonomisk evne til at realisere det projekt der indgås aftale om.

Bilag

Bilag 1 Rids projektgrund Nørrestrand

Bilag 2 Koteplan projektgrund Nørrestrand

Bilag 3 Lokalplan 2016-4 Nørrestrand

Bilag 4 Helhedsplan området Nørrestrand

Bilag 5 Notat om grøftedesign

Bilag 6 Rum for mennesker. Arkitekturpolitik i Horsens Kommune

Bilag 7 Ramme for dialog. Arkitekturpolitisk i Horsens Kommune

Bilag 8 Biodiversitetsstrategi Horsens Kommune

Bilag 9 Vejledning om affald og vendepladser

Indlevering

Tilbud og skitseprojekt skal "mærkes" "Projektgrund Nørrestrand" og indsendes elektronisk til mm@horsens.dk, hvis der indleveres materiale skal dette ske i 6 eksemplarer til Horsens Kommune, att.: Mette Munk Lauritsen, Chr M Østergårds Vej 4, 8700 Horsens.

Tilbud og skitseprojekt skal være Horsens Kommune i hænde senest **den 1. september 2023 kl. 12.00.**

Måtte der være spørgsmål til arealet eller til processen i øvrigt kan henvendelse rettes til Mette Munk Lauritsen, tlf. 30 10 91 67 eller e-mail mm@horsens.dk

Horsens Kommune

Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29, www.horsens.dk

Horsens Kommune