

Udbudsmateriale for storparcellen

Gl. Sellingvej 12, 8370, Hadsten

favrskov.dk/storparcel



Indhold

Indledning.....	2
Hadsten	3
Forudsætninger og plangrundlag	5
Særlige plankrav.....	6
Afvikling af udbud	8
Økonomiske forudsætninger og handelsbetingelser (juridiske forhold)	9
Bilag A – Kortmateriale.....	10
Bilag B – Udbudsvilkår	11
Bilag C – Jordbundsforhold.....	12

Indledning

Favrskov Kommune udbyder nu en attraktiv storparcel på Gl. Sellingvej 12 i Hadsten.

Storparcellen ligger i forlængelse af Hadstens nye boligkvarter Flegebakken. Der er ca. 2 km til byens centrum, og grunden ligger ideelt i forhold til skole, indkøbsmuligheder og er samtidig helt tæt på naturen.

Der er kort afstand til tog- og busforbindelser samt ca. 6 km til E45.

I det følgende beskrives nogle pejlemærker for den fremtidige bebyggelses udformning, indhold og samspil med omgivelserne.

Storparcellen udbydes til en vejledende mindstepris på 2. mio. kr. ekskl. moms



Hadsten

Favrskov Kommune er en vækstkommune med et aktuelt indbyggerantal på 48.374. Heraf bor der ca. 8.000 borgere i Hadsten by og i alt ca. 10.000 borgere i Hadstens nærområde.

Byen ligger placeret i et kuperet terræn langs Lilleådalene – formet som er en smal smeltevandsdal med markante dalsider. De stejle skråninger og det kuperede terræn er karakteristisk for byen og omegnen.

Vest for Hadsten ligger et større skovområde, Favrskov Skov, og øst for ligger et mindre skovareal nord for Ødumvej mellem Vældalen og Elverhøjen. Tæt på Gl. Sellingvej og centralt i Hadsten ligger Kollerup Enge – et smukt vådområde med mulighed for rekreative aktiviteter.

Lilleådalene er et markant landskabstræk, der i den vestlige del af byen rummer Lilleåparken, mens dalen i den østlige del af byen henligger i mere "naturlig" tilstand. På sigt er der planer om at udvikle et rekreativt miljø med et stisystem omkring åen.

I Hadsten findes et veludbygget separat stinet, blandt andet omkring Lilleåen og i Byskoven. Stierne anvendes både som daglige trafikale stier og i høj grad som rekreative stier. Derudover er stisystemer i boligområderne bundet op på områdernes tilhørende skoler.

Hadsten har en velfungerende infrastruktur, hvor hovedfærdselsårene leder trafikken gennem byen i nord-syd gående og øst-vestgående retning. Der er 10 minutters kørsel til E45, og der er 15 minutters køretid til Randers og kun en halv time til Aarhus. Ligeledes er der gode togforbindelser til og fra Hadsten station, hvorfra der afgår både intercity- og regionaltog til fx Aarhus og København. Byen betjenes desuden af flere regionale busruter, der forbinder kommunen internt og eksternt.



Gl. Sellingvej 12, Hadsten

Hadsten er kendetegnet ved at have et rigt og mangfoldigt foreningsliv, umiddelbar nærhed til Favrskovs smukke natur, en bred vifte af kommunale servicetilbud og kort afstand til Randers og Aarhus.

Byen har fem daginstitutioner og tre folkeskoler samt fire idrætshaller. I Favrskov Kommune er der pasningsgaranti i enten dagpleje, vuggestue eller børnehave. I Hadbjerg - tæt på Hadsten ligger yderligere en skole og en idrætshal.

I byen er der et bredt udvalg af både detail- og dagligvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret omkring Søndergade syd for banen. Endvidere er der etableret et nyt butiksområde i byens sydlige ende tæt på storparcellen Gl. Sellingvej 12.

Centralt i byen ligger "Kulturhuset Sløjfen" – som også rummer musikskoleaktiviteter. Ligeledes rummer bymidten også en biograf drevet af frivillige.

Særligt for Hadsten er "campus-området" i byens nordlige del. Her ligger dels et veludbygget gymnasium med ca. 800 elever (Favrskov Gymnasium), en meget populær erhvervsskole med 4.300 årselever (Den jyske Haandværkerskole) og en folkeskole med ca. 600 elever.



Forudsætninger og plangrundlag

Projektområde

Grunden har et samlet areal på 2.212 m².

Grunden sælges som en storparcel og ligger syd for Gl. Sellingvej, i den sydlige del af byen. Grunden er mod syd, vest og øst omgivet af grønne rekreative naturprægede områder.

Anvendelse

Favrskov Kommune ønsker grunden udnyttet til boligformål og tilknyttede funktioner. Der kan opføres og indrettes tæt-lav bebyggelse i to etager samt fællesanlæg.

Der kan desuden drives sådanne former for erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Plangrundlag

[Lokalplan 328](#) - delområde IV, det østlige byggefelt.

Zonforhold

Parcellen er beliggende i byzone.

Særlige plankrav

Byggelinje

Ny bebyggelse skal opføres mindst 5 meter fra vejskel mod Gammel Sellingvej, og mindst 2,5 meter fra vejskel i øvrigt, undtagen hvor bebyggelse sammenbygges over skel.

Bygningstypologi

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 8,5 meter målt fra fastlagt niveauplan.

Bebyggelsen fremtræden

Bygningsfacader skal fremstå enten som blank mur, vandskurede eller pudsede overflader og glas. Mindre bygningsdele kan udføres i træ og forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Hvis ydermurene er pudsede, vandskurede eller træbeklædte, må de kun gives farve inden for skalaen "jord- og kystfarver".

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap eller naturskifer. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Bebyggelsen på denne ejendom skal fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg, farve mv.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

Bebyggelsesprocent

Inden for området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40. De fælles friarealer indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Bebyggelsens maksimale højde

Intet punkt af byggeriet må overstige en højde på 8,5 meter.

Grønne friarealer og beplantning

Der skal i skel mod de ubebyggede arealer mod syd, øst og vest etableres et levende løvfældende hegn. Mod vej og sti må hegn kun etableres som levende hegn og ikke placeres nærmere skel end 30 cm.

Gl. Sellingvej 12, Hadsten

Hegn i naboskel kan etableres som faste hegn i materialer, der er i overensstemmelse med bygningernes facader. Ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som grønt område.

Der skal udlægges fælles opholdsarealer, svarende til 15% af boligernes bruttoetageareal.

Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Gammel Sellingvej.

Parkering

Der skal i området etableres parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Større parkeringsarealer skal opdeles i mindre grupper á højst 16 p-pladser. Opdeling kan fx ske som rækker adskilt af plantefelter med træer og lave hække eller lignende beplantning.

Varmeforsyning

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Økonomiske forudsætninger og handelsbetingelser (juridiske forhold)

Endelig handel og betaling af købesum

Handlen indgås ved, at køber og sælger – her Favrskov Kommune – skriver under på salgsvilkår for Gl. Sellingvej 12. Samtidig med, at parterne underskriver salgsvilkårene, betaler køber et kontant acantobeløb på 50 procent af grundens pris.

Overtagelsesdagen fastsættes som udgangspunkt til den første i måneden efter dateringen af kommunens accept af købstilbuddet.

Restkøbesummen (50 pct.) forfalder seks måneder efter overtagelsesdagen. Dog forfalder restkøbesummen uanset til kontant betaling, når køber påbegynder byggemodning af storparcellen.

Byggefrist, udstykning og videresalg

Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Køber forpligter sig til at opføre boligerne på storparcellen, så bebyggelsen som minimum overholder bestemmelserne i Bygningsreglementet 2018. Dette stilles som betingelse for at sikre, at der opføres bæredygtigt og energieffektivt byggeri på storparcellen.

Som køber forpligter du dig til at begynde opførelsen af et byggeri på ejendommen inden to år fra overtagelsesdagen. Byggepligten fastsættes desuden under hensyntagen til projektets omfang. Dog skal det samlede projekt være afsluttet inden for en periode på seks år fra den dag, hvor byggepligten regnes fra. Fristen for byggepligt regnes fra, den dag der foreligger en endelig vedtaget byggeretsgivende projektlokalplan.

Køber forpligter sig til at færdiggøre boligerne på storparcellen, før der kan ske videresalg. Der vil dog kunne videresælges færdige boliger, inden hele storparcellen er bebygget. Se nærmere herom i salgsvilkårene.

Kommunens tilbagekøbsret

Favrskov Kommune har en ret - men ikke en pligt - til at købe grunden tilbage, hvis købsaftalen misligholdes. Så længe storparcellen ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, kan hele eller dele af storparcellens ubebyggede arealer ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at forelægge en videresalgsaftale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videresalg, men det vil i alle tilfælde være en betingelse for kommunens tilladelse til videresalg, at en ny køber tiltræder vilkårene i salgsvilkårene for Gl. Sellingvej 12.

Bilag A – Kortmateriale



Bilag C – Jordforurening

Favrskov Kommune har ikke foretaget nærmere undersøgelse af jordbundsforholdene. Kommunen har ikke kendskab til forureningsforholdene på grunden, ud over det der fremgår af attest fra Region Midtjylland. Se attest om jordforureningsforhold fra Region Midtjylland:

Jordforureningsattest

midt
regionmidtjylland

Udskrevet 27. august 2019

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Midtjylland har på udskrivningstidspunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel

30b Hadsten By, Over-og Neder Hadsten, Favrskov Kommune

Adresse

Gammel Sellingvej 12, 8370 Hadsten m.fl.

Matriklens status

Region Midtjylland har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

Lokaliteter på matriklen : 710-00034

Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Indeholder data fra GST, Region Midtjylland, GEUS, DMP, COWI og Sweco.

Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter:

Navn på aktivitet	Branche	Driftperiode
Dieselspild	ingen	2017 - 2017

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten

- Dieselolie

Du kan desuden få oplysninger hos Favrskov Kommune, Teknik og Miljø, Torvegade 7, 8450 Hammel. E-mail: favrskov@favrskov.dk. Tlf.: 8964 1010 om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Region Midtjylland kortlægger, undersøger og oprensner forurenede jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Midtjylland:

Telefon: 7841 1999
Mail: miljoe@ru.rm.dk
www.jordmidt.dk