

Udbudsmateriale for storparcellen

Hvedebakken, Hammel

favrskov.dk/storparcel

24. september 2020



Indhold

Indledning.....	2
Hammel.....	3
Forudsætninger og plangrundlag	4
Særlige plankrav.....	5
Krav om skiteseprojekt.....	7
Afvikling af udbud	8
Økonomiske forudsætninger og handelsbetingelser (juridiske forhold)	9

Indledning

På den nye boligudstyknings Hvedebakken i Hammel sælger Favrskov Kommune en storparcel på 6.060 m² til tæt-lav bebyggelse. Det maksimale bruttoetageareal er 1.818 m², hvilket giver plads til op til op til cirka 15 boliger.

Storparcellen er placeret centralt i den nye boligudstyknings, der er anden etape af et stort lokalplansområde med plads til i alt 180-200 boliger. De øvrige grunde på Hvedebakken og naboudstyknings Kornmarken er allerede solgt eller til salg som private parcelhusgrunde.

Storparcellen blev oprindeligt byggemodnet til seks parcelhusgrunde, men grundet udfordrende jordbundsforhold, sælger Favrskov Kommune nu de seks grunde samlet som en storparcel til en attraktiv pris.

Jordbundsundersøgelser viser, at der er langt ned til det bæredygtige lag, og arealet skal derfor pæle- og/eller sandpudefunderes i forbindelse med byggeriet.

Storparcellen udbydes til en mindstepris på 2,4 mio. kr. ekskl. moms og alle tilslutningsbidrag.

Idet storparcellen oprindeligt er byggemodnet som seks grunde til åben-lav boliger, er tilslutningsbidrag for seks boligheder indeholdt i mindsteprisen.



Hammel

Favrskov Kommune er en vækstkommune med et aktuelt indbyggerantal på 48.374. Heraf bor cirka 7.000 i Hammel by.

Der er mange gode grunde til at bo i Hammel. Du er omgivet af smuk natur, der er et rigt idræts- og foreningsliv og et stærkt lokalt handelsliv med mange special- og dagligvarebutikker.

Til børnefamilien er der både dagplejere, vuggestuer, børnehaver og skole. Den integrerede daginstitution "Grævlingehulen" ligger kun ca. 400 meter fra storparcellen på Hvedebakken.

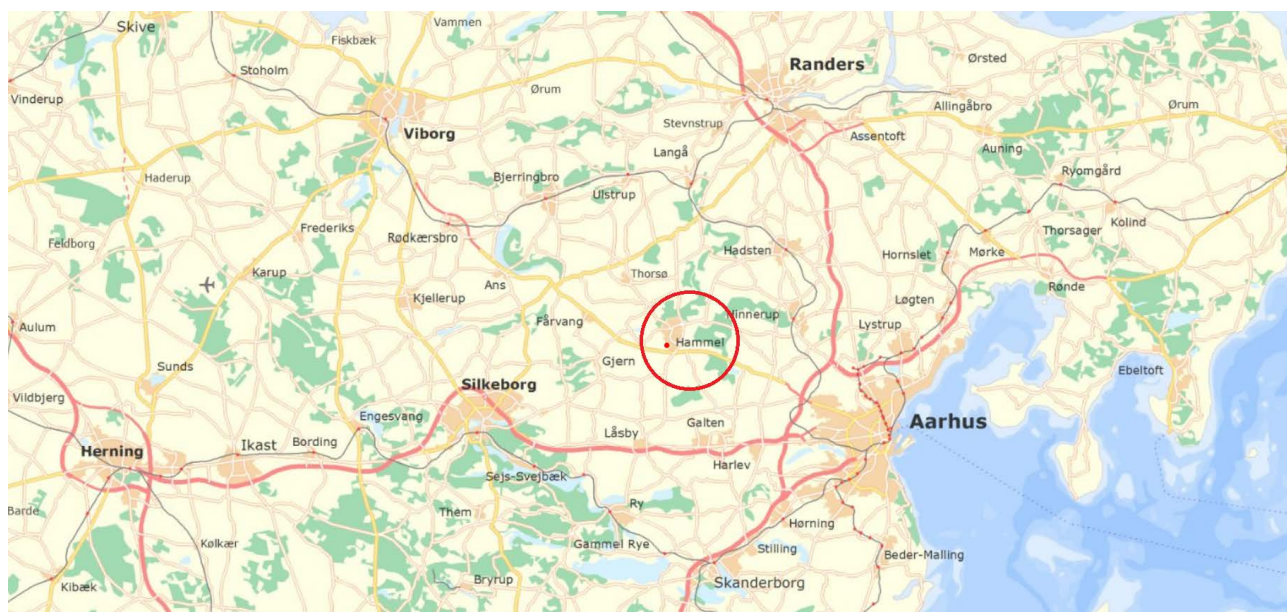
Hammels kulturhus InSide rummer bibliotek, sundhedscenter, mødelokaler, galleri samt café og restaurant.

Hammel Idrætscenter tilbyder et væld af faciliteter - herunder svømmehal og motionscenter.

Der ligger flere større virksomheder i Hammel, så der er gode jobmuligheder i byen.

I Hammel er du centralt placeret i Østjylland, hvilket åbner for jobmuligheder i en række nærtliggende større byer - herunder Aarhus (26 km), Randers (30 km), Silkeborg (28 km), Skanderborg (30 km) og Viborg (40 km).

Fra Hammel er der 15 km til den østjyske motorvej (E45) og 15 km til motorvejen mellem Aarhus og Herning.



Forudsætninger og plangrundlag

Projektområde

Grunden har et samlet areal på 6.060 m².

Minimum 10% af storparcellen skal udlægges til fælles friareal.

Det maksimale bruttoetageareal er 1.818 m², idet bebyggelsesprocenten for området som helhed er 30.

Grunden sælges som en storparcel og ligger på Hvedebakken i den sydlige del af Hammel.

Anvendelse

Favrskov Kommune ønsker grunden udnyttet til boligformål i form af tæt-lave boliger. Der kan opføres og indrettes tæt-lav boligbebyggelse i to etager.

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

Plangrundlag

Lokalplan nr. 324.

Zoneforhold

Parcellen er beliggende i byzone.

Særlige plankrav

Dispensation fra lokalplan nr. 324

Storparcellen er omfattet af lokalplan nr. 324, der udlægger arealet til åben-lav boliger (parcelhuse).

Udnyttelsen til storparcel til tæt-lave boliger forudsætter, at kommunen meddeler dispensation fra lokalplanen. Favrskov Kommune er indstillet på at meddele dispensation til at udnytte arealet til tæt-lave boliger på baggrund af et konkret godkendt projekt.

Udgangspunktet for en dispensation er, at der ikke opnås større byggeret på arealet, når det udnyttes til tæt-lav end den nuværende udnyttelse til åben-lav.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for storparcellen som helhed må ikke overstige 30.

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden må maksimalt være 50% af storparcellens areal. Befæstelsesgraden omfatter alle tagarealer og alt belægning.

Hvis befæstelsesgraden (tag og belægning) ønskes hævet til mere end 50%, skal regnvandet fra den overskydende del håndteres lokalt på grunden.

- Der kan forventes tilladelse til at nedsive tagvand.
- Der kan ikke forventes tilladelse til at aflede regnvand fra vej- og parkeringsarealer ved lokal nedsivning.
- Der kan ikke forventes tilladelse til at aflede forsinket regnvand til Favrskov Forsynings bassin.

Vilkår for en dispensation

Dispensation til at opføre tæt-lave boliger forudsætter, at en række vilkår, der svarer til lokalplanens bestemmelser for tæt-lav i andre delområder opfyldes:

- Delområdet må kun udnyttes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- Ingen grund må være mindre end 250 m².
- Minimum 10% af arealet skal udlægges til fælles friareal, som skal forventes driftes af lodsejerne inden for storparcellen. Det fælles friareal kan ikke overdrages til grundejerforeningen.
- Vejadgang skal ske fra boligvejene. Der må ikke etableres vejadgang fra Hvedebakken (boligvejene) til hver enkelt bolig, men gerne flere fælles vejadgange til mindre grupper af boliger på storparcellen.
- Der skal anlægges to parkeringspladser pr. bolig. Parkering kan ske ved de enkelte boliger, suppleret med fælles parkeringspladser. Herudover skal der anlægges minimum to fælles gæsteparkeringspladser inden for storparcellen.
- Bebyggelsen må opføres i skel til nabo inden for storparcellen.
- Bebyggelsen skal gennem proportionering, materiale- og farvevalg sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

Hvedebakken, Hammel

- Garager, carporte, udhuse og lignende skal opføres i samme materialer som boligerne. Alternativt kan de opføres i træ med træbeklædning, der males sort eller en farve der indgår i materiale- og farvevalg på boligerne.
- Der kan etableres en eller flere lukkede affaldsgårde inden for storparcellen.
- Før ny bebyggelse kan tages i brug skal vilkåret om parkering være opfyldt. Hvis en del af parkeringspladserne anlægges som fælles, skal disse også være etableret inden ibrugtagning af bebyggelsen.

Lokalplanens bestemmelser gælder for forhold, der ikke dispenseres fra og stilles vilkår om jf. ovenstående.

Varmeforsyning

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).



Krav om skitseprojekt

Ved afgivelse af bud skal der fremsendes et købstilbud og et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektoniske idé, der giver bebyggelsen struktur og form og viser samspil med omgivelserne/området.

Det vil blive vurderet, om projektets samlede planløsning opfylder lokalplan nr. 324 og de krav, som er skitseret under afsnittet "Særlige plankrav".

Skitseprojektet skal indeholde:

- En bebyggelsesplan, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne.
- Bebyggelsesplanen skal også vise disponering af grunden i forhold til opholdsarealer, interne veje, parkering, adgangsforhold, renovation samt øvrige faste indretninger.
- Skitse af facader og materialebeskrivelse.

Afvikling af udbud

Pris

Storparcellen udbydes til en mindstepris på 2,4 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsbidrag.

På grunden er der dog betalt tilslutningsbidrag for seks boligenheder. Derfor skal der kun betales tilslutningsbidrag pr. yderligere boligenhed, der etableres.

Afgivelse af bud

Ved afgivelse af bud indsendes følgende:

- 1) "Købstilbud med salgsvilkår - Hvedebakken (storparcel)" - udfyldt og underskrevet
- 2) Skitseprojekt (se evt. afsnittet "Krav om skitseprojekt")

Materialet indsendes digitalt til Favrskov Kommune via din digitale postkasse – søg på Favrskov Kommune og vælg derefter postkassen "Grundsalg".

"Købstilbud med salgsvilkår - Hvedebakken (storparcel)" kan hentes på flyttilfavrskov.dk/storparcel.

Budfrist er onsdag 21. oktober 2020 kl. 23.59.

Grunden sælges til højeste bud over mindsteprisen, og der tages forbehold for politisk godkendelse. Det bemærkes i den forbindelse, at du som køber skal vedstå dit købstilbud i tre måneder fra datering af din underskrift.

Der kan afgives købstilbud på den fastsatte mindstepris, eller der kan afgives et højere købstilbud (overbud).

Tilbud under mindsteprisen, variable tilbud, betingede tilbud samt tilbud med forbehold accepteres ikke og vil ikke komme i betragtning.

Udbudsvilkår

Storparcellen sælges efter bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011. Det fremgår blandt andet heraf, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris, og at kommunen kan forkaste alle tilbud.

Kontakt

Har du spørgsmål eller brug for hjælp, kan du kontakte Helle Langkjær, koordinator i Køb og Salg ved Favrskov Kommune, på 89 64 51 04 eller hlan@favrskov.dk.

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 storparcel på Hvedebakken. Samtidig med, at parterne underskriver salgsvilkårene, betaler køber et kontant acotobeløb 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 tre år fra overtagelsesdagen.

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 storparcellen Hvedebakken, Hammel.