

Den 02.08.2019



Salg af Cordoza-grunden

Et fyrtårnsprojekt



**Bæredygtig
udvikling**



INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. INDLEDNING	3
2. DEN UDBUDTE EJENDOM	3
3. PLANMÆSSIGE RAMMER	3
4. GRUNDEN	5
5. SALGSVILKÅR.....	8
6. UDBUD OG MATERIALE.....	10
7. AFGIVELSE AF TILBUD	10
8. TILBUDSEVALUERING	13



1. INDLEDNING

- 1.1 Solrød Kommune udbyder hermed til salg et meget velbeliggende og spændende areal på ca. 39.000 m², der er afgrænset af Tåstrupvej, Cordozavej, S-togsbanen og vandløbet Skæringsstreget.
- 1.2 Ejendommen udbydes til opførelse af boligbyggeri med op til 350 boliger. Solrød Kommune har en målsætning om at være det bedste sted at leve og bo og skal være kendetegnet ved variation i boligtype og størrelse, herunder f.eks. boligfælleskaber og mindre boliger.
- 1.3 Ejendommen skal fungere som en byport til kommunen fra syd mod Køge Nord Station og det kommende boligbyggeri på Ejendommen skal opfylde kommunens mål om etablering af fremtidens bæredygtige boligbyggeri, og skal derfor DGNB-certificeres.
- 1.4 Solrød Kommune forestiller sig, at Ejendommen skal udgøre et "fyrtårn" i kommunen. Det er ambitionen og forhåbningen, at et kommende byggeri får et markant arkitektonisk udtryk, som kan give området og Ejendommen et særkende, som identificeres enkelt og bredt, som det f.eks. kendes for byggerier som "8-tallet", "VM Bjerget", "The Silo", "Axel Towers" eller "Mærsk Tårnet".
- 1.5 Tilbudsgiver skal i samarbejde med Solrød Kommune udarbejde en projektlokalplan for gennemførelse af byggeri på Ejendommen.
- 1.6 Salget er bl.a. betinget af politisk godkendelse af købsaftalen samt projektlokalplanen for Ejendommen.

2. DEN UDBUDTE EJENDOM

- 2.1 Ejendommen, som udbydes til salg, er matr.nr. 19v Jersie By, Jersie beliggende Tåstrupvej 201, 2680 Solrød Strand ("Hovedejendommen"). En del af naboejendommen, matr.nr. 22d (som er sammatrikuleret med matr.nr. 22ah) Jersie By, Jersie (uden adressenotering), vil blive arealoverført til Hovedejendommen. ("Tillægsarealet"). Hovedejendommen og Tillægsarealet benævnes herefter "Ejendommen". Ejendommen er ubebygget. Solrød Kommune forestår og bekoster arealoverførslen af Tillægsarealet til Hovedejendommen.
- 2.2 Den tilbageværende del af matr.nr. 22d (efter arealoverførslen af Tillægsarealet) skal reserveres til eventuel etablering af en stiforbindelse med bro over Cordozavej. Det må derfor forventes, at terrænet hæves gradvist mod Cordozavej.

3. PLANMÆSSIGE RAMMER

- 3.1 Ejendommen er omfattet af Solrød Kommuneplan 2017, herunder Tillæg nr. 7 til Solrød Kommuneplan 2017, kommuneplanramme 417, som udlægger Ejendommen til boligformål (tæt-lav og etageboliger). Tillæg nr. 7 er vedtaget den 17. juni 2019 med ikrafttrædelse den 27. juni 2019. En borger har påklaget tillæg nr. 7, og klagesagen verserer ved udbuddet ved Planklagenævnet. Forventet sagsbehandlingstid er ifølge Planklagenævnet 6 måneder, se nærmere beskrivelse under pkt. 3.5.
- 3.2 I henhold til kommuneplanrammen er Ejendommen beliggende i byzone, anvendelse er boligområde og den maksimale bebyggelsesprocent er 75 % for Ejendommen som helhed. Etagebyggeri kan opføres med maksimalt 9 etager og maksimalt 30 meters højde i områdets syd-vestlige del, idet byggeri gradvist skal være lavere ned til 2 etager mod nærmest eksisterende bebyggelse mod nord i rammeområde 402, Havfruens Kvarter, under hensyntagen til skyggepåvirkning. Der vil maksimalt kunne etableres 350 boliger på Ejendommen.



- 3.3 Det forudsættes, at de nærmere rammer for udvikling og opførelse af bebyggelse på Ejendommen sker i overensstemmelse med en senere vedtaget projektlokalplan for Ejendommen udarbejdet i samarbejde mellem Solrød Kommune og den vindende tilbudsgiver med udgangspunkt i det vindende buds forslag til bebyggelse på Ejendommen. Som en del heraf vil der i projektlokalplanen og med udgangspunkt i projektforslaget nærmere blive reguleret vilkår som terrænregulering.
- 3.4 Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 417.1, som vil blive afløst i forbindelse med vedtagelse af den nye projektlokalplan, som kan realisere tilbudsgivers projektforslag.

3.5 Beskrivelse af klage over Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017

Klager gør gældende, at Solrød Kommune imod borgerstemningen har vedtaget tillægget med mulighed for etablering af et højhus op til 30 meters højde. Klager mener dertil, at Solrød Kommune ikke i tilstrækkelig grad har inddraget høringssvar, samt at Solrød Kommunes overordnede beskrivelse af høringssvar ikke indeholder fuldstændige komplette indsigelsesklager. Efter klagers opfattelse strider dette imod tillidsskabende og god forvaltningskik og regler om et åbent demokrati.

Klager finder derudover, at vedtagelsen af tillægget uden tilstrækkelig hensyntagen til modtagne høringssvar fremstår som magtmanipulation, magtfordrejning samt magtmisbrug, og således er et brud på tillidsskabende demokratiske principper.

Derudover klages der over, at tillægget muliggør bebyggelse på en ejendom kortlagt på vidensniveau 2 (V2), se nærmere om forurening nedenfor.

Derudover mener klager, at Solrød Kommune i høringsbrevet udsendt den 27. juni 2019 fremstiller sagsforløbet som om, at Byrådet og administrationen er adskilte og uafhængige myndighedsorganer. Dette bidrager ifølge klager ligeledes til at vedtagelsen fremstår som magtmisbrug, magtmanipulation og magtfordrejning..

Solrød Kommunes bemærkninger

Solrød Kommune har i forbindelse med vedtagelsen af tillægget fulgt gældende regler. Herunder har Solrød Kommune indkaldt til idéer og forslag i perioden november 2018 til januar 2019. Dertil har der i december været afholdt borgermøde. Tillægget tager højde for eventuelle skyggegener, byggeri på Ejendommen kan medføre, hvilket bl.a. er årsagen til, at højden på den kommende bebyggelse på Ejendommen skal aftage gradvist ned til to etager mod det eksisterende boligområde mod nord. Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017 blev sendt i høring i perioden den 14. februar til den 11. april 2019.

Solrød Kommune finder ikke, at Solrød Kommune ved sin ageren har udøvet magtfordrejning eller har forbrudt sig mod andre kommunalretlige og demokratiske principper, ligesom det er Solrød Kommunes vurdering, at Solrød Kommune har overholdt gældende regler for vedtagelse af tillægget. Solrød Kommune vurderer dertil, at Ejendommens nuværende kortlægningsgrad ikke har betydning for spørgsmålet om gyldigheden af tillæg nr. 7.

Det er således Solrød Kommunes vurdering, at klager ikke skal have medhold i klagen. Såfremt Planklagenævnet finder, at Solrød Kommunes afgørelse af 17. juni 2019 om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 7 er ugyldig, og må ophæves, vil kommunen igangsætte arbejdet med kommuneplantillægget for Cordoza på ny. Samtidigt vil konsekvensen være, at nærværende udbud bortfalder og Ejendommen vil forventeligt blive udbudt på ny efter vedtagelse af et nyt tillæg. Købsaftalen



er som følge heraf også betinget heraf, jf. betingelsen i købsaftalen. Tilbudsgiver vil ikke have noget krav mod Solrød Kommune i tilfælde af bortfald, jf. ligeledes betingelserne i købsaftalen.

Klagen har ikke opsættende virkning, med mindre Planklagenævnet konkret træffer beslutning herom, jf. Lov om Planklagenævnet § 7, samt Bekendtgørelse 2017 nr. 130 § 5.

4. GRUNDEN

4.1 Areal

Ejendommen er ubebygget, og det samlede areal af Hovedejendommen i henhold til tingbogen udgør 36.704m², heraf 942 m² vej. Angivelsen af vejareal i tingbogen skal rettelig være et udlæg til vej på Hovedejendommen, hvilket udlæg slettes i forbindelse med arealoverførslen af Tillægsarealet. Tillægsarealet udgør 2.559 m², hvorefter Ejendommens areal efter arealoverførslen vil udgøre samlet 39.435 m². I arealangivelsen er ikke medregnet et samlet vandareal på 389 m².

4.2 Byggemodning, vej- og stiforhold

Tilbudsgiver bekoster byggemodning på Ejendommen, og betaler alle udgifter hertil, inkl. tilslutningsudgifter.

Der skal etableres 1 vejadgang til Ejendommen. Solrød Kommune har foretaget en vurdering af mulige vejtilslutninger til Ejendommen. Med udgangspunkt heri vil Solrød Kommune kræve, at vejadgangen etableres i form af en tilkørsel fra Tåstrupvej ud fra den interimistiske adgang der findes i dag på Ejendommens nordvestlige hjørne. Solrød Kommune forestår omlægning og ændringer af Tåstrupvej, samt afholder omkostningerne hertil.

Tilbudsgiver forestår og afholder alle udgifter til selve vejtilslutningen fra Ejendommen, samt i øvrigt etablering af interne veje, fortove, stier mv. på Ejendommen.

Tilbudsgiver skal sikre stiadgang til og fra Ejendommen i form af, at der etableres en tilslutning fra Ejendommen til den stiforbindelse, som i den nordøstlige hjørne af naboejendommen (matr.nr. 22d) slår et knæk og kører under S-togsbanen. Tilbudsgiver forestår tilslutningen, samt afholder alle omkostninger hertil.

Tilbudsgiver må forvente, at der i en kommende projektlokalplan vil blive stillet krav om, at offentligheden har adgang til Ejendommen, og skal således i sit projektforslag indtænke opholdsarealer (f.eks. legepladser e.l.). På samme vis skal tilbudsgiver indtænke sammenhængen med de omkringliggende grønne og rekreative arealer, f.eks. i form af stiforbindelse over Skæringstregen med tilslutning og adgang til det grønne område nord for Ejendommen. Tilbudsgiver afholder alle udgifter hertil.

Tilbudsgiver må ligeledes forvente, at Solrød Kommune stiller vilkår om, at der skabes en grøn overgang mellem Cordozavej samt Tåstrupvej og bygninger/opholdsarealer på Ejendommen, som kan give en mindre grøn "stødpude" mod vejarealerne og det åbne land.

4.3 Parkering

Der skal af tilbudsgiver på Ejendommen etableres passende parkering til kommende boliger på Ejendommen. Parkeringskravet bliver 1,5 p-plads pr. bolig ved etageboligbyggeri og 2 p-pladser pr. bolig med tæt-lav boligbyggeri, dog kun 1 parkeringsplads for boliger under 50 m².



4.4 Støj

Gældende retningslinjer og krav vedrørende støj skal overholdes, ligesom at projektforslag skal sikre, at byggeri ikke bliver støjbelastet udover Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

4.5 Miljø- og jordbundsforhold

Der er udarbejdet geotekniske forundersøgelser og miljøundersøgelser for Ejendommen, herunder rapport udarbejdet af Niras i april 2015, geoteknisk rapport udført af Franck Geoteknik i 2004, notat om undersøgelse af overfladejord udarbejdet af Niras i marts 2019 og kortlægningsundersøgelse fra november 2018 udarbejdet af Niras, der henvises til bilagsmaterialet. I henhold til forundersøgelserne må det forventes, at der skal foretages pælefundering ved opførelse af byggeri på Ejendommen. Tilbudsgiver er selv ansvarlig for at foretage nærmere undersøgelser vedrørende jordbundsforholdene, og Ejendommen overdrages uden ansvar for jordbundsforhold.

Tilbudsgiver er for egen regning berettiget til i en periode på 2 måneder efter underskrivelse af købsaftalen at foretage nødvendige forundersøgelser vedrørende jordbundsforholdene.

Såfremt sådanne jordbundsundersøgelser viser, at opførelse af byggeri på Ejendommen nødvendiggør omkostninger til ekstrarundering og/eller pilotering udover, hvad som kunne forventes med udgangspunkt i oplysninger om jordbundsforholdene, nødvendig ekstrarundering og/eller pilotering mv. angivet i udbudsvilkår, herunder særligt i bilagsmaterialet, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, jf. nærmere betingelserne i købsaftalen.

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Det generelle forureningsbillede er meget varierende, og Region Sjælland har i brev af 11. april 2019 med udgangspunkt i en undersøgelsesrapport fra 26. november 2018 (fremsendt til Region den 3. december 2018) angivet, at det generelt ser ud til, at der ikke er særlig forurenet i den øverste halve meter. Uagtet resultatet af seneste prøveundersøgelser har Region Sjælland vurderet, at arealet ikke kan tages ud af kortlægningen, idet der er tale om inhomogen fyldmateriale og med meget varierede forureningsgrader. Forudsat opnåelse af nødvendige myndighedstilladelser kan der muligvis i et vist omfang ske genanvendelse af jorden på Ejendommen.

Eftersom Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2, vil gravearbejder kræve tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

Solrød Kommune er ikke bekendt med dræn på Ejendommen. Såfremt der i forbindelse med byggeopførelsen konstateres dræn på Ejendommen, må disse ikke nedlægges/sløjfes uden forudgående godkendelse af Solrød Kommune. Tilbudsgiver skal således acceptere, at Solrød Kommune kan stille krav om omlægning og opretholdelse af drænfunktionen, samt at tilbudsgiver afholder samtlige omkostninger herved.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) forpligtes offentlige myndigheder til at foretage miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Solrød Kommune har foretaget en konsekvensvurdering af kommuneplantillægget i forhold til Natura 2000 områder og truede dyrearter (Bilag IV arter) og vurderer, at udviklingen af Ejendommen, som boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter væsentligt.



På baggrund af ovenstående samt en screening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 har Solrød Kommune vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes i, at kommuneplanforslaget ikke muliggør væsentlige ændringer, idet området i dag er udlagt til bolig- og erhvervsområde.

En del af Ejendommen er beliggende indenfor å-beskyttelseslinje til Skensved Å.

Henover Ejendommen løber langs det nordlige skel fra S-togsbanen til Tåstrupvej et mindre vandløb betegnet "Skæringsstreg". Eventuel ændring af vandløbet kræver tilladelse, ligesom arbejdsbæltet på 8 m omkring vandløbet skal respekteres. Der henvises til bilagsmaterialet vedrørende evt. muligheder for ændringer af vandløbet mv.

4.6 Affaldshåndtering

Tilbudsgiver skal etablere affaldsplads i henhold til Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Tilbudsgiver opfordres til at kontakte Teknik og Miljø i Solrød Kommune for yderligere oplysninger om håndtering af affald mv.

4.7 Forsyning og energikrav

Ejendommen er ikke tilsluttet forsynings- og spildevandsnettet. Tilbudsgiver forestår selv tilslutning til forsyningsnettet samt spildevandsnettet, og afholder omkostningerne hertil, herunder udgifter til enhver form for tilslutningsbidrag mv. til forsyningselskaberne.

Ejendommen skal tilsluttes spildevandsnettet og tilbudsgiver skal i den forbindelse kontakte KLAR forsyning.

Ejendommen er omfattet af tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Tilbudsgiver bærer alle omkostninger til tilslutning, og afholder ligeledes omkostninger til tilslutningsbidrag til forsyningselskaberne.

Udover direkte tilslutningsomkostninger afholder tilbudsgiver ligeledes udgifter, som pålægges Solrød Kommune fra forsyningselskaberne, såfremt de kan henføres til byggemodningen af Ejendommen.

Vedrørende fjernvarmeledninger anslår Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a. en sådan udgift til ledning frem til matrikel til kr. 315.000 ekskl. moms, som refunderes til Solrød Kommune af tilbudsgiver.

Tilbudsgiver sørger selv for nødvendig kontakt med udbydere af fibernet, internet, tv, telefon o.l.

Byggeriet skal opføres i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement på opførelses-tidspunktet.

4.8 Ledninger

Solrød Kommune har ikke kendskab til ledningsplaceringer på Ejendommen, og tilbudsgiver er således opfordret til selv at undersøge ledningsforhold på Ejendommen, herunder nødvendige undersøgelser i Ledningsejerregistret (LER).

4.9 Klimasikring, regnvand og grundvand

Vand skal integreres som et urbant element og bidrage til at skabe en grøn og blå sammenhæng i



og uden for Ejendommen.

De befæstede arealer skal minimeres, og ubebyggede arealer skal som udgangspunkt være gennemtrængelige.

I henhold til Solrød Kommunes Spildevandsplan 2014 – 2026 er den maksimale befæstelsesgrad for etageboliger sat til 0,5. Regnvand på Ejendommen skal håndteres svarende til Solrød Kommunes serviceniveau for regnvand (10 års regnhændelse og en klimafaktor på 1,3). Regnvandsbassin til håndtering af regnvand skal placeres på egen grund. Regnvand der afledes fra Ejendommen til vandløbet Skæringsstregtet skal renses for fosfor og kvælstof inden udledning, således at en fremtidig udledning ikke overskrider de nuværende udledte mængder, jf. notat af 24. juni 2019 vedrørende håndtering af regn- og spildevand mv. Drift, vedligeholdelse og evt. fornyelse er Solrød Kommune uvedkommende.

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD-område).

4.10 Arkæologi

Museum Sydøstdanmark har oplyst, at der tidligere har været gennemført en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen, hvorunder der ikke fremkom væsentlige arkæologiske levn i området. Ejendommen er derfor frigivet.

Hvis der under udgravning på Ejendommen træffes fortidsminder, skal arbejdet straks standses og Museums Sydøstdanmark orienteres, jf. Museumslovens §27. Ifølge Museet vil udgiften til eventuelle nødvendig arkæologiske undersøgelser med baggrund i udtalelse af 11. april 2019 fra Museum Sydøstdanmark skulle afholdes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Solrød Kommune er uden ansvar af enhver art for eventuelle fund af fortidsminder, herunder for evt. forsinkelse som følge heraf.

4.11 Boligsammensætning

Forslag til etablering af beboelse skal tage hensyn til Solrød Kommunes målsætning om at være det bedste sted at leve og bo og skal være kendetegnet ved variation i boligtype og størrelse, herunder f.eks. boligfællesskaber og mindre boliger.

4.12 Grønne områder

Mindst 20 % af området skal anvendes til fælles grønt friareal, herunder også regnvandsbassiner og evt. andre bassiner/kanaler. Tilbudsgiver må således også forvente, at en kommende lokalplan for Ejendommen vil indeholde bestemmelser om udformning af friarealer, opholdsarealer og legepladser.

5. SALGSVILKÅR

5.1 Udstykning



Solrød Kommune overdrager Ejendommen som en samlet ejendom, idet tilbudsgiver skal acceptere, at arealoverførslen af Tillægsarealet til Hovedejendommen eventuelt først gennemføres endeligt efter overtagelsesdagen.

Eventuel yderligere opdeling / udmatrikulering af Ejendommen efter overtagelsen er Solrød Kommune uvedkommende.

5.2 Købsaftalen

Ejendommen overdrages på de i vedlagte købsaftale angivne vilkår.

5.3 Overtagelsesdag

Ejendommen overdrages til tilbudsgiver den 1. i måneden efter, at følgende betingelser er opfyldt:

- Politisk godkendelse af købsaftalen
- Der foreligger en endelig og upåklagelig lokalplan, der muliggøre en realisering af tilbudsgivers projekt
- Der foreligger en afgørelse fra Planklagenævnet vedrørende klagen over Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017, som ikke medfører, at tillægget er ugyldigt.

5.4 Betaling af købesum

Solrød Kommune stiller krav om, at tilbudsgiver – senest 14 dage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter – skal stille sædvanlig bankgaranti for købesummens betaling.

Garantien erstattes på overtagelsesdagen af kontant deponering.

5.5 Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand

Solrød Kommune ønsker, at tilbudsgiver skal påbegynde realisering af projektet på Ejendommen umiddelbart efter overtagelsesdag.

I forbindelse med salget vil der blive tinglyst en deklARATION om byggepligt og forbud mod videresalg af Ejendommen i ubebygget stand på Ejendommen, som tilbudsgiver skal respektere. Deklarationsteksten er vedlagt udbudsmaterialet.

5.6 DGNB-Certificering

Ejendommen skal DGNB-certificeres. Certificering skal udføres af en godkendt auditor. Forud for tilbudsgivers ansøgning om byggetilladelse, skal der være indgået en skriftlig aftale med en auditor. Projektmateriale, som lægges til grund for en fremtidig byggetilladelse for opførelse af tilbudsgivers projektforslag, skal forud for indsendelse af byggeansøgning være præ-certificeret af auditoren, og præ-certificeringen fremsendt til Solrød Kommune. Tilbudsgiver må forvente, at der ikke kan gives byggetilladelse, hvis ikke præ-certificeringen viser, at Ejendommen vil kunne blive DGNB-certificeret.

5.7 Berigtigelse

Berigtigelsen af overdragelsen varetages af Solrød Kommunes advokat, og Solrød Kommune afholder omkostningerne hertil, idet tilbudsgiver dog betaler tinglysningsafgiften vedrørende skødet.

5.8 Rådgivere



Tilbudsgiver opfordres til at lade sig repræsentere af egen rådgiver.

6. UDBUD OG MATERIALE

6.1 Formelle regler for udbuddet

Udbud og salg af Ejendommen sker i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i henhold til vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om Offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Den forventede tidsplan for udbuddet er som følger:

Udbudsperiode	5. august 2019 til og med 1. november 2019.
Frist for afgivelse af tilbud	1. november 2019, kl. 23:59:59
Politisk behandling og endelig vedtagelse af tilbud af Byrådet	februar 2020

Solrød Kommune vil muligvis i forbindelse med beslutningsprocessen invitere tilbudsgivere til at forelægge projektforslag for Solrød Kommune.

6.2 Udbudsmateriale

Nedenstående dokumenter indgår i udbudsmaterialet:

- Udbudsvilkår af 2. august 2019 (dette dokument)
- Bilag 1: Oversigt over bilagsmateriale inkl. tilhørende underbilag, dateret d. 2. august .2019
- Bilag 2: Udkast til Betinget købsaftale af 2. august 2019
- Bilag 3: Tilbud med Tilbudsbilag 1-3 (Tilbudsblanket), dateret d. 2. august 2019

7. AFGIVELSE AF TILBUD

7.1 Spørgsmål til udbudsmaterialet

Tilbudsgiver kan stille spørgsmål til udbudsmaterialet frem til og med den 21. oktober 2019.

Spørgsmål skal rettes skriftligt til Winsløw Advokatfirma, att. Anne Støtt Hansen, Gammel Strand 34, 1202 København K samt pr. mail til ash@winlaw.dk med cc. til winlaw@winlaw.dk og med tydelig angivelse af, at spørgsmålet vedrører "Cordozagrunden".

Solrød Kommune har frist på 6 hverdage til at besvare spørgsmål. Spørgsmål og svar vil løbende blive offentliggjort på Solrød kommunes hjemmeside i anonymiseret form.

7.2 Tilbuddets indhold

Eventuelle omkostninger i forbindelse med afgivelse af tilbud eller andre aktiviteter i forbindelse hermed, afholdes alene af tilbudsgiverne.

Tilbuddet skal være afgivet på dansk, og tilbudsgiver skal indlevere sit tilbud i henhold til Bilag 3 (Tilbudsbilag 1-3) og indeholde oplysninger under punkt 7.2.1 – 7.2.5 nedenfor.



Det er vigtigt ved indleveringen af tilbuddet at kontrollere, at samtlige efterspurgte oplysninger er vedlagt, da Solrød Kommune er berettiget til at forkaste tilbud med manglende oplysninger.

Tilbuddet skal underskrives af den eller de personer, der kan tegne tilbudsgivers firma.

7.2.1 Identifikation af tilbudsgiver mv. (Tilbudsbilag 1)

Tilbuddet skal klart og tydeligt identificere tilbudsgiver med angivelse af navn, adresse og CVR-nr. eller CPR-nr.

Såfremt tilbud afgives af flere i forening, skal hver tilbudsgiver identificeres på samme vis.

7.2.2 Forbehold

Forbehold og betingelser accepteres ikke.

7.2.3 Tekniske kompetencer og økonomiske ressourcer (Tilbudsbilag 2)

Solrød Kommune lægger vægt på, at tilbudsgiver tilknytter de fornødne tekniske kompetencer, hvor arkitektur, bæredygtighed og planudvikling er i fokus. Der lægges tillige vægt på, at tilbudsgiver demonstrerer dokumenteret erfaring med at sikre byggeri af et projekt som det foreslåede og dermed også i forhold til at efterleve den endelige købsaftale. Dette kan være i form af egen erfaring eller erfaring fra evt. medtilbudsgivere eller samarbejdspartnere, som tilbudsgivers projekt skal gennemføres i samarbejde med.

Til brug for denne vurdering skal tilbudsgiver vedlægge følgende:

- Rådighedserklæring til dokumentation for at tilbudsgiver råder over de nødvendige tekniske kompetencer, herunder arkitekt- og ingeniørkompetencer og desuden omfattende kompetencer inden for specifikke områder som boligbyggeri og planudvikling.
- 2-3 referencer på lignende opgaver indenfor boligbyggeri og planudvikling.

Det er af væsentlig betydning for Solrød Kommune, at det endelige udarbejdede projekt også kan gennemføres af den vindende tilbudsgiver, og derfor vil der blive lagt vægt på, om tilbudsgiver er økonomisk i stand til at opfylde den endelige købsaftale og gennemføre projektet.

Som led i tilbudsafgivelse skal tilbudsgiver fremlægge følgende oplysninger:

- Erklæring på tro og love vedrørende forfalden ubetalt gæld til det offentlige.
- Letter of comfort fra anerkendt pengeinstitut, der viser, at tilbudsgiver vil være i stand til at gennemføre købet og byggeprojektet.

7.2.4 Tilbudt pris

Solrød Kommune har indhentet en mæglervurdering på Ejendommens handelsværdi med udgangspunkt i nærværende udbudsvilkår.

Mindste pris for Ejendommens byggerets kvadratetagemeter fastsættes til kr. 3.150 ekskl. moms pr. etagekvadratmeter.



Den tilbudte købspris skal angives som ét samlet beløb angivet ekskl. moms, og påføres Tilbudsblanketten (Bilag 3).

Der accepteres ikke "flydende bud", eksempelvis "kr. 10.000,00 over højeste bud".

7.2.5 Tilbudt projektforslag (Tilbudsbilag 3)

Tilbuddet skal indeholde et projektforslag til opførelse og etablering af boligbyggeri på Ejendommen med op til 350 boliger.

Projektforslaget til opførelse og etablering af boligbyggeri skal afleveres i pdf-format til udprint i A3 med målestok på alle tegninger og som minimum indeholde følgende:

- Visualisering af projektforslaget ledsaget af en uddybende beskrivelse af tankerne bag projektforslaget, herunder hvorledes der er taget hensyn til udbudsvilkårene
- Beskrivelse af hvorledes bæredygtighed er tænkt ind i projektforslaget, herunder beskrivelse af hvorledes projektforslaget forholder sig til de enkelte 40 kriterier for DGNB-certificering, samt hvilken certificering der forventes at kunne opnås (sølv, guld eller platin).
- Samlet bebyggelsesplan, inkl. veje, stier og grønne områder.
- Placering og udformning af regnvandsbassin
- Støjkort og håndtering af støj
- Længdesnit af bebyggelsen.
- Eksempler på facadeopstalter.
- Eksempler på planløsninger til den ønskede bebyggelse.
- Rumlige illustrationer af bebyggelsen.
- Beskrivelse af bebyggelsens materialer og farver.
- Beskrivelse af de fælles friarealer/grønne arealer og stiforbindelser.
- Samlet redegørelse for antal boliger, boligstørrelser bebyggelsesprocent og etagehøjder.
- Beskrivelse af hvordan støj håndteres.
- Beskrivelse og skitsering af vejadgang og parkeringsforhold.
- Skyggediagrammer.
- Forslag til navn for Ejendommen/projektet.

Frist for indlevering af tilbud

Tilbuddet skal være indleveret senest den 1. november 2019, kl. 23:59:59.

Hver tilbudsgiver er kun berettiget til at indlevere ét tilbud.

Bud indleveres eller sendes i 3 eksemplarer i en kuvert mærket "Købstilbud – Cordozagrunden" til

Solrød Kommune
Solrød Center 1
2680 Solrød Strand
Att.: Teknik og Miljø

Dertil skal tilbud sendes elektronisk til teknisk@solrod.dk.

Tilbuddet skal vedstås i 6 måneder fra fristdagen. Herefter bortfalder tilbuddet i sin helhed.



7.3 Åbning af tilbud

Alle tilbud åbnes samtidigt efter udløbet af tilbudsfristen, og vil ikke blive åbnet i overværelse af de bydende.

7.4 Tilbudsvederlag

Der ydes intet vederlag eller godtgørelse for udarbejdelse af tilbud.

7.5 Fortrolighed, ejendomsret og pressekontakt

Alle indkomne tilbud behandles fortroligt og i overensstemmelse med gældende regler og indtil Solrød Kommunes endelige godkendelse af projektet. Herefter finder offentligheds- og forvaltningslovens almindelige regler om aktindsigt anvendelse.

Tilbudsgiver bevarer alle rettigheder til indleveret projektmateriale, tegninger, billeder mv.

Solrød Kommune offentliggør den vindende byder. Solrød Kommune kan i den anledning indkalde til pressemøde eller udstede en pressemeddelelse. Den vindende tilbudsgiver vil forud for udsendelse af pressemeddelelse eller indkaldelse til pressemøde blive orienteret herom.

8. TILBUDSEVALUERING

8.1 Vurdering af egnethed

Tilbudsgivers egnethed vurderes på baggrund af punkt 7.2.3 efterspurgte oplysninger. Ved vurdering af egnethed vurderes tilbudsgivers reference i forhold til om det kan sandsynliggøres, at denne har erfaring med lignende opgaver.

8.2 Vurdering af tilbud

I tilbudsfasen vurderes først tilbuddets gyldighed, og dernæst bedømmes tilbuddet på grundlag af de opstillede vurderingskriterier.

Ved vurdering af tilbuddets gyldighed kontrolleres, at tilbuddet indeholder de efterspurgte oplysninger angivet i punkt 7.2.1 – 7.2.5.

Gyldige tilbud bedømmes i henhold til følgende kriterier:

Tilbudt købspris: 35 %

Tilbudt projektforslag: 65 %

8.3 Vurdering af tilbudt købspris (vægtes med 35 %):

Vurdering af tilbudt købspris sker på basis det tilbudte beløb. Der lægges vægt på en høj pris.

8.4 Vurdering af tilbudt projektforslag (vægtes med 65 %)

Ved bedømmelse af tilbudsgivers projektforslag vil der blive lagt vægt på følgende delkriterier (vægtning af hver delkriterie angivet i parentes):

- "Fyrtårnsprojekt" og arkitektonisk moderne og attraktivt udtryk (30 %)
Ved delkriteriet vil der blive lagt vægt på, at projektforslaget indeholder en visualisering og beskrivelse af det kommende byggeri som et fyrtårnsprojekt. Der vil blive lagt vægt på, at byggeriet har et markant arkitektonisk udtryk, som kan give området og Ejendommen et særkende.



Der vil endvidere blive lagt vægt på, om tilbudsgiver gennem en visualisering og beskrivelse af fyrtårnsprojektet i høj grad formår at skabe en ejendom, der fungerer som byport til Solrød Kommune fra syd mod Køge

Ved delkriteriet vil der blive lagt vægt på, hvorledes og i hvor høj grad projektforslaget, herunder bebyggelsens arkitektur bidrager til at give området et moderne kvalitetspræg og attraktivt udtryk.

Der vil i høj grad blive lagt vægt på, at projektforslaget indeholder beskrivelse af forslag til materialer og hvorledes sammensætningen af disse bidrager til at give boligområdet et moderne og attraktivt udtryk.

Endvidere vil der blive lagt vægt på projektforslagets placering af bygninger på Ejendommen, variation i højde og facade, således at bygningerne som helhed og enkeltvis giver et varieret og levende udtryk, som derved giver boligområdet et moderne og attraktivt udtryk.

Der vil endelig blive lagt vægt på, i hvor høj grad projektforslaget indeholder en sammentænkning af boligernes placering og variation i forhold til omkringliggende arealer.

- **Varierede boligtyper og størrelser (25 %)**

Ved delkriteriet vil der blive lagt vægt på, at projektforslaget indeholder en visualisering og beskrivelse af, hvorledes tilbudsgiver indtænker Solrød Kommunes målsætning om at være det bedste sted at leve og bo.

Der vil blive lagt vægt på, hvorledes tilbudsgiver i projektforslaget sammentænker varierede boligtyper og boligstørrelser, herunder f.eks. boligfællesskaber og mindre boliger og hvorledes dette kan understøtte en variation i beboersammensætningen.

Der vil dertil blive lagt stor vægt på, at tilbudsgivers projektforslag indeholder en beskrivelse af, hvorledes det kommende byggeri bliver for borgere i alle aldre, samt hvorledes dette understøtter målsætningen om at være det bedste sted at leve og bo.

Endelig vil der blive lagt vægt på, at tilbudsgiver i projektforslaget sammentænker bygning og boliger med opholdsarealer på Ejendommen, og hvorledes dette understøtter målsætningen om at være det bedste sted at leve og bo.

- **Sammenspil med grønne arealer og naboarealer (15 %)**

Ved delkriteriet vil der blive lagt vægt på, at projektforslaget indeholder en visualisering og beskrivelse af det kommende byggeris tilknytning, adgang samspil med de grønne områder og stiforbindelser nord for Ejendommen.

Der vil ligeledes blive lagt vægt på, hvorledes projektforslaget indtænker samspillet med de øvrige grønne arealer syd og vest for Ejendommen samt med boligområdet mod nord.

Der vil i høj grad blive lagt vægt på, hvorledes tilbudsgiver i projektforslaget har indtænkt offentlighedens adgang til Ejendommen og anvendelsen af opholdsarealer, således at Ejendommen ikke lukkes af eller isoleres for omverden.



Der vil ligeledes blive lagt vægt på, at tilbudsgiver i høj grad formår at illustrere, hvorledes Ejendommen åbnes for offentligheden og ligeledes i hvor høj grad projektforslaget inviterer offentligheden til også at anvende Ejendommen – enten som forbindelsesvej mellem de omkringliggende områder eller som kortvarig ophold.

- **Bæredygtighed (30 %)**

Ved delkriteriet vil der ved vurderingen blive lagt vægt på, at tilbudsgiver gennem beskrivelsen i projektforslaget har indtænkt grønne bæredygtige løsninger i forhold til energi, klimasikring og stiforbindelsen.

Der vil endvidere blive lagt vægt på, at tilbudsgiver gennem valg af materialer i projektforslaget evner at opfylde bæredygtighed på et højere niveau end generelt. Et centralt element i bæredygtighed er de anvendte materialers påvirkning af miljøet ikke kun på byggepladsen, men gennem hele dets "livscyklus".

Der vil dertil blive lagt vægt på tilbudsgivers beskrivelse af DGNB-certificeringsgraden (sølv, guld eller platin), samt i høj grad hvorledes tilbudsgiver forholder sig til de enkelte 40 kriterier i DGNB-certificeringen, og hvorledes disse påtænkes opfyldt.

Endelig vil der blive lagt vægt på, hvorledes tilbudsgiver evner at håndtere DGNB-processen, herunder beskrivelse af indsamling af data, dokumentation, udpegning af auditor o.l.

8.5 Forhandlinger

Solrød Kommune er berettiget til at optage forhandlinger med tilbudsgivere, hvis det er Solrød Kommunes forventning, at der dermed kan opnås et samlet bedre tilbud. Optagelse af forhandlinger sker i overensstemmelse med udbudsbekendtgørelsen.

8.6 Orientering

Solrød Kommune vil umiddelbart efter politisk behandling og endelig beslutning i februar 2020 endelig meddele tildeling til den vindende byder samt orientere øvrige byder om, at deres tilbud ikke er antaget.

Den vindende byder skal senest 10 hverdage efter modtagelse af orientering om, at dennes bud er antaget, underskrive købsaftalen for Ejendommen, som fremsendes opdateret alene med tilbudsgivers navn og købesum.

8.7 Forbehold fra Solrød Kommune

Solrød Kommune er ikke forpligtet til at antage indkomne tilbud, og kan forkaste alle tilbud.