

Spørgsmål, svar, supplerende oplysninger og ændringer til udbudsmaterialet:

Spørgsmål og svar i forbindelse med udbud dækkende salg af ejendommen matr. nr. 19ai, Herlev Bygade 90, 2730 Herlev. i Herlev Kommune.

Opdateret 12. april 2024.

Nr.	Spørgsmål	Svar
1	Til Udbudsbekendtgørelsen: Vil Herlev Kommune bekræfte, at aflevering af tilbud er torsdag d. 18. april 2024?	Svar: Ja. Tilbudsfristen er torsdag den 18. april 2024 kl. 10.00.
2	Til Udbudsvilkår pkt. 1.2: Vil Herlev Kommune uddybe hvilke hovedprincipperne nævnt i udbudsvilkår pkt. 1.2 er? <i>”Køber af Ejendommen forpligter sig ved indgåelse af købsaftalen (Udbudsbilag 1) til at projekttere og opføre projektet for egen regning i overensstemmelse med de i købsaftalen fastsatte krav, herunder i overensstemmelse</i>	Svar: Hovedprincipperne er konkretiseret ved skitseprogrammet i sin helhed. Hovedprincipperne er de kvalitative krav, der kan opsummeres i nedenstående fire overordnede kriterier. Jf. Udbudsvilkår punkt 1.1.

med projektbeskrivelsen, jf. købsaftalens bilag 8.1(1), samt hovedprincipperne i skitseprojektet, idet realiseringen udarbejdet så tæt op af skitseprogrammet som muligt jf. købsaftalens bilag 8.1(2) (herefter samlet benævnt "Projektet") samt som anført i købsaftalen."

"Herlev Kommune ønsker, at ejendommen udvikles i overensstemmelse med Herlev Kommunes visioner, mål og retningslinjer for byens udvikling. Udviklingen skal tage udgangspunkt i Herlev Kommunes Forslag til kommuneplan 2023.

Ejendommen har en central placering i Herlev for enden af Herlev Bygade. Rådhusgrunden skal udvikles:

1. Som en naturlig afslutning på Herlev Hovedgade og forbindelse til Bymidstens dynamik og funktioner.
2. Med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som fortolker stedets egenart, og hvor arven fra Saxbo kan ses og mærkes.
3. Som et varieret og levende boligområde, med bygninger og byrum, der understøtter fællesskab og mødesteder på tværs af generationer.
4. Til et bæredygtigt byområde, der integrerer bynatur, regnvandshåndtering og energivenlige løsninger og med et byggeri der skal kunne bæredygtigheds certificeres til DGNB guld."

<p>3</p>	<p>Til Projektbeskrivelsen pkt. 9: Vil Herlev Kommune bekræfte, at parkering kan løses i et parkeringshus, og ikke nødvendigvis 3 P-kældre?</p> <p>Projektbeskrivelsen nævner specifikt 3 P-kældre under pkt. 9 <i>"Bilparkering placeres overvejende i parkeringskælder. Adgang til kældrene ligger i umiddelbar sammenhæng med henholdsvis Vindebyvej og Herlev Bygade. Der etableres i alt 0,75 p-pladser pr. bolig i overensstemmelse med parkeringsnormen for Herlev Kommune. Mindst 70% af p-pladserne anlægges i konstruktion fordelt på 3 parkeringskældre. Hovedparten af parkeringspladserne vil være rettet mod Vindebyvej. (kælder A og C), mens de resterende p-pladser i kælder B vejbetjenes fra Herlev Bygade."</i></p> <p>Dog nævnes der også parkeringshus i projektbeskrivelsens pkt. 16. Nøgletal <i>"Parkering, biler: 0,75 p-plads per bolig. Mindst 70% af p-pladserne skal være i konstruktion, det kan være parkeringshus/kælder eller parkering på terræn, hvor der etableres et byrum eller bebyggelse oven over."</i></p>	<p>Svar: Herlev Kommune vurderer, at placering af parkering i p-hus frem for i kælder vil være en ændring af projektbeskrivelsen.</p> <p>Såfremt Tilbudsgiver indsender tilbud som forudsætter ændringer i forhold til skitseprogram, projektbeskrivelse eller andet udbudsmateriale, herunder parkeringsforhold, skal dette indskrives i tilbuddet som forbehold og præciseringer (jf. Udbudsvilkår punkt 6) og udbudsbilag 2 Tilbudsblanketten. Herlev Kommune vil kapitalisere tilbuddets forbehold og præciseringer med henblik på at kunne sammenligne indkomne tilbud. Ligeledes jf. Udbudsvilkår pkt. 6 om efter Herlev Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.</p> <p>Der henvises endvidere til Udbudsbilag 1 – Betinget købsaftale Rådhusgrunden pkt. 8.1:</p> <p><i>"Køber er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købsaftalen med bilag</i></p>
-----------------	---	---

	<p>(”Projektet”), herunder særligt Projektbeskrivelsen, jf. bilag 8.1(1), og Skitseprojektet, jf. bilag 8.1(2). For så vidt angår Skitseprojektet omfatter byggepligten ”hovedprincipperne” heri, idet Parterne accepterer, at kvalitet og udtryk skal bevares, og kan uddybes i lokalplanen. Der kan ske mindre afvigelser fra Skitseprojektet ved udarbejdelse af lokalplan og projektering, ligesom antal byggetermeter ved lokalplanprocessen evt. kan øges, hvis projektet og processen tilsiger dette, jf. dog pkt. 14.7.”</p> <p>Herlev Kommune gør opmærksom på følgende:</p> <p>I bilag 8.1 (1) Projektbeskrivelse punkt 9 fremgår det, at den overvejende del af parkeringen, skal placeres i konstruktion fordelt i 3 p-kældre.</p> <p>Under bilag 8.1 punkt 10 om Trafikforhold fremgår det, at ”Området indrettes i forhold til biltrafikken som to lukkede delområder uden mulighed for gennemkørsel. Ca. 1/3 af biltrafikken kører til og fra den østlige del af bebyggelsen via Herlev Bygade, mens ca. 2/3 af biltrafik kører til og fra den vestlige del af bebyggelsen via Vindebyvej”.</p> <p>Placeringen af parkering i kælder samt de beskrevne trafikforhold, er med til at muliggøre, at den centrale del af området bliver bilfrit, og at der kan dannes gårdrum omkring forlængelsen af Herlev Bygade til Vindebyvej.</p>
--	---

		<p>Placeringen af parkering i kælder, muliggør samtidig en realisering af byggeretten i en bebyggelsesstruktur, med en variation i bygningshøjder og typologier, og overholdelse af krav om friareal. Ligeledes er det vigtigt med biladgang fra både Vindebyvej og Herlev Hovedgade, og at den centrale del af området holdes bilfrit.</p> <p>Det kan være inden for projektbeskrivelsen at ændre i antallet af p-kældre der er.</p> <p>Hvis 70 pct. af p-pladserne placeres i et p-hus i stedet for kælder, vil det være en ændring af projektbeskrivelse og principper.</p> <p>Tilbudsgiver kan fremlægge en plan, hvor et p-hus erstatter kælder, i et tilpasset projektforslag, som et forbehold eller en præcisering. Forvaltningen vil foretage en konkret vurdering af, hvordan ændringer skal og kan håndteres i forhold til planloven. Det kan eksemplers være at ændring medføre mindre ændring i lokalplan og dermed en supplerende høring af lokalplanen.</p> <p>Det p-hus, der nævnes under punkt 16 i bilag 8.1 (1) projektbeskrivelse, er nøgletal, fra Herlev Kommunes kommuneplanen, der kan findes her:</p>
--	--	--

		Forside - Kommuneplan 2023 - 2035 - Herlev Kommune (niras.dk)
4	Spørgsmål: Vil Herlev Kommune uddybe, hvilke aktiviteter der var til-tænkt fælleshuset? Vi er interesserede i at høre, om der må etableres et serviceerhverv, såsom café.	Svar: Salg af grund udbydes som ”blandet boligområde”. Under blandet boligområde er det muligt at etablere fx cafe. Der henvises i øvrigt til svar under spørgsmål 2 og 3.
5	Spørgsmål: Vil Herlev Kommune fremsende udkast til lokalplan, hvis dette allerede foreligger?	Svar: Der foreligger ikke et udkast til lokalplan endnu, det er under udarbejdelse af forvaltningen.
6	Spørgsmål: Vil Herlev Kommune fremsende arealopgørelse med byggeretter fordelt på anvendelse?	Svar: Der henvises til bilag 8.1 (1) Projektbeskrivelse. Der er ikke truffet afgørelse (hverken politisk eller myndighedsafgørelse) om yderligere specifikation til arealopgørelse med byggeretter fordelt på anvendelse. Såfremt tilbudsgiver i deres tilbud forudsætter eller præciser arealopgørelsen, skal dette anføres eksplicit som forbehold eller præciseringer. Eventuelle forbehold og præciseringer vil blive vurderet jf. Udbudsvilkår punkt 6. Projektbeskrivelsen og skitseprogram er politisk godkendt, ændringer hertil vil kræve politisk godkendelse i forbindelse med endelig godkendelse af salg af Rådhusgrunden

		<p>til køber, samt at ændringerne overholder myndighedskrav og anden lovgivning.</p> <p>Der henvises i øvrigt til svar under spørgsmål 2 og 3.</p>
7	<p>Spørgsmål: Vil Herlev Kommune acceptere en ændring i ordlyden af servitutterne der påtænkes lyst?</p>	<p>Svar: Herlev Kommune har ingen aktuelle planer om at ændre på ordlyd af servitutter. Hvis en potential køber eller ejer anmoder om dette, vil det blive myndighedsbehandlet.</p> <p>Der henvises i øvrigt til svar under spørgsmål 2 og 3.</p>
8	<p>Spørgsmål: Vil Herlev Kommune bekræfte at nedrivning kan ske senere en måned efter byggetilladelsen, hvis der findes beskyttede arter? Her tænker vi især på, at eksisterende byggeri ikke må nedrives i yngletiden.</p>	<p>Svar: I servitut om byggepligt og tilbagekøbsret fremgår det, at der er 12 måneder til bortanskaffelse af eksisterende ejendom, samt påbegyndt byggeri i form af støbning af fundament. (tekst indsat nedenfor). Det er korrekt, at der skal tages hensyn til ynglesæson maj-august:</p> <p>Det fremgår af projektbeskrivelsen punkt 6 at: ”På grund af potentiel forekomst af de beskyttede arter flagermus og mursejler må det eksisterende byggeri ikke nedrives i yngletiden maj - august.</p> <p><i>Ejeren har pligt til at påbegynde byggeriet på Ejendommen senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse. For at byggeriet kan betegnes som påbegyndt, skal den eksisterende bebyggelse være nedrevet og bortanskaffet,</i></p>

		<p><i>forureningssanering af jordbunden skal være udført, og Ejendoms-udviklingsselskabet skal have færdigstøbt fundament eller opstartet pæleramning.</i></p> <p>Herlev Kommune vurderer, at det er muligt at tilvejebringe begge hensyn inden for de 12 måneder. Jf. Udbudsbilag 4 Forventet tidsplan.</p> <p>Såfremt Tilbudsgiver ikke anser dette for muligt, skal dette præciseres i udbuddet. Herlev Kommune jf. Udbudsvilkår pkt. 6 om efter Herlev Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.</p> <p>Der henvises i øvrigt til svar under spørgsmål 2 og 3.</p>
--	--	---