

UDBUDSMATERIALE

Toftelunden i Hasle



Attraktivt grundareal til boligudvikling udbydes i Hasle

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at udbyde et velbeliggende grundareal i Hasle til salg til boligudvikling.

Området ligger tæt ved grønne friluftsarealer, skov og strand, og målet er, at området i de kommende år skal udvikles til et attraktivt boligområde med en variation af forskellige boligtyper.

Grundarealet er beliggende op til et udbygget villakvarter i Hasle, som indeholder tæt-/ lav boligbebyggelse med dobbelthuse. På udbudstidspunktet fremtræder arealet som åbent markareal med græs og delvis beplantet.

Der udbydes et grundareal på i alt ca. 29.450 m² beliggende i byzone, hvortil kommer et areal på ca. 730 m² beliggende i landzone, som medfølger vederlagsfrit. Landzonearealet kan ikke bebygges, og køber forpligter sig til at opretholde landzonearealets nuværende adgang til "Siegårdsvej" som grussti.

Arealet består af matr.nr. 130, Strandmarken, Hasle Jorder på 4.490 m² beliggende Siegårdsvej 18 og de resterende kvadratmeter udstykses fra matr.nr. 131b, Strandmarken, Hasle Jorder beliggende Siegårdsvej 24, der pt. udgør 74.630 m².

Lokalplan 01-07, Boligområde ved Siegård, Hasle er gældende for byzonearealet. Lokalplanen kan hentes på: [Bornholm - Lokalplaner - Bornholm Kommune \(niras.dk\)](http://Bornholm-Lokalplaner-Bornholm-Kommune(niras.dk))



Kortoversigt med markering af det samlede areal, som udbydes til salg. Grå felter er lokalplanens delområder.

Pris

Arealet til boligudvikling er ca. 29.450 m² og udbydes samlet uden mindstepris. Et landzoneareal på ca. 730 m² medfølger vederlagsfrit i handlen.

Salgsvilkår

1. Boligudviklingsprojektet og tidshorisont for realisering

Bornholms Regionskommune lægger vægt på, at boligudviklingsprojekter medvirker til at realisere den kommunale boligpolitik og boligstrategi.

Købstilbuddet skal derfor indeholde en beskrivelse af et samlet boligudviklingsprojekt for det udbudte areal, dvs. lokalplanens delområder 1 – 4, som understøtter kommunens boligpolitik og boligstrategi.

Politik og strategi kan læses her: [Politikker Boligpolitik og -strategi \(brk.dk\)](http://brk.dk)

Der vil i bedømmelsen af indkomne tilbud blive lagt vægt på nedenstående aspekter fra boligstrategien:

Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028

Mål:

- At der skabes 1200 nye boliger på Bornholm
- At øge udbuddet af almene boliger
- En bedre udnyttelse af byer og bygninger generelt
- At der følges op på overholdelsen af bopælspligten

Et varieret boligudbud

Mål:

- En mangfoldig ø med blandede boligtyper, boligstørrelser og ejerforhold
- Et varieret udbud af mindre boliger til ny-tilflyttere og bornholmere, herunder unge, studerende, pendlere
- Flere forskellige former for boligfællesskaber
- Nye familieboliger
- Flere attraktive lejeboliger

Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger

Mål:

- At sikre en helhedsorienteret tilgang til videreudvikling af byer og landområder
- At "Bright Green Island" visionens 8 bornholmermål realiseres frem mod 2035

I forlængelse af målet "Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028" og delmålet "At der skabes 1200 nye boliger på Bornholm" vil der blive lagt vægt på, at boligerne kan realiseres indenfor en kort tidshorisont.

I forlængelse af "Et varieret boligudbud" og de underliggende delmål, vil der blive lagt vægt på, at boligerne bidrager til at variere boligudbuddet på Bornholm og specifikt i Hasle, herunder også i forhold til det omkringliggende villakvarter.

Det vurderes, at der i det udbudte område, vil være særligt potentiale for:

- Ældre- og familieegnedede boliger, hvor fx en del af boligerne indrettes med niveaufri adgange og passende bredde på døre, både til og i boligerne
- Fællesskabsorienterede boliger
- Lejeboliger samt
- Fællesskabende faciliteter som eksempelvis fælleshus(-e)

I forlængelse af målet "Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger" og Bornholmermål nr. 5 "Bornholm kobler bæredygtighed og boliger med kulturel identitet" vil der blive lagt vægt på, hvordan bæredygtighed er indtænkt i projektet.

Visionen om "Bright Green Island" og de 8 bornholmermål kan ses her: (brightgreenisland.dk)

Tidshorisont for realisering

Køber forpligter sig til at bebygge arealet inden 3 år fra overtagelsen at regne. Såfremt grunden ikke bebygget inden fristens udløb, har kommunen ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe hele arealet, inkl. landzonearealet, for salgsprisen og uden tillæg for de af køber afholdte udgifter vedrørende arealet og / eller eventuel værdistigning. Køber afholder tilbagekøbsomkostningerne. Der er forbud mod videresalg i samme periode.

Sælger foranlediger udarbejdelse af servitut, og betaler omkostningerne til tinglysning af servituten.

2. Oplysninger om grunden, herunder muligheder og krav

Areal og udstykning

Kommunen betaler for frastykning og arealoverførsel, således at det overdragne areal kommer til at fremtræde som én matrikel.

Omkostninger ved eventuelle senere udstykninger af det udbudte areal, inkl. det medfølgende vederlagsfrie landzoneareal, er kommunen som sælger uvedkommende.

Planforhold

Arealet er omfattet af lokalplan 01-07, Boligområde ved Siegård, Hasle. Lokalplanen skal overholdes.

I henhold til Lokalplanens formål er områdets anvendelse til boliger med tilhørende trafikale infrastruktur og rekreative arealer.

I lokalplanens delområde 2-4 er der mulighed for åben/lav (parcelhuse) eller tæt/lav boligbebyggelse (række-/klyngehuse) eller en kombination af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanens delområde 1 må ikke bebygges, men arealet kan indgå i beregning af bebyggelsesprocenten for delområde 2-4. Ønskes der en sammenlægning af storparcellerne 2-4, skal der søges om dispensation herfor.

Den tilladte bebyggelsesprocent ved åben/lav boligbebyggelse er 30%, og ingen parcelhusgrunde må udstykkes med mindre grundareal end 700 m².

Den tilladte bebyggelsesprocent ved tæt/lav boligbebyggelse er 40%. Ved storparceller til tæt/lav bebyggelse, skal der være plads til interne veje/stier, nødvendig parkering mv. inde på grunden.

Der henvises i øvrig til lokalplanen, som kan hentes på: [Bornholm - Lokalplaner - Bornholm Kommune \(niras.dk\)](#)

Arkæologi

Bornholms Regionskommune har fået gennemført en forundersøgelse af området, og Bornholms Museum har oplyst, at området ikke vil blive indstillet til en hovedundersøgelse.

Jordbundsforhold

Bornholms Regionskommune har ikke foretaget geotekniske undersøgelser af området. Resultatet af eventuelle geotekniske undersøgelser er sælger uvedkommende.

Forurening

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelser af det samlede udbudte areal, herunder landzonedelen.

Der er dog ikke mistanke om forurening og det udbudte areal ligger udenfor bykernen, hvor jorden er områdeklassificeret som lettere forurenede.

Flytning af jord fra området skal derfor ikke på det foreliggende grundlag anmeldes til kommunen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens Natur- og Miljøafdeling straks kontaktes.

Køber er berettiget til for egen regning, og efter aftale med sælger, at foretage forureningsundersøgelser.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 30 dage efter underskrift af købsaftalen, hvis det på baggrund af en miljøteknisk rapport kan dokumenteres, at der kræves nødvendig oprensning for, at arealet kan anvendes til det forudsatte formål.

Byggemodning

Køber bekoster byggemodning på egen grund og betaler tilslutnings- / byggemodningsbidrag til forsyningselskaber vedrørende el, vand, varme og kloak i henhold til de til enhver tid gældende betingelser / vedtægter og takster på byggetidspunktet.

Køber skal selv rette henvendelse til de forskellige forsyningsvirksomheder med henblik på etablering af forsyning på egen grund.

Kloakeringsforhold

Bornholms Spildevand A/S fører stik frem til skel.

Køber har selv ansvaret for tilslutning til kloak i skel jf. Bornholms Regionskommunes Spildevandsplan, og køber afholder alle udgifter til kloakering på egen grund, herunder til eventuel lokal afledning af regnvand (LAR).

Inden området kan kloakeres, skal nedsivningsforholdene i området undersøges for at afklare, om der kan etableres lokal afledning af regnvand (LAR) i området. Køber afholder alle udgifter hertil.

Hvis køber ikke kan håndtere regnvandet selv, skal området udlægges til separatkloak, og der skal betales fuldt tilslutningsbidrag til Bornholms Spildevand A/S.

Vejadgang, stier og grønne arealer

Den eksisterende stamvej "Toftelunden" skal forlænges, anlægges og betales af køber inkl. det stykke fra, hvor asfalten slutter i dag udenfor lokalplanens delområde 1-4, og frem til kommende skel for det udbudte areal.

Stamvejens fulde længde skal etableres som eksisterende stamvej "Toftelunden" inkl. belysning, rabat, fortov / sti og træplantning på side mod kommende bebyggelse.

Køber anlægger og betaler tillige selv for anlæg af private veje, stier mv. i det udbudte areals område, ligesom køber anlægger og betaler for overkørsler mellem interne veje og stamvejen efter nærmere krav fra vejmyndigheden.

I forlængelse af stamvejen skal køber, gennem det i købet medfølgende landzoneareal, opretholde nuværende adgang til "Siegårdsvej". Køber skal opretholde hjulsporets nuværende bredde på ca. 2,3 m samt anlægge og betale for transformering af hjulspor til grusbelagt sti.

Alle veje og stier indenfor lokalplanområdet skal i fremtiden driftes som private fællesveje. Det samme gælder stien gennem det i købet medfølgende landzoneareal.

Det samlede vejprojekt skal godkendes af kommunens vejmyndighed jf. Lov om private fællesveje.

Servitutter

Der er lyst følgende servitutter på ejendommen, matr.nr. 131b, Strandmarken, Hasle Jorder:

- 21.04.1986 Samhørighedsdeklaration, indeholder bestemmelser om salg
- 22.01.1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. ikke til hinder for prioritering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Der er ikke pålagt matr.nr. 130, Strandmarken, Hasle Jorder, servitutter.

I forbindelse med udstykning af det udbudte areal vil de servitutter, der eventuelt ikke længere skal være gældende for det overdragne areal, blive afløst.

Grundejerforening

Grundejerforening skal oprettes. Der henvises til krav og vilkår i lokalplanen.

3. Tilbuddets omfang og afleveringsform

Der skal afgives skriftligt købstilbud, som udover pris ekskl. moms skal indeholde følgende:

Beskrivelse af boligudviklingsprojektet, som tænkes realiseret på det udbudte areal indeholdende:

- Skitse af en helhedsplan, som viser bebyggelsens disponering, herunder boliger, eventuelle fællesfunktioner, adgangsforhold for trafik til området, udformning af parkeringsforhold, stiforbindelser og udendørsarealer mv.
- Beskrivelse af antal, størrelse og typer af boliger, herunder ejerform
- Beskrivelse af, hvordan bæredygtighed er indtænkt i projektet, herunder fx udearealer, bygninger, håndtering af regn- og spildevand mv.
- Tidshorisont for projektets realisering, herunder redegørelse for, at projektet kan realiseres indenfor gældende lokalplan, da det ikke må forudsættes, at en ny lokalplan bliver udarbejdet
- Redegørelse for projektets finansiering / projektets soliditet

Ønsker tilbudsgiver en planfaglig foreløbig vurdering af, om projektet kan realiseres indenfor gældende lokalplan, er det muligt at kontakte planafdelingen på plan@brk.dk. Det anbefales, at der tages kontakt senest 10 arbejdsdage før købstilbud skal være indsendt.

Der gøres opmærksom på, at en foreløbig planfaglig vurdering ikke er bindende for Bornholms Regionskommune.

Afleveringsform

Tilbud skal være i A4- og / eller A3-format, og sendes pr. mail til koebogsalg@brk.dk

Tekst i emnefeltet: "Købstilbud Hasle - Toftelunden"

4. Udbudsform

Arealet på ca. 29.450 m² udbydes til salg i offentligt udbud i henhold til Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

I udbuddet oplyses, at der i handlen vederlagsfrit medfølger et mindre areal på under 900 m² beliggende i landzone, således at køber forpligter sig til at etablere og fremtidigt vedligeholde stiforløb gennem landzonearealet frem til Siegårdsvej.

Offentliggørelsen af udbuddet er annonceret på Bornholms Regionskommunes hjemmeside link www.brk.dk den 30. januar 2023.

Tilbud på arealet og tilbudsblanket inkl. bilagsmateriale sendes digitalt til koebogsalg@brk.dk, så det er Bornholms Regionskomme i hænde **senest onsdag 31. maj 2023 kl. 12.00**

Købstilbud skal angive et fast beløb ekskl. moms.

5. Bedømmelse af tilbud

Tilbud skal fremtræde som fuldstændigt tilbud, omfattende såvel pris på køb af det samlede areal samt projektbeskrivelse jf. pkt. 1.

Tilbuddet skal på alle punkter opfylde de i nærværende udbudsmateriale stillede krav til tilbuddets indhold og udformning.

Bornholms Regionskommune vil i bedømmelsen lægge vægt på såvel den tilbudte pris som tilbudsgivernes oplæg til byggeri på grundene.

Kriterierne vil ikke blive vægtet, men vil blive vurderet som en helhed, hvor efter kommunalbestyrelsen vil vælge det for kommunen mest fordelagtige projekt.

Bornholms Regionskommune vil ved kvittering for indkomne bud oplyse, hvornår den politiske behandling af tilbuddene, og dermed valg af tilbud, planlægges afholdt.

Bornholms Regionskommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de modtagne tilbud eller forkaste alle, jfr. §6 i Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Tilbudsblanket/købstilbud – på areal, som udstykkes af matr.nr. 130 og del af matr.nr. 131b, Strandmarken, Hasle Jorde.

Undertegnede

Navn -----

Adresse -----

Postnummer by -----

Telefon -----

(køber)

tilbyder herved Bornholms Regionskommune

Ullasvej 23

3700 Rønne

(sælger)

at købe den af kommunen tilhørende grund

matr.nr. 130 og del af matr.nr. 131b, Strandmarken, Hasle Jorde på i alt ca. 30.180 m² inklusiv et mindre landzoneareal på ca. 730 m². Landzonearealet overdrages køber vedlagsfrit mod etablering og varetagelse af fremtidig drift stiforbindelse

beliggende ved henholdsvis Siegårdsvej 18 og Siegårdsvej 24, 3790 Hasle

Arealet er ikke selvstændig vurderet.

Købesum: _____ kr. ekskl. moms.

Som tilbudsgiver er jeg bekendt med, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til højstbydende, ligesom kommunen er berettiget til at forkaste de indkomne tilbud. Alle omkostninger i forbindelse med købet påhviler køber.

Dato

Underskrift: _____