

UDBUD AF AREAL BELIGGENDE TJØRNEVEJ 6, 7171 ULDUM

Hedensted Kommune ønsker hermed at udbyde et areal,
hvor der ønskes opført blandede familieboliger.

Bydende kan være almene boligselskaber og private projektudviklere.

Der udvælges maks. 5 tilbudsgivere gennem prækvalifikation.



UDBUD

Fase 1 - Prækvalifikation:

Tilbudsgiver fremsender beskrivelse af projektorganisationen, med dokumenterende referencer.

Såfremt der afgives bud fra udviklingselskaber med ønske om opførelse af almene boliger, skal det dokumenteres, at der foreligger en bindende samarbejdsaftale mellem et konkret boligselskab og byder.

Fase 2 - Skitseforslag:

Tilbudsgiver skal fremsende skitseprojekt, der viser hvordan arealet ønskes disponeret med boliger, parkering, regnvandshåndtering, rekreation samt overgangszone mellem privat og offentligt. Herunder skal antal af de forskellige boligtyper, der påtænkes opført, fremgå.

Fase 3 – Lokalplan:

Efter offentliggørelse af udbuddets vinder, er denne pålagt at udforme og levere en lokalplan for projektet.

KRITERIER

Indpasning

Tilbudsgivers projekt skal disponere arealet således, at der som minimum kan opføres et regnvandsbassin med en stuvningsvolumen på 500m³ og permanent vandspejl. Fra Torvet skal vand kunne strømme, via et snoet vandløb, til bassinet. Regnvandsbassinet skal have karakter af et kær, der skal kunne ses fra det nye fodgængerfelt på Søndergade for enden af Torvet, og på den måde både invitere til kæret, samt bidrage til torvets stemning og karakter.

Projektet skal indpasses i eksisterende omgivelser på en sådan måde, at området udadtil opleves som en naturlig del af Uldum, og ikke et selvstændigt område. Således skal skitseforslaget gennemgående forholde sig til og understøtte eksisterende bebyggelser, stier og veje.

Indadtil skal området omvendt iscenesætte gadekæret. Omgivet af forskelligartede huse og oplevelsesforløb, skal det udstråle høj kvalitet og eksklusivitet, med respektfuldt samspil mellem tidens ånd og byens historiske karakter.

Med "tidens ånd", tænkes der på bl.a. æstetik, funktion, klimahensyn og opførelsesteknik, mens der ift. det historiske, skeles til nabomiljøet

Østerled, der med sine små huse, former smalle krogede veje og smøgger.

Oplevelse

Området skal opleves som et indbydende og behageligt sted. Hvad end man ønsker at læse en bog i skyggen af et træ, hygge med picnic i læ af buske, eller lege med børnene i høje græsser. Her skal alle sanser pirres året rundt. På en sommerdag skal her være rigt på dufte, stilhed, snak, grin, fuglesang, spiseligt grønt, blomster i alverdens farver, **varierede** teksturer, og sommerfugle dansende i luften.

Det skal føles naturligt at benytte det rekreative miljø omkring kæret, for såvel matriklens beboere som byens borgere. Men det skal samtidig være sådan indrettet, at hverken kærrets besøgende eller beboere skal føle sig udstillet for den anden. Det skal være muligt at bo med kæret, uden at føle man altid har gæster i sin have. Ligeledes skal det for byens borgere, ikke opleves som at træde uindbudt ind i andres have.

Det er derfor afgørende, at der arbejdes med en overgangszone, i forholdet mellem offentligt og privat. De to zoner kan således ikke alene adskilles med hæk, hegn el.lign., men vil som minimum

kræve et mellemrum. Udstrækningen af mellemrummet er ikke fastlagt i denne beskrivelse, da den er afhængig af forholdet mellem forslaget private og offentlige indretning.

Hertil skal der også udformes et opholdsareal ved kærret, der tydeligt fremstår offentligt, og inviterer til at nyde en kop kaffe ved vandet.

Udseende

For at sikre indpasningen i byens udtryk er det afgørende, at husene, uanset grad af sammenbygning, synliggør hver enkelt bolig, så de kan opfattes som små sammenbyggede enkelthuse.

Tage skal være sadel- eller mansardtage, med høj rejsning (50-75 grader). Facaderne må maks. være 2 etager. Dog er det afgørende, at der sikres solbeskinnede intime små uderum mellem husene, uden indkigsgener boligerne imellem.

Eventuel ventilation, trapper, elevatorer, altaner og altangange skal indbygges i bygningskroppen, eller på anden vis indtænkes, som f.eks. "hængsel"/trappetårn, der indgår som naturlig del af bygningsværket, uden at være det samme som husene.

Målgruppe

Med områdets centrale placering, og stedets fremtidige stærke betydning for byen, forventes også boliger af høj kvalitet. Boligerne skal særligt tiltale seniorer og unge par, evt. kommende børnefamilier, som trinnet lige før eget hus. Boligerne skal derfor min. være 2-værelses og min. 75m².

Tilgang til udvikling af lokalområder fra KOMMUNEPLANEN 2017:

"Stedets Identitet

I Hedensted Kommune tager udvikling og planlægning altid udgangspunkt i de lokale forhold og de særlige styrker, byerne har.

Hedensted Kommune ønsker at udvikle lokalområderne sammen med borgerne og skabe lokalsamfund, hvor alle borgere kan være stolte af at bo, og hvor stedets kultur og identitet har fokus.

Et steds identitet kan være skabt af byens historie, de bygninger der ligger i byen eller af det landskab byen er placeret i. For eksempel kan åen der løber igennem byen, være et overset potentiale, som kan være med til at styrke byen som bosætningsby.

Mål

- *De enkelte borgere er stolte af deres lokalområder.*
- *Understrege de forskellige bytyper, så tilflyttere aktivt kan vælge at bosætte sig efter en lokal identitet for den enkelte by eller landsby.*
- *Byerne skal udvikles med udgangspunkt i områdets identitet.*
- *Hedensted Kommune vil skabe mulighed for forskellige boligtyper, som kan være med til at sikre botilbud for borgere i hele deres liv.*

Handlinger

- *Hedensted Kommune vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale, for eksempel havet, naturen, historien med videre.*
- *Når byerne skal udvikles, skal områdets identitet indarbejdes i planlægningen.*
- *De lokale borgere inviteres til at udvikle stedets styrker ved at have fokus på de enkelte områders potentialer i samarbejde med Hedensted Kommune.*
- *I samarbejde med borgerne skabes plan for udviklingen, som bruges i grundlaget for planlægning."*

PRISTILBUD

Skal angives i DKK excl. moms og kun omfatte det areal, der bebygges til boliger. Areal disponeret til vandløb og regnvandsbassin beholdes af kommunen. Disponeringen af arealet indgår i bedømmelsen af projektet.

ALMENE BOLIGER

Kommunen er indstillet på at yde lånegaranti og indskud til landsbyggefonden efter gældende regler. Samtidig med afgivelse af pristilbud, skal der angives budgettal for de almene boliger.

EJENDOMMEN

Omfatter matr. nr. 5ak, Uldum by, Uldum, beliggende Tjørnevej 6, 7171 Uldum. Offentlig vurdering udgør i alt 3.850.000 kr.

Ejendommen ryddes af sælger for de bygninger, som køber ikke ønsker at overtage.

AREAL

I alt 6.857 m². inkl. areal til rækkehuse, dobbelthuse og/eller kædehuse (tæt-lav og eller etageboliger af max. 2,5 etager med udnyttet tagetage).

Der kan maksimalt opføres i omegnen af 36 boliger. Der ønskes primært opført familieboliger.

UDBUDSVILKÅR

Vilkår for udbud er almindelige gældende kommunalretslige regler; Indenrigsministeriets bek. 799 af 24.06.2011 (om offentligt udbud ved salg af kommunens helholdsvis regionens faste ejendomme).

Byrådet forbeholder sig ret til at forkaste alle de indkomne tilbud.

ANSVAR

Ejendommen sælges som den er med fuld ansvarsfraskrivelse.

OVERORDNET TIDSPLAN

30. aug. 2019 Spørgefrist

6. sep. 2019 Prækvalifikation tilmeldingsfrist kl 12.00

13. sep. 2019 Deltagere udpeges

1. nov. 2019 Tilbudsfrist kl. 12.00

19. nov. 2019 Vinder udpeges

19. dec. 2019 Præsentationsarrangement af tilrettet projekt

1. jan. 2020 Opstart lokalplan

AFLEVERES

Plan og udvikling
Niels Espes Vej 8
8722 Hedensted

Prækvalifikation: Senest kl. 12.00, den 6. september 2019.

Tilbud: Senest kl. 12.00, den 1. november 2019.

ZONESTATUS

Beliggende i byzone til centerformål, efter kommuneplanramme 6.C.01 - Uldum Midtby. Kommunen er indstillet på at der udarbejdes ny lokalplan, der muliggør købers projekt. Køber skal foranledige lokalplanen udarbejdet i samarbejde med kommunens afdeling for By og Landskab.

BEBYGGELSESPROCENT

Kan maksimalt være 40%

DISPONERING

Der må maksimalt være 2 tilkørsler til området. Disse skal være fra Tjørnevej nord og Kirketoften. Der skal sikres tilstrækkelige vilkår til renovationsbiler, enten som et gennemgående vejforløb eller vendepladser. Evt. vendepladser skal dimensioneres i forhold til gældende vejregler.

I området skal der sikres stiforbindelser fra torvet til kærret, samt rundt i området, så det er muligt at kærret kan indgå i en eller flere attraktive ruter, for bevægelse rundt i byen.

Tilbudsgivers plan skal med rekreative tilbud og forbindelser, imødekomme byens ønske om at løfte byfællesskabets samvær omkring det nye kær. Et sted for alle, som kan lokke enhver borger fra deres hjem, til kær og samvær.

Hertil skal der disponeres for fordelagtige sol-, skygge- og vindforhold.

JORDFORURENING

Området er udgået inden kortlægning.

JORDBUNDSFORHOLD

Der foreligger ingen jordbundsanalyser. Såfremt en nærmere analyse udviser store problemer med bundforhold, kan køber træde tilbage fra aftalen.

FORSYNING

Der forefindes el (NRGI), vand (Uldum vandværk) og off. Kloak (Hedensted Spildevand) i området. Området forsynes med fjernvarme fra Uldum Varmeværk.

Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til nævnte forsyningselskaber.

OVERFLADEVAND

Skal behandles inden for matriklen.

OVERTAGELSE

Arealet skal overtages senest 30 dage efter at der foreligger endelig godkendt lokalplan, der muliggør realisering af købers projekt. Dog tidligst 1. feb. 2021.

Købesum skal betales senest ved overtagelse af ejendommen.



TILBUDETS OMFANG

Tilbuddet skal som minimum omfatte:

Fase 1 - Prækvalifikation:

- Pristilbud i lukket kuvert
- Beskrivelse af projektorganisation
- Relevante referencer – maks. 5 år gamle

Fase 2 - Skitseforslag:

- 1 stk A0 planche i højformat på pap/skumpap og 5 stk A3 hæfter. Såvel planche som hæfter, skal minimum indeholde:
 - Beskrivelse af projektet
 - Situationsplan 1:500
 - Visualisering/perspektivisk skitse
 - Snittegning, der som minimum går gennem kærret
 - Arealopgørelse med typologioverblik
- A3 hæfterne skal hertil indeholde:
 - Overblik over boligtypers forventede husleje pr m²

VURDERING AF INDKOMNE TILBUD

Vurderes som det mest veltilpassede tilbud. Således vægtes:

50%

for samlet indpasning i omgivelserne

(ankomster, sammenhæng med torv, kær-karakter, forbindelser, forløb, grønt, ophold, sansestimuli, materialer, form, udtryk, samt sol-, skygge- og vindforhold)

40%

for målgruppetilpasning

(variation, værelser, boligstørrelse, huslejeniveau, tilgængelighed, parkeringsforhold og tilknyttede udearealer – herunder størrelse og adgangsforhold)

10%

for pristilbud

BEDØMMELSE

Der sammensættes en bedømmelseskomité bestående af fagfolk, politikere og ledere fra Hedensted Kommune. Desuden vil Uldums borgere blive inddraget.

VEDERLAG

De, i prækvalifikationen udvalgte tilbudsgivere, tildeles hver et vederlag på 30.000 kr. excl. moms for levering af materiale som beskrevet afsnittet "tilbuddets omfang" på denne side.

NÆRMERE OPLYSNINGER

Johan Stadil Petersen - Chef for Fritid og Fællesskab, tlf. 23 23 59 82 eller mail: JSP@Hedensted.dk

Hertil skal der leveres en digital kopi (PDF) af alt fremsendte materiale.



ULDUM



ULDUM MIDTBYPPLAN

UDBUD-OMRÅDE

- REGNVANDBASSIN
- Opstuvningsvol.: ca 500 m³
 - Brinkhældning: ca 1:50
 - Kronekant: ca Ø 30 m
 - Vandspejl: ca Ø 20 m

