

Spørgsmål til udbuddet af Arealerne syd for Glostrup Fritidscenter

29. maj 2025

Spørgsmål

1. Er de viste købesummer indikative priser eller betragtes de som minimumspriser? Altså kan man tillade sig at byde lavere? Alternativt byde minimumsprisen med fradrag af eget estimat for fx udgiften til et p-hus?

Svar: Priserne er indikative og er ikke minimumspriser. Det er hensigten med udbuddet, at der tilbydes den pris som køber regner sig frem til når alle forhold tages i betragtning. Til gengæld skal tilbudsprisen så være uden forbehold af nogen art.

2. Kan det forudsættes, at matr.nr. 6ev i dag er tilsluttet kloaksystemet og at der ikke skal betales tilslutningsbidrag på denne ejendom?
3. Kan det forudsættes, at der ikke skal betales kloakbidrag for den del af matr. 7cs, som frastykkes og sammenlægges med den øvrige ejendom for projektet?
4. Hvordan fordeles tilslutningsbidraget ift. den del af grundene, som er tilsluttet kloaksystemet, og den del af grundene er pt. ikke er tilsluttet?

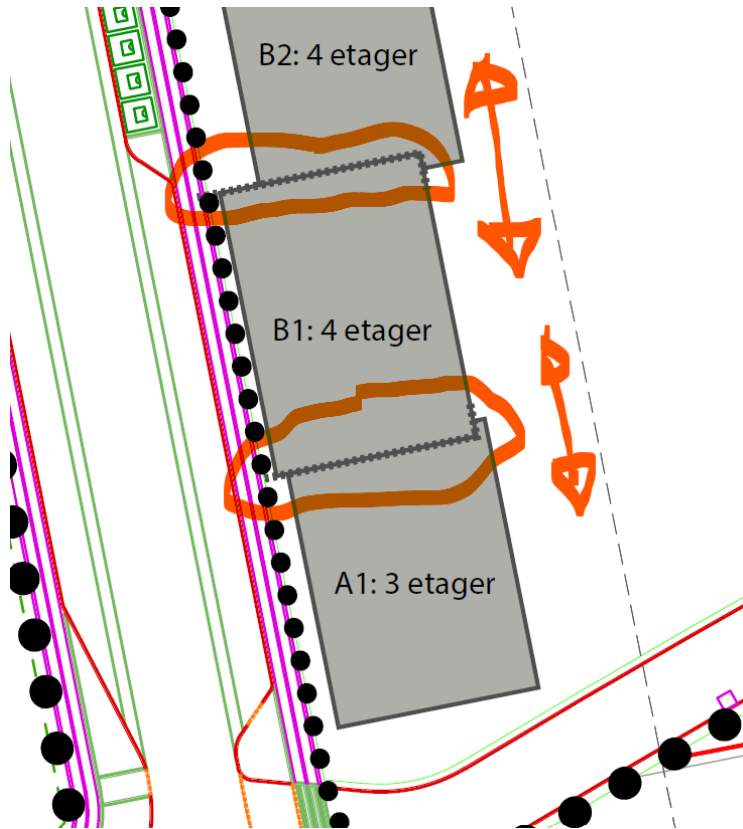
Spørgsmålene er modtaget af Glostrup Forsyning og svaret til disse spørgsmål er koordineret med Glostrup Forsyning.

Svar: Ved udstykning vil de udbudte arealer ikke længere indeholde stikledninger (være tilsluttede jf. Betalingslovens §2 stk.4) og der vil derfor skulle betales tilslutningsbidrag til nye boliger opført indenfor de to arealer B1 og B2 på samme måde som ved alle andre arealer uden tilslutning.

5. Hvordan man skal forstå det her med at byggefelter "må forskubbes 2 meter ift. de principielle opdelinger". Vores tolkning heraf er at byggefeltets omfanget (dvs. det markerede rektangel) er fast, men kan forskubbes 2 meter. Men er det til siden, eller er det frem/tilbage?

I forhold til det konkrete spørgsmål, er det adskillelsen mellem de forskellige felter der kan forskubbes op til 2 m. Det vil sige at der ikke som sådan kan ændres på afgrænsningen af de grå kasser, men den stiplede adskillelse kan rykkes +/- 2m som vist på næste side for at sikre optimale indretningsforhold. Det vil sige at den

enkelte kasse derved kan blive kortere eller længere. Positionerne af de grå kasser er herudover fastlåst.



6. Teoretisk byggeret: Et væsentligt spørgsmål er omfanget af den teoretiske byggeret, som i materialet er angivet til 16.500 kvm. Når vores arkitekter "maxer" byggefeltene ud, så rammer de 16.200 kvm. Dertil er der krav om to porte, så det efterlader cirka 16.000 kvm hvis man skal holde sig indenfor lokalplanens byggefelt. Men udbudsmaterialet angiver som sagt 16.500. Kan I hjælpe os med at forstå hvad er det rigtige teoretiske kvm. tal.

Svar: De arealer vi sælger, er 10.955 m² tilsammen jf. udstykningsplanen. Bebyggelsesprocenten er 150, hvilket giver en teoretisk byggeret på 16.432,5 m² for de to arealer tilsammen. Det har vi rundet op til 16.500 m². Byggefelterne kan godt indeholde en lidt mindre byggeret end dette afhængig af hvordan de indrettes. Men i bund og grunder er det ikke så afgørende. Byggeprojektet skal udformes som der nu bedst giver mening og tilbudsprisen skal ikke nødvendigvis afspejle et bestemt antal etagemeter (men de skal dog opgøres). Tilbudsprisen er en samlet pris alle forhold taget i betragtning.

7. Moms: materialet angiver at grunden sælges uden moms. Vi har haft rådgivere til at kigge på det, og de kan på det tilgængelige datagrundlag ikke med sikkerhed bekræfte, at antagelsen om momsfrigørelse er

korrekt. Kan I uddybe hvordan I er nået frem til konklusion om der ikke er moms, er der fx et rådgivernotat herom I kan dele, hvor der bl.a. redegøres for den historiske anvendelse etc.? Hvis det viser sig at handlen er momspligtig, er det så købers risiko?

Svar: Arealerne har i 50 år været en del af Glostrup Fritidscenters udvidelsesarealer. Det ene areal har været i brug som nyttehaver og det andet har været brugt af en forening for radiostyrede modelbiler. Ingen af disse anvendelser har været erhvervsmæssige og de har begge været at regne for indeholdt i kommunens kultur- og fritidstilbud – altså normale kommunale aktiviteter. I den igangværende proces for etablering af regnvandsbassin vil arealerne blive ryddet for de hidtidige funktioner og vil efter anlæg af bassinet komme til at indeholde kommunal parkering. Arealerne er ikke som sådan byggemodnede. På tidspunktet for købers overtagelse, vil begge arealer (som p-arealer) fortsat rumme en kommunal funktion. Det er derfor vores vurdering, at der ikke skal svares moms. Skulle handlen vise sig at være momspligtig, er det på vores skuldre.

8. Grundens tilstand ved overtagelse: Er det korrekt forstået, at når grunden/matriklerne på overtagelsesdagen overdrages til køber, så er alle eventuelle bygninger inklusive fundamenter nedrevet, og man modtager grunden grusplaneret?

Svar: Alle bygninger vil være nedrevet da de står i vejen for bassinprojektet. Dette gælder alle bygningsdele og andre indretninger. Bassinprojektet bortgraver herudover en stor del overjord. Byggepladsen efter bassinprojektet vil være et grusplanum, der efter bassinprojektet vil være i funktion som p-plads. Resten vil fortsat være asfalteret p-plads.

9. Kan altaner og altangange placeres ud over byggefelter, kan de fx gå 1-2 meter udover byggelinjen, hvis man holder sig til m2

Svar: Ja, altaner må overskride byggefelterne. Lokalplanens pkt. 6.11 beskæftiger sig med dette forhold og beskriver minimums frihøjde under altaner placeret over færdselsarealer.

10. Hvordan defineres gennemsnitsareal fra kommunens side, som BR eller BBR areal?

Svar: Det er gennemsnittet beregnet som det vil skulle beregnes ud fra Bygningsreglementet i forbindelse med byggesagsbehandling.

11. Er taghældning på 15% grader et krav.

Svar: Ja, det er et forhold beskrevet i lokalplanens pkt. 7.3. Afvigelse forudsætter dispensation og en afvigelse fra det afleverede projekt i en senere byggesagsbehandling kan risikere nægtelse jf. skødevilkår om gennemførelse af det afleverede (bedømte) projekt. Det afleverede projekt skal være umiddelbart til

at opføre. Det må ikke forudsætte dispensation fra lokalplanen. Når det så er sagt, vil der efterfølgende være en normal byggesagsprocedure, hvor dispensationer naturligvis kan søges. I den forbindelse vel Glostrup Kommune som grudsælger vurdere om evt. dispensationer vil medføre forringelse af de kvaliteter, der ellers er tilstede i det afleverede projekt. Dispensationer, der ikke medfører forringelse af projektkvaliteterne vil nok kunne forventes modtaget, men det må ikke være en forudsætning for gennemførelse af byggeprojektet. Derfor skal det afleverede projekt overholde lokalplanen.

12. Vores arkitekter antager at der bliver mange sammenstød af "tagformer" – kan det løses med overgange med tagterrasser, hvad er holdningen hertil?

Svar: Holdningen er som beskrevet i lokalplanen (pkt. 7.4) samt i lokalplanens redegørelse side 10. Der må maksimalt være 5 bygningssektioner med fladt tag og disse skal ikke blot indrettes med tagterrasser. Taghaver skal etableres med konstruktioner, der skaber læ fx som delvis nedfældet i eller omkranset af tagkonstruktionen (fx et drivhus). Det vil sige at et fladt tag ikke i sig selv bare kan være "terrasse". Vores anbefaling vil være at sørge for at opholdsarealer i/på taget indrettes så attraktivt som muligt – og her menes hyggekrege afskærmede for vind og med god solorientering. En simpel flad tagflade markeret "tagterrasse" vil ikke kvalificere. I forhold til sammenstød af tagformer er det netop hvad der ønskes. Udtrykket skal være saddeltag med hvad dette end måtte medføre af inddækninger og sammenskårne tagformer.

13. Antal parkeringspladser (hvor mange p-pladser kan dobbeltudnyttes?).

Svar: Udgangspunktet er det antal p-pladser som lokalplanen fastlægger til nyt boligbyggeri (1 p-plads pr. bolig). Altså hvis der udføres et p-hus med ensidig anvendelse vil dette være retningslinjen. Den mulige dobbeltudnyttelse afhænger af hvor mange offentlige pladser (til svømmehal, kommunalt personale etc.), der vil kunne blendes ind i et p-husbyggeri. Mange af disse anvendelser finder sted forskudt af hinanden og derved kan der opnås dobbeltudnyttelse. Det er dog vigtigt at understrege, at størrelsen af et p-hus fastlægges af den såkaldte natparkering (beboerparkeringen om natten) idet det ikke giver mening at fastholde et antal offentlige p-pladser til disposition om natten. Det er tidligere vurderet at en stor del af kapaciteten i et p-hus vil kunne anvendes af Glostrup Kommune i dagtimerne svarende til at ca. 25 % af den samlede kapaciteten i et p-hus anvendes af Glostrup Kommune og en privat bygherre anvender de resterende 75 %. Dette er svarende til en privat bygherre vil kunne reducere sin udgift til 75 % idet Glostrup Kommune afholder drift etc. svarende til 25 %. Det er tilsvarende vurderet at en sådan optimeret anvendelse bedst udføres med nummerpladeanlæg. Der er talrige variationer mht. praktik og udlejvilkår og derfor ønsker Glostrup Kommune ikke at lægge sig fast på en specifik løsning i forbindelse med dette udbud. En konkret løsning vil bero på efterfølgende forhandling.

14. Må der køres oven på bassinet?

Svar: Der er ingen restriktioner på færdsel over regnvandsbassinet, når dette er færdigt afdækket med jord. Dette hverken i anlægsfasen eller i det færdige projekt fx til redningsveje eller andet. Der må i sagens natur ikke graves i afdækningen over bassinet og der må heller ikke placeres en byggepladskran på grund af de store enkeltlaste fra kranben.

15. Placering af ensidigt belyste lejligheder. Ensidige lejligheder placeres bedst ud mod gårdrummet, men vil forudsætte brandveje langs facaden. Har kommunen en holdning til brandredning af ensidige lejligheder for så vidt at en stor del af den indvendige facade måtte bestå af ensidige lejligheder?

Svar: Lokalplanen åbner mulighed for at lejligheder med et bruttoareal mindre end 50 m² må etableres som ensidigt belyste hvis de er orienteret mod syd eller vest – svarende til ind mod gårdrummet. Der er ingen restriktion i forhold hertil, men i forhold til redningsveje vil det ikke være attraktivt, hvis hele gårdrummet bliver en stor redningsvej. I forbindelse med vurderingen af projekterne vil lejlighedsfordelingen blive vurderet (hensigtsmæssigt størrelsesfordeling) samt indretningen af friarealerne, herunder fx om der optræder uhensigtsmæssigt meget køreareal.

16. Molokker – det ser ud til at der ikke kan skaffes plads til brandredning ud for molokkerne på vejarealerne. Har det været overvejet at placere molokkerne på den anden side af vejen – modsat boligbyggeriet.

Svar: Molokkerne er placeret de eneste steder dette var muligt af trafikale og ledningsmæssige hensyn. Der er minimum 5 m afstand mellem molokanlæg og nærmeste facade hvorfor der vurderes at være tilstrækkelig plads til brandredning. En stigevoan kan holde foran molokanlægget.

17. Må der benyttes mere end 20% træ i byggeriets facader?

Svar: Nej, det vil kræve dispensation fra lokalplanen. Der ønskes et projekt, der hovedsageligt har murværk og natursten som facade. Se i øvrigt svaret til spørgsmål nr. 11 om dispensationer fra Lokalplan GL60. Derudover kunne det være spændende hvis bygningerne som sådan var overvejende trækonstruktioner. Det ville bringe et spændende element til hele bæredygtighedsdrøftelsen.

18. Har kommunen en formel eller uformel holdning til altangange, som nogle kommuner har? Det er noteret, at renderingerne i lokalplanen ikke indeholder altangange.

Svar: Vi har en semiformal holdning, idet vi har vedtaget en arkitekturpolitik, der giver mulighed for altangange i visse tilfælde. Glostrup Kommune ønsker ikke altangange som et samlet udtryk – altså et gennemgående element, men der gives mulighed for mindre løsninger, hvor et begrænset antal boliger gives adgang

via altangang. Vi har opfundet begrebet "fællesaltan" til lejligheden, for at sondre mellem egentlige altangange og så denne mindre løsning. Men det er rigtigt at det ikke er vist i illustrationerne. Muligheden er der dog. Det er indarbejdet i Lokalplan GL60, som i pkt. 6.12 siger følgende: "Der må placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder. Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådant friareal skal være minimum 2 x 3 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen."

19. Når I skriver "adgangsaltan" i punkt 6.11, er det så det samme som "fællesaltan" beskrevet i punkt 6.12? I vores forståelse er "fællesaltan" det man også kalder en altangang. Må den (altangangen/fællesaltanen) og ikke kun "friarealet på minimum 2x1 meter" også gå ud over byggefelt?

Svar: Der er måske lidt begrebsforvirring i lokalplanen. "Adgangsaltan" og "fællesaltan" er udtryk for det samme som beskrevet i ovenstående svar. Vi har ønsket at skabe et nyt udtryk, der distancerer sig fra en egentlig altangang spændende fra gavl til gavl. Fællesaltanen, såvel som friarealet på denne, må gå udover byggefeltet. Der er ikke krav om at fællesaltaner skal være indeliggende, men det mest naturlige vil nok være at fællesaltaner ligger inden for byggefeltet, da de ellers giver et meget bredt hus og adgang fra trappeopgange kan blive lidt svært at løse. Fællesaltanen vil derved reducere den udnyttelige del af byggefeltet, men det vil så være prisen for at reducere antallet af trapper.

20. Som opfølgning på spørgsmål 13: Vi forstår at basisscenariet for et p-hus er fuld norm (220 p-pladser), og forhandling om evt. fælles p-husløsning først finder sted senere, og intet er givet. Men er det korrekt forstået, at såfremt der opnås en fælles p-husløsning, så vil bygherres behov for pladser kunne reduceres. Det vil sige, at hvis normen ved 1 plads/bolig fx er 220 p-pladser, så vil man ved 25% reduktion skulle anvise 165 stk?

Svar: Det er korrekt forstået med hensyn til dobbeltudnyttelse af parkering. Man kan forvente ca. 25% reduktion svarende til at forpligtelsen til finansiering/drift reduceres fra 220 til 165 p-pladser.

21. Lokalplan angiver at porte er 1,5 etagehøjde + 4 m bred. Vil det være muligt at lave en port der er 320 cm høj og 400 meter bred (det vil sige meget tæt på lokalplanen stadig).

Svar: Det tænker jeg vil være muligt. Det er jo ikke langt fra lokalplanbestemmelserne, men kræver dog i sagens natur en dispensation. Se dog svaret til næste spørgsmål.

22. Er der behov for porte - nu hvor der er gennemkørsler fra øst og gennemgangsvejen med ændringen til den vedtagne lokalplan. Kan man

tegne et projekt uden porte, alternativt forvente at dette vil kunne imødekommes i senere faser?

Svar: Det er en fejl i lokalplanen at der fortsat opretholdes krav om porte. Med ændringen af bebyggelsesplanen er der ikke længere behov for gennemkørselsmulighed. Derfor vil et projekt uden portgennemgange blive betragtet som i overensstemmelse med lokalplanen. Højden af en port er efter ændringen af bebyggelsesplanen ikke længere afgørende da der ikke er gennemkørsel og der er derfor ikke grund til at opretholde krav om frihøjde svarende til 1½ etage (min. 4,6 m). Formelt forudsætter udeladelse af portgennemgange en dispensation fra Lokalplan GL60, men det er en dispensation som vi godt allerede nu tør garantere, vil blive givet.

23. Har Glostrup kommune fået lavet en analyse, eller selv lavet et internt estimat af forventede fremtidige ejendomsskatter og afgifter på den kommende boliganvendelse. Hvis ja, er det muligt at dele samme?

Svar: Vi har ikke analyseret eller estimeret på ejendomsskatter og afgifter. Erfaringsvist er SKATs metoder uransagelige og ikke umiddelbart efterviselige. Ved henvendelse udfører SKAT kun beregninger når der er ændrede forudsætninger. Det kan man sige der er nu med den ændrede lokalplan, men det er ikke noget vi har haft dialog med SKAT om. Vi bruger den lavpraktiske måde, at vi venter og ser hvad der kommer ud af det.

24. Har Glostrup Kommune en mere præciseret holdning til den arkitektoniske kvalitet, der ønskes i projektet?

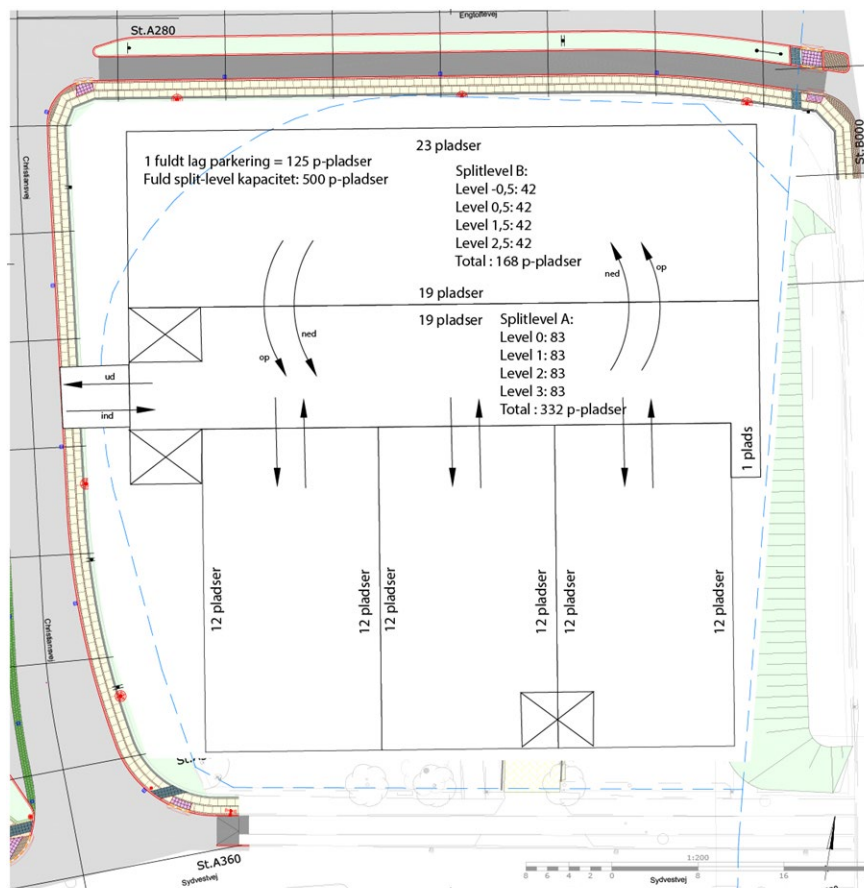
Svar: Der er ikke fastlagt en egentlig retning for det arkitektoniske udtryk. Glostrup Kommune har en overordnet arkitekturpolitik, der fastlægger principper men ikke en opskrift eller et ønske til det konkrete udseende. Lokalplanens bestemmelser er de mest håndfaste krav og der er manøvrerummet til alt temmelig stort. Men der vil naturligvis blive foretaget en vurdering af de modtagne projekter og i den situation vil de kvaliteter, der kommer til udtryk blive vejret op mod hinanden.

25. I forhold til det fremtidige p-hus, prøver vi at komme lidt tættere på omkostninger, som ikke er uvæsentlige selv med potentiel dobbeltudnyttelse. Vi antager en standard løsning/aptering, det vil sige pænt, men ikke fx at bærende konstruktioner skal bygges i træ eller tilsvarende

Svar: Det er korrekt. Vi forventer standard indmad i p-huset, men meget gerne facader, der kan lidt mere (begrønning eller udtryk). Vi har planlagt muligheden for lidt andre elementer i p-huset, idet der kunne være et socialt aspekt. I den sammenhæng er vi blæst bagover af AKFs p-hus i Kirkebjerg (Kernen) som vil være et besøg værd for alle parter. "Kernen" er dog nok en utopi, men man har vel lov at drømme.

26. Har Glostrup Kommune nogle retningslinjer/praksis for parkeringshuse, som vi kan kigge til. Enten på dimensionering, materialitet etc.? Og hvad vil man fx kunne forvente ift. om alle eller et udsnit af pladserne skal have eller klargøres til at kunne få el-ladestandere?

Svar: Det vil være lovkravet, der bestemmer klargøring til el-ladestandere. Vi har ikke særlige lokale retningslinjer om dette. Vi har to gode eksempler på parkeringshuse i nærheden. Der er det runde ved Glostrup Hospital, men det passer ikke så godt ind i geometri omkring Engtoftevej. Som nævnt ovenfor er Kernen i Kirkebjerg et godt eksempel på et p-hus/områdehus, der kan meget mere end parkering, men det vil være til inspiration og ikke til bestilling.



I forhold til den praktiske indretning af p-huset forestiller vi os et split-level da det nok vil være det mest pladsøkonomiske. Herudover kunne det være med halvt sænket stueniveau mod nord af hensyn til naboerne. Altså 4 lag generelt med de nordligste lag sænket i forhold til indkørslen. Vi har set ovenstående skitse sammen over et muligt maksimal-p-hus (trappekerner er drysset ind).

27. Der står et sted i materialet, at 40% af de cykler som nybyggeriet udløser skal placeres overdækket i p-huset, kan du bekræfte at vi skal beregne med det?

Svar: Det er rigtigt, det vil være en klar fordel at afsætte plads til cykler i stueetagen i p-huset et passende sted. Der vil ikke være plads til at sætte overdækninger i gårdrummet.

28. Lokalplan, pkt. 6.14: Uden for byggefeltene kan der indenfor Delområde 1 opføres mindre bygninger som skure og lignende på samlet i alt max. 50m². Kan det være rigtigt? 50 m² er ikke særligt meget.

Svar: Det er tænkt som et lille skur/drivhus eller lignende. Affald håndteres nedgravet (storskrald fx i et rum) og cykeloverdækning er i p-huset. Gårdrummet skal være en have. Men derudover er der mulighed for at søge dispensation til yderligere skure. Projektet skal blot ikke vise dem.

29. I udbudshæftet står der under punkt 5. Afgivelse af bud: "Følgende materiale skal samles i (5) mapper i A3-format: "Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper"

Hele bebyggelsen indenfor delområde 1 kan ikke være på et A3-format i 1:200, menes der 1:500? 1:500 passer til A3 med hele bebyggelsen. Hertil kan suppleres med boligtyper i 1:200.

Svar: Det er underordnet. Krav om størrelsesforholdet er en fejl. God idé med 1:500 i oversigt suppleret med detaljer i 1:200.

30. I relation til spørgsmål 26 - Hvis man som forventet lykkedes lave et fælles p-hus, og antager at komme i mål med fx en dobbeltudnyttelse på 75%, vil man så stadig skulle forvente at bygge de 500 pladser der vises i skitsen? Det vil sige at boligerne udløser 165 pladser, og så skal kommunen bruge resten op til de 500? Vi Spørger for at forstå hvor meget luft der er til cykler, som man vel er nødt til at have placere i nederste etage med egen indgang (de kan ikke køre på bilrampe).

Svar: Tegningen er en maksimaltegning. Det er ikke et konkret forslag, men en undersøgelse af hvad der i princippet kan rummes indenfor 4 etager det pågældende sted. Vi har i høringen af lokalplanen modtaget kritiske bemærkninger om der kunne skaffes pladser nok. Tegningen er en undersøgelse af dette forhold.

P-husets konkrete omfang fastlægges dog først senere. Vi har ikke lagt os fast på hvor mange pladser der skal kunne tilbydes som offentlig parkering, men det er helt sikkert at der ikke skal være 500 pladser i huset, så der burde være rigeligt plads til cykler. For øvrigt forventer vi ikke at indgangen vil være en rampe, da

nederste lag i den sydlige del af huset vil kunne være i terræn. Cykler burde helt enkelt kunne køre ind hvor behovet er.

31. Er det muligt at få indsigt i det fulde materiale, herunder skitser, undersøgelser, analyser m.v., som har lagt til grund for lokalplanen GL60?

Svar: Lokalplan GL60 er baseret på Helhedsplan for tre områder i Bymidten og alle skitser, undersøgelser mv. er indeholdt i helhedsplanen. Men Lokalplan GL60 er i processen tilpasset til projektet for regnvandsbassin og ligeledes projektet for nye veje. Derudover er indholdet justeret til efter høring af lokalplanen. Derfor er der ikke noget entydigt svar på hvilke skitser, der ligger til grund. Lokalplan GL60 fastlægger en række byggemuligheder som er summen af tidligere erfaringer. Indsigt i de tidligere sager kan fås ved aktindsigt, men dette ses dog ikke at ville kunne belyse mulighederne i GL60 yderligere. Med hensyn til støj- og trafikforhold er de specifikke analyser refereret og indarbejdet i GL60.

32. Støj

- a. Hvilken støjgrænse skal benyttes til altaner, hvis der ikke benyttes tillæg til natbidraget, som i Lden?
- i. Skal den almindelige støjgrænse på 58 dB benyttes, selvom der er tale om en beregnet Lde-værdi og ikke Lden?

Svar: Det er et lidt kildent spørgsmål og kan ikke svares entydigt. Umiddelbart ville det være oplægget, at lokalplanens 58 dB skal benyttes som talværdi, men som en Lde-værdi – altså uden natbidrag. Tanken med denne løsning er at søge at vægte kvaliteten ved at have en altan op imod støjgenen. Altaner skal naturligvis ikke være støjplagede, men på den anden side bruges de ikke om natten. Det samme kan naturligvis siges om udearealer, men det er vurderingen at en sydvest-vendt altan med en smule støjgene er mere attraktiv end ingen altan.

- b. Hvilken trafik er forudsat på vejene i beregningerne for vejtrafikstøjen?

Svar: Se svaret til spørgsmål 32d.

- c. Lokalplanen nævner elbusser, men der er ikke et afsnit som forklarer hvad der menes? Hvilket grundlag er benyttet til elbusser?

Svar: Elbusser nævnes i billedteksten under figuren med støj i gårdrum på side 17 i lokalplanen. Dette er en fejl. Elbusdrift er ikke særligt relevant for lokalplanområdet.

- d. Kan vi få fremsendt den udførte støjrapport, som er blevet udført i forbindelse med lokalplanen GL60?

Svar: Støjrapport for GL60 lægges op på bilagssiden på Glostrup Kommunes hjemmeside.

33. Rørbassin (Der er i deklarationen beskrevet, at forsyningen accepterer færdsel med køretøjer med akseltryk indtil 40 t, og accepterer indretning til byggeplads og materiale)
- e. Hvad er maksimumbelastningen til materialeoplag fordelt ud pr. m²?

Svar: Selve centerkanalens dæk er regnet for det vi kalder en nyttelast på 5,0kN/m² = 500kg/m² foruden dækkets egenvægt og jorddække. Det er også en typisk anvendt størrelse for lagerpladser generelt og områder med enten meget personbelastning eller oplagring (dog ikke samtidig).

Ydermere er lasten også præciseret at det skal være jævnt fordelt og der må max belastes med større punktlaster på 4kN = 400kg som helst skal have mindst 1m indbyrdes afstande og intet andet imellem. Det kunne fx være større byggeelementer som opklodses.

I øvrigt formodes formuleringen i deklarationen "akseltryk indtil 40 t" at være en fejl, da sådanne køretøjer ikke findes. Forventeligt menes "40 t totalvægt"

34. Kan servicevejen og interne stier medregnes i opgørelsen af opholdsarealer?

Svar: Interne stier kan medregnes, men servicevejen kan ikke. Servicevejen beholdes som et kommunalt vejareal og giver ikke mening at inkludere i opholdsarealer. Vi er dog blevet klar over at de 50 % opholdsareal, der kræves i lokalplanen, kan være umuligt at imødekomme og beror på en fejlberregning. Vi har desværre beregnet på baggrund af et for lille fodaftryk af selve bygningen. Det kan derfor forventes at der vil blive meddelt dispensation til fx 40 % friareal, da det anførte i lokalplanen, ikke kan lade sig gøre. Med andre ord må det afleverede projekt indrettes efter dette.

35. Må byggeretten overskrides med BR-arealer som optages af porte (såfremt man ikke søger dispensation), teknikskure m.v.

Svar: Den faktiske bebyggelsesprocent af det konkrete projekt skal opgøres jf. bygningsreglementet og som del af byggesagsbehandlingen. Det afleverede projektforslag må ikke forudsætte en dispensation til lokalplanen angående bebyggelsesprocent, men i det faktiske projekt vil der kunne gives dispensationer indenfor den hjemmel Planloven giver. Hvis den faktiske bebyggelsesprocent ender højere end anført i salgsmaterialet og byggeretten dermed er tilsvarende højere, udløser dette tillæggsbetaling jf. udbudsvilkårene. I forhold til om et projekt kan regnes som værende i overensstemmelse med lokalplanen er det ikke så meget et spørgsmål om etagemeter, men mere et spørgsmål om overholdelse af byggefelter og deres etagehøjder.

36. Jf. §7.22 LP skal der anvendes forskelligt primærmateriale på facader i hvert byggefelt. Er det tilstrækkeligt at anvende forskellige typer tegl, varierende forbandt, og skift i nuancer?

Svar: Ifølge lokalplanen kan primærmaterialer vælges mellem følgende typer: tegl, teglskaller eller skærmtegl i rødlige og grålige farver samt sort. Variationen må sikres gennem forskellige farvenuancer i materialet, men ikke alene gennem forbandt, mønstre og detaljer i murværket. Det vil sige at forskellige typer tegl og skift i nuancer er tilstrækkeligt, men ikke kun varierende forbandt.

37. Har køber mulighed for at stille en moderselskabsgaranti i stedet for at deponere 25% af købesummen senest 8 dage efter accept?

- f. Kan vi ligeledes stille moderselskabsgaranti for deponeringen af den resterende del af købesummen, i perioden frem til overtagelsestidspunktet.

Svar: Det vigtigste for Glostrup Kommune, at vi er sikret betaling, og at en garanti skal være lige så sikker som en egentlig deponering.

Hvis garantien stilles af et moderselskab, vil det umiddelbart også kræve, at moderselskabet leverer de erklæringer (soliditet mv.), som er krævet i udbudsmaterialet, så vi ved, at moderselskab har et økonomisk godt fundament at stå på.

Det er ligeledes vigtigt, at garantibestemmelserne henviser til vores udbudsvilkår, herunder at det udtrykkeligt fremgår, at de 25% - på samme vis som hvis de var deponeret - skal tilfalde Glostrup Kommune kontant indenfor 10-dages fristen, og altså kan udbetales via garantien for det tilfælde, at køber ikke måtte opfylde sine forpligtelser iht. aftalegrundlaget, eller handlen i øvrigt ikke gennemføres af årsager, der er Glostrup Kommune uvedkommende.

Garantistillelsen skal erstattes af en kontant deponering på overtagelsesdagen (helt sædvanlig praksis) og skal i øvrigt være uden omkostninger for Glostrup Kommune.

38. Hvorfor skal 25% af købesummen tilfalde Glostrup Kommune, såfremt handlen ikke gennemføres af årsager, som hverken skyldes Sælger eller Køber?

Svar: Vilkåret er fastlagt for at sikre handlen mod købers konkurs i mellemprioriteten. I tilfælde af købers konkurs ønsker Glostrup Kommune at fastholde den indbetalte fjerdedel. Dette hænger naturligvis tæt sammen med svaret på ovenstående spørgsmål, idet en moderselskabsgaranti kun virker som sikring mod konkurs i det tilfælde hvor moderselskabet ikke går konkurs. Det er vores erfaring at udviklere og byggefirmaer indimellem går konkurs, rekonstrueres eller andet. Forhold der ligger udenfor både køber og sælger og som kunne få en

køber til ikke at ønske at gennemføre handlen fx konjunkturforhold, lovgivningskrav eller andet, ønskes ikke at skulle udgøre en risiko for Glostrup Kommune i forhold til modtagelse af de deponerede 25% af købesummen. For så vidt køber ønsker denne risiko kapitaliseret, må dette finde sted i forhold til den samlede købesum.

39. Det fremgår af udbudsmaterialet pkt. 4.3.5, at såfremt køber ikke opfylder sine forpligtelser iht. aftalegrundlaget, eller handlen i øvrigt ikke gennemføres af årsager, der er Glostrup Kommune uvedkommende, og Glostrup Kommune i øvrigt har opfyldt sine forpligtelser som beskrevet i dette udbudsmateriale, tilfalder de oprindeligt deponerede 25 % af købesummen Glostrup Kommune. Glostrup Kommune bedes bekræfte, at såfremt handlen ikke gennemføres af årsager, der er køber uvedkommende, og køber i øvrigt har opfyldt sine forpligtelser som beskrevet i dette udbudsmateriale, tilfalder de oprindeligt deponerede 25 % af købesummen køber.

Svar: Det er svært at få øje på udenforstående forhold, der skulle kunne bevirke at handlen ikke gennemføres. Hvis køber opfylder alle forpligtelser som beskrevet, er handlen jo netop endelig. Den eneste måde handlen ikke vil kunne gennemføres, er hvis køber vælger ikke at opfylde sine forpligtelser fx, hvis man har fortrudt handlen af den ene eller den anden grund (typisk økonomisk). Der vil ikke være udefrakommende påvirkninger, der vil hindre gennemførelse andet end force majeure. Det skulle da lige være en statslig ekspropriation eller andet tilsvarende, men det er voldsomt usandsynligt.

40. Ny bebyggelses randzoner langs vejene vil være støjplagede - som det også fremgår i lokalplanen. Lokalplanen beskriver dog samtidig at der kan indrettes friareal i randzonen. Hvordan skal det forstås?

Svar: Randzonen langs Sydvestvej forventes støjbelastet. Randzonen mod Christiansvej forventes derimod ikke støjbelastet når først der er opført et p-hus, der kan skærme mod støj fra Søndre Ringvej. Dette fremgår dog ikke af lokalplanens støjberegninger, da p-huset ligger uden for lokalplanområdet og derfor ikke var indarbejdet i støjmodellen. Vi forventer at randzonen langs Christiansvej vil kunne indrettes til ophold – hvilket naturligvis vil skulle eftervises i det konkrete projekt. Ligeledes vil en stor del af passagen ved servicevejen kunne indrettes til ophold. Et indleveret projektforslag vil kunne anvise randzonen langs Christiansvej som opholdsareal uden at dette vil blive noteret som i strid med udbudsvilkårene.

41. Forventes den opbrudte bebyggelsesplan at kunne give støjgener i det centrale gårdrum?

Svar: Det er u-undersøgt om opbrydningen af bebyggelsen ud for Engtoftevej vil give støjmessige udfordringer. Imidlertid forventes den samlede støjbelastning fra Søndre Ringvej langs Engtoftevej mod projektgrunden at blive reduceret efter

der opføres et p-hus. Facadeudformning på p-huset vil kunne afhjælpe støjudbredelse. I lokalplanens støjkort ses at støjudbredelsen fra Sydvestvej ind i gårdrummet via servicevejen ikke er problematisk. Det samme forventes at være tilfældet ved Engtoftevej.

42. Lokalplanens byggefelter er meget præcist optegnede og passer ikke til vores byggesystem. Hvordan er udsigten til at mindre overskridelser vil kunne håndteres i efterfølgende dispensationer fra lokalplanen?

Svar: Allerførst skal understreges, at det afleverede projekt ikke må forudsætte dispensationer (udover de i spg. 22 og spg. 34 nævnte forhold om porte og friarealprocent). Lokalplanen lægger op til tilpasningerne af overgangene mellem de enkelte byggefelter (som nævnt under spg. 5). Hvis projektet tænkes at kunne udføres bedst ved at byggefelterne som sådan justeres på plads (+/- 3 m i hver retning) vil der skulle afleveres et alternativt projekt der viser dette, men sådan at hovedforslaget følger lokalplanens byggefelter.

I en efterfølgende byggesagsbehandling vil der kunne søges om dispensation, men det må ikke være en forudsætning for købstilbuddet. I princippet kan dispensationer forventes meddelt så længe at forholdet ikke ændrer væsentligt ved projektets kvaliteter og så længe der ikke er parter (naboer eller andre), der stilles ringere ved ændringen. Hvis man i praksis ikke kan se forskel på to alternative planer, kan en dispensation forventes.

Skulle et ændringsønske være større end hvad der kan rummes i en dispensation – og hvis ændringen giver et bedre projekt, vil der være mulighed for at udføre en ny lokalplan for projektet. Der skal under alle omstændigheder udføres en lokalplan for p-huset og der ville resten af projektet kunne komme med. Der er rigelig tid inden købers overtagelse af arealerne til gennemførelse af en lokalplanproces. Skulle dette være vejen frem vil det afleverede projekt danne grundlag for en sådan ny lokalplan ligesom kvaliteterne i det afleverede skitseprojekt blive fastholdt som guideline for byggeprojektet på samme måde som beskrevet i udbudsmaterialet blot under en ny lokalplan.

43. Skal boligplaner (dvs indretning af boligerne) tegnes til aflevering, eller der det tilstrækkeligt med boligtyper i arealskema (dvs areal pr bolig og antal værelser). Spørger da kravet om 1:200 godt kan antyde det skal afleveres med boligplaner. Det kan vi nok godt, men de bliver jo ikke de endelige, det kan umuligt nås

Svar: Det kunne være fint med principplaner og så enkelte typer tegnet op i 1:200. Med principplaner menes med boligheden vist på en overordnet plantegning.

44. På lejligheder der har fællesaltan, beder lokalplan om at der laves en privat altan/område i tilknytning til fællesaltan. Hvis vi laver en traditionel altan tilknyttet boligen til den modsatte side, kan denne så erstatte den som ønskes ved fællesaltan?

Svar: Lokalplanen fastlægger at fællesaltanen skal være mere end en adgangsvej. Der skal altså være en del af fællesaltanen, der kan bruges til ophold. Dette er indarbejdet for at give mulighed for et socialt rum mellem naboer.

45. Skal man ramme 50% friareal vil man skulle inddrage en stor del af taget til tagteresse, også mere end man må i lokalplan, som vi forstår det. Det har ydermere den afledte effekt, at der skal føres ret mange trappetårne op til taget for niveaufri adgang, hvilket er forbundet med mange ekstraudgifter. Skal vi aflevere et bud der indeholder 50% friareal? Eller kan I allerede nu sige at det er OK aflevere et bud der bygger på og anviser fx 40% friareal? Samt at kommunen efterfølgende sikrer evt. dispensationer?

Svar: De 50% procent friareal i lokalplanen beror på en fejlberregning. Det vil være forventeligt at der meddeles dispensation til en lavere procentsats og det afleverede skitseprojekt kan indrettes efter dette.

Det vil ikke være hensigtsmæssigt med en masse tagterrasser i projektet. Lokalplanen fastlægger at der max må være 8 byggefelter, hvor der indrettes tagterrasser og dette vil det afleverede projekt skulle overholde.

46. Hvis der indleveres et bud hvor projektet ikke har tagterrasser, men i stedet har de her 40+ % friareal anvist hvor muligt, så vil det bud anses som compliant (dvs efterleve udbudsbetingelserne)?

Svar: Med den tidligere udmelding om at lokalplanens friarealsprocent på 50 er en fejl og ikke realistisk set muligt at gennemføre, vil et indleveret projekt, hvor friarealsprocenten er 40+ være konditionsmæssigt. Dette uanset om der er tagterrasser. Tagterrasser er en mulighed, men ikke et krav.

47. Må terrænet ovenpå regnvandsbassinet ændres, så der opnås et mere kuperet landskab. Fx ved påbygning af 0,5 – 1 m jord. Det vil give bedre mulighed for at etablere beplantning og vil kunne give et mere afvekslende gårdrum.

Svar: Jorddækket over bassinet må udbygges med yderligere jord. 1 m ekstra jorddække vil være uproblematisk, så længe den ekstra jord ikke ligger over dæksler (de jorddækkede dæksler). Hvis der ønskes yderligere jorddække, skal dette drøftes med Glostrup Forsyning.

48. Der skal være adgang for spulevogn til de centrale dæksler midt i bassinet – som indikeret med den viste "driftsvej" på bilag 8C. Skal der også være adgang for spulevogn til de øvrige dæksler – de gule jorddækkede og de små røde i hjørnerne af bassinet?

Svar: Der skal kun være direkte adgang for en spulevogn til de røde dæksler markeret i nærheden af driftsvejen. Her vil der være behov for at tømme bundfald ud af bassinet. De røde dæksler i hjørnerne af bassinet skal kunne serviceres manuelt og hvis noget skal spules her, vil man kunne trække en slange fra et køretøj på driftsvejen. Der vil ikke være behov for at kunne køre en spulevogn frem til de røde hjørnedæksler og heller ikke til de gule jorddækkede dæksler.

Driftsvejen kan gives et andet forløb så længe man kan komme til de viste dæksler og et spulekøretøj kan køre igennem vejen fra Servicevejen til Christiansvej.

49. Kommunens udmelding omkring et projekt, hvor procenten af opholdsarealer er 40+, vil stadig er konditionsmæssigt. Vil et projekt hvor procentsatsen er 30+, også være konditionsmæssigt og dermed efterleve udbudsbetingelserne? Hvor ligger kommunens minimumsgrænse?

Svar: Det har været vores intention med lokalplanen af fastlægge en meget høj friarealsprocent. Vi ville gerne have haft 50 % friareal i forhold til bruttoboligareal. Dette kan imidlertid ikke lade sig gøre og derfor må projekterne indrettes med en lavere friarealsprocent. Dette er i mit svar til spørgsmål nr. 46 udtrykt som "40+ % friareal". Det vil være vores hensigt at projekterne indrettes med så meget friareal som muligt og vurderingen er at 40 % burde være muligt uden problemer. Omfang og indretning af friarealer vil medgå i bedømmelsen af projekterne.

50. Vi noterer, at der ikke er vedlagt en særskilt købsaftale, og at udbudsmaterialet m.v. udgør aftalegrundlaget. Da materialet ikke dækker alle forhold, der normalt reguleres i en købsaftale, ønsker vi bekræftet, at der – som i tilsvarende udbud – afsættes tid efter accept til at udarbejde og forhandle de endelige vilkår. I forbindelse med købsaftalen vil vi sædvanligvis have en due diligence-periode, og grundet sommerferieperioden foreslår vi et afløb til medio oktober. Vi foreslår, at dette formaliseres i købsaftalen sammen med udbuddets øvrige vilkår. Hvordan ser I på dette vilkår?

Svar: Vi har vendt jeres spørgsmål og der kan ikke gives due diligence efter tilbudsfristen.

Dette skal forstås sådan, at et købstilbud skal være umiddelbart forpligtende og uden forbehold af nogen art. Hvis man afgiver bud, vil det være bindende og endeligt. Vi har forståelse for at en omvendt tilbudsprocedure vil være attraktiv for byder – altså hvor der alene afgives en interessetilkendegivelse og derefter gives tid til en vurdering af om handlen er attraktiv. Dette stiller dog os dårligt som sælger, idet vi står alene med risikoen for at en køber blot tester sine egne muligheder og derefter hælder os ned ad brættet. Vi har i det offentliggjorte udbudsmateriale belyst sagen så fuldstændigt, som det vurderes muligt på nuværende tidspunkt og der burde være alle muligheder for at belyse sagen tilstrækkeligt inden budfristen.

I forhold til købsaftale vil en køber naturligvis kunne udarbejde et særligt aftalepapir så længe at det udtrykkeligt fremgår, at det nuværende udbudsmateriale inkl. bilag ved modstrid har forrang for en sådan købsaftale, og at der i øvrigt ikke indføres yderligere vilkår end, hvad der fremgår af udbudsvilkårene.

51. Dette spørgsmål stilles i forlængelse af spørgsmål nr. 39 med tilhørende svar. Kommunen skriver selv, at "[det er] svært at få øje på udenforstående forhold, der skulle kunne bevirke at handlen ikke gennemføres" og "Der vil ikke være udefrakommende påvirkninger, der vil hindre gennemførelse andet end force majeure. Det skulle da lige være en statslig ekspropriation eller andet tilsvarende, men det er voldsomt usandsynligt." Idet kommunen selv er af den opfattelse, at det er utænkeligt, at andre faktorer spiller ind, ses det ikke, hvorfor det er køber, der skal tage risikoen for et tab på 25 % af købesummen, når Køber ingen indvirkning har på omstændighederne.

Svar: Det er købers konkurs vi ønsker at gardere os imod. Det er ikke udefrakommende forhold (som vi som nævnt finder usandsynlige). Skulle konjunkturer eller andet gøre det mindre attraktivt at udnytte byggemulighederne er det os uvedkommende. De 25 % skal ses som et alternativ til vores oprindelige model hvor den fuldstændige betaling skulle deponeres på aftaletidspunktet og handlen i øvrigt være endelig efter udstykning og vedtagelse af ny lokalplan for p-hus som beskrevet. Vores erfaring er at developere indimellem går konkurs eller på anden måde mister deres betalingsevne. Det er dette forhold vi ønsker at sikre os med.

52. Det fremgår af udbudsmaterialet, at der tinglyses en deklaration med forbud mod videresalg i ubebygget stand, herunder forbud mod overdragelse af majoriteten af kapitalandelene i det købende selskab. Kan det bekræftes, at det nævnte forbud – og dermed kravet om kommunens godkendelse – ikke er gældende, såfremt de pågældende overdragelser sker inden for købers koncern?

Svar: Følgende fremgår af ordlyden af bilag 3: "... overdragelse af fx aktiemajoriteten i selskabet til andre end de på handelstidspunktet eksisterende aktionærer, anpartshavere eller lign. at sidestille med et ejerskifte ...". Dette må tolkes sådan hvis et underselskab, der måtte have afgivet købstilbud, overdrager projektet til et andet selskab med samme ejerkreds (koncern internt) vil dette ikke medføre af deklarationsteksten blive anset for et ejerskifte da den faktiske ejer forsat er samme.

53. I lokalplanens formål (punkt 1.1) gives der mulighed for at opføre 3-5 etager, mens der i planredegørelsen og under afsnittet om bebyggelsens omfang (punkt 6.2) fremgår, at der må bygges mellem 3-6 etager. Kommunen bedes bekræfte, at der i forbindelse med udbuddet kan bydes ind med et projekt på mellem 3-6 etager.

Svar: Det er en slåfejl (en smutter) i lokalplanvedtagelsen. Hele lokalplanen inklusive de i Plandata registrerede byggefelter er noteret med 6 etager som maksimum. Vi sørger for at få den uploadede lokalplan tilrettet. Der vil naturligvis være mulighed for at bygge i de 6 etager som resten af lokalplanen i øvrigt beskriver.

54. Der er på ejendommene tinglyst adskillige servitutter. Flere ophæves iht. lokalplanen, flere forsøges slettet i medfør af tinglysningslovens § 20, men der er fortsat et større antal, der skal forblive på ejendommene – og flere af disse kan ikke hentes via tinglysning.dk. Servitutterne er fremfundet ifm. udarbejdelsen af servitutredøgørelsen, og kommunen anmodes derfor om at gøre servitutterne tilgængelige sammen med det resterende udbudsmateriale.

Svar: Indtil udstykningen af ejendommene er de udbudte ejendomme og matriklen med svømmehallen en samlet ejendom. Langt de fleste deklarationer har intet med de udbudte arealer at gøre. De relevante deklarationer er oplistet. Vi vil samle disse deklarationer sammen og lægge dem op på datasiden.

55. Hvilken form for dokumentation forventer I at modtage vedrørende pkt. 2 i tilbudsblanketten (*Dokumentation fra tilbudsgivers bank eller revisor for, at tilbudsgiver er i stand til økonomisk at efterleve købstilbuddet, dvs. en soliditetserklæring, maksimalt 3 måneder gammel.*)? Hverken vores revisor eller bank kan eller vil afgive en sådan erklæring omkring fremtiden. Vi kan sende dokumentation på vores nuværende soliditet i koncernen, hvis dette er tilstrækkeligt til at opfylde dette punkt?

Svar: Det skal naturligvis være dokumentation for nuværende soliditet. Vi forventer ikke erklæringer om fremtidige forhold jf. i øvrigt svaret til spørgsmål 51.

56. Hvad forventer I at modtage i forbindelse med erklæring om, at der ikke er gæld til det offentlige, max 3 måneder gammel? Er det en udskrift fra skattekontoen, som viser at tilbudsgiver ikke har skattegæld?

Svar: En udskrift fra skattekontoen er tilstrækkeligt.

57. På den eksisterende ledningsplan, er det vist at ledninger betonfyldes. Da ledningen krydser bebyggelsen, ønsker vi at ledningen fjernes og dermed ikke har interesse i at den betonfyldes. Det er forbundet med højere omkostninger for alle parter, og ikke bæredygtigt. Kan det undgås, at I fylder ledningerne under den fremtidige bebyggelse med beton?

Svar: Det er fravalgt at betonfylde ledninger, der nedlægges. Ledningsbilaget udtrykker den meget grundige tilgang fra rådgiveren på bassinprojektet, som helt efter forskrifterne har foreslået ledningerne betonfyldt – som jo er den

rigtige måde at efterlade ledninger i jorden. Men da ledningerne skal ligge i ganske kort tid fra bassinprojekt til byggeprojekt, har vi ændret håndteringen af ledningerne så disse blot afblændes. Det vil herefter være byggeprojektet, der konkret fjerner ledninger som måtte ligge i vejen (eller betonfylder dem, hvis dette skulle være ønsket). Ledningerne graves ikke op inden overdragelse til køber da vi ønsker at røre jordbunden mindste muligt.

58. I har tidligere oplyst, at Glostrup kommune ikke har politik eller praksis fvs depotrum. Nogle kommuner har praksis for at nogle eller alle depotrum kan placeres i boligen, hvis det gøres hensigtsmæssigt. Det sikrer lettere adgang for beboerne, hvilket flere foretrækker. Dertil er det måde at reducere omfanget af kælder, hvilket er positivt for klimabelastning og materialeforbrug. Og selvfølgelig også for økonomien og dermed betalingsevnen, hvorfor vi gerne – om muligt – vil have det afklaret inden budafgivelse. Vores spg er derfor: Vil kommunen tillade at man fx for så vidt angår større boliger, fx 3-værelses boliger og op, tillader at depotrummet ligger i selve boligen.

Svar: Som tidligere oplyst har vi ikke praksis på området. Der er med andre ord frit slaw.

59. I afsnittet om prisindikation henvises til en vurderingsrapport ift p-huset/p-hus området. Den er ikke lagt op som del af materiale, men er det muligt at denne ligges op?

Svar: Vurderingsrapporten er lagt på datasiden.

60. Om projektforslag og købstilbud står at der skal afleveres i en lukket kuvert. Derudover står der specifikt at købstilbud pr. email ikke accepteres. Vil det være muligt at fremsende projektforslaget pr. email?

Svar: Projektforslaget må gerne afleveres digitalt (inkl. projektblanket). Det vil dog være hensigtsmæssigt at der også afleveres print, hvis der ønskes en særlig kvalitet af printet. Ellers laver vi et simpelt print fra PDF'en. Købstilbud skal afleveres i fysisk form og underskrevet vådt.

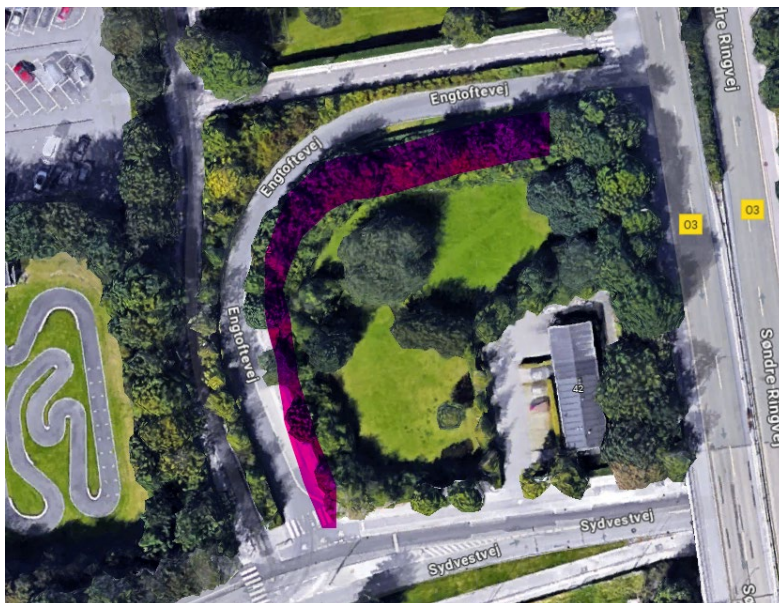
61. Må vi underskrive med indsat underskrift digitalt (dvs et print) eller de skal skrives under individuelt? Tænker begge dele er ok, men tør ikke løbe nogle chancer.

Svar: Projektblanketten må underskrives som et print, men tilbudsblanketten – som er den juridisk forpligtende del, skal underskrives vådt (i original). Der må ikke være tvivl om underskriften. Tilbudsblanketten er ikke en digital blanket og derfor kan der ikke underskrives med digital signatur. Et print er for let at manipulere.

62. Der mangler koter på de eksisterende ledninger. Koterne fremgår ikke af planen, der virker som om den henviser til en anden tegning.

Svar: Det er rigtigt, at der ikke er koter på ledningsoversigten. Jeg har lagt detaljerede oversigtsplaner op på datasiden med en kort forklaring til hvordan de læses.

63. I forhold til afsnit 8.17 i lokalplanen, der specificerer omkring delområde 3, at "Delområdet skal indtil det bebygges indrettes som et midlertidigt parkeringsareal skærmet af beplantning". Opfylder den eksisterende beplantning langs Engtoftevej dette? Og hvis det ikke er tilfældet, afholdes udgiften til skærmende beplantning i kommunalt regi?

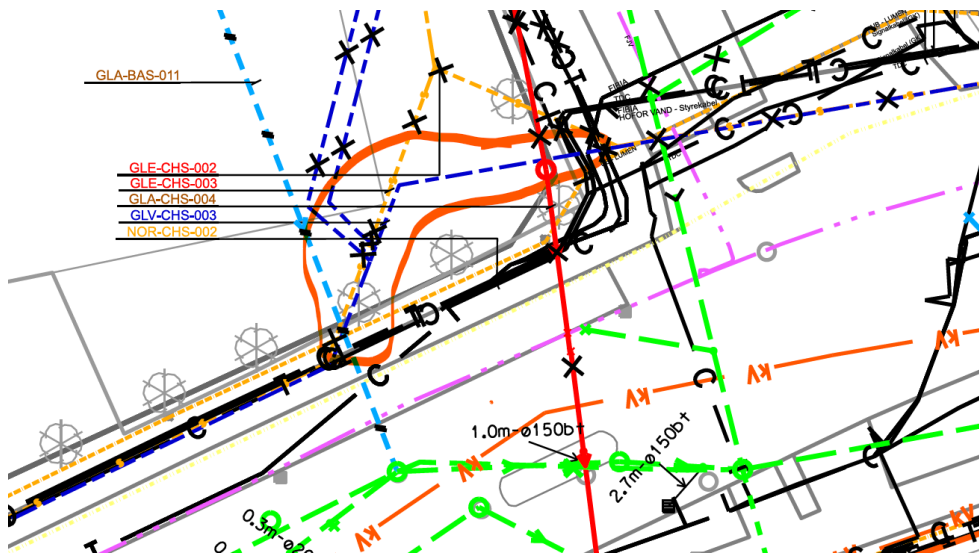


Svar: Lokalplanens delområde 3 er en kommunal ejendom som vi tager os af indtil der måtte være planlagt mere permanente forhold (p-hus) og grunden derefter overdraget til den juridiske enhed, der skal varetage etablering af p-hus og alt andet indenfor matriklen. Bemærk at det på nuværende tidspunkt ikke præcist kan angives hvori "juridisk enhed" består. Det vil tiden og de kommende forhandlinger mellem køber af de udbudte arealer og Glostrup Kommune vise.

Vi indretter lige nu midlertidig parkering skærmet af beplantning på arealet. Det har ikke noget med de udbudte arealer at gøre. Hvad der sker derefter, når der er vedtaget ny lokalplan, indgået aftale om p-hus etc. kommer på et senere tidspunkt. På det senere tidspunkt vil alle udgifter til indretning af matriklen indgå i projektet for p-huset.

64. Er alle nedlagte ledninger markeret overkrydset. Der ser ud til at være ledninger langs Sydvestvej, der bliver liggende inde på de udbudte arealer?

Svar: Det kan oplyses, at vandleddningen vist herunder omlægges, så den erstattes af en ledning i Sydvestvej. Ved en fejl er den ikke vist afkrydset på ledningsbilaget. Den nuværende ledning ligger i 2 m dybde og vi lader den blive hvor den er, men altså nedlagt og afproppet.



65. Det fremgår, at kommunen ikke yder kompensation, hvis der konstateres fortidsminder. Kommunen bedes dog bekræfte, at 3 års fristen for færdiggørelse af byggeriet i tilfælde af fund af fortidsminder automatisk forlænges med en periode svarende til den forsinkelse, der herved opstår.

Svar: I tilfælde af et der findes arkæologiske levn, der bevirker at byggeprocessen stoppes og det udløser en forsinkelse af byggeriet ud over 3 års fristen er Glostrup Kommune naturligvis åbne overfor en tilsvarende forlængelse af færdiggørelsesfristen.

66. Det fremgår af servitutrederegørelsen, at kommunen vil igangsætte en aflysning af en lang række af servitutter, som enten er forældede eller som kan tilsidesættes som følge af den nye lokalplan. Kommunen bedes bekræfte, at kommunen forpligter sig til at foranledige de nævnte servitutter aflyst, og at aflysningen således ikke i sidste ende er købers ansvar og risiko.

Svar: Det bekræftes hermed. Vi har igangsat aflysning af irrelevante servitutter som beskrevet i Lokalplan GL60. Det er LIFA, der forestår aflysningen.

67. Hvis man lykkedes med at finde en løsning på p-huset der gør, at en eller anden grad af dobbeltudnyttelse accepteres, og man derefter kan anvise et mindre antal end lokalplannormen, så skal der vel laves en dispensation til lokalplanen for boligerne, da antallet af p-pladser fvså

boligerne reguleres i samme? Dvs. det er ikke nok at lave en lokalplan for p-huset, som vel mere går på at tillade selve p-huset. Er det (juridisk) korrekt forstået?

Svar: Det er korrekt forstået for så vidt at lokalplan GL60 fastlægger 1 p-plads pr. bolig. Det vil være rimeligt at antage at lokalplanen for p-huset kommer til at fungere som et tillæg til GL60 – altså sådan at den kommende lokalplan (GL60.1) vil have samme område som den nuværende lokalplan, men kun dreje sig om parkeringsforhold og selvfølgelig bygningsbestemmelser for p-huset. Alternativt indlejres hele GL60 i den ny lokalplan for at sikre entydighed. Under alle omstændigheder skal vi nok sikre de rette rammer for administration af den dobbeltudnyttelse, der måtte blive resultatet af samarbejdet om det kommende p-hus.

68. Den "Erklæring om, at tilbudsgiver ikke har gæld til det offentlige" der indsendes ifm afgivelse af bud, kan det være en tro- og love erklæring fra tilbudsgiver selv, eller om den skal udarbejdes af en uafhængig part, eksempelvis en revisor?

Svar: Det kan være en erklæring fra revisor eller en opgørelse fra SKAT. Det skal være fra en uafhængig part.

69. Der står i udbudsmaterialet at der udover tilbudsblanketten skal afleveres et "købstilbud". Er der nogle formkrav til dette?

Svar: Købstilbuddet består af den udfyldte tilbudsblanket inkl. bilag + det afleverede projekt. Købstilbuddet (ovenstående) udgør sammen med det samlede udbudsmateriale købsaftalen.

70. Hvordan kommer udbuddet af parkeringshuset til at fungere, og hvordan gennemføres udbuddet, såfremt der er andre bydende? Hvordan kommer forkøbsretten til at fungere i praksis?

Svar: Parkeringshusgrunden kunne for så vidt have været en del af det nuværende udbud – altså som den naturlige del af det kommende byggeri den er. Det har vi imidlertid valgt ikke at gøre. Primært fordi vi ønsker at tilføre p-huset offentlige p-pladser og derfor har brug for en aktør (køber) at drøfte dette med. I vores optik er det på nuværende tidspunkt meget svært at opstille konkrete rammer for det kommende p-hus (størrelse, ejerforhold, drift etc.) og af den årsag har vi ikke forsøgt at beskrive det nærmere endsige sætte salgsvilkår sammen.

Men det er helt sikkert at der på arealet vil skulle være parkering for det kommende boligbyggeri og derfor er det også helt sikkert at køber af de udbudte arealer kommer til at bygge et p-hus på arealet. Derfor opnår køber i dette udbud en forkøbsret til p-husgrunden (hele grunden eller del af den afhængigt af hvad der måtte være nødvendigt).

Vi er som kommune forpligtet til at sælge ejendom ved offentligt udbud. Da p-husgrunden ikke er omfattet af dette udbud, skal den udbydes på et senere tidspunkt. Det kommer til at ske med en forkøbsret og en mindstepris. Mindsteprisen er baseret på den vurdering vi har fået udført af arealet (6,5 mio. kr.) og forkøbsretten sikrer købers mulighed for at erhverve grunden. Forkøbsretten sikrer i praksis at der ikke er andre bydende. Det vil herudover være tæt ved utænkeligt at der skulle være andre interesserede købere, da en køber vil være forpligtet til at opføre et parkeringshus for boliger omfattet af Lokalplan GL60. Det vil ingen andre end køber af de nu udbudte arealer være interesseret i. Vi udbyder til en mindstepris for at vi overfor Tilsynet kan godtgøre at vi har søgt at opnå markedsprisen.

71. Skal værdien af forkøbsretten anføres som et tillæg til købesummen for byggeretterne?

Svar: Den samlede tilbudte købesum er den øverste linje på tilbudsblanketten. Det er den pris der vurderes og pointsættes. De øvrige linjer på tilbudsblanketten er specificeringer af underposter som indgår i den samlede pris. Disse underposter er nødvendige for vores egen interne bogholderi, men er i princippet uden betydning for vurderingen af den samlede pris (øverste linje).

72. Må p-huset planlægges med andre anvendelser fx erhverv, kultur, fritidsaktiviteter mv. Eller må der kun være parkering?

Svar: Det kommende parkeringshus byggeri må indeholde alle de aktiviteter som der kan opnås enighed om og som indarbejdes i den kommende lokalplan. Man kan godt forestille sig erhverv i stueetagen (fx en café) eller en padelbane på taget eller noget helt tredje. Det har i udgangspunktet været et ønske fra politisk side at p-huset kunne tilbyde mere end bare parkering. Det er dog ikke et emne i det nuværende udbud og vi vil kigge ind i det i det kommende forløb frem mod en lokalplan for p-huset.

73. Er det tilstrækkeligt ift solvenserklæring med en aftalt arbejdshandlings erklæring hvor vores revisor bekræfter at det bydende selskab dags dato har det nødvendige kapitalberedskab til at kunne betale købsprisen?

Svar: Revisor skal give dokumentation jf. vores udbudsbetingelse: "Dokumentation fra tilbudsgivers bank eller revisor for, at tilbudsgiver er i stand til økonomisk at efterleve købstilbuddet, dvs. en soliditetserklæring, maksimalt 3 måneder gammel.". Hvordan revisor specificerer dette er ikke fastlagt. Jo mere overbevisende, jo mere betryggende vil vi være.

74. Beregnes point for pris i udbuddet ift de afgivne bud for boligbyggeretterne alene eller om det beregnes ift summen af de afgivne bud for boligbyggeretterne tillagt bydernes pris for forkøbsretten på parkeringen?

Svar: *Det er den samlede tilbudspris på tilbudsblanketten, der vurderes – altså øverste beløb.*

75. Vurderingen på parkeringen er 6.5 DKKm. Vi formoder at dette gælder hele grunden, og altså parkering ud over egen parkeringsnorm. Hvis man måtte ønske at byde den gældende vurdering, er dette så 6.5 DKKm, eller en proportion af dette beløb svarende til proportionen af egen parkeringsnorm ift den samlede udviklingsmulighed på grunden?

Svar: *Det er en vurderet værdi for hele grunden og omfatter derved også grundarealer/aktiviteter udover det basale parkeringsbehov for nye boliger på de udbudte arealer. Det er af gode grunde uafklaret hvordan p-huset skal organiseres. Hvis det fx drives i sit eget selskab, kan man forestille sig at kommunen skyder hele eller dele af grunden ind i dette selskab. Vi vil på et senere tidspunkt gennemføre et udbud/overdragelse af p-husgrunden forventeligt med en mindstepris beregnet ud fra 6,5 mio. kr. for hele grunden. Uanset hvad, er grundprisen ikke en del af den tilbudspris, der skal fremlægges på tilbudsblanketten. Forkøbsretten skal forstås som retten til at erhverve det nødvendige jordstykke og værdien af forkøbsretten er selvfølgelig ikke det samme som grundværdien. Men værdien af forkøbsretten kan være fx 5%, 10% af grundværdien – eller hvad I nu vurderer der skal anføres på blanketten.*