

RETTELSESBLAD 3

UDVIKLING AF KOKKEDAL STATION – KONKURRENCE OG SALG

28. JANUAR 2021





Rettelsesblad 3 indeholder oplysning om udsættelse af frister (afsnit 1), besigtigelse (afsnit 2), spørgsmål/svar (afsnit 3), rettelser til konkurrencematerialet (afsnit 4) samt bilag (afsnit 5).

1 Frister – udsættelse

Grundet en tilpasning af bebyggelsesmuligheden – og dermed af udbudsretlige hensyn, jf. nedenfor i afsnit 3.1 samt afsnit 4, udsættes følgende frister:

- **Tilbudsfristen:** udsættes fra den 25. februar 2021 kl. 12.00 til
 - o **Onsdag den 10. marts 2021 kl. 10.00**
- **Frist for registrering af interesse:** udsættes fra den 23. december 2020 til
 - o **Fredag den 12. februar 2021**

Konkurrenceprogrammets overordnede tidsplan er opdateret, jf. bilag 1 til nærværende rettelsesblad.

2 Besigtigelse

Der afholdes besigtigelse af bygningen på Kokkedal Stationsvej 3, 2970 Hørsholm, **fredag den 29. januar 2021 mellem kl. 10.00-11.00.**

Bygningen er screenet for forureningen, og der foreligger en rapport herom i bilag 12 til konkurrenceprogrammet. Besigtigelsen er således et ekstra tilbud i forlængelse af rapporten og omhandler alene adgang til bygningen for besigtigelse indvendigt. Det vil således ikke være en guidet tur med efterfølgende dialog.

Såfremt tilbudsgiverne ønsker at deltage på besigtigelsen, bedes dette meddelt til xckj@horsholm.dk (herunder med antal deltagere af hensyn til planlægningen).

For at undgå for mange deltagere på én gang bedes tilbudsgiver maksimalt møde med 2 personer.

Såfremt tilbudsgiverne ikke har mulighed for at møde på besigtigelse den 29. januar 2021 og ønsker at se bygningen indefra, kan tilbudsgiver anmode om at få adgang indtil udløbet af tilbudsfristen.

3 Spørgsmål

Rettelsesblad 3 indeholder modtagne spørgsmål samt svar indtil dags dato.

3.1 Bebyggelsesprocent og parkering

Ordregiver har modtaget følgende spørgsmål om bebyggelsesprocent og byggeretter:

"Byggeretter:

- 1) *Er der mulighed for at kommunen kan genoverveje kravet om en bebyggelsesprocent på 80% for både arealerne øst og vest for Kokkedal Station? Vi foreslår mulighed for at se bebyggelsesprocenten som et gennemsnit på 80% for de to arealer, da det kan skabe de bedst mulige rammer. Vi ville også se meget positivt på en generel forhøjelse bebyggelsesprocenten, når parkering i konstruktion skal tælles med i bebyggelsesprocent. Den samlede mulighed for bebyggelse af området, efter modregning af volumen og udgifter til parkering i konstruktion, udgør en hindring for at skabe et samlet set attraktivt tilbud til kommunen og de kommende brugere af området."*

Svar:

Ordregiver har modtaget flere spørgsmål af samme karakter og ønsker i den anledning at foretage nedenstående tilpasninger og uddybninger af konkurrenceprogrammet.

Besvarelsen nedenfor er opdelt i følgende punkter: 1) bebyggelsesprocent for vest- og østsiden, 2) beregningsregler for parkeringshuse.

Af hensyn til de nuværende og evt. nye interesserede virksomheder har ordregiver valgt at forlænge tilbudsfristen og at fastsætte en ny frist for at registrere sin interesse for projektet. Konkurrenceprogrammets øvrige frister tilpasses tilsvarende.

1. Bebyggelsesprocent for vest- og østsiden (Tilpasning)

Som anført i konkurrenceprogrammets afsnit 3 og 5.5. gælder der en bebyggelsesprocent på maksimalt 80 %, svarende til 21.120 etagekvadratmeter for hele konkurrenceområdet.

Med nærværende rettelsesblad tilpasses ordlyden, så det vil være muligt for tilbudsgiver at bebygge eksempelvis vestsiden med en bebyggelsesprocent på op til maksimalt 100 %, forudsat at bebyggelsen på østsiden reduceres tilsvarende.

Dette betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent samlet set for hele konkurrenceområdet forsat er 80 %, svarende til 21.120 etagekvadratmeter, men at bebyggelsesprocenten særskilt på øst- henholdsvis vestsiden ikke nødvendigvis skal holdes på 80 %.

Ovenstående tilpasning er udarbejdet med henblik på at understøtte konkurrenceprogrammets ønske om at fastholde flest mulige af områdets grønne elementer, herunder biodiversiteten på og omkring stationsområdet.

Konkurrenceprogrammets øvrige krav er fortsat gældende.

2. Beregningsregler for parkeringshuse (Uddybning)

Parkeringshuse medregnes i bebyggelsesprocenten efter beregningsreglerne i Bygningsreglementet (BR18), herunder Bygningsreglementets § 455, stk. 4.

Ordregiver skal gøre opmærksom på konkurrenceprogrammets afsnit 3.4.2, hvoraf fremgår, at "... Opfyldelse af parkeringsnormer er ikke et mindstekrav under konkurrencen. Tilbudsgiver kan således foreslå en løsning med en lavere parkeringsdækning, hvis tilbudsgiver kan redegøre nøje for, at parkeringsbehovet i det foreslåede projekt er lavere, eksempelvis fordi det vil være muligt at dobbeltudnytte de offentligt tilgængelige parkeringsfaciliteter eller den fremtidige anvendelse understøtter dette."

For at imødekomme løsninger med en optimeret udnyttelse af parkeringsfaciliteterne - som stadig sikrer parkeringsbehovet - kan tilbudsgiver tilbyde en løsning med en lavere parkeringsdækning (eksempelvis ved dobbeltudnyttelse). I så fald skal tilbudsgiver redegøre for hvordan en lavere parkeringsdækning vil kunne opfylde de fremtidige parkeringsbehov, jf. konkurrenceprogrammets afsnit 5.6 om bedømmelse af tilbud.

Tilbudsgiver vil bl.a. have mulighed for at redegøre for parkeringsløsningen under forhandlingerne med ordregiver (eksempelvis fordele/ulemper på kvalitet, økonomi mv. for projektet).

3.2 Fripleje/hjemmepleje

Vi har modtaget følgende spørgsmål fripleje/hjemmepleje:

3.2.1 Hjemmepleje:

Vores friplejehjemsoperatør ønsker at forhøre sig om mulighed for at tilbyde privat hjemmepleje i området, da vi i forbindelse med det bud vi forbereder påtænker, at lave senior/ældreboliger hvor friplejehjemsoperatøren kan tilbyde hjemmepleje. Operatøren vil gerne vide følgende:

Tildeling til privat hjemmepleje operatør

- *Er der andre privat hjemmepleje operatører i kommunen og i givet fald hvilke(n) operatør(er)*
- *Kan borgeren selv vælge mellem privat udbudt- og kommunalt udbudt hjemmehjælp?*
- *Hvis der ikke er frit valg, hvordan fordeles borgerne mellem de private operatører*
- *Er der hjemmesygepleje og hjemmehabilitering/træning med i servicen.*
 - o *Hvis ja, hvordan tildeles/visiteres disse ydelser til den private operatør*
- *Kan man sige nej til borgere hvis de f.eks. bor for langt væk og der derfor bruges uforholdsvist megen tid på at køre*

Svar:

Ja, der er fem andre private operatører i kommunen:

- Cura Pleje og Grøn Rengøring leverer begge praktisk hjælp og personlig pleje.

- BoRent Hjemmeservice, Mr. Butler og T. Rengøring leverer alle tre udelukkende praktisk hjælp. Dertil kommer en selvejende intuition, Breeteparken.

Borgeren kan selv vælge mellem privat udbudt- og kommunalt udbudt hjemmehjælp.

Der er ikke hjemmesygepleje og hjemmerehabilitering/træning med i servicen.

Nej, man kan ikke sige nej til borgere, hvis de f.eks. bor for langt væk.

3.2.2 Økonomi

- *Hvilke satser er der for hjemmehjælp?*

Svar:

Timeprisen for hjemmehjælp er i 2020:

- Praktisk hjælp: 323 kr.
- Personlig pleje, hverdagstimer: 414 kr.
- Personlig pleje, øvrig tid: 538 kr.

3.2.3 Andet

- *Hvor stort område skal operatøren eventuelt dække (gætter Hørsholm Kommune alene)?*
- *Har kommunen en idé om efterspørgslen på ydelser (timer/måned), alternativt hvad leveres der i dag totalt af hjemmehjælp ydelser i kommunen timer/måned og eventuelt antal borgere?*
- *Hvilke udgifter skal afholdes af operatøren? og hvilke står kommunen/borgeren for?*

Svar:

Operatøren skal alene dække Hørsholm Kommune.

Ordregiver kan ikke oplyse, hvad efterspørgslen vil være hos en ny operatør, men det kan oplyses, at der for hele Hørsholm Kommune i 2019 pr. uge blev visiteret 2.721 timer fordelt på 1.858 timer til personlig pleje og 863 timer til praktisk hjælp. Der er i alt aktuelt 572 borgere, der modtager hjemmehjælp ydelser i Hørsholm Kommune.

Operatøren får betaling i forhold til ovenstående timepriser. Andre udgifter afholder operatøren selv.

3.3 Bebyggelse mod vejskel

Ordregiver har modtaget følgende spørgsmål til bebyggelse mod vejskel:

"Kan du svare på om vi må bygge helt op ad vejskel mod Ådalsvej og/eller Kokkedal stationsvej eller om vi skal holde 2,5 meter afstand til vejskel?"

Svar:



Kommuneplanens visioner, retningslinjer og rammer skal indarbejdes i forslaget.

For udviklingen af Kokkedal stationsområde er det vigtigt at indarbejde gode kantzoner og byrum, med kvalitet, plads til grønne pauser og beplantning langs vej.

Grønne byrum er en af profilerne, som Hørsholm Kommune er stolt af og gerne vil profilere sig på. Det er derfor vigtigt at have dette for øje i udviklingen af stationsområdet.

I de generelle rammer i kommuneplanen er der bl.a. retningslinjer om at sikre grønne vejrum ved, at alle bygninger skal opføres mindst 5 m fra vejskel, hvilket skal overvejes ved udarbejdelsen af forslaget.

Samtidig forventes det, at udvikling af Hørsholm Kommune sker med høj kvalitet, gode kantzoner, byrum, grønne vejrum, vejprofil og sikkerhed.

I BR18 er der ikke håndfaste krav om afstand til vejskel. Der er med andre ord ingen byggeret, hvad dette angår. Placering af bygninger skal derfor indtænkes i forhold til en helhedsvurdering ud fra en række kriterier, hvor man bl.a. ser på skygge- og indbliksgener, jf. kap. 8 i BR18.

Der er krav til oversigtsforhold specielt i vejkryds og stikrydsninger. Det er et meget trafikeret sted med mange busser og bløde trafikanter. Vi skal derfor sikre, at trafikikkerheden i området er høj, så vi ikke risikerer trafikulykker pga. dårlige oversigtsforhold.

Vejskel defineres som grænsen mellem samlet vejprofil og nabo, hvor den samlede vejprofil er vej inkl. cykelsti, fortov og rabat.

3.4 Fredskov

Ordregiver har modtaget følgende spørgsmål til fredskovspligten:

"Fredskov:

- 1) *I tilladelsen til ophævelse af fredskovspligt er matriklen benævnt som matr.nr. 179a., men i konkurrenceprogram omtales matr.nr. 179c. Gælder ophævelse for denne matrikel?*
- 2) *Kan der gives tilladelse til ophævelse af fredskovspligt for parkeringspladser på terræn?"*

Svar:

Ad 1)

Der henvises til konkurrenceprogrammets afsnit 4.5.1, hvoraf fremgår, at (dele af) matr.nr. 179a blev arealoverført og sammenlagt med kommunens areal matr.nr. 179c i forbindelse med Hørsholm Kommunes opkøb af arealet (matr. 179a) fra Freja/Banedanmark. Fredsskovspligten, der tidligere påhvilede en del af matr.nr. 179a, jf. skitse i bilag 13, påhviler efter arealoverførelsen nu i stedet en del af matr.nr. 179c.

Ad 2)

Af konkurrenceprogrammets afsnit 4.3. samt bilag 13 fremgår det, at dispensation fra fredsskovspligten gælder 3 år fra den 15. november 2019, og at det er købers pligt at sikre sig, at dispensationen om nødvendigt forlænges.

Af bilag 13 fremgår det, hvilken anvendelse Miljøstyrelsen giver tilladelse til i deres dispensation. Såfremt køber ønsker at anvende arealet til andre funktioner end det nævnte i afgørelsen, må køber søge udvidelse/ændring af dispensationen, herunder om evt. forlængelse. Sælger (Ordregiver) bistår med fuldmagt mv., såfremt køber endnu ikke har opnået adkomst til arealet.

4 Rettelser i konkurrencematerialet

Grundet uddybningen af bebyggelsesprocenten i henhold til afsnit 2.1 ovenfor rettes nedenstående afsnit i konkurrenceprogrammet.

For overskuelighedens skyld vil rettelserne blive indarbejdet i Konkurrenceprogrammet med track changes og vedlagt i næste rettelsesblad (Rettelsesblad 4).

4.1 Konkurrenceprogram afsnit 5.2 'Konkurrence- og salgsprocessen'

Følgende afsnit i afsnit 5.2 på side 27:

*"Såfremt tilbudsgiver ønsker at få del i præmiesummen, skal denne lade sin interesse registrere hos Hørsholm Kommune senest **onsdag den 23. december 2020**, jf. afsnit 5.17 nedenfor om præmiering."*

ændres til følgende:

*"Såfremt tilbudsgiver ønsker at få del i præmiesummen, skal denne lade sin interesse registrere hos Hørsholm Kommune senest **fredag den 12. februar 2021**, jf. afsnit 5.17 nedenfor om præmiering."*

4.2 Konkurrenceprogram afsnit 5.2.1 'Besigtigelse'

Følgende afsnit i afsnit 5.2.1 på side 27:

"Der vil være mulighed for besigtigelse af bygningen beliggende Kokkedal Stationsvej 3, 2970 Hørsholm, i januar 2021, jf. afsnit 4.8. Endelig dato for besigtigelse udmeldes i december."

ændres til følgende:

"Efter aftale med ordregiver vil der være mulighed for besigtigelse af bygningen beliggende Kokkedal Stationsvej 3, 2970 Hørsholm, indtil udløb af tilbudsfristen, jf. afsnit 4.8."



4.3 Konkurrenceprogram afsnit 5.9 'Aflevering af tilbud'

Følgende afsnit i afsnit 5.9 på side 36:

*"Tilbuddet skal afleveres i print samt i elektroniske form til Hørsholm Kommune, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm, Att.: Christa Krell-Jørgensen, senest **torsdag den 25. februar 2021 kl. 12.00**"*

ændres til:

*"Tilbuddet skal afleveres i print samt i elektroniske form til Hørsholm Kommune, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm, Att.: Christa Krell-Jørgensen, senest **onsdag den 10. marts 2021 kl. 10.00**"*

4.4 Konkurrenceprogram afsnit 5.10 'Åbning af tilbud'

Følgende afsnit i afsnit 5.10 på side 37:

"Tilbuddene åbnes umiddelbart efter tilbudsfristens udløb den 25. februar 2021 kl. 12.30. Åbningen finder sted hos Hørsholm Kommune, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm. Tilbudsgiverne har ret til at være til stede ved åbningen af tilbuddene og til at blive gjort bekendt Tilbudsprisen, Driftsoptionsprisen samt eventuelle forbehold."

ændres til følgende:

"Tilbuddene åbnes umiddelbart efter tilbudsfristens udløb den 10. marts 2021 kl. 10.30. Åbningen finder sted hos Hørsholm Kommune, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm. Tilbudsgiverne har ret til at være til stede ved åbningen af tilbuddene og til at blive gjort bekendt Tilbudsprisen, Driftsoptionsprisen samt eventuelle forbehold."

4.5 Konkurrenceprogram afsnit 5.11 'Spørgsmål'

Følgende afsnit i afsnit 5.11 på side 37:

*"Spørgefrist er **onsdag den 10. februar 2021.**"*

ændres til følgende:

*"Spørgefrist er **onsdag den 23. februar 2021.**"*

4.6 Konkurrenceprogram afsnit 5.12 'Vedståelsesfrist'

Følgende afsnit i afsnit 5.12 på side 37:

*"Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med **den 1. september 2021.**"*

ændres til følgende:

*"Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med **den 15. september 2021.**"*

4.7 Konkurrenceprogrammets afsnit 6 'Tidsplan'

Tidsplanen i afsnit 6, der er gengivet på side 27 og side 40, opdateres med følgende nye datoer:

- Frist for registrering af interesse: Den 12. februar 2021
- Frist for tilbud: Den 10. marts 2021 kl. 10.00

Den opdaterede tidsplan er vedlagt som bilag 1 til nærværende rettelsesblad.

4.8 Konkurrenceprogram afsnit 3 'Opgaven'

Følgende afsnit i afsnit 3 på side 8:

"Konkurrenceområde, byggefelter og bebyggelsesprocent:

Det samlede grundareal for konkurrencen er ca. 26.400 m² inklusive vejareal, og der må maksimalt bygges 21.120 etagem² indenfor området svarende til en bebyggelsesprocent på 80 (dette gælder såvel samlet set for hele konkurrenceområdet, som særskilt for vestsiden henholdsvis østsiden)."

ændres til:

" Konkurrenceområde, byggefelter og bebyggelsesprocent:

Det samlede grundareal for konkurrencen er ca. 26.400 m² inklusive vejareal, og der må maksimalt bygges 21.120 etagem² (BR18) inden for konkurrenceområdet svarende til en samlet bebyggelsesprocent på 80 %. Bebyggelsen kan fordeles mellem øst- og vestsiden, dog sådan at bebyggelsen på østsiden ikke må overstige 10.830 etagem² og bebyggelsen på vestsiden ikke må overstige 15.584 etagem²."

4.9 Konkurrenceprogram afsnit 5.5 'Tilbuddets form og omfang'

Følgende afsnit i afsnit 5.5 på side 28:

"Tilbudsgiver skal afgive tilbud på hele det udbudte grundareal og aflevere et forslag til bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 80 %, svarende til 21.120 etagekvadratmeter (BR18) for alle byggefelter."

ændres til:



"Tilbudsgiver skal afgive tilbud på hele det udbudte grundareal og aflevere et forslag til bebyggelse, som anført i afsnit 3."

5 Bilag

Bilag 1 til Rettelsesblad: opdateret overordnet tidsplan