

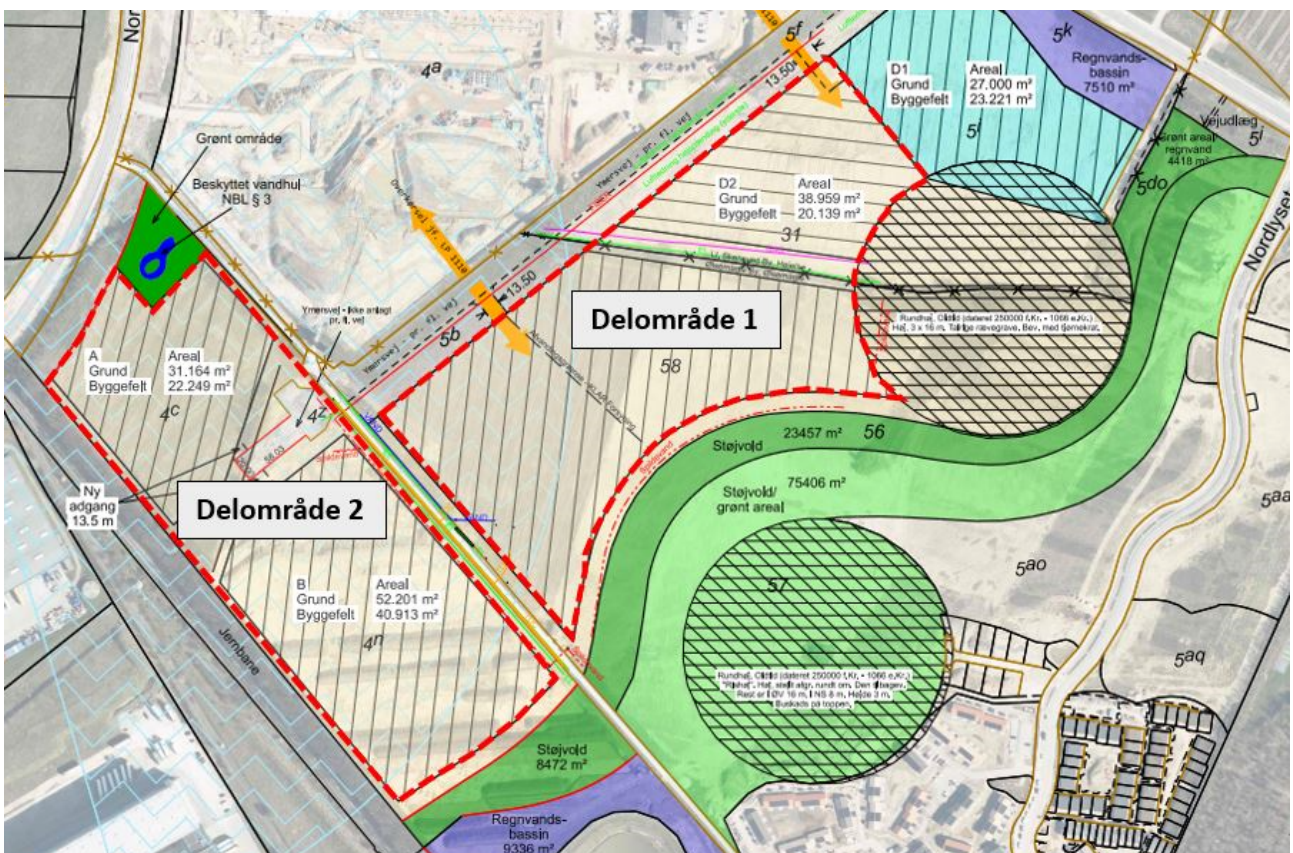
# UDBUD af 4 byggefelter – Køge Nord

Beliggende Ymersvej, 4600 Køge

**Køge Kommune udbyder 4 byggefelter til erhvervsformål beliggende i delområde 1 og delområde 2.**

UDBUD TIL PROJEKTUDVIKLING – Moderne produktionserhverv og Transport og logistik med tilhørende administration:

Lokalplanområde 1110 for "Erhverv Syd for Egedesvej" – 4 byggefelter



Figur 1 Illustration af byggefelterne

Køge Kommune ønsker med salg og projektudvikling af byggeretter i de 4 byggefelter at få tiltrukket erhvervsvirksomheder indenfor flere mulige anvendelsesformål.

Beliggende indenfor delområde 1 ("Delområde 1") (mulighed for både produktionserhverv samt transport- og logistik med administration):

- 1) Byggefelt C bestående af grund på 86.970 m<sup>2</sup> ("Byggefelt C")
- 2) Byggefelt D2 bestående af grund på 38.959 m<sup>2</sup> ("Byggefelt D2")

Beliggende indenfor delområde 2 ("Delområde 2") (mulighed for en erhvervspark med enheder på maks. 4.500 etagemeter):

- 3) Byggefelt A bestående af grund på 31.164 m<sup>2</sup> ("Byggefelt A")
- 4) Byggefelt B bestående af grund på 52.201 m<sup>2</sup> ("Byggefelt B")

Samlet benævnt "Byggefelterne".

Byggefelterne ønskes udviklet som enten en udbygning af området omkring Skandinavisk Transport Center til anvendelse, der af Køge Kommune anerkendes som "moderne produktionserhverv" og/eller for så vidt angår Delområde 1 en virksomhed indenfor transport- og logistik der ønsker et domicil med central placering samt tilhørende kontorarbejdspladser.

Se definition af "moderne produktionserhverv" i bilag til udbudsmaterialet.

Tilbudsgivere forventes at beskrive den påtænkte erhvervsanvendelse, produktionsaktivet samt antallet og kategorien af arbejdspladser, som projektet forventes at medføre.

Der tilbydes indgåelse af

- (i) en eller flere ubetingede købsaftale(r) eller
- (ii) en eller flere betingede købsaftale(r) i tilfælde, hvor der tilbydes moderne produktionserhverv, idet købsaftalen kan være betinget i en afgrænset periode med henblik på dialog og forhandling, hvor projektudvikler i en aktiv markedsdialog og sammen med Køge Kommune kan få tilvejebragt et udviklingsprojekt. De(n) betingede købsaftale(r) er således betinget fra Køge Kommunes side i en periode på maksimalt 6-12 måneder med henblik på at klarlægge potentialet for den planlagte anvendelse. Hvis køber ikke efter den betingede periode kan eller ønsker at fastholde projektet til brug for moderne produktionserhverv, kan Køge Kommune vælge om købsaftalen skal falde bort eller om købsaftalen ønskes fastholdt til brug for købers øvrige lovlige anvendelse indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser samt servitutter (byggepligt mv).

Det bemærkes til ovenstående, at den betingede købsaftale alene er betinget for Køge Kommune. Betingelsen i forhold til køber henviser til den tilbudte anvendelse til moderne produktionserhverv, idet køber ellers skal anvende Ejendommen indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvis Køge Kommune vælger at fastholde købsaftalen.

Køge Kommune prioriterer tilbud og projektforslag der tilbyder et ubetinget salg.

Ved tilbuddet bydes ind med en fast pris pr. m<sup>2</sup> grundareal til henholdsvis produktionsvirksomhed eller transport/logistik. Ved tilbud i form af en betinget købsaftale indekseres den del af købesummen med almindelig nettoprisindeksering fra tidspunktet for indgåelse af den betingede købsaftale og indtil rest-købesummen erlægges i forbindelse med overtagelsesdagen.

Prisforventning med anvendelsesformål efter lokalplanen, herunder lager- og logistik med videre:

Byggefelt A	1.100 kr. pr. kvm. grundareal ekskl. moms
Byggefelt B	1.200 kr. pr. kvm. grundareal ekskl. moms
Byggefelt C	1.200 kr. pr. kvm. grundareal ekskl. moms
Byggefelt D2	1.100 kr. pr. kvm. grundareal ekskl. moms

Til Moderne produktionserhverv forventes prisen forøget med 100 kr. pr. kvm. grundareal.

## Indholdsfortegnelse

1	Udbudsform, spørgsmål mv. ....	4
1.1	Områdebeskrivelse.....	4
1.2	Matrikler, grundareal og byggeret .....	5
1.3	Projektudbud, forhandling og samarbejde.....	5
2	Beliggenhed og bebyggelse .....	5
2.1	Planforhold .....	6
2.2	Parkering .....	6
2.3	Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold .....	6
2.4	Grundejerforening, pligt til medlemskab .....	7
2.5	Støj- og landskabsvold .....	7
2.6	Sikkerhedsafstand – begrænsning i anvendelsen.....	7
2.7	Større antal etagemeter til administration (eget formål).....	7
2.8	Forsynings- og ledningskorridor .....	8
2.9	Byggepligt (deklaration) .....	8
2.10	Byggemodning.....	8
3	Projektbeskrivelsen .....	10
3.1	Anvendelsesformål .....	10
3.2	Arkitektoniske og funktionelle krav .....	10
3.3	Omfang og bebyggelsesplan .....	10
3.4	Byggeriets facadeudtryk .....	11
4	Tilbudsgivning og evaluering af tilbud.....	11
4.1	Projektbeskrivelse .....	11
4.1.1	Formelle krav til tilbudsgivning .....	11
4.1.2	Overordnede vilkår for købsaftale (enten ubetinget eller betinget) .....	12
4.1.3	Særlige vilkår for betinget købsaftale (kun ved tilbud om moderne produktionserhverv) .....	12
4.2	Købesum .....	12
4.3	Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. projektbeskrivelse.....	12
4.3.1	Egnethed. ....	12
4.3.2	Evalueringskriterier.....	13
5	Øvrige udbudsvilkår .....	14
5.1	Forpligtigelser .....	14
5.2	Ansvarsfraskrivelse - myndighed .....	14
5.3	Vedståelsesfrist mv. ....	14
5.4	Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige.....	14

# 1 Udbudsform, spørgsmål mv.

Udbud gennemføres i henhold til bkg. nr. 396 af 2021, om forudgående offentligt udbud ved bl.a. grundsalg.

Kommunen er som kommende sælger berettiget til sagligt at vælge mellem de modtagne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Byrådet kan acceptere et tilbud uanset, at det pågældende bud ikke indeholder den højeste pris, såfremt der hermed varetages en saglig kommunal interesse. Afsnit 4.3 nedenfor angiver sådanne saglige kommunale interesser, der vil blive tillagt vægt under vurderingen af de indkomne tilbud og projektbeskrivelser.

Vilkår beskrevet her er supplement til udbudsmaterialet, udkast til ubetinget og betinget købsaftale. Dette notat er en integreret del af udbudsprospekt, hvor den underskrevne købsaftale (inklusive bilag) tillægges forrang.

## **TILBUDSFRIST:**

**4. april 2025, kl. 12.00.**

### **Spørgsmål.**

Tilbudsgiver kan stille skriftlige spørgsmål vedrørende udbudsvilkår, udbudsproces, lokalplan, evaluering og den efterfølgende myndighedsbehandling. Spørgsmål vil blive besvaret og udsendt til samtlige tilbudsgivere i anonymiseret form. Faktuelle oplysninger kan blive besvaret enkeltvis og direkte. Spørgsmål modtaget kort tid inden tilbudsfrist kan ikke forventes besvaret.

Spørgsmål kan rettes til:

- Projektchef Johan Leo, Køge Kommune ([johan.leo@koege.dk](mailto:johan.leo@koege.dk) Tlf. 2362 2289)
- Erhvervsrådgiver Nordicals v/ Kenneth Hansen ([kth@nordicals.dk](mailto:kth@nordicals.dk))

## 1.1 Områdebeskrivelse

Byggefelterne er beliggende i nær tilknytning til Skandinavisk Transport Center og bydelen Køge Nord, herunder den nyetablerede Køge Nord station, der samler S-banen og den nye fjernbane og gør det muligt at rejse til København på under 20 minutter.

Byggefelterne er beliggende tæt på et i forvejen populært erhvervsområde samt tre motorveje, og Byggefelterne er dermed ideelle for etablering af erhvervsvirksomheder inden for lager, transport, logistik samt andre transport-krævende erhverv.

Der ønskes nærmere information om påtænkte anvendelsesformål i form af moderne produktionserhverv inkl. Life Science etc., samt fsva. delområde 1 eventuel transport/logistik, eventuelle lejeremner, arkitektur, antal etagemeter, forventet antal arbejdspladser etc. Der ses gerne projekter, der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende, samt med et generelt fokus på bæredygtighed.

Aktuelt i nærområdet – som ikke direkte berører de udbudte områder.

- Igangværende byggeri til opførelse af ca. 40 almene boliger
- Der er underskrevet en hensigtserklæring med henblik på at etablere et byggefælleskab til andelsboliger
- Der er udbudt et større antal etagemeter placeret stationsnært til bl.a. kontorformål, hotelvirksomhed og detailhandel.

## 1.2 Matrikler, grundareal og byggeret

Matrikel (delområde 2 under udstykning)	Anvendelse jf. lokalplan 1110 og definition i bilag om moderne produktionserhverv	Grundstørrelse / byggefelt
Byggefelt C: <i>58 Ølsemagle By, Ølsemagle</i>	<b>Delområde 1</b> må kun anvendes til erhvervsområde i form af lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, og håndværk samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom. Bebyggelse op til maks. 20 meters højde.	86.970 m <sup>2</sup> / 55.241 m <sup>2</sup> (byggeret 50% = 43.485 etm)
Byggefelt D2: <i>31, Ll. Skensved By, Højelse</i>		38.959 m <sup>2</sup> / 20.139 m <sup>2</sup> (byggeret 50% = 19.479 etm)
Byggefelt A: <i>4c, Ølsemagle By, Ølsemagle</i>	<b>Delområde 2</b> må kun anvendes til erhvervsområde i form af let industri, håndværk og lagervirksomhed samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom eller til områdets øvrige virksomheder. Inden for delområde 2 må der ikke placeres virksomheder med mere end 4.500 etagemeter. Bebyggelse op til maks. 12½ meters højde.	31.164 m <sup>2</sup> / 22.249 m <sup>2</sup> (forbehold) (byggeret 50% = 15.582 etm *)
Byggefelt B: <i>4n, Ølsemagle By, Ølsemagle</i>		52.201 m <sup>2</sup> / 40.913 m <sup>2</sup> (forbehold) (byggeret 50% = 26.100 etm *) * begge felter er ekskl. vejarealer der endnu ikke er projekteret, myndigheds-godkendt og udlagt i matriklen/ udstykket, forlængelse af Ymersvej

## 1.3 Projektudbud, forhandling og samarbejde

Køge Kommune udbyder og tildeler købsaftaler til projektudvikling til en kommende køber og samarbejdspartner.

Kommunen forbeholder sig retten til at stille uddybende spørgsmål om tilbudsgivers (i) erfaring, (ii) tidligere projekter, (iii) tilbud og (iv) projektbeskrivelse og anvendelse (både foreløbig og endelig), samt at forhandle med tilbudsgivere om forbedring af købstilbud, herunder tilpasning af anvendelsesformål etc.

Der kan afgives tilbud på enten en ubetinget købsaftale eller en betinget købsaftale (betingelsen henviser til anvendelsen til moderne produktionserhverv, jf. pkt. 4.1.1).

Der skal som minimum afgives tilbud på et selvstændigt Byggefelt, dog med mulighed for at et konsortie sammen byder på en fælles fordeling af et Byggefelt, der tilsammen udgør hele Byggefeltet.

Evaluering og tildeling af købsaftaler vil foregå pba. pris, egnethedskriterier og den summariske projektbeskrivelse, jf. pkt. 4.1.

Uanset valg af aftaleform skal et tilbud indeholde en beskrivelse af den påtænkte anvendelse for det givne Byggefelt og den påtænkte anvendelse skal kunne anses for at høre under hovedkategorien "Moderne produktionserhverv" som uddybet i bilag eller "transport/logistik" fsva. Delområde 1 jf. gældende lokalplan.

## 2 Beliggenhed og bebyggelse

Byggefelterne er placeret i tilknytning til Skandinavisk Transport Center og tæt på Køge Nord Station, hvorfra der er ca. 18 minutter rejsetid med tog til København H., mulighed for omskiftning til S- og lokaltoget samt motorvejsafkørsel 31b, Køge Nord/ Lille Skensved. Ymersvej er stamvej til området.

## 2.1 Planforhold

Gældende lokalplan for Byggefelterne er lokalplan 1110 for Erhverv Syd for Egedesvej (2023), som udlægger området til erhverv med følgende specifikke anvendelser:

- Delområde 1 må kun anvendes til lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom.
  - Delområde 2 må kun anvendes til let industri, håndværk og lagervirksomhed samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom eller til områdets øvrige virksomheder.
- Inden for delområde 2 må der ikke placeres virksomheder med mere end 4.500 etagemeter.

For Life Science-virksomheder gælder for begge delområder, at der gerne ses en fortsat udbygning af erhvervsklyngen til dette formål. Dog kan der ikke forventes Life Science tilladt uden samtidig tilknyttet produktion eller lager, idet dette ellers ønskes mere stationsnært placeret.

Der kan afgives samlet tilbud for alle 4 byggefelter og placeringer. Lokalplanens kortbilag 4 viser arealer, der ikke må bebygges eller rumme udendørs oplag. Arealerne er delvist beskyttet af en fortidsmindebeskyttelse.

Byggefelterne er omfattet af rammeområde 1E07 i Kommuneplan 2021-2033, der er udlagt til Transport- og logistikvirksomheder samt erhvervsområde i form af virksomheder inden for lager, transport og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed. Der kan i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration.

Arealet er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde uden for de stationsnære områder. Her gælder:

- "Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre: At byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.
- At byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære<sup>1</sup> kerneområder. Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Større, tæt boligbyggeri kan ligeledes placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endelig kan større, offentlige institutioner, der overvejende betjener kommunens borgere, også placeres i byområdet uden for de stationsnære områder .....

## 2.2 Parkering

Parkeringsnormen er i lokalplan 1110 fastsat til minimum 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og der må maksimalt etableres 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## 2.3 Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold

Museum Sydøstdanmark har foretaget udgravning af fortidsminder inden for lokalplanområdet, der omfatter Byggefelterne. Museet har frigivet områderne ved frigivelsesattest af 20. april 2023. Hvis der uanset dette under jordarbejder opdages spor af fortidsminder, som ikke tidligere er kendt, skal arbejdet straks standses i det omfang, det berører fortidsmindet og museet underrettes jf. Museumslovens § 27, stk. 2.

Som en del af udbudsmaterialet har Køge Kommune fremlagt en geoteknisk rapport af 2. maj 2023 og orienterende miljøundersøgelse af 17. maj 2023. Køberens skal selv forestå og bekoste yderligere

---

<sup>1</sup> Ifølge Fingerplanen (Hovedstadsområdets Fingerplan) defineres stationsnærhed som en afstand på maksimalt 600 meter i fugleflugtslinje fra en station med S-tog, metro, letbane eller andre kollektive transportmuligheder, som sikrer høj frekvens.

undersøgelser af Byggefelterne, og Byggefelterne sælges af kommunen uden ansvar for forurening samt geotekniske og arkæologiske forhold.

Der findes en række beskyttede diger, en beskyttet sø (byggefelt A) samt fortidsminder inden for lokalplanområdet, som køberen bør være opmærksom på under sin projektering. I tilfælde af, at en køber ønsker at gennembyrde et dige, skal der søges om særskilt dispensation hos Køge Kommune.

## 2.4 Grundejerforening, pligt til medlemskab

En køber vil være forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen for Erhvervsområdet Skandinavisk Transportcenter, CVR-nr. 27 77 77 59. Vedtægterne er vedlagt i udbudsmaterialet.

Inden overtagelsesdagen tinglyses vedtægterne for grundejerforeningen.

## 2.5 Støj- og landskabsvold

Umiddelbart øst for Byggefelterne er en landskabsvold under opførelse som afværgeforanstaltning mellem Byggefelterne og de eksisterende boliger i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Se nedenfor pkt. 2.10 om støjafskærmning. Det er for nuværende uvist, hvornår den omtalte landskabsvold er færdiganlagt og en køber må selv planlægge bebyggelse således, at de gældende støjkrav overholdes uafhængig af anlæggelse af den omtalte landskabsvold.

## 2.6 Sikkerhedsafstand – begrænsning i anvendelsen

Grundrids viser en bufferzone på 500 meter fra skelgrænsen til CP Kelco beliggende på matr.nr. 6e Li Skensved By, Højelse. Lokalplan 1110 beskriver i redegørelsen side 15, at virksomheden er udpeget som risikovirksomhed. Der må ikke indenfor bufferzonen være anvendelser, hvor mange mennesker er samlet, hvorfor risikomyndighederne ikke har haft indvendinger mod lokalplanens vedtagelse. Tilsvarende må der ikke være hverken anvendelse eller oplag der giver risiko for såkaldt dominoeffekt (lokalplanens §3.3). En særlig konsekvens herfor er, at der ikke må etableres kontorlokaler på mere end 1.500 etagemeter (pr. ejendom/ virksomhed).

CP Kelco's virksomhed er omfattet af bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (bkg. 371 af 21. april 2016). En køber der anvender arealer indenfor bufferzonen til formål med mange mennesker samlet, eller har oplag med risiko for dominoeffekt, bærer på egne vegne ansvar for at opnå risikomyndighedernes accept heraf. Der henvises i øvrigt til notat i udbudsmaterialet om konsekvenszone CP Kelco – oktober 2024.

## 2.7 Større antal etagemeter til administration (eget formål)

Sikkerhedsafstanden i afsnit 2.6 betyder, at der ikke må opføres kontorbyggeri større end 1.500 m<sup>2</sup> i delområde 2. Se dog pkt. 2.1.

I delområde 1 må der opføres større kontorbygninger til administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom. Dog skal sikkerhedsafstanden på 500 m respekteres jf. pkt. 2.6. Der henvises til ansvarsfraskrivelse i pkt. 5.2, som også har virkning for så vidt, angår eventuelle begrænsninger i anvendelsen af Byggefelterne som følge af planforhold, forsinkelse af landskabsvold (støjvold) samt eventuelle krav fra risikomyndighederne.

Størstedelen af et byggeri skal anvendes til lokalplanrådets primære erhvervstyper; lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk.

Hvis etagearealet til kontorformål

- overstiger 2.000 m<sup>2</sup> skal køber forpligte sig til at købe mindst 2.000 etagemeter til kontorformål
- overstiger 4.000 m<sup>2</sup> skal køber forpligte sig til at købe mindst 4.000 etagemeter til kontorformål
- overstiger 6.000 m<sup>2</sup> skal køber forpligte sig til at købe mindst 6.000 etagemeter til kontorformål
- overstiger 8.000<sup>2</sup> m<sup>2</sup> skal køber forpligte sig til at købe mindst 8.000 etagemeter til kontorformål

---

<sup>2</sup> Op til maksimalt 10.000 etagemeter

ved Køge Nord Station inden for lokalplan 1048. Om udbud og salg af stationsnære etagemeter til bl.a kontormål (og Life Science) se mere om tilbudsgivning på [www.koege.dk/grundsalg](http://www.koege.dk/grundsalg) ("stationsnært").

## 2.8 Forsynings- og ledningskorridor

De i deklaration (tinglyst 2. april 2024) markerede ledningskorridorer, beliggende i delområderne, skal stedse reserveres til fremføring af nedgravede forsyningsledninger, og skal delvist af grundejerforeningen kunne anvendes som serviceareal til drift og vedligehold af støj- og landsskabsvolden mod øst. Ved udstykning af areal til volden er der dog 2 m fra den projekterede voldfod og frem til ledningskorridoren, for at kunne sikre færdsel langs volden. Der tinglyses eventuelt deklaration om respekt af servicevej.

## 2.9 Byggepligt (deklaration)

Da Køber har erhvervet Ejendommen med henblik på gennemførelsen af et for Kommunen på forhånd forelagt projekt, skal der ved bebyggelse jf. tinglyst deklaration forstås bebyggelse i overensstemmelse med et sådant skitseprojekt, der er skriftligt godkendt af Kommunen i forbindelse med Købers erhvervelse af Ejendommen.

Køber skal udover dette respektere de tinglyste vilkår om byggestart indenfor 2 år efter overtagelsesdagen, dog at det - ved køb af mere end 1 byggefelt - på forhånd kan aftales (dette skal beskrives i købstilbud), at byggeri opføres i etaper efter en på forhånd aftalt tidsplan. En etapeplan kan eventuelt gøres afhængig af hvornår støj- og landsskabsvolden anlægges udfor de enkelte byggefelter. En eventuelt aftalt etapeplan fraviger derved den tinglyste byggepligt i det omfang dette er specifikt aftalt.

## 2.10 Byggemodning

Køber forestår og bekoster al klargøring samt byggemodning, herunder anlæggelse af den nødvendige forlængelse af stamvejen, samt eventuelt interne fordelingsveje.

Det bemærkes, at kommunen anlægger en rundkørsel på Egedesvej, mens stamvejen Ymersvej fra Egedesvej i nord og frem til Kapelvej i syd er anlagt inkl. en foreløbig vendeplads (omfatter ikke vejadgang til delområde 2 og forlængelse af Ymersvej). Der henvises til kortbilag vedlagt udbudsmaterialet.

Udgifter til byggemodning, bl.a.:					
<b>Parkeringsnormer</b>					
Forventeligt minimum 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal og maksimalt 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal					
<b>Støjafskærmning</b>					
I henhold til Kommuneplanen har området, hvor Byggefelterne er beliggende, en funktion som et bufferområde mellem støjfølsom anvendelse i øst (boliger) og støjende virksomheder i vest. Se pkt. 2.5. Kommende erhvervsaktivitet fra Byggefelterne skal derfor være ikke-generende virksomhed, som kan overholde de vejledende støjgrænser på 60 dB indenfor eget område.					
<b>Grænseværdier for støj</b>					
Anvendelse	Kommuneplan-områder	Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07	Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige
<b>Erhvervs- og industriområde</b>	1E05 (Egedesvej) 1E07 (Egedesvej øst) 1E04 (Skensved Ådal vest) 9E05 (Ll. Skensved øst) 2E01 (STC)	60 dB	60 dB	60 dB	-



<b>Blandet bolig og erhverv, centerområde</b>	1BE01(Ølsemagle by)	55 dB	45 dB	40 dB	55 dB
<b>Boligområde åben og lav bebyggelse</b>	1B07 (Boliger i Køge Nord) 9B01 (Li. Skensved) Samt nye boligområder omkring Ølsemagle by	45 dB	40 dB	35 dB	50 dB

Kommuneplanområderne henviser til Køge Kommunes kommuneplan fra 2021-2033

#### **Etablering af belysning** ved købers foranstaltning

**Forlængelse af vej** – i tilfælde af, at byggefelt A og byggefelt B ikke overtages af samme køber, skal de to fremtidige ejere samarbejde omkring anlæggelse af en privat fællesvej i forlængelse af Ymersvej og frem til eget byggefelt. Parterne skal blive enige om en fordelingsnøgle ellers fastsættes denne i henhold til reglerne om private fællesveje.

**Forsinkelse af overfladevand** – køber er forpligtet til at forsinke vej- og pladsvand på Byggefelterne med en afledningskoefficient på 0,35 ved 110 l/s pr. reduceret hektar, mens tagvand skal nedsives på egen grund.

Etablering af regn- og spildevandsledninger gennem området (Byggefelterne) foretages af køber efter nærmere aftale med KLAR Forsyning. KLAR Forsyning oplyser, at bassin og ledningsanlæg syd for afvandingsgrænsen er udvidet og ombygget ultimo 2025.

Byggefelterne udbydes og sælges som råjord uden nogen form for byggemodning, hvorfor eksempelvis Køber for egen regning og risiko forestår nødvendige forundersøgelser (udover kommunens undersøgelser i udbudsmaterialet) klargøring og byggemodning med tilslutninger og tilslutningsafgifter, afledninger, grøfter, interne veje og stier, installationer og anlæg, bassiner etc., og køber indgår på egne vegne aftaler med respektive forsyningsselskaber.

Byggefelterne er omfattet af Varmeplan 2022 for Køge Kommune og er beliggende inden for et område godkendt til fjernvarme. Herudover er Byggefelterne omfattet af Køge Kommunes Spildevandsplan 2021-2026.

Tilslutningsafgifter, efter gældende takster hos:
<b>EL:</b> netselskabet Cerius, <a href="http://www.cerius.dk">www.cerius.dk</a>
<b>Vand:</b> Li. Skensved Vandværk, Vilkestrupvej 3, 4623 Li. Skensved. Tlf. 56169844
<b>Fjernvarme:</b> Køge Fjernvarme, C/O VEKS, Nørre Centervej 64, 4600 Køge, Tlf. 43 64 44 00.
<b>Spilde- og regnvand:</b> KLAR Forsyning, Revlen 2, 4600 Køge, tlf. 5665 2222.

## 3 Projektbeskrivelsen

### 3.1 Anvendelsesformål

#### Generelt

Byrådet ønsker at sælge arealer til virksomheder, som på den ene side kan tilføre området en del nye arbejdspladser, og på den anden side ikke medfører større miljømæssige eller trafikale belastninger i området.

Moderne produktionserhverv defineres som fremstillingsvirksomheder, såsom men ikke begrænset til fødevarerproduktion, medicoerhverv, Life Science, fremstilling af bæredygtig teknologi, større håndværksprægede virksomheder etc., samt administration og lagerfaciliteter tilknyttet virksomheden. Se uddybende beskrivelse i bilag.

#### Delområde 1

Der modtages tilbud og projektforslag for henholdsvis transport- og logistikformål samt "moderne produktionserhverv", herunder Life Science, jf. pkt. 1.1.

- Tilbudsgivere forventes at beskrive den påtænkte anvendelse i form af lager-, transport-, logistik- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom.
- Tilbudsgivere forventes at beskrive den påtænkte anvendelse, produktionsaktivet samt antallet og kategorien af arbejdspladser, som projektet forventes at medføre. Herudover skal beskrives, hvordan man påtænker at tiltrække relevante produktionsvirksomheder henholdsvis transport- og logistikvirksomheder, samt fastholde områdets anvendelse indenfor den anvendelse som er defineret.
- Tilbudsgivere forventes at oplyse antal etagemeter til administration jf. pkt. 2.7, 3. afsnit, og evt. hvorvidt der samtidigt afgives tilbud på køb af etagemeter stationsnært, jf. pkt. 2.7.

#### Delområde 2

Der modtages tilbud og projektforslag for "moderne produktionserhverv" mv. jf. pkt.2.1.

- Tilbudsgivere forventes at beskrive den påtænkte anvendelse i form af let industri, håndværk og lagervirksomhed samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom eller til områdets øvrige virksomheder. Inden for delområde 2 må der ikke placeres virksomheder med mere end 4.500 etagemeter.
- Tilbudsgivere forventes at beskrive den påtænkte anvendelse, produktionsaktivet samt antallet og kategorien af arbejdspladser, som projektet forventes at medføre. Herudover skal beskrives, hvordan man påtænker at tiltrække relevante produktionsvirksomheder, samt fastholde områdets anvendelse indenfor den anvendelse som er defineret.

### 3.2 Arkitektoniske og funktionelle krav

Tilbudsgivers projektbeskrivelse(r) skal indeholde beskrivelser af projektets omfang, bebyggelsesplan, facadeudtryk og lignende med illustrationer.

### 3.3 Omfang og bebyggelsesplan

Kommunen har ingen særlige krav hertil udover, hvad der fremgår af lokalplanen. Kommunen ser gerne løsninger med rekreative områder, der kan integreres med det nærtliggende boligområde og supercykelstien (Kapelvej).

## 3.4 Byggeriets facadeudtryk

Kommunen har ingen særlige krav hertil udover, hvad der fremgår af lokalplanen. Ved tilbudsgivning ses gerne projektforslag fra tilbudsgivere der udnytter placeringen og mindsker eks. facadens påvirkning i landskabet.

# 4 Tilbudsgivning og evaluering af tilbud

Tilbudsgiver skal indsende et tilbud om enten indgåelse af (i) en ubetinget købsaftale med en projektbeskrivelse for det givne Byggefelt eller (ii) en betinget købsaftale med en foreløbig projektbeskrivelse for det givne Byggefelt.

Ønsker tilbudsgiver at byde på flere Byggefelter, skal der indleveres tilbud på indgåelse af en købsaftale pr. Byggefelt. Tilbud fremsendes via mail til samme mailadresser som spørgsmål samt [grundsalg@koege.dk](mailto:grundsalg@koege.dk)

Tilbudsgiver bedes oplyse, hvor mange Byggefelter, der bydes på samt hvorvidt bud på de enkelte Byggefelter er afhængige af hinanden og eventuelt i hvilket omfang.

## 4.1 Projektbeskrivelse

### 4.1.1 Formelle krav til tilbudsgivning

Projektbeskrivelse(r) (foreløbig projektbeskrivelse ved tilbud i form af en betinget købsaftale) bør indeholde:

- En beskrivelse af tilbudsgivers projekt, herunder oplysninger og beskrivelser af projektets foreløbige placering (bebyggelsesplan), facader, parkeringsforhold, friarealer etc. samt fremtidige anvendelse.
- Oplysninger om forventet byggestart og byggeperiode.
- Oplysninger om evt. etapeopdeling af myndighedsgodkendelser og byggestart – evt. for de enkelte etaper.
- Antallet af byggeretter fordelt på en foreløbig opgørelse af anvendelsesformål der som minimum ønskes opført for det enkelte Byggefelt.

Hvert tilbud skal – udover en projektbeskrivelse for det givne projekt – desuden indeholde oplysninger om:

- Tilbudsgivers egnethed jf. pkt. 4.3.1
- Evt. konsortie og konsortiedeltagere (inkl. nøgletal for samtlige deltagere i skemaform samt repræsentant med prokura for konsortiet) jf. 4.3.1
- forfalden gæld til det offentlige (hvis nogen). Ved gæld på mere end 100.000 kr. skal tilbudsgiver oplyse om evt. sikkerhedsstillelse og/eller betalingsordning.

Tilbud i form af en eller flere betingede købsaftale(r) bør desuden indeholde:

- Tidsplan inkl. milepæle og forventet tidsplan for endelig handel, dog maksimalt 8-12 måneder.

Umiddelbart efter kommunens accept af tilbudsgivers tilbud på en købsaftale indsættes de manglende oplysninger (tidsplan, tilbudsgiver mv.) i købsaftalen/erne, som straks underskrives af begge parter.

For at fremme og give mulighed for tilbudsgivning til "Moderne produktionserhverv" og brancher som beskrevet i bilag, tilbydes en betinget købsaftale pr. byggefelt, for derved at få afklaring af potentialet for produktionserhverv. Hvis køber ikke efter den betingede periode kan eller ønsker at fastholde projektet til brug for moderne produktionserhverv, kan Køge Kommune vælge om købsaftalen skal falde bort eller om købsaftalen ønskes fastholdt til brug for købers øvrige lovlige anvendelse indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser samt servitutter (byggepligt mv).

Det bemærkes til ovenstående, at den betingede købsaftale således alene er betinget for Køge Kommune. Betingelsen i forhold til køber henviser til den tilbudte anvendelse til moderne produktionserhverv, idet køber ellers skal anvende Ejendommen indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvis Køge Kommune vælger at fastholde købsaftalen.

#### 4.1.2 Overordnede vilkår for købsaftale (enten ubetinget eller betinget)

Ved indgåelse af en købsaftale skal tilbudsgiver respektere følgende udover de i øvrigt opridsede udbudsvilkår:

1. Sikkerhedsstillelse eller indbetaling på 25 % af købesum senest 6 hverdage efter indgåelse af købsaftale,
2. Restkøbesum skal senest deponeres 5 hverdage før overtagelsesdagen.
3. Ved ubetingede købsaftaler ligger overtagelsesdagen den 1. i en måned én måned efter byrådets godkendelse af købstilbud og anvendelse.
4. Købesum frigives ved tinglyst anmærkningsfrit skøde,
5. For købsaftaler skal købesum reguleres opadgående, såfremt køber senere bebygger Byggefeltet med et større antal etagemeter, end der er betalt for indledningsvist (jf. udkast til deklaration herom),
6. Øvrige krav er beskrevet i udkast til købsaftale, i udbudsmaterialet samt udkast til deklarationer.

Såfremt samme køber har vundet udbuddet for flere Byggefelter, indgås der en købsaftale (på samme vilkår som nævnt ovenfor) for hvert Byggefelt.

#### 4.1.3 Særlige vilkår for betinget købsaftale (kun ved tilbud om moderne produktionserhverv)

Ved indgåelse af en betinget købsaftale skal tilbudsgiver respektere følgende udover de i øvrigt opridsede udbudsvilkår:

1. Købsaftalen kan være betinget i en afgrænset periode på 6-12 måneder med henblik på dialog og forhandling, hvor projektudvikler i en aktiv markedsdialog og sammen med Køge Kommune kan få tilvejebragt et udviklingsprojekt indenfor anvendelse til moderne produktionserhverv. De(n) betingede købsaftale(r) er således betinget fra Køge Kommunes side i en periode på maksimalt 6-12 måneder med henblik på at klarlægge potentialet for den planlagte anvendelse.
2. De pågældende byggefelter overtages den 1. i en måned én måned efter den betingede periode er udløbet, idet det herefter er afklaret, hvorvidt byggefeltet skal anvendes til den ønskede anvendelse til moderne produktionserhverv eller om byggefeltet – efter Køge Kommunens godkendelse - skal anvendes af køber til dennes øvrige lovlige anvendelse indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser samt servitutter (byggepligt mv).
3. Hvis køber ikke indenfor den betingede periode bekræfter den ønskede anvendelse til moderne produktionserhverv, kan Køge Kommune alternativt vælge, at købsaftalen bortfalder og Køber er ansvarlig for betaling af DKK 150.000 til delvis dækning af Kommunens omkostninger til genudbud.
4. At den betingede periode kun kan forlænges med kommunens skriftlige godkendelse.

## 4.2 Købesum

Ved afgivelse af tilbud (både ved betinget og ubetinget købsaftale) skal købesummen opgøres separat for produktionserhverv samt for transport/logistik (kun delområde 1) pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

Pristilbud opgøres både som en samlet sum pr. byggefelt (ekskl. moms), og oplyst pris pr. kvm. grundareal. Ved tilbuddet bydes ind med en fast pris pr. m<sup>2</sup> grundareal til henholdsvis produktionsvirksomhed eller transport/logistik.

Ved tilbud i form af en betinget købsaftale indekseres den resterende del af købesummen (udover de 25 % sikkerhedsstillelse, hvis denne stilles kontant) med almindelig nettoprisindeksering fra tidspunktet for indgåelse af den betingede købsaftale og indtil rest-købesummen erlægges i forbindelse med overtagelsesdagen.

## 4.3 Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. projektbeskrivelse.

Kommunen ønsker at indgå købsaftaler med erfarne projektudviklere, der kan påvise økonomisk soliditet til at realisere både grundkøb og de efterfølgende byggeprojekter.

#### 4.3.1 Egnethed.

Tilbudsgiver skal ved afgivelse af sit bud redegøre for følgende:

1. Relevante referenceprojekter,

2. Hvilke rådgivere, samarbejdspartnere og evt. ekstern finansiering, som tilbudsgiver påtænker at anvende til sit projekt.
3. Koncernforbindelser.
4. Tilbudsgivers nøgletal (evt. konsortiedeltagere) for de seneste 3 år (omsætning, overskudsgrad og egenkapital).
5. Om anvendelser er under kategorien produktionserhverv og antal etagemeter pr. anvendelseskategori
6. Antallet og kategorien af arbejdspladser, som projektet forventes at medføre

Kommunen kan desuden forlange, at tilbudsgiver dokumenterer, at tilbudsgiver har den nødvendige kapital til rådighed til at kunne gennemføre sit/sine projekt(er).

#### 4.3.2 Evalueringskriterier.

Kommunen vil udvælge en eller flere købere til Byggefelterne på baggrund af en for kommunen samlet relativ vurdering af samtlige de modtagne tilbud, herunder tilbudsgivernes egnethed og tilbudsgivernes projekter og anvendelsesformål, pristilbud og øvrige salgsvilkår, hvor følgende kriterier (ikke prioriterede eller udtømmende) vil blive tillagt vægt:

##### A: Salgsvilkår og pristilbud

- tilbudt pris pr. kvm. grundareal, udover mindsteprisen, opdelt pr. byggefelt
- ved tilbud for en betinget købsaftale vægtes en relativt kortere tilbuds udviklingsperiode
- ved tilbud med en betinget købsaftale vægtes en højere grad af moderne produktionsvirksomhed som defineret i bilag herom, herunder eks. innovative og videnstunge virksomheder med en stor grad af jobskabelse
- Indgåelse af en ubetinget købsaftale prioriteres frem for indgåelse af en betinget købsaftale
- Indgåelse af én eller flere købsaftaler der uanset tilbudsgiver i sammenhæng indeholder både ubetingede og betingede købsaftaler (produktionserhverv),
- For delområde 2 prioriteres indgåelse af købsaftale med samme tilbudsgiver for begge byggefelter
- købers øvrige lovlige anvendelse indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser samt servitutter (byggepligt mv)

##### B: Arkitektoniske og funktionelle krav.

- Projekter med høj kvalitet ud fra en faglig vurdering af arkitektur, facadebeskrivelse, antal etager, variation i udtryk.
- Projekter der kræver færre dispensationer ift. plangrundlaget tillægges vægt fremfor projekter, der kræver flere eller væsentlige dispensationer.
- Projekter der respekterer og indgår naturligt i nærområdet.
- Projekter med rekreative områder
- Projekter med en fremtidig anvendelse, der ud fra kommunens vurdering, indgår naturligt i nærområdet og bidrager til et attraktivt erhvervsmiljø.

Tilbudsgivere forventes nøje at beskrive de påtænkte erhvervsaktiviteter.

##### C: Miljøforhold.

- Projekter der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende,
- Projekter med bæredygtighed og indarbejdede miljøhensyn i bred forstand, herunder særligt projekter med fokus på reducering af CO<sub>2</sub>-udslip eksempelvis i form af elektrificering af transport samt effektiv opvarmning og køling,
- Projekter der indarbejder regnvandsbassiner etc. der naturligt indgår i nærområdet og giver offentlig adgang til rekreative arealer for boligområdet mod øst

##### D: Øvrige

- Tilbudsgivers erfaringer med projektudvikling.
- Tilbudsgivers vision for området.
- Antallet og kategorien af arbejdspladser, som projektet forventes at medføre

## 5 Øvrige udbudsvilkår

### 5.1 Forpligtigelser

Tilbudsgiver og projektselskab skal udgøre samme juridiske person, og tilbudsgiver skal selv være bygherre under byggemodning og byggeri. Tilbudsgiver vil alene kunne gennemføre et videresalg før ibrugtagningstilladelse til projektet, hvis der er tale om en overdragelse til et projektselskab med tilbudsgiver som deltager og majoritetsejer samt med tilbudsgivers fulde indeståelse.

Afvielser herfra kan dog godkendes af kommunen, hvis kommunen anser det beskrevne som tilstrækkelig betryggende for, at det aftalte projekt kan gennemføres.

Såfremt tilbudsgiver erklærer at ville opnå DGNB-certificering, vil tilbudsgivers utilstrækkelige bestræbelser på at opnå DGNB-certificering anses som grov misligholdelse af købsaftalen, hvilket vil berettige kommunen til at ophæve købsaftalen erstatningsfrit for kommunen indtil byggestart. Såfremt det efter byggestart konstateres, at der ikke opnås DGNB-certificering, vil kommunen være berettiget til at kræve en tillægskøbesum, jf. deklaration herom i udbudsmaterialet.

Udbudsmaterialet vil indeholde følgende deklarationer, som tinglyses på Byggefelterne inden overdragelsen:

- 1) Deklaration om pligt til medlemskab til grundejerforeningen
- 2) Deklaration om eventuel tillægskøbesum

### 5.2 Ansvarsfraskrivelse - myndighed

Byggefelterne overdrages som de er og forefindes, og som beset af tilbudsgiver. Tilbudsgiver opfordres til at undersøge de(n) relevante Byggefelt(er) indenfor tilbudsfristen.

Kommunen er som sælger uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav mht. fremtidig benyttelse, herunder også om der kan gives myndighedsgodkendelse til tilbudsgivers projekt. Tilbudsgiver skal derfor selv indhente alle nødvendige myndighedstilladelser til den påtænkte anvendelse. Ansvarsfraskrivelsen gælder således også for så vidt angår eventuelle begrænsninger i anvendelsen af Byggefelterne som følge af planforhold, forsinkelse af landskabsvold (støjvold) samt eventuelle krav fra risikomyndighederne mv. Specifikt og helt særligt gældende for pkt. 2.1, 2.5, 2.6 og 2.7.

Det bemærkes, at kommunen som myndighed (myndighedsrollen) ikke kan garantere, at de nødvendige kommunale myndighedstilladelser kan opnås. Kommunen erklærer i sin egenskab af sælger (ejjerrollen) at være indstillet på aktivt at medvirke til at opnå de nødvendige tilladelser – inden for rammerne af tilbudsgivers projektbeskrivelse. Tilbudsgiver skal tåle begrundede afvielser fra sin projektbeskrivelse.

### 5.3 Vedståelsesfrist mv.

Tilbudsgiver skal vedstå og være bundet af sit tilbud om indgåelse af en eller flere købsaftale(r) i minimum 8 uger fra tilbudsfristens udløb.

Kommunen er som sælger berettiget til eventuelt at forkaste alle tilbud.

Accept af tilbud sker via Byrådets godkendelse.

### 5.4 Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige

Ved sin underskrift og tilbudsgivning, erklærer tilbudsgiver, at tilbudsgivers ubetalte, forfaldne gæld til det offentlige på tilbudsstartspunktet ikke overstiger 100.000 kr.

Ved ubetalt forfalden gæld oplyser tilbudsgiver om gældens størrelse. Ved gæld, der overstiger 100.000 kr., oplyses tillige om evt. sikkerhedsstillelse eller betalingsordning.

----- 0 -----