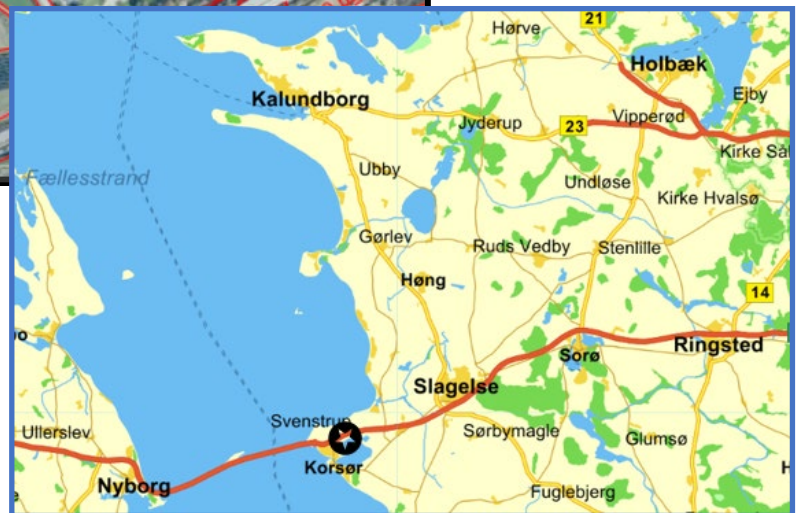


## Udbudsvilkår og generelle oplysninger

### Offentligt udbud af areal ved stationen i Korsør

Slagelse Kommune udbyder et unikt areal på ca. 37.000 m<sup>2</sup> af matr.nr. 1abg Tårnborghgd., Korsør Jorder, til salg. Arealet ligger på Tårnborghvej mellem Korsør Station og Korsør Erhvervspark tæt ved Vestmotorvejen og Storebæltsbroen.

Arealet er beliggende, som vist med markering nedenfor. Arealet udbydes som et samlet areal.



## Udbudsvilkår

Arealet udbydes til salg for **højeste bud**, hvor køber betaler samtlige tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og varme mv. Endvidere betaler køber udstyknings- og handelsomkostninger.

Arealet er ikke-byggemodnet, og sælges som det er og forefindes, og som besat af tilbudsgiver.

Arealet annonceres til salg i Sjællandske tirsdag den **2. juli 2024** samt på Slagelse Kommunes hjemmeside [www.slagelse.dk/erhverv](http://www.slagelse.dk/erhverv) - erhvervsgrunde til salg

Tilbud skal ske ved, at tilbudsgiver udfylder dokumentet "Købsaftale". Beløbet skal være et fast beløb. Slagelse Kommune forbeholder sig ret til at forkaste samtlige tilbud.

Købstilbud skal være modtaget af Slagelse Kommune, Staben for Erhverv, Ejendomme og Teknik, Køb og Salg **senest tirsdag den 1. oktober 2024 kl. 12.**

Køber skal ved fremsendelse af et købstilbud angive den forventede anvendelse af arealet samt bebyggelsesomfang/byggeret.

Udbuddet sker i øvrigt på de vilkår, som er beskrevet i købsaftalen, idet køber kan betinge handlen af en ny lokalplan, der giver mulighed for etablering af detailhandelsbutikker (dog ikke dagligvarebutikker), engros, showroom, restauranter, hotel, kontorvirksomhed og lignende samt boliger,

Køber har alene mulighed for at betinge handlen af en ny lokalplan med de anførte anvendelsesmuligheder. Købstilbud med forbehold og/eller særlige vilkår udover en ny lokalplan med de angivne anvendelsesmuligheder vil blive forkastet. Køber kan således ikke betinge handlen af specifikke forhold, et konkret projekt eller specifikke lokalplanbestemmelser etc.

Der er således ikke mulighed for at byde i forhold til støttet byggeri/opførelse af almene boliger.

Da der ikke foreligger en lokalplan for arealet, og der dermed ikke er fastsat/godkendt en byggeret, vil Slagelse Kommunes vurdering af købstilbud ske med udgangspunkt i, at en køber kan opnå en byggeret på minimum 8.000 m<sup>2</sup>. Køber skal derfor angive en tilbudspris pr. m<sup>2</sup> i forhold til en byggeret på 8.000 m<sup>2</sup>.

Hvis køber ved den endelige godkendelse af den ny lokalplan opnår en højere byggeret end 8.000 m<sup>2</sup>, skal køber betale yderligere købesum efter formlen:  $Købesum * (ny\ byggeret / 8.000\ m^2)$ .

Det er Økonomiudvalget, der tager stilling til indkomne købstilbud, mens det er Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget der tager stilling til igangsættelse af en ny lokalplan. Slagelse Byråd vedtager lokalplanforslag og endelige lokalplaner.

## Her finder du udbudsmaterialet

Oplysninger om arealet samt udbuddet kan ses på kommunens hjemmeside [www.slagelse.dk/erhverv](http://www.slagelse.dk/erhverv) - erhvervsgrunde til salg.

Køber skal dog kontakte Køb og Salg for at få udleveret den købsaftale, som skal bruges ved afgivelse af købstilbud. Skriv til e-mailadressen [salg@slagelse.dk](mailto:salg@slagelse.dk) eller kontakt Køb og Salg på tlf. 20511886.

## Udbudsmaterialet

Købstilbud afgives på grundlag af udbudsmaterialet, der består af dette dokument "Udbudsvilkår og generelle oplysninger", købsaftalen samt de tilhørende bilag, som kan hentes på kommunens hjemmeside [www.slagelse.dk/erhverv](http://www.slagelse.dk/erhverv).

## Spørgsmål

Evt. spørgsmål vedr. ejendommen og/eller udbudsmaterialet skal fremsendes skriftligt til e-mailadressen [salg@slagelse.dk](mailto:salg@slagelse.dk)

### **Afgivelse af købstilbud**

Købstilbud skal afgives ved, at tilbudsgiver udfylder og underskriver vedlagte købsaftale, idet der skal angives et fast beløb i købsaftalens § 8.

Købstilbud sendes med mail til

[salg@slagelse.dk](mailto:salg@slagelse.dk) med teksten "Fortroligt – købstilbud Tårnborgvej" i feltet "Emne".

### **eller**

sendes i en lukket kuvert mærket "Fortroligt – købstilbud Tårnborgvej" til

Slagelse Kommune  
Staben for Erhverv, Ejendomme og Teknik, Køb og Salg  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

Slagelse Kommune forbeholder sig ret til at forkaste samtlige købstilbud,

### **Tilbudsfrist**

Købstilbuddet skal være Staben for Erhverv, Ejendomme og Teknik, Køb og Salg, i hænde **senest tirsdag den 1. oktober 2024 kl. 12.00.**


Tilbudsgiver er bundet af sit købstilbud i 9 uger fra tilbudsfristens udløb.


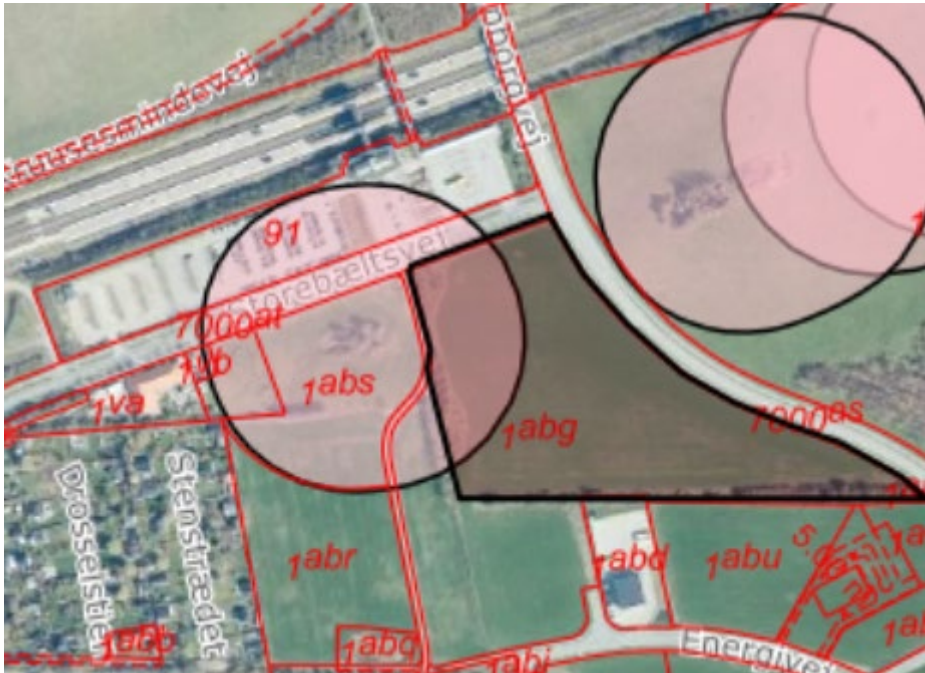
### **Det videre forløb**


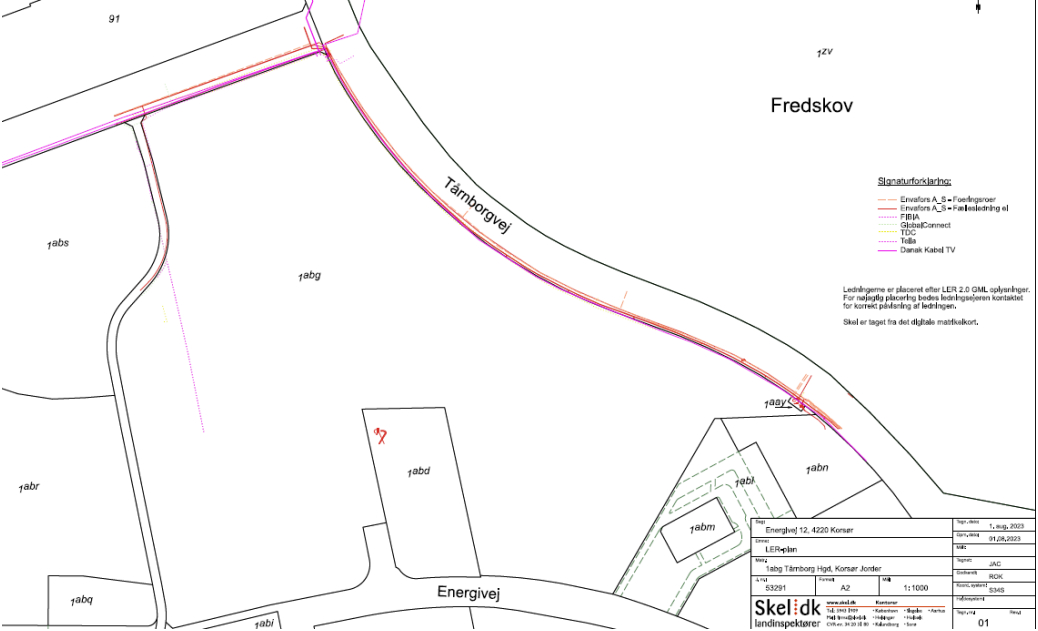
Efter tilbudsfristens udløb vil der blive taget politisk stilling til de indkomne bud, formentligt på Økonomiudvalgets møde den 21. oktober 2024.

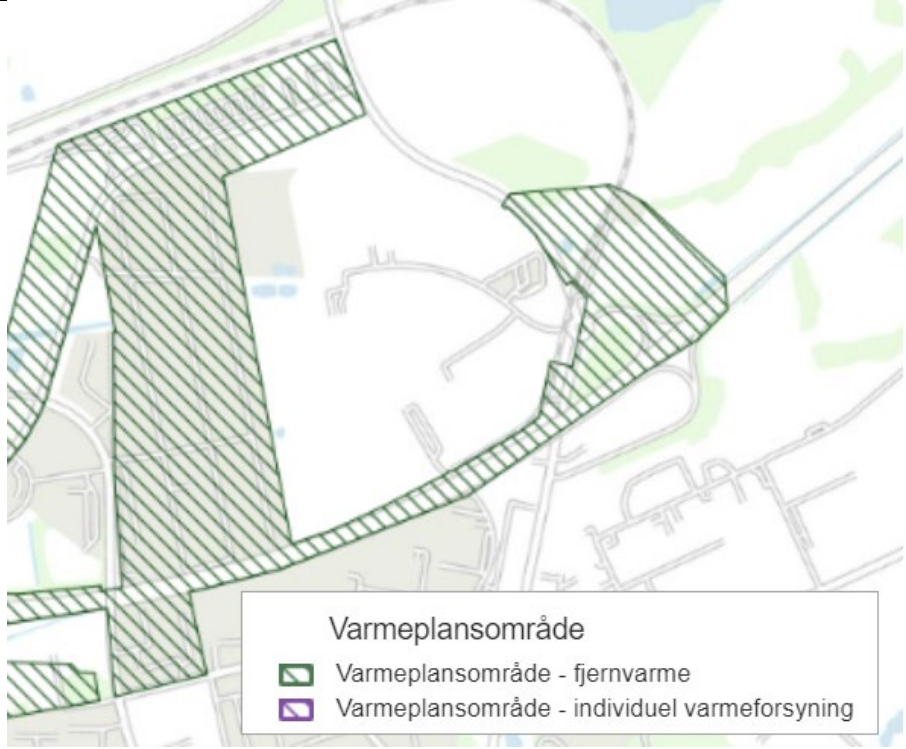
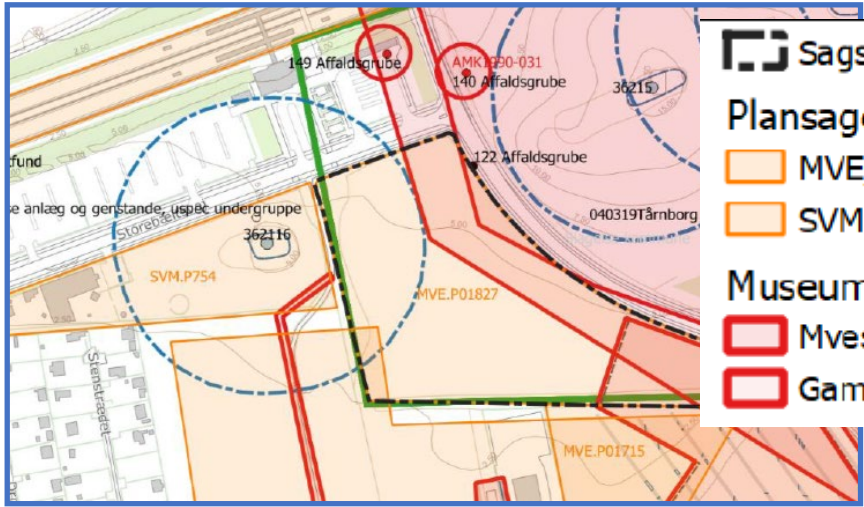
Tilbudsgivere vil herefter få besked om resultatet af den politiske stillingtagen.

## Beskrivelse af arealet

<b>Matr.nr.</b>	Del af matr.nr. 1abg Tårnborghgd., Korsør Jorder.
<b>Adresse</b>	Lerbakken 1A, Korsør Arealet er beliggende ved Tårnborghvej, og er vist på kortbilaget på forsiden samt oversigtskortet, <b>bilag 1</b>
<b>Areal</b>	Ejendommens areal er ikke endeligt opmålt, men er skønnet til at udgøre ca. 37.000 m <sup>2</sup>
<b>By- og landzone</b>	Ejendommen er delvis beliggende i landzone.
<b>Skatter og afgifter</b>	Da ejendommen er ejet af Slagelse Kommune, har der ikke været betalt ejendomsskat (grundskyld). Køber har pligt til at betale ejendomsskat med virkning fra overtagelsesdatoen.
<b>Forsyning</b>	Der er ingen forsynings- eller afløbstilslutninger til arealet.
<b>Planforhold</b>	<p>Arealet er i Kommuneplan 2022 omfattet af rammeområde 2.4BE1. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 40% beregnet ud fra området som helhed. Der vil kunne opføres bebyggelse med max. 2 etager, <b>bilag 3</b>.</p> <p>Kun en meget lille del af arealet er omfattet af en lokalplan – nr. 112, som udlægger arealet til erhvervsområde ved Tårnborghvej, <b>bilag 2</b>. En udnyttelse af arealet kræver vedtagelse af en ny lokalplan.</p>  <p>Køber kan med en underskrevet betinget købsaftale anmode om en ny lokalplan, der giver mulighed for etablering af detailhandelsbutikker (dog ikke dagligvarebutikker), engros, showroom, restauranter, hotel, kontorvirksomhed og lignende samt boliger, hvor byggeretten fastsættes til minimum 8.000 m<sup>2</sup></p> <p>Køber skal ved fremsendelse af et købstilbud angive den forventede anvendelse af arealet samt bebyggelsesomfang/byggeret.</p>
<b>Klimazone</b>	Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjerne til kommuneplanen - afsnit 4 Klimatilpasning.

	 <p>4.1 Klimazone for oversvømmelse</p>
<p><b>Naturbeskyttelse</b></p>	<p><b>Fortidsminde</b> En del af arealet er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, vist med lyserød cirkel.</p>  <p>Praksis er restriktiv, og der vil næppe kunne forventes dispensation til at bygge indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.</p> <p>Fortidsmindet indgår i en sammen hængende række af fortidsminder, hvor der kan blive lagt ekstra vægt på sammenhængen og indsigtskilerne mellem fortidsminderne.</p> <p><b>Jord- og stendige</b> På arealet ligger et beskyttet jord- og stendige, vist med gul linje.</p>

	 <p>Det kræver en dispensation fra museumsloven at ændre tilstanden på diget. Praksis er forholdsvist restriktiv.</p> <p><b>Bilag IV-arter</b> Der kan på det beskyttede dige være træer som er egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Diget kan være yngle- eller rasteområde for markfirben.</p>																					
<p><b>Servitutter</b></p>	<p>Der er en række servitutter på ejendommen, se tingbogsattest <b>bilag 2</b>.</p> <p>Der er udfærdiget servituterklæring pr. 28-02-2024, <b>bilag 3</b></p>																					
<p><b>Hæftelser</b></p>	<p>Der er ikke tinglyst hæftelser på ejendommen, jf. tingbogsattest, <b>bilag 2</b>.</p>																					
<p><b>Ledningsforhold</b></p>	<p>Nedenstående kortbilag viser ledningers placeringer på/ ved arealet.</p>  <p>Se bilag 9</p> <table border="1" data-bbox="1235 1756 1522 1868"> <tr> <td colspan="2">Energivej 12, 4220 Korsør</td> <td>1. aug. 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LERPelin</td> <td>09/28/2023</td> </tr> <tr> <td>120g Tårnborg Højt, Korsør Jorder</td> <td>JAK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1:1000</td> <td>ROK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1:1000</td> <td>SMAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Skel:dk</td> <td>01</td> </tr> <tr> <td colspan="2">landinspektør</td> <td></td> </tr> </table>	Energivej 12, 4220 Korsør		1. aug. 2023	LERPelin		09/28/2023	120g Tårnborg Højt, Korsør Jorder	JAK		1:1000	ROK		1:1000	SMAS		Skel:dk		01	landinspektør		
Energivej 12, 4220 Korsør		1. aug. 2023																				
LERPelin		09/28/2023																				
120g Tårnborg Højt, Korsør Jorder	JAK																					
1:1000	ROK																					
1:1000	SMAS																					
Skel:dk		01																				
landinspektør																						

<p><b>Varmeforsyning</b></p>	
<p><b>Udlejning</b></p>	<p>Arealet er pt. bortforpagtet. Kommunen sørger for opsigelse mv. af forpagtningsforholdet inden købers overtagelse.</p>
<p><b>Forureningsforhold</b></p>	<p>Arealet er områdeklassificeret.</p> <p>Region Sjælland har pr. 9. januar 2024 for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen, herunder heller ingen mistanke om PFAS-forurening <b>bilag 7</b>.</p>
<p><b>Arkæologiske forhold</b></p>	<p>Der er ikke foretaget arkæologiske undersøgelser. Museum Vestsjælland har den 14. august 2023 sendt §23 orientering/udtalelse for arealet, <b>bilag 6</b>.</p>  <p>Museet anbefaler, at en byggeherre/projektejer i meget god tid inden anlægsbegyndelse kontakter museet mhp. en § 25-udtalelse.</p>
<p><b>Geotekniske forhold</b></p>	<p>Slagelse Kommune har ikke kendskab til de geotekniske forhold.</p>

<p><b>Trafikale forhold</b></p>	<p>Der kan etableres én adgang fra området til Tårnborgvvej. Der skal udarbejdes trafikanalyse, for områdets trafikbelastning på adgangen/tilslutningen, som en køber skal betale for.</p> <p>Indeholdt i analysen, der udarbejdes af rådgiver, skal der gives forslag til, hvordan området kan tilsluttes i en trafiksikker løsning til Tårnborgvvej. Her skal der tages højde for fremkommelighed og trafiksikkerhed for både store og små køretøjer og ikke mindst cyklister.</p> <p>Køber afholder udgifter til etableringen af den nye adgang. Hvis vejmyndigheden skønner, at der af hensynet til vejtekniske eller færdselsmæssigt forhold skal stilles betingelser til adgangen, kan der stilles betingelser i forhold til placering, udformning og benyttelse af adgangen. Yderligere kan vejmyndigheden gøre tilladelsen betinget af, at den offentlige vej ombygges med midterrabat, kanalisering, lyssignal og lign., når det skønnes trafikalt nødvendigt, samt at udgiften til dette helt eller delvist afholdes af køber.</p>
<p><b>Udfærdigelse af ny lokalplan</b></p>	<p>Lokalplanarbejdet sker i dialog med en interesseret udvikler. Slagelse Kommune kan aftale eller kræve, at udvikler leverer teknisk bistand til lokalplanprocessen og et tilhørende tillæg til kommuneplanen. Dette kan bestå af et udkast til bestemmelser mv. og af nødvendige tekniske undersøgelser, fx trafikanalyser, visualiseringer, støjvurderinger, skyggediagrammer, principskitser mv.</p> <p>Udvikler forventes desuden at levere teknisk bistand og redegørelser til udarbejdelse af en miljøvurdering, hvis planlægningen medfører miljøvurderingspligt.</p> <p>Det er Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget, der har kompetencen i forhold til igangsættelse/udfærdigelse af en ny lokalplan. Det er Byrådet, der vedtager lokalplanforslag samt endelig lokalplan.</p>
<p><b>Spildevand og kloakering</b></p>	<p>Tilslutningsbidrag til kloak er ikke indregnet i købesummen, men skal af køber betales direkte til SK Spildevand A/S. Efter anmodning fra køber sørger SK Spildevand A/S for at fremføre stikledning til arealet, hvorefter køber vil blive pålagt kloaktilslutningsbidrag i henhold til gældende bestemmelser og takster.</p> <p><u>Takstblad 2024</u>  <a href="https://www.skforsyning.dk/media/SK_Spildevand_Prisblad_2024.pdf?rev2">https://www.skforsyning.dk/media/SK_Spildevand_Prisblad_2024.pdf?rev2</a></p>
<p><b>Vandforsyning</b></p>	<p>Vandforsyning til grunden skal ske fra SK Vand A/S. Vandstikledninger fremføres til skel af SK Vand A/S, når køber har betalt tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet. SK Vand A/S opkræver tilslutningsbidrag for vand i henhold til gældende takster. Køberen opfordres til at indhente oplysninger hos SK Vand A/S vedrørende leveringsmuligheder og leveringstid i forhold til etablering af stikledning mv.</p> <p><u>Takstblad 2024</u>  <a href="https://www.skforsyning.dk/media/SK_Vand_Prisblad_2024.pdf">https://www.skforsyning.dk/media/SK_Vand_Prisblad_2024.pdf</a></p>
<p><b>El-forsyning</b></p>	<p>El fremføres af Zeanet til en af forsyningsselskabet nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af grunden. Køber betaler for fremføring af el-ledninger fra forsyningsgrænsen til og på grunden. Zeanet opkræver tilslutningsbidrag hos køber i henhold til gældende takster.</p> <p>Køberen opfordres til at indhente oplysninger hos Zeanet vedrørende leveringsmuligheder/-kapacitet og leveringstid i forhold til etablering af stikledning mv.</p> <p><u>Takstblad 1. maj 2024 (tilslutningsbidrag)</u>  <a href="https://www.zeanet.dk/media/Zeanet_Prisblad_2024_1._maj_2024.pdf">https://www.zeanet.dk/media/Zeanet_Prisblad_2024_1._maj_2024.pdf</a></p>
<p><b>Varmeforsyning</b></p>	<p>Kun en mindre del af arealet ligger i fjernvarmeområde. Alle udgifter i forbindelse med etablering af varmforsyning til/på grunden afholdes af køber.</p> <p>Spørgsmål kan sendes til <a href="mailto:varme@slagelse.dk">varme@slagelse.dk</a></p>



### **Generel opfordring til at kontakte de enkelte forsyningsselskaber**

Tilbudsgivere/købere opfordres til at kontakte de forskellige forsyningsselskaber tidligst muligt i forløbet for at sikre, at den ønskede forsyning er tilgængelig, og at etablering af diverse ledninger er på plads, når køber har behov for det.

Der tages forbehold for evt. tillæg og ændringer af de takst- og prisblade for forsyningsselskaberne, der fremgår under de enkelte forsyningstyper. De angivne link er til de sidst kendte takster ved udfærdigelsen af dette dokument. Tilbudsgivere/købere opfordres til selv at søge oplysninger på forsyningsselskabernes hjemmesider eller at kontakte forsyningsselskaberne.

## **Kontakt til den kommunale forvaltning**

### **Plan**

Spørgsmål af planlægningsmæssige karakter kan stilles til Plan.

E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

### **Byggeri**

Spørgsmål om muligheder for bebyggelse mv. inden for arealet kan stilles til Byggeri.

E-mail: [teknik@slagelse.dk](mailto:teknik@slagelse.dk)

Der er tidsbestilling mht. telefonsamtale eller personligt møde i Byggeri. Følg link; <https://reservation.frontdeskuite.com/slagelsebyg/tidsbestilling/Home/Index?Culture=da&PagelD=c938c972-973f-47a8-8d1e-ff603a8acb59&ButtonId=00000000-0000-0000-0000-000000000000>

### **Miljø**

Har du spørgsmål vedr. miljømæssige forhold, kan du kontakte Miljø.

E-mail: [teknik@slagelse.dk](mailto:teknik@slagelse.dk)

### **Erhverv**

Hvis du har brug for at drøfte muligheder af erhvervmæssig karakter, behov for arbejdskraft mv. så kontakt Slagelse Erhverv.

Seniorkonsulent Per B. Madsen, tlf. 2880 1471

E-mail: [persvbma@slagelse.dk](mailto:persvbma@slagelse.dk)

### **Køb og Salg**

Spørgsmål til udbuddet kan ske ved henvendelse til Køb og Salg.

Ejendomsrådgiver Henny Nielsen, tlf. 2051 1886 (ferie i uge 28, 29 og 30)

E-mail: [Salg@slagelse.dk](mailto:Salg@slagelse.dk)