

Campus Hillerød

Grundoplysninger



Udarbejdet af Funch rådgivende ingeniør ApS juni 2016

1. PLANMÆSSIGE FORHOLD.	3
2. GRUNDEJERFORENING	3
3. TILSLUTNINGER TIL KLOAK, VAND, EL OG FJERNVARME.	3
a. FJERNVARME.	4
b. ELFORSYNING	4
c. KLOAKERING OG REGNVAND	4
4. REGNVANDBASSIN OG REGNVANDBASSIN.....	5
5. PARKERINGS FOND CAMPUSVEJ	5
6. JORDBUNDSFORHOLD	6
7. FÆLLES VEJE OG STRÆDER.....	6
8. UDFØRT PROJEKTERING STRÆDER.	6
9. BEBYGGEDE AREALER I HENHOLD TIL LOKALPLANOPLÆGGET	6
10. ØKONOMI, BETALING FOR ANLÆGSARBEJDER (VEJE, STRÆDER MV) OG FOR STIKLEDNINGER TIL KLOAK, FJERNVARME, EL OG KLOAK.	7
11. BETALING TIL GRUNDEJERFORENINGEN.....	8

1. Planmæssige forhold.

For området gælder pt. lokalplan 373 fra 2010.

Holscher arkitekter har på dette grundlag udarbejdet Byrumsplan, Carlsby, Campus Hillerød, udarbejdet i 2011.

Byrumsplanen knytter sig til lokalplan 373. Link til denne, se sidst i dette afsnit.

Byrumsplanen har dannet udgangspunkt for udformning og valg af materialer til stræder og veje som er pt. er anlagt. Byrumsplanen forventes revideret.

Hillerød kommunen er, efter ønske fra ejer, i gang med udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ny lokalplan forventes offentliggjort medio 2017.

Hovedprincippet for den nye lokalplan er, at ændre den primære adgang til arealet således at der åbnes for adgang direkte fra Carlsbergvej. Den primære vejadgang jf. lokalplan 373 er fastlagt via Københavnsvej og ad private vej ved bebyggelsen Mathildeparken til Campusvej.

Det har ikke været muligt at vedlægge udkast til nye lokalplan til denne rapport.

Opmålinger og udmatrikuleringer er udført af Tvillum Landinspektørfirma.

Intentionerne for området er bl.a., at skabe "tætte" byrum idet byggefelter forudsætter facader opføres i skel mod de interne stræder. For de matrikler hvor der er anlagt stræder giver dette en udfordring ift. skader på stræde mv. Byggepladstrafik mv. skal aftales og planlægges i samarbejde med grundejerforeningen og kommunen.

[Se byrumsplan, Holscher arkitekter marts 2011.](#)

[Se matrikelkort i dwg](#)

[Se matrikelkort i pdf](#)

2. Grundejerforening

Grundejerforening er etableret og består pt. af følgende medlemmer:

DSB Ejendomsudvikling A/S, Freja Ejendomme A/S, Hillerød Kommune, SEB ejendomme I A/S og Lejerbo.

Link til: [Grundejerforeningsvedtægt](#)

3. Tilslutninger til kloak, vand, el og fjernvarme.

Grundejerforeningens forpligtigelser fremgår af vedtægternes bilag 3 og 4

[Link til bilag 3](#)

[Link til bilag 4](#)

Afledning af regnvand er jf. lokalplanbestemmelserne forudsat nedsivet lokalt.

a. Fjernvarme.

Fjernvarme ledninger fra tilslutning i Carlsbergvej er udført af Grundejerforeningen og er overdraget til Hillerød Forsyning Fjernvarme (HFORS).

Der er pligt til at tilslutte sig fjernvarme.

Alle anlægsomkostninger til stikledninger fra Carlsbergvej er afholdt af grundejerforeningen. Der skal betales anlægsbidrag til Grundejerforeningen ved tilslutning af ny bebyggelse. Se afsnit 11 vedr. økonomi forsyningsledninger.

Forsyningen til hele Campus området er planlagt tilsluttet 3 hovedtilslutninger i Carlsbergvej, hvoraf den ene er anlagt i 2013 ifm. byggeriet af Lejerbo ungdomsboliger.

UCC højskolen har deres egen tilslutning fra Carlsbergvej.

Det udførte fjernvarme anlæg er udført som ny Twin ledning ø88,9. Fjernvarmeledninger ligger i det asfalterede stræde langs UCC's ejendom og langs Lejerbo's ejendom i strædet mellem Lejerbo og den pt. ubebyggede grund.

Nye bebyggelser på byggefelt 2 kan tilsluttes det allerede fremførte stik.

Byggefelterne 3 - 7 skal tilsluttes kommende hovedforsyning/stikledning.

Der skal etableres måler efter aftale med Hillerød Forsyning til hver enkelt ejendom.

Der skal betales tilslutningsbidrag til Hillerød Forsyning og til grundejerforeningen for anlæg af stikledninger.

- 1) Tilslutningsbidrag til Hillerød Forsyning fremgår af forsynings hjemmeside: hfors.dk
- 2) Bidrag til grundejerforeningen som dækker omkostningerne til entreprisomkostningerne for stikledninger i stræder.
Bidraget fremgår af punkt 11.

b. Elforsyning

Elforsyningen er tilsluttet Verdo's ledningsnet og alle hovedledninger er ejet af Verdo.

Elforsyningen har etableret ny transformator placeret mellem Campusvej og UCC's nye bygning. Transformer kan forsyne hele Campus området.

Belysning på veje og stræder er udført og ejes af Grundejerforeningen.

For tilslutninger til Elforsyningen skal betales et tilslutningsbidrag. Der henvises til gældende takstblade fra Hillerød Forsyning.

Det skal bemærkes, at i henhold til lokalplanen skal belysning af stræder etableres som wirehængte armaturer - ophængt i system som er fastgjort på facader mod stræder. Kommende bebyggelser skal forberedes for denne installation.

[Se opmåling Verdo området.](#)

c. Kloakering og regnvand

Kloakering er udført af Grundejerforeningen og er overdraget til Hillerød Forsyning.

Regnvand:

Ifølge Spildevandsplan 2009-2012 skal regnvand nedsives lokalt - hvis det er muligt. Regnvand der skal bortledes skal forsinkes i henhold til retningslinjerne i Spildevandsplanen. Der henvises i øvrigt til lokalplanens afsnit herom.

Stræder i området er anlagt med åbne regnvandsrender som et rekreativt element i byrummet.

Alle stræder og Campusvej afleder regnvand til faskine placeret under Campusvej.

Hillerød forsyning har omlagt den gamle hovedkloak fra en placering i skrænten mod Carlsbergvej til ny placering i den nye Campusvej.

Rester af den gamle ledning ligger stadig i skrænten og er afproppet.

Den eventuelle ekstra fundering som dette kan medføre, bliver ikke dækket af Hillerød forsyning eller grundsælger.

[Se opmåling Campusvej.](#)

4. Regnvandsbassin og regnvands forsinkelsesbassin

Hillerød forsyning har 2 store installationer i området til håndtering af regnvand.

I Campusvej, ca. midt for UCC's nye bygning, findes et stor forsinkelsesbassin for regnvand. Dette anlæg forsynes med EL fra 2 lokale el-skabe, placeret ved spuns, hvor forsinkelsesbassin er. Dette drives af Hillerød Forsyning.

Der ses store dæksler i vejbanen som benyttes til drift af bassin.

Under det store p-areal mod nord, har forsyningen et stort regnvandsbassin.

Der er restriktioner omkring dette bygningsværk, og belastning (kørsel) er underlagt begrænsninger. Således kan ikke forventes transport af tunge anlægsmaskiner hen over dette areal ligesom der heller ikke må placeres bebyggelse her.

[Se opmåling Campusvej og bassin.](#)

[Se opmåling bassin i ekst p-areal](#)

5. Parkerings fond Campusvej

Der er mellem Hillerød kommune og Grundejerforeningen truffet en aftale om en Parkeringsfond.

Der er anlagt ialt 133 p-pladser langs nye Campusvej.

Disse er fordelt således:

- For Hillerød kommunen er anlagt 60 p-pladser langs Campusvej.
- For UCC er anlagt 38 P-pladser. Disse pladser er placeret foran UCC's bygning, og er forebeholdt UCC.
- Resterende p-pladser tilhører grundejerforeningen, i alt 35 pladser.

Jf aftale om p-fond, fremgår at prisen for en p-plads (i 2013 priser) udgør kr. excl. moms kr. 35.000,-.

[Se kortbilag p-pladser \(gul er UCC\)](#)

[Se aftale om p-fond.](#)

6. Jordbundsforhold

På hele arealet er udført en miljø teknisk undersøgelse. Udført 28. maj 2009 af Jord & Miljø A/S

Se i øvrigt afsnit 4 vedr. gammel efterladt hovedkloak vedr omlagt kloakledning.

[Se bilag miljøteknisk rapport udarbejdet af Jord-Miljø A/S.](#)

[Se miljøteknisk rapport af 28. maj 2009 fra DJ&Co.](#)

7. Fælles veje og Stræder.

Campusvej inkl. fortov og cykelsti langs med Campusvej, er grundejerforeningens anlæg. Spuns langs banen tilhører vejarealet og dermed også grundejerforeningen.

Spuns er placeret indenfor grundejerforeningens skel.

Vedligehold og drift af alle fællesarealer forestås af grundejerforeningen.

Der foreligger driftsbudget for grundejerforeningen.

Se seneste revideret driftsbudget: [bilag Årsregnskab 2015](#)

8. Udført projektering stræder.

Der er udført hovedprojektering af alle stræder og pladser i området i henhold til den godkendte lokalplan.

- Holscher arkitekter er valg som arkitekt for alle fælles anlæg på hele Campus området.
- Ingeniør rådgiver på de udførte anlæg har været: Dines Jørgensen & Co A/S.
- Rådgiver vedr. trafikale planforhold: Viatrafik A/S.

Det må forventes, at den nye lokalplan betyder, at projektet skal revideres i et omfang som ikke kendes pt.

De principper som er fastlagt ved den gældende lokalplan forventes at blive fastholdt.

- [Arbejdsbeskrivelse befæstelser, beplantning og belysning.](#)
- [Stræde og plads ved UCC](#)

9. Bebyggede arealer i henhold til lokalplanoplægget

Lokalplanforslaget fra Holscher Arkitekter operere med byggefelter fra nr. 1 til nr. 7. Der er endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag og den offentlige godkendelsesprocedure forventes først at kunne være afsluttet medio 2017.

Bebyggelserne for felt nr. 1 (UCC samt Lejerbo's ungdomsboliger) er bebygget.

For felterne nr. 2 - 7 er de forudsatte bebyggede (felter) med arealer som følgende jf. planoplægget fra Holscher arkitekter:

Tabel 1, bebyggede arealer	etm²
UCC, er opført	5.394
Lejerbo ungdomsboliger, er opført	4.903
Planlagte arealer (etm²)	
Byggefelt 2	10.471
Byggefelt 3	6.504
Byggefelt 4	7.615
Byggefelt 5, dagligvarer butik	1.300
Byggefelt 5, boliger oven på dagligvarer	3.838
Byggefelt 6/7	6.692
I alt nuværende + forventede etm²	46.717

10. Økonomi, betaling for anlægsarbejder (veje, stræder mv) og for stikledninger til kloak, fjernvarme, El og kloak.

Forsyningsforhold:

Grundejerforeningen forestår efter nærmere aftale med forsyningsvirksomhederne, etablering af stikledninger til forsyning af Delområderne 1-7. Stikledninger føres frem til skel i de enkelte Delområder.

Stikledninger omfatter kloak, el, fjernvarme, kloak og vandforsyning.

Grundejerforeningen afholder udgiften forbundet med etablering af stikledninger i veje og stræder, det enkelte medlem afholder tilslutningsbidrag til Hillerød Forsyning.

Veje, stræder mv:

Grundejerforeningen anlægger alle fælles anlæg til veje og stræder udenfor de enkelte matrikler. Alle forsyningsforhold til fjernvarme og kloak udføres primært i fællesarealer og afsluttes efter aftale med forsyningen ved eller i umiddelbar nærhed til den enkelte matrikelgrænse.

Bilag visende arealer som anlægges af grundejerforeningen: [GF arealer belagte](#)

Af dette bilag fremgår forløb af veje, stræder og parkering. Etablering af nyt kryds Carlsbergvej/Campusvej indgår ikke som en anlægsopgave for grundejerforeningen (fremhævet med grøn signatur).

Vandtilslutning:

Vandforsyningen er en del af Hillerød Forsyning.

Grundejerforeningen anlægger alle fælles vandledninger i stræder.

Den enkelte grundejer skal betale et tilslutningsbidrag til Hillerød Forsyning. Forsyningen leverer vandmåler.

Tilslutningsbidraget til Hillerød Forsyning som skal betales af køber direkte til Hillerød Forsyning, udgør i 2015 priser:

- Beboelseslejlighed (etagebyggeri) kr. 9.050 + moms pr. lejlighed.
- Ungdomsbolig (etagebyggeri) kr. 4.750,- + moms pr. lejlighed.
- Erhverv (herunder butik)
 - o < 25 amp kr. 13.700,- + moms
 - o > 25 amp kr. 1.020,- + moms pr. amp som tilkøbes.

Der henvises til forsyningen for opdaterede priser og nærmere information.

Kloaktilslutning:

Spildevand er en del af Hillerød Forsyning.

Bidrag til Hillerød forsyning kloakbidrag kan ikke oplyses og køber henvises til Hillerød forsyning.

NB: Lokalplanen forudsætter, at regnvand håndteres lokalt hvorfor der ikke skal beregnes bidrag for afledning af regnvand.

Fjernvarmetilslutning:

Fjernvarme forsynes af Hillerød Forsyning.

Fjernvarmetilslutning kan ikke oplyses og køber henvises til Hillerød forsyning.

11. Betaling til grundejerforeningen.

Alle udgifter til fælles stikledninger (kloak, vand, fjernvarme og EL) samt anlægsarbejder skal betales af medlemmer af Grundejerforeningen.

Af Grundejerforeningsvedtægterne stk. 8 *vedrørende fordelingstal og medlemsbidrag*, fremgår efter hvilke principper og fordelingstal, bidrag skal afregnes til Grundejerforeningen.

De samlede omkostninger vedrørende anlægsarbejder som er anlagt for regnskabsårene 2012 - 2015 samt budget for de kommende anlægsarbejder fremgår af nedenstående tabel 2.

De resterende anlægsarbejder som grundejerforeningen skal anlægge er budgetteret, hvilket fremgår af nedenstående tabel 2.

Indtægter for salg af p-pladser: Estimeret 5 mio kr.

Se: [Vedtægter for grundejerforeningen](#)

Tabel 2: anlægsomkostninger (excl moms)	Budget nye anlæg	Regnskab 2012-2015
1) Afholdte anlægsomkostninger (2012 - 2015)		12.940.226,00
2) Budget anlægsomkost ikke udført anlæg	14.800.000,00	
3) Indtægter salg nye p-pladser (anslået)	-5.000.000,00	
Anlægsomkostninger	9.800.000,00	12.940.226,00

I nedenstående tabel 3 fremgår fordeling af de kommende anlægsudgifter, som medlemmerne af grundejerforeningen skal forvente at betale, såfremt de forudsatte etm² opføres.

De samlede omkostninger fordelt på byggefeltet som er afholdt af grundejerforeningen opkræves som et kontant grundmodningsbidrag af grundejere i forbindelse med grundsalg.

Tabel 3, beregning af bidrag til grundejerforeningen for udførelse af de kommende anlægsarbejder.

Tabel 3: Fordeling af omkostninger (excl moms)	etm ²	Bidrag anlæg Stræder mv.	
Anlægsomkostning til fordeling		Budget 2016 =	9.800.000,00
Beløb er incl. moms	samlede etm²	kr/etm²	I alt kr
UCC, er opført	5.394,00	209,77	1.131.519,58
Lejerbo ungdomsboliger, er opført	4.903,00	209,77	1.028.520,67
Planlagte arealer (etm²)			
Byggefelt 2	10.471,00	209,77	2.196.540,87
Byggefelt 3	6.504,00	209,77	1.364.368,43
Byggefelt 4	7.615,00	209,77	1.597.427,06
Byggefelt 5, dagligvarer butik	1.300,00	209,77	272.705,87
Byggefelt 5, boliger ovenpå dagligvarer	3.838,00	209,77	805.111,63
Byggefelt 6/7	6.692,00	209,77	1.403.805,90
I alt	46.717,00		

I tabel 3 er alle forventede bidrag udregnet på basis af opførte etm² som forudsat i oplægget fra Holscher arkitekter og fordelt forholdsmæssigt. Disse tal kan variere ift. de faktiske solgte etagemeter, men skønnes at være retningsgivende.

Samlet forventes byggemodningsbidraget at ende på ca. kr. 450 - 550,- pr. etagemeter. Dette beløb dækker både de allerede afholdte anlægsomkostninger samt de budgetterede nye anlægsomkostninger. Dette med forbehold for, at estimaterne omkring udgifter og indtægter fra salg af p-pladser holder stik og der opføres samlet de angivne etm² på 46.717 i hele lokalplan området.