



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

OFFENTLIGT UDBUD AF LYNGBY STADION

Horten Advokatpartnerselskab
CVR 33775229

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. RETSGRUNDLAGET	3
1.1 Ejendommen	3
1.2 Bekendtgørelsen om offentligt udbud	3
1.3 Dokumenter	4
2. EJENDOMMEN	6
2.1 Lyngby Idrætsby	6
2.2 Ejendommen i dag	7
2.3 Lyngby Stadion	7
2.4 Klubhuset og barakken	8
2.5 Infrastruktur	9
2.6 Forsyning	9
2.7 Deklarationer	9
2.8 Støj	10
2.9 Lys	10
3. EJENDOMMENS UDVIKLINGSMULIGHEDER	11
3.1 Ny lokalplan for Ejendommen	12
4. BYGGEPLIGT OG ANVENDELSE AF LYNGBY STADION	13
4.1 Ombygning af Lyngby Stadion og opførelsen af boliger, offentlige formål og erhverv	13
4.2 Anvendelsen af Lyngby Stadion	14
4.3 Matrikulære ændringer	15
4.4 Videresalg	15
4.5 Ejerskab til Lyngby Stadion	16
5. LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNES ANVENDELSE AF EJENDOMMEN	16
5.1 Sundhed og Motorik	16
5.2 Vesttribunen, udendørsarealet tæt på Lyngby Stadion og Vestvejen	17
5.3 Klubhuset	17
5.4 Barakken	18
6. PARKERING, FORSYNING, INFRASTRUKTUR OG LEDNINGER	18
6.1 Parkering	18
6.2 Infrastruktur	18
6.3 Forsyning	19
6.4 Nye deklarerationer	20
6.5 Affald	20
7. GRUNDEJERFORENING	21
8. UDBUDSVILKÅR	22
8.1 Udbyder	22
8.2 Tidsplan	22
8.2.1 Besigtigelse af Ejendommen	22
8.2.2 Datarummet	23
8.2.3 Spørgsmål	23
8.2.4 Tilbudsfrist	23
8.2.5 Vurdering og valg af køber	24
8.2.6 Den betingede købsaftale	24
8.3 Tildelingskriteriet	24
8.3.1 Købesummen	25
8.3.2 Skitseprojektet	26
8.4 Tilbuddets indhold	29
8.5 Alternative tilbud - forbehold	30
8.6 Vedståelsesfrist	30
8.7 Vederlag	30
8.8 Rettigheder	30

1. RETSGRUNDLAGET

1.1 Ejendommen

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at sælge matr.nr. 6ao Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Lundtoftevej 61, 2800 Lyngby, og den på bilag 1A angivne del nr. 1 af matr.nr. 6v Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Lundtoftevej 53 A, 2800 Kgs. Lyngby ("Ejendommen").

Ejendommen er angivet på bilag 1A. Ejendommens areal udgør cirka 36.345 m².

Dette udbud omfatter Ejendommen.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil foranledige, at del nr. 1 af matr.nr. 6v Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, arealoverføres til matr. nr. 6ao Kgs Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Ejendommen vil således efter arealoverførelsen udgøre en samlet ejendom.

1.2 Bekendtgørelsen om offentligt udbud

Lyngby-Taarbæk Kommunes salg af Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommuners og henholdsvis regioners faste ejendom.

Lyngby-Taarbæk Kommunes salg af Ejendommen gennemføres derfor i overensstemmelse med udbudsbekendtgørelsen og vilkårene i dette udbudsmateriale.

Annoncering sker på Lyngby-Taarbæks Kommunes hjemmeside og i Licitationen, Berlingske og Børsen.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil indgå den betingede købsaftale med bilag vedrørende Ejendommen fremlagt som bilag 2 med en eller flere købere i fællesskab ("in solidum"), som herefter vil være forpligtet til at opfylde købers forpligtelser i henhold til den betingede købsaftale.

Valget af køber vil blive truffet på grundlag af tildelingskriteriet angivet i pkt. 8.3.

Ejendommen er beskrevet i pkt. 2. I pkt. 3 er beskrevet mulighederne for at udvikle Ejendommen, og i pkt. 4 til pkt. 7 er beskrevet kravene til anvendelsen af Ejendommen, som køber skal opfylde i henhold til den betingede købsaftale.

Udbudsvilkårene er beskrevet i pkt. 8.

Lyngby-Taarbæk Kommune forbeholder sig retten til at ændre betingelserne og vilkårene for dette udbud inden for rammerne af udbudsbekendtgørelsen.

Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke forpligtet til at acceptere noget tilbud eller påtage sig omkostninger eller forpligtelser, som tilbudsgiverne har pådraget sig.

Lyngby-Taarbæk Kommune er heller ikke forpligtet til at acceptere det tilbud, som bedst opfylder tildelingskriteriet efter pkt. 8.3, som er konditionsmæssigt, og som svarer til markedsværdien.

Lyngby-Taarbæk Kommune er således ikke forpligtet til at sælge Ejendommen, medmindre Lyngby-Taarbæk Kommune accepterer et tilbud. Lyngby-Taarbæk Kommune er berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Lyngby-Taarbæk Kommune gør udtrykkeligt tilbudsgiverne opmærksom på, at Lyngby-Taarbæk Kommune har anmodet Ankestyrelsen og Indenrigs- og Boligministeriet om en vejledende udtalelse om salget af Ejendommen og Lyngby-Taarbæk Kommunes efterfølgende leje af lokaler på Ejendommen (se nærmere pkt. 5).

Lyngby-Taarbæk Kommune kan på baggrund af Ankestyrelsens og Indenrigs- og Boligministeriets svar vælge ikke at sælge Ejendommen.

1.3 Dokumenter

Lyngby-Taarbæk Kommune stiller følgende dokumenter til rådighed for tilbudsgiverne:

- Matrikelkort over Ejendommen (bilag 1A-1E).
- Betinget købsaftale med bilag (bilag 2).
- Rammerne for den nye lokalplan for Ejendommen (bilag 3).
- Rambølls rapport med analyse af støjforholdene i forbindelse med en udbygning af Lyngby Stadion, herunder opførelse af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen ("Støjrapporten") (bilag 4).
- Datarum med Ejendommens dokumenter og udbudsmaterialet (se pkt. 8.2.2).
- Information om behandling af personoplysninger i forbindelse med udbuddet (bilag 5).

Den betingede købsaftale med bilag indeholder vilkårene for overdragelsen af Ejendommen. Den betingede købsaftale med bilag bortfalder, såfremt betingelserne ikke opfyldes rettidigt.

Køber bærer i henhold til den betingede købsaftale enhver risiko og omkostning vedrørende Ejendommen, byggemodningen og realiseringen af købers projekt, herunder blandt andet omkostningerne til parkering, infrastruktur, forsyning og tilslutningsafgift, og håndteringen af ledninger og deklarationer (se nærmere pkt. 6).

Ejendommen overdrages, som Ejendommen er og forefindes og uden ansvar for Lyngby-Taarbæk Kommune, bortset fra ansvar for vanhjemmel.

Lyngby-Taarbæk Kommune er på ingen måde ansvarlig for materialet i datarummet. Tilbudsgiverne er således ikke berettiget til at gøre krav af nogen art gældende mod Lyngby-Taarbæk Kommune, såfremt materialet i datarummet eller dette udbudsbrev indeholder forkerte oplysninger eller er ufyldstgørende.

Lyngby-Taarbæk Kommune har økonomisk drevet Ejendommen sammen med den øvrige del af Lyngby Idrætsby, og Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke udarbejdet særskilte opgørelser over Ejendommens forbrugsudgifter og driftsudgifter.

I datarummet er fremlagt en oversigt over driftsudgifterne for dele af Ejendommen, som ikke nødvendigvis er fyldestgørende eller retvisende, og er uden ansvar for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tilbudsgiverne opfordres til selv at udarbejde de nødvendige estimer over Ejendommens udgifter for afgivelse af tilbud.

I datarummet er fremlagt Lyngby-Taarbæk Kommunes interne notater om Ejendommen og Lyngby Idrætsby. Der er ikke udarbejdet eksterne rapporter over Ejendommens stand. De interne notater er ikke nødvendigvis fyldestgørende eller retvisende, og er uden ansvar for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Tilbudsgiverne opfordres derfor til at foretage de for tilbudsgivernes afgivelse af tilbud nødvendige tekniske undersøgelser af Ejendommen og til at foretage en juridisk og økonomisk due diligence af Ejendommen og udbudsmaterialet. Den betingede købsaftale er fra købers side betinget af tilfredsstillende teknisk due diligence (men ikke juridisk due diligence) af Ejendommen. Tilbudsgiverne skal således foretage den juridiske due diligence inden indleveringen af tilbuddet.

Udbuddet af Ejendommen nyder en øget bevågenhed i pressen og blandt beboerne i nærområdet, og en borgergruppe har rettet henvendelse til Ankestyrelsen. Borger-gruppens henvendelse til Ankestyrelsen er fremlagt i datarummet.

2. EJENDOMMEN

2.1 Lyngby Idrætsby

Ejendommen er en del af Lyngby Idrætsby.

Lyngby-Taarbæk Kommune ejer hovedparten af Lyngby Idrætsby – en mindre del af Lyngby Idrætsby tilhører dog Lyngby Tennis og Squashcenter. Lyngby Idrætsby er beliggende ved Danmarks Tekniske Universitet (DTU).

I dag benytter ca. 35 idrætsforeninger med i alt ca. 12.000 medlemmer Lyngby Idrætsby, hvoraf godt halvdelen er hjemmehørende i Lyngby Idrætsby med tilhørende klubfaciliteter. De øvrige foreninger og medlemmer har adresse uden for Lyngby Idrætsby, men benytter træningsfaciliteterne i Lyngby Idrætsby.

Derudover er der ca. 102.000 årlige brugere af Lyngby Svømmehal, herunder elever og lærere fra 13 forskellige uddannelsesinstitutioner (heraf 6 folkeskoler), brugere fra Seniorklubben, Ældreklubben og aftenskolerne m.m., publikum til diverse idrætsarrangementer, forældre, der bringer/henter deres børn, besøgende i caféen og mødedeltagere til de mange kommunale og private aktiviteter, der afvikles i Lyngby Idrætsby.

Antallet af besøgende pr. dag på hverdage er gennemsnitligt ca. 1.550 personer, fordelt således:

Placering i Lyngby Idrætsby	Antal besøgende pr. dag på hverdage (estimeret)	
Svømmehal, 46 uger	410	(27%)
Fodboldanlæg	480	(31%)
Atletikstadion	80	(5%)
Indendørsanlæg	480	(31%)
I øvrigt	100	(6%)
I alt	1.550	(100%)

Lyngby Idrætsbys areal udgør ca. 272.682 kvadratmeter etageareal, herunder ca. 259.221 kvadratmeter etageareal (95%) udendørs og 13.461 kvadratmeter etageareal (5%) indendørs.

Placeringen af Lyngby Idrætsby er angivet på bilag 1B.

2.2 Ejendommen i dag

Ejendommen anvendes i dag som Lyngby Stadion og som klubhus. Lyngby Stadion og klubhuset er nærmere beskrevet i pkt. 2.3 og pkt. 2.4. Der er blandt andet også opført en barak på Ejendommen.

Lyngby Boldklub A/S har opført en midlertidig pavillon til TV-transmission på Ejendommen.

Lyngby-Taarbæk Kommune har indgået antennelejekontrakter for Ejendommen (fremlagt i datarummet).

Ejendommen overtages uden inventar og løsøre. Ejendommens inventar og løsøre tilhører Lyngby-Taarbæk Kommune, Lyngby Boldklub A/S eller tredjemand.

Ejendommen og Lyngby Idrætsbys nuværende infrastruktur er beskrevet i pkt. 2.5.

Ejendommen og Lyngby Idrætsbys nuværende forsyningsforhold er beskrevet i pkt. 2.6.

Ejendommen og Lyngby Idrætsbys nuværende deklarationer er beskrevet i pkt. 2.7.

Støj og lys er beskrevet i pkt. 2.8 og pkt. 2.9.

2.3 Lyngby Stadion

Lyngby Stadion er angivet på bilag 1B. Lyngby Stadion udgør ikke en selvstændig matrikel.

Lyngby Stadion omfatter to overdækkede langsidetribuner (østtribunen og vesttribunen), sydtribunen (ikke overdækket), en nordlig ende med fanzone med kunstgræsareal og ståpladser på forhøjning, en opvisningsbane med varmeanlæg, fire lysmaster, lydanlæg, videoovervågning og måltavle.

Sydtribunen er fra 2016, vesttribunen fra 2013 og østtribunen er mere end 25 år gammel.

I den nordlige ende er der ikke nogen tribune. I den nordlige ende er der etableret en vold på den ene halvdel af arealet. På den anden halvdel af arealet er der i 2018 etableret et kunstgræsareal til Lyngby Boldklubs børnefan-område og en vold med trappetrin, der fungerer som ståpladser.

Den samlede kapacitet på Lyngby Stadion er 10.000 tilskuerpladser, heraf 3.000 siddepladser og 7.000 ståpladser.

Lyngby-Taarbæk Kommune har indgået en tidsbegrænset brugsretsaftale om Lyngby Stadion med Lyngby Boldklub A/S (fremlagt i datarummet). Lyngby Boldklub A/S er en professionel fodboldklub, der p.t. spiller i 1. division. Brugsretsaftalen er tidsbegrænset til den 1. januar 2024.

Køber vil indtræde i den tidsbegrænsede brugsretsaftale. Lyngby-Taarbæk Kommune vil dog i overensstemmelse med brugsretsaftalens pkt. 5.5 opsiges brugsretsaftalen delvist for kunstgræsbanen og græstræningsbane 1 og 3, og således

at kunstgræsbanen og græstræningsbane 1 og 3 udgår af brugsretsaftalen inden købers overtagelse af Ejendommen.

Betalingen efter den tidsbegrænsede brugsretsftale med Lyngby Boldklub A/S er reduceret som følge af, at Lyngby Boldklub A/S spiller i 1. division.

Betalingen for kunstgræsbanen og græstræningsbane 1 og 3 udgjorde i 2019 (og altså inden indeksreguleringen i 2020 og 2021) DKK 117.214.

Den samlede betaling i henhold til den tidsbegrænsede brugsretsftale vil således, inden købers overtagelse af Ejendommen, blive reduceret med betalingen for kunstgræsbanen og græstræningsbane 1 og 3.

Politiet kan forlange afspærring ved højrisiko kampe på Lyngby Stadion efter retningslinjer fastsat af Politiet og beredskabet. Lyngby-Taarbæk Kommunes henvendelse til Politiet og beredskabet er fremlagt i datarummet.

Lyngby-Taarbæk Kommune anvender lokalerne under vesttribunen på Lyngby Stadion, Vestvejen og et udendørsareal til blandt andet opmagasinering og garage for driftsmateriel til banepålejen i Lyngby Idrætsby.

Lokalerne under vesttribunen på Lyngby Stadion kan i dag kun anvendes til opbevaring – og altså ikke indtægtsgivende aktivitet som tilskuerpladser.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker forsat at anvende lokalerne under vesttribunen på Lyngby Stadion, Vestvejen og udendørsarealet efter salget af Ejendommen (se nærmere pkt. 5).

2.4 Klubhuset og barakken

Klubhuset er fra 1989, omfatter ca. 1.400 kvadratmeter etageareal og er i tre etager og kælder. Klubhuset indeholder blandt andet køkken, café, kontor, omklædningsrum og mødelokaler.

Barakken omfatter ca. 150 kvadratmeter etageareal. Barakken omfatter blandt andet omklædningsrum og vaskeri.

Lyngby-Taarbæk Kommune har indgået en tidsbegrænset erhvervslejekontrakt med Lyngby Boldklub A/S om lokaler i klubhuset. Erhvervslejekontrakten er tidsbegrænset til den 1. januar 2024. Køber vil indtræde i den tidsbegrænsede erhvervslejekontrakt.

Lyngby-Taarbæk Kommune stiller klubhuset og barakken til rådighed for Lyngby Boldklub af 1921 (amatøraftdelingen) og FOF Fit for Fight.

Lyngby Boldklubs amatøraftdeling råder p.t. eksklusivt over ca. 410 kvadratmeter etageareal i klubhuset – et depot, to omklædningsrum i kælderen, kontor på 1. sal og et stort klub- og foreningslokale og et produktionskøkken på 2. sal. Lyngby Boldklubs amatøraftdeling råder p.t. over hele barakken, der anvendes som omklædningsrum og vaskeri.

Lyngby Boldklubs amatørafdeling er Lyngby-Taarbæk Kommunes største fodboldklub med mere end 1.300 medlemmer, hvoraf 960 medlemmer er under 18 år. Lyngby Boldklubs amatørafdeling hører til i Lyngby Idrætsby, og Lyngby Boldklubs amatørafdeling træner og spiller kampe på fodboldbanerne i Lyngby Idrætsby.

Klubhuset er en vigtig del af Lyngby Boldklubs amatørafdelings identitet og sociale miljø. Klubhuset bruges til klubaktiviteter, sociale arrangementer og hold- og klubmøder, og klubhuset bidrager til Lyngby Boldklubs amatørafdelings økonomi gennem indtægter fra cafedrift, sociale arrangementer og sommercamps m.m.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at anvende de dele af klubhuset og barakken, som i dag anvendes af Lyngby Boldklubs amatørafdeling, efter salget af Ejendommen (se nærmere pkt. 5).

2.5 Infrastruktur

Ejendommens og Lyngby Idrætsbys nuværende infrastruktur er angivet på bilag 1C. Vestvejen er lukket med bom, og der er ikke adgang fra Vestvejen til Ejendommen. Der er også opsat bom på Østvejen.

Køber skal for egen regning foretage en udbygning af infrastrukturen (se nærmere pkt. 6.2).

2.6 Forsyning

Rambøll har udarbejdet en rapport over eksisterende forsyningsforhold med udskrift fra ledningsregistret over forsyningen på Ejendommen og Lyngby Idrætsby. Rambølls rapport er vedlagt i datarummet.

Køber skal for egen regning foretage en separering af forsyningen og etablere forsyning til den nye bebyggelse på Ejendommen (se nærmere pkt. 6.3).

Spildevandsplanen er fremlagt i datarummet. Spildevandsplanen er udarbejdet under hensyntagen til klimaforandringerne og et serviceniveau på en 5 års hændelse.

2.7 Deklarationer

Køber skal i henhold til den betingede købsaftale respektere de på Ejendommen tinglyste deklARATIONER.

I datarummet er fremlagt tingbogsudskrift, deklARATIONER og en servitutredegørelse for Ejendommen. Tingbogsudskriften, deklARATIONERne og servitutredegørelsen indeholder blandt andet oplysninger om tinglyste ledninger, tekniske anlæg og lignende på Ejendommen.

Oplysningerne i Rambølls notat om forsyningen, den betingede købsaftale og datarummet om deklARATIONER tinglyst på Ejendommen er ikke nødvendigvis fyldestgørende.

Tilbudsgiverne opfordres derfor til at foretage de for tilbudsgivernes afgivelse af tilbud nødvendige tekniske undersøgelser af, (i) om der skal tinglyses yderligere deklARATIONER, (ii) om der skal nedlægges nye ledninger eller anlægges nye tekniske anlæg, installationer og lignende og på hvilke vilkår, (iii) overholdelse af afstandskrav og sikkerhedszone til ledninger, tekniske anlæg, installationer og lignende, (iv) indhente relevante oplysninger fra forsyningsselskaberne, (v) om de eksisterende ledninger, tekniske anlæg, installationer og lignende skal flyttes, og (vi) kontakte forsyningsselskaberne om tilslutningsafgift for Ejendommen.

Lyngby-Taarbæk Kommune er i henhold til den betingede købsaftale berettiget til at tinglyse nye deklARATIONER på Ejendommen (se nærmere pkt. 6.4).

2.8 Støj

Lyngby-Taarbæk Kommune er myndighed for støj.

Lyngby Stadion og Lyngby Idrætsby er et støbelastede areal. Lyngby-Taarbæk Kommune henviser til Støjrapporten.

Efter planlovens §15a må den nye lokalplan for Ejendommen kun udlægge støjbelastede arealer (Lyngby Stadion og Lyngby Idrætsby) til støjfølsom anvendelse (den nye bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen), hvis den nye lokalplan for Ejendommen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 20 vedtaget forskrift for støj, som er fremlagt i datarummet.

Tilbudsgiverne skal indlevere støjrapport om håndteringen af støj (se nærmere pkt. 8.3.2).

2.9 Lys

Lyngby-Taarbæk Kommune er myndighed for lys.

Lysmasterne på Lyngby Stadion er opført i 2015. I datarummet er fremlagt kontrolopmålinger for lysmasterne.

Tilbudsgiverne skal i skitseprojektet beskrive håndteringen af lys, hvis de nuværende lysmaster nedrives (se nærmere pkt. 8.3.2).

3. EJENDOMMENS UDVIKLINGSMULIGHEDER

Visionen for Lyngby Idrætsby er fremtidens Idrætsby til borgerne, sportsudøvere og besøgende. Der skal skabes et sammenhængende område, hvor boliger til unge og seniorer indgår som en naturlig del af livet i Lyngby Idrætsby. Her skal mange forskellige borgere og grupper kunne mødes og opholde sig både ved planlagte aktiviteter og almindelige fritidsaktiviteter. Lyngby Idrætsby kan blive et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er liv og aktivitet i flere af døgnets timer i løbet af året.

Lyngby Stadion er en væsentlig del af visionen for den fremtidige udvikling af Lyngby Idrætsby, og Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker derfor som led i realiseringen af visionen, at Lyngby Stadion fortsat skal kunne anvendes til fodbold på højt niveau til glæde for borgerne og til skabelse af en sammenhængende kraft i Lyngby Idrætsby.

Ved fodbold på højt niveau forstås DBU's højeste række, næsthøjeste række eller tredjehøjeste række – pt. Superligaen, 1. division og 2. division.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at der på Ejendommen og i umiddelbar tilknytning til Lyngby Stadion er fysisk mulighed for yderligere at opføre op til 13.500 kvadratmeter etageareal bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv, som eksempelvis fysioterapeut, sundheds- og fitness-center, café, restaurant, undervisning og kontor, i tilknytning til Lyngby Stadion vil kunne medvirke til at fremme og understøtte visionen for Lyngby Idrætsby.

Særligt i forhold til boliger er det hvert år en udfordring for nye studerende at finde egnede boliger i Lyngby-Taarbæk. Eksempelvis optager DTU hvert år et større antal studerende, og der er derfor et stigende behov for studieboliger i geografisk nærhed af DTU. Lyngby Idrætsby er beliggende i umiddelbar nærhed af DTU og flere andre uddannelsesinstitutioner, og de studerende vil dermed kunne få den efterspurgte korte afstand til uddannelsesinstitutionerne.

Lyngby-Taarbæk Kommune får også jævnligt henvendelser, hvor seniorboliger efterspørges. Særligt om boligbebyggelser med et antal boliger, som kan danne basis for fællesskaber.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker derfor med udbuddet og en nye lokalplan for Ejendommen (se nærmere pkt. 3.1) at muliggøre, at der på Ejendommen kan opføres studieboliger og boliger til seniorer, herunder med den fornødne boligstørrelse og antal.

Lyngby-Taarbæk Kommune gør udtrykkelig opmærksom på, at købsaftalen blandt andet er betinget af, at der fremsættes lovforslag, der efter sit indhold muliggør at Lyngby-Taarbæk Kommune som myndighed kan fastsætte bestemmelser, som tilsikrer, at studieboliger skal anvendes af studerende ("Betingelsen").

Lyngby-Taarbæk Kommune vil udnytte den mulighed for at regulere, at studieboligerne på Ejendommen skal anvendes af studerende, som Betingelsen muliggør.

Betingelsen omfatter ikke, at seniorboligerne skal anvendes af seniorer. Lyngby-Taarbæk Kommune vil dog udnytte muligheden for at regulere, at seniorboligerne på Ejendommen skal anvendes af seniorer, såfremt der tilvejebringes lovgivning, der muliggør en sådan regulering.

Studieboligernes og seniorboligernes succes som en integreret del af Lyngby Idrætsby afhænger erfaringsmæssigt af, at der skabes den fornødne interaktion og liv og fællesskab mellem beboerne. Dette er andre steder for studieboliger løst ved at etablere fælleskøkken og fælles opholdsrum med en passende størrelse i forhold til antallet af brugere. På bilag 1D er angivet de forventede byggefelter for opførelsen af bebyggelse.

Der må ikke opføres bebyggelse uden for byggefelterne, herunder må der ikke opføres bebyggelse på opvisningsbanen. Tilbudsgiverne skal som en del af tilbuddet indlevere skitseprojekt for blandt opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, se nærmere pkt. 8.3.2. Skitseprojektet skal blandt andet indeholde, beskrive eller illustrere, hvordan boligerne på Ejendommen er egnet til studerende, seniorer og fællesskab.

3.1 Ny lokalplan for Ejendommen

Opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv forudsætter, at der vedtages ny planlægning i henhold til planloven for Ejendommen, herunder kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Ejendommen.

Købsaftalen er betinget af, at den nye lokalplan for Ejendommen vedtages.

Lyngby-Taarbæk Kommune er planmyndighed for den nye lokalplan for Ejendommen.

Den nye lokalplan for Ejendommen skal udarbejdes og vedtages i overensstemmelse med planloven.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i dette udbudsbrev beskrevet de planlægningsmæssige perspektiver og formål, som Lyngby-Taarbæk Kommune ser for sig og ønsker realiseret med dette udbud.

Men Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke i nogen henseende, i særdeleshed som planmyndighed, bundet eller forpligtet af dette udbudsmateriale, tilbudsgivernes skitseprojekt eller den betingede købsaftale til at foreslå eller vedtage den nye lokalplan for Ejendommen med noget bestemt indhold eller virkning.

Med dette forbehold kan den nye lokalplan for Ejendommen forventes at komme til at indeholde bestemmelser inden for rammerne angivet i bilag 3, herunder eksempelvis:

- Det kan opføres et lukket stadion til maksimalt 6.500 tilskuere.
- Der kan maksimalt opføres 13.500 nye kvadratmeter etageareal til bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv.
- Der kan maksimalt opføres 10.800 kvadratmeter etageareal til studieboliger og seniorboliger. Der kan maksimalt opføres 6.800 kvadratmeter etageareal studieboliger.

- Studieboliger kan opføres som ét-rums-studieboliger (maksimalt 25 kvadratmeter etageareal) og to-rums-studieboliger (maksimalt 50 kvadratmeter etageareal).
- Studieboliger må kun opføres i den nordlige del af bebyggelsen (nord for opvisningsbanen) i byggefelt 1.
- Der kan opføres seniorboliger på minimum 50 kvadratmeter etageareal.
- Der kan maksimalt opføres 4.050 kvadratmeter etageareal bebyggelse til erhverv og offentlige formål.

Køber skal i henhold til den betingede købsaftale medvirke til lokalplansprocessen for den nye lokalplan for Ejendommen, herunder skal køber tilvejebringe og afholde omkostningerne til de beregninger, rapporter, undersøgelser, notater og lignende, som Lyngby-Taarbæk Kommune som myndighed måtte kræve for, at den nye lokalplan for Ejendommen og eventuelle øvrige myndighedsmæssige planer, tilladelser m.v. kan udarbejdes.

4. BYGGEPLIGT OG ANVENDELSE AF LYNGBY STADION

4.1 Ombygning af Lyngby Stadion og opførelsen af boliger, offentlige formål og erhverv

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker, at Lyngby Stadion ombygges til et lukket stadion for at realisere visionen om et tidssvarende opvisningsstadion, der fortsat kan anvendes til fodbold på højt niveau, og ud fra hensynene til at sikre en arkitektonisk harmonisk og kompakt konstruktion af Lyngby Stadion, boliger, offentlige formål og erhverv, og således at lys og støjgener mindskes mest muligt.

Ved et lukket stadion forstås en konstruktion, der er lukket hele vejen rundt (med ind- og udgange for publikum og materiel) og med tilskuere på alle fire sider med en tilskuerkapacitet på maksimum 6.500. Alle tilskuertribuner skal være overdækkede. Der behøver ikke at være tale om sammenhængende tribuner hele vejen rundt, og lukningen kan således udføres som en væg eller andet, der kan skærme mod udsyn, støj, vind m.v. og som samtidig kan være med til at give stadionkonstruktionen et mere harmonisk og bygningsmæssigt sammenhængende udtryk set udefra.

Dansk Boldspilunion (DBU) og Divisionsforeningen har fastsat en række krav til et stadion, for at stadionet kan anvendes til fodbold på højt niveau (defineret som DBU's tre højeste divisioner). DBU's og Divisionsforeningens nuværende krav er fremlagt i datarummet, og Lyngby-Taarbæk Kommune opfordrer tilbudsgiverne til at gennemgå kravene. DBU's og Divisionsforeningens krav revideres løbende.

Tilbudsgiverne skal som en del af tilbuddet indlevere skitseprojekt for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, se pkt. 8.3.2.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker, at ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse

til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendom-men, herunder 1.500 sammenhængende kvadratmeter etageareal i stueetagen til Sundhed og Motorik (se nærmere pkt. 5.1) og som minimum 40 seniorboliger (større end 50 kvadratmeter etageareal) svarende til 4.000 kvadratmeter etageareal seniorboliger, gennemføres inden for en med køber aftalt frist. Købsaftale er derfor betinget af, at Lyngby-Taarbæk Kommune og køber opnår enighed om det tidspunkt, hvor der skal foreligge endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og til opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, herunder 1.500 sammenhængende kvadratmeter etageareal i stueetagen til Sundhed og Motorik og som minimum 40 seniorboliger (større end 50 kvadratmeter etageareal) svarende til 4.000 kvadratmeter etageareal seniorboliger.

Fristen fastsættes som et fast tidspunkt efter købers overtagelse af ejendommen.

Ejendommen overdrages således med en forpligtelse (en byggepligt) for køber til at ombygge Lyngby Stadion til et lukket stadion og til at opføre ny bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv i overensstemmelse med købers skitseprojekt, den nye lokalplan for Ejendommen og inden for den aftalte frist.

Lyngby-Taarbæk Kommune har en tilbagekøbsret, såfremt byggepligten ikke opfyldes, således at der ikke foreligger endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og til opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen inden for den aftalte frist.

Lyngby-Taarbæk Kommune tinglyser byggepligten som en deklaration på Ejendommen.

Køber bærer i henhold til den betingede købsaftale selv risikoen for byggepligtens opfyldelse, og at køber dermed kan opnå endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og til opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen og i overensstemmelse med aftalerne med Lyngby Boldklub A/S og Lyngby-Taarbæk Kommune.

4.2 Anvendelsen af Lyngby Stadion

Lyngby Stadion er en væsentlig del af visionen for den fremtidige udvikling af Lyngby Idrætsby.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker derfor, at Lyngby Stadion fortsat aktivt skal anvendes til idrætsformål, herunder fodbold på højt niveau, til glæde for borgerne og til skabelse af en sammenhængende kraft i Lyngby Idrætsby.

Lyngby Stadion skal således også i fremtiden anvendes til fodbold på højt niveau – ellers har Lyngby-Taarbæk Kommune en anvisningsret og tilbagekøbsret til Lyngby Stadion.

Pligten indebærer ikke, at Lyngby Stadion udelukkende anvendes til fodbold på højt niveau. Lyngby Stadion kan fortsat anvendes til andre idrætsformål – forudsat at Lyngby Stadion også anvendes til fodbold på højt niveau.

Lyngby-Taarbæk Kommune tinglyser kravet om fodbold på højt niveau som en deklaration på Ejendommen.

4.3 Matrikulære ændringer

For at kunne realisere Lyngby-Taarbæk Kommunes ret til at kunne tilbagekøbe Ejendommen, såfremt byggepligten ikke opfyldes rettidigt, eller Lyngby Stadion ikke anvendes til fodbold på højt niveau, kan Lyngby-Taarbæk Kommune, indtil lokalplansfor-slaget for den nye lokalplan offentliggøres, kræve, at der foretages de nødvendige matrikulære ændringer af Ejendommen, og at der tinglyses deklaration om videresalg (se nærmere pkt. 4.4) og deklaration om ejerskab (se nærmere pkt. 4.5).

Lyngby-Taarbæk Kommune kan således blandt andet kræve, at (i) Ejendommen udstykkes i flere matrikler, (ii) Ejendommen opdeles i flere ejerlejligheder, (iii) Lyngby Stadion udstykkes i en eller flere matrikler, herunder at opvisningsbanen udstykkes i en særskilt matrikel, og (iv) Lyngby Stadion opdeles i en eller flere ejerlejligheder, herunder særskilte ejerlejligheder for tribunerne.

Lyngby-Taarbæk Kommune er som led i de matrikulære ændringer af Ejendommen berettiget til ensidigt at fastsætte, hvilke matrikler og/eller ejerlejligheder, som Lyngby Stadion og den øvrige del af Ejendommen omfatter. Lyngby Stadion og den øvrige del af Ejendommen kan således omfatte flere matrikler og/eller ejerlejligheder.

Købsaftalen er fra Lyngby-Taarbæk Kommunes side betinget af, at de matrikulære ændringer af Ejendommen kan gennemføres tilfredsstillende for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lyngby-Taarbæk Kommunes valg mellem de matrikulære ændringer vil afhænge af skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen.

Såfremt Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker en ejerlejlighedsopdeling, skal køber udarbejde udkast til særvedtægterne for ejerforeningen, som skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune. Hovedvilkårene for særvedtægterne er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale. Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke i nogen henseende bundet eller forpligtet af disse hovedvilkår.

4.4 Videresalg

Lyngby-Taarbæk Kommune tinglyser deklaration om, at køber ikke må videreoverdrage Ejendommen eller dele heraf, før end byggepligten er opfyldt, og således at der foreligger ibrugtagningstilladelse til ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen.

4.5 Ejerskab til Lyngby Stadion

Lyngby-Taarbæk Kommune tinglyser deklaration om, at Lyngby Stadion (i sin helhed) til enhver tid skal være ejet af den samme fysiske eller juridiske person.

Hvis eksempelvis opvisningsbanen eller tribunerne udstykkes i særskilte matrikler eller opdeles i særskilte ejerlejligheder, skal der til enhver tid være identitetssammenfald mellem den fysiske og juridiske ejer af opvisningsbanen, den fysiske og juridiske ejer af tribunerne og den fysiske og juridiske ejer af den øvrige del af Lyngby Stadion.

Opvisningsbanen og tribunerne kan således ikke overdrages til en anden fysisk eller juridisk person end den fysiske og juridiske person, som ejer den øvrige del af Lyngby Stadion.

5. LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNES ANVENDELSE AF EJENDOMMEN

5.1 Sundhed og Motorik

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker, at der på Ejendommen opføres 1.500 sammenhængende kvadratmeter etageareal i stueetagen til offentlige formål, herunder et motorikhus og funktionerne Pædagogisk Psykologisk Rådgivning (PPR), Specialpædagogisk Korps samt Sundhedsplejen ("Sundhed og Motorik")

Grundbygningen for Sundhed og Motorik skal forventeligt opføres som enten en integreret del eller i fysisk forlængelse af boliger og erhverv på Ejendommen, og således at grundbygningen for Sundhed og Motorik og boliger og erhverv på Ejendommen vil fremstå som en bygningsmæssig enhed – dog med separat adgang til grundbygningen for Sundhed og Motorik.

Sammenhængen mellem grundbygningen for Sundhed og Motorik og boliger og erhverv på Ejendommen indebærer, at en tæt koordinering af projekteringen og opførelsen af grundbygningen for Sundhed og Motorik og boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen er helt afgørende, og det er ikke praktisk eller hensigtsmæssigt at gennemføre to separate byggerier omfattende henholdsvis grundbygningen for Sundhed og Motorik og boliger og erhverv på Ejendommen.

Køber skal derfor opføre grundbygningen for Sundhed og Motorik, etablere den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik, og herefter udleje Sundhed og Motorik til Lyngby-Taarbæk Kommune mod betaling af leje.

Den betingede lejekontrakt for Sundhed og Motorik er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale og skal underskrives af tilbudsgiverne (se nærmere pkt. 8.4).

Som bilag til den betingede lejekontrakt for Sundhed og Motorik er vedlagt foreløbig byggeprogram for den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik. Lejekontrakten er blandt andet betinget af, at der udarbejdes et endeligt byggeprogram for den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik.

Køber skal afløfte Lyngby-Taarbæk Kommunes udbudspligt i overensstemmelse med samarbejdsaftalen vedlagt den betingede lejekontrakt for Sundhed og Motorik.

Tilbudsgiverne skal i tilbuddet illustrere (se nærmere pkt. 8.3.2), hvor Sundhed og Motorik skal opføres på Ejendommen, og hvordan tilbudsgiverne vil opfylde det foreløbige byggeprogram for den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik.

Tilbudsgiverne skal også indlevere en indikativ tidsplan for blandt andet opførelsen af grundbygningen for Sundhed og Motorik og etableringen af den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik (se nærmere pkt. 8.3.2).

Lejekontrakten for Sundhed og Motorik er blandt andet betinget, at køber og Lyngby-Taarbæk Kommune opnår enighed om fristen for etableringen af den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik. Fristen kan være tidligere, men ikke senere, end angivet i den indikative tidsplan. Fristen fastsættes som et fast tidspunkt efter købers overtagelse af Ejendommen.

5.2 Vesttribunen, udendørsarealet tæt på Lyngby Stadion og Vestvejen

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at fortsætte anvendelsen af lokalerne under vesttribunen, udendørsarealet og Vestvejen vederlagsfrit.

Lejekontrakten for vesttribunen, udendørsarealet og Vestvejen er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale og skal underskrives af tilbudsgiverne (se nærmere pkt. 8.4).

5.3 Klubhuset

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at fortsætte anvendelsen af dele af klubhuset mod betaling af leje.

Lejekontrakten for klubhuset er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale og skal underskrives af tilbudsgiverne (se nærmere pkt. 8.4).

Såfremt tilbudsgiverne, som led i ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion eller opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, ønsker at nedrive klubhuset, skal tilbudsgiverne i skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen angive, hvor på Ejendommen tilbudsgiverne vil stille tilsvarende lokaler til rådighed for Lyngby-Taarbæk Kommune (se nærmere i pkt. 8.3.2).

Nedrivningen af klubhuset skal i henhold til lejekontrakten godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune. Lyngby-Taarbæk Kommunes godkendelse af nedrivningen af klubhuset forudsætter, at der opnås enighed om købers opførelse og Lyngby-Taarbæk Kommunes flytning til tilsvarende lokaler på Ejendommen.

5.4 Barakken

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at fortsætte anvendelsen af barakken vederlagsfrit.

Lejekontrakten for barakken er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale og skal underskrives af tilbudsgiverne (se nærmere pkt. 8.4).

6. PARKERING, FORSYNING, INFRASTRUKTUR OG LEDNINGER

6.1 Parkering

Den nye lokalplan for Ejendommen vil forventeligt fastsætte en parkeringsnorm for boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen som angivet i bilag 3.

Køber skal i henhold til den betingede købsaftale afholde alle omkostninger til etablering af parkering på Ejendommen til opfyldelse af parkeringsnormen for Ejendommen i henhold til den nye lokalplan for Ejendommen.

Køber kan opfylde parkeringsnormen for bebyggelsen til boliger, offentlige formål og erhverv på terræn eller i konstruktion indenfor byggefeltene på Ejendommen angivet på bilag 1D (se dog bilag 3) eller på terræn på den på bilag 1B angivne del af Ejendommen.

Tilbudsgiverne skal i tilbuddet illustrere, hvordan tilbudsgiverne vil opføre parkering på byggefeltene, i hvilket omfang tilbudsgiverne ønsker at etablere parkeringspladser på den på bilag 1B angivne del af Ejendommen, og hvordan det sikres, at beplantningen på den på bilag 1B angivne del af Ejendommen i videst mulige omfang bevares (se nærmere pkt. 8.3.2) eller genplantes (se nærmere pkt. 6.4).

6.2 Infrastruktur

Som bilag til den betingede købsaftale er vedlagt Lyngby-Taarbæk Kommunes interne notat over den udbygning af infrastrukturen i og omkring Lyngby Idrætsby, som køber for egen regning skal gennemføre.

Planloven indeholder bestemmelser om udbygningsaftaler.

Etablering af nye infrastrukturanlæg er nødvendig for virkeliggørelse af den nye lokalplan for Ejendommen og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen. Køber må derfor påregne at skulle indgå udbygningsaftale som led i lokalplanprocessen for den nye lokalplan for Ejendommen.

En udbygningsaftale vil være nødvendig for at realisere den nye infrastruktur.

En udbygningsaftale kan forventes at indeholde bestemmelser om myndighedsgodkendelse af projekt for infrastrukturanlægget, udførelsen og aflevering af infrastrukturanlægget og garantistillelse, og at køber skal afholde alle omkostninger hertil.

Ibrugtagningstilladelsen til opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen vil formentlig i den nye lokalplan for Ejendommen være betinget af, at den nye infrastruktur er etableret.

6.3 Forsyning

Købsaftalen er fra Lyngby-Taarbæk Kommunes side betinget af, at der opnås enighed om aftalen for den separering af forsyningen i Lyngby Idrætsby, som køber for egen regning skal foretage. Køber skal herudover etablere fornøden forsyning til opførelsen af ny bebyggelse på Ejendommen.

Som bilag til den betingede købsaftale er vedlagt et notat over separeringen og skabelon for aftalen om separering. Lyngby-Taarbæk Kommune forventer, at aftalen om separering indgås på baggrund af skabelonen, men Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke i nogen henseende bundet eller forpligtet af skabelonen.

Køber skal i henhold til den betingede købsaftale afholde enhver omkostning til etablering af ny bebyggelse på Ejendommen.

Køber er i henhold til den betingede købsaftale blandt andet forpligtet til at afholde enhver omkostning til håndteringen af forsyning, herunder tilslutningsafgift, telefon og internet på Ejendommen.

Ibrugtagningstilladelsen til opførelsen af ny bebyggelse på Ejendommen vil formentlig i den nye Lokalplan for Ejendommen være betinget af separeringen af den eksisterende forsyning og etableringen af ny forsyning på Ejendommen. Spildevandsplanen skal overholdes ved opførelse af nyt byggeri på Ejendommen. Ved opførelse af nybyggeri på Ejendommen skal køber etablere et forsinkelsesbassin eller forsinkelsesbassiner på Ejendommen, så Ejendommens afvandingsret kan overholdes. Ejendommens afvandingsret er bestemt ved afløbskoefficienten $\Phi=0,1$, der ikke må overskrides. Etableringen skal ske med respekt af Lyngby-Taarbæk Kommunes fortsatte anvendelse af Ejendommen (se nærmere pkt. 5).

Tilbudsgiverne skal i tilbuddet ved beregninger dokumentere, at spildevandsplanen, herunder Ejendommens afvandingsret, kan overholdes (se nærmere pkt. 8.3.2).

6.4 Nye deklarationer

Lyngby-Taarbæk Kommune vil i forbindelse med de matrikulære ændringer af Ejendommen blandt andet tinglyse (I) deklaration om fodbold på højt niveau, (II) deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og videresalg, (III) deklaration om ejerskab, (IV) deklaration om vejbelysning, og (V) deklaration om anvendelsen af Vestvejen og Sydvejen. Deklarationerne er vedlagt som bilag til den betingede købsaftale.

Lyngby-Taarbæk Kommune er i henhold til den betingede købsaftale berettiget til at tinglyse deklaration om genbeplantning på den del af Ejendommen, som i henhold til den nye lokalplan for Ejendommen kan anvendes til parkering på terræn.

Lyngby-Taarbæk Kommune er i henhold til den betingede købsaftale også berettiget til at tinglyse de deklarationer på Ejendommen og i Lyngby Idrætsby, som efter Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse er nødvendige for enten at gennemføre de matrikulære ændringer af Ejendommen eller sikre Lyngby Idrætsby, herunder sikre ledninger, tekniske anlæg, installationer og lignende fra og til Lyngby Idrætsby.

Køber bærer i henhold til den betingede købsaftale enhver risiko for, at (I) ledningerne, tekniske anlæg, installationer og lignende på Ejendommen og i Lyngby Idrætsby hindrer eller begrænser ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, (II) køber kan nedlægge de nødvendige ledninger, tekniske anlæg, installationer og lignende på Ejendommen for at kunne gennemføre ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, og (III) køber kan opnå de fornødne tilladelser og godkendelser, herunder fra Lyngby-Taarbæk Kommune, til at nedlægge de nødvendige ledninger, tekniske anlæg, installationer og lignende i Lyngby Idrætsby for at kunne gennemføre ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen (se også opfordringen til teknisk due diligence i pkt. 2.7).

6.5 Affald

Lyngby-Taarbæks Kommunes affaldsregulativ er fremlagt i datarummet.

Der skal beregnes plads til affaldssortering i henhold til Lyngby-Taarbæk Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Der er krav om sortering af følgende affaldstyper i særskilte affaldsbeholdere:

- Restaffald
- Madaffald
- Pap
- Papir
- Glas
- Plast
- Metal

Affaldsbeholderne skal placeres på en dertil indrettet fast standplads på terræn. Standpladsen skal placeres maksimalt 50 meter fra hoveddør i gadeniveau.

Der skal herudover beregnes plads til storskrald, elektronikaffald og farligt affald (minimum 20 kvadratmeter etageareal).

Det skal sikres, at renovationsbilerne kan tømme alt affald.

7. GRUNDEJERFORENING

Købsaftalen er fra Lyngby-Taarbæk Kommunes side betinget af, der stiftes en grundejerforening for Lyngby Idrætsby. Grundejerforeningens opgaver vil være at forestå vedligeholdelse og renholdelse af arealer, veje og stier, sikre overholdelse af reglement for lys i Lyngby Idrætsby og koordinere aktiviteter i Lyngby Idrætsby, herunder af større arrangementer.

Som bilag til den betingede købsaftale er vedlagt skabelon til vedtægterne for grundejerforeningen. Lyngby-Taarbæk Kommune forventer, at vedtægterne indgås på baggrund af skabelonen, men Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke i nogen henseende bundet eller forpligtet af skabelonen.

8. UDBUDSVILKÅR

8.1 Udbyder

Ejendommen udbydes af:
Lyngby-Taarbæk Kommune.

8.2 Tidsplan

Tidsplanen for udbuddet er foreløbigt som følger:

AKTIVITET	DATO
Annoncering	27. august 2021
Besigtigelse af Ejendommen	20. september 2021
Frist for spørgsmål	22. oktober 2021
Tilbudsfrist	12. november 2021
Eventuelle afklarende møder med tilbudsgivere	15. november til den 26. november 2021
Underretning om valg af køber eller forkastelse af alle tilbud.	Inden udgangen af december måned 2021
Indrykning af en profylaksebekendtgørelse i EU-Tidende.	Januar måned 2022
Indgåelse af den betingede købsaftale.	Februar måned 2022

Lyngby-Taarbæk Kommune forbeholder sig retten til at ændre tidsplanen.

8.2.1 Besigtigelse af Ejendommen

Lyngby-Taarbæk Kommune afholder mod forudgående tilmelding en besigtigelse af Ejendommen **den 20. september 2021 kl. 09.00.**

Deltagelse i besigtigelsen kræver tilmelding. Tilmelding sker ved en e-mail til e-mailadressen udbud_lyngbystadion.dk med oplysning om antal deltagere senest den 13. september 2021 kl. 15.00.

Det er ikke muligt at stille spørgsmål på besigtigelsesmødet (se også pkt. 8.2.3).

8.2.2 Datarummet

Tilbudsgiverne kan til e-mailadressen udbud_lyngbystadion.dk fremsende e-mailadressen for de personer, som tilbudsgiverne ønsker skal have adgang til datarummet.

Tilbudsgiverne vil herefter på e-mail modtage adgangskoden til datarummet.

Datarummet og udbudsmaterialet vil også være offentligt tilgængeligt på adressen Lyngby Rådhus, Toftebæksvej 12, 2800 Kgs. Lyngby, og hvor tilbudsgiverne vil have mulighed for at kopiere datarummet og udbudsmaterialet.

8.2.3 Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål sendes til e-mailadressen udbud_lyngbystadion.dk

Alle spørgsmål bedes mærket "Spørgsmål vedrørende udbudsvilkår".

Tilbudsgivernes opmærksomhed henledes på, at **alle spørgsmål skal ske skriftligt** til udbud_lyngbystadion.dk. Der kan således ikke rettes telefoniske eller personlige henvendelser.

Tilbudsgiverne opfordres til at fremsætte eventuelle spørgsmål løbende, dog senest **den 22. oktober 2021, kl. 15.00**. Spørgsmål vil blive besvaret, i det omfang det er muligt, løbende og hurtigst muligt inden tilbudsfristen.

Eventuelle spørgsmål/svar vil fremgå af datarummet. Svar på spørgsmål fremsendes ikke direkte til spørger.

Tilbudsgiverne opfordres derfor til løbende at holde sig orienterede i datarummet.

8.2.4 Tilbudsfrist

Tilbudsfristen er **den 12. november 2021, kl. 10.00**.

Tilbuddet skal inden tilbudsfristens udløb afleveres i 3 fysiske eksemplarer og i 1 eksemplar på et USB-stik til Lyngby-Taarbæk Kommune på adressen Lyngby Rådhus, Toftebæksvej 12, 2800 Kgs. Lyngby (Lyngby Storcenter – Borgerservice).

Tilbuddet skal indeholde de oplysninger, som fremgår af pkt. 8.4.

Lyngby-Taarbæk Kommune forbeholder sig retten til at indlede forhandlinger med tilbudsgiverne inden for rammerne af udbudsbekendtgørelsen.

8.2.5 Vurdering og valg af køber

Efter modtagelsen af tilbuddene vil Lyngby-Taarbæk Kommune foretage en evaluering af tilbuddene i forhold til tildelingskriteriet, se pkt. 8.3. Lyngby-Taarbæk Kommune er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

Tilbudsgiverne vil ikke have mulighed for at deltage ved åbningen af tilbuddene.

8.2.6 Den betingede købsaftale

Lyngby-Taarbæk Kommune forventer inden udgangen af december måned 2021 at kunne meddele, om Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at acceptere et tilbud og i bekræftende fald med hvilken tilbudsgiver, eller om Lyngby-Taarbæk Kommune har forkastet alle tilbuddene.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil herefter indrykke en profylaksebekendtgørelse i EU-Tidende. Bekendtgørelsen skal indrykkes inden Lyngby-Taarbæk Kommunes underskrivelse af den betingede købsaftale, og Lyngby-Taarbæk Kommune skal iagttage en frivillig standstillperiode på 10 kalenderdage efter bekendtgørelsens offentliggørelse.

Hvis der ikke modtages klager i standstillperioden, vil Lyngby-Taarbæk Kommune underskrive den betingede købsaftale. Efter underskrivelsen af den betingede købsaftale indrykker Lyngby-Taarbæk Kommune en afsluttende bekendtgørelse i EU-Tidende om, at den betingede købsaftale nu er indgået.

8.3 Tildelingskriteriet

Medmindre alle tilbud forkastes, vil Lyngby-Taarbæk Kommune sælge Ejendommen til den tilbudsgiver, som ud fra en samlet vurdering af (I) købesummen for Ejendommen, og (II) skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen har afgivet bedste tilbud.

Pkt. 8.3.1 og pkt. 8.3.2 indeholder en nærmere beskrivelse af grundlaget for Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering.

Kravene til tilbuddets indhold fremgår af pkt. 8.4.

Bemærk:

Det er en betingelse for, at et tilbud kan antages til bedømmelse, at tilbudsgiver har den fornødne soliditet til at berigtige købesummen og til at gennemføre ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og til at opføre bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen (se nærmere pkt. 8.4).

Det er en også betingelse for, at et tilbud kan antages til bedømmelse, at skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen må forventes at kunne rummes inden for den nye lokalplan for Ejendommen (se bilag 3).

Vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune, at skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen ikke kan realiseres (altså at en ny lokalplan for Ejendommen ikke kan forventes vedtaget), vil tilbuddet blive afvist og ikke antaget til bedømmelse.

8.3.1 Købesummen

Købesummen skal angive et fast beløb.

Tilbudsgiverne skal i den betingede købsaftale opdele den samlede tilbudte købesum på (I) en fast købesum for Lyngby Stadion og (II) en fast byggeretskøbesum for den yderligere byggeret på Ejendommen opgjort som en fast købesum pr. kvadratmeter etageareal x 15.500 kvadratmeter etageareal.

Den samlede købesum i den betingede købsaftale udgør således summen af købesummen for Lyngby Stadion og byggeretskøbesummen.

Ved vurderingen af tilbuddene i forhold til tildelingskriteriet "Købesummen" vil Lyngby-Taarbæk Kommune lægge vægt på, at den samlede købesum i den betingede købsaftale er så høj som mulig.

Til brug for Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering af tilbuddene i forhold til tildelingskriteriet "Købesummen" **skal** tilbudsgiverne udfylde og underskrive den betingede købsaftale.

Tilbudsgiverne **skal** udfylde og underskrive lejekontrakten og samarbejdsaftalen for Sundhed og Motorik. Årlige Leje Udbud for Sundhed og Motorik skal angive et fast beløb.

Tilbudsgiverne **skal** udfylde og underskrive lejekontrakten for klubhuset. Lejen for klubhuset skal angive et fast beløb. Lyngby-Taarbæk Kommune er forpligtet til at indgå den betingede købsaftale, lejekontrakten for Sundhed og Motorik og lejekontrakten for klubhuset på markedsvilkår.

Lyngby-Taarbæk Kommune forventer derfor at indhente en vurdering fra en uafhængig sagkyndig. Den sagkyndiges vurdering vil fungere som en vejledning i forbindelse med Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering af tilbuddene.

8.3.2 Skitseprojektet

Skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til erhverv, offentlige formål og boliger på Ejendommen **skal** som minimum indeholde, beskrive eller illustrere følgende for at være konditionsmæssigt:

- Indikativ tidsplan for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, herunder for opførelsen af grundbygningen for Sundhed og Motorik og etableringen af den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik.
- Hvordan ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen kan medvirke til at opfylde Lyngby-Taarbæk Kommunes vision for Lyngby Idrætsby, herunder Lyngby-Taarbæk Kommunes ønske om, at (i) Lyngby Stadion fortsat kan anvendes til fodbold på højt niveau, (I) Lyngby Stadion kan afskærme tilskuerne mod "udsyn og vind og vejr" og naboområder mod støj, og (III) studieboligerne og seniorboligerne på Ejendommen er egnet til studerende, seniorer og fællesskab.
- Ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommens "samspil" med Lyngby Idrætsby, Lyngby Stadion og naboejendommene.
- Bebyggelsens omfang, etagehøjder og maksimale bygningshøjde.
- Vejadgang til Ejendommen og Lyngby Stadion efter ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen.
- Tilbudsgiverne skal i tilbuddet illustrere, hvor på Ejendommen Sundhed og Motorik opføres, og hvordan tilbudsgiverne vil opfylde det foreløbige byggeprogram for den indvendige særindretning af Sundhed og Motorik vedlagt den betingede lejekontrakt for Sundhed og Motorik.
- Skitseforslag i størrelsesforhold 1:100 for Sundhed og Motorik med kvadratmeter etageareal- og rumangivelser.
- Plantegning for hver etage med angivelse af arealernes anvendelse.
- Plantegning af hele Ejendommen, inklusive friarealer og parkering på terræn (bil og cykel) samt eventuelt genplantning af træer.
- Opstilling i skema med det antal kvadratmeter etageareal, som ønskes opført yderligere på Ejendommen til henholdsvis studieboliger, seniorboliger, erhverv og offentlige formål. Summen af kvadratmeter etageareal studieboliger, seniorboliger, erhverv og offentlige formål skal maksimalt udgøre 13.500 kvadratmeter etageareal.
- Opstilling i skema med antal og størrelsen af boliger opstillet efter type (enkelt-studiebolig, dobbelt-studiebolig og seniorboliger).
- Illustration og beskrivelse af:
 - Ombygningen af Lyngby Stadion, så Lyngby Stadion fremstår som et lukket stadion.
 - Placering af støjafskærmning og udseende af støjafskærmning.
 - Placering og højder af belysningen til opvisningsbanen.
 - Placering af opførelsen af boliger, offentlige formål og erhverv på byggefeltene.

- ▶ Udendørs opholdsarealer, eksempelvis i form af tagterrasser og/eller altaner.
- ▶ Hvordan tilbudsgiverne vil opføre parkering på Ejendommen, i hvilket omfang tilbudsgiverne ønsker at etablere parkering på den på bilag 1B angivne del af Ejendommen, og hvordan det sikres, at beplantningen på den på bilag 1B angivne del af Ejendommen i videst mulige omfang bevares.
- ▶ Placeringen af cykelparkering.
- ▶ Hvordan teknik integreres i konstruktionen, idet der ikke må placeres teknik på tag over højdegrænsen på 13,5 meter.
- ▶ Facader (inklusive tag): Materialevalg og facadedesign.
- ▶ Placeringen af forsinkelsesbassin/forsinkelsesbassiner.
- Hvis klubhuset nedrives:
 - ▶ Hvor på Ejendommen tilsvarende lokaler vil blive stillet til rådighed for Lyngby-Taarbæk Kommune i henhold til lejekontrakten for klubhuset.
- Hvis de nuværende lysmaster nedrives:
 - ▶ Placeringen af de nye lysmaster på Lyngby Stadion.
 - ▶ Højden og teknisk specifikation af de nye lysmaster.
- Hvis de nuværende højtaleranlæg nedrives:
 - ▶ Placeringen af de nye højtaleranlæg på Lyngby Stadion.
 - ▶ Højden og teknisk specifikation af de nye højtaleranlæg.
 - ▶ Hvordan nye højtaleranlæg tilgodeser hensynet til bebyggelsen til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen og de eksisterende boliger i området omkring Ejendommen angivet i Støjrapporten.
- Hvordan det sikres, at beplantning, det nuværende terræn samt betonmuren langs Lyngby Stadion mod naboejendommen mod vest inden for delområdet Vestvold (se bilag 1B) bevares.
- Et to meter højt begrønnet støjabsorberende hegn langs skellet ind mod boligbebyggelsen mod vest langs Vestvejen som angivet på bilag 1B.
- Hvordan det sikres, at stueetagen får en velfungerende overgang til Lyngby Idrætsby.
- Visualisering af bebyggelsen set fra det naboliggende boligområde samt inde fra den øvrige Lyngby Idrætsby (se bilag 1E).
- Dokumentation ved beregning for, at spildvandsplanen, herunder Ejendommens afvandingsret, er overholdt. Afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienten $\Phi=0,1$ ikke må overskrides.

Tilbuddet skal, for at være konditionsmæssigt, indeholde støjteknisk rapport indeholdende beregninger for støj udført af anerkendt rådgivningsfirma og udarbejdet i overensstemmelse med forudsætningerne angivet i Støjrapporten, og som dokumenterer følgende:

- Med brug af de samme forudsætninger om støj fra en fodboldkamp med 10.000 tilskuere, som anvendt i Støjrapporten, skal tilbudsgiverne dokumentere, at den endelig indretning og drift af Lyngby Stadion efter ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion efter skitseprojektet kan sikre, at det ved maksimal tilskuerkapacitet gælder, at støjbelastningen af de eksisterende boliger i området omkring Ejendommen angivet i Støjrapporten ikke væsentligt overstiger den støjbelastning for et ombygget stadion, der fremgår af Støjrapporten.
- Med brug af de samme forudsætninger om støj fra en fodboldkamp med 10.000 tilskuere, som anvendt i Støjrapporten, skal tilbudsgiverne dokumentere, at den endelig indretning og drift af Lyngby Stadion efter ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion efter skitseprojektet kan sikre, at det ved maksimal tilskuerkapacitet gælder, at støjbelastningen af Sundhed og Motoriks facader og Ejendommens nye bolig og erhvervsfacader og de tilknyttede udendørs opholdsarealer samlet ikke udsættes for en støjbelastning, der væsentligt overstiger den støjbelastning, der fremgår af Støjrapporten.
- I beboelsesrum og støjfølsomme rum i Sundhed og Motorik og i erhverv (kontorer, mødelokaler og lignede) med oplukkelige vinduer til facader, der udsættes for støj fra træning med niveauer over 55 dB(A), skal mindst ét vindue i delvist åben tilstand kunne dæmpe støjen så meget, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 43 dB(A), når der gennemføres samtidig træning på alle boldbanerne. Et delvist åbent vindue defineres som et åbningsareal for det enkelte vindue på 0,35 kvadratmeter etageareal. De omfattede vinduer skal identificeres, og dokumentationen skal udarbejdes ved brug af de samme forudsætninger om støj fra samtidig fodboldtræning på alle boldbaner som anvendt i Støjrapporten. Kravet om maksimalt 43 dB(A) indendørs med åbne vinduer indebærer, at vinduer i visse facader skal udføres med særlige vinduesløsninger, som kan dæmpe støjen i åben tilstand.

Til brug for udarbejdelsen af dokumentationen kan den støjmodel, der er anvendt af Rambøll i Støjrapporten stilles vederlagsfrit til rådighed for tilbudsgiverne. Støjmodellen forudsætter brug af støjberegningsprogrammet i Soundplan 8.2.

8.4 Tilbuddets indhold

Tilbuddet skal være skriftligt og som minimum indeholde følgende for at være konditionsmæssigt:

Byders navn, adresse, CVR-nummer (hvor et sådant haves) samt navn og e-mailadresse for kontaktperson.

Erklæring udstedt senest 30 kalenderdage før indleveringen af tilbuddet fra et anerkendt dansk pengeinstitut på, at tilbudsgiverne har den fornødne soliditet til at berigtige købesummen og til at gennemføre ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og til at opføre bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen.

Den betingede købsaftale udfyldt og underskrevet. Den betingede købsaftale indeholder en beskrivelse af, hvordan den betingede købsaftale skal udfyldes - tilbudsgiverne er ikke berettiget til at foretage andre ændringer af den betingede købsaftale.

- Lejekontrakten for Sundhed og Motorik udfyldt og underskrevet. Lejekontrakten indeholder en beskrivelse af, hvordan lejekontrakten skal udfyldes - tilbudsgiverne er ikke berettiget til at foretage andre ændringer af lejekontrakten.
- Lejekontrakten for klubhuset med bilag I, bilag III og bilag VI udfyldt og underskrevet, med bilag A1 og bilag A2 udfyldt og med bilag A3 udarbejdet. Lejekontrakten, bilag II, bilag III og bilag VI indeholder en beskrivelse af, hvordan lejekontrakten, bilag II, bilag III og bilag VI skal udfyldes - tilbudsgiverne er ikke berettiget til at foretage andre ændringer af lejekontrakten.
- Lejekontrakten for barakken udfyldt og underskrevet og med bilag IV udarbejdet. Lejekontrakten indeholder en beskrivelse af, hvordan lejekontrakten skal udfyldes - tilbudsgiverne er ikke berettiget til at foretage andre ændringer af lejekontrakten.
- Lejekontrakten for vesttribunen, udendørsareal og Vestvejen udfyldt og underskrevet. Lejekontrakten indeholder en beskrivelse af, hvordan lejekontrakten skal udfyldes - tilbudsgiverne er ikke berettiget til at foretage andre ændringer af lejekontrakten.
- Skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen og med indholdet, beskrivelsen og illustrationen efter se pkt. 8.3.2.
- Støjteknisk rapport med beregning og dokumentationen efter pkt. 8.3.2.

Alle tilbud skal være på dansk.

Ved udarbejdelsen af tilbuddet skal tilbudsgiverne være opmærksomme på, at tilbudsgiverne ikke nødvendigvis får mulighed for at forbedre tilbuddet efterfølgende, hvorfor tilbudsgiverne bedes sikre, at tilbuddet udgør det absolut bedste tilbud.

8.5 Alternative tilbud - forbehold

Der kan ikke afgives alternative tilbud eller tilbud med forbehold eller yderligere betingelser end angivet i den betingede købsaftale.

8.6 Vedståelsesfrist

Tilbudsgiverne skal vedstå tilbuddet i 6 måneder efter udløbet af tilbudsfristen.

8.7 Vederlag

Der udbetales ikke vederlag til tilbudsgiverne for udarbejdelse af tilbuddet. Tilbudsgiverne skal afholde enhver omkostning til udarbejdelse af tilbuddet, og omkostningerne refunderes ikke af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil ikke returnere tilbuddet, skitseprojektet og den støjtekniske rapport.

8.8 Rettigheder

Tilbudsgiverne overdrager vederlagsfrit samtlige rettigheder, herunder immaterielle rettigheder, til skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, idet tilbudsgiverne, om fornødent, indhenter skriftligt samtykke fra tredjemand til overdragelsen.

Lyngby-Taarbæk Kommune er berettiget til vederlagsfrit at anvende skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen, herunder at overdrage skitseprojektet for ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og for opførelsen af bebyggelse til boliger, offentlige formål og erhverv på Ejendommen til tredjemand.



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Center for
Udvikling, Plan og Byggesag

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

45 97 35 00
udviklingplanogbyggesag@ltk.dk
www.ltk.dk