



# Grund ved Døesvej 3-5, Holstebro

## Udbudsmateriale

Udarbejdet af Holstebro Kommune til offentligt udbud af areal til boligformål.

# Indholdsfortegnelse

1. Byggegrunde til salg .....	3
2. Ejendommens disponering og udstykning .....	4
2.1 Boligernes udformning .....	4
2.3 Gård-/park-område .....	5
2.4 Hegn og hæk .....	6
2.5 Parkering og vejadgang .....	6
3. Øvrige forhold .....	7
3.1 Forsyningsforhold .....	7
3.3 Områdeklassificering .....	7
3.4 Øvrige bemærkninger .....	8
3.4.1 Grundvand .....	8
3.4.2 Forurening .....	8
3.4.3 Kulturmiljø og kirkeomgivelser .....	8
4. Planlægning mv. ....	9
5. Servitutter, LER mv. ....	9
6. Aflevering af tilbud .....	9
6.1 vægtning af indkomne bud .....	10
6.2 Tilbudsindgivelse .....	11
7. Udbudsprocedure .....	11
8. Yderligere information .....	11
9. Bilag .....	12

## **Bilagsfortegnelse:**

**Bilag 1** – Grund- og matrikelopdeling

**Bilag 2** – Deklaration

**Bilag 3** – Tilbudsskema

# 1. Byggegrunde til salg



Bilag 1: Grund og matrikelopdeling

Holstebro Kommune præsenterer en attraktiv mulighed for investering og udvikling af et nyt boligprojekt i hjertet af Holstebro. Det centralt beliggende areal på Døesvej nr. 3 og 5, i den nordlige del af byen, er nu sat til salg og rummer et stort potentiale for fremtidig bebyggelse.

Arealet ligger i et veletableret bymiljø med kort afstand til dagligvareindkøb, skole og øvrige faciliteter. Mod nord grænser området op til en kirke, mod øst ligger et museum, mod syd findes nyere rækkehusbebyggelse og mod vest et mindre indkøbsområde. Den centrale placering betyder desuden, at Holstebros gågade og bymidte kun ligger få hundrede meter væk, hvor caféer, restauranter, shopping og kulturelle tilbud skaber liv og aktivitet.

En del af området har tidligere været anvendt til børnehaven. Det sælges i sin nuværende stand med eksisterende bygninger, naturlig beplantning, buske og træer.

De to matrikler udgør samlet ca. 2.937 m<sup>2</sup>, og giver rig mulighed for at realisere et spændende boligprojekt. Her kan skabes en grøn oase midt i byen, opføres eksklusive moderne rækkehuse – mulighederne er mange.

## 2. Ejendommens disponering og udstykning

Området ligger centralt i Holstebro by ved Døesvej og Nørrebrogade. Området er angivet på bilag 1 ovenfor. Arealet der er markeret, består af 2 matrikler.

Matrikel 1, består af et areal på 739 m<sup>2</sup> (matrikel 2r)

Matrikel 2, består af et areal på 2198m<sup>2</sup> (matrikel 2i)

Samlet areal består af 2937m<sup>2</sup>. Matriklerne sælges samlet, og køber kan vælge at sammenmatrikulere dem, hvis det ønskes.

### 2.1 Boligernes udformning

De omkringliggende boliger er kendetegnet ved særlige arkitektoniske valg, og derfor forventes ny bebyggelse opført i god kvalitet og med en materialeholdning, der harmonerer med området. Der stilles krav om enkle og gennemarbejdede materialer, herunder gule mursten, som skal matche farve og type fra kirkens murværk. Dette sikres i forbindelse med lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

Bygningerne skal opføres som tæt-lav boliger enten med ensidig taghældning eller som fladt tag. Tagene skal udføres i sort materiale, enten tegl eller tagpap. Det samlede materialevalg skal understøtte områdets bymæssige karakter og fremstå som en naturlig del af helheden.

Der kan med fordel etableres et gård- eller parkområde, som eventuelt kan planlægges, så det skaber en naturlig forbindelse mod øst til Huset for Kunst og Design, der ligger på kommunal grund.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Dette sikrer en harmonisk sammenhæng med den eksisterende boligbebyggelse i området. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40%.

Målet med grundene er at skabe boliger af høj arkitektonisk kvalitet og samtidig bidrage med attraktive nye boligmuligheder i Holstebro. Boligerne skal henvende sig til dem, der ønsker at bo centralt med et væld af muligheder lige uden for døren – tæt på både skoler, indkøb og Holstebros hyggelige gågade.

Der lægges vægt på gode udearealer, hvor et gårdrum eller fælles friareal kan danne rammen om ophold, fællesskab og rekreative aktiviteter for beboerne.



*Figur 1: Huset for Kunst og Design - facade mod Døesvej 3-5*



*Figur 2: Huset for Kunst og Design, samt kirken i baggrunden*

## **2.3 Gård-/park-område**

Der lægges op til et samarbejde mellem Huset for Kunst og Design og køberen af grunden. Det vil være oplagt at etablere et fælles parkmiljø, som kan skabe forbindelse via en sti til cykelstien på Nørrebrogade. Et parklignende område skal danne rammen om et nyt grønt byrum, og derfor er det vigtigt, at bebyggelsen ikke i for høj grad afskærmer opholdsarealerne fra Nørrebrogade.

Et regnvandsbassin kan fungere som et naturligt midtpunkt i fællesarealet, omgivet af gå- og eventuelt cykelstier. Arealet skal driftes af køberen og vil være privat ejet.



Figur 3: Principskitse for stiforbindelse og grøn overgang til matriklen ved Huset for Kunst og Design.

## 2.4 Hegn og hæk

Der ønskes et byrum, der tiltrækker mennesker, samt et gårdområde, der gerne skal være synligt ude fra. Der må etableres hæk imellem forhaver og hegn, der afskærmer terrasser inde ved huset. Men der ønskes en åbenhed ude i fællesarealer, der kan skabe et aktivt byrum.

## 2.5 Parkering og vejadgang

Der skal etableres min. 2 p-pladser pr. bolig. Hvis mindst 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering kan der tillades mindst 1½ pr. bolig. Der er mulighed for at indgå i fællesparkering, hvor der i tilknytning til boligerne kan etableres parkering inden for det fælles parkeringslaug. Ved denne parkeringsplads er der oprettet en privatfælles vej og parkeringsområde ved Nørreland parkeringsplads.

Der er oprettet en fordelingsnøgle for, hvordan arealet skal driftes og vedligeholdes.

Der ligger et udkast for deklaration, som tinglyses når man er enige om at drifte og renovere efter denne fordeling. Holstebro Kommune er på nuværende tidspunkt nævnt i deklarationen som ejer af matriklen 2i. Deklarationen har til formål at sikre ejerne af naboejendommene, at ejendommen fremover kan anvendes til parkering i uændret omfang. Se bilag 2 vedr. Deklaration.



Figur 4 :Udbudsområde



Figur 5: Fællesparkeringslaug

Endelig aftale om fællesparkering skal afklares i lokalplansprocessen og vejadgang skal ske fra Døesvej via matrikel 7000d. Vejindkørselens præcise placering til matriklen afklares med køber.

De interne veje, der vil betjene bebyggelsen, placeres med forbindelse til Døesvej og for bløde trafikanter mod Nørrebrogade.

Adgangsvejen og området interne veje til bilister skal udlægges med en bredde på 6 meter.

### **3. Øvrige forhold**

#### **3.1 Forsyningsforhold**

Byggegrundene sælges med de rettigheder og pligter, der knyttes til ejendommene, herunder bl.a. tilslutningsbidrag til el, vand, spildevand og varme.

Matrikel 2i er separat-kloakeret

Matrikel 2r er privat fælleskloakeret med planlagt privat separatkloakering.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Spildevandsområdet forsynes i henhold til vedtaget serviceniveau jf. spildevandsplanen. Jf. kommunens spildevandsplan kan der fra den enkelte matrikel beliggende i et boligområde med tæt-lav bebyggelse afledes overfladevand svarende til 50 % befæstelse. Befæstes matriklen yderligere skal overfladevandet fra det ekstra befæstede areal enten neddrøses forinden afledning til regnvandsledningen, alternativt skal det håndteres lokalt på egen grund. Der skal af Holstebro Kommune meddeles tilladelse til eventuel håndtering af overfladevandet på den enkelte grund, ligesom der skal meddeles tilslutningstilladelse ved afledning fra en ejendom med mere end 50 % befæstelse.

Området er forsynet med fjernvarme og er udlagt til kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt til fjernvarme. Kommunen har efter Planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, hvis byggeriet opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav til lavenergibyggeri.

#### **3.3 Områdeklassificering**

Ejendommene ligger inden for Holstebro Kommunes områdeklassificering. Enhver flytning af jord, mere end 1 m<sup>3</sup> fra arealet, skal inden flytningen påbegyndes anmeldes til Holstebro Kommune.

## 3.4 Øvrige bemærkninger

### 3.4.1 Grundvand

Beskyttelse af grundvand: Der bør være fokus på at sikre fortsat grundvandsdannelse ved planlægningen af området. Dette kan ske ved at begrænse befæstelsesgraden, samt ved at sikre muligheder for nedsivning af overfladevand, hvis det er muligt. I forhold til den generelle sikring af grundvandet vil det ske gennem gældende miljøreguleringer samt ved indsatsplanlægning for beskyttelse af grundvandet.

I området må der ikke anvendes pesticider hverken til etablering eller vedligehold. Det gælder både ubebyggede arealer og bygninger.

### 3.4.2 Forurening

Området er udgået inden kortlægning. Kommunen har ikke viden om at der er forurening på arealet. Hvis man træffer en forurening, skal man straks standse gravearbejdet og kontakte Holstebro Kommune.



Figur 3: Kort over områder der er udgået inden kortlægning

### 3.4.3 Kulturmiljø og kirkeomgivelser

I 1980'erne aftalte kommunerne og kirkelige myndigheder at lægge beskyttelseszoner omkring kirker. Områderne er delt i tre grader af beskyttelse, jo nærmere kirkerne desto mere beskyttelse. Kirkelige myndigheder høres, når der ønskes byggeri i beskyttelseszonerne. Derved undgås byggeri og tilplantning, der skæmmer kirkerne og deres omgivelser.

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke. Dette er tilfældet ved denne kirke, og derfor er der ingen kirkebyggelinje. Men der skal fortsat tages hensyn til arkitekturen, som skal indpasses i området pga. kirkens bygning.

## **4. Planlægning mv.**

### **Kommune og lokalplan**

Arealet er i Kommuneplan 2025-2037 omfattet af ramme nr. 02.C.05, der fastlægger anvendelsen til centerformål.

Området er endvidere omfattet dels af lokalplan nr. 1098, der fastlægger en del af området til kirker, museer, børneinstitutioner eller lignende offentlige formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området, og del af lokalplan nr. 1153, der fastlægger anvendelsen af den resterende del af området til skulpturpark med tilknytning til Huset for Kunst og Design.

Realisering af boliger på arealet forudsætter således, at der udarbejdes ny lokalplan i samarbejde med køber, der muliggør købers projekt. Lokalplanlægningen vil kunne medføre nødvendige tilpasninger til købers projekt.

Redningsforhold vil forventeligt skulle ske fra Døesvej.

## **5. Servitutter, LER mv.**

### **Servitutter**

Køber skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

### **LER**

Holstebro Kommune har ikke kendskab til u-tinglyste ledninger og henviser til ledningsejerregistret LER for ledningsoplysninger.

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

LER oplysningerne er alle beliggende inden for det angivne deklarationsareal.

## **6. Aflevering af tilbud**

Er du interesseret i at afgive tilbud på grunden, skal du i lukket kuvert indsende dit tilbud til Borgmesterkontoret, Holstebro Kommune, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro senest den 30. juni 2026 kl. 10.00.

Der skal afgives en pris på køb af grunden. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket – bilag 3. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen.

Herudover skal der indsendes et projekt, som vurderes på nedenstående faktorer.

## 6.1 vægtning af indkomne bud

Projektsalget udbydes på baggrund af "det økonomisk mest fordelagtige tilbud", hvilket ikke alene omfatter prisen, men også en række kriterier, der skal sikre, at man opnår det bedste projekt til prisen.

For at sikre en vis kvalitet i byggeriet gennemføres udbuddet med krav om indsendelse af et skitseprojekt. Valg af køber sker herefter på baggrund af en samlet vurdering, hvor prisen vægter 40 %, og de resterende 60 % fordeles på nedenstående underkriterier.

1. Indpasning i området	vægtning 30%
2. Arkitektur og kvalitet	vægtning 30%
Pris	vægtning 40%

Underkriterierne har en række delkriterier knyttet til, der nærmere beskriver, hvad der lægges vægt på i forhold til underkriterierne.

### 1. Indpasning i området

- Grundens disponering
- Markeret fremtræden set fra Døesvej. Det kan f.eks. opfyldes ved større bygningshøjde imod vest og en bearbejdet facadelinje der forholder sig til kirkens bygninger.
- Tilpasning på grunden og samspil med matrikel 2k, hvor Huset for Kunst og Design har til huse. Grunden eller gårdarealet kan udnyttes til byparks lignende ophold.
- Bearbejdning og placering af vej- og parkeringsareal, der sikrer en æstetisk kvalitet af byrummet uden unødvendig befæstelse.
- Materialer- og designvalg, der sikrer sammenhæng med det allerede etablerede i området.
- Gule mursten iht. kirkens bygning.
- Flydende overgange internt i byggeriet og mellem byggeriet og omgivelserne.

### 2. Arkitektur og kvalitet

- Arkitektur og materialevalg, der forholder sig til det arkitektoniske udtryk i området i øvrigt.
- Kvalitet i det arkitektoniske udtryk
- Variation i byggeriet – materialer, højder, facadelinjer mv.

## 6.2 Tilbudsindgivelse

Der skal afgives en pris på køb af ejendommen. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket.

Herudover skal der fremsendes et skitseforslag til vurdering iht. de vægtede krav fra punkt 6.1. Et skitseforslag skal som minimum indeholde en beskrivelse, bebyggelsesplan, facader, snit og gerne nogle visualiseringer.

Projekt materialet afleveres i en kuvert for sig selv og vil blive vurderet iht. de oplyste vurderingskriterier.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen.

## 7. Udbudsprocedure

Efter udbudsperioden, laves der en vurdering af tilbuddene. I dette tilfælde hvor der er andre faktorer end pris, vurderes disse sideløbende og der gives point.

Efter pointfordelingen indkaldes det bedste bud til udarbejdelse af en endelig købsaftale.

Overtagelsestidspunktet er den 1. i en måned efter, vedtagelse af endelig lokalplan medmindre andet aftales mellem parterne. Overtagelsestidspunktet danner tillige skæringsdato for risikoens overgang.

Ved indgåelse af købskontrakt er grunden købt som beset.

Der er byggepligt på kommunens grunde. Det betyder, at byggeriet skal være påbegyndt indenfor 1 år fra vedtaget lokalplan og færdiggjort inden 5 år. Påbegyndelse af byggeprojektet betyder i denne sammenhæng, at der er indsendt en ansøgning om byggetilladelse.

## 8. Yderligere information

Vi henviser til bygherrevejledningen som skal ses som en bruttoliste. Altså at det derfor ikke er alt i denne vejledning, der er relevant for alle byggeprojekter, men den giver en meget god fornemmelse af faserne op til byggetilladelsen.

Link til bygherrevejledningen: <https://www.holstebro.dk/bygherrevejledning>

Ønskes yderligere information, kan der evt. rettes henvendelse til nedennævnte.

Mail til Teknik og Miljø – [tm@holstebro.dk](mailto:tm@holstebro.dk) (Att. Rebecca Nørby)

Vestforsyning A/S, tlf. 9612 7460, [Vestforsynings hjemmeside](#)

## 9. Bilag

Der henvises i starten til bilag. Bilag, der ikke er integreret i dette dokument, sendes med separat, og er en del af nærværende handelsvilkår.



**HOLSTEBRO**  
KOMMUNE