

# Salg af Døesvej 7, Holstebro

Kulturen til forskel



**HOLSTEBRO**  
KOMMUNE



# Ejendommens disponering

## Døesvej 7 i Holstebro

Holstebro Kommune udbyder en grund til boliger til salg. Grunden er centralt placeret i Holstebro på Døesvej 7, nordvest for Holstebro City og med gode forbindelser til midtbyen via Sortestien over Nørrebrogade.

Grunden har en størrelse på ca. 2,9 ha og består af matrikelnummer 2a, Bisgård, Holstebro Jorder.

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 1153, område til boligformål syd for Nørrelandscenteret, hvorfor et fremtidigt projekt skal stemme overens med denne.

Grunden udbydes til etablering af boliger i form af tæt-lav boliger (2,4 ha), samt parkering (0,5 ha). Grunden har tidligere været anvendt til skole siden 1963. Delområde A (i lokalplan nr. 1153) udbygges før delområde B (i lokalplan nr. 1153).

## Høj arkitektonisk kvalitet

Holstebro Kommune lægger vægt på, at de kommende byggerier har en høj arkitektonisk kvalitet. Tilbuddet skal derfor indeholde et skitseprojekt, der viser hvordan bygninger og friarealer bliver udformet.



Grunden er afgrænset med hvid linje.

# Tæt-lav boliger

## Proportioner og volumen

Den enkelte bolig skal opføres inden for et grundareal på minimum 200 m<sup>2</sup> og maksimal 400 m<sup>2</sup>.

Den maksimale bebyggelsesprocent for boligerne er fastsat til 40% for den enkelte ejendom eksklusiv andel i fællesareal.

Bebyggelses etageantal må ikke overstige 2, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Herved sikres et samspil ved den øvrige boligbebyggelse vest for Odinsvej.

## Placering

Rækkehuse skal være sammenbygget med minimum 5 meter i skel og kædehuse skal være sammenbygget med minimum 3 meter i skel.

Bebyggelse inden for delområde A og B (i lokalplan nr. 1153) skal placeres så der er min. 5 meter fra facaden ud mod fællesarealet omkring vejen.

## Arkitektur

Der lægges stor vægt på en høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen. Det gælder både høj kvalitet i bebyggelsens udformning og proportioner, facaderytme og opdeling, materialeholdning og funktionalitet. Bygningerne skal opføres med ensidig taghældning eller med fladt tag. Materialevalget skal tage hensyn til områdets bymæssige kontekst, og skal derfor være med ydermure i gule mursten, hvis stoflighed og farve svarer til stenene i kirkebygningen (Nørrelandskirken).

Eventuelle fællesbygninger skal opføres i samme farve og i samme materialer som den øvrige bebyggelse.

## Fællesarealer

Fællesarealer skal etableres mellem de interne boligveje og boligbebyggelserne. Områderne skal fremstå som grønne kiler mellem boligvejene og boliggrundene med plænegræs med enkelte solitære træer.



Illustrationsplan fra lokalplan nr. 1153.



## Vej- og stiareal

Der skal etableres adgangsvej fra Odinsvej og parkeringsarealet som vist på kortbilag 2. Adgangsvejen og områdets interne veje skal udlægges med en kørebanebredde på 6 meter. Der skal desuden etableres stiforbindelser fra området til Sortestien. Stien skal udlægges i en bredde på 3 meter.

Boligvejene gennem områderne er optimeret, så der kan etableres indkørsler fra begge sider af vejene.

Indkørsel fra vejarealer til boligerne hen over fællesarealet skal etableres med permeabel belægning så området fremstår grønt, og overfladevand kan nedsive.

## Parkering

Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig. Hvis minimum 1/3 del af pladserne etableres som fællesparkering, kan der tillades 1½ p-plads pr. bolig.

Delområde C skal anvendes til parkeringsplads og skal etableres i princippet som vist i lokalplan nr. 1153. Parkeringspladsen skal etableres efter følgende opbygning:

- 20 mm PA
- 80 mm GAB I
- 200 mm SG II
- 350 mm Bundsikring

Fællesparkering i tilknytning til boligerne kan etableres indenfor delområde C.



Placering af veje, stier og parkering.



## Øvrige forhold

### Kortlægning af forekomst af PCB, tungmetaller, pah'er og asbest

Holstebro Kommune har i 2017 fået foretaget en kortlægning af PCB, tungmetaller, pah'er og asbest i ejendommen. Rapporten er vedlagt som bilag.

### Jordforurening

Indenfor området er matr. nr. 2a, Bisgård, Holstebro Jorder kortlagt på vidensniveau 2 som forurenede, jf. Jordforureningsloven. Dette medfører, at der skal søges om tilladelse ved Holstebro Kommune til bygge- og anlægsarbejde. Dette gælder, hvis matriklen ligger indenfor et af Regionens indsatsområder eller arealet ændres til mere følsom anvendelse, som bolig eller offentligt tilgængeligt område. Til brug for en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde kan kommunen stille krav om, at ansøgeren for egen regning udfører nødvendige forureningsundersøgelser.

Der må ikke ske nedsivning på det V2 kortlagte areal, medmindre det er dokumenteret, at det område, der nedsives i, ikke er forurenede.

Enhver flytning af jord, mere end 1 m<sup>3</sup>, fra et område, der ligger indenfor V2-kortlægningen, skal anmeldes til Holstebro Kommune inden flytning. Der skal udtages en blandprøve med 5 nedstik pr. 30 tons jord, som flyttes fra matriklen.

### Områdeklassificering

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



Områder markeret med rødt er kortlagt på vidensniveau 2 som forurenede jf. Jordforureningsloven.



## Forsyningsforhold

### Spildevand

Området er udtaget af spildevandsplanen, og det betyder at Køber selv skal ændre eksisterende fællessystem og dimensionere samt anlægge et komplet afløbssystem for regn- og spildevand, og senere overdrage/oprette et privat spildevands-laug. Konkret betyder dette, at Vestforsyning A/S afsætter et sæt skelbrønde ved matrikelgrænserne mod nord ved eksisterende P-plads og mod øst ved Nørrebrogade. Endelig placering aftales med Vestforsyning A/S.

Ud over frakobling og fjernelse af gamle ledninger skal Køber medregne følgende ydelser:

- Levere og anbringe 4 stk. Ø600 mm brønde (BK ca. 20.40) for Storåskolen mod syd og tilslutte disse til det nye separate system.
- Opretholde afløbsforsyningen til Storåskolen under hele byggemodningen.

Vedrørende ydelige krav og ydelser angående afløbsforhold, henvises til notatet "Afløbsforhold for Storåskolen" (Se bilag)

Endvidere skal det bemærkes, at tilstanden af eksisterende afløbssystemer ej kendes, hvorfor der ikke gives garantier for eventuelle mulige genanvendelse af delstrækninger eller lignende.

### El

På nuværende tidspunkt er der to stikledninger, hvor der er tilknyttet 100A og 160A. Den del af skolen, som ikke er omfattet af lokalplan nr. 1153 skal bibeholde 60A, det vil sige, at der er 200A tilbage til de nye boliger.

Hvis der måtte blive yderligere udgifter til tilslutning mv., er det sælger uvedkommende. Tilbudsgiver opfordres til at kontakte forsyningsselskabet for nærmere oplysninger om, hvad et givent projekt kan medføre af yderligere udgifter.



Kortet viser digitale ledningsdata fra de ledningsejere, som har ledninger registreret i LER ved Nørrelandsskolen. (Kortet er vedlagt som bilag.)



### **Ledninger**

I LER-registeret pr. 12 november 2019 er ledninger, som illustreret på modstående kort registreret. Derudover findes der ifølge gamle tegninger (Se bilag) interne afløbsledninger (Regn- og spildevand samt fællesledninger) omkring/i eksisterende bygninger og i terræn, som skal påregnes opgravet og fjernet i forbindelse med nedrivningerne.

Udover over ledninger og kabler oplyst i LER, findes der interne fordelingsledninger for varme-, vand- og el-installationer i jorden og betonkanaler der er afbrudt og kan fjernes..

### **Servitutter**

Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen, som har betydning for et salg. Eneste servitut, som vil blive overført ved udstykning er servitut om tilslutningspligt til fjernvarme fra 1991. Uddrag af servitutten er vedlagt som bilag.



# Udbudsbetingelser

## Generelle vilkår

Holstebro Kommune udbyder ejendommen til salg i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.

Holstebro Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud og annullere udbuddet, såfremt der ikke kommer tilbud, der kan godkendes.

## Pris

Ejendommen udbydes med en mindstepris på 3.250.000 kr. ex. moms.

Blandt de indkomne tilbud vælges det bedste projekt med baggrund i en vurdering af både pris og projektets udformning. Prisen vægter 60 % og projektets udformning 40 % - se mere under "Valg af tilbud".

En byggeret kan ikke helt eller delvist videresælges uden Holstebro Kommunes godkendelse.

## Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Salgsprospekt
- Tilbudsskema
- Oplysninger om tilbudsgiver
- Bilag:

Lokalplan nr. 1153

Rapport: Kortlægning af forekomst af PCB, tungmetaller, pah'er og asbest

Uddrag af servitut om tilslutningspligt til fjernvarme fra 1991

Kort med digitale ledningsdata

Kort med regn- og spildevand samt fællesledninger

Notat: Afløbsforhold for Storåskolen

## Spørgsmål

Tilbudsgiver har mulighed for at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Spørgsmål skal rettes skriftligt på mail: [grundsalg@holstebro.dk](mailto:grundsalg@holstebro.dk) senest d. 04.12.2019.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort i anonymiseret form på [www.holstebro.dk](http://www.holstebro.dk) inden for ca. en uge.

## Tilbudsvederlag

Holstebro Kommune yder ikke vederlag for deltagelse i udbudsforretningen eller udarbejdelse af tilbud. Tilbudsgivers omkostninger hertil er Holstebro Kommune uvedkommende og kan ikke kræves refunderet af Holstebro Kommune. Modtagne tilbud returneres ikke.

## Tilbuddets indhold

Tilbud afgives på baggrund af det samlede udbudsmateriale. Tilbuddet skal indeholde følgende:

### Skitseprojekt

*Skitseprojektet skal indeholde følgende tegningsmateriale:*

- Bebyggelsesplan, der viser grundens disponering med bebyggelse, disponering af udearealer (vej, kantzoner og friarealer/haver) og tilkørselsforhold i målforholdet 1:200.
- Snit gennem bygning(er) og uderum i målforholdet 1:200.
- Facader i målforholdet 1:200.
- Mindst én visualisering af projektet (set udefra).

*Skitseprojektet skal afleveres i form af:*

- Et hæfte i A3 størrelse i 6 eksemplarer. Hæftet skal indeholde beskrivelser og tegninger af skitseprojektet.

Følgende oplysninger skal bl.a. fremgå af beskrivelsen: antal m<sup>2</sup> bruttoetageareal, antal m<sup>2</sup> bebygget areal, antal boliger, boligstørrelser, antal p-pladser og en materialebeskrivelse (tag og facader).

## Tilbudsskema

Tilbudsskemaet, der er en del af salgsmaterialet, udfyldes og vedlægges. Oplysninger om tilbudsgiver i lukket kuvert.

Skemaet "Oplysninger om tilbudsgiver" udfyldes og lægges i en lukket kuvert. Kuverten mærkes "Tilbud på Døesvej 7" samt det 6-cifrede projektnummer.

Kuverten åbnes efter bedømmelsen og tilbudsgivers identitet afsløres dermed først på dette tidspunkt.

## Digitalt tilbudsmateriale

Alt tilbudsmateriale - undtaget "Oplysninger om tilbudsgiver" skal ligeledes afleveres digitalt på USB-stik med projektnumret på.

## **Anonymitet**

Alt tilbudsmateriale skal påføres et 6 cifret projektnummer, så tilbudsgivers identitet ikke fremgår af materialet.

## **Aflevering af tilbud**

Tilbuddet skal være Holstebro Kommune i hænde senest den

**19.12 2019, kl. 09.00.**

Tilbuddet skal sendes med anbefalet brev eller afleveres personligt mod kvittering til Borgmesterkontoret på Rådhuset, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro.

## **Valg af tilbud**

### **Udvælgelseskriterier**

Tilbudene vil blive vurderet dels på den tilbudte pris (vægtes 60 %) og dels på baggrund af skitseprojektets opfyldelse af de ønsker og krav, som er angivet i dette salgsprospekt (vægtes 40 %).

Udvælgelse sker således:

Tilbudet med den højeste pris gives 10 point, hvorefter øvrige tilbud gives point forholdsmæssigt i forhold til højeste pris. Disse point vægtes med 60 %.

Økonomiudvalget forelægges de indkomne forslag og giver point for skitseprojektets opfyldelse af ønsker og krav i salgsprospektet på en skala fra 1 - 10. Disse point vægtes med 40 %. Økonomiudvalget rådgives af fagfolk fra forvaltningen.

De vægtede point lægges sammen og tilbudsgiver med højeste point udvælgges.

### **Dialog og forhandling**

Efter bedømmelse og udvælgelse af tilbud, men før indgåelse af købsaftale kan Holstebro Kommune vælge at indkalde tilbudsgiver til dialog med henblik på en arkitektonisk udvikling af projektet. Dialogen kan f.eks. dreje sig om tilpasning af byggeriets arkitektur. Denne dialog varetages af Holstebro Kommunes Team Plan.

Salg af grunden vil først ske, når der – evt. efter dialog med Holstebro Kommune – foreligger et skitseprojekt, der kan godkendes af Holstebro Kommune.

## **Vedståelsesfrist**

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den 28.02.2020.

Holstebro Kommune anser ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før en betinget købsaftale er underskrevet af begge parter.

## **Byggeriets påbegyndelse og afslutning**

Byggeriet skal dog påbegyndes senest 1 år efter overtagelse og være afsluttet senest 3 år efter overtagelse – dvs. at færdigmeldingsattesten skal være fremsendt til Holstebro Kommunens Teknik og Miljø.

## **Orientering**

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt blive orienteret om bedømmelsen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbuddet. Der udarbejdes en skriftlig betænkning, der bliver offentlig tilgængelig på Holstebro Kommunes hjemmeside.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om udvælgelsen af købstilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiveren. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet af begge parter.

## **Kontaktoplysninger**

Holstebro Kommune  
Kirkestræde 11  
7500 Holstebro

### **Kontaktperson:**

Jesper Dürr, Chefjurist  
Borgmesterkontoret  
Tlf. 9611 7018  
E-mail: [grundsalg@holstebro.dk](mailto:grundsalg@holstebro.dk)

*Bemærk at spørgsmål til udbudsmaterialet skal stilles skriftligt til [grundsalg@holstebro.dk](mailto:grundsalg@holstebro.dk)*