



HOLSTEBRO
KOMMUNE

Område ved Nupark, Holstebro Nord for Nordre Ringvej

Udbudsmateriale

Udarbejdet af Holstebro Kommune til offentligt udbud af areal



Indholdsfortegnelse

1. Erhvervsgrunde til salg	3
2. Ejendommens disponering og udstykning	3
2.1 Bygningernes udformning	3
2.2 Parkering og vejadgang	4
3. Købesum og dens betaling	4
4. Overtagelsesdag og risikoovergang	4
5. Øvrige forhold	4
5.1 Forsyningsforhold	4
5.2 Ledningsoplysninger	5
5.3 Pesticidfri	5
5.4 Beskyttet natur	5
6. Planlægning mv.	5
7. Servitutter, LER mv.	5
8. Jordbundsforhold og forurening	5
8.1 Museumsudgravninger	5
9. Bebyggelses- og tilbagefaldsklausul	5
10. Afl levering af tilbud	6
11. Udbudsprocedure	6
12. Betingelser	6
13. Omkostninger	6
14. Yderligere information	6
15. Bilag	7

Bilagsfortegnelse:

kort over område til salg – se forside.

Bilag 1 – Principskitse af forsyning/ledninger for det nye område.

Bilag 2 – Holstebro Kommunes forslag til opdeling

Bilag 3 – Lokalplanens byggefeltopdeling

Bilag 4 – LER oplysninger, <https://holstebro.sharefile.eu/share/view/94b3f612c94c4750>

Bilag 5 – Købsaftale

Bilag 6 – Tilbudsskema



1. Erhvervsgrunde til salg

Holstebro Kommune udbyder, jf. § 68 i lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet erhvervsgrunde ved Nupark til salg.

Erhvervsgrundene er beliggende ved Nupark, nord for Nordre Ringvej, matr.nr. 7k Måbjerg, Holstebro jorder. Området er omfattet af lokalplan 1097.

2. Ejendommens disponering og udstykning

Området består af et areal på 78.937m² på matr.nr. 7k, Måbjerg, Holstebro Jorder.

Hele matriklen udbydes til salg. Der kan bydes på hele arealet, eller der kan bydes på dele af arealet. Af bilag 2 fremgår kommunens forslag til opdeling af matriklen. Ved fremsendelse af tilbud skal ønsket antal m² angives samt beskrivelse af den ønskede placering, evt. ved optegnelse på kort, som vedlægges tilbudsskemaet. Opdeling af grunden skal være fornuftig i forhold til udnyttelse af hele området, og kommunen forbeholder sig retten til at tilrette det ønskede areal. Holstebro Kommune indgår købsaftaler således, at Holstebro Kommune opnår den højeste købesum samlet set.

Grundene må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 m² eller større end 4 ha. Grundene skal have en bredde på minimum 50 m.



Bilag 1: Principskitse af forsyning/ledninger for det nye område.



2 bilag: Holstebro Kommunes forslag til opdeling

Anbefaling af opdeling af område:

Grund 1, består af et areal på ca. 18.000 m², hvoraf ca. 6.750 m² ikke er bygbar grundet ledninger og vejbyggelinje. Se nærmere forklaring nedenfor. Efter aftale med forsyningsselskaberne, der har rørføring, kan der eventuelt laves en aftale om belægning over forsyningsrørene. Dette aftaler tilbudsgiver/køber selv med forsyningsselskaberne.

Grund 2, består af et areal på ca. 23.000m², hvoraf ca. 600 m² ikke er bygbar grundet vejbyggelinje. Se nærmere forklaring nedenfor.

Grund 3, består af et areal på ca. 14.000m², hvoraf ca. 1.300 m² ikke er bygbar grundet vejbyggelinje. Se nærmere forklaring nedenfor.

Grund 4, består af et areal på ca. 11.000m², hvoraf ca. 850 m² ikke er bygbar grundet vejbyggelinje. Se nærmere forklaring nedenfor.

Grund 5, består af et areal på ca. 12.000m², hvoraf ca. 1.000 m² ikke er bygbar grundet vejbyggelinje. Se nærmere forklaring nedenfor.

Ønskes der yderligere opdeling af grundene (vandret) så skal der laves et koteletben ind til den bagerst liggende grund, som vist i bilag 2 for Lokalplan 1097. (se nedenfor i 2 bilag: Lokalplanens byggefeltopdeling)

2.1 Bygningernes udformning

Der ligger en vejbyggelinje 30 meter inde på grunden langs Nordre Ringvej og langs Hjermevej.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager, og intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 14 m over terræn.

Lokalplanen fastlægger et krav om min. 25 meters facade (bebyggelse) af min. 7 meters højde – placeret i den 30 meters byggelinje mod Hjermevej og Nordre Ringvej.

Bygningsfacader mod Nordre Ringvej må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede facader uden vinduespartier. Ventilationsanlæg mv. på tage og facader skal behandles facademæssigt og gives en udformning, der harmonerer med de øvrige krav til arkitekturen.

Der må laves facader i beton eller glatpudsede facader i naturfarver, metal/stålbeklædning i grå og sorte nuancer.

Der må laves facader i træ i natur, samt grå og sorte nuancer. Facader af mursten skal fremstå som blankt murværk. Glas kan benyttes som facademateriale, men skal benyttes med opmærksomhed på refleksioner/blænding af nærliggende trafik.

Tage skal udføres, så de syner flade. Tage må ikke udføres i stærkt reflekterende materialer.

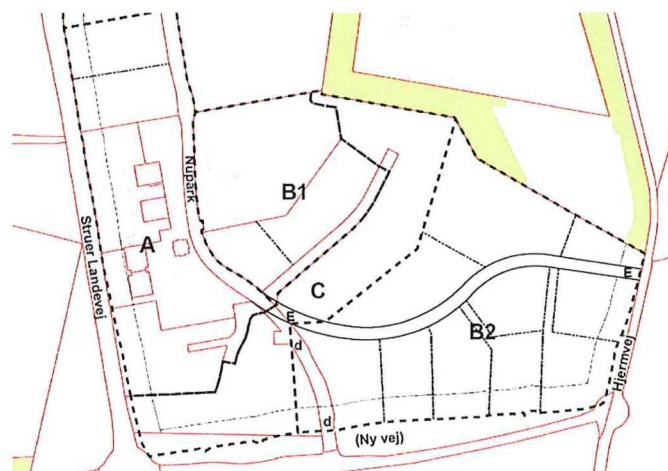
Dette gælder dog ikke vinduer, glasoverbygninger, ovenlysvinduer og lignende.

Der kan etableres grønne tage og der må opsættes solceller på tagene.

2.2 Parkering og vejadgang

Der må kun etableres én overkørsel til Nupark henholdsvis vej E-E for hver grund.

Parkering og antal p-pladser skal håndteres inde på arealet og bliver defineret i forbindelse med byggesagen.



3 bilag: Lokalplanens byggefeltopdeling

3. Købesum og dens betaling

Mindsteprisen er 150 kr. pr. m² ekskl. moms. De arealer, der er påvirket af vejbyggelinje samt ledningstracé koster 45 kr. pr. m² og skal købes sammen med det nærliggende ønskede areal.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling ved overtagelsen. 25 % af købesummen betales til sælger senest 1 uge efter indgåelse af købsaftale.

Sælger forbeholder sig retten til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

Ved forsinkelse med betaling af købesummen forpligter køber sig til at betale renter svarende til Danmarks Nationalbanks til enhver tid gældende diskonto med et tillæg på 7 %. Renten betales kontant samtidig med betaling af købesummen. I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde Holstebro Kommune skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, advokat, mv.

4. Overtagelsesdag og risikoovergang

Overtagelsesdagen er til den førstkommande 1. i måneden efter, at begge parter har underskrevet købsaftalen.

Grunden henstår for købers regning og risiko i enhver henseende fra og med overtagelsesdagen.

Overtagelsesdagen danner skæringsdag for evt. skatter og afgifter.

5. Øvrige forhold

5.1 Forsyningsforhold

Prisen er inklusive tilslutningsbidrag for fjernvarme, men eksklusive tilslutningsbidrag til kloak, el og vand samt stikledningsbidrag til fjernvarme.

Området er i Holstebro Kommunes spildevandsplan udlagt til planlagt separatkloakeret.

Grundene må i henhold til Holstebro Kommunes Spildevandsplan befæstes 60%. Befæstes grunden yderligere skal det resterende areal neddrøses inden tilslutning. Der skal ansøges om tilslutningstilladelse hos Holstebro Kommune. Tilslutningsbidrag skal betales til Vestforsyning Spildevand A/S. Området skal indrettes således, at vand fra en 50 års hændelse i 2050 (skybrudsvand) kan håndteres indenfor grunden uden at forårsage skadevoldende konsekvenser for bygninger.

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.

5.2 Ledningsoplysninger

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

Se bilag 4: Principskitse af forsyning/ledninger for det nye område.

5.3 Pesticidfri

Området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning.

Der må ikke anvendes pesticider til hverken etablering eller vedligehold af nogle arealer eller bygninger.

5.4 Beskyttet natur

I det syd østligste hjørne er der et vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens (NBL) § 3. Der må ikke ske tilstandsændringer af vandhullet uden forudgående dispensation efter NBL fra Holstebro Kommune.

Af hensyn til padder m.m. skal der være minimum 10 meter fra vandhullets kant til fx bebyggelse.

6. Planlægning mv.

Kommune og lokalplan

Lokalplan nr. 1097 omfatter byudviklingsarealer inden for det område, der i Kommuneplan 2009 er afgrænset som område Q2.E.02 (Nupark-området). Områdets afgrænsning og ramme-bestemmelserne for området er efterfølgende i 2013 underkastet mindre justeringer i tillæg nr. 20 til kommuneplanen.

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed og offentlige formål (genbrugsplads).

Områderne må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i områderne. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Uanset bestemmelsen om forbud imod detailhandel kan Byrådet inden for den østlige halvdel af område B2, tillade, at et areal på indtil 50 m² bruttoetageareal indrettes til butikformål på betingelse af:

- At arealet udgør en del af en industriejendom (slagteri) og i sin helhed ligger mindst 100 m fra områdegrænsen mod nordøst.
- At arealet udgør højst 2% af ejendommens samlede etageareal.
- At der alene forhandles varer, der er fremstillet og færdigforarbejdede på ejendommen.

7. Servitutter, LER mv.

Servitutter

Køber skal selv sikre 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. LER-oplysninger er indhentet og vedlægges som bilag 4. Ler-oplysningerne er fra august 2022, og gyldighedsperioden ophører efter 3 måneder, men oplysningerne er en god indikator. Køber står selv for at kontrollere om det er kommet ændringer ved LER efter overtagelse af grunden.

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

LER oplysningerne er alle beliggende inden for det angivne deklaraationsareal.

Dræn

Området er tidligere landbrugsareal, hvorfor der overalt kan forekomme uregistrerede markdræn. I henhold til byggeloven skal køber drage omsorg for dræne og foretage alle nødvendige omlægninger mv.

8. Jordbundsforhold og forurening

Holstebro Kommune har ikke kendskab til forurening på grunden. Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser. Såfremt jordbundsundersøgelser viser ekstraudgifter ud over 500.000 kr., er køber berettiget til, senest 2 måneder efter købers underskrift på købsaftalen, at hæve handlen. Inden tilbageskødning er der mulighed for at indgå forhandling på baggrund af eventuelle ekstraudgifter med Holstebro Kommune.

8.1 Museumsudgravninger

Holstebro Museum foretager i øjeblikket udgravninger i området, som forventes afsluttet 1. april 2023.

9. Bebyggelses- og tilbagefaldsklausul

Der pålægges følgende bebyggelses- og tilbagefaldsklausul.

- a. Køber skal inden 18 måneder fra overtagelsesdagen have ansøgt om byggetilladelse.

Såfremt der ikke er ansøgt om byggetilladelse inden 18 måneder fra overtagelsesdagen, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Holstebro Kommune grunden for en købesum, der svarer til købesummen nævnt i punkt 3 fratrukket 25 %. Arealet skal leveres tilbage i samme stand, som køber overtog arealet. Har Holstebro Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved tilbageskødning afholdes af køber alene.

- b. Arealet skal inden 18 måneder efter modtagelse af byggetilladelse være bebygget med erhvervsbebyggelse med tilhørende parkeringspladser, og der skal foreligge ibrugtagningstilladelse.

Såfremt der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse inden 18 måneder efter modtagelse af byggetilladelse, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Holstebro Kommune grunden for en købesum, der svarer til købesummen nævnt i punkt 3 fratrukket 25 %. Arealet skal leveres tilbage i samme stand, som køber overtog arealet. Har Holstebro Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved tilbageskødning afholdes af køber alene.

- c. Såfremt køber inden 1 år fra overtagelsesdagen måtte ønske at afhænde arealet i ubebygget stand, hvorved forstås, at der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse for den eventuelt på grunden værende bygning, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde

Holstebro Kommune grunden for en købesum, der svarer til købesummen nævnt i punkt 3 fratrukket 25 %. Tilsvarende er gældende såfremt køber ønsker at afhænde en ubebygget del af arealet eller en del, der er bebygget med mindre end 10 % af det areal, der ønskes afhændet.

Har Holstebro Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved tilbageskødning afholdes af køber alene.

10. Aflevering af tilbud

Der skal afgives en pris på køb af ejendommen. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsskema – bilag 6. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

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

11. Udbudsprocedure

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 21.12.2022 kl. 10.00. Du skal benytte tilbudsskemaet – bilag 6 – i forbindelse med afgivelse af tilbud. Vedlæg gerne kort og/eller beskrivelse af det ønskede areal.

Som skrevet under punkt 2 udbydes hele matriklen til salg. Der kan bydes på hele arealet, eller der kan bydes på dele af arealet. Af bilag 2 fremgår kommunens forslag til opdeling af matriklen. Ved fremsendelse af tilbud skal ønsket antal m² angives samt beskrivelse af den ønskede placering, evt. ved optegnelse på kort, som vedlægges tilbudsskemaet. Opdeling af grunden skal være fornuftig i forhold til udnyttelse af hele området, og kommunen forbeholder sig retten til at tilrette det ønskede areal.

Efter udbudsperioden laves en vurdering af de indkomne bud. Pris er eneste vurderingsfaktor. Indkommer der bud på dele af det udbudte areal, vil der således blive indgået købsaftale med de bydere, hvor Holstebro Kommune opnår den højeste købesum samlet set.

Ved indgåelse af købskontrakt er grunden købt som beset.

Fremkommer der købstilbud efter fristens udløb, som er højere og/eller bedre end de hidtil afgivne bud, er kommunen forpligtet til at tage købstilbuddet i betragtning, indtil der er indgået en retligt bindende aftale mellem kommunen og en tilbudsgiver.

Holstebro Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

12. Betingelser

Handlen er betinget af Byrådets endelige godkendelse, købesummens betaling og udstykningens berigtigelse.

13. Omkostninger

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift betales af køber. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Holstebro Kommune betaler omkostninger til parcellens udstykning.

14. Yderligere information

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

Om området, Stine Würtz, tlf. 9611 7643

Byggetilladelse, Bente Damborg Christoffersen, tlf. 9611 7714

Grundsalg, Kristina Krog, tlf. 9611 7017, grundsalg@holstebro.dk

Mail til Teknik og Miljø - tm@holstebro.dk

Vestforsyning, tlf. 9612 7460, [Link til Vestforsynings hjemmeside](#)

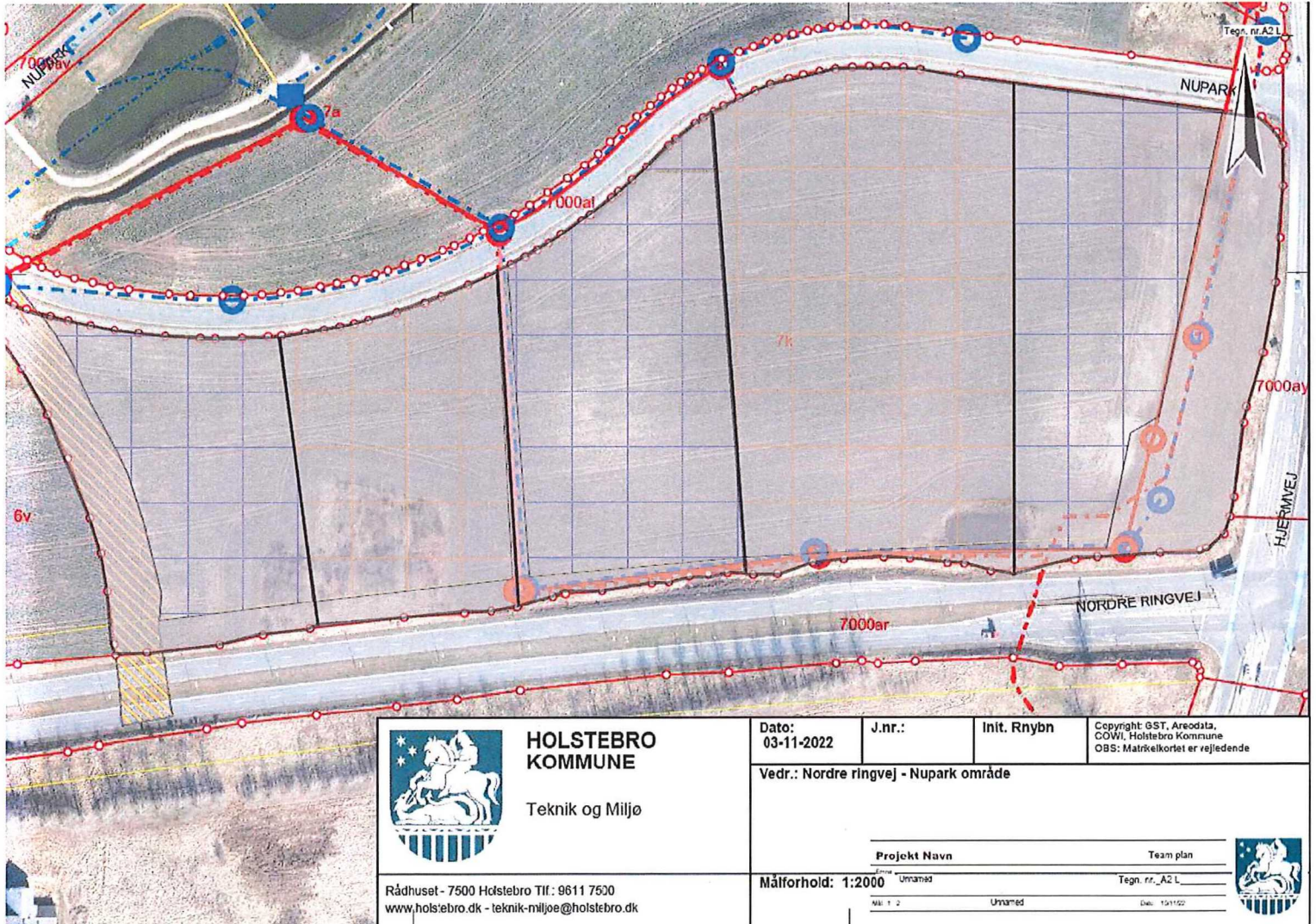
15. Bilag

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



HOLSTEBRO
KOMMUNE





**HOLSTEBRO
KOMMUNE**

Teknik og Miljø

Rådhuset - 7500 Holstebro Tlf: 9611 7500
www.holstebro.dk - teknik-miljoe@holstebro.dk

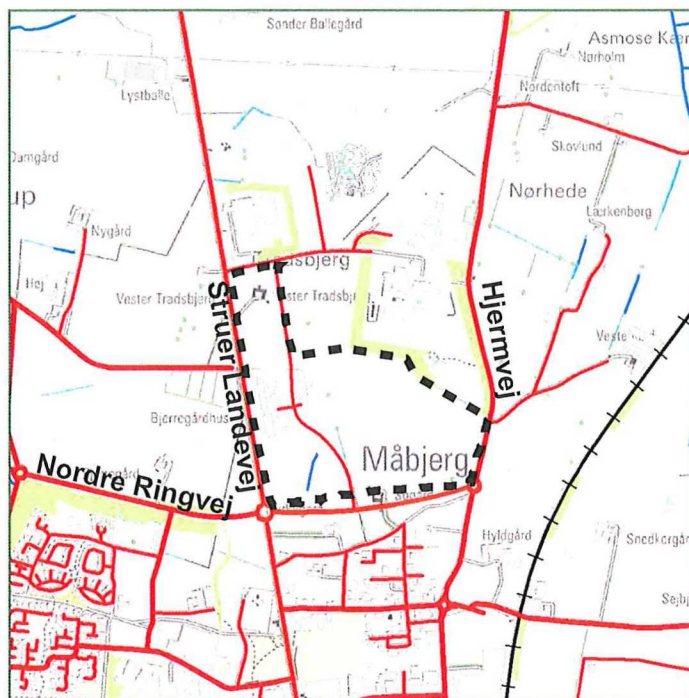
Dato: 03-11-2022	J.nr.:	Init. Rnybn	Copyright: GST, Areodata, COWI, Holstebro Kommune OBS: Matrikelkortet er vejledende
---------------------	--------	-------------	--

Vedr.: Nordre ringvej - Nupark område

Projekt Navn	Team plan
Målforhold: 1:2000	Tegn. nr. A2 L
Urnamed	Urnamed
Dato: 15/11/22	



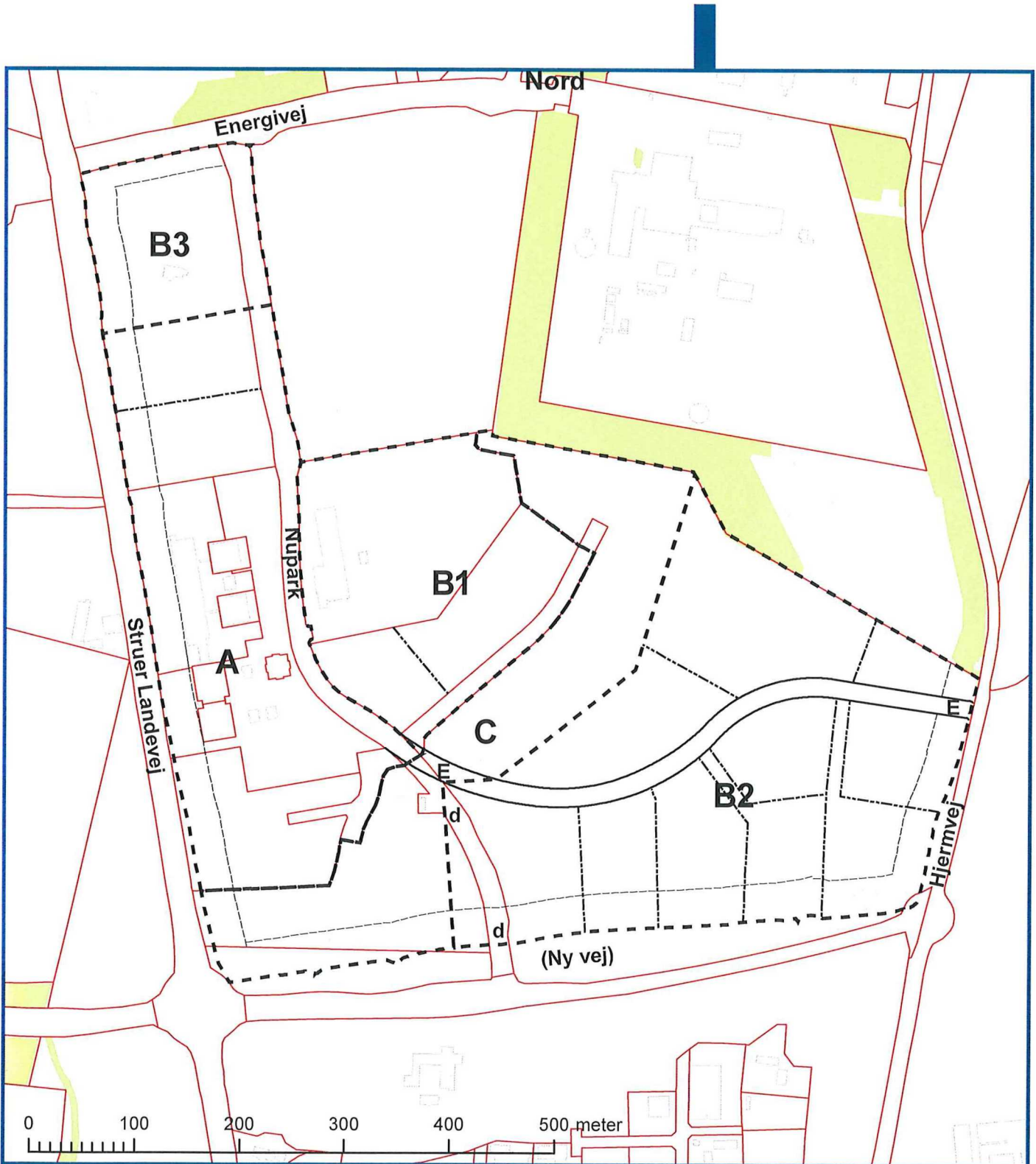
Lokalplan nr. 1097







Lokalplan for et område til
erhverv ved Nupark, Holstebro

Kortbillag til udbud





Signaturforklaring:

-  Områdefægrænsning
-  Nye skel (retningsgivende)
-  Vej
-  Byggelinje

Kortbilag 2

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Målforshold 1:5.000