



# Grund til detailhandel ved Måbjerg Centerpark, Holstebro

## Udbudsmateriale

Udarbejdet af Holstebro Kommune til offentligt udbud af areal.

## Indholdsfortegnelse

1. Erhvervsgrunde for detailhandel til salg.....	4
2. Ejendommens disponering og udstykning .....	4
2.1. Bygningernes udformning .....	4
2.2. Vejbyggelinjer og parkering .....	5
2.3. Skiltning.....	5
2.4. Byggemodning mv. ....	6
3. Købesummen og dens betaling.....	6
4. Overtagelsestidspunktet.....	6
5. Øvrige forhold.....	6
5.1. Forsyning .....	6
5.2. Ledningsforhold.....	7
5.3. Pesticidfri .....	7
5.4. Fredede og beskyttede områder mv. ....	7
6. Planlægning mv. ....	8
7. Servitutter, LER mv. ....	8
7.1. Servitutter.....	8
7.2. LER.....	8
7.3. Dræn .....	8
8. Adgangsforhold.....	8
9. Jordbundsforhold og forurening.....	9
10. Fortidsminder og arkæologisk fund .....	9
11. Tilbagefaldklausul .....	10
12. Aflevering af tilbud.....	10
13. Udbudsprocedure.....	10
14. Betingelser .....	11
15. Omkostninger .....	11
16. Yderligere information .....	11
17. Bilag .....	11

### Bilagsfortegnelse:

**Bilag 1** – Udbudsareal

**Bilag 2** – Vejbyggelinjer

**Bilag 3** – Kirkebyggelinjer

**Bilag 4** – Vejforløb

**Bilag 5** – Tilbudsskema

**Bilag 6** – Købsaftale

## 1. Erhvervsgrunde for detailhandel til salg

Drøvten 3 er beliggende i Måbjerg, 7500 Holstebro. Ejendommen er en gammel landejendom, som er revet ned og fremstår som bar jord. Derfor udbyder Holstebro Kommune nu området til salg. Holstebro Kommune søger projekter, der rummer butikker der forhandler større pladskrævende varegrupper, som der ikke er plads til i bymidten.

## 2. Ejendommens disponering og udstykning

Området består af et areal på ca. 55.000m<sup>2</sup> på matr.nr. 2a, Måbjerg, Holstebro. Afgrænsningen ses i bilag 1. Det endelige skel vil blive tilrettet, når det endelige vejprojekt er udført og iht. indkomne bud.

Der kan bydes på hele eller dele af arealet. Kommunen hjælper gerne med forslag til opdeling af matriklen ved henvendelse herom. Ved fremsendelse af tilbud skal ønsket antal m<sup>2</sup> angives samt beskrivelse af den ønskede placering 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, så spildareal undgås. Holstebro Kommune indgår købsaftaler således, at Holstebro Kommune opnår det mest fordelagtige salg. Dette vurderes primært på højeste købesum samlet set og bedst mulig udstykning af arealet.

Grundene må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 m<sup>2</sup>. Grundene skal have en bredde på minimum 50 m.



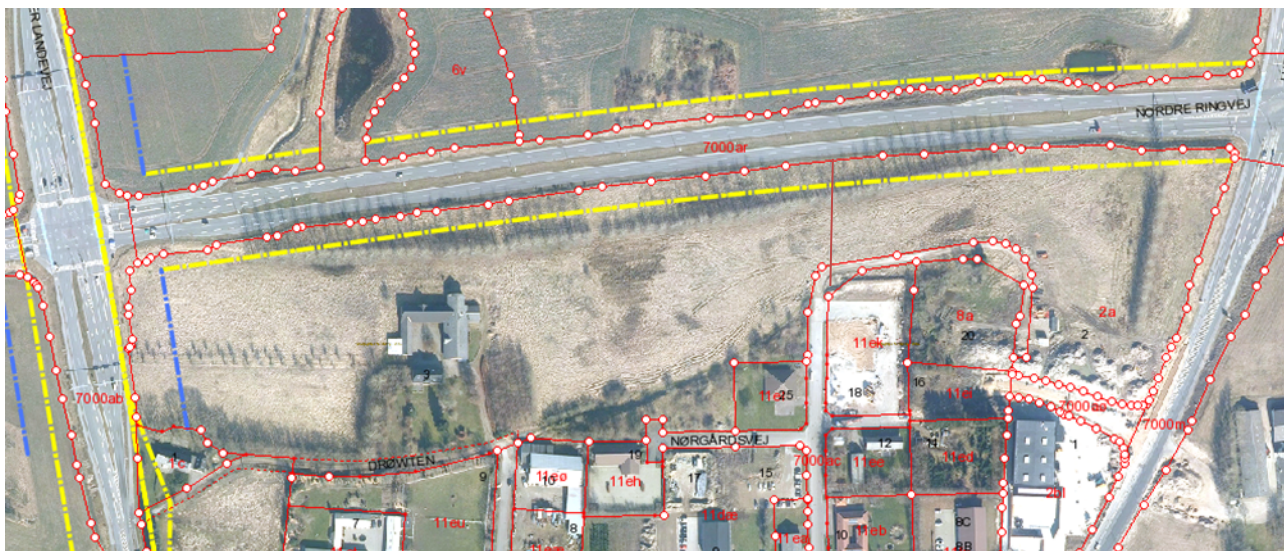
Bilag 1:Udbudsareal

### 2.1. Bygningernes udformning

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%. Bygninger må ikke opføres med mere end to etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 m over fastsat niveauplan, som fastlægges i en ny lokalplan for området.

Bebyggelsen inden for hver ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til farver, form og materiale. Til udvendige bygningsdele må der ikke anvendes reflekterende materialer – maks. glanstal 30. Tekniske installationer skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Der kan til facade- og tagbeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger, herunder solfangere, solceller og lign. så længe de placeres og udformes på en måde, så trafikanterne på de omkringliggende veje ikke blændes, og naboerne ikke generes.

Bygningsfacader mod Nordre Ringvej må ikke fremtræde som lukkede facader uden vinduespartier. Ny bebyggelse placeres bagved en fastsat byggelinje som er defineret af vejbyggelinje langs Nordre Ringvej.



Bilag 2: Vejbyggelinjer

## 2.2 Vejbyggelinjer og parkering

Området er omfattet af en vejbyggelinje 30 meter langs Nordre Ringvej og 50 meter langs Struer landevej.

Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butik. Parkeringspladserne skal have en udstrækning på mindst 2,5 x 5 m. Til brug for handicapkøretøjer skal pladserne have en størrelse på mindst 3,5 x 5 m eller 2,5 x 7 m.

Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ eller anden form for beplantning pr. 6 p-pladser. Træerne kan plantes samlet i rækker eller grupper og skal placeres indenfor parkeringsarealet.

Inden for det vejbyggelinje-pålagte areal må der ikke uden Vejdirektoratets tilladelse opføres byggeri og andre faste anlæg herunder p-pladser med fast belægning.

## 2.3 Skiltning

Skilte må have en størrelse på højst 1,5 meter i højden og 12 meter i bredden og skal placeres med mindst 0,5 meter fri facade til alle sider.

Bannerne må have en størrelse på højst 4 meter i højden og 12 meter i bredden og skal placeres med mindst 0,5 meter fri facade til alle sider.

Der må ikke opsættes skilte på tage eller over tagfod.

Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted i området. Skiltning må således ikke være bevægelig.

Der må opstilles én pylon pr. virksomhed i en højde på maks. 2 meter over bygningshøjden. Pylonskilte må kun indeholde virksomhedens navn og/eller logo.

Pylonskilte må ikke opstilles nord for byggelinjen mod Nordre Ringvej.

## **2.4. Byggemodning mv.**

Køber overtager arealet som det er og forefindes med de på grunden værende træer, beplantninger og andet. Køber påtager sig dermed for egen regning at fjerne alt, hvad der nødvendiggør købers byggeri. Gården, som fremgår af kortbilag, er fjernet.

Ud over købesummen skal køber betale for kloaktilslutningsbidrag, investeringsbidrag for fjernvarme, vandtilslutningsbidrag og tilslutningsbidrag for EL, alt i henhold til gældende takster ved de relevante forsyningselskaber, se <https://www.holstebro.dk/byg-fase5>.

Kloaktilslutning og vandtilslutning afklares og betales endeligt til Vestforsyning A/S. Bygherre skal indgå aftale med Vestforsyning A/S om tilslutningspunkter samt evt. placering af nødvendige ledningskorridorer.

## **3. Købesummen og dens betaling**

Arealet udbydes til en mindstepris på 160 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms. Kommunen forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

Arealet udbydes efter det økonomisk og planmæssige mest fordelagtige for kommunen.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling ved overtagelsen.

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. Overtagelsestidspunktet**

Overtagelsesdagen er den førstkommende 1. i måneden efter endelig vedtaget lokalplan. Dog er køber i perioden frem til endelig vedtaget lokalplan forpligtet til at fremme lokalplansprocessen.

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 Forsyning**

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

Området er i Holstebro Kommunes spildevandsplan udlagt til planlagt separatkloakeret, hvilket betyder, at Vestforsyning Spildevand A/S etablerer et regnvandsstik og et spildevandsstik på hver matrikel.

Grundene må i henhold til Holstebro Kommunes Spildevandsplan befæstes 70%. Befæstes grunden yderligere skal det resterende areal neddrøses inden tilslutning. Der skal ansøges om tilslutningstilladelse hos Holstebro Kommune. Tilslutningsbidrag skal afklares og 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 Ledningsforhold

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

## 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 Fredede og beskyttede områder mv.

Arealet er omfattet af en kirkebyggelinje, se Bilag 3. Indenfor kirkebyggelinjen er der forbud mod at opføre bebyggelse højere end 8,5 meter.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. For yderligere oplysninger om dispensation kan kommunen kontaktes.



Bilag 3: Kirkebyggelinje

## **6. Planlægning mv.**

En del af grunden er i kommuneplanen udlagt til erhverv, mens den anden del er udlagt til detailhandel. Der forventes ændret planlægning for arealet, så hele arealet udlægges til detailhandel.

Der skal udarbejdes lokalplan, der muliggør, at arealet kan anvendes til købers projekt. Lokalplanlægningen vil kunne medføre nødvendige tilpasninger til købers projekt.

Lokalplanens anvendelse planlægges fastlagt til centerformål, begrænset til detailhandel. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til større butikker, der tjener til byens, egnens og landsdelens forsyning med udvalgte varer, samt mindre restaurationsvirksomheder.

Inden for området må der ikke indrettes butikker til handel med dagligvarer, og der må ikke etableres boliger.

## **7. Servitutter, LER mv.**

### **7.1 Servitutter**

Køber må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, og der skal indhentes fuldmagter fra ledningslejere, inden jordarbejder påbegyndes.

Vejdirektoratet har tinglyst en 30 m byggelinje langs Nordre Ringvej. Se Bilag 2

Køber respekterer de på ejendommen værende servitutter.

### **7.2 LER**

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

LER oplysningerne hentes af køber.

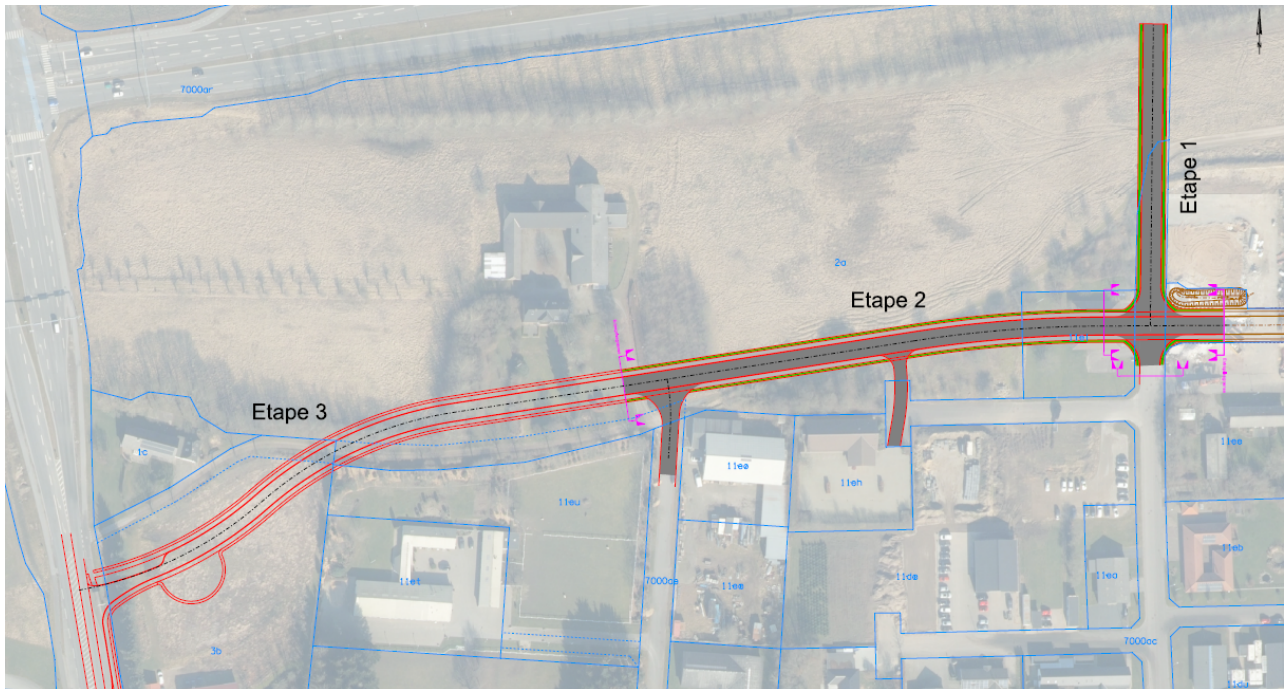
### **7.3 Dræn**

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

## **8. Adgangsforhold**

Vejadgang til området kan etableres fra Nørgårdsvej og Måbjerg Centerpark. Begge veje forlænges pt. Vejadgang til området fra Nørgårdsvej skal ske syd for vejbyggelinjen langs Nordre Ringvej.

Overkørsler kan etableres på Måbjerg Centerpark og forlængelsen kan ses på Bilag 4. Etape 1 og 2 er igangsat og afsluttes i slutningen af august 2024. Kommunen har projekteret vejforløbet tilkobling til Struer Landevej og er i dialog med Vejdirektoratet omkring en tilladelse til at koble vejen til Struer Landevej.



Bilag 4: Vejforløb

## 9. Jordbundsforhold og forurening

Holstebro Kommune har ikke kendskab til forurening på grunden.

## 10. Fortidsminder og arkæologisk fund

Køber er forpligtet til at underrette Holstebro Museum inden anlægsarbejde påbegyndes. Herudover henledes købers opmærksomhed på museumslovens § 25-27.

Køber gøres opmærksom på bestemmelserne i §§ 25-27 i Museumsloven (LBK nr. 358 af 08/04/2014) om pligten til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren mv.

I det omfang påbegyndt byggeri standses på grund af arkæologiske undersøgelser mv., kan køber ikke overfor sælger gøre mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse. Arealet overdrages uden ansvar for sælger vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af ovennævnte Museumslov.

De Kulturhistoriske Museer i Holstebro har udtalt, at der ikke før er registreret fortidsminder på det berørte areal, men i området umiddelbart nord for arealet er der i 2004 og 2015 registreret fund fra før romersk jernalder.

Det er Holstebro Museums vurdering, at der er risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder, hvorfor det anbefales, at der laves en forudgående forundersøgelse for at få afklaret, hvorvidt der er fortidsminder i jorden fra oldtiden.



## 11. Tilbagefaldklausul

Der pålægges endvidere følgende bebyggelses- og tilbagefaldsklausul.

Køber forpligter sig til senest et år efter vedtaget lokalplan at påbegynde byggeri på det købte areal, og byggeriet skal senest 3 år fra påbegyndelsesdatoen være afsluttet. Opfyldes dette ikke, kan sælger forlange arealet tilbageskødet til sælger til købsprisen med fradrag af 20 % af købesummen. Alle omkostninger ved evt. tilbageskødning vil være sælger uvedkommende, og skal således betales af køber i henhold til nærværende betingede købsaftale.

Ovennævnte bestemmelse vil være at tinglyse på grunden.

## 12. 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 6. august 2024 kl. 10.00.

Der skal afgives en pris på køb af ejendommen. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket – bilag 5. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

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

## 13. Udbudsprocedure

Arealet udbydes af Holstebro Kommune, jf. § 68 i lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 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.

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. Kommunen forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

Der er byggepligt på kommunens grunde. Det betyder, at byggeriet skal være påbegyndt indenfor 1 år fra en endelig vedtaget projektlokalplan og færdiggjort inden 3 år fra påbegyndelsesdatoen. Påbegyndelse af byggeprojektet betyder i denne sammenhæng, at der er indsendt en ansøgning om byggetilladelse.

Som skrevet under punkt 2 udbydes hele matriklen til salg. Der kan bydes på hele arealet, eller der kan bydes på dele af arealet. Ved fremsendelse af tilbud skal ønsket antal m<sup>2</sup> 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.

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.

## 14. Betingelser

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

Er køber en projektudvikler er det en betingelse for købet, at køber kan fremvise en slutbrugeraftale.

## 15. Omkostninger

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

## 16. 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](#)

## 17. Bilag

Der henvises i det hele til salgsmappens bilagsfortegnelse, der er en integreret del af nærværende handelsvilkår.

