

Dato: 12-09-2025

Udbudsmateriale

Storparcel Morsbøl matr.nr. 16, Horsbøl Gde., Grindsted

**Strategi, HR og Kommu-
nikation**

Strategi og Jura

Indledning

Billund Kommune udbyder en attraktiv storparcel til boligudvikling i et af Grindsteds mest spændende nye byområder, Morsbøl. Storparcellen er beliggende i delområde 4c inden for lokalplan nr. 140 for Morsbøl.

Sagsnr.:
22/5087

Området ligger i direkte tilknytning til grønne fællesarealer og et fintmasket stisystem, der skaber trygge forbindelser til skole, daginstitutioner, rekreative områder og Grindsted Engsø. Storparcellen er udlagt til boligformål og giver mulighed for etablering af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området er særligt velegnet til opførelse af rækkehuse, dobbelthuse eller mindre boligklynger, der kan indgå som en del af en varieret boligstruktur i den nye bydel.

Med sin beliggenhed tæt på naturen og samtidig med nem adgang til byens faciliteter er Delområde 4c en oplagt mulighed for udvikling af et nyt, attraktivt boligkvarter, der kan imødekomme efterspørgslen på kvalitetsboliger i Grindsted.

Grunden er 29.827 m² og udgør matr.nr. 16, Horsbøl Gde., Grindsted. Grunden er omfattet af lokalplan 140 og ligger i et byggemodnet område omgivet af parcelhuse og grønne områder med stisystemer. Lokalplanen fastsætter delområde 4c (matr.nr. 16) til boligbebyggelse med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer samt offentlig og privat servicevirksomhed, liberale erhverv, detailhandel o. lign. til bydelens forsyning i op til 3 etager.

Storparcellen udbydes til salg til en vejledende prisfastsættelse på 4,65 mio. kr. ekskl. moms og ekskl. kloakbidrag og andre tilslutningsbidrag med en vurdering i forhold til pris og kvalitet af byggeriet i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ved fremsendelse af købstilbud medsendes skitseprojekt med forslag til arealets bebyggelse. Se bedømmelseskriterier i afsnittet om Bedømmelse.

- Vilkår for salget fremgår af udbudsmaterialet på Billund Kommunes hjemmeside <https://billund.dk/grundsalg>
- Tilbud skal være Billund Kommune i hænde senest den 31. oktober 2025 kl. 12.00, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

Billund Kommune vil indkalde køberen til et opstartsmøde med de relevante parter, herunder repræsentanter fra Byudvikling og Byg.

Grindsted

Grindsted ligger centralt placeret i Jylland omgivet af naturskønne områder, tæt på Nordeuropas mest kreative virksomheder. Grindsted er en handelsby med ca. 10.000 indbyggere. Det er en by i udvikling, hvor der blandt andet er planer om at etablere en ny retail park med flere end 30 butikker og op mod 1.000 nye arbejdspladser i kommunen. Grindsted er kendetegnet ved et rigt foreningsliv, en stærk kulturarv og gode kultur- og fritidsfaciliteter – og der kommunens ungdomsuddannelser er samlet.

Området Morsbøl rummer i dag et stort udvalg af parcelhuse, men mangler en alsidig boligmæssig diversitet. For at imødekomme behovet for fleksible boligløsninger er der et potentiale i at introducere alternative boligformer. Det vil ikke kun skabe mulighed for intern mobilitet i området, men også understøtte et dynamisk flytte-mønster, der kan supplere de eksisterende store parcelhuse. Diversiteten vil gavne både familier med børn, der søger mere overskuelige boliger, og seniorer, der ønsker at bo mindre – uden at skulle forlade det område, de kender og holder af.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen kan opføres i op til 3 etager. Der skal sikres gode forbindelser til stier og veje, og bebyggelsen skal indpasses i de grønne strukturer, som er centrale for lokalplanområdet. Delområdet skal disponeres med omtanke for både fælles opholdsarealer og de grønne kvaliteter, der kendetegner bydelen. Bebyggelsen skal indgå i en samlet helhedsplan, hvor arkitektur og materialevalg sikrer et attraktivt og harmonisk boligmiljø.

Projektområdet og de planmæssige forhold

Storparcellen har et registreret areal på 29.827 m² og udgør matrikel nr. 16, Morsbøl Gde., Grindsted.



Oversigtskort

Grunden skal bebygges som ét samlet projekt, og kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse i op til 3 etager i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse eller klyngehuse. Det fremgår af lokalplanen at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom er 50% og den mindste grundstørrelse er 300m². Fælles friarealer, vej- og stiudlæg inden for storparcellen indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

- Området er byggemodnet, men de interne veje skal bygherre etablere. Der er én vejadgang til storparcellen, fra Morsbøl Søvej
- Forsyningsforhold fremgår af lokalplanen
- Arkæologiske udgravninger er ikke foretaget i forbindelse med byggemodningen i området, der skal derfor foretages arkæologisk forundersøgelse forud for det planlagte arbejde
- Så vidt muligt ønskes læhegnet bevaret
- Vejen til jordtippet, der løber gennem matriklen, er i dag lukket med et skilt
- Region Syddanmark har etableret 3 undersøgelsesboringer i området i 2021 til undersøgelse af Grindstedforureningen og som forventes anvendt til monitoring i mange år. Boringerne må ikke beskadiges i byggemodnings- og byggefasen, da det vil kunne påvirke tilliden til analyserne af de vandprøver, der udtages fra boringerne fremover. Derfor skal der opretholdes en bufferzone på et par meter omkring boringerne både i forbindelse dette arbejde og efterfølgende i forhold til evt. beplantning. Der skal være adgang til boringerne, også mens byggearbejdet står på. Adgangen skal ikke nødvendigvis være en decideret kørevej til boringerne, det kan være via et stisystem eller et tilgængeligt græsareal. Hvis det skønnes, at boringsafslutningerne skæmmer i området, kan der efter anvisning fra Region Syddanmark bygges en let trækonstruktion over eller omkring boringerne.



Oversigtskort over undersøgelsesboringer

Spilde- og regnvand

Grindsted er med i spildevandsplanen som et fremtidigt spildevandskloakeret opland. Alt regnvand skal grundejer selv håndtere på egen grund. Tagvand og øvrigt overfladevand nedsives på egen grund. Vejvand fra fordelingsvej og stamveje nedsives i åbne rabatter langs vejene.

Projekt og tilbud

Tilbudsmaterialet skal omfatte både et pristilbud for det samlede projektområde og et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektoniske idé.

Tilbudsmaterialet skal bl.a. indeholde:

- En bebyggelsesplan i relevant målestok, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne, herunder parkering, opholdsarealer og renovation
- Udstykningsplan med grundstørrelser for de enkelte boligejendomme inden for området, jf. Byggelovens § 10A
- Opgørelse over antal boliger, boligtyper og størrelse af boligerne

- Redegørelse for valg af materialer og farver på bebyggelsen
- Projektet skal leve op til kravene i lokalplanen.

Bedømmelse

De indsendte tilbud og skitseforslag vil blive bedømt af et bedømmelsesudvalg. Bedømmelsen sker således, at kvaliteten vægter 60 %, mens prisen vægter 40 %. Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen præsenteres efterfølgende for forslagene og bedømmelsesudvalgets vurdering med henblik på endelig stillingtagen.

Sælges grunden udenfor udbudsrunden og dermed alene på baggrund af ét tilbud, vil det aktuelle tilbud ligeledes blive forelagt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

Køber forpligter sig til at bebygge storparcellen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, herunder krav til arkitektur, beplantning og friarealer. Projektet skal bidrage til at skabe attraktive, bæredygtige og funktionelle boliger med fokus på kvalitet i både de private og de fælles udearealer.

Billund Kommune lægger vægt på, at bebyggelsen udformes med hensyn til områdets landskabelige karakter og understøtter visionen om Morsbøl som en moderne og grøn bydel med stærke fællesskaber.

Tilbuddene vurderes efter tilbudskriteriet ”Det bedste forhold mellem pris og kvalitet”, med følgende underkriterier.

Udearealernes kvalitet og anvendelighed vægtes højt i vurderingen af tilbuddet. Særligt lægges der vægt på placering, udformning og funktionalitet – både i forhold til de grønne områder og de belagte fællesarealer. Det er en klar styrke, når udearealerne rummer flere anvendelsesmuligheder og understøtter et aktivt og mangfoldigt udeliv for beboerne. Placering og udformning skal gerne indbyde alle beboere til at bruge dem aktivt.

Derudover vurderes projektets samlede kvalitet ud fra følgende tre kvalitative kriterier:

1. Arkitektonisk kvalitet og materialevalg – herunder bygningernes udtryk, detaljeringsgrad og samspil med omgivelserne.
2. Indretning og bo-kvalitet – herunder boligernes funktionalitet, variation i boligtyper og -størrelser samt den vurderede daglige brugsværdi.
3. Områdets disponering og bebyggelsesplan – herunder kvaliteten i fælles opholdsarealer, udearealernes indbydelse til ophold og aktivitet samt projektets helhedsgreb i relation til det omkringliggende miljø.

Bedømmelsesudvalget består af:

- Borgmester (V) Stephanie Skovgaard Storbank
- Formanden for Teknik, Plan og Kulturudvalget (S) Simon Nicolajsen Jørgensen
- Kommunaldirektør Thomas Foged
- Direktør for Teknik, Plan og Kultur Martin Sejersgaard-Jacobsen
- Repræsentant fra Byudvikling

Processen

Interessererede firmaer bedes aflevere materiale digitalt via Billund kommunes hjemmeside og den digitale platform, der udstilles hertil på <https://billund.dk/grundsalg> senest den 31. oktober 2025 kl. 12.00. Ekstra materiale uploades til Billund Kommune sammen med tilbudsgivning.

Spørgsmål eller behov for yderligere oplysninger:

- Kontaktperson vedr. projekter på grunden: Merete Vindum, 79 72 70 63, mvs@billund.dk
- Kontaktperson vedr. afgivelse af tilbud på køb af grunden: Betina Marie Danielsen 79 72 70 67, bema@billund.dk

Handelsbetingelser

Vores standardbetingelser ved salg af storparceller er:

- Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen
- Billund Kommunen fraskriver sig ansvaret for jordbundsforholdene, det være sig forurening, bærevne m.v. Det samme gælder støjforurening. Kommunen fraskriver sig tillige ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v.
- Der er forbud mod at videresælge grunden i ubebygget stand, og byggeri skal være påbegyndt opført i marken senest 2 år efter overtagelsesdagen
- Forud for påbegyndelse af byggeri skal køber sammen med kommunens afdeling for Park & Vej gennemgå området med henblik på at fastslå dets beskaffenhed. Efter byggeperiodens afslutning foretager køber endnu en gennemgang af området sammen med kommunens afdeling for Park & Vej. Køber afholder udgifter til eventuelle skader, som er påført eksisterende vej, anlæg, friarealer mv. i byggeperioden. Hvis skaderne ikke udbedres af køber, kan Billund Kommune få skaderne udbedret for købers regning
- Byggepligten er 2 år. Dette betyder, at opførelsen af bebyggelse skal påbegyndes på arealet senest 2 år fra overtagelsesdagen og fremmes mest muligt.

Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på storparcellerne til brug for købers projekt, herunder tilslutningsbidrag til kloak, el, fjernvarmeforsyning, vand og spildevand (herunder regnvand) m.v.

Køber undersøger selv udgifternes størrelse. I henhold til de til enhver tid gældende tilslutningspriser og betingelser afholder køber alle udgifter til spildevandsanlæg både til kloakvand og tag- og overfladevand på storparcellerne. Køber afholder alle udgifter til etablering af vandforsyning, som etableres af Billund Vand A/S frem til skelgrænsen for storparcellerne efter de sædvanlige regler for Billund Vand A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag. Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og internet afholdes af køber.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer f.eks. overkørsler, afholdes af køber.

Bilag

- Lokalplan nr. 140
- Ejendomskort
- Måleblad