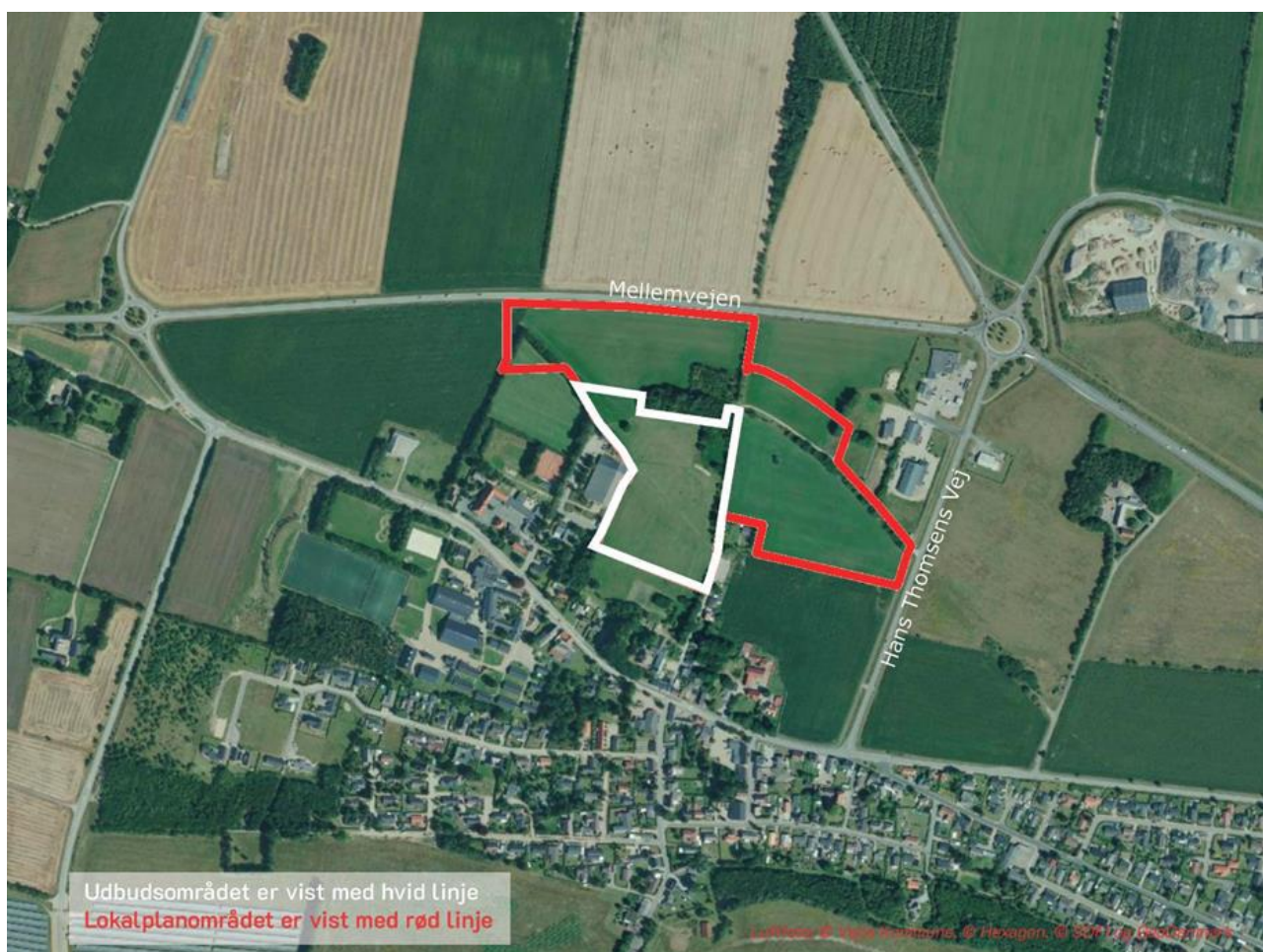


Udbudsmateriale

Vejle Kommune udbyder storparcel på 33.083 m² af matr. nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl til tæt/lav bebyggelse ved Gl. Åstvej, Vandel



Indhold

Information.....	2
Baggrund for udbud.....	3
Parcellen.....	3
Planforhold	
<i>Ny bebyggelse Bebyggelsens placering og omfang</i>	
<i>Grundstørrelser, og beregning heraf</i>	
<i>Beregning af bebyggelsesprocent</i>	
<i>Parkering</i>	
<i>Arkitektur</i>	
Arkæologi.....	5
Byggemodning.....	6
<i>Stamvej – vejadgang til Parcellen</i>	
<i>Forsyning</i>	
Udbudsvilkår.....	7
<i>Krav til tilbud</i>	
<i>Afgivelse af tilbud</i>	
<i>Forbehold</i>	
<i>Betingelser</i>	

INFORMATION

Aftalegrundlaget består udover dette udbudshæfte af følgende:

- Betinget købsaftale
- Rids over Parcellen
- Servitutredegørelse med tilhørende rids
- Udtalelse fra Vejle Museerne
- Jordforureningsattest matr.nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl
- Lokalplan nr. 1369
- Tingbogsattest matr.nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl
- Bebyggelsesregulerende bestemmelser for tæt-lav bebyggelse, Vejle Kommune
- Dispensation fra lokalplan nr. 1369 til mindre grundstørrelser

Udarbejdet af:

Vejle Kommune, JURA, Skolegade 1, 7100 Vejle

Vejle Kommune, Teknik og Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Udbudsmaterialet er udarbejdet i forbindelse med offentligt udbud af arealet.

Lovgrundlag for udbuddet:

Udbuddet sker i henhold til Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Spørgsmål kan rettes til:

Trine Vedel Bang, Skolegade 1, 7100 Vejle

E-mail: trive@vejle.dk - Tlf.: 21 34 81 55

Tilbud om køb modtages senest den 27. marts 2026

BAGGRUND FOR UDBUD

Vejle Kommune udbyder en ca. 33.083 m² af matr.nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl til salg.

Den udbudte parcel er beliggende inden for lokalplan nr. 1369, hvor Vejle Kommune aktuelt har 12 parcelhusgrunde udbudt til salg. For at tilføre variation i udbuddet af boligtyper i området sælges Parcellen til opførelse af tæt-lav boligbyggeri.

Parcellen ligger i den nordlige del af Vandel syd for Mellemvejen, og udgør den vestlige del af lokalplan nr. 1369's område.

Lokalplanområdet ligger tæt på indkøbsmuligheder med Vandel Brugsforening mod nord og med god forbindelse til resten af Vandel By mod syd og med idrætsfaciliteter og Vandelhallen umiddelbart vest for lokalplanområdet.

PARCELLEN

Parcellen udgør ca. 33.083 m² af matr. nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl.

Parcellen er tidligere landbrugsareal, der i Vejle Kommunes ejertid har været bortforpagtet til landbrugsformål.

Køber overtager Parcellen, som den er og forefindes.

PLANFORHOLD

Parcellen er omfattet af lokalplan nr. 1369 for et boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel.

Tilbudsgiver opfordres til at nærlæse lokalplanen som helhed. Nedenstående afsnit er kun et kort resumé af lokalplanens væsentligste bestemmelser.

Parcellen udgør lokalplanens vestlige del, der udlægger arealet til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Ny bebyggelse

Det forudsættes, at der på Parcellen etableres tæt-lav boligbebyggelse, som rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter. Ny bebyggelse skal overholde lokalplanens bestemmelser for tæt-lav bebyggelse, herunder forskydninger og afstand mellem boligrækker.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om materialevalg og krav til bebyggelsens udseende.

Bebyggelsens placering og omfang

Parcellen skal bebygges med tæt/lav boligbebyggelse.

I medfør af lokalplanen kan tæt/lav grunde ikke udstykkes til mindre end 400 m². Vejle Kommune planmyndighed har imidlertid givet dispensation til at tæt/lav grunde på Parcellen kan udstykkes ned til minimum 300 m² mod, at det resterende areal op til 400 m² tillægges de fælles friarealer.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

På grund af terrænet og for at undgå at presse spildevandsledningen fra vest mod øst for dybt i jorden, er der krav om en minimumssokkelkote på 89.0 for bebyggelse, som opføres på det med krydsmarkering viste areal på lokalplan nr. 1369 kortbilag 3.



Bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 1369

Beregning af mindste grundstørrelse

Mindstegrundstørrelsen dækker udelukkende den enkelte grunds areal omkring boligen. Andel af veje, stier, fælles friarealer og fælles parkeringsarealer kan således ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen. Dette gælder også, selvom projektet ikke forventes udstykket.

Beregning af bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten kan udelukkende beregnes på baggrund af den enkelte grunds areal. Veje, stier, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer mv. kan således ikke medregnes.

Parkering

Der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig, hvor carport eller garage kan udgøre den ene p-plads. P-pladser kan udlægges helt eller delvist som samlede parkeringsarealer

Arkitektur

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens placering og brug af materialer.

Tæt/lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed, men med variation indenfor hver boligvej. Det kan være i farver, proportioner eller variation mellem rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse e.lign.

Tæt/lav bebyggelse på Parcellen skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet i sine proportioner og materialer og skal udformes i harmoni med omgivelserne.

Farver på bebyggelsen skal være i afdæmpede jordfarver (gul, rød, brun, grøn, grå, gråblå). Sort og hvid er også tilladt. Bebyggelsens facader skal være af uglaseret tegl eller af træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt.

Andre materialer kan benyttes på mindre bygningsdele, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

ARKÆOLOGI

Vejle Museerne har i 2006 undersøgt en del af Parcellen for fortidsminder. Kortbilag med markering af det undersøgte areal er bilag til Betinget købsaftale. Ved forundersøgelsen af de markerede områder er der udgravet aktivitets- og bebyggelsesspor fra yngre stenalder og bronzealder, og der er fundet en tysk løbegrav.

Vejle Museerne anbefaler på denne baggrund, at der foretages en arkæologisk undersøgelse for den del af Parcellen, der ikke er omfattet af forundersøgelsen fra 2006.

BYGGEMODNING

Vejle Kommune har byggemodnet 13 parcelhusgrunde i den østlige del af lokalplanområdet.

Som led i byggemodningen har Vejle Kommune etableret de i lokalplanens § 8 nævnte beplantninger, men ikke frugtunden på Parcellen.

Vejle Kommune etablerer den i lokalplanens § 9.2 nævnte støjvold.

Køber forestår og bekoster selv al byggemodning af Parcellen, og etablerer stianlæg og fælles friarealer i overensstemmelse med lokalplan nr. 1369, herunder en fælles frugtund jf. lokalplanens § 8.11. Dette er en betingelse for ibrugtagning jf. lokalplanens § 9.1

Stamvej – vejadgang til Parcellen

Vejle Kommune har etableret stamvej (Nordskovvej) fra Hans Thomsens Vej frem til Parcellen, som vist på lokalplanens kortbilag 3.

Forsyning

N1 A/S har anlagt hovedledning for elforsyning af området i stamvejen, Nordskovvej.

Vandel Vandværk har anlagt hovedledning for vandforsyning af området i stamvejen, Nordskovvej.

Billund Fjernvarme har anlagt hovedledning for fjernvarmeforsyning af området i Gl. Åstvej.

Vejle Spildevand A/S har anlagt regn- og spildevandskloak frem til Parcellen og etableret regnvandsbassin i området i overensstemmelse med lokalplan nr. 1369.

Køber træffer selv aftale med de respektive forsyningsselskaber om tilslutning af Parcellen, og afholder sædvanligt tilslutningsbidrag i forbindelse med byggemodning og bebyggelse af Parcellen.

Vedrørende spildevandsforhold ved ny bebyggelse henvises til Vejle Spildevand, herunder selskabets betalingsvedtægter på: www.vejlespildevand.dk

UDBUDSVILKÅR

Parcellen på 33.083 m² udbydes til boligbebyggelse i form af tæt-lav byggeri i overensstemmelse med lokalplan nr. 1369.

Køber er forpligtet til at opføre det tæt-lav boligprojekt, som er indleveret i forbindelse med tilbudsgivningen, jf. nedenstående. Der bydes samlet på hele udbudsområdet.

Handelsvilkårene fremgår af betinget købsaftale med bilag.

Parcellen udbydes uden en på forhånd fastsat mindstepris.

Parcellen udbydes med henblik på salg til højstbydende, der afgiver konditionsmæssigt tilbud inden for markedsprisen.

Krav til tilbud

Købstilbud afgives på vedlagte betingede købsaftale, der skal udfyldes med navn og adresse, overtagelsesdag, pris og antal etagekvadratmeter i § 4.1 og § 10.4.5 og 10.4.6 samt underskrift på sidste side. Er tilbudsgiver et selskab, skal der vedlægges relevant dokumentation for tegningsret.

Ved tilbud på Parcellen skal der leveres følgende materiale:

- Situationsplan, snit- og facadetegninger i mål 1:500 af parcellen.
- Udstykningsplan, der dokumenterer overholdelse af byggelovens § 10A og mindstegrundstørrelse på 400 m² for tæt-lav grunde.
- Beskrivelse af arkitektur, materiale- og farvevalg.
- Tegninger, der dokumenterer den visuelle indpasning i området set fra forskellige vinkler.

- En koteplan der viser, at projektet er indarbejdet i terrænet.
- Opgørelse over antal etagemeter bebyggelse og antal boliger, som projektet omfatter.
- Opgørelse over grundstørrelser på de enkelte grunde til brug for opgørelse af bebyggelsesprocenten – dette gælder også, selv om grundene ikke skal udstykkes.
- Opgørelse over areal af fælles opholdsareal.
- Udfyldt og underskrevet betinget købsaftale jf. ovenfor.

Materialet er nødvendigt for at foretage en overordnet vurdering af, om projektet er konditionsmæssigt i forhold til udbudsmaterialet og til de overordnede planmæssige rammer og lovgivning, som har betydning for kommunens efterfølgende myndighedsbehandling af projektet.

Konkret foretages der en screening på baggrund af det indsendte materiale, hvor det vurderes om den viste bebyggelse lever op til lokalplanens bestemmelser og om bebyggelsen umiddelbart kan realiseres. Her vurderes udstykning, bebyggelsesprocent, grønne arealer, afstand til skel, vej- og stiforhold, parkering mv. Hvis screeningen viser, at projektet ikke kan realiseres, er tilbuddet på Parcellen ikke konditionsmæssigt, og kan ikke komme i betragtning.

Tilbudsmaterialet skal fremsendes i digitalt eksemplar i pdf-format

På Vejle Kommunes hjemmeside kan du få adgang til vores interaktive kort, samt hente geodata, som f.eks. matrikelkort, højdedata mv. via dette link: [Digitale kort - Vejle Kommune](#)

Afgivelse af tilbud

Tilbuddet skal være modtaget af:

Vejle Kommune JURA

Att: chefkonsulent Trine Vedel Bang

Skolegade 1, 7100 Vejle,

E-mail: trive@vejle.dk

Senest den 27. marts 2026

Det afgivne tilbud skal angives med et fast beløb og må ikke være betinget. Tilbudsgiver har ikke ret til at overvære åbning af tilbud.

Køber skal stå ved sit tilbud i 12 uger efter tidsfristen for aflevering af bud, da salget er betinget af Byrådets godkendelse. Indstilling om salg vil blive behandlet i Økonomiudvalg og Byråd.

Der kan evt. blive afholdt møde med tilbudsgiver for at klarlægge alle forhold vedrørende projektindhold og pris, med henblik på at afdække, om der er tale om et konditionsmæssigt tilbud.

Der foretages ikke i forbindelse med salget nogen myndighedsbehandling af det indleverede projekt. Accept af købstilbud fritager således ikke tilbudsgiver for at indhente de sædvanlige tilladelser og myndighedsgodkendelser mv., der er nødvendige til opførelse af bebyggelsen.

Forbehold

Vejle Kommune forbeholder sig ret til at kunne vælge frit mellem alle indkomne tilbud, ligesom Vejle Kommune frit kan forkaste samtlige tilbud.

Der gives skriftlig besked til samtlige tilbudsgivere, når Vejle Kommune enten har besluttet sig for at sælge ejendommen til højstbydende eller har valgt at forkaste alle indkomne tilbud.

Betingelser

Handlen er betinget af købesummens betaling og udstykningssagens gennemførelse.