



SALGSPROSPEKT

LISBJERG ETAPE 1 - B.10a og B.10c

Vær med til at udvikle Lisbjerg

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder grunden B.10a og B.10c i offentligt udbud.

Grunden er beliggende i 1. etape af den nye by i Lisbjerg.

Grunden udgøres af matr.nr. 2m, 104, 26q, 26n Lisbjerg, Århus Jorder.

Grunden er en del af kommuneplanramme 260509BO og 260510BO.

Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale.



2

VISION FOR LISBJERG

Aarhus Kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Lisbjerg. I udviklingsplanen fremgår visionen samt de værdier og kvaliteter, skal ligge til grund for udviklingen af området.

Lisbjerg er et af Danmarks største byudviklingsprojekter med en unik beliggenhed som en del af Aarhus midt i landskabet.

Det er ambitionen, at Lisbjerg fuldt udbygget vil komme til at huse ca. 25.000 indbyggere og tusindvis af arbejdspladser. Det forudsætter, at Lisbjerg udvikles til en attraktiv, tæt og mangfoldig by. I Lisbjerg skal der være plads til at leve det gode hverdagsliv med let adgang til natur, fællesskaber, indkøb, kommunale tilbud og arbejdspladser.

For at sikre, at der etableres de nødvendige byfunktioner for en by med ca. 25.000 indbyggere ved fuld udbygning, er der reserveret centralt placerede områder langs Ole Lund Kirkegaards Allé til bymidtefunk-

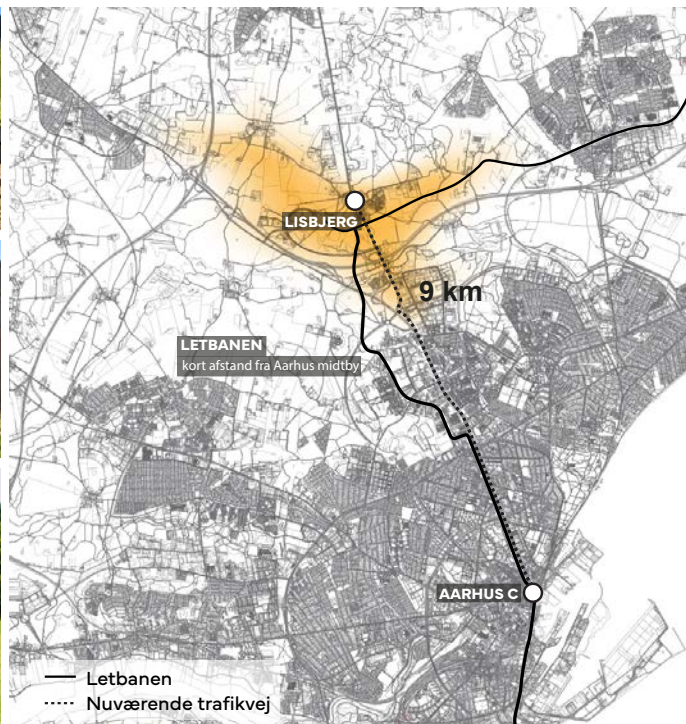
tioner i form af butiksmål, offentlige/kulturelle formål, serviceerhverv og andre bymidtefunktioner. Realiseringen af bymidten er blevet igangsat med et projekt til bl.a. en dagligvarebutik. Området forventes udbygget over en længere årrække i takt med Lisbjergs videre vækst.

Herudover er byen forsynet med kommunale tilbud som skole, dagtilbud samt et kommende nyt sports- og fritidsanlæg.

I udviklingsplanen er der ligeledes udpeget syv delstrategier, der tilsammen skal sikre en helhedsorienteret planlægning, hvor fysisk planlægning går hånd i hånd med indsatser for blandt andet byliv, historisk forankring og midlertidige aktiviteter. De syv delstrategier skal betragtes som en overordnet bystrategisk ramme.

Lisbjerg er en ny by med historiske rødder. Byen bygger videre på et stærkt lokalt fællesskab, foreningsliv samt en unik historisk kulturarv.

VISION - fremtidens mangfoldige og attraktive by for ca. 25.000 indbyggere - En del af Aarhus midt i landskabet



- Et af Danmarks største byudviklingsprojekter
- Ca. 25.000 nye indbyggere når Lisbjerg er fuldt udbygget
- Naturskøn beliggenhed i det nordlige Aarhus
- Placeret kun ca. 15 minutter fra midtbyen med letbanen og ca. 20 minutter på cykel på supercykelstien

LISBJERGS SYV DELSTRATEGIER - Kreativ improvisation over temaer



3

BYMÆSSIGE OG ARKITEKTONISKE KRAV TIL BEBYGGELSEN

3.1 Bebyggelsens omfang og typologi

Grunden har et areal på ca. 16.082 m².

Grunden skal bebygges med typologien tæt-lav boliger i op til 3 etager og med en bebyggelsesprocent på ca. 30. Der må ikke bygges vandrette lejlighedsskel. Eventuelle tagterrasser regnes som en etage. Boligtypen kan fx være kædevillaer, gårdhavehuse og dobbelthuse.

Boligerne skal have en størrelse på ca. 120 m², så de får en familievenlig størrelse.

Aarhus Kommune ønsker at skabe flere familievenlige boliger i Lisbjerg.

Det skal sikres, at udstrækningen på eventuelle støttekonstruktioner holdes på et minimum, og støttekonstruktioner må ikke udgøre et bærende motiv i bebyggelsen. Hvis der etableres støttemure, må de ikke etableres mod de tilgrænsende veje og stier, og etablering skal ske efter aftale med Aarhus Kommune.

Terrænregulering er tilladt i det omfang, det ikke har til hensigt at planere/udjævne det naturlige terræn væsentligt, og så længe det ikke strider mod regnvandsdisponeringsplanen. Terrænregulering skal gives et naturligt forløb, der sikrer sammenhæng og tilgængelighed. Der må ikke ske terrænregulering over skel.

3.2 Terrænets betydning

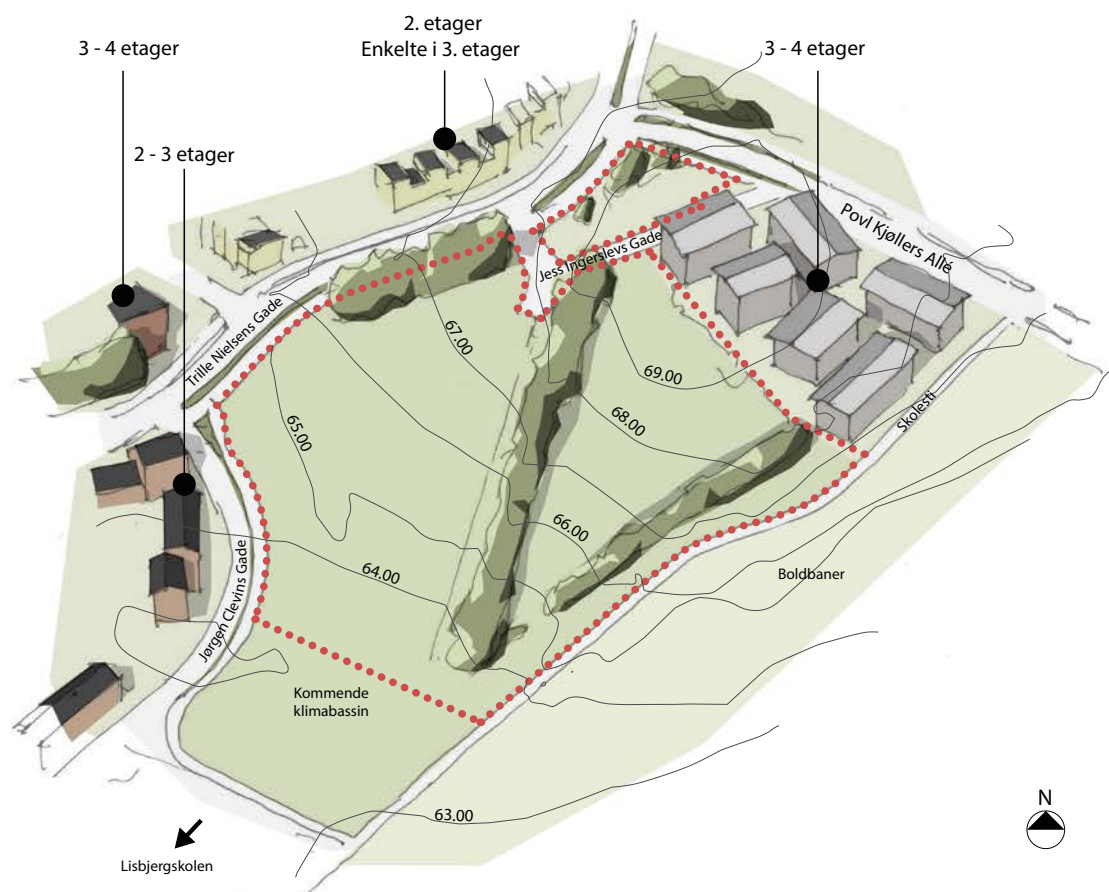
Med henblik på at understrege landskabet skal bebyggelsesplanen forholde sig til de forskellige terræntypologier. Dette med henblik på at bruge landskabet aktivt som en kvalitet, der bidrager til karakterfuld bebyggelse.

3.3 Bebyggelsens struktur og arkitektur

Stedsanalyse

Bebyggelsen skal tage afsæt i en stedsanalyse. Figuren på næste side angiver terræn og konteksten.





Figur 3.1: Skitse over grunden med angivelse af kontekst.

Grunden grænser mod syd op imod et kommende klimabassin. Mod øst grænser grunden op til en skolesti samt boldbaner tilknyttet Lisbjergskolen. Mod nord grænser grunden op imod Povl Kjølbers Allé samt eksisterende etageboligbebyggelse i 3-4 etager. Mod vest grænser grunden op imod vejene Trille Nielsens Gade samt Jørgen Clevins Gade og eksisterende boligbebyggelse af typologien tæt-lav samt etageboliger. En del af grunden ud mod

Trille Nielsens Gade er beplantet med et læhegn, der skal bevares. Der henvises til Designmanualen for læhegn i Lisbjerg.

Grunden er forholdsvis kuperet og falder jævnt fra kote 69,50 ved områdets nordlige afgrænsning til kote 63,50 ved afgrænsningen mod syd.

NYT SPORTS- OG FRITIDSANLÆG:

Fodboldbaner, klubhus mv.

BYGGEOMRÅDER:

- Eksisterende boligbebyggelse (Lisbjerg landsby)
- **B.06:** Plushusene (boliger)
- **B.07:** Havehusene (boliger)
- **B.09:** Fortehusene (boliger)



Figur 3.2: Anvendelser og nabobebyggelser



Bymæssig oplevelseskvalitet og kantzoner

Kantzonerne er væsentlige for kvaliteten og oplevelsen af gademiljøet. De skaber en vigtig overgang mellem det private og det offentlige rum. Der skal arbejdes med, hvordan bebyggelsen og området generelt møder gaderne, nabobebyggelsen mod nord samt skolestien og Lisbjergsskolens udearealer.

Bebyggelsen mod gaderne Trille Nielsens Gade, Jørgen Clevins Gade samt Povl Kjøllers Allé kommer til at have en vigtig betydning for den oplevede bymæssige karakter i området og kan derfor med fordel have en sammenhængende karakter.

Der skal arbejdes med forskydninger i facader og boligenheder, så der skabes variation, og med forskydninger kan bebyggelsen følge slyngede gadeforløb.

Boligerne langs de omkringliggende gader kan have indgang fra gaden, så bebyggelsen bidrager til trygge gaderum.

Bebyggelse mod grundens nordøstlige skel mod etagebebyggelsen på nabogrundden (AL2bolig) skal være i min. 2 etager for at sikre en harmoniske overgang i bebyggelsesstruktur. Der må ikke etableres hegn i skel mod vej eller nabobebyggelse. Formålet er at sikre trygge overgange på tværs af skel samt kantzoner med en

åben og imødekommende karakter. Mod skolestien sydøst for grunden og mod klimabassinets sydvest for grunden må der etableres afskærmende beplantning i form af spredte buske. Beplantningen må gerne afgrænse og markere bebyggelsens opholdsarealer, men må ikke isolere projektet fra omgivelserne.

Varierende udtryk

Bebyggelsen skal have et rigt og varierende udtryk, hvor den enkelte bolig som grundprincip skal kunne aflæses tydeligt i bebyggelsen, og hvor terrænspring optages i bygningerne som en del af bebyggelsens motiv.

Der skal arbejdes med bebyggelsens skala, komposition, proportioner samt materiale- og farvevalg ud fra et helhedsorienteret arkitektonisk greb.

Altaner, terrasser, mindre tilbygninger som fx skure, carporte og transformerstationer skal indgå som en del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

Med henblik på at understrege stedets landsbykarakter skal bebyggelse etableres med sadeltag eller en fortolkning heraf.



3.4 Opholdsarealer

Det fremgår af gældende kommuneplan, at der for boliger skal etableres opholdsarealer på terræn svarende til minimum 30% af grundens areal.

Det forudsættes at kravet til fælles opholdsareal på terræn, som det fremgår af gældende kommuneplan, beregnes og opfyldes for B.10a og B.10c som helhed.

Bebyggelsesplanen skal muliggøre trygge og velplacerede opholdsarealer, som inviterer til aktivitet, mødesteder og naboskab mellem husene såvel som forskellige former for ophold og leg. Da ønsket er at etablere gode familieegnede boliger, bør der sikres gode legemuligheder, der placeres fornuftigt i forhold til boligerne i området. Imellem husene skal der ligeledes arbejdes med kantzoner, så der skabes en god overgang mellem private og fælles arealer.

Regnvandshåndtering skal i videst muligt omfang håndteres på terræn og bidrage til rekreative oplevelser.

De nærmere krav til indretning af opholdsarealerne og regnvandshåndtering fremgår af gældende kommuneplan.

"Grøn norm" vedrører krav til selve beplantningen. Der henvises til: Grøn Norm - administrationsgrundlag

Der henvises til: Fælles om pladsen - Kommuneplan 2017 - Aarhus Kommune (niras.dk)

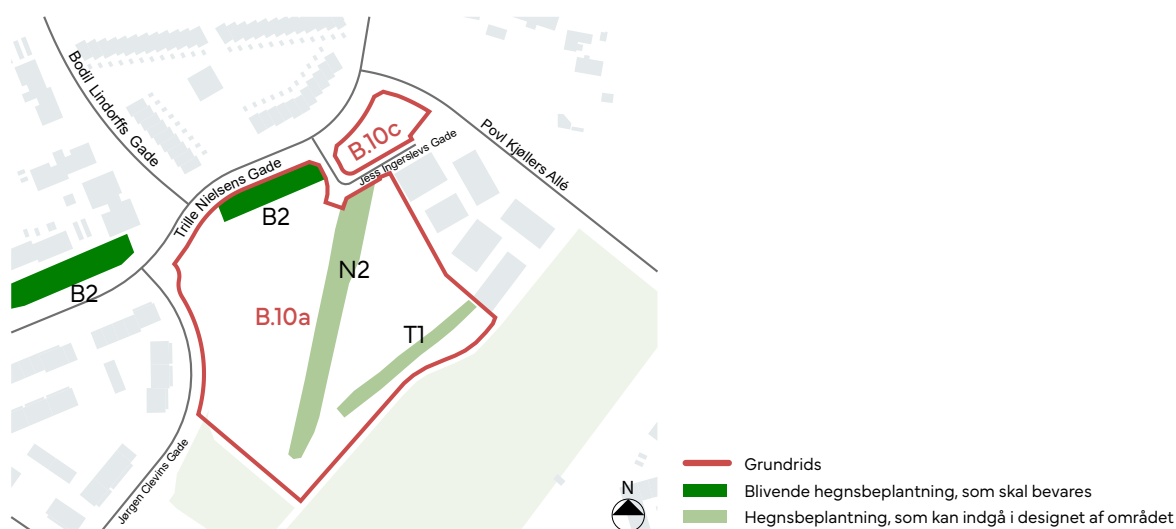
3.5 Hegnsbeplantning

Et betydende historisk element i udviklingsplanen for den nye bydel er at sikre stjerneudskiftningen, der i dag fremtræder i form af veltilgroede hegnsbeplantninger. De blivende hegnsbeplantninger skal bevares, udtynes og vedligeholdes efter anvisningerne i Designmanualen for læhegn i Lisbjerg. De blivende hegnsbeplantninger skal ligeledes respekteres ved disponering af bebyggelsen.

De ikke-blivende hegnsbeplantninger er velvoksne og kan med fordel udtynes som enkelttræer og skal i videst muligt omfang indgå i designet af området.

De eksisterende hegnsbeplantninger er vist nedenfor på figur 3.3.

Læhegn B2 mod Trille Nielsens Gade skal bevares og udtynes efter designmanualens anvisninger. Hegnet vil få karakter af en stammevæg af egetræer med ca. 8 meters afstand suppleret af mindre buske pr. 10 meter af røn, hvidtjørn eller alm. hæg.



Figur 3.3: Oversigt over eksisterende læhegn (nummerering henviser til designmanual for læhegn).

Hegnets bredde udmåles med 5 meter til hver side fra centrum af stammen for de blivende træer. Dette er læhegnets vækst og drypzone. Inden for denne zone må der ikke terrænreguleres, etableres opholdsarealer, etableres regnvandshåndtering eller etableres bebyggelse.

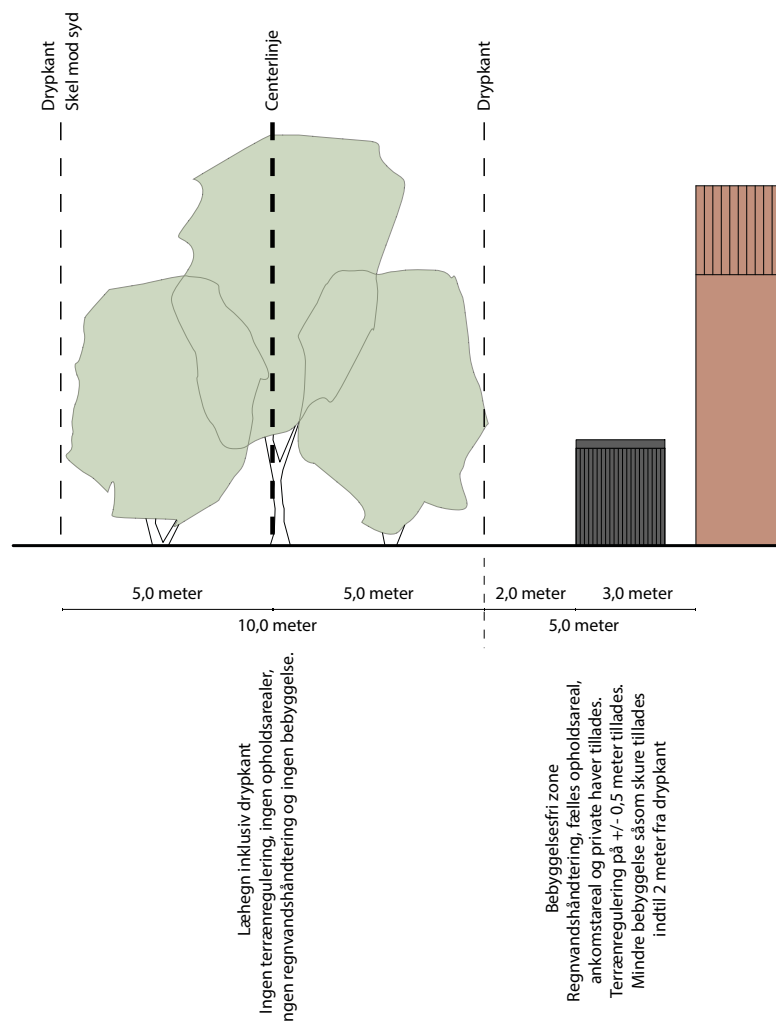
Udover hegnets drypzone skal der holdes yderligere 5 meters respektafstand, hvor der kan etableres regnvandshåndtering, fælles opholdsareal, ankomstareal eller private haver, men ikke bebyggelse. Der skal således holdes i alt min. 10 meters afstand fra centrum af de blivende træer til bebyggelse. Mindre bebyggelse i form af fx skure kan tillades indtil 2 meter fra hegnets drypkant.

Læhegn N2, der løber langs Jess Ingerslevs gade, er ikke et blivende læhegn efter designmanualen, men kan udtyndes og

bevares som udvalgte enkelte træer eller grupper af beplantning. Den østligste træække i læhegnet består af store Navr-træer, som kan tyndes til stammevæg.

Tjørnehegnet T1 langs cykelstien mod boldbanerne er del af Lisbjergs historiske stjerneudskiftning, men ikke et blivende læhegn efter designmanualen. Hegnet består af tætstående slanke og gamle hvidtjørn. Hegnet kan udtyndes og bevares som udvalgte enkelte træer eller grupper af beplantning.

Der vil blive tinglyst en deklaration på grunden vedr. bevaring mv. af læhegn. Læhegn driftes og vedligeholdes af grundejerforeningen i området, som er stiftet. Der henvises til grundejerforeningsvedtægter, jf. bilag 8.



Figur 3.4: Principillustration for beskyttelse af blivende læhegn

3.6 Stier, veje og parkering

Multifunktionalitet i udformningen af kørearealer

Kørearealers udformning skal bidrage til trykke og attraktive opholdsarealer, og de skal derfor indrettes på de bløde trafikanters præmisser og efter principper om universelt design, der sikrer tilgængelighed for alle.

Parkering inden for grunden skal overholde Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer og øvrig gældende lovgivning.

Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer: Aarhus Kommunes parkeringsnorm

Da grunden er beliggende med nærhed til Letbanen, anvendes "letbanenormen", som i Lisbjerg administreres som en maksimumsnorm.

Cykelparkering skal ligge i umiddelbar tilknytning til boligernes indgangspartier med henblik på at anspore til brug af cyklen som det foretrukne transportmiddel frem for bilen.

Placering af vejadgange på grunden er vist på bilag 4.2.

Veje og stier internt på grunden skal placeres og indrettes under hensyntagen til, at renovation kan ske på en hensigtsmæssig måde, gerne ved en dobbeltprogrammering så vendepladser undgås.

Udformningen af køre- og parkeringsarealer anlægges med forskellige belægningstyper og/eller mønstre.

Der lægges op til multifunktionel indretning af køre- og parkeringsarealer i videst muligt omfang.

Stier som forbinder hverdagslivet

Inden for grunden skal der sikres et velfungerende stinet for lette trafikanter, hvor der er gennemgående passager i nord-sydlig samt øst-vestlig retning, som bidrager til liv mellem husene og ud i det omkringliggende bymiljø. Der skal fra grunden sikres stiadgang til den eksisterende skolesti beliggende øst for grunden og til stien langs Jørgen Clevins Gade.

3.7 Ny lokalplanlægning

Der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for kommende bebyggelse på grunden.

Aarhus Kommune har vedtaget Politik for Bykvalitet og Arkitektur, der sætter rammer for en række kvalitetsmæssige pejlemærker, som tages i betragtning i de politiske beslutningsprocesser. Politikken rummer et dialogværktøj, der bruges til at udpege potentialer og pejlemærker i udviklingen af projekter og lokalplaner. Formålet er at komme rundt om det enkelte projekt og synliggøre, at der er taget stilling til målsætningerne. Fokus er at sikre høj kvalitet i byudviklingen – byggeprojekter skal give noget tilbage til byen.

Information om lokalplanprocessen herunder Politik for Bykvalitet og Arkitektur kan findes her: Kræver dit byggeri en lokalplan? (aarhus.dk)

På hjemmesiden findes desuden en række vejledninger og dokumenter om bl.a. befæstelsesgrader, opholdsarealer og håndtering af regnvand, som er relevante ifm. udarbejdelse af lokalplaner.

4

UDBUDSBETINGELSER

4.1 Offentligt udbud

Udbuddet sker i henhold til lov om kommunernes styrelse, § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Udbud sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

4.2 Afgivelse af tilbud på køb

Ved afgivelse af tilbud i Lisbjerg ønsker Aarhus Kommune at se tilbudsgivers kommende projekt på grunden.

Tilbudsgivers projekt skal som minimum indeholde:

- Kort redegørelse for de overordnede hovedgreb og designprincipper via diagrammer og tekst.
- Kort redegørelse for boligkvalitet og beboermålgruppe.
- Kort redegørelse for hvordan tilbudsgiver vil arbejde med bæredygtighed i et kommende projekt på grunden.

- Redegørelse for arkitektonisk kvalitet skal som minimum vises ved følgende planer, snit og visualiseringer:
 - Bebyggelseplan i 1:500 for grunden.
 - Koteringsplan i 1:500 for grunden, som angiver det naturlige og fremtidige terræn og hvordan projektet indplaceres i terrænet.
 - Principielle illustrationer, der viser bebyggelsens rumlige og arkitektoniske kvaliteter ud mod gaderne og skolestien.
 - Snit vest/øst samt nord/syd gennem grunden, som viser projektet i fremtidigt terræn.
 - Tværsnit gennem adgangsveje og bebyggelsen.
- Arealopgørelse, som udfyldes i vedlagte skabelon til udbuddet.
- Der skal afgives en pris på køb af grunden. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

4.3 Spørgsmål og rettelser til udbudsmaterialet

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til Camilla Gade Birkeholm, cagb@aarhus.dk.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud i anonymiseret form.

Besvarelse af spørgsmål vil ske pr. e-mail til den af tilbudsgiver oplyste e-mailadresse.

Hvis der er behov for rettelser til udbudsmaterialet, vil det også blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

4.4 Aflevering af tilbud

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 24. november kl.12.00.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Camilla Gade Birkeholm, cagb@aarhus.dk.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

4.5 Oplysning om tilbudsgiver og projektorganisation

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger skal gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører samt oplysning om disses ydelser og betydning for projektet.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde oplys-

ninger for hver af disse virksomheder samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet og hæftelsesforhold.

4.6 Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, og dels finansiere det planlagte projekt på ejendommen. Dokumentation kan ske ved fremlæggelse af seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver.

4.7 Vedståelsesfrist for tilbud

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

4.8 Tilbudsvederlag

Tilbudsgiver modtager intet vederlag for deltagelse i udbud, herunder vederlag for udarbejdelse af tilbud, projektforslag og deltagelse i forhandling. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og eventuel efterfølgende kontrahering er Aarhus Kommune uvedkommende.

4.9 Fortrolighed

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som måtte komme til tilbudsgiverens kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiver har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Aarhus Kommune, i det omfang det ikke strider mod lov om offentlighed i forvaltningen, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere.

Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiver og Aarhus Kommune.

4.10 Tilbudsevaluering

Aarhus Kommune vil indledningsvis lægge vægt på og sikre, at tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, dels at finansiere det planlagte projekt på grunden.

Aarhus Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse. Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud.

Aarhus Kommune lægger samtidig vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Aarhus Kommunes krav og ønsker til byggeriet, byrum og landskab, som beskrevet ovenfor.

Vurderingen vil blive foretaget på baggrund af de oplysninger, som Aarhus Kommune modtager i forbindelse med udbuddet.

4.11 Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor bestemmelser i udkast til betinget købsaftale med bilag, skal angives særskilt under overskriften "forbehold". Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

For at kunne behandle alle tilbud lige og foretage en sammenligning af de indkomne tilbud, vil Aarhus Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Aarhus Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Aarhus Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og ikke tages i betragtning.

Aarhus Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold.

Manglende opfyldelse af kravene til tilbudsgivers tilbud anført i nærværende udbudsbetingelser anses som udgangspunkt for et forbehold.

4.12 Forhandlinger

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne. Under for-

handlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris.

Aarhus Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Aarhus Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning.

Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

4.13 Orientering

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen. Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiver. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, og Aarhus Kommunes byråds godkendelse foreligger.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Bystrategi
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Hjemmeside: Nybylisbjerg.dk
Mail: arealudvikling@mtm.aarhus.dk
Facebook: Vi udvikler Aarhus