

BILAG 4.1 -

Tekniske specifikationer

Arealudvikling i Lisbjerg

B.12a / B.12b

Projektnavn	Arealudvikling i Lisbjerg
Projektnr.	1100047765
Kunde	Aarhus Kommune
Notatnr.	A
Version	0.3
Til	Aarhus Kommune
Fra	Rambøll
Kopi til	-
Udarbejdet af	SLNI, JPGP, AESP, JHMN
Kontrolleret af	KNMO
Godkendt af	SLNI

Dato 27-04-2026

Rambøll
Olof Palmes Allé 22
DK-8200 Aarhus N

T +45 5161 1000

INDHOLD:

1	INDLEDNING.....	3
2	BILAGSLISTE	3
3	TEKNISKE SPECIFIKATIONER	4
3.1	GRUNDAFGRÆNSNING	4
3.2	STØJ	4
3.3	VEJADGANGE OG STIER	4
3.4	TERRÆNREGULERING	6
3.5	SÆRLIGT SÅRBARE OG TRUEDE DYREARTER (BILAG IV-ARTER).....	6
3.6	JORDFORURENING.....	7
3.7	LEDNINGER.....	8
3.8	AFLEDNING AF REGN- OG SPILDEVAND.....	9
3.9	KLIMATILPASNING	11
3.10	BRUGSVAND	11
3.11	FJERNVARME	12
3.12	EL- OG INFORMATIONSSYSTEMER	12
3.13	VED OPDELING AF en GRUND TIL FLERE GRUNDE (LEDNINGER).....	13
3.14	AFFALDSHÅNDTERING.....	13
3.15	GEOTEKNIK.....	14
3.16	ARKÆOLOGI.....	14
3.17	BYGGEMODNING.....	14
3.18	BYGGEPLADS.....	14

1 INDLEDNING

Denne tekniske specifikation er en del af udbudsmaterialet for grunden B.12a/B.12b i Lisbjerg.

Den tekniske specifikation beskriver konkrete tekniske forhold ud over de i prospektet beskrevne, som køber skal tage højde for ved ny bebyggelse og planlægning herfor.

Den vedlagte kortpakke skal betragtes som et vejledende kortmateriale. Det er købers ansvar at kontrollere og sikre, at de anvendte kortdata er korrekte og har den nødvendige nøjagtighed ift. det formål, som kortdataen skal anvendes til.

2 BILAGSLISTE

<u>BILAGSNUMMER</u>	<u>BESKRIVELSE</u>
Bilag 4.1	Tekniske specifikationer, B.12a/B.12b
Bilag 4.2	Oversigtsplan
Bilag 4.3	Arkæologisk frigivelse, af d. 15.04.2024
Bilag 4.4	Geoteknisk placeringsundersøgelse, B.12a
Bilag 4.5	Geoteknisk placeringsundersøgelse, B.12b
Bilag 4.6	Regnvandsdispositionsplan, Lisbjerg etape 1
Bilag 4.7	Jordhåndteringsplan, Jesper Kleins Gade

3 TEKNISKE SPECIFIKATIONER

3.1 GRUNDAFGRÆNSNING

Grundens afgrænsning med fremtidigt skel fremgår af udbudskortet, bilag til udkast til betinget købsaftale.

Grund B.12a

- Mod nord afgrænses grunden af tilstødende grund B.11.
- Mod syd afgrænses grunden af yderrabat for Jesper Kleins Gade (mat.nr. 12bh). Eventuelle skråninger for vejudlæg indgår i grundens areal.
- Mod øst afgrænses grunden af yderrabat for Ingrid Skovgaards Gade (mat.nr. 11i). Eventuelle skråninger for vejudlæg indgår i grundens areal.
- Mod vest afgrænses grunden af yderrabat for Lisbjerg Parkvej. Eventuelle skråninger for vejudlæg indgår i grundens areal.

Grund B.12b

- Mod nord afgrænses grunden af yderrabat for Jesper Kleins Gade (mat.nr. 12bh). Eventuelle skråninger for vejudlæg indgår i grundens areal.
- Mod syd afgrænses grunden af planlagte arealer for Lisbjerg Bypark.
- Mod øst afgrænses grunden af planlagte arealer for Lisbjerg Bypark.
- Mod vest afgrænses grunden af yderrabat for Lisbjerg Parkvej. Eventuelle skråninger for vejudlæg indgår i grundens areal.

3.2 STØJ

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan skal der udarbejdes støjrapport.

Køber skal sikre, at grunden ved ibrugtagningstilladelse overholder grænseværdier for støj i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4 af 2007 "Støj fra veje". Eventuelle udgifter til afskærmningsforanstaltninger og beregninger af støj til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier påhviler køber.

3.3 VEJADGANGE OG STIER

3.3.1 **Vejadgange**

Køber skal i forbindelse med placering og udformning af vejadgange sikre, at der tilvejebringes de nødvendige oversigtsforhold jf. vejreglerne. Overkørsler etableres med krydsning af fortov. Endelig placering og udformning af vejadgange skal godkendes af Aarhus Kommune. Overkørsler til grunden skal etableres i en af Aarhus Kommune fastsat kote. Der tillades ikke større niveauspring på grunden ved og omkring overkørslerne. Færdselsarealer internt på grunden skal placeres og indrettes som gennemgående, der kobler sig på eksisterende gader og stier og den kommende Lisbjerg Bypark

Grund B.12a

Vejadgange til grund B.12a kan etableres på de mulige placeringer, som fremgår af bilag 4.2. Der kan etableres følgende vejadgange til grunden:

- Op til to vejadgange mellem B.12a og Jesper Kleins Gade

Køber kan etablere et intern vejforløb på tværs af B.12a mellem Jesper Kleins Gade og B.11, således at B.11 får vejadgang til Jesper Kleins Gade. Vejforløbet skal afsluttes i skel til B.11 i en af Aarhus Kommune fastsat kote. Køber skal acceptere, at vejforløbet på B.12a deklarerer som vejret for B.11 til Jesper Kleins Gade. Udkast til vejdeklaration, jf. den betinget købsaftales bilag 8.

Køber af B.12a og B.12b skal etablere en interimsvej i grus på B.11 mellem Ingrid Skovgaards Gade og B.12a. Interimsvejen skal sikre vejadgang mellem B.12a og Ingrid Skovgaards Gade. Fremtidig køber af B.11 skal efterfølgende færdiganlægge vejforløbet på B.11 mellem Ingrid Skovgaards Gade og B.12a på samme placering som interimsvejen.

Køber skal acceptere, at der til enhver tid kan forekomme trafik mellem B.12a og B.11 og på tværs af grundene.

Grund B.12b

Vejadgange til grund B.12b kan etableres på de områder, som fremgår af bilag 4.2. Der kan etableres op til flere vejadgange mellem B.12b og Jesper Kleins Gade.

3.3.2 Brand- og redning

Ved planlægning af grundens arealer skal der både i anlægs- og driftsfasen tages hensyn til vej- og adgangsforhold for brand- og redningskøretøjer. Brand- og redning skal ske fra grunden. Køber skal derfor sikre den nødvendige brandstrategi i henhold til gældende regler fra Østjyllands Brandvæsen.

Det tillades ikke, at brand- og redningskøretøjer i forbindelse med brand og redning foretager redning fra vejarealer, fortovsarealer, rabatarealer e.l. på Lisbjerg Parkvej, Jesper Kleins Gade eller Ingrid Skovgaards Gade.

3.3.3 Stier

Køber skal etablere to gennemgående stier på grunden. Forløb og materialevalg for interne stier skal godkendes af Aarhus Kommune.

Køber skal etablere en sti på tværs af B.12a mellem Jesper Kleins Gade og B.11. Stien skal afsluttes i skel til B.11 i en af Aarhus Kommune fastsat kote. Stien skal sikre en sammenhæng mellem områder, og stien skal have status af privat fællessti. Køber skal acceptere, at stiforløbet mellem B.12a og B.11 tinglyses på grunden, idet der henvises til udkast til servitut herom, jf. bilag den betinget købsaftales bilag 9.

Køber skal etablere en sti på tværs af B.12b mellem Jesper Kleins Gade og Lisbjerg Bypark. Stien skal afsluttes i skel til byparken i en af Aarhus Kommune fastsat kote og skal koordineres med stiforløbet på B.12a i forhold til krydsningen af Jesper Kleins Gade. Stien skal have

status af privat fællesstiog køber skal acceptere, at der tinglyses servitut herom, jf. den betinget købsaftales bilag 9.

Stier som anlægges på grunden, skal så vidt muligt være tørre.

Stianlæg indenfor grunden betales af køber.

3.4 **TERRÆNREGULERING**

Køber skal terrænregulere grundens arealer, således der opnås en god sammenhæng uden væsentlige niveauspring i overgange mellem grunden og de tilstødende vejarealer samt byparken.

Terrænregulering af grunden må ikke stride mod regnvandshåndteringsplanen og må ikke have til hensigt at planere / udjævne grundens areal væsentligt.

Der gøres opmærksom på, at terrænet på grunden skal hæves væsentligt omkring Lisbjerg Parkvej og ved Jesper Kleins Gade for at opnå god sammenhæng til tilstødende fortovs- og rabatarealer.

Terrænet på B.12b langs Lisbjerg Byparken skal bearbejdes på en måde, så der opnås en god sammenhæng til planlagte koter for byparken.

Der gøres desuden opmærksom på, at der på det sydøstlige hjørne af B.12a er placeret et jorddepot af ukendt oprindelse på ca. 1.500 m³. I forbindelse med planlægningen af Jesper Kleins Gade er der foretaget miljøundersøgelse for dele af jorddepotet med henblik på at undersøge jordens forureningsgrad. Miljøundersøgelsen peger på, at jorddepotet med overvejende sandsynlighed består af markjord (muldjord og moræneler). Der er ikke registreret indikationer på forurening af jorden i jorddepotet i miljøundersøgelsen. Miljøundersøgelsen fremgår af bilag 4.7.

Såfremt køber ønske at afgrave og bortkøre jorden, kan dette ske efter aftale med Aarhus Kommune. Aarhus Kommune kan ikke anvise et sted for aflevering af jord. Køber skal afholde alle udgifter forbundet med afgravning, flytning og bortskaffelse af jord.

Eksisterende terrænkoter for grunden og tilstødende arealer fremgår af bilag 4.2.

Køber skal i forbindelse med salget udarbejde en koteplan for eksisterende og fremtidige terrænforhold på grunden. Koteplanen skal godkendes ved Aarhus Kommune.

3.5 **SÆRLIGT SÅRBARE OG TRUEDE DYREARTER (BILAG IV-ARTER)**

Bilag IV-arter er dyre- og plantearter omfattet af EU's Habitatdirektiv (92/43/EØF), som kræver særlig beskyttelse for at sikre deres overlevelse i Europa. Direktivet forpligter medlemslandene til at forhindre aktiviteter, der kan skade arterne eller deres levesteder. Dette indebærer forbud mod bevidst at dræbe, forstyrre, fjerne eller ødelægge deres yngle- og rastoområder.

Inden for 1 km fra projektområdet er der registreret følgende bilag IV arter (jf. arter.dk); dværgflagermus og stor vandsalamander.

Dværgflagermus er en af de mindste flagermus i Danmark. Den yngler ofte i bygninger, hulrum i træer eller flagermuskasser, hvor hunnerne om sommeren danner ynglekolonier. Rastesteder varierer fra dagophold i sprækker til vinterdvale i hule træer eller bygninger. Såfremt der skal fjernes træer eller bevoksning på grunden, bør der redegøres for og/eller undersøges om disse udgør yngle eller rastesteder for flagermus.

Stor vandsalamander lever i tilknytning til vand. I foråret lægger hunnen sine æg enkeltvis på blade af vandplanter. Resten af året opholder den store vandsalamander sig hovedsageligt på land, hvor den finder skjul i skove, levende hegn eller under sten og dødt ved. Der bør redegøres for og/eller undersøges om bevoksningen og en bunke med fældede træer på B.12b kan udgøre et værdifuldt rastested for stor vandsalamander, og dermed påvirke artens økologiske funktionalitet. Der er registreret stor vandsalamander ca. 150 meter fra B.12b i regnvandsbassin B787.

3.6 JORDFORURENING

3.6.1 Ansvar i forbindelse med jordforurening

Afsnit vedr. jordforurening er gældende på udbudstidspunktet. Køber skal holde sig orienteret om eventuelle ændringer til lovgivningen og arealmæssige udpegninger eller registreringer. Såfremt det giver anledning til supplerende undersøgelser, anmeldelser, tilladelser mm., påhviler det køber at forestå og afholde udgifter til dette.

3.6.2 Gældende registreringer

Der er ingen V1- eller V2-kortlægninger inden for de udbudte arealer, og arealerne ligger ligeledes uden for Aarhus Kommunes områdeklassificering vedr. lettere forurenede jord.

3.6.3 Tidligere undersøgelser

Der er ikke udtaget miljøprøver ved den geotekniske parameterundersøgelse, men der er hverken ved borearbejdet eller ved den geologiske bedømmelse af jordprøver registreret tegn på forurening.

3.6.4 Ukendt forurening

Hvis der under anlægsarbejdet træffes uforudsete forureninger eller tegn på forurening, skal arbejdet standses, og kommunens miljøafdeling skal kontaktes med henblik på aftale om det videre forløb.

3.6.5 Grundvandsinteresser

Grunden ligger inden for aktuelt indvindingsopland (Kastedværket), samt inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), dog ikke sårbart OSD. Så længe der ikke er kendskab til forurenede jord, har det ikke betydning for anlægsarbejdet.

3.6.6 Tinglysning af pesticidforbud

Køber skal forvente, at der i forbindelse med grundsalget vil blive udarbejdet en deklaration om pesticidforbud for grunden. Pesticidforbud har til formål at sikre, at grunden anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mest muligt mod forurening.

Ved tilkørsel af jord til grunden, skal det dokumenteres, at den tilkørte jord ikke indeholder pesticider.

3.6.7 Jordhåndtering

Håndtering og bortskaffelse af overskudsjord skal til enhver tid ske i overensstemmelse med Aarhus Kommunes anvisninger og Jordflytningsbekendtgørelsen BEK. nr. 1452 af 7/12-2015.

Da arealerne hverken er kortlagt eller områdeklassificeret, og heller ikke ligger inden for sårbart OSD, kan overskudsjord som udgangspunkt anvendes frit inde for og uden for projektområdet. Overskudsjord bør dog så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Såfremt jord bortskaffes til godkendt modtager, kan der dog foreligge krav herfra jf. modtagerens miljøtilladelse.

3.7 LEDNINGER

Køber er forpligtet til at søge egne LER-oplysninger inden gravearbejde finder sted.

Grundens arealer er tidligere landbrugsarealer, hvorfor det må forventes, at der er dræn på arealerne. Påtræffes eksisterende markdræn i funktion, er køber forpligtet til at opretholde funktionen af disse. Køber skal undersøge de faktiske drænforhold, herunder beliggenhed, tilstand og funktion af dræn/rørlagte vandløb. Omlægning, omdimensionering, åbning, sløjfning eller etablering af nye dræn ifm. byggemodning kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden jf. vandløbslovens §16 og §17.

Uhensigtsmæssig håndtering af dræn kan resultere i fremtidige grundejere i området oplever oversvømmelser fra terrænnært grundvand. Derfor skal køber udarbejde en plan/skitse for, hvordan dræn håndteres ifm. byggemodning af området. Planen/skitserne skal koordineres med regnvandshåndteringsplanen og ansøges godkendt hos vandløbsmyndighed. Der må ikke placeres bygninger og tekniske anlæg oven på dræn, da det kan medføre brud på dræne og gøre det vanskeligt/umuligt at vedligeholde dræne, hvilket øger risikoen for oversvømmelser og skader på bygninger.

Markdræn er typisk ikke registreret i LER-oplysninger. Aarhus Kommune har kendskab til de hoveddræn/rørlagte vandløb, som fremgår af bilag 4.2. Men det må forventes, at der er flere dræn på grunden.

Eksisterende registrerede ledninger, kabler m.v. indenfor grunden fremgår af udbudsbetingelsernes bilag 4.2.

Hvis køber ønsker at omlægge eksisterende ledninger, opbryde nedlagte ledninger e.l., skal dette ske efter aftale med respektive ledningsejere. Køber skal afholde alle udgifter forbundet med eventuel omlægning, opbrydning e.l. af ledninger.

Grund B.12a

På grunden findes følgende registrerede ledninger:

Aktive ledninger mv.:

- Drænledninger

Grund B.12b

På grunden findes følgende registrerede ledninger:

Aktive ledninger:

- Drænledninger

Nedlagte ledninger

- Spildevandsledninger (tinglyst)

Nedlagte spildevandsledninger på B.12b er tinglyst, men er i proces om at blive annulleret. Ledningerne kan fjernes efter aftale med Aarhus Vand.

3.8 AFLEDNING AF REGN- OG SPILDEVAND

Køber vil i forbindelse med lokalplanlægningen blive pålagt at udarbejde en regnvandshåndteringsplan, som skal godkendes af Aarhus Kommune, jf. "Vejledning om udarbejdelse af regnvandshåndteringsplaner i Aarhus Kommune".

Der henvises til regnvandsdispositionsplanen for Lisbjerg etape 1, bilag 4.6.

Grunden skal separatkloakeres, hvorved regn- og spildevand adskilles.

Afvandingssystemer inden for grunden skal som minimum dimensioneres efter Aarhus Vand A/S og Aarhus Kommunes seneste dimensioneringskriterier, herunder valg af sikkerhedsfaktorer.

Ændrer køber føringsveje/bindinger, er det købers ansvar at forbinde nye tracéer samt afholde alle udgifter, som ændringen medfører. Alle ændringer af føringsveje/bindinger skal afklares med Aarhus Kommune og Aarhus Vand.

Køber skal etablere og afholde omkostningerne til et privat/fælles regnvandsanlæg inden for hver grund samt evt. privat/fælles regnvandslaug ved opdeling i flere grunde. Aarhus Vand fører spildevands- og regnvandsstik frem til skel. Køber skal etablere og afholde omkostninger til skelbrønde. Køber skal herudover selv etablere og afholde omkostningerne til et forsinkelsesvolumen inden for hver grund inden regnvand ledes til hovedsystemet.

Der henvises til Aarhus Kommunes "Spildevandsplan 2021-2026".

Aarhus Kommunes spildevandsdata kan ses på kort her:

https://webkort.aarhuskommune.dk/spatialmap?favoritenavn=spildevandsplan_vedtaget

Grund B.12a

For grund B.12a gælder følgende generelle krav til lokal forsinkelse af regnvand:

- Samlet udledning fra grunden må ikke overskride hvad der svarer til 20 l/s/ha ved dimensionsgivende regn
- Overholdes ovenstående ikke, etableres lokalt forsinkelsesvolumen på grunden til den dimensionsgivende regnhændelse for bassiner jf. Aarhus Kommune og Aarhus Vand dimensioneringskriterier.
- Grunden ligger i "gul" kategori i spildevandsplanens "Zonekort for nedsivning". Dette betyder, at der som udgangspunkt må nedsives fra terræn, men ikke fra f.eks. en faskine.

For grund B.12a gælder følgende vedrørende tilslutningspunkter og afvandingsretninger og afvandingsanlæg:

- Alle tilslutninger skal koordineres med Aarhus Vand
- Arealet skal aflede regnvand til tilslutningspunktet vist på udbudsbetingelsernes bilag 4.2.
- Arealet skal aflede spildevand til tilslutningspunktet vist på udbudsbetingelsernes bilag 4.2.
- Til beregning af evt. nødvendig stuvningsvolumen kan der tages udgangspunkt i vejledende beregningsskema. Køber er ansvarlig for at rekvirere nyeste udgave af beregningsskemaet ved Aarhus Vand og på baggrund heraf foretage beregninger for fastlæggelse af nødvendig stuvningsvolumen.
- Alle afvandingsystemer skal kunne håndtere en fremtidig 5-års regn, desuden skal der etableres klimavandsløsninger på terræn, der kan transportere en fremtidig 100-års regn.

Grund B.12b

For grunden gælder følgende generelle krav til lokal forsinkelse af regnvand:

- Samlet udledning fra grunden må ikke overskride hvad der svarer til 20 l/s/ha ved dimensionsgivende regn
- Overholdes ovenstående ikke, etableres lokalt forsinkelsesvolumen på grunden til den dimensionsgivende regnhændelse for bassiner jf. Aarhus Kommune og Aarhus Vand dimensioneringskriterier.
- Grunden ligger i "gul" kategori i spildevandsplanens "Zonekort for nedsivning". Dette betyder, at der som udgangspunkt må nedsives fra terræn, men ikke fra f.eks. en faskine.

For grunden gælder følgende vedrørende tilslutningspunkter og afvandingsretninger og afvandingsanlæg:

- Alle tilslutninger skal koordineres med Aarhus Vand
- Arealet skal aflede regnvand til tilslutningspunktet vist på udbudsbetingelsernes bilag 4.2.
- Arealet kan aflede spildevand til tilslutningspunktet vist på udbudsbetingelsernes bilag 4.2.

- Til beregning af evt. nødvendig stuvningsvolumen kan der tages udgangspunkt i vejledende beregningsskema. Køber er ansvarlig for at rekvirere nyeste udgave af beregningsskemaet ved Aarhus Vand og på baggrund heraf foretage beregninger for fastlæggelse af nødvendigt stuvningsvolumen.
- Alle afvandingssystemer skal kunne håndtere en fremtidig 5-års regn, desuden skal der etableres klimavandsløsninger på terræn, der kan transportere en fremtidig 100-års regn.

3.9 **KLIMATILPASNING**

Klimasikring af kommende bebyggelse og infrastruktur inden for grunden er købers ansvar. Krav til klimasikringen af infrastruktur fastlægges i lokalplanprocessen i samarbejde med Aarhus Kommune.

Køber pålægges at udarbejde en regnvandshåndteringsplan i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området. Regnvandshåndteringsplanen skal godkendes af rette myndighed. Vejledning til udarbejdelse af regnvandshåndteringsplan kan rekvireres ved Aarhus Kommune.

Der skal i videst muligt omfang etableres klimavandsløsninger på terræn, der kan transportere en fremtidig 100-års regnhændelse fratrasket dimensionsgivende regn, jf. Aarhus Kommunes retningslinjer, der håndteres traditionelt. For alle grunde gælder det, at det kun er egen klimavand, der skal håndteres.

Klimaløsningerne og klimakorridorer skal udformes, så de i funktion og udtryk indgår som en naturlig del af grundens infrastruktur, opholdsarealer eller rekreative arealer. Klimaløsninger skal planlægges og betales af køber. Endeligt forløb og udformning skal godkendes af Aarhus Kommune.

Der henvises til regnvandsdispositionsplanen for Lisbjerg etape 1, bilag 4.6.

Grund B.12a

Klimavandet for den nordvestlige del af B.12a kan ledes under Jesper Kleins Gade via kommunens kuppelrist og egen ledning. Den resterende del af grunden kan ledes mod det sydøstlige hjørne af grunden, hvor vandet ledes under Jesper Kleins Gade via kommunens egen ledning og kuppelrist og tilkobles den åbne grøft sydøst for grund B.12b.

Grund B.12b

Klimavandet på B.12b ledes mod den planlagte åbne grøft, der etableres langs Jesper Kleins Gade. Grøften modtager klimavand fra den nordvestlige del af grund B.12a.

3.10 **BRUGSVAND**

Grunden kan tilsluttes vandforsyning via Aarhus Vand. Aarhus Vand leverer én stikledning til nærmeste skel for hver grund.

Grunden kan tilsluttes eksisterende vandforsyning i Jesper Kleins Gade.

Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køber skal aftale tilslutningspunktets placering med Aarhus Vand. Tilslutningsbidragets størrelse skal oplyses af Aarhus Vand.

3.11 **FJERNVARME**

Grunden kan tilsluttes fjernvarme via Kredsløb A/S.

Grund B.12a kan forsynes fra eksisterende hovedledning for fjernvarme i Jesper Kleins Gade eller Ingrid Skovgaards Gade.

Grund B.12b kan forsynes fra eksisterende hovedledning for fjernvarme i Jesper Kleins Gade.

Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet.

Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Kredsløbs afdeling for byggemodning, byggemodningfjernvarme@kredslob.dk.

Stikledning kan med fordel placeres under fast belægning. Køber skal desuden forvente, at der skal etableres forsyningskabe for fjernvarme på egen grund. Der ønskes ikke fritstående forsyningskabe og disse skal i videst muligt omfang integreres i eller udenpå bygningsmassen, fx i cykelskure, på gavle e.l.

Tilslutningsbidragets størrelse er afhængigt af tilslutningseffekten, antal af fritliggende bygninger og meter ledning fra tilslutningspunkt. Bidraget udregnes af Kredsløb A/S ved henvendelse til byggemodning, byggemodningfjernvarme@kredslob.dk, eller køber har mulighed for selv at foretage et prisoverslag her: <https://www.kredslob.dk/produkter-og-services/fjernvarme/fjernvarmepriser>

Tilslutning til fjernvarmenettet sker altid i henhold Kredsløb A/S' til enhver tid gældende bestemmelser.

For mere info om fjernvarme: <https://www.kredslob.dk/produkter-og-services/fjernvarme/bestemmelser-for-levering-af-fjernvarme>

3.12 **EL- OG INFORMATIONSSYSTEMER**

Grunden kan tilsluttes el-forsyning via KONSTANT Net A/S.

Der er ikke etableret el-forsyningsnet til området og dette bliver først planlagt og udført når køber henvender sig med ønskede tilmelding.

Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køber skal aftale tilslutningspunktets placering med KONSTANT Net A/S. Tilslutningsbidragets størrelse skal oplyses af KONSTANT Net A/S.

Som udgangspunkt vil det være nødvendigt at køber etablerer transformerstation/er, der skal placeres på egen grund.

Transformerstation skal etableres med en ikke brandbar konstruktion, som lever op til KONSTANTs krav til integreret transformerstation, og gives en facade i arkitektonisk sammenhæng med den fremtidige bebyggelse, så den fremstår som en integreret del af det byggede miljø og indgår i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

Køber kan efter forudgående aftale med Aarhus Kommune med fordel rette henvendelse til forsyningsselskabet tidligt i planlægningsprocessen med henblik på at afklare placering af transformerstation, teknikskabe mm. Retningslinjer for ansøgning, etablering og tilslutning rekvireres hos KONSTANT Net A/S.

3.13 VED OPDELING AF EN GRUND TIL FLERE GRUNDE (LEDNINGER)

Såfremt køber ikke udnytter hele grunden til ny bebyggelse, skal køber i sin planlægning af grunden sikre og acceptere, at der etableres og forberedes tilstrækkelige ledningstraceer på tværs af grunden, så tilstødende grunde kan tilslutte i Jesper Kleins Gade.

Ovenstående gælder både for B.12a og B.12b.

3.14 AFFALDSHÅNDTERING

3.14.1 Husholdningsaffald

Kredsløb Genbrug varetager indsamling af husholdningsaffald i Aarhus Kommune.

I Lisbjerg skal husholdningsaffald for ejendomme med mere end 20 boliger etableres som krantømning, i form af kuber eller nedgravede beholdere.

Affaldsbeholdere skal placeres inden for grunden, og tømning skal ske fra interne gader inden for grunden. De interne gader, der skal benyttes af renovationskøretøjer, skal udformes i overensstemmelse med Vejregler for lastbiler op til 12 meter og dimensioneres til renovationskøretøjer med en vægt på op til 32 tons. Der lægges op til multifunktionel indretning af køre- og parkeringsarealer i videst muligt omfang, så vej og parkering fremstår som en velintegreret del af opholdsarealerne. Der skal være opmærksomhed på at valg af belægningstype understøtter programmeringen af arealerne, således det bliver letaf læseligt for brugeren hvor og hvordan man færdes på arealerne. I den sammenhæng bør der være fokus på at sikre tilgængelighed for alle.

Det bemærkes at tømninger ikke må ske over cykelsti eller parkering og at afhentning af renovation skal ske efter princippet "front ind – front ud". Renovationskøretøjet skal kunne manøvrere uden at bakke, med undtagelse af dertil indrettede vendearealer.

Der henvises til gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune, samt Kredsløbs hjemmeside, herunder retningslinjer for krantømninger.

For sikring af tømning skal der indhentes udtalelse fra Kredsløb Genbrug. Udtalelsen fra Kredsløb Genbrug skal ske på baggrund af et af bygherre udarbejdet projektforslag for håndtering af husholdningsaffald.

I nye tætbebyggede områder for ejendomme med mere end 20 boliger skal der udlægges areal til indsamling af storskrald, som skal kunne afhentes på en hensigtsmæssig og arbejdsmiljømæssig forsvarlig måde fra terræn. I forbindelse med arealudlæg til storskraldindsamling kan Kredsløb Genbrug anbefale, at der etableres sorteringsgård til mulig indsamling af flere fraktioner, som ikke er omfattet af den normale dagrenovation.

3.14.2 Erhvervsaffald

Husholdningsaffald og erhvervsaffald skal holdes adskilt.

Håndtering af affald skal ske i henhold til regulativ for erhvervsaffald i Aarhus Kommune.

Kredsløb Genbrug må ikke håndtere erhvervsaffald. For vejledning om håndtering af erhvervsaffald henvises til de private aktører på markedet.

3.15 GEOTEKNIK

Geoteknisk placeringsundersøgelse for grunden fremgår af bilag 4.4 og 4.5.

Køber opfordres til at udføre supplerende projektspecifikke undersøgelser, når der foreligger konkrete projekter.

3.16 ARKÆOLOGI

Moesgaard Museum har foretaget arkæologiske forundersøgelser på grunden. Grunden er frigivet til videre og anlægsarbejde. Udtalelse fra Moesgaard Museum fremgår af bilag 4.3.

Skulle der mod forventning i forbindelse med kommende gravearbejde dukke et enestående arkæologisk materiale op, f.eks. en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgaard Museum underrettes. Museet vil da inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2)

3.17 BYGGEMODNING

Køber forestår al byggemodning inden for grunden.

3.18 BYGGEPLADS

Byggepladsarealer skal holdes inden for grunden. Hvis der er behov for yderligere byggepladsareal, vil der i et vist omfang være mulighed for at leje et areal af Aarhus Kommune i en nærmere aftalt periode.

De omkringliggende veje må ikke benyttes til bygge- eller oplagsplads.

Det skal sikres, at der skabes den nødvendige sikkerhed omkring byggepladsen. Der skal op sættes byggepladshegn omkring arbejdspladsen og arbejdsarealerne i hele byggeperioden.

Snerydning og renholdelse af byggepladsveje varetages af køber.

Det skal sikres, at der tages hensyn til beboerne i området.

Køber skal i anlægsfasen vælge arbejdsmetoder og maskiner, der begrænser støvudviklingen mest muligt. Hvis støvende forhold opstår, skal der foretages foranstaltninger således der ikke forekommer støvgener til omgivelserne.

Køber skal overholde Aarhus Kommunes retningslinjer for støj, støv og vibrationer ved ny-byggeri.

Aktiviteter som bygge- og anlægsarbejder, nedrivningsarbejder mm., der kan frembringe støj, støv og vibrationer skal anmeldes til Aarhus Kommune på forhånd - minimum 14 dage inden aktiviteten skal finde sted.

Aarhus Kommune retningslinjer findes her:

<https://www.aarhus.dk/virksomhed/miljoe/reguleringer-og-vejledninger-om-miljoeforhold/regulering-af-miljoeforhold-ved-bygge-og-anlaegsarbejde/>