

BILAG 4.1 - Tekniske specifikationer Arealudvikling i Lisbjerg B.16

Projekt navn	Arealudvikling i Lisbjerg
Projekt nr.	1100047765
Kunde	Aarhus Kommune
Notat nr.	A
Version	0.3
Til	Aarhus Kommune
Fra	Rambøll
Kopi til	-
Udarbejdet af	SLNI, AESP, TOVK, JPGP
Kontrolleret af	KNMO
Godkendt af	SLNI

Dato 08-06-2026

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, STIER, PARKERING	4
3.4	TERRÆNREGULERING	5
3.5	FREDEDE, SÆRLIGT SÅRBARE og TRUEDE DYREARTER (BILAG IV-ARTER).....	5
3.6	JORDFORURENING.....	6
3.7	LEDNINGER.....	7
3.8	AFLEDNING AF REGN- OG SPILDEVAND.....	8
3.9	KLIMATILPASNING	10
3.10	BRUGSVAND	10
3.11	FJERNVARME	10
3.12	EL- OG INFORMATIONSSYSTEMER	11
3.13	VED OPDELING AF GRUNDEN TIL FLERE GRUNDE (LEDNINGER)	11
3.14	AFFALDSHÅNTERING.....	12
3.15	GEOTEKNIK.....	12
3.16	ARKÆOLOGI.....	13
3.17	BYGGEMODNING.....	13
3.18	BYGGEPLADS.....	13

1 INDLEDNING

Denne tekniske specifikation er en del af udbudsmaterialet for grunden B.16 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.

Grunden B.16 vil herefter benævnes som "grunden" eller "B.16".

2 BILAGSLISTE

<u>BILAGSNUMMER</u>	<u>BESKRIVELSE</u>
Bilag 4.1	Tekniske specifikationer, B.16
Bilag 4.2	Oversigtsplan, B.16
Bilag 4.3	Arkæologisk frigivelse, af d. 15.04.2024
Bilag 4.4	Geoteknisk placeringsundersøgelse, B.16
Bilag 4.5	Regnvandsdispositionsplan, Lisbjerg etape 1

3 TEKNISKE SPECIFIKATIONER

3.1 GRUNDAFGRÆNSNING

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

- Mod nord afgrænses grunden af yderrabat for Jesper Kleins Gade. 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, herunder en driftsvej til regnvandsbassin B829
- Mod vest afgrænses grunden af planlagte arealer for Lisbjerg Bypark, herunder en driftsvej til regnvandsbassin B830 samt et fredet læhegn

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, STIER, PARKERING

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

Vejadgange til grunden kan etableres på de mulige placeringer, som fremgår af bilag 4.2.

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 Jesper Kleins Gade.

3.3.3 Stier

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for grunden skal køber påregne, at der skal planlægges for op til flere gennemgående stier på grunden. Forløb og materialevalg for interne stier skal godkendes af Aarhus Kommune.

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

Stianlæg indenfor grunden betales af køber.

3.4 **TERRÆNREGULERING**

Terrænregulering er tilladt i det omfang, det ikke har til hensigt at planere / udjævne terrænet væsentligt, og så længe det ikke strider mod regnvandshåndteringsplanen.

Terrænet på grunden skal udføres med et naturligt forløb og formsprog, således der sikres en god og harmonisk sammenhæng til planlagte arealer for Lisbjerg Bypark samt til tilstødende fortovs- og rabatarealer på Jesper Kleins Gade.

Såfremt køber ønsker at afgrave og bortkøre jord, 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 **FREDEDE, 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 rastområder.

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. Raststeder 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 raststeder 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, sten e.l. på B.16 kan udgøre et

værdifuldt rastested for stor vandsalamander, og dermed påvirke artens økologiske funktionalitet. Der er registreret stor vandsalamander syd for B.16 i regnvandsbassin B829.

Området øst, syd og vest for grunden kan fungere som spredningskorridorer for både stor vandsalamander og dværgflagermus. Køber skal i sin planlægning af arealerne tage hensyn til, at eventuelle spredningskorridorer i anlægs- og driftsfasen ikke svækkes gennem bebyggelse, øget befæstelse og lysforurening.

Der er registreret fredede arter i lokalplanens nærområde, heriblandt skrubtudse, lille vandsalamander, skovfirben og butsnudet frø. Der er forbud mod forsætligt drab og indfangning af disse. Der bør opsættes paddehegn, der begrænser paddernes vandring ind på grunden.

3.6 JORDFORURENING

3.6.1 Ansvar i forbindelse med jordforurening

Afsnit 3.7 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 det udbudte areal, og arealet ligger ligeledes uden for Aarhus Kommunes områdeklassificering vedr. lettere forurenede jord. Jorden kan derfor betragtes som ren og anvendes frit indenfor og uden for projektet.

3.6.3 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.

3.6.4 Grundvandsinteresser

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

Grunden ligger i hovedvandopland Århus Bugt. Den regionale grundvandsforekomst i området har ringe kemisk tilstand grundet pesticider. Grundvandsforekomsternes kvantitative og kvalitative tilstand må ikke forringes. Det er et generelt miljømål, at udledning af forurenende stoffer til grundvand forebygges eller begrænses. Hvis der sker udvaskning af miljøfremmede stoffer til grundvandsforekomsten, kan det medføre en forringelse af grundvandskvaliteten, og dermed vanskeliggøre målopfyldelsen. Køber skal være opmærksom på nedslivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom f.eks. pesticider og opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

3.6.5 Deklaration om 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.

3.6.6 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.

Aarhus Kommune kan ikke anvise et sted for aflevering af overskudsjord. Køber kan bortskaffe alt overskudsjord til godkendt modtager.

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/skitser 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.

Køber skal acceptere, at der kan etableres fremmede ledninger på B.16 i forbindelse med vandhåndtering fra Jesper Kleins Gade. Der er indarbejdet en korridor for muligt lednings-tracé på bilag 4.2. Den viste ledningskorridor skal betragtes som vejledende. Der vil blive udarbejdet deklaration på endeligt ledningstracé, når dette ligger fast.

Der er anlagt en midlertidig grøft på tværs af B.16 til håndtering af vand fra Jesper Kleins Gade. Den endelige grøft skal ligge i den grønne korridor og skal anlægges af køber. Placering og anlæggelse skal koordineres med Aarhus Kommune

Hvis køber ønsker at omlægge eksisterende aktive ledninger, opbryde eventuelle nedlagte ledninger e.l., skal dette ske efter aftale respektive ledningsejere. Eventuel omlægning af aktive ledninger skal koordineres i samarbejde med respektive ledningsejere. Køber skal afholde alle udgifter forbundet med eventuel omlægning, opbrydning e.l. af ledninger. Nedlagte regnvands- og spildevandsledninger på B.16 er tinglyst, men er i proces om at blive annulleret. Ledningerne kan fjernes efter aftale med Aarhus Vand.

Bibeholdes traceet for eksisterende ledninger vil disse ledninger blive tinglyst af Aarhus Vand og skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og træer i et bælte på +/- 2 m fra ledningsmidte. Disse bindinger skal som udgangspunkt overholdes. Fast belægning som f.eks. en parkeringsplads tillades dog i traceet. Forventede krav til tinglysningen skal afklares i dialog mellem køber af grunden og Aarhus Vand ifm. byggemodning af grunden.

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 4.5.

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. Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger eller anlæg, der ønskes overtaget af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret og udført i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning. Inden anlægsarbejdets påbegyndelse skal det projekterede anlæg godkendes af Aarhus Vand. Derfor skal der sammen med regnvandshåndteringsplanen, foreligge en udstykningsplan.

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 og med Aarhus Kommune og Aarhus Vand. Regn- og spildevandsledningerne på grunden indgår i et større ledningssystem, hvorfor det er særligt vigtigt, at eventuel omlægning af disse sker i koordinering med 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.

Indenfor grunden skal det sikres, at der etableres fornødne spildevands-/regnvandslaug, hvor systemet må forventes at blive fællesprivate. Der skal foreligge en udstykningsplan for området samt en drifts-, vedligeholdelses- og udgiftsfordeling for anlægget ved eventuel udstykning. Der skal fremsendes udkast til vedtægter for spildevands-/regnvandslauget til klimaogvand@mtm.aarhus.dk før at det fællesprivate anlæg kan optages i spildevandsplanen. Efterfølgende skal vedtægterne tinglyses på matriklen. Der skal stå bestemmelser om tilslutningspligt til fælles anlæg jf. planloven §15 stk. 2 nr. 12.

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

Aarhus Kommunes spildevandsdata kan ses på kort her:

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

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

- Samlet udledning fra grunden må ikke overskride hvad der svarer til 16,6 L/s/Ha ved dimensionsgivende regn. Afløbstallet for grunden afviger fra regnvandsdispositionsplanen, da grunden nu planlægges større og inddrager areal, der tidligere var udlagt som grønt areal. Afløbstallet forudsætter tilstrækkelig kapacitet i nedstrøms bassin B829.
- Overholdes ovenstående ikke, er køber forpligtet til at etablere et 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 terrænen, men ikke fra f.eks. en faskine.
- Der stilles ikke krav til rensning før tilslutning.
- Udledningstilladelse for grunden er omfattet af eksisterende tilladelse for CU46-3.

For grunden gælder følgende vedrørende tilslutningspunkter og afvandingsretninger og afvandingsanlæg:

- Alle tilslutninger skal koordineres med Aarhus Vand
- Arealet skal aflede regnvand til tilslutningspunkt vist på udbudsbetingelsernes bilag 4.2
- Arealet skal aflede spildevand til tilslutningspunkt 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 afvandingsystemer skal kunne håndtere en fremtidig 5-års regn, desuden skal der etableres klimavandsløsninger på terrænen, der kan transportere en fremtidig 100-års regn.

Befæstelsesgraden på grunden må ikke overstige 65% inkl. lokalveje mv. Krav til befæstelsesgraden forudsætter, at der kan gives udledningstilladelse.

Der tillades kun ét tilslutningspunkt for grunden.

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.

Der skal i videst muligt omfang etableres klimavandsløsninger på terræn, der kan transportere en fremtidig 100-års regnhændelse fratrukket 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.

Køber skal tage højde for, at der bygges i oversvømmelsestruede områder, og at vandet ved ekstremregn og tøjbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet. Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes. Der henvises til Aarhus Kommunes gældende Kommuneplan og retningslinjerne formuleret i denne.

Der henvises til regnvandsdispositionsplanen for Lisbjerg etape 1, bilag 4.5.

Klimavandet på B.16 ledes mod syd og ud i den grønne korridor i midten af grunden og mod syd. Klimaløsningerne kan med fordel lægges i den planlagte grønne korridor, som fremgår af bilag 4.2. Specifikke afledningspunkter aftales med Aarhus Kommune.

3.10 **BRUGSVAND**

Grunden kan tilsluttes vandforsyning via Aarhus Vand. Aarhus Vand leverer én stikledning til nærmeste skel til grunden.

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.

Grunden kan forsynes fra eksisterende hovedledning for fjernvarme i Jesper Kleins.

Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet.

Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Kredsløbs afdeling for byggemodning, byggemodningfjernvarme@kredsløb.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@kredsløb.dk, eller køber har mulighed for selv at foretage et prisoverslag her: <https://www.kredsløb.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.kredsløb.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 forsyningselskabet tidligt i planlægningsprocessen med henblik på at afklare placering af transformerstation, tekniskabe mm. Retningslinjer for ansøgning, etablering og tilslutning rekvireres hos KONSTANT Net A/S.

3.13 VED OPDELING AF GRUNDEN 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.

3.14 AFFALDSHÅNTERING

3.14.1 Husholdningsaffald

Kredsløb Genbrug varetager indsamling af husholdningsaffald i Aarhus Kommune.

Tæt-lav boligbebyggelse på grunden skal etableres med fælles affaldsløsninger med krantømning i form af kuber eller nedgravede beholdere.

Åben-lav boligbebyggelse på grunden skal etableres med puljeordning-affaldsløsninger med 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

Geotekniske og miljøtekniske undersøgelser af grunden fremgår af bilag 4.4.

Køber opfordres til at udføre supplerende projektspecifikke undersøgelser, når der foreligger et konkret projekt.

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 opsættes 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 nybyggeri.

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-miljoe-forhold/regulering-af-miljoe-forhold-ved-bygge-og-anlaegsarbejde/>