



SALGSPROSPEKT

LISBJERG - INDRE ETAPE 2

Vær med til at udvikle Lisbjerg

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder en grund i etape 2 i Lisbjerg til opførelse af fremtidens fritliggende familieboliger.

Grunden er beliggende i den nordøstlige del af etape 2 i udviklingen af den nye by Lisbjerg.

Grunden udgøres af del af matr.nr. 13a Lisbjerg, Århus Jorder, del af matr.nr. 7g, Ølsted By, Ølsted samt del af matr.nr. 23a Ølsted By, Ølsted, idet grunden endnu ikke er udstykket.

Grunden er en del af kommuneplanramme 260526BO, 260524BO samt 260525BO.

Med henblik på at styrke den i udviklingsplanen fremsatte ambition om at skabe et mangfoldigt bysamfund i Lisbjerg, hvor der er balance mellem forskellige boligtyper og ejerforhold, udbyder Aarhus Kommune grunden til opførelse af fritliggende familieboliger.

Aarhus Kommune ønsker, at området udvikles til et moderne og attraktivt boligområde med særlig vægt på fremtidens fritliggende familieboliger, herunder ift. kvalitet, naboskab, bæredygtige løsninger mm.

Aarhus Kommune har en klar ambition om at tiltrække og fastholde børnefamilier i kommunen. Lisbjerg er en oplagt ramme for det gode hverdagsliv og børnefamilier - fx nærheden til Aarhus midtby, god infrastruktur, skov og rekreative naturområder, servicetilbud som dagtilbud og skole samt et stærkt lokalsamfund. Inden for de næste par år vil der ligeledes være indkøbsmulighed samt nye sports- og fritidsfaciliteter. I takt med byens fortsatte vækst vil udbuddet af relevante hverdags-tilbud tilsvarende blive udbygget.



Salget er betinget af, at køber indgår i et samarbejde med Aarhus Kommune om udarbejdelse af en bebyggelsesplan for grunden. Bebyggelsesplanen skal bl.a. omfatte:

- Fastlæggelse af bebyggelsesstruktur indpasset i det naturlige landskab i videst muligt omfang og i sammenhæng med de omkringliggende rekreative arealer
- Boligkvarterskoncept, herunder boligtypologi og naboskab
- Arealopgørelse, herunder udendørs opholdsarealer
- Mobilitetsløsninger, stier, veje, renovation, brand og redning samt parkering, med prioritering af de lette trafikanter
- Bæredygtighed og regnvandshåndtering
- Koteringsplan som viser bebyggelsen i fremtidigt terræn
- Stedsanalyse, herunder overgange til omgivelserne
- Arkitektur og kvalitet mm.

Som en del af processen, med udarbejdelse af en bebyggelsesplan, skal køber udarbejde indledende tekniske analyser, der er nødvendige for at kunne fastlægge bebyggelsesstruktur, opholdsarealer og trafikafvikling, fx analyser af støj, regnvand, trafikafvikling mm. - se tekniske specifikationer (Bilag 4.1).

Processen med udarbejdelse af en bebyggelsesplan for grunden indledes med en rammesætning af arbejdet samt udarbejdelse af diverse analyser, og struktureres derudover omkring en række arbejds møder eller workshops mellem køber og Aarhus Kommune. Denne proces forventes at have en varighed af ca. 6 måneder.

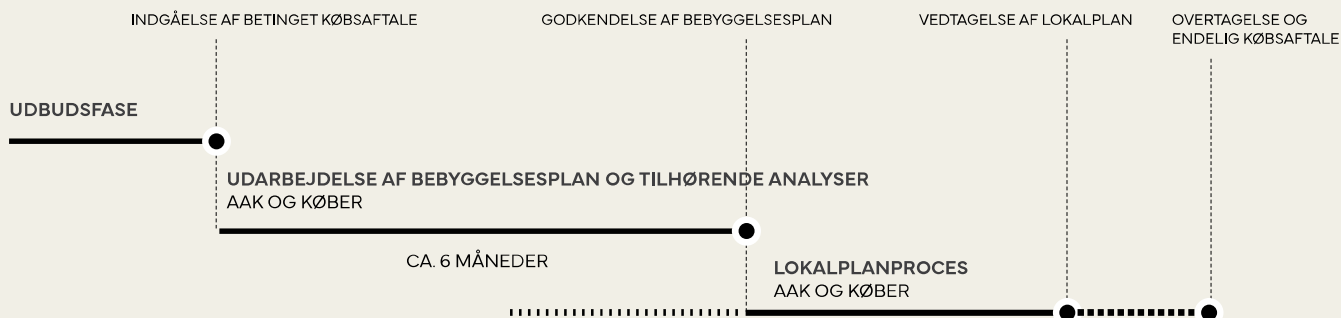
Bebyggelsesplanen skal godkendes af Aarhus Kommune og danne grundlag for en efterfølgende lokalplanlægning af grunden.

Salget er tillige betinget af, at der opnås en endelig lokalplan for grunden.

Se punkt 4.3 angående lokalplanprocessen i Aarhus Kommune.

Procesplan

INDRE ETAPE 2



2

VISION FOR LISBJERG

Aarhus Kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Lisbjerg. I udviklingsplanen fremgår visionen samt de værdier og kvaliteter, der 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 arbejde.

For at sikre, at der etableres de nødvendige byfunktioner for en by med ca. 25.000 indbyggere, er der reserveret centralt placerede områder langs Ole Lund Kirkegaards Allé til bymidtefunktioner i form af butiksmål, offentlige/kulturelle formål,

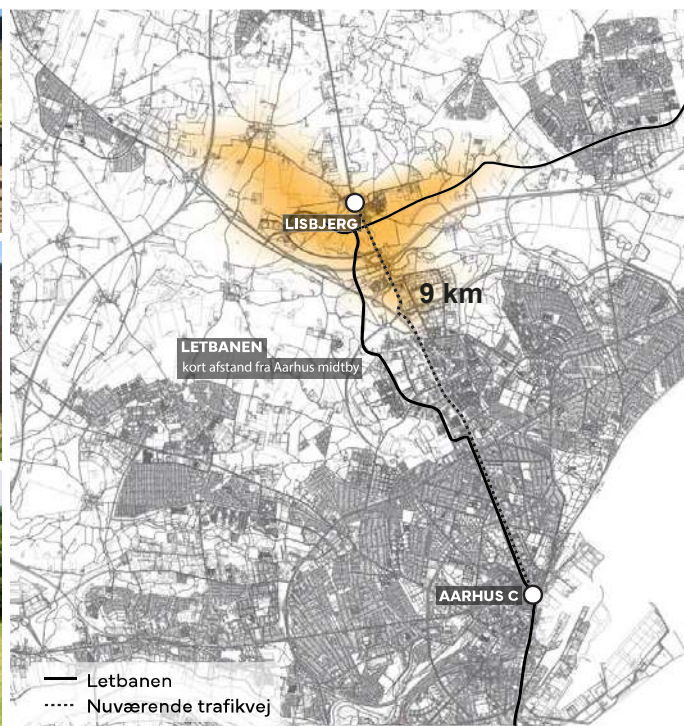
serviceerhverv og andre bymidtefunktioner. Realiseringen af bymidten er blevet igangsat med et projekt til bl.a. en dagligvarebutik. Området forventes udbygget over en længere årrække i takt med Lisbjergs videre vækst.

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 og foreningsliv.

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

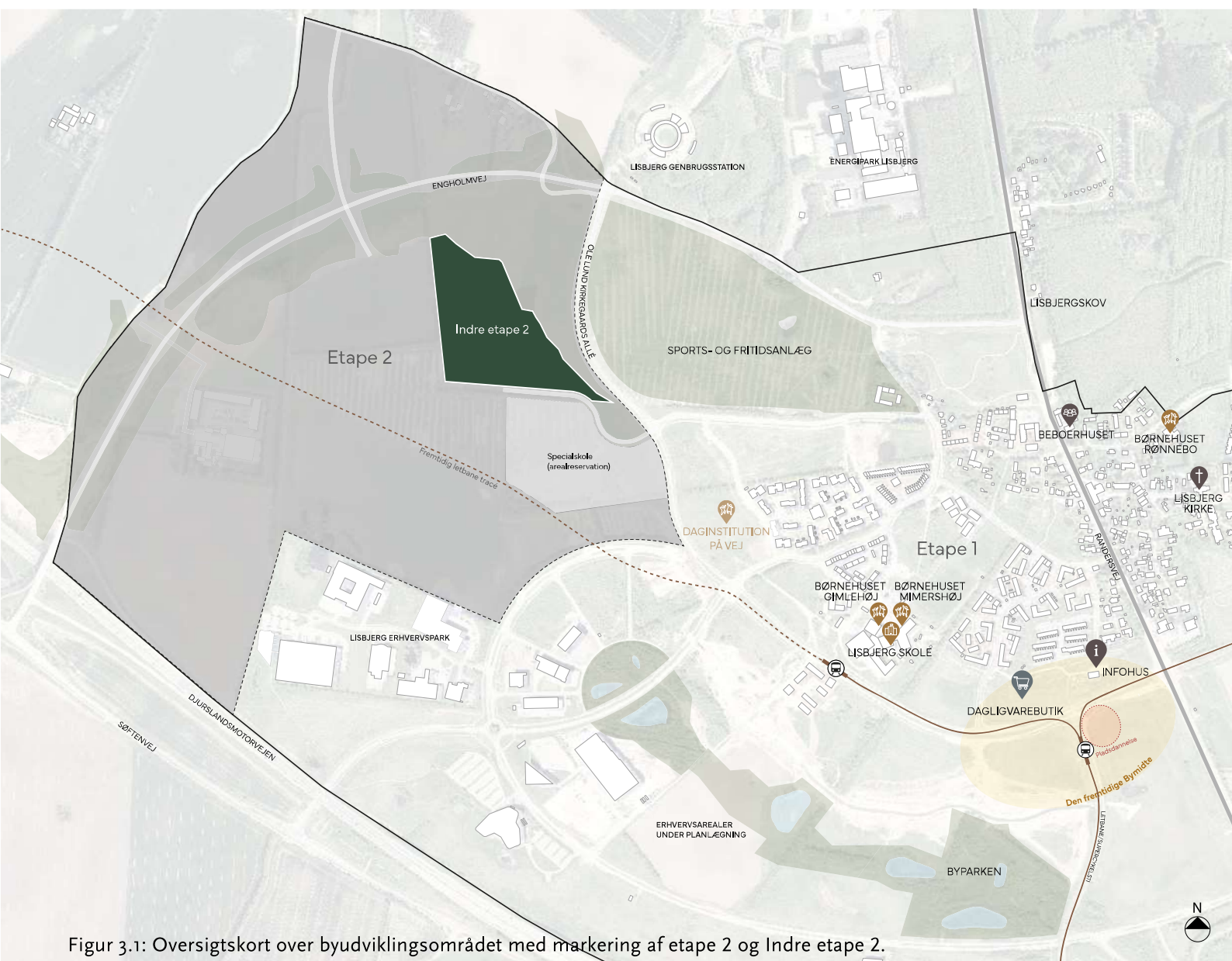
KONTEKST

3.1 Grundens sammenhæng med overordnet planlægning

Grunden er beliggende i etape 2 af den nye by Lisbjerg. Etape 2 udgør det næste udviklingsområde nordvest for etape 1. Etape 2 er kendetegnet ved sit storbakkede landskab, og der planlægges for mere ekstensive boligtypologier såsom fritliggende familieboliger. Etape 1 har derimod en tættere og mere bymæssig bebyggelsesstruktur, og rummer desuden byns kommende bymidte.

Udviklingen af etape 2 er blevet igangsat af Aarhus Kommune med udarbejdelsen af en overordnet landskabsstrukturplan. Landskabsstrukturplanen har til formål at fastlægge hovedgreb og arkitektoniske kvaliteter samt en række tekniske forhold såsom regnvands- og jordhåndtering.

Processen med udarbejdelse af en landskabsstrukturplan for etape 2 foregår parallelt med samarbejdet mellem køber og Aarhus Kommune om udarbejdelsen af en bebyggelsesplan for Indre etape 2.



Figur 3.1: Oversigtskort over byudviklingsområdet med markering af etape 2 og Indre etape 2.

Syd for grunden løber et vejudlæg til fremtidig vejføring som er en forlængelse af Ebba Stranges Gade. Vejen er endnu ikke projekteret, men tracéet ligger fast. Denne vej vil vejbetjene etape 2 fra Ole Lund Kirkegaards Allé, herunder Indre etape 2. Vejen vil have karakter af boliggade og forventeligt være sammenlignelig med Jesper Kleins Gade i Lisbjerg.

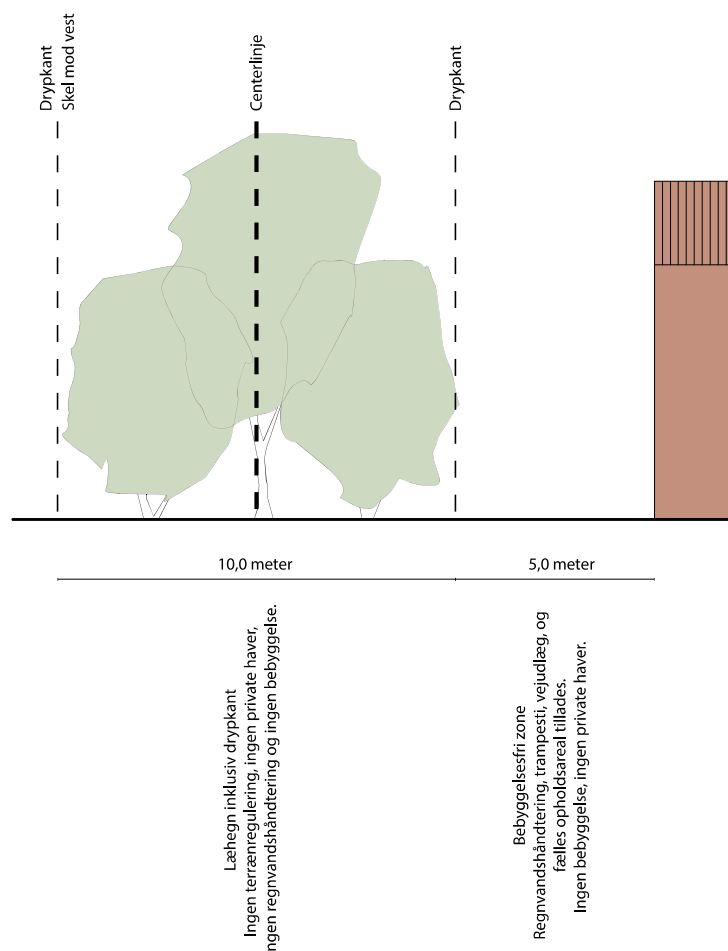
Syd for vejen og det øst-vestgående læhegn er arealet reserveret til en kommende skole.

Syd for grunden løber en arealreservation til fremtidig videreførelse af letbanen fra Lisbjergskolen mod vest til kommunegrænsen. Linjeføringen fremgår af figur 3.2.

Mod vest afgrænses grunden af et nord-sydgående læhegn, som afspejler

stjerneudskiftningen fra Ølsted. Bevaring og styrkelse af læhegnene er en del af Lisbjerg Udviklingsplans bærende principper. Læhegnene skal derfor respekteres ved disponering af bebyggelsen. Læhegnet kan dog brydes for at opnå vejtilslutning mod vest til Engholmvej.

Læhegnets bredde sættes til 10 meter og udmåles med 5 meter fra centerlinjen af læhegnet. Dette er læhegnets vækst og drypzone. Herudover skal der holdes yderligere 5 meters respektafstand/tilgængelighedszone, hvor der kan etableres regnvandshåndtering, trampesti, vejudlæg, fælles opholdsareal, men ikke bebyggelse eller private haver. Der skal således holdes i alt min. 10 meters afstand fra læhegnets centerlinje til private haver eller bebyggelse.



Figur 3.3: Princip-illustration for beskyttelse af læhegn

4

KOMMENDE BEBYGGELSE

4.1 Planmæssige forudsætninger

Grunden har et areal på ca. 55.843 m².

Grunden skal primært bebygges med typologien fritliggende familieboliger i op til 2 etager. Der kan etableres tagterrasser ovenpå bebyggelsen, som del af den 2. etage.

Køber er forpligtet til at udstykke i enkelte grunde til fritliggende familieboliger (ca. 400-600 m² grunde).

4.2 Andre tekniske krav og bindinger

Der henvises til tekniske specifikationer (Bilag 4.1)

Køber må forvente at indgå i en grundejerforening, bl.a. med henblik på drift af de omkringliggende rekreative landskabsarealer, fælles udearealer, læhegn mm. Køber må tillige forvente at indgå i et regnvandslaug. Etape 2 er endnu ikke inddelt i grundejerforeningsområder.

4.3 Ny lokalplanlægning

På baggrund af bebyggelsesplanen skal der udarbejdes en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for kommende bebyggelse på grunden.

Lokalplanlægningen tager afsæt i de kvalitetsmæssige pejlemærker i Politik for Bykvalitet og Arkitektur. 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, udendørs opholdsarealer og håndtering af regnvand, som er relevante ifm. udarbejdelse af lokalplaner.

5

UDBUDSBETINGELSER

5.1 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.

5.2 Udformning af tilbud

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsmateriale.

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsgivningen og dermed for vurderingen af de indkomne tilbud, bedes tilbuddene følge følgende disposition:

- Redegørelse for fremtidens fritliggende familieboliger
- Beskrivelse af tilbudsgivers organisation
- Relevante referenceprojekter
- Tilbudspris

Ad. 1) Redegørelse for fremtidens fritliggende familieboliger

Tilbudsgiver skal redegøre for sin tilgang til udvikling af fremtidens fritliggende familieboliger i et nyt landskabeligt boligområde i Lisbjerg, herunder:

- Vision og arkitektoniske idé for fremtidens fritliggende familieboliger i et storbakket landskab
- Målgrupper og variation i boligstørrelser, herunder mulighed for fleksible boligtyper, der kan tilpasses skiftende behov.
- Sociale aspekter: fællesskab, tryghed, naboskab
- Overgange og snitflader til fremtidig kontekst
- Bæredygtige principper (fx arealforbrug, materialer, energiforbrug, drift, fælles faciliteter mv.)

Ovenstående redegøres for i form af beskrivelser af koncept, metoder, tilgang og lign. Der skal ikke afleveres tegninger, planer eller lignende konkret projektmateriale.

Ad 2) Tilbudsgivers organisering

Tilbudsgiver skal fremlægge en oversigt over projektets organisering, herunder:

- Beskrivelse af den organisation, som skal indgå i samarbejdet med Aarhus Kommune om udarbejdelse af bebyggelsesplanen
- Nøglepersoner og deres roller, kompetencer og erfaring
- Ansvars- og rollefordeling mellem aktører

Ad 3) Relevante referenceprojekter

Tilbudsgiver skal vedlægge 2-3 relevante referenceprojekter, der dokumenterer erfaring med:

- Udvikling af boligområder af sammenlignelig karakter
- Projekter med fokus på fremtidens fritliggende familieboliger, naboskab og bæredygtighed

For hvert referenceprojekt skal følgende oplysninger fremgå:

- Projekt navn og beliggenhed
- Rolle i projektet (fx bygherre, udvikler, rådgiver)
- Omfang og bebyggelsestype
- Projektets hovedgreb eller særlige kvaliteter
- Årstal for gennemførelse eller status
- billeder, planer, visualiseringer eller links

Ad 4) Tilbudspris

Tilbudsgiver skal afgive en pris baseret på en forventet bebyggelse på 50 fritliggende familieboliger.

Købesummen vil efterfølgende blive reguleret på baggrund af det faktiske antal fritliggende familieboliger, som den kommende lokalplan muliggør.

Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

Tilbud vil blive evalueret på baggrund af den tilbudte pris.

5.3 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.

5.4 Aflevering af tilbud

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 7. oktober 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.

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

5.6 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.

5.7 Vedståelsesfrist for tilbud

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

5.8 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.

5.9 Fortrolighed

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtet 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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 forhandlingerne 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.

5.13 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