



SALGSPROSPEKT

LISBJERG ETAPE 1 - B.16

Vær med til at udvikle Lisbjerg

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1 INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder grunden B.16 i offentligt udbud. Grunden er beliggende i 1. etape af den nye by i Lisbjerg.

Grunden udgøres af del af matr.nr. 10f Lisbjerg, Århus Jorder, idet grunden endnu ikke er udstykket.

Grunden er omfattet af udviklingsplanen for Lisbjerg og er beliggende lige uden for

den kommende Lisbjerg bymidte og lige nord for en kommende bypark.

Grunden er omfattet af kommuneplanramme 260608BO samt 260653RE. Der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for kommende bebyggelse på grunden.

Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale.



Figur 1.1: Oversigtskort over byudviklingsområdet med markering af B.16

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 mange tusinde nye indbyggere og arbejdspladser. Det forudsætter, at Lisbjerg udvikles til en attraktiv 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 i fremtidens Lisbjerg, er der reserveret centralt placerede områder langs Ole Lund Kirkegaards Allé til bymidtefunktioner i form af butiksfomål, offentlige/kulturelle formål, serviceerhverv og andre bymidtefunktioner. Realiseringen af

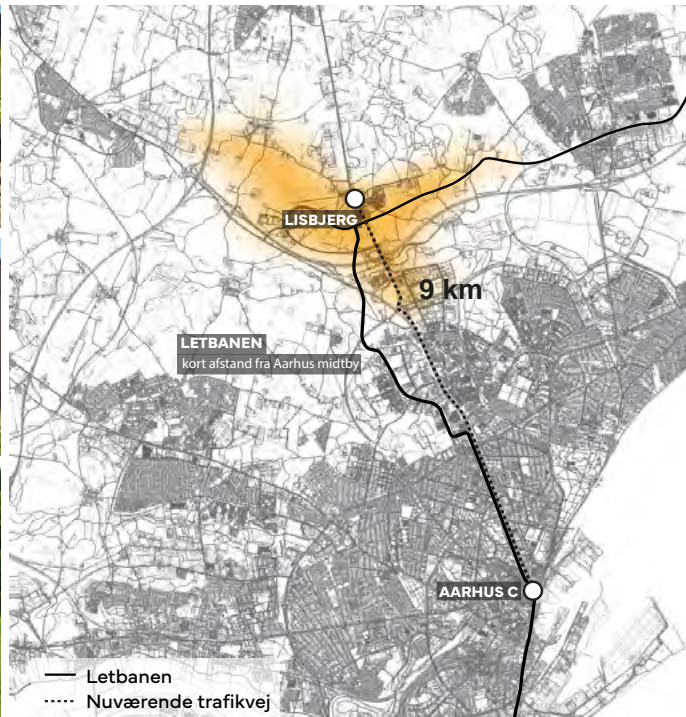
bymidten er blevet igangsat med et projekt til bl.a. en dagligvarebutik. Området forventes udbygget over en længere årrække i takt med Lisbjergs videre vækst.

Herudover er byen forsynet med kommunale tilbud som skole, dagtilbud, en kommende stor bypark samt et kommende nyt sports- og fritidsanlæg, som ligeledes vil blive udbygget i takt med byens videre vækst.

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

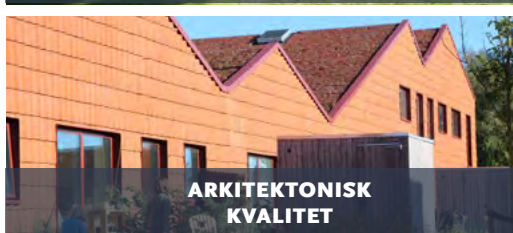
Lisbjerg er en ny by med historiske landsbyrødder. Byen bygger videre på et stærkt lokalt fællesskab, særlige natur- og landskabskvaliteter samt en unik historisk kulturarv.

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



- Et af Danmarks største byudviklingsprojekter
- Et hjemsted for tusindvis af beboere og arbejdspladser
- 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. 18.003 m².

Grunden kan bebygges med typologierne tætlav (fx dobbelthuse, gårdhavehuse) og/eller enfamiliehus i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på ca. 20%. Eventuelle tagterrasser regnes som en etage.

Grunden skal udstykkes i mindre matrikler.

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

Aarhus Kommune ønsker at skabe flere familievenlige boliger i Lisbjerg, som både rummer enfamiliehusets kvaliteter, og som efterlever udviklingsplanens målsætning om en relativt tæt by samt delstrategien om bæredygtighed. Bebyggelsen skal således være en kreativ gentænkning af det traditionelle, individualistiske og pladskrævende enfamiliehus.

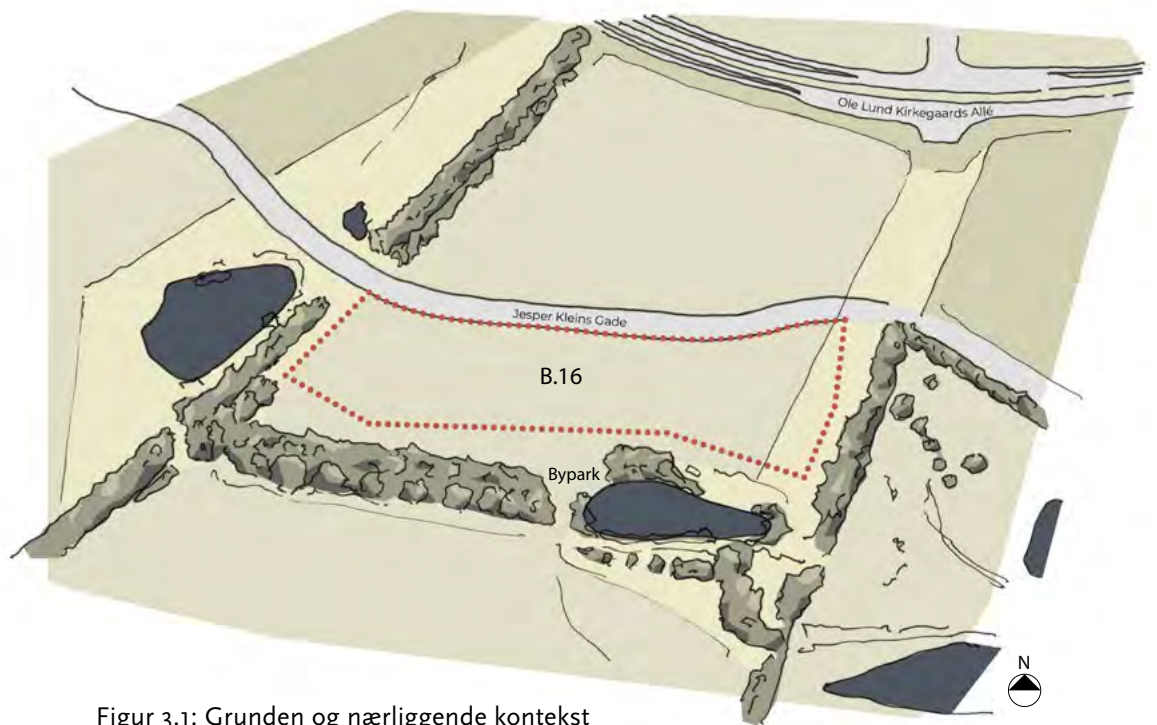
3.2 Terrænets betydning

Terrænet er en væsentlig kvalitet i Lisbjerg, og bearbejdningen af terrænet skal derfor have en central betydning i en bebyggelsesplan for grunden, så landskabet bidrager til karakterfuld bebyggelse.

Terrænregulering på grunden skal ske i henhold til de tekniske krav, der fremgår af bilag 4.1. Der må ikke ske terrænregulering over skel.

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.





Figur 3.1: Grunden og nærliggende kontekst

3.3 Bebyggelsens struktur og arkitektur

Stedsanalyse

Bebyggelsen skal tage afsæt i en stedsanalyse. Figur 3.1 angiver grunden og kontekst.

Grunden ligger syd for Jesper Kleins Gade - noget lavere i terrænet end arealet mod nord. Grunden falder ca. 9 meter fra nord-vest til sydøst.

Grunden grænser mod nord op imod Jesper Kleins Gade, hvorfra der kan etableres vejadgang og overkørsler. Der er visse steder et terrænfald på op mod 1 meter mellem Jesper Kleins Gade og grunden. Der skal arbejdes med denne terrænforskel, så bebyggelsen møder gaderummet.

Nord for Jesper Kleins Gade ligger bl.a. en grund benævnt B.17a, som er reserveret til almene boliger - henholdsvis tæt-lav i 1-2 etager og etageboliger i op til 4 etager længst mod nord.

Mod øst og vest grænser grunden op mod eksisterende læhegn, der befinder sig udenfor grundens afgrænsning. Langs læhegnet løber en offentlig sti, som leder ned mod en kommende bypark.

Mod syd grænser grunden op til den kommende bypark og det landskabsrum, som benævnes "Skovplantagen". Overgangen til byparken kan med fordel bearbejdes ved at ny beplantning inden for grunden spiller sammen med beplantningen i kommende bypark. Overgangen til byparken forstærkes dermed som skovkant - fx med blomstrende træer, som vil vidne om årstidernes skiften. På den måde vil fremtidig bebyggelse på grunden komme til at ligge i en attraktiv og flydende overgang til byparken.

Umiddelbart sydøst for grunden, i den kommende bypark lavest i terrænet, ligger der en sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.



Figur 3.2: Udsnit kommende bypark

Bymæssig oplevelseskvalitet og kantzoner

Kantzonerne er væsentlige for kvaliteten og oplevelsen af gademiljøet samt tryghed i det offentlige rum. De skaber en vigtig overgang mellem det private og det offentlige. Boligerne kan i den sammenhæng med fordel have adgang fra gaden. Der skal arbejdes med, hvordan bebyggelsen og området møder Jesper Kleins Gade, læhegnene og overgangen til en kommende bypark, så bebyggelsen åbner sig og indgår i en sammenhæng med omgivelserne.

Bebyggelsen ud mod Jesper Kleins Gade kan med fordel variere i skala, idet der er planer om tæt lav i 1-2 etager på den modsatte side af Jesper Kleins Gade.

Variierende udtryk

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

Bebyggelsen skal forholde sig til det faldende terræn på grunden – fx ved at terrænspring optages i bygningerne som en del af bebyggelsens motiv, eller at bebyggelsen placeres langs højdekurverne, så den indpasses naturligt i det faldende terræn.

Grundet det faldende terræn vil bebyggelsens tage være synlige i landskabet fx fra fremtidigt højereliggende bebyggelse nord for grunden. Der bør ved udformning af bebyggelsens tagflader tages hensyn til denne synlighed.

For tæt-lav bebyggelse gælder at:

- Den enkelte bolig som grundprincip skal kunne aflæses tydeligt i bebyggelsen.
- Der skal arbejdes med forskydninger i facader og boligenheder, så der skabes variation, og med forskydninger kan bebyggelsen fx følge slyngede gadeforløb

Altaner, terrasser samt mindre tilbygninger som fx skure og carporte skal indgå som en del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk. Transformerstationer skal ligeledes bearbejdes, fx med beplantning, afskærmning eller lignende, og indgå som en del af bebyggelsens arkitektoniske helhedsudtryk. Der henvises til bilag 4.1.

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, udtyndes og vedligeholdes af en kommende grundejerforening. De historiske læhegn ligger uden for grunden, men de kan med fordel indgå i bebyggelsens arkitektoniske helhedsudtryk.

3.4 Opholdsarealer og regnvandshåndtering

Det fremgår af gældende kommuneplan, at der for boliger skal etableres opholdsarealer på terræn svarende til minimum 30% af grundens areal. Heraf skal halvdelen udgøres af fælles opholdsarealer og min. 15 % private opholdsarealer. Fælles opholdsarealer kan med fordel placeres i tilknytning til en kommende bypark.

De nærmere krav til indretning af opholdsarealerne fremgår af gældende kommuneplan. Læs mere om [opholdsarealer, grøn norm og parkering](#).

Hvis ovennævnte krav til opholdsarealer lempes af Aarhus Kommune efter indgåelsen af købsaftalen, skal der ske en optimering af projektets arealanvendelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for projektet. Hvis dette medfører en justering af bebyggelsens omfang, reguleres købesummen jf. den betingede købsaftales pkt. 3.4.

Bebyggelsesplanen skal muliggøre trygge og velplacerede opholdsarealer.

Imellem husene skal der ligeledes arbejdes med kantzoner, så der skabes en god overgang mellem private og fælles arealer, som inviterer til naboskab.

Foruden opholdsarealer vil der i lokalplanprocessen desuden blive stillet krav om opfyldelse af "Grøn norm", der vedrører krav til selve beplantningen. Grøn norm er et udtryk for, hvor stor en grøn værdi et lokalplanområde har set ud fra miljømæssige, rekreative og biologiske parametre. Læs mere om [Grøn norm i administrationsgrundlaget](#).

Regnvandshåndtering skal i videst muligt omfang håndteres på terræn og bidrage til rekreative oplevelser. I bebyggelsen skal der både arbejdes med lokal forsinkelse af hverdagsregn og håndtering af klimaregn inden for grunden. Der henvises til de tekniske krav vedrørende regnvandshåndtering, jf. bilag 4.1 og 4.2.

3.5 Stier, veje og parkering

Multifunktionalitet i udformningen af kørearealer

Kørearealers udformning skal bidrage til trykke og attraktive færdselsarealer, hvor de lette trafikanter sætter hastigheden. Materialevalg og indretning skal ske 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.

Læs [Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer](#).

Da grunden er beliggende med nærhed til Letbanen, anvendes "letbanenormen", som i Lisbjerg administreres som en maksimumnorm. Ved individuel parkering tillades højst 1 parkeringsplads pr. bolig. Øvrige parkeringspladser anlægges som fællesparkering.

Cykelparkering skal ligge i umiddelbar tilknytning til boligernes indgangspartier og med gode adgangsforhold med henblik på at anspore til brug af cyklen som det foretrukne transportmiddel til hverdagsturene. Placering af vejadgange på grunden er vist på bilag 4.2.

Færdselsarealer internt på grunden skal placeres og indrettes som gennemgående, der kobler sig på eksisterende gader og stier og en kommende bypark. Gennemgående færdselsarealer bidrager til, at bebyggelsen indgår i sammenhæng med omgivelserne, og at der ikke udlægges flere færdselsarealer end nødvendigt. Hensigten med sammenhængende færdselsarealer er desuden at sikre, at renovation kan ske på en hensigtsmæssig måde og gerne ved en dobbeltprogrammering, så vendepladser undgås.

Færdselsarealer skal anlægges med forskellig belægning eller mønster for at sikre

en arkitektonisk helhed og for at sikre en tydelig aflæsning af arealernes formål, gangarealer, kørearealer og parkeringsarealer.

Stier som forbinder hverdagslivet

Inden for grunden skal der sikres et velfungerende stinet for lette trafikanter, der sikrer passager i nord-sydlig samt øst-vestlig retning, som bidrager til liv mellem huse og ud i den omkringliggende kontekst. Der skal fra grunden sikres stiadgang til den kommende bypark syd for grunden. Langs læhegnet vest for grunden planlægges der for en fremtidig rekreativ sti, som leder ned mod den kommende bypark. Stinettet inden for grunden kan med fordel tænkes sammen med en fremtidig rekreativ sti langs læhegnet. Krav vedrørende stier fremgår af bilag 4.1.

3.6 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 lokalplanprocessen og i de politiske beslutningsprocesser. Projekter og lokalplaner skal løfte væsentlige pejlemærker og på den måde være med til at sikre høj kvalitet i byudviklingen ved at stedets potentialer bliver indfriet. Formålet er, at byggeprojekter skal give noget tilbage til byen.

[Klik her og find information om lokalplanprocessen herunder Politik for Bykvalitet og Arkitektur.](#)

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.
- Redegørelse for boligkvalitet og beboermålgruppe.
- Principielle boligplaner i 1:100/1:200 for bebyggelsens boligtyper, som viser boligens grundstørrelse, boligens principielle indretning samt boligens sammenhæng med private opholdsarealer og omkringliggende fællesarealer.
- Kort redegørelse om målgrupper og sammenhæng til bebyggelsens boligtypologier
- 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 1:750 for grunden
 - Koteringsplan i 1:750 for grunden, som angiver det eksisterende og fremtidige terræn og hvordan projektet indplaceres i terrænet.
 - Principielle illustrationer, der viser bebyggelsens rumlige og arkitektoniske kvaliteter fra bebyggelsens indre, ud mod gaderne og en kommende bypark.
 - Referencebilleder og kort redegørelse, der viser bebyggelsens landskabelige karakter og kvalitet
 - Principielle illustrationer og kort redegørelse, der viser håndtering af regnvand
 - Principielle opstalter i 1:100/1:200, som viser udvalgte dele af bebyggelsens arkitektoniske motiv, sammenhæng, variation og overordnet materialevalg.
 - Snit vest/øst samt nord/syd gennem grunden, som viser projektet i fremtidigt terræn og sammenhæng med omkringliggende kontekst.
 - Tværnsnit 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 Mie Brandt Jakobsen, jmib@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 3. september kl.12.00.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Mie Brandt Jakobsen, jmib@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 oplysninger 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 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 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.

4.13 Orientering

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.



Bystrategi
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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