



SALGSPROSPEKT

LISBJERG ETAPE 1 - B.14a & B.14b

Vær med til at udvikle Lisbjerg

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder grunden B.14a/B.14b i offentligt udbud.

Grunden er en del af kommuneplanramme 260630BO og 260652RE.

Grunden er omfattet af Udviklingsplan for Lisbjerg og er beliggende lige nord for en planlagt bypark.

Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale.

Grunden udgøres af del af matr.nr. 11g og 11k Lisbjerg, Århus Jorder, idet grunden endnu ikke er udstykket.



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 butikformål, 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.

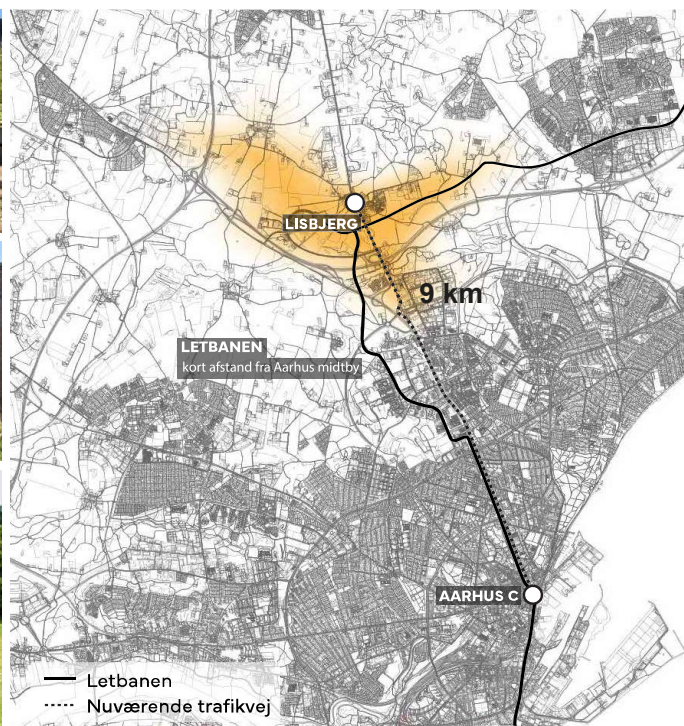
Herudover er byen forsynet med kommunale tilbud som skole, dagtilbud samt et kommende nyt sports- og fritidsanlæg.

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

BYYMÆSSIGE OG ARKITEKTONISKE KRAV TIL BEBYGGELSEN

3.1 Bebyggelsens omfang og typologi

Grunden har et areal på i alt ca. 26.487 m² (B.14a/B.14b).

Grunden kan bebygges med typologierne tæt-lav og enfamiliehus i op til 3 etager fx dobbelthuse og kompaktvillagrunde. Eventuelle tagterrasser regnes som en etage.

Grunden skal udstykkes i mindre matrikler på ca. 400-500 m².

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

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

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.

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

Terrænregulering er tilladt i det omfang, det ikke har til hensigt at planere/udjævne terrænet væsentligt, og så længe det ikke strider mod regnvandshåndteringsplanen. Terrænreguleringer skal gives et naturligt forløb og udtryk, så der skabes naturlig sammenhæng og tilgængelighed. Der må ikke ske terrænregulering over skel.

3.3 Bebyggelsens struktur og arkitektur

Stedsanalyse

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

Ny bebyggelse skal indgå i byen som helhed, og bebyggelsen skal derfor forholde sig til den omkringliggende kontekst. Der er fx lagt op til en højere tæthed oppe mod Ole Lund Kirkegaards Allé og en mere ekstensiv bebyggelsesstruktur nede omkring en kommende bypark. Nord for grunden realiseres et konkret projekt i op til 5 etager (lokalplan 1101).

Den sydlige del af grunden grænser op til det landskabsrum i en kommende bypark, som benævnes "Stryget". Her er fokus på regnvandshåndtering, herunder iscenesættelse af vandet som en landskabelig ressource.

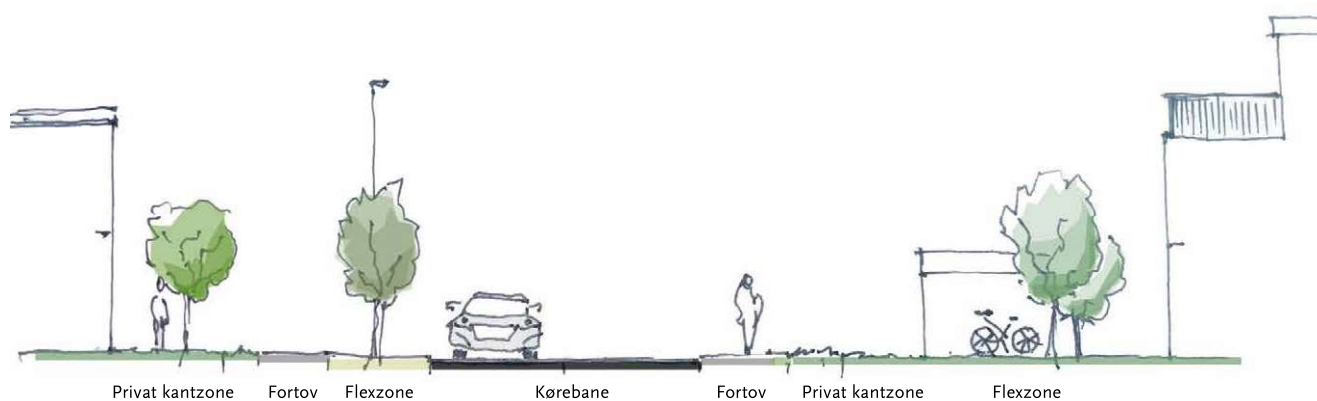
Området vil fremstå relativt åbent, og der lægges op til en nænsom bearbejdning af kantzonen, fx med grupper af buske og en bund af vilde urter, som skaber en glidende overgang mellem bebyggelsen og en bypark. Der henvises til: [Et grønnere Aarhus med mere blå - Kommuneplan 2017 - Aarhus Kommune](#)



Figur 3.1: Skitse over grunden med angivelse af kontekst, terræn, tværsnit og mulige arkitektoniske principper for bebyggelsen



Figur 3.2: Landskabssnit A-B gennem grundene fra Lisbjergskolen til den kommende bypark



Figur 3.3: Vejsnit C-D gennem Jesper Kleins Gade

Kantzoner

Bebyggelserne på hver side af den gennemgående gade (Jesper Kleins Gade) skal arkitektonisk fremstå som et helhedsorienteret byggeri, der bidrager til levende og trygge gaderum. Der skal arbejdes med, hvordan bebyggelsen og området generelt møder gaderne, læhegnet, eksisterende bassin samt overgangen til en kommende bypark. Der ønskes en variation i udtrykket mellem Jesper Kleins Gade og Ingrid Skovgaards Gade. Der kan arbejdes med, at boligerne langs de to gader har indgang fra gaden, så bebyggelsen bidrager til trygge gaderum.

Kantzonen langs Jesper Kleins Gade på den nordlige del af grunden (B.14a) kan bearbejdes med mindre private forhaver, som vil få en sydlig orientering. På den sydlige del af grunden (B.14b) er der mulighed for at etablere en række overkørsler ud mod Jesper Kleins Gade.

Kantzonen ud mod Ingrid Skovgaards Allé kan have mere fokus på beplantning, så den bidrager til planen om en grøn ledelinje langs Ingrid Skovgaards Gade og ned mod byparken.

Arkitektonisk udtryk

Der skal arbejdes med bebyggelsens skala, komposition, proportioner samt materiale- og farvevalg ud fra et helhedsorienteret arkitektonisk greb. Altaner og mindre tilbygninger som fx skure, carporte og transformerstationer skal indgå som en del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

Hegnsbeplantning og regnvandsbassin

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. Bebyggelsen på den nordlige del af grunden (B.14a) skal placeres i respektafstand til læhegnet mod øst, som er beliggende uden for grunden.

Bebyggelsen kan forholde sig til, hvordan de historiske læhegn kan tænkes sammen med bebyggelsen. På læhegnets østlige side planlægges der for en fremtidig rekreativ sti, som forbinder skolen mod nord og en kommende bypark mod syd. Stinettet inden for grunden kan med fordel tænkes sammen med en fremtidig rekreativ sti, som er en del af en klimasikringsplan.

På samme måde kan eksisterende regnvandsbassin tænkes ind i bebyggelsen som et naturligt og tilgængeligt rekreativt element.

Læhegn driftes og vedligeholdes af en kommende grundejerforening i området. Grundejerforeningens område er endnu ikke endeligt fastlagt, men vil omfatte flere grunde. Der henvises til udkast til grundejerforeningsvedtægter, jf. bilag 12.

3.6 Opholdsarealer

Det fremgår af gældende kommuneplan vedr. opholdsarealernes omfang og placering, at der inden for grunden skal udlægges udendørs opholdsareal på terræn til boliger svarende til 30% af grundens areal. Fordelingen mellem private og fælles opholdsarealer fremgår af gældende kommuneplan.

Opholdsarealerne skal være velplaceret og trygge og have en kvalitet, som ansporer kommende beboere til leg, rekreation, naboskab såvel som privatliv. Fælles opholdsarealer kan med fordel placeres i sammenhæng med øvrige fælles grønne områder som fx grønne korridorer og overgangen til byparken. De grønne korridorer inden for grunden kan medregnes som opholdsarealer.

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

De nærmere krav til indretning af opholdsarealerne og regnvandshåndtering fremgår af kommuneplanen. "Grøn norm" vedrører krav til selve beplantningen.

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

[Redegørelse - Kommuneplan 2017 - Aarhus Kommune \(niras.dk\)](#)

3.7 Stier, veje og parkering

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

Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer: Aarhus Kommunes parkeringsnorm

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

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

Kørearealers udformning skal bidrage til trygge og attraktive opholdsarealer, og de skal derfor indrettes på de lette trafikanters præmisser. Køre- og parkeringsarealer skal desuden anlægges med forskellige belægningstyper, fx vejareal i kørefast belægning. Parkeringsbåse skal anlægges i en anden type belægning. Der lægges op til multifunktionel indretning af køre- og parkeringsarealer i videst muligt omfang.

Stier som forbinder hverdagslivet

Inden for grunden skal der sikres et velfungerende stinet for lette trafikanter, hvor der er gennemgående passager i retning nord/syd og øst/vest, der bidrager til liv mellem husene og ud i det omkringliggende bymiljø samt kommende bypark.

3.8 Ny lokalplanlægning

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

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

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

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

4

UDBUDSBETINGELSER

4.1 Udbudsbetingelser

Ejendommen udbydes til salg 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.

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 kort tekst.
- Kort redegørelse for boligkvalitet og beboermålgruppe.
- Kort redegørelse for hvordan tilbudsgiver vil arbejde med bæredygtighed i et kommende projekt på grunden.

- Redegørelse for arkitektonisk kvalitet skal som minimum vises ved følgende planer, snit og visualiseringer:

- Bebyggelsesplan i 1:750 for B.14a og 1:500 for B.14b.
- Koteringsplan i 1:750 for B.14a og 1:500 for B.14b, som angiver det naturlige og fremtidige terræn og hvordan bebyggelsen indplaceres i terrænet.
- Principielle illustrationer, der viser bebyggelsens rumlige og arkitektoniske kvaliteter ud mod gaderne samt en kommende bypark mod syd.
- Snit vest/øst samt nord/syd gennem grunden, som viser projektet i fremtidigt terræn.
- Længdesnit gennem adgangsveje og bebyggelsen.

- Arealopgørelse

- Der skal afgives en pris på køb af grunden. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

4.3 Spørgsmål og rettelser til udbudsmaterialet

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

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

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

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

4.4 Aflevering af tilbud

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 22 september kl.12.00.

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

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

4.5 Oplysning om tilbudsgiver og projektorganisation

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

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

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

4.6 Tilbudsgivers økonomiske formåen

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

4.7 Vedståelsesfrist for tilbud

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

4.8 Tilbudsvederlag

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

4.9 Fortrolighed

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

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

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

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

4.10 Tilbudsevaluering

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

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

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

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

4.11 Forbehold

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

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

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

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

4.12 Forhandlinger

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

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

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

Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

4.13 Orientering

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



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Bystrategi
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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