



UDBUD - HOVEDVEJEN 169, HASSELAGER

Marts 2025

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

I Hasselager udbydes erhvervsgrunden Hovedvejen 169, 8361 Hasselager, matr.nr. 7a Kattrup By Kolt. Grunden er på 33.215 m² og der er god fadevirkning. Der er byggeplan på grunden der skal respekteres.

Lokalplan nr. 411 er gældende, og denne grund er beliggende i delområde IIa. Delområdet må anvendes til følgende: industrivirksomhed, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv. Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på bilag 5 i lokalplanen. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som

ikke er forureningsfølsomme. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Grunden 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 med tilhørende bilag.

Udbud sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse. Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.



2

OM GRUNDEN

Erhvervsområdet har en rigtig god strategisk placering i direkte tilknytning til indfaldsvejene Hovedvejen og Giber Ringvej, med let adgang til motorvejsnettet og i nærhed af busforbindelse, der går direkte til Aarhus C - der er således let adgang til området.

Bebyggelsen vil få en meget synlig placering i landskabet, med indkik fra trafikeret indfaldsvej imellem Hørning og Aarhus samt omkringliggende byområde. En sådan synlig placering stiller store krav til bebyggelsens arkitektur og samspil med landskabet. Bebyggelsen skal derfor udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk tilfredsstillende helhedsvirkning, såvel inden for området som med det omkringliggende landskab i øvrigt, hvor der i særlig høj grad tages højde for facadeforhold, skala og formsprog.

For at kunne spille ind i disse ambitioner, samt imødekomme Aarhus Kommunes ønske om smukke indfaldsveje, skal en kommende ny bebyggelse være af høj kvalitet ligesom parkeringspladser og evt. oplagspladser, i videst muligt omfang, skal ligge skjult fra Hovedvejen samt indpasses til bebyggelsen og landskabet i øvrigt.

Vejledende retningslinjer for erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje i forstæderne, Aarhus Kommunes arkitekturpolitik samt arkitektonisk bidrag til udbudsmateriale vedlægges til inspiration.

Vær opmærksom på at det kommende byggeri I ønsker opført på grunden skal ved byggeansøgningen kunne tåle evt. bearbejdning, justeringer og rettelser, så byggeriet lever op til krav om facadevirkning og bebyggelse langs større indfaldsveje i Aarhus Kommune.

Herudover skal anvendelsen og projektet generelt være i overensstemmelse med lokalplan 411.

Grunden er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og i sårbart grundvandsområde. Grundvandsressourcen i Aarhus Kommune er presset, særligt syd for byen. Med et konstant voksende indbyggertal i kommunen forventes behovet for rent drikkevand fortsat at stige. Det er derfor særligt vigtigt, at grundvandsdannelsen og -beskyttelsen sikres i de sårbare områder.

Ifølge kommuneplanrammen for området, skal grundvandsdannelsen sikres, hvorfor tilbudsgiver kraftigt opfordres til, at minimerer befæstelsen på den enkelte grund mest muligt, så befæstelsen, inklusive bygninger, så vidt muligt ikke væsentligt overstiger 50 procent, at lade ubefæstede arealer henstå så uberørte som muligt samt have særligt fokus på håndtering af overfladevand. En fremtidig ejer vil således blive indkaldt til en indledende dialog med relevante afdelinger i Aarhus Kommune i forhold til at kunne spille ind i ønsket om at sikre grundvandsdannelsen i området.

Vær opmærksom på at der et byggeinje-belagt areal, der ikke må bebygges eller anvendes til reklame, udstilling, oplag eller parkering.

Gældende støjgrænser skal være overholdt i forhold til naboer. Bebyggelse, læsseramper og indkørsel bør i den forbindelse etableres, så transport og læsning ikke generer nærmeste nabobeboelser.

3

UDBUDSMATERIALE

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af 18. marts 2025
- Bilag 2: Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3: Arkitektonisk bidrag – kvalitetsprincipper – efterår 23
- Bilag 4: Købers tilbud af [dato]
- Bilag 5: Måleblad fra AAKJAER Landinspektører – august 2021 samt parcelkort
- Bilag 6: Aarhus Kommunes Lokalplan 411 inkl. tillæg
- Bilag 7: Tingbogsattest vedr. matr.nr. 7a Kattrup By, Kolt af 19. marts 2025
- Bilag 8: Servitutter tinglyst på ejendommen prioritet 1, 2, 3, 4, 5, 6
- Bilag 9: Tekniske bilag:
 1. Geoteknisk rapport af 20. april 2009
 2. Udtalelse i forhold til jordforurening af 15. februar 2023
 3. Information om sårbart grundvand af 14. marts 2025
 4. LER oplysninger udtræk år. 2025 og 2021
 5. Oversigt over forsyningsselskaber
 6. Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 2. december 2014

3.1 SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til Annette Rask Kristiansen grundsalg@mtm.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.

3.2 RETTELSE TIL UDBUDSMATERIALET

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at foretage mindre væsentlige korrektioner til udbudsmaterialet såfremt, at Aarhus Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside www.grundsalgaarhus.dk. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

4

AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest tirsdag 29. april 2025 kl. 12.00.

Tilbuddet skal sendes pr. mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk Mailen skal være mærket: "Udbud Hovedvejen 169, Hasselager". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

5

OPLYSNING OM TILBUDSGIVER OG PROJEKT-ORGANISATION

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 tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Aarhus Kommune. Endelig skal det angives i tilbuddet hvilken juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Aarhus Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om den endelige aftale forventes indgået med et konsortium med enkelte eller en enkelt deltager heri eller med et selskab med begrænset hæftelse.

En virksomhed kan kun deltage i ét konsortium. Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne samt egenkapitalens størrelse som minimum angives.

6

PRIS

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

7

OVERTAGELSE

Grunden overtages af køber pr. 1. august 2025

8

FORTROLIGHED

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Dette indebærer, at der kan gives aktindsigt i tilbudsgivers tilbud. Hvis tilbudsgiveren 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.

Det udleverede udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Aarhus Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. ovenfor. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

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

9

TILBUDSEVALUERING

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.

10

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.

Med henblik på at kunne behandle alle tilbud lige samt at kunne 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 u konditions-mæssigt og følgelig 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.

11

ORIENTERING

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidig blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen. Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgiverens tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiveren. 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
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Hjemmeside: www.grundsalsaarhus.dk
Mail: grundsalg@mtm.aarhus.dk