



Figur 1.1 Udsigt mod nord fra den sydlige del af erhvervsgrundene. Appel Kort

# Salg af erhvervsgrund i lokalplan 846

---

## **Tekniske Specifikationer**

Aarhus Kommune, Opkøb og Grundsalg

Dato: Maj 2024

# Indhold

|           |                                          |           |
|-----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Indledning.....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Projektområdet .....</b>              | <b>4</b>  |
| 2.1       | Områdets egenskaber .....                | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Infrastruktur .....</b>               | <b>5</b>  |
| 3.1       | Parkering.....                           | 6         |
| 3.2       | Veje og stier.....                       | 7         |
| 3.3       | Støj .....                               | 7         |
| 3.3.1     | Vejtrafikstøj.....                       | 7         |
| 3.3.2     | Virksomhedsstøj .....                    | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Affaldshåndtering .....</b>           | <b>8</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Forsyningsforhold .....</b>           | <b>9</b>  |
| 5.1       | Kontaktoplysninger.....                  | 9         |
| 5.2       | Ledningsoplysninger (vejledende).....    | 10        |
| 5.3       | Spildevand.....                          | 11        |
| 5.4       | Regnvand.....                            | 11        |
| 5.5       | Brugsvand og sprinkler .....             | 11        |
| 5.6       | Fjernvarme.....                          | 12        |
| 5.7       | El.....                                  | 13        |
| 5.8       | Internetforbindelse .....                | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Grundforhold .....</b>                | <b>13</b> |
| 6.1       | Arkæologi og fortidsminder .....         | 13        |
| 6.2       | Geologi .....                            | 14        |
|           | <b>Byggemodning .....</b>                | <b>14</b> |
| 6.3       | Byggemodning matr. 10n og 3n .....       | 14        |
| 6.4       | Byggemodning af private fællesanlæg..... | 14        |
| 6.5       | Byggepladsforhold.....                   | 14        |

|           |                                          |           |
|-----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>7.</b> | <b>Bilagsoversigt (underbilag) .....</b> | <b>15</b> |
|-----------|------------------------------------------|-----------|

---

## 1. Indledning

Nærværende tekniske specifikation er bilag til købsaftalen i forbindelse med at Aarhus Kommunes salg af erhvervsgrund omfattet af lokalplan 846. Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.

## 2. Projektområdet

Projektområdet består af matr.nr. 10b og 3n, begge Lemming By, Kolt ved Hasselager Allé og Genvejen i Hasselager, Aarhus Kommune. Erhvervsgrundene skal anvendes til erhverv indenfor virksomhedsklasse 1 og er beliggende indenfor afgrænsningen af gældende lokalplan 846, 'Erhvervsområde ved Hasselager Allé og Genvejen i Hasselager'. Området afgrænses af Hasselager Alle, Skanderborgvej, Genvejen og nord for området ligger et grønt område som grænser op til Aarhus syd motorvejen. Området er beliggende i byzone.



Figur 2.1 Luftfoto. Kortudsnit med matrikel nr. 3n (Grøn markering) og matrikel nr. 10b (rødmærkning).

### 2.1 Områdets egenskaber

Området kendetegnes ved at være småkuperet med bakke drag og lavninger. Det er i dag dyrket landbrugsareal. Landskabet indeholder naturbeskyttede vandhuller og ynglepladser for vandsalamanderen. Stor vandsalamander er dog ikke fundet indenfor matriklerne 10b og 3n, men i vandhuller i nærheden (ynglesteder), men det er sandsynligt, at områder indenfor matriklerne bruges som raste-/fouragering-/overvintringssteder. Der er størst sandsynlighed for at finde vandsalamander i de områder hvor der er vand og skov – mindre sandsynligt på de dyrkede områder, men det kan ikke udelukkes. Derudover kan det være, at dyrene migrerer gennem området, for at komme mellem vandhullerne, og det skal der også tages hånd om i et evt. fremtidigt projekt.

Begrænsningerne for en kommende køber vil afhænge af, hvor og hvordan de gerne vil udvikle området. Det anbefales at holde projektet indenfor de dyrkede områder. Der vil under alle omstændigheder være behov for





Figur 3.1 Foto af eks. stikvej fra Hasselager Alle' fra Apple Kort.

Der er sikret areal til at stien på sigt kan videreføres under Genvejen og videre mod vest. Stiforbindelser i området vil få forbindelse til eksisterende stier langs Hasselager Allé, hvorfra der er videre forbindelse til stierne langs Møllebakken/Skanderborgvej. Genvejen er pålagt vejbyggelinjer i en afstand af 30 meter fra vejmidte plus højde og passagetillæg. Der må ikke opføres anlæg af blivende art – herunder parkeringsanlæg – inden for vejbyggelinjen. Rekreative simple trampestier giver mulighed for at bevæge sig rundt i det grønne fælles friareal. Lokalplanen sikrer oversigt ved vej- og stitilslutninger i henhold til gældende vejregler.

Der skal på de enkelte ejendomme sikres det fornødne areal til etablering af vendeplads for store køretøjer så som lastbiler, renovationsvogne m.m.

Vejadgang til matr. nr. 10b og 3n sker via private fælles veje. Der henvises til købsaftalen for nærmere information omkring byggemodning, privat fællesvej og øvrige grundejerinteresser.

### 3.1 Parkering

På hver grund skal der reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinjer for anlæg af Parkeringsarealer i Århus Kommune". Der henvises til lokalplanens bestemmelser Lokalplan nr. 846 10 Stk. 5. Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.

## 3.2 Veje og stier

Eventuelle nye stier og vej der forbinder matrikel nr. 3n og 10b, på tværs af grønne fælles friarealer, skal koordineres nærmere med relevante myndigheder, blandt andet i forbindelse med design og indhentning af tilladelser.

Cykelruten hen over matrikel nr. 3n og 10b ligger ikke fast. På baggrund af mere konkrete projektforskel på byggegrunde kan Vejmyndigheden indgå i en mere konkret dialog om placering af cykelruten.



Figur 3.2 Foreløbig cykelruten henover byggegrunden.

Der henvises i øvrigt til lokalplan nr. 846 side 9. Se *bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009*.

## 3.3 Støj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanen ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser. Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. Kravene til støj fremgår af lokalplan nr. 846, bestemmelser § 10 Støjforhold på side 14. Se *bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009*.

Det skal bemærkes, at der er sket ændringer af de vejledende støjgrænser siden vedtagelsen af lokalplan 846. I disse tilfælde henvises til Kommuneplanens støjbestemmelser, og det anbefales, at kravene afklares med Aarhus Kommune.

Det skal sikres, at gældende støjkrav overholdes. Dette gælder såvel indendørs som udendørs.

### 3.3.1 Vejtrafikstøj

Der er krav til vejtrafikstøj. Disse krav tager udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser, som beskriver vejledende støjgrænser for trafikstøj, der skal sikre, at områder til støjfølsom anvendelse ikke udsættes for uacceptable støjniveauer. Aarhus Kommune har kortlagt støjen på de omkringliggende veje. Der henvises til [SpatialMap 4.4.0 \(aarhuskommune.dk\)](http://SpatialMap 4.4.0 (aarhuskommune.dk)) for mere information. Der skal altid foretages en ny beregning når det konkrete projekt kendes.

### 3.3.2 Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomheder ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser. Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner mv. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 om ekstern Støj fra Virksomheder. Se bilag 9.3 Vejledning fra Miljøstyrelsen Ekstern støj fra virksomheder nov. 1984.

## 4. Affaldshåndtering

Håndteringen af husaffald og erhvervsaffald indenfor lokalplanområdet skal ske efter Aarhus kommunes gældende regler herfor. Kredsløbs regler for grundejere skal overholdes.

Kredsløb tilbyder pt. affaldsordning til virksomheder. Det kræver dog at virksomhedens erhvervsaffald er sammenligneligt med affald fra enfamiliehuse i art og mængde.

Der er krav til kildesortering af affaldet og virksomheden skal deraf have beholdere svarende til gældende affaldstyper:

- Restaffald,
- Madaffald,
- Glas/Metal (GM),
- Plast/Mad- og drikkekartoner (PMDK) og
- Papir/Pap/Tekstil (PPT).

Mulige beholdervalg og faste tømningfrekvenser for de enkelte fraktioner fremgår af skema 1, nedenfor. Der kan kun vælges 1 stk. beholder til hver affaldstype.

| Type        | 140L | 240L | 240L<br>To-delt | 370L | 370L<br>To-delt | 660L | Frekvens<br>Hver |
|-------------|------|------|-----------------|------|-----------------|------|------------------|
| <b>Rest</b> |      | X    | X 60%           | X    | X 60%           | X    | 2. uge           |
| <b>Mad</b>  | X    |      | X 40%           |      | X 40%           |      | 2. uge           |
| <b>GM</b>   |      | X    | X 40%           | X    | X 40%           | X    | 3. uge           |
| <b>PMDK</b> |      | X    | X 60%           | X    | X 60%           | X    | 3. uge           |
| <b>PPT</b>  |      | X    |                 | X    |                 | X    | 4. uge           |

Skema 1 – Beholderstørrelse og tømningfrekvens

Såfremt virksomheden ikke kan overholde mulige beholdertyper, antal og tømningfrekvenser kan Kredsløb Genbrug ikke tilbyde en affaldsordning for virksomheden.

Virksomheden skal derfor finde en alternativ løsning ved en anden aktør på markedet.

Krav til adgangsveje og lignende, der er gældende for enfamiliehuse, skal overholdes. Se mere her: [Sådan skal din affaldsholder placeres Kredsløb \(kredsløb.dk\)](#)

Der henvises til Aarhus kommunes regulativ for erhvervsaffald. Se bilag 9.4 Aarhus kommunes regulativ for erhvervsaffald 07-06-2023.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens bestemmelser vedr. afskærmning og begrønning af renovationspladser. Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.

## 5. Forsyningsforhold

### 5.1 Kontaktoplysninger

Området forsynes af følgende forsyningsselskaber:

Aarhus Vand A/S, Spildevand og regnvand:

Hasselager Alle´ 29, 8260 Viby  
Bo Snediker Jacobsen, Projektleder – Klima & Afløb  
Direkte +45 89471159  
Mobil + 45 29799360  
E: [bo.snediker.jacobsen@aarhusvand.dk](mailto:bo.snediker.jacobsen@aarhusvand.dk)

Aarhus Vand A/S: Drikkevand:

Helle Matthiesen Personaleleder – Drikkevand  
Direkte +45 8947 1130  
Mobil +45 2913 1238  
E: [helle.matthiesen@aarhusvand.dk](mailto:helle.matthiesen@aarhusvand.dk)

Kredsløb Fjernvarme A/S:

Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand  
Michael Sørensen  
Projektleder, Fjernvarme, Byggemodning  
Direkte +45 29633806  
E: [mics@aarhus.dk](mailto:mics@aarhus.dk)

Affald Kredsløb A/S:

Karen Blixens Boulevard 7, 8200 Brabrand

Kontaktinformation  
Mail: [kundeservicegenbrug@kredslob.dk](mailto:kundeservicegenbrug@kredslob.dk)  
Tlf.: 7788 1010  
John Hjerrild  
Teknisk rådgiver, Genbrug og Energi  
M 41 85 80 92  
E [hjon@kredslob.dk](mailto:hjon@kredslob.dk)

DINEL A/S, EI:

Søren Laursen Projektleder – DINEL  
[Projekt@dinel.dk](mailto:Projekt@dinel.dk)  
Dinel A/S Knudsminde 10, 8300 Odder  
E: [ledningsoplysninger@dinel.dk](mailto:ledningsoplysninger@dinel.dk)

TDC:

Anl\_Visitering@tdc.dk

Tlf. 70122110

Øvrige aktører fremgår af bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.

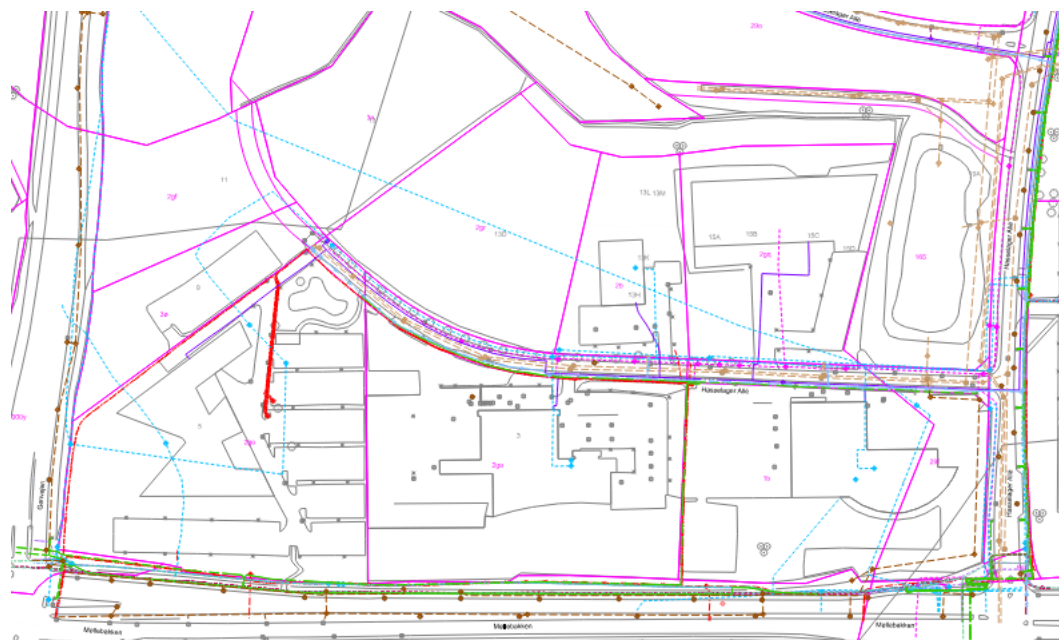
Tilslutningsafgifter og øvrige afgifter, betalinger, anlæg m.v. der er nødvendige for Købers byggeri afholdes af Køber i overensstemmelse med forsyningsselskabernes vedtægter og takster m.v.

## 5.2 Ledningsoplysninger (vejledende)

Niras har udarbejdet en vejledende koordinerende ledningsplan for området. *Se bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.*

Det fremgår at hovedforsyningsledningerne er udlagt i de veje, som allerede er etableret.

Hovedforsyningsledninger med forsyningsstik skal dog forlænges ud til de fjerneste grundstykker, dvs. der mangler at et stykke vej inkl. forsyninger, før grundstykkerne kan antaget at være færdigt byggemodnet. Køber skal derfor som udgangspunkt sikre etablering af forsyningsstik (EL, vand, varme, kloak og fiberforbindelse) til grundene.



Figur 5.1 Udsnit Koordinerende ledningsplan Bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.

Det understreges, at ledningsoplysningerne kun er vejledende, og Køber er derfor selv forpligtiget til at verificere oplysningerne, herunder søge egne LER-oplysninger. Det anbefales at Køber løbende orienterer sig omkring ændringer i oplysningerne.

Køber skal selv sikre koordinering med de enkelte forsyningsselskaber i forbindelse med projektering og udførelse af byggeri. Tilslutningsbestemmelserne vil altid gå forud for nærværende specifikation.

Beskyttelseszoner og afstandskrav til andre ledningsejere skal overholdes og der henvises til DS475 Norm for etablering af ledningsanlæg i jord. *Se bilag 9.6 Norm for etablering af ledningsanlæg i jord DS475 nov. 2012.*

Der skal betales tilslutningsbidrag for regn-, spildevand og drikkevand.

### 5.3 Spildevand

Området er beliggende i kloakopland D064, Jf. Spildevandsplanen er området separatkloakeret. Det anbefales, at der søges om stik inden projektering af byggeri og de interne anlæg foregår. Der henvises til den gældende spildevandsplan, Spildevandsplan 2021-2024, <https://aarhus.dk/demokrati/planer-og-politikker/klima-energi-og-forsyning/spildevandsplan-2021-2026>, bestemmelserne i lokalplan 846 side 23. *Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.*

### 5.4 Regnvand

Der er separat regnvandsledning i området og det kan forventes, at der accepteres en befæstelse på op til 60%. Det anbefales, at der søges om stik inden projektering af byggeri og de interne anlæg etableres.

Der henvises til spildevandsplan 2021-2026, bestemmelserne i lokalplan 846 side 23. *Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.*

### Serviceregn

Køber er ansvarlig for at opsamle regnvand på egen ejendom og lede dette til allerede etableret stikledning for regnvand. *Se bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.*

Der skal inden realiseringen og projektets påbegyndelse søges en tilslutningstilladelse ved Aarhus Vand A/S. Projekter kan ikke påbegyndes før tilslutningstilladelsen foreligger.

### Ekstremregn

Området skal sikres mod 100 års hændelser. Jf. Aarhus kommunes regnvandshåndteringsplan juli 2020, er det er vigtigt at få afklaret, hvilke krav der er til tilslutningen herunder eventuelle krav om lokal forsinkelse før tilslutningspunktet.

### 5.5 Brugs vand og sprinkler

Betingelserne for tilslutning til vandforsyningen, herunder sprinklervand, under Aarhus Vand A/S er gældende for området. Køber anlægger og bekoster forsyningsledning for brugsvand.

Hvis der etableres sprinkleranlæg, skal dette have sit eget sprinklerstik. Tilslutning fastsættes og koordineres i samråd med Aarhus Vand A/S. Drikkevandsnettet til matriklerne 3n og 10b er ikke ringforbundet. Det betyder, at enten skal der af brand-sprinklermyndighederne gives tilladelse til tryktank eller andet internt på grunden.

Alternativt vil reservoir blive aktuelt, hvis sprinkleranlæg er nødvendigt for bygningen. Aarhus Vand kan levere vand til sprinkling på følgende vilkår [Sprinklerstik - Aarhus Vand](#).

Ingen af matriklerne er forsynet i dag, og der skal søges om stik på AAV's hjemmeside. Inden tilslutning skal der betales bidrag i henhold til de gældende betalingsvedtægter.

Eksisterede og projekterede ledninger fremgår af koordinerende ledningsplan *Bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024* og der henvises i øvrigt til side 23 i lokalplan 846. Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009.



Figur 5.2 Drikkevandsnet i området. (Markeret med blå)

## 5.6 Fjernvarme

Betingelserne for tilslutning til fjernvarme kan se på Kredsløb A/S hjemmeside: <https://www.kredsløb.dk/professionel/produkter-og-services/fjernvarme/vaelg-fjernvarme/bestil-tilbud-paa-fjernvarme-erhvervsbyggeri>

Der henvises til side 22 i lokalplan 846. Se bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009. Matriklerne skal forsynes via fjernvarmeledninger som vist på vedlagte koordinerende ledningsplan. Se bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.



Figur 5.3 Udsnit af koordinerende ledningsplan med fjernvarmeledninger i området (Lilla markering).

## 5.7 EI

Betingelserne for tilslutning til elforsyningen under DINEL er gældende for området. Der henvises til side 23 i lokalplan 846 samt regulativer på Dinel A/S hjemmeside <https://dinel.dk/for-professionelle/> samt tilslutningsbestemmelser, Dinel A/S hjemmeside [https://dinel.dk/globalassets/dinel/pdf/metodegodkendelser/dinel\\_tilslutningsbestemmelser\\_engrosmodel\\_2024.pdf](https://dinel.dk/globalassets/dinel/pdf/metodegodkendelser/dinel_tilslutningsbestemmelser_engrosmodel_2024.pdf)

Eksisterende og projekterede ledninger fremgår af koordinerende ledningsplan.

Det er vigtigt at Dinel A/S kontaktes tidligt i projektforsløbet for at afklare placering og effektrettigheder for etablering af elforsyning. Der må forventes lang leveringstid på materiel. Når køber har kendskab til leveringsomfanget (ampere størrelse) kan der rettes henvendelse til [projekt@dinel.dk](mailto:projekt@dinel.dk)

Elselskabets kan oplyse prisen på tilslutningsbidrag og anlægskostninger når byggeprojektets detaljer er oplyst. Tilslutningsbidrag kan ses på forsyningsselskabets hjemmeside <https://dinel.dk/priser-og-bestemmelser/>.

## 5.8 Internetforbindelse

Der er flere muligheder for internetforbindelse herunder fiberforbindelse i området. Jf. koordinerende ledningsplan er følgende aktører i området TDC, AURA Fiber, Fibia, Globalconnect, og Nordlys Digital. Der henvises til koordinerende ledningsplan. Se Bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024.

# 6. Grundforhold

## 6.1 Arkæologi og fortidsminder

MOMU har jf. mail af 26. marts 2024 udført arkivalsk kontrol af erhvervsgrund i lokalplan 846, Viby. Resultatet og kontaktpersonoplysninger fremgår af arkivalsk kontrol. Se bilag 9.7 Arkivalsk kontrol Erhvervsgrund i lokalplan 846 Momo marts 2024

## 6.2 Geologi

Niras har for byggegrunden udarbejdet en indledende geoteknisk undersøgelse. Rapporten for denne undersøgelse er blandt andet udarbejdet med henblik på at danne et indledende grundlag for vurdering af jordbunds og grundvandsforhold for projektområdet samt behovet for eventuelt omfang af særlige udførelsesmæssige metoder og behovet for supplerende undersøgelser. Der er udført geotekniske borer og resultaterne er beskrevet i vedlagte redegørelse. Se bilag 9.8 *Indledende geoteknisk undersøgelse marts 2024*.

## 6.3. Miljø

Der henvises til bilag 9.8 *Indledende geoteknisk undersøgelse marts 2024*.

Undersøgelsen har ikke haft til formål at undersøge miljøforholdene, da ejendommen hverken er kortlagt eller områdeklassificeret jf. jordforureningsloven. Der er heller ikke ved den udførte undersøgelse konstateret tegn (ved synsindtryk) på forurening. Medmindre der under gravearbejdet træffes forurening, kan eventuel overskudsjord, uden yderligere undersøgelser, bortskaffes som ren jord til godkendte jordmodtagere. Det anbefales dog at få dette bekræftet ved jordmodtager inden anlægsarbejdet sættes i gang.

## Byggemodning

### 6.3 Byggemodning matr.nr. 10n og 3n

Køber overtager grunden som den henligger. Al byggemodning indenfor byggegrunden samt forsyningsledninger påhviler Køber.

### 6.4 Byggemodning af private fællesvejanlæg

Der henvises til den betingede købsaftale.

### 6.5 Byggepladsforhold

Byggepladsen må udelukkende etableres indenfor byggegrundens matrikel.

Forsyningsselskaberne kontaktes for oplysninger om eventuelle tilslutningsmuligheder for el, vand og varme i forbindelse med etablering af byggeplads.

Køber skal aftale nærmere med de aktuelle grundejer af private fælles veje, hvorledes vejarealer driftes og vedligeholdes i perioden med bygge- anlægsaktivitet på matr.nr. 3n og 10b. Som en del af en aftale med de aktuelle grundejer af privat fælles vej, skal Køber fotoregistriere vejarealer før der udføres bygge- og anlægsaktiviteter på matr. nr. 3n og 10b, og sende materialet til grundejere.

## 7. Bilagsoversigt (underbilag)

- Bilag 9.1 Aarhus kommune Lokalplan 846 juni 2009
- Bilag 9.2 Aarhus Kommune Lokalplan 157 maj 1982
- Bilag 9.3 Vejledning fra Miljøstyrelsen Ekstern støj fra virksomheder nov. 1984
- Bilag 9.4 Aarhus kommunes regulativ for erhvervsaffald 07-06-2023
- Bilag 9.5 Koordinerende ledningsplan Niras maj 2024
- Bilag 9.6 Norm for etablering af ledningsanlæg i jord DS475 nov. 2012.
- Bilag 9.7 Arkivalsk kontrol Erhvervsgrund i lokalplan 846 Momo marts 2024
- Bilag 9.8 Indledende geoteknisk undersøgelse marts 2024