



TRE ERHVERVSGRUNDE
MED MULIGHED FOR LADESTANDERE
JUNI 2025

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

I forbindelse med den grønne omstilling arbejder Aarhus Kommune mod en målsætning om at være CO₂-neutral i 2030. Hertil kommer, at Aarhus Kommune med Aftale om Grøn Mobilitetsplan fokuserer på at fremme bæredygtige transportformer og derved nedbringe CO₂-udledningen fra vejtransporten. Derfor har Aarhus Kommune som led i klimaindsatsen et behov for at etablere ladeinfrastruktur og skabe bedre ladetryghed i kommunen.

I Aarhus Kommune udbydes i offentligt udbud tre erhvervsgrunde fra 5.492 m² til 9.072 m², hvor der er mulighed for etablering af ladestandere.

Grundene, som udbydes, er følgende:

- Grund 1: Delnr. 1 af matr.nr. 8am Årslev By, Sdr. Årslev beliggende Rosbjergvej 8220 Brabrand
- Grund 2: Matr.nr. 12 Hasselager By, Kolt beliggende Lindhøjvej 10, 8361 Hasselager
- Grund 3: Matr.nr. 5y Bering By, Kolt beliggende Beringvej 22, 8361 Hasselager

Aarhus Kommune gør opmærksomhed på, at nærværende udbud ikke er begrænset til etablering af ladestandere, hvorfor øvrige tilbud imødekommes.

Grundene 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.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.



ROSBJERGVEJ, 8220 BRABRAND

LINDHØJVEJ 10, 8361 HASSELAGER

BERINGVEJ 22, 8361 HASSELAGER

2

UDBUDDETS GENSTAND

Udbuddet er opdelt i tre erhvervsgrunde, som angivet nedenfor. Der indgås købsaftale pr. grund. Tilbudsgiver kan afgive tilbud på én, flere eller alle udbudte grunde.

Det bemærkes, at erhvervsgrundene er omfattet af forskellige lokalplaner. Lokalplanen for den enkelte erhvervsgrund beskriver de krav, som en kommende bebyggelse skal leve op til. Lokalplanen for den grund, som tilbudsgiver ønsker at afgive tilbud på, skal overholdes i videst muligt omfang for så vidt angår den grund. Ligeledes henledes opmærksomhed på Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

De tre erhvervsgrunde er tæt beliggende ved enten befærdede veje eller indfaldsveje, hvorfor bebyggelsen vil få en synlig placering med indblik fra flere indfaldsveje mod Aarhus samt de omkringliggende byområder. En sådan 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 Aarhus Kommunes ønske om smukke indfaldsveje og større veje i forstæderne, skal en kommende ny bebyggelse være af høj kvalitet ligesom parkeringspladser og evt. oplagspladser, i videst muligt omfang, skal indpasses til bebyggelsen og landskabet i øvrigt.

Vejledende retningslinjer for erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje i forstæderne og Aarhus Kommunes arkitekturpolitik vedlægges til inspiration.



Rosbjergvej, 8220 Brabrand, matr. nr. 8am - s. 6



Lindhøjvej 10, 8361 Hasselager, matr. nr. 12 - s. 8



Beringvej 22, 8361 Hasselager, matr. nr. 5y - s. 9

GRUND 1- ROSBJERGVEJ, 8220 BRABRAND

Grund 1 er delnr. 1 af matr.nr. 8am Årslev By, Sdr. Årslev. Grunden har et grundareal på ca. 5.492 m².

Grunden er beliggende i byzone. Den er omfattet af kommuneplanramme 240702ER og lokalplan nr. 812 Erhvervsområde ved Årslev Etape 2, der udlægger området til erhvervsformål. Grunden er omfattet af lokalplanens delområde II (lager- og transportvirksomhed).

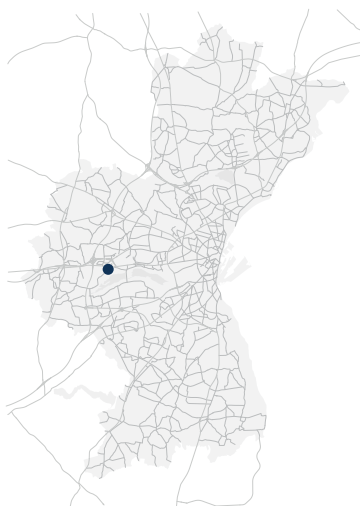
Grunden er placeret i et område med direkte tilknytning til de centrale indfaldsveje Gammel Silkeborgvej og Edwin Rahrsvej i Brabrand samt nem tilkørsel til motorvejsnettet via E45, afkørsel Brabrand S.

Adgang til grunden skal ske via Rosbjergvej. Silkeborgvej kan ikke benyttes som vejadgang.

Særligt i forhold til grundvandsressourcen.

Rosbjergvej, 8220 Brabrand er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Grundvandsressourcen i Aarhus Kommune er presset. 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 disse områder.

Ifølge kommuneplanrammen for området, hvor Rosbjergvej er beliggende, skal grundvandsdannelsen sikres, hvorfor tilbudsgiver kraftigt opfordres til at minimere befæstelsen på grunden 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 må således forvente at 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.



GRUND 2 - LINDHØJVEJ 10, 8361 HASSELAGER

Grund 2 er matr.nr. 12 Hasselager By, Kolt beliggende Lindhøjvej 10, 8361 Hasselager. Grunden har et grundareal på 5.781 m².

Grunden er beliggende i byzone. Den er omfattet af kommuneplanramme 220311BO og lokalplan nr. 59 Område til erhverv og offentlige formål nord for Hovedvejen i Hasselager, der udlægger området til erhverv. Grunden er omfattet af lokalplanens delområde 1 (erhvervsformål).

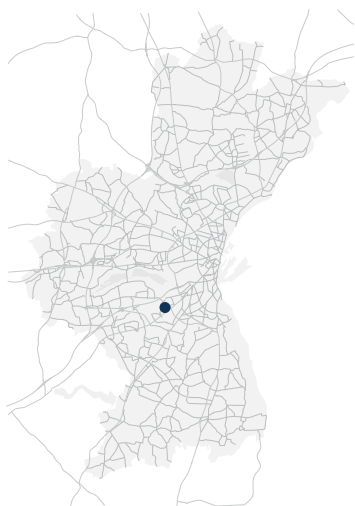
Grunden er beliggende ud til nær forbindelse af Hovedvejen, der giver nem adgang til Aarhus. Derudover er dagligvarebutikken Netto beliggende vest for grunden.

Særlige opmærksomhedspunkter

Lindhøjvej 10, 8361 Hasselager er beliggende tæt på jernbane. Ved brug af arealer tæt på jernbaner – og byggeri tæt på jernbaner – skal der tages særlig hensyn til sikkerhed. Der bør indledes dialog med BaneDanmark om nærmere retningslinjer derfor.

På den østligste del af grunden er der i følge kommuneplanen udpeget en blå-grøn forbindelse. Inden for udpegningen må bebyggelse, anlæg eller befæstelse, ikke udgøre en barriere for sammenhængen i og tilgængeligheden til de blå-grønne forbindelser.

Derudover er grunden omfattet af en skovbyggelinje, og opførelse af bebyggelse vil kræve dispensation.



GRUND 3 - BERINGVEJ 22, 8361 HASSELAGER

Grund 3 er matr.nr. 5y Bering By, Kolt beliggende Beringvej 22, 8361 Hasselager. Grunden har et grundareal på 9.072 m².

Grunden er beliggende i byzone. Den er omfattet af kommuneplanramme 220207ER og lokalplan nr. 411 Erhvervsområde ved Kattrup i Hasselager-Kolt, der udlægger området til erhverv. Grunden er omfattet af lokalplanens delområde IIIId (erhvervsformål).

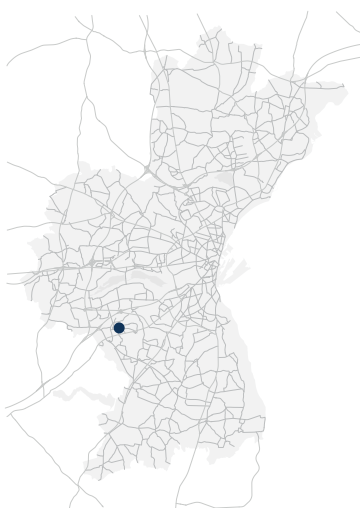
Grunden i Hasselager har en strategisk placering tæt på Hovedvejen og Giber Ringvej, hvilket tilbyder grunden en god synlighed og nem adgang til det overordnede motorvejsnet. Den korte afstand til Aarhus Centrum gør området til et ideelt valg for virksomheder, der ønsker både logistisk effektivitet og nærhed til byen.

Særligt i forhold til grundvandsressourcen

Beringvej 22, 8361 Hasselager er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og i sårbart grund-

vandsområde. 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, hvor Beringvej 22 er beliggende, skal grundvandsdannelsen sikres, hvorfor tilbudsgiver kraftigt opfordres til at minimere befæstelsen på grunden 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 må således forvente at 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.



3

UDBUDSMATERIALE

UDBUDSMATERIALET BESTÅR AF FØLGENDE BILAG:

- Udbudsbetingelser af juni 2025
- Tilbudsblanket
- Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Smukke Veje – Århus Kommune 2001
- Lokalplan nr. 812
- Lokalplan nr. 59
- Lokalplan nr. 441
- Udkast til betinget købsaftale med underbilag – Rosbjergvej, 8220 Brabrand
- Udkast til betinget købsaftale med underbilag – Lindhøjvej 10, 8361 Hasselager
- Udkast til betinget købsaftale med underbilag – Beringvej 22, 8361 Hasselager

3.1 SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk, att. Josephine Hjortshøj Nørremark.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside <https://grundsalg.aarhus.dk/> 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 <https://grundsalg.aarhus.dk/>. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

3.2 RETTELSER 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 <https://grundsalg.aarhus.dk/>. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

4

AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbud-
det senest tirsdag den 12. august 2025
kl. 12.00.

Tilbuddet skal sendes pr. mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk. Mailen skal være
mærket: "Udbud - Erhvervsgrund". Det
er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbud-
det er kommet rettidigt frem. Der skal
indsendes en tilbudsblanket for hver
enkel grund.

Aarhus Kommune ønsker ikke at mod-
tage modeller eller plancher.

5

OPLYSNINGER OM TILBUDSGIVER OG PROJEKTORGANISATION

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

Afgives tilbuddet af flere virksomhe-
der i forening, skal tilbuddet indeholde
tilsvarende oplysninger for hver af disse
samt oplysninger om den enkelte virk-
somheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet
skal desuden indeholde oplysning om,
hvorvidt virksomhederne hæfter soli-
darisk for hinandens forpligtelser, samt
hvem der har fuldmagt til at varetage
kontakten til Aarhus Kommune. Endelig
skal det angives i tilbuddet hvilken juri-
disk person/selskab/enhed, der ende-
ligt 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 kon-
sortium. Hvis tilbudsgiver er et selskab
med begrænset hæftelse, skal sel-
skabsdeltagerne samt egenkapitalens
størrelse som minimum angives.

6

AFGIVELSE AF TILBUD

Ved afgivelse af tilbud ønsker Aarhus Kommune at se tilbudsgivers bud på kommende indretning og bebyggelse af grunden.

Redegørelsen skal som minimum indeholde følgende:

- Designkoncept eller lignende for projektet, skiltning og tekniske installationer, med indikering af hvilke elementer der forentelig vil blive opført på grunden.
- Referencefotos og situationsplan af et til to sammenlignelige projekter, der viser projektets sammenspil med omgivelserne.
- Valg af belægninger, belysning og beplantning.
- Kort beskrivelse af hvad arealet skal kunne tilbyde udover projektet (opholdsmuligheder, arkitektonisk kvalitet og sammenspil med omgivelser).

7

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.

8

VEDSTÅESESFRIST FOR TILBUD

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

9

TILBUDSVEDERLAG

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

Modtagne tilbud returneres ikke.

10

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.

11

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.

Aarhus Kommune lægger derudover vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Aarhus Kommunes ønsker for en kommende udvikling af grundene, herunder ønsket om smukke indfaldsveje og arkitektur af høj kvalitet.

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

12

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.

13

FORHANDLINGER

Aarhus Kommune kan 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.

14

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 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
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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