



Salg af Storparcel 1 delområde II, lokalplan 1083

Tekniske Specifikationer

Aarhus Kommune, Opkøb og Grundsalg

Dato: 2. marts 2026

Indhold

1.	OVERSIGTSKORT	3
2.	INFRASTRUKTUR.....	6
2.1	Generel infrastruktur	6
2.2	Vejprojekt	7
2.3	Parkering.....	7
2.4	Letbanen	7
3.	AFFALDSLØSNINGER	8
4.	FORSYNINGSFORHOLD	9
4.1	Kontaktoplysninger.....	9
4.2	Vejledende ledningsplaner	9
4.3	Spildevand.....	10
4.4	Regnvand.....	10
4.5	Brugsvand.....	11
4.6	Sprinklervand	11
4.7	Fjernvarme.....	12
4.8	El.....	12
4.9	Oversigt Købers udgiftstyper til forsyningsejere	13
5.	GRUNDFORHOLD	13
5.2	Geotekniske forhold	13
5.3	Miljøforhold	14
5.4	Miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse eksisterende bygninger.....	16
5.5	Fortidsminder.....	16
5.6	Disponering af bygning og brandtekniske redningsforhold	16
6.	STØJ.....	17
7.	BYGGEMODNINGSARBEJDER	18
8.	BYGGEPLADSFORHOLD	18
9.	UNDERBILAG TIL DEN TEKNISKE SPECIFIKATION.....	19

1. OVERSIGTSKORT

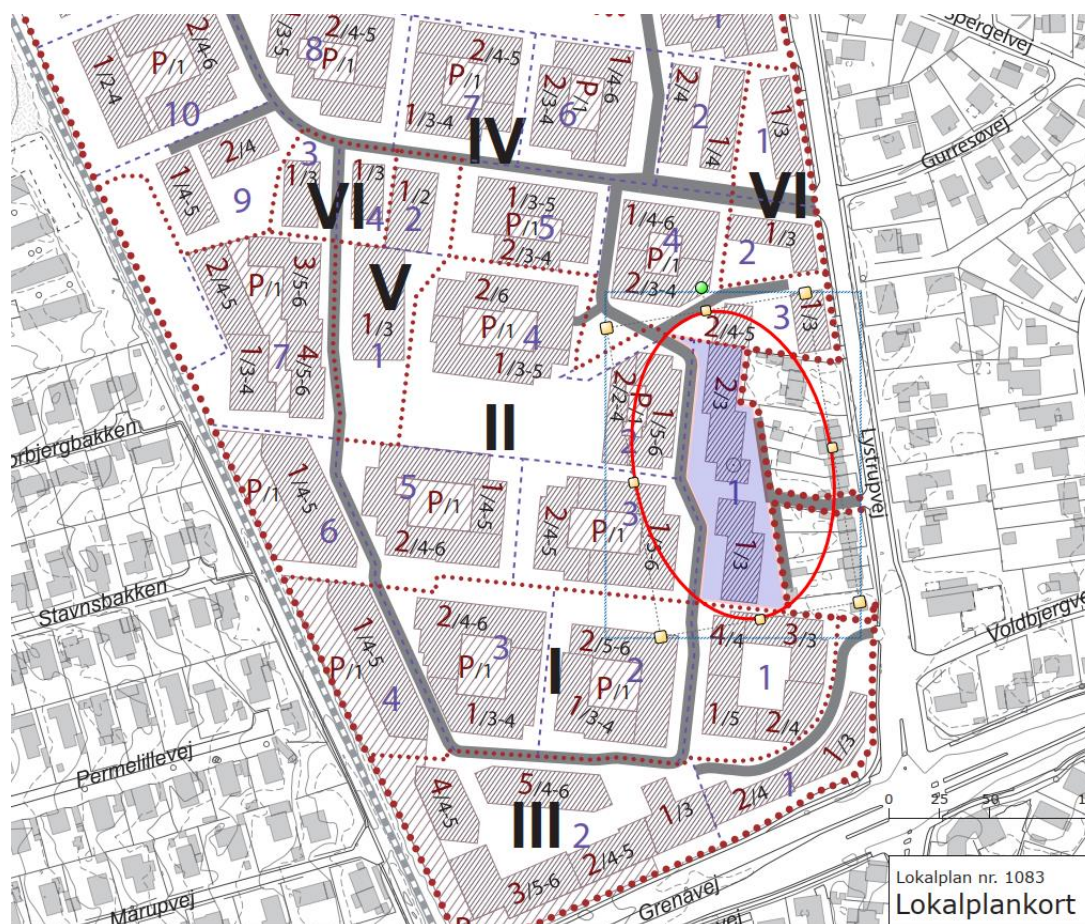
Storparcel 1 i delområde II i Lokalplan 1083, er en del af en større byggemodning placeret i et tidligere erhvervsområde i Vejlbj Risskov langs Arresøvej.

Området som helhed er afgrænset af Letbanen mod vest, mod syd af Grenåvej, mod øst af Lystrupvej og mod nord af Arresøvej, som også er en del af den samlede byggemodning.

Storparcel 1 er placeret i delområde II i Lokalplan 1083 og har de nedenstående relationer til :

- Mod vest er der fordelingsvejen E-F (se lokalplan nr. 1083), samt Storparcel 2 og 3 i delområde II på den modsatte side af vejen. På Storparcel 2 og 3 i delområde II er der pt. endnu ikke opført bygninger.
- Mod Øst er der eksisterende ældre parcelhuse.
- Mod Syd er Delområde I storparcel I, hvor der er opført en bygning.
- Mod Nord er der pt. ved at blive opført bygning i delområde VI, (matrikel nr. 6ky). Opmærksomheden henledes på at byggeri på Storparcel 1 skal bygges sammen med den bygning som er ved at blive opført på denne (matrikel nr. 6ky). Der henviser yderligere til den nedenstående figur 1.1.
- Storparcel 1 deles af en fælles cykelsti som er ført videre ud til Lystrupvej mod øst.

Placeringen af Storparcel 1 i delområde II fremgår af den nedenstående figur 1.1 – oversigtskort.



Oversigtskort figur 1.1. Der henvises til landinspektørrids for afgrænsning af Storparcel 1



Figur 1.2 med oversigt arealer udlagt til regnvandsbassin boldbane og opholdsarealer der er fælles for området.



Foto af fælles cykelsti for området set fra vest. Cykelsti er ført ud til Lystrupvej mod øst.



Foto af den sydlige del af Storparcel 1, hvor der er eksisterende bygninger til nedrivning.

2.2 Vejprojekt

For den samlede byggemodning er der udarbejdet et komplet vejprojekt, som ses af bilag 2.01 – 2.11.

Projektmateriale for Vejprojektet er udarbejdet af Cowi og opmærksomheden henledes på at det ikke er "som udført/As-build" tegninger.

Indkørsel til byggegrunden etableres i den vestlige del af matriklen, hvor der i vejprojektet er forberedt en tilslutning til byggegrunden. Adgangsvejen udføres efter gældende vejregler. Vej- og belægningsplan ses af bilag 2.05 (tegningsnr. E-10111_T201_6.0_20220502).

Store dele af vejprojektet vil være færdigt, når Køber modtager matriklen. Der skal forventes midlertidige anlægsløsninger og udskudte anlægsarbejder.

I forbindelse med Købers landskabsprojekt skal Køber forvente at udføre anlægsarbejder i grænsefladen mellem Købers matrikel og vejmatriklen, herunder anlægsarbejder på vejmatriklen. Køber koordinerer anlægsarbejder på vejmatriklen med Grundejerforeningen Risskov Engen. Køber skal være opmærksom på at der er mindre afvigelser mellem det projekterede vejprojektet og det udført vej. Afvigelserne skyldes, at den betonstensbelægning, der er valgt i Grundejerforeningens designmanual ikke har et modulmål, der passer til den udlagte fortovsbredde. Der hvor vejprojektet er udført uden tilknytning til byggeri, som fx her på storparcel 1, har man valgt at udlægge belægningen, så det passer det med hele/halve sten, fremfor at lave tilskæringer. Alle tilpasninger mellem belægninger på byggefelt og vej forestås af køber.

2.3 Parkering

Køber kan ifm. opfyldelse af parkeringskrav til byggeri på storparcel 1 delområde II tage 30 stk. parkeringspladser på den private fællesvej med til opfyldelse af parkeringskrav til byggeriet. Den private fællesvej er placeret på en selvstændig vej-matrikel, der er ejet af Grundejerforeningen Risskov Engen.

Der skal etableres parkeringspladser til biler i et antal jf. Parkeringsnorm. Henvi-sning til lokalplan nr. 1083 side 48 for principper vedrørende parkering.

Køber etablerer cykelparkering inden for Storparcel 1. Krav ses i lokalplan nr. 1083 side 66. Kravet til antallet af bil parkeringspladser og cykelparkering er beskrevet i lokalplan nr. 1083 side 65-66, og er afhængigt af antallet af boliger/boligtypen.

2.4 Letbanen

Letbanesporer ligger langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet og der er et eksisterende letbanestop / påstigningssted umiddelbart nord for lokalplanområdet ved Torsøvej.

4. FORSYNINGSFORHOLD

4.1 Kontaktoplysninger

Området forsynes af følgende forsyningsselskaber:

Aarhus Vand, Brugsvand:
Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J.
Telefon: 8947 1000

Aarhus Vand, Spildevand og regnvand:
Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J.
Telefon: 8947 1000

Kredsløb A/S, Fjernvarme:
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Telefon: 7788 1010

KONSTANT Net A/S, El:
Dusager 22, 8200 Aarhus N
Telefon: 7929 2620

Fibia P/S, internet:
True Møllevej 9, 8381 Tilst
Telefon: 7024 2207

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.

4.2 Vejledende ledningsplaner

Der er udarbejdet en vejledende koordinerende ledningsplan for området (Tegning nr. E-10111_T111_3.0_20210601) fra den 01.06.2021. Denne er vedlagt som bilag 2.03.

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

I forbindelse med projektering og udførelse skal Køber ligeledes sikre koordinering med de enkelte forsyningsselskaber, og sikre inddragelse af disse.

Det anføres, at ledningsejernes "Tilslutningsbestemmelser" er gældende forud for nærværende notat i tilfælde af eventuelle uoverensstemmelser.

Beskyttelseszoner og afstandskrav (til fx letbanen) skal overholdes. Respektafstande til andre ledningsejeres ledninger skal overholdes, jf. DS475.

Området har tidligere været anvendt til erhverv, og der kan forekomme ledninger, brønde, udskillere m.v., som ikke er registreret.

Ekstremregn

Jf. lokalplan 1083 skal Køber sikre projektområdet mod en 100 årshændelse med minimumsgulvkoter nævnt i lokalplankort 5. Ydermere henledes opmærksomheden til koter i det udførte vejprojekt.

Køber skal foretage terrænregulering i overensstemmelse med de på lokalplankort 4 viste nye minimums kote for at tage højde for at vandet kan ledes til regnvandsbassinet i delområde II, se lokalplankort 4.

4.5 Brugsvand

Betingelser for tilslutning til vandforsyningen, under Aarhus Vand A/S er gældende for området.

Køber anlægger og bekoster forsyningsledning for brugsvand.

Eksisterende og projekterede ledninger fremgår af Koordinerende ledningsplan bilag 2.3 (Tegning nr. E-10111_T111_3.0_20210601).

Tilslutningspunktet for brugsvand ligger ikke fast, men tilkobles Aarhus Vand A/S' ledning, som ligger i fortovet langs fordelingsvejen.

Aarhus Vand A/S etablerer vandstik frem til matrikelskel og sætter en stophane af på byggegrunden. Køber betaler anlægsbidrag efter stikkets dimension.

4.6 Sprinklervand

Betingelser for tilslutning til vandforsyningen, herunder sprinklervand, under Aarhus Vand A/S er gældende for området.

Køber anlægger og bekoster forsyningsledning for sprinklervand, hvis sprinkleranlæg er nødvendigt for bygningen.

Hvis der etableres sprinkleranlæg, skal dette have sit eget sprinklerstik. Tilslutning fastsættes og koordineres i samråd med Aarhus Vand A/S.

Der kan ikke garanteres mulighed for direkte sprinkling, da der ikke med sikkerhed etableres ringforbindelse. Det betyder, at enten skal der af brand- og sprinklermyndighederne gives tilladelse til tryktank eller andet. Alternativt vil reservoir blive aktuelt.

Eventuelle Sprinkleranlæg skal planlægges og projekteres af Købers tekniske rådgiver/brandrådgiver. Vedrørende en eventuel etablering af sprinkling, henvises der yderligere til Aarhus Vand A/S' hjemmeside:

<https://www.aarhusvand.dk/erhverv/tilslut-vand/sprinkler/>

Ved etablering af nye anlæg til sprinkling skal der tages højde for, at Aarhus Vand A/S ikke garanterer, at de eksisterende forsyningsforhold opretholdes. Det betyder, at Aarhus Vand A/S ikke kan garantere at eksisterende flow, tryk og ringforbindelse opretholdes. Den fremtidssikrede løsning er derfor at etablere en sprinklerløsning med et fuldt vandreservoir og således forblive upåvirket af de ændringer, som Aarhus Vand A/S foretager i ledningsnettet.

Med hensyn til betalingsregler mv. henvises til Aarhus Vand A/S' hjemmeside:

<https://www.aarhusvand.dk/>

4.7 Fjernvarme

Nybyggeri har mulighed for at blive tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Betingelserne for tilslutning til fjernvarmeforsyningen under Aarhus Kommune, Kredsløb A/S, er gældende for området. Der henvises i den forbindelse til "Almindelige bestemmelser for levering af fjernvarme i Aarhus" og "Tekniske bestemmelser for levering af fjernvarme i Aarhus" på nedenstående hjemmeside:

[Tekniske bestemmelser for levering af fjernvarme i Aarhus - Kredsløb \(kredsløb.dk\)](#)

[Almindelige bestemmelser for levering af fjernvarme i Aarhus - Kredsløb \(kredsløb.dk\)](#)

Eksisterende og projekterede fjernvarmeledninger fremgår af Koordinerende ledningsplan bilag 2.03 (Tegning nr. E-10111_T111_3.0_20210601).

Tilslutningspunktet for fjernvarmen ligger ikke fast og afhænger af det konkrete projekt, men tilkobles Kredsløb A/S' ledning, som ligger i fordelingsvejen. Tilslutning fastsættes og koordineres i samråd med Kredsløb A/S.

Køber betaler tilslutningsbidrag for at blive tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Tilslutningsbidragets størrelse samt hvilke bidrag, der kræves betalt, oplyses ved henvendelse til Kredsløb A/S. Der henvises til Kredsløb A/S' "Almindelige bestemmelser for levering af fjernvarme i Aarhus".

Køber skal afholde udgifterne til rør- og jordarbejde samt materialer indenfor matriklen, jf. gældende betingelser.

4.8 EI

Betingelser for tilslutning til elforsyningen under KONSTANT Net A/S er gældende for området. Der henvises til "Tilslutningsbestemmelser, KONSTANT Net A/S":

https://konstant.dk/media/3392450/konstant_tilslutningsbestemmelser_29042021.pdf

Eksisterende og projekterede ledninger fremgår af Koordinerende ledningsplan bilag 2.03 (Tegning nr. E-10111_T111_3.0_20210601).

Det anføres, at KONSTANT Net A/S' "Tilslutningsbestemmelser" er gældende forud for nærværende notat i tilfælde af eventuelle uoverensstemmelser.

KONSTANT NET A/S forventer på nuværende tidspunkt at forsyne det kommende byggeri fra transformerstationen syd-vest for byggegrunden. Enten etableres der kabelskabe i umiddelbar nærhed af byggeriet, alternativt hvis belastningens størrelse eller jordingsystem taler for det, skal stikledninger fremføres direkte til transformerstation. Der tilbydes kun TT-jording fra kabelskabe. Stikledninger er ikke inkluderet i tilslutningsbidraget:

<https://konstant.dk/net/fagfolk/stikledning/>

Det er vigtigt, at KONSTANT Net A/S kontaktes tidligt i projektforløbet for at afklare placering og effektrettigheder for etablering af elforsyning.

Tilslutningsbidraget og anlægsomkostningerne kan oplyses af KONSTANT Net A/S ved oplysning omkring leveringsomfang til den nye bebyggelse på byggegrunden. Kræver kendskab til projektet, herunder forventet placering af kabelskab, belastningstørrelse og antal stikledninger.

4.9 Oversigt Købers udgiftstyper til forsyningsejere

Den nedenstående tabel 4.9.1 er en oversigt for udgiftstyper som Køber kan forvente i relation til Forsyningsejere.

Forsyningselskab	Forsyning	Udgiftstype	link
Aarhus Vand A/S	Spildevand og regnvand	• Standardtilslutningsbidrag (se pkt. 4.3 & 4.4)	https://www.aarhusvand.dk/media/ex-dbpqbh/aarhus-vand-takster-2024.pdf
Aarhus Vand A/S	Vand	• Hovedanlægsbidrag • Forsyningsledningsbidrag • Stikledningsbidrag	https://www.aarhusvand.dk/media/ex-dbpqbh/aarhus-vand-takster-2024.pdf
Aarhus Vand A/S	Vand, sprinkler	• Tilslutning Sprinklervand	https://www.aarhusvand.dk/media/ex-dbpqbh/aarhus-vand-takster-2024.pdf
Aarhus Kommune, Kredsløb A/S	Fjernvarme	• Stikledningsbidrag • Investeringsbidrag	https://www.kredsløb.dk/professionel/produkter-og-services/fjernvarme/prisen-for-fjernvarme-til-bygge-og-renoveringsprojekter
KONSTANT Net A/S	EL	• Tilslutningsbidrag • Stikledning	https://konstant.dk/priser-og-vilkaar/nettarif-abonnement-gebyr-og-tilslutningsbidrag

Tabel 4.9.1, udgiftstyper til forsyningsejere

5. GRUNDFORHOLD

5.2 Geotekniske forhold

NIRAS har for byggegrunden udarbejdet en geoteknisk placeringsundersøgelse. Rapporten for denne undersøgelse er blandt andet udarbejdet med henblik på at danne et indledende grundlag for vurdering af jordbunds- og vandspejlsforhold samt funderingsmuligheder forud for køb af projektområdet. Der henvises til bilag 2.12, "Geoteknisk Placeringsundersøgelse – Engsøvej, Risskov – Storparcel 1, Delområde 2 (Lokalplan 1083)", dateret d. 29. januar 2026.

Der er i forbindelse med den geotekniske undersøgelse udført 2 nye dybe geotekniske og miljøtekniske borer. Foruden de nye borer, er der i den geotekniske rapport indarbejdet 6 eksisterende borer, som tidligere er udført indenfor projektområdet.

I borerne er der generelt truffet 1,1 á 2,4 m fyld eller fyldprægede aflejringer. Under fyldaflejringerne, er der truffet postglaciale aflejringer af overvejende sand, men også med indslag af ler, gytje og tørv (blødbund). De bæredygtige aflejringer er, indenfor projektområdet, truffet fra 5,2 á 8,0 meter under terræn (m u. t.) og er bestående af varierende aflejringer af smeltevandssand og -ler, moræneler samt marint tertiært ler. I borerne, der er ført til større dybde, er der truffet tertiært ler fra 12,0 á 12,2 m u. t. til boringernes slutdybde.

Der er for projektområdet generelt pejlet relativt terrænnært vandspejl, beliggende mellem 0,6 og 2,0 m u. t. Med de trufne jordbunds- og grundvandsforhold, vil der kunne blive behov for en midlertidig grundvandssænkning, evt. med sugespidsanlæg i forbindelse med udgravninger under vandspejlsniveauet.

Grundet relativt store forekomster af fyld og postglaciale aflejringer, vurderes fundering af fremtidig byggeri mest hensigtsmæssigt udført som pælefundering. Pælene udføres som rammede jernbetonpæle, der rammes gennem fyld og postglaciale aflejringer og dermed fremstår overfladebærende med spidsen placeret i bæredygtige leraflejringer.

Det fede tertiære ler har relativt dårlige deformationsegenskaber, hvorfor der kan ske hævnings af leret ved eventuel aflastning ligesom der kan forventes sætninger ved belastninger, også for pælefunderede konstruktioner.

Grundet de store forekomster af fyld og blødbundsaflejringer, må det desuden forventes at terrænet omkring fremtidig byggeri vil blive påvirket af sætninger. Sætningernes størrelse afhænger af merbelastning ved en eventuel terrænhævning eller grundvandssænkning. Derudover har det betydning, om de eksisterende aflejringer er færdigkonsoliderede, da der ellers vil opstå yderligere sætningsbidrag. Merbelastning af blødbunden efter pælene er installeret kan desuden generere en tværbelastning på f.eks. skrâpæle, som kan knække pælene.

Betondæk må forventes udført som selvbærende mellem pælefunderede fundamentbjælker og sætningsfølsomme ledninger anbefales ophængt i gulvkonstruktionen. Der skal tages hensyn til differenssætninger i overgangen mellem direkte funderede ledninger og ved indføring i bygningen, da terrænet omkring bygningen kan sætte sig – specielt ved eventuelle opfyldninger.

Pæleramning (vibrationer og terrænhævninger som følge af opramning), grundvandssænkning m.v. kan indebære en vis risiko for beskadigelse af nærliggende bygninger og anlæg. Dette kan forstærkes af dårlig/mangelfuld fundering af nabobygninger, konstruktioner og anlæg. Anlægsarbejdet skal derfor mindst 14 dage før arbejdets opstart varsles iht. Byggelovens § 12 og der skal træffes de fornødne foranstaltninger til at undgå beskadigelse af eksisterende nabobyggeri og øvrige anlægskonstruktioner.

Der kan forekomme eksisterende konstruktioner i jorden, bl.a. ved eksisterende bebyggelse, hvorfor der kan være rammehindringer i forbindelse med pæleramning.

Den geotekniske placeringsundersøgelse er udført som en indledende undersøgelse og er derfor ikke selvstændigt dækkende for et projekteringsprojekt, hvorfor der ubetinget skal udføres en supplerende geoteknisk parameterundersøgelse. Når der foreligger et konkret projekt for storparcel 1, skal omfanget af supplerende undersøgelser vurderes og tilpasses projektet jf. Eurocode 7.

5.3 Miljøforhold

NIRAS har udført en orienterende miljøteknisk screeningsundersøgelse for Storparcel 1 i Lokalplan nr. 1083. Se bilag 2.13, "Miljøteknisk screeningsundersøgelse, Storparcel 1, delområde II, Lokalplan 1083", d. 29. januar 2026.

Storparcel 1, delområde II er beliggende dels på adressen på Lystrupvej 7C, 8240 Risskov, og dækker matriklerne 8dt (den østlige del), Vejlbj By, Ellevang. Undersøgelsen, der omfatter en forureningscreening af Storparcel 1, er planlagt og udført, før der er planlagt et konkret byggeprojekt, og er derfor kun af orienterende karakter. Der skal indsamles yderligere data, når et konkret byggeprojekt er kendt.

Storparcellen ligger indenfor Aarhus Kommunes områdeklassificering. Hele Storparcel 1 i Lokalplan nr. 1083 er ligeledes forureningskortlagt på vidensniveau 1 (V1) af Region Midtjylland, idet der er registreret en tidligere arealanvendelse som oplagsplads på matriklen. Herudover er en del af det sydlige areal også forureningskortlagt på vidensniveau 2 (V2), grundet tidligere påvist forurening. Af nedenstående figur fremgår udstrækningen af storparcel 1 med rød signatur hvor den blå markering angiver V1 kortlægning og rød markering angiver kortlagte del af storparcel 1



Figur 5.3.1 med blå markering af V1 og rød markering af V2 kortlagt del af Storparcel 1.

Der er i forbindelse med denne screening udført i alt to borer på Storparcel 1; B101 og B102. I boring B101 er der påvist indhold af tunge kulbrinter over jordkvalitetskriteriet, svarende til lettere forurenede jord. I B102 er der påvist et indhold af lette kulbrinter (benzin og diesel) der overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriteriet, svarende til kraftig forurenede jord.

Der er tidligere gennemført forureningsundersøgelser af det V2 kortlagte areal. Arealet er forureningskortlagt med lokalitetsnummer 751-09783. Olieforureningen stammer fra et tankanlæg, der tidligere har været på arealet. Der er i 2020 gennemført en forureningsundersøgelse samt risikovurdering af den påviste forurening.

Idet hele Storparcel 1 i delområde II i lokalplan nr. 1083 er forureningskortlagt på henholdsvis V1 og V2, vil en ændret arealanvendelse til følsom anvendelse til beboelse, kræve ansøgning om §8 tilladelse. I henhold til jordforureningslovens §8, skal det sikres at den påviste forurening på ejendommen ikke udgør en sundhedsmæssig risiko for den fremtidige anvendelse. Denne samt tidligere undersøgelser gennemført på arealet vil kunne danne grundlag for en ansøgning i henhold til jordforureningslovens §8. Der vil dog kunne være behov for yderligere undersøgelser af arealerne, afhængigt af placering af boliger samt befæstede og ubefæstede arealer.

I det omfang der skal bortskaffes jord fra ejendommen skal der udføres supplerende prøvetagning og udarbejdes en plan for jordhåndtering.

Den gennemførte undersøgelse er alene af orienterende karakter, og når et konkret bygge- eller anlægsprojekt er fastlagt, kan det ikke afvises at være behov for supplerende undersøgelser af køber.

5.4 Miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse eksisterende bygninger

På vegne af Aarhus Kommune har NIRAS A/S udført en miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse for ejendommen beliggende på Lystrupvej 7C, 8240 Risskov, BBR bygning B4.

Undersøgelsen har vist at hovedparten af de prøvetagne materialer har indhold af miljøproblematiske stoffer over grænseværdierne for ikke-forurenede affald. Der henvises yderligere til bilag 2.16 Miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse.

5.5 Fortidsminder

Der er for arealet på Storparcel 1 delområde II LP1083 ikke foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Jf. lokalplan nr. 1083 "Arkæologiske forhold" side 102 anbefaler Moesgård Museum, at der foretages en forundersøgelse forud for anlægsarbejdet, men dette er ikke et skal-krav. Dette fremgår også af bilag 2.14 (MoMu LP 1083).

Det foreslås, at der tages kontakt til Moesgård Museum omkring den konkrete byggegrund, om de evt. kan afvise berøring af fortidsminder.

5.6 Disponering af bygning og brandtekniske redningsforhold

Købers opmærksomhed henledes på, at Storparcel 1 kun har vejadgang fra den fælles fordelingsvej vest for Storparcellen, samt at løsninger for bla. de brandtekniske redningsforhold og indsatstaktiske forhold, skal som udgangspunkt løses indenfor eget skel på Storparcel 1.

Der henvises yderligere til det i Lokalplanen anviste princip for vejadgange, interne veje og brandveje i området, side 47 i Lokalplan 1083.

7. BYGGEMODNING SARBEJDER

Byggegrunden overtages som den henligger og med de eksisterende bygninger på byggegrunden, dog vil Storparcel 1 være indhegnet og Køber overtager grunden med hegn.

Grundejerforeningen Risskov Engens byggemodning omfatter alene arealer udenfor byggegrunden, herunder også vejprojekt og regnvandsbassin.

Al byggemodning indenfor byggegrunden Storparcel 1, påhviler Køber.

Købers opmærksomhed henledes på, at vejanlæg ved skel mod vest, er placeret på Købers byggegrund, samt at Køber i sit projekt skal sikre vejanlægget mod beskadigelser.

8. BYGGEPLADSFORHOLD

Byggepladsen må udelukkende etableres indenfor byggegrundens matrikel.

Til byggegrunden er der mulighed for adgang for byggepladstrafik fra fordelingsvejen, som betjener hele byggemodningen i området.

Fordelingsvejen, den fælles cykelsti og eventuelle adgangsveje uden for byggegrundens matrikel må ikke benyttes til parkering eller oplag af materialer. Parkering må ske i afmærkede båse efter skilte retningslinjer. De grønne fællesarealer udenfor Storparcel 1 må ligeledes ikke benyttes til parkering eller oplag af byggematerialer.

Før Køber igangsætter anlægs- og byggearbejderne på Storparcel 1, skal Køber registrere og fotodokumentere stand på vejanlægget. Ødelægger eller beskadiger Købers projekt anlæg i vejudlægget, skal Køber reetablere de ødelagte eller beskadigede anlæg.

Køber skal rette henvendelse til Grundejerforeningen Risskov Engen og Aarhus Vand med henblik på at koordinere og udføre en aftalt plan der sikrer at der ikke sker skade på de etablerede anlæg (private fællesvej), herunder også på grundlag af den ovennævnte fotoregistrering af anlæggene.

Fordelingsvejen skal holdes ren, og tilsmudser Købers byggeri vejmatriklen, skal Køber senest dagen efter rengøre vejmatriklen. Snerydning og renholdelse af byggepladsvejene varetages af brugerne (Køber).

Køber skal selv lave kontrolmålinger af anlæg i vejmatriklen.

Udførelsen skal til en hver tid overholde Aarhus Kommunes gældende standardvilkår for støj, støv og vibrationer.

Standardvilkårene kan findes på følgende hjemmeside:

[Regulering af miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde \(aarhus.dk\)](#)

Der gøres opmærksom på, at Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord (plan, Byggeri og miljø) kan kræve, at der anvendes mindst generende metoder til fundering, dvs. f.eks. krav til at pæle vibreres/presses ned, eller at der forbores.

Køber skal forvente byggeaktiviteter fra byggegrunde i nabolaget.

9. UNDERBILAG TIL DEN TEKNISKE SPECIFIKATION

Oversigt Underbilag:

Bilag 2.01	E-10111_T101_2.0_20210419	Oversigtsplan
Bilag 2.02	E-10111_T1001_2.0_20210419	Belysningsplan
Bilag 2.03	E-10111_T111_3.0_20210601	Koordinerende ledningsplan
Bilag 2.04	E-10111_T1301_1.0_20201120	Detaljetegning, Ind- og udkørsler & fortovsbelægning
Bilag 2.05	E-10111_T201_6.0_20220502	Vej- & belægningsplan
Bilag 2.06	E-10111_T301_12.0_20220127	Afvandingsplan
Bilag 2.07	E-10111_T401_1.0_20201120	Længdeprofil
Bilag 2.08	E-10111_T501_1.0_20201120	Tværsnit, vej og sti
Bilag 2.09	E-10111_T511_1.0_20201120	Tværsnit, Princip for ledningsplacering
Bilag 2.10	E-10111_T801_1.0_20201120	Niveaukurveplan, vej og sti
Bilag 2.11	E-10111_T901_2.0_20210419	Afmærknings- og skilteplan
Bilag 2.12	Geoteknisk placeringsundersøgelse, Storparcel 1 delområde II LP1083, 20260129	Indledende grundlag med vurdering af geotekniske forhold forud for salg af projektområdet.
Bilag 2.13	Miljøteknisk placeringsundersøgelse, Storparcel 1 delområde II LP1083, 20240308	Orienterende forureningscreening af Storparcel 1
Bilag 2.14	Arkæologisk Vurdering LP1083	Moesgård Museum, arkivalsk kontrol og anbefaling arkæologisk forundersøgelse.
Bilag 2.15a	Arresøvej Ø200 stikledning.dxf	
Bilag 2.15b	Arresøvej Ø200 stikledning.csv	
Bilag 2.16	Lystrupvej 7C, 8240 Risskov – Miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse.	Miljøscreening og orienterende miljøundersøgelse af eksisterende bygninger / ejendom på Storparcel 1 delområde II.
Bilag 2.17	Designmanual for vejudlæg Arresøvej	Aarhus Kommune Designmanual, Juni 2020