



GAMMEL SILKEBORGVEJ - GRUND 2

September 2025

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen matr.nr. 3ah Framlev By, Framlev og en del af matr.nr. 3d Framlev By, Framlev beliggende Gammel Silkeborgvej 4 og 6, 8462 Harlev J ("Ejendommen"). Ejendommen er vist som Grund 2 på Udstykningsplan (Bilag 4).

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanramme 340121ER, og er omfattet af lokalplan 929. Ejendommen udbydes til anvendelse inden for den eksisterende lokalplans formål. Det vil sige, at der er mulighed for opførelse af byggeri til kontor-, værksteds-, service-, lager- og engros-handels virksomheder, liberale erhverv, værksteder med butik og mindre industri. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner, og lignende, der med hensyn til miljøfølsomhed og belastning ikke adskiller sig fra anden tilladt erhvervsvirksomhed i området. Virksom-

hedsklasse 2-5 og grundvandsklasse 1-2.

Ejendommen udbydes i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 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.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at sælge Ejendommen i frit salg efter endt udbud, såfremt ingen af de indkomne tilbud accepteres.



2

EJENDOMMEN

Ejendommen har et grundareal på ca. 35.000 m². Som Bilag 4 vedlægges Udstykningsplan. Forslag til nye skel i udstykningsplan er foreløbige indtil opmåling.

Erhvervsområdet i lokalplan 929 ligger strategisk placeret i direkte tilknytning til og med synlighed fra motorvejsnettet. Der er således let adgang for medarbejdere og levering af varer. Bebyggelsen vil få en meget synlig placering fra motorvejen. En sådan placering stiller store krav 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, skal en kommende ny bebyggelse være af høj kvalitet ligesom parkeringspladser og evt. oplagspladser, i videst muligt omfang, skal ligge skjult fra Gammel Silkeborgvej samt Silkeborg motorvejen samt indpasses til bebyggelsen og landskabet i øvrigt.

Området i lokalplan 929 ønskes udnyttet til erhvervs- og logistikformål. Dette skal ske indenfor lokalplanen.

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

Kvalitetsmanual for erhvervsbyggeri samt kvalitetsmanual Lokalplan 929 vedlægges ligeledes som bilag til udbudsmateriet til orientering og inspiration.

Aarhus Kommune ønsker tilbudsgivers forslag til anvendelse af Ejendommen, som skal afspejle Ejendommens placering. Aarhus Kommune ønsker, at tilbudsgiver bl.a. tager udgangspunkt i Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

På Ejendommen er der et byggelinjebelagt areal. Der er tinglyst servitut d. 07.02.1945, som omhandler byggelinjer i en afstand på 17,5 m. fra vejens midte på Gammel Silkeborgvej samt 50 m fra motorvejens midte.

Der hverken må bebygges eller anvendes til reklame, udstilling, oplag eller parkering på de byggelinjebelagte arealer.

Særlige opmærksomhedspunkter

Skelgrænse

Ejendommens nøjagtige afgrænsning er endnu ikke fastlagt. Skellet mellem Grund 2 (Ejendommen) og bassingrunden på vedlagte Bilag 4 kan eventuelt rykkes ca. 2 meter mod henv. øst eller vest. De matrikulære grænser og Ejendommens grundareal fastlægges endeligt i forbindelse udstykningssagen. Den vindende tilbudsgiver må derfor acceptere denne endelige fastlæggelse af grundareal og placeringen ved den endelige udstykning.

Byggemodning

Aarhus Kommune gør kommende tilbudsgivere opmærksomme på, at Ejendommen ikke er byggemodnet. Køber varetager derfor alle byggemodningsarbejder vedrørende sit projekt og afholder alle omkostninger forbundet hermed. Køber undersøger selv udgifternes størrelse og omfang, herunder stikledninger mv.

Overkørsel

Den vindende tilbudsgiver skal selv etablere overkørsel til Ejendommen. Adgangen til grunden skal ske fra Gammel Silkeborgvej.

En overkørsel vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Det er Byggeri ved Aarhus Kommune, som vil skulle udstede dispensationen. Byggeri har vurderet, at der ingen hindringer er for Aarhus kommune til at dispensere til en overkørsel. Der vil dog skulle udstedes en konkret dispensation, og denne først vil kunne udstedes i forbindelse med et projekt, hvor overkørslen er fastlagt.

Fælles anvendelse af servicevej

Aarhus Vand skal udvide og etablere et regnvandsbassin på en matrikel øst for Grund 2. Den nærmere placering fremgår af vedlagte Bilag 4, hvor matriklen er angivet som bassin.

Aarhus Kommune har været i dialog med Aarhus Vand, der er positivt indstillet på en dialog vedrørende en fælles anvendelse af arealet udlagt til servicevej.

Køber har derfor mulighed for i samarbejde med Aarhus Vand at undersøge betingelserne for en evt. fælles anvendelse af arealet, der er udlagt til vej/servicevej på Aarhus Vands matrikel. Der vil i den forbindelse udarbejdes en servitut herom, som tinglyses på Ejendommen.

Mulighed for fælles overkørsel for Grund 1 og Grund 2

I forhold til at opnå dispensation til en overkørsel vil det være muligt for de vindende tilbudsgivere af henholdsvis Grund 1 og Grund 2 at søge om en fælles overkørsel. Hvis de kommende tilbudsgivere ønsker dette, er Aarhus Kommune indstillet på at formidle kontakten mellem parterne.

Ekstrem regn

Der forløber strømningsveje fra ekstrem regn igennem matriklen fra vestlig side, langs hhv. den nordlige og sydlige afgrænsning af matriklen. De skal respekteres og sikres videreført til regnvandsbassinet øst for matriklen, beliggende på Grund 3 i det vedlagte Bilag 4. Udformning og materialevalg af strømningsvej reguleres ikke særskilt.

3

UDBUDSMATERIALE

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af september 2025
- Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Tilbudsblanket
- Udstykningsplan fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe af 29. august 2025
- Lokalplan nr. 929
- Tingbogsattest
- Servitutredegørelse fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe af 18. august 2025
- Servitut om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Geoteknisk undersøgelse fra Niras af 12. maj 2021
- Udtalelse om jordforurening – Gammel Silkeborgvej 6 m.fl.
- Ledningspakker
- Arkæologi - Gl. Silkeborgvej, Harlev
- Smukke Veje – Århus Kommune 2001
- Kvalitetsmanual for erhvervsbyggeri
- Kvalitetsmanual for Lokalplan 929

3.1.SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk att.: Annette Rask Kristiansen. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på www.grundsalg aarhus.dk i anonymiseret form.

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

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

4

AFGIVELSE AF TILBUD

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.

Kvalitet

Ved afgivelse af tilbud ønsker Aarhus Kommune at modtage tilbudsgivers forslag til anvendelse af Ejendommen. Projektet skal udarbejdes i overensstemmelse med lokalplan 929.

Der skal som minimum fremsendes følgende:

- Designkoncept eller lignende for projektet og skiltning med indikering af hvilke bygninger 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.

5

AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest **onsdag den 1. oktober 2025 kl. 12.00.**

Tilbuddet skal sendes pr. mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk. Mailen skal være mærket: "**Udbud – Grund 2 , Lp. 929**". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

6

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.

7

VEDSTÅELESFRIST FOR TILBUD

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

8

TILBUDSVEDERLAG

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

Modtagne tilbud returneres ikke.

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.

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.

10

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 krav og ønsker til byggeriet, som beskrevet ovenfor.

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

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.

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 ukonditionsmæssigt 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. Dette er f.eks. tilfældet, såfremt tilbudsgivers projekt forudsætter en eller flere dispensationer fra lokalplanen.

12

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.

13

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