



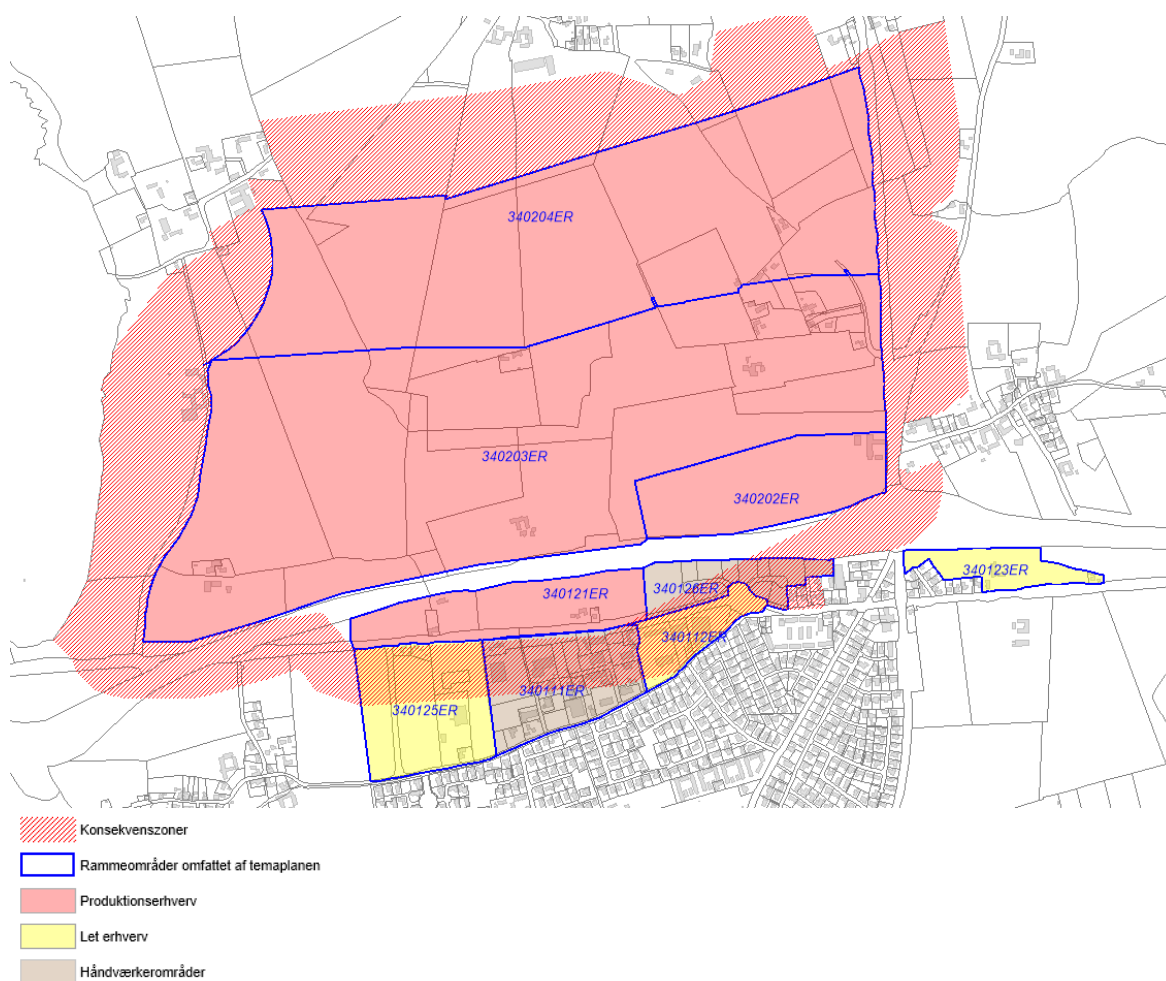
## Tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017. Ændringsforslag til Temaplan for erhvervsarealer.

Som følge af den offentlige debat om forslag til Temaplan for erhvervsarealer tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2017 foreslås en række ændringer til det udsendte forslag. Desuden foreslås en række tekniske ændringer. Ændringer er teknisk udformet som et særskilt kommuneplantillæg.

### Kommuneplanrammerne

#### *Erhvervsområdet ved Framlev*

Arealet ved Framlev prioriteres til transporterhverv. Den nordlige del reserveres dog til virksomheder, der har store arealbehov, men dog ikke nødvendigvis er transportrelaterede. Ændrede rammer og konsekvenszoner for Framlev. Afgrænsningen for produktionserhverv ændres tilsvarende.



340203ER: Rammeområdet reduceres, så det afgrænses ved Frøkjærvej.  
Rammeområdet tilføjes supplerende rammebestemmelse:



Området er prioriteret transport- og logistikvirksomheder samt andre transportunge erhverv.

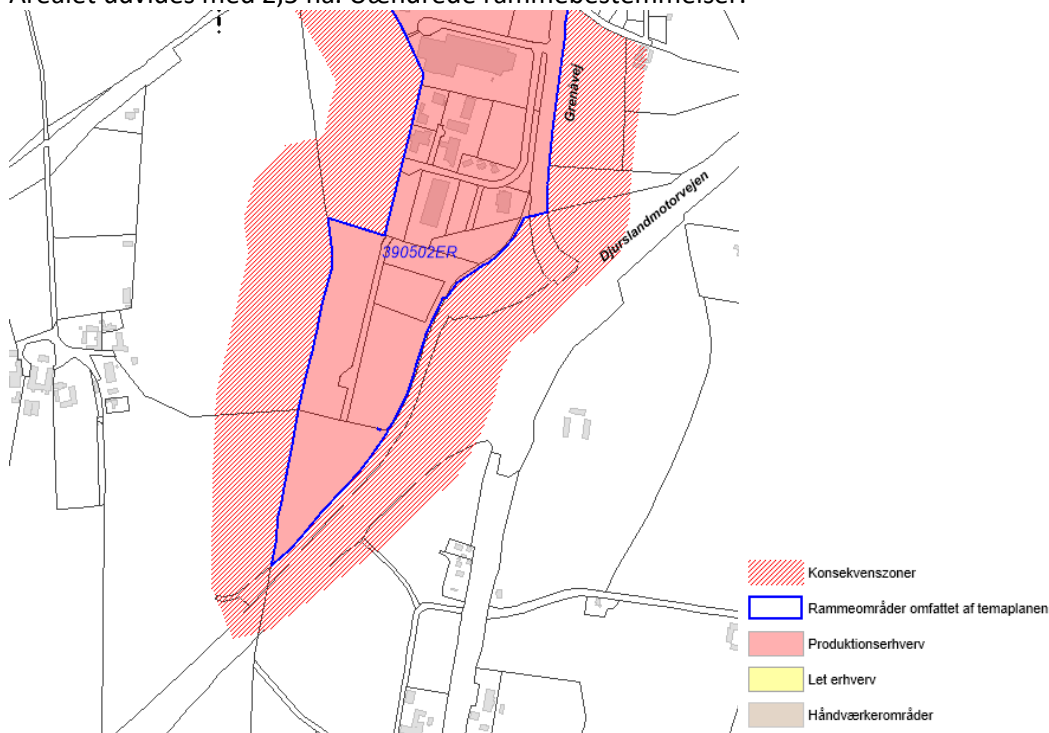
Nyt område 340204ER:

Fastholdes med nuværende bestemmelser for 340203ER.

## Erhvervsområder ved Skødstrup-Løgten

390502ER

Arealet udvides med 2,5 ha. Uændrede rammebestemmelser.



Ny afgrænsning 390502ER med konsekvenszone revideret.

390416ER

Rammeområdet tilføjes supplerende rammebestemmelse: Området er prioriteret virksomheder med behov for let adgang til motorvejsnettet.

## Erhvervsområdet ved Arresøvej

Arealerne syd for Vejlbjergvej (Rammeområde 150717ER jf. gældende kommuneplan) medtages i byomdannelsesområdet, rammeområde 150718ER. Rammebestemmelserne for rammeområde 150718ER fastholdes med følgende tilføjelse:

*Såfremt der kan etableres sikkerhed for at driftsvilkårene for virksomhederne nord for Vejlbjergvej ikke forringes, vil konsekvenszonen kunne indskrænkes.*

og følgende justering af de gældende rammebestemmelser:

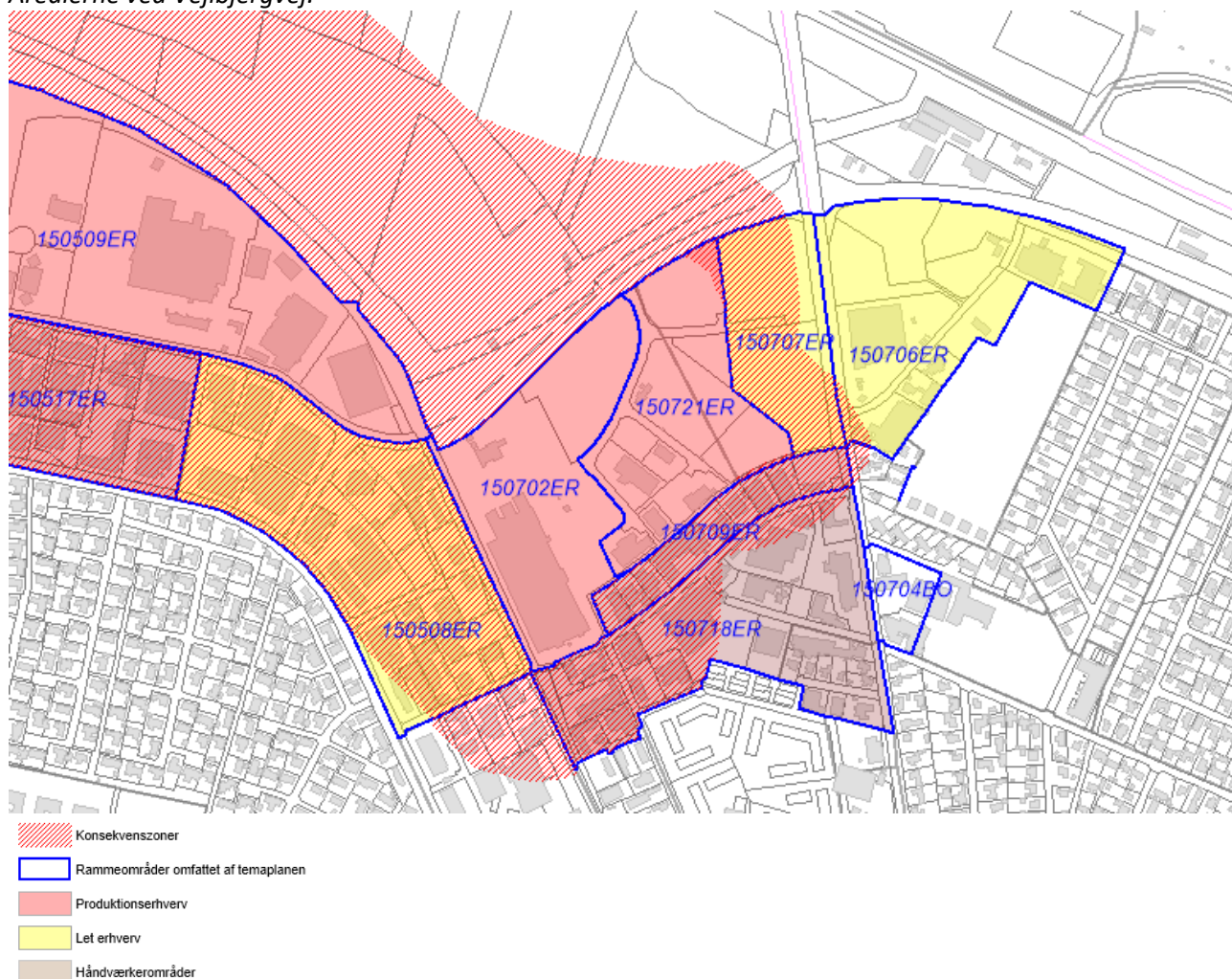
*Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 90 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 10 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.*



Rammeområde 150702ER splittes op i to områder, således at et nyt rammeområde 150721ER udskilles.

For 150702ER reduceres den maksimale miljøklasse til 5 og for 150721ER reduceres den maksimale miljøklasse til 4. Øvrige bestemmelser fastholdes. Konsekvenszonen for produktionserhverv ændres som vist på kortet.

#### Arealerne ved Vejlbjergvej:



#### Slet Møllevej

210502BL

Det nuværende erhvervsområde 210502ER ændres med temaplanen til blandet bolig og erhverv, 210502BL i konsekvens af den faktiske situation, hvor der efter Lokalplan 434 er opført en række boliger og et plejehjem i området. Opførelse af yderligere boliger i området vil kræve ny lokalplan.

Konsekvenszonen fra temaplanen foreslås ændret, således at boliger muliggøres i hele rammeområdet. I temaplanen er den østlige ejendom, matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg, omfattet af konsekvenszone, hvor der ikke muliggøres miljøfølsom anvendelse på grund af den nærvæd beliggende risikovirksomhed Carpenter.



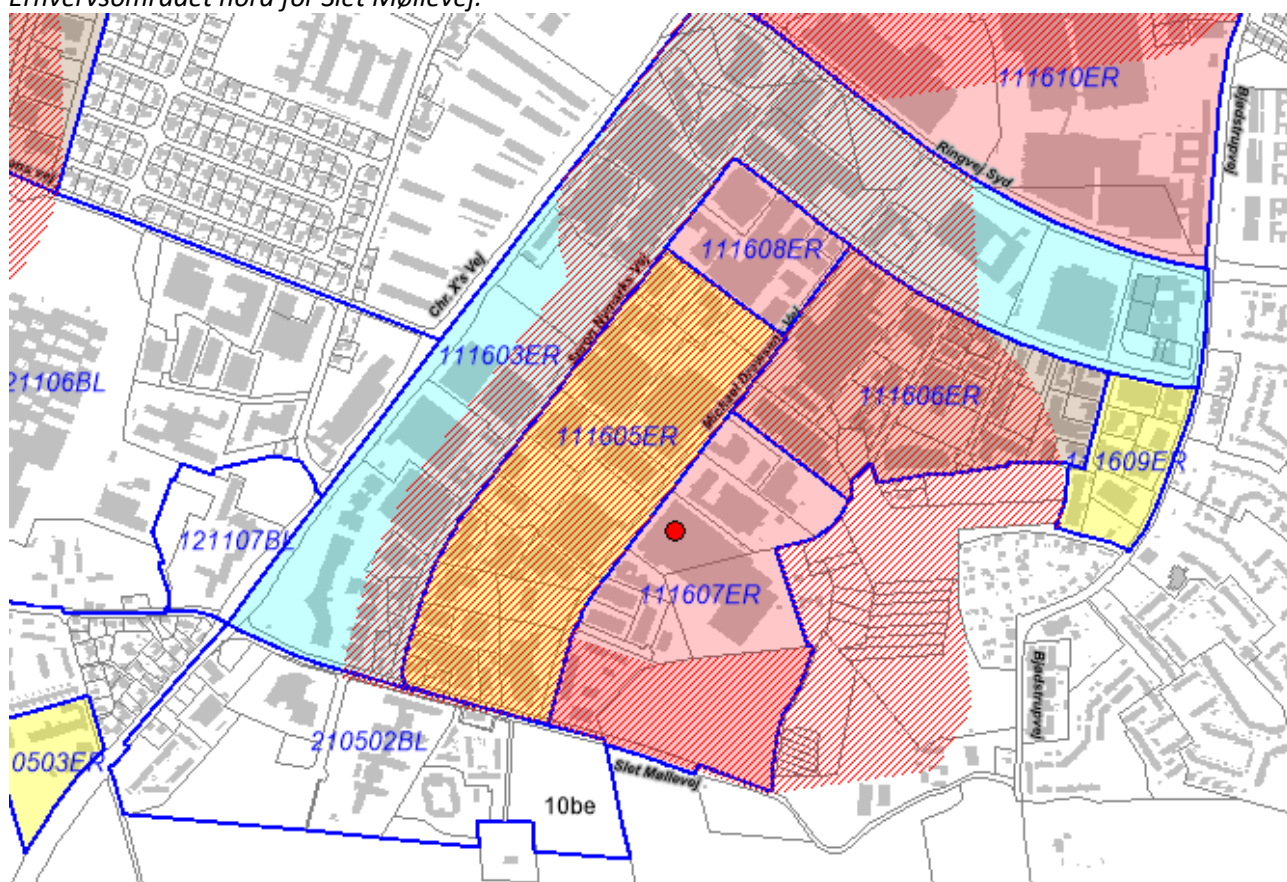


Efter planloven skal risikomyndighederne høres, når der planlægges for miljøfølsom anvendelse i 500 meter-zonen omkring risikovirksomheder. En sådan høring er gennemført og risikomyndighedernes vurdering indgår i dette høringsmateriale som bilag.

Som grundlag for høringen af risikomyndighederne er anvendt følgende beregningsgrundlag: På nabogrundene til matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg opført et friplejehjem og 108 små boliger. En registrering af antallet af beboere på nabogrundene resulterer i 203 personer, heraf 57 på plejehjemmet.

På matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg vil der med samme tæthed som på nabogrundene skønsmæssigt kunne opføres omkring 13.000 m<sup>2</sup> boligareal svarende til omkring 150 familieboliger. Antallet af personer i boligerne vil skønsmæssigt blive omkring 400.

#### Erhvervsområdet nord for Slet Møllevej:



- Risikovirksomheder
- ▨ Konsekvenszone
- ▭ Rammeområder omfattet af temaplanen
- ▭ Produktionserhverv
- ▭ Let erhverv
- ▭ Kontorerhverv
- ▭ Pladskrævende detailhandel
- ▭ Håndværkerområder



## *Plantorama Skæring*

280514ER

Detailhandelsrammen ændres til: Samlet for rammeområdet kan der maksimalt opføres butiksareal på op til 30.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende varegrupper og butiksstørrelsen må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

## *Erhvervsområdet i Lystrup*

270516ER

Rammeteksten tilføjes følgende: På adressen Sønderskovvej 14 kan der dog forsat drives virksomhed i miljøklasse 5.

## *Omdannelsesområderne*

Omdannelsesområderne er ikke omfattet af temaplanen, men der sker alligevel en justering af de generelle rammebestemmelser, da omdannelsesområderne teknisk set er omfattet af de Samme generelle rammebestemmelser som de øvrige erhvervsområder. På den baggrund indføres en tekst vedrørende justering af generelle rammer for omdannelsesområder i bilaget med rammerne med følgende ordlyd.

For følgende byomdannelsesområder justeres de generelle rammer:

030308ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 32 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

060201ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

060202ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

060204ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

060304ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres.

130610ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf hæves miljøklassen fra 3 til 4.

140101ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 35 indføres. Max. miljøklasse reduceres til 1.

140117ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 35 indføres. Max. miljøklasse fastlægges til 1.

140129ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

150706ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3. Butiksstørrelser udgår.

150718ER: Omdannelsesområde ikke omfattet af lokalplan 1083. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

160403ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres.

160405ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres.

160413ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklasserne fastlægges med klasserne 1-3.

160420ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.



160429ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 31 indføres. Miljøklassen hæves fra 2 til 3.

160501ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

240308ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

310615ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

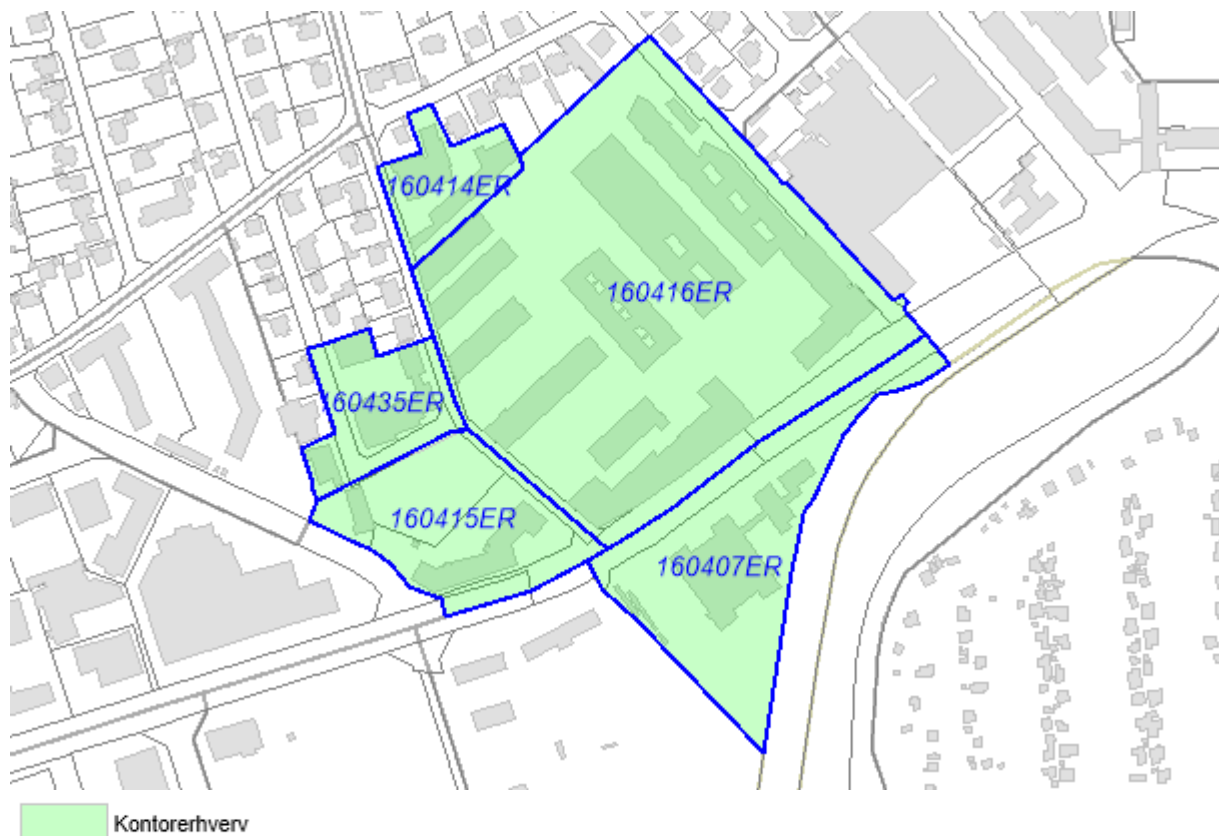
310616ER: Omdannelsesområde. Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

## Rettelse

For to arealer i Åby er der ikke konsekvens med anbefalingen i indstillingen om forslaget til temaplanen: *Bilag 7: Beskrivelse og anbefalinger for 72 erhvervsområder i Aarhus Kommune*. På den baggrund medtages følgende rettelse:

160414ER: Fastholdes til erhverv i form af kontorerhverv i miljøklasse 1 (nye generelle rammer 35 indføres), men arealet får med status som byomdannelsesområde mulighed for at overgå helt til boligområde.

160415ER: Opsplittes i to områder. I nyt område 160435ER omfattende Hermodsvej 18 og Yrsavej 36 muliggøres byomdannelse og arealet får mulighed for at overgå til helt boligområde. Øvrige bestemmelser fastholdes.





## Øvrige ændringer

121101BL. Supplerende tekst: I forbindelse med lokalplanlægning for området, skal det sikres at miljøfølsom bebyggelse opføres eller indrettes, så den ikke påvirkes af emissioner fra skorstenen på varmecentralen på Jens Juuls Vej 4.

220613ER: Nye generelle rammer 37 indføres.

250601ER: Nye generelle rammer 36 indføres. I konsekvens heraf ændres miljøklasserne til 2-4.

## Redegørelsen

Side 23:

Tekstrettelse til:

### **Arealbeholdning til erhverv**

*Baseret på opgørelsen fra juni 2020 er der 910 ha ubebyggede erhvervsarealer til rådighed i Kommuneplan 2017. Heraf er 288 ha lokalplanlagt.*

*Aarhus Kommune ejer heraf 348 ha, hvoraf 153 ha er lokalplanlagt. Med temaplanen udvides erhvervsarealerne med 145 ha ubebygget areal samtidig med, at 44 ha tilbageføres til perspektivareal. I temaplanen for erhvervsarealer er 818 ha ubebygget, altså en tilvækst på 88 ha i forhold til opgørelsen juni 2019. Med temaplanen inddrages et større perspektivareal ved Framlev på 67 ha og mindre arealer på ved Lisbjerg på 42 ha, et areal til udvidelse af Hørkram ved Kolt på 9 ha og et areal på 2 ha syd for Løgten. Desuden inddrages et mindre bebygget areal ved Edwin Rahrs Vej. (..)*

Side 26:

Tekstrettelse til:

### **Områder til produktionsvirksomheder**

*Aarhus Kommunes primære erhvervsområder til produktionsvirksomheder fremgår af kort 5.*

*Med temaplanen for erhvervsarealer udpeges erhvervsområder, der forbeholdes produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, og der defineres en konsekvenszone omkring dem, som det ses på kortet.*

*Formålet med konsekvenszonerne er at tydeliggøre, at kommunen i overensstemmelse med bestemmelserne i planloven ønsker at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder og ikke tillade anvendelse af disse arealer til andre formål. (..)*

Side 31:

Tekstrettelse til:

### **Områder til transportvirksomheder**

*(..) Årslev har de seneste 15 år været det fortrukne lokaliseringstid i Aarhus for virksomheder inden for transporterhvervene. Da Årslev er ved at være fuldt ud disponeret, peges der med denne temaplan på egnede områder, hvor adgangen til motorvejsnettet er særlig god, og som derfor er velegnede til lokalisering af transporterhverv.*



Det handler primært om det store areal ved Framlev, som er udset til at opfylde behovet for placering af nye transporterhverv og hvor der samtidig er god plads til andre typer virksomheder med et stort arealbehov herunder større produktionsvirksomheder som vil etablere sig på bar mark. Der reserveres et areal på 112 ha af de mest motorvejsnære arealer til de transportorienterede erhverv. Et mindre areal i det sydøstlige hjørne af området fastholdes dog som produktionserhvervsområde, da størstedelen af arealer er sårbart drikkevandsområde og på grund af hensynet til grundvandsdannelsen efter kommunens regelsæt kun i mindre grad kan befæstes. Desuden er arealet ved Løgten i tilknytning til Djurslandmotorvejen med temaplanens nye rammer også udset til at understøtte kommende behov for transportvirksomheder. Transportvirksomheder kan i øvrigt placeres i områderne udlagt til produktionserhverv, hvor der fx fortsat er god plads i Hasselager. Baseret på tilvæksten af transportvirksomheder i de seneste årtier, hvor der er taget omkring 150 ha i brug over de seneste 20 år, forventes der således at være rigeligt med plads til at understøtte transporterhvervene fremadrettet. (..)

Side 41:

Teksttilføjelse til afsnittet

### **Omdannelse fra erhverv til blandet by og boligformål**

Indsættes efter sidste afsnit som følge af aftale med Erhvervsstyrelsen op ophævelse af indsigelse: Som følge af bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal kommunerne ved tilvejebringelse eller ændring af planer, der berører risikovirksomheder og deres omgivelser, foretage en forudgående høring af risikomyndighederne. Den berørte virksomhed er Carpenter ApS, beliggende i ramme 111607ER. I forslaget til temaplan ændres rammerne inden for 500 m fra erhverv til blandet bolig og erhverv, det vil sige rammerne 121106BL, 121107BL og 210502BL. Aarhus Kommune har efterfølgende foretaget en høring om ændringen af rammen hos Østjyllands Brandvæsen, Arbejdstilsynet, Østjyllands Politi samt Virksomheder og Jord, Aarhus Kommune. Ændring af rammen giver ikke anledning til bemærkninger fra risikomyndighederne. På den baggrund har Aarhus Kommune vurderet at der ikke er en risiko forbundet med ændring af rammerne.

Ovenstående tekst er baseret på den forudsætning, at ejendommen matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg indgår i en konsekvenszone, der ikke kan anvendes til miljøfølsomme formål. Som følge af byrådsbehandlingen af temaplanen ønsker byrådet undersøgt om boliger kan muliggøres på matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg, hvilket indebærer at konsekvenszonen rykkes nord for Slet Møllevej. I den forbindelse er risikomyndighederne blevet hørt på ny. Det er en fælles vurdering fra risikomyndighederne, at der ved tilførsel af yderligere boliger, vil ske en ændring af virksomhedens risikobilleder i negativ retning, da ophold med overnatning af mennesker øges i området. Dette kan besværliggøre en eventuel redningshændelse.

Kortene i redegørelsen:

Alle kortene justeres i forhold til ændringer i rammeområdeafgrænsninger ved Framlev og Skødstrup, konsekvenszoner samme steder samt ved Hørkram i Kolt og ved Slet.





## Hovedstrukturen

Side 43:

Tekstrettelse til:

### **Udvikling af ubebyggede erhvervsarealer på bar mark**

*De ubebyggede erhvervsarealer i kommuneplanen omfatter ca. 900 ha og vurderes teknisk set at kunne dække behovet i planperioden frem til 2033. Knap 300 ha er lokalplanlagt og mange af planerne er af ældre dato. Virksomhedernes (..)*

Side 45:

Tekstrettelse til:

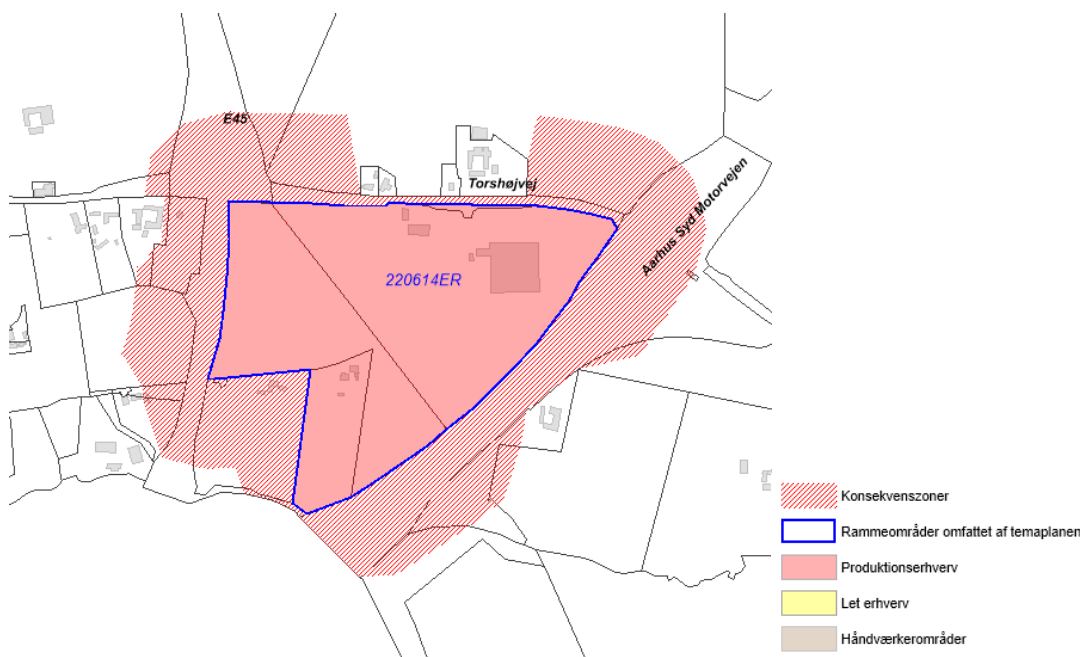
### **Lokaliseringskriterier**

*(..) Arealerne langs eller i nær tilknytning til motorvejene er velegnede for transportrelaterede erhverv. Foruden transportcenteret i Årsløv, er der f.eks. velbeliggende arealer i Hasselager, Kolt, Edwin Rahrs Vej og i erhvervsområderne i nærheden af Djurslandmotorvejen. Det store areal ved Framlev er den primære reserve til transporterhverv.*

*Men andre virksomhedstyper har også behov for nem adgang til det overordnede vejnet, eller de har væsentlige krav om synlighed. Det handler til en vis grad om de samme typer virksomheder, som også med fordel kan lokaliseres i tilknytning til letbanen, fordi de rummer mange arbejdspladser. Da arealerne nord for Djurslandmotorvejen også er letbanebetjente, er de ikke udlagt til de tunge erhverv, men i højere grad til erhverv med mange ansatte.*

Hovedstrukturkort:

Alle kortene justeres i forhold til ændringer i rammeområdeafgrænsninger ved Framlev, Skødstrup, og Arresøvej. Konsekvenszoner justeres samme steder samt ved Hørkram og Slet Møllevvej.





*Ændret konsekvenszone ved Hørkram i Kolt*

030306ER skal udgå af hovedstrukturkortet. Rammeområdet er ændret til BL som følge af lokalplanlægning.

## Retningslinjer

### **ETP3 Ændres til:**

*Erhvervsarealer langs motorvejene skal prioriteres til virksomhedstyper, som har særlige behov for god tilgængelighed til motorvejsnettet. Motorvejsnære erhvervsarealer, hvor der er boligområder og/eller højklasset kollektiv trafikforsyning i det nærebagland kan dog anvendes til kontorerhverv og andre erhverv med mange arbejdspladser og/eller væsentlige behov for synlighed.*

### **ETP9 Ændres til:**

*Konsekvenszoner omkring erhvervsområder til produktionserhverv må ikke anvendes til miljøfølsomme funktioner. Konsekvenszoner fremgår af kortet side 49. Hvor rammerne i konsekvenszonen omkring erhvervsområder til produktionserhverv muliggør kontorvirksomheder, idrætsfunktioner eller andre anvendelser, der kan indrettes, så de ikke påvirkes af produktionsvirksomheden, skal sådanne virksomheder opføres eller indrettes, så produktionsvilkårene i erhvervsområder til produktionserhverv ikke antastes.*



## **Notat om risikomyndighedernes vurdering af at matr. Nr. 10be Slet By, Tranbjerg anvendes til boligformål.**

3. december 2020  
Side 1 af 1

I forbindelse med Aarhus Byråds behandling af temaplanen for erhvervsarealer har Aarhus Byråd bedt om en vurdering af, om risikomyndighederne ser problemer i, at matr.nr. 10be Slet By, Tranbjerg anvendes til boligformål. Vurderingen skal ses i relation til den nærvæd beliggende risikovirksomhed Carpenter.

### **BORGMESTERENS AFDELING TEKNIK OG MILJØ**

Nedenfor er der redegjort for risikomyndighedernes vurderinger:

Aarhus Kommune

#### **Virksomheder og Jord, Aarhus Kommune:**

Aarhus Kommunes afdeling, Virksomheder og Jord, vurderer, at der ved tilførsel af yderligere boliger, vil ske en ændring af virksomhedens risikobilleder i negativ retning, da ophold med overnatning af mennesker øges i området. Dette kan besværliggøre en eventuel redningshændelse.

Rådhuset  
Postboks 36  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

#### **Østjylland Brandvæsen:**

Udtalelsen fra Aarhus Kommunes afdeling, Virksomheder og Jord, er en samlet udtalelse fra risikomyndighederne, og er dermed også Østjyllands Brandvæsens bemærkninger til sagen.

E-mail:  
post@mtm.aarhus.dk  
www.aarhus.dk

#### **Østjyllands Politi:**

Østjyllands Politi henviser til Østjyllands Brandvæsens besvarelse.

#### **Arbejdstilsynet:**

Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger, da Arbejds miljøloven er afgrænset til at omhandle virksomhedens driftsområde, som fysisk er afgrænset med hegn eller på anden måde adskilt fra omgivelserne, og ikke forholder sig til eller omhandler virksomhedens påvirkning af omgivelserne udenfor virksomheden. På den baggrund har vi ikke bemærkninger til arealanvendelsen i virksomhedens nabolag.