

# HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

TEKNIK OG MILJØ  
AARHUS KOMMUNE



## TRÆLASTEN - Blandet bolig og erhverv, Daugbjergvej Indkaldelse af ideér og forslag

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om ændring af kommuneplanens rammer for Silvan og Starks arealer ved Daugbjergvej 15-19. Det drejer sig om rammerne 030308ER, 030317CY, og 030307BL.

Pension Danmark, der ejer arealerne, har anmodet Aarhus Kommune om at ændre plangrundlaget. Området ønskes udviklet til et område med blandede boligformer, men også med erhverv og en mindre andel af butikker.

Der ønskes desuden mulighed for at etablere en daginstitution i området. Vi vil gerne høre din mening om ønskerne til denne fremtidige planlægning.

Der har den 7. februar 2019 været afholdt et informationsmøde med tidlig borgerinddragelse. Her blev der

fortalt generelt om byens udvikling og igangsætningen af planlægning for området blev introduceret på et helt overordnet plan.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området, der kaldes DT-grunden, er beliggende nord og syd for Daugbjergvej på Vesterbro og har en størrelse på ca. 36.200 m<sup>2</sup>. Det indgår i udviklingsplanen for Det Ny Brokvarter og rummer i dag byggemarkederne Stark og Silvan samt sidstnævntes administrationsbygning.

Området er afgrænset mod nord af Silkeborgvej, mod vest af Vestre Ringgade og af nyere boligbyggeri på den gamle Frisko-grund. Mod øst ligger Aarhus Tech og kollegieboliger ved Åparken og mod syd af boliger ved Åparken og det rekreative strøg med Brabrandstien langs Aarhus Å.

Daugbjergvej gennemløber området fra øst til vest. De nærliggende områder rummer primært boliger (herunder kollegier og plejehjem), Teknisk Gymnasium m.fl. ungdomsuddannelser og mindre blandet erhverv.

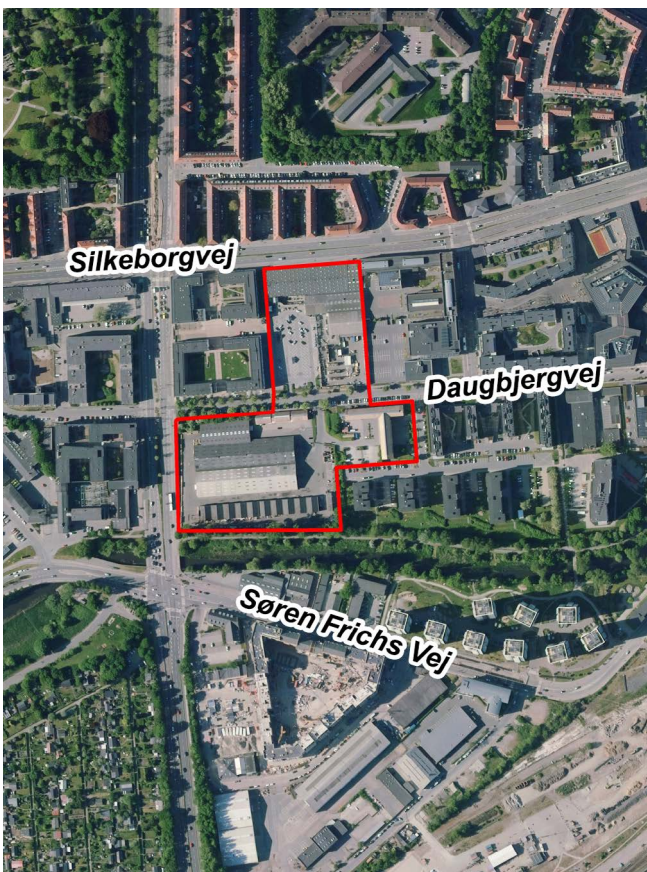
Der er i dag to dagligvarebutikker i nærområdet; Føtex i Ceresbyen og Netto på den vestlige side af Ringgaden. Derudover er der planlagt for dagligvarebutik på Godsba-nearealerne. Området er beliggende i byzone.

### FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Området udvikles på baggrund af en visionsplan, som er vedlagt dette debatoplæg på Aarhus Kommunes høringsportal. [deltag.aarhus.dk](http://deltag.aarhus.dk)

Udviklingsønskerne er rettet mod etablering af blandet by; etageboliger og erhverv; herunder almene boliger og en daginstitution. I alt planlægges der for ca. 70.000 etagemeter, svarende til en bebyggelsesprocent på knap 200%. Der er et særligt fokus på de rekreative arealer langs Aarhus Å og på byrum i høj kvalitet gennem tilgangen: "Byliv før Byrum før Bygninger". Desuden er det, i et bæredygtighedsperspektiv, udviklers ambition, at projektet DGNB Guld certificeres.

Projektet ligger i et potentielt højhusområde, men udvikler ønsker ikke at udnytte denne mulighed. Ambitionen



Området set fra luften.

er i stedet, at understøtte Aarhus Kommunes ambition om klog vækst gennem en nyfortolkning af den klassiske karre-struktur, suppleret med rækkehuse. Derudover kan byomdannelsen bidrage til en naturlig øst-vest forbindelse mellem Ceres byen og det nye brokvarter og med en forbedret nord-syd forbindelse fra det Gamle Amtssygehus til Brabrandstien ved Aarhus Å.

Projektet på DT-grunden kræver udarbejdelse af en ny lokalplan og udarbejdelse af et kommuneplantillæg udløst af ønsket om ændret anvendelse til blandet bolig og erhverv, en højere bebyggelsesprocent samt indplacering af en daginstitution.

## KOMMUNEPLAN 2017

I Kommuneplan 2017 er området omfattet af de 3 kommuneplanrammer 030308ER, 030317CY, og 030307BL.

### Rammeområde 030308ER

- Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål - Pladskrævende varegrupper. Kategori 32\*
- Max. etageantal: 4
- Max. bebyggelsesprocent: 110% for området under et
- Området indgår i byomdannelsesområdet Daugbjergvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 80 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 20 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.
- I rammeområdet kan kun tillades virksomheder inden for virksomhedsklasserne 1 og 2

### Rammeområde 030317CY

- Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. Kategori 21\*
- Max. etageantal: 10
- Max. bygningshøjde: 36 m
- Max. bebyggelsesprocent: 135% for området under et
- Området indgår i byomdannelsesområdet Daugbjergvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 80 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 20 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.
- Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil

### Rammeområde 030307BL

- Områdets anvendelse er fastlagt til bolig og erhvervsformål. Kategori 11\*
- Max. etageantal: 6
- Max. bebyggelsesprocent: 110% for området under et

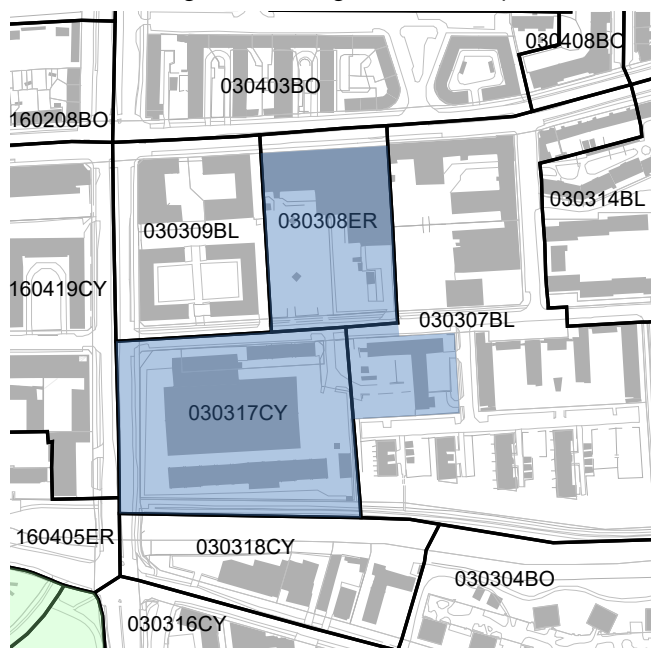
- Max. bygningshøjde for arealerne langs Daugbjergvej og Dollerupvej er 15 m.
- Bebyggelsen i åens nærhed skal tilnærmes en nord-sydgående orientering og der skal etableres en beplantningsmæssig sammenhæng med arealerne langs Brabrandstien.
- For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg mv.
- I rammeområdet kan kun tillades virksomheder inden for virksomhedsklasserne 1 og 2

\* *Kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.*

### Lokalplaner

Det er kun Kommuneplanramme 030307BL, der er omfattet af en lokalplan: "Lokalplan nr. 510 – Område til offentlige formål, erhvervs- og boligformål ved Daugbjergvej / Dollerupvej".

Ønsket om omdannelse er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, da rammebestemmelser skal ændres og bebyggelsesprocenten forventeligt vil overstige de gældende kommuneplanrammer. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg og i den forbindelse gennemføres denne forhøring om ændring af kommuneplanen.



De eksisterende rammeområde, if. Kommuneplan 2017

#### Hvad er en Lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen.

Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/lokalplaner/>

#### Hvad er Kommuneplanens rammer ?

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/>

