



Overblik over ændringer foretaget i lokalplanforslag 1165 og kommuneplantillæg 22 i forhold til de først fremlagte planer

20. april 2026
Side 1 af 7

Aarhus Kommune gennemførte en offentlig høring af et tidligere forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i perioden fra 1. juli til 9. september 2025.

Den 4. marts 2026 behandlede byrådet de indkomne hørings svar med henblik på den endelige vedtagelse af planerne. På mødet besluttede byrådet at godkende de ændringer, som Teknik og Miljø havde foreslået. Derudover ønskede et flertal i byrådet at fastsætte et højere parkeringskrav for delområde III, jf. en erklæring fra By- og Planudvalget.

Byrådet besluttede, at ændringerne skulle indarbejdes i lokalplanforslaget og kommuneplantillægget, og at de reviderede planforslag skulle sendes i en ny offentlig høring.

Teknik og Miljø har efterfølgende indarbejdet disse ændringer. Derudover er der foretaget yderligere justeringer som følge af vedtagelsen af Kommuneplan 2025 samt på baggrund af dialog med projektudviklere.

Nedenstående er en oversigt over de ændringer, der er foretaget i de nu fremlagte planforslag i forhold til de tidligere fremlagte planforslag.

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Lokalplan 1
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 94 20

Sagsbehandler:
Dorte Ringgaard Simonsen

Ændringer i kommuneplantillægget

Generelt om kommuneplantillægget		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i redegørelsesafsnit i lokalplanen og kommuneplantillægget</i>
Navneændring: Kommuneplantillæg 22 til kommuneplan 2025	Kommuneplantillægget har ændret navn til "Kommuneplantillæg 22 til kommuneplan 2025."	Kommuneplan 2017 er ikke længere gældende. Alle redegørelser i forhold til kommuneplan 2017 er fjernet. Alle relevante steder i tekst og på illustrationer, er navnet ændret.
Redegørelsen		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i redegørelsesafsnit i lokalplanen og kommuneplantillægget</i>



20. april 2026
Side 2 af 7

Forholdet til retningslinje 2.3.1 "omfang af opholdsarealer og parkering"	Der er tilføjet ny redegørelse for retningslinjen.	Det konkrete krav til opholdsarealer er tilføjet rammebestemmelserne under "supplerende oplysninger".
Forholdet til retningslinje 2.5.2 "bevaringsværdige bygninger".	Der er tilføjet ny redegørelse for retningslinjen.	Det er tilføjet til rammebestemmelserne under "supplerende oplysninger", at de bevaringsværdige bygningerne må nedrives.
Redegørelseskravet jf. planlovens §16 stk. 5 "De kystnære dele af byzonerne" er ændret.	Der er tilføjet ny redegørelse for retningslinjen.	MTM har vurderet, at redegørelsen skulle styrkes i forhold til først fremlagte.
Rammebestemmelserne		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i redegørelsesafsnit i lokalplanen og kommuneplantillægget</i>
Ramme 13.02.32.BO	Tilføjet supplerende bestemmelser om opholdsarealer og nedrivning af bevaringsværdige bygninger.	Som følge af nye kommuneplanretningslinjer som gennemgået i redegørelse i lokalplanen, tilføjes bestemmelser, som skal sikre overensstemmelse med kommuneplan 2025.
Generelle retningslinjer	De generelle retningslinjer er opdateret i overensstemmelse med nye generelle retningslinjer i kommuneplan 2025.	Ingen konsekvensrettelser

Ændringer i lokalplanforslaget

Delområde I		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel som følge af ændringen</i>
§3.1	Delområde I og II skal anvendes til boligformål i form af	Det er tilføjet, at der indenfor delområderne



20. april 2026
Side 3 af 7

	etageboliger inkl. fællesfaciliteter til helårsbeboelse.	skal etableres fællesfaciliteter, og i noten dertil, er fællesfaciliteter defineret.
§7.2	Bestemmelse om regulering af terræn og støttemur i skel mod nord er fjernet.	Som følge af reduktion af byggefelt A med 1,5 meter i bredden, bliver terrænregulering i skel unødvendigt, og det bliver unødvendigt med støttemur i skel. Bestemmelser er derfor taget ud.
§8.3	... Ingen boliger i delområde II må have et bruttoetageareal mindre end 24 m ² .	I det først fremlagte lokalplanforslag, var mindsteboligstørrelsen i delområde II 25m ² . Projektudvikler har ønsket, at dette blev ændret til 24 m ² , da de ønsker at have muligheden for at lave helt små boliger. Som konsekvens er det fastlagt med anvendelsesbestemmelsen, at der skal være fællesfaciliteter knyttet til boligerne.
§8.5	Maksimal højde (målt til tagryggens kote) for bebyggelsen i delområde I reduceres til henholdsvis kote 60,9 for byggefelt A og kote 64,9 for byggefelt B	Ingen konsekvensrettelser
§9.2	Bebyggelsen skal opføres med sadeltag uden udhæng. Taghældningen skal være symmetrisk med en hældning mellem 30 og 35 grader. Taghældningen skal være den samme i byggefelt A og B.	Ingen konsekvensrettelser
§9.5	Ingen ændring	Det er ikke reguleret i bestemmelsen, at den indeliggende altan skal vende mod Viborgvej, men det var nævnt flere



20. april 2026
Side 4 af 7

		steder i redegørelsen. Derfor er det fjernet de relevante steder i redegørelsen, hvor det står skrevet som om, at altanen <i>skal</i> vende mod Viborgvej.
§9.7	Der må etableres en altangang på bygningen i byggefelt A. Altangangen må betjene maksimalt 8 boliger. Altangangen skal fremstå som en del af facaden, og må derfor ikke række længere ud end bygningens tag, og må ikke række ud over bygningens gavl. Altangangen skal etableres med værn, som skal fremstå i rød. Materialet må være en ten samme materiale som den facade, hvorpå de er placeret eller i metal. Der må ikke etableres fritstående elevatorårne. Fritstående trapper må etableres udenfor byggefeltet, men skal etableres i samme materiale og farve som altangangen.	Ingen konsekvensændringer
Kortbilag 2, arealanvendelse	Byggefelt A reduceres med 1,5 meter i bredden, så afstanden til skel mod nord øges.	Relevante illustrationer i både redegørelse og kortbilag er ændret som følge af byggefeltets reduktion.
§10.11	... Beplantningsbæltet, beliggende mod det nordlige skel i delområde I, skal bevares i en minimumsbredde på 1,5 meter, og i nuværende tætte karakter. Udtynding må ske i mindre omfang, og større træer skal bevares. Ny beplantning skal bestå af samme arter som de nuværende eller almindelig - og bornholmsk røn, flerstammet bærmispel, hvidtjørn, fyr og paradisæble	Reduktion i byggefeltet (se ovenstående) betyder, at nuværende beplantning kan bevares i en bredde på 1,5 meter, og den tiltænkte terrænregulering kan undlades. Relevante snit som fremgår i både kortbilag og i redegørelsestekster er ført ajour.



20. april 2026
Side 5 af 7

§10.21	Bestemmelser om støttemur i delområde I udgår.	Som konsekvens af ovenstående, er det ikke relevant at fastlægge bestemmelser for terrænregulering i delområde I. Redegørelseteksten om terrænregulering er ført ajour.
--------	--	---

Delområde II		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel som følge af ændringen</i>
Kortbilag 2, arealanvendelsen	Det angives hvor flytbare affaldscontainere skal stå indenfor delområde II	Ingen konsekvensrettelser
§ 8.3	... Ingen boliger i delområde II må have et bruttoetageareal mindre end 20 m ² .	I det først fremlagte lokalplanforslag, var mindsteboligstørrelsen i delområde II 25m ² . Projektudvikler har ønsket, at dette blev ændret til 20 m ² , da de ønsker at have muligheden for at lave helt små boliger. Som konsekvens er det fastlagt med anvendelsesbestemmelsen, at der skal være fællesfaciliteter knyttet til boligerne.
Delområde III		
<i>Hvor der er ændret</i>	<i>Beskrivelse af ændringen</i>	<i>Konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel som følge af ændringen</i>
§5.6	Antal parkeringspladser ændret: "Der skal etableres mindst 105 og op til 108 bilparkeringspladser."	Jf. udvalgsberetningen som var påført byrådets dagsorden den 4. marts, er kravet til antallet



20. april 2026
Side 6 af 7

		<p>parkeringspladser justeret til mellem 105-108 parkeringspladser. Miljørapportens emne om trafikal afvikling er opdateret som følge af flere parkeringspladser.</p>
<p>Kortbilag 2/§8.2</p>	<p>Byggefelterne K og L trækkes "tilbage" mod nord med 3 meter.</p>	<p>Projektudvikler foreslog på for Plan-, og byudvalget, at trække byggefelterne K og L 3 meter tilbage, for at få et mere sammenhængende byrum mod Viborgvej. Der var politisk opbakning til dette. Som følge af dette, er alle kortbilag ændret, så denne tilbagetrækning fremgår. Illustrationer som alene viser principper eller lignende er ikke konsekvensrettet, da de ikke er bindende. Der er ingen ændringer i retningslinjen.</p>
<p>§8.3</p>	<p>Familieegnede boliger defineres jf. kommuneplan 2025 ikke længere som en bolig med tre værelser. Noten til §8.3 er derfor redigeret, så familieegnede boliger alene defineres som over 100 m².</p>	<p>Ingen konsekvensrettelser.</p>
<p>§9.23</p>	<p>Der skal etableres altaner til alle lejligheder, som har facade mod gården, og altanerne etableres på facaden mod gården. Der må ikke placeres altaner i stueetagen (gælder alle byggefelter). Der må ikke placeres altaner på</p>	<p>Relevante illustrationer af nordfacaden er ændret, så altanerne ikke længere fremgår. Desuden er relevante illustrationer af facader mod Viborgvej ændret, så der ikke længere er altaner.</p>



20. april 2026
Side 7 af 7

	nordfacaden i byggefel- terne G og H.	
§10.1	Opholdsarealerne reduce- res: Der skal inden for delom- råde III etableres mini- mum 4.677 m ² udendørs opholdsarealer til boliger og erhverv, og heraf skal minimum 4.217 m ² etable- res på terræn/tagdæk.	Projektudvikler fore- slog på for Plan-, og byudvalget, at trække byggefelterne K og L 3 meter tilbage, for at få et mere sammenhæn- gende byrum mod Vi- borgvej. Der var poli- tisk opbakning til dette. Som følge af tilbage- trækning af byggefel- terne L og K, bliver op- holdsarealerne i gård- rummet også kaldet "karréhaven" reduceret med 148 m ² . Byrum- met mod syd bliver til- svarende større, men kan ikke anvendes til opholdsarealer pga. støj.