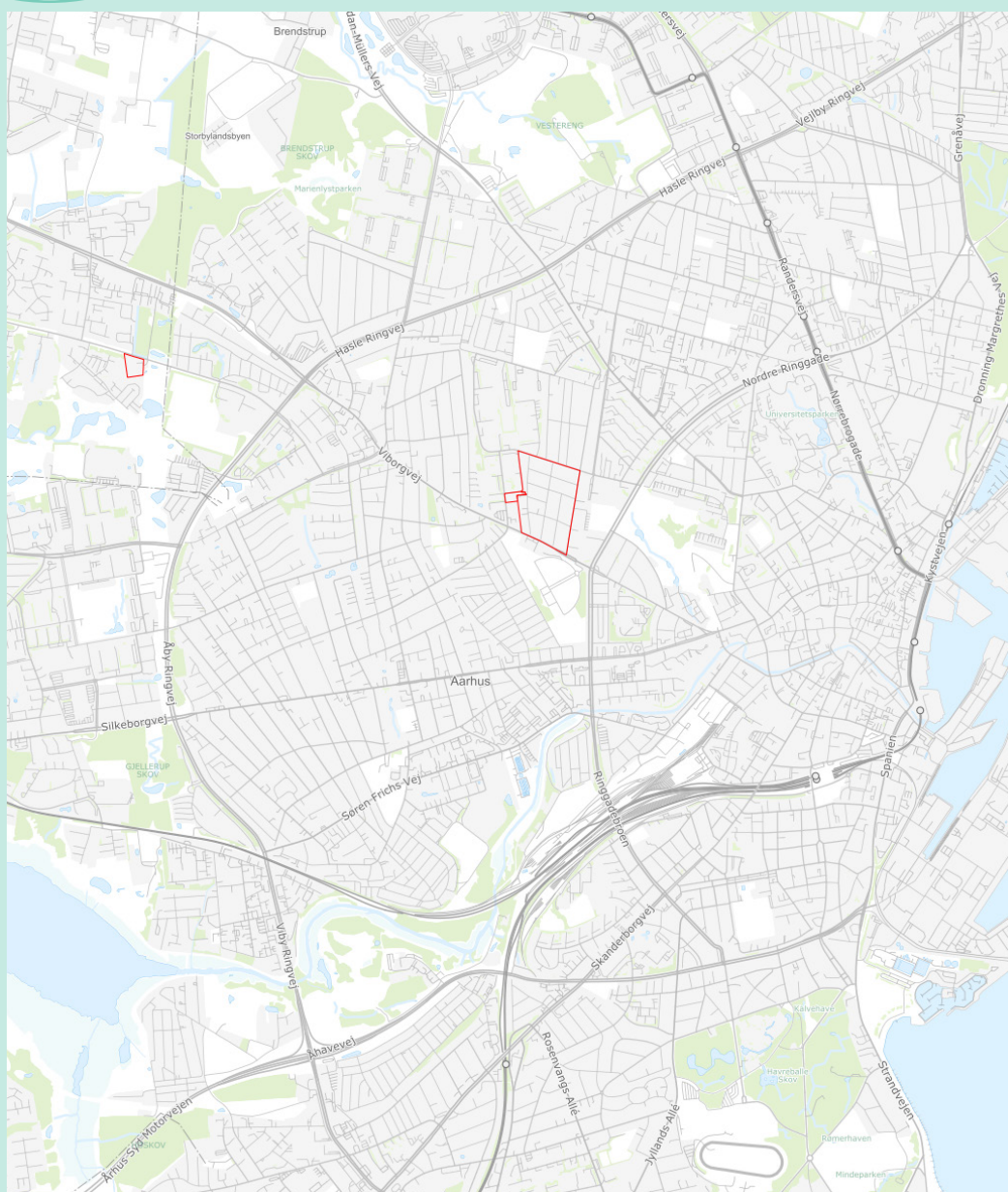




FORSLAG

TILLÆG NR. 11 TIL
KOMMUNEPLAN
2025



OFFENTLIG HØRING AF

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 2025

ÆNDRERE ANVENDELSESBESTEMMELSER TIL BOLIGFORMÅL FOR TO OMRÅDER,
DER ER RAMMEBELAGT TIL OFFENTLIGE FORMÅL.

TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 2025

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen for to rammeområder fra offentlige formål til boligformål.

REDEGØRELSE

Ændringerne har baggrund i anbefalingerne i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017, hvor ønsket om at konvertere rammeområderne fra offentlige formål til boligformål blev godkendt af byrådet i mødet den 17. december 2025. Da der er tale om ændret anvendelse, vil kommuneplanændringen først kunne gennemføres efter en ny høring af ændringer til Forslag til Kommuneplan, der i dette tilfælde gennemføres som en høring om et særskilt kommuneplantillæg til Kommuneplan 2025.

Kommuneplantillægget omhandler om følgende to rammeområder: 130229OF i Hasle og 250515OF i Tilst.

130229OF, Spættevej 2 i Hasle, der hidtil har være anvendt til institutionsformål.



Reit VI ApS, der har erhvervet ejendommen beliggende Spættevej 2, 8210 Aarhus V, matr.nr. 102i Aarhus Markjorder, af AlmenBo Aarhus, AAB, Boligforeningen Ringgården og Boligkontoret Aarhus, har anmodet om, at områdets nuværende anvendelse ændres fra offentlige formål til boligformål.

Der ønskes mulighed for at opføre 10–13 rækkehuse i 2-3 etager med sadeltag eller ensidig taghældning og mulighed for tagterrasse. Der ønskes en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed, hvilket svarer til de muligheder, der hidtil har været gældende for området. Det svarer til ca. 1.300 m² etageareal.

Med ejendommens planlægningsmæssige status som udlagt til offentlige formål, rammeområde 130229OF, har kommunen haft mulighed for at forbeholde anvendelsen til offentlige formål, hvilket indebærer kommunal

overtagelsespligt. Kommunen har ikke ønsket at bruge den mulighed.

Anvendelsesændringen vil styrke boligudbuddet i området, der i dag primært består af almene lejemål og private villaer. Det vil dermed understøtte kommuneplanens målsætninger om, blandede boligformer og en socialt bæredygtig byudvikling. Projektet vil øge antallet af familieegnede boliger tæt på centrum og samtidig bidrage til at skabe balance i den eksisterende boligmæssige og sociale struktur i nærområdet.

Ejendommen omfatter et parkeringsareal inden for rammeområde 130213BO. Dette areal tilføjes det nye rammeområde. Den samlede ejendom giver med en bebyggelsesprocent på 40 mulighed for et etageareal på 1.300 m². Bestemmelserne for rammeområde 130213BO ændres ikke.

ÆNDRERE RAMMER

De nugældende rammebestemmelser for rammeområde 130229OF

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Supplerende bestemmelser

Daginstitutioner og lignende.

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent: 40% af den enkelte ejendom

Maksimalt etageareal: 1.300 m², beregnet for den enkelte ejendom

Maksimalt etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

ændres til rammebestemmelser for nyt rammeområde 130229BO

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Bebyggelsens omfang

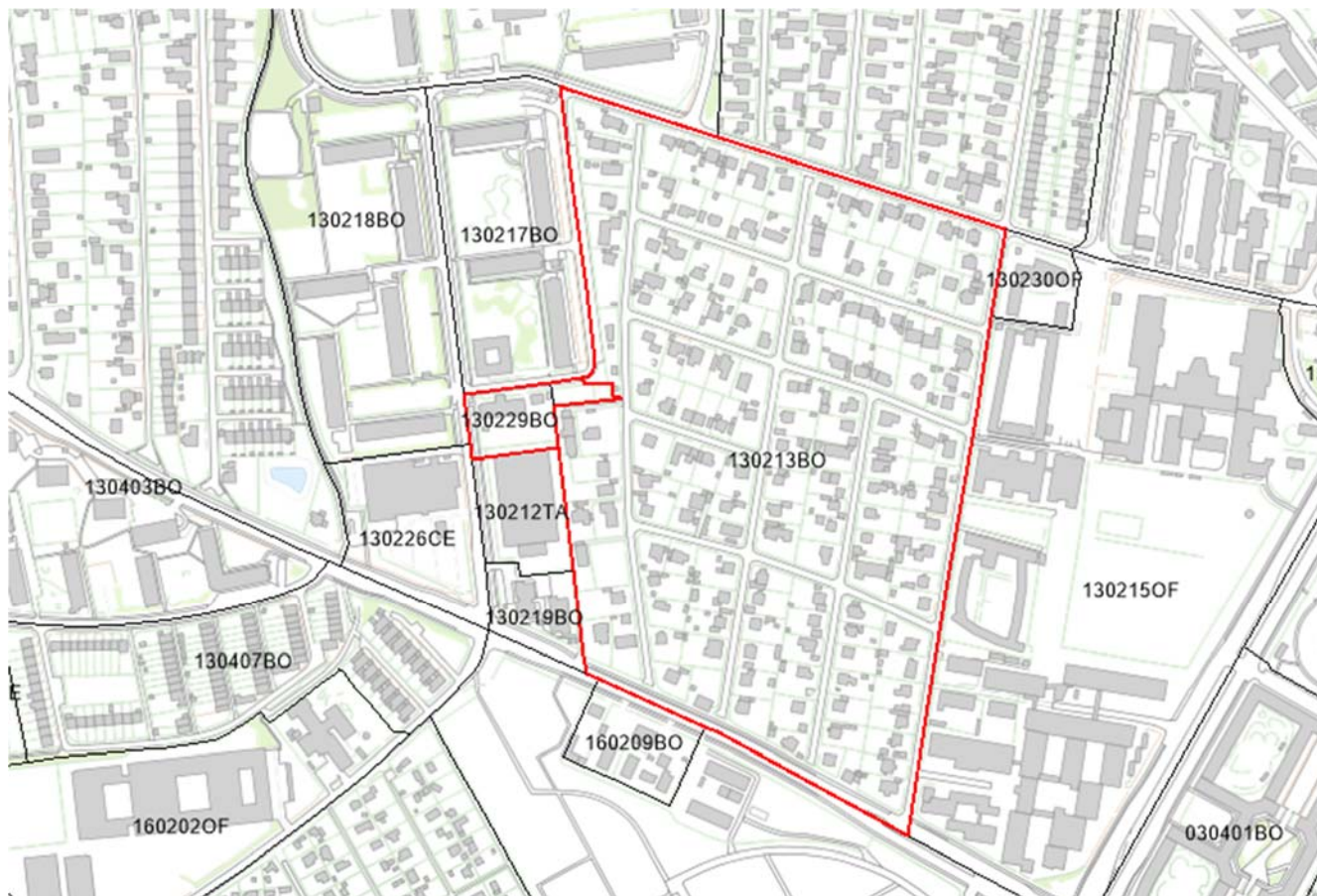
Maksimal bebyggelsesprocent; 40% af området under ét

Maksimalt etageareal: 1.300 m²: beregnet for området under ét.

Maksimalt etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Tagterrasser indgår ikke i etageantallet.



Ny afgrænsning af rammeområde 130229BO

250515OF, Hjortshøjgård, Jernaldervej 41 i Tilst, der hidtil har været anvendt af Foreningen Gymnastikgården, herunder Flying Superkids.



Hjortshøjgård på Jernaldervej 41 i Hasle har i mange år været hjemsted for Foreningen Gymnastikgården. Herfra har foreningen skabt et væsentligt fritidstilbud for børn og unge i Aarhus Kommune.

Foreningen Gymnastikgården er en institution i Aarhus, der tilbyder et væld af aktiviteter, herunder talentforløb og show-ensemblet Flying Superkids. Foreningen har af flere årsager måttet sande, at de fysiske rammer på Jernaldervej 41 ikke længere er tilstrækkelige til at imødekomme de krav, som de voksende aktiviteter stiller.

Foreningen ønsker derfor nu at ændre anvendelsen af ejendommen fra offentlige formål til boligformål, dels for at muliggøre, at foreningen kan frigøre midler, som vil kunne investeres i nye og mere optimale rammer og dels for at området kan udvikles positivt med nye familieboliger.

Med ejendommens planlægningsmæssige status som udlagt til offentlige formål, rammeområde 1250510OF, har kommunen haft mulighed for at forbeholde anvendelsen til offentlige formål, hvilket indebærer kommunal overtagelsespligt. Kommunen har ikke ønsket at bruge den mulighed.

ÆNDRERE RAMMER

De nugældende rammebestemmelser for rammeområde 250515OF:

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Supplerende bestemmelser

Sociale institutioner, fritidsformål og lignende.

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent: 45% af den enkelte ejendom

Maksimalt etageareal: 1.300 m², beregnet for den enkelte ejendom

Maksimalt etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

til rammebestemmelser for nyt rammeområde 250515BO

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent er: 45% af den enkelte ejendom

Maksimale etageareal: 4.800 m², beregnet for den enkelte ejendom

Maksimalt etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m



Afgrænsning af rammeområdet er uændret

OVERSVØMMELSE

For alle områderne overføres denne gældende bestemmelse vedrørende oversvømmelse:

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'. Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

Natura 2000

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. Nr. 1383 af 26. nov. 2016), at der i planforslaget skal indgå en vurdering af forslagets virkninger på Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Flagermus (bilag IV-arter)

Ved ændringer af bebyggelse, anlæg eller beplantning inden for rammeområdet må kendte eller potentielle yngle- og rasteområder for flagermus ikke beskadiges, forringes eller fjernes. Før gennemførelse af sådanne ændringer skal der gennemføres fagkyndig undersøgelse, og nødvendige afværgeforanstaltninger skal sikre, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes.

MILJØVURDERING

Aarhus Kommune vurderer, at Tillæg 11 til Kommuneplan 2025 ikke skal miljøvurderes.

Kommuneplantillægget er omfattet af § 8, stk. 1 i miljøvurderingsloven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige

anlæg, der er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10, litra b) om infrastrukturprojekter, herunder anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Det er imidlertid Aarhus kommunes vurdering, at planen er omfattet af undtagelsen i lovens § 8, stk. 2, nr. 1, da planen kun ændrer anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og bebyggelsens omfang fastholdes. Det er på baggrund af en screening i henhold til miljøvurderingslovens § 10, vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet.

Vurderingerne er foretaget på baggrund af en screening af kommuneplantillægget samt høring af berørte myndigheder. De berørte myndigheder er identificeret til at omfatte de myndighedsansvarlige for flagermus og støj i Aarhus Kommune.

Begge områder er støjramte i mindre grad og det er vurderingen, at det er af et omfang, der kan håndteres i den opfølgende planlægning og byggesagsbehandling. I forhold til flagermus, er det indskrevet i tillægget, at "Ved ændringer af bebyggelse, anlæg eller beplantning inden for rammeområdet må kendte eller potentielle yngle- og rasteområder for flagermus ikke beskadiges, forringes eller fjernes. Før gennemførelse af sådanne ændringer skal der, hvor relevant, gennemføres fagkyndig undersøgelse, og nødvendige afværgeforanstaltninger samt hensigtsmæssig regulering af lysforhold skal sikre, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes".

Aarhus Kommune har ved vurderingen navnlig lagt vægt på, at der er tale om en rammesættende plan for mindre områder på lokalt plan, samt at der på baggrund af screeningen ikke er identificeret forhold, hvor planen kan forventes at medføre væsentligt ændrede miljøpåvirkninger.

Der er desuden lagt vægt på, at nærværende anvendelsesændringer indgik i materialet, der blev vurderet i forbindelse med den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af Kommuneplan 2025. Der blev i den forbindelse ikke fundet anledning til at kommentere ændringerne.

På baggrund af vurderingerne i miljørapporten i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2025, blev det konkluderet, at der ikke er behov for yderligere afværgeforanstaltninger eller overvågning end allerede fastsat i kommuneplanen, sektorlovgivning og -planer, samt gennem byggesagsbehandling mv.

Aarhus Kommunen i henhold til § 10 i miljøvurderingsloven truffet afgørelse om, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

TILLÆG NR.11 TIL KOMMUNEPLAN 2025

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 er godkendt til offentlig fremlæggelse af Aarhus Byråd i mødet den 1. december 2025 i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.

VI HØRER GERNE DIN MENING

Kommuneplantillægget er offentligt fremlagt fra den 9. februar til den 9. marts 2026.

Send dine kommentarer, idéer og forslag mv. via Aarhus Kommunes høringsportal:

[Høringer | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)

DET VIDERE FORLØB

Når den offentlige høring er gennemført, vil de indkomne synspunkter blive vurderet og indgår i byrådets beslutningsgrundlag om for de ændrede kommuneplanrammer.

Bystrategi

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand