



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

TILLÆG NR. 9 TIL
KOMMUNEPLAN 2009



DISPOSITIONSPLAN FOR LISBJERG – FØRSTE ETAPE
TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 2009

**Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009
for Lisbjerg – Første etape**

Udgiver:
Aarhus Kommune

Forfatter og Redaktion:
Planlægning og Byggeri

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:
Arkitekt Ninna Møller
Telfon 8940 2627
Kommuneplanafdelingen
Planlægning og Byggeri

Grafisk tilrettelæggelse:
Rikke Edberg
Kommuneplanafdelingen

INDLEDNING	4
HOVEDSTRUKTUR	10
LANDSKAB	15
TRAFIKINFRASTRUKTUR	18
BEBYGGELSE	26
FORUDSÆTNINGER OG BINDINGER	32
MILJØVURDERING	37
KOMMUNEPLAN – RAMMER	38

BAGGRUND OG FORMÅL

Forud for denne plan, blev der i 2005 vedtaget en overordnet dispositionsplan for et nyt byområde i Lisbjerg, tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2001. Hovedformålet med den overordnede dispositionsplan var at få udarbejdet en overordnet struktur for den nye by, herunder at afgrænse et område til centerformål og fastlægge tracéer for de overordnede veje. Planen skulle tilvejebringe et grundlag for blandt andet at kunne arbejde videre med realiseringen af en ny Lisbjerg skole.

Kommuneplantillæg nr. 9 har viderebearbejdet og erstattet den overordnede dispositionsplan. Planen er et tillæg til Kommuneplan 2001, og indeholder derfor, udover en redegørelse og en hovedstruktur, også en redegørelse og en hovedstruktur, også en række differentierede kommuneplanrammer for de enkelte delområder i planområdet.

Kommunen ejer store dele af det omfattede område og har derfor optimale muligheder for at sikre, at byens udvikling sker under hensyntagen til de værdier, som er beskrevet i det følgende.

Lisbjergområdet er uden sammenligning det vigtigste byudviklingsområde i Aarhus Kommune i de næste mange år, og vil fuldt udbygget komme til at huse op imod 25.000 nye indbyggere.

Da det samlede byområde i forbindelse med Lisbjerg forventes at skulle udbygges over en periode på flere årtier, har byrådet valgt at tage udgangspunkt i at etablere en attraktiv og robust landskabelig og byplanmæssig struktur, som fleksibelt vil kunne optage en lang række forskelligartede bebyggelsesformer uafhængigt af skiftende arkitektoniske udtryksformer.

Med planlægningen af Lisbjergområdet ønsker byrådet at skabe forudsætningerne for en ny type by, som rummer store kvaliteter både bymæssigt, landskabeligt og socialt. Der skal etableres en integreret og tæt by, hvor arbejdspladser, bolig, handel, service, landskab og rekreation tilsammen skaber både trygge og spændende rammer om de kommende indbyggers liv.

Det er i mangfoldigheden, variationen og interaktionen mellem forskellige bydele, kulturer, funktioner og mennesker, at det gode byliv opstår.

BYRÅDET LÆGGER STOR VÆGT PÅ, AT DER SKABES:

- Attraktive og varierede byggemuligheder med gode udsigtsmuligheder og høj tæthed, der kan tiltrække både visionære investorer og arkitekter, så der kan skabes en mangfoldig, bæredygtig og varieret by af høj arkitektonisk kvalitet
- En bred vifte af erhvervsområder, som henvender sig til spektret fra udelukkende videnserhverv til lettere produktions- og serviceerhverv, så der kan skabes lokale arbejdspladser for en bred gruppe af fremtidige beboere
- Offentlige servicetilbud af høj kvalitet, hvor der blandt andet fra start er bygget en fremtidssikret visionær skole med en lang række tilbud for både områdets børn og øvrige brugere
- En klar og fremtidssikret infrastruktur med både en højklasset kollektiv trafikbetjening, fremtidssikrede og smukke veje samt et sammenhængende stisystem. God tilgængelighed skal være en hjørnesten i planlægningen
- Et meget attraktivt landskab med både store skovområder, en centralt beliggende landskabspark, en blå struktur med sammenhængende vandløb og søer, og et sammenhængende net af grønne kiler med højt naturindhold, som i videst muligt omfang giver boligerne udsigt over og let adgang til landskabet
- Gode indkøbsmuligheder, så det lokale handelsliv bliver et af områdets kendetegn, hvorved transportafstande minimeres og arbejdspladser skabes
- Veldisponerede og tilstrækkelige idrætsarealer, som kan rumme en bred vifte af idrætstilbud som supplement til de rekreative muligheder, som tilvejebringes gennem de grønne kiler og allerede finde i området i kraft af Lisbjerg Skov og Egådalen.

PLANENS OPBYGNING

Kommuneplantillæg nr. 9 for Lisbjerg – første etape, er opbygget i 4 hovedafsnit. Det første afsnit er denne indledning, der blandt andet indeholder en beskrivelse af området og af det hidtidige forløb.

Andet afsnit indeholder en hovedstruktur for den nye by. Her beskrives den overordnede fysiske plan for området og de planlægningsmæssige forhold, der influerer på hele den nye by.

Tredje afsnit er en redegørelse for planens forudsætninger og bindinger.

Fjerde afsnit indeholder en beskrivelse af kommuneplanrammerne for de enkelte delområder. Rammerne angiver dels kommuneplanens rammer for området, og dels de centrale vurderingskriterier for kommende planer for området.

DEN NYE BY VED LISBJERG

Området i dag

Lisbjerg ligger 7-8 km nord for Aarhus Midtby i et markant bakkelandskab præget af Egådalen mod syd og Lisbjerg Skov mod nord. Landsbyen ligger højt i landskabet og kendetegnes ved en vid udsigt over Egådalen med Aarhus by og Aarhus Bugt i baggrunden. Der er gjort mange historiske fund i området, der går helt tilbage til sten-, bronze- og jernalderen, hvor adskillige gravhøje og øvrige fundsteder vidner om, at Lisbjerg har haft en fremtrædende betydning historisk set.

Centralt i landsbyen ligger Lisbjerg Kirke, der udgør ét af to sigtepunkter, når man ankommer til byen fra Aarhus. Det andet udgøres af skorstenen fra Affaldscenter Aarhus, der ligger nord for byen. Omkring Lisbjerg Kirke er byens oprindelige struktur givet af en række gårdanlæg, der ligger langs randen af byen, særligt mod syd og vest. Disse gårdanlæg stammer fra den oprindelige stjerneudstyknings, som stadig ses tydeligt i det omkringliggende landskab. Mod nord og øst ligger landsbyen med ryggen mod Lisbjerg Skov, der udgør et stort rekreativt landskab for byens indbyggere.

Sydvest for Lisbjerg ligger Lisbjerg Erhvervspark. Området blev udlagt med en lokalplan i 1992 og er i dag delvist bebygget. Området bliver en del af den nye by.

Lisbjerg gennemskæres nord/syd af Randersvej. Yderst mod vest afgrænses Lisbjergområdet af Nordjyske Motorvej og mod syd af Djurslandmotorvejen. Med kun 7-8 km til Aarhus midtby, med direkte adgang fra motorvejsnettet samt en fremtidig letbane er området meget attraktivt placeret trafikalt set.

I dag har Lisbjerg ca. 900 indbyggere og Ølsted ca. 200 indbyggere. I august 2008 blev den nye 'Lisbjergskolen' indviet. Skolen skal i første omgang omfatte 2 spor fra 0.-7. klasse. Med tiden skal skolen udbygges til at omfatte 3 spor fra 0.-9. klasse. Fuldt udbygget vil den nye by ved Lisbjerg givet skulle have yderligere mindst en skole.

Etapevis udbygning

Den nye by ved Lisbjerg skal udvikle sig over de kommende årtier. Der er udlagt mere end 550 ha som rammeområder og perspektivarealer i Kommuneplan 2001. Området strækker sig fra øst for Lisbjerg til syd for Trige og er opdelt i tre etaper, hvoraf kommuneplantillæg nr. 9 omfatter første etape. De 2 næste etaper udgøres dels af arealerne øst for Randersvej og syd for Lisbjerg Skov, og dels af arealerne omkring Ølsted og syd for Trige, og er opdelt i tre etaper, hvoraf dette kommuneplantillæg omfatter første etape.



UDBYGNINGSETAPER

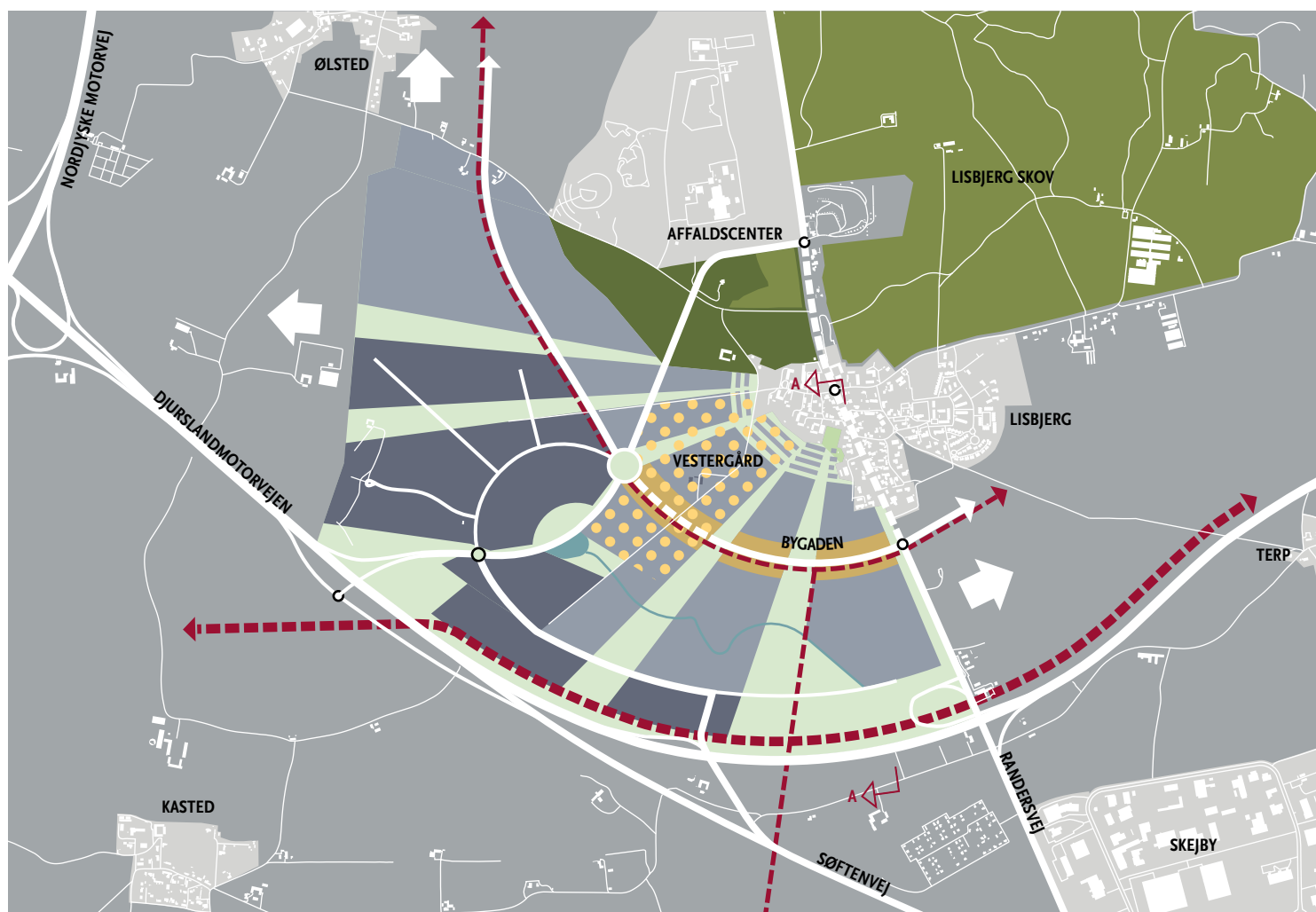


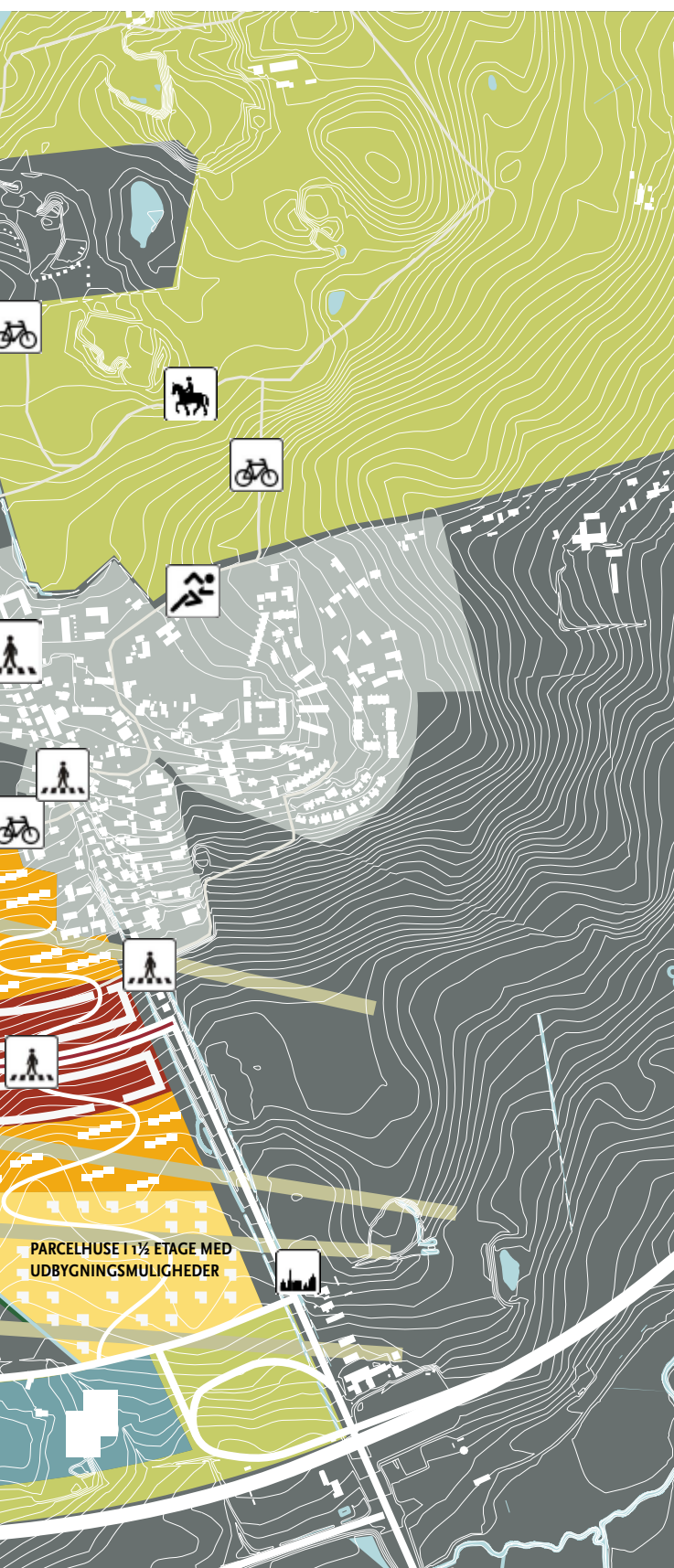
ILLUSTRATION FRA DEN OVERORDNEDE DISPOSITIONSPLAN

Første etape er i kommuneplanen udpeget som rammeområde, dvs. at der kan ske en detaljeret planlægning. De øvrige etaper er perspektivarealer, dog således at 2. etape allerede er byzone.

Første etape omfatter arealerne vest for Randersvej og syd for Ølstedvej. Etapen rummer omtrent 280 ha inklusive allerede lokalplanlagte arealer under Lisbjerg Erhvervspark. De nye rammeområder til byformål udgør ca. 183 ha. Udlægget er justeret i forhold til den overordnede dispositionsplan, hvor udlægget var på ca. 270 ha. De nøjagtige ændringer i afgrænsning er beskrevet under afsnittet om *Forudsætninger og bindinger*.



EFTER IDE AF JWH ARKITEKTER, SOM VANDT 3. PRÆMIE I BYPLANIDEKONKURRENCEN



DET HITTIDIGE FORLØB

Fra Kommuneplan 2001 til i dag

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2001 udpegede Aarhus Byråd et stort område ved Lisbjerg som det højest prioriterede byvækstområde i kommunen. Udpegningen blev i foråret 2002 fulgt op af en konkret beslutning om at gennemføre en byplanidékonkurrence. Byplanidékonkurrencen blev gennemført i 2002/2003 og resulterede i 64 forslag, hvoraf de tre blev præmieret og fire blev indkøbt.

Førstepræmieforslaget bestod hovedsageligt af en *Strategi for kvalitativ byplanlægning*. Heri blev der foreslået tre undersøgelser, der "gensidigt kunne informere og evaluere hinanden": 'Interessegrupper', 'Værdikort' og 'Prototype design'. Interessegrupperne var byens fremtidige aktører, værdikortet var en kortlægning af kvaliteter og prototype design var en slags katalog af bygningstypologier, landskabsrum og hybrider af bygning og landskab.

Andenpræmieforslaget bestod af en art båndby med to parallelle hovedgader mellem Lisbjerg og Ølsted. Skrænterne blev friholdt for bebyggelse og Lisbjerg Skov blev udvidet som en grøn ryg. Herved kom byen til at ligge imellem to klare landskabstræk. Udover denne struktur var der i forslaget taget meget hensyn til de økologiske og bæredygtige aspekter af at bygge en ny by – med fokus på væksthuse, tilgængelighed, natur og bystrukturens skala.

Tredjepræmieforslaget foreslog en spiralformet boulevardgade som bindeled mellem de tre eksisterende landsbyer. Vinkelret på boulevardgaden blev der udlagt et antal byggefelter adskilt af kileformede grønninger. Disse byggefelter ville med varieret bebyggelse kunne udgøre selvstændige bydele med hver sine særlige kendetegn.

De tre vinderforslag og fire øvrige præmierede forslag er nærmere beskrevet i hæftet: *Resultatet af byplan idékonkurrence om et nyt byområde i Lisbjerg 2002 – 2003*, der kan ses på kommunens hjemmeside under tidligere planlægning:

<http://www.aarhuskommune.dk/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning>

STIKORD FRA WORKSHOP

- Der bør arbejdes med en model, der sikrer at byggeriet i den nye by bliver varieret
- Bygadens forløb bør tilrettelægges, så den i højere grad følger terrænet
- Den erhvervsvej, der løber parallelt med motorvejen bør tænkes sammen med til- og frakørsel fra motorvej til Randersvej. Der kan samtidig etableres en letbaneterminale med park and ride nord for letbanens krydsning af motorvejen med direkte forbindelse fra motorvejen
- Efterhånden som den nye by udbygges, bør den tilkobles trafikalt til det eksisterende Lisbjerg
- Letbanestationer placeres i de enkelte bydele med fodgængersikre overgange tilknyttet
- Der blev givet flere forslag til løbe-, cykel- og ridestier – der bør være flere forbindelser end blot langs Bygaden
- Højhuse bør placeres på høje steder, så den nye bys profil kan konkurrere med affaldscentrets skorsten – punkthuse bør også etableres på de højtbeliggende arealer
- Der bør etableres tæt bebyggelse langs Bygaden i form af karréer
- Der kan arbejdes med et idrætscenter mellem centerområdet og det grønne område syd for affaldscentret
- Der kan etableres en historisk/arkæologisk kile, hvor Lisbjergs fortid fortælles med historiske elementer – enkelte gravhøje kan genetableres i oprindelige positioner som udsigtspunkter
- Caféter og handel langs Bygaden særligt i centerområdet – og fokus på parkeringsforholdene
- Der skal sikres en bebyggelsesmæssig overgang mod Lisbjerg.

1. PRÆMIEFORSLAGET
FOGED, LYNGE OG WEISS



2. PRÆMIEFORSLAG
TEGNESTUEN FORCE 4



2. PRÆMIE

3. PRÆMIEFORSLAG JWH ARKITEKTER



Efterfølgende blev konkurrenceresultatet bearbejdet til en overordnet dispositionsplan og vedtaget som tillæg til kommuneplanen i 2005. Den overordnede dispositionsplan har dernæst dannet rammen om en konkurrence for centerområdet, hvori områdets nye skole skulle indplaceres. Konkurrencens vinderprojekt blev viderebearbejdet som grundlag for en lokalplan for den nye skole, der er gennemført sideløbende med arbejdet med Kommuneplantillæg nr. 9. Skolen blev taget i brug i 2008.

Herudover er der igangsat to øvrige lokalplaner, dels for boliger i centerområdet og dels for en udvidelse af Lisbjerg Erhvervsark, der ligger som en del af den nye by. Alle lokalplaner er beskrevet nærmere i afsnittet om lokalplanlægning.

Borgerinddragelsen i forbindelse med denne plan

Første skridt i arbejdet med Kommuneplantillæg nr. 9 har været at inddrage de lokale borgere i arbejdet. Rammen var den overordnede dispositionsplan suppleret med de viderebearbejdnings, der var sket i forbindelse med konkurrence og lokalplan for centerområdet.

Borgerinddragelsen blev gennemført som et intensivt forløb med 3 workshops på Lisbjerg Vestergård i efteråret 2006.

Resultatet af de 3 workshops var en konkret bearbejdning af den overordnede dispositionsplan med en række ønsker og forslag til videre brug i Kommuneplantillæg nr. 9.

Resultatet er opsummeret, dels i form af en planskitse og dels som en opsamling i punktform, der oplister de forskellige idéer, der også er beskrevet på planen. Herunder er enkelte af de vigtigste idéer, der er taget med i det videre arbejde, nævnt.

Endvidere har et udkast til nærværende Kommuneplantillæg nr. 9 været forelagt og drøftet med en bredt sammensat følgegruppe, hvor blandt andet Lisbjerg - Skejby - Terp - Kasted og Trige - Ølsted Fællesråd er repræsenteret.

Kommuneplantillægget har desuden været fremlagt i offentlig høring i otte uger. Undervejs i høringsprocessen blev der endvidere afholdt et borgermøde samt en workshop om Landskabsarkitektur og Byfælled.

PLANENS 7 VÆRDIER

På baggrund af de afholdte konkurrencer, det hidtidige planlægningsarbejde og den hidtidige borgerinddragelse er der opstillet 7 grundlæggende værdier, som danner basis for den videre planlægning.

1: Bæredygtighed

Planen skal bygge på bæredygtige principper i bred forstand, herunder fysisk/miljømæssig bæredygtighed, social/kulturel bæredygtighed og økonomisk bæredygtighed, som beskrevet i *Handlingsplan for Århus Kommune i det 21. Århundrede*. Der skal blandt andet arbejdes med højklasset kollektiv trafikbetjening, en høj bebyggelsesmæssig tæthed og blandede ejerformer med mulighed for en varieret befolkningssammensætning over alt i den nye by. Dernæst skal dele af byen gøres til genstand for eksperimenterende og ressourcibesparende byggeri.

Den nye by i Lisbjerg er omfattet af Aarhus Kommunes krav om lavenergiklasse 1 byggeri for nye byggemodningsområder såvel for kommunale som for private arealer.

2: Tilgængelighed

Der skal arbejdes med en høj grad af tilgængelighed i den nye by. Dette gælder både tilgængelighed til området, eksempelvis i form af en højklasset kollektiv trafik, og tilgængelighed inden for området, eksempelvis i form af brugervenlige offentlige rum og trafikale områder, herunder et sammenhængende stisystem. Dernæst gælder det tilgængeligheden til skoler og andre offentlige funktioner, såsom idrætsanlæg og grønne områder, samt fra byen til det omgivende landskab.

3: Bykvalitet og mangfoldighed

Udover det bæredygtige aspekt ved tæthed ønsker byrådet, at den nye by skal rumme mange bymæssige kvaliteter, herunder integration af en bred vifte af erhvervsvirksomheder, offentlig service og handel. Endvidere ønskes en varieret by, hvor bebyggelsesmæssig mangfoldighed gøres til et af planens hovedmotiver.

4: Natur- og landskabskvalitet

Områdets natur- og landskabsmæssige kvaliteter skal understreges og videreudvikles i forbindelse med byudviklingen. Områdets søer skal bevares og udbygges med yderligere søer i forbindelse med regnvandsopsamling, og planen skal rumme en blå/grøn vinkel, hvor der arbejdes bevidst med udvikling af områdets naturmæssige potentialer. Principperne omkring grønne kiler og skov skal fastholdes og videreudvikles med respekt for det oprindelige landskab.

5: Arkitektonisk kvalitet

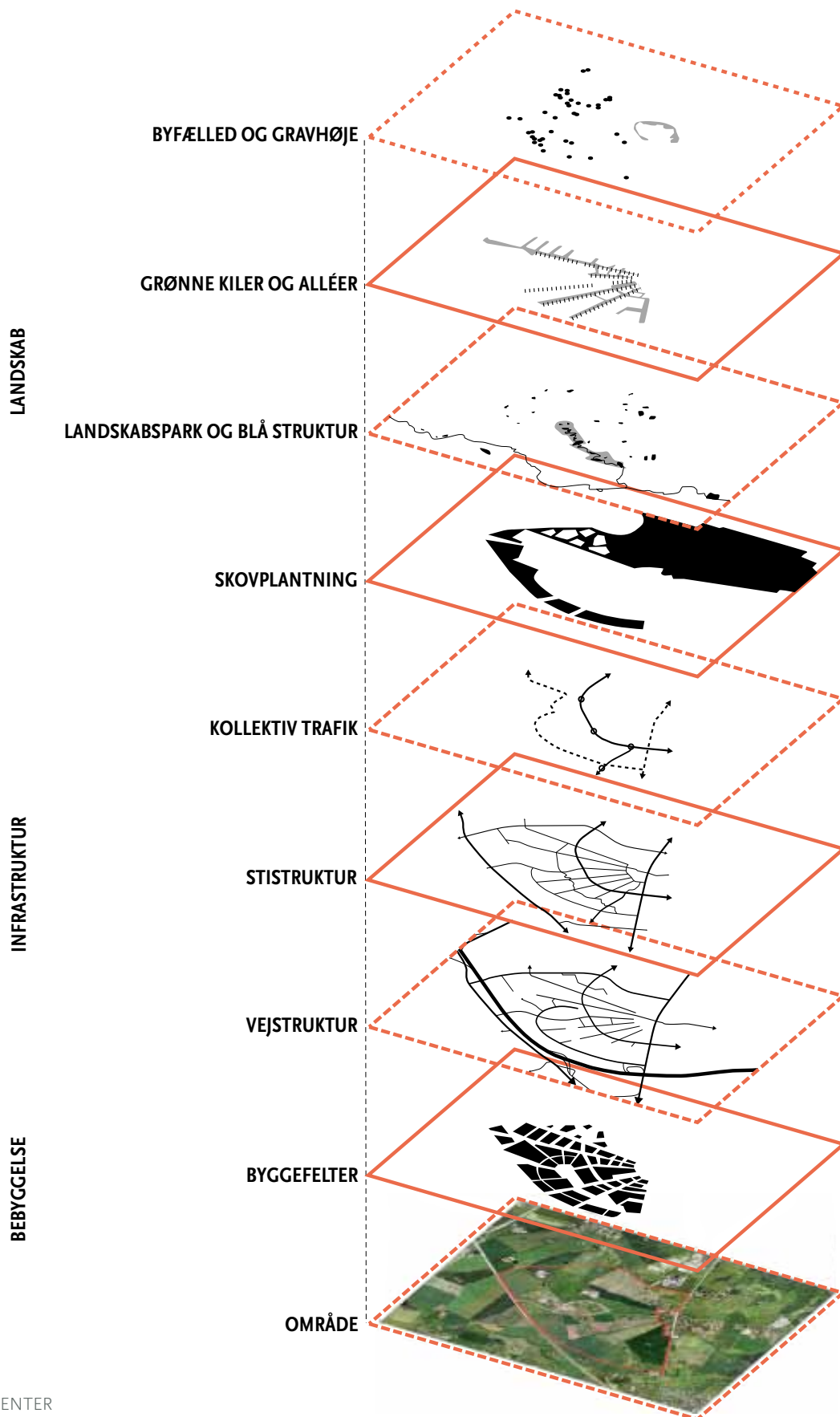
Gennem planlægning og den efterfølgende etableringsfase skal der tilstræbes at skabe en høj arkitektonisk kvalitet i den nye by. Dette sker både gennem udarbejdelse af detaljerede kommuneplanrammer for de enkelte delområder i byen, og dels gennem udstrakt brug af arkitektkonkurrencer og udbud i realiseringsfasen.

6: Historisk forankring

De historiske spor i området skal respekteres og tydeliggøres i forbindelse med byudviklingen ligesom den tydelige og velbevarede stjerneudstykningsstruktur med mange af de gamle gårde i periferien af det eksisterende Lisbjerg og hegn, der stråler ud fra landsbyen, skal tydeliggøres og gravhøje skal reetableres, hvor det er muligt.

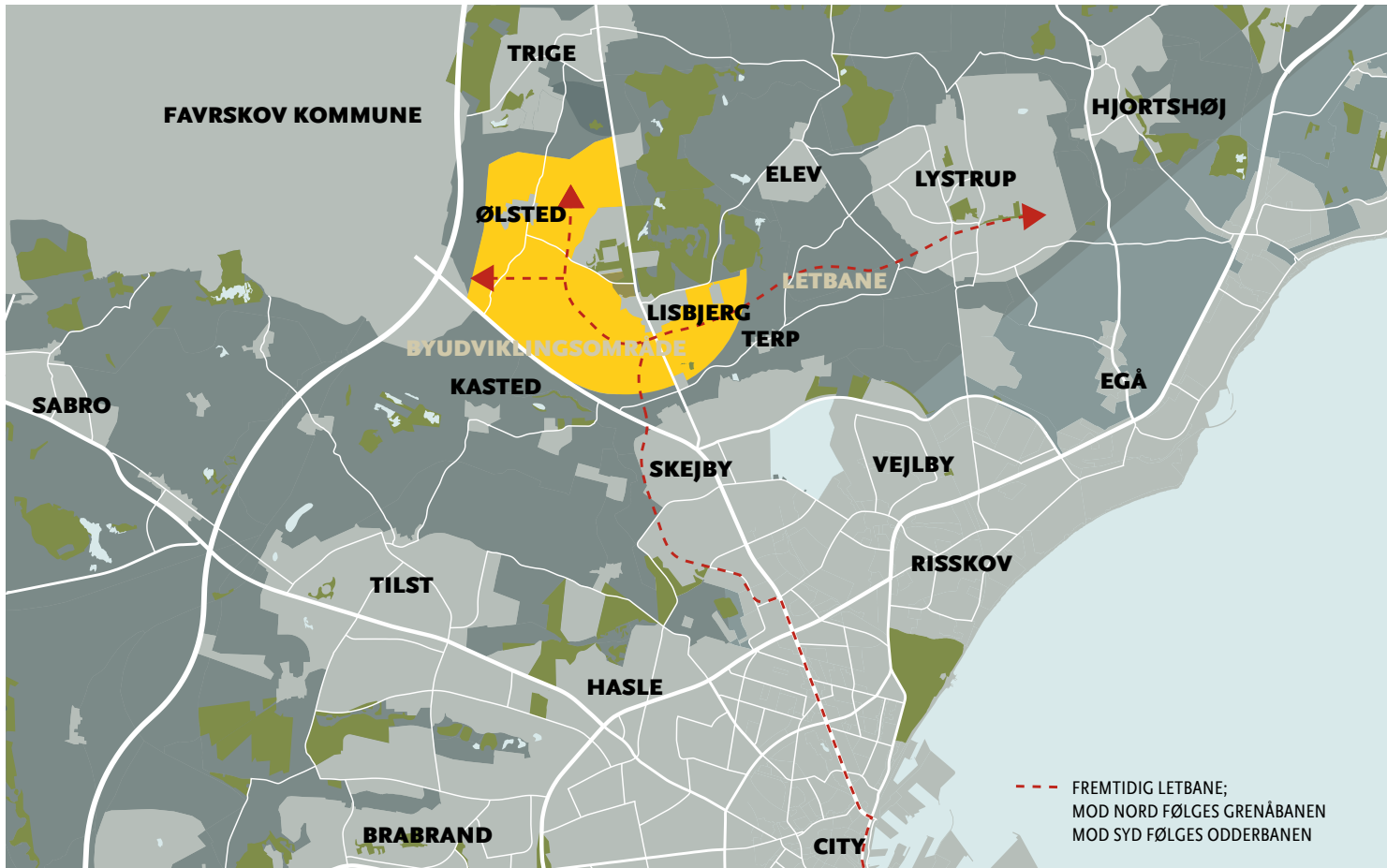
7: Borgerinddragelse

Planlægningen af kommuneplantillægget tager afsæt i publikationen: *Århusmodel for Borgerinddragelse* og har gennem en demokratisk proces involveret beboerne i Lisbjerg samt interesserede borgere i planlægningen og givet mulighed for at påvirke planlægningen. Både i forbindelse med realisering af Kommuneplantillæg nr. 9 og de efterfølgende processer, skal der arbejdes med borgerinddragelse – fx ved inddragelse i fremtidige planprocesser, etablering af nye, faste samarbejdspartnere i området, informationscenter i området m.v.





UDSIGT FRA OMRÅDET MOD SYDVEST



OVERSIGTSKORT

I dette afsnit beskrives den fysiske hovedstruktur for hele området. Indledningsvist beskrives planens værdier og herefter beskrives planens elementer nøjere.

Beskrivelsen af planen er opdelt i 3 hovedtemaer med en række elementer under hvert tema:

- **LANDSKAB**
- **INFRASTRUKTUR**
- **BEBYGGELSE.**



STRUKTURPLAN

HOVEDSTRUKTUR

14

LANDSKABSSTRUKTUR



- EKS. SKOV
- NY SKOV
- BYFÆLLED
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- GRØN KILE
- ALLÉ
- OVERSVØMMELSES AREAL
- SØ
- VANDLØB
- GRAVHØJE

LANDSKAB

Da det samlede byområde i forbindelse med Lisbjerg forventes at skulle udbygges over de kommende årtier, har udgangspunktet været at etablere en attraktiv og robust landskabelig struktur, som fleksibelt vil kunne optage en lang række forskelligartede bebyggelsesformer.

De kommende beboere skal sikres en direkte relation til landskabet med lokale rekreative muligheder og fine udsigtsmuligheder. Dette sker ved en bevidst udnyttelse af områdets topografi, en grøn struktur med store skovområder, markante alléer, et sammenhængende net af grønne kiler med højt naturindhold samt en landskabspark bygget op omkring et sammenhængende net af vandløb og søer.

Som en særskilt del af Kommuneplantillægget er der udarbejdet en *Grøn Kvalitetshåndbog*. Håndbogen foreslår principper for udformning og funktion af de enkelte grønne områder for planens grønne områder, som omslutter byggefeltene.

De grønne områder har status som fælles friarealer, og indgår i en samlet pulje for hele den nye by. Arealerne anlægges af kommunen, som en del af byggemodningen, og overdrages sideløbende med byggefelternes udbygning til grundejerforeninger. Hvert byggefelt tilknyttes en af grundejerforeningerne, vurderet ud fra placering, udbygningsetape og funktion. Grundejerforeningerne vedligeholder de grønne områder med hensyntagen til anbefalingerne i *Grøn Kvalitetshåndbog*. Driftsomkostningerne i forbindelse med private og offentlige forhold vil løbende blive evalueret i takt med planens udbygning.

Der skal være områder for såvel idræt som friluftsliv. Veldisponerede og tilstrækkelige idrætsarealer skal herudover give mulighed for en bred vifte af idrætstilbud, udover de rekreative muligheder som allerede findes i området bl.a. i kraft af nærheden til Lisbjerg Skov og Egådalen.

Det er således byrådets plan, at Kommuneplantillæg nr. 9 skal understøttes af en landskabelig byggemodning, så områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter bliver en af de attraktioner, som gør Lisbjerg til en unik by.

Skovplantning

Den nordligste del af området ligger uden for stjerneudstykningsstrukturen og terrænet får en anden og mere uklar orientering. En del af området udpeges til skovområde, og derved skabes en overgangszon mellem selve byen Lisbjerg og det egentlige skovområde Lisbjerg Skov. Der er desuden en støj- og lugtubredelseszone omkring Affaldscenter Aarhus, der begrænser områdets anvendelsesmuligheder.



BEBYGGERNE PLACERET I LYSNINGER I SKOVEN KAN BRUGE AFSTANDSZONEN TIL AFFALDSCENTRET SOM FÆLLES FRIAREALER



DE GRØNNE KILER SIKRER LYS, LUFT OG UDSIGT I DET ELLERS TÆTTE BYOMRÅDE

Skoven trækker kvaliteterne fra Lisbjerg Skov på tværs af Randersvej, og samtidig fungerer skoven som en landskabelig overgangszone mellem første etape og de fremtidige byudviklingsarealer omkring Ølsted. Skovarealet vil kunne rumme både idrætsfaciliteter og boligområder, som kan få en særlig kvalitet ved at være placeret i skoven.

De eksisterende søer og vådområder i dette område fastholdes som en del af en blå plan, og vil komme til at indgå som særligt attraktive steder i den nyplantede skov, hvorved denne del af skoven gøres til noget særligt.

Idrætsarealerne placeres i lysninger i skoven, hvor skoven skaber læ for vinden og en rumlig afgrænsning af boldbanerne. Lysningerne til idrætsarealer er placeret, hvor arealerne er mest vandrette, så terrænarbejder reduceres mest muligt. De mange boldbaner placeres i flere lysninger, så der fastholdes en vis rumlig intimitet. I nogle lysninger kan der etableres andre idrætsfaciliteter, som f.eks. tennisbaner eller en idrætshal.

Idrætsområdet kommer til at ligge centralt i forhold til det færdigt udbyggede byområde, og der er direkte adgang til området fra Byfælleden og stien rundt om det eksisterende Lisbjerg. Placeringen af rammer for både organiserede og uorganiserede idrætsaktivite-

ter på dette sted, vil ligeledes spille fint sammen med de muligheder, der i forvejen findes i Lisbjerg Skov for gang, ridning, løb, m.m.

De boligområder, som placeres i lysninger i skoven, vil ligeledes få en helt særlig landskabelig kvalitet, og skoven er således med til at skabe en bredere vifte af boligtilbud i det nye byområde.

Langs Djurslandmotorvejen etableres ligeledes et beplantningsbælte.

Kiler

Der udlægges i planen et sammenhængende net af grønne kiler bestående af 2 niveauer:

De primære kiler er konsekvent placeret vest og nordvest for stjerneudstyknings hegnskel, så der skabes de bedst mulige udsigtsforhold fra boligområderne over det faldende terræn.

Koblingen af de grønne kiler og alléer, som etableres i stedet for de eksisterende hegn, skaber et for området karakteristisk dobbeltmotiv, hvor man ved ankomsten til sit bymæssige boligområde via alléerne kører langs de landskabelige grønne kiler.

De sekundære kiler opdeler boligbåndene i en række mindre delområder. De sekundære kiler er fastlagt for at sikre, at så mange boliger som muligt kan komme til at ligge direkte ud til grønne områder. Samtidig er kilerne tilstræbt placeret i forbindelse med overgange i landskabet, fra flade til skrænt eller fra én hældningsretning til en anden, således at de tilbageblivende boligudlæg får så ensartet og regulær en orientering som muligt.

De sekundære kiler giver endvidere mulighed for, at der kan ske et skift i boligtyper på tværs af disse. På illustrationen af planens bebyggelsesprincipper og i rammesætningen er der således lagt vægt på, at der skal sikres en stor variation de enkelte boligområder imellem, så mangfoldighed og variation bliver et hovedmotiv i den nye by.

Landskabsparken

Centralt i den nye by friholdes et større område for bebyggelse. Området strækker sig fra eksisterende regnvandssøer ved Lisbjerg Erhvervspark til et lavtliggende område mod sydøst i området. Denne nederste del af området er i dag engområde med et vandhul. Igennem området løber desuden et vandløb. Både engen, vandhullet og en del af vandløbet er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven.



DE SEKUNDÆRE KILER KAN FORMIDLE SKIFT I BEBYGGELSESTYPER, SKALA OG FARVE

Her etableres en ca 17 ha stor sammenhængende landskabs-park som en attraktion for hele den nye by. Landskabsparken skal etableres som et sammenhængende parkområde med søer, vandløb og levedygtige biotoper. Regn- og overfladevand fra de nye byområder ledes til en række nye regnvandssøer i parken og bidrager til parkens naturindhold, som herved vil kunne få et højere naturindhold.

Vandet ledes fra Landskabsparken til udløb i Egåen. Det vil være en del af den fremtidige planlægningsproces at afklare, hvordan vandet skal føres over klokhøjen, samt hvordan letbanen vil krydse henholdsvis Klokhøjen og Landskabsparken.

Alléer

Stjerneudstykningsstrukturen omkring Lisbjerg fremhæves ved som princip at omdanne de eksisterende læhegn til alléer, der kan vej- og stibetjene de enkelte delområder i byen. De definerer en række store landskabsrum sammen med skovbrynet. Alléerne beskrives nærmere under afsnittet om infrastruktur.

Byfælled

Byfælleden rundt om hele landsbyen Lisbjerg skaber en tydelig overgang fra den eksisterende bebyggelse til de fremtidige bebyggelser i Lisbjergområdet.

Byfælleden tænkes som en grønt areal med fælles rekreative funktioner til glæde for både nuværende og kommende beboere. Fælleden kan rumme historiske motiver med relation til gårde, som f.eks. frugtplantage, mindre dyrefolde o.l. samt mere bymæssige parkelementer. Gennem Byfælleden løber en sti, som vil få en vigtig funktion som fordelingssti mellem byens forskellige kvarterer. Samtidig vil fælleden være det naturlige forbindelsesled mellem boligområderne og det nye idræts- og aktivitetsområde, der kommer til at ligge i skoven syd for Affaldscenter Aarhus samt til Lisbjerg Skov.

Gravhøje

Områderne langs Egådalen er nogle af de tidligst beboede i Danmark. Muligvis kan områdets historie føres længere tilbage end Aarhus' historie. Særligt området, hvor den nye by ligger, er arkæologisk interessant.

Områdets mange gravhøje er registrerede, men overpløjede. Når byen begynder at rejse sig, vil der i videst mulige omfang blive stillet krav til, at de registrerede gravhøje markeres i landskabet.

Som et markant element i Grøn Kvalitetshåndbog for området anbefales det at fremhæve de registrerede gravhøje, enten som markering i fladen eller som en stiliseret reetablering af højene.



LANDSKABSPARKEN SKABER ET STORT MULTIANVENDELIGT RUM SOM BEBYGGELEN KAN ORIENTERE SIG IMOD







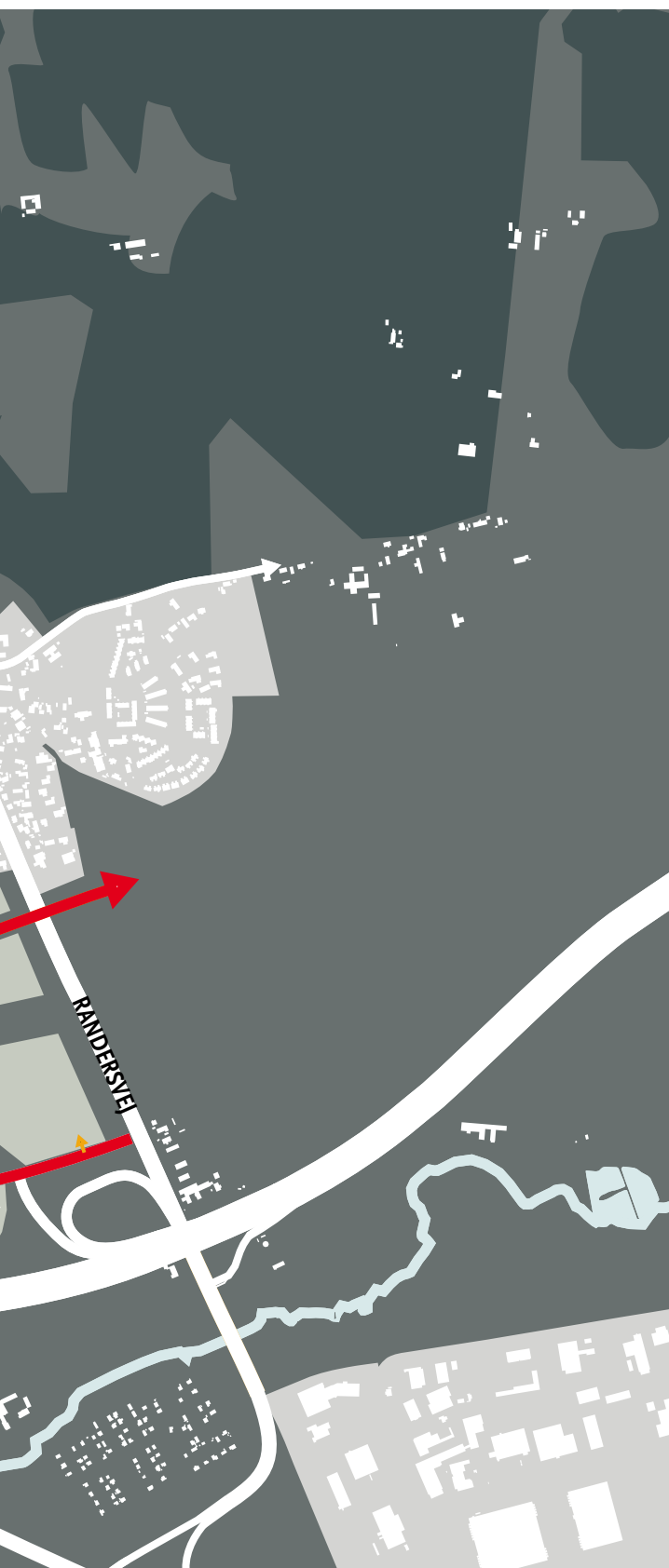
BYFÆLLEDEN BLIVER ET VIGTIGT KNUDEPUNKT I BOLIGOMRÅDET MED ADGANG TIL ALLE DE GRØNNE KILER

HOVEDSTRUKTUR

VEJSTRUKTUR



-  TRAFIKVEJ
-  FORDELINGSVEJ
-  SIVEGADE
-  VEJDANG



TRAFIKINFRASTRUKTUR

Der er fastlagt en hensigtsmæssig etapeplanlægning af trafikinfrastrukturen, så den følger udviklingstakten af den nye by. Planlægningen og fastlæggelsen af første etapes trafikinfrastruktur er koordineret med Vejdirektoratets projekt for Djurslandmotorvejen og øvrige bindinger og er derfor ikke til debat i forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 9. Den består af en række elementer, der er beskrevet herunder.

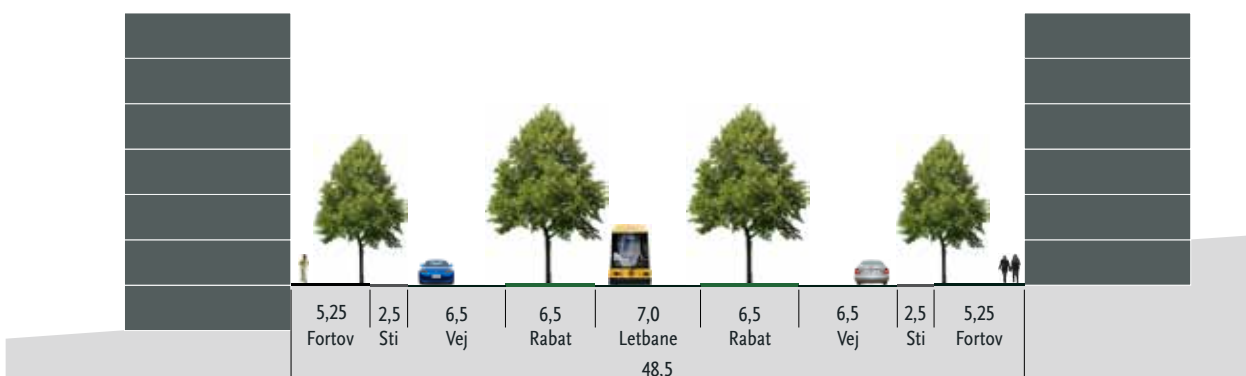
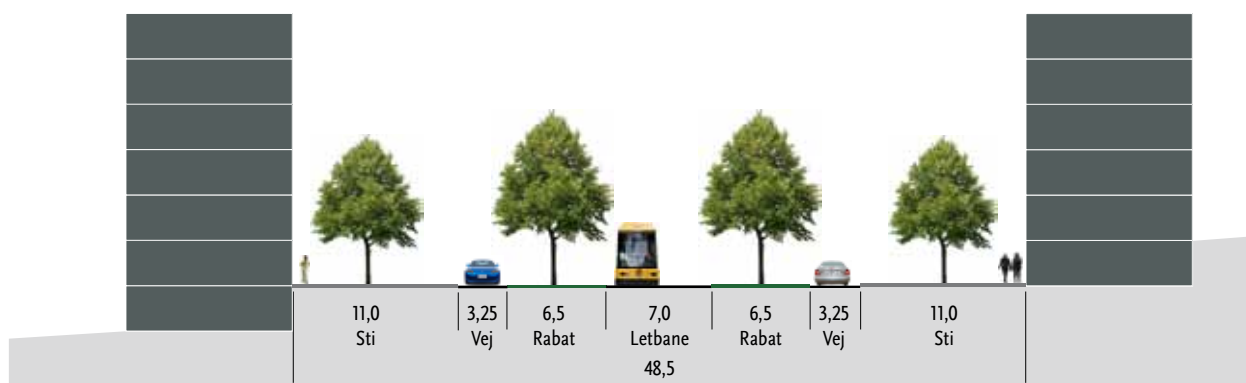
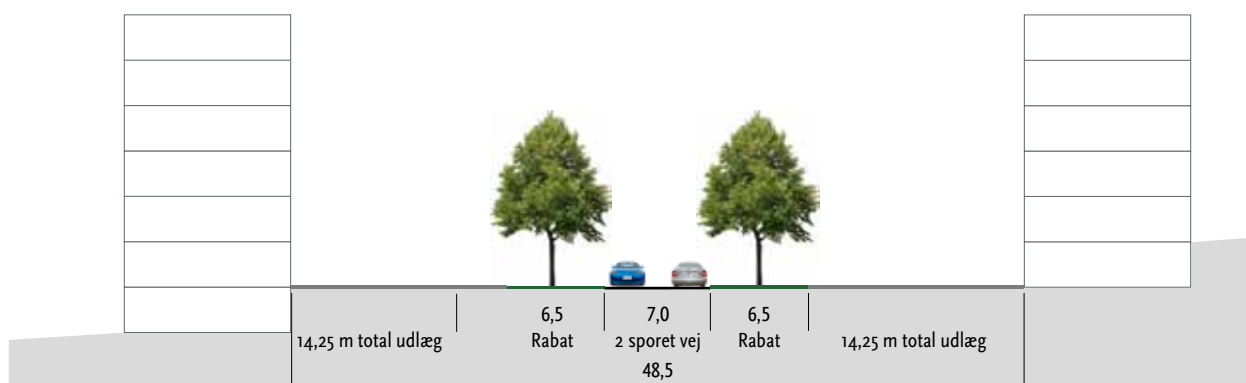
Overordnet set består den nye by af en række primære veje med en række hovedtilslutninger til omgivelserne.

Området har 2 hovedtilslutninger til Randersvej – syd for Lisbjerg, dels via Bygaden og dels via Klokhøjen. Bygaden fungerer som den primære vej for almindelig biltrafik og letbane til de centrale dele af den nye by. Klokhøjen sørger for adgang til erhvervsområderne langs Djurslandmotorvejen.

Der er ligeledes 2 hovedtilslutninger til Søftenvej, dels via Ny Høgemosevej og dels via Lisbjerg Parkvej. En ny vejforbindelse mellem Ny Høgemosevejs tilslutning til Søftenvej og Randersvej – nord for Lisbjerg skal på sigt betjene både første etape og senere etaper af byudviklingen. Lisbjerg Parkvej leder både tung trafik og almindelig trafik, dels til de centrale områder af den nye by og dels til erhvervsområderne i Lisbjerg Erhvervspark.

Desuden etableres en motorvejsafkørsel fra Djurslandmotorvejen til Klokhøjen.

Med hensyn til kollektiv trafik vil området blive betjent af busser og på sigt af letbane.



PRINCIPIELT VEJPROFIL FOR BYGADEN: ØVERST FØRSTE ETAPE, I MIDTEN MIDLERTIDIG PROFIL, NEDERST FULDT UDBYGGET VEJPROFIL

VEJSTRUKTUR

Bygaden

Bygaden kommer til at udgøre den infrastrukturelle rygrad i det nye byområde, og vil i de følgende etaper blive videreført mod nord til Trige og mod øst.

Bygaden får et bredt profil med 2 kørespor i hver retning, en letbane i midten samt cykelstier og fortove i begge sider. Det samlede udlæg er på 48,5 meter. Dette brede profil etableres på den centrale strækning af Bygaden, der løber fra Randersvej til Lisbjerg Parkvej. Herfra reduceres profilet frem mod Trige til et kørespor i hver retning samt letbane og stianlæg.

På snittet er Bygaden vist med 4 rækker allétræer, men i praksis vil beplantningen bestå af træækker på nogle strækninger afløst af byrum og vejarealer. Rabatterne nærmest bebyggelsen vil især ved bycentret kunne anvendes til parkering, svingbaner eller udvidede opholdsarealer langs fortovene. Rabatterne i midten vil kunne anvendes til pladser eller perroner.

Udbygningen af Bygadens profil vil følge etapeudbygningen af byen. Der anlægges indledningsvist én vejbane i hver kørselsretning.

Bygaden krydses af alle byens kvarterer og grønne kiler, og en tur ad Bygaden vil således tegne byens struktur som et afvekslende samspil mellem tæt bebyggelse og grønne kiler.



VEJPROFIL FRA ALLEÉRNE

Ved bevidst at skabe markante og forskelligartede kvarterer op imod Bygaden, hvor alle offentligt rettede funktioner orienterer sig mod Bygaden, vil man her blive præsenteret for byens mangfoldighed af bebyggelsesformer og tilbud.

Bygadens brede tværprofil, som i den østlige del ligger på en ganske markant bakke, resulterer i betydelige terrænarbejder, som ubearbejdet ville fremstå som skrænter på 2-4 meter nord og syd for Bygaden på de mest dramatiske strækninger.

Dette stiller krav om en nøje landskabsbearbejdning i denne del af Bygaden, som sikrer, at de grønne kiler møder Bygaden i niveau. Bebyggelsesstrukturen henholdsvis nord og syd for Bygaden vil kunne optage terrænforskellen i bygningskroppen.

Alléerne

Læ-bepantningerne i den historiske stjerneudstyknin g erstattes af alléer, som dels er et mere bymæssigt landskabelement og dels ikke har den samme visuelle barriereeffekt som læhegnene.

Alleerne følger som princip det markante terræn i området. Specielt i den sydøstlige del af området vil de markant stejle veje således blive et karakterdannende træk ved Lisbjergområdet.

Alléerne placeres umiddelbart op til de grønne kiler og skaber i sammenhæng med disse et andet karakteristisk træk for området.

I centerområdet omkring Lisbjergskolen erstattes alléen af en sivegade, der samtidig fungerer som skolevej. Sivegaden er forbundet med stier mod nord og syd samt stierne langs Bygaden, og den giver derfor adgang fra hele den nye by til skolen. For cykler og gående udgør sivegaden en vigtig krydsning af Bygaden i niveau.

På alléen langs skoven og idrætsområdet plantes der kun træer langs den ene side af vejen.

Ny Høgemosevej

Høgemosevej forlægges og forlænges i en ny vejforbindelse til Randersvej. Den danner den vestlige og nordlige grænse af første

ste etape. Med denne placering får vejen en vigtig funktion både som forbindelse fra Randersvej til motorvejsnettet og fra Søftenvej til affaldscentret (for affaldsbiler). Samtidig vil den fungere som den hurtigste adgang til motorvejsnettet fra både Trige, de fremtidige byudviklingsområder omkring Ølsted samt den nordvestlige del af planområdet.

Landskabeligt vil Ny Høgemosevej komme til at ligge i kanten af skovbrynet grænsende til tredje etapes udbygning. Vejen forventes anlagt som 2-sporet vej med cykelstianlæg.

STOPPESTED:
DEN CENTRALE DEL AF BYGADEN MED STOPPESTED

Lisbjerg Parkvej

Lisbjerg Parkvej bliver en vigtig adgangsvej til den første etape af byudviklingen omkring Lisbjerg. Vejen føres under Djurslandmotorvejen og kobles til Søftenvej. Den giver adgang til Lisbjerg Erhvervspark, og herfra kan man fortsætte til den centrale del af Bygaden. Vejen forventes anlagt som 2-sporet vej med cykelstianlæg.

Klokhøjen

Klokhøjen kobles til Lisbjerg Parkvej og betjener hele erhvervsområdet langs med motorvejen med forbindelse til Randersvej. Der etableres en direkte tilkørsel til Klokhøjen fra motorvejen fra øst.

Den østlige strækning af Klokhøjen vil blive gravet ned, for at motorvejsforbindelsen kan etableres. Skrænter og grønne områder omkring denne del af vejen etableres, så den terrænmæssige overgang fra vej til landskab er så flad som muligt. Vejen forventes anlagt som 2-sporet vej med cykelstianlæg.



VEJEN LANGS DEN NYE SKOV SET MOD VEST

Randersvej

Randersvej fastholdes med sit nuværende forløb, men må forventes udvidet på strækningen op imod Bygadens krydsning. Trafikmiljøet på Randersvej gennem Lisbjerg forventes forbedret, herunder med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

KOLLEKTIV TRAFIK

Letbanen

Den planlagte letbane kommer på sigt til at sikre den primære kollektive trafikbetjening af området med en hurtig og effektiv adgang til Aarhus. Den løber ind i området på en broføring over Djurslandsmotorvejen og Søftenvej, hvor der placeres et 'park and ride'-anlæg med god adgang til det overordnede trafiksystem. Anlægget skal understøtte driften på Letbanen og være et attraktivt alternativ til oplandstrafikkens bilkørsel mod Aarhus Midtby.

Letbanen placeres centralt i Bygaden med forventelig 4 stoppesteder inden for kommuneplantillægsområdet.

Første etape af letbanen omfatter strækningen frem til (Bygaden) samt videre mod øst til Lystrup og Grenåbanen. Senere etaper omfatter strækninger mod Trige og Hinnerup.

Busbetjening

Busbetjening af området kan, udover på Randersvej, ske ad Bygaden og Klokhøjen og videre mod byudviklingsarealerne ved Ølsted.

KOLLEKTIV TRAFIK




HOVEDSTRUKTUR

24

STISTRUKTUR



 OVERORDNET STI: LANGS VEJ ELLER I EGET TRACÉ

 BETYDENDE LOKAL STI

STISTRUKTUR

Områdets stisystem består af en række forskellige stier:

- Overordnede stier langs de overordnede veje Bygaden, Lisbjerg Parkvej, Randersvej, Søftenvej samt langs letbanen
- Et net af betydende lokale stier langs Ny Høgemosevej, Klokhøjen, de viste alléer, Byfælleden samt igennem Lisbjerg, Landskabsparken, Lisbjerg Erhvervspark og Egådalen syd for motorvejen.

Stierne langs Bygaden forbinder de enkelte kvarterer på tværs. Disse stier forbinder også de øvrige stier med letbanens stoppesteder på Bygaden. Stierne langs Randersvej, Søftenvej, Lisbjerg Parkvej og letbanen forbinder området med det øvrige stinet.

Stierne langs Klokhøjen supplerer forbindelsen på tværs af kvartererne og stierne langs Ny Høgemosevej supplerer forbindelserne til det øvrige stinet.

De lokale stier langs alléerne etableres som enkeltrettede stier på begge sider af alléerne, sådan at man har mulighed for at færdes i landskabet som både gående og cyklende.

Der etableres desuden stier i kanten af Byfælleden og i Landskabsparken. Stien ved Byfælleden leder rundt om Lisbjerg Landsby. Den forbinder de forskellige kvarterer mellem kilerne og giver adgang til både den nye skov med idrætsområder og den eksisterende Lisbjerg Skov. Stien i Landskabsparken leder ned til park- og ride anlægget mod syd. Stisystemet knytter sig således til den grønne og blå planlægning for området.

Udover de nævnte stiforbindelser kan der etableres yderligere lokale stier gennem boligområderne, gennem skoven og på tværs af de grønne kiler i forbindelse med områdernes detailplanlægning.

PARKERING OG VEJBYGGELINJER

Planens mål om at skabe en relativt høj og tæt by stiller særlige krav til håndtering af parkeringsarealer. Samtidig giver det markante terræn, som findes i store dele af området nogle særlige muligheder for at integrere parkering i kældre eller i konstruktioner i øvrigt.

Retningslinjer for etablering af parkering i den nye by findes i afsnittet, der omhandler kommuneplanrammerne.

Vejbyggelinjer langs motorvejen forventes pålagt med 50 meter fra motorvejsmidten og 25 meter fra ramperne.

I områdets sydøstlige hjørne skal der endvidere tages hensyn til mulige, fremtidige rampeanlæg ved Klokhøjen.



LEVENDE HEGN FØLGER DEN TIDLIGERE STJERNEUDSTYKNINGSSTRUKTUR

ETAPEPLANLÆGNING



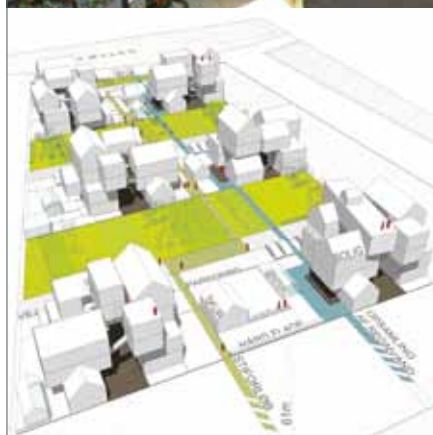
1. ETAPE - EKISTERENDE
ELLER PLANLAGT
ANLÆG/BYGGERI

2. ETAPE - FORESTÅENDE
ELLER LOKALPLANLAGT
ANLÆG/BYGGERI

3. ETAPE

4. ETAPE

5. ETAPE



BEBYGGELSE

Etapeplanlægning af første del af byudviklingen

Dispositionsarealet er opdelt i 5 kategorier, der beskriver udbygningstakten i området. Byfælleden samt Idrætsfelterne i skoven er kategoriserede hhv. 1-2 og 2-3. Bygaden hører under kategori 2, og anlægges frem til Lisbjerg Parkvej. Det resterende areal udbygges i takt med øvrige byggefelter.

Bygadens profil på 48,5 m. følger etapeinddelingen af byudviklingsområdet. Der anlægges indledningsvist én vejbane i hver kørselsretning, og sti/cykelsti-udlæggets øges fra 3,5 m. til 10 m. indtil der infrastrukturelt i etapeplanlægningen er behov for hver to kørespor i hver retning.

EUROPAN

Aarhus Kommune har deltaget i den europæiske arkitektkonkurrence European 10 med en byggegrund i den nye by i Lisbjerg.

Konkurrencen gennemførtes i et samarbejde mellem 20 europæiske lande og blev finansieret via den afsatte bæredygtighedspulje for 2008 - 2009, med henblik på at skabe et eksempelprojekt på, hvordan man kan bygge visionært og bæredygtigt - og i særdeleshed i den ny by i Lisbjerg.

Aarhus Kommune deltog med en 1 hektar stor byggegrund og et ønske om forslag til nytænkning af blandet andet boformer og materialer.

Vinderne af konkurrencen blev de to unge arkitekter Kaspar Bjørn og Troels Dam Madsen med et fornemt bud på fremtidens energirigtige boformer i træ. Projektet indeholder en arkitektur og en vision for det moderne kollektiv, der kan være med til at fremme Aarhus' og særligt Lisbjergs arkitektoniske signalværdi.

Aarhus kommune undersøger p.t. mulighederne for at realisere projektet.

NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE ATTRAKTIONER I OMRÅDET



BEBYGGELSE PÅ SKRÆNT



BEBYGGELSE I ELLER VED SKOV



BEBYGGELSE VED LANDSKABSPARK



NÆRHED TIL LETBANE



NÆRHED TIL MOTORVEJ



NÆRHED TIL SKOLE OG HANDEL



NÆRHED TIL DET EKISTERENDE LISBJERG

ATTRAKTIONER

Programmeringen af de enkelte delområder med hensyn til anvendelse, højde, tæthed m.m. tager udgangspunkt i de enkelte delområders attraktivitet i kraft af terræn, udsigtsmuligheder, infrastruktur tilgængelighed og nærhed til planens landskabelige hovedelementer, som vist på værdikortet på modsatte side.

Kortet opregner nuværende og fremtidige attraktioner i området. Det angiver en byplanmæssig komposition, der danner basis for fordelingen af tætheder og anvendelse. Samtidig danner kortet grundlag for en beskrivelse af de enkelte delområders kvaliteter og retningslinjer. Kvaliteterne er kategoriseret efter:

- **Landskab:** Terræn med udsigt og nærhed til naturområder
- **Infrastruktur:** Motorvej og letbanestationer
- **Nærhed til andre funktioner/anvendelser:** Det eksisterende Lisbjerg og Byfælleden samt centerområdet og skolen.

Motorvejen spiller en dobbeltrolle i denne sammenhæng, hvor den dels skaber en høj tilgængelighed og dels medfører en vis støjbelastning af de nærliggende områder. Begge disse faktorer har peget på det hensigtsmæssige i at placere erhverv i zonen nærmest motorvejen.

Bygaden har – med centerområde, skole og letbanestationer samt en placering umiddelbart ovenfor de markante skrænter mod sydøst – en attraktivitet, som gør det naturligt at skabe den højeste tæthed i dette område. Den infrastrukturelle tilgængelighed skaber basis for en særlig fortætning specielt i forbindelse med letbanens stationer, og vil ligeledes skabe mulighed for en naturlig placering af detailhandel og diverse liberale erhverv. Bygadens markante placering gør endvidere, at det vil være oplagt at integrere boliger i området, hvor der vil være udsigt over Lisbjerg Skov mod nord og Aarhus Bugten, Egådalen og Aarhus By i et panorama fra øst til vest. Det er således langs Bygaden, at funktionsblandingen, højden og aktiviteten vil være størst.

I forbindelse med Byfælleden omkring det eksisterende Lisbjerg vil det være vigtigt, at der skabes en skalamæssig aftrapning af byggeriet, sådan at bebyggelsen her får en højde, der som hovedprincip ikke overstiger 3 etager.

HOVEDDISPOSITION AF ATTRAKTIONER

Fordelingen af bebyggelsens tæthed, etagehøjder og anvendelse tager udgangspunkt i attraktioner, som beskrevet i det forrige afsnit. Det resulterer i principper for fordeling af bebyggelsesmæssige og landskabelige tyngdepunkter samt anvendelse. Principperne kommer til udtryk gennem en række forskellige bebyggelsesmæssige situationer, der er beskrevet herunder:

Langs Bygaden, hvor det mest fortættede område skal etableres langs den centrale del – med tætte facaderækker, høj bebyggelse, pladsdannelser og detailhandel i stueetagen.

Langs motorvejen, hvor et beplantningsbælte danner overgang mellem vejanlægget og erhvervsarealerne som har facade ud til Klokhøj eller Lisbjerg Parkvej.

Langs Byfælleden/ved det eksisterende Lisbjerg, hvor der skal sikres en bebyggelsesmæssig overgang til landsbyen, og hvor bebyggelsen bør være med til at skabe et fælles byrum ved at vende sig mod Byfælleden.

Ved Landskabsparken, hvor overgangen fra bebyggelse til natur er tydeligst, og hvor denne overgang kan ske mere eller mindre markeret, men altid i respekt for terræn- og naturkvaliteter.

I skoven, hvor bebyggelsen i særlig grad danner selvstændige enklaver, og hvor den landskabsmæssige overgang til skoven er vigtig.

Langs skoven, hvor bebyggelsen kan forholde sig rumligt til et fælles skovbryn på forskellige måder.

På skrænten, hvor de terrænmæssige forhold og udsigtsforholdene i særlig grad skal være definerende for bebyggelsens udformning.

I dalen, der ligger lavt i området, hvor det er særligt vigtigt, at bebyggelsen selv er med til at danne de bymæssige eller landskabelige rum.

På toppen, hvor der er en udstrakt udsigt, og hvor man kan bygge højt for at udnytte denne udsigt, og hvor byen bør markeres med en karakteristisk bebyggelse, der kan ses på lang afstand.

De enkelte delområder er som regel en del af flere bebyggelsesmæssige situationer.



ETAGEHØJDER

ETAGE-
HØJDER

OMRÅDE, HVOR HØJE HUSE SOM UDGANGSPUNKT IKKE KAN AFVISES

HØJE HUSE

I *Højhuspolitik for Aarhus Kommune* udpeges det nye byområde i Lisbjerg som et område, hvor høj bebyggelse som udgangspunkt ikke kan afvises. I denne forbindelse er høj bebyggelse lig med 6 etager/25 meter. I forbindelse med denne plan indskrænkes det udpegede område til at omfatte en zone omkring Bygaden, samt planens vestligst beliggende byggefelter, som vist på kortet heroverer.

I denne zone vil bebyggelsen være med til at markere byrummet omkring Bygaden, og zonen omfatter samtidig nogle af de højest beliggende områder i den nye by, hvor en høj punktbebyggelse kan understrege terrænet.

Generelt kan bebyggelsen langs Bygaden være høj og tæt. Der er dog tilstræbt en variation i den rumlige oplevelse af de enkelte boligområder langs Bygaden ved hjælp af en variation i bebyggelsesprocent og etagehøjder. Denne variation kan understreges ved hjælp af høj bebyggelse enkelte steder langs gaden.

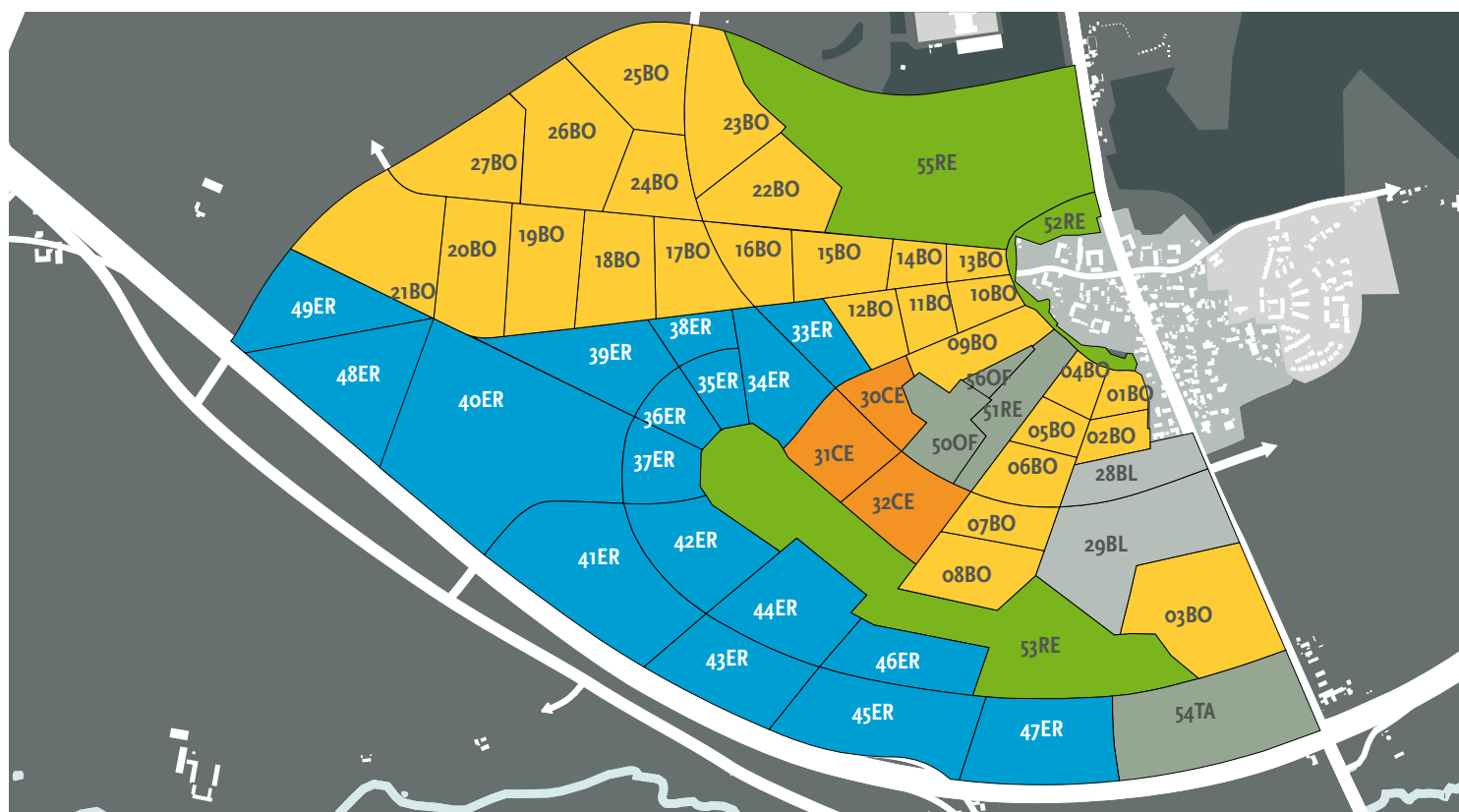
ANVENDELSE, BEBYGGELSESPROCENT OG ETAGEHØJDER

Fordelingen af anvendelse, bebyggelsesprocent og etagehøjder tager bl.a. udgangspunkt i de analyser, der er foretaget på de foregående sider.

Erhvervsområderne udlægges i 3 områder, der er indbyrdes forbundne. Omtrent halvdelen af bebyggelsen i første etape af den nye by vil være erhverv.

Den eksisterende Lisbjerg Erhvervspark fastholdes som byens centrale erhvervsområde. Den østlige del af erhvervsparken indgår sammen med erhvervet ved Bygaden i en mere bymæssig struktur.

I området langs motorvejen udlægges en stribe erhvervsområder, der ligger som lommer i skovplantningen langs motorvejen. Dette område kan anvendes til virksomheder med krav om høj tilgængelighed. Desuden udlægges der et enkelt erhvervsområde med vejbetjening fra Ny Høgemosevej.



ANVENDELSE

■ CENTERFORMÅL
 ■ BOLIGFORMÅL
 ■ BLANDET BOLIG OG ERHVERV
 ■ ERHVERVSFORMÅL
 ■ OFFENTLIGE FORMÅL
 ■ REKREATIVT AREAL

Langs Bygaden og Landskabsparken er der givet mulighed for erhverv i klasse 1-2. I de øvrige erhvervsområder gives der mulighed for erhverv i klasse 1-3.

Boligområderne udgør omtrent halvdelen af bebyggelsen i første etape af den nye by. De udlægges mellem det eksisterende Lisbjerg og Bygaden, på skrænten og ved Landskabsparken syd for Bygaden samt i forbindelse med skovplantningen mod nord.

Boligområdet mellem Lisbjerg og Bygaden formidler overgangen fra landsby til by. Højder og tætheder varierer for at etablere denne overgang.

På skrænten og ved engen kan der etableres en række forskellige boligområder, der særligt udnytter topografien. På skrænten er der særlige krav til bebyggelsestype og udsigtsmuligheder, og ved engen bør bebyggelsen understrege det store landskabsrum uden at hindre skræntbebyggelsens muligheder for udsigt.

I skovplantningen mod nord etableres dels nogle lysninger og dels en bebyggelse i kanten af skoven. Bebyggelsen i lysningerne kan udgøre kvarterer, som opnår en særlig kvalitet ved at ligge i skoven, mens bebyggelsen i kanten af skoven både kan orientere sig mod skoven og den grønne kile mod syd.

Idet der er et ønske om at skabe en variation i bebyggelsen, kan der nogle steder etableres en mere spredt, høj punkthus-bebyggelse og andre steder en mere massiv, lavere bebyggelse.

I de områder, hvor høj bebyggelse ikke kan afvises, er der ligeledes mulighed for at få en forhøjelse af bebyggelsesprocenten for den del, hvor den høje bebyggelse placeres. En evt. forhøjelse af bebyggelsesprocenten vurderes på baggrund af de konkrete projekter i hvert enkelt tilfælde i henhold til Højhuspolitik for Aarhus Kommune.



UDSIGT MOD NORD OG LISBJERG

KOMMUNEPLAN 2009

Ifølge Kommuneplan 2009 skal fremtidige byområder være bymæssige. Ved byvækst skal der således arbejdes for tættere og mere koncentrerede byområder. En udmøntning af strategien rummer flere fordele, såsom:

- Et bedre grundlag for en effektiv betjening med kollektiv trafik
- Mulighed for et mere intensiveret byliv
- Mulighed for mere blandede boligformer og mulighed for at integrere erhverv i byudviklingen
- Et mindre arealforbrug
- Større skånsomhed over for det åbne land.

I Kommuneplan 2009 er Lisbjerg Aarhus Kommunes eksempelprojekt på byvækststrategi i et langsigtet perspektiv.

Detailhandel. Med Kommuneplan 2009 foreligger et nyt sæt retningslinjer for detailhandelsudbygningen efter den aktuelle planlov.

I Kommuneplan 2009, er der afgrænset et bycenter i Lisbjerg, der justeres med denne plan.

Der findes desuden en række forudsætninger og bindinger for planlægningen i området. Planlægningen er hovedsageligt baseret på retningslinjer og rammebestemmelser i Kommuneplan 2009, men der er også emner, der vil skulle indarbejdes i den kommunale planlægning som følge af de kommende statslige vand- og naturplaner.

DET ÅBNE LANDS PLANLÆGNING

I det følgende beskrives først de forudsætninger og bindinger, der generelt skal iagttages ud fra de retningslinjer der berører det åbne lands planlægning, som kan læses i Kommuneplan 2009, hovedstrukturen. Herefter beskrives de forudsætninger og bindinger, der har med anden lovgivning at gøre. Endelig beskrives den kommunale planlægning, den 'blå' planlægning og de eksisterende lokalplaner samt de miljømæssige konsekvenser.

Kirkeindsigt. Der er udpeget områder for kirkeindsigt omkring Lisbjerg og Ølsted kirker. I kirkeindsigtsområderne skal hensynet til kirkens status og oplevelsen af kirken fra det åbne land tillægges særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og andre indgreb skal placeres og udformes på en måde, der ikke slører eller forringer oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser.



KOMMUNEPLANBINDINGER

Områderne påvirker ikke direkte planlægningen af første etape, da de ligger øst for Randersvej henholdsvis vest for Ny Høgemosevej.

Naturområder. Inden for området ligger en eng, der er udpeget som beskyttet naturområde. På disse arealer vil der kunne udvikles en karakteristisk og værdifuld natur, og området vil eventuelt kunne danne forbindelse til andre naturarealer

Hele det udpegede areal udlægges i Kommuneplantillæg nr. 9 som naturområde og indgår som en del af landskabsplanen.

Drikkevandsinteresser. Hele området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Ved projekteringen skal der generelt tages hensyn til, at området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

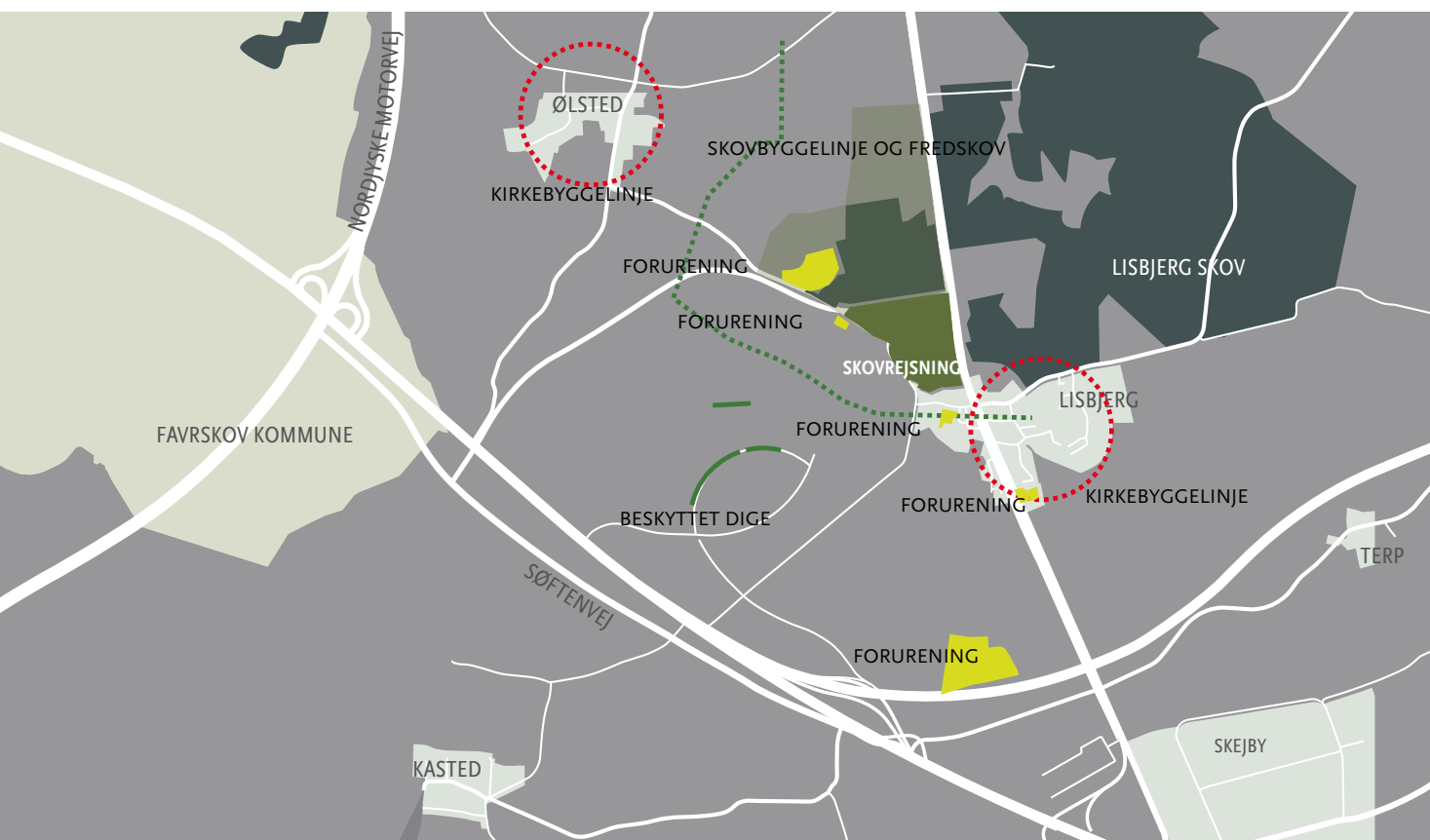
Vandløb. Der findes et vandløb med B0-målsætning i den sydlige del af området. Denne målsætning anvendes for små vandløb, der ikke kan opfylde alle de fysiske krav til en fiskevandmålsætning. Det er karakteristisk for B0-målsatte vandløb, at de har en god fysisk variation, fordi de er uregulerede, men de er ofte sommerudtørrende, fordi de har et lille opland. Dette vandløb fastholdes i planen som naturområde, men vil blive delvist omlagt i forbindelse med etablering af vejanlæg og letbane.

Søer. Der findes 5 beskyttede søer med B-målsætning i området, hvilket betyder, at der kun tillades en svag påvirkning af det naturlige plante- og dyreliv. Der anvendes 4 forskellige generelle målsætninger, afhængig af vandløbenes størrelse, strømhastighed og øvrige fysiske forhold. B-målsatte vandløb er normalt omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. To af søerne ligger syd for affaldscenter Aarhus og to ligger i Lisbjerg Erhvervspark. Den sidste ligger i engområdet mod sydøst.

Området syd for Affaldscenter Aarhus, Tangkær, har i mange år været karakteriseret som vådområde/vandhul, der dels fødes fra et drænsystem og dels fra et ca. 15 ha stort topografisk nærøpland, som er beliggende umiddelbart nord for området.

Området fremstår i dag som en åben terrænflade med lokale lavninger/vandhuller, hvoraf det vestligste har karakter som permanent sø/vandhul med en søflade på ca. 500 m², og er registreret som sø i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Det østligste af de to vandhuller havde ved en besigtigelse i januar 2007 en vandspejlsflade på ca. 1.000 m².

På arealet nord for Ølstedvej ligger ligeledes et mindre vådområde, der forventes at have hydraulisk kontakt med de to vandhuller ved Tangkær.



ØVRIGE BINDINGER

Engen omfatter et areal på ca. 7 ha i den sydøstlige del af det fremtidige byudviklingsområde. området fremstår i dag som et § 3-engområde med naturlige vandhuller.

ØVRIGE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE BINDINGER

Diger. Der findes en række beskyttede diger i Lisbjerg Erhvervs-park og umiddelbart mod nord. Digerne ligger langs nyanlagte veje og en enkelt ligger frit i landskabet. Digerne langs vejen er etableret i forbindelse med en lokalplan for Lisbjerg Erhvervs-park og vurderes ikke at være særligt bevaringsværdige. De fastholdes dog i vid udstrækning i denne plan. Det fritliggende dige er ikke medtaget som en del af planlægningen, men kan muligvis bevares delvist.

Muligheden for enten at bevare eller fjerne digerne skal afklares i forbindelse med lokalplanlægningen.

Fredskov og skovbyggelinje. Nord for Ølstedvej og øst for Randersvej findes der områder med fredskov og delvis fredskov. Arealerne omkring disse skove er desuden omfattet af en skovbyggelinje på 300 m. Størstedelen af disse områder vil ikke blive berørt af planlægningen, da der her vil blive etableret et idrætsområde med skovplantning. Dog vil der i nogle af de sydligst beliggende områder kunne etableres boliger. Her vil der skulle dispenseres for skovbyggelinjen.

Hegn. Inden for området findes en række levende hegn, der markerer stjerneudskiftningen omkring Lisbjerg. Hegnene er med til at fortælle en central historie om stjerneudstyknngen i Lisbjerg og indgår som et strukturerende element i planen. Hovedparten af de levende hegn erstattes af alléer, og fastholdes på denne måde som markante linjer i landskabet.

Arkæologi. Der er ganske mange registrerede gravhøje, bopladser mv. i området, som i dag er overpløjede. I Kommuneplantillæg nr. 9 og i Grøn Kvalitetshåndbog er hensigten, at de arkæologiske spor markeres i forbindelse med udbygningen af den nye by. Nogle steder fx. med en aftegning i belægningen, og andre steder som en jordhøj. De fremhæves i planen, så de igen i fremtiden vil kunne opleves som særlige steder i den nye by.

Kirkebyggelinje. Lisbjerg og Ølsted kirker er begge omfattet af en kirkebyggelinje på 300 m. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke bygges højere end 8,5 m. Byggelinjerne har kun indflydelse på området enkelte steder, hvor hensynet inddrages i planlægningen.

Forurening. Inden for området findes to forureninger, der er registreret på vidensniveau 2. De vil begge blive friholdt for bebyggelse. Desuden findes der flere steder i Lisbjerg, der er registreret på både vidensniveau 1 og 2. De vil ikke blive berørt af planlægningen.



ÆNDRINGER I OMRÅDETS AFGRÆNSNING I FORHOLD TIL TIDLIGERE PLANLÆGNING

----- GAMMEL AFGRÆNSNING - - - - - NY AFGRÆNSNING

Konsekvenszoner, der påviser luft og lugtgener fra Affaldscenter Aarhus' røgfane, er gennem en analyse kortlagt og fungerer som parameter for placering af bebyggelse.

Jernbane. I forbindelse med planlægningen er det blevet sandsynliggjort, at der kan anlægges et jernbanespor for godstransport mod Grenå langs den sydlige side af motorvejen. Denne plan respekterer tracéet.

Veje. Den Jyske Motorvej ved Søften og Skødstrupmotorvejen forbindes af Djurslandsmotorvejen, der danner den sydlige afgrænsning af området. Området ud til motorvejen er udlagt til erhverv og beplantningsbælte for at mindske generne, og skabe en bymæssig overgang i forhold til områdets boliger. Erhvervsområderne er placeret uden for de forventede byggeplaner.

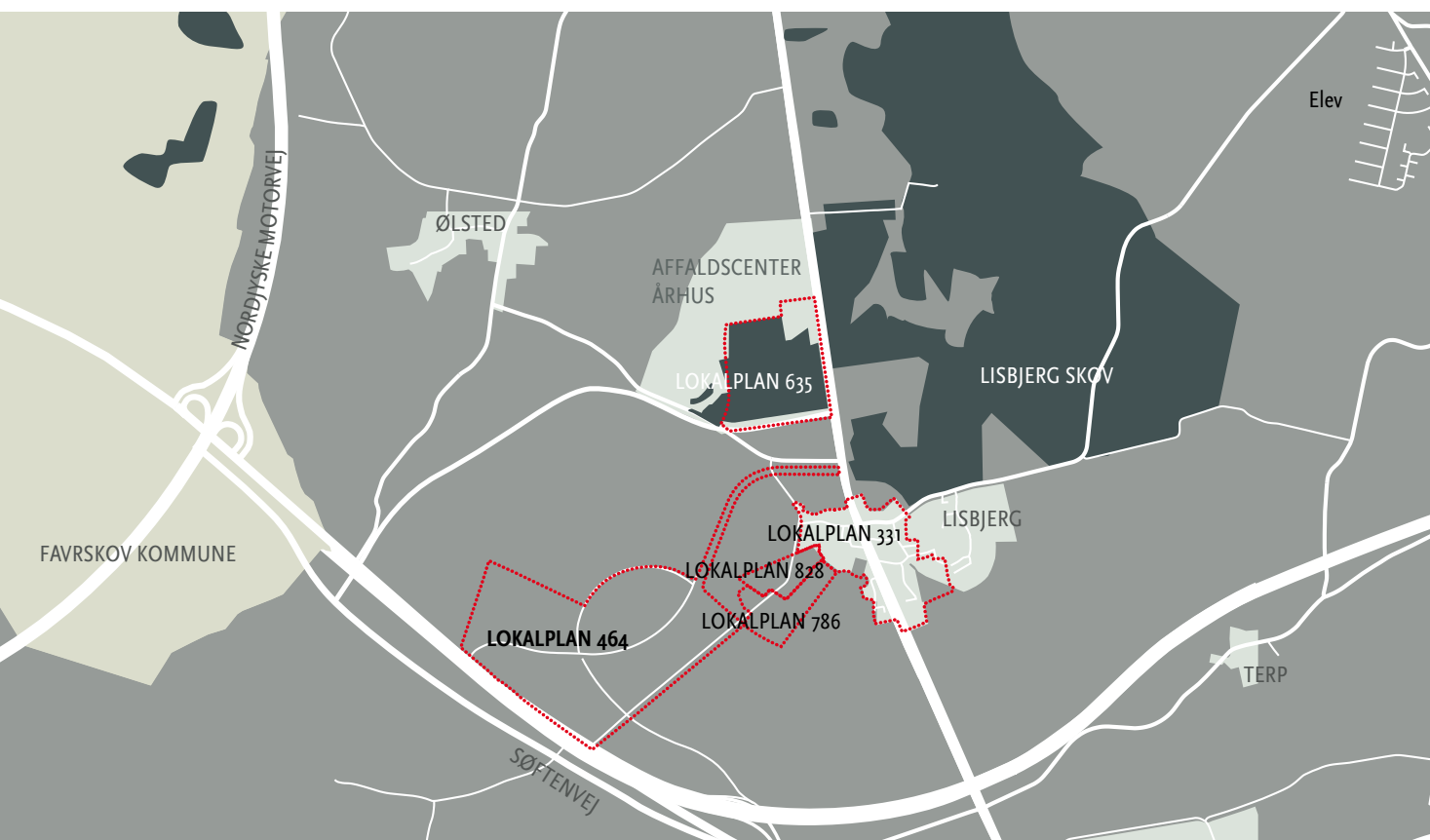
Forbrændingsanlæg. Umiddelbart nord for første etape af byudviklingsområdet ligger affaldscenter Aarhus. Den inderste zone, der er vist på kortet (side 33) anvendes til skovplantning og fritidsaktiviteter.

ÆNDRING AF AFGRÆNSNING AF KOMMUNEPLANENS RAMMER

I den overordnede dispositionsplan blev der udlagt 5 rammeområder med et samlet areal på 269 ha.

Med Kommuneplan 2009, er den samlede afgrænsning af byområderne blevet ændret. Grænsen mod Djurslandsmotorvejen, Randersvej og det eksisterende Lisbjerg blev i store træk fastholdt. Området blev udvidet mod nordøst i retning af affaldscentret, og afgrænsningen mod vest og nordvest blev ændret. Med disse ændringer er der udlagt et samlet areal på 282 ha. Med dette Kommuneplantillæg nr. 9 detaljeres planlægningen.

De rammeområder, der blev udlagt med den overordnede dispositionsplan – 26.05.02BL, 26.05.14ER, 26.05.15CE, 26.05.16BL, 26.06.02BL og 26.06.03ER – er således erstattet af nye rammeområder. Desuden er der sket ændringer af afgrænsningen af rammeområderne 26.05.01BL, 26.01.03JO, 26.04.07TA, 26.05.17ER (ændres til 26.05.08ER) og 26.00.04GK.



LOKALPLANER I OMRÅDET

LOKALPLANER

Der er vedtaget en række lokalplaner som er gældende og omkring området, hvor den nye by skal realiseres.

Lokalplan nr. 3 og 66 for et byområde ved Lisbjerg 1. etape er rammelokalplaner, der er vedtaget i 1980 for en del af området, hvor den nye by vil komme til at ligge. Da lokalplanerne ikke er i overensstemmelse med principperne i kommuneplantillæg nr.9, vil lokalplanerne for langt de overvejende dele af området blive ophævet når der udarbejdes nye lokalplaner for områderne.

Lokalplan nr. 331 for Lisbjerg landsby er vedtaget i 1989 og omfatter den eksisterende landsby. Det nye byområde inddrager ikke arealer, der er omfattet af denne lokalplan. Dog arbejdes der med en byfælled omkring landsbyen. Denne byfælled kan på sigt komme til at omfatte arealer, der er indeholdt i lokalplan 331.

Lokalplan nr. 464 for et erhvervsparkområde ved Lisbjerg er vedtaget i 1993. Den nordlige del af erhvervsparken er godt på vej til at blive realiseret i forlængelse af lokalplanen. Kommuneplantillægget indeholder imidlertid nye rammer for dele af lokalplanområdet, og ændrer vejføringer omfattet af lokalplanen. Derfor vil

lokalplanen delvist blive ophævet ved udarbejdelse af nye lokalplaner, som er i overensstemmelse med tillæggets.

Lokalplanerne nr. 126, 545 og 635 for kraftvarmeanlæg og affaldscenter Aarhus er vedtaget i 1983, 1996 og 2001. lokalplan nr. 545 erstatter dele af lokalplan nr. 126, og lokalplan nr. 635 erstatter Lokalplan nr. 126 og 545 for den del af området, der ligger nærmest det nye byudviklingsområde. lokalplanernes område er ikke omfattet af, men grænser umiddelbart op til Kommuneplantillægget.

Lokalplan nr. 786 for Lisbjerg skole er vedtaget i 2007. Planen udgør som tidligere nævnt startskuddet på den nye by og bliver nu fulgt op af Lokalplan nr. 828 for boliger i den del af centerområdet, der ligger nord for Bygaden.

Lokalplan 828 *Boligområde og område til offentlige formål nord for Lisbjergskolen i Lisbjerg* er vedtaget i 2011.

Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 for Lisbjerg – Første etape, er blevet miljøvurderet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplantillægget fastlægger rammer, men åbner ikke direkte op for anlægsprojekter, hvorfor det i forbindelse med den efterfølgende sektor- og lokalplanlægning i hvert enkelt tilfælde skal vurderes, hvorvidt den enkelte plan skal miljøvurderes.

Der er ikke indkommet bemærkninger til miljøvurderingen i høringsfasen.



LISBJERG 2008

Kommuneplanrammerne tager udgangspunkt i programmeringen af den samlede by, samt et ønske om at skabe en bevidst variation i det nye byområde.

Kommuneplanrammerne er udvidet, så de, suppleret af Grøn kvalitetshåndbog, kan fungere som et kvalitetsprogram. Formålet er at udpege en række kvaliteter, der ønskes fremmet eller sikret, når den nye by skal realiseres, sådan at bebyggelsernes orientering, vejbetjening og parkeringsforhold sker ud fra en række fælles retningslinjer.

Som indledning til kommuneplanrammerne for de enkelte delområder beskrives en række særlige forhold, der influerer på alle delområder. Her beskrives en række emner, der har særlig betydning for, hvordan byen opleves som helhed. Desuden beskrives enkelte tekniske forhold omkring udbygningen af de enkelte delområder.



FORHOLD TIL DE GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser gælder også for rammerne i den nye by. På enkelte punkter er der dog foretaget en revision i de generelle rammebestemmelser. Disse punkter er beskrevet herunder.

Opholdsarealer

Inden for byggefeltet i det enkelte rammeområde skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst 40 % af bebyggelsens boligetageareal. Opholdsarealet skal ikke nødvendigvis etableres på terræn.

Opholdsarealer på terræn skal beplantes, så der opnås et grønt miljø med så god økologisk balance som muligt.

Parkering

Den nye by skal have en høj grad af trafikal tilgængelighed både for let trafik, biltrafik og kollektiv trafik. Det er dog intentionen at begrænse biltrafikken ved at tilbyde en højklasset kollektiv trafik og et veludbygget stinet.

Med baggrund i denne intention er det også vigtigt, at bilparkeringen i den nye by reguleres, så der sikres en optimal udnyttelse uden overudbud af parkering.

Af det viste kort over rammeområderne på modsatte side, fremgår hvor parkeringen skal integreres i bebyggelsen (evt. under terræn eller i p-huse) og hvor der er mulighed for særskilt parkering i terræn.

Der skal også i området sikres et godt udbud af cykelparkering.

Med hensyn til bilparkering er det hensigten:

– At antallet af bilpladser, som hovedregel fastlægges i h.t. gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer, hvilket bl.a. indebærer følgende normer:

- | | |
|--|-------------------------------|
| ○ Tæt-lav boliger: | 1,5 plads pr. bolig |
| ○ Etageboliger: | 1,0 plads pr. bolig |
| ○ Boliger (mindre end 50 m ²): | 0,5 plads pr. bolig |
| ○ Kontor/liberalt erhverv/fabrik/værksted: | 1 plads pr. 50 m ² |
| ○ Udvalgsvarerbutikker/restauranter: | 1 plads pr. 50 m ² |
| ○ Dagligvarerbutikker: | 1 plads pr. 25 m ² |



PARKERING

RAMMEOMRÅDE, HVOR PARKERING SKAL INTEGRERES I BEBYGGELSEN (EVT. UNDER TERRÆN ELLER I P-HUSE)

RAMMEOMRÅDE, HVOR PARKERING I TERRÆN KAN VÆRE MULIG

- At parkeringsanlæg i den tætteste del af bebyggelsen integreres i denne, etableres under terræn eller i særlige p-huse
- At parkeringsanlæg i mindst mulig omfang optager areal på terræn
- At parkeringsanlæg primært etableres som større samlede anlæg
- At parkering som hovedprincip anlægges internt i bebyggelsen, eller ved ankomsten til bebyggelsen
- At alle parkeringspladse anlægges som fælles parkeringsanlæg for større samlede boligbebyggelser og for den enkelte virksomhed – dog kan parkering i områder med tæt-lav boliger delvist etableres ved den enkelte bolig
- At der i centerområdet i videst muligt omfang sikres dobbeltudnyttelse af større parkeringsanlæg, således at boliger og erhverv deles om de samme pladser og at disse udnyttes optimalt – i sådanne tilfælde kan de nævnte parkeringskrav reduceres
- At terrænet indgår som en væsentlig faktor, når der vælges parkeringsløsninger, såsom delvis nedgravning eller overdækning af parkeringsfaciliteter
- At der ved valg af parkeringsløsning indgår overvejelser vedrørende disponering af grunden, bebyggelsesform, terrænforhold og ikke mindst visuelle hensyn til omgivelserne.

Med hensyn til cykelparkering er det hensigten:

- At antallet af pladser som hovedregel fastlægges i h.t. gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer, hvilket bl.a. indebærer følgende normer:
 - Tæt-lav boliger: jf. bygningsreglement
 - Etageboliger: 2 pladser pr. bolig
 - Kollegier, ungdomsboliger: 1 plads pr. bolig
 - Fabrik/værksted: 1 plads pr. 100 m²
 - Kontor/liberalt erhverv: 2 pladser pr. 100 m²
 - Butik/restaurant/forsamlingslokale: 3 pladser pr. 100 m²
- At cykelparkering indtænkes i både den samlede parkeringsløsning og i disponeringen af bebyggelsen, herunder en passende fordeling af cykelparkeringen i forhold til bebyggelsens anvendelse og til indgange i de enkelte dele af bebyggelsen
- At en passende andel af cykelparkeringen placeres på terræn (minimum 1/3)
- At der ved anlæg af cykelparkeringspladser i kælder sikres særskilt og direkte adgang til disse.

DETAILHANDEL

Med denne plan udlægges der tre rammeområder som centerområde (CE). I Kommuneplan 2009 blev Lisbjerg udpeget som bycenter med en ramme på 3000 m² til detailhandel i første planperiode. På sigt vil der som en del af en samlet detailhandelsplanlægning blive mulighed for at udvide arealrammen til butiksføremål yderligere.

I bycentret kan der i princippet etableres dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m², men altså med en maksimal samlet ramme på 3.000 m² indtil videre. Det skal tilstræbes at disse butikker placeres indenfor de udvalgte centerområder.

STØJ

Hensynet til trafikstøj indgår som et vigtigt element i detailplanlægningen af det nye byområde. Der skal i forhold til støjfølsom anvendelse – boliger, kontorerhverv, skoler, institutioner, m.m. – sikres, at støjkrafter i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser overholdes.

Den tætteste del af bebyggelsen og bebyggelse langs de mest trafikerede veje kan fungere som støjafskærmning for de bagvedlig-

gende bebyggelser og opholdsarealer. Dette bør indtænkes i forbindelse med disponering og udformning af bebyggelserne mod Bygaden.

HØJHUSPOLITIK

I Højhuspolitik for Aarhus Kommune, tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001 udpeges der en række områder, hvor høj bebyggelse ikke kan afvises. Et af disse områder er det nye byområde omkring Lisbjerg.

I denne plan indskrænkes det udpegede område til at omfatte en zone langs Bygaden i en bredde af 30 meter. Desuden kan det ikke afvises, at høj bebyggelse kan placeres i hele området inden for delområde 16BO og 17BO.

Før der kan gives tilladelse til høj bebyggelse skal der gennemføres en projektvurdering og en konsekvensanalyse i henhold til højhuspolitikken.

En godkendelse efter højhuspolitikken kan i de konkrete tilfælde udløse en højere bebyggelsesprocent for den del af området, der bebygges med høj bebyggelse.

ØVRIGE GENERELLE FORHOLD OMKRING RAMMEOMRÅDER

Ud over forhold, der er nævnt i de generelle rammebestemmelser, gør følgende sig gældende for byen som sådan.

Alléer

Som tidligere nævnt vil alléerne være et gennemgående træk i den nye by. Der gives dog mulighed for, at allémotivet kan varieres, sådan at der kan tages højde for samspelet med de tilstødende bebyggelser.

Typisk vil alléerne kunne udformes som regulære alléer med enkeltstående træer på begge sider af vejen. Visse steder kan alléprincippet også videreføres, selv om der ikke etableres en vej.

På nogle strækninger vil bygninger kunne være med til at danne rum. Her kan de enkeltstående træer erstattes af trægrupper langs den syd/østlige side af vejen.

Hvis der er behov for at give en strækning et mere varieret udtryk, kan alléen etableres med trægrupper langs begge sider af vejen.

Bebyggelsens møde med landskabet

Forholdet mellem bebyggelse og landskab er en af de væsentligste faktorer i realiseringen af den nye by, idet terrænet i området er så markant.

Med denne plan udlægges en række forskellige landskabelige rum, der friholdes for bebyggelse som byens fælles grønne områder. Samtidig er de med til at definere en række delområder, der i højere grad end normalt kan betragtes som deciderede byggefelter. Inden for disse delområder kan der til gengæld bygges tættere og højere end normalt.

Det bør generelt tilstræbes, at overgangen fra delområderne til de grønne rum udformes, så landskabets flade karakter trækkes helt ind til bebyggelsen.

Det markante terræn i store dele af planområdet skaber generelt forudsætninger for, at Lisbjergområdet vil kunne udvikle et eget arkitektonisk formsprog knyttet til det kraftigt faldende terræn og de særlige udsigtsmuligheder. Det kunne f.eks. være:

- Bygninger som optager terrænforskelle i bygningskroppen
- Bygningskropper som præcist ligger enten på langs eller på tværs af terrænkoter
- Tagformer som vokser ud af terrænet eller er vandrette på en ellers faldende bakke
- Lokale gadeforløb som slynger sig i markante skift mellem vandrette og stejle strækninger
- Udvendige trappemotiver i gyder, som i sydlandske bjerglandsbyer
- Særlige snit i bebyggelsen som åbner for lange udsigter
- Tagterrasser, hvor det er muligt at se udover de foranliggende boliger.

Terræforhold

Størstedelen af området består som nævnt af et ganske kuperet terræn. Som udgangspunkt skal de terrænmæssige forhold også kunne mærkes i den nye by. Det er intentionen, at terrænet også skal kunne opleves, når byen er realiseret. Grøn Kvalitetshåndbog anviser bearbejdningen af den landskabelige struktur i hele første etape. I forlængelse af forrige afsnit fastsættes der derudover en række generelle krav til terrænbehandling i området:

De grønne kiler skal i princippet fastholdes i eksisterende terræn.

Landskabsparken (53RE) og skoven (55RE) kan terrænbehandles i forbindelse med landskabsmodningen, men så vidt muligt fastholdes terrænet i overgangen mod de enkelte delområder.

Desuden vil der foregå terrænbehandling i forbindelse med etablering af de veje, der er beskrevet i denne plan. Det skal tilstræbes at minimere skræntanlæg i forbindelse med etableringen.

Terrænbehandling inden for de enkelte delområder skal håndteres i forbindelse med lokalplanlægningen. Generelt skal det tilstræbes at minimere skræntanlæg, eksempelvis ved at optage terrænforskelle i bygningskroppene.

Gravhøje

Der findes som tidligere nævnt en del overpløjede gravhøje, bo-pladser mm. i området. I forbindelse med udarbejdelsen af en grøn plan for området, indgår gravhøjene som et gennemgående element. De gravhøje, der er vist i den overordnede plan, skal markeres i terrænet, når de enkelte delområder udvikles.

Blå planlægning

En af hovedintentionerne med denne plan er, at der etableres en række attraktive grønne områder. En væsentlig del af disse områder er den blå struktur.

For at synliggøre vandet i den nye by skal regnvand generelt føres fra de enkelte delområder til regnvandssøer, der er placeret i de grønne områder. Regnvandssøerne skal udformes, så de indgår som en naturlig del af de rekreative områder.

Eventuel forsinkelse inden for de enkelte delområder skal sikres i forbindelse med detailplanlægningen. Spildevand føres fra de enkelte delområder til nedgravede spildevandsledninger i de grønne områder, eller i forbindelse med veje.

I følge den statslige kortlægning af geologi og grundvand er dele af Lisbjerg-erhvervsområderne sårbare. En efterfølgende konkret gennemgang af kortlægningsdata medfører dog, at Aarhus Kommune vurderer, at alle områderne kan betragtes som mindre sårbare. For hvert erhvervs-rammeområde er det angivet, hvilke grundvandsklasser, der accepteres i området.

KOMMUNEPLANRAMMER



OVERSICHT OVER RAMMEOMRÅDER MED BYGGEFELTER

KOMMUNEPLANRAMMER FOR DE ENKELTE OMRÅDER

Kommuneplanrammerne indeholder en beskrivelse af delområderne.

Områdebeskrivelsen tager udgangspunkt i de nuværende og fremtidige attraktioner i området og omfatter de forhold, der gør sig særligt gældende for området.

Kommuneplanrammer – generelt

Kommuneplanrammerne angår den overordnede planlægningsmæssige disponering af området. Rammerne tager udgangspunkt i kortet med hoveddisposition samt kortene med den samlede fordeling af anvendelse, bebyggelsesprocent og etagehøjder. Under de enkelte delområder angives etageantal, bebyggelsens omfang og anvendelse.

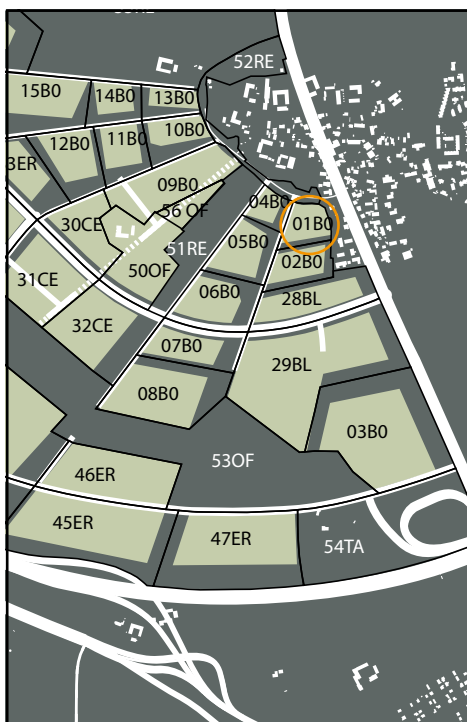
Under kommuneplanrammerne er der et punkt med supplerende bestemmelser, der angår de mere konkrete kvaliteter i oplevelsen af byen. De knytter sig til de enkelte delområders forhold til byens overordnede struktur. De tager udgangspunkt i de "værdimæssige" kvaliteter og beskriver særlige forhold, man skal tage hensyn til i forbindelse med detailplanlægningen. De understøttes i de enkelte opslag af inspirationsbilleder eller visualiseringer af bebyggelse på områderne.

Enkelte af punkterne i kommuneplanrammerne kræver en særlig forklaring:

Miljøklasser for erhverv:

Anvendelsesbestemmelserne for erhverv indeholder en angivelse af, hvilke klasser der må etableres i de enkelte delområder. Disse klasser henviser til kommuneplanens generelle rammer for miljøklasser.





260601B0 – TÆT-LAV BOLIGER

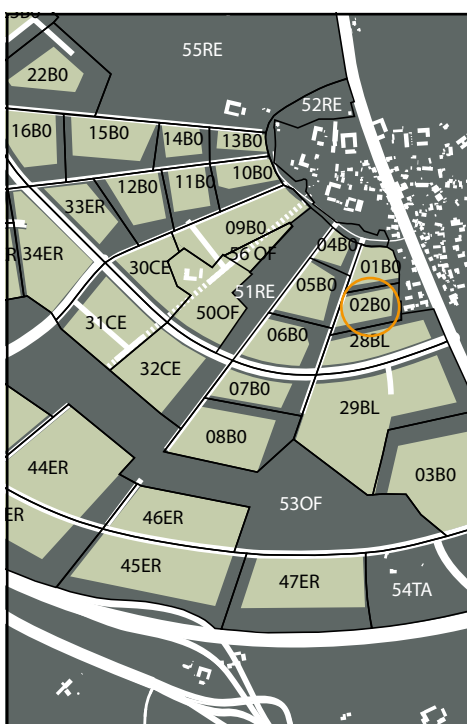
Området ligger umiddelbart syd for Byfælleden, hvorfra der af fælledstien er adgang til idrætsarealerne i skoven, skolen m.m. Mod øst støder området op til den eksisterende bebyggelse langs Randersvej. Terrænet falder jævnt mod syd, hvor der er adgang til en lokal grøn kile.

Etageantal: 2

Bebyggelsens omfang: 2.500 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen i området skal udformes med en dobbelt orientering, sådan at den både orienterer sig mod Byfælleden og den grønne kile mod syd.



260602B0* --ETAGEBOLIGER

Området har adgang til grønne kiler mod både nord og syd, og støder mod øst op til eksisterende bebyggelse langs Randersvej. Terrænet falder jævnt mod syd. Området ligger umiddelbart bag ved Bygaden

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 4.400 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen kan enten placeres på langs eller på tværs af koterne.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260603B0* – TÆT-LAV BOLIGER

Området ligger på et relativt fladt areal umiddelbart neden for en markant skrænt. Området er omgivet af grønne kiler, herunder den sydlige del af Landskabsparken. Der er planlagt større søer både nord og syd-vest for området, som vil give gode orienteringsmuligheder for bebyggelsen. Området vil opleves tydeligt ved ankomsten til Lisbjerg via Randersvej, som på dette sted ligger på en vold.

Det er muligt at underopdele området i 3-4 delområder med hver sin landskabelige orientering mod de omkringliggende grønne kiler. Området vil ligeledes kunne udformes med et internt landskab. Bebyggeshøjden er fastlagt til maksimalt 2 etager med henblik på at sikre udsigtsmulighederne for de højere beliggende delområder.

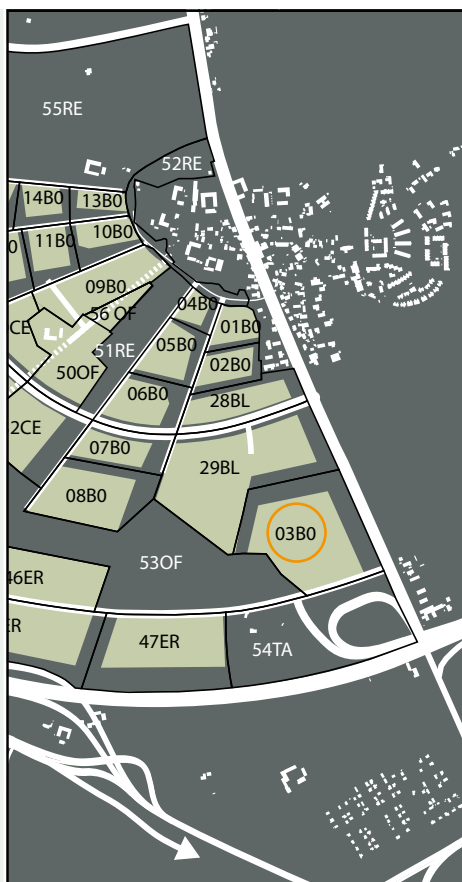
Etageantal: 2

Bebyggelsens omfang: 18.000 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Klokhøjen mod syd
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

**260604B0 – ETAGEBOLIGER**

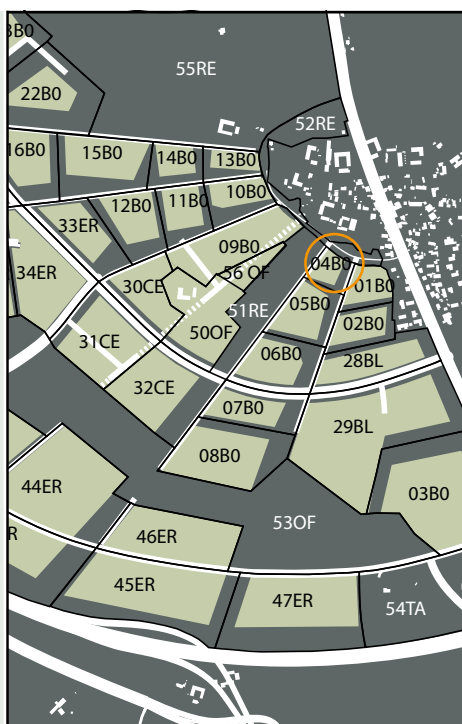
Området ligger umiddelbart ud imod Byfælleden og med grønne kiler mod både øst og syd. Området er relativt fladt med et svagt fald imod syd.

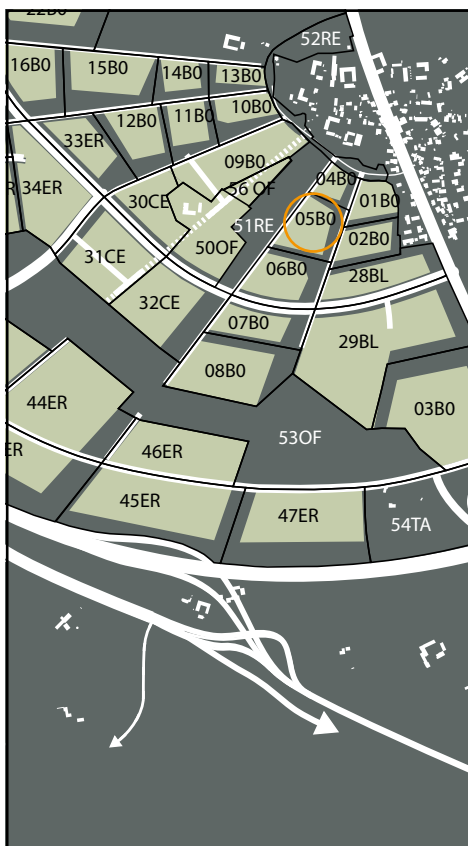
Etageantal: 4

Bebyggelsens omfang: 4.000 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal udformes, så den orienterer sig imod de grønne kiler og Byfælleden.





260605B0 – ETAGEBOLIGER

Området ligger direkte ud til grønne kiler på 3 sider, hvor der vil blive udsigt over en planlagt sø imod sydøst. Området ligger tæt på skolen og de fritids- og sportsaktiviteter som findes i forbindelse hermed. Terrænet er jævnt faldende mod sydøst.

Etageantal: 4

Bebyggelsens omfang: 5.000 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne og *Forslag til Grøn Kvalitetshåndbog*.

260606B0* & 260607B0* – ETAGEBOLIGER

Områderne ligger ud imod Bygaden og umiddelbart øst for centerområdet med skolen m.m. Både mod nord og syd er der adgang til lokale grønne kiler.

Områderne har et forholdsvist kraftigt skrånende terræn mod sydøst med et samlet terrænfald på omkring 14 meter.

Områderne bør så vidt muligt planlægges sammen, så der kan opnås et bebyggelsesmæssigt samspil på tværs af Bygaden. En tværgående bebyggelsesstruktur vil kunne bidrage til at tegne de markante skrænter i dette område.

Etageantal: 6

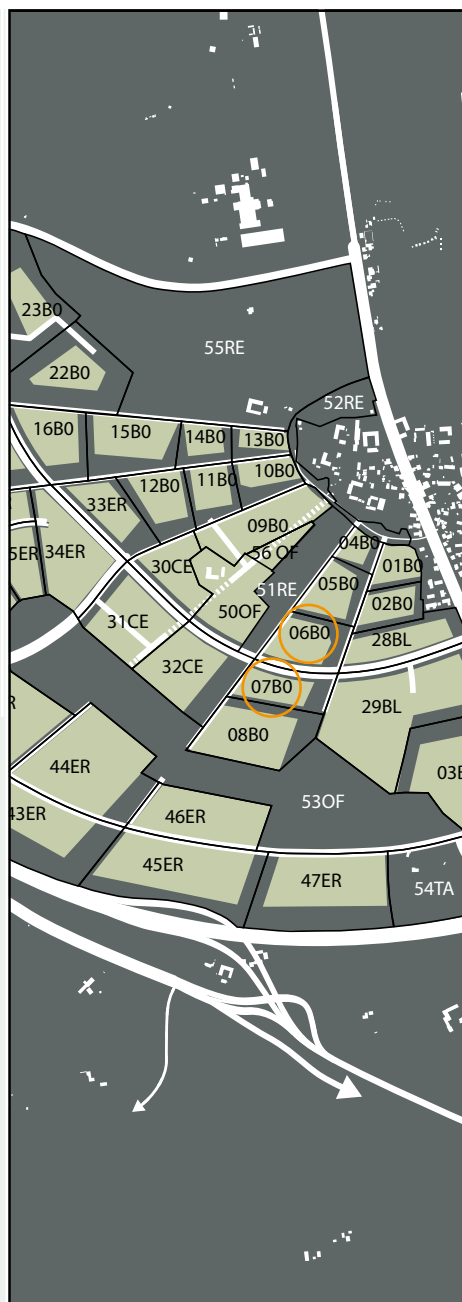
Bebyggelsens omfang: 16.000 etagem² for 06B0

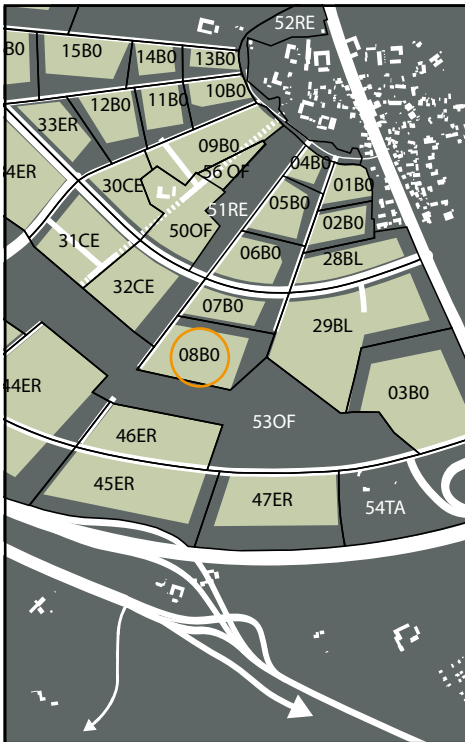
13.500 etagem² for 07B0

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Minimum 50 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres med facaden inden for en facadezone på 1 meter langs vejskel
- Det afvises som udgangspunkt ikke at etablere bebyggelse som er højere end 6 etager inden for en zone på 30 m langs Bygaden, som vist i den overordnede plan. Dette kan dog kun ske efter en konkret vurdering af projektet i hvert enkelt tilfælde, i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





260608B0 – ETAGEBOLIGER

Området afgrænses af grønne kiler mod nord og øst og har en storslået udsigt over Landskabsparken mod syd og sydøst. Terrænet falder markant imod sydøst, hvilket giver gode muligheder for at udforme en bebyggelse med udsigt over den tværgående landskabspark.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 16.300 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Den terrænmæssige overgang til Landskabsparken skal enten ske i form af skrænter på max 1:3 eller som en skulpturel eller bygningsmæssig overgang.

260509B0 – ETAGEBOLIGER

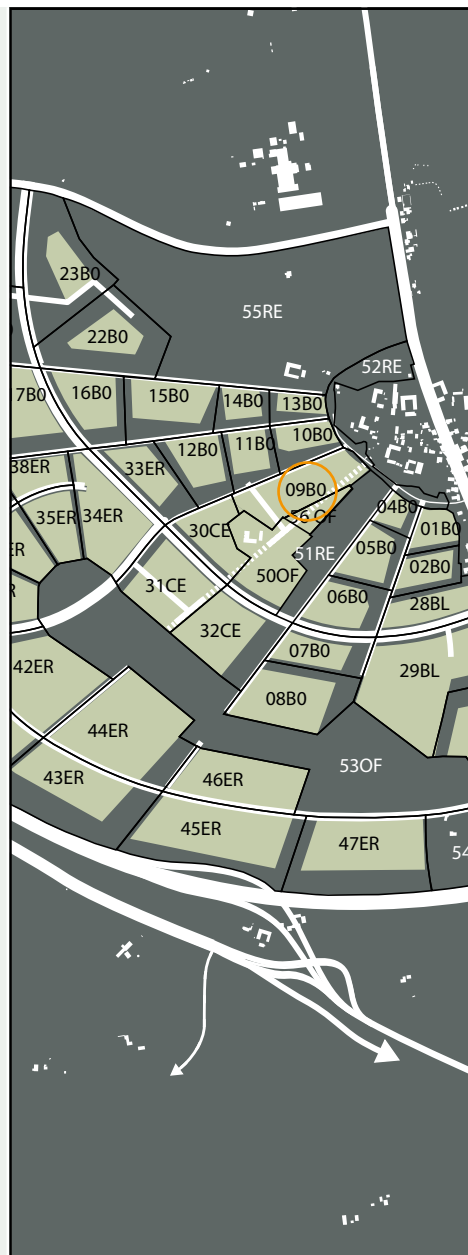
Området ligger nordvest for skolen og de fritids- og sportsfaciliteter som findes i forbindelse hermed. Terrænet er jævnt faldende mod sydøst. Området ligger umiddelbart bagved den tætteste del af Lisbjerg, der er udpeget til centerområde. Her findes bl.a. letbanestation, detailhandel og liberale erhverv.

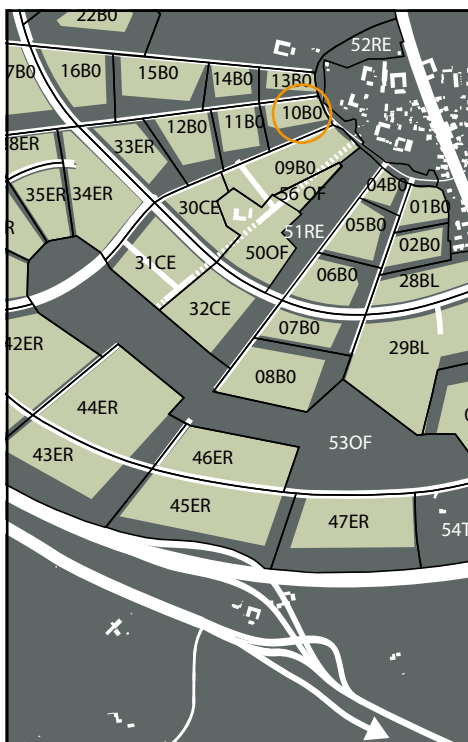
Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 39.500 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod vest
- Der skal sikres vejadgang gennem området til delområde 260650OF
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bygningshøjden skal varieres, sådan at der sker en højdemæssig aftrapning mod Byfælleden og det eksisterende Lisbjerg. Samtidig kan der ske en højdemæssig aftrapning mod idrætsarealerne, sådan at udsigtsmulighederne mod sydøst udnyttes optimalt
- Bebyggelsen skal udformes, så den orienterer sig imod de grønne kiler og Byfælleden
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen. Enkelte steder kan der dog placeres parkering på fladen.
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.





260510B0 – TÆT-LAV BOLIGER

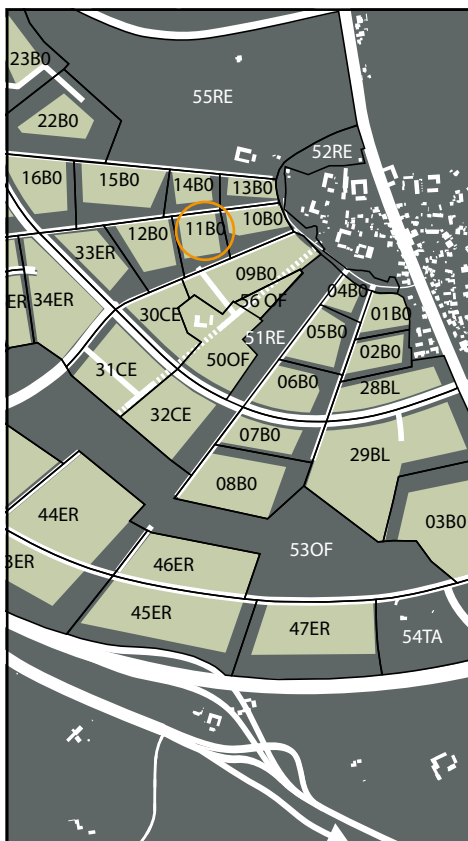
Området ligger umiddelbart ud imod Byfælleden og med grønne kiler mod både syd og vest. Syd for området planlægges en sø i den grønne kile som der vil være udsigt over. Området ligger centralt i forhold til både skole, skov, byfælled og Lisbjerg, hvortil der er vejadgang fra alléen. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

Etageantal: 2

Bebyggelsens omfang: 3.200 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres så den orienterer sig mod både Byfælleden og de grønne kiler.



260511B0 – ETAGEBOLIGER

Området ligger med en allé mod nord og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Sydøst for området planlægges en sø i den grønne kile, som der vil være udsigt over. Området ligger centralt i forhold til både skole, skov, byfælled og Lisbjerg, hvortil der er vejadgang fra alléen. Området er relativt fladt med et svagt fald imod øst.

Etageantal: 4

Bebyggelsens omfang: 7.300 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres så den orienterer sig mod de grønne kiler
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

260512B0 – ETAGEBOLIGER

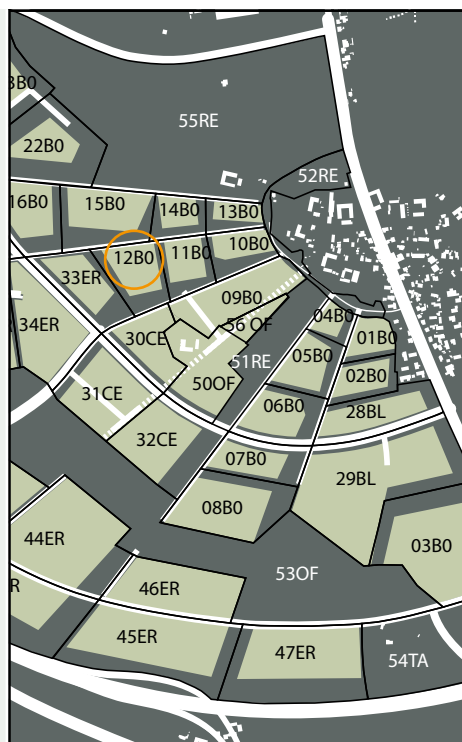
Området ligger ud imod grønne kiler mod både øst, syd og vest. Sydvest for området planlægges en sø i den grønne kile, som der vil være udsigt over. Området er relativt fladt med et svagt fald imod sydvest.

Etageantal: 5

Bebyggelsens omfang: 12.800 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

**260513B0 – TÆT-LAV BOLIGER**

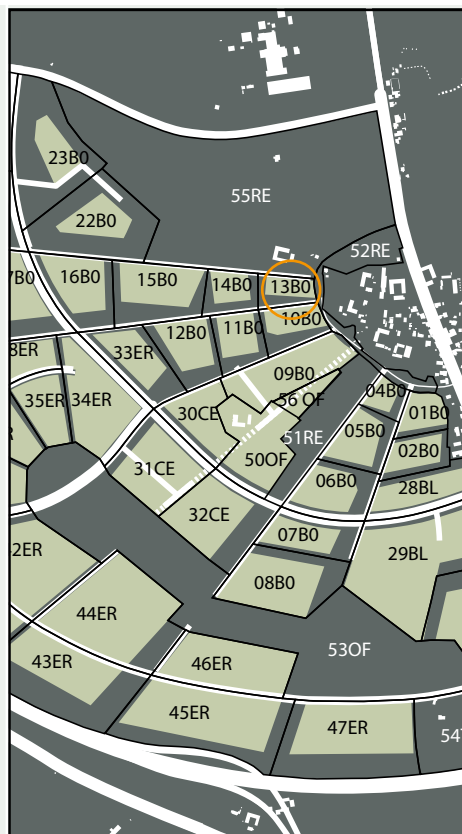
Området ligger umiddelbart ud imod Byfælleden og med grønne kiler mod både syd og vest. Mod nord støder området op til det nye skovområde som indeholder boldbaner og mange rekreative muligheder. Området trafikbetjenes fra en adgangsvej placeret helt op af Byskoven, sådan at skovbrynet kommer til at skabe en 'ensidig allé' med en klar visuel orientering mod bebyggelsen. Området er relativt fladt med et svagt fald imod syd.

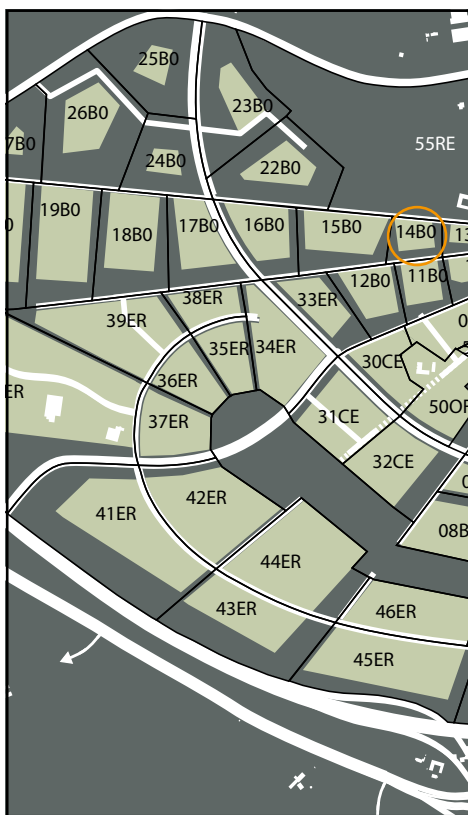
Etageantal: 2

Bebyggelsens omfang: 1.900 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres, så den orienterer sig imod de grønne kiler og Byfælleden.





260514B0 – ETAGEBOLIGER

Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Området trafikbetjenes fra en adgangsvej placeret helt op af Byskoven, sådan at skovbrynet kommer til at skabe en ensidig allé med en klar visuel orientering mod bebyggelsen. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

Etageantal: 4

Bebyggelsens omfang: 4.500 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs Byskoven
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres så den orienterer sig mod de grønne kiler
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

260515B0 – ETAGEBOLIGER

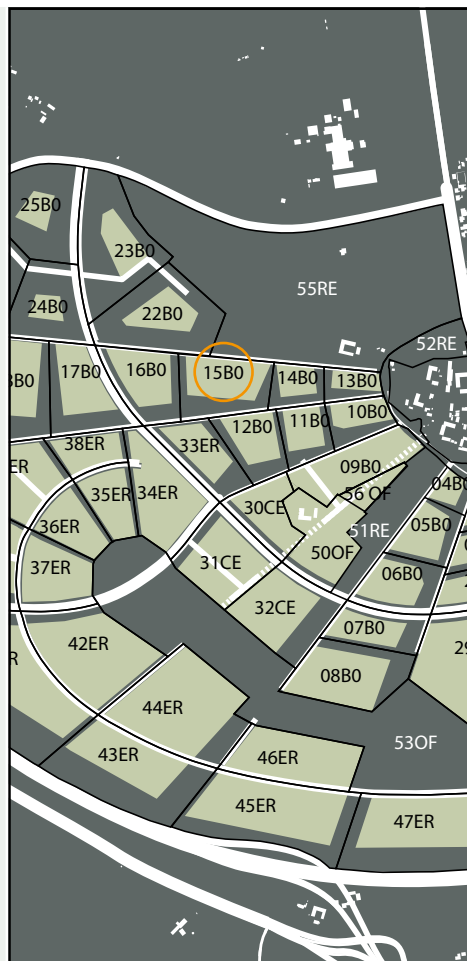
Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Området trafikbetjenes fra en adgangsvej placeret helt op af Byskoven, sådan at skovbrynet kommer til at skabe en ensidig allé med en klar visuel orientering mod bebyggelsen. Området ligger højt og er relativt fladt med et svagt fald imod syd.

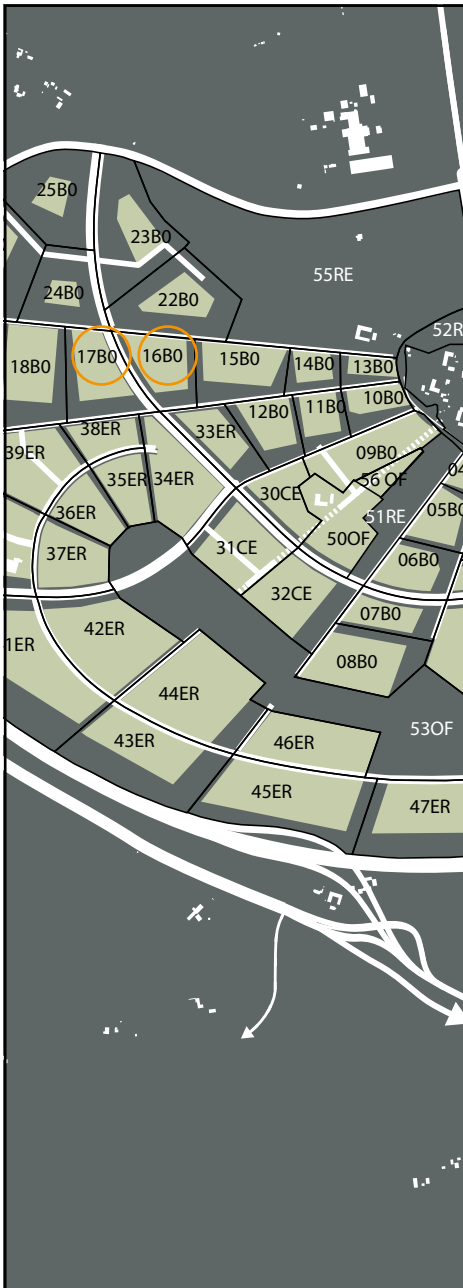
Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 17.600 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs Byskoven
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres så den orienterer sig mod de grønne kiler
- Såfremt bebyggelsen etableres i mere end 4 etager, skal den udformes, så skovbrynet kan ses gennem delområdet fra den grønne kile mod syd, dvs som punkt-huse eller anden form for fritstående bebyggelse
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.





260516B0* & 260517B0* – ETAGEBOLIGER

Områderne ligger langs Bygaden umiddelbart syd for den samlede skovplantning. De ligger på det højeste areal i bydelen, i overgangen fra byens centrale områder til skoven mod nord. Område 16B0 ligger en anelse højere end 17B0. Bebyggelse i området kan udnytte den høje beliggenhed og således opføres i en højde, der udnytter udsigten. Det kan således ikke udelukkes, at der her vil kunne etableres en højhusbebyggelse, som vil kunne fungere som et landmark for den nye by.

Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 23.000 etagem² for 16B0

24.000 etagem² for 17B0

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Såfremt bebyggelsen etableres i mere end 4 etager, skal den udformes, så skovbrynet kan ses gennem delområdet fra den grønne kile mod syd, eksempelvis som punkthuse
- Det afvises som udgangspunkt ikke at etablere bebyggelse som er højere end 6 etager inden for området. Dette kan dog kun ske efter en konkret vurdering af projektet i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260518B0 – ETAGEBOLIGER

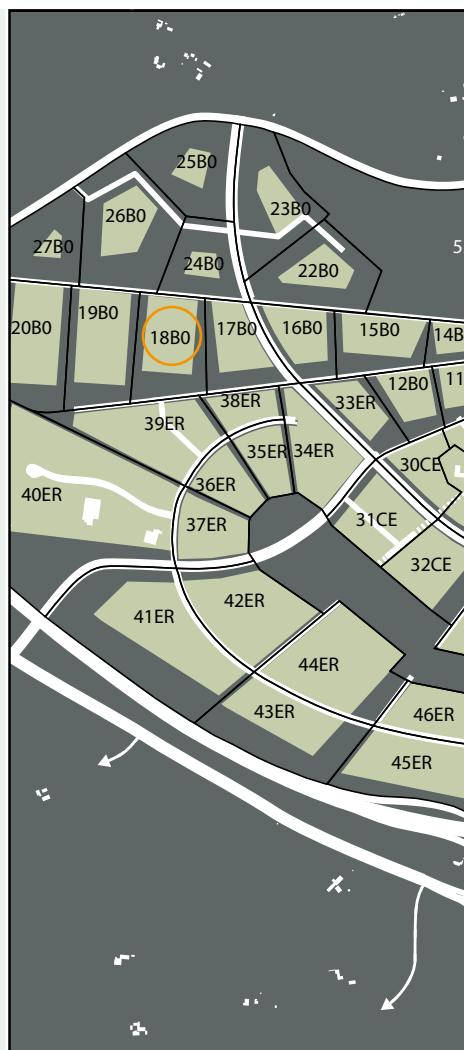
Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Området trafikbetjenes både fra Høgemosevej og Bygaden via adgangsvejen mod nord, og der planlægges et stoppested for letbanen i forbindelse med Bygaden. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

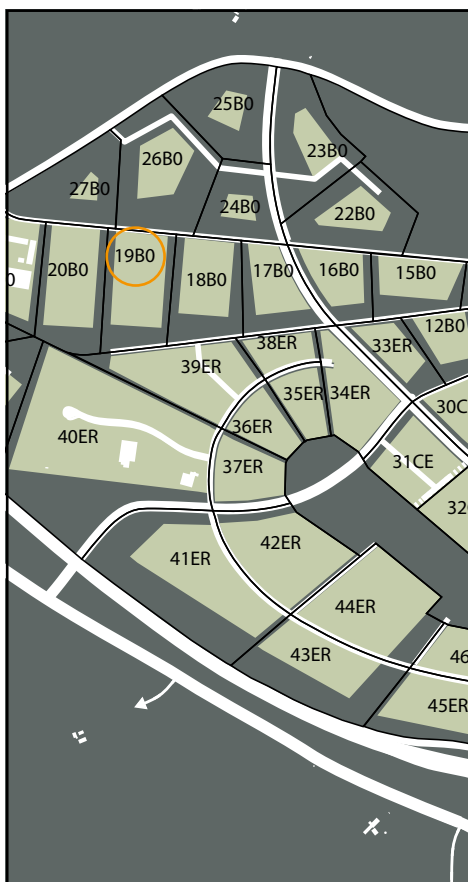
Etageantal: 5

Bebyggelsens omfang: 22.700 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs skovbrynet
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Såfremt bebyggelsen etableres i mere end 4 etager, skal den udformes, så skovbrynet kan ses gennem delområdet fra den grønne kile mod syd, dvs. som punkt-huse eller anden form for fritstående bebyggelse
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.





260519B0 – ETAGEBOLIGER

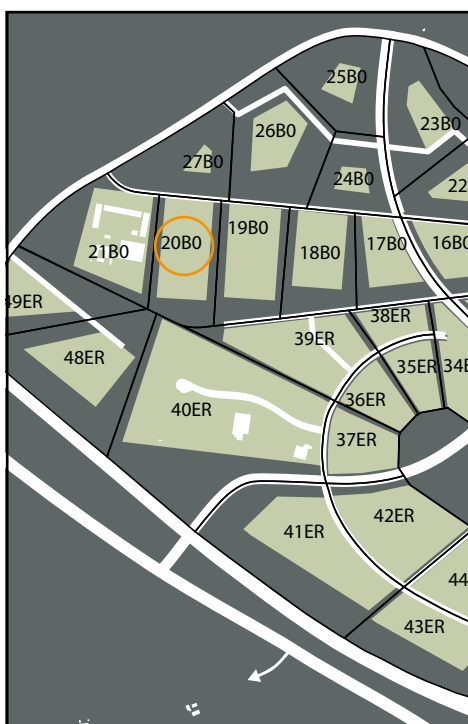
Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Området trafikbetjenes fra en adgangsvej som forbinder Høgemosevej og Bygaden. Der planlægges et stoppested for letbanen i forbindelse med Bygaden. Vest og sydvest for området planlægges søer i de grønne kiler, som der vil være udsigt over. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 17.400 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs skovbrynet
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal disponeres så den orienterer sig mod de grønne kiler
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.



260520B0 – ETAGEBOLIGER

Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov og med udsigt over grønne kiler mod både øst, syd og vest. Området trafikbetjenes både fra Høgemosevej og Bygaden via adgangsvejen langs skovbrynet. Der planlægges 2 nye søer i de grønne kiler mod henholdsvis øst og syd, som der vil være udsigt over. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 17.700 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs skovbrynet
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder.

260521B0 – ETAGEBOLIGER

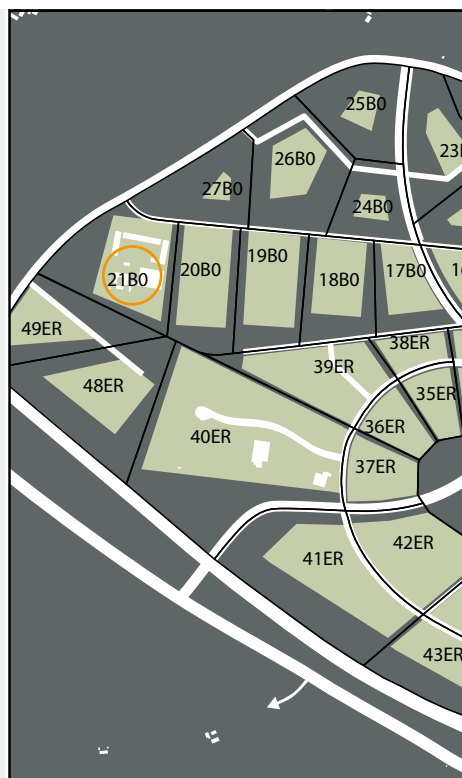
Området ligger umiddelbart syd for den nye Byskov ligesom området afgrænses af skov imod vest og syd. Fra området er der udsigt over grønne kiler mod øst. Området trafikbetjenes fra en fordelingsvej, der har forbindelse til Høgemosevej og Bygaden. Området er relativt fladt med et svagt fald imod vest.

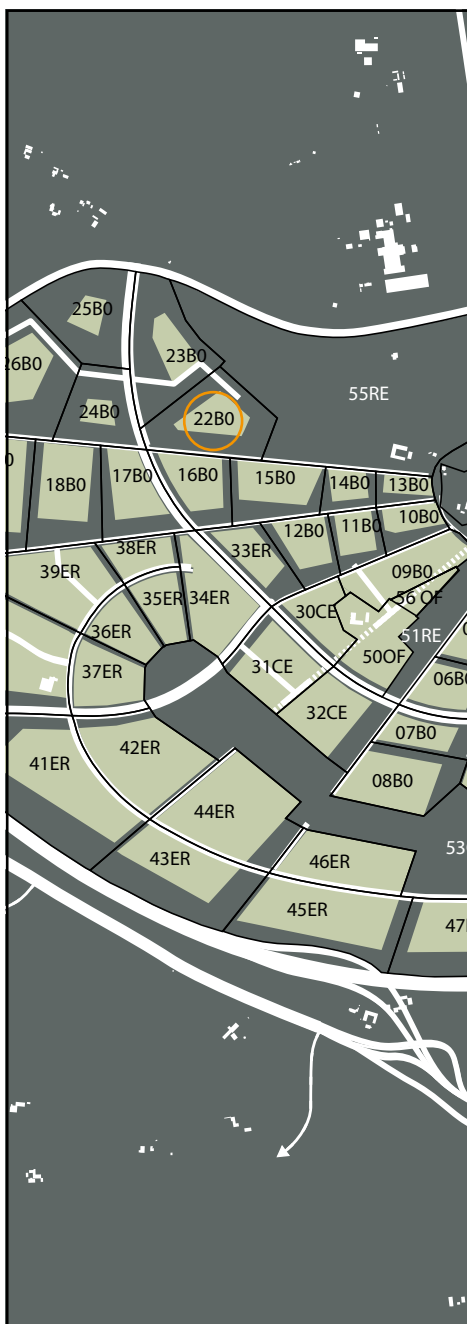
Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 18.400 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen langs skovbrynet
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet mod vest og syd, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m.





260522B0* – ETAGEBOLIGER

Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej, som giver forbindelse til Bygaden. Der planlægges et stoppested for letbanen i forbindelse med Bygaden, hvilket tilsiger at området får en høj udnyttelsesgrad. Området er relativt fladt med et svagt fald imod midten, hvor der planlægges en sø. Bebyggelsen vil naturligt kunne orientere sig i forhold til den centralt beliggende sø, ligesom der vil være udsigt til skovbrynet hele vejen rundt. Bebyggelsen kan f.eks. være punkthuse eller en varieret karréstruktur som kan definere en overgang fra et indre (urbant) rum til et ydre landskabeligt.

Etageantal: 5

Bebyggelsens omfang: 6.100 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske ad adgangsvejen fra Bygaden
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260523BO* – ETAGEBOLIGER

Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej, som giver forbindelse til Bygaden. Der planlægges et stoppested for letbanen i forbindelse med Bygaden, hvilket tilsiger at området får en høj udnyttelsesgrad. Området er relativt fladt med et svagt fald imod nordvest. Bebyggelsen kan med fordel udformes så fladekarakteren kan trækkes helt ind til husene. Bebyggelsen bør etableres som et samlet boligområde med et ensartet arkitektonisk udtryk.

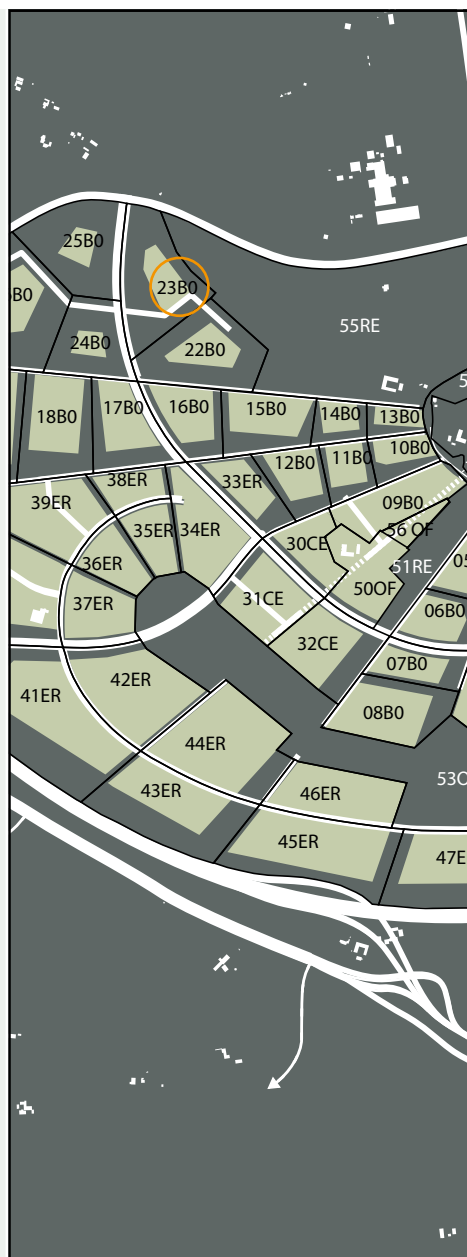
Etageantal: 4

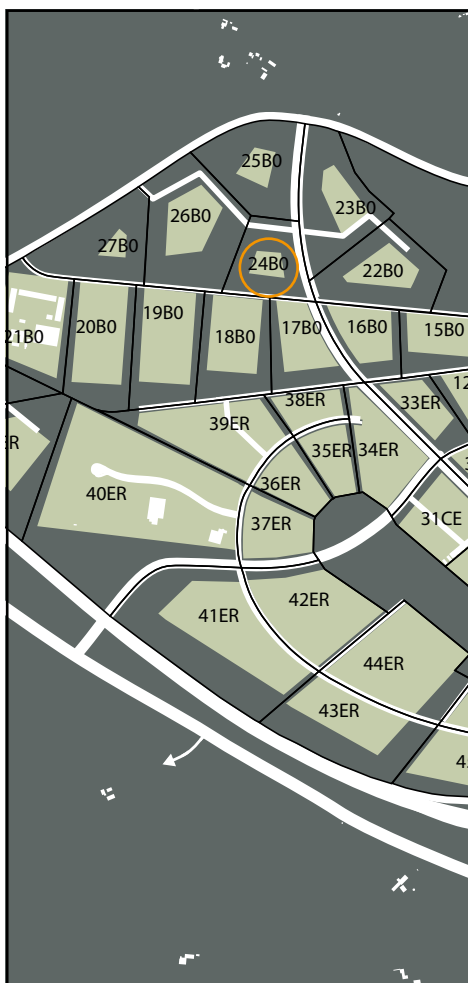
Bebyggelsens omfang: 5.200 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske ad adgangsvejen fra Bygaden. Igennem området udlægges en vej, der giver vejadgang til delområde 260522BO
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





260524B0* – TÆT-LAV BOLIGER

Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej som forbinder Bygaden med Høgemosevej. Umiddelbart sydøst for området planlægges der et stoppested for letbanen i forbindelse med Bygaden. Området er relativt fladt.

Etageantal: 2

Bebyggelsens omfang: 900 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen mellem Bygaden og Høgemosevej
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsen skal etableres som et samlet boligområde med et ensartet arkitektonisk udtryk
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning.
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260525BO* – ETAGEBOLIGER

Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej som forbinder Bygaden med Høgemosevej. Området er relativt fladt. Bebyggelsen kan med fordel udformes så fladekarakteren kan trækkes helt ind til husene. Bebyggelsen bør etableres som et samlet boligområde med et ensartet arkitektonisk udtryk

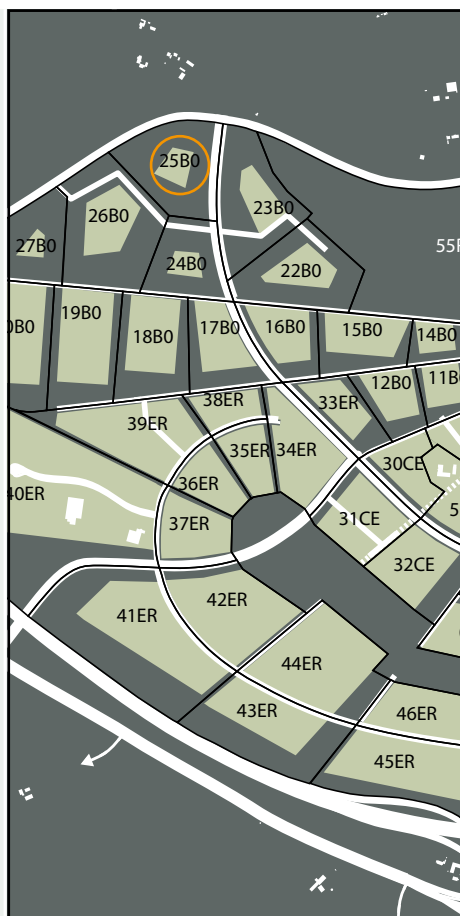
Etageantal: 3

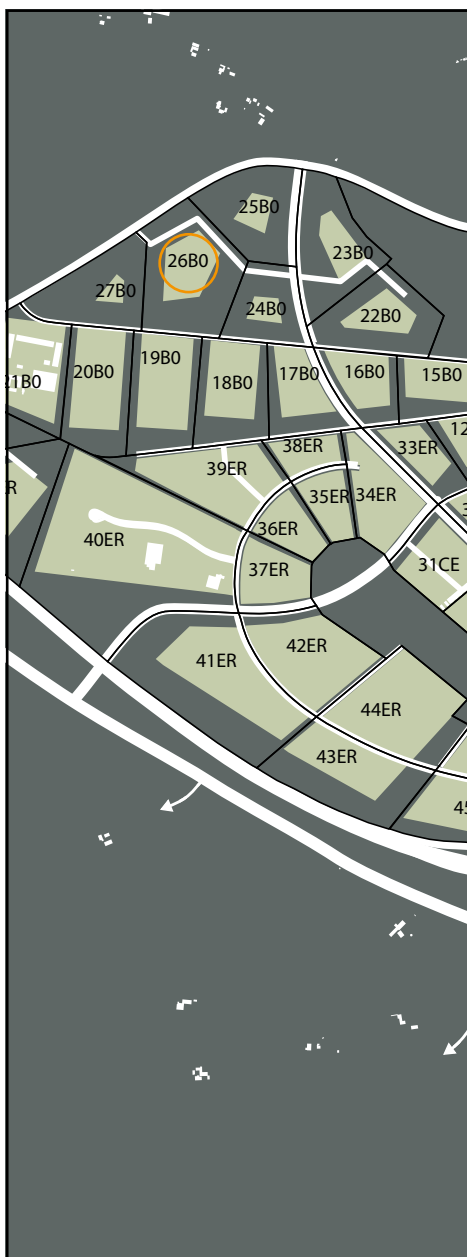
Bebyggelsens omfang: 1.200 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra adgangsvejen mellem Bygaden og Høgemosevej
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





260526BO – ETAGEBOLIGER

Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej som forbinder Bygaden med Høgemosevej. Området er relativt fladt, og centralt i området planlægges en sø. Bebyggelsen vil naturligt kunne orientere sig i forhold til den centralt beliggende sø, ligesom der vil være udsigt til skovbrynet hele vejen rundt. Bebyggelsen bør etableres som et samlet boligområde med et ensartet arkitektonisk udtryk.

Etageantal: 5

Bebyggelsens omfang: 8.500 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske ad adgangsvejen mellem Bygaden og Høgemosevej. Igennem området udlægges en vej, der giver vejadgang til rammeområdet 260527BO
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

260527BO – ETAGEBOLIGER

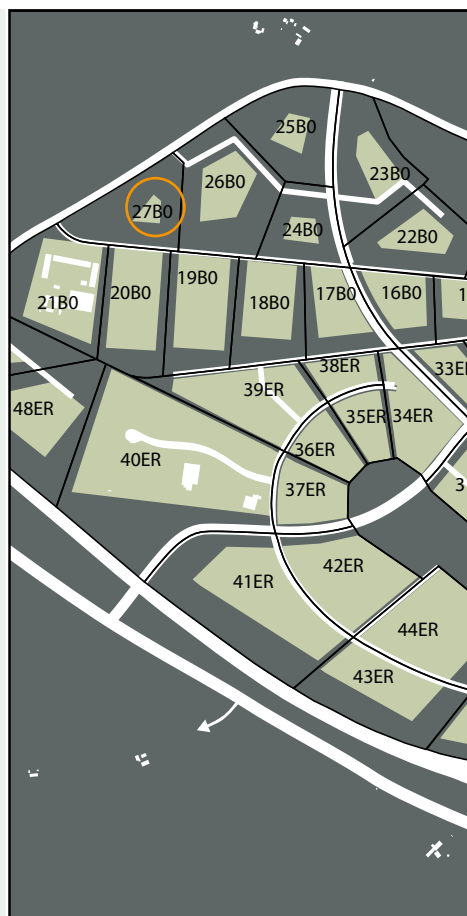
Området ligger som en lysning i den nye Byskov, og vil således få en meget landskabelig karakter. Området trafikbetjenes af en adgangsvej som forbinder Bygaden med Høgemosevej. Området er relativt fladt. Bebyggelsen bør etableres som et samlet boligområde med et ensartet arkitektonisk udtryk. Bebyggelsen kan med fordel udformes så fladekarakteren kan trækkes helt ind til husene. Arealet kan f.eks. bebygges med punkthuse eller karrébebyggelse.

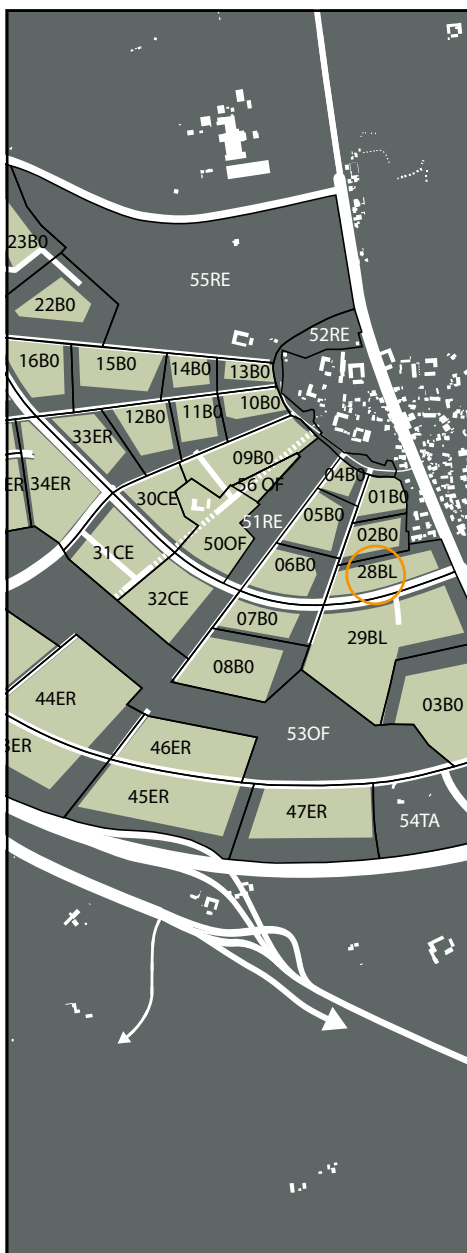
Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 600 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske ad adgangsvejen mellem Bygaden og Høgemosevej
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der skal holdes en afstand på 30 meter til skovbrynet, sådan at bebyggelsen ikke oplever genevirkninger i form af skygge m.m. Afstanden er givet af byggefeltets afgrænsning
- Den bebyggelsesfri zone på 30 meter kan anvendes til vejanlæg, terrænbehandling og beplantning med buske og fritstående træer





260628BL* – ETAGEBOLIGER OG ERHVERV I KLASSE 1-2

Området ligger umiddelbart nord for Bygaden, hvorfra der er adgang til centerområdet, skolen m.m. Mod nordøst støder området op til den eksisterende bebyggelse langs Randersvej. Terrænet falder nogenlunde jævnt mod syd. Bygadens forløb er relativt vandret i den østlige del af området, mens bygaden begynder at stige mod vest. Mod nord er der adgang til en lokal grøn kile. Skrånten som opstår ved etablering af Bygaden vil med fordel kunne integreres i en samlet bebyggelse, sådan at bebyggelsen optager terrænforskellen. Udtryksmæssigt bør delområdet underopdeles i minimum 3 bebyggelser med hvert sit arkitektoniske udtryk.

Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 21.500 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Min. 80 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres indenfor en facadezone på 3 meter langs vejskel
- Den højeste bebyggelse skal placeres centralt i området langs Bygaden, og der må ikke opføres bebyggelse med en højde som overstiger 4 etager i en zone på 100 meter fra Randersvej
- Der skal ske et skift i facadeudtryk mod Bygaden pr. minimum hver 50 meter facade, sådan at der skabes en variation i bybilledet
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260629BL* – ETAGEBOLIGER OG ERHVERV I KLASSE 1-2

Området ligger umiddelbart syd for Bygaden og mod øst ligger det ud til Randersvej. Mod syd er der adgang til og udsigt over Landskabsparken. Området har et markant skrånende terræn som forstærkes af de skrænter som vil blive skabt i forbindelse med etablering af Bygaden. Letbanen skærer sig igennem området på en hævet vold med forbindelse til Bygaden. Den hævede vold giver mulighed for at føre en boligvej på tværs af området under letbanen, ligesom det markante terræn gør det oplagt at etablere parkeringskældre til bebyggelserne umiddelbart syd for Bygaden. Skrænten bør udnyttes som et hovedmotiv i udformning af bebyggelsen, hvor der ligger mange muligheder for at skabe et markant boligområde. I forbindelse med områdets etablering bør der arbejdes med udbud eller projektkonkurrence.

Etageantal: 6

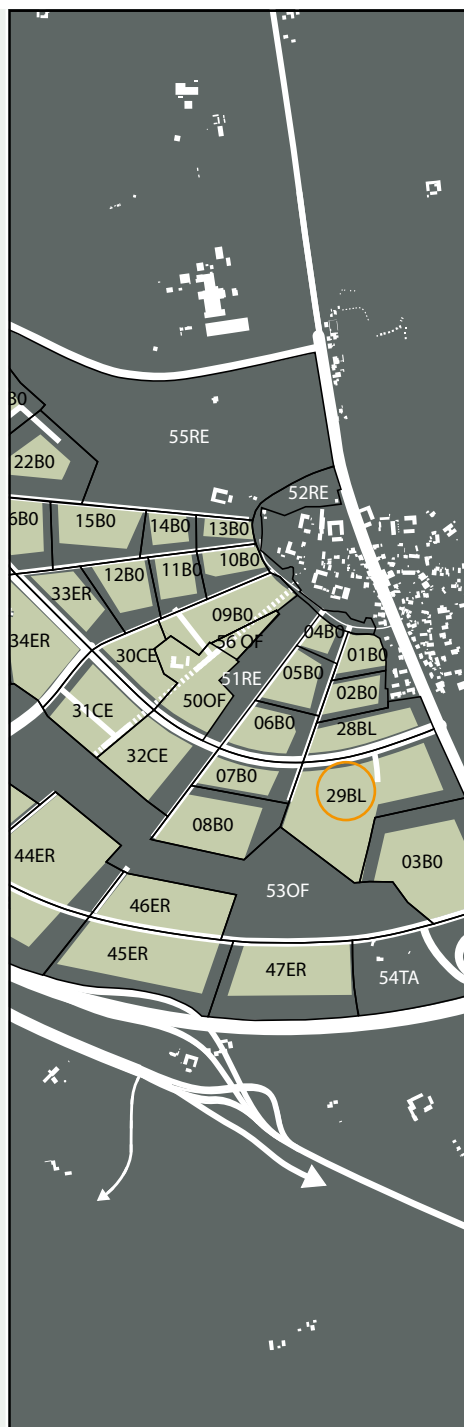
Bebyggelsens omfang: 60.500 etagem²

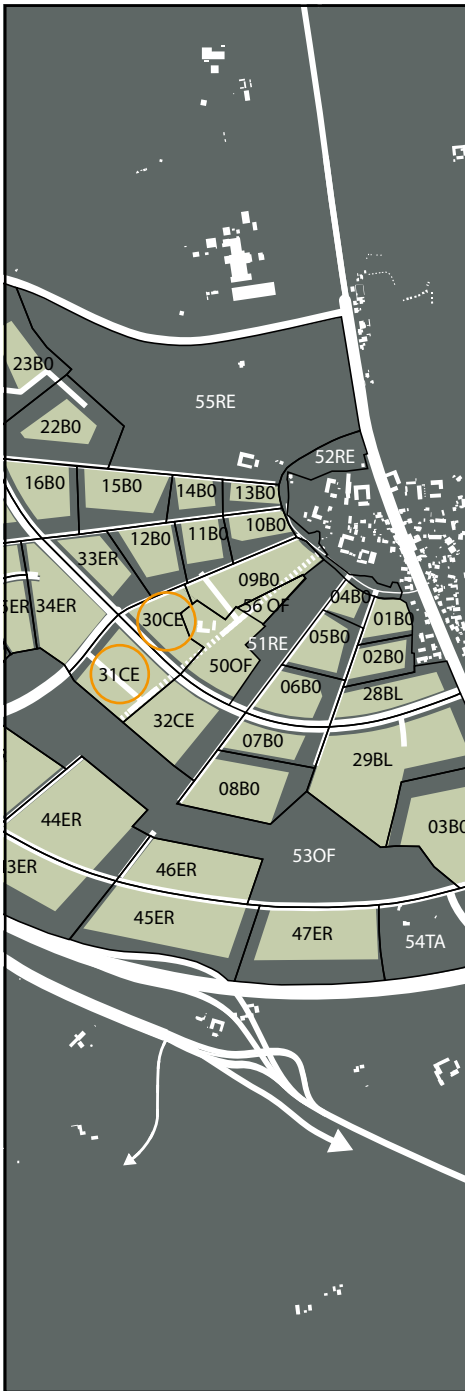
Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske enten fra alleen mod vest eller fra en vej i forbindelse med letbanen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Den højeste bebyggelse skal placeres centralt i området langs Bygaden, og der må ikke opføres bebyggelse med en højde som overstiger 4 etager i en zone på 100 meter fra Randersvej
- Der skal ske et skift i facadeudtryk mod Bygaden pr. minimum hver 50 meter facade, sådan at der skabes en variation i bybilledet
- I forbindelse med letbanens gennemskæring af området mod Bygaden skal der etableres en pladsdannelse
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





260530CE* & 260531CE* – BYCENTER I KLASSE 1-2

Centerområdet er placeret på begge sider af Bygaden. Området ligger umiddelbart vest for skolen og et større detailhandelsområde mm. syd herfor. Terrænet falder jævnt mod syd, hvor området nord for Bygaden er mest vandret. I overgangen til skole, kultur og detailhandelsområdet mod øst placeres et letbanestoppested, så området bliver effektivt trafikbetjent.

Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 25.500 etagem² for 260530 CE

25.500 etagem² for 260531 CE

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra henholdsvis alléen mod nordvest og Lisbjerg Parkvej. Der skal sikres en vejadgang fra rammeområde 260531CE til rammeområde 260632CE
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.
- Minimum 60 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres indenfor en facadezone på 3 m langs vejskel
- Der skal ske et skift i facadeudtryk mod Bygaden pr. minimum hver 50 meter facade, sådan at der skabes en variation i bybilledet
- Bebyggelserne skal udformes åbne og varierede med flere adgangsmuligheder fra Bygaden
- Det afvises som udgangspunkt ikke at etablere bebyggelse som er højere end 6 etager inden for en zone på 30 m langs Bygaden som vist i den overordnede plan. Dette kan dog kun ske efter en konkret vurdering af projektet i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260632CE* – BYCENTER I KLASSE 1-2

Området ligger umiddelbart syd for Bygaden og er en del af centerområdet umiddelbart over for skolen. Mod syd er der adgang til en lokal grøn kile. Terrænet falder kraftigt mod syd med terrænfald på omkring 12 m. Den terrænmæssige overgang fra Bygaden kan formidles gennem af en samlet bebyggelse eller bygning, der optager terrænspringet.

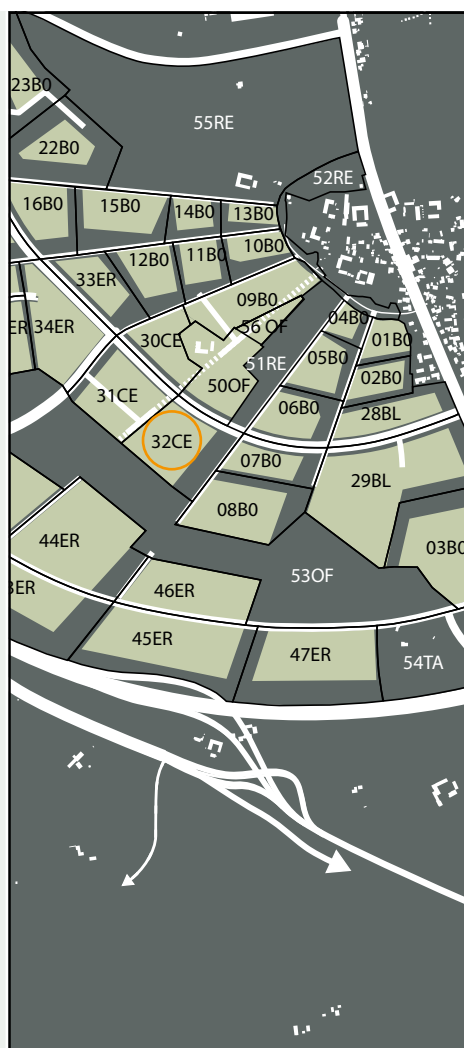
Etageantal: 4

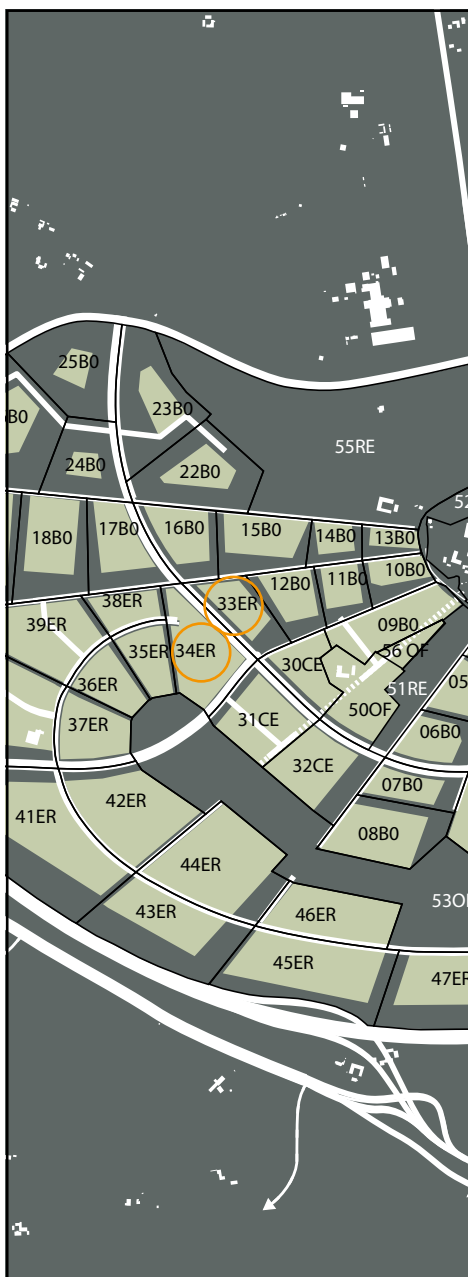
Bebyggelsens omfang: 40.000 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra delområde 260631CE mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.
- Minimum 70 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres indenfor en facadezone på 3 m langs vejskel
- Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen
- Området skal planlægges samlet, og eventuelt sendes i udbud eller konkurrence.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





260533ER* & 260534ER – ERHVERV I KLASSE 1-2

Området ligger langs Bygaden umiddelbart nordvest for centerområdet med skole m.m. Mod øst er der adgang til en lokal grøn kile. Områderne har et jævnt skrående terræn mod sydøst. Bygaden har på dette sted et retlinet og næsten vandret forløb som giver dette område en særlig karakter. Områderne bør detailplanlægges samlet, så der kan etableres et klart defineret byrum omkring Bygaden. Bebyggelsen kan dog opdeles i flere bebyggelser med hvert sit arkitektoniske udtryk, så der skabes et varieret facadeudtryk.

Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 19.100 etagem² for 260533ER
42.800 etagem² for 260534ER

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra henholdsvis alleén mod nord og Lisbjergbuen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Minimum 90 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres indenfor en facadezone på 3 m langs vejskel
- Det kan som udgangspunkt ikke afvises at etablere bebyggelse som er højere end 6 etager inden for en zone på 30 m langs Bygaden som vist i den overordnede plan Dette kan dog kun ske efter en konkret vurdering af projektet i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik
- Der skal ske et skift i facadeudtryk mod Bygade pr. minimum hver 50. meter facade, sådan at der skabes en variation i bybilledet.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260535E, 260536E & 260537E – ERHVERV I KLASSE 1-3

Områderne ligger mellem Lisbjerg Parkvej og Lisbjergbuen og danner den centrale del af Lisbjerg Erhvervspark. Mod sydøst er der udsigt ud over naturparken. Terrænet danner her et plateau med små forskelle i terrænhøjder på omkring 4 meter.

Etageantal: 5

Bebyggelsens omfang: 10.900 etagem² for 260535ER
11.600 etagem² for 260536ER
14.900 etagem² for 260537ER

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Lisbjergbuen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelse skal have den primære facade ud til naturparken eller de lokale veje i området
- Der må ikke etableres hegning langs området's grænse mod naturparken
- Gravhøje, der er vist inden for delområde 260536E i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.





260538ER & 260539ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Områderne ligger umiddelbart nordvest for Lisbjergbuen, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod nord er de begge afgrænset af en allé. Terrænet er stort set fladt med undtagelse af det vestligste hjørne, hvor terrænet falder omkring 5 meter.

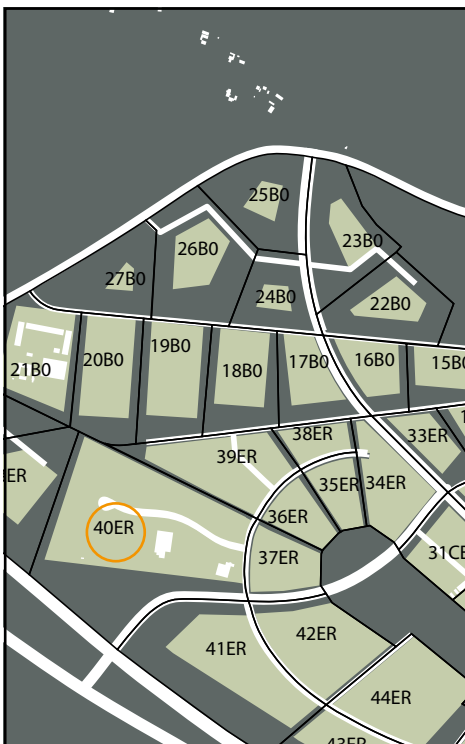
Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 8.000 etagem² for 260538ER
26.100 etagem² for 260539ER

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Lisbjergbuen. Igennem delområde 260539ER udlægges en vej, der giver vej- og busadgang fra Lisbjergbuen til alléen mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Gravhøje, der er vist inden for delområderne i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.



260540ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Området ligger umiddelbart vest for Lisbjergbuen, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod syd og vest er området afgrænset af en skovplantning mod motorvejen. Terrænet skræner en smule mod vest.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 67.700 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Lisbjergbuen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*.

260541ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Området ligger umiddelbart sydvest for Klokhøjen og sydøst for Lisbjerg Parkvej, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod syd er området afgrænset af en skovplantning mod motorvejen. Området ligger på et højt beliggende plateau med et let skrånende terræn i det sydlige hjørne.

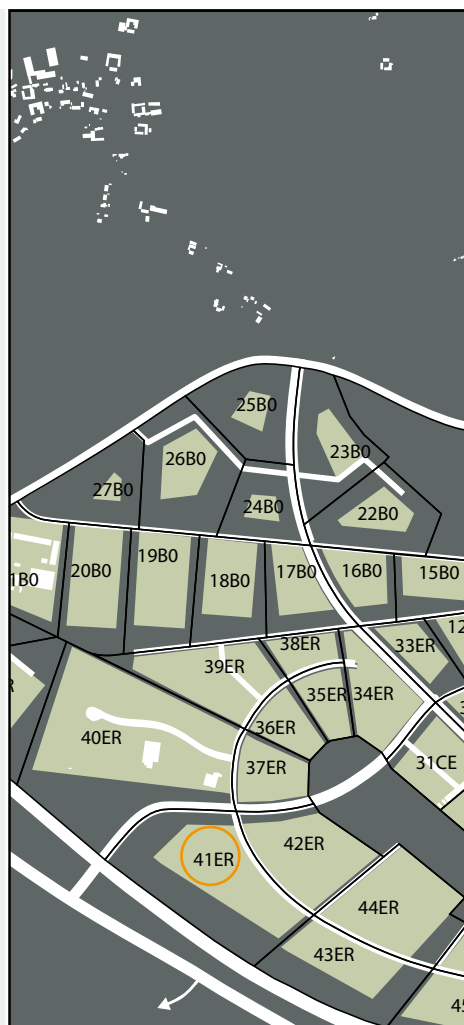
Etageantal: 4

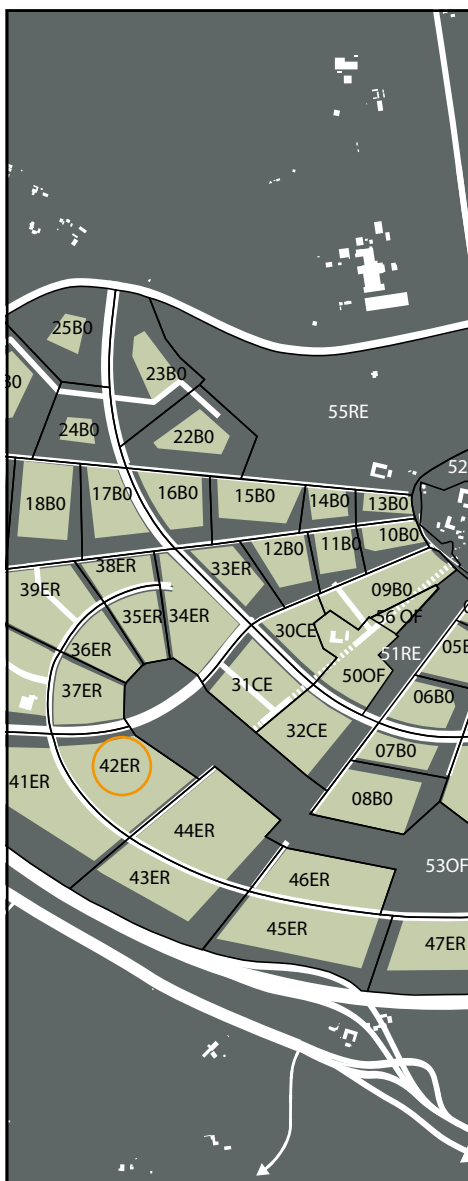
Bebyggelsens omfang: 32.000 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Klokhøjen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsens primære facade skal orienteres mod Klokhøjen
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*
- Alle former for oplag skal placeres bag bebyggelsen og skjult fra vejen
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.





260642ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Området ligger umiddelbart nordøst for Klokhøjen og sydøst for Lisbjerg Parkvej, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod øst støder området direkte op til den tværgående naturpark med søer og rekreative stiforbindelser. Området ligger på et plateau med et let skrånende terræn i det østlige hjørne. Bebyggelse bør etableres, så naturparkens terrænkarakter trækkes op til bebyggelsen.

Etageantal: 4

Bebyggelsens omfang: 30.500 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod øst
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Den terrænmæssige overgang til naturparken skal ske enten i form af en terrænmæssig behandling med skrænter på max 1:3 eller som en skulpturel eller bygningsmæssig overgang
- Alle former for oplag skal skjules enten i bebyggelse eller bag grøn indhegning. Der må ikke etableres hegning langs områdets grænse mod naturparken
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

260643E & 260645ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Områderne ligger umiddelbart syd for Klokhøjen, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod øst, syd og vest er områderne afgrænset af en skovplantning mod motorvejen. Terrænet skræner forholdsvis kraftigt mod sydøst. Bebyggelse skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Skrænten bør således udnyttes som et motiv i udformning af bebyggelsen. Bebyggelse kan eksempelvis udformes som overgang mellem to forskellige terrænhøjder, hvor der kan arbejdes med kælderparkering direkte fra det laveste terræn.

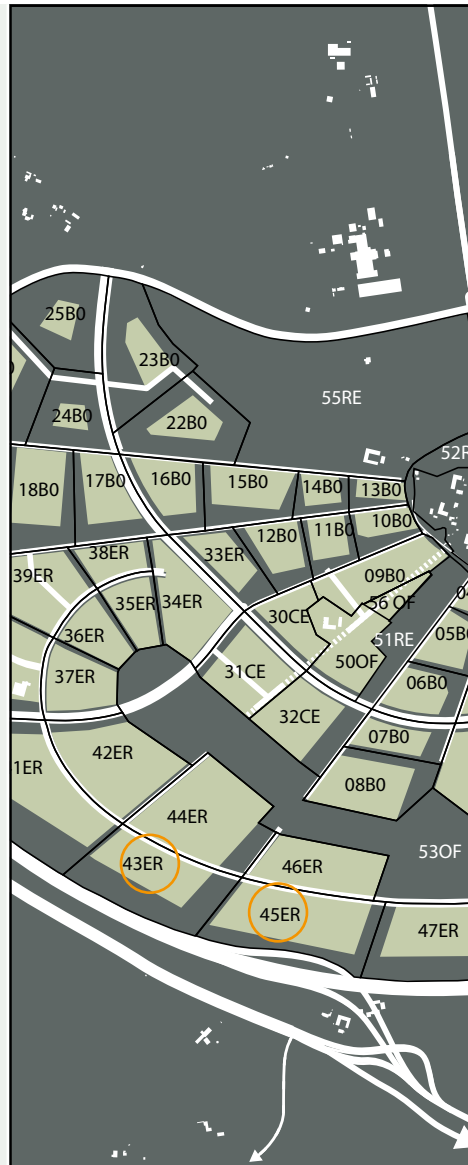
Etageantal: 3

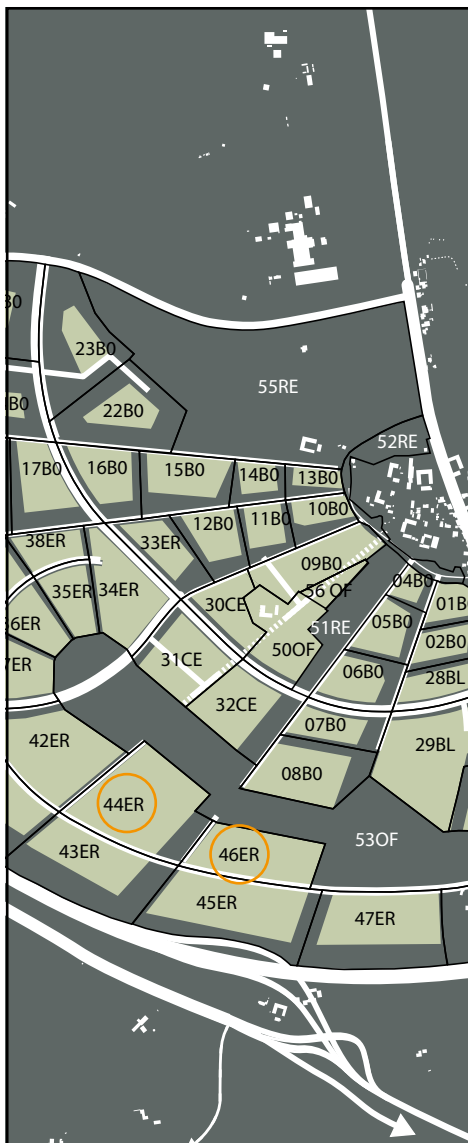
Bebyggelsens omfang: 15.300 etagem² for 260643ER
24.700 etagem² for 260645ER

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Klokhøjen
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Bebyggelsens primære facade skal orienteres mod Klokhøjen
- Alle former for oplag skal placeres bag bebyggelsen og skjult fra vejen
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*
- Gravhøje, der er vist inden for delområde 43E i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.





260644E & 260646ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Områderne ligger umiddelbart nord for Klokhøjen, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod nord og øst støder området direkte op til den tværgående naturpark med søer og rekreative stiforbindelser. Terrænet skræner forholdsvis kraftigt mod øst/sydøst. Bebyggelse bør tilpasses eksisterende terræn. Skrænten bør således udnyttes som et motiv i udformning af bebyggelsen. Bebyggelse bør samtidig etableres, så naturparkens terrænkarakter trækkes op til bebyggelsen.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 30.000 etagem² for 260644ER
19.600 etagem² for 260646ER

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod vest
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Den terrænmæssige overgang til naturparken skal ske enten i form af en terrænmæssig behandling med skrænter på max 1:3 eller som en skulpturel eller bygningsmæssig overgang
- Alle former for oplag skal skjules enten i bebyggelse eller bag grøn indhegning. Der må ikke etableres hegning langs områdets grænse mod naturparken
- Parkering må ikke være synlig fra Landskabsparken
- Gravhøje, der er vist inden for områderne i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.

260647ER* – ERHVERV I KLASSE 1-2

Området ligger umiddelbart syd for Klokhøjen, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Mod øst er der direkte adgang til et park-and-ride anlæg i forbindelse med letbanen. Mod syd og vest er området afgrænset af en skovplantning mod motorvejen.

Etageantal: 3

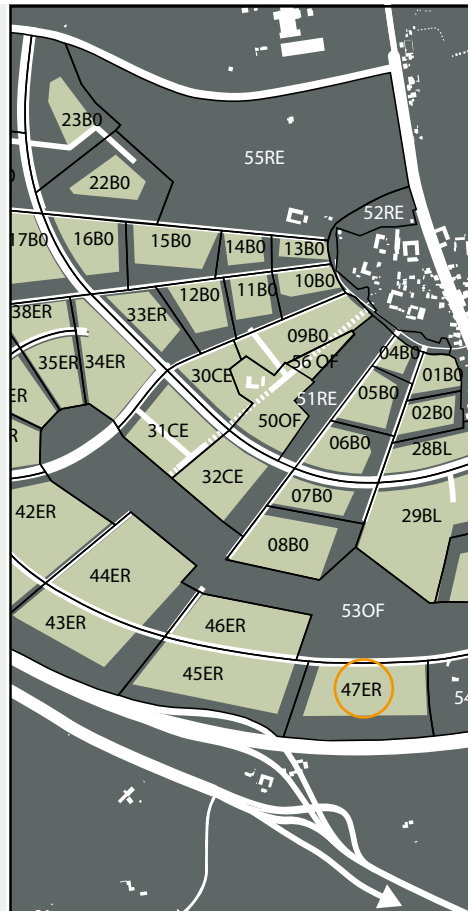
Bebyggelsens omfang: 19.600 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra Klokhøjen i den vestlige del af området.
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Der kan etableres bebyggelse i direkte forbindelse til det fremtidige park-and-ride anlæg
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

**260548ER – ERHVERV I KLASSE 1-3**

Området ligger umiddelbart øst for Høgemosevej, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Området er delvist omkranset af skov og ligger ud til en grøn kile. Terrænet er jævnt skrånende mod nordvest.

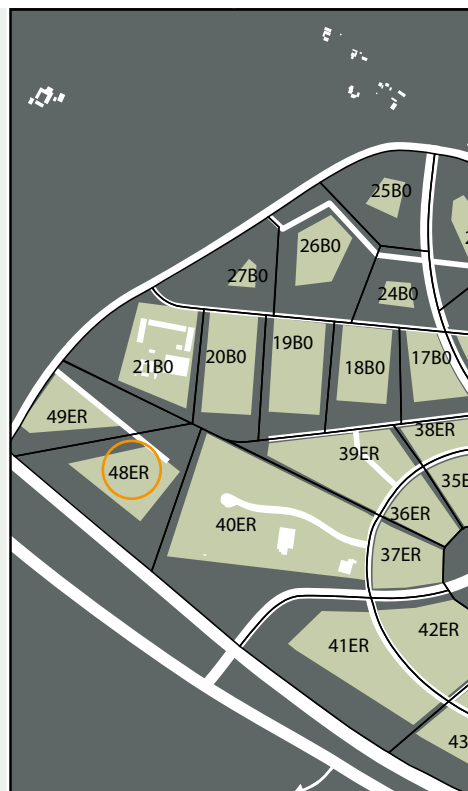
Etageantal: 3

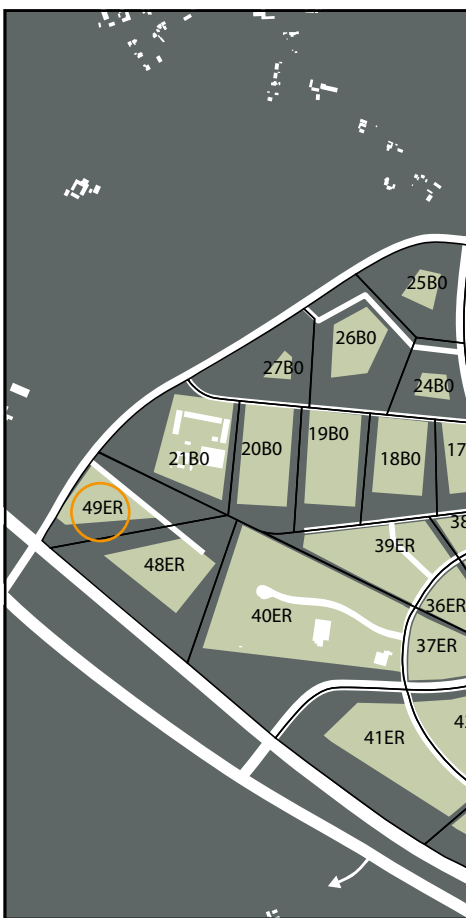
Bebyggelsens omfang: 15.300 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*.





260549ER – ERHVERV I KLASSE 1-3

Området ligger umiddelbart øst for Høgemosevej, hvorfra der er adgang til motorvejsnettet. Området er delvist omkranset af skov og ligger ud til en grøn kile. Terrænet er jævnt skrånende mod nordvest.

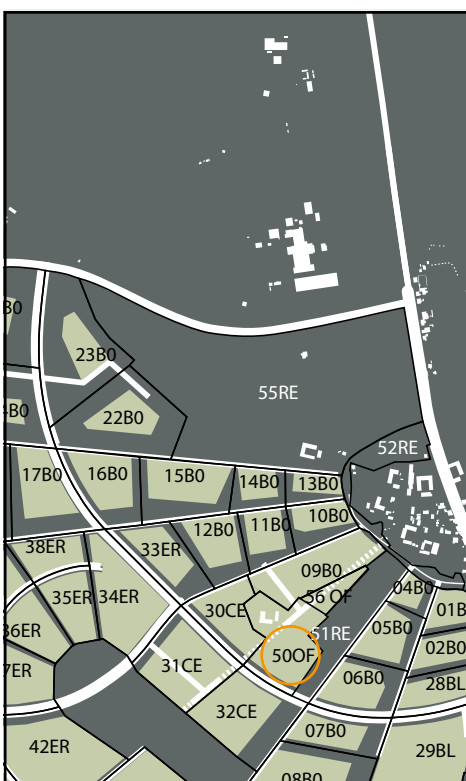
Etageantal: 6

Bebyggelsens omfang: 19.700 etagem²

Der må i området kun etableres virksomheder i grundvandsklasse 1 og 2.

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alléen mod nord
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Mod Djurslandmotorvejen etableres et beplantningsbælte med udsigtskiler som illustreret i *Grøn Kvalitetshåndbog*
- Det afvises som udgangspunkt ikke at etablere bebyggelse som er højere end 6 etager inden for området. Dette kan dog kun ske efter en konkret vurdering af projektet i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik.



260550OF* – SKOLE OG BOLDBANER

Områderne ligger centralt i den nye by umiddelbart sydvest for Byfælleden og det eksisterende Lisbjerg. De er afgrænset af Bygaden mod syd og en allé mod sydøst. Mod nordvest støder det op til den nye bydels centerområde og der skal sikres vejadgang til delområde 56OF herfra.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: -

Supplerende bestemmelser:

- Områderne skal etableres som henholdsvis skole, institutioner m.m. og boldbaner til skolen
- Vejadgang til områderne skal ske fra delområde 09BO
- I området må der kun etableres bebyggelse i form af en samlet skolebebyggelse, sognegård, idrætsfaciliteter og institutioner.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260551RE* – IDRÆTSANLÆG

Området ligger centralt i den nye by umiddelbart sydvest for Byfælleden og det eksisterende Lisbjerg. De er afgrænset af Bygaden mod syd og en allé mod sydøst. Mod nordvest støder det op til den nye bydels centerområde.

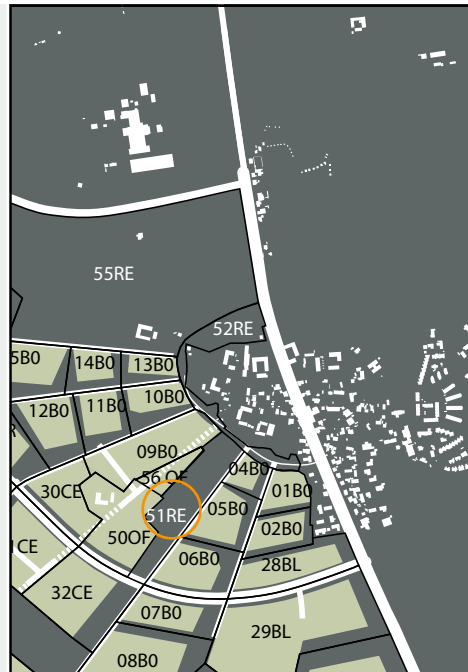
Etageantal:-

Bebyggelsens omfang:-

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang til områderne skal ske fra rammeområde 260509BO
- Der må ikke etableres bebyggelse i område 51RE, som udelukkende må anvendes til idrætsformål, park o.l.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

**260352RE – BYFÆLLED**

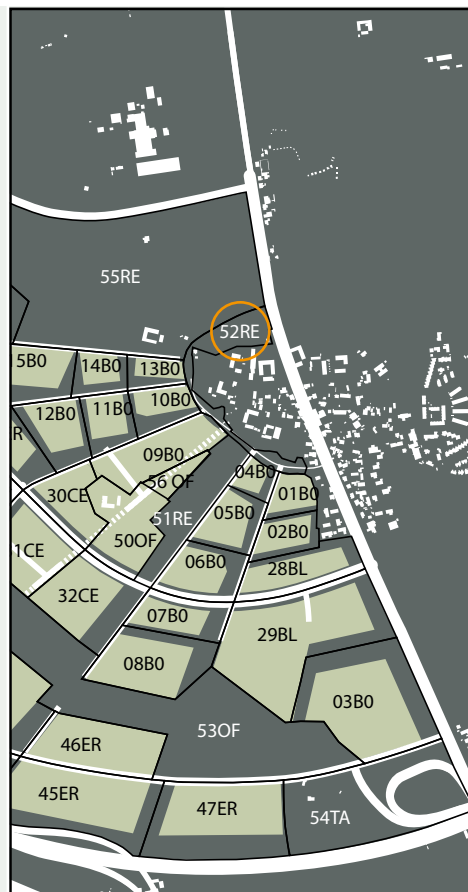
Området omkranser det eksisterende Lisbjerg og danner en overgang til de nye boligområder omkring den eksisterende by. Det strækker sig fra Randersvej mod nord og rundt langs byens afgrænsning til bebyggelsen langs Randersvej mod syd.

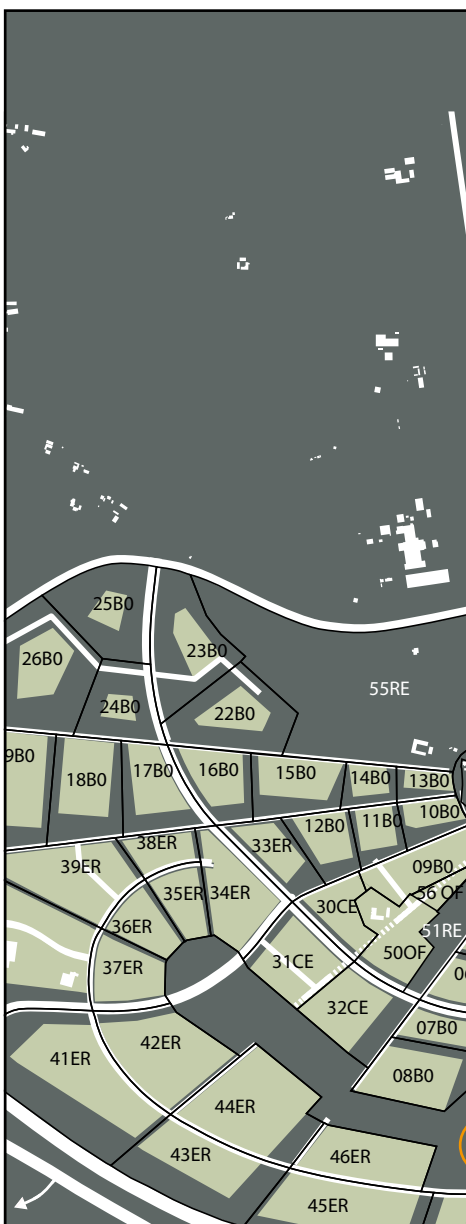
Etageantal:-

Bebyggelsens omfang:-

Supplerende bestemmelser:

- Området skal etableres som byfælled til fælles brug for den nye bydel og det eksisterende Lisbjerg
- Der må ikke etableres bebyggelse i området
- Der skal etableres en sammenhængende sti rundt om Byfælleden, som forbinder alle boligstierne internt og skabe adgang til både den nye Byskov med idrætsfaciliteter og Lisbjerg Skov
- Byfælleden indgår i den grønne kvalitetsplan, der er udarbejdet som en særskilt del af dispositionsplanen. Kvalitetsplanen fastlægger principperne for udformning og funktion af området.





260653RE* – LANDSKABSPARK

Området strækker sig på tværs igennem den nye bydel fra Lisbjerg Parkvej mod vest til Klokhøjen mod sydøst. Terrænet er jævnt skrånende fra et plateau ved Lisbjerg Parkvej og ender i et dalområde med eksisterende naturarealer. Gennem parken løber et slynget åforløb som forbinder en række eksisterende og nyanlagte søer (regnvandsbassiner) i området. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park og rekreativt område, dog kan der tillades mindre faciliteter til fritidsformål og undervisningsbrug.

Etageantal: 1

Bebyggelsens omfang: 500 m², dog fordelt således at den enkelte enhed maksimalt må være på 100 m².

Supplerende bestemmelser:

- Området skal etableres som bydelens primære naturområde i form af en fælles landskabspark til brug for den nye bydel og det eksisterende Lisbjerg
- Der må kun etableres anlæg i området i form af forsinkelsesbassiner samt en letbaneoverføring i områdets sydøstlige hjørne
- Der må i øvrigt etableres mindre rekreative anlæg såsom stiforbindelser, såfremt de ikke påvirker de § 3-beskyttede områder
- Landskabsparken indgår i den grønne kvalitetsplan, der er udarbejdet som en særskilt del af dispositionsplanen. Kvalitetsplanen fastlægger principperne for udformning og funktion af området.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE

260654TA – PARK AND RIDE ANLÆG

Området ligger umiddelbart syd for Klokhøjen og er afgrænset af motorvejen mod syd, letbanen mod vest og Randersvej mod øst.

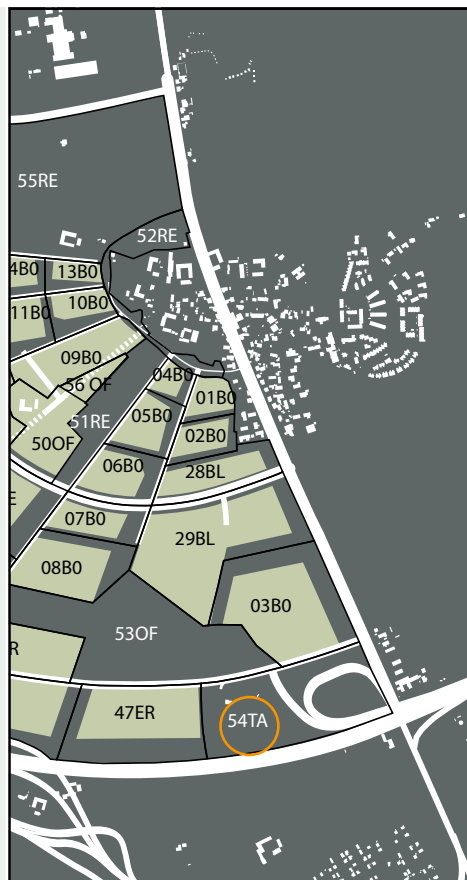
Etageantal: 3

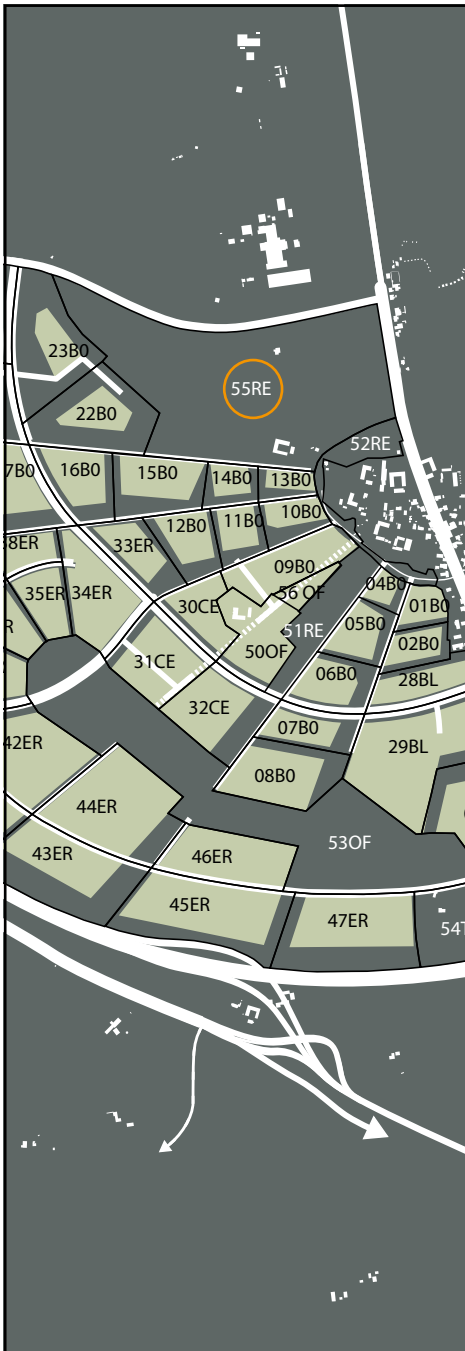
Bebyggelsens omfang: 9.200 m²

Supplerende bestemmelser:

- Området skal etableres som et park-and-ride anlæg med tilhørende parkering samt til- og frakørsel til motorvejsnettet
- Vejadgang skal ske fra Klokhøjen
- Der må kun opføres bebyggelse i forbindelse med park-and-ride anlægget
- Områdets § 3-beskyttede vandløb skal omlægges, så det føres under Klokhøjen ved til- og frakørslen til motorvejen
- Der skal udarbejdes en samlet plan for området, der tager stilling til terrænmøddering og beplantning i forbindelse med de trafikale anlæg og et eventuelt parkeringshus.

*FOR OMRÅDET GÆLDER TILLIGE BESTEMMELSER I RETNINGSLINJEN LETBANE I AARHUS-OMRÅDET – ETAPE 1 OG TILHØRENDE VVM-REDEGØRELSE





55RE – SKOV OG IDRÆTSAREALER

Størstedelen af området ligger umiddelbart syd og sydvest for affaldscentret. Det er afgrænset af Randersvej mod øst, Høgemosevej mod nord og af en allé mod syd. Mod sydøst støder det op til Byfælleden og det eksisterende Lisbjerg. Denne del af området er et større sammenhængende og forholdsvis højt beliggende område med et let kuperet terræn. I området ligger både § 3-beskyttede områder og enkelte eksisterende bygninger. En mindre del af området udgøres af et areal, der strækker sig langs den nordlige side af Djurslandmotorvejen i en afstand af op til 200 meter fra vejen.

Bygningshøjde: Max. 20 meter

Bebyggelsens omfang: -

Supplerende bestemmelser:

- Området skal etableres som en sammenhængende skovplantning med lysninger, der kan indeholde boldbaner og andre idrætsanlæg i princippet som vist i den overordnede plan
- Den del af området, der i dag ligger i landzone, skal fastholdes i landzone
- Eventuel vejadgang til idrætsanlæg skal ske fra fra Ny Høgemosevej mod nord
- Der må ikke etableres bebyggelse i området, bort set fra anlæg til idrætsfaciliteter, såsom idrætshal, klubfaciliteter m.m. De skal i så fald placeres i én af lysningerne. Bebyggelse kan overføres til byzone
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal markeres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne
- Skov og idrætsarealer indgår i den grønne kvalitetsplan, der er udarbejdet som en særskilt del af dispositionsplanen. Kvalitetsplanen fastlægger principperne for udformning og funktion af området.

56OF – INSTITUTIONER FOR ÆLDRE, PLEJEBOLIGER O.LIGN.

Området ligger nordvest for skolen og de fritids- og sportsfaciliteter som findes i forbindelse hermed. Terrænet er jævnt faldende mod sydøst. Området ligger umiddelbart bagved den tætteste del af Lisbjerg, der er udpeget til centerområde. Her findes bl.a. letbanestation, detailhandel og liberale erhverv.

Etageantal: 3

Bebyggelsens omfang: 7.021 etagem²

Supplerende bestemmelser:

- Vejadgang skal ske fra alleén mod vest
- Der skal sikres vejadgang gennem området til delområde 50OF
- Bebyggelse i området må kun opføres inden for det byggefelt, der er angivet på oversigtskortet over rammeområder
- Gravhøje, der er vist inden for området i den overordnede plan, skal genetableres som beskrevet i de generelle forhold omkring rammeområderne.







YDERLIGERE OPLYSNINGER

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:
Planlægning og Byggeri
Kommuneplanafdelingen

TLF. 8940 2630

