



TILLÆG NR. 51 TIL  
KOMMUNEPLAN 2017



# NY BY VED LISBJERG ETAPE 1



**KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51**

**INDHOLD:**

BAGRUND	SIDE 1
FORSLAG TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN	SIDE 2
REDEGØRELSE	SIDE 20
DEN VIDERE PROCES	BAGSIDEN

# Tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2017

## Baggrund

Kommuneplan 2017 har sat et højt mål om at vi i Aarhus ønsker at skabe en bedre by med høj kvalitet og liveability. Dette skal også gælde for Lisbjerg, hvor fællesskaber, byrums-kvaliteter og identitetsskabende arkitektur skal danne ramme om den gode by at bo, leve og arbejde i.

Udviklingsplan for Lisbjerg samt etapeplan for Etape 1 blev godkendt af Byrådet den 22. august 2018 og blev offentliggjort den 6. september 2018.

Udviklingsplanens formål er at synliggøre og medvirke til, at Lisbjerg realiseres i overensstemmelse med visionen om Lisbjerg som en tæt, urban og mangfoldig by.

Planen indeholder en overordnet dispositionsplan for Lisbjerg, der viser den grundlæggende disponering af området og udpeger boligområder, bymidten og erhvervsområder samt de overordnede forbindelser og vejstrukturer.

Der er samtidig med udviklingsplanen udarbejdet en overordnet plan for udbygningen af Etape 1. for Lisbjerg.

Der forelægger nu et forslag til Kommuneplantillæg for etappen, som skal sikre at det planlægningsmæssige grundlag er i overensstemmelse med etapeplanen.

# **FORSLAG TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN**

## **Tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune**

På baggrund af Udviklingsplan for Lisbjerg samt etapeplan for etape 1 er følgende kommuneplantillæg udarbejdet.

Aarhus Kommunes vision for Lisbjerg er at skabe en by, hvor nye, levende byområder sammen med den eksisterende landsby udvikler sig som variationer over et enestående bakkelandskab og med storstående udsigter over Aarhus og Aarhusbugten.

### **Uddrag fra etapeplan for Etape 1 for Lisbjerg**

#### **Grønne rum**

Aarhus Kommune vil sikre rekreative, grønne steder og gode, smukke uderum - offentlige såvel som private. Grønne rum styrker trivsel og livskvalitet i byerne og i boligområderne og skal tænkes ind forud for bygningerne.

Bydelens grønne rum rækker fra den store byfælled syd for Etape 1, som strækker sig på tværs af Lisbjerg mellem Ølsted og Lisbjerg skov, til små indre gårdum i de enkelte boligbebyggelser.

Grønne friarealer skal skabe levedygtige grønne miljøer med høj biodiversitet og et varieret plante-valg, der har gode vækstvilkår. Beplantningen skal tilføre bebyggelsen frodighed, sanselighed og variation.

Programmering af de grønne byrum sker i samskabelse med den nye bys indbyggere og i samarbejde med Magi- stratsafdelingen for Kultur og Borgerservice.

Fælles friarealer skal indrettes til ophold og bevægelse for børn og voksne på en måde, så der tages hensyn til solorientering, vindforhold, og forskellige gruppers behov. Der skal være kvalitet i de fælles friarealer, så de er præget af gode, smukke materialer, der patinerer flot over tid.

Hvert delområde samles om et gårdum. En kantzone skaber en blød overgangszon mellem det private og det offentlige.

Klimasikring tænkes ind fra begyndelsen, og der skal i videst mulige omfang arbejdes med åben-vandløsnings, som bidrager rekreativt til byrum og grønne rum. Der er udarbejdet en særskilt regnvandsdisponeringsplan som bilag til etapeplanen.

Delområderne varieres mod de grønne kiler, så der skabes større sammenhæng og variation mellem det grønne og det bebyggede.

Aarhus Kommune ønsker at etablere byggemodningen af de grønne rum med et højt kvalitetsniveau, som understøtter visionen for Lisbjerg. Aarhus Kommune varetager derfor som udgangspunkt den overordnede byggemodning. Dette sker med udgangspunkt i den udarbejdede designmanual.



**Grønne forbindelser skaber sammenhæng mellem skov og by.**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| — Søerne                                      | ..... Etape 1         |
| — Sportsplads                                 | ..... Tværforbindelse |
| ■ Eng og byfælled                             | ..... Grønne passager |
| ■ Grønne områder hvor der er grønne passager  |                       |
| ■ Grønne områder hvor der er tværforbindelser |                       |

I det sammenhængende grønne område kan der ske justeringer sidenhen, på baggrund af bl.a. klimatilpasningsmæssige hensyn.

Et bakkelandskab, der samtidig rummer en forhistorie, der kun ses få steder i Danmark. En historie, der ud af mulden skal give den nye by stedsidentitet og historisk forankring.

Med den attraktive beliggenhed og de unikke landskabskvaliteter får de mange kommende borgere i Lisbjerg samtidig nem adgang til naturen og grønne, rekreative områder. I nærområdet i form af Lisbjerg Skov og det kommende rekreative bakkelandskab på toppen af byen. Og inden for kun lidt længere afstand Egå Engsø og Kasted Mose.

Lisbjerg skal udvikles etapevis over de næste mange år, og udviklingen er allerede i gang med de første byområder under etablering. Denne udviklingsplan fastlægger byudviklingsområdet og de 'spilleregler', der skal gælde for udviklingen af Lisbjerg.

Med udviklingsplanen ønsker Aarhus Kommune at invitere nuværende såvel som kommende borgere, developere og investorer, kultur- og fritidslivet, civilsamfundet og alle de mange foreninger og institutioner i området med til at skabe den nye by i Lisbjerg.

Etape 1 vil danne ramme om såvel en boligby (primært i etapens nordvestlige del) som bymidtens butiksfunktioner koncentreret omkring Randersvej og Lisbjerg Bygade, infrastrukturelle knudepunkter i form af letbanestop og supercykelsti, kulturelle og offentlige formål samt Lisbjergskolen. Med andre ord bliver etape 1 Lisbjergs kommende midtby.

Bebyggelsen indenfor etape 1 kan opføres i op til 5 etager, dog kun i 1-3 etager i områderne op mod den eksisterende landsbystruktur.

Den nye bebyggelse skal planlægges i overensstemmelse med "Etapeplan for Etape 1 for Lisbjerg", hvor hovedgrebet er baseret på 6 centrale strategier:

1. Byg på stedets kvaliteter - terrænet, landskabet og historien
2. Tæt, mangfoldig og urban by
3. Levende by under gradvis opbygning
4. Grøn by for alle, by til mennesker
5. Fremtidssikret, bæredygtig by
6. Kvalitet i bebyggelser og arkitektur



Figur fra etapeplan for Etape 1 for Lisbjerg. Der viser tætheder og højder.



*Figur fra etapeplan for Etape 1 for Lisbjerg. Der viser anvendelse*

Lokalplan nr. 1101 er i mellemtiden blev godkendt med kommuneplantillæg nr. 41 til Kommuneplan 2017. Rammeområde 260633BL er derfor ikke en del af dette kommuneplantillæg

Lokalplan nr. 1102 er i mellemtiden blevet godkendt med kommuneplantillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017 Rammeområde 260601BO er derfor ikke en del af dette kommuneplantillæg

Følgende rammeområder udgår:

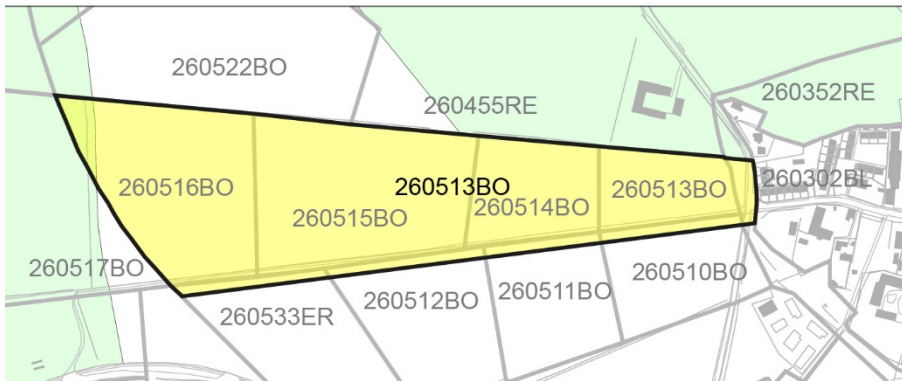
260511BO, 260512BO, 260514BO, 260515BO, 260516BO, 260533ER, 260656OF







## Rammebestemmelser for de nye rammeområder



Det nye rammeområde **260513BO**. - Markeret med gult - består af del af de gældende rammeområder, 260352RE, 260513BO, 260514BO, 260515BO, 260516BO, 260510BO, 260511BO, 260512BO og 260533ER.

### Rammeområde 260513BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 75 for området under ét.

Max. etageantal: 3

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

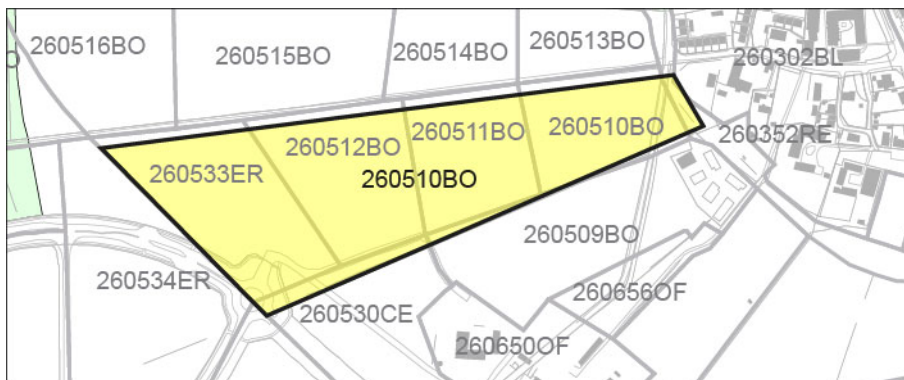
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod nord og forbindelsen mod syd.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260510BO** - Markeret med gult - består af del af de gældende rammeområder 260352RE, 260510BO, 260511BO, 260512BO, 260533ER, 260530CE og 260509BO.

### Rammeområde 260510BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 75 for området under ét.

Max. etageantal: 3

Området skal for området under ét udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65.

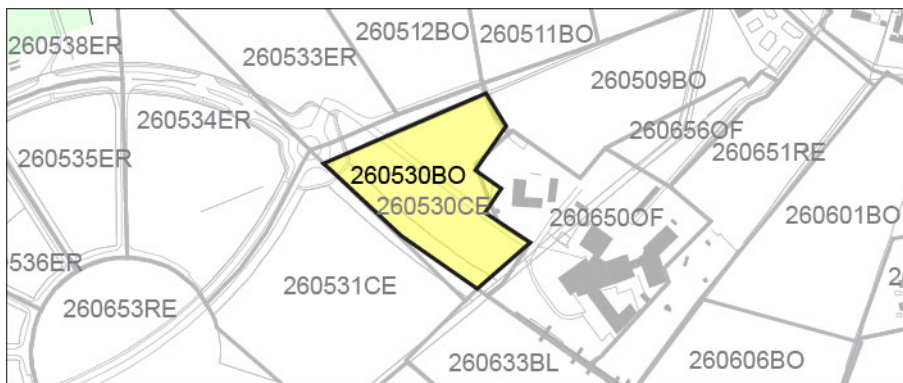
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod nord og forbindelsen mod syd.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260530BO** - Markeret med gult - består af del af de gældende rammeområder 260330CE, 260550OF og 260509BO.

### Rammeområde 260530BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 80 for området under ét.

Max. etageantal: 4

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

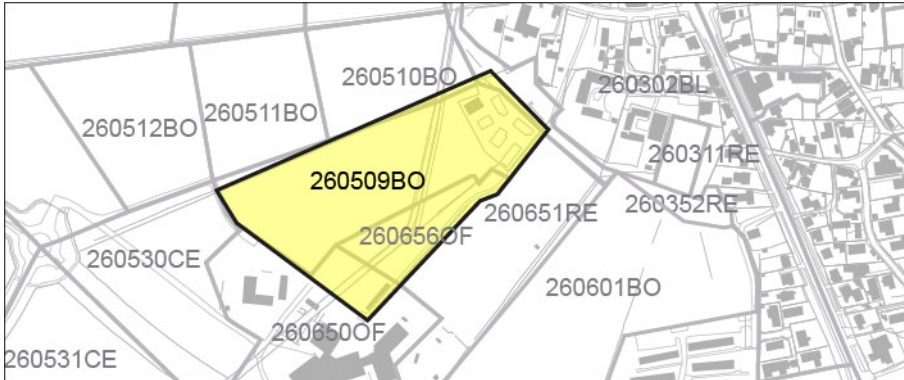
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod nord og forbindelsen mod syd.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260509BO** - Markeret med gult - består af del af det gældende rammeområde 260656OF samt del af 260352RE, 260510BO, 260509BO og 260650BO.

### Rammeområde 260509BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 75 for området under ét.

Max. etageantal: 3

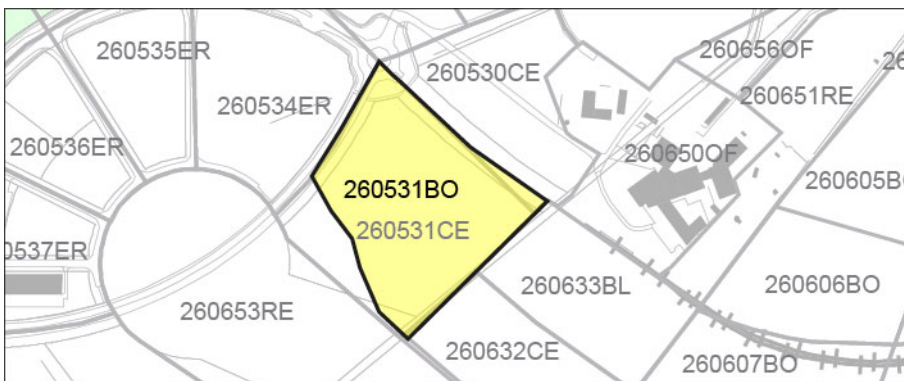
Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod nord og forbindelsen mod syd.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Note

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260531BO** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260531CE, 260632CE og 260530CE.

### Rammeområde 260531BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 80 for området under ét.

Max. etageantal: 4

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

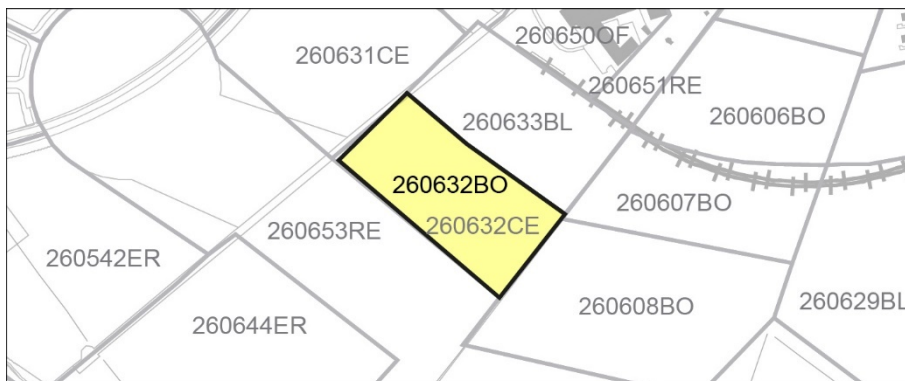
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod nord og forbindelsen mod syd.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Eta-peplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260532BO** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområde 260632CE

### Rammeområde 260632BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 80 for området under ét.

Max. etageantal: 4

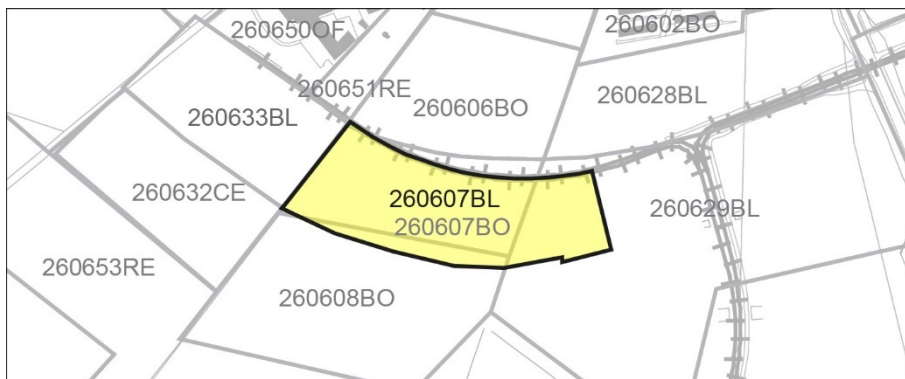
Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod vest og forbindelsen mod øst.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Note

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Eta-peplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260607BL**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260607BO, 260608BO, 260629BL og 260606BO

### Rammeområde 260607BL

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål – Kategori 11 - Blandet byområde

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2  
Bebyggelsesprocenten max. 100 for området under ét.

Max. etageantal: 5

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 80 for området under ét.

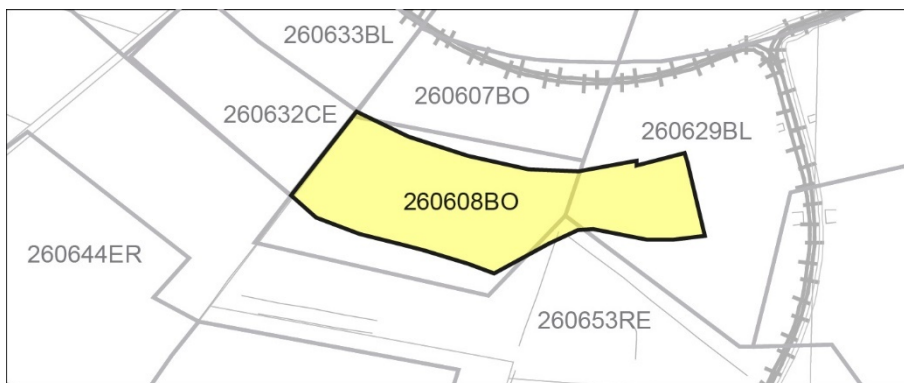
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod vest og forbindelsen mod øst.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260608BO** - Markeret med gult -består af del af gældende rammeområder 260608BO, 260607BO, 260629BL og 260653RE.

### Rammeområde 260608BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Bebyggelsesprocenten max. 80 for området under ét.

Max. etageantal: 4

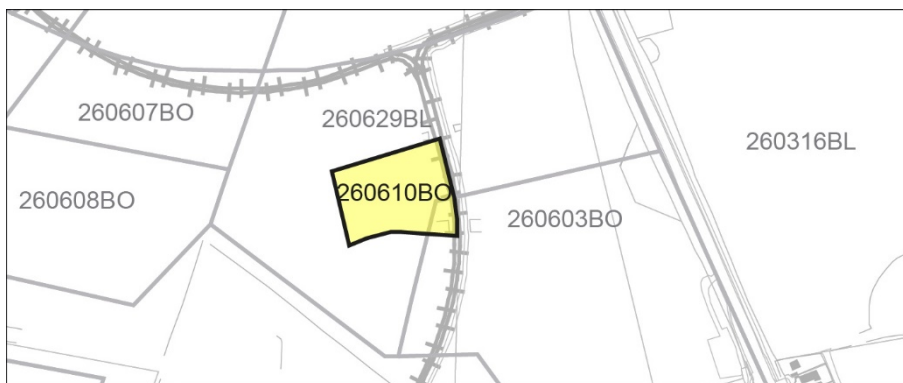
Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem boligområdet mod vest og forbindelsen mod øst.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Note

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260610BO** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260629BL og 260603BO.

### Rammeområde 260610BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

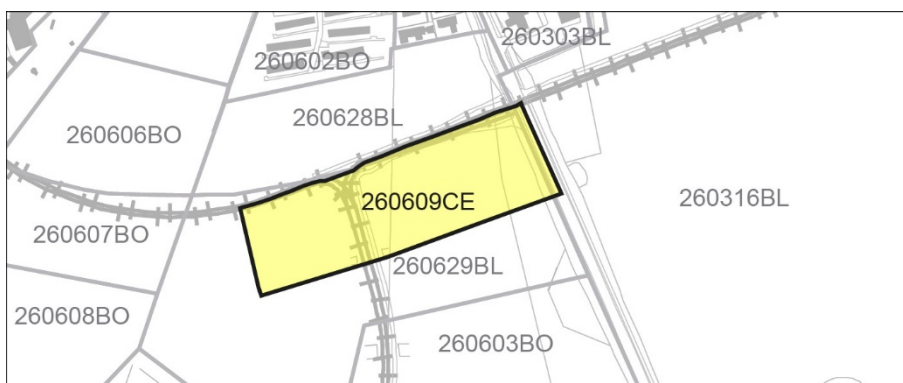
Bebyggelsesprocenten max. 80 for området under ét.

Max. etageantal: 4

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 65 for området under ét.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260609CE** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260629BL, 260628BL og 260316BL.

### Rammeområde 260609CE

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål – Kategori 23 – Bycenter (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Max. etageantal: 5

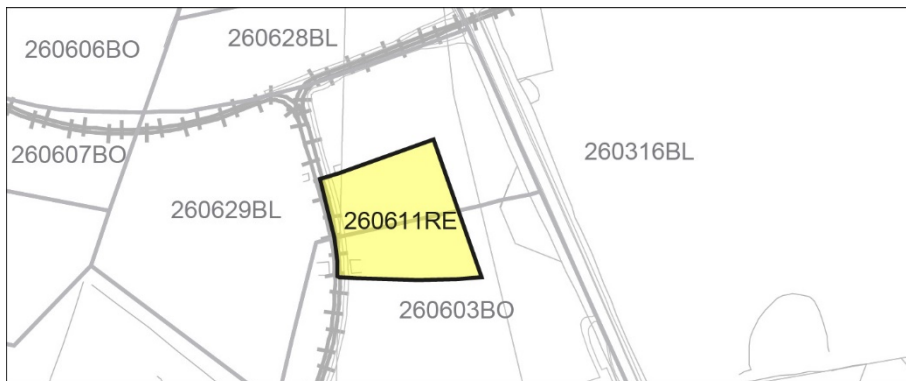
Bebyggelsesprocenten max. 110 for området under ét.

Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 90 for området under ét.

Minimum 60 % af bebyggelsen langs Bygaden skal placeres indenfor en facadezone på 3 m langs vejskel.

Der skal opereres med et skift i facadeudtryk mod Bygaden for 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.



Det nye rammeområde **260611RE** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260629BL og 260603BO.

### Rammeområde 260611RE

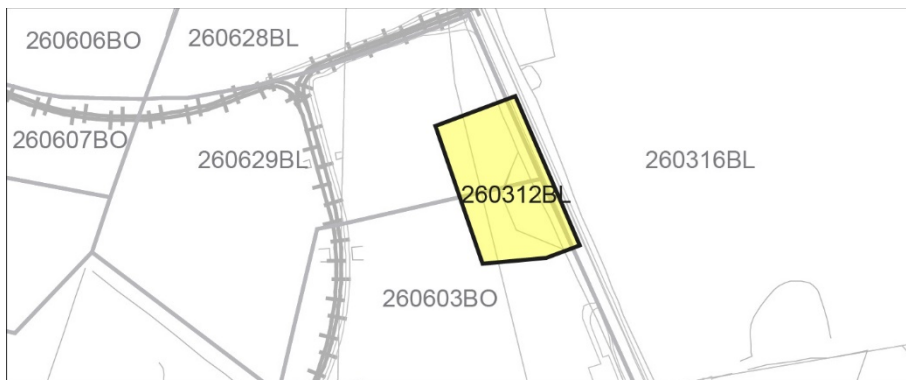
Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område - Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260612BL**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260629BL, 260603BO og 260316BL

### Rammeområde 260612BL

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål 11 - Blandet byområde (Se de generelle rammer)

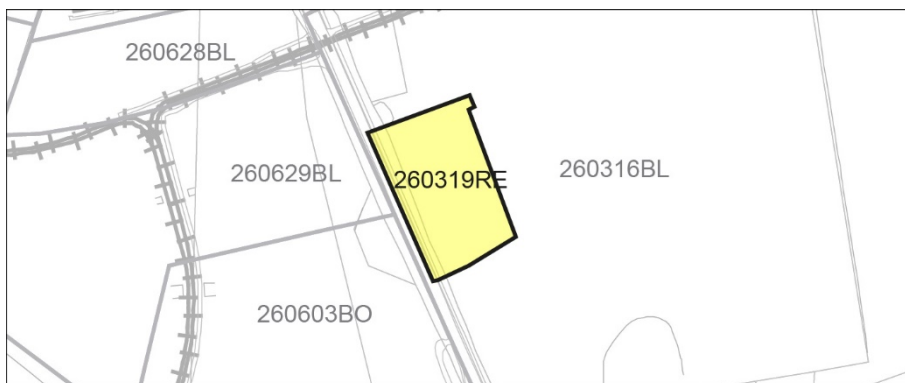
*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2. Bebyggelsesprocenten max. 100 for området under ét.

Max. etageantal: 5

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 80 for området under ét.





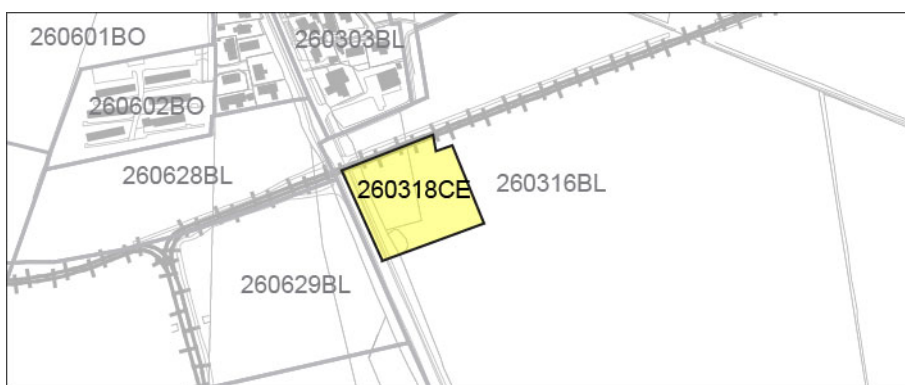
Det nye rammeområde **260319RE** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområde 26031BL

### Rammeområde 260319 RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område - Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.



Det nye rammeområde **260318CE** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområde 260316BL

### Rammeområde 260318CE

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål – Kategori 23 – Bycenter (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Max. etageantal: 5

Bebyggelsesprocenten max. 110 for området under ét.

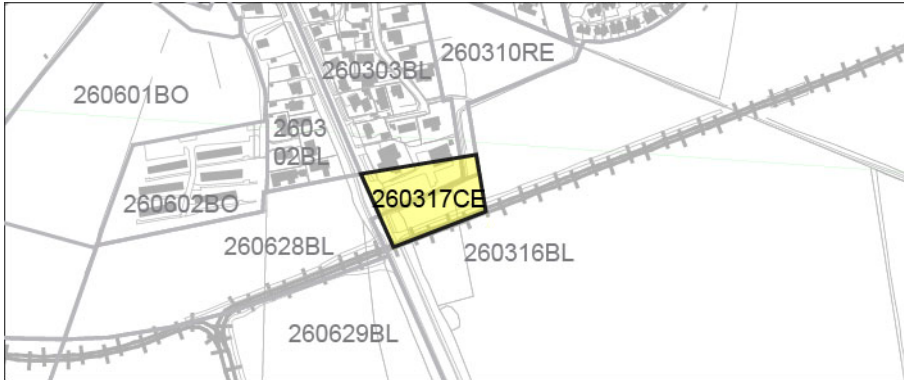
Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 90 for området under ét.

Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260317CE**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260616BL, 260303BL og 260310RE

### Rammeområde 260317CE

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål – Kategori 23 – Bycenter (Se de generelle rammer).

#### Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Max. etageantal: 5

Bebyggelsesprocenten max. 110 for området under ét.

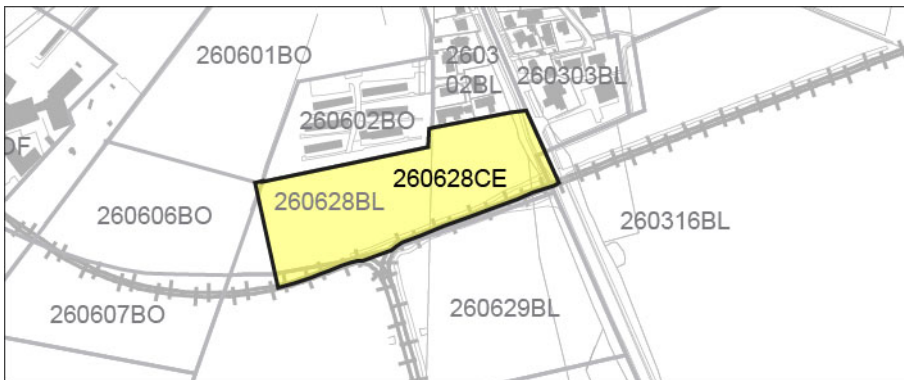
Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 90 for området under ét.

Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260628CE**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260628 BL, 260629BL og 260316BL

### Rammeområde 260628CE

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål – Kategori 23 – Bycenter (Se de generelle rammer).

#### Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Max. etageantal: 5

Bebyggelsesprocenten max. 110 for området under ét.

Bebyggelsens stueetage skal opføres med en minimumshøjde på 3,5 m.

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 90 for området under ét.

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. Parkering skal enten etableres i parkeringskælder eller på anden måde integreres i bebyggelsen.

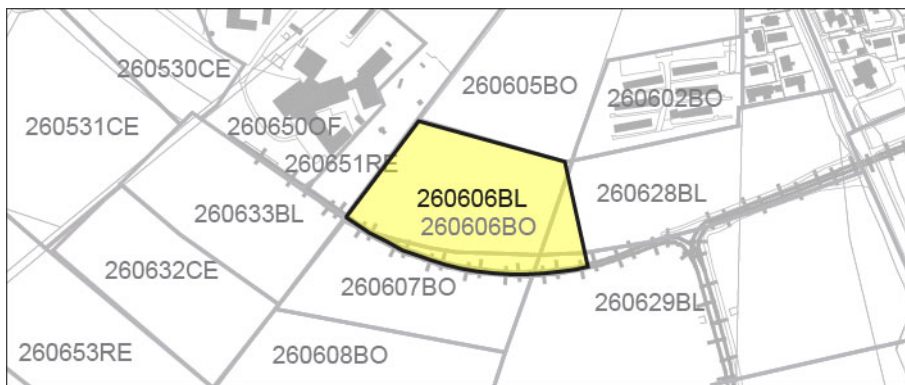
Der skal etableres et sammenhængende grønt område mod nord. Det grønne område skal have en sammenhæng til vest og til Randersvej mod øst.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260606BL**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260628BL, 260629BL, 260606BO og 260607BO

### Rammeområde 260606BL

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål – Kategori 11 - Blandet byområde (Se de generelle rammer)

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2. Bebyggelsesprocenten max. 100 for området under ét.

Max. etageantal: 5

Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 80 for området under ét.

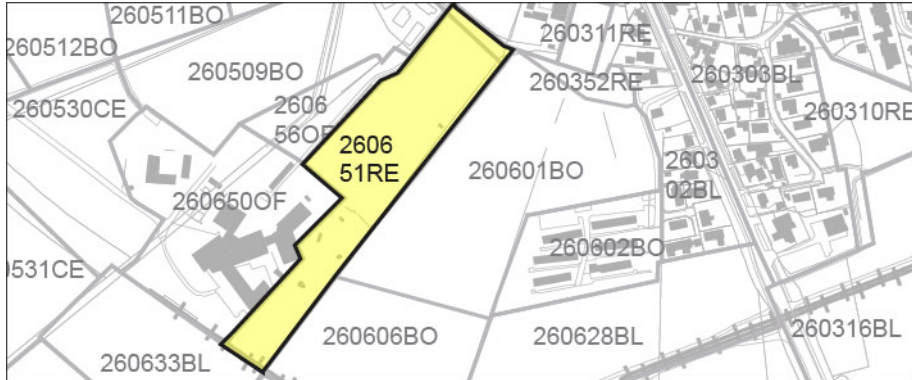
Der skal etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser, der skaber forbindelse mellem området mod vest og forbindelsen mod øst.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Det nye rammeområde **260651RE** Markeret med gult - består af gældende rammeområde 260651RE og del af 260352RE

### Rammeområde 260651RE

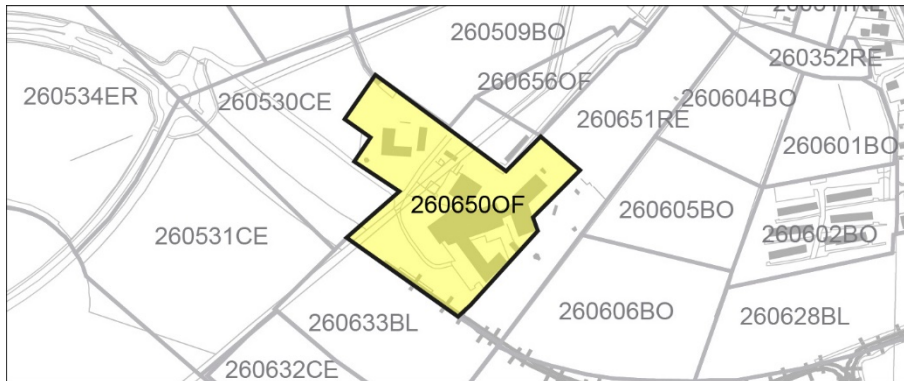
Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af idrætsanlæg - Kategori 45 - Idrætsanlæg (Se de generelle rammer).

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Området må alene anvendes til idrætsformål, park og lignende. Der må ikke etableres bebyggelse i området,

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260650OF**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260650OF og 260530CE

### Rammeområde 260650OF

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål - Kategori 61 - Område til offentlige formål (Se de generelle rammer)

*Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Max. etageantal: 3

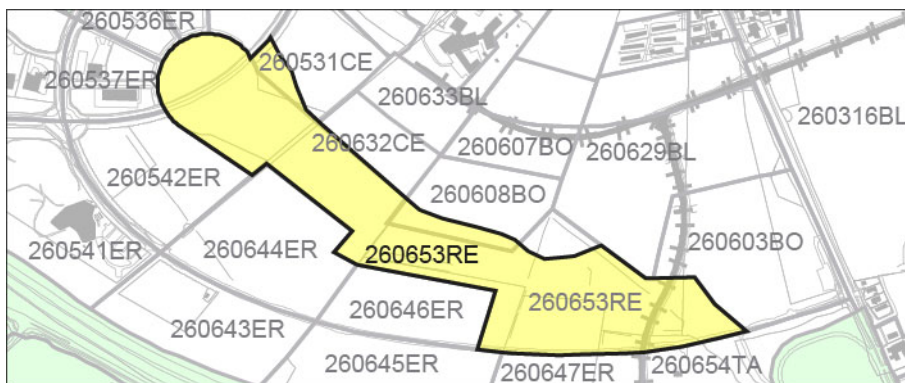
Maksimal etagemeter 19.000 m<sup>2</sup>

Skole, institutioner mv. og boldbaner til skolen.

I området må der kun etableres bebyggelse i form af en samlet skolebebyggelse, sognegård, idrætsfaciliteter og institutioner.

Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



Det nye rammeområde **260653 RE**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260653RE, 260531CE og 260608BO

### Rammeområde 260653 RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område - Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer)

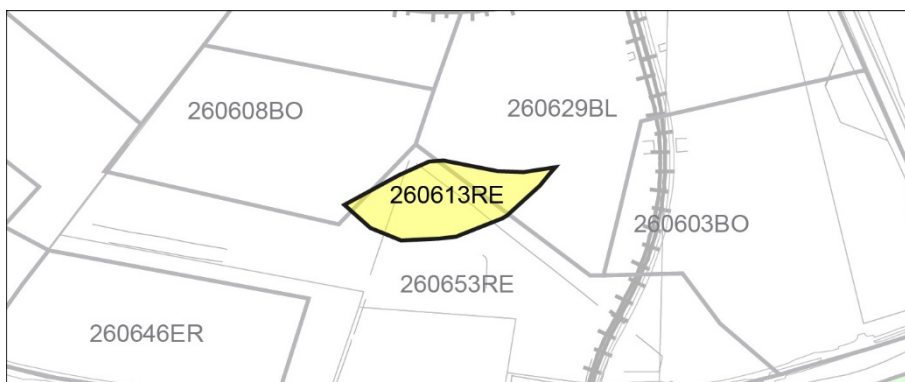
#### *Konkrete bestemmelser for rammeområdet*

Området skal etableres som bydelens primære naturområde i form af en fælles landskabspark til brug for den nye bydel og det eksisterende Lisbjerg.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park og rekreativt område, dog kan tillades mindre faciliteter til fritidsformål og undervisningsbrug. Der kan desuden etableres klimatilpasningsanlæg i området forsinkelsesbassiner, mv.

#### Noter

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Letbane i Aarhus-området – etape 1 og tilhørende VVM-redegørelse.



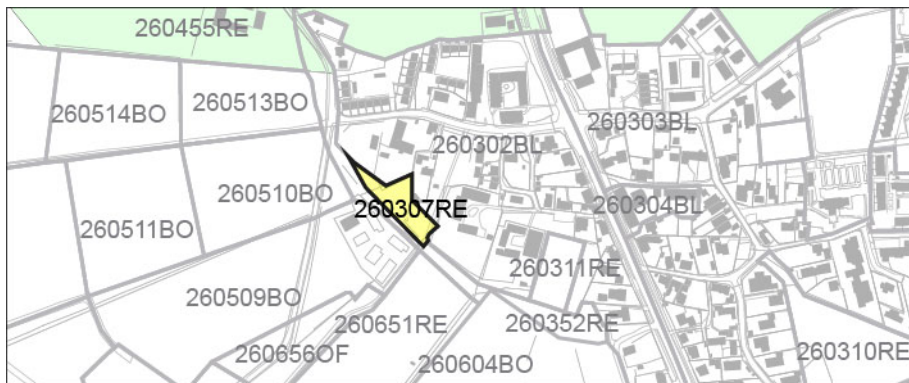
Det nye rammeområde **260613RE**. - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområder 260653RE, 260508BO og 260629BL

### Rammeområde 260613RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område - Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer)

#### *Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park og rekreativt område, dog kan tillades mindre faciliteter til fritidsformål og undervisningsbrug.



Det nye rammeområde **260307RE** - Markeret med gult - består af del af gældende rammeområde 260352RE

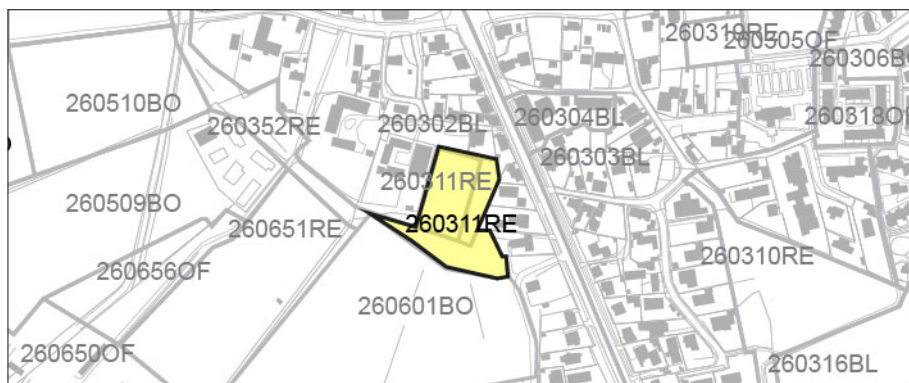
### Rammeområde 260307RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område – Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer)

#### *Konkrete bestemmelser for rammeområdet*

Området skal etableres som byfælled til fælles brug for den nye bydel og det eksisterende Lisbjerg.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park og rekreativt område



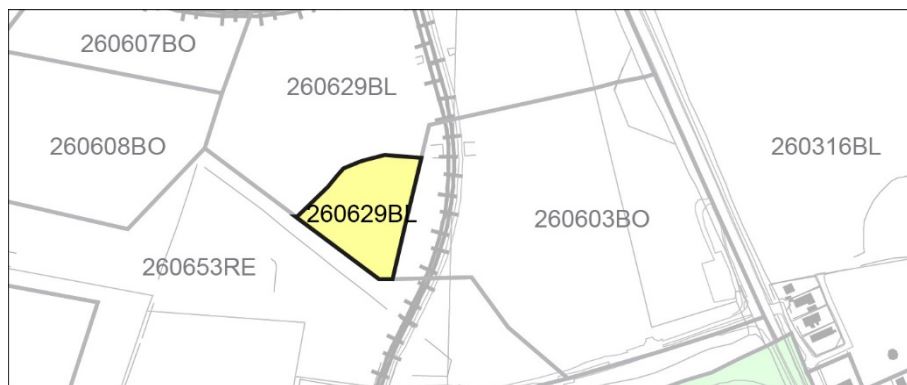
Det nye rammeområde **260311RE** - Markeret med gult - består af gældende rammeområde 260311RE, samt del af 260352RE og 260302BL

### Rammeområde 260311RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område - Kategori 44 - Rekreativt område (Se de generelle rammer)

#### *Konkrete bestemmelser for rammeområdet:*

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park og rekreativt område.



Det nye rammeområde 260629BL – markeret med gult – består af del af det gældende rammeområde 260629BL

### **Rammeområde 260629 BL**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål – Kategori 11 – Blandet byområde (Se de generelle rammer)

#### *Konkrete bestemmelser for rammeområdet*

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 4

Max. bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

De reducerede rammeområder **260316BL**, **260303BL**, **260603BO**, **260310RE**, **260352RE**, **260302 BL** bevarer de eksisterende bestemmelser

## Generelle rammer for anvendelseskategorien

### 8. Boligområde med varierede bebyggelsesformer

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og lignende, samt etageboliger.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

### 11. Blandet byområde

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

*Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde.*

### 23. Bycenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bycenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal med et større maksimalt bruttoetageareal.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

*Bycentre findes kun i forstæderne inden for det sammenhængende byområde. Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde.*

*En samlet oversigt over City, bydelscentre, bycentre og lokale butikscentre samt aflastningscentre med rammen for butiksarealtilvækst for de enkelte centre kan ses i tabel 1*

### 44. Rekreativt område

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område.

### 45. Idrætsanlæg

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af idrætsanlæg.

*Ovennævnte områder til rekreative formål skal i reglen friholdes for anden bebyggelse end den, der understøtter den konkrete anvendelse, medmindre andet er nævnt særskilt i de konkrete rammer.*

### 61. Område til offentlige formål

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

*Den præcise anvendelse er fastlagt i rammeskemaet, f.eks. offentlige administrationskontorer, service-, sundheds- eller kulturfaciliteter, institutioner m.v. Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét - med mindre andet er anført særskilt i de konkrete rammer, samt eventuelt ved etageantal eller bygningshøjde.*



## Redegørelse

### Miljøvurdering

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering. Eftersom der er udarbejdet en Miljørapport i forbindelse med Udviklingsplan for Lisbjerg samt etapeplan for etape 1 der indeholder samme krav til miljøvurdering, er det vurderet at der ikke udarbejdes en ny Miljørapport.

### **Sammenfattede redegørelse af Miljøvurderingen for Udviklingsplan for Lisbjerg samt etapeplan for etape 1 som den blev godkendt af Byrådet.**

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Udviklingsplan for Lisbjerg og planen for Lisbjerg Etape 1, skal der offentliggøres en lovbestemt sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen.

Hvordan er miljøhensyn integreret i planen eller programmet?

Det vurderes, at den overordnede udviklingsplan og etape 1 plan ikke vil påvirke miljøet væsentligt negativt.

Realiseringen af planerne vurderes, at kunne få positive konsekvenser i mindre grad for miljøtemaerne:

- Natur og biologisk mangfoldighed (Sammenhængende grøn struktur og grønne kiler, som gøres mere våd og præges af vandaflledning i terræn)
- › Menneskers sundhed (Boliger placeres, så de ikke påvirkes af støj-, lugt- og luft emissioner over de vejledende/gældende grænseværdier)
- › Landskab/byrum (lavere byggeri og mere urban karakter, vand som byrumselement)
- › Vand/Klimasikring (vand afledes på terræn og åbne render og holdes lokalt hvor det er muligt)
- › Jord (neutral jordbalance og begrænset terrænregulering i området)

Realiseringen af planerne vurderes, at kunne få negative konsekvenser i mindre grad for miljøtemaerne arealanvendelse (større areal planlægges bebygget) og Kulturarv (forstyrrelse af kirkeindsigten/planlægning inden for kirkeindsigtlinjen).

Lokalplanen og kommende lokalplaner i udviklingsplanens område indeholder og vil indeholde bestemmelser, der sikrer, at ovennævnte emner vil blive taget hensyn til.

Hvordan er miljørapporten og de udtalelser der er indkommet i offentlighedsfasen taget i betragtning?

Der er ikke indkommet bemærkninger i offentlighedsfasen.

Hvorfor er den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program, valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet?

Alternativet svarer til den situation, hvor udviklingsplanen og etape 1-planen ikke gennemføres, men at byen udbygges efter den gældende planlægning. Det er

vurderingen, at realiseringen af Udviklingsplanen og Planen for Etape 1, kun i mindre og ubetydelig grad afviger fra alternativet.

Forskellene ses primært indenfor emnerne vandhåndtering, bebyggelsestæthed/højde, parkeringsforhold, detailhandel, infrastruktur, grønne kiler og terrænregulering/jordbalance. Indenfor disse emner vurderes de nye planer at få en positiv konsekvens for miljøet sammenlignet med alternativet

Hvordan vil myndigheden overvåge planens eller programmets væsentlige indvirkninger på miljøet?

Planernes realisering forventes i sig selv ikke medføre væsentlig indvirkning på miljøet, men det kan ikke udelukkes at de tiltag og projekter, som planerne muliggør, kan komme til at påvirke miljøet.

Overvågningen udgøres af eksisterende aktiviteter, som allerede gennemføres af Aarhus Kommune hhv. af Miljøstyrelsen i henhold til gældende lov.

### **Ikke teknisk resumé fra Miljøvurderingen for Udviklingsplan for Lisbjerg samt etapeplan for Etape 1 som den blev godkendt af Byrådet.**

**Miljøvurdering beskriver miljøkonsekvenserne af at gennemføre følgende overordnede planlægning for byudvikling i Lisbjerg:**

- › UDVIKLINGSPLAN. Lisbjerg – midt i landskabet og samtidig en del af Aarhus
- › LISBJERG Etape 1. L01.09.2017 – Inspirationsmappe

i stedet for at realisere Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 Dispositionsplan for Lisbjerg- Første Etape (0-alternativet).

Forskellene mellem denne eksisterende, overordnede planlægning og den nye planlægning ses primært indenfor emnerne vandhåndtering, bebyggelsestæthed/højde, parkeringsforhold, detailhandel, infrastruktur, grønne kiler og terrænregulering/jordbalance.

Det konkluderes, at realisering af Udviklingsplanen og Etape 1-planlægningen ikke vil påvirke miljøet væsentlig negativt.

Realisering af planerne vurderes overordnet at kunne få positive konsekvenser i mindre grad for følgende miljøtemaer:

- Natur og biologisk mangfoldighed (Sammenhængende grøn struktur, grønne kiler, som gøres mere våd og præges af vandafledning i terræn).
- › Menneskers sundhed (Boliger placeres, så de ikke påvirkes af støj-, lugt- og luft emissioner over de vejledende/gældende grænseværdier).
- › Landskab/byrum (lavere byggeri og mere urban karakter, vand som byrumselement).
- › Vand/Klimasikring (vand afledes på terræn og åbne render og holdes lokalt hvor det er muligt)
- › Jord (neutral jordbalance og begrænset terrænregulering i området)

Realisering af planerne vurderes at kunne få negative konsekvenser i mindre grad for følgende miljøtemaer:

- › Arealanvendelse (større areal planlægges bebygget)
- › Kulturarv (forstyrrelse af kirkeindsigten/planlægning inden for kirkeindsigts-linjen)

## **Natura 2000 og Bilag IV**

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 7,9 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus, odder.

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen grundet afstanden ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)





# ENDELIG VEDTAGELS

## TILLÆG NR. 51 TIL KOMMUNEPLAN 2017

Kommuneplantillæg nr. 51 til Kommuneplan 2017  
er godkendt i Aarhus Byråd den 18. december 2019

Kommuneplantillæg nr. 51 til Kommuneplan 2017  
er offentlig fremlagt den 12. februar 2020

Teknik og Miljø  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

YDERLIGERE OPLYSNINGER  
TLF. 8940 4400

ENDELIG VEDTAGELSE