

TILLÆG NR. 2 TIL  
KOMMUNEPLAN 2013  
AARHUS KOMMUNE

CENTER FOR  
BYUDVIKLING OG MOBILITET  
Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune



# FREDERIKSBJERG

## KVARTERET OMKRING JÆGERGÅRDSDGADE OG OLE RØMERS GADE

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2013 FOR AARHUS KOMMUNE

## INDHOLD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Baggrund for kommuneplantillæg nr. 2</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>Borgersamarbejde</b> .....                                | <b>4</b>  |
| Borgermøde med workshop .....                                | 4         |
| <b>BESKRIVELSE AF KVARTERET</b> .....                        | <b>6</b>  |
| Den historiske udvikling .....                               | 6         |
| Beskrivelser af gadernes huse.....                           | 9         |
| Byggeskik .....  | 13        |
| Kvarterets egenart.....                                      | 16        |
| Åbninger ved hjørner - helt særligt for byhuskvarteret ..... | 18        |
| Et homogent område med plads til varierede bygninger ....    | 19        |
| <b>Plangrundlaget for detailhandel i området</b> .....       | <b>20</b> |
| <b>Bevaringsværdige bygninger (SAVE registrering)</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>Byfornyelse 1991</b> .....                                | <b>24</b> |
| <b>GÆLDENDE KOMMUNEPLAN 2013 - KULTURMILJØET</b> .....       | <b>26</b> |
| Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer .....                | 26        |
| Retningslinjer.....  | 27        |
| Udpegede kulturmiljøer .....                                 | 27        |
| Potentielle kulturmiljøer.....                               | 27        |
| Endnu ikke erkendte kulturmiljøer .....                      | 27        |
| Uddrag af generelle rammebestemmelser, Kommuneplan 2013 ...  | 28        |
| 5 - Etagebolig i karré kvarter .....                         | 28        |
| 21 - Cityområde .....  | 28        |
| A. Arkitektonisk helhedsvirkning .....                       | 29        |
| C. Bevaringsværdige sammenhænge .....                        | 29        |
| D. Etagebebyggelse - etageantal .....                        | 29        |
| E. Udendørs opholdsarealer i gårdrum .....                   | 29        |
| Rammekort til Kommuneplan 2013 .....                         | 30        |
| <b>TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2013</b> .....               | <b>31</b> |
| Nye rammebestemmelser til Kommuneplan 2013 .....             | 31        |
| Gældende rammebestemmelser for naboområder.....              | 34        |
| Rammekort - Kommuneplan 2013 .....                           | 35        |
| Rammekort - Forslag til ændring af kommuneplanen .....       | 35        |
| SAVE-register - Bygninger med ændrede bevaringsværdier ..... | 36        |
| <b>Miljøvurdering</b> .....                                  | <b>38</b> |
| <b>Retsvirkninger</b> .....                                  | <b>39</b> |
| <b>VEJLEDENDE PUBLIKATIONER</b> .....                        | <b>40</b> |
| <b>EKSEMPLER PÅ INDPASNING</b> .....                         | <b>42</b> |

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG  
NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2013 FOR  
AARHUS KOMMUNE

UDGIVET AF AARHUS KOMMUNE 2015

FORFATTER OG REDAKTION:  
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET

YDERLIGERE OPLYSNINGER:  
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET  
PLANAFDELINGEN  
TLF. 8940 2640

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2  
TIL KOMMUNEPLAN 2013  
ER VEDTAGET AF AARHUS BYRÅD  
DEN 17. JUNI 2015



KVARTERET OMKRING JÆGERGÅRDSGADE OG OLE RØMERS GADE

## BAGGRUND FOR KOMMUNE- PLANTILLÆG NR. 2

På baggrund af ønsket om igangsætning af ny planlægning for Frederiksberg har Magistraten for Teknik og Miljø (MTM) gennemført en analyse af området med henblik på at finde et planlægningsmæssigt grundlag for en bedre håndtering af byggesagerne. Initiativet er foretaget for at gavne såvel kvarterets brugere som myndighedsbehandlingen.

Det har ligeledes været hensigten at opprioritere kvaliteten af arkitektonisk sammenhæng i kvarteret.

Analysen har vist, at det især er kvarteret omkring Jægergårdsgade og Ole Rømers Gade, der er genstand for særlig opmærksomhed. Byhuskvarteret, der består af mindre lave huse med varierende højde, er omgivet af karré-kvarteret, der kendetegner den øvrige del af Frederiksberg.

Center for Byudvikling og Mobilitet (CBM), der hører under MTM, søgte med analysen at etablere bevarende retningslinjer for strukturer og bygninger i området. Sideløbende med

analysearbejdet blev der derfor foretaget en ny registrering af de bevaringsværdige bygninger som indgår i kommuneplanen. Registreringen er foretaget efter SAVE-metoden.

Under hele processen er dialogen og borgersamarbejdet prioriteret højt.

På baggrund af analysen og borgersamarbejdet, er det besluttet at udarbejde et detaljeret kommuneplantillæg som grundlag for håndtering og administration af byggesagerne, og som grundlag for et eventuelt senere behov for detaljeret planlægning af mindre delområder.

Kommuneplantillægget omhandler tre hovedtemaer; En opdateret registrering af bevaringsværdige bygninger, en regulering af cityområdet og konkrete bygningsregulerende bestemmelser.



WORKSHOP DEN 15. MAJ 2013 PÅ SKT. ANNAGADES SKOLE.



DELTAGELSE AF POLITIKERE, BORGERE OG KOMMUNEALE MEDARBEJDERE.

## BORGERSAMARBEJDE

Borgersamarbejdet gennem hele processen har været højt prioriteret. Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af initiativ fra politikere og borgere på Frederiksbjerg.

En fælles målsætning er baseret på et ønske om en sikring af de bevaringsværdige miljøer på Frederiksbjerg.

Der har været repræsentation fra såvel beboere i området som forretningsdrivende i Jægergårdsgade.

Det har været målet at holde en løbende dialog i gang med kommunen omkring enkeltsager, principielle spørgsmål og retningslinjer, som kommunen har annonceret at udarbejde i 2013-14.

Dialogen har resulteret i at der er fokuseret på 4 temaområder:

- I. Butiksliv / Jægergårdsgade
- II. Udvikling / Fortætning
- III. Indpasning / Arkitektur

## IV. Gaderum / Bymiljø

På denne baggrund er der afholdt et borgermøde og en workshop med deltagelse af borgere, politikere og embedsmænd, hvor der blev drøftet indhold og orienteret om den forestående proces.

### BORGERMØDE MED WORKSHOP

Workshoppen onsdag den 15. maj 2013 blev afholdt i kantinen på Skt. Annagades Skole.

Overordnede opsummeringer på de fire temaer:

- I. Butiksliv / Jægergårdsgade  
Jægergårdsgade er butiksgaden. Der er mangfoldighed, bytorv, caféliv og mulighed for ophold. Der er dog også trafikkaos i morgen- og eftermiddagstimerne. Det er vigtigt at bevare de "skæve" butikker, og det er vigtigt, at de ligger i Jægergårdsgade og ikke i sidegaderne. Nye projekter, herunder butikker, skal forskønne og tilføre noget nyt.

## II. Udvikling / Fortætning

Den lille skala bør bevares, og det kan gøres blandt andet ved at fastholde matrikelstrukturen. Udvikling skal ske med omtanke, og derfor ønskes særlige rammer for området, som tager hensyn til områdets struktur og skala. Ved nye projekter er det vigtigt at belyse hensynet til konteksten f.eks. ved at vise hensyn til det eksisterende gade"flow" og sammenhæng mellem bygningsskala og gadebredde. Ved en massiv fortætning vil områdets særegne kvalitet forsvinde.

Der ønskes på baggrund af en overordnet plan forskellige regelsæt ved forskellige situationer.

## III. Indpasning / Arkitektur

Overordnet ønskes det at bevare det eksisterende som struktur, skala og værdi i området.

Der er ikke plads til fortætning, men der er plads til at indpasse ny bearbejdet arkitektur, der bidrager til mangfoldigheden og helheden. Arkitekturen skal understøtte det homogene gadebillede, hvorimod der er plads til mere arkitektonisk frihed mod gården.

Borgerne vil gerne høres mere og tidligere i processen så beslutningerne ikke er taget, når borgerne involveres.

## IV. Gaderum / Bymiljø

Trafikale forhold fylder meget i diskussionen om gaderum. Der er et voldsomt parkeringstryk både i gaderne og i gårdrum. Den tiltagne trafik gør, at der er vanskelige parkeringsforhold. Holdningen var at for mange biler ødelægger byrummene. Det blev foreslået at etablere P-anlæg under jorden.

I forhold til bymiljøet foreslås det at etablere flere siddepladser i byrummet. Der ønskes mere begrønning og det ses som en mulighed at etablere opholdsarealer for enden af de blinde gader mod banegraven.

## Konklusion af dialog og workshop

Den overordnede konklusion er at kvarterets egenart skal fastholdes. Egenarten er karakteriseret ved varierende bygningshøjder og volumener, smal matrikelstruktur og små "fodaftryk".

Helt særligt for byhuskvarteret er åbningerne ved hjørnerne, der giver luft og variation. Disse karaktertræk danner tilsammen helheder i gadebilledet. Gadeforløbenes homogenitet og helheder blev vurderet højt.

Der blev på workshoppen også fremsat en række forslag til ændring af trafik- og parkeringsforholdene. Efterfølgende har Teknik og Miljø af flere grunde besluttet, at der i forbindelse med processen om udarbejdelse af kommuneplantillægget ikke skal arbejdes videre med disse temaer.

Helt overordnet er detailregulering af trafik ikke et emne, som reguleres via et kommuneplantillæg. Det sker i det daglige arbejde hos Mobilitet, CBM. Emnet er således ikke glemt, det vil blot blive udmøntet i andre sammenhænge. Øvrige emner, som for eksempel etablering af flere P-pladser, herunder underjordiske p-anlæg, er af mere generel karakter og indgår i det daglige arbejde med at optimere parkeringsforholdene i byen.



BYEN OG DEN TIDLIGE VILLABEBYGGELSE SET FRA WALLENSTEINS SKANSE (SKANSEPARKEN) CA 1884

# BESKRIVELSE AF KVARTERET

## DEN HISTORISKE UDVIKLING

I 1830erne blev der efter kriseårene som følge af Napoleonskrigene gode tider for landbruget, som smittede af på den økonomiske aktivitet i Aarhus. Der blev skabt basis for oprettelse af industrivirksomheder til at forsyne landbruget med nye maskiner og byggematerialer. Fremgangen bevirkede, at den gamle åhavn i midten af 1840erne blev udvidet uden for kystlinjen. Den voksende aktivitet krævede arbejdskraft og trak mange mennesker fra landet til byen. I midten af 1830erne var der ca. 4.100 indbyggere. I årene fra 1870 til 1900 voksede byens indbyggertal fra ca. 15.000 til ca. 50.000. Det stigende folketal skabte behov for at udvide byområdet.

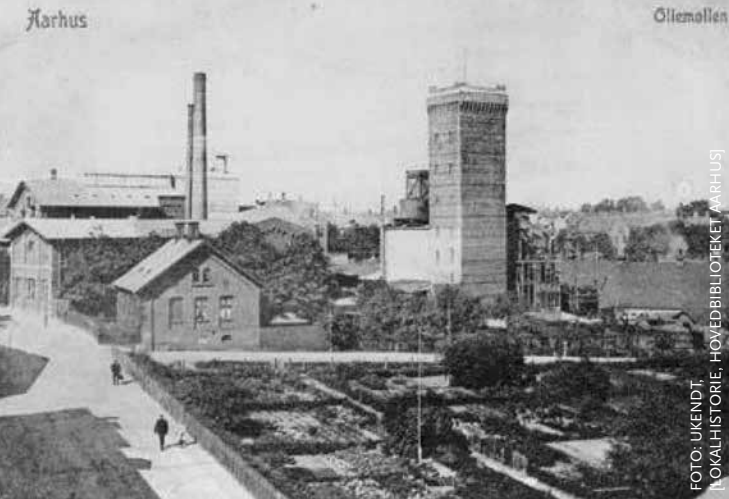
En afgørende forudsætning for den store vækst i Aarhus var den centrale placering, som byen fik i det jyske trafiksystem og i landsdelens handelsnet. I 1857 gav regeringen koncession på at anlægge den jyske længdebane. Her blev Aarhus et knudepunkt med jernbane ikke blot nord-syd, men også til Nordvest- og Vestjylland. I 1870-80erne fulgte lokalbaner til Djursland, Odder og i 1902 til Hammel.

Anlæggelsen af jernbanen i Aarhus blev ikke let. Bl.a. skulle sporføringen til den nye hovedbanegård udgraves.

Syd for banelinjen begyndte et helt nyt bykvarter at vokse op. Kvarteret blev i 1870 navngivet Frederiksbjerg. Bygrænsen fulgte da jernbanen og det nye boligområde lå således i Viby Kommune. Dette indebar megen flytten frem og tilbage mellem Aarhus og Viby kommuner, hvilket gav administrative besværligheder. I 1874 blev de 88 tdr. land indlemmet i Aarhus Kommune og fra da, lå byens grænse mod syd, hvor Odensegade og Ingerslevs Boulevard løber i dag.

### Arbejderboliger

Udbygningen af Frederiksbjerg startede hovedsageligt med opførelse af beboelsesejendomme langs Jægergårdsgade. Gaden blev en vigtig forbindelse med bl.a. værtshusmiljøer mellem arbejdspladserne på havnen og boligerne på Frederiksbjerg. I 1878 sås en betydelig bebyggelse langs med Jægergårdsgades vestlige del og de tilstødende gader mod nord



ÅRHUS OLIEFABRIK CA 1906



UDSIGT OVER KVARTERET MELLEM GODTHÅBSGADE, OLE RØMERS GADE, SKT. ANNA GADE OG JÆGERGÅRDSGADE 1950. BRYGGERIET GODTHÅB SES I MIDTEN AF BILLEDET.

og syd. Gader som Godthåbsgade og den lidt yngre Ole Rømers Gade viste en bebyggelse med forholdsvis små og mindre 1- og 2-etagers huse ifølge datidens bygningsbestemmelser og indrettet til små håndværksmestre - mejeri, smed, tømrer osv. Håndværkeren havde ofte knyttet et værksted til sin bolig, hvor også hans svende og lærlinge i mange tilfælde var bosat.

Udbygningen af området med denne bebyggelsestype, fortsatte gennem det følgende par årtier. Kvarterets karakteristiske slip i bebyggelsen på gadehjørner skyldtes udstykningen i hovedsageligt lange og smalle matrikler, der ikke gav plads til opførelse af egentlige hjørnehuse.

Befolkningen var typisk beskæftiget som faglærte eller ufaglærte arbejdere inden for håndværks- og industrifagene. Frederiksbjerg var dermed fra starten et typisk arbejderkvarter.

### **Centrale virksomheders betydning**

En række større virksomheder etablerede sig, hvilket fik fundamental betydning for Frederiksbjergs udvikling.

Centralværkstedet blev oprettet i 1862. I 1867 arbejdede der her omkring 100 mand. Antallet af ansatte steg til ca. tusind mand i 1920'erne og i 1949 kulminerede det med omkring 1850 mand.

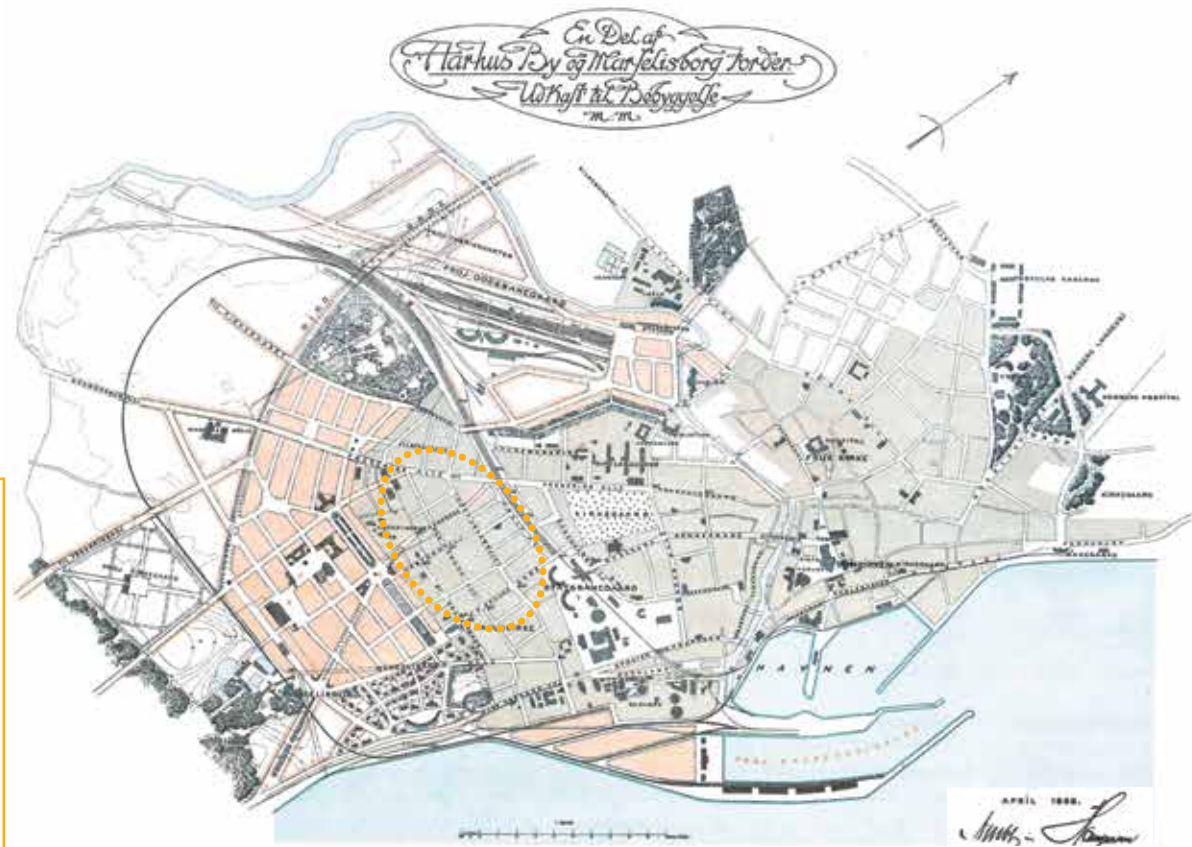
Aarhus Palmekernerfabrik blev anlagt i 1872 - senere under navnet Aarhus Oliefabrik "Olemøllen". I 1892 blev fabrikkens produktion

udvidet kraftigt. I 1893-94 flyttede fabrikken til et nyt, stort og moderne anlæg ved Jægergårdsgade. I 1915-18 begyndte opførelsen af det anlæg på Aarhus Havn, som i nutiden udgør oliefabrikken. Fabrikken beskæftigede i 1930'erne omkring 1.400 funktionærer og arbejdere – ca. 1 ud af 10 aarhusianeres økonomiske eksistens afhang af indkomsten fra fabrikken.

Af andre større virksomheder på havnen af betydning for bydannelsen på Frederiksbjerg var Korn- og Foderstofkompagniet (KFK) på havnen og Det Offentlige Slagtehus, der blev opført på Sydhavnen i 1895.

Århus Glasværk opstod i 1897-98. Omkring 1900 var her mere end 150 ansatte. Glasværket blev drevet frem til 1927. Flyttefirmaet Adam overtog senere stedet "Adamgrunden". Arealet på nær forhusene blev ryddet i 1980.

Færdslen mellem Aarhus og Frederiksbjerg var besværlig på grund af det nedgravede baneteræn. Der var kun forbindelse via en bro ved Frederiks Allé eller ad vejen langs kysten. En bedre trafikal løsning blev med bydelens vækst påtrængende. Kommunen byggede derfor en bro i forbindelse med anlægget af M. P. Bruuns Gade. 1870-1875 var Frederiksbjergs beboertal steget fra 300 til 2000 og tilvæksten accelererede yderligere efter broens bygning. Tilvandringen til Aarhus blev i 1890'erne endnu større. Byens samlede indbyggertal passerede ved århundredskiftet 50.000.



AMBT OG KAMPMANN'S PLAN FOR FREDERIKSBJERG 1898. BYHUSKVARTERET PÅ FREDERIKSBJERG ER FREMHÆVET PÅ KORTET.

### **Etageboliger**

Generelt byggedes boligejendommene højere, dels fordi grund- og byggespekulanter i stadigt større omfang blev bygherrer frem for husejerne selv, dels fordi en ny bygningsvedtægt fra 1894 tillod opførelse af femetagers ejendomme, der herefter sammen med firetagers ejendomme blev dominerende i de nye arbejderkvarterer.

I løbet af en kort årrække var det nyindlemmede Frederiksbjerg fuldt udbygget og byrådet søgte på ny at flytte bygrænsen yderligere mod syd.

Efter udvidelsen i 1874 grænsede byen direkte op til godset Marselisborg. I 1896 indledtes forhandlinger med godsejer Hans Peter Ingerslev, der imidlertid døde lige inden en aftale kunne indgås. Kommunen besluttede derpå at erhverve hele godset for en samlet pris på knap 1.2 mio. kr. og indlemmede tre år senere arealerne syd for Frederiksbjerg i byområdet.

### **Ny byplan for Frederiksbjerg**

Indtil da eksisterede der ingen egentlig byplanlovgivning, og provinsbyernes vækst var nor-

malt af noget spredt og tilfældig karakter.

Bebyggelsen på Frederiksbjerg fremstod som en særskilt købstadsbebyggelse i forhold til omgivelserne, hvilket den også gør den dag i dag. Mod vest afgrænset af den trafikerede indfaldsvej Skanderborgvej – senere Frederiks Allé, mod nord af banegraven, mod øst af erhvervsarealer og mod syd af den nye udvidelse af Frederiksbjerg på Marselisborgs jorder.

Dette er det første større kommunalt ejede område, der bliver inddraget til beboelseskvarter. Her ønskede Aarhus Byråd imidlertid, at udbygningen skete efter en samlet bebyggelsesplan fremfor de hidtidige mindre, private udstykninger, hvor gaderne enten blev tilpasset grundenes form eller lagt som rudenet.

Den pågældende bebyggelsesplan fra 1898 blev udarbejdet af kgl. bygningsinspektør for Jylland, arkitekt Hack Kampmann og Københavns stadsingeniør, Charles Ambt og blev for hovedpartens vedkommende gennemført ved udbygningen af området mod syd i de følgende årtier.





JÆGERGÅRDSGADE 2013

## BESKRIVELSER AF GADERNES HUSE

### **Jægergårdsgade**

Navnet stammer fra skovridergården, »Jægergaarden« under Marselisborg Gods. Jægergaarden blev opført i 1724, men blev nedrevet i 1910 ved opførelse af DSB's kontorbygning det pågældende sted. Jægergårdsgade hed indtil 1923 Jægergaardsvejen og førte fra Frederiks Allé - dengang Skanderborgvej - til Marselisborg Allé. Almindeligt boligbyggeri påbegyndtes i 1870erne og især ud mod Frederiks Allé. Strækningen mellem M. P. Bruuns Gade og Frederiks Allé består overvejende af 2½ til 3½ etages huse opført som sluttet bebyggelse men med ret varierende facadeudformning.

Gennem tiden har denne del af Jægergårdsgade udviklet sig til en livlig forretningsgade, hvor butiksfacaderne præger bygningernes underste etage. Butiksfacaderne og specielt de mindre huse har været udsat for facadeændringer.

### **Ole Rømers Gade**

Gaden er anlagt i 1876 og hed indtil 1907 Ole Rømers Vej opkaldt efter bysbarnet, astrolog Ole Rømer (1644-1710). Gaden er præget af

den oprindelige bebyggelse fra de sidste årtier i 1800-tallet. Særlig karakteristisk er de mange små 1 etages håndværker- og arbejderboliger, men også den tidstypiske 2½ etages udlejningsbebyggelse præger gadebilledet.

De små huse har i de senere år opnået en stigende popularitet. De allerseneste eksempler på istandsættelser afslører en voksende forståelse og interesse for at støtte den provinsielle købstadsatmosfære, som præger hele denne del af kvarteret.

To bygninger på nord- og sydsiden, er i den ekspanderende periode omkring århundredskiftet opført i 4½ etage, men denne bygningstype er ikke yderligere re-præsenteret i gaden.

Sydsidens bebyggelse er i øvrigt karakteriseret af ret markante proportionsmæssige variationer med karakteristiske murede og pudsdekorerede facader.



### **Istedgade**

Bebyggelsen består overvejende af 2½ etages enkle, velproportionerede huse med dels pudsede, dels malede facader, opført sidst i 1870'erne. De fleste bygninger er dog præget af forskellige vinduesudskiftninger.

### **Dybbølgade**

Bebyggelsen består overvejende af 2½ etages, anonyme huse opført omkring 1880. Som helhed er gaden præget af såvel flere åbninger i bebyggelsen som nogle proportionsmæssigt afvigende nyere huse.

### **Helgolandsgade**

Bebyggelsen består overvejende af anonyme arbejderboliger fra midten af 1880'erne, og 2½ etages huse på østsiden med karakteristiske, rundbuede vinduesåbninger og enkle, harmoniske facader. Vestsiden består overvejende af lave 3½ etages huse pudsede facadedekorationer, hvilket var typisk for håndværkerhuse fra denne periode.

### **Fredericiagade**

Vestsidens bebyggelse er præget af varierende bygninger, hvilket skyldes dels flere åbninger i bebyggelsen og dels nogle proportionsmæssigt afvigende garagebygninger. De ensartede og sammenhængende 2 etages byggeforeningshuse på østsiden understreger helheden i gaderummet.

HALLSVEJ SET FRA DYBBØLGADE MOD MP BRUUNS GADE 1907

### **Istedgade, Dybbølgade, Helgolandsgade og Fredericiagade**

Disse gader er anlagt fra 1870 og til midten af 1880'erne og navngivet i 1875-80 til minde om slaget ved Isted i 1850, stormen på Dybbøl i 1864, slaget ved Helgoland i 1864 og slaget ved Fredericia i 1849.

Gaderne forbandt Jærgårdsgade og den oprindelige Hallsvej langs det daværende baneterræn. Ved den voldsomme udvidelse af banegraven 1918-26 blev bebyggelsen i gadernes nordlige halvdel revet ned og indlemmet i baneterrænet. Dette indgreb i bydelen aflæses i dag ved at nummereringen starter med f.eks. nr. 14. Gaderne fremtræder med den gamle bevarede brostensbelægning.

### **Hallsvej bliver til Hallssti**

Gaden er anlagt langs det ældste baneterræn og opkaldt Hallsvej efter den danske statsminister C. C. Hall (1812-1888). I forbindelse med en markant udvidelse af banegraven 1918-26 blev der foretaget et voldsomt indgreb i bebyggelsen langs banegravens sydlige side.



HALLSVEJ SET MOD FREDERICIAGADE 1918 FØR UDGRAVNINGEN AF BANEGRAVEN BEGYNDTE

FOTO: UKENDT, [LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]



FOTO: E. A. EBBESEN, [LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]



FOTO: UKENDT, [LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]

BANETERRÆNET SET MOD M.P. BRUUNS BRO FRA SYDVEST SEPTEMBER 1923

Såvel Hallsvej som hen ved halvdelen af de tilstødende karreer blev nedrevet og indlemmet i baneterrænet til den nuværende udstrækning, der i dag kun adskilles fra bebyggelsen af baneskråningen og den smalle Hallssti. De irregulære grunde ud mod Hallssti, der fremkom efter baneterrænets udvidelse, består af 3½ og 4½ etages boligbebyggelse og 1 etages garagebygninger.

### Montanagade

Gaden hed i begyndelsen af 1870erne Dalgasvej, idet den forbandt Hedeselskabets direktør Enrico Mylius Dalgas' » Villa Montana« (opført 1873) med Jægergaardsvejen. Villaen lå omtrent, hvor Skt. Pauls Gade nu forløber. Få år efter ændredes navnet til Montanavej for i 1903 at forandres til Montanagade.

Kvarterets udbygning kan iagttages gennem forskelle i bebyggelsen. Udviklingen i denne gade er foregået mere kontinuerligt end i parallelgaden Bülowsgade, men markeres dog tydeligt af de mod syd stadigt øgede byggehøjder.

Gaden er udbygget i perioden fra 1870erne til

omkring 1900. Omkring 1880 byggedes en del 2½ etages ejendomme præget af traditionel senklassicistisk købstadsarkitektur.

Efter en stille periode fortsatte udbygningen fra midten af 1890erne. Mest karakteristisk for denne periode er vestsidens 2½ etages huse, opført efter en fælles plan og forsynet med de karakteristiske forhaver.

### Skt. Pauls Gade

Gaden er anlagt 1886-1898 og navngivet i 1887 efter apostelen Paulus. Nordsidens lave 1½ etages enkle rødstenshuse adskiller sig markant fra den fremherskende bebyggelse, der overvejende er i 4½ etager og med facadedekorationer.

### Godthåbsgade

Den første del af Godthåbsgade blev anlagt omkring 1870. Den blev senere forlænget mod syd og var en kort årrække adgangsvej til det daværende amtssygehus - nu Skt. Anna Gades Skole. Gaden er navngivet i 1875 efter bryggeriet Godthåb, der var beliggende ved Jægergårdsgade. De ældste huse blev op-



FREDERICIAGADE 2013

ført allerede i 1874. Omkring 1890 er gaden fuldt udbygget. Bebyggelsen, der overvejende består af 1½ og 2½ etages huse, er opført som arbejderboliger, der for størstepartens vedkommende er bygget og oprindelig ejet af håndværkersvende.

#### **Skt. Anna Gade**

Den første del af Skt. Anna Gade fra Jægergårdsgade til ca. midt mellem Ole Rømers Gade og Skt. Pauls Gade er anlagt i 1878. Gaden er navngivet i 1880 og opkaldt efter en katolsk helgeninde. Bebyggelsen i den ældste del af gaden udgøres hovedsageligt af 2 etages anonyme huse.

#### **Bülowsgade**

Gadens nordlige del er anlagt omkring 1878 og den sydlige del i 1901. Gaden er navngivet i 1885, opkaldt efter general Frederik Bülow (1791-1858).

Frederiksbjergs udbygning mod syd afspejles især i Bülowsgade, idet bebyggelsens udformning og højde ændres efterhånden som

flere tværgående gader er tillagt. Den første gadestrækning mellem Jægergårdsgade og Ole Rømers Gade har overvejende 2 ½ etages huse fra sidst i 1870erne.

Den mellemste gadestrækning består af 2½ til 3½ etages huse fra 1880erne til -90erne. Den resterende og nyeste del har forholdsvis store 4½ etages ejendomme fra begyndelsen af århundredet.



## BYGGESKIK 1850 - 1900, MINDRE SKALA

BYHUSE - BUTIKKER - BOLIGER - HJØRNEBYGNINGER -  
SAMMENHÆNGENDE - FRITLIGGENDE



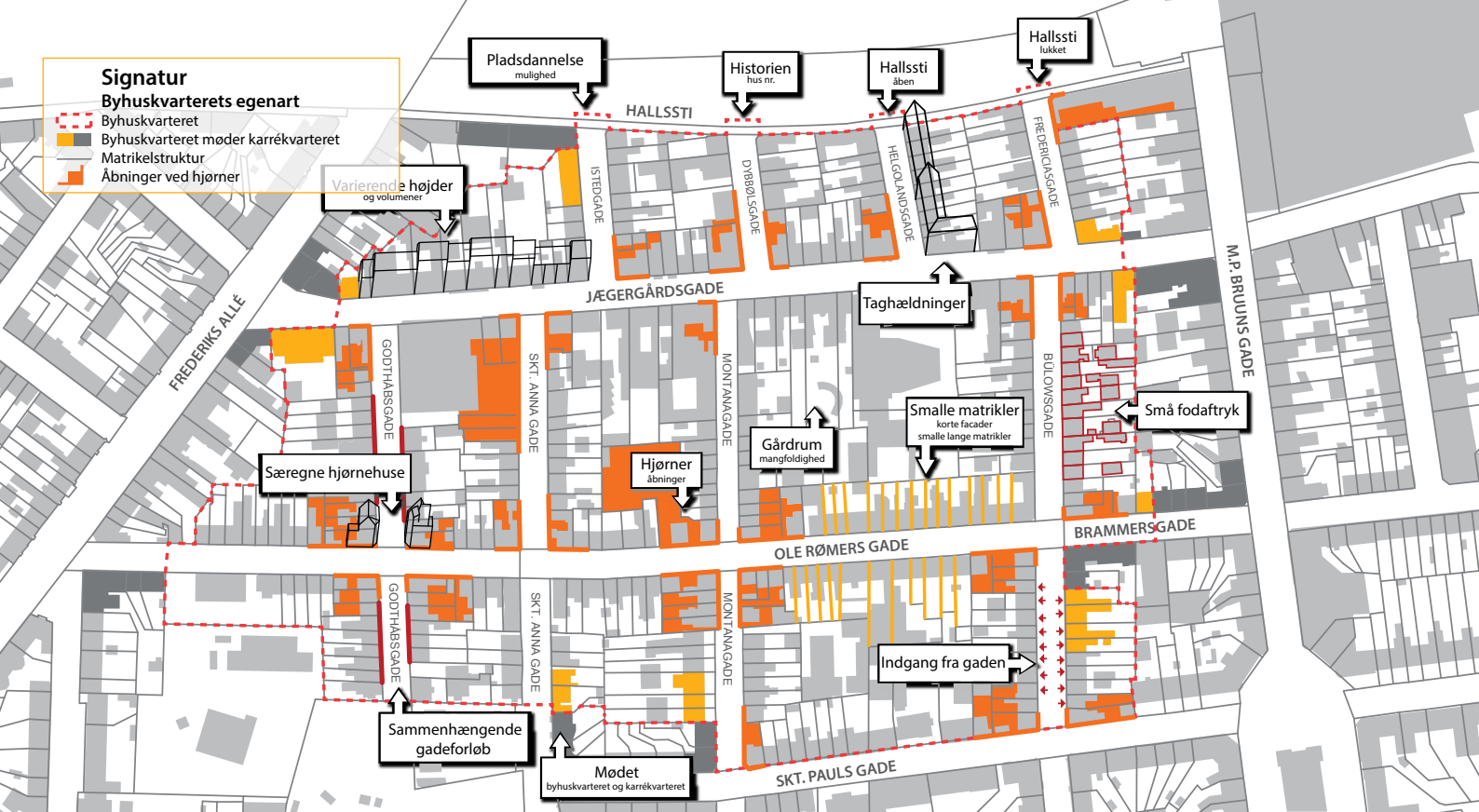
## BYGGESKIK 1850 - 1900, STØRRE SKALA

BUTIKKER - BOLIGER - HJØRNEBYGNINGER -  
SAMMENHÆNGENDE - FRITLIGGENDE



Byggestilen på Frederiksberg kan generelt betegnes som en blanding af traditionel købstadsarkitektur i begyndelsen indtil der i 1870erne udvikler sig en byggestil med rødder i den blanding af senklassicisme og nygotik, som også er fremherskende i den indre bykerne.





BYHUSKVARTERETS EGENART - UDPEGEDE EKSEMPLER

## KVARTERETS EGENART

### Karrékvarteret

Karrékvarteret er kendetegnet ved en ensartet sluttet bebyggelse i samme gadelinje og højde op til 5 etager. Bebyggelsen fremstår i teglsten med rig detaljering. Bortset fra Ingerslev Boulevard og Dalgas Avenue, der udgør den centrale del af gadenettet, er gaderne anlagt i en bredde, der i samspil med bebyggelsens højde skaber et velproportioneret og harmonisk gaderum.

### Byhuskvarteret

Byhuskvarteret er kendetegnet ved varierende bygningshøjder og volumener, smal matrikelstruktur og små fodaftryk. Bygningshøjden varierer fra 2 til 4 etager og er opført med taghældning.

Gaderne er smalle og ligesom gaderne i karrékvarteret er de i harmoni med bebyggelsens højde. Helt særligt for byhuskvarteret er ophold i husrækken hvor de mødes ved hjørnerne, og de giver luft og variation i kvarteret.

### EGENART

- Smal matrikelstruktur:
  - korte facader
  - lange smalle matrikler
- Åbninger ved hjørner
- Varierende bygningshøjder og volumener
- Små fodaftryk - bebyggede arealer
- Taghældninger
- Sammenhængende gadeforløb
- Indgang fra gaden
- Mødet mellem byhuskvarteret og karrékvarteret

Som det ses på kortet ovenfor omslutes byhuskvarteret af karrékvarteret, og mødet mellem de forskellige bebyggelsestyper kendetegner kvarteret.

Disse karaktertræk danner tilsammen helheder i gadebilledet og er kvarterets arkitektoniske egenart og vil vægtes højt i en fremtidig plan for området.

De indledende analyser og dialoger peger frem mod en fælles interesse for at bevare kvarterets arkitektoniske egenart.





BYHUSKVARTERET - SAMMENHÆNGENDE GADEFORLØB



MØDET MELLE BYHUSKVARTERET OG KARRÉKVARTERET



VARIERENDE BYGNINGSHØJDER OG VOLUMENER



SMÅ FODAFTRYK - TAGHÆLDNINGER - INDGANG FRA GADEN



SMAL MATRIKELSTRUKTUR - KORTE FACADER



ÅBNINGER VED HJØRNER - HELT SÆRLIGT FOR BYHUSKVARTERET





ET HOMOGENT OMRÅDE MED PLADS TIL VARIEREDE BYGNINGER





1955 JÆGERGÅRDSGADE SET MOD VEST, MIDT I BILLEDET SES HJØRNET AF BÜLOWSGADE



1908 JÆGERGÅRDSGADE / ISTEDGADE

## PLANGRUNDLAGET FOR DETAILHANDEL I OMRÅDET

Jægergårdsgade er traditionelt hovedgaden gennem kvarteret med den største mængde butikker, serveringssteder og andre servicevirksomheder. Men hvis man går tilbage til 1960-erne var der også butikker på hvert gadehjørne i Ole Rømersgade og Skt. Pauls Gade og desuden mange butikker i sidegaderne.

Siden er det tyndet ud i detailhandelen i området og bortset fra Jægergårdsgade er området indenfor den valgte afgrænsning overvejende at karakterisere som et boligområde.

Det har i detailhandelsplanlægningen været hensigten at fastholde denne kombination med en aktiv og attraktiv butiksgade gennem kvarteret med de fredelige bolig-gader til begge sider.

Med Planloven om Detailhandel blev der i 1997 stillet mere detaljerede krav til den kommunale planlægning for detailhandel. Det blev i Aarhus Kommune udmøntet i en kommuneplanrevision, der alene handlede om detailhandel i 2000.

I den sammenhæng blev Jægergårdsgade sammen med M.P. Bruuns Gade og Frederiks Allé udpeget som tilgrænsende butiksgader til City. Der blev muliggjort dagligvarebutikker i området på op til 3.000 m<sup>2</sup> og udvalgvarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Dette skal ses i sammenhæng med, at der i forvejen var adskillige dagligvarebutikker af betydelig størrelse i området, og at de også skulle kunne sikres mindre udvidelsesmuligheder, hvis der måtte opstå behov herfor. Der blev desuden sat en grænse for samlet butiksvækst på 2.000 m<sup>2</sup>.

På daværende tidspunkt var Bruuns Galleri på skitsestadiet og der var en ikke ubetydelig frygt i lokalområdet for de konsekvenser, centret ville medføre for lokalområdet.

En efterfølgende ændring af Planloven fastlagde bycentrene efter et mere detaljeret grundlag, og det blev fundet naturligt – også for at sikre muligheden for en fortsat udvikling af detailhandelen på det øvrige Frederiksberg efter etableringen af Bruuns Galleri – at lempe på den maksimale ramme for detailhandelsudviklingen i butiksgaderne og integrere dem



2014 JÆGERGÅRDSGADE

med City. I Kommuneplan 2009 indgår Jægergårdsgade således i City, og rammen for en samlet butiksvækst på 2.000 m<sup>2</sup> er udgået.

Udviklingen i Jægergårdsgade er gået i retning af vækst i restaurationsbranchen og mindre specialbutikker. Der er omkring 25 virksomheder i Jægergårdsgade, der mere eller mindre kan karakteriseres som detailhandel inklusive keramikere og caféer, der også sælger udvalgte varer. Denne udvikling anses for positiv og bør understøttes – og viser, at der også er et godt liv for Jægergårdsgade efter etableringen af Bruuns Galleri.

Hvorvidt området har behov for yderligere dagligvarebutikker har været genstand for debat. Kommuneplan 2009 har givet mulighed herfor, og det må erkendes, at etablering af yderligere større dagligvarebutikker vil kunne skabe utilsigtede trafikale og støjmessige problemer. Bortset fra de to eksisterende supermarkeder er gaden karakteriseret ved butikker, der alle er under 250 m<sup>2</sup>. Dette er – set i sammenhæng med de øvrige tanker for området – et størrelsesniveau, det kan være

hensigtsmæssigt at fastholde fremadrettet for butiksvæksten i området. På den baggrund indgår det i kommuneplantillægget, at bruttoetagearealet for den enkelte butik i centrumrøderne langs Jægergårdsgade ikke må overstige 250 m<sup>2</sup>. Dette indebærer desuden, at de eksisterende supermarkeder i området vil kunne bestå og videreføres med det butiksareal, de har i dag. Med denne begrænsning i butiksstørrelsen findes det ikke relevant at genindføre en samlet ramme for udvidelsen af butiksarealet indenfor området. En sådan ramme er vanskelig at administrere og giver ikke den fleksibilitet mellem anvendelse til butikker og andre servicevirksomheder, som netop har været med til at give området den positive udvikling, der har været i gaden i de forløbne 10 - 15 år.

*På baggrund af en konkret sag, der har været behandlet i byrådet i februar 2014, er der dog i rammerne åbnet op for, at der kan muliggøres en butik med et butiksareal på op til 500 m<sup>2</sup> på det vestlige hjørne af Jægergårdsgade og Montanagade.*

## Signatur

- Byhuskvarteret (SAVE-registreret, bevaringsværdi 6-9)
- Karrékvarteret
- Matrikelstruktur
- Bevaringsværdi 1-4
- Bevaringsværdi 5



Bevaringsværdige bygninger 1- 4 og 5

SAVE REGISTRERING 2014

## BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER - SAVE REGISTRERING

Kommunen kan udpege et hus som bevaringsværdigt i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneatlas. Her får bygninger en række SAVE-karakterer (Survey of Architectural Values in the Environment) på en skala fra 1 til 9 ud fra den arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt originalitet og tilstand, hvor en bevaringsværdi 1 er den højeste og 9 er den laveste.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas 1997, blev der foretaget en registrering af de bevaringsværdige bygninger og bymæssige sammenhænge af bygninger opført før 1940.

### Hvorfor SAVE

For at få et indtryk af interessen for bevaring og vedligeholdelse af bygninger og dermed et udtryk for interessen for at fastholde kvarterets egenart, blev der i foråret 2013 foretaget en ny SAVE registrering af et afgrænset område på Frederiksbjerg (bygninger markeret med farve). Registreringen omfatter i modsætning til den gamle registrering fra 1997 også bygninger opført efter 1940. 449 bygninger er

vurderet, og deraf er 107 bygninger registreret som bevaringsværdige, det vil sige med en værdig på 1 til 4. Siden 1996 er antallet af bevaringsværdige bygninger steget fra 49 til 107. Interessen i kvarteret for vedligeholdelse og restaurering af bygningerne forstærker kvarterets arkitektoniske egenart og øger bevaringsværdien. 10 bygninger er ikke længere vurderet bevaringsværdige, da der er sket ændringer på dem, der har forringet deres arkitektonisk værdi.

Illustrationerne på modstående side viser bygninger, der er bevaringsværdige 1-4 samt bygninger med bevaringsværdi 5. I alt er der 238 bygninger, der er eller er tæt på at være bevaringsværdige. Placeringen af disse bygninger viser tilsammen og understreger helheder i gadebilledet.



1952 BÜLOWSGADE



2014

FOTO: THOMAS PEDERSEN  
[LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]



1952 HJØRNET AF DYBBØLGADE OG JÆGERGÅRDSGADE



2014

FOTO: HAMMERSCHMIDT FOTO,  
[LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]



CA. 1905 JÆGERGÅRDSGADE / HELGOLANDSGADE



2014

FOTO: UKENDT,  
[LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]



1896 OLE RØMERSGADE - HJØRNET AF GODTHÅBSGADE



2014

FOTO: THOMAS SØRENSEN HERMANSEN,  
[LOKALHISTORIE, HOVEDBIBLIOTEKET AARHUS]

BILLEDERNE ER EKSEMPLER PÅ AT HJØRNEBYGNINGER GENNEM TIDEN HAR VÆRET MEGET BETYDNINGSFULDE, LIGELEDES VISER DE OGSÅ AT DER GENNEM TIDEN HAR VÆRET STOR INTERESSE FOR BEVARING AF BYGNINGERNE I OMRÅDET.

# BYFORNYELSE 1991

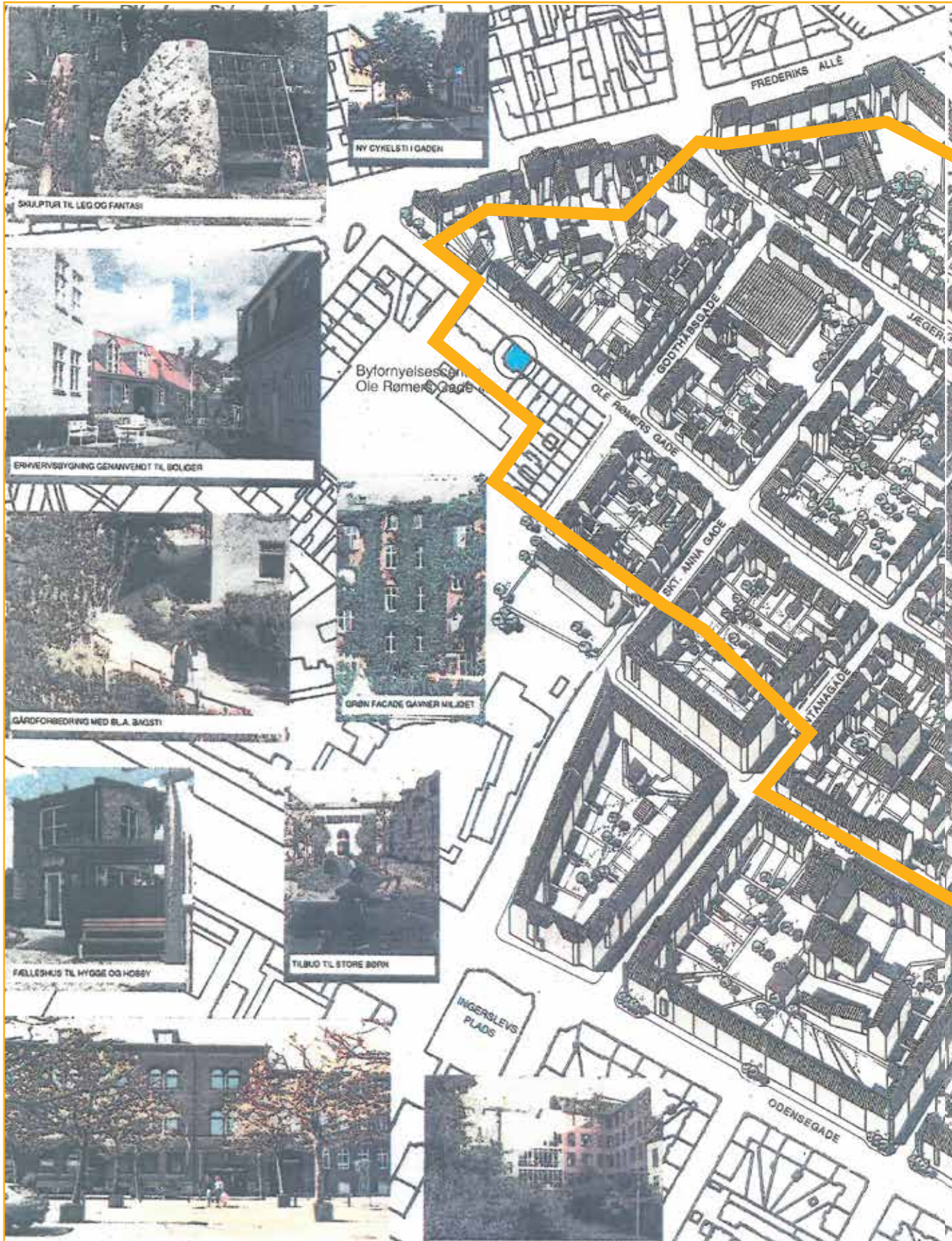
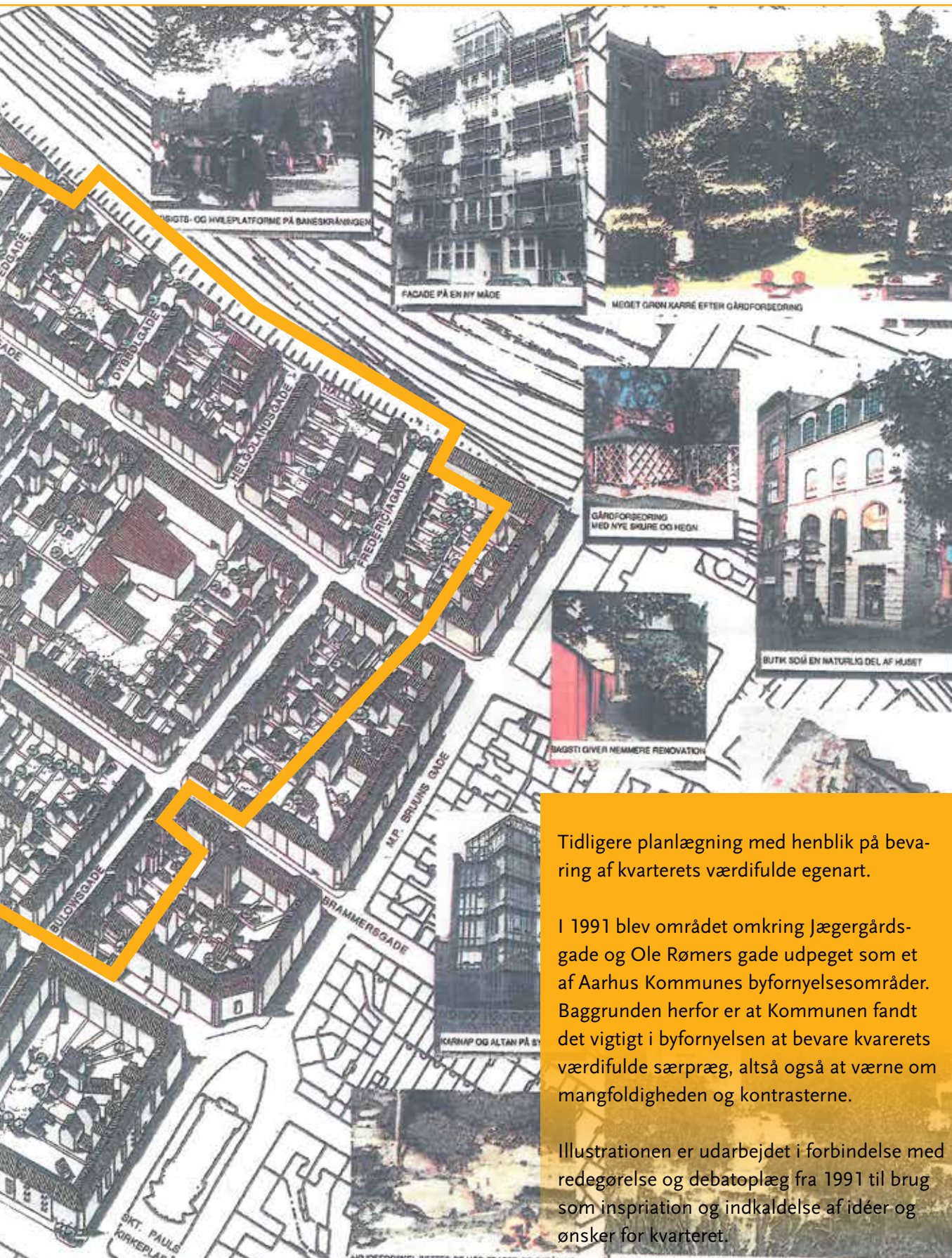


ILLUSTRATION FRA REDEGØRELSE OG DEBATOPLÆG TIL BYFORNYELSE AF KVARTERET FRA 1991 MED INDTEGNING AF AFGRÆSNINGEN FOR KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2 FOR KOMMUNEPLAN 2013

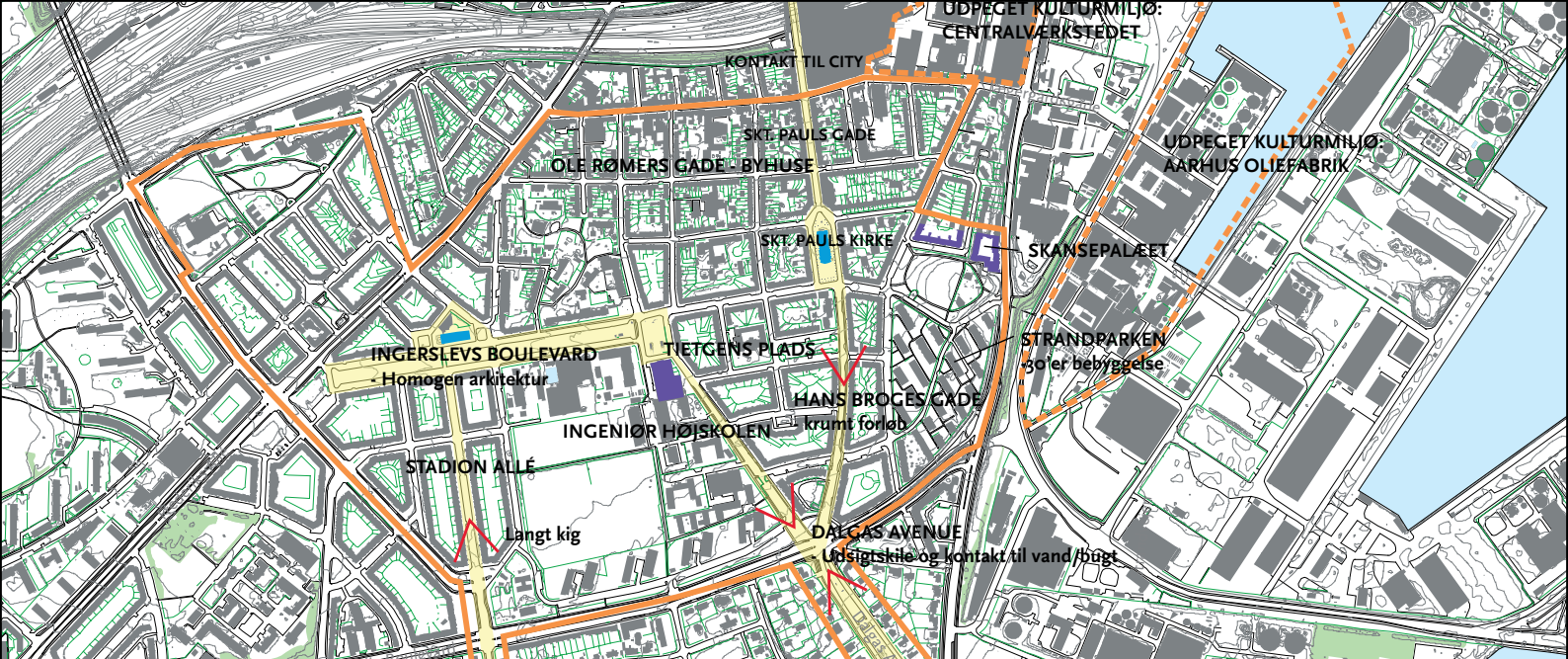




Tidligere planlægning med henblik på bevaring af kvarterets værdifulde egenart.

I 1991 blev området omkring Jægergårds-gade og Ole Rømers gade udpeget som et af Aarhus Kommunes byfornyelsesområder. Baggrunden herfor er at Kommunen fandt det vigtigt i byfornyelsen at bevare kvarterets værdifulde særpræg, altså også at værne om mangfoldigheden og kontrasterne.

Illustrationen er udarbejdet i forbindelse med redegørelse og debatoplæg fra 1991 til brug som inspiration og indkaldelse af idéer og ønsker for kvarteret.



KULTURHISTORISK REDEGØRELSE 2013 - BYMILJØER  
BYHUSKVARTERET OG KARRÉKVARTERET INDGÅR SOM EN DEL AF DET I KOMMUNEPLANEN UDPEGEDE KULTURMILJØ.

# GÆLDENDE KOMMUNEPLAN 2013

## - KULTURMILJØET

### BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG BYMILJØER

Aarhus Kommune skal søge at bevare og underbygge arkitektoniske og historiske kvaliteter såvel i deciderede byvækst- og byomdannelsesprojekter som i byer og landsbyer generelt. Med henblik på at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi og sikre, at bygningsbevaringsinteresserne tilgodeses i administrationen af planloven, byfornyelsesloven, bygge-loven m.fl., er der foretaget en registrering af alle bygninger fra før 1940. Bygningerne er klassificeret efter bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. Det er sket i Kommuneatlas Aarhus I og II, 1997.

Bygninger, der er registreret med bevaringsværdi på 1 – 4 er medtaget i kommuneplanen som bevaringsværdige med følgende to retsvirkninger:

- Bygninger ikke må nedrives, før der er taget positiv stilling hertil.

- Der kan opnås økonomisk tilskud til forbedringer i henhold til aktuelt regelsæt.

De bevaringsværdige bygninger fremgår af et særskilt bilag til kommuneplanens rammedel og er desuden angivet på kort i Aarhus Kommunes digitale kommuneplan. Oplysningerne i Kommuneplanen er status pr. 12. 12. 2012. Kommunen er forpligtet til at ajourføre de indtastede oplysninger i det omfang, kommunen får kendskab til forhold, som kan begrunde en ajourføring.

At en bygning udpeges som bevaringsværdig skal ikke ses som en 'fredning' af bygningen, men en anbefaling af, at bygningerne så vidt muligt ikke forandres på en måde, så bygningens bevaringsværdi mindskes. Renovering af bevaringsværdige bygninger skal ske ved begrænsede indgreb og skal repareres, og i det omfang det er muligt, skal bygningsdele genanvendes. Eventuelle ændringer af bevaringsværdige bygningers eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, vindues- og altanudskiftning, skiltning,

tilbygninger m.m. bør bidrage til forbedring og genopretning af bymiljøet i både helhed og detalje. Registranterne for midtbyområdet og kommuneatlasen vil fortsat fungere som en støtte for sagsbehandling.

Bygninger kan også fredes. Det er Kulturstyrelsen, der gennemfører nye fredninger og godkender alle ændringer på de fredede bygninger. I Aarhus Kommune finder man fredede bygninger, der spænder i størrelse fra små landsbyhuse til slotte, herregårde og offentlige bygninger. Centralværkstederne, Astrup Præstegård og Aarhus Rådhus er gode eksempler på fredningernes forskellighed og karakter. Også bygningernes nærmeste omgivelser kan fredes, hvis de indgår som en del af en helhed, eksempelvis haver, pladser og gårdrum.

## RETNINGSLINJER

### Udpegede kulturmiljøer

5.1: Inden for de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor som udgangspunkt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger, eller i væsentlig grad forstyrrer, oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

5.2: I de udpegede kulturmiljøer skal der ved ændringer, der kan påvirke oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøet, dokumenteres, hvordan projekt og planlægning tager hensyn til de kulturhistoriske interesser og værdier, samt udnytter kulturmiljøets potentiale.

5.3: Der skal vises hensyn ved, at ændringer tager afsæt i det kulturhistoriske, karakteristiske og værdifulde ved det enkelte kulturmiljø. Markante rumlige træk og historiske elementer skal opretholdes og fortsat udgøre visuelle historiske referencer i områderne. Der skal

vises hensyn overfor områdets oplevelses- og fortællerværdi.

5.4: Hvor de udpegede kulturmiljøer rummer bevaringsværdige bygninger eller fredede bygninger, skal retningslinjer og fredningsbestemmelser for disse iagttages i forbindelse med planlægning og sagsbehandling.

5.5: De udpegede kulturmiljøer fremgår af kommuneplanens kortbilag.

### Potentielle kulturmiljøer

5.6: I områder udpeget som potentielle kulturmiljøer skal der ved planlægning og projektering af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb foretages en kortlægning af de kulturhistoriske værdier i området.

5.7: På baggrund af ovenstående kortlægning kan et potentielt kulturmiljøområde vurderes at være et kulturmiljø, hvor der fastlægges en endelig afgrænsning, og en beskrivelse af bærende elementer og sårbarheder. Området behandles derefter som et kulturmiljø i den videre planlægning og sagsbehandling.

5.8: potentielle kulturmiljøer fremgår af kommuneplanens kortbilag.

### Endnu ikke erkendte kulturmiljøer

5.9: Der skal i enkeltsagsbehandlingen og planlægningen være generel opmærksomhed på det miljø, et projekt eller anlæg indgår i. Ved formodning om, at et endnu ikke registreret kulturmiljø vil forringes, skal der gennemføres en kortlægning af bevaringsværdierne med henblik på en sikring heraf gennem planlægning.

## UDDRAG AF GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER, KOMMUNEPLAN 2013

Følgende rammebestemmelser fremhæves, da de er relevante for dette kommuneplantillæg.

### 5 - Etagebolig i karré kvarter

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

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, butikker til lokal forsyning, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse gælder, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning skal være bestemmende for, hvilket etageantal og hvilken husdybde der konkret kan tillades på den enkelte ejendom. Normalt kan hushøjde og husdybde på nabobebyggelsen ikke overskrides. Såfremt nabobebyggelserne ikke har samme højde eller husdybde, vil den konkrete bygningshøjde eller husdybde blive fastlagt på baggrund af en vurdering af områdets generelle træk. I forbindelse med byfornyelse kan der punktvis tillades en mindre overskridelse af husdybden. Såfremt fællesfaciliteter, for eksempel cykelskure og lignende, ikke kan indrettes i eksisterende forhusbebyggelse, kan disse tilvejebringes i mindre omfang ved opførelse af ny bebyggelse i gårdrummet. Ny bebyggelse i gårdrum i øvrigt kan kun finde sted efter en samlet plan for gårdarealet.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres butikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af.

### 21 - Cityområde

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m<sup>2</sup> i området.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

I perioden 2009-13 kan der endvidere planlægges for 2 udvalgsvarebutikker med et butiksareal på over 2.000 m<sup>2</sup> i Cityområderne. Butikkerne kan etableres med en maksimal størrelse på hver max. 5.000 m<sup>2</sup> eller udvidelse af op til to eksisterende butikker med max. 5.000 m<sup>2</sup>. Dette butiksareal på i alt max. 10.000 m<sup>2</sup> indgår i den samlede ramme for udvidelse af City.

## Uddrag af generelle rammebestemmelser for særskilte emner:

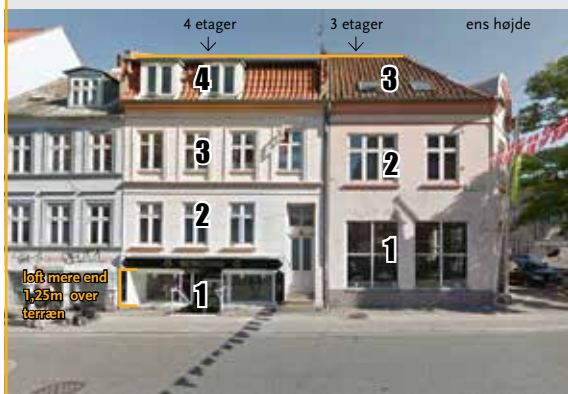
### A. Arkitektonisk helhedsvirkning

Generelt skal det sikres, at ny bebyggelse udformes og placeres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med den omgivende bebyggelse og landskabet.

I Midtbyen gælder det særligt ved opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygnings-, moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bebyggelsens ydre fremtræden, at der for at opnå en god helhedsvirkning mod såvel gadesiden som gårdsiden kan stilles krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. Der kan desuden stilles krav om, at tekniske installationer skal placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

### C. Bevaringsværdige sammenhænge

Foruden bygningsregistreringen indeholder Aarhus Kommuneatlas en række registreringer af bevaringsværdige sammenhænge. Registreringerne omhandler såvel overordnede landskabstræk, Aarhus by's profil, bebyggelsesmønstre, bebyggelser, udsnit og dele som de mindre stationsbyers og landsbyernes samlede bebyggelser. Kommune- og lokalplanlægningen samt byggesagsbehandlingen skal sikre, at de bevaringsværdige sammenhænge løbende forbedres.



### D. Etagebebyggelse - etageantal

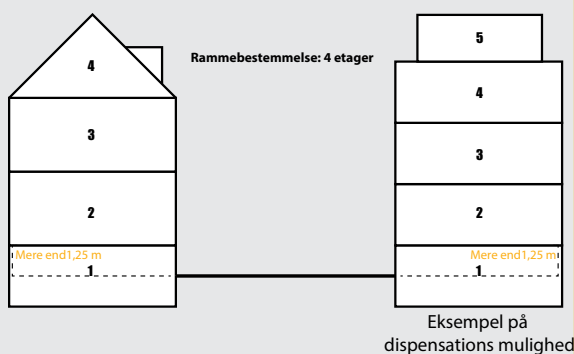
For det fastlagte maksimale etageantal skal 0,5 etage betragtes som en udnyttelig tagetage, hvis ikke andet er anført under de supplerende bestemmelser, hvilket betyder at der kan indrettes opholdsrum i tagkonstruktionen. I Midtbyens karrévarterer gælder det dog for det fastlagte maksimale etageantal, at den øverste etage kun må være en udnyttelig tagetage, en manzardetage eller en tilsvarende tilbagerykket etage, hvis ikke andet er nævnt særskilt i de konkrete rammer.

### E. Udendørs opholdsarealer i gårdrum

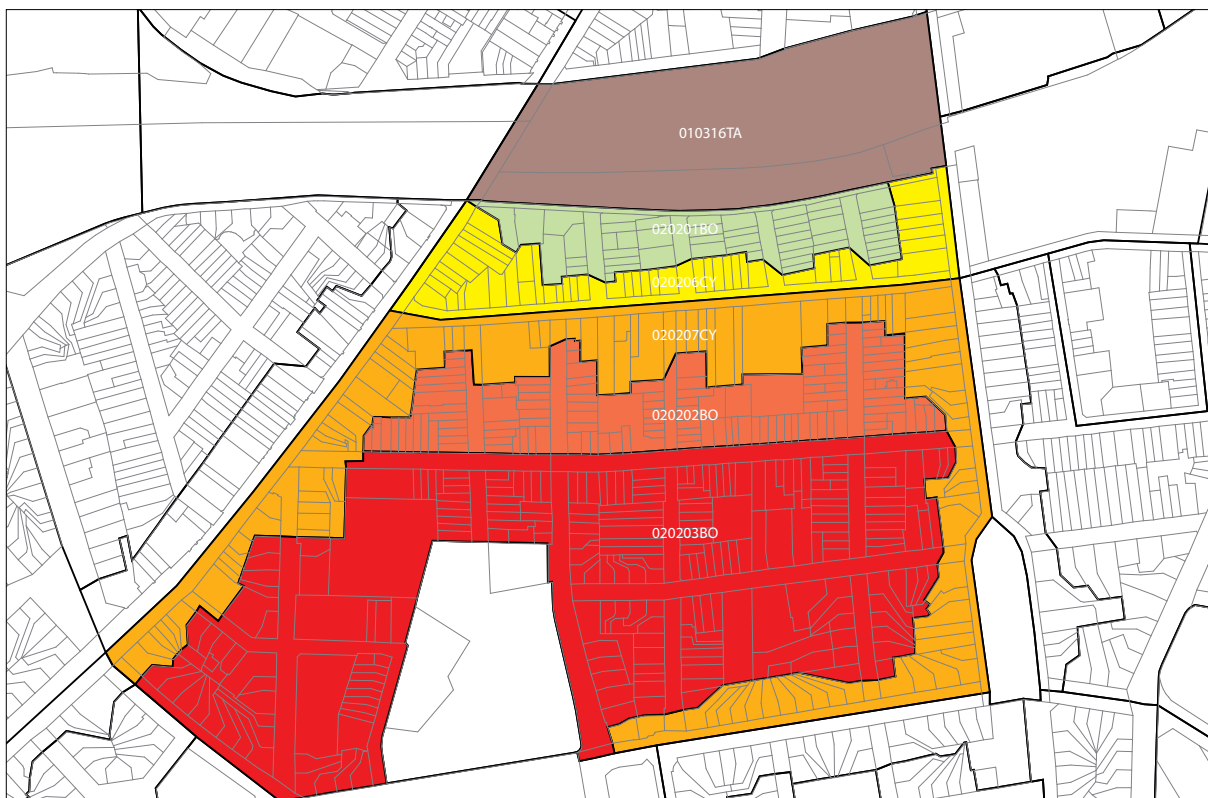
I Midtbyen skal tilvejebringelse og fastholdelse af udendørs opholdsarealer prioriteres højt, og højere end anlæg af parkeringspladser. I City skal der derfor udlægges opholdsareal svarende til mindst 30 % af bebyggelsens boligetagearreal og i den øvrige Midtby mindst 40 % af bebyggelsens boligetageareal. 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.

På ejendomme, hvor det ubebyggede areal udgør mindre end 30 % af boligetagearealet, skal der i forbindelse med ændret anvendelse eller lignende sikres, at det ubebyggede areal indrettes til opholdsareal for ejendommens beboere. Arealet kan evt. indgå i et fælles opholdsareal for flere ejendomme.



I kommuneplantillæggets bestemmelser defineres  $\frac{1}{2}$  etage som en fuld etage, eksempelvis defineres  $2\frac{1}{2}$  etage som 3 etager.



RAMMEKORT TIL KOMMUNEPLAN 2013

**020201BO - 5**

Max. etageantal: 4  
 Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020206CY - 21**

Max. etageantal: 4  
 Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020207CY - 21**

Max. etageantal: 5  
 Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020202BO - 5**

Max. etageantal: 4  
 Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

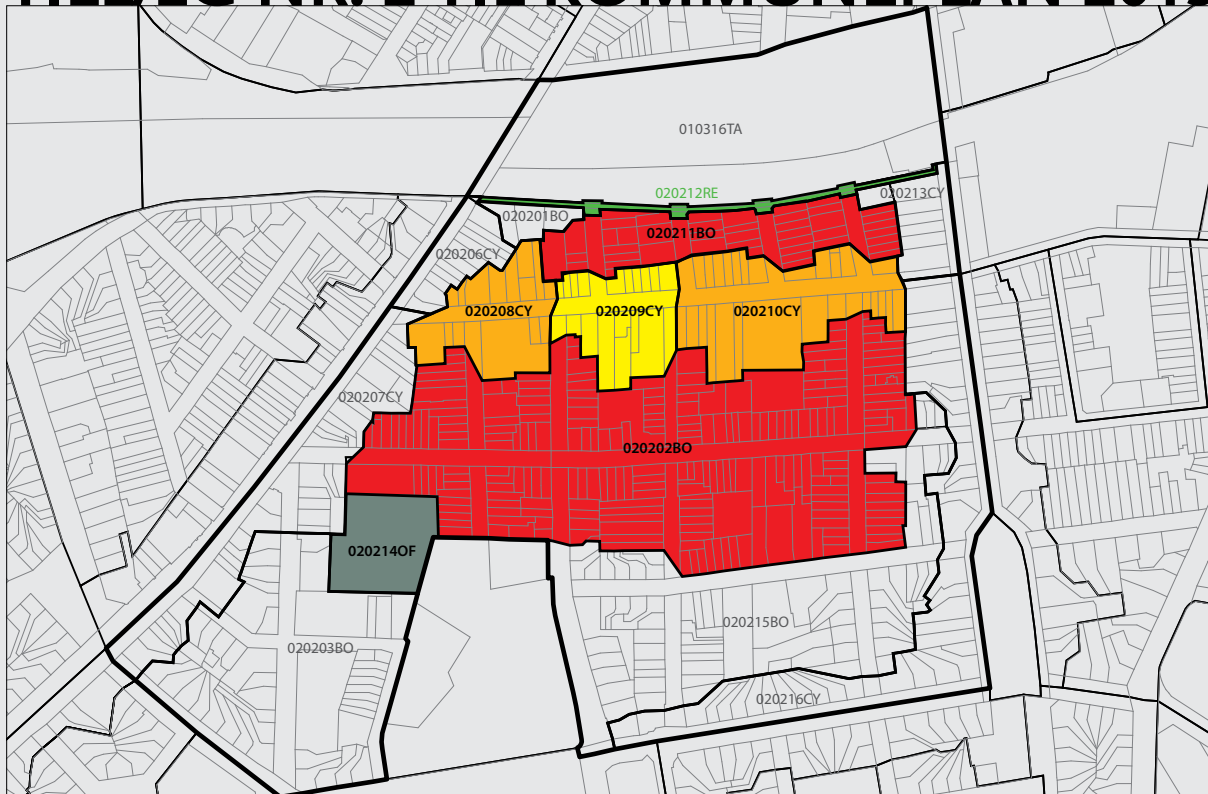
**020203BO - 5**

Max. etageantal: 5  
 Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen

**010316TA**

Områdets anvendelse er fastlagt til tekniske anlæg.

# TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2013



## NYE RAMMEBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN 2013

### 020208CY + 020210CY

21 – Cityområde

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

#### Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. husdybde 10 m.

Max. 4 etager.\*

I forbindelse med en konkret byggesagsbehandling, kan etageantallet dog forøges med en ekstra etage, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen, ud fra en byarkitektonisk vurdering, vil kunne indpasses i gadebilledet uden at forringe helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb.

Bebyggelse skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen.

Boliger må som hovedregel ikke placeres i stueetagen mod Jærgårdsgade. Dog må der

etableres boliger over kælderetagen, såfremt kælderetagens loft ligger mere end 1,25 m over terræn.

Der må ikke etableres erhverv over boliger.

Butikker må kun placeres i kælder- og/eller stueetage.

Butikker må dog kun placeres over kælderetager, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, såfremt det i forbindelse med en konkret byggesagsbehandling på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen ud fra en byarkitektonisk vurdering vil kunne indpasses i gadebilledet uden at forringe helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb.

Der må kun etableres butiksfacade mod Jærgårdsgade. Ved hjørnebebyggelse må butiksfacaden dog strække sig 10 m omkring hjørnet.

**Øverste etage**

For det fastlagte maksimale etageantal gælder, at den øverste etage kun må være en udnyttelig tagetage, en manzardetage eller en tilsvarende tilbagerykket etage.

**Kælder**

Kældre hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, regnes jf. Bygningsreglementet som en fuld etage.

**Opholdsarealer**

Der henvises til de generelle rammer, der sikrer mindst 40 % opholdsareal af bebyggelsens boligetageareal. Den konkrete bestemmelse sikrer 30 % på terræn hvormed de sidste 10 % kan være på altaner mm.

Ingen nye butikker må have et større bruttoetageareal end 250 m<sup>2</sup>.

Ny forhusbebyggelse skal fremstå med en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelstruktur i området med smalle facader. Forhusbebyggelsen skal som udgangspunkt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse.

Ny baghusbebyggelse kan opføres under forudsætning af, at der kan etableres opholdsarealer på ejendommens terræn svarende til mindst 30 % af ejendommens samlede boligareal. Opholdsarealet kan indgå i et fælles opholdsareal indenfor karréen. Baghusbebyggelsens samlede etageareal og etageantal må ikke overstige forhusets etageareal og etageantal. Eksisterende bebyggelse i baggårdene kan dog omdannes til boligformål med det eksisterende etageareal, såfremt betingelserne i forhold til opholdsarealer kan opfyldes.

Ny baggårdsbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 fulde etager.

\* jvf faktuelle oplysninger

**020209CY**

21 – Cityområde

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. husdybde 10 m.

Max. 3 etager.\*

I forbindelse med en konkret byggesagsbehandling, kan etageantallet dog forøges med en ekstra etage, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen, ud fra en byarkitektonisk vurdering, vil kunne indpasses i gadebilledet uden at forringe helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb.

Bebyggelse skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen.

Boliger må som hovedregel ikke placeres i stueetagen mod Jægergårdsgade. Dog må der etableres boliger over kælderetagen, såfremt kælderetagens loft ligger mere end 1,25 m over terræn.

Der må ikke etableres erhverv over boliger.



Butikker må kun placeres i kælder- og/eller stueetage.

Butikker må dog kun placeres over kælderetager, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, såfremt det i forbindelse med en konkret byggesagsbehandling på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen ud fra en byarkitektonisk vurdering vil kunne indpasses i gadebilledet uden at forringe helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb.

Der må kun etableres butiksfacade mod Jægergårdsgade. Ved hjørnebebyggelse må butiksfacaden dog strække sig 10 m omkring hjørnet.

Ingen nye butikker må have et større brutto-etageareal end 250 m<sup>2</sup>.

Ny forhusbebyggelse skal fremstå med en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelstruktur i området med smalle facader. Forhusbebyggelsen skal som udgangspunkt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse.

Ny baghusbebyggelse kan opføres under forudsætning af, at der kan etableres opholdsarealer på ejendommens terræn svarende til mindst 30 % af ejendommens samlede boligareal. Opholdsarealet kan indgå i et fælles opholdsareal indenfor karréen. Baghusbebyggelsens samlede etageareal og etageantal må ikke overstige forhusets etageareal og etageantal. Eksisterende bebyggelse i baggårdene kan dog omdannes til boligformål med det eksisterende etageareal, såfremt betingelserne i forhold til opholdsarealer kan opfyldes.

Ny baggårdsbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 fulde etager.

\* jvf faktuelle oplysninger

## 020202BO + 020211BO

5. Etagebolig i karrébebyggelse  
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

### Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. husdybde 10 m.

Max. 3 etager.\*

I forbindelse med en konkret byggesagsbehandling, kan etageantallet dog forøges med en ekstra etage, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen, ud fra en byarkitektonisk vurdering, vil kunne indpasses i gadebilledet uden at forringe helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb.

Bebyggelse skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen.

Ny forhusbebyggelse skal fremstå med en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelstruktur i området med smalle facader. Forhusbebyggelsen kan som udgangspunkt ikke opføres med et større volumen eller på andet areal end eksisterende bebyggelse.

Ny baghusbebyggelse kan opføres under forudsætning af, at der kan etableres opholdsarealer på ejendommens terræn svarende til mindst 30 % af ejendommens samlede boligareal.\* Opholdsarealet kan indgå i et fælles opholdsareal indenfor karréen. Baghusbebyggelsens samlede etageareal og etageantal må ikke overstige forhusets etageareal og etageantal. Eksisterende bebyggelse i baggårdene kan dog omdannes til boligformål med det eksisterende etageareal, såfremt betingelserne i forhold til opholdsarealer kan opfyldes.

Ny baggårdsbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 fulde etager.

\* jvf faktuelle oplysninger

**020212RE**

44 - Rekreativt område

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

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige rekreative formål i form af opholdsarealer i samspil med offentlig stiforbindelse, for fodgængere og cyklister.

Området må ikke bebygges.

**020214OF**

61 - Område til offentlige formål

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. etageantal: 2.

Max. bebyggelsesprocent: 45 for området under et.

Institutioner og lignende.

**GÆLDENDE RAMMERBESTEMMELSER FOR NABOOMRÅDER****020203BO + 020215BO**

5 - Etagebolig i karré kvarter

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. etageantal: 5

Maks. husdybde 10 m.

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020207CY + 020216CY**

21 - Cityområde

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. etageantal: 5

Maks. husdybde 10 m.

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020206CY + 020213CY**

21 - Cityområde

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. etageantal: 4

Maks. husdybde 10 m.

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**020201BO**

5 - Etagebolig i karré kvarter

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

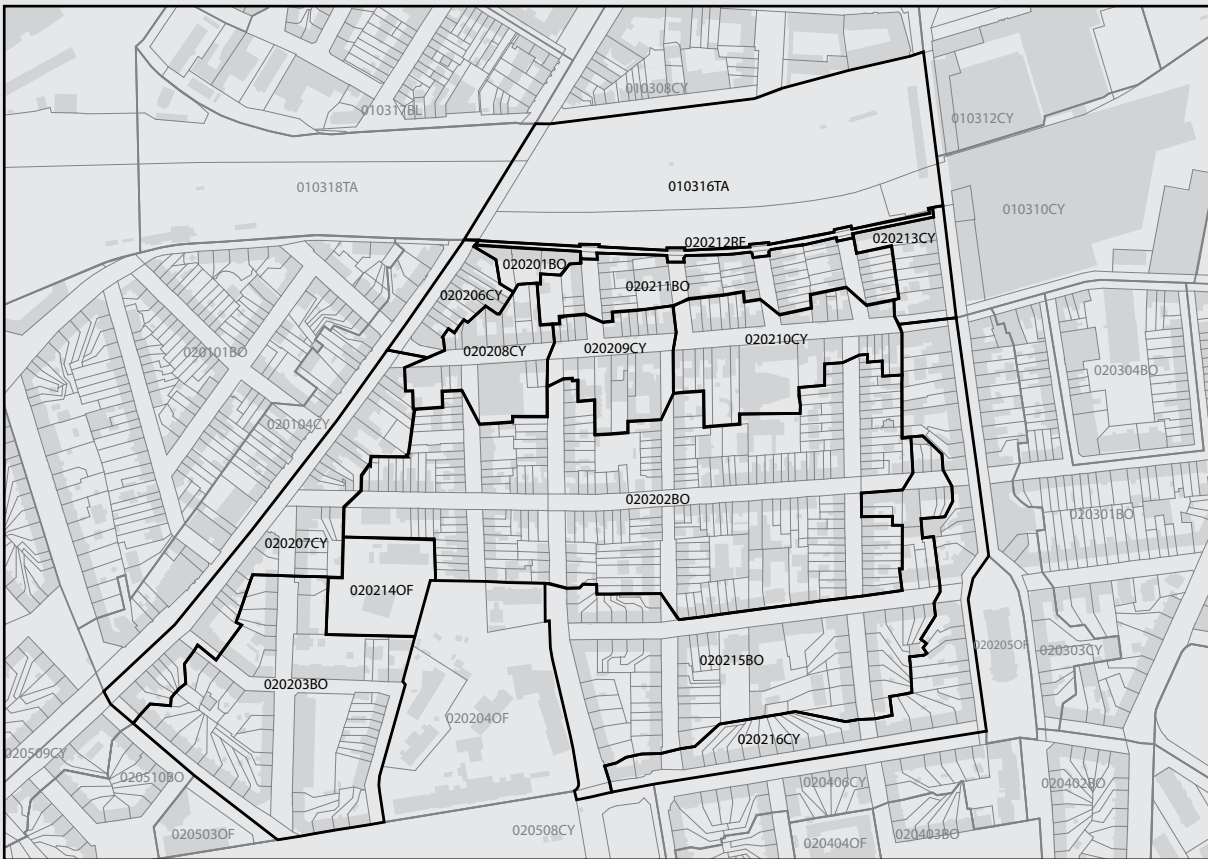
**Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. etageantal: 4

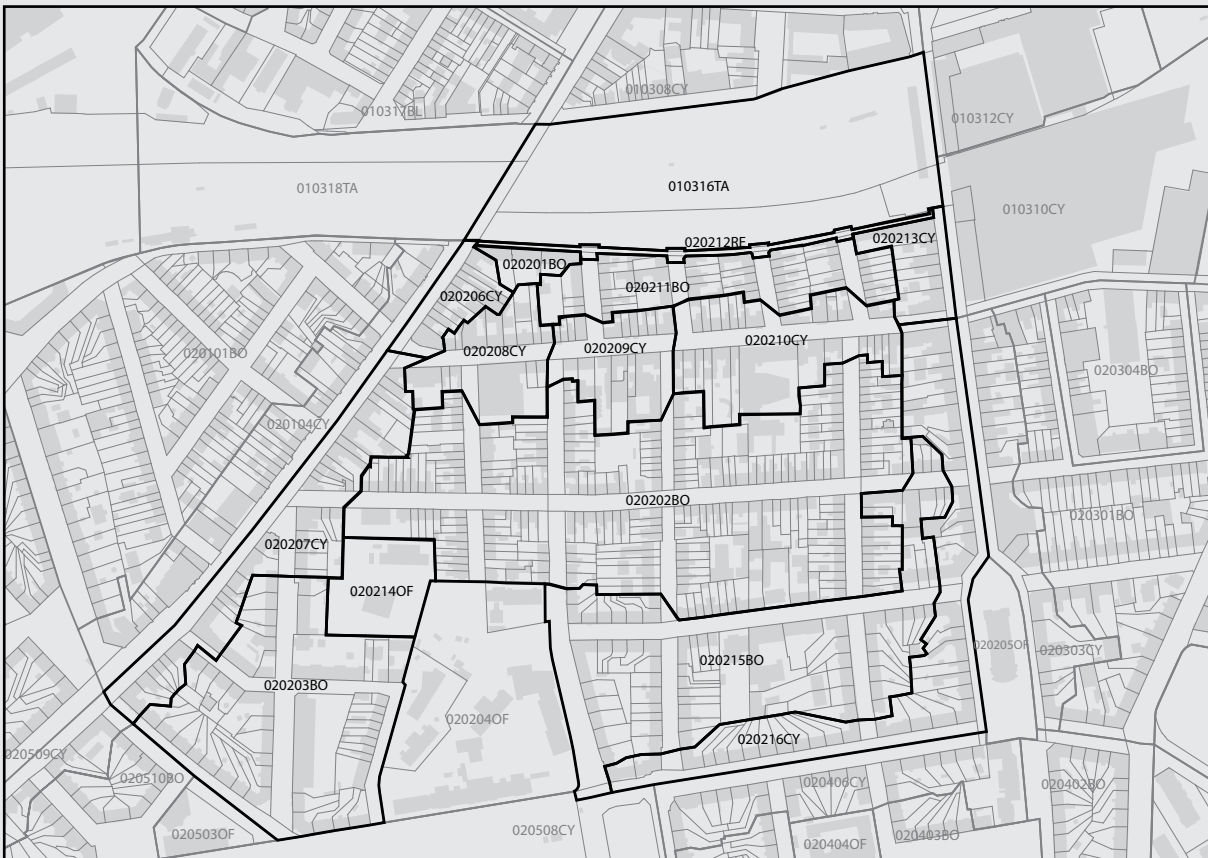
Maks. husdybde 10 m. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facadelinie med nabobebyggelsen.

**010316TA**

Områdets anvendelse er fastlagt til tekniske anlæg.



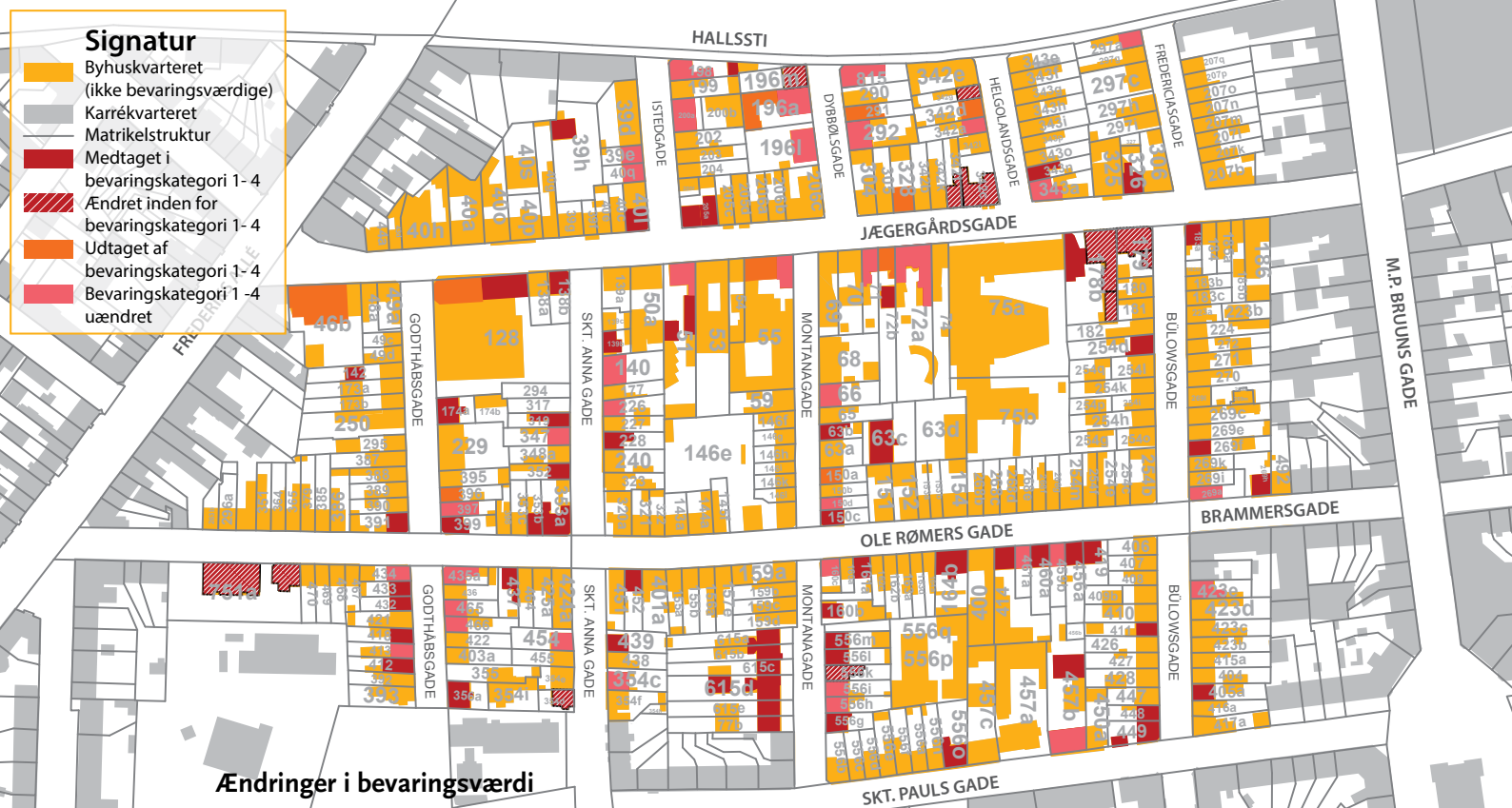
EKSISTERENDE RAMMER I KOMMUNEPLAN 2013 FOR AARHUS KOMMUNE



FORSLAG TIL NYE RAMMER TILLEG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2013 FOR AARHUS KOMMUNE

## Signatur

- Byhuskvarteret (ikke bevaringsværdige)
- Karrekvarteret
- Matrikelstruktur
- Medtaget i bevaringskategori 1-4
- Ændret inden for bevaringskategori 1-4
- Udtaget af bevaringskategori 1-4
- Bevaringskategori 1-4 uændret



Ændringer i bevaringsværdi

## SAVE-REGISTER - BYGNINGER MED ÆNDRERE BEVARINGVÆRDIER

Følgende bygninger er udtaget af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger:

| Adresse           | Bygningsnr. | Ejendomsnr. | Matrikelnr.                      | Opført | SAVE-værdi 1996 | SAVE-værdi 2013 |
|-------------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| Dybbølgade 9      | 1           | 76924       | 291, Marselisborg, Århus Grunde  | 1883   | 4               | 5               |
| Dybbølgade 16     | 2           | 76967       | 196a, Marselisborg, Århus Grunde | 1883   | 4               | 6               |
| Godthåbsgade 19   | 1           | 136897      | 396, Marselisborg, Århus Grunde  | 1886   | 4               | 5               |
| Helgolandsgade 18 | 1           | 176228      | 342d, Marselisborg, Århus Grunde | 1886   | 3               | 5               |
| Jægergårdsgade 2B | 2           | 229429      | 46b, Marselisborg, Århus Grunde  | 1935   | 4               | 6               |
| Jægergårdsgade 14 | 1           | 229496      | 128, Marselisborg, Århus Grunde  | 1932   | 4               | 5               |
| Jægergårdsgade 48 | 1           | 229690      | 55, Marselisborg, Århus Grunde   | 1874   | 4               | 5               |
| Jægergårdsgade 58 | 1           | 229763      | 72b, Marselisborg, Århus Grunde  | 1900   | 4               | 5               |
| Jægergårdsgade 59 | 2           | 229771      | 328, Marselisborg, Århus Grunde  | 1900   | 4               | 5               |
| Montanagade 17    | 1           | 313187      | 150a, Marselisborg, Århus Grunde | 1875   | 4               | 5               |

Følgende bygninger er vurderet med en bevaringsværdi på 1 - 4 i 1996, bevaringsværdien er ændret i kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger i 2013:

| Adresse            | Bygningsnr. | Ejendomsnr. | Matrikelnr.                      | Opført | SAVE-værdi 1996 | SAVE-værdi 2013 |
|--------------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| Dybbølgade 14      | 1           | 76940       | 196m, Marselisborg, Århus Grunde | 1883   | 3               | 4               |
| Helgolandsgade 16  | 1           | 176198      | 342g, Marselisborg, Århus Grunde | 1886   | 3               | 4               |
| Jægergårdsgade 65  | 1           | 229852      | 342i, Marselisborg, Århus Grunde | 1888   | 4               | 3               |
| Jægergårdsgade 67  | 1           | 229860      | 342c, Marselisborg, Århus Grunde | 1891   | 4               | 3               |
| Jægergårdsgade 76  | 1           | 229895      | 178b, Marselisborg, Århus Grunde | 1899   | 3               | 2               |
| Jægergårdsgade 78  | 1           | 229917      | 179, Marselisborg, Århus Grunde  | 1882   | 4               | 3               |
| Montanagade 33     | 1           | 313284      | 556k, Marselisborg, Århus Grunde | 1895   | 4               | 3               |
| Ole Rømers Gade 38 | 1           | 349939      | 751a, Marselisborg, Århus Grunde | 1897   | 4               | 3               |
| Ole Rømers Gade 42 | 2           | 349939      | 751a, Marselisborg, Århus Grunde | 1897   | 4               | 3               |
| Skt. Anna Gade 32  | 1           | 438524      | 354d, Marselisborg, Århus Grunde | 1887   | 4               | 3               |

Følgende bygninger er vurderet med en bevaringsværdi på 1 - 4 og medtaget i kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger:

| Adresse             | Bygningsnr. | Ejendomsnr. | Matrikelnr.                      | Opført | SAVE-værdi 1996 | SAVE-værdi 2013 |
|---------------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| Brammersgade 3      | 1           | 39239       | 269h, Marselisborg, Århus Grunde | 1891   | 6               | 4               |
| Bülowsgade 1        | 1           | 54246       | 183a, Marselisborg, Århus Grunde | 1876   | 5               | 4               |
| Bülowsgade 12       | 1           | 54335       | 254d, Marselisborg, Århus Grunde | 1883   | 6               | 4               |
| Bülowsgade 25       | 1           | 54459       | 269f, Marselisborg, Århus Grunde | 1886   | 6               | 4               |
| Bülowsgade 36       | 1           | 54556       | 411, Marselisborg, Århus Grunde  | 1888   | 5               | 4               |
| Bülowsgade 44       | 1           | 54637       | 447, Marselisborg, Århus Grunde  | 1889   | 5               | 4               |
| Bülowsgade 46       | 1           | 54653       | 448, Marselisborg, Århus Grunde  | 1890   | 5               | 4               |
| Bülowsgade 47       | 1           | 54661       | 405a, Marselisborg, Århus Grunde | 1887   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 8B     | 2           | 136781      | 142, Marselisborg, Århus Grunde  | 1877   | 6               | 4               |
| Godthåbsgade 9      | 1           | 938896      | 174a, Marselisborg, Århus Grunde | 1899   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 28A    | 1           | 136994      | 433, Marselisborg, Århus Grunde  | 1889   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 30     | 1           | 137028      | 432, Marselisborg, Århus Grunde  | 1889   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 34     | 1           | 137060      | 418, Marselisborg, Århus Grunde  | 1887   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 38     | 1           | 137109      | 412, Marselisborg, Århus Grunde  | 1887   | 5               | 4               |
| Godthåbsgade 39     | 1           | 137117      | 356a, Marselisborg, Århus Grunde | 1877   | 5               | 4               |
| Hallssti 15A        | 2           | 211597      | 198, Marselisborg, Århus Grunde  | 1929   | 7               | 4               |
| Hallsti 19          | 2           | 211570      | 39h, Marselisborg, Århus Grunde  | 1925   | 7               | 3               |
| Helgolandsgade 29   | 1           | 176295      | 343n, Marselisborg, Århus Grunde | 1888   | 5               | 4               |
| Jægergårdsgade 16   | 2           | 229496      | 128, Marselisborg, Århus Grunde  | 1912   | 4               | 3               |
| Jægergårdsgade 37   | 1           | 229607      | 40l, Marselisborg, Århus Grunde  | 1877   | 5               | 4               |
| Jægergårdsgade 38   | 5           | 229615      | 51, Marselisborg, Århus Grunde   | 1914   | 6               | 4               |
| Jægergårdsgade 39   | 1           | 229623      | 205a, Marselisborg, Århus Grunde | 1877   | 5               | 4               |
| Jægergårdsgade 40   | 2           | 229615      | 51, Marselisborg, Århus Grunde   | 1914   | 6               | 4               |
| Jægergårdsgade 58B  | 2           | 229763      | 72b, Marselisborg, Århus Grunde  | 1876   | 7               | 4               |
| Jægergårdsgade 76   | 2           | 229895      | 178b, Marselisborg, Århus Grunde | 1926   | 7               | 4               |
| Jægergårdsgade 76 A | 5           | 229895      | 178b, Marselisborg, Århus Grunde | 2008   |                 | 3               |
| Jægergårdsgade 78   | 2           | 229917      | 179, Marselisborg, Århus Grunde  | 1923   | 6               | 4               |
| Jægergårdsgade 79   | 1           | 229925      | 326, Marselisborg, Århus Grunde  | 1896   | 5               | 4               |
| Montanagade 11      | 1           | 923473      | 63b, Marselisborg, Århus Grunde  | 1900   |                 | 3               |
| Montanagade 15B     | 1           | 923481      | 63c, Marselisborg, Århus Grunde  | 1900   |                 | 3               |
| Montanagade 27      | 1           | 313225      | 160b, Marselisborg, Århus Grunde | 1879   | 5               | 4               |
| Montanagade 29      | 1           | 313233      | 556m, Marselisborg, Århus Grunde | 1898   | 5               | 4               |
| Montanagade 31      | 1           | 313268      | 556l, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 3               |
| Montanagade 36      | 1           | 313314      | 615a, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 4               |
| Montanagade 38      | 1           | 313330      | 615b, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 4               |
| Montanagade 39      | 1           | 313349      | 556g, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 4               |
| Montanagade 40      | 1           | 313357      | 615c, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 3               |
| Montanagade 42A     | 1           | 313373      | 615d, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 3               |
| Montanagade 42B     | 2           | 313373      | 615d, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 6               | 4               |
| Montanagade 44      | 1           | 313403      | 615e, Marselisborg, Århus Grunde | 1896   | 5               | 3               |
| Montanagade 46      | 1           | 313446      | 77b, Marselisborg, Århus Grunde  | 1900   | 6               | 4               |
| Ole Rømers Gade 23  | 1           | 136951      | 391, Marselisborg, Århus Grunde  | 1885   | 6               | 4               |
| Ole Rømers Gade 37  | 1           | 349920      | 399, Marselisborg, Århus Grunde  | 1888   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 43  | 1           | 349963      | 353b, Marselisborg, Århus Grunde | 1886   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 45  | 1           | 349998      | 353a, Marselisborg, Århus Grunde | 1898   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 56  | 1           | 350082      | 437, Marselisborg, Århus Grunde  | 1889   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 63  | 1           | 350139      | 150c, Marselisborg, Århus Grunde | 1883   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 64  | 1           | 350147      | 452, Marselisborg, Århus Grunde  | 1891   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 82  | 1           | 762550      | 161a, Marselisborg, Århus Grunde | 1886   | 6               | 4               |
| Ole Rømers Gade 94  | 1           | 350457      | 164b, Marselisborg, Århus Grunde | 1912   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 100 | 1           | 350473      | 414, Marselisborg, Århus Grunde  | 1897   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 104 | 1           | 350503      | 460a, Marselisborg, Århus Grunde | 1892   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 108 | 1           | 350538      | 456a, Marselisborg, Århus Grunde | 1892   | 5               | 4               |
| Ole Rømers Gade 112 | 1           | 350546      | 419, Marselisborg, Århus Grunde  | 1887   | 5               | 4               |
| Skt.Anna Gade 2     | 2           | 940394      | 138b, Marselisborg, Århus Grunde | 1902   | 5               | 4               |
| Skt.Anna Gade 5     | 1           | 438311      | 139b, Marselisborg, Århus Grunde | 1877   | 6               | 4               |
| Skt.Anna Gade 14    | 1           | 438354      | 319, Marselisborg, Århus Grunde  | 1884   | 6               | 4               |
| Skt.Anna Gade 19    | 1           | 438400      | 228, Marselisborg, Århus Grunde  | 1902   | 5               | 4               |
| Skt.Anna Gade 20    | 1           | 438419      | 352, Marselisborg, Århus Grunde  | 1885   | 6               | 4               |
| Skt.Anna Gade 31    | 1           | 438516      | 439, Marselisborg, Århus Grunde  | 1889   | 5               | 4               |
| Skt.Pauls Gade 38   | 1           | 440251      | 449, Marselisborg, Århus Grunde  | 1898   | 5               | 4               |
| Skt.Pauls Gade 38B  | 2           | 440251      | 449, Marselisborg, Århus Grunde  | 1898   | 6               | 4               |
| Skt.Pauls Gade 40C  | 3           | 440286      | 457b, Marselisborg, Århus Grunde | 1891   | 6               | 4               |
| Skt.Pauls Gade 44   | 1           | 440332      | 556o, Marselisborg, Århus Grunde | 1895   | 5               | 3               |

## MILJØVURDERING

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Planen fastholder anvendelsen af et område i overensstemmelse med den hidtidige anvendelse og fastlægger blandt andet nogle bygningsregulerende bestemmelser, herunder bevarende bestemmelser, med henblik på at fastholde områdets egenart. Planen antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværktøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

## RETSVIRKNINGER

### **Forhold til sagsbehandling og lokalplanlægning**

Kommuneplanens rammedel indeholder bestemmelser for, hvad der kan fastlægges i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen, og er således en uddybning af hovedstrukturens målsætninger og retningslinier.

I lokalplanlægningen og ved behandling af enkeltsager skal kommunen virke for, at mål og retningslinier i kommuneplanen efterleves. Kommuneplanens rammer er vejledende for behandlingen af de enkelte byggesager og fastlægger de overordnede retningslinier for fremtidige lokalplaners indhold.

En egentlig detailregulering sker først, når der udarbejdes en lokalplan. Inden for rammerne fastlægger Byrådet det konkrete indhold i lokalplanerne. Byrådet kan også vælge at justere på rammerne ved at udarbejde kommuneplan-tillæg, oftest i forbindelse med en lokalplan. Ved væsentlige ændringer af kommuneplanen skal tillægget dog gennemgå en forudgående offentlig høring, før lokalplanen udarbejdes.

Lokalplan skal altid udarbejdes før større bygge- og anlægsarbejder kan igangsættes, og når landzonearealer inddrages i byudviklingen.

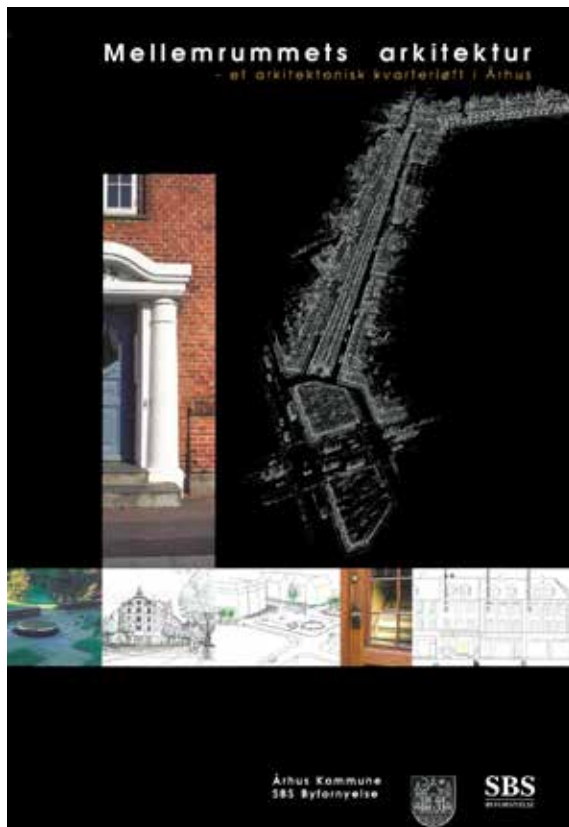
Byrådet kan i forbindelse med den løbende sagsbehandling i visse tilfælde modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

En bygning, der er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og kommunen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Nedlægges forbud mod nedrivningen skal der inden 1 år fremlægges forslag til lokalplan om bevaring af bygningen.

Under visse betingelser vil ombygning m.v. af en bevaringsværdig bygning efter en konkret vurdering kunne forhindres.

# VEJLEDENDE PUBLIKATIONER



## Mellemrummets arkitektur

<http://www.aarhus.dk/~media/Dokumenter/Teknik-og-Miljoe/Planlaegning-og-Byggeri/Byarkitektur/Mellemrummets-arkitektur-2014.pdf>

Mellemrummets arkitektur – et arkitektonisk kvarterløft er et bypuljeprojekt under Økonomi- & Erhvervsministeriet. Projektets formål er at motivere borgere til at vælge arkitektonisk kvalitet.



## Arkitekturpolitik Aarhus 2012

<http://www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/kommuneplanlaegning/~media/Dokumenter/Teknik-og-Miljoe/Planlaegning-og-Byggeri/Kommuneplan/Arkitekturpolitik/ArkPol-til-nettet.pdf>

Arkitekturpolitik Aarhus 2012 tager fat i Aarhus Kommunes ønske om at bevare og udvikle byens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Målet med at sætte arkitektur højt på dagsordenen er at fastholde og udvikle Aarhus' kvaliteter, så byen også fremadrettet opleves som en velfungerende og attraktiv by at bo og arbejde i.

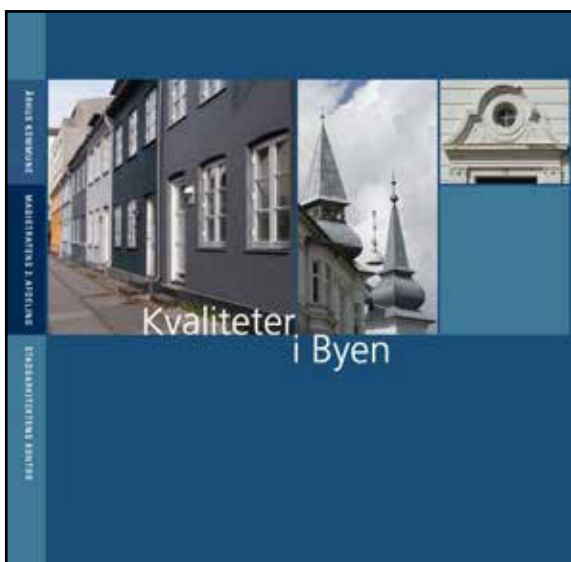




## Energiforbedring

### Energiforbedring - en guide

<http://www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/byarkitektur/kvaliteter-i-byen/vejledninger.aspx>



### Kvaliteter i Byen

<http://www.aarhus.dk/~media/Dokumenter/Teknik-og-Miljoe/Planlaegning-og-Byggeri/Byarkitektur/Kvaliteter-i-byen.pdf>

Der er nye og skærpede krav om et reduceret energiforbrug og et langsigtet mål om Aarhus som CO2 neutral i 2030. Det er en udfordring i forhold til de kulturhistoriske værdier, som også rummer mulighed for at udvikle ny og brugbar viden om holdbare løsninger, der tager hensyn.

Der vises i denne udgivelse eksempler på, hvordan man kan energirenovere uden at påvirke det arkitektoniske udtryk.



### Information om bygningsbevaring 2014

<http://www.kulturstyrelsen.dk/information-om-bygningsbevaring-2014/>

Bladene indeholder en række vejledninger til vedligeholdelse og reparation af tage, behandling af vinduer og døre, forskellige malerteknikker, forebyggelse af råd- og svampeskader m.m. baseret på traditionelle metoder og materialer. Der er desuden afsnit om arkitekturhistorie og byggeskik, gode råd om planlægning af byggeprojekter, samt mere specielle emner som marmoreringsteknik og restaurering af tårne og spir.

Denne håndbog om kvaliteter i byen har til formål at fremme den arkitektoniske kvalitet, når der renoveres, bygges om og tilføjes nyt på bygninger i midtbyen. Håndbogen henvender sig til arkitekter, håndværkere, bolig- og butiksejere som inspiration og vejledning.

# Indpasning

NYT OG GÅMMELT  
STOR OG MINDRE SKALA



RENOVERING I GADEFORLØB

[ARKITEKT: JØRN CHRISTOFFERSEN - 1999]



RYTME I GADEBILLEDET

[ARKITEKT: ANETTE BRUNSVIG SØRENSEN - 2005]



VOLUMENER, LINJER, HØJDER

[ARKITEKT: CADESIGN - 2008]



HOMOGENE GADEFORLØB

[ARKITEKT: FROST LARSEN - 2013]



HØJDER + RYTME I GADEFORLØB

[ARKITEKT: KJÆR & RICHTER - 2001]



MATERIALER

[ARKITEKT: EXNER - 2009]



LINJER, HØJDER, VOLUMNER, MATERIALER, SKALA

[ARKITEKT: EXNER - 2005]

### FOKUS PÅ:

- Skala
- Struktur
- Linjer
- Højder
- Volumener
- Rytme i gadebilledet
- Materialer
- Homogne gadeforløb
- Helheder
- Respekt for gamle bevaringsværdige bygninger
- Renovering og nybyggeri



NYBYGGERI - SKALA, HØJDE, RYTME I GADEBILLEDET

# Indpasning

NYT OG GAMMELT  
STOR OG MINDRE SKALA



MATERIALER - NYT OG GAMMELT



NYT OG GAMMELT



MATERIALER



STRUKTUR OG RYTME I GADEBILLEDET

[ARKITEKT: ARKITEMA - 2008]



FOTO: GOSLUNDSEN

HELHEDER OG HOMOGENITET



FOTO: BYARKITEKTUR, AARHUS KOMMUNE

NYBYGGERI - RESPEKT FOR GAMLE BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER  
[ARKITEKT: HENNING LARSEN - 1994]



HØJDER

[ARKITEKT: LUPLAU & POULSEN - 2013]

TILLÆG NR. 2 TIL  
KOMMUNEPLAN 2013  
AARHUS KOMMUNE

