

# HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

TEKNIK OG MILJØ  
AARHUS KOMMUNE



## Universitetscampus og blandet byområde på Katrinebjerg

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om udviklingen af Katrinebjerg til et område med uddannelse, erhverv, boliger, park, byrum, daginstitution, by- og caféliv mm.

De private grundejere i området har anmodet Aarhus Kommune om at ændre planlægningen for området og få byomdannelsen igangsat. Disse grundejere er Forskningsfondens Ejendomselskab A/S (FEAS), Ejendomselskabet Olav De Linde og Tækker Group A/S.

Aarhus Kommune inviterer dig til at deltage i debatten om områdets fremtidige anvendelse til blandet byområde. En ændring af anvendelsen fra erhvervsformål til blandet byområde kræver, at der udarbejdes både et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan.

I dette materiale kan du derfor læse mere om de kon-

krete ændringer af den gældende kommuneplanramme samt omfanget af det projekt, som disse rammeændringer efterfølgende vil muliggøre.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet har en størrelse på omtrent 68.000 m<sup>2</sup> og er afgrænset af Katrinebjergvej, Møllevangs Allé, Finlandsgade og Helsingforsgade. Det udgør anden etape i omdannelsen af Katrinebjerg, hvor første etape er fastlagt med lokalplan 1052.

Området er i dag præget af bebyggelse i 3-4 etager, der blandt andet indeholder en række private virksomheder af forskellig karakter samt forskellige undervisnings- og iværksætterfaciliteter i tilknytning til Aarhus Universitet.



Området set fra luften.



Situationsplan der viser områdets foreslåede fremtidige udseende med park, strøgforbindelse, byrum og bebyggelse.



View over parken



Bebyggelsen fra Møllevangs Allé og Helsingforsgade



Byrummet ved strøgforbindelsen



Parken set fra nord mod syd

### FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Formålet med planlægningen er at give mulighed for en omdannelse af området i forlængelse af den byomdannelse, der allerede er igangsat med lokalplan 1052 og i forlængelse af helhedsplanen, der er udarbejdet for Katrinebjerg.

Den ny bebyggelse foreslås udformet som en række karréer med varierende etagehøjder og med enkelte højere huse på centrale placeringer i området. Bebyggelsen vil bestå af undervisnings-, forsknings- og iværksætterfaciliteter kombineret med private virksomheder, boliger og mindre cafeer og butikker. Desuden gives der mulighed for at etablere en daginstitution.

Karréerne bindes sammen af et øst-vestgående Campusstrøg, der forlænger det tilsvarende strøg som blev planlagt med lokalplan 1052. Dette strøg vil således fungere som en samlet tværgående forbindelse, der binder området sammen internt og med den omkringliggende bebyggelse.

Centralt i den østlige del af området foreslås der etableret en park på tværs af Campusstrøget. Størrelsesmæssigt er parken ca. 5.300 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til størrelsen på en fodboldbane eller 6,5 håndboldbane. Parken er offentligt tilgængelig og vil kunne fungere som mødested for lokalområdets beboere. Det samme vil en pladsdannelse, der etableres i den vestligste del af området ud mod Møllevangs Allé, også som en udvidelse af Campusstrøget.

Bebyggelsen foreslås etableret i varierende højder med lavere bebyggelse i 3 etager ud mod Katrinebjergvej mod nord og med varierende bebyggeshøjder i 4-6 etager i den øvrige del af området.

På centrale placeringer inden for området foreslås der etableret højere bygninger. Pladsen mod vest foreslås flankeret af to høje huse i henholdsvis 14 og 18 etager. En mindre pladsdannelse på hjørnet af Helsingforsgade og Åbogade etableres i sammenhæng med Storcenter Nords nye indgangsparti på den anden side af vejen og foreslås flankeret af et højt hus i 18 etager. Langs den østlige del af Campusstrøget foreslås to huse på 9 etager.

Parkeringspladser er som udgangspunkt placeret under terræn i parkeringskældre under hele området, dog med mulighed for overfladeparkering enkelte steder.

Alle veje indenfor lokalplanområdet beplantes med allétræer, for at gøre bydelen mere grøn. For at skabe et aktivt byliv, er der udover åbne og tilgængelige stuetager langs strøget arbejdet med kantzonen langs samtlige bygningers facader. Kantzonerne er eksempelvis bearbejdet så de indbyder til ophold. For at åbne området op både udadtil og internt i selve området, er der arbejdet med forbindelser mellem og igennem karréerne ved at åbne bebyggelsen op eller ved store portgennemgange.

#### Hvad er en Lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen.

Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/lokalplaner/>

#### Hvad er Kommuneplanens rammer ?

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede bygemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/>

## KOMMUNEPLAN 2017

I Kommuneplan 2017 ligger området i rammeområde 14.01.01 ER med følgende rammebestemmelser:

### Rammeområde 14.01.01 ER

- Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål
- I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2
- Max. etageantal: 4
- Max. bygningshøjde: 16,5m
- Max. bebyggelsesprocent: 100 for området under et
- Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg.

Området er desuden omfattet af flere retningslinjer fra Kommuneplan 2017, herunder blandt andet:

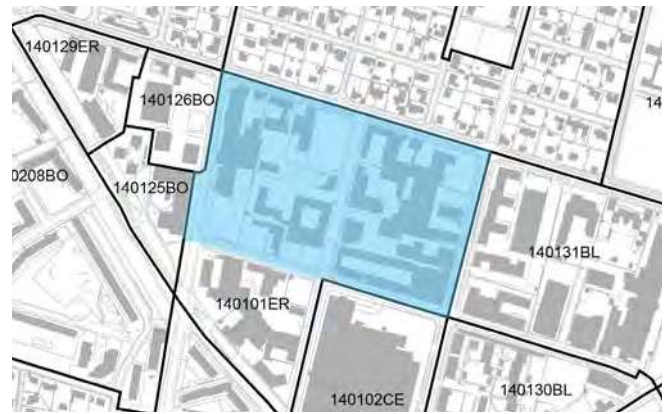
- Retningslinje 60, der udpeger Katrinebjerg som et byomdannelsesområde, og
- Retningslinje 34, der udpeger området som et område, hvor høje huse som udgangspunkt ikke kan afvises.

### DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN?

Hvis den ønskede udvidelse skal kunne realiseres, skal rammeområde 140101ER ændres. Der foreslås følgende ændring:

- Områdets anvendelse ændres fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde.
- I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2
- Max. etageantal: 18
- Max. bygningshøjde: 72,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 240 for området under et
- Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om fortætning og om at skabe attraktive blandede byområder. Kommuneplanen understøtter fortætning i bestemte områder ud fra bestemte præmisser. Det skal være en god idé og der skal sikres kvalitet. Katrinebjerg er en del af vidensaksen, der forbinder størstedelen af byens uddannelsesinstitutioner og her ønsker byrådet at koncentrere byvæksten med projekter, der kan bidrage positivt til at skabe den gode by. Omdannelsen af Katrinebjerg fra erhvervsområde til blandet byområde med boliger, offentlig service, små butikker, studie- og arbejdspladser samt park og byrum er med til at give et godt og levende bymiljø i området døgnet rundt.



Kommuneplan 2017 - det areal, der foreslås overført fra erhvervsområde til blandet byområde, er vist med blå

De nye rammebestemmelser for rammeområdet vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg, når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanen.

### DEN VIDERE PROCES

Aarhus Kommune hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen. Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Aarhus Kommune forventer efterfølgende at udarbejde et forslag til lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg. De fremsendte idéer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

Derefter vil I igen blive hørt, når lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Du kan se Aarhus Kommunes høringsportal [her](#)

I FORBINDELSE MED DENNE HØRING  
INVITERES TIL  
BORGERARRANGEMENT  
**ONSDAG DEN 24. APRIL 2019**  
**KL. 17.30 - 19.00**  
KATRINEBERGSKOLEN  
TILMELDING SKAL SKE PÅ MAIL:  
TILMELDARRANGEMENT@AARHUS.DK  
SENEST DEN 23. APRIL 2019

## VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA  
DEN 12. APRIL 2019 TIL DEN 7. MAJ 2019

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

BYPLANLÆGGER MATHIAS BROVALL  
TEKNIK OG MILJØ  
PLAN  
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND  
TLF.: 5195541

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES VIA AARHUS KOMMUNES HØRINGS-PORTAL, SOM DU FINDER HER. [DELTA.G.AARHUS.DK](#)  
SENEST DEN 7. MAJ 2019

DU KAN OGSÅ SENDE DINE BEMÆRKNINGER TIL  
TEKNIK OG MILJØ, PLAN,  
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND.