

# Aarhus Byråd 24-02-2021

## Punkt 6: Lokalplan 1143, Etageboliger ved Rødkløvervej, Christiansbjerg - Forslag

19/190077

Offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan 1143 Etageboliger ved Rødkløvervej, Christiansbjerg samt Tillæg nr. 92 til kommuneplan 2017.

### Resumé

Lokalplanen omfatter et område på Christiansbjerg i den nordlige del af Aarhus. Lokalplanområdet, der er ca. 6.600 m<sup>2</sup> stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet. Området ligger i byzone. Området rummer i dag ti villaer i 1-2 etagers højde, som forudsættes nedrevet ved en gennemførelse af lokalplanens byggemuligheder. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat udvikler, som ønsker at ændre området fra et villaområde til et område med etageboliger i varierede højder på 3-6 etager.

Inden for lokalplanområdet må der opføres i alt 12.800 m<sup>2</sup> bebyggelse. Der forventes opført ca. 233 etageboliger i varierende størrelse. I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser om at min. 30% af bruttoetagearealet skal etableres som familie-egnedede boliger, i overensstemmelse med Kommuneplanen. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanens overordnede mål men ikke med kommuneplanens konkrete rammer. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 92 til Kommuneplanen.

I Kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne fra 'lav bolig' til 'etagebolig'. Samtidig øges den maksimale bebyggelsesprocent fra 30-40% til 205%, og det maksimale etageantal øges til 6 etager.

I den forudgående offentlige høring om kommuneplanændringen, fra 28. februar - 20. marts 2020, er der modtaget i alt 17 bemærkninger. Emnerne i høringssvarene er et aflyst borgermøde, bekymring for højere byggeri og skyggegener, trafik og parkering, arkitektonisk tilpasning, ønske om at bevare et mangfoldigt lokalområde med boliger af forskellig størrelse/type, erhverv og fælles/udadvendte faciliteter.

Der foreligger et udkast til en udbygningsaftale, hvori den private udvikler forpligter sig til at bekoste to infrastrukturanlæg i form af:

- Etablering af fortov langs sydsiden af Rødkløvervej.
- Nedlæggelse af eksisterende overkørsler til villaer med overkørsel til Katrinebjergvej og reetablering af rabatter, fortov og opstribning.

### Indstilling

Det indstilles:

- At 1) forslag til lokalplan nr. 1143 godkendes til offentlig fremlæggelse,
- At 2) forslag til Tillæg nr. 92 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig fremlæggelse,
- At 3) forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig fremlæggelse,
- At 4) bemærkninger fra den forudgående offentlige høring besvares, som det fremgår af

indstillingens afsnit 5.8 samt bilag 5.

## **Sagens forløb**

### 06-01-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

### 11-01-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 11. januar 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 15. december 2020.

Lone Norlander Smith tog forbehold.

Henvendelse fra Christiansbjerg Fællesråd lægges på sagen til byrådsbehandlingen.

Der blev stillet spørgsmål til almene boliger. Der var en generel drøftelse af behovet for ungdomsboliger og balancen mellem ungdoms- og familieboliger. I forlængelse af budgetforliget udarbejdes en generel boligpolitisk redegørelse, som bl.a. adresserer dette tema.

### 20-01-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 20. januar 2021.

### 01-02-2021 Teknisk Udvalg

Peter Hegner Bonfils, Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard og Ango Winther kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Liv Gro Jensen og Jan Ravn Christensen tog forbehold for en drøftelse med gruppen.

### 24-02-2021 Aarhus Byråd

Beslutning ikke frigivet

## **Bilag**

### Indstilling

Bilag 1: Lokalplan 1143 'Etageboliger ved Rødkløvervej, Christiansbjerg' med tilhørende tillæg nr. 92 til Kommuneplan 2017

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale

Bilag 3: Debatoplæg - forudgående offentlig høring

Bilag 4: Samlede hørings svar - forudgående offentlig høring

Bilag 5: Opsamling og besvarelse af indkomne hørings svar - forudgående offentlig høring

Bilag 6: 360 graders dialogværktøj – opsamling på tre udfyldninger i afklaringsfasen

Meningstilkendegivelse - Christiansbjerg Fællesråd

Notat MTM 13.01.2021 (eftersendt 15.01.2021)

Notat MTM 19.01.2021 (eftersendt 19.01.2021)

Notat MTM 19.01.2021 (eftersendt 20.01.2021)

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 27.01.2021

Bilag 1 til notat: Tegningsmateriale fra bygherregruppen

Foretræde Christiansbjerg Fællesråd (påført 01.02.2021)

Foretræde Bygherre (påført 01.02.2021)

Beboerrepræsentationen Katrinebjergvej 61-71 (påført 01.02.2021)

Foretræde Charlotte Mougard (påført 01.02.2021)

Meningstilkendegivelse Charlotte Mougard