

Bilag 1, Planstrategi 2015:

Gennemgang af udvalgte lokalplaner med kommuneplantillæg:

I. Midtbyen:

905. Højhus, Aarhus Ø: Bebyggelsesprocenten hævet fra 250 til 500, opholdsarealer fastsættes til 30 % af boligarealet + 2 % af erhvervsarealet, ingen krav om fælleslokaler.

937. Boligbyggeri ved Skovvejen: Bebyggelsesprocent 75 (9000 m² etageareal på 11.900 m² smal grund), opholdsareal kun 25 % af etagearealet med den begrundelse, at området ligger tæt på fiskeri-, træskibs- og lystbådehavnen. Kommuneplanens rammebestemmelser siger 40 %.

960. Blandet byområde, Aarhus Ø: Bebyggelsesprocent 370 (37.000 m² etageareal på 10.000 m² grund), maks. 13 etager, opholdsareal 10 % af boligareal + 5 % af erhvervsareal (arealerne af altaner, terrasser på tage mm. kan medregnes), der henvises endvidere til ophold på "Kvarters pladsen" – lokalplan 858. Ingen krav om fælleslokaler.

972. Cityområde ved Jægergårdsgade, Spanien og Værkmestergade: Bebyggelsesprocenten hæves fra 100 til 360 og etageantallet hæves fra 5 til maks. 19. Opholdsarealerne fastsættes til 30 % af boligarealerne og 2 %

af erhvervsarealerne. Ingen krav om fælleslokaler. Byggeriet benævnes som ”skulpturel storbyskyline for Aarhus Midtby”.

974. Boliger, Grete Løchtes Gade, Aarhus Ø: Bebyggelsesprocent 397 (maks. 15.500 m² etageareal på ca. 3.900 m² stor grund), etageantallet hæves til maks. 12, opholdsareal 15 % af boligarealet, inkl. areal af tagterrasser – fælles gårdrum mellem Kanalhusene og Havnehusene, + krav om fællesfaciliteter for beboerne.

981. Boliger og erhverv, Thorvaldsensgade: Bebyggelsesprocent 130, maks. 7 etager, opholdsareal 40 % af etagearealet (fordelingen mellem privat og offentligt tilgængeligt opholdsareal ikke oplyst). Hele lokalplanområdet er i gældende kommuneplan udlagt som rekreativt område i form af bypark eller grønt område, men dette sløjfes med vedtagelsen af lokalplanen og kommuneplantillæg

II. Bydele indenfor ringvejene (tidligere forstæder)

928. Blandet område med boliger, erhverv og butikker ved Vejlbj Ringvej og Bryggervej, Aarhus Nord: Omdannelse af tidligere erhvervsområde til blandet byområde på et areal på 129.000 m² stor grund, maks. bebyggelsesprocent på ca. 100, etageantal på 3 – 8 etager (**de 8 etager dog kun 100 meter fra villa og rækkehusbebyggelse i naboområdet – vel for at forhindre indbliksgener for beboerne i disse**) og et etageareal på maks. 125.000 m², opholdsareal på min. 50 % af boligarealet og 5 % af

erhvervsarealet (butikker). Området trafikbetjenes af bybusser og regionalbusser.

961. Etageboliger ved Chr. X's Vej og Enghavevej i Viby:

Bebyggelsesprocent 90 (stigning fra 60), maks. 2-3 etager, opholdsarealer 50 %, inkl. arealer på altaner og tagterrasser, 15 % af opholdsarealet skal udlægges til fælles opholdsareal. Ingen krav om fællesfaciliteter.

971. Center- og boligområde mellem Viby Ringvej og Stenkildevej i Viby:

Delområde I, bebyggelsesprocent 30, 1 etage (åben – lav bebyggelse (villaer med grunde på minimum 500 m²)), Delområde II, bebyggelsesprocent 75, 3 etager, erhverv, grunde på minimum 1.500 m². Ingen oplysninger (krav) om opholdsarealer vedrørende delområde II.

984. Etageboligbebyggelse ved Paludan – Müllers Vej, Katrinebjerg:

Bebyggelsesprocent for hele området 85 (90), delområde I 3 etager, delområde II 4 etager, delområde III 1 etage (fælleshus), fælles opholdsarealer på mindst 40 % af bruttoetagearealet, + fællesfaciliteter.

III. Gl. landsbyer/byer i det åbne land

936. Boligområde ved Lille Elstedvej i Lystrup: Bebyggelsesprocent 10 (etageareal på maks. 4.000 m² på en grund på 4 hektar svarende til 40.000 m² grund), tæt – lav bebyggelse i form af række- kædehuse på 1-2 etager, maks. 50 huse med grunde større end 125 m²,

opholdsareal/grønt område på skønsmæssigt mere end 2 ha (20.000 m²), lokalplanområdet beliggende tæt på Bygaden, Grenåbanen (kommende letbane) og Djurslandmotorvejen, trafikbetjenes af busruterne 1A, 18, 32.

959. Boligområde ved Skæring Parkvej, Skæring: Bebyggelsesprocent maks. 30 ved åben-lav boligbebyggelse og 40 ved tæt-lav bebyggelse, maks. 2 etager, opholdsareal på 15 % af delområde I + delområde II, ved hver bolig skal der være et privat opholdsareal på mindst 25 m², i delområde I må der maks. bygges 2.700 m² etageareal.

963. Boligområde ved Egå Møllevej, Skæring: Bebyggelsesprocent 30 i delområde I, 40 i delområde II, der stiles mod 100 boliger i et planområde på 100.000 m² i form af enten åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse, delområde III på 1.900 m² udlægges til fælles opholdsareal med etablering af opholdsarealer, legepladser, petanquebaner mm.

979. Boligområde nord for Lisberg Bygade: Bebyggelsesprocent 33 (maks. etageareal på 5.000 på en 1.5 hektar (15.000) stor grund), tæt-lav boligbebyggelse i op til 3 etager, der satses på ca. 50 boliger, fælles opholdsareal på mindst 40 % af boligetagearealet, i tilknytning til hver bolig skal der etableres "et solorienteret privat opholdsareal på min. 10 m²", + etablering af fælleshus for lokalområdet.

980. Boligområde ved Lergravvej i Trige: Bebyggelsesprocent 30 for den enkelte parcel, der påregnes udstykning af 8 parcelhusgrunde af et lokalplanområde på 10.300 m², parcelhusgrundene skal hver være på

mindst 700 m², maks. 2 etager, ingen oplysninger om størrelse af fælles opholdsareal.

994. Boligområde ved Lauritshøj i Skødstrup: Lokalplanområdet er på 9,8 ha svarende til 98.000 m², Bebyggelsesprocent: delområde I: ca. 31 parcelhusgrunde med en bebyggelsesprocent på 30 for hver enkelt ejendom, maks. 1 etage, delområde II: tæt-lav bebyggelse med maks. 4.950 m² etageareal, bebyggelsesprocent 30, maks. 2 etager, delområde III: tæt lav boligbebyggelse, ingen oplysninger om bebyggelsesprocent, fælles opholdsarealer: område I: ingen oplysninger, område II: mindst 5 % af etagearealet, område III: mindst 5 % og hele delområde IV, ingen oplysninger om arealets størrelse. Lokalområdet beliggende tæt ved banegård for Grenåbanen og tæt ved busstoppested for bus nr. 100.

Gennemgang af udvalgte lokalplaner uden kommuneplantillæg:

I. Midtbyen

969 og 977: Begge en del af byggeriet på Ceres grunden og refererer til Kommuneplan 2009, hvorfor en gennemgang udelades.

II. Bydele indenfor ringvejene (tidligere forstæder)

938. Boligområde ved Onsholtgårdsvej, Viby: Cirka 47.000 m² grund udlægges til 24 parcelhuse i maks. 2 etager, bebyggelsesprocent for den enkelte matrikel 30, størrelse af eventuelt fællesanlæg ikke angivet.

Lokalplanområdet betjenes af busruterne 1A, 10, 96 og 200 samt af Odderbanen, der nu har standsningssted ved Øllegårdsvej st.

967. Boliger og butikker Nordre Strandvej og Åvej, Risskov: Bydelscenter på 13.600 m², i boligdelen en bebyggelsesprocent på 45 for 7 bygninger med 4 boliger hver, maks. etageantal 2 og maks. etageareal på 3.100 m², størrelse af fælles opholdsareal ikke oplyst, men ud for "hver bolig på terræn skal der være et udendørs, regulært solorienteret og privat opholdsareal".

992. Boligområde syd for Onsholtgårdsvej, Viby: Bebyggelsesprocent 30 for hvert enkelt parcelhus, 14 fritliggende parcelhuse på maks. 2 etager på en 14.000 m² stor grund, grundene skal mindst være på 700 m², der udlægges et mindre område til fælles ophold, størrelsen ikke oplyst.

III. Gl. landsbyer/byer i det åbne land

904. Boligbebyggelse øst for Sabrovej i Sabro: Planområdet er på 133.000 m² og opdeles i 6 delområder, heraf 3 til boliger, delområde I: tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40 og et maks. etageareal på 23.513 m², mindst 5 % af den enkelte storparcel skal udlægges til fælles opholdsareal og for hver bolig på terræn skal der anlægges "et udendørs, rektangulært, solorienteret og privat opholdsareal på mindst 25 m²", delområde II: 39 parcelhuse på maks. 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30 for hvert enkelt hus, grundene på mindst 700 m², delområde III: 5 parcelhusgrunde med en

bebyggelsesprocent på 30 for hvert enkelt hus, delområde IV: fælles opholdsareal hvor størrelsen ikke er oplyst. Lokalplanområdet har vejforbindelse til Viborgvej og dermed til Aarhus Midtby og til motorvejsnettet.

945. Boligområde ved Sønderbro i Tranbjerg: Lokalplanområde på 50.000 m² opdeles i 5 delområder, delområde I: åben-lav bebyggelse, antal parcelhuse ikke angivet, hver grund mindst 700 m², bebyggelsesprocent 30 for hvert hus, 1 etage, delområde II: tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager, hver grund på mindst 250 m², bebyggelsesprocent 40, delområde III: tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse på maks. 1 etage, bebyggelsesprocent 40, delområde IV: fælles opholdsareal, størrelse ikke oplyst. Området busbetjent af ruterne 4A, 20, 41, 202, i nærheden af jernbanestation til Odderbanen.

952. Åben lav boligbebyggelse nord for Fløjstrupvej i Malling: Lokalplanområde på 5.700 m² til etablering af 6 enfamiliehuse på 1 etage, bebyggelsesprocent på 30, ingen oplysninger om grundenes størrelse eller om størrelsen af mindre område til fælles ophold. Området betjenes af busrute 100, samt Odderbanen (Malling Station).

955. Tæt-lav boligbebyggelse ved Åmarksvej, Egå: Lokalplanområdet er på 3.159 m², bebyggelsesprocent på 45 % for dobbelt- eller rækkehuse i 2 etager på maks. etageareal på 1260 m², opholdsarealer: "I tilknytning til hver bolig på terræn skal der være et, udendørs rektangulært, solorienteret og privat opholdsareal på mindst 20 m²" samt et fællesareal af uoplyst størrelse. Området betjenes af busruterne 12, 100, 120, 121, og 123 samt i en afstand på ca. 3 km Torsøvej St. (Grenåbanen).

966. Boliger og dagligvarebutik ved Krekærlundsvej, Malling:

Lokalplanområdet er på 20.540 m² og der planlægges dagligvarebutik samt 22 tæt-lave boliger i 1-2 etager, bebyggelsesprocent på 40 og maks. 4.600 m² etageareal, min. 1.000 m² til fælles opholdsareal samt ved hver bolig "skal der på terræn være ét udendørs solorienteret privat opholdsareal på min. 25 m²". Området betjenes af busrute 100 samt Odderbanen (Malling Station).

986. Boligområde ved Højvænget i Beder: Lokalplanområde på 22.956 m² til tæt-lav boligbebyggelse i 1-2 etager med maks. etageareal på 9.100 m² og en bebyggelsesprocent på ca. 40, opholdsarealer: "I tilknytning til hver bolig skal der på terræn være ét udendørs, solorienteret privat opholdsareal på mindst 40 m²" samt et fælles friareal af uoplyst størrelse. Området betjenes af busruterne 100 og 103 samt af Odderbanen.

989. Åben lav boligbebyggelse ved Nymarksvej i Mårslet:

Lokalplanområde på 12.400 m² til 14 parcelhuse i maks. 2 etager og en bebyggelsesprocent for hver ejendom på 30, ingen yderligere opholdsarealer. Området betjenes af bus nr. 19 samt Odderbanen via Mårslet Station eller Vilhelmsborg Station.

998. Boligområde nord for Lisbjerg Skole: Lokalområdet er på ca. 11.000 m², der er udskrevet åben arkitektkonkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig, maks. 10.000 m² etageareal, bebyggelsesprocent ikke oplyst, men er formentlig på 90, opholdsarealer på mindst 15 % af delområde I samt hele delområde II (2.300 m²), der udlægges til by fælled.

Gennemgang af supplerende lokalplaner/byggeprojekter i Midtbyen:

973. Cityområde mellem Mejlgade og Studsgade, Latinerkvarteret, Aarhus Midtby: Bebyggelsesprocent ca. 102 (planområde ca. 5.500 m², eksisterende bebyggelse + ny bebyggelse 5.600 m²), ingen oplysninger om bebyggelsesprocenten for hele karréen, der omkranser lokalplanområdet. Opholdsarealer på mindst 20 % af boligbebyggelsens etageareal + mindst 2 % af erhvervsbebyggelsens etageareal, arealer af altaner, tagterrasser, samt trappeanlæg og terrasser i gårdrum må medregnes. Lokalplanområdet er et potentielt kulturmiljø og vurderes at være egnet til egentligt kulturmiljø: "Industrisamfundets Landskab".

988. Boliger, butikker, erhverv og p-anlæg mellem Borggade og Paradisgade, Aarhus Midtby: Lokalplanområde på 4.648 m², bebyggelsesprocent ikke oplyst, men der må bygges 10.100 nye etagemeter, hvilket giver en omtrentlig bebyggelsesprocent på 217. I beregningen er der ikke inkluderet etagearealer af bygningerne på adresserne Paradisgade 1 og Studsgade 7, som ikke nedrives, men for den største del omdannes til boliger (Paradisgade 1). Bebyggelsesprocenten for hele karréen hæves fra 225 til 230, opholdsarealet skal omfatte mindst 25 % af boligbebyggelsens etageareal og 5 % af erhvervsarealet, arealerne af tagterrasser og altaner må medregnes, der skal dog være opholdsareal på terræn svarende til mindst 15 % af lokalplanens areal.

1013. Bevarende lokalplan for Samsøgade 21, Aarhus Midtby: For at forhindre nedrivning udarbejdes der en bevarende lokalplan. Ejendommen er beliggende i Ø-gadekvarteret, der i Kommuneplan 2013 er udpeget som potentielt kulturmiljø. Den endelige screening/undersøgelse er endnu ikke foretaget, så hele området kan udpeges som egentligt kulturmiljø.

Gennemgang af relevante byggesager i Aarhus Midtby, der har krævet byrådets godkendelse (1.1.2014 – 31.12.2015):

- Ny etagebebyggelse i Studsgade 27: Et etageareal på 630 m² til to nye lejligheder, bebyggelsesprocent 109, opholdsareal på 20 % af etagearealet. Stadsarkitekten har været i dialog med bygherren. Vedtaget af byrådet den 5. februar 2014.
- Guldsmedgade 25 – opførelse af **baghus**: Opførelse af nyt baghus i 5 etager til erhverv og boliger, erhverv på 134 m² og 6 boliger på 528 m², bebyggelsesprocent 243, kommuneplanen fastlægger 230 for hele karréen. Opholdsarealet 59 % af boligetagearealet. Ses imidlertid på hele matriklen er der i forhuset et samlet boligareal på 620 m² og et erhvervsareal på 219, det matrikulære areal er 528 m², hvilket giver en samlet bebyggelsesprocent for matriklen på 284! Vedtaget af byrådet den 22. januar 2014.
- Ny boligbebyggelse på Helgolandsgade og Hallsti: Opførelse af ny bebyggelse til 4 boliger med et etageareal på 294 m², samlet bebyggelsesprocent på 238, opholdsareal på 12,8 %. Vedtaget af byrådet den 9. april 2014.
- Opførelse af ny etageejendom Grønnegade 71: Ny bebyggelse i 5 etager på 1687 m² etageareal, bebyggelsesprocent 338, opholdsarealet på 25 % af etagearealet fordelt på tagterrasse, altaner og gårdrum. Vedtaget af byrådet den 11. juni 2014.

- Opførelse af etageejendom, Frederiksgade 60: Nedrivning af eksisterende bygning og opførelse af ny bygning på 5 etager med et samlet etageareal på 1086 m², bebyggelsesprocenten for hele karréen under ét angives til 250, ses imidlertid på procenten i relation til matriklens areal på 136 m² fås 799 %, opholdsarealer på 33 % af etagearealet placeret på altaner og tagterrasse. Stadsarkitekten har været taget med på råd. Vedtaget af byrådet den 23. april 2014.
- Om og tilbygning til Søjlehuset, Guldsmedgade: Ændring af erhvervsarealer til boligarealer samt ny etage, i alt 5810 m² etageareal, bebyggelsesprocent 433, opholdsareal på ca. 300 m² svarende til 20 % på altaner og tagterrasse, gårdrummet bruges til varetransport med lastbiler til Føtex, Guldsmedgade. Stadsarkitekten er blevet rådspurgt. Vedtaget af byrådet den 7. maj 2014.
- Ny boligbebyggelse på Hjortensgade: Ny bygning på 3½ etage omfattende 8 boliger og i alt 627 m² etageareal, samlet bebyggelsesprocent for matriklen 212, opholdsareal på 23,8 %. Vedtaget af byrådet den 21. maj 2014.
- Nybygning og ombygning, Vesterbrogade 36: Opførelse af ny bygning på 5 etager samt tilbygning af 6. etage på eksisterende hjørnebygning, bebyggelsesprocent 462, opholdsarealer på 13 %. Stadsarkitekten er blevet rådspurgt. Vedtaget af byrådet den 11. juni 2014.
- Ombygning fra erhverv til boliger, Ny Munkegade 74: Indretning af 10 ungdomsboliger i eksisterende erhvervsbygning i **baggården**,

bebyggelsesprocent 93, ophold 43 %. Vedtaget af byrådet den 27. august 2014.

- Opførsel af etageejendom Sandgravvej 8: Ansøgning af nedrivning af hus i 1½ etage (1½ etages hus Sandgravvej 4 er nedrevet og der er indsendt ansøgning om tilladelse til opførsel af 5 etager med 10 lejligheder), der ansøges om 4 etager med et etageareal på 495 m² til 7 lejligheder og en bebyggelsesprocent på 246, opholdsarealer på 35 %. Stadsarkitekten har været inddraget i sagen. Vedtaget af byrådet den 8. oktober 2014.
- Opførsel af ny etageejendom Langelandsgade 108: Ansøgning om nedrivning af eksisterende enfamiliehus samt bygning af hus i 3 etager med udnyttet tagetage til 12 boliger, etageareal på 655 m² og bebyggelsesprocent på 78, opholdsarealer på 103 %. Vedtaget af byrådet den 21. januar 2015.
- Opførsel af 2 punkthuse Nørre Boulevard 1 B: Ansøgning om nedrivning af enfamiliehus samt opførsel af 2 punkthuse i 3 etager med et samlet etageareal på 1080 m² til 18 lejligheder, bebyggelsesprocent angivet til 108 i kommunens "Dataark", men med et matrikulært areal på 847 for matrikel 1535c, Nørre Boulevard 1B fås en procent på 127, opholdsareal opgives til 350 m² svarende til 32 %. Stadsarkitekten har været inddraget i sagen. Vedtaget af byrådet den 21. januar 2015.
- Boligbebyggelse, Falstersgade 19: Ansøgning om opførsel af forhus i 6 etager og **baghus** i 3 etager med i alt 1414 m² etageareal og en bebyggelsesprocent på 209, opholdsareal på 508 m² svarende til ca. 35 %. Vedtaget af byrådet den 4. marts 2015.

- Boligbebyggelse, Valdemarsgade 56: ansøgning om nedrivning af lager og kontorbygning samt opførsel af 2 bygninger på henholdsvis 3 og 4 etager med et etageareal på 2.500 m², bebyggelsesprocent 105 og opholdsareal på 30. Vedtaget af byrådet den 18. marts 2015.
- Ny etagebebyggelse, Vesterbro Torv 1A: Ny bygning på 5 etager til 28 boliger + dagligvarebutik på 2516 m², bebyggelsesprocent 400, opholdsareal på 25 % af boligarealet på fortrinsvis altaner og fælles tagterrasse. Vedtaget af byrådet den 20. maj 2015.
- Etagebyggeri i Valdemarsgade 11: Ansøgning om bygning af henholdsvis 4 og 6 etager + tagterrasser på i alt 1066 m² til 15 boliger. Bebyggelsesprocenten ikke angivet, men arealet indgår i matrikel nummer 1295a, som har et matrikulært areal på 4567 m². Arealet bruges for en stor del som transportvej for lastbiler med varer til Føtex, Frederiks Alle 24. Matriklen omfatter også Skt. Nikolaus Gade 3-7 og hele komplekset/karreen er ved at blive ombygget til "Carolineparken". Opholdsarealet opgives til 29 % på altaner og tagterrasse. Vedtaget af byrådet den 17. juni 2015.
- Lav boligbebyggelse i **baggård**, Skt. Pauls Gade 4B: En nedslidt erhvervsbygning ønskes erstattet med boligbebyggelse i 2 etager med et etageareal på 257 m², bebyggelsesprocent ikke opgivet, men kan beregnes til 77 (forhus 462 + 257 = 719 m² på matrikulært areal på 929 m²), opholdsareal opgives til mere end 40 %. Vedtaget af byrådet den 4. juni 2015.
- Brammersgade 41: Ny bebyggelse til blandet boglig og erhverv på 4 etager omfattende 138 m² etageareal, bebyggelsesprocent 180,7,

opholdsareal på 19 %. Stadsarkitekten har været inddraget i sagen. Vedtaget af byrådet den 26. august 2015.

- Ny etagebebyggelse Amaliegade 14-16: Ansøgning om forhus på 5 etager sammenhængende med **baghus** på 4 etager med i alt 1124 m² etageareal. Bebyggelsesprocent 300 og opholdsareal på 18,5 % på altaner og tagterrasse. Vedtaget af byrådet den 16. december 2015.