



25. januar 2019

## Ny boligbebyggelse på Ceres Allé 11

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Det foreslås, at området omdannes fra erhverv til blandet bolig og erhverv, hvor erhverv etableres i en åben stueetage mod Ceres Allé og de øvrige etager anvendes til boliger.

Debatoplægget er placeret under dette brev i din Digitale Postkasse. Heri kan du læse mere detaljeret om planlægningen,

Aarhus Kommune vil gerne høre din mening om den fremtidige planlægning for området, og opfordrer dig derfor til at læse debatoplægget. Har du ideer og forslag, bedes du gå ind på Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder på hjemmesiden [deltag.aarhus.dk](http://deltag.aarhus.dk) og indsende dit høringssvar. Du kan også sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Skriv venligst afsendernavn og –adresse i brevet. Høringen slutter den 15. februar 2019.

### Borgermøde

Aarhus Kommune afholder borgermøde om Ceres Allé 11 samt DT-Grunden

Torsdag den 7. februar 2019 kl. 17 - 19 i Caféen på Frederiksbjerg Skole

Kom og hør om planlægningen for DT-Grunden (Silvan/Stark) og Ceres Allé 11. Grib også muligheden for at stille spørgsmål til bygherrerne og deres rådgivere.

Tilmelding på: [tilmeldarrangement@aarhus.dk](mailto:tilmeldarrangement@aarhus.dk) senest den 5. februar 2019.

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte høringssvar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler. Det betyder bl.a., at enhver som udgangspunkt har ret til aktindsigt i alt det du skriver. Derudover vil alle høringssvar inkl. bilag blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit høringssvar, vil blive offentlig tilgængelig. Vi skal derfor opfordre til, at du tænker over hvilke personlige oplysninger du skriver i høringssvaret og at du, såfremt du er omfattet af adressebeskyttelse, gør os opmærksomme på dette.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.

### TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

#### Plan

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:  
[planogmiljoe@mtm.aarhus.dk](mailto:planogmiljoe@mtm.aarhus.dk)

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

# HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

INFORMATIONSMØDE  
AFHOLDES  
**TORS DAG DEN 7. FEBRUAR 2019**  
KL. 17.00 - 19.00  
FREDERIKSBERGSKOLEN  
INGERSLEVS BOULEVARD 2, 8000 AARHUS C  
TILMELDING SKAL SKE PÅ MAIL:  
TILMELDARRANGEMENT@AARHUS.DK  
SENEST DEN 5. FEBRUAR 2019

TEKNIK OG MILJØ  
AARHUS KOMMUNE



## Ny boligbebyggelse på Ceres Allé 11

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om forslag til ændring af kommuneplanens rammer for ejendommen Ceres Allé 11.

Den private grundejer har anmodet Aarhus Kommune om at ændre plangrundlaget for ejendommen, så den kan anvendes til blandet bolig og erhverv i stedet for kun erhverv.

Hvis Aarhus Kommune skal imødekomme ønsket om den ændrede planlægning, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan.

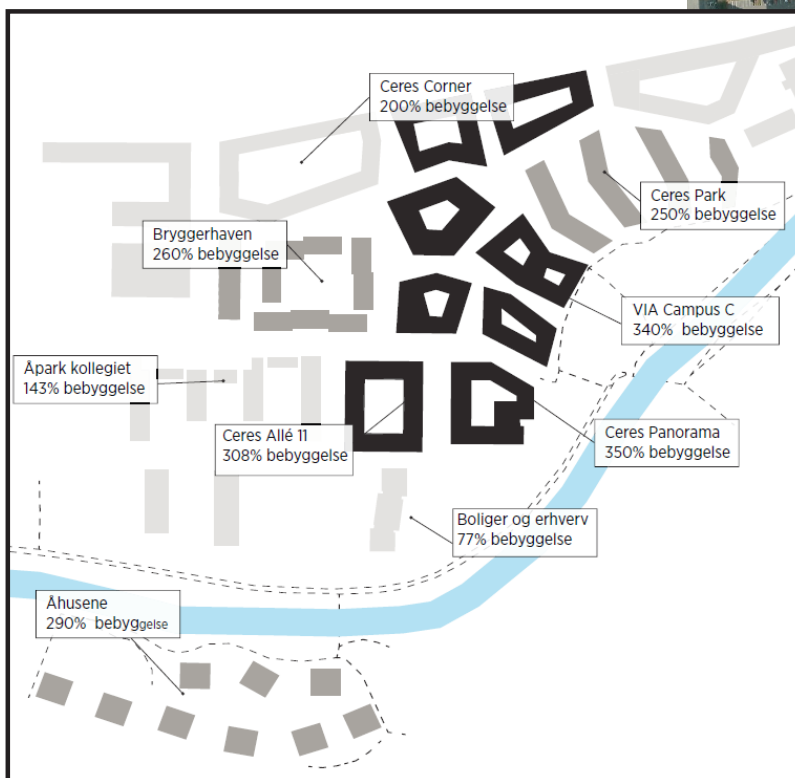
### EKSISTERENDE FORHOLD

Området der planlægges for har et samlet areal på 3.700 m<sup>2</sup> og er bebygget med ældre erhvervsbebyggelse. Området afgrænses mod nord af Ceres Allé, VIA og etagebolig-

bebyggelse, mod øst af højhusbyggeri med bolger samt erhvervsbebyggelse i 3 etager, mod syd af ældreboliger i 7 etager og mod vest af vejadgang til ejendommen samt stiforbindelse til Århus Å.



Området set fra luften.

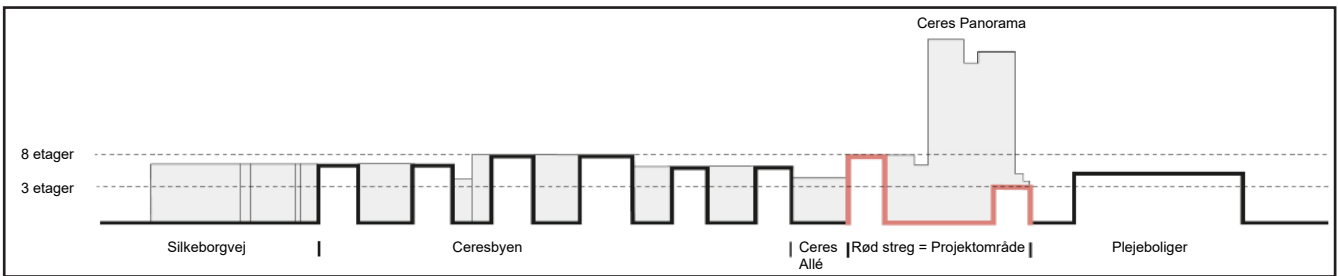


Bebyggelsesprocenter og strukturer i området

## FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Det foreslås, at området kan omdannes fra erhverv til blandet bolig og erhverv, hvor erhverv etableres i en åben stueetage mod Ceres Allé og de øvrige etager anvendes til boliger. Bebyggelsen udformes som en karré med det højeste punkt i 8 etager mod Ceres Allé og en nedtrapping

til 4 etager mod sydvest. Ophold til beboerne etableres i karréens gårdrum og på byggeriets tage. Langs med byggeriets ydre facader etableres en kantzone, der dels kan anvendes til ophold for boligerne og dels som opholdsmulighed for områdets forbipasserende.



Principssnit

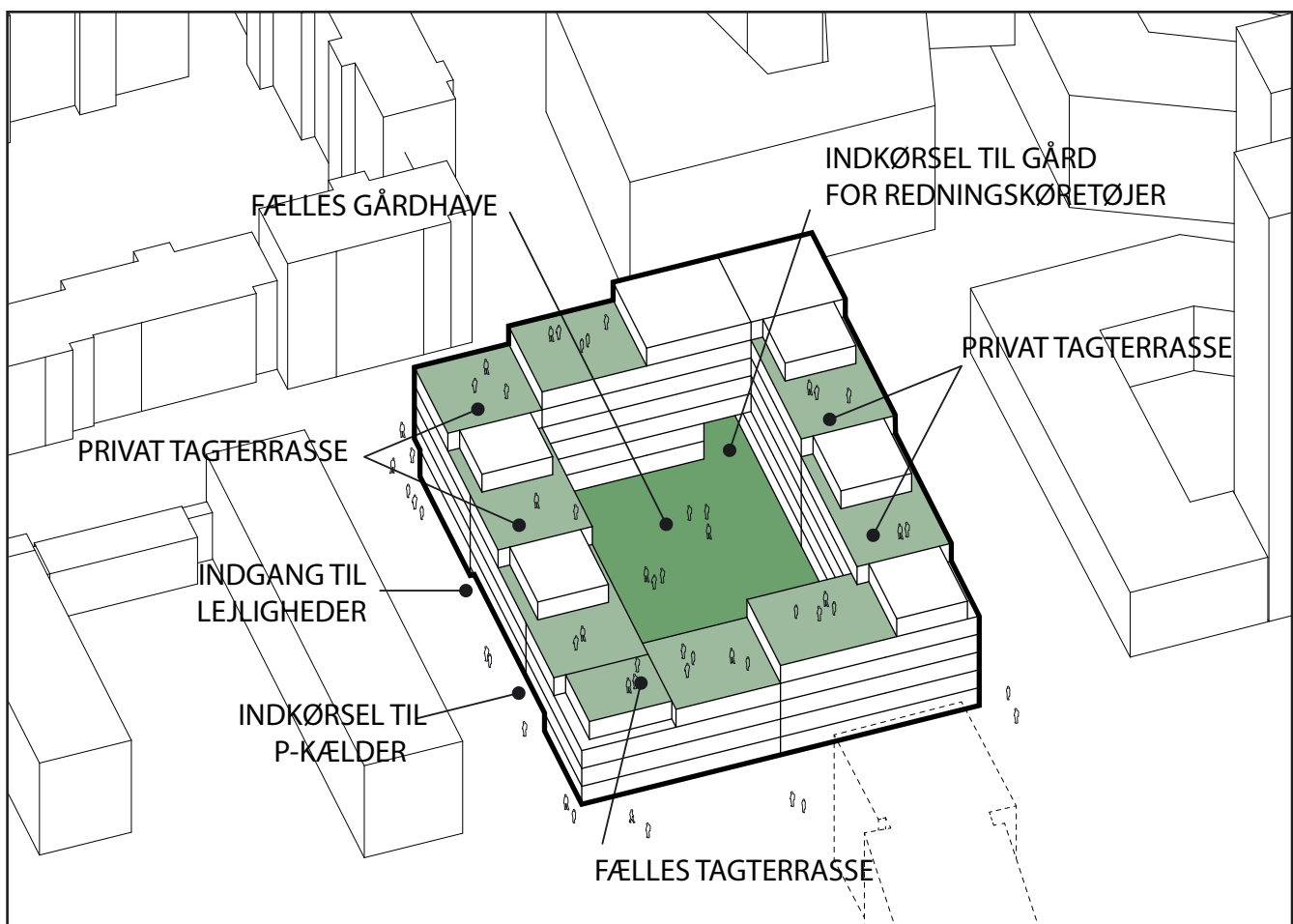


Illustration af en mulig boligbebyggelse

### 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 byggemuligheder, 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 030306ER med følgende rammebestemmelser:

### Rammeområde 030306ER:

- Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål.
- Kategori: 31-Erhvervsområde\*
- Max. bygningshøjde: 15 m.
- Max. bebyggelsesprocent: 110 for den enkelte ejendom.
- I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.

\*kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.

## DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN?

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, skal rammebestemmelserne for rammeområdet ændres. Det foreslås at:

Områdets anvendelse ændres til blandet bolig og erhvervsformål.

Der kan etableres mindre butikker og erhverv i stueetagen mod Ceres Allé.

Bebyggelsen kan blive 4 etager og enkelte steder op til 8 etager.

Bebyggelsesprocenten hæves til maks. 308 % for rammeområdet under ét.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om, at udvikling af midtbyen skal ske ved fortætning.

Området ligger indenfor den afgrænsning, hvor der kan opføres højhuse. Kommuneplantillæg og lokalplan skal derfor miljøvurderes på flg. parametre:

- Byarkitektur - bygningens indflydelse på byens skyline, indpasning i stedets bebyggelsesmønstre og relation til bydelens arkitektur.
- Byrum og byliv.
- Trafikale forhold.
- Lokalt klima - vindpåvirkning, sol og skyggeforhold.

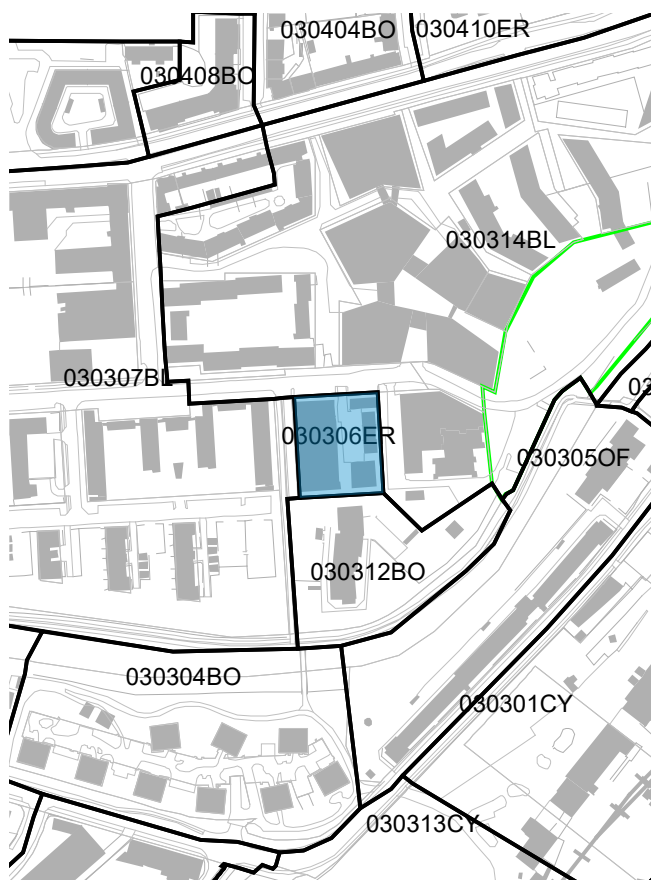
De nye rammebestemmelser for rammeområdet vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg, når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanen.

## 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.



Kommuneplan 2017 - det areal, der foreslås ændret, er vist med blå

## VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA  
DEN 25. JANUAR 2019 TIL DEN 15. FEBRUAR 2019

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

ARKITEKT JULIE WISSING FRIIS  
TEKNIK OG MILJØ  
PLAN  
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND,  
TLF.: 41874842

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

HØRINGSSVAR SENDES  
SENEST DEN 15. FEBRUAR 2019 TIL:

TEKNIK OG MILJØ, PLAN  
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND  
MAIL: PLANOGMILJOE@MTM.AARHUS.DK

ELLER FRA HØRINGSPORTALEN - [HER](#)