

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 05-05-2021

**Mødedato** Onsdag d. 05. maj 2021 kl. 19:00

**Mødested** Teams-møde - brug linket i kalenderinvitationen

## **Indholdsfortegnelse**

Referat fra sidste udvalgmøde.....	3
Lokalplan 1116, Trælasten - Daugbjergvej 15-19 og 18-20 – Endelig.....	4
Lokalplan 1070, Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby – Endelig.....	7
Lokalplan 1141, Erhverv i Sydhavnen - Endelig.....	9
Eventuelt.....	11

# **Punkt 1: Referat fra sidste udvalgs møde**

## **Beslutning**

Referatet blev godkendt.

## **Sagens forløb**

05-05-2021 Teknisk Udvalg

Referatet blev godkendt.

## **Bilag**

Referat fra møde den 26. april 2021

## **Punkt 2: Lokalplan 1116, Trælasten - Daugbjergvej 15-19 og 18-20 – Endelig.**

18/066845

### **Beslutning**

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard, Liv Gro Jensen, Jan Ravn Christensen og Ango Winther kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Viggo Jonassen kunne ikke tiltræde indstillingen med bemærkning om, at byggehøjden og dermed bebyggelsestætheden er for stor, idet det dog anerkendes, at lokalplanen er gennemarbejdet og på mange områder fornuftig. Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1116, Trælasten, Daugbjergvej 15-19 og 18-20 og Tillæg til kommuneplan nr. 65, der skal sikre et sammenhængende midtby-område med en omdannelse til blandet bolig og erhverv.

### **Resumé**

Forslag til lokalplan 1116 ligger inden for Ringgaden og omfatter Silvans og Starks arealer ved Daugbjergvej 15-19 og 18-20.

Lokalplanområdet ligger i et byomdannelsesområde og indgår i ”Udviklingsplanen for det nye brokvarter”.

Anmodning om lokalplanlægning kommer fra privat bygherre. Forslaget indeholder blandet bolig og erhverv med udlæg til daginstitution og almene boliger.

I forhøringen, 23/5 – 23/6 2019, indkom 13 høringssvar med primær fokus på trafik, bygningshøjder og udsigt, grønne områder og biodiversitet. Temaerne er indgået i den efterfølgende udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Der er udarbejdet udkast til udbygningsaftale.

### **Indstilling**

Det indstilles,

At 1) forslag til lokalplan nr. 1116 endeligt vedtages.

At 2) forslag til Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017 endeligt vedtages.

At 3) forslag til udbygningsaftale endeligt vedtages.

At 4) Teknik og Miljøs forslag til besvarelse af høringssvar fra den offentlige fremlæggelse tiltrædes.

### **Sagens forløb**

24-03-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

06-04-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 6. april 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøs indstilling af 11. marts 2021.

Rådmand Jette Skive kunne ikke tiltræde, men henholdt sig til Dansk Folkepartis udtalelse i forbindelse med lokalplansforslaget.

Lone Norlander Smith tog forbehold.

Rådmand Kristian Würtz og Anders Winnerskjold kunne tiltræde, men udtrykte, at der nok er behov for i en udvalgsbehandling at drøfte, om det er de rigtige bygningshøjder ud mod Ringgaden og Silkeborgvej.

Borgmester Jacob Bundsgaard deltog ikke i sagens behandling.

14-04-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 14. april 2021.

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

Forvaltningen går i dialog med bygherre om mulighederne for at sikre flere opholdsarealer på jorden og/eller ved at udnytte tagetager på bygninger, herunder mulighederne for at gøre eventuelle opholdsarealer på tagetager offentligt tilgængelige.

05-05-2021 Teknisk Udvalg

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard, Liv Gro Jensen, Jan Ravn Christensen og Ango Winther kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Viggo Jonassen kunne ikke tiltræde indstillingen med bemærkning om, at byggehøjden og dermed bebyggelsestætheden er for stor, idet det dog anerkendes, at lokalplanen er gennemarbejdet og på mange områder fornuftig.

#### 12-05-2021 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 12. maj 2021 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 5. maj 2021.

Ændringsforslaget fra Radikale Venstres byrådsgruppe blev tiltrådt.

Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgruppe kunne ikke tiltræde indstillingen.

Dansk Folkepartis byrådsgruppe henholdte sig til deres mindretalsudtalelse i forbindelse med lokalplansforslaget.

## **Bilag**

### Indstilling

Bilag 1: Lokalplanforslag 1116 Trælasten, Daugbjergvej 15-19 og 18-20, med tilhørende Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017

Bilag 1A: Kortbilag til lokalplanforslag 1116, Trælasten

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale, inkl. bilag

Bilag 3 Miljøhistorisk redegørelse Trælasten

Bilag 4: Regnvandshåndteringsplan

Bilag 5: Indledende undersøgelse af trafikstøj

Bilag 6: Udviklingsplan i uddrag, Trælasten

Bilag 7: 360 graders dialogværktøj

Bilag 8: Underskrevet aftale vedr. almene boliger

Bilag 9: Debatoplæg forhøring

Bilag 10: Indkomne høringsbidrag, forhøring

Bilag 11: Opsamling og svar på høringsbidrag / forhøring

Bilag 12: Screening for Miljøvurdering /SMV

Bilag 13: Notat, Strategisk Energiplanlægning

Bilag 14: Mindretalsudtalelse fra Dansk Folkeparti

Bilag 15: Indkomne høringsbidrag, offentlig fremlæggelse

Bilag 16: Teknik og Miljøes forslag til besvarelse af høringsbidrag

Meningstilkendegivelse Peter Thyssen

Byrådsdebat (påført 16.04.2021)

Udvalgserklæring

Notat MTM 16.04.2021 (påført 16.04.2021)

Bilag A til notat: Trælasten\_biodiversitet og Biofaktor rapport\_280820 (påført 16.04.2021)

Bilag B1 til notat: facaderække langs Silkeborgvej (påført 16.04.2021)

Bilag B2 til notat: Facaderække langs Silkeborgvej (påført 16.04.2021)

Bilag C til notat: Praksis for bevaring af gamle træer og dødt ved (påført 16.04.2021)

Bilag D til notat: Redegørelse\_Fældning af popler langs Brabrandstien 091120 (påført 16.04.2021)

Foretræde PensionDanmark (påført 20.04.2021)

Supplerende views PensionDanmark (påført 21.04.2021)

Notat MTM 29.04.2021

Notat MTM 03.05.2021 (påført 04.05.2021)

Bilag 1 til notat: Anvendelsesmuligheder (påført 04.05.2021)

Foretræde PensionDanmark og CASA (påført 04.05.2021)

# Punkt 3: Lokalplan 1070, Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby – Endelig

18/066843

## Beslutning

Sagen blev udsat.

Forvaltningen fremsender til udvalget et notat til belysning af mulige løsninger på trafikproblematikken i området, afstanden til jernbanen i forhold til vibrationer samt de planlagte byggehøjder og koter, herunder om visualiseringen i tilretningen er korrekt. Videre skal notatet afklare støj- og indkigsgener, herunder om en flad bygningskonstruktion medfører øgede støjgener end tilfældet ville have været, hvis der etableres bygninger med indhak og huller mellem bygningerne. Derudover skal notatet beskrive, om det er muligt at etablere et cykelspor i viadukten under jernbanen. Endeligt skal notatet oplyse, om der har været henvendelser eller overvejelser om byggeri på erhvervsområdet nederst på Bjørnholms Allé ved Åhavevej, og om trafikafvikling skal ske via Bjørnholms Allé ved et byggeri på erhvervsområdet. Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 1070, Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby, forslag til tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 og forslag til udbygningsaftale.

## Resumé

Lokalplanområdet ligger nord for Skanderborgvej, øst for Bjørnholms Allé og vest for hovedbanen mod Skanderborg. Lokalplanområdet er opdelt i delområde I og delområde II.

I Delområde I forventes opført ca. 108 ungdomsboliger. Der må maksimalt bygges 4.780 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og maksimalt i 4 etager.

I Delområde II forventes opført ca. 60 familieboliger og ca. 140 mindre boliger. Der må maksimalt bygges 13.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i 2-5 etager.

Det fremgår af de gældende bestemmelser for rammeområde 120417BL, at antallet af etager højst må være 3, at bygningshøjden højst må være 10 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 60 for den enkelte ejendom.

I det oprindelige forslag til kommuneplantillæg nr. 34 indgår, at antallet af etager højst må være 5, at bygningshøjden højst må være 18 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for den enkelte ejendom.

Aarhus Kommune har fra ejeren af lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, der er vedlagt som bilag.

I den offentlige høring er der modtaget 136 høringssvar, underskrevet af i alt 872 indsigere.

Høringssvarene har givet anledning en række ændringsforslag til lokalplanforslaget. Ændringsforslagene omfatter reducere i bygningshøjde i delområde II, bearbejdning af facader og opholdsarealer samt en præcisering af bestemmelser i lokalplanen, så det er helt entydigt hvad må opføres indenfor lokalplanen.

## Indstilling

At 1) forslag til Lokalplan nr. 1070 Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.9),

At 2) forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.9),

At 3) forslag til udbygningsaftale vedtages endeligt,

At 4) indsigelser besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.8.

## Sagens forløb

15-04-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

19-04-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 19. april 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøes indstilling af 5. februar 2021.

Rådmand Thomas Medom og Lone Norlander Smith tog forbehold.

Borgmester Jacob Bundsgaard var forhindret i at deltage i sagens behandling.

28-04-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 28. april 2021.

05-05-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

Forvaltningen fremsender til udvalget et notat til belysning af mulige løsninger på trafikproblematikken i området, afstanden til jernbanen i forhold til vibrationer samt de planlagte byggehøjder og koter, herunder om visualiseringen i tilretningen er korrekt. Videre skal notatet afklare støj- og indkigsgener, herunder om en flad bygningskonstruktion

medfører øgede støjgener end tilfældet ville have været, hvis der etableres bygninger med indhak og huller mellem bygningerne. Derudover skal notat beskrive, om det er muligt at etablere et cykelspor i viadukten under jernbanen. Endeligt skal notatet oplyse, om der har været henvendelser eller overvejelser om byggeri på erhvervsområdet nederst på Bjørnholms Allé ved Åhavevej, og om trafikafvikling skal ske via Bjørnholms Allé ved et byggeri på erhvervsområdet.

#### 11-05-2021 Teknisk Udvalg

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard og Ango Winther kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling med bemærkning om, at Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø har fremsendt notat, der blandt andet belyser de trafikale forhold i lokalplanområdet. Lokalplanen vil betyde flere boliger i området og dermed også flere parkeringspladser, og i forlængelse heraf en risiko for en forøget trafikmængde. Parallelt med byggesagsbehandlingen og opførelsen af byggeriet, dvs. når de trafikale konsekvenser af lokalplanen for området kendes i et mere præcist omfang, vil Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø foranstalte konkrete tiltag til at afbøde disse. De trafikale tiltag udformes i tæt dialog med grundejerforeningen, og vil som udgangspunkt afholdes inden for Teknik og Miljøes egen økonomiske ramme. Kræves der yderligere bevillinger, vil dette blive set i sammenhæng med udmøntning af anlægsrammen og forelagt Teknisk Udvalg.

Liv Gro Jensen og Jan Ravn Christensen kunne ikke tiltræde indstillingen.

Viggo Jonassen kunne ikke tiltræde indstillingen med bemærkning om, at det ikke er ansvarlig lokalplanlægning at bygge først, og bagefter se på de trafikale forhold.

#### 12-05-2021 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 12. maj 2021 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 11. maj 2021.

Socialistisk Folkepartis og Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgrupper og Dorthe Borgkvist kunne ikke tiltræde indstillingen.

## **Bilag**

### Indstilling

Bilag 1: Lokalplanforslag 1070 med tilhørende Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017.

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale

Bilag 3: Høringssvar samlet

Bilag 4: Forslag til besvarelse af høringssvar

Bilag 5: Lokalplan 1070 - Forslag til ændringer

Bilag 6: Retteark – Skema over forslag til ændringer i bestemmelser.

Bilag 7: Lokalplan 1070 - Ændringer indarbejdet

Bilag 8: Notat fra Juridisk Service

### Byrådsdebat

Notat MTM 03.05.2021 (påført 04.05.2021)

Foretræde Ejvind Hansen (påført 05.05.2021)

Foretræde Viby Grundejerforening (påført 05.05.2021)

Foretræde Bygherre Dina Evar

Foretræde Helge Gram Christensen (påført 04.05.2021)

Foretræde Viby Fællesråd og Kongsvang-Skovdal Grundejerforening (påført 05.05.2021)

Foretræde Borgere fra Gl. Kongsvang v/Christina Forman

## Punkt 4: Lokalplan 1141, Erhverv i Sydhavnen - Endelig

19/190085

### Beslutning

Sagen blev udsat.

Erhvervsområde i Sydhavnen nord for Jægergårdsgade, indeholder Tillæg nr. 87 til Kommuneplan 2017.

### Resumé

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af udviklingsplanen for Sydhavnskvarteret, en efterfølgende bydelsplan og vinderprojektet for Kulkransporet. Lokalplanen rummer desuden overordnede rammebestemmelser for et nyt parkeringshus.

Lokalplan og kommuneplantillæg udlægger området til cityformål, og indeholder bestemmelser, der gør det muligt, at opføre og indrette bebyggelse til kontorer, hoteller, café- og restaurationsformål, butikker, koncert- og spillested, sports- og fritids-formål samt lignende funktioner. Det er ikke muligt at opføre boliger i området.

Inden for lokalplanområdet er det muligt at opføre 126.150 m<sup>2</sup> bebyggelse. I højder fra 1 til 26 etager som giver en maksimal højde over terræn på op til 111,5 m.

Gennem området løber den rekreative forbindelse, der forbinder Risskov i nord med Tangkrogen i syd. Og centralt gennem området er desuden det eksisterende Kulkranspor, der bliver bevaret og indrettet som en ny hævet fodgængerforbindelse med en bro over Spanien til Frederiksplads.

Forslag til Lokalplan nr. 1141 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Det er derfor nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg, der øger omfanget af bebyggelse og udvider anvendelsen til erhverv til også at omfatte detailhandel. I perioden fra 9. december 2020 til 3. februar 2021 har forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport været fremlagt. Der er modtaget i alt 15 bemærkninger, der handler om indkig til Domkirken, risikoforhold, parkering og trafik, havnebanen som nabo, proces ved udbud, salgsaftaler og byggeriets omfang samt byrum og det grønne. Teknik og Miljø foreslår, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Til gengæld foreslår Teknik og Miljø at justere lokalplanen for at imødekomme nogle mindre projektændringer samt at foretage redaktionelle rettelser.

### Indstilling

Det indstilles:

At 1) forslag til lokalplan nr. 1141 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.5 og bilag 5),

At 2) forslag til Tillæg nr. 87 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.5),

At 3) forslag til sammenfattende redegørelse om miljøvurdering vedtages endeligt jf. indstillingens afsnit 5.6 og bilag 6

At 4) indsigelser og bemærkninger besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.5 og bilag 4.

### Sagens forløb

15-04-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

19-04-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 19. april 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 24. marts 2021.

I forbindelse med sagens videre behandling belyses vilkårene for socialt udsatte i området.

Lone Norlander Smith kan ikke tiltræde.

Borgmester Jacob Bundsgaard var forhindret i at deltage i sagens behandling.

28-04-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 28. april 2021.

05-05-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

11-05-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

Forvaltningen fremsender et notat til udvalget om mulighederne for at sikre områdets anvendelse ud over de 15 år, herunder ved lokalplan, samt planlovens regulering heraf. Derudover redegøres for de nærmere omstændigheder omkring salget af arealet og lejeaftalerne køber efterfølgende har indgået. Videre beskrives forventningerne til benyttelsen af den

grønne park efter placeringen er ændret, herunder muligheden for at det grønne areal kan nydes af såvel borgere som områdets brugere. Endeligt skal aftalen om salg af arealet vedlægges notatet som bilag.

#### 12-05-2021 Aarhus Byråd

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 12. maj 2021, da Teknisk Udvalg ikke havde færdigbehandlet sagen.

#### 25-05-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

Steen Bording Andersen går i dialog med forvaltningen om mulighederne for at sikre, at området anvendes til kulturaktiviteter ud over tidsrammen på 15 år.

#### 02-06-2021 Teknisk Udvalg

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard og Ango Winther kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling med bemærkning om, at sociale og kulturelle aktiviteter er et væsentligt element i den nye bydel i Sydhavnen. Der tinglyses derfor deklARATIONER, hvoraf det fremgår, at en række arealer skal anvendes hertil i 15 år, ligesom lejekontrakten med Train er uopsigelig for udlejer i 30 år fra overtagelsesdatoen. På baggrund af erfaringerne fra de første 15 år forudsættes, at Aarhus Byråd retter henvendelse til grundejerne omkring forlængelse af aktiviteterne i området.

Liv Gro Jensen og Jan Ravn Christensen tog forbehold.

Viggo Jonassen kunne ikke tiltræde indstillingen på baggrund af byggehøjden og trafikbelastningen.

#### 09-06-2021 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 10. juni 2021 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 2. juni 2021 og deres bemærkning.

Socialistisk Folkepartis byrådsgruppe kunne ikke tiltræde den del der vedrører parkeringshuset.

Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgruppe og Dorthe Borgkvist kunne ikke tiltræde indstillingen.

## **Bilag**

### Indstilling

Bilag 1: Lokalplanforslag 1141 med tilhørende, Tillæg nr. 87 til Kommuneplan 2017.

Bilag 2: Miljørapport til Lokalplan nr. 1141

Bilag 3a: Bemærkninger fra den offentlige høring

Bilag 3b: Aarhus Stifts tilbagetrækning af indsigelse

Bilag 4: Teknik og Miljø's kommentarer til bemærkningerne

Bilag 5: Forslag til ændringer i forslag til Lokalplan 1141

Bilag 6: Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

Bilag 7: Hvad giver lokalplanen tilbage til byen

Byrådsdebat

## **Punkt 5: Eventuelt**

### **Beslutning**

Intet til dette punkt.

### **Sagens forløb**

05-05-2021 Teknisk Udvalg

Intet til dette punkt.