

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 11-12-2019

**Mødedato** Onsdag d. 11. december 2019 kl. 19:00

**Mødested** Udvalgslokale 398

## **Indholdsfortegnelse**

Lokalplan 1111, Etageboligbebyggelse på Ceres Allé - Forslag.....	3
Udvikling af Gudrunsvej 78, 80 og 82.....	5
Nyt liv til byens historiske hjerte.....	6
Skriftlige orienteringer.....	7
Eventuelt.....	8

# Punkt 1: Lokalplan 1111, Etageboligbebyggelse på Ceres Allé - Forslag

18/066802

## Beslutning

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.  
Offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan 1111, Etageboligbebyggelse på Ceres Allé, Aarhus C samt Tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017.

## Resumé

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Ceres Allé 11 og stikvejen til Ceres Allé med stiforbindelse til Aarhus Å.

Bygherre ejer ejendommen Ceres Allé 11 og har anmodet om en lokalplan, der omdanner ejendommen fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde.

Formålet med lokalplanen er at kunne opføre en karré i 4-8 etager. Bebyggelsen er 11.650 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 11.200 m<sup>2</sup> er boliger og 450 m<sup>2</sup> erhverv og butikker i stueetagen mod Ceres Allé.

Mindst 30 % af boligerne skal være familieegnede og 20 % af boligarealet almene boliger.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens mål, men ikke med kommuneplanens konkrete rammer. Lokalplanen er derfor ledsaget af kommuneplantillæg nr. 53, der muliggør, at området ændres fra erhverv til blandet byområde, en højere bebyggelsesprocent samt øget bygningshøjde.

Der har været forudgående offentlig høring om ændring af kommuneplanen forud for lokalplanlægningen. De indkomne høringssvar er delvis indarbejdet i lokalplanen.

Der er indgået en frivillig udbygningsaftale med bygherre.

## Indstilling

At 1) forslag til lokalplan nr. 1111 godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 2) forslag til Tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 3) forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 4) forslag til miljørapport godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 5) bemærkninger fra den forudgående offentlige høring besvares som det fremgår af indstillingens afsnit 5.7 og bilag 5.

## Sagens forløb

14-11-2019 Borgmesterens Afdeling påtegning

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

18-11-2019 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 18. november 2019 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø indstilling af 7. november 2019.

27-11-2019 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 27. november 2019.

11-12-2019 Teknisk Udvalg

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

## Bilag

Indstilling

Bilag 1: Lokalplanforslag 1111 med tilhørende Tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017

Bilag 2: Miljørapport til Lokalplan 1111

Bilag 2.1: Screeningsskema

Bilag 2.2: Trafikredegørelse

Bilag 2.3: Vindrapport

Bilag 2.4 Standpunktvisualiseringer

Bilag 3: Forslag til udbygningsaftale

Bilag 4: Bemærkninger fra den forudgående høring

Bilag 5: Forslag til besvarelse af de indkomne bemærkninger fra den forudgående høring

Bilag 6: Debatfolder fra forudgående høring

Bilag 7: 360 grader sammenligning

Mindretalsudtalelse fra EL

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 02.12.2019

Bilag 1: Lokalplankort 1

Bilag 2: Illustrationsplan

Bilag 3: Almene boliger - Arealopgørelse

## Punkt 2: Udvikling af Gudrunsvej 78, 80 og 82

18/066799

### Beslutning

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.  
Udskydelse af udbud og salg af ejendommene Gudrunsvej 78, 80 og 82 i foreløbigt to år.

### Resumé

Det har i en lang årrække været planen, at bygningerne Gudrunsvej 78, 80 og 82 skal afhændes – som led i implementeringen af Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj.

Bygningerne fraflyttes løbende af de nuværende kommunale brugere – både i forbindelse med den nye administrationsbygning i Gellerup og i forbindelse med kommende ibrugtagninger af Sports- og Kulturcampus og Sundhedshus ved Globus 1.

Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø har i samarbejde analyseret, om de tre bygninger skal udbydes til salg nu med henblik på opførelse af nye bygninger til erhverv og boliger, som kan bidrage til udvikling i overensstemmelse med Helhedsplanens intentioner for Gellerup og Toveshøj.

Alternativt om det alene er Gudrunsvej 78 (hidtil Familiecenter og indtil 2020 bibliotek mv.), der bør udbydes til salg samtidig med, at Gudrunsvej 80 og 82 renoveres og udvikles til kultur- og bydelsaktiviteter.

Eller om beslutningen om bygningernes fremtid skal udskydes foreløbigt to år, mens Helhedsplanens intentioner om bolig- og beboersammensætning realiseres. Sidstnævnte alternativ anbefales - bl.a. i lyset af den forventede gunstige påvirkning af konjunkturerne for ejendomssalg, som udviklingen i området forventes at have.

### Indstilling

At 1) Ejendommene Gudrunsvej 78, 80 og 82 udbydes tidligst til salg ultimo 2021 efter ny byrådsbeslutning herom.

At 2) I perioden indtil et salg administreres bygningerne i et samarbejde mellem Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø.

At 3) Lejeindtægterne i perioden skal finansiere de løbende udgifter til drift og vedligehold og administration af ejendommene.

At 4) Overskud fra driften herudover anvendes til kultur- og bydelsaktiviteter i Gellerup, herunder aktiviteter i Gellerup Højskole og Forsamlingshus.

### Sagens forløb

#### 31-10-2019 Borgmesterens Afdeling påtegning

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling skal gøre opmærksom på, at i forbindelse med salget af ejendommene vil 20 procent af salgsprovenuet tilgå byudviklingskontoen, jf. principperne fra indstillingen ”Byens udvikling – Opkøbs- og grundsalgsstrategi”.

Borgmesterens Afdeling har herudover ingen bemærkninger til indstillingen.

#### 04-11-2019 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 4. november 2019 anbefaler, at byrådet tiltræder Borgmesterens Afdelings og Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøes indstilling af 30. oktober 2019 i overensstemmelse med påtegning af 31. oktober 2019 fra Borgmesterens Afdeling.

Rådmand Jette Skive tager forbehold.

#### 13-11-2019 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 13. november 2019.

#### 11-12-2019 Teknisk Udvalg

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

### Bilag

Indstilling

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 02.12.2019

## Punkt 3: Nyt liv til byens historiske hjerte

19/074695

### Beslutning

Sagen udskydes til mandag den 16. december 2019.  
Principbeslutning om flytning af Torvenes Brøndsløjfe (Vanddragen)

### Resumé

Teknik og Miljø anbefaler at flytte Torvenes Brøndsløjfe på Store Torv, reparere teknikrummet og påbegynde arbejdet med visionsplanen ”Mellem de to kirker”.

Baggrunden for anbefalingen er, at den historiske bykerne ikke kun skal være centrum for handel og erhvervsliv, men også for rekreation, samvær og fornøjelse.

Visionen for Store Torv er at plante træer i store kummer, så der kan skabes læ, etablere opholdsarealer og skabe bedre mulighed for udeservering og byliv. På grund af arkæologiske forhold og ledninger under jorden anbefales nedgravede træer ikke.

Denne indstilling er en principbeslutning om flytning af Torvenes Brøndsløjfe til depot. Flytningen kan finansieres af midler i Teknik og Miljø, som ellers skulle være anvendt til en større renovering af Torvenes Brøndsløjfe.

### Indstilling

Det indstilles:

At 1) Torvenes Brøndsløjfe flyttes fra Store Torv og placeres i depot.

### Sagens forløb

26-09-2019 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

30-09-2019 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 30. september 2019 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 17. september 2019.

Rådmand Thomas Medom tog forbehold med henvisning til, at der bør reetableres legemuligheder for børn.

Rådmand Rabih Azad-Ahmad og Keld Hvalsø tog forbehold.

Rådmand Bünyamin Simsek orienterede om visionsplanen og det videre arbejde hermed, som foreløbig foregår inden for Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's rammer. I videresendelsen til byrådet præciseres dette.

09-10-2019 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 9. oktober 2019.

28-10-2019 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat med henblik på forvaltningens uddybende arbejde med sagen.

11-12-2019 Teknisk Udvalg

Sagen udskydes til mandag den 16. december 2019.

16-12-2019 Teknisk Udvalg

Beslutning ikke frigivet

### Bilag

Indstilling (opdateret pr. 031019)

Bilag 1: Visionsplanen Mellem Kirkerne

Notat MTM 04.10.2019 (eftersendt 09.10.2019)

Meningstilkendegivelse fra Aarhus Billedkunstudvalg (tilføjet 091019)

Byrådsdebat

Notat MTM 24.10.2019 (tilføjet 25.10.2019)

## **Punkt 4: Skriftlige orienteringer**

### **Beslutning**

Sagen om LED-belysning afventer politiets tilbagevenden i forhold til, hvilke parter der kan inddrages i sagen.

I sagen om Emiliehøj orienteres udvalget skriftligt på næste møde. Forvaltningen fremsender et brev fra en borger og en juridisk vurdering fra forvaltningen til brug for næste møde. Forvaltningen orienterer endvidere udvalget om trafiksikkerheden, og om nogen fra lokalområdet fortsat ønsker sagen gennemført.

I forhold til termiske kamaraer ønskede udvalget endnu en vurdering af, om der nogen steder bør sættes hegn op i stedet for blot termiske kamaraer.

Forvaltningen gav en kort status på rutebilstationens midlertidige løsninger. Udvalget bad om et overslag på, hvad det vil koste at nedlægge rutebilstationen, få fyldt kælderen op, og anlægge ny rutebilstation.

Udvalget har bestilt et notat om, hvordan Mindekrydset fungerer efter opsætning af skilte.

### **Sagens forløb**

#### 11-12-2019 Teknisk Udvalg

Sagen om LED-belysning afventer politiets tilbagevenden i forhold til, hvilke parter der kan inddrages i sagen.

I sagen om Emiliehøj orienteres udvalget skriftligt på næste møde. Forvaltningen fremsender et brev fra en borger og en juridisk vurdering fra forvaltningen til brug for næste møde. Forvaltningen orienterer endvidere udvalget om trafiksikkerheden, og om nogen fra lokalområdet fortsat ønsker sagen gennemført.

I forhold til termiske kamaraer ønskede udvalget endnu en vurdering af, om der nogen steder bør sættes hegn op i stedet for blot termiske kamaraer.

Forvaltningen gav en kort status på rutebilstationens midlertidige løsninger. Udvalget bad om et overslag på, hvad det vil koste at nedlægge rutebilstationen, få fyldt kælderen op, og anlægge ny rutebilstation.

Udvalget har bestilt et notat om, hvordan Mindekrydset fungerer efter opsætning af skilte.

### **Bilag**

Bilag 1: Status på Lokalplan 926 (eftersendt 06.12.2019)

Bilag 2A: Redegørelse Aarhus Rutebilstation (eftersendt 11.12.2019)

Bilag 2B: Historik Aarhus Rutebilstation (eftersendt 11.12.2019)

Bilag 3: Status på termiske kameraer (eftersendt 11.12.2019)

## **Punkt 5: Eventuelt**

### **Beslutning**

Intet at bemærke.

### **Sagens forløb**

11-12-2019 Teknisk Udvalg

Intet at bemærke.