

Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune  
Plan  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand  
E-mail: pbm@mtm.aarhus.dk

12. august, 2021

## Indsigelse til lokalplanforslag 1151

På vegne af bygherre, Plushusene, fremsendes her høringssvar til lokalplanforslag 1151.

Vi har inden den politiske godkendelse af lokalplanforslaget indsendt nedenstående ønsker til ændringer i lokalplanen. Disse forslag er ikke blevet ændret i lokalplanen, og der indsendes derfor et høringssvar til lokalplanforslaget hvor vi igen redegør for ønskerne og hvorfor de er vigtige for projektet.

Vi har nedenfor oplistet de pågældende paragraffer og vores ønsker til mindre ændringer. Tekst vi ønsker at tilføje er vist med blå. Tekst vi ønsker udeladt er gennemstreget og markeret med rødt. Herefter har vi begrundet hvorfor vi ønsker ændringen.

### § 5.2

"...Veje A - A og B - B udlægges som lokalvej med et udlæg ~~på minimum 8 m bred~~ på ~~minimum 7 meters bredde...~~"

Begrundelse: Vejene i området er udformet som parkeringsveje hvor kørebanen er 7 meter med parkering på begge sider. Vi kan ikke se begrundelsen for hvorfor vejene skal udlægges i minimum 8 meters bredde. Dette ønskes derfor ændret til minimum 7 meter.

### § 5.5

"Belægning på alle færdsels- og parkeringsarealer må ikke være vandgennemtrængelig ~~og regnvand skal opsamles med henblik på rensning før udledning~~".

Note til § 5.5: Græsarmering anses for ikke at være vandgennemtrængelig.

Begrundelse: Med udgangspunkt i regnvandshåndteringsplanen for Lisbjerg renses der i projektet ikke vand. Der sker opstuvning med tæt bund og vandet bliver herefter ledt videre.

Vi ønsker en flot visuel løsning ved at anvende græsarmering på dele af parkeringspladserne. Derfor vil vi gerne sikre os at lokalplanen giver mulighed for græsarmering på parkeringspladserne.

### § 7.6

"Hvis terrænregulering er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af vej- og stiforbindelser eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, anlæg til regnvandshåndtering o. lign. kan der med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages ændringer i terrænet på mere end +/- 0,5 m. [Bilag 5 viser princip for punktvis overskridelser af +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn](#)".

Begrundelse: Vi håber at vedlagte bilag kan synliggøre de løsninger som der arbejdes med i forhold til terrænet og dermed hjælpe den efterfølgende byggesagsbehandling. Terrænreguleringen er nødvendig i forhold til at sikre bl.a. tilgængelighedskrav og rekreative løsninger til regnvandshåndtering.

### § 8.3

"... Bebyggelsen skal placeres således at den følger de tilgrænsende vejes koter og gulvkoten må ikke placeres højere end 0.8 m ift. planlagt vejkode. [Bebyggelsen må dog punktvis placeres op til 1,6 meter højere end planlagt vejkode...](#)"

Begrundelse: For at kunne løse niveaufri adgang, skabe gode boligplanløsninger, regnvandshåndtering og håndtere lokale terrænforhold er det nødvendigt at bebyggelsens gulvkote på udvalgte steder placeres højere end 0.8 meter. Der er tale om få steder ud mod de omgivende veje. Dette er begrundet i ønsket om at skabe en bymæssighed, hvor bygningerne placeres tæt på Thomas Windings Gade og Bodil Lindorffs Gade. Dette skaber desværre udfordringer i forhold til det eksisterende terræn som på nogle steder er stejlt og her vil det derfor være nødvendigt at overskride højden på op til 1,6 meter. Soklen vil på disse steder ikke være synlig, da tegl føres ned til terræn.

### § 8.4

"... Tekniske installationer mv. på flade tage må ikke placeres nærmere facade end 1 m [med mindre de er skjult bag en murkrone](#)".

Begrundelse: Når tekniske installationer placeres tæt på en murkrone og skjules bag en denne, så kan de godt placeres nærmere facaden end 1 meter og fortsat opfylde formålet med ikke at skæmme omgivelserne.

### § 8.5

" Dele af byggefeltet, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes til rekreative formål, [parkering](#) eller kantzone jf. § 10".

Begrundelse: Vi går ud fra at dette også gælder parkering, da byggefeltet er så rummeligt at dette skal være en mulighed. Vi ønsker derfor denne fleksibilitet, så vi kan overholde den gældende p-norm i henhold til den løsning der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

### § 8.6

"En altan må maksimalt udkrage ~~4,5 m~~ [1,8 m](#) fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 4 m. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end ~~4,5 m~~ [1,8 m](#), skal den etableres som delvis indeliggende altan..."

Begrundelse: Vi ønsker mulighed for en lille smule dybere altaner for at kunne tilbyde de kommende beboere attraktive opholdsarealer på altanerne.

### §8.7 Etageboliger

"I stueetagen anlægges det private opholdsareal som terrasser eller altaner med en lukket konstruktion som fører ned til terræn. ~~Hvor der er boliger i stueetagen, skal gulvkoten ligge minimum 0,8 m over det tilgrænsende terræn. Alternativt kan gulvkoten være lavere end 0,8 m eller i samme niveau som det tilgrænsende terræn, hvis der i niveau med gulvkoten indrettes bred kantzone i form af forhavn eller terrasse med en udstrækning på 2 m målt fra facaden~~".

Begrundelse: Bestemmelsen er kun gældende for etageboligerne. Dette skal præciseres. Vi kan ikke forstå hvad formålet er med et krav om minimum gulvkote. Kravet vanskeliggør niveaufri adgang iht. tilgængelighed. Generelt forsøger vi at have terrasser og stueplan i samme kote.

### §9.2

"...~~Sammenbyggede boliger~~ Rækkehuse skal fremstå med et ensartet, nutidigt arkitektonisk udtryk. De lodrette boligskel skal være aflæselige i facaden og ~~kan skal~~ markeres med enten indryk i facaden, ~~markering med tagnedløb~~, variation i etageantal, skift i facadematerialer eller skift i tagform..."

Begrundelse: Begrebet "sammenbyggede boliger" kan skabe usikkerhed om hvilke boliger der menes. Derfor bør det ændres til "rækkehuse". Vi ønsker også mulighed for at de lodrette skel kan markeres med tagnedløb, hvilket er vist på de facadeopstalter der er i lokalplanen og som der henvises til i bestemmelserne.

### §9.12

"... Skilt på fælleshus må maks. være 3 m<sup>2</sup> og skal bestå af ~~frithængende~~ udskårede bogstaver ~~og må ikke være oplyst eller belyst~~". Belysning må ikke være til gene for beboere.

Begrundelse: Vi mener der skal være en mulighed for at belyse skiltet på fælleshuset, så det er læsbart for alle.

### § 16.1

"Lokalplan 464 og 828 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet".

Begrundelse: Ifølge Plansystem går lokalplan 464 ind over det nordvestlige hjørne af lokalplanen. Den skal også ophæves, med mindre der er tilfældet at Plansystem ikke er opdateret.

Vi håber på jeres imødekomme i forhold til ovenstående høringssvar. I er velkomne til at tage kontakt til os, ligesom vi også står til rådighed for et eventuelt møde hvor vi kan drøfte ovenstående.

Sweco Architects



Med venlig hilsen

Lene Sack-Nielsen  
Sweco Danmark A/S

Bilag: Princip for terrænregulering, dateret 12.08.2021