

Aarhus Kommune  
Plan og Miljø  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

## **Hørings svar vedr. forslag til Kommuneplantillæg nr. 51 til Kommuneplan 2017**

Som vi også skrev ifm. vores hørings svar til lokalplansforslag nr. 1102, er det med stor interesse, at vi i Ringgården følger med i, at der sker nyt ift. udviklingstiltag i Lisbjerg. Ringgårdens afdeling 38, beliggende Elmehøjen 90-184, 8200 Aarhus N på matr.nr. 8a Lisbjerg, Århus Jorder, er beliggende midt i det område, som kommuneplantillægget omhandler, og er dermed direkte nabo til flere af rammeområderne.

Generelt er det vores opfattelse, at det er en rigtig spændende udvikling af området, der er lagt op til i udviklingsplanens etape 1, som kommuneplantillæg nr. 51 skal give rammerne for.

Vi har følgende kommentarer til forslaget til Kommuneplantillæg nr. 51:

### **Rammeområde 260628CE**

Dette område ligger på skråningen umiddelbart syd for afdeling 38. Byggeriet i Ringgårdens afdeling 38 er udover at være baseret på principper om bæredygtighed og cirkulær økonomi også tilrettelagt ift. terrænet, en udnyttelse af udsigtsmulighederne og nærhed til det grønne bælte, der skal løbe i den nordlige del af rammeområde 260628CE.

Vi undrer os over, at der i rammeområdet skal tillades byggeri i op til 5 etager. Det lyder af unødvendigt meget, når området alene er udlagt til centerformål. Efter vores opfattelse burde 2-3 etager i rammeområdet være rigeligt til et bycenter. Vi vil derfor opfordre til, at max. etageantal i rammen ændres til max. 3. Samtidig mener vi, at der bør indføres en max. bygningshøjde i rammen. Henset til krav om minimumshøjden i stueetagen, vil vi foreslå en max. bygningshøjde inkl. tekniske installationer på 9,5 meter i området. Til sammenligning gælder der for området med Ringgårdens byggeri en grænse på 8,5 meter til 3 boligetager.

Vi ønsker også, at det i rammeområdet præciseres, at eventuelle tekniske installationer skal indkapsles i bygningsdele, der passer til den øvrige arkitektur i rammeområdet. Det gælder uanset, hvor i området de tekniske installationer placeres. Hensigten er at holde udseendet og udtrykket i området på et højt æstetisk niveau, som også tager hensyn til, hvad beboere og brugere på højere beliggende arealer kan se.

Vi vil også opfordre til, at bygningshøjderne inden for rammeområdet tilpasses terrænet, så der placeres højest byggeri (3 etager) på områder med laveste koter og lavere byggeri (1-2 etager) på de højere koter. For rammeområde 260628CE vil det betyde, at der stadig kan være højt byggeri langs Lisbjerg Bygade, så oplevelsen af det tætte byrum bevares. Bygningshøjden nedtrappes når der bygges op ad bakken mod nord.

Som vi også nævnte i vores høringssvar til forslag til lokalplan nr. 1102, har tidligere rådmand for Teknik og Miljø, Kristian Würtz, på et beboermøde i afdeling 38 lovet, at der skulle sikres udsigt ved anlæg af et større parkanlæg i et område på 30-50 meter foran Ringgårdens boliger. Det er nævnt i forslaget til rammeområde 260628CE, at der skal være et sammenhængende grønt område mod nord, men vi vil gerne have rådmandens løfte om en bredde på 30-50 meter i nord-sydgående retning skrevet ind i rammen. Det kan ske ved eksempelvis at angive spændet på de 30-50 meter men med et gennemsnit på 40 meter. Alternativt kan omfanget af det grønne område omregnes til et areal, hvor bredden kan variere inden for det nævnte spænd.

Vi holder generelt meget af vores udsigt i afdeling 38, og vi vil gerne med de ovenstående ændringsforslag sikre bedst mulige vilkår for at bevare den.

Som en sidste ting synes vi det er ærgerligt, at den vestlige grænse mellem rammeområderne 260628CE og 260606BL ikke følger læhegnet. Læhegnet er udtryk for den helt særlige stjernestruktur, der er meget karakteristisk for området i Lisbjerg. Vi vil derfor opfordre til at ændre afgrænsningen tilbage til den, der er defineret mellem de nugældende rammeområder 260606BO og 260628BL, da det vil give den naturlige forudsætning for at bibeholde den særegne stjernestruktur.

### **Øvrige rammeområder**

Generelt vil vi opfordre til, at de ovenfor nævnte ændringsforslag om bygningshøjde, tilpasning til terræn, tekniske installationer og respekt for stjernestrukturen også implementeres i de øvrige rammeområder i tillæg 51. I relation til vores boliger i afdeling 38 er dette særlig relevant for de foreslåede nye rammeområder 260606BL, 260607BL og 260609CE.

Som en sidste lille bemærkning, vil vi blot nævne, at der på side 5 i forslaget til Kommuneplantillæg nr. 51 i andet afsnit er nævnt et nugældende rammeområde 260104BO. Det må vist være rammeområde 260604BO, der henvises til i relation til tillæg nr. 48.

Vi håber, at de foreslåede ændringer vil blive indarbejdet i den endelige udgave af Kommuneplantillæg nr. 51. Vi deltager fra Ringgårdens side naturligvis gerne i en dialog om planerne, ligesom vi selvfølgelig også står til rådighed ift. uddybninger og præciseringer.

Med venlig hilsen samt på vegne af afdeling 38  
**Boligforeningen Ringgården**



Martin Hersom Bien

Direktør

Tel: 25 38 36 60

Mail: [mhb@bf-ringgaarden.dk](mailto:mhb@bf-ringgaarden.dk)