

UDVIKLINGSPLAN

Lisbjerg – en del af Aarhus midt i landskabet

AUGUST 2018



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



FORORD

Lisbjerg er et af Danmarks største byudviklingsprojekter med en unik beliggenhed som en del af Aarhus midt i landskabet. Lisbjerg vil fuldt udbygget komme til at huse op imod 25.000 nye indbyggere og dertil tusindvis af arbejdspladser.

Aarhus Kommunes vision for Lisbjerg er at skabe en by, hvor nye, levende byområder sammen med den eksisterende landsby udvikler sig som variationer over et enestående bakkelandskab og med storslåede udsigter over Aarhus og Aarhusbugten.

Et bakkelandskab, der samtidig rummer en forhistorie, der kun ses få steder i Danmark. En historie, der ud af mulden skal give den nye by stedsidentitet og historisk forankring.

Med den attraktive beliggenhed og de unikke landskabskvaliteter får de mange kommende borgere i Lisbjerg samtidig nem adgang til naturen og grønne, rekreative områder. I nærområdet i form af Lisbjerg Skov og det kom-

mende rekreative bakkelandskab på toppen af byen. Og inden for kun lidt længere afstand Egå Engsø og Kasted Mose.

Lisbjerg skal udvikles etapevis over de næste mange år, og udviklingen er allerede i gang med de første byområder under etablering. Denne udviklingsplan fastlægger byudviklingsområdet og de 'spilleregler', der skal gælde for udviklingen af Lisbjerg.

Med udviklingsplanen ønsker Aarhus Kommune at invitere nuværende såvel som kommende borgere, developere og investorer, kultur- og fritidslivet, civilsamfundet og alle de mange foreninger og institutioner i området med til at skabe den nye by i Lisbjerg.

Med venlig hilsen

*Bünyamin Simsek
Rådmand – Teknik og Miljø
Aarhus Kommune*

BAGGRUND

Byudviklingsprojektet "Den nye by i Lisbjerg" blev iværksat i starten af nullerne med henblik på at sikre den fremtidige udvikling og kapacitet i forhold til boliger og erhverv nord for Aarhus.

I 2002 dannede projektet baggrund for en byplanide-konkurrence, og vinderforslaget blev efter en længere bearbejdning fulgt op af et egentligt kommuneplantillæg i 2009.

Som følge af de ændrede samfundsmæssige vilkår besluttede Byrådet i 2015 at gentænke udviklingsplanerne for Lisbjerg. Nærværende dokument er Aarhus Kommunes udviklingsplan for området og erstatter den tidligere planlægning for Lisbjerg. Udviklingsplanen udfoldes i løbet af de næste mange år i detailplanlægning af området.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	SIDE 4
2	DISPOSITIONSPLAN FOR LISBJERG	SIDE 14
3	LISBJERGS SYV DELSTRATEGIER	SIDE 16
4	KLIMA OG MILJØ	SIDE 42
5	ETAPE- OG TIDSPLAN	SIDE 46
6	ØKONOMISK PLAN	SIDE 48
7	MARKEDSFØRING, ORGANISERING OG FORHOLDET TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING	SIDE 49

BILAG

LISBJERG Etape 1

1. INDLEDNING

Aarhus Kommune oplever i disse år en hidtil uset vækst – i indbyggere, i arbejdspladser, i studerende, i uddannelsesinstitutioner og i virksomheder. Det betyder, at Aarhus inden for de kommende årtier skal finde plads til en by på størrelse med Esbjerg.

I Aarhus har bystrukturen igennem flere generationer af kommuneplaner været baseret på fingerplanprincippet, hvor byområderne ligger som perler på en snor – som blå bånd langs kyststrækningen og som grønne bånd ind i landskabet. Dette suppleret af en række fritliggende bysamfund i forlængelse af byakserne.

Med Kommuneplan 2017 har Aarhus Kommune lanceret en byudviklingsstrategi, hvor fortætning og tæthed i byudviklingen prioriteres. Dels i midtbyen, dels langs den kommende letbanes stationer samt i tilknytning til den eksisterende infrastruktur.

I overensstemmelse med Kommuneplanens fokus på fortættet byvækst ønsker byrådet derfor med Lisbjerg at skabe en tæt og urban by.

Kommuneplan 2017 har samtidig sat et højt mål om, at vi i Aarhus ønsker at skabe en bedre by med høj kvalitet og liveability. Dette skal også gælde for Lisbjerg, hvor fællesskaber, byrums-kvaliteter og identitetsskabende arkitektur skal danne rammen om den gode by at bo, leve og arbejde i.

Med udviklingsplanen for Lisbjerg præsenteres den overordnede disponering af Lisbjerg sammen med Byrådets ønsker til de værdier og kvaliteter, der skal ligge til grund for udviklingen af området.

Værdier og principper, der er fremkommet på baggrund af blandt andet bosætningsanalyser, natur- og kulturarvsanalyser, ressourceanalyser, borgerinddragelse samt kortlægning af Aarhus Kommunes overordnede strategier, planer og sektorpolitikker.

Det er byrådets ønske, at disse værdier og kvaliteter skal være den underlægningsmusik, man vil kunne fornemme tonerne fra, når man i fremtiden bevæger sig i Lisbjerg.



Lisbjergs relation til Aarhus. Med udgangspunkt i en fingerplanmodel vokser Aarhus med fem fingre, hvormellem der opstår grønne korridorer. Herved opstår der en relation mellem landskabet og det bebyggede.

UDVIKLINGSPLANEN FOR LISBJERG

Udviklingsplanens formål er at synliggøre og medvirke til, at Lisbjerg realiseres i overensstemmelse med visionen om Lisbjerg som en tæt, urban og mangfoldig by.

Planen indeholder en overordnet dispositionsplan for Lisbjerg, der viser den grundlæggende disponering af området og udpeger boligområder, bymidten og erhvervsområder samt de overordnede forbindelser og vejstrukturer.

Tidshorizonten for den fulde realisering af Lisbjerg er op til 65 år. Det betyder, at de samfundsmæssige vilkår vil ændre sig undervejs, og derfor vil udviklingsplanen blive udfoldet og detailplanlagt i etaper med tidshorisonter på 5-10 år.

Udviklingsplanen skal med andre ord være et langtidsholdbart dokument, der først og fremmest beskriver, hvilken type by Lisbjerg skal være, hvad der skal kendetegne den nye by, og hvordan udviklingen på et overordnet niveau skal ske.

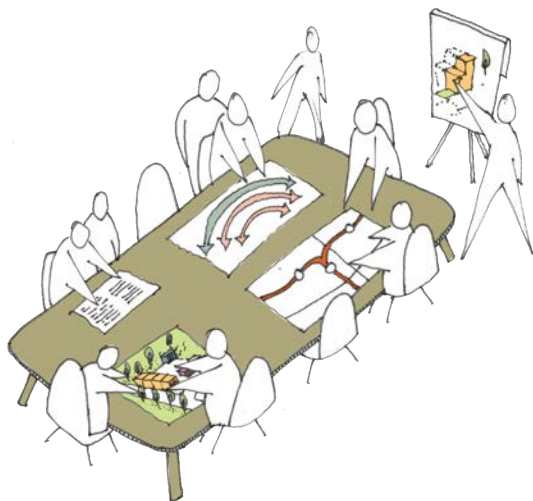
Til brug herfor beskriver udviklingsplanen den overordnede strategi samt de syv delstrategier, der tilsammen skal sikre den ønskede udvikling af Lisbjerg.



VISION FOR LISBJERG

Fremtidens mangfoldige og attraktive by for 25.000 indbyggere – en del af Aarhus midt i landskabet.

Strategien er kreativt at søge det bedste i landsbyens fællesskaber, familieboligens privathed og midtbyens mangfoldighed og integrere de funktioner, der er med til at skabe by. Strategien skal løbende afdække forskellige behov som grundlag for at omsætte visionen til virkelighed og dermed tilpasse sig Aarhus' behov.



ETAPEPLANER

Som supplement til udviklingsplanen udarbejdes etapeplaner indholdende værdier, kvaliteter og funktionskrav til bebyggelsen i Lisbjerg. Værdier, kvaliteter og funktionskrav formuleret i etape-planerne vil indgå som en bærende del af tildelingskriterierne i forbindelse med udbud.

Etapeplanernes formål er at sikre, at realiseringen af Lisbjerg sker i overensstemmelse med Aarhus Kommunes vision og ønsker for området.

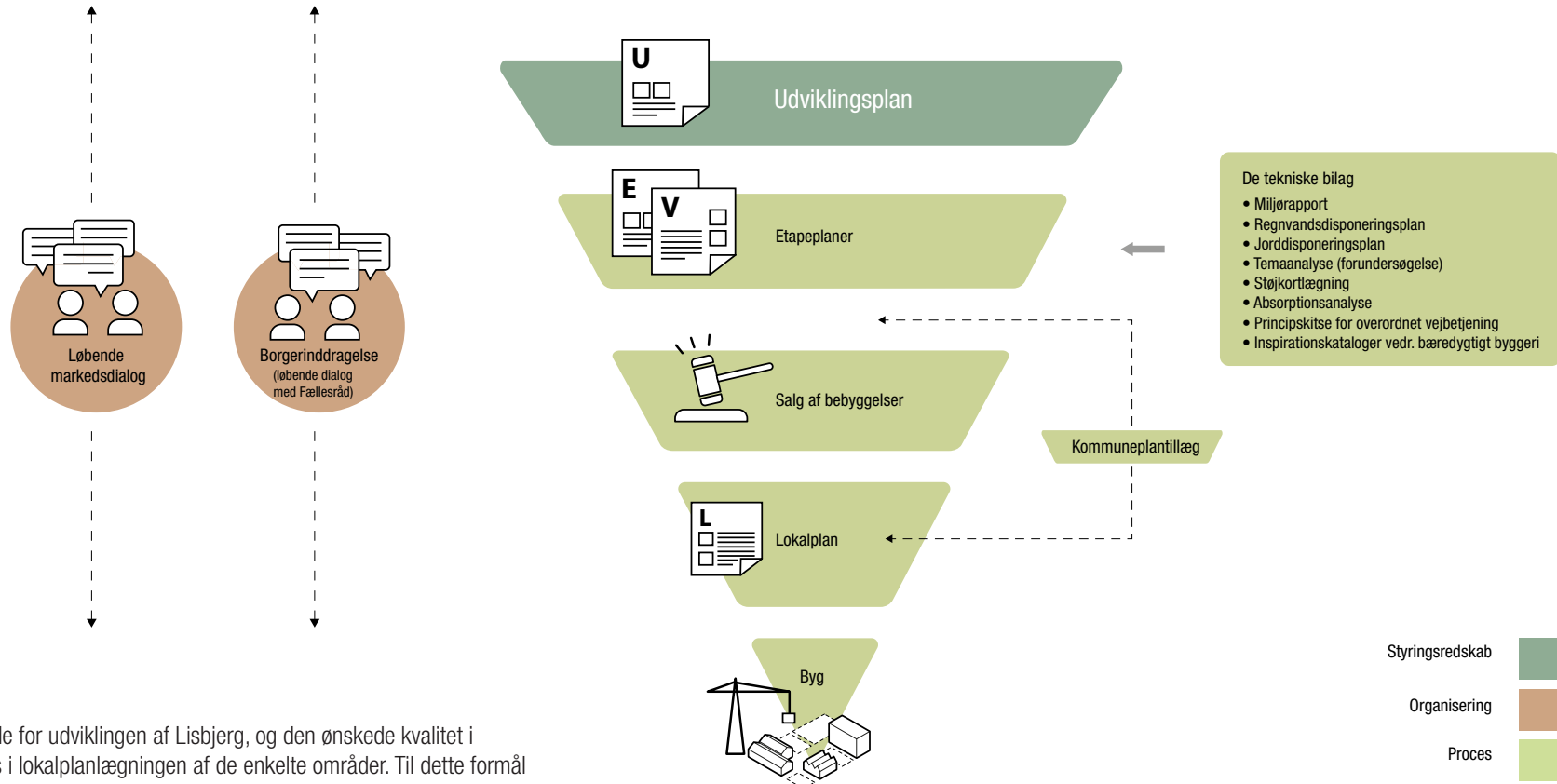
Etape- og udbygningsplanen med tilhørende rækkefølgebestemmelser fremgår af etapeoversigten side 47.

ÅBNINGSTRÆK

Med Udviklingsplanen udpeges en række forskelligartede åbningstræk, der skal sætte gang i udviklingen af Lisbjerg. Åbningstrækkene omfatter blandt andet:

- Et forskønnelsesprojekt for Randersvej
- Igangsætningen af et udviklingsprojekt/konkurrenceprojekt for den kommende bymidte ved Lisbjerg Bygade/Randersvej
- Forlægning af Ny Høgemosevej vest om Lisbjerg
- Etablering af 'byloop' i form af en forbindelse, der skal sikre sikker og nem adgang til en række centrale knudepunkter i Lisbjerg
- Etablering af stiforbindelse til Terp
- Forstærket organisatorisk samarbejde med Lisbjerg Fællesråd og andre foreninger og aktører i Lisbjerg med henblik på detail-planlægning og design af de kommende pladser, byrum og parker.

PROCES OG PLANHIERARKI



STYRING AF KVALITET

Kvalitet er helt afgørende for udviklingen af Lisbjerg, og den ønskede kvalitet i bebyggelserne udfoldes i lokalplanlægningen af de enkelte områder. Til dette formål anvendes en række udarbejdede styringsværktøjer. Udviklingsplanen og nærværende etapeplan udgør de overordnede styringsredskaber, der samtidig suppleres af:

- Aarhus Kommunes 360°'s planlægningsværktøj
- Designmanualen for byrum, gaderum, grønne byrum og parkanlæg i Lisbjerg
- Tekniske bilag som regnvandsdisponeringsplan, jordhåndteringsplan, støjplan samt temaanalyse.



Lisbjerg er placeret med storslåede udsigter over by, bugt og bakkelandskab.



Højeste punkt i Lisbjerg ligger 75 m over Djurslandsmotorvejen.

BELIGGENHED

Blot ni kilometer fra centrum af Aarhus tilbyder Lisbjerg en enestående beliggenhed med storslåede udsigter over by, bugt og bakkelandskab.

Lisbjerg er infrastrukturelt optimalt placeret mindre end et kvarters kørsel fra midtbyen med den nye letbane og med under 10 kilometer til midtbyen på cykel ad den nye supercykelsti. Letbanens og supercykelstiens forløb snor sig forbi de tusindvis af nye arbejdspladser og service-

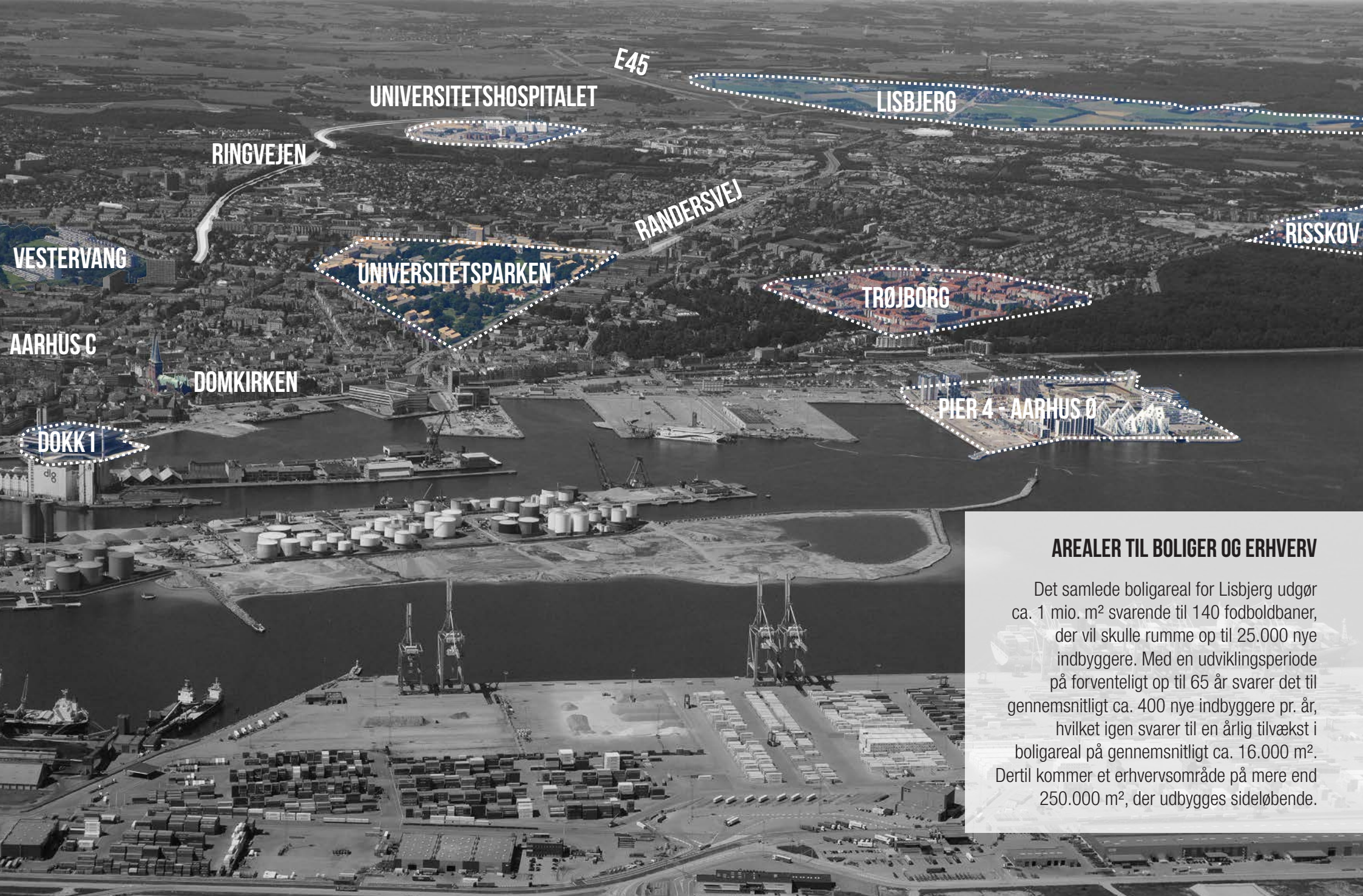
funktioner i Aarhus Nord, videre forbi universitetet og de øvrige uddannelsesinstitutioner for at ende ved Aarhus Ø og Hovedbanegården.

Dertil kommer, at der fra Lisbjerg er direkte adgang til det østjyske motorvejsnet og det samlede Østjylland.

Beliggende på toppen af Aarhus udgør Lisbjerg et randmorænelandskab, der indgår i den østjyske israndslinje og falder fra det høje bakkelandskab ned i de omgivende landskaber for mod syd at smelte sammen med det øvrige Aarhus.

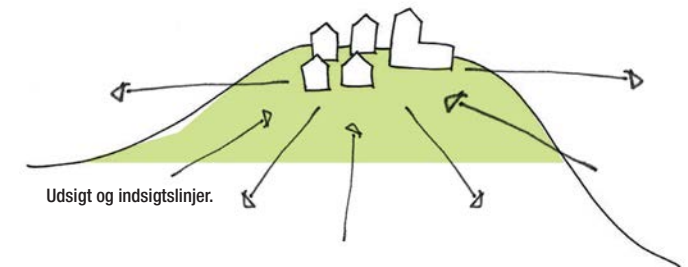
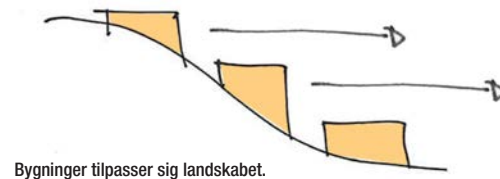
Fra kysten hæver det bakkede landskab sig op mod Lisbjergs overkant og den eksisterende landsby. Og indrammet af marker, levende hegn og skov tilbyder de mange landskabsrum smukke udsigter over Aarhus-bugten.

Fuldt udbygget vil byen, adskilt af en række landskabsstrøg, strække sig fra landsbyen Ølsted nordvest for Lisbjerg til Elev og Nye mod øst. Mod nord afgrænses Lisbjerg af det ikoniske vartegn i form af kraftvarmeværket, mens Djurslandsmotorvejen markerer den sydlige afgrænsning.



AREALER TIL BOLIGER OG ERHVERV

Det samlede boligareal for Lisbjerg udgør ca. 1 mio. m² svarende til 140 fodboldbaner, der vil skulle rumme op til 25.000 nye indbyggere. Med en udviklingsperiode på forventeligt op til 65 år svarer det til gennemsnitligt ca. 400 nye indbyggere pr. år, hvilket igen svarer til en årlig tilvækst i boligareal på gennemsnitligt ca. 16.000 m². Dertil kommer et erhvervsområde på mere end 250.000 m², der udbygges sideløbende.



LISBJERG – DEN OVERORDNEDE STRATEGI

Bakkebyen

Lisbjerg tager udgangspunkt i det kuperede terræn. Med storslåede udsigter over landskabet, Aarhus by og store dele af bugten skal byen lægge sig som en bakkeby, der følger landskabet og 'klatrer' ned mod Skejby, Egå Engsø og det øvrige nordlige Aarhus.

Byen vil med boligbebyggelser og bymidtefunktioner udspringe fra den eksisterende landsby for at glide over i erhvervsområder langs Djurslandsmotorvejen mod syd og med en overordnet vejstruktur, som følger højdekurverne i landskabet.

En tæt, mangfoldig og urban by

Flerårige markeds- og efterspørgselsanalyser har vist en efterspørgsel efter byhuse, kædehuse, rækkehuse og tilsvarende boliger i og omkring Aarhus. Det styrende princip i udbygningen af Lisbjerg er derfor, at der skal bygges en tæt og urban by, hvor bebyggelsen i området

signalerer by, bymidte, tæthed og mangfoldighed. En levende by, der kombinerer det bedste fra landsbyens fællesskaber med det bedste fra storbyen fyldt med byliv og intime byrum, tætte boligbebyggelser, detailhandel og spændende specialbutikker, en levende bymidte, attraktive erhvervsområder, kultur- og fritidsaktiviteter og ikke mindst aktive og engagerede borgere. Og samtidig en by, hvor der er nem adgang til naturen og de mange nærtliggende grønne, rekreative områder i form af blandt andet Lisbjerg Skov, Egå Engsø og Kasted Mose.

Aarhus Kommune ønsker med andre ord en by med bymæssige funktioner, som vi kender det fra de større bysamfund.

En by, hvor grønne og blå byrum kommer til at ligge som øer i et hav af by, og hvor naturen og landskabet i form af grønne og blå elementer derfor hele tiden integreres ud fra en bymæssig betragtning.

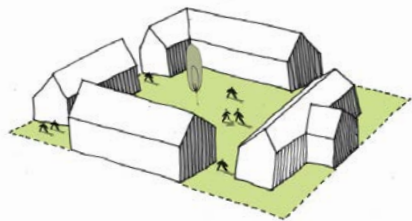
Gårdrum og bolig-gader skal udgøre fælles byrum og med udadvendte funktioner være rammen om det levede liv, som man ser det i dele af Frederiksbjerg og Øgaderne i

Aarhus, i Kartoffelrækkerne i København og i en række nye bydele rundt omkring i Europa – som for eksempel Västra Hamnen i Malmø.

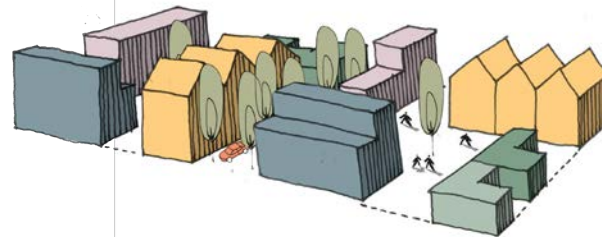
Den levende by – borgerinddragelse og gradvis opbygning

Ovenstående er de fysiske strategier, der skal understøtte udviklingen af den mangfoldige og levende by. Den vel-fungerende by og det levende byliv er dog samtidig en uforudsigelig og særdeles kompleks proces, der rækker ud over den traditionelle, fysiske byplanlægning. Derfor ønsker Aarhus Kommune sideløbende med den fysiske planlægning for området at bygge udviklingen af Lisbjerg på et sæt af delstrategier, der på forskellige måder skal påvirke og understøtte bylivet og "livet mellem husene".

Det betyder blandt andet, at Aarhus Kommune i betydeligt omfang sammen med borgerne vil gå ad midlertidighedens vej i opbygningen af den nye by med gradvis opbygning af mere permanente forhold.



Den historiske landsbys firlængede gårdstruktur skaber et tydeligt indre gårdrum.



Karrébebyggelsen kanter gaderum og skaber tydelige indre gårdrum, som trækker paralleller til den firlængede gårdstruktur.



GADEMOTIV, KARTOFFELRÆKKERNE



INTIM SKALA, BO01 VÄSTRA HAMNEN

Boligformer

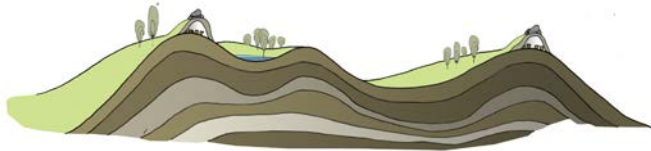
Boligbebyggelserne i den nye by skal kendetegnes ved lave karrébebyggelser, der gentænker den historiske landsbys firlængede gårdstruktur i en moderne og tidsvarende bebyggelse.

Boligerne i Lisbjerg vil primært være en blanding af byhuse, kædehuse og punkthuse samt i mindre grad etageboliger. Alle bygget i en intim skala, i høj arkitektonisk kvalitet og kendetegnet ved mindre og større fællesskaber og fællesarealer.

Lisbjerg skal endvidere kendetegnes ved en varieret befolkningssammensætning med et bredt udbud af boligtyper til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper. Der etableres således såvel familieboliger som ungdoms-, pleje- og ældreboligbyggerier i både privat og alment regi.



BLANDET KARRÉBEBYGGELSE OMSLUTTER GÅRDFÆLLESSKAB, TÜBINGEN



Gravhøje og morænelandskabet

LISBJERG - EN GEOLOGISK, HISTORISK OG KULTURHISTORISK PERLE

Landskabsformationerne, de arkæologiske spor, den højt placerede og synlige middelalderkirke, det enestående Lisbjergalter, gårdstrukturen i den eksisterende landsby og læbælterne, som bærer stjerneudskiftningens struktur i sig. Alle vidner de om, at Lisbjerg er en geologisk, historisk og arkæologisk perle.

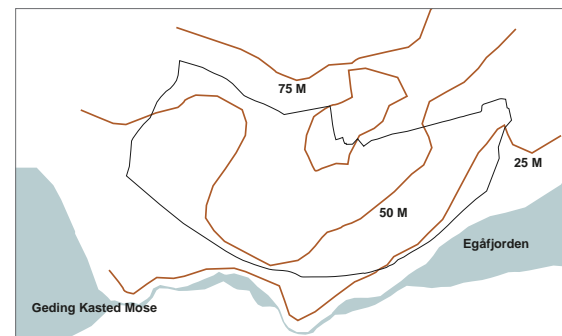
Det nye Lisbjerg bygges med andre ord ikke på bar mark. Landskabet og de arkæologiske spor rækker tilbage til en fjern fortid med fund af tusind år gamle bopladser og gravsteder og vidner om, at der har boet mennesker på bakken gennem alle forhistoriens forskellige perioder.

Denne enestående landskabs- og kulturhistorie, der omkranser Lisbjerg, skal i de næste år blotlægges, synliggøres og formidles og dermed give området ny identitet

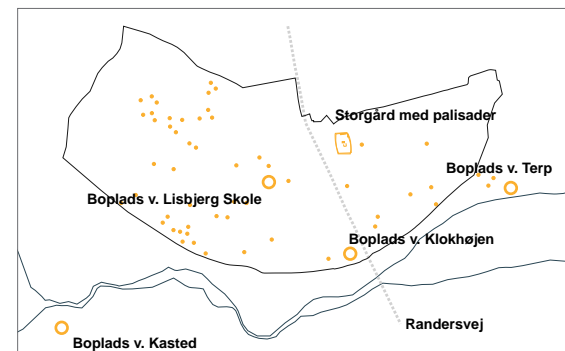
og historisk forankring. Nogle steder direkte, andre steder som en historiens baggrundsmusik.

En historie, hvor stjerneudskiftningens struktur fastholdes og synliggøres – nogle steder i form af læbælternes nuværende udstrækning, andre steder i en gentænkt form og/eller som stiforbindelser, der vil sikre, at den oprindelige identitet vil kunne genfindes og genkendes i hele byen. Hvor den historiske og arkitektonisk unikke firlængede gårdstruktur nyfortolkes i en moderne karrébebyggelse med liv i gårdrummene. Og hvor forhistorien graves op af jorden og vækkes til live i kraft af synliggørelse og formidling.

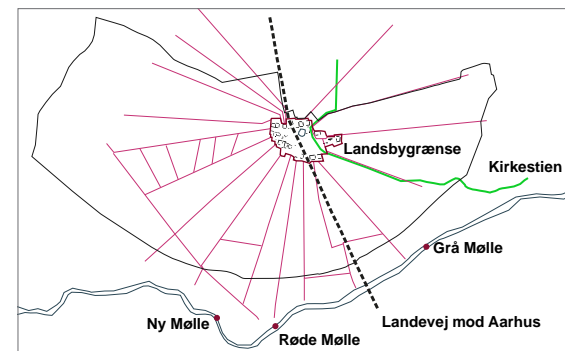
Med andre ord skal Lisbjergs oprindelige historie kunne findes og genkendes i hele den nye by.



Egåfjordens indløb og isens tilbagetrækning



Bopladser og gravhøje

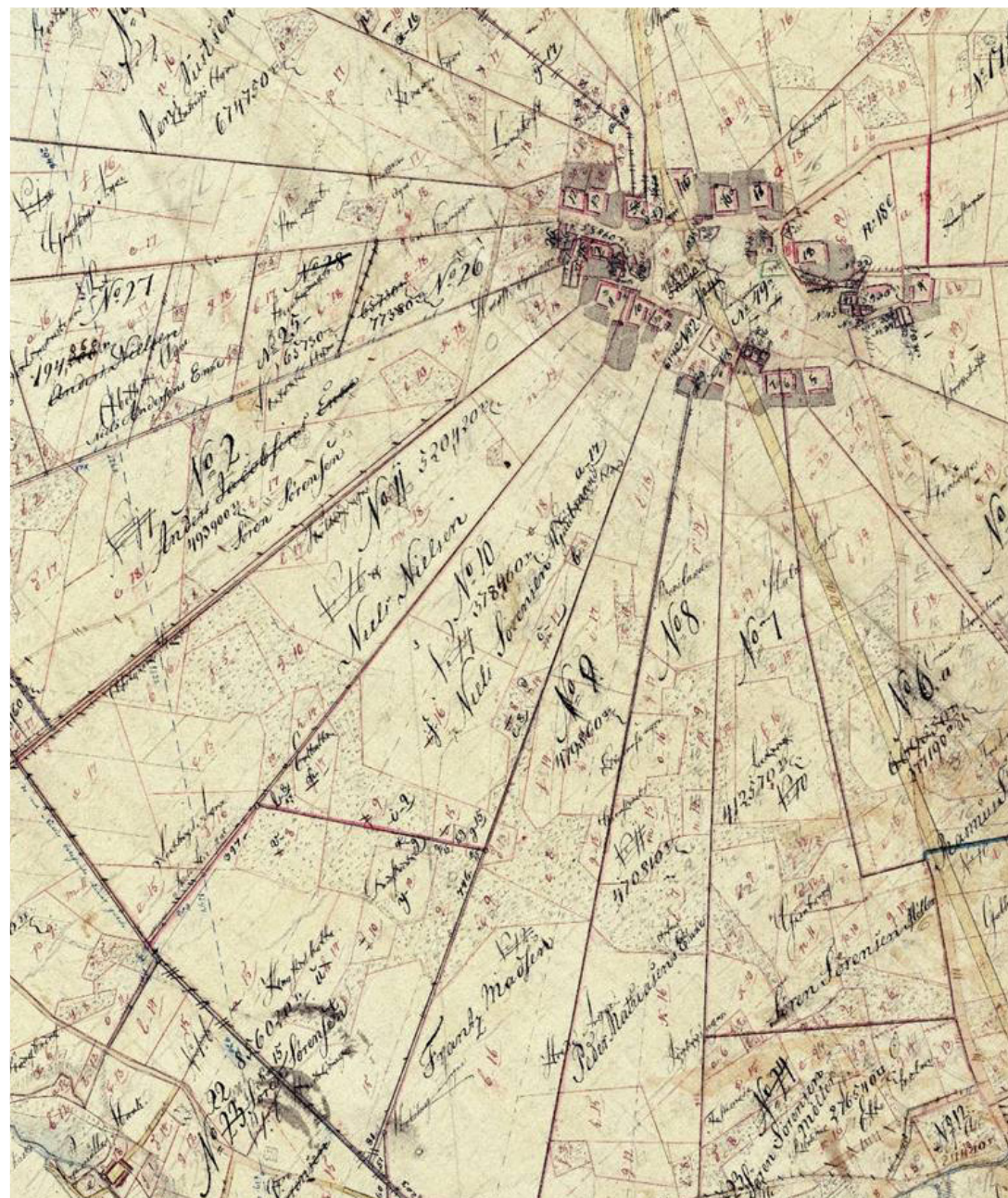


Andelssamfundets fælleskab og Lisbjergs historiske stjerneudskiftning



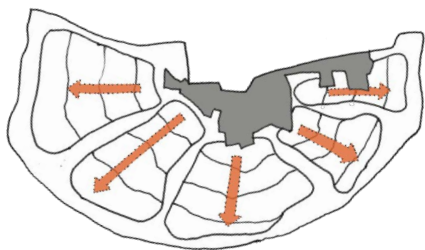
Det gyldne alter fra Lisbjerg Kirke

Det enestående, gyldne Lisbjergalter, der i dag befinder sig på Nationalmuseet, stammer fra 1100-tallet. Det er et af kun 17 bevarede af sin slags på verdensplan og fortæller om den tidlige kristendoms historie i Danmark.



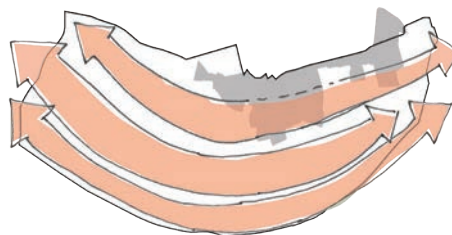
Lisbjergs historiske stjerneudskeftning

2. DISPOSITIONSPLANEN FOR LISBJERG



LISBJERG VOKSER

Bydelen vokser som ringe i vandet, der udspringer fra den eksisterende Lisbjerg landsby med en overordnet vejstruktur, som følger højdekurverne i landskabet.



BYG LANGS LANDSKABET

Byg i bånd, som følger landskabet og den eksisterende Lisbjerg by.



LANDSKABSLOOP

Et landskabsloop forbinder områdets større landskabelige kvaliteter som eng, mose, skov og vådområder til en sammenhængende byfælled.

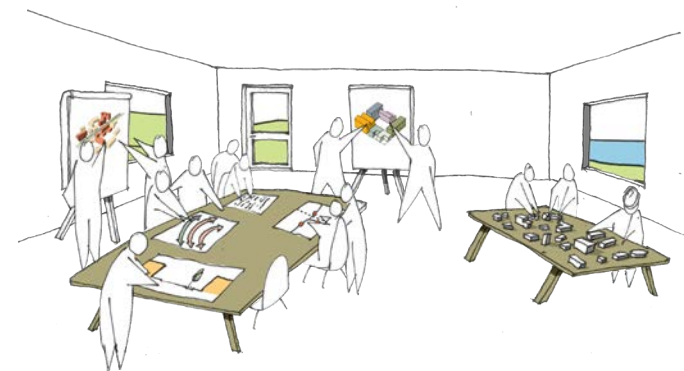
Udviklingsplanen for Lisbjerg har som ambition at være retningsgivende for udviklingen af den nye by, men samtidig også være fleksibel nok til at imødekomme tidens ændringer i behov, marked, teknologi og arkitektur.

Dermed er der også tale om en plan med en lav detaljeringsgrad, hvor detailplanlægning sker i forbindelse med de efterfølgende deletaper. Dette giver den fremtidige borger, bruger og developer/investor mulighed for at sætte sit præg på og 'bygge sig ind i' den nye by.

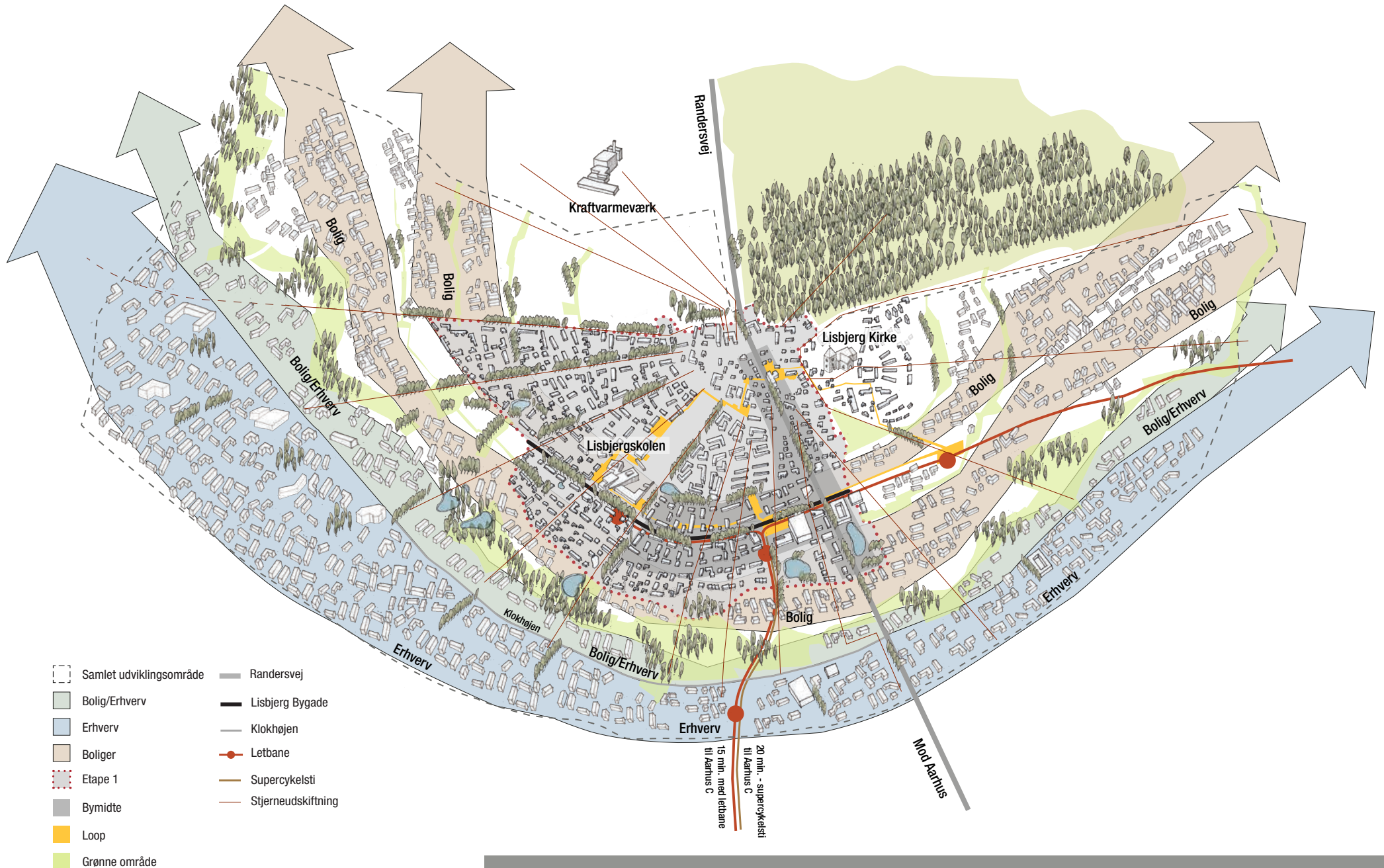
Udviklingsplanens fysiske del er derfor først og fremmest en 'spilleplade', der på et overordnet niveau disponerer

området og udpeger henholdsvis fremtidens boligområder, bymidte og erhvervsområder i Lisbjerg. Ligeledes fastlægges på et overordnet niveau grundlæggende funktioner som for eksempel overordnet infrastruktur, skole og pladselementer.

Denne spilleplade vil i de kommende år blive udfyldt og udfoldet i detailplanlagte etaper og i overensstemmelse med de syv formulerede delstrategier. Delstrategier, der kan forstås som de spilleregler, der skal sikre byliv og bykvalitet i fremtidens Lisbjerg.



OVERORDNET DISPONERING AF LISBJERG



3. LISBJERGS SYV DELSTRATEGIER – IMPROVISATION OVER TEMAER

LISBJERGS SYV DELSTRATEGIER

Grundet den lange realiseringshorisont på mere end 60 år ønsker Aarhus Kommune som overordnet tilgang til planlægningen af Lisbjerg at tage afsæt i en værdibaseret planlægning.

Fremtidens Lisbjerg skal således ikke tegnes eller planlægges efter en på forhånd stramt komponeret, fysisk struktur, men skal planlægges som improvisationer over en række fastlagte strategier, kvaliteter og værdier.

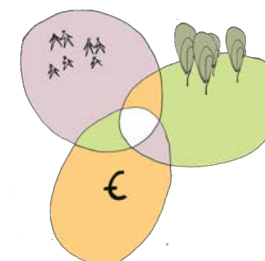
Aarhus Kommune har udpeget syv delstrategier, der sammen skal sikre Lisbjerg som fremtidens attraktive byområde.

Med de syv delstrategier er der tale om en helhedsorienteret planlægning, hvor fysisk planlægning går hånd i hånd med indsatser for blandt andet byliv, historisk forankring og midlertidige aktiviteter.

Der er ikke foretaget en prioritering af enkelte strategier frem for andre på det samlede byudviklingsområde, da de forskellige områder i Lisbjerg vil have forskellige prioriteringer. Således vil det eksempelvis være naturligt, at strategien for byliv prioriteres højt i udviklingen af bymidten, mens strategien for natur- og landskabskvalitet omvendt opprioriteres i de grønne byrum og i randområderne. Denne prioritering vil ske inden for de enkelte delområder og i forbindelse med de konkrete udbud.



1. Bykvalitet, byliv og byrum



2. Bæredygtighed



7. Borgerinddragelse og midlertidighed

7

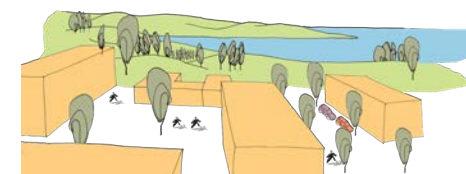
DELSTRATEGIER



3. Infrastruktur, tilgængelighed og mobilitet



6. Historisk forankring og identitet



4. Natur- og landskabskvalitet



5. Arkitektonisk kvalitet



VIEW FRA GADERUM

DELSTRATEGI 1 - BYKVALITET, BYLIV OG BYRUM

DELVISION

Aarhus Kommune vil sikre, at Lisbjerg bliver en by kendetegnet ved bykvalitet, byliv og levende byrum.

DOGMER FOR BOLIGBEBYGGELSE

Der er udarbejdet en række dogmer for de enkelte delområder/byggefelter, der tilsammen skal sikre de bymæssige kvaliteter og den ønskede karakter i bebyggelsen. For det første skal der til hvert delområde/byggefelt udarbejdes en samlet plan for bebyggelsen. En samlet plan, hvor etagehøjderne skal understrege terrænets fald for at sikre udsigtsforhold inden for hvert delområde/byggefelt. Derudover fastlægger dogmerne kravene til byggeriernes placering på byggefelterne, tætheden i bebyggelserne, udearealer og parkering. Samtidig står dogmerne på skuldrene af den historie, der kendetegner Lisbjerg.

Det indre rum - *bondegården*

Boligbebyggelsen trækker paralleller til gårdmotivet, hvor den firlængede gård definerer et indre gårdrum.

Den fremtidige boligbebyggelse henter inspiration fra den firlængede gårds motiv ved at kante sig omkring et indre rum. Her vil bebyggelsens børn kunne lege i trygge omgivelser omgivet af mindre, private haver, mens fællesfunktioner i midten fordrer møder mellem naboerne.

Det sociale rum - *forten*

Den historiske forte var landsbyens samlingssted, som gårdene var centreret omkring. Her hentede man vand ved vandposten, samlede kvæget for natten, og det var her, festligheder blev markeret.

Forten vil være et bærende motiv for den nye boligbebyggelse. Den vil være et fællesrum for en klynge af boliger, som kan samles på tværs af boformer, indkomst og livsfaser. De indre gårdrum vil blive et socialt rum, hvor hverdagslivet mellem beboerne kan udspille sig.

Gaderummet - *karréen*

Den nye boligbebyggelse afspejler karréstrukturen og ved at 'kante' gaden defineres gård- og gaderum tydeligt.

Gaderummene bliver dermed uformelle mødesteder, hvor livet kan udspille sig. Her kan man mødes langs de mindre forhaver, på en gåtur, eller mens man er i gang med at parkere bilen. Gaderummene kendetegnes ved deres alléliggende beplantninger, grønne vandreder og kantzoner, som tilsammen skaber aktiverende og trygge byrum.

DOGMER



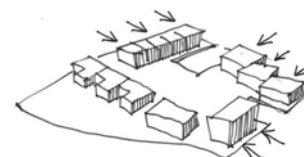
GRØNT BYRUM

Delområderne varieres mod de grønne kiler, så der skabes større sammenhæng og variation mellem det grønne og det bebyggede.



HJØRNEBEBYGGELSE

Bebyggelserne placeres, så gård- og gaderum defineres tydeligt. Hjørnet bebygges, så hvert delområde kantes ud mod gaderne. Der opstår en by, hvor bebyggelserne mimer karréstrukturen.



ADGANGE

Indgange placeres ud til fordelingsgader. Gaden aktiveres og bliver samling for det uformelle mødested i byen.



PARKERING

Håndteres inden for de forskellige delområder og i gaderne.



DIVERSITET I MATERIALE OG BEBYGGELSE

Der skal tilstræbes en typologisk diversitet inden for hvert delområde. Dvs. bebyggelsen bør sammensættes, så der opnås forskellighed i såvel udseende som anvendelse. Rækkehuse, gårdhavehuse, etageboliger og punkthuse sammensættes inden for hvert delområde, gerne med en blanding af ejer-, lejer- og almene boliger.



GÅRDRUM

Hvert delområde samles om et gårdrum. Der sikres private haver mod syd og vest samt mod fordelingsgader. Kantzonen skaber en blød overgangszone mellem privat og offentlig.

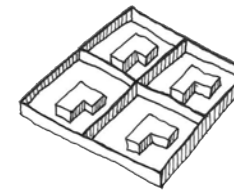


VIEW FRA GADERUM

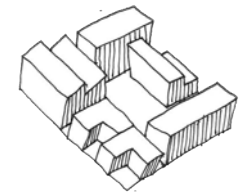
FÆLLESSKABER

Strategien er at opnå en intimitet og skala, som kendes fra den tætte by. Lisbjergs bebyggelser såvel som byrum skal derfor udformes i en menneskelig skala, hvor bebyggelserne danner og definerer levende byrum som rammer for ophold og oplevelser.

Området skal emme af by og byliv, hvorfor der løbende skal skabes og understøttes fællesskaber, der inkluderer nuværende såvel som kommende beboere, brugere og virksomheder. Private arealer i Lisbjerg begrænses derfor også til fordel for fællesarealer og fællesfaciliteter.



Parcelhuskvarter



En bæredygtig, mangfoldig by



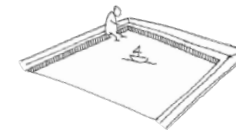
ARBEJDSPLADSEN

Erhvervslejemål blandes med boligområder



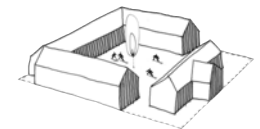
SPORT OG LEG

En integreret del af Lisbjerg



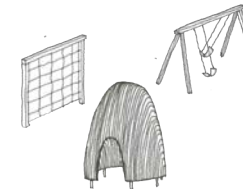
REKREATIVE OMRÅDER

Nærområder fungerer som udfugtsmål og frirum for den nye bydel.



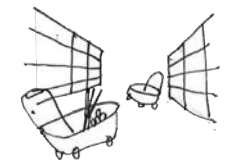
KULTUR

Fælleshuset på Randersvej er rammen om Lisbjergs fællesråd.



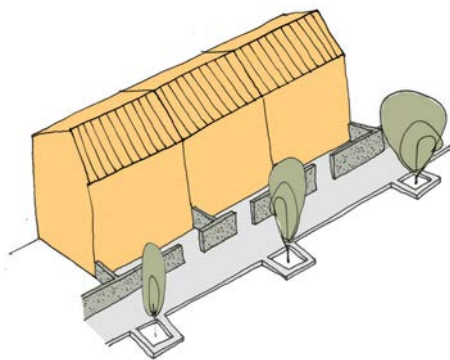
INSTITUTIONER

bliver synlige og aktive medspillere i Lisbjerg

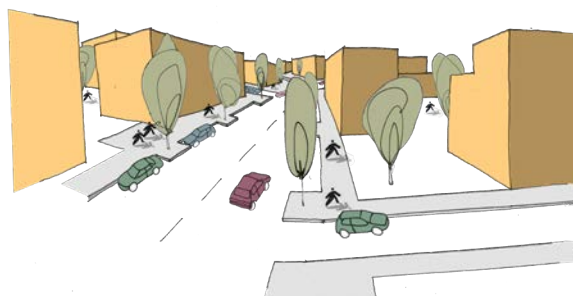


HANDEL

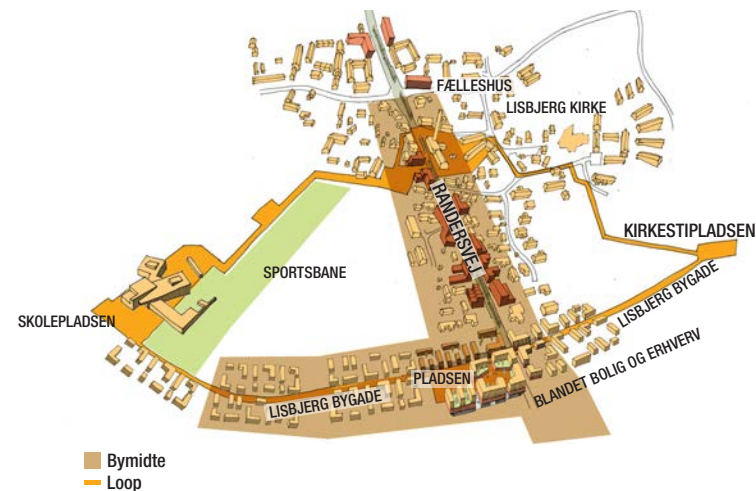
Butikker og indkøbsmuligheder placeres centralt i Lisbjerg



En lille forhave mod fortovet skaber en skarp overgang mellem privat og offentlig og understreger bebyggelsens karréstruktur.



Gaden som levende byrum



MANGFOLDIGHED AF BOLIGTYPOLOGIER

En mangfoldighed af boligtypologier med variation i boligformer, ejerformer, funktioner, højder, materialer, farver og facadelinjer skal kendetegne såvel det samlede Lisbjerg som de enkelte delområder i byen. Der ønskes en diversitet i boligformerne, hvor de enkelte bebyggelser ikke fremstår med for stor ensartethed. Private arealer i Lisbjerg minimeres til fordel for fælles arealer og fælles faciliteter.

Den bebyggelsesmæssige mangfoldighed understøttes, ved at byggefeltene skal kunne afhændes i forskellige størrelser og til forskellige bygningstyper. Således skal det være muligt for såvel større investorer som mindre bygmestre at erhverve og udnytte byggefeltet.

I forbindelse med udbud og salg af boligområderne skal de bydende foruden et pristilbud levere et skitseprojekt for den bebyggelse, de påtænker at opføre, så en bedømmelse heraf indgår i tilbudsvurderingen.

GADERUM ER BYRUM

Lisbjerg består af et vejhierarki og en vejtypologi, hvor der skelnes mellem veje som transportkorridorer og gader som byrum og rammen om byliv.

Infrastrukturelt består Lisbjerg derfor af tre typer vej- og gaderum; trafikveje, fordelingsgader og bolig-gader. Trafikvejene er transportkorridorer, hvor fremkommelighed er i højsædet. Fordelings- og bolig-gaderne er derimod i højere grad mødesteder for beboerne i området, hvor tilgængelighed og fremkommelighed underlægges byliv og bymæssige kvaliteter.

Gaden som levende byrum understøttes ved at sikre muligheder for ophold i og langs gaderne – blandt andet i form af kantzoner, der 'opløser' overgangen mellem det private og det offentlige rum.

Samtidig håndteres store dele af Lisbjergs parkering i form af kantstensparkering i fordelings- og bolig-gaderne, hvilket ligeledes giver anledning til gaderne som rum for uformelle møder og byliv.

BYMIDTEN - LISBJERG BYGADE OG RANDERSVEJ

For at sikre, at der etableres de nødvendige byfunktioner for en by med 25.000 indbyggere, reserveres centralt placerede områder langs henholdsvis Lisbjerg Bygade og Randersvej til bymidtefunktioner i form af butiksformål, offentlige/kulturelle formål, serviceerhverv og andre centerfunktioner.

Afgrænsningen af bymidten vil på Randersvej strække sig fra nord for det nuværende fælleshus og ned syd for Lisbjerg Bygade. Og på Lisbjerg Bygade fra tæt på Lisbjerg Skole til øst for krydset ved Randersvej.



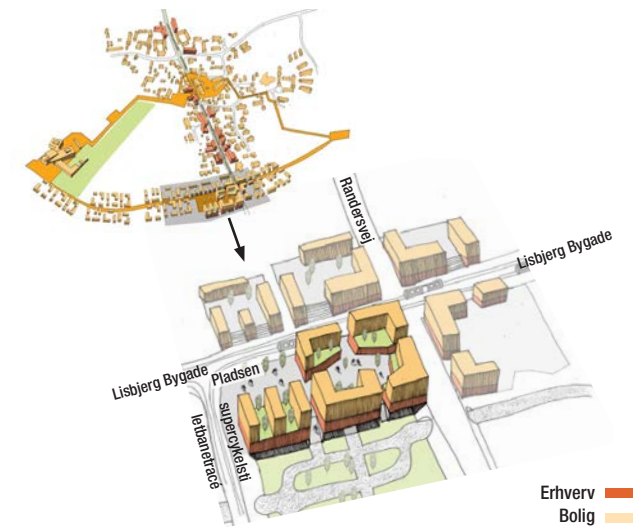
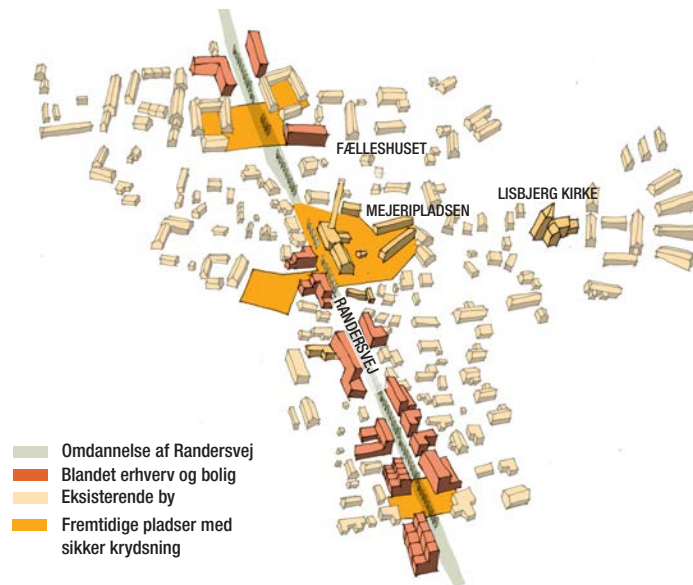
VIEW FRA GADERUM

LISBJERG BYGADE

Med letbanespor, standsningssteder og tilslutning til supercykelstien vil Lisbjerg Bygade få karakter af en bred boulevard med pladskrævende trafikkræds, større pladsdannelser, dagligvarebutikker og de funktioner, der knytter sig hertil.

Der bliver mulighed for yderligere fortætning i form af etagebyggeri i op til fire og fem etagers højde. Fortætningen vil ske i bymidten på de dele af Lisbjerg Bygade, hvor landskabets niveau tillader det. Den detaljerede disponering af etagebyggeriet fremgår af Etapeplanen for etape 1.





Det nye bycenter omkring Lisbjerg Bygade og Randersvej er en blanding af butikker, erhverv og boliger

ÅBNINGSTRÆK

Udviklingen og udbygningen af Lisbjerg er allerede i fuld gang, og med Udviklingsplanen udpeges en række yderligere åbningstræk, der tilsammen skal bidrage til at forstærke den allerede positive udvikling af Lisbjerg

Åbningstræk 1 – Forskønnelsesprojekt for Randersvej

Der gennemføres for Randersvejs vedkommende et forskønnelsesprojekt, der skal gøre den centrale del af Randersvej til en levende hovedgade med mulighed for ophold, handel, kulturelle funktioner og sikker krydsning af vejen.

Forskønnelsesprojektet gennemføres som et samskabelsesprojekt med borgerne i Lisbjerg.

Det forventes, at handlen vil koncentrere sig omkring særligt områderne tæt på Lisbjerg Bygade, mens områderne omkring den historiske landsbykerne vil danne ramme om fremtidens kulturelle funktioner i Lisbjerg.

Åbningstræk 2 – Porten til Lisbjerg – udviklingsprojekt for den centrale bymidte

Ved standsningsstedet, hvor letbanen fra syd møder Lisbjerg Bygade, reserveres et centralt areal til etablering af en større pladsdannelse med et tilhørende centerområde med plads til blandet andet dagligvarebutikker.

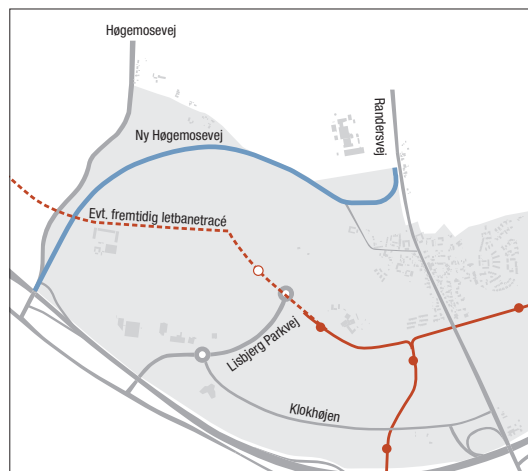
Der vil her blive tale om et byrum på størrelse med de store pladser kendt fra Aarhus midtby, der skal udvikles i tæt dialog med de investorer/developere, der ønsker at bebygge de omkringliggende byggefeltet.

Dette sted vil for de mange rejsende med letbanen være 'porten' til Lisbjerg, og området skal således planlægges og udvikles med særdeles høj kvalitet for øje.

På grund af Lisbjerg Bygades samt pladsdannelsen ved letbanestoppets helt centrale placering i og betydning for fremtidens Lisbjerg gøres dette område derfor til genstand for et selvstændigt projekt og første åbningstræk i forlængelse af nærværende udviklingsplan.



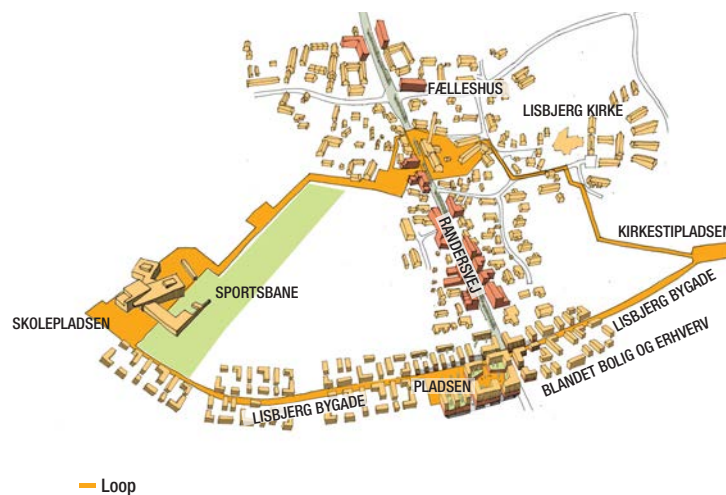
BYPLADS SET FRA RANDERSVEJ



Ny Høgemosevej

Åbningstræk 3 – Forlægning af Ny Høgemosevej vest om Lisbjerg

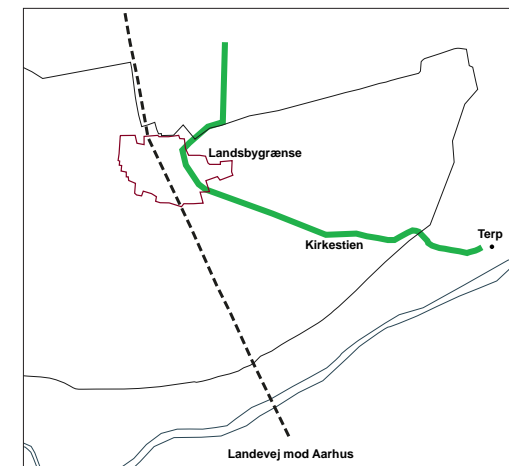
Forudsætningen for nedroslingen af Randersvej er etableringen og forlægningen af Ny Høgemosevej, der skal føre den tunge, gennemkørende trafik vest om Lisbjerg. Dette projekt gennemføres derfor som et af de første åbningstræk.



Loop

Åbningstræk 4 – Etablering af Lisbjerg Loop i form af sikker stiforbindelse

Et byloop skal binde centrale knudepunkter og mødesteder sammen med bymidten i Lisbjerg og gøre det nemt og sikkert at komme rundt mellem bolig, skole, butikker og fritidsaktiviteter til fods og på cykel. Loopet skal med andre ord være byens nye rygrad for gående, cyklende og skolebørn – der på denne måde kan komme trygt i skole, til fritidsaktiviteter, til bymidten og hjem igen.



Kirkestien

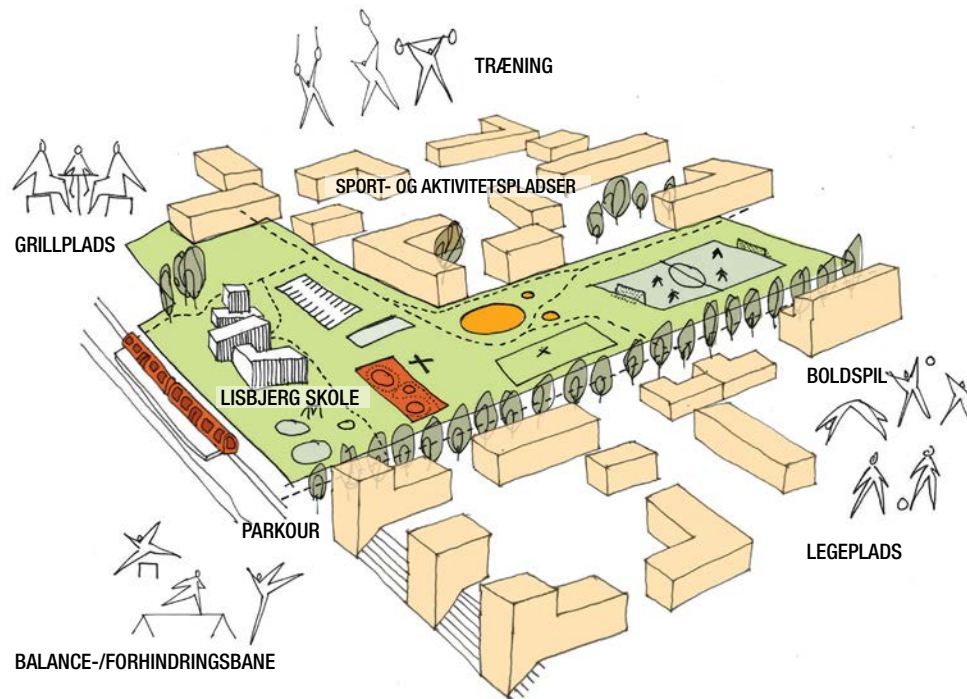
Åbningstræk 5 – Etablering af stiforbindelse til Terp (Kirkestien)

Fra Kirkestien forbindes udflytterbyen Terp med Lisbjerg Kirke og hæftes på loopet i det nye Lisbjerg. Stien er et resultat af middelalderens befolkningstilvækst og udflytning og var den rute, udflytterne brugte for at komme til datidens kirkeceremonier.

Åbningstræk 6 – Forstærket organisatorisk samarbejde

Aarhus Kommune ønsker at forstærke samarbejdet med Lisbjergs foreninger – herunder i særlig grad med fællesråd og beboerforeninger.

Aarhus Kommune ønsker at realisere visionen og strategierne for Lisbjerg i udbredt dialog med byens borgere – nuværende såvel som kommende – foreninger og øvrige interessenter. Med styrkelsen af samarbejdet ønsker Aarhus Kommune at organisere et samarbejde, som kan bidrage til at udvikle byens mange sociale dimensioner, samtidig med at den nye by tager fysisk form over de kommende år.



Sports- og aktivitetsplads v. Lisbjergskolen bliver et lokalt mødested for områdets beboere. Eksempel på programmering for sports- og aktivitetsplads.



MØDESTEDER OG PLADSDANNELSER

Lisbjerg består allerede i dag af en række mødesteder og knudepunkter i tilknytning til den eksisterende by. Det drejer sig blandt andet om Lisbjerg Kirke, fælleshuset på Randersvej, Lisbjerg Skov, skolen med den tilhørende daginstitution og idrætsanlæg samt den nuværende, lille bymidte på Randersvej.

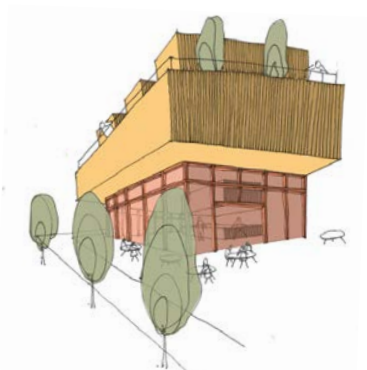
Disse mødesteder og knudepunkter vil i løbet af de kommende år blive suppleret med nye – blandt andet i form af letbanens tre standsningssteder, nye byparker og byrum samt en udvidet bymidte omkring Lisbjerg Bygade/Randersvej, der på sigt vil udgøre byens hjerte.

OFFENTLIGE OG PRIVATE SERVICEFUNKTIONER

Første etape af den nye by forventes at kunne rumme op til 8.000 indbyggere og et betydeligt antal arbejdspladser. Udviklingen og det øgede indbyggertal i Lisbjerg vil naturligt påvirke efterspørgslen efter en række offentlige og private servicefaciliteter.

Det er afgørende, at der tidligt i processen skabes byliv og bykvalitet. Aarhus Kommune er her gået forrest og har allerede etableret en moderne og centralt placeret skole med tilhørende daginstitution og boldbaner. Inden for en kortere årrække vil der blive behov for private servicefunktioner som caféer, butikker, værksteder, fitnesscenter, biograf og tilsvarende. Dertil kommer offentlige servicefunktioner i form af for eksempel nye institutioner, idrætsfaciliteter, bibliotek, kulturhus og lignende.

Dette skal dog til stadighed ske med et blik for 'arbejdsdelingen' med først og fremmest Aarhus midtby og Skejby, men også det nye bysamfund i Nye, med hvilke det vil være naturligt at dele en række funktioner.



Private servicefunktioner i stueetagen

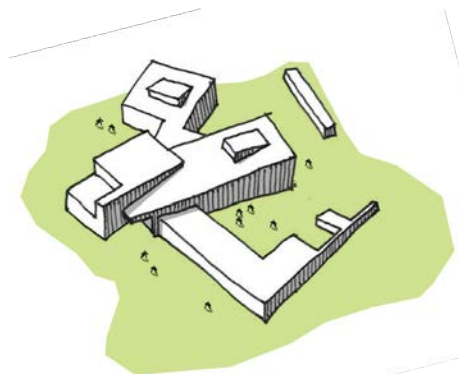
Butikker, liberale erhverv m.m.

Til ovenstående formål reserveres i første omgang en række arealer langs henholdsvis Lisbjerg Bygade og Randersvej (se kort). På den længere bane vil der, efterhånden som byen vokser, blive behov for arealreservationer til disse formål også andre steder i byen.

Sport, fritid og kultur

Der skal allerede i forbindelse med detailplanlægningen af de førstkommande etaper reserveres og udvikles arealer til sports- og fritidsfaciliteter – herunder særligt arealkrævende faciliteter som boldbaner og haller. På sigt og i forbindelse med planlægningen af kommende etaper ønskes etableret et egentligt idrætscenter med tilhørende boldbaner, haller og tilsvarende faciliteter i tilknytning til en kommende ny skole.

Allerede i forbindelse med udbygningen af etape 1 vil det dog være nødvendigt at planlægge for op til seks nye boldbaner med evt. tilhørende klubhus, 2-3 idrætshaller, faciliteter til spejdere samt tilhørende parkering til disse anlæg. Flere af disse vil kunne placeres inden for og/eller i tilknytning til etape 1 og følge udbygningstakten, således at den fuldt udbyggede etape 1 rummer eller har adgang til disse faciliteter.



Lisbjergskolen

I forbindelse med udbygningen af etape 1 vil der endvidere blive undersøgt muligheden for etablering af et medborgercenter i den centrale del af Lisbjerg.

Detailplanlægningen inden for etape 1 sker i løbende dialog med Aarhus Kommunes Magistratsafdeling for Kultur og Borgerservice.

Institutioner

Det øgede indbyggertal i Lisbjerg vil ligeledes naturligt påvirke kapacitetsbehovet på dagtilbudsområdet. Der skal således allerede i forbindelse med etape 1 planlægges for nye dagtilbud.

For så vidt angår skoletilbuddet dækkes kapacitetsbehovet for den første etape af den eksisterende Lisbjerg Skole. I forbindelse med detailplanlægningen af de næstkommande etaper vil der blive planlagt for etableringen af minimum yderligere én skole i Lisbjerg.

Detailplanlægningen inden for etape 1 sker i løbende dialog med Aarhus Kommunes Magistratsafdeling for Børn og Unge.





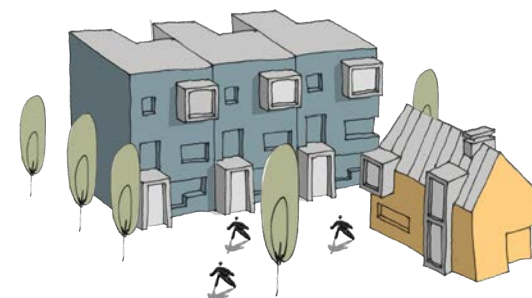
VIEW FRA FORDELINGSGADE

Boligformer

På nuværende tidspunkt findes der ikke pleje-, ældre-, ungdoms- eller handicapboliger i Lisbjerg. Med den kommende byudvikling i Lisbjerg vil det være nødvendigt at udvikle byen også med disse boligtyper. Dette med henblik på at sikre Aarhus Kommunes vision om, at Aarhus skal være en god by for alle, hvor der er plads til forskellighed og mangfoldighed.

Ambitionen er, at unge og ældre såvel som plejkrævende borgere og borgere med handicap skal bo og udgøre en naturlig del af lokalsamfundet og med naboskab, hvor man kan drage nytte af hinandens ressourcer.

Plejeboliger for ældre er en vigtig del af et bymiljø med tilbud til alle livsfaser, og pleje-, ældre-, ungdoms- og handicapboligerne skal i størst muligt omfang ligne og integreres i almindeligt boligbyggeri, hvilket håndteres i forbindelse med den konkrete planlægning og i samarbejde med de relevante magistratsafdelinger.





Landskabsloop

Et landskabsloop forbinder områdets større landskabelige kvaliteter som eng, mose, skov og vådområder til en sammenhængende byfælled.

BYPARKER, URBANE BYRUM OG FORBINDELSER

Grønne byparker, urbane byrum og forbindelser skal udgøre opholdsrum og binde de enkelte bebyggelser og bydelene sammen og skabe mulighed for, at beboere kan mødes på tværs af de forskellige delområder.

I byparkerne og de øvrige byrum kan beboerne sætte deres præg på uderummet, dyrke egne afgrøder og nyde naturen helt tæt på. En tur gennem byparker og byrum er varieret i beplantning, rumlighed og benyttelse og sikrer samtidig en høj biodiversitet i Lisbjerg.

BYFÆLLED/LANDSKABSLOOP

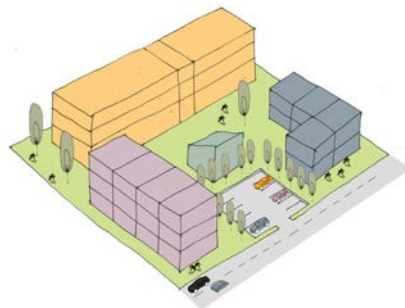
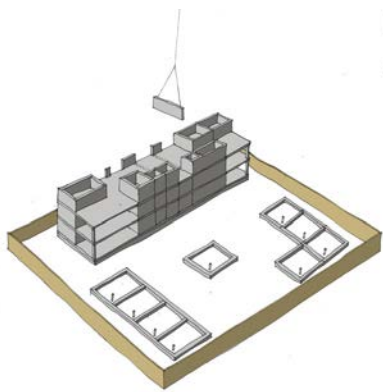
Syd for Lisbjerg Bygade forbinder et landskabsloop i lighed med den oprindelige planlægning for Lisbjerg områdets større landskabelige kvaliteter som eng, mose, skov og vådområder til en sammenhængende byfælled. En sammenhængende byfælled, der lægger sig rundt om den centrale del af det kommende Lisbjerg.

Det er hensigten, at den nærmere programmering af byfælleden i form af funktioner, beplantning, stiforbindelser mv. skal ske i en borgerinddragende proces, hvor Aarhus Kommune i fællesskab med de nuværende såvel som kommende borgere og brugere designer byfælleden i detaljer.

LIVEABILITY

De fysiske rammer beskrevet ovenfor er netop kun rammer. For at skabe den attraktive og levende by fyldt med liveability og aktiviteter ønsker Aarhus Kommune at understøtte og påvirke en mangfoldighed af bylivsaktiviteter, der skal forøge ikke bare den sociale og kulturelle bylivskvalitet, men tillige den langsigtede, økonomiske værdi af byen.

For Lisbjergs vedkommende lægges der særligt vægt på fællesskaber, byrumskvaliteter og identitetsskabende arkitektur som rammen om den gode by at bo, leve og arbejde i.



ETAPEVIS UDBYGNING OG AFSKÆRMNING

Med den lange tidshorizont for realiseringen af Lisbjerg er det afgørende for bykvaliteten, at Lisbjerg udvikles etapevis i form af delområder, der færdigetales, afrundes og afskærmes, inden byggeri af nye delområder igangsættes.

Dermed sikres de kommende beboere den kortest mulige byggeperiode, inden det ønskede byliv og den ønskede bykvalitet vil opstå i den enkelte bydel. Udbygningstakten håndteres i etapeplaner (se side 47).

ATTRAKTIVE ERHVERVSOMRÅDER

Erhvervsarealerne i Lisbjerg ligger strategisk placeret i direkte tilknytning til og med synlighed fra motorvejsnettet. Der er således let adgang for både varer og medarbejdere til de mange arbejdspladser.

Aarhus Kommune vil i den videre udvikling af Lisbjerg skelne mellem og planlægge for primært to typer af erhvervsområder:

- *De 'rene' erhvervsområder, hvis behov er større arealer og direkte adgang til og synlighed fra Djurslandsmotorvejen*

- *De bymæssige erhverv, der placeres i umiddelbar tilknytning til boligbyen og midtbyen og med adgang til den overordnede infrastruktur i Lisbjerg*

Dertil kommer selvsagt detailhandel og serviceerhverv, der placeres naturligt i bymidten.

BYLIV

Igennem de seneste år har Aarhus Kommune arbejdet med udvikling og implementering af nye metoder i planlægningen baseret på værdier om byliv og samarbejde.

Med udgangspunkt i disse erfaringer vil Aarhus Kommune planlægge aktivt med henblik på at sikre, at nye byområder indeholder bylivsaktiviteter i form af eksempelvis levende byrum, butikker og restauranter, kulturelle funktioner og idrætsfaciliteter.

Derfor vil Aarhus Kommune samarbejde med developere og investorer for at sikre, at der indarbejdes de ønskede bylivsaktiviteter i forbindelse med udbud.



LEG OG AKTIVITET, BLÅ PLADS

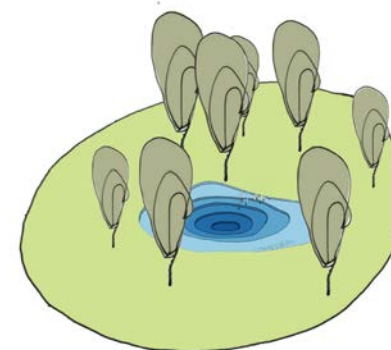
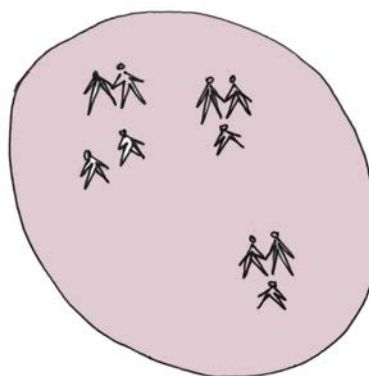
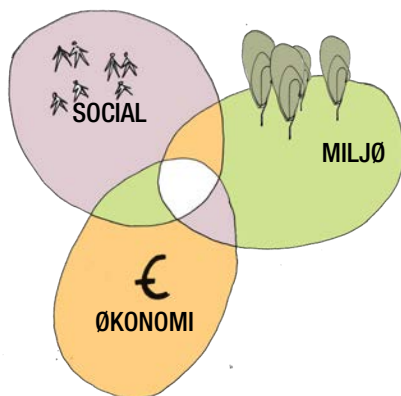


NEDSÆNKET PLADS, LEG OG SKATE, ISLANDS BRYGGE



BLANDEDE PROGRAMMER - DETAILHANDEL, SPORTSHAL OG LEJLIGHEDER, SUNDBYØSTER PLADS, AMAGER

DELSTRATEGI 2 - BÆREDYGTIGHED



DELVISION

Aarhus Kommune vil sikre, at Lisbjerg bliver bæredygtig i moderne forstand – socialt, miljømæssigt og økonomisk. Området skal kendetegnes af sammen-tænkning af midtby, grønt og blåt. Ikke på bekostning af tæthed, men med tæthed som forudsætning for aktivitet, attraktivitet og liveability.

I denne forbindelse vil Aarhus Kommune via udbudsbe-tingelserne lade kommende investorer/developere konkurrere på evnen til at levere bæredygtige løsninger – socialt, økonomisk og miljømæssigt.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Aarhus har som ambition at være byen for alle indkomst-grupper og alle aldersklasser. Med fysisk planlægning, opsøgende dialog og en aktiv udbudsstrategi vil Aarhus Kommune sikre, at Lisbjerg bliver et område med blandede ejerformer og mindre og større bebyggelser i form af både private ejer- og lejerboliger og ikke mindst almene boliger.

Samtidig vil Aarhus Kommune understøtte og muliggøre etableringen af moderne bofællesskaber bygget på bæredygtighed, fællesskab og deleøkonomi.

Aarhus Kommune ønsker ligeledes at være en by kende-tegnet ved høj liveability. I den tidlige udbygningsfase sikres derfor byrum, bymiljøer, mødesteder og funktioner, der understøtter fællesskab, rummelighed og liveability for alle og dermed bidrager til at skabe de bedst mulige bylivskvaliteter i Lisbjerg.

MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Allerede med de første nye bebyggelser er niveauet for miljømæssig bæredygtighed lagt højt.

Denne målsætning skal forfølges, og Aarhus Kommune vil via udbudsbetingelserne give udfoldelsesmuligheder for innovative tiltag i de kommende bebyggelser, så der i salgsvilkårene tilstræbes det til enhver tid højeste niveau inden for bæredygtighed i byggeriet, i energiformer, i ma-terialevalg og i anvendelse og håndtering af regnvand.

I denne forbindelse har Lisbjerg fra den tidlige fase ind-gået i et regionalt projekt omhandlende cirkulær økonomi. Erfaringerne herfra er samlet i et inspirationskatalog ved-rørende cirkulær økonomi, der vil indgå i fremtidige udbud som inspiration for bygherrerne.

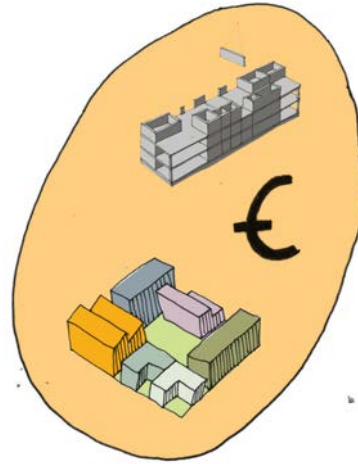
Med investeringer i letbanen, i supercykelstien, i det kom-mende Lisbjerg Loop og med placeringen ved et trafikalt



knudepunkt er der samtidig allerede i dag etableret løsninger, der fremmer anvendelsen af kollektiv transport og understøtter bevægelsen rundt i og til og fra Lisbjerg på cykel og til fods.

Lokaliseringen af byområdet i den bymidtenære del af Aarhus Kommune og i tilknytning til eksisterende infrastruktur vil ligeledes minimere transportafstandene til midtbyen og dens mange funktioner. En situation, der skal ses i lyset af, at mere end en tredjedel af al CO²-udledning stammer fra transport.

For at sikre den miljømæssige bæredygtighed vil det endvidere være et princip, at Lisbjerg udvikles indefra og ud i forhold til den eksisterende bebyggelse. Dermed sikres bæredygtighed i forsyningsanlæg, infrastrukturinvesteringer og inddragelse af areal.



ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

Tilbundsgående analyser har vist, at der, for så vidt angår den økonomiske balance, er tale om et økonomisk bæredygtigt byudviklingsprojekt.

Denne økonomiske bæredygtighed sikres, blandt andet ved at anlægs- og driftsomkostninger løbende optimeres og samtænkes.

Endvidere sikres det, at udbygningstakten, byggemodningen og de enkelte etapers bebyggelsesmæssige sammensætning tilrettelægges efter, hvad der markeds-mæssigt er muligt at realisere i den aktuelle periode.

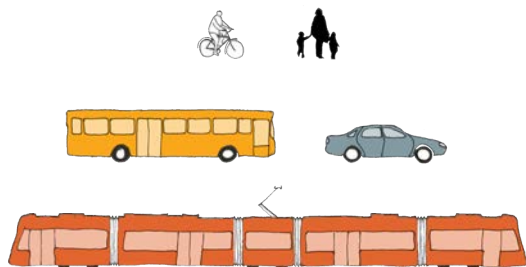
**smart
Aarhus**

SMART AARHUS

Med henblik på at understøtte såvel den sociale, den miljømæssige og den økonomiske bæredygtighed indgår Lisbjerg i projektet Smart Aarhus, der skal løfte indsatsen for at finde effektive og bæredygtige løsninger på udfordringer, der deles af mange byer over hele verden.

Gennem deltagelse i projektet og via samarbejde mellem den offentlige og private sektor, borgere, erhvervslivet og videninstitutioner vil Aarhus Kommune i Lisbjerg til stadighed drage nytte af digitaliseringens potentiale.

DELSTRATEGI 3 - INFRASTRUKTUR, TILGÆNGELIGHED OG MOBILITET



DELVISION

Tilgængelighed er helt centralt for udviklingen af Lisbjerg, og Aarhus Kommune vil sikre, at tilgængelighed og mobilitet bliver centrale elementer i Lisbjerg. Det gælder den "store tilgængelighed" til og fra byen, og det gælder den "lille tilgængelighed" rundt i byen via fordelingsgader, bolig-gader, forbindelser og blå/grønne arealer. Det gælder for alle trafikarter – bilister, cyklister, gående, motionister m.m.

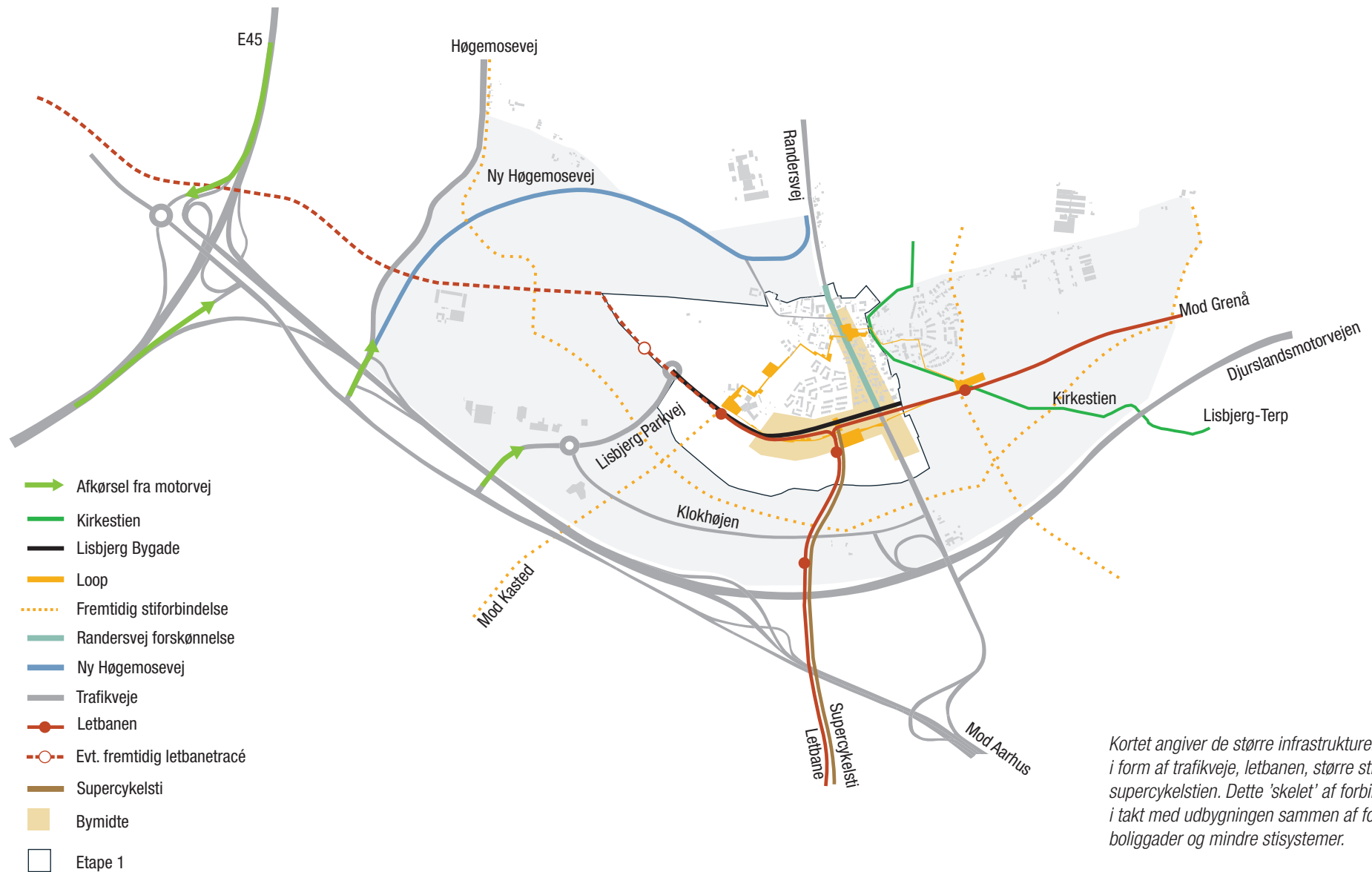
LETBANEN, SUPERCYKELSTIEN OG MOTORVEJSNETTET

I forhold til infrastruktur ligger Lisbjerg optimalt placeret mindre end et kvarters kørsel fra midtbyen med den nye letbane og kun 20 minutter på cykel ad den nye supercykelsti. Derudover er der fra Lisbjerg direkte adgang til det østjyske motorvejsnet og det samlede Østjylland.

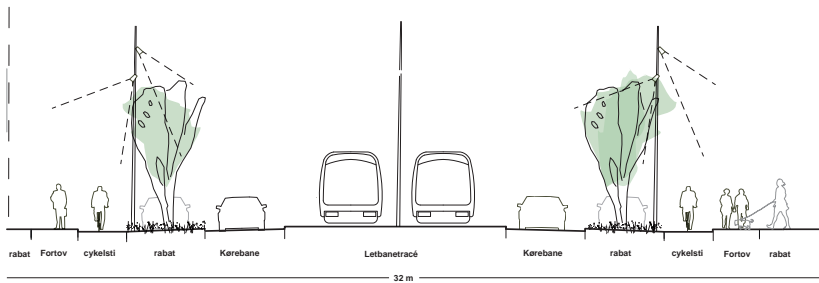
Letbanens første etape vil være i fuld drift fra foråret 2018. I Lisbjerg vil der være tre standsningssteder med hyppige afgang, så passagerer på mindre end 20 minutter kan komme til midtbyen.



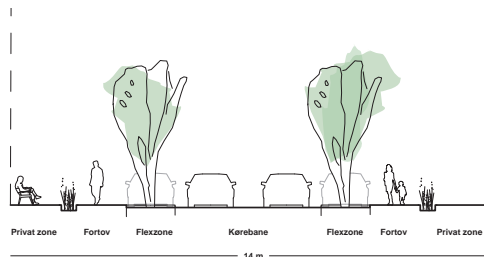
INFRASTRUKTUR



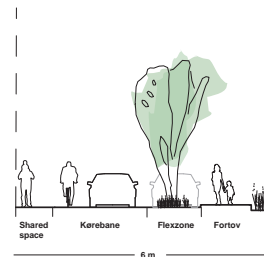
Kortet angiver de større infrastrukturelle forbindelser i form af trafikveje, letbanen, større stisystemer samt supercykelstien. Dette 'skelet' af forbindelser bindes i takt med udbygningen sammen af fordelingsgader, bolig-gader og mindre stisystemer.



TRAFIKVEJ (HER LISBJERG BYGADE)



FORDELINGSGADE



BOLIGGADE

VEJSTRUKTUR

Vejstrukturen i Lisbjerg bygger i vid udstrækning på de senere års byfornyelsesdiskussioner og erfaringerne fra ind- og udland.

Hovedreglen for trafikstrukturen i Lisbjerg er derfor, at trafikken som udgangspunkt føres igennem i stedet for uden om de enkelte kvarterer og bebyggelser.

Derfor skal blinde vejssystemer minimeres til fordel for netværk (grid), der giver en høj grad af tilgængelighed i området. Vejene er i videst muligt omfang forbundet såvel internt som med de større, omkringliggende veje og naboområdernes veje, så gennemkørsel i kvartererne bliver muligt.

Et af formålene med at lave et åbent vejssystem med gennemgående veje er, at mere gennemkørende trafik – i lav hastighed – samt strategisk gadeparkering

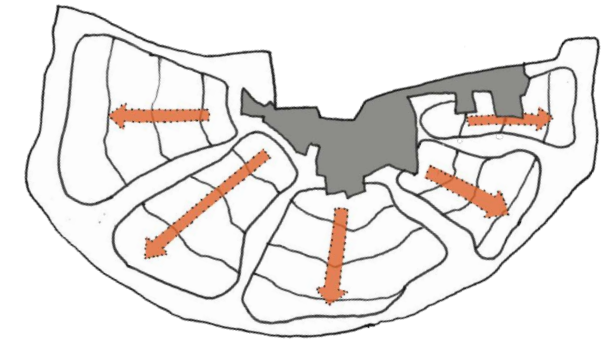
skal medvirke til at skabe mere liv og dermed mere tryghed i området. Trafikplanlægningens forudsætning er således gader og veje som et gennemgående og sammenhængende gademønster.

Derfor etableres et sammenhængende vejnet, som indbyder til gennemkørsel, men er indrettet, så trafik foregår ved lav hastighed.

Som udgangspunkt for dette gademønster er der identificeret en række funktionelle ”knudepunkter” i områderne, der bindes sammen af nye veje og stier.

TRANSPORTKORRIDORER

Langs med højdekurverne og som ringe i vandet anlægges i Lisbjerg en række trafikveje, der skal fungere som transportkorridorer, hvor fremkommelighed og tilgængelighed er i højsædet.



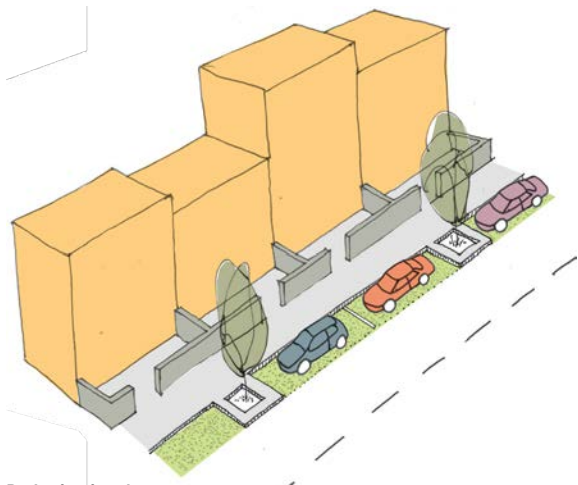
Overordnet vejstruktur

Bydelen vokser som ringe i vandet, der udspringer fra den eksisterende Lisbjerg landsby, med en overordnet vejstruktur, som følger højdekurverne i landskabet.

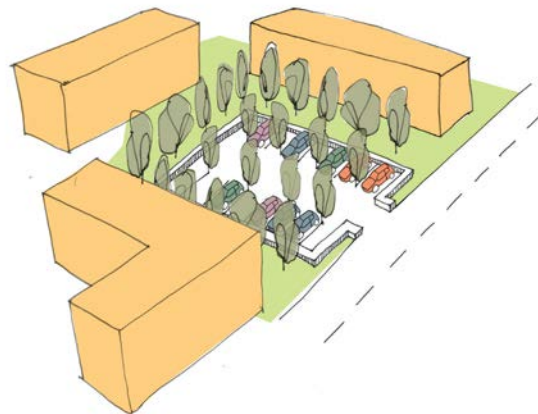
STIFORBINDELSER - BYLOOP OG LANDSKABSSTIER

Fordelings- og bolig-gaderne anlægges, så de skaber forbindelser til de grønne byrum og videre ud i landskabet og Lisbjerg Skov. Samtidig vil fordelings- og bolig-gaderne være trafiksikre forbindelser med lav hastighed, der muliggør anvendelsen af disse gader for cyklister. Langs de større trafikveje anlægges cykelstier.

Et byloop binder mødestederne og knudepunkterne i Lisbjerg sammen og gør det nemt og sikkert at komme rundt mellem bolig, skole, butikker og fritidsaktiviteter til fods og på cykel, mens en større, sammenhængende landskabssti på sigt vil strække sig fra Ølsted via den kommende byfælled syd for midtbyen til Lisbjerg Skov. Der etableres med etape 1 endvidere stiforbindelse til Terp.



Parkering i gaderne



Parkering på byggefelt

PARKERING

Parkeringen i Lisbjerg håndteres i form af kantstensparkering langs gaderummene og i mindre parkeringsenheder inden for byggefelterne.

I gaderummene beplantes der imellem kantstensparkeringen, og dermed skabes en allélignende struktur. Gade-parkeringen vil fordre det uformelle møde mellem bydelens beboere.

På byggefelterne placeres mindre parkeringsenheder. Ved at beplante omkring p-pladserne eller ved delvist at nedsænke parkeringsområdet skabes der en afgrænsning mellem gården og parkeringspladsen, ligesom parkeringsarealerne kan indgå i håndteringen af regnvandshændelser.

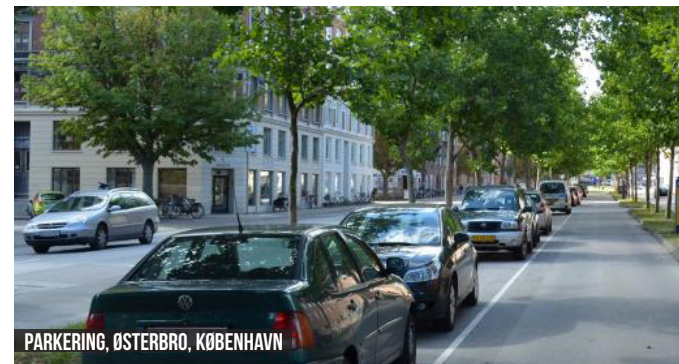
I weekenden vil parkeringsenklaverne endvidere kunne fre-deliggøres og bruges til et loppemarked eller andre mindre beboeraktiviteter for bebyggelsens beboere.

Parkeringen placeres aldrig på et hjørne, da det vil skabe et uklart og udflydende gademotiv.

I takt med Lisbjergs udbygning indarbejdes de parkerings-løsninger, som kendetegner den tætte og mangfoldige by i form af P-huse og/eller parkering under terræn.



PARKERING, HUMLEBY, KØBENHAVN



PARKERING, ØSTERBRO, KØBENHAVN



PARKERING, ST. JACQUES, FRANKRIG

DELSTRATEGI 4 - NATUR- OG LANDSKABSKVALITET

DELVISION

Bevarelse af Lisbjergs herlighedsværdier forstået som landskabet, udsigt over Aarhus og havudsigt er omdrejningspunktet for byudviklingen. Aarhus Kommune vil derfor sikre, at landskabet og naturen integreres i den nye by og gøres tilgængelig for alle.

LANDSKABET

Landskabet og udsigten er sammen med den nemme adgang til naturen og grønne rekreative områder Lisbjergs stærkeste kvalitet. Landskabet skal derfor forstås som en mulighed, der kan give en rigdom af aktivitetsmuligheder. Aarhus Kommune vil således samarbejde med borgere, investorer og developere om at understøtte både anlæg og drift af aktiviteter også i landskabsrummene.

De landskabelige og terrænmæssige forhold skal i størst muligt omfang søges bibeholdt uden større terrænreguleringer. Dette for at understrege områdets landskabelige kvaliteter, men også for at sikre jordbalancen og følge de opstillede økonomiske bæredygtighedsprincipper.

BIODIVERSITET OG BYNATUR

I Lisbjerg skal naturen trækkes ind i bebyggelserne og "helt ind i stuerne" i de enkelte boliger.

Derudover etableres regnvandsbassiner og vandløb, der integreres i de kommende bebyggelser. Nye vandrender og forsinkelsesbassiner sikrer håndteringen af regnvand og bidrager til en blå planlægning med synliggørelse af vand i byen.

Grønne byrum, byparker og sports- og aktivitetsrum tilfører et grønt element til hele byen. Med de grønne byrum får beboerne i Lisbjerg rekreative byrum, hvor de også kan nyde varieret beplantning samt de fugle, insekter og andre dyr, der vil holde til samme sted.

Gårdrummene i de enkelte delområder består af halv-private, grønne rum, og det er her, det nære fællesskab har plads til at udfolde sig.





VIEW MOD BAGSTI, BYNATUR OG HAVEZONER

DELSTRATEGI 5 - ARKITEKTONISK KVALITET

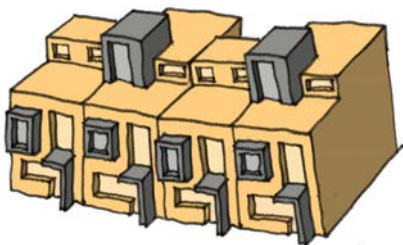
DELVISION

Aarhus Kommune vil sikre den arkitektoniske kvalitet i de enkelte bebyggelser.

Udviklingsplanen udfoldes i løbet af de næste mange år i detailplanlægning af området i form af etapeplaner. Der udarbejdes i denne forbindelse for hver etape en helhedsplan indeholdende blandt andet de værdier og kvaliteter, der skal kendetegne den arkitektoniske kvalitet i Lisbjerg.

Formålet med tydeliggørelsen af værdier og kvaliteter er at give alle bygherrer inspiration til den variation og mangfoldighed i det arkitektoniske udtryk, der skal kendetegne Lisbjerg. Følgende syv guidelines er omdrejningspunktet for den ønskede arkitektoniske kvalitet:

- *Afsæt i den lokale kontekst og bymiljøet*
- *Variation i det arkitektoniske udtryk*
- *Materialer*
- *Bygningens højde*
- *Bygningsdybder*
- *Den menneskelige skala*
- *Boligtyper og -størrelser*



KVALITET SOM TILDELINGSKRITERIE

Kvalitet i materialer og bebyggelse, etagehøjder, der understreger terrænets fald for at sikre udsigtsforhold, samt taghældninger og/eller aktive tagflader i form af tagterrasser, grønne tage eller lignende. Alle indgår de som kvaliteter, Aarhus Kommune ønsker skal kendetegne Lisbjerg.

I forbindelse med udbud og salg af delområder – samlet eller i mindre grunde – ønsker Aarhus Kommune, at kvalitet samt typologisk diversitet i bebyggelser og bebyggelsesplaner skal være det afgørende tildelingskriterie. Aarhus Kommune vil derfor i vidt omfang udbyde delområderne med fast pris med henblik på at lade de bydende teams konkurrere på kvalitet.

De bydende skal derfor foruden et pristilbud levere et skitseprojekt for den bebyggelse, de påtænker at opføre, og som efterfølgende indgår som afgørende parameter i tilbudsvurderingen. Alternativt kan det aftales, at køberen efter købsaftalen lader gennemføre en konkurrence for det konkrete projekt.

Med henblik på at sikre størst mulig mangfoldighed og typologisk diversitet i bebyggelsen ønsker Aarhus Kommune samtidig at udbyde delområder i forskellige størrelser, således at mindre bygherrer og byggegrupper (baugruppen) kan bygge side om side med større bygherrer og developere.

VÆRDIER OG KVALITETER

FÆLLESKABER:

- Forhold til lokalsamfund
- Det gode naboskab
- ”Byliv før byrum før bygningen”
- Differentiering mellem offentlige rum og privatsfæren
- Aktivering af kantzoner
- Tryghed
- Gode opholdsarealer

BYRUMSKVALITETER:

- Begrønning
- Integrerede klimatilpasningsløsninger
- Integrerede bil- og cykelparkeringsløsninger
- Orientering af bygninger i forhold til verdenshjørnerne
- Innovative belysninger
- Bæredygtige løsninger
- Støjpåvirkninger og innovative løsninger

ARKITEKTUR OG IDENTITETSSKABENDE BEBYGGELSE:

- *Afsæt i den lokale kontekst og bymiljøet*
- *Variation i det arkitektoniske udtryk*
- *Materialer*
- *Bygningens højde*
- *Bygningsdybder*
- *Den menneskelige skala*
- *Boligtyper og -størrelser*

DELSTRATEGI 6 - HISTORISK FORANKRING OG IDENTITET



Gravhøj

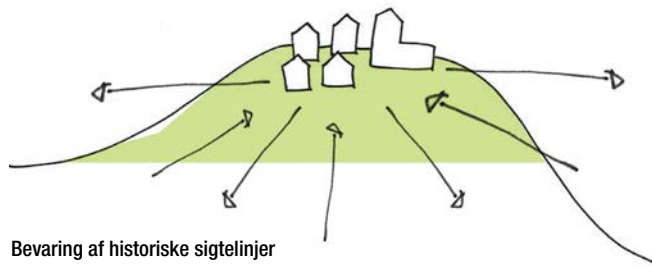
DELVISION

Historien, arkæologien og kulturarven skal give Lisbjerg stedsidentitet og historisk forankring.

HISTORIEN OG KULTURHISTORIEN

Lisbjerg er en geologisk, historisk og kulturhistorisk perle. Landskabsformationerne og randmorænelandskabet afspejler de kræfter, der herskede, da isen for mere end 100.000 år siden bevægede sig ind over landet og ved den efterfølgende afsmeltning formede landskabet.

Arkæologiske spor rækker tilbage til en fjern fortid med fund af tusind år gamle bopladser og gravsteder og vidner om, at der har boet mennesker i Lisbjerg gennem alle forhistoriens forskellige perioder. Den højt placerede og synlige Lisbjerg Kirke fortæller sammen med sporene af de omkringliggende kirketier historien om Lisbjerg som kirkelandsby og herredssogn.



Bevaring af historiske sigtelinjer

Det enestående, gyldne Lisbjerggalter, der i dag befinder sig på Nationalmuseet, stammer fra 1100-tallet. Det er et af kun 17 bevarede af sin slags på verdensplan og fortæller om den tidlige kristendoms historie i Danmark. Og fra nyere tids historie fortæller de i 1980'erne plantede læhegn sammen med den tilbageværende gårdstruktur historien om landboreformernes stjerneudskiftning.

Denne unikke landskabs- og kulturhistorie, der omkranser Lisbjerg, skal i de næste år blottægges, synliggøres og formidles og dermed give området ny identitet og historisk forankring. I samarbejde med Moesgaard Museum vil Aarhus Kommune derfor sikre, at kulturhistorien indarbejdes i planlægningen fra begyndelsen.

SAMARBEJDE MED MOESGAARD MUSEUM

Aarhus Kommune har indgået et samarbejde med Moesgaard Museum om et projekt, der med historien som redskab skal skabe en stærk fortælling om og identitet for Lisbjerg. Projektet støttes af Kulturstyrelsen og skal være

M O M U
MOESGAARD MUSEUM

katalysator for historiens genkomst og forankring i det nye bysamfund i Lisbjerg.

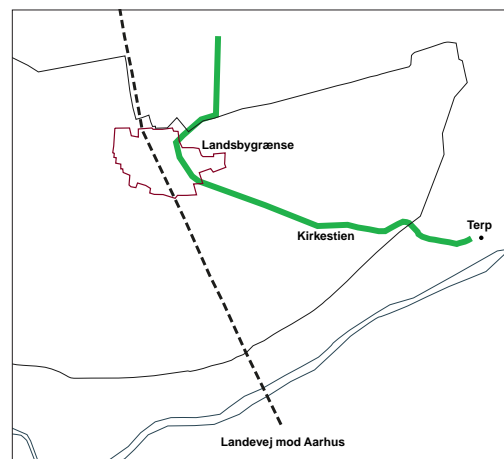
Under ledelse af Moesgaard Museum udvikles en række nye redskaber til at skabe historisk forankring og stedsidentitet i et lokalområde igennem en aktiv og målrettet inddragelse af borgerne, der involveres som aktive medskabere af historien.

Projektet vil både formidle det arkæologiske feltarbejde i Lisbjerg, men også inddrage borgerne direkte i arbejdet – blandt andet i form af deltagelse i arkæologiske udgravninger.

En række lydfortællinger skabt på baggrund af input fra workshops med borgerne skal formidle historien og binde oldtid og nutid sammen med udgangspunkt i Lisbjergs unikke forhistorie. Disse lydfortællinger kan hentes ned hjemme i stuerne, eller de kan opleves på et af de fysiske mødesteder i form af specialdesignede standere, der placeres på de konkrete arkæologiske findesteder i Lisbjerg og på Moesgaard Museum.



Lisbjergs historiske stjerneudskiftning



Kirkestien

LÆHEGNE OG DEN HISTORISKE STJERNEUDSKIFTNING

Den historiske stjerneudskiftning sammen med den tilbageværende gårdstruktur i den eksisterende landsby er stadig tydelig i Lisbjerg og er indtænkt i den nye bys identitet i form af en gentænkning af gårdstrukturen. Områdets læhegn, der stammer fra 1980'erne, følger den oprindelige stjerneudskiftning og gentænkes i form af blandt andet grønne arealer med stiforbindelser, allébepantninger el. lign., som binder bydelene sammen på tværs af de trafikale årer. Dette vil sikre, at den oprindelige identitet vil kunne findes og genkendes i hele byen.

GRAVHØJE

Der er registreret en lang række gravhøje spredt rundt i næsten hele byudviklingsområdet. Ingen af gravhøjene er synlige i dag, men det er hensigten, at de vigtigste gravhøje på forskellig vis skal indgå i planlægningen af den fremtidige by. Dette kan bl.a. ske i form af markeringer i

belægnings, reetablering i byrum og/eller som elementer i bebyggelserne og vejforløbene. Gravhøjene kan på denne måde være med til at fortælle historier fra gammel tid, som kan bidrage til den nye bys identitet og kulturelle mangfoldighed.

VIKINGEBOPLADS OG LISBJERG KIRKE

I området ved Lisbjerg Kirke er der fundet en vikingeboplads, og meget tyder på, at der har ligget en stor kongsgård i Lisbjerg, som i tidligere tider var et vigtigt centrum for kongemagten. Under Lisbjerg stenkirke er der samtidig fundet rester af en tidligere trækirke.

KIRKESTIEN

Fra Kirkestien forbindes udflytterbyen Terp med Lisbjerg Kirke og hægtes på loopet i det nye Lisbjerg. Stien er et resultat af middelalderens befolkningstilvækst og udflytning og var den rute, udflytterne brugte for at komme til datidens kirkeceremonier.



HISTORIE OG LEG. KALVEBOD FÆLLED



NUTIDIG PALISADEAFTRYK, JELLING



GRAVHØJE OG LEG



UDGRAVNINGER OG FÆLLESSKAB

DELSTRATEGI 7 - BORGERINDDRAGELSE OG MIDLERTIDIGHED



DELVISION

Der vil gå mange år, inden fremtidens Lisbjerg er udviklet og realiseret til en helstøbt by. Den fortsatte borgerinddragelse samt midlertidighed skal være en integreret del af udviklingen af Lisbjerg.

MIDLERTIDIGE AKTIVITETER OG BORGERINDDRAGELSE

Midlertidige aktiviteter har stor betydning for byudviklingen, og investeringer i midlertidige bylivsaktiviteter er med til at forøge ikke bare den sociale og kulturelle bylivskvalitet, men tillige den langsigtede økonomiske værdi af byerne. Gennem midlertidige aktiviteter er det muligt at gøde jorden for et byliv, der markedsfører Lisbjerg og dermed medvirker til at stimulere efterspørgslen.

Samtidig indtænkes aktiviteter allerede fra begyndelsen som en aktiv strategi i forbindelse med de kommende udbud, hvor de bydende får til opgave også at konkurrere på, hvorledes de vil indarbejde og sikre realisering og drift af aktiviteter til gavn for de nuværende og kommende beboere.

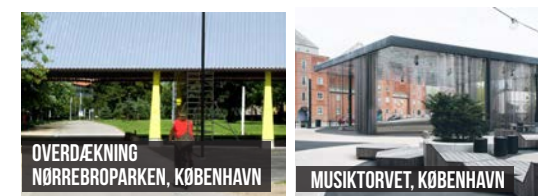
I denne forbindelse vil Aarhus Kommune selv gå forrest. Det er således en bevidst strategi, at alle byrum, pladser, parkdannelser og grønne strøg skal programmeres og designes i samarbejde med borgerne i Lisbjerg. Der sker derfor hverken med udviklingsplanen eller etapeplanerne en detailprogrammering af disse byrum – hvorvidt byrummene skal indeholde legepladser, minikolonihaver, udekøkkener, fitnessredskaber eller noget helt andet besluttet i fællesskab med borgerne.



FÆLLESSKAB I DET GRØNNE



PLUG N PLAY, ØRESTAD



OVERDÆKNING
NØRREBROPARKEN, KØBENHAVN

MUSIKTORVET, KØBENHAVN



KØGE KYST, KØGE

4. KLIMA OG MILJØ

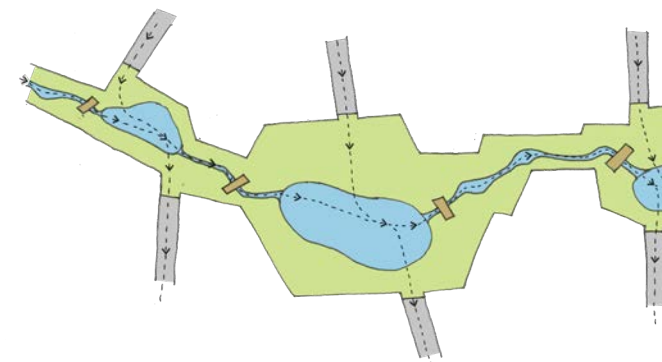
Miljø- og klimamæssige udfordringer i Lisbjerg skal imødegås. Aarhus går som kommune allerede forrest på en lang række klima- og miljøområder, og Lisbjerg skal til stadighed leve op til de politiske målsætninger for Aarhus Kommune.

Samtidig er der prioriteret en række indsatser inden for bæredygtighed, der vil have særligt fokus i udviklingen af Lisbjerg. Dette gælder for eksempel indsatser og projekter inden for cirkulær økonomi, som i særlig grad vil blive understøttet og prioriteret i Lisbjerg.

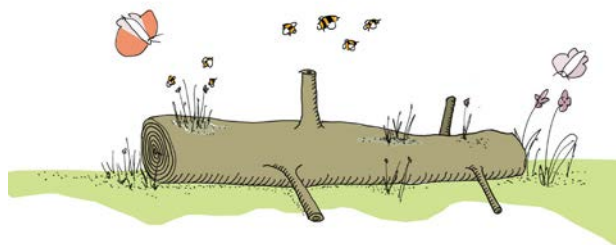
VANDHÅNDTERING

Vand og håndtering af regnvand og overfladevand er en særlig udfordring i Lisbjerg. Dels på grund af topografien, dels på grund af de store mængder vand, der skal håndteres.

Samtidig er Lisbjerg for store deles vedkommende et område med såvel særlige drikkevandsinteresser som et nitratfølsomt indvindingsområde, hvorfor borgerne sammen med Aarhus Kommune og de fremtidige investorer/developere varetager hensynet til en af de store drikkevandsressourcer i Aarhus.



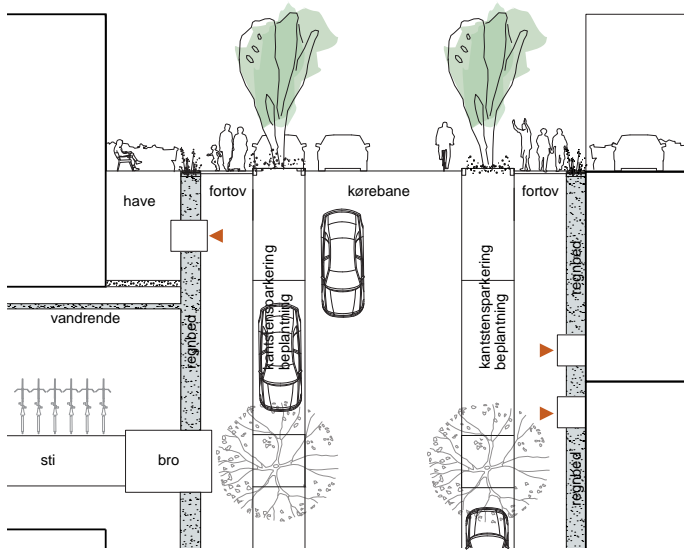
Overordnet princip for håndtering af vand i de grønne byrum



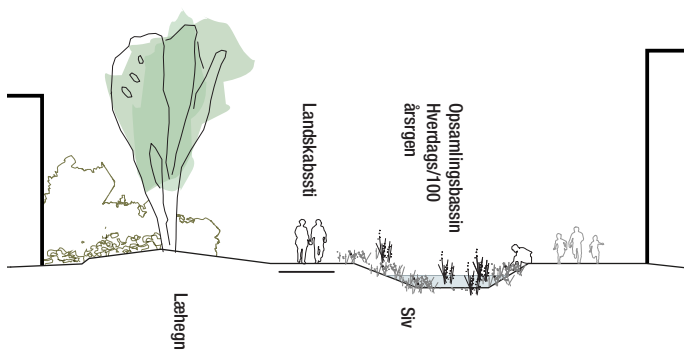
Regnvandsbassin kan optage små som store mængder regnvand



Rekreative blå områder



Tværtssnit. Regnvandshåndtering 1:500



Principssnit/De grønne kiler 1:500





Det kuperede landskab 1:20.000
Højeste punkt i Lisbjerg ligger 75 m over Djurslandsmotorvejen.

Der er udarbejdet en særskilt regnvandsdisponeringsplan som bilag til udviklingsplanen. Af regnvandsdisponeringsplanen fremgår det blandt andet, at:

- Hovedprincippet i håndteringen af regnvand er at respektere vandets veje med hensyn til de naturlige strømningsveje på terræn.
- Der i videst muligt omfang arbejdes med åben vand-løsninger, hvor vandet integreres som et rekreativt element i byrummene i Lisbjerg og forsinkes i bassiner inden videre afledning til primært Egå Engsø.
- Vandet forsinkes inden for byggefeltet, i fordelings- og bolig-gader, i bassiner og i grønne byrum.
- Regnvand integreres som blå element i bylivet og bidrager til skabelsen af bynatur i Lisbjerg.
- Rent regnvand håndteres i muligt omfang og under forudsætning af dispensation ved nedsivning og dermed bidrager til grundvandsressourcen.
- Ekstremregn ikke vil kunne håndteres af hverken traditionelle åben vand-løsninger eller kloakløsninger alene. Veje, gader og grønne byrum udformes derfor, så vandet transporteres til de steder, hvor det gør mindst skade.



JORDDISPONERINGSPLAN

Udbygningen af Lisbjerg skal ske med et minimum af terrænregulering, og jordbalance er et afgørende princip for byudviklingen. Dette for at følge de opstillede økonomiske bæredygtighedsprincipper, men også for at understrege områdets landskabelige kvaliteter, som vil udgøre et væsentligt aktiv for den kommende bosætning. Trafikvejene i Lisbjerg er derfor placeret langs terrænets koter, og de mindre fordelings- og bolig-gader anvendes til at optage terrænets stigninger.

Da der følger betydelige terrænmæssige udfordringer med bebyggelse af et skrånende bakkelandskab som Lisbjerg, er der udarbejdet en særskilt jorddisponeringsplan som bilag til udviklingsplanen.

Jorddisponeringsplanen indgår som grundlag for udviklingen af Lisbjerg og vedlægges udbudsmaterialer som teknisk specifikation.

Rekreativt bakkelandskab

Med henblik på at afsætte al overskudsjord – og dermed sikre jordbalancen – inden for byudviklingsområdet reserveres mellem AffaldsCenter Aarhus og de planlagte boligområder i den nordlige del af byudviklingsområdet et areal til etablering af et rekreativt bakkelandskab i lighed med det etablerede bakkelandskab ved Hasle Bakker. Bakkelandskabet vil ud over rekreative funktioner også få en støjbegrænsende effekt i forhold til boligerne syd for AffaldVarmes anlæg.

STØJ

Motorvejsnettet samt transporten af affald til forbrændingsanlægget i Lisbjerg afføder en række støjgener – særligt når vinden er i syd eller sydvest. Der er derfor udarbejdet en støjplan som bilag til udviklingsplanen. Støjplanen indgår ligeledes som en del af de tekniske specifikationer i forbindelse med udbud.

VARME

Lisbjerg varmforsynes med bæredygtig fjernvarme fra det nærliggende kraftvarmewærk, hvor fjernvarmeproduktionen er under omlægning til en CO²-neutral produktion. Det sker blandt andet i kraft af det etablerede, biomassefyrede kraftvarmewærk, der er et af Danmarks største.

5. ETAPE- OG TIDSPLAN

Lisbjerg er et byudviklingsprojekt med en lang realiseringshorisont på mere end 60 år. Med udviklingsplanen for Lisbjerg afgrænses det samlede byudviklingsområde, og de værdier og kvaliteter, der skal kendetegne byen, beskrives og udfoldes.

Bestemt af afsætningsmulighederne inddeles det samlede udviklingsområde i fire større etaper samt en særskilt erhvervsetape, der igen inddeles og detailplanlægges i en række salgbare delområder. Disse delområder udbydes løbende til salg. Med salget af delområder til henholdsvis Ringgården, AL2 og NREP er etape 0 på vej til realisering.

Udbygningstakten for Lisbjerg er bestemt af mulighederne for afsætning inden for de rammer, befolkningstilvæksten i Aarhus danner. Som baggrund for tids- og etapeplanen er der udarbejdet en absorptionsanalyse for Lisbjerg.

Absorptionsanalysen peger på en samlet realiseringshorisont på op til 65 år. Frem imod 2025 peges på afsætningsmuligheder på ca. 20.000 etagemeter bolig pr. år svarende til 500-600 nye indbyggere i Lisbjerg pr. år. Dertil kommer et bymidteområde til butiksmål samt et erhvervsområde, der udbygges sideløbende.

Ud fra denne vurdering er udarbejdet en etape 1 for Lisbjerg, der indeholder op til 270.000 etagemeter byggeri til henholdsvis bolig, detailhandel, offentlige og private servicefunktioner samt kulturelle formål.

Etape 1 følger planlovens indefra og ud-princip og lægger sig i forlængelse af den allerede igangsatte etape 0 rundt om den vestlige side af den eksisterende landsby. Denne etape vil indeholde en række boligområder samt størstedelen af den nye bys bymidteområde med detailhandel, offentlige og private servicefunktioner og områder til kulturelle formål. Bymidteområdet koncentrerer sig omkring Randersvej og Lisbjerg Bygade.

Med udpegningen af etape 1 i forlængelse af den eksisterende landsby samt den pågående etape 0 sikres sammenhæng mellem udbygningen af områdets infrastruktur og udviklingen af delområder i den nye by.

Endvidere begrænses på denne måde Lisbjergs karakter af byggeplads i de kommende mange år(tier), da udbygningsrækkefølgen giver mulighed for færdig-etablering, afrunding og afskærmning af større delområder, inden byggeri af nye delområder igangsættes.

Etape 1 inddeles i en række delområder, som udbydes til salg. De første delområder i form af henholdsvis nye boligområder samt et område til et bydelscenter ved letbanens standsningssted ved Lisbjerg Bygade forventes udbudt til salg fra 2018.

Med udbud af såvel 'rene' boligområder som områder til bymidteformål med blandet bolig og erhverv tilstræbes, at Lisbjerg fra begyndelsen bliver en mangfoldig og funktionsblandet by. Denne mangfoldighed søges

ligeledes sikret gennem en udbudsform og en udbudstakt, der indeholder udbud af delområder i forskellige størrelser, således at mindre bygherrer og byggegrupper (baugrupper) kan bygge side om side med større bygherrer og developere.

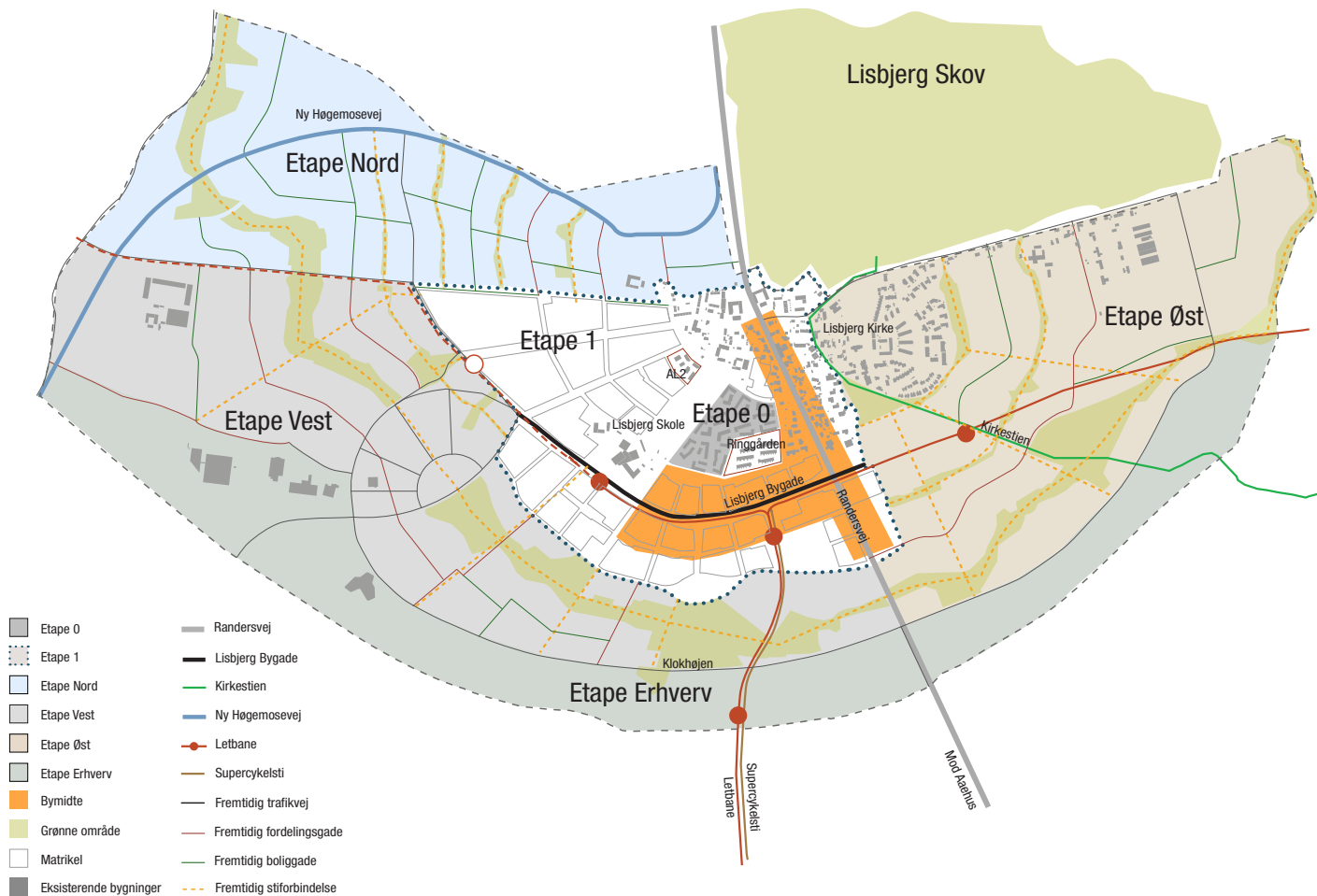
Etape 1 forventes at dække afsætningen frem imod 2025 og vil være udgangspunktet for dialogen med developere og investorer. Herefter vil Aarhus Kommune lade udarbejde en ny absorptionsanalyse som grundlag for udpegning og detailplanlægning af kommende etapers omfang og udbygningstakt.

Den lange realiseringshorisont for Lisbjerg giver mulighed såvel som behov for, at byen kan udvikle sig gennem realiseringsperioden og formes af de løbende ændringer i behov, teknologi, marked og arkitektur.

Forud for etape 1 er Aarhus Kommune gået forrest og har allerede etableret en række åbningstræk i form af byggeriet af Lisbjerg Skole, Lisbjerg Bygade, Klokhøjen samt ikke mindst letbanen og supercykelstien til Aarhus midtby.

Sideløbende med udbygningen af etape 1 ønsker Aarhus Kommune løbende i samskabelse med borgerne at igangsætte og etablere midlertidige fysiske anlæg og aktiviteter, der skal bidrage til udviklingen af bylivet, mangfoldigheden og sammenholdet i Lisbjerg og samtidig synliggøre udadtil, at byudviklingen i Lisbjerg er i gang.

ETAPEPLAN



I overensstemmelse med planlovens ”indefra og ud-princip” udbygges Lisbjerg i første omgang i forlængelse af den allerede igangsatte etape 0 rundt om de vestlige og sydlige sider af den eksisterende landsby.

I denne etape 1 vil den vestlige side primært udgøre en boligbydel med tilhørende funktioner i form af institutioner, byrum, legepladser og lignende, mens den sydlige side vil rumme de kommende bymidtefunktioner. Derved sikres sammenhæng mellem udbygningen af områdets infrastruktur og udviklingen af delområder i den nye by. Denne første etape forventes at være fuldt udbygget frem imod 2026 og her rumme op til 8.000 nye indbyggere og et betydeligt antal arbejdspladser.

Rækkefølgebestemmelsen i udbygningen af de efterfølgende etaper (øst, vest og nord) vil afhænge af blandt andet konjunkturer, efter-spørgsel, bæredygtighed i udbygningen samt funktionsdelinger med bysamfundene syd og øst for Lisbjerg.

Stillingtagen til rækkefølgen vil derfor blive taget i forbindelse med igangsætningen af detailplanlægningen for de kommende etaper

Erhvervsetapen mod syd udbygges løbende.

6. ØKONOMISK PLAN

Der er udarbejdet en detaljeret plan for såvel byggemodningsomkostningerne som indtægtsestimaterne for det samlede byudviklingsprojekt. Tilsammen viser disse beregninger, at der over den op til 65-årige realiseringsperiode er tale om et samlet set økonomisk bæredygtigt byudviklingsprojekt.

Da der med Lisbjerg bygges ny by på bar mark, foretager Aarhus Kommune mange initialinvesteringer i projektets første år i form af blandt andet investeringer i letbanen, i supercykelstien, i den overordnede vejstruktur og i Lisbjerg Skole.

Dette medfører selvsagt, at salgsindtægterne først efter en længere årrække vil balancere udgifterne. Der er i denne forbindelse for hver etape udarbejdet en økonomimodel, der viser, hvornår henholdsvis udgifter og indtægter falder (cash flow).

REALISERING

Realiseringen består dels af de konkrete byggeprojekter, dels af de nødvendige, kommunale infrastruktur- og byggemodningsprojekter. Når der er gennemført udbud og indgået grundsalgsaftale, skal de kommunale arbejder gennemføres, således at køber kan realisere og ibrugtage sit projekt.

Realiseringen af de enkelte byggeprojekter påhviler grundkøber, idet Aarhus Kommune gennem bestemmelser om byggepligt og frister for grundens udnyttelse fastholder kontrollen med, at realiseringen rent faktisk gennemføres i overensstemmelse med de indgåede aftaler.

Når der er tale om det første projekt inden for en etape, vil det være nødvendigt at planlægge og udføre den overordnede infrastruktur og byggemodning for større dele af etappen. Derfor følges salgsindstillingen for projektet af en bevilling til dækning af omkostninger

til byggemodning, og udførelsen heraf forestås af den relevante afdeling.

I forbindelse med realiseringen etableres grønne byrum, forbindelser mv. i overensstemmelse med principperne i etapens helhedsplan. Den nærmere planlægning og/eller salgsaftaler vil fastlægge, om det er køber eller Aarhus Kommune, som etablerer de pågældende arealer.

Drift og vedligehold af fordelings- og bolig-gader, øvrige forbindelser og grønne byrum skal i overensstemmelse med gældende praksis betales af beboerne igennem grundejerforeninger.

Gennem en strategisk planlægning vil Aarhus Kommune endvidere sikre, at kommunen får mulighed for at drøfte forventninger og ønsker med såvel de nuværende som kommende beboere og brugere og med investorer og projektudviklere.

7. MARKEDSFØRING, ORGANISERING OG FORHOLDET TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING

MARKEDSFØRING

Aarhus Kommune varetager den overordnede markedsføring af den nye bydel, og der vil være afsat betydelige ressourcer til markedsføring af området. Som udgangspunkt fastlægges indledningsvis en strategi for markedsføring, udbud og salg af etape 1. Strategien vil beskrive en række delmålsætninger og milepæle, ligesom den vil fastlægge de konkrete handlinger, der skal iværksættes.

Markedsføringsarbejdet indebærer endvidere en løbende dialog med markedet og sikring af de nødvendige og relevante justeringer af planen.

ORGANISERING

Aarhus Kommune ønsker at forstærke samarbejdet med Lisbjergs foreninger – herunder i særlig grad med fællesråd og beboerforeninger.

Aarhus Kommune ønsker at realisere visionen og strategierne for Lisbjerg i udbredt dialog med byens borgere – nuværende såvel som kommende – foreninger og øvrige interessenter. Med styrkelsen af samarbejdet ønsker Aarhus Kommune en organisering, som kan bidrage til at

udvikle byens mange sociale dimensioner, samtidig med at den nye by tager fysisk form over de kommende år.

Fællesrådet for Lisbjerg/Skejby/Terp/Kasted har i mange år været et fælles talerør for området, og Aarhus Kommune vil fortsætte den gode dialog med fællesrådet og sammen med fællesrådet gå forrest for at integrere de kommende års mange nye beboere i lokalsamfundet. I de første par år vil det primært ske gennem aktiviteter og initiativer, som skaber byliv og fællesskab i det nye Lisbjerg, og som motiverer de eksisterende og kommende beboere og øvrige interessenter til at engagere sig i Lisbjergs udvikling.

AARHUS KOMMUNES ANSVAR

Aarhus Kommune etablerer den overordnede byggemodning i form af trafikveje og fordelingsgader, Loopet, overordnede byrum som stationspladser, parkér- og rejsanlæg mv. samt etablering af forsyningsledninger til skel. Desuden er Aarhus Kommune ansvarlig for markedsføring af bydelen.

Bolig- og fordelingsgader anlægges som udgangspunkt af Aarhus Kommune. Gaderne overdrages efter anlæggelse

som private fællesveje. Aarhus Kommune vil etablere byggemodningen med et højt kvalitetsniveau, som understøtter visionen for Lisbjerg.

FORHOLDET TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING

Den 2. november 2005 vedtog Aarhus Byråd *Overordnet dispositionsplan for et nyt byområde ved Lisbjerg – første etape* samt Tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2005.

Den 12. oktober 2011 vedtog Aarhus Byråd endvidere *Dispositionsplan for Lisbjerg – første etape* Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009. Planen opdeler området i en række præcist definerede rammeområder, hvor der for hvert område er truffet bestemmelse om anvendelse, byggeriets omfang og etageantal.

I forlængelse af Kommuneplantillæg nr. 9 vedtog Aarhus Byråd en Grøn Kvalitetshåndbog med henblik på at danne grundlag for realiseringen af den grønne struktur i den nye by.

Nærværende udviklingsplan vil i form af nye kommuneplantillæg medføre løbende ændringer af og erstatte den tidligere planlægning for Lisbjerg.

LISBJERG UDVIKLINGSPLAN

Udgivet af:
Aarhus Kommune Teknik og Miljø
August 2018



I samarbejde med:
COWI
VANDKUNSTEN
PLUSS

Kontakt:
Aarhus Kommune

