



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LISBJERG | ETAPE 1

AUGUST 2018

FORORD

Kære nye borger, bygherre og udvikler

Velkommen til første etape i udviklingen af Lisbjerg.

Der ligger et stort arbejde bag opstarten på at udvikle landsbyen Lisbjerg til en ny by. En ny by med op til 25.000 mennesker. Ofte er det de fysiske planer, der bliver kendte og diskuteret, men i arbejdet med denne første etape Lisbjerg har planlægningsarbejdet handlet om meget mere end fysik. Rent faktisk har arbejdet primært handlet om de mennesker, der skal bo her og det byliv, de skal være en del af.

Det er det, denne etapeplan handler om. Det er en beskrivelse af de værdier og kvaliteter, som det løbende arbejde med at udvikle en ny by på størrelse med en mellemstor dansk provinsby skal bygge på – og eksempler på hvordan disse værdier og kvaliteter kan omsættes til bebyggelser, byrum og grønne, rekreative opholdsarealer.

For når vi bygger en ny by, som skal være ramme om så mange menneskers liv lang tid fremover, er det afgørende, at vi gør det rigtigt og får skabt en by, som er et værdifuldt sted for mennesker at bo, leve og arbejde. Vi har derfor lagt et stort arbejde i at lave en fremtidssikret plan for udviklingen af Lisbjerg.

Udviklingen af Lisbjerg vil løbende skulle tilpasses nye behov, nye tekniske vilkår, nye samlivsformer og nye økonomiske vilkår. Hvordan disse nye vilkår vil påvirke planerne, kan vi ikke forudse, men vi kan fastlægge, hvilke kvaliteter i det eksisterende, vi ønsker at fastholde, og hvilke værdier, vi vil bygge arbejdet og samarbejdet på.

Og vi kan komme med eksempler på, hvordan vi lige nu tror, at det kan se ud. Men vi har ikke alle svarene og kender ikke nødvendigvis de bedste løsninger. Dem skal vi udvikle i fællesskab. Derfor har vi lavet denne

etapeplan, der fastlægger de færdsels- og spilleregler, som Aarhus kommune ønsker at bygge samarbejdet om Lisbjergs fremtid på. Og vi kommer med forslag til, hvordan de vil kunne omsættes til fysik.

Velkommen til Lisbjerg og velkommen til samarbejdet om at realisere et af Danmarks største byudviklingsprojekter.

*Bünyamin Simsek
Rådmand – Teknik og Miljø
Aarhus Kommune*

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	SIDE 4
2	OVERORDNET STRATEGI	SIDE 6
3	FORUDSÆTNINGER	SIDE 9
4	HOVEDGREB FOR ETAPE 1	SIDE 10
5	ETAPENS STEDBUNDNE KVALITETER	SIDE 12
6	DEN TÆTTE, MANGFOLDIGE OG URBANE BY	SIDE 14
7	KVALITET I BEBYGGELSER OG ARKITEKTUR	SIDE 15
8	BYRUM OG PLADSDANNELSER	SIDE 18
9	BYRUMSLOOP	SIDE 20
10	KANTZONER	SIDE 21
11	GRØNNE BYRUM	SIDE 22
12	INFRASTRUKTUR	SIDE 25
13	PARKERING	SIDE 28
14	EKSEMPELSAMLING	SIDE 31

1. INDLEDNING



Med Planstrategi 2015 såvel som 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 Planstrategien og 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.

Den overordnede og langsigtede fysiske plan med tilhørende styringsværktøjer i form af strategisk, etapemæssig og økonomisk plan for udviklingen af

Lisbjerg er fastlagt i Udviklingsplan for Lisbjerg – en del af Aarhus midt i landskabet.

I udviklingsplanen for Lisbjerg præsenteres den overordnede disponering af Lisbjerg sammen med Byrådets ønsker til de syv delstrategier, der skal ligge til grund for udviklingen af området.

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

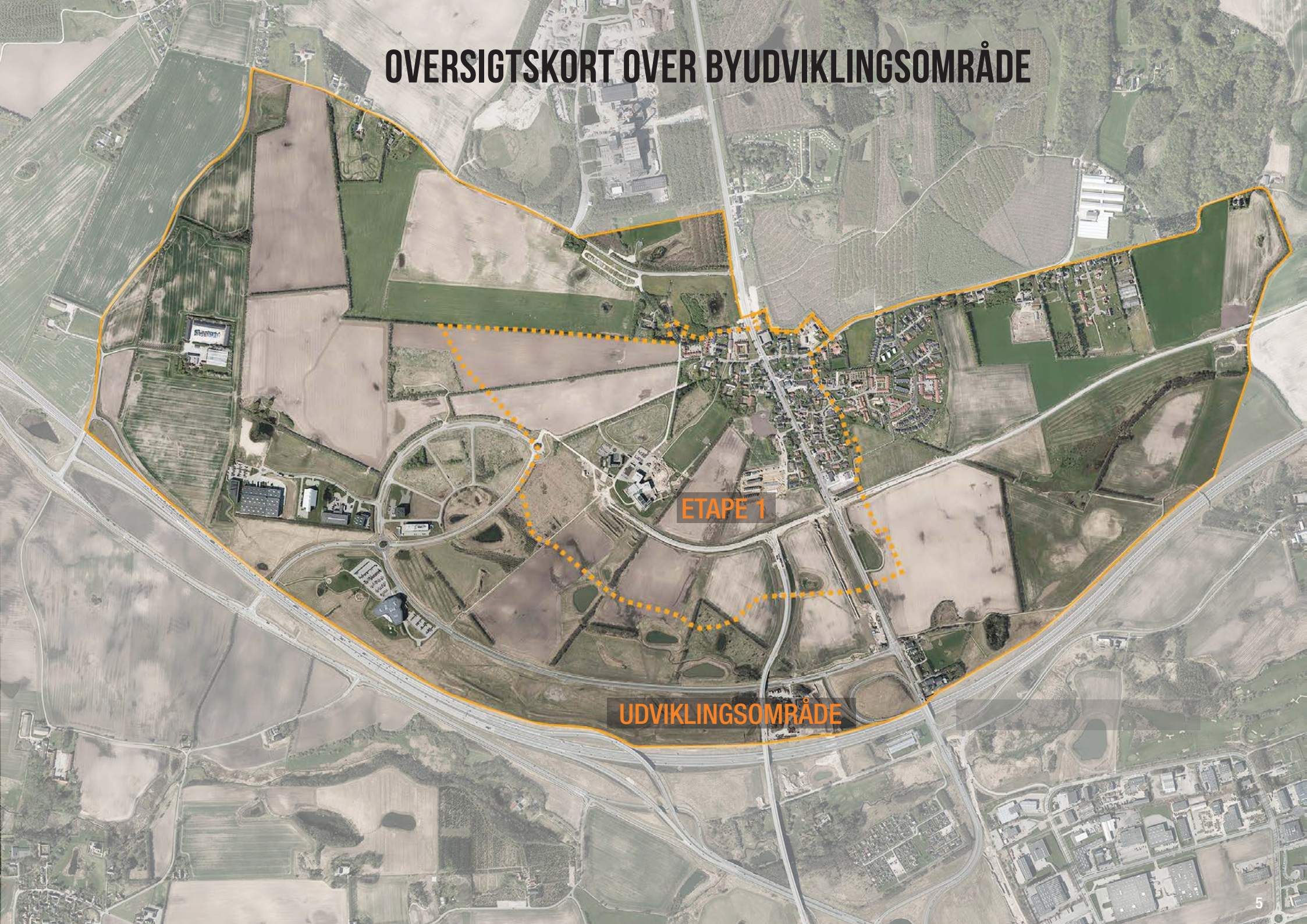
Nærværende etapeplan skal derfor læses i tæt sammenhæng med den overordnede udviklingsplan.

VISION FOR LISBJERG

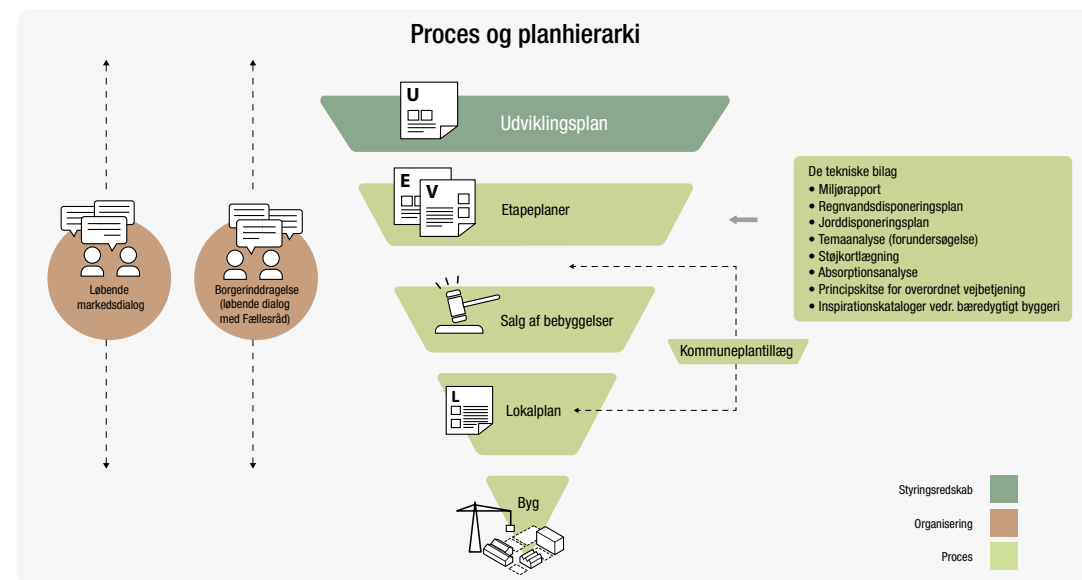
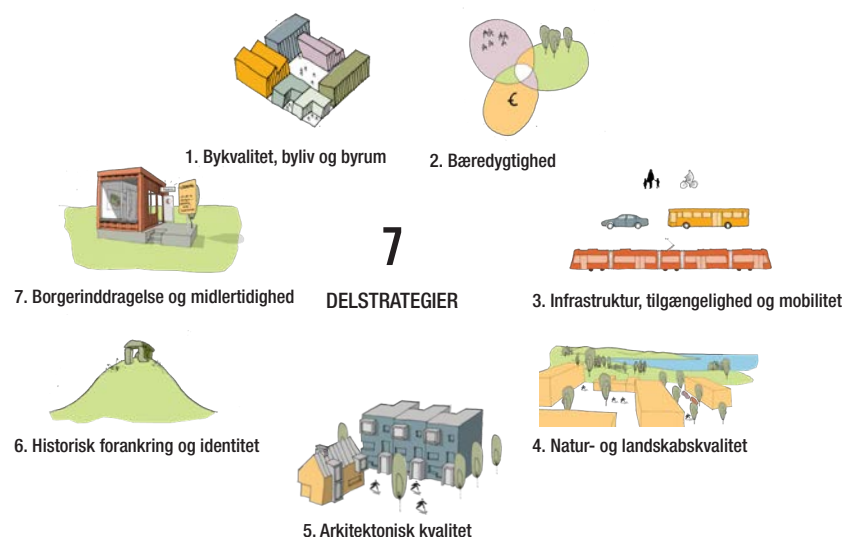
Fremtidens mangfoldige og attraktive by for 25.000 indbyggere – en del af Aarhus midt i landskabet.

Strategien er kreativt at søge det bedste i landsbyens fællesskaber, familieboligens privathed, 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.

OVERSIGTSKORT OVER BYUDVIKLINGSOMRÅDE



2. OVERORDNET STRATEGI



ETAPEPLAN

Nærværende etapeplan indeholder hovedgrebet for etappen og et sæt overordnede værdier og kvaliteter, der skal ligge til grund for udbygningen af etape 1.

Planlægningen, der ligger til grund for Lisbjerg, er baseret på værdier og kvaliteter frem for tegninger og detaljerigdom. Etapeplanen udfolder således, hvordan vægningen af udviklingsplanens syv delstrategier skal være i etape 1 og konkretiserer dem med afsæt i den konkrete identitet og karakter, der ønskes i de forskellige delområder af etape 1.

Etapeplanen indeholder desuden eksempler på og inspiration til, hvordan disse værdier og kvaliteter kan omsættes til fysik. Eksemplerne er ikke udtømmende

for de muligheder, der ligger i værdierne og kvaliteterne, men har til formål at visualisere og præcisere, hvordan værdierne og kvaliteterne kan fortolkes.

ETAPE 1 - UDBYGNINGSPLAN

I overensstemmelse med planlovens "indefra og ud-princip" lægger etape 1 sig omkring og vil blive udbygget i forlængelse af den allerede igangsatte etape 0 rundt om de vestlige og sydlige sider af den eksisterende landsby. Her 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 bymidtetioner. Derved sikres sammenhæng mellem udbygningen af områdets infrastruktur og udviklingen af delområder i den nye by.

Etape 1 forventes at være fuldt udbygget frem imod 2026 og rumme mellem 7.000-10.000 nye indbyggere og et betydeligt antal arbejdspladser.

Etapens op til 280.000 etagemeter byggeri er fordelt på henholdsvis boligformål, detailhandel, offentlige og private servicefunktioner, kulturelle formål samt mulighed for erhverv.

Etape 1 vil således danne ramme om såvel en boligby (primært i etapens nordvestlige del) som bymidtens butiksfunktioner koncentreret omkring Randersvej og Lisbjerg Bygade, infrastrukturelle knudepunkter i form af letbanestop og supercykelsti, kulturelle og offentlige formål samt Lisbjergskolen. Med andre ord bygger vi med etape 1 Lisbjergs kommende midtby.



OFFENTLIGE OG PRIVATE SERVICEFUNKTIONER

Første etape af den nye by forventes at kunne rumme mellem 7.000-10.000 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, ligesom der er etableret såvel letbane som supercykelsti med direkte forbindelse til midtbyen.

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, medborgercenter og lignende. Etableringen af disse faciliteter sker i forbindelse med lokalplanlægningen af områderne. Dette skal dog til stadighed ske med et blik for 'arbejdsdelingen' med først og fremmest Aarhus midtby og



Private servicefunktioner i stueetagen

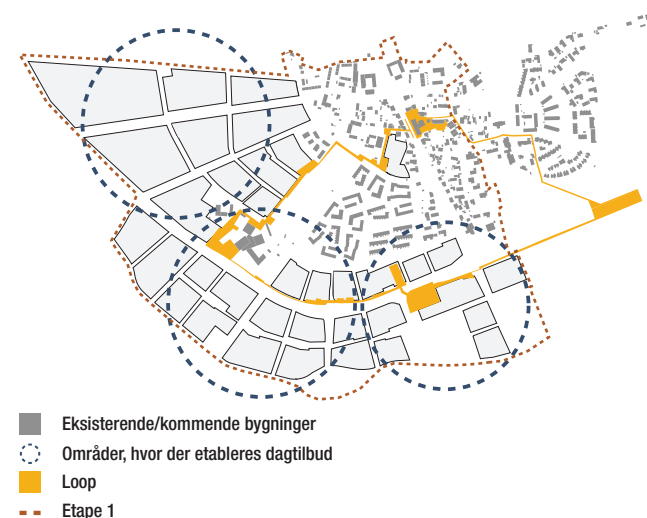
Skejby, men også det nye bysamfund i Nye, med hvilke det vil være naturligt at dele en række funktioner.

Sport og fritid

Der skal allerede i forbindelse med detailplanlægningen af de førstkomende 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.

Allerede i forbindelse med udbygningen af etape 1 vil det dog være nødvendigt at planlægge for op til seks nye boldbaner med eventuelt 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.

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 næstkomende 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.

PROCES OG ORGANISERING

Dialog om udviklingen er en fast bestanddel af livet i Lisbjerg. Dialogen baseres på løbende information, dialog om forestående udviklingsprojekter og samarbejde mellem beboere og interessenter om såvel store som små projekter, hvad enten de er af midlertidig eller permanent karakter.

I takt med, at byen udvikles, undersøges, udgraves eller der erhverves ny viden, inviteres der til samarbejde. Det gælder i særlig grad om at involvere borgere eller potentielle borgere i området, men også om brede invitationer til samvær og samarbejde med henblik på at øge kendskabet til og skærpe opmærksomheden på Lisbjergs helt særlige kvaliteter.

Fortællingen om fremtidens Lisbjerg skal hele tiden være levende, synlig og i udvikling. Fortællingen er en vigtig forudsætning for at etablere et stærkt fællesskab om værdier og kvaliteter samt for at skabe den opmærksomhed og interesse, der er en vigtig forudsætning for områdets tiltrækningskraft og udbygning.

Denne opgave er Aarhus Kommunes i et samarbejde med mange andre aktører. Men den røde tråd og vedholdenheden er kommunens opgave. Kommunen vil til dette formål og med henblik på at styrke samarbejdet med Lisbjergs aktører skabe en by- og bylivsbutik som omdrejningspunktet for dialogen og samarbejdet om udviklingen af Lisbjerg.

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.

UDBUD

Udbud af byggefeltet indenfor etape 1 vil ske løbende i henhold til efterspørgsel i markedet.



ÅBNINGSTRÆK

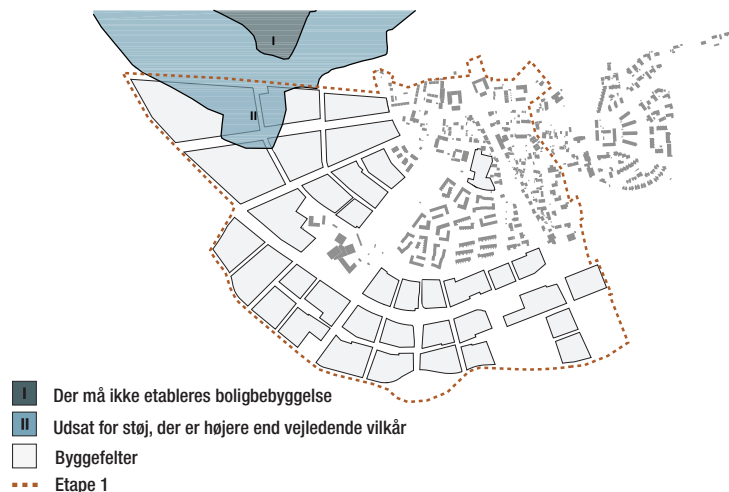
Med udviklingsplanen udpeges en række forskelligartede åbningstræk, der alle knytter sig til etape 1 og skal sætte gang i udviklingen af Lisbjerg. Åbningstrækkene beskrives i udviklingsplanen og omfatter:

- 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 udgangspunkt i "Bylivsbutikken".

3. FORUDSÆTNINGER

Konsekvenszone

Konsekvenszone - støj og lugtgener fra Biomassefyret Kraftvarmeværk



Der er gennemført en temaanalyse af det samlede Lisbjergområde for at afdække, hvilke fysiske forhold og bindinger der spiller ind i forhold til den fremtidige udvikling og anvendelse.

Den nordvestligste del af etape 1 er omfattet af støjkonsekvenszone fra det Biomassefyret Kraftvarmeværk.

Der findes i den sydlige del af etape 1-afgrænsningen en række §3-beskyttede eng- og søområder. Disse vil indgå

§3- og jordforureningsområder



i det kommende rekreative landskabsloop/byfælleld syd for etape 1. Det nordvestligste hjørne er nitratfølsomt indvindingsområde. I forbindelse med detailplanlægningen af dette område skal der tages hensyn til nedsivningsmuligheder og grundvandsbeskyttelse.

I den sydøstlige del af etape 1 findes områder, der er omfattet af kirkeindsigtszone, og den nordøstlige del er omfattet af kirkebyggelinjen. Der findes tre kortlagte jordforureninger inden for området.

Yderligere oplysninger om forudsætninger for planlægningen af etape 1 kan findes i den udarbejdede temaanalyse, der kortlægger alle relevante forhold og bindinger i Lisbjergområdet.

4. HOVEDGREB FOR ETAPE 1

Med udgangspunkt i udviklingsplanens syv delstrategier (se side 6) er der som afsæt for arbejdet med etape 1 formuleret et overordnet hovedgreb. Hovedgrebet er baseret på seks centrale temaer:

BYG PÅ STEDETS KVALITETER: TERRÆNET, LANDSKABET OG HISTORIEN

TÆT, MANGFOLDIG OG URBAN BY

LEVENDE BY UNDER GRADVIS OPBYGNING

GRØN BY FOR ALLE, BY TIL MENNESKER

FREMTIDSSIKRET, BÆREDYGTIG BY

KVALITET I BEBYGGELSER OG ARKITEKTUR

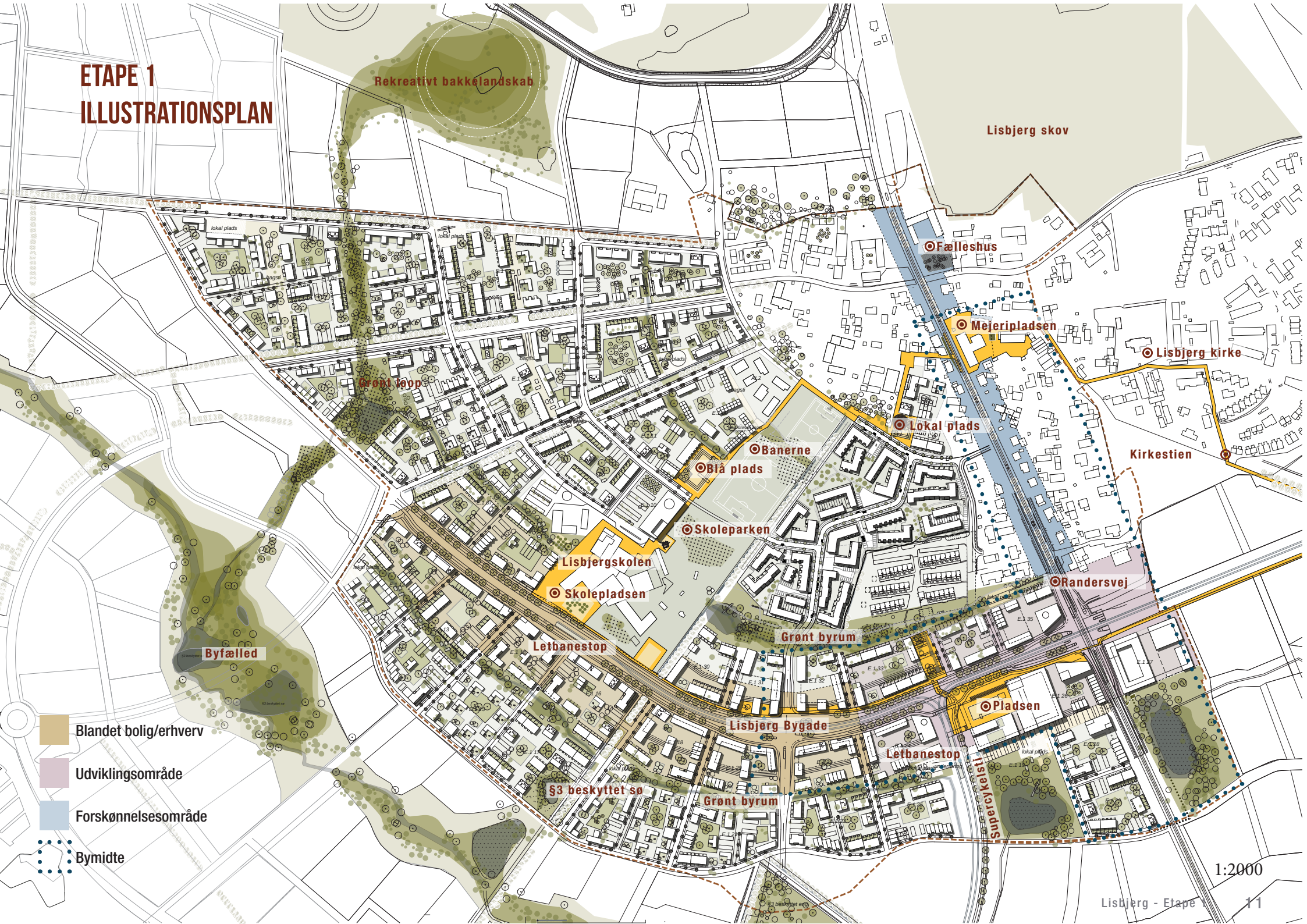
Værdier:

- Lisbjerg er by – tæt bebyggelse, der rummer et bredt udsnit af aarhusianere og de funktioner inden for service, erhverv, kultur, oplevelse og fritid, de fører med sig
- Lisbjerg er blandet by, hvor bebyggelsen på en gang henter inspiration i karréen og den firelængede gård for at sikre attraktive rum til aktiviteter, fællesskaber og privatliv
- Lisbjerg er på en gang styret og fleksibel, så mangfoldighed og variation i beboersammensætning og identitet sikres
- Lisbjerg har optimale rammer for medskabelse i byliv, byrum og bebyggelse

Kvaliteter:

- Lisbjerg bygger med terrænet, sikrer udsigter og landskabelige kvaliteter
- Lisbjerg er klart struktureret med et defineret centrum i tilknytning til Randersvej og Lisbjerg Bygade, der rummer bydelens overordnede tilbud, men også med en række klart definerede og let tilgængelige pladser og rum til mere lokale aktiviteter
- I og mellem de enkelte storparceller findes attraktive gaderum, gårdum, lokale pladser og en variation af aktiviteter og oplevelser

ETAPE 1 ILLUSTRATIONSPLAN



- Blandet bolig/erhverv
- Udviklingsområde
- Forskønnelsesområde
- Bymidte

1:2000

5. ETAPENS STEDBUNDNE KVALITETER

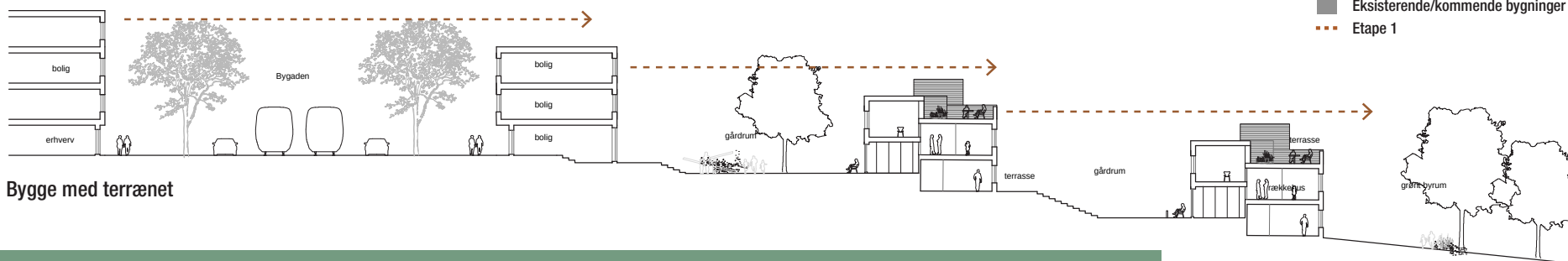
LANDSKABET

Den markante bakkes terræn danner udgangspunkt for byudviklingen. Udsigt og nærheden til store rekreative værdier er fundamentet for den nye by midt i det storslåede landskab.

I overensstemmelse med planlovens "indefra og ud-princip" udbygges etape 1 med udgangspunkt i den eksisterende landsby og under hensyn til de landskabelige kvaliteter, der skaber udsigt, vand- og vådområder, rumlige opdelinger, overskuelighed og variation. Hensynene skal tilgodese hele bydelen, så privatisering af de mest attraktive områder og herlighedsværdier modvirkes.

Det kræver omhu og omtanke i placering og udformning af fysiske anlæg af alle slags, og terrænet er en afgørende forudsætning for at skabe den ønskede oplevelses- og variationsrigdom.

Det er let at orientere sig, idet bydelen – som selvgroede byer – tager sit afsæt i landsbyen og vokser ud fra den. Med tiden bliver det, som engang var landsby, til en særlig bydel med særlige funktioner; det, der engang var åbent og spredt, bliver tæt, og det, der engang var bagside, bliver forside.



Bygge med terrænet

HISTORIEN

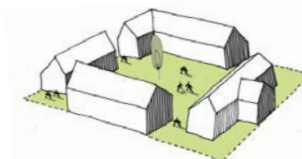
De mange historiske spor i området fra istid, over stenalder, bronzealder, jernalder, vikingetid, middelalder og op til vor egen tid – hvoraf nogle er helt enestående – skal til stadighed indgå i fortællingen om stedet Lisbjerg. Det kan både ske i fysisk, konkret form og som en fortolkning i form af et symbol, et gadenavn, en begivenhed eller en særlig tradition.

De tilbageværende historiske spor skal synliggøres i byudviklingen som led i den sammenhængende fortælling om Lisbjerg fra oldtid til nutid.

For etape 1 gælder det i særlig grad stjerneudskiftningen kombineret med kirken og Moesgaard Museums mange udgravninger og fund i området. Men også de sløjfede eller usynlige spor som overpløjede gravhøje eller det enestående Lisbjergalter, der befinder sig på Nationalmuseet, er vigtige bidrag til fortællingen om og i den nye by.

Ligeledes vidner de tilbageværende gårde inden for etape 1 om en firelænget gårdstruktur, som i gentænkt form og med et gentænkt indhold skal kendetegne "grundmodulet" i etape 1.

Gårdstrukturen omkring det indre gårdrum er primært forbeholdt gårdens beboere og aktiviteter, men kan opleves både ved indsigt og besøg. Den firelængede bebyggelse omkranses af et offentligt rum, gaden, eller støder op til en plads eller et landskabsrum, der har sin særlige funktion i byen, ligesom torvet, fælleden eller forten engang havde det.



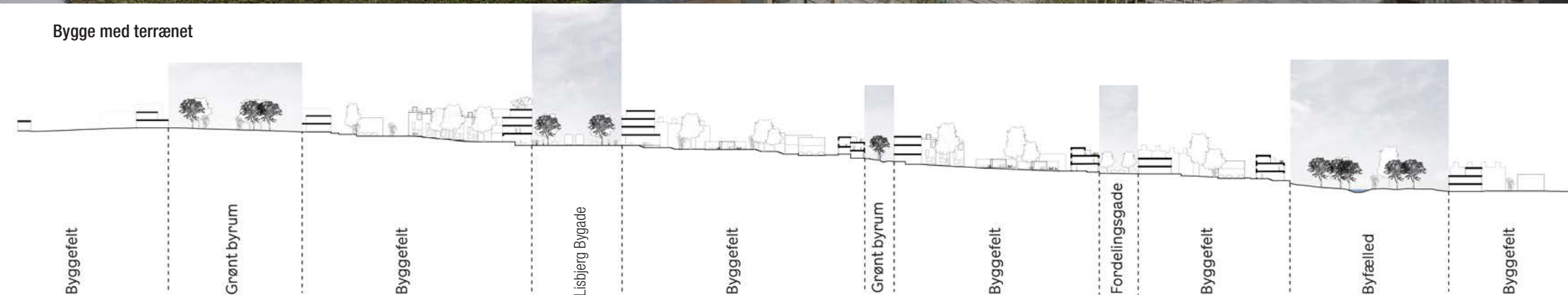
Den historiske landsbys firelængede gårdstruktur skaber et tydeligt indre gårdrum.



- Lokale pladser - gravhøje
- Stjerneudskiftningsspor der fastholdes
- Grønne byrum, bagsti
- Eksisterende/kommende bygninger
- Etape 1



Bygge med terrænet



6. DEN TÆTTE, MANGFOLDIGE OG URBANE BY

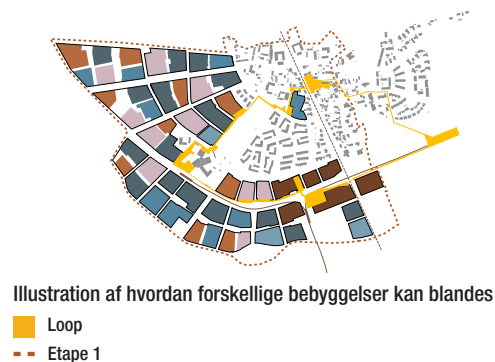


Illustration af hvordan forskellige bebyggelser kan blandes

- Loop
- Etape 1

BLANDET BY

Etape 1 er en selvstændig, urban og tæt bydel med bymidte, bygader, byhuse og byfunktioner, der skaber og understøtter byliv.

Det tætte gælder både for mængden og forskelligheden af funktioner, afstanden mellem bygningerne og for bygningernes højde.

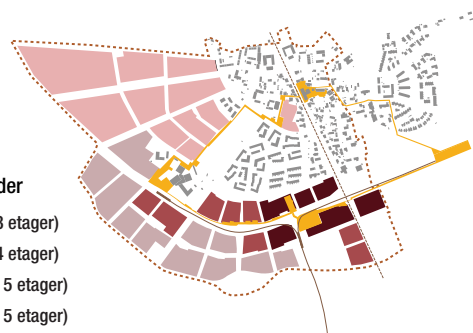
Alle delområder er lave, gentænkte karréer, hvor husene placeres, så der skabes relativt smalle gaderum udformet på de bløde trafikanters vilkår, men med plads til hensynsfuld bilkørsel og parkering.

Tætheden og gadens udformning og funktion skal understøtte de uformelle møder og dermed bylivet. I og omkring bymidten bygges endnu højere og tættere for at sikre en mangfoldighed af tilbud og muligheder, kommercielle som sociale og kulturelle, inden for et mindre, særligt tilgængeligt og betydningsfuldt område.

Der skal tilstræbes en typologisk mangfoldighed inden for hvert delområde. Derfor sammensættes bebyggelsen, så

Tætheder og højder

- 65-75% (1 til 3 etager)
- 65-80% (1 til 4 etager)
- 80-100% (2 til 5 etager)
- 90-110% (2 til 5 etager)
- Loop
- Etape 1



der opnås forskelligartethed i såvel udseende som anvendelse. Byhuse, gårdhavehuse, etageboliger og punkthuse sammensættes inden for hvert delområde med en blanding af ejer-, lejer- og almene boliger.

Mangfoldigheden tager sit udgangspunkt i en by på 25.000 indbyggere, tæt på Aarhus med alle de specielle tilbud, der findes her. Lisbjerg vil tilbyde alt det, der er bærende for dagliglivet for mennesker med vidt forskellige behov.

Det urbane skal fastholdes gennem hele udbygningsprocessen. Den eksisterende landsby er grundlaget for områdets udbygning, og den skal inspirere bygherrer og udviklere til at skabe det ypperste. Lisbjerg er for alle. Derfor skal der være et bredt udbud af boliger, som imødekommer denne politiske ambition.

Blandingen af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer kan både ske inden for det enkelte byggefelt og på tværs af dem. Bolig og erhverv ses som funktioner, der i stigende omfang integreres

Det sociale og kulturelle liv skal også kendetegnes af

Funktioner

- Blandet bolig og erhverv/offentlig service.
- Boliger med mulighed for erhverv langs Lisbjerg Bygade.
- Boliger
- Loop
- Etape 1



mangfoldighed. Lisbjerg er en levende by, der kombinerer det bedste fra landsbyens fællesskaber og aktive borgere med det bedste fra storbyens puls, mangfoldighed, tilbud og dynamik.

BOLIGSTØRRELSE

Boligstørrelserne i Lisbjerg skal imødekomme behovet hos familier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. Der skal samtidig være mulighed for at opføre mindre boliger for at imødekomme behovet for boliger til enlige beboere. Variation i boligstørrelser skal med andre ord gøre det muligt for både familier, par og singler at bosætte sig i Lisbjerg. For kollegie- og ungdomsboliger gælder, at de i videst muligt omfang skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og samtidig giver mulighed for at også par kan bebo boligen.

Sikring af den ønskede variation i boligstørrelserne sker i forbindelse med salgsmaterialet samt lokalplanlægningen af delområder.

7. KVALITET I BEBYGGELSER OG ARKITEKTUR

Mennesket i centrum er en vigtig rettesnor for god arkitektur. God arkitektur kan bidrage til øget livskvalitet. Der skal skabes varierede og oplevelsesrige bebyggelser, hvor opmærksomhed på den menneskelige skala, lysindfald, materiale og detaljering får husene til at fremtræde i menneskelig målestok.

"Byliv før byrum før bygninger" er udgangspunktet for byudviklingen, og nye byggeprojekter skal tage udgangspunkt i det liv, der skal leves på stedet, så bygninger og byrum understøtter dette. Byggeprojekter handler ikke kun om selve byggeriets udformning, men i lige så høj grad om bylivet på terræn og byrummene omkring bygningen.

Bebyggelserne skal forholde sig til mødet med naboarealerne, for eksempel i forhold til arkitektur, etagehøjde, gener ved indblik, lysforhold, rekreative forbindelser og bevægelsesmønstre/ganglinjer.

Ligledes har materialevalget stor betydning for oplevelsen af bygningens karakter. Materialer taler direkte til sanserne, og byggematerialerne skal være robuste, bæredygtige og patinere smukt over tid. Der skal såvel være fokus på detaljer og materialer som overblik over helhed og sammenhæng med omgivelserne.

De indre gårdrum rummer fællesfunktioner for de enkelte bebyggelser og mulighed for, at børn kan lege sikkert. Der skal være forskel på funktioner og indretning af offentlige arealer i gaderum, de semioffentlige indre gårdrum og kantzoner og de private udearealer til de enkelte boliger. Alle boliger skal have adgang til udendørs opholdsarealer, i form af eksempelvis mindre haver, altaner eller tagterrasser.

Mødet mellem bygning og gade/byrum er afgørende for oplevelsen af begge dele. Byggerierne skal derfor tænkes fra gadeniveau og op. Bebyggelserne skal bidrage med veldimensionerede byrum af høj kvalitet, der understøtter et godt socialt liv mellem husene med rum for møder og ophold. Der skal skabes attraktive steder, der generøst giver til omgivelserne, og som kun bliver mere og mere velfungerende over tid.

Bebyggelserne placeres, så gård- og gaderum defineres tydeligt. Hjørner bebygges, så hvert delområde kantes ud mod gaderne. Der opstår en by, hvor bebyggelserne afspejler karréstrukturen i en lav og menneskelig skala.

Bygningerne skal skaleres, så de tilpasser sig bebyggelsestypen i de enkelte delområder. Variation i bygningshøjde og forskydning af facadeelementer eller boligenheder skaber variation i gaderummet og understreger den enkelte boligs individualitet.

I "husholdningsregnskabet" for Lisbjerg skal der løbende tages højde for at skabe plads til boligformer som almene boliger, ældreboliger, ungdomsboliger mv. samt de dertil hørende institutioner og tilbud - herunder plejeboliger for ældre, der er en vigtig del af et bymiljø med tilbud til alle livsfaser.

KVALITETER I BEBYGGELSE

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

DOGMER FOR BEBYGGELSE

Aarhus Kommune arbejder i sin lokalplanlægning med et 360°-værktøj, der skal sikre, at værdier og kvaliteter efterleves, og at de nødvendige faciliteter etableres.

Medskabelse af både den enkelte bolig og karré vil være en mulighed. Der skal være mulighed for, at den lille murerforretning, bofællesskabet eller byggegruppen kan finde plads sammen med de større byggerier, der vil kendetegne størstedelen af udbygningen.

Aarhus Kommune vil således tage initiativ til at samle en eller flere byggegrupper – gerne i form af moderne bofællesskab.



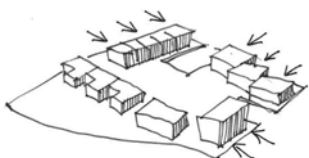
GRØNT BYRUM

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.



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



DIVERSITET I MATERIALE OG BEBYGGELSE

Der skal tilstræbes en typologisk diversitet inden for hvert delområde. Dvs. bebyggelsen bør sammensættes, så der opnåes 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

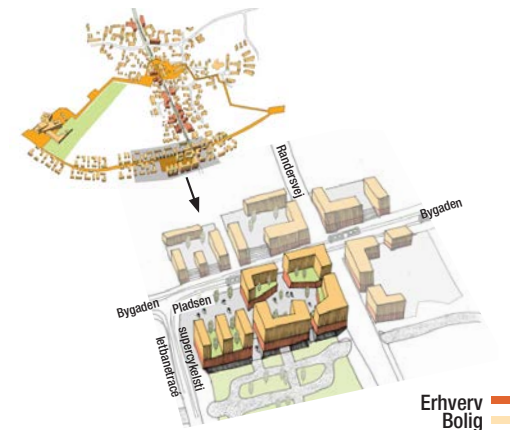
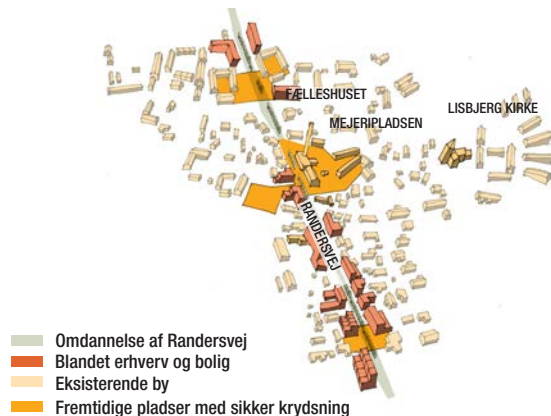
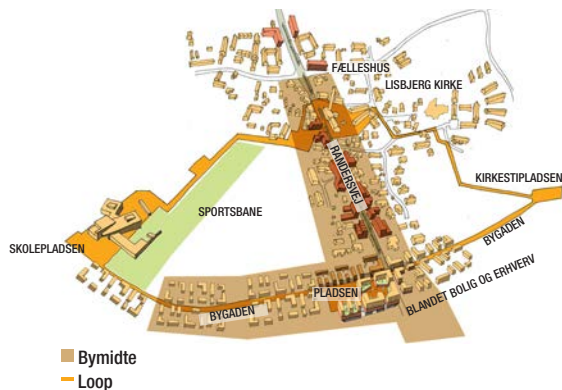
Hvert delområde samles om et gårdrum. Der sikres private haver mod syd og vest samt mod fordelingsgader. Kantzonen skaber en blød overgangszone mellem privat og offentlig.

BYGGEGRUPPER

En byggegruppe er karakteriseret af fælles projektudvikling samt eventuelt fælles beboelse og drift af et eller flere huse. Organiseringen af byggegrupper er primært kendt fra Holland og Tyskland, hvor en række af de første projekter blev gennemført med stor succes – herunder de i dag mest kendte i Freiburg og Tübingen.

Byggegrupper kan ses som et svar på borgernes ønsker til billigere boliger i byen og for nogles tilfælde ønsket om deltagelse i et større grad af fællesskab. Følgende argumenter anvendes ofte som begrundelse for deltagelse i en byggegruppe:

- Muligheden for som del af et byggefællesskab at bygge en billig og individuel bolig som alternativ til et traditionelt developerprojekt
- Muligheder for medvirken ved bygningens formgivning
- Mulighed for at lære fremtidige medejere og naboer at kende tidligst muligt.



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

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 inden for etape 1 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 Lisbjergskolen til øst for krydset ved Randersvej.

LISBJERG BYGADE

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

Der bliver mulighed for fortætning i form af etagebyggeri i op til 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.

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.

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. 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.

8. BYRUM OG PLADSDANNELSE

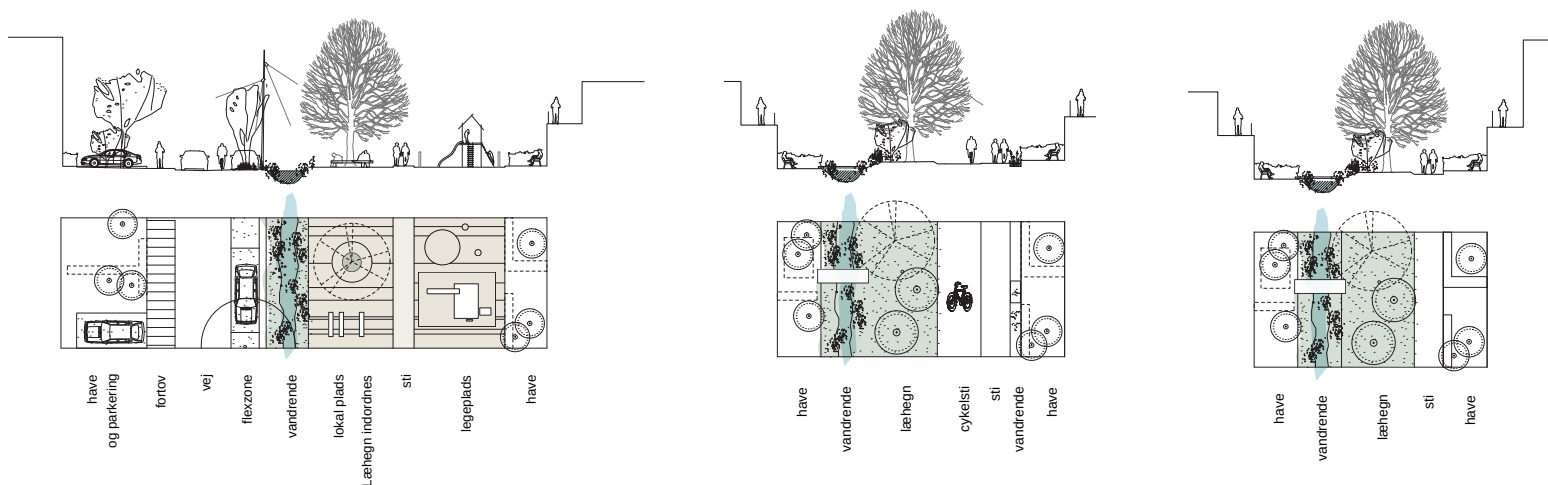


Lisbjerg skal være tæt og urban by. Gaderum-mene skal være levende byrum. Det har betydning for dimensioneringen og indretningen, hvor bebyggelsen skal trækkes ud til gaderummet og skabe en opdeling mellem indre gårdrum og ydre gaderum.

Eksempler på byrum



Eksempler på gade- og stiorløb





ET EKSEMPEL PÅ GADERUM

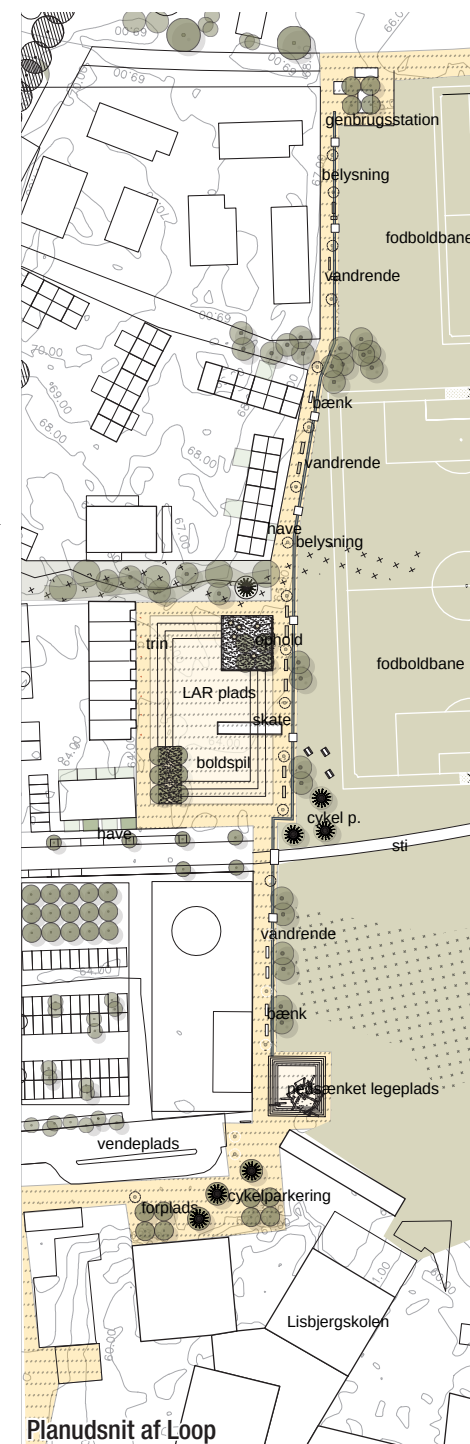
9. BYRUMSLOOP

Det samlende element i etape 1 er byrumsloopet, der udgør en sammenhængende stiforbindelse, der er opbygget som en perlekæde.

En sammenhængende stiforbindelse, der udgør en sikker forbindelse for bløde trafikanter mellem en række af Lisbjergs centrale funktioner og destinationer.

Loopet folder sig ud i en række "perler" – nye byrum og pladser med urban eller grøn karakter, som tilføjer rekreative og aktivitetsmæssige tilbud til området.

Loopet supplerer etapens øvrige infrastruktur, som er bygget op efter et princip om at sikre åbne vejforbindelser, så alle veje er forbundet og ingen ender blindt. Dette sker med udgangspunkt i at skabe flow og sikre tryghed i gaderne.



10. KANTZONER



KANTZONE

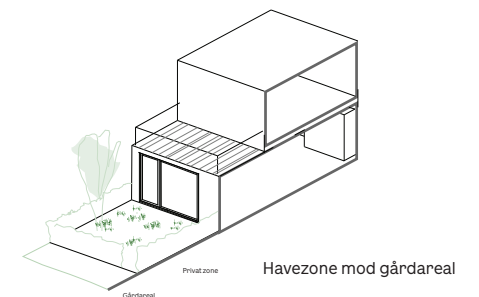
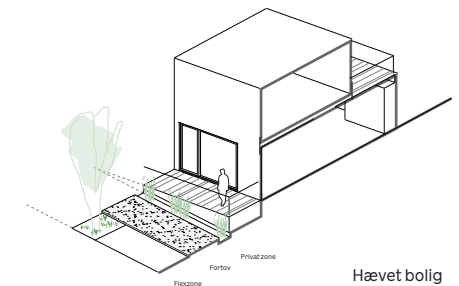
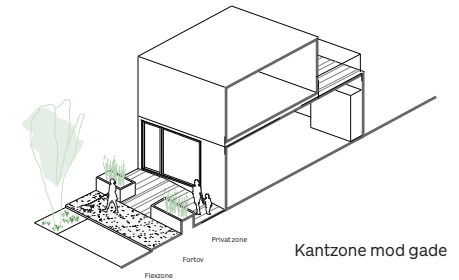
Bebyggelserne placeres, så gård- og gaderum defineres tydeligt. Hjørnet bebygges, så hvert delområde kantes ud mod gaderne.

Kantzoner er overgangen mellem den private zone og uderummet udenfor. Kantzonen har stor betydning for det liv, der kommer til at udfolde sig i bebyggelsen, da der er høj aktivitet i kantzonen, og det er bebyggelsens mest aktive uderum.

Kantzonen kan være en del af det private rum som haver eller terrasser eller en del af det offentlige rum i form af for eksempel en plantekasse eller en bænke. Kantzonen skal aktivere overgangen mellem private og offentlige arealer. Her kan aktiviteter rykkes fra boligen udendørs, og her kan det uformelle møde mellem mennesker opstå. Kantzoner skal derfor dyrkes målrettet for at skabe behagelige uderum, som inviterer til ophold og uformelle møder.



Eksempler på kantzoner



11. GRØNNE BYRUM



Grønne forbindelser skaber sammenhæng mellem skov og by.

- Søerne
- Sportsplads
- Eng og byfælled
- Etape 1
- Tværforbindelse
- Grønne passager



Byfælleden

En større byfælled strækker sig mellem Ølsted og Lisbjerg skov.



Grønne passager

Grønne byrum fordrer lokale møder mellem storparcellerne.

GRØNNE RUM

Aarhus Kommune vil sikre rekreative, grønne steder og gode, smukke uderum - offentlige såvel som private. Grønne rum styrker trivsel og livskvalitet i byerne og i boligområderne og skal tænkes ind forud for bygningerne.

Bydelens grønne rum rækker fra den store byfælled syd for Etape 1, som strækker sig på tværs af Lisbjerg mellem Ølsted og Lisbjerg skov, til små indre gårdum i de enkelte boligbebyggelser.

Grønne friarealer skal skabe levedygtige grønne miljøer med høj biodiversitet og et varieret plantevalg, der har gode vækstvilkår. Beplantningen skal tilføre bebyggelsen frodighed, sanselighed og variation.

Programmering af de grønne byrum sker i samskabelse med den nye bys indbyggere og i samarbejde med Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice.

Fælles friarealer skal indrettes til ophold og bevægelse for børn og voksne på en måde, så der tages hensyn til solorientering, vindforhold, og forskellige gruppers behov. Der skal være kvalitet i de fælles friarealer, så de er præget af gode, smukke materialer, der patinerer flot over tid.

Hvert delområde samles om et gårdum. En kantzone skaber en blød overgangszone mellem det private og det offentlige.

Klimasikring tænkes ind fra begyndelsen, og der skal i videst mulige omfang arbejdes med åben-vand-løsninger, som bidrager rekreativt til byrum og grønne rum. Der er

udarbejdet en særskilt regnvandsdisponeringsplan som bilag til etapeplanen.

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

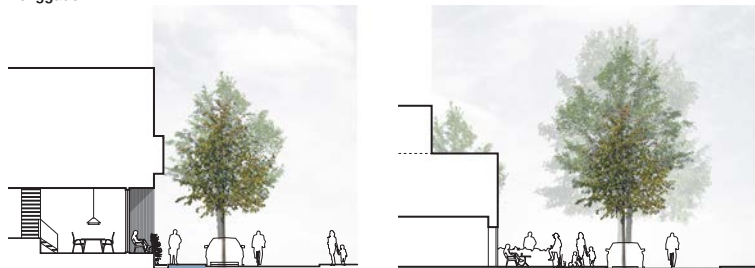
Aarhus Kommune ønsker at etablere byggemodningen af de grønne rum med et højt kvalitetsniveau, som understøtter visionen for Lisbjerg. Aarhus Kommune varetager derfor som udgangspunkt den overordnede byggemodning. Dette sker med udgangspunkt i den udarbejdede designmanual.



GRØNNE BYRUM

GADERUM

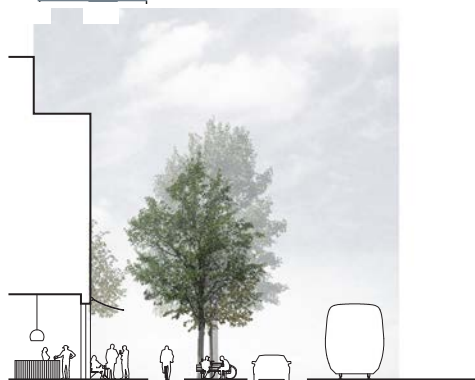
Boliggade



Fordelingsgade

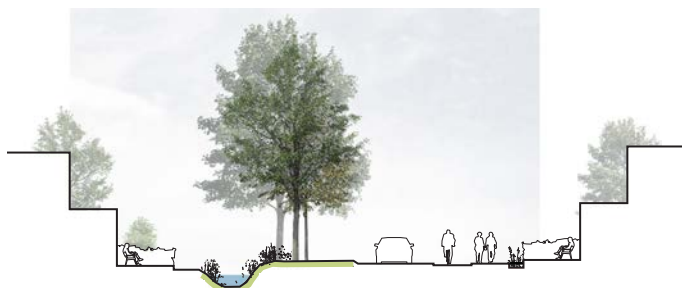


Bygaden



GRØNNE BYRUM

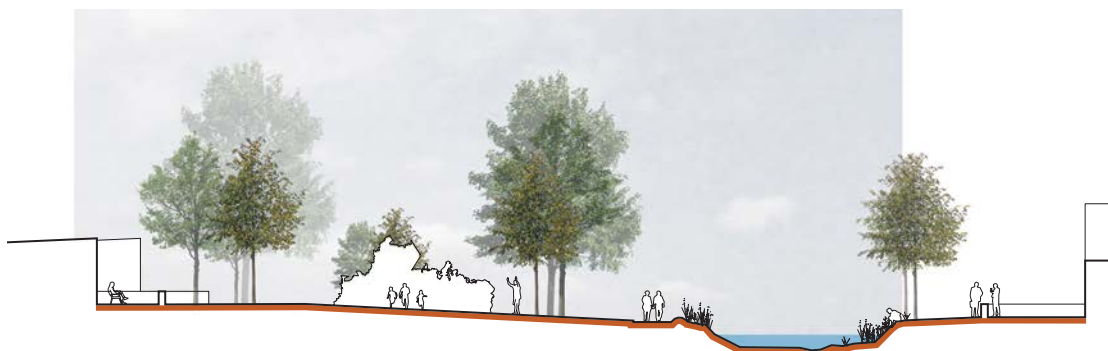
Læhegn



Grønt byrum

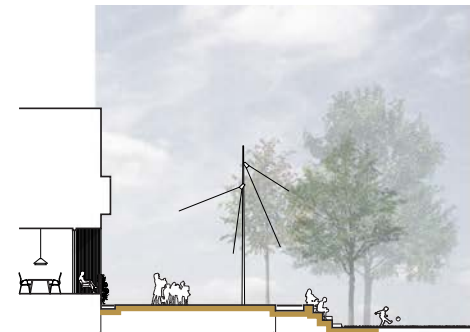


Byfælled

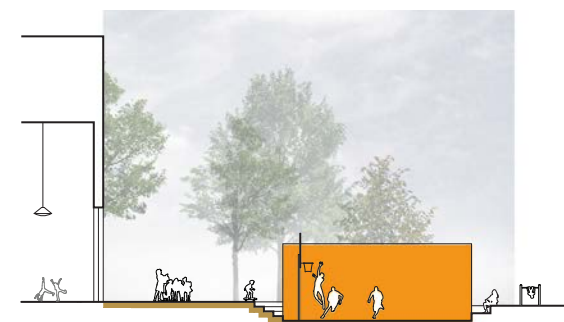


URBANE BYRUM

Byloopet (small)



Byloopet (large)



12. INFRASTRUKTUR



Vejene i etape 1 inddeles i tre typer vej- og gaderum: Trafikveje, fordelingsgader og bolig-gader.

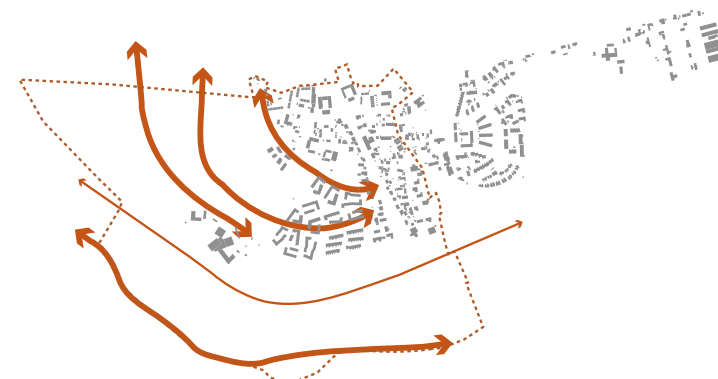
Trafikvejene er transportkorridorer, hvor fremkommelighed er i højsædet, og de følger som princip højdekurverne i landskabet og anlægges som ringe i vandet.

Fordelings- og bolig-gaderne er derimod i højere grad mødesteder for beboerne i området, hvor tilgængelighed og fremkommelighed underlægges byliv og bymæssige kvaliteter. Vejsystemet er opbygget som et grid-system, så der i udgangspunktet ikke er nogen veje, der ender blindt. Dette for at skabe flow og tryk i gaderne.

Fordelingsgader og bolig-gader etableres med forbindelser til de grønne byrum og med lav hastighed og udformes på de bløde trafikanterens vilkår, men med plads til hensynsfuld

bilkørsel og i et vist omfang parkering. Indgange placeres ud til fordelingsgader, så gaden aktiveres og bliver samling for det uformelle møde i byen.

Gang- og cykelstier følger i udgangspunktet de overordnede veje og med supercykelstien, som følger letbanens tracé fra Lisbjerg Bygade og mod syd, er det muligt at komme hurtigt på cykel ind til Aarhus. De fælles offentlige gaderum skal suppleres af indre gårdum i bebyggelserne.

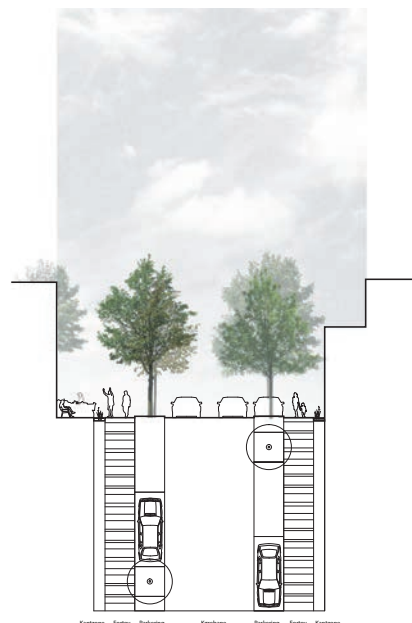
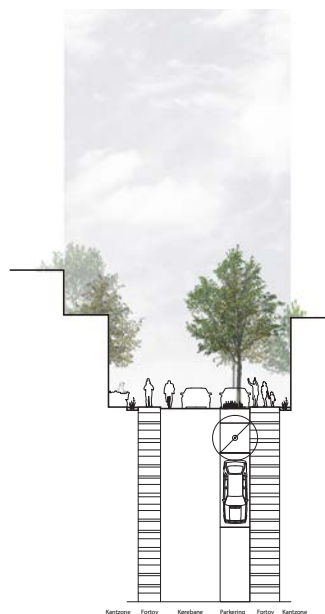


Princip: Trafikveje langs koterne

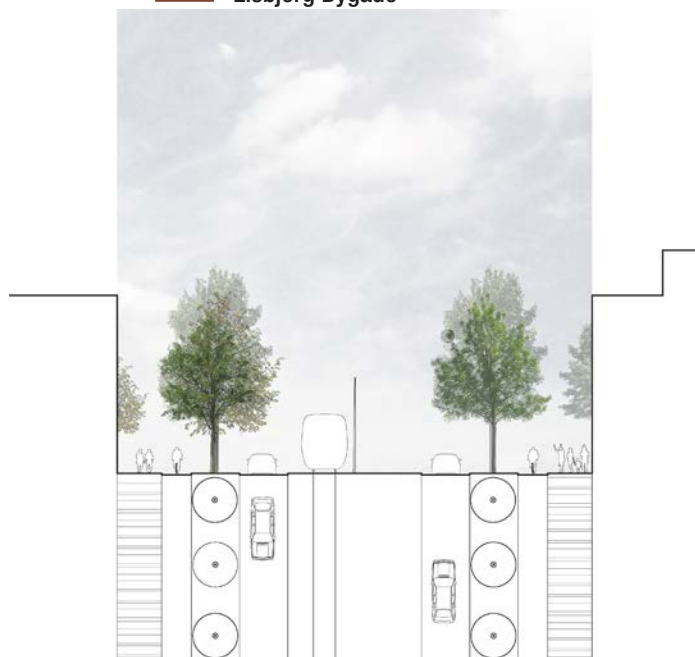
STIFORBINDELSER

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.

Byloopet 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.



Lisbjerg Bygade



Infrastruktur – værdier

- Lisbjerg bygger på effektiv mobilitet inden for alle trafikarter
- Anvendelser, der betjener mange, placeres i nær kontakt med letbane og supercykelsti
- Gaderne i Lisbjerg skaber forbindelser og sammenhæng. Lisbjergs gaderum er også byrum. De rummer og udfordrer til en mangfoldighed af aktiviteter og oplevelser
- Gaderummene inviterer til forskellige grader af fællesskab – familien på terrassen og i kantzonen, naboerne i karréen på storparcellen, kvarteret i gaderne og de grønne områder og bydelen på de særlige pladser med høj tilgængelighed og aktivitet.

Infrastruktur – kvaliteter

- Gader og byrum i Lisbjerg er "vores"
- Byloopet gennem Lisbjerg landsby til den eksisterende skole langs letbanen til kirkestien og retur er en perlekæde af områdets uddannelses-, pasnings-, fritids- og andre institutionstilbud
- Randersvej og Lisbjerg Bygade skaber sammen med landskabet den overordnede struktur i området for at sikre maksimal tilgængelighed og optimal udnyttelse af letbanen.



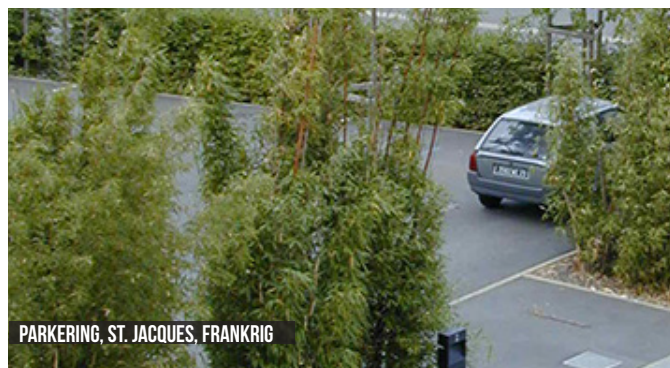
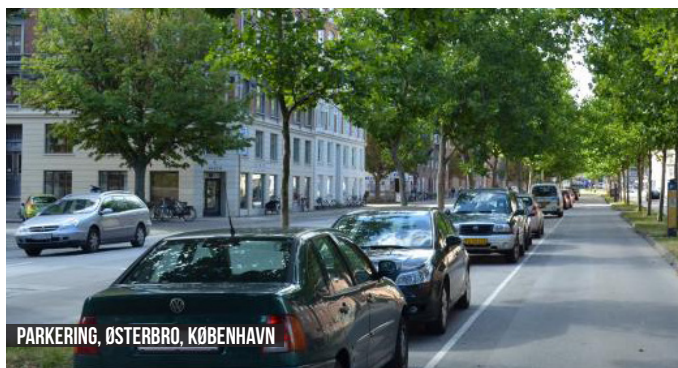
VIEW MOD BAGSTI, BYNATUR OG HAVEZONER

13. PARKERING

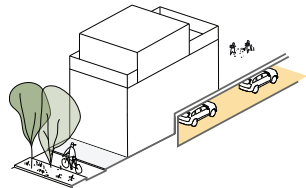
Parkering inden for etape 1 håndteres inden for de forskellige delområder i form af kantstensparkering i gaderne og som halvt nedgravet parkering og/eller parkering i konstruktion i de tætteste og mest centrale dele af midtbyen.

Alternativt kan parkeringspladserne etableres som mindre parkeringsenheder i gårdrum og i de enkelte byggefeltet. Beplantning og nedsækning kan benyttes som afgrænsning imellem gårdrum og parkeringsplads.

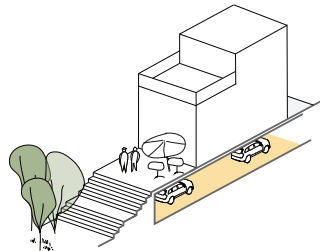
Mulige parkeringsløsninger



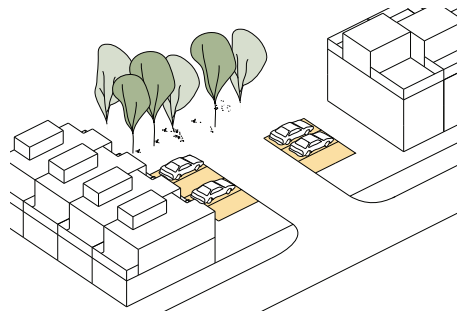
Principper for parkeringsløsninger



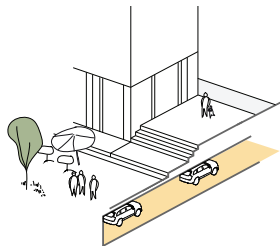
Parkeringsplint nord for Lisbjerg Bygade



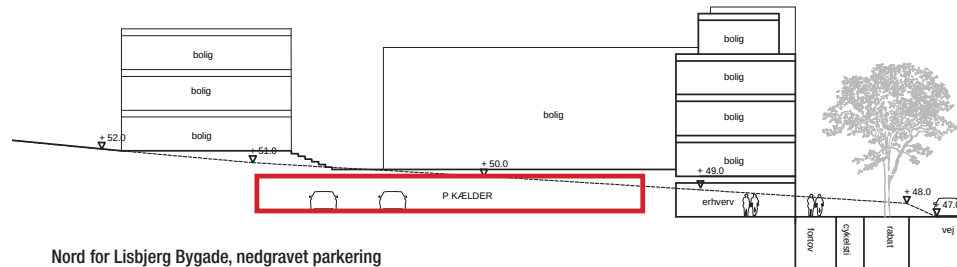
Halvt nedgravet parkering
Udnyttelse af terrænspring nord for Lisbjerg Bygade



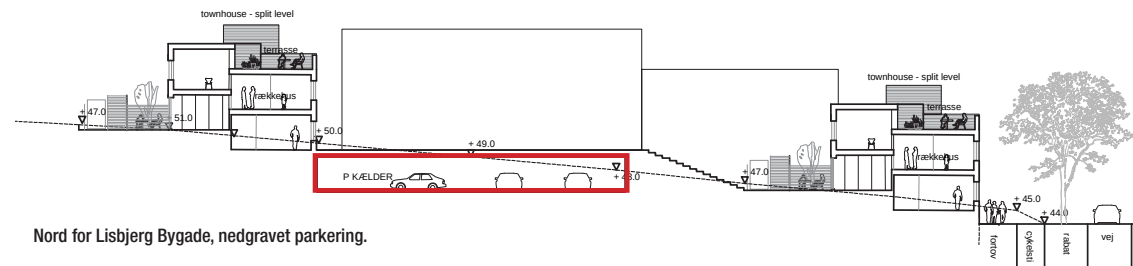
Parkering på terræn
Mindre parkeringslommer på byggefeltet. Altid placeret mellem bebyggelse, parkering placeres aldrig på et hjørne.



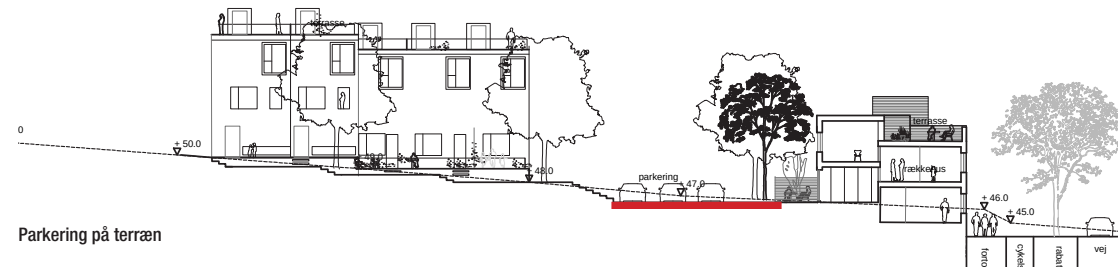
Halvt nedgravet parkering
Udnyttelse af terrænspring syd for Lisbjerg Bygaden



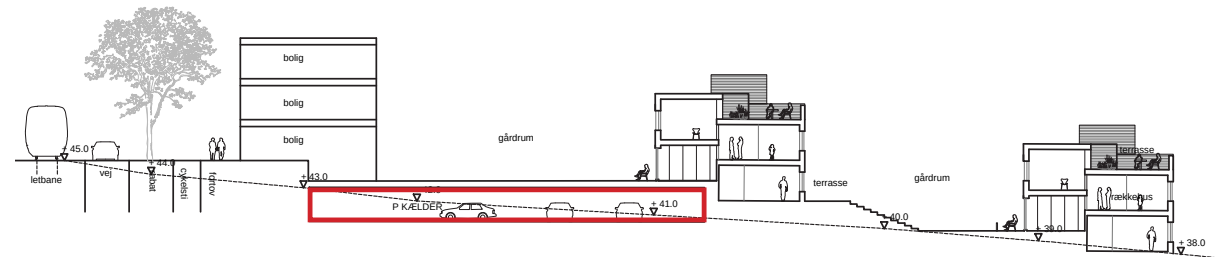
Nord for Lisbjerg Bygade, nedgravet parkering



Nord for Lisbjerg Bygade, nedgravet parkering.



Parkering på terræn



Syd for Lisbjerg Bygade, nedgravet parkering.

14. EKSEMPELSAMLING

For at illustrere, hvordan de forskellige typer delområder inden for etape 1 kan bebygges, er der udarbejdet et idékatalog for tre udvalgte og forskelligartede områder:

- Delområde 1: Et felt, som eksemplificerer den rene boligbebyggelse i nord
- Delområde 2: Et felt med boliger med mulighed for erhverv på nordsiden af Lisbjerg Bygade samt
- Delområde 3: Et felt med boliger med mulighed for erhverv på sydsiden af Lisbjerg Bygade

Eksemplerne skal skitsere nogle af de muligheder, der er for bebyggelsesstruktur, indarbejdelse af terræn, håndtering af parkering, udformning af grønne gårdum mv.

Eksemplerne er ikke udtømmende, men skal ses som inspiration til de enkelte områdetyper.



Tre typer områder

- Bolig
- Bolig/Erhverv
- Delområde
- Eksempel på delområde
- Loop
- - - Etape 1

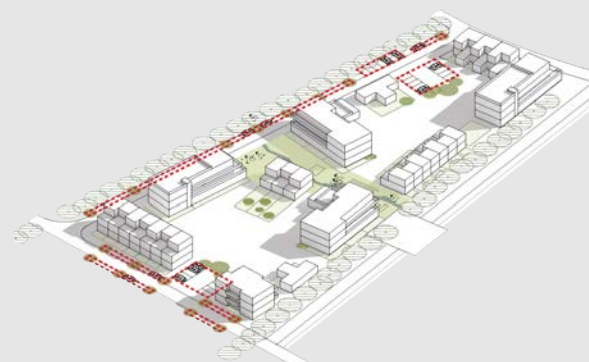
Styrende principper for bebyggelser i Lisbjerg Etape 1



Dogme: Hjørnebebyggelse der støtter gaderum



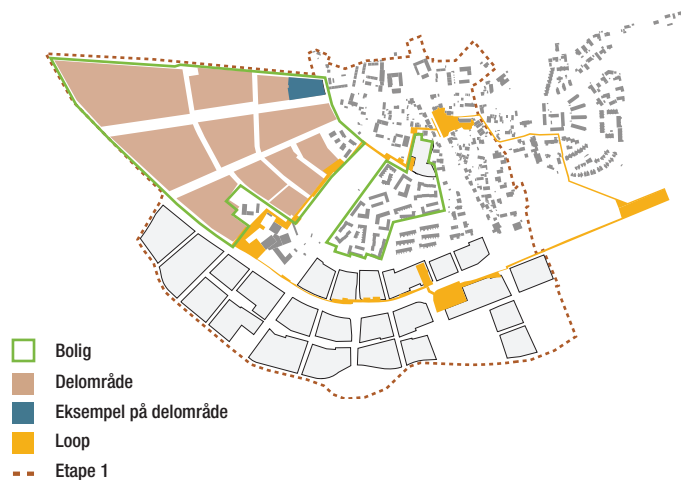
Dogme: Gårdrum



Dogme: Parkering i gaderum



14.1 DELOMRÅDE 1 - BOLIGOMRÅDE NORD FOR BYMIDTEN



Eksemplet illustrerer, hvordan et delområde i den nordlige del kan detaljeres og bearbejdes rumligt. Området er et rent boligområde. Bebyggelsen kan eksempelvis udgøres af townhouses, rækkehuse, kædehuse, punkthuse eller etageboliger. Bebyggelsesprocenten i området er 65-75, og højden er 1-3 etager.

PRINCIPPER

- Delområdet udgør en lille karré, hvor husene placeres som en principielt firelænget bebyggelse, som definerer relativt smalle gaderum og adskiller det indre grønne rum fra gaderummene. Bebyggelserne placeres så gade- og gård-rum defineres klart. Hjørnerne

bebygges, så delområdet kantes mod gaden. Der sikres variation i bygningshøjder og forskydning af facadelementer og boligenheder.

- Boliger placeres, så de ligger med en side mod et gaderum og en side mod et grønt rum.
- Delområdet samles om et eller flere gårdrum. Gårdrummene er primært forbeholdt gårdens beboere og aktiviteter. Gården kan også rumme private haver.
- Indgange placeres i stort omfang ud til fordelings- og boliggader, så gaden aktiveres og bliver samling for det uformelle møde.
- Byggerier skal tænkes fra gadeplan og op, så de bidrager til byrummet.



- Bebyggelsen sammensættes, så der opnås forskellighed i udseende og anvendelse (boligtyper, boligstørrelser mv.). Typologierne kan mikses inden for delområdet, gerne med en blanding af ejerformer.
- Parkering kan etableres som gadeparkering eller på mindre samlede pladser i bebyggelsen.
- Kantzoner skaber en blød overgangszone mellem privat og offentlig.
- Delområdet varieres mod de grønne kiler, så der skabes større sammenhæng mellem det grønne og det bebyggede.

01
MIKS
blandet bebyggelse



02
Rækkehus
kantet bebyggelse



03
Rækkehus
stænger



04
L
L'er - to typer



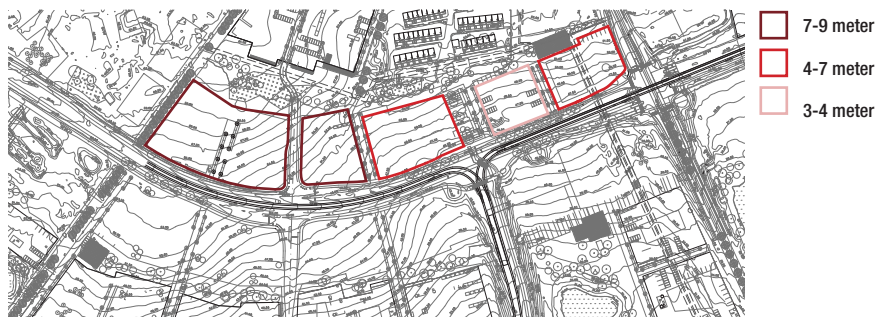
05
L
mindre karréer



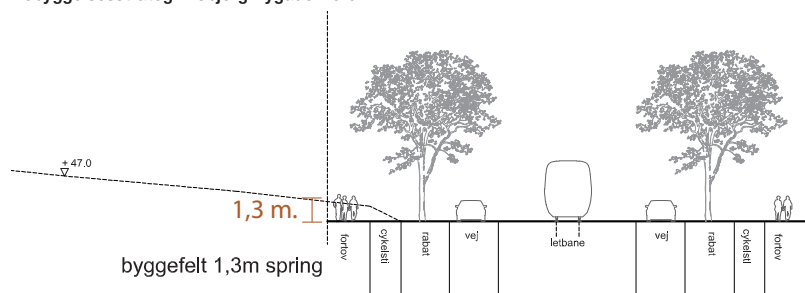
14.2 DELOMRÅDE 2 - LISBJERG BYGADE NORD



Terrænforskel



Bebyggelsesstrategi Lisbjerg Bygade Nord



Delområdet eksemplificerer, hvordan et delområde på den nordlige side af Lisbjerg Bygade kan udformes.

Her findes ret markante terrænforskelle, der kan indarbejdes i bygningerne. Bebyggelsen kan eksempelvis udgøres af townhouses, rækkehuse, kædehuse, punkthuse eller etageboliger. Anvendelsen er boliger med mulighed for erhverv langs Lisbjerg Bygade. Bebyggelsesprocenten i eksempelområdet er 80-100, og højden er 2-5 etager.

Principper

- I mødet med Lisbjerg Bygade er der mulighed for etablering af erhverv.
- Lisbjerg Bygade skal have en urban karakter.
- Byggerier skal tænkes nedefra og op, så de bidrager til byrummet.
- Bolig og erhverv ses som funktioner, der i stigende omfang integreres.
- Bebyggelsen sammensættes, så der opnås forskelligartethed i udseende og anvendelse (boligtyper, boligstørrelser mv.). Typologierne kan mikses inden for hvert delområde, gerne med en blanding af ejerformer.
- Parkering etableres som parkering i konstruktion eller parkering på terræn.

01

Stænger på tværs, optager
terrænforskellen.

Parkering i konstruktion

2-5 etager

02

Split level - boliger langs
Bygaden som kan optage
terrænforskellen.

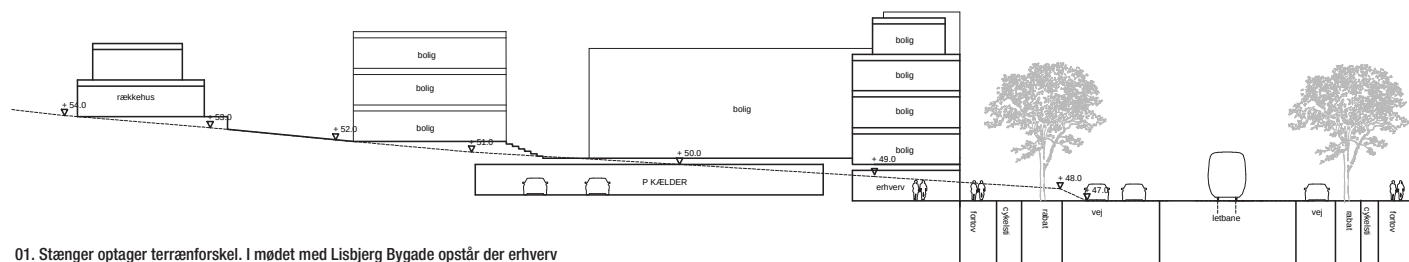
Parkering i konstruktion

2-5 etager

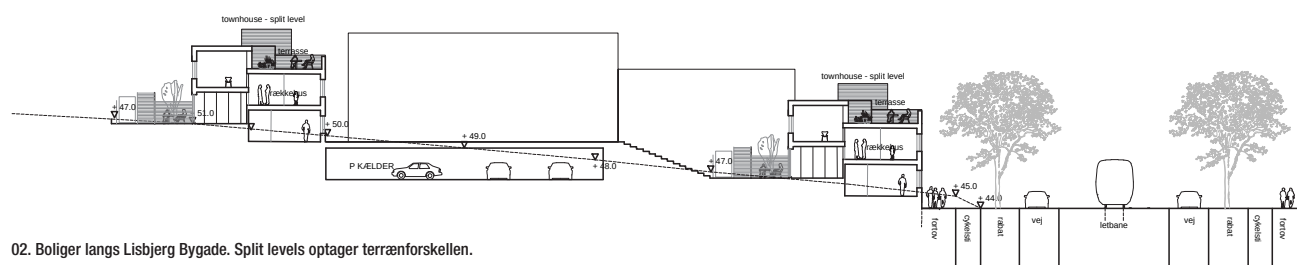
03

splitlevels
Parkering på terræn

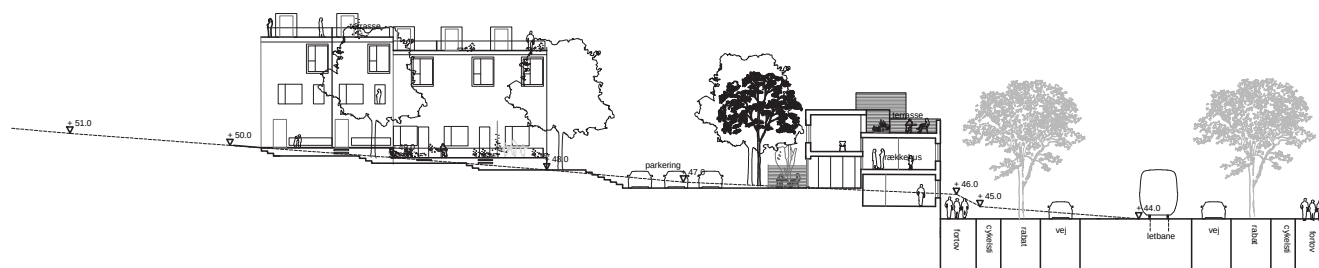
2-5 etager



01. Stænger optager terrænforskel. I mødet med Lisbjerg Bygade opstår der erhverv

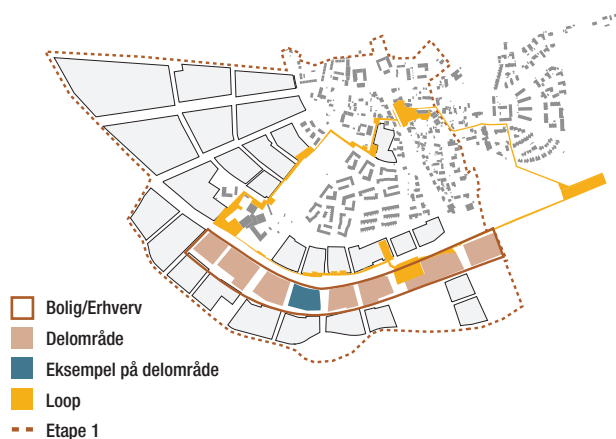


02. Boliger langs Lisbjerg Bygade. Split levels optager terrænforskellen.



03. Boliger langs Lisbjerg Bygade. Split levels optager terrænforskellen. Parkering klares på byggefelt og i gaden med en lavere bebyggelsesprocent.

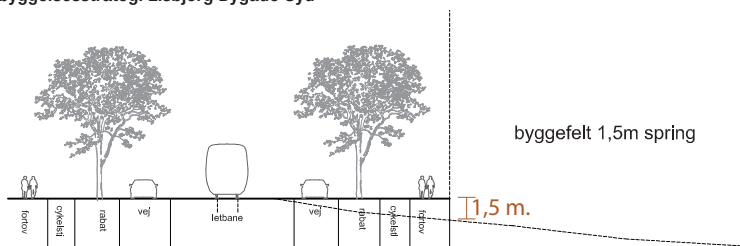
14.3 DELOMRÅDE 3 - LISBJERG BYGADE SYD



Terrænforskel



Bebyggelsesstrategi Lisbjerg Bygade Syd



Eksemplet illustrerer, hvordan et delområde på den sydlige, mindre kuperede side af Lisbjerg Bygade kan udformes.

Bebyggelsen kan eksempelvis udgøres af etageboliger, townhouses eller punkt-huse.

Anvendelsen er boliger med mulighed for erhverv langs Lisbjerg Bygade.

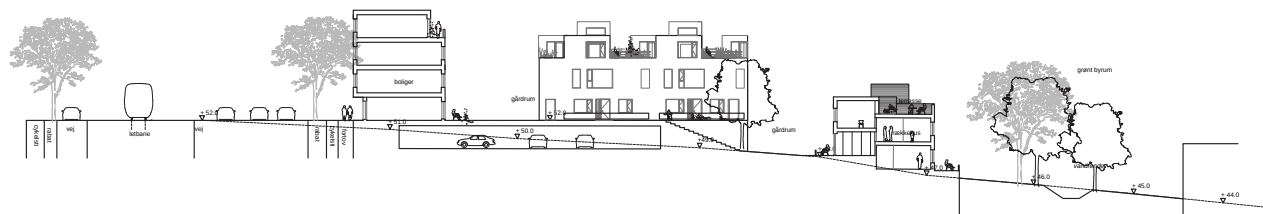
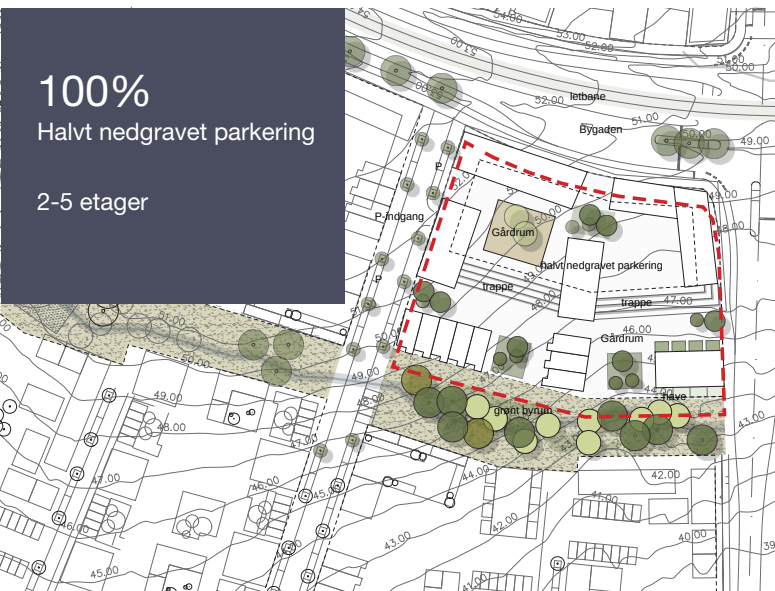
Bebyggelsesprocenten i eksempelområdet er 80-100, og højden 2-5 etager.

Principper

- I mødet med Lisbjerg Bygade er der mulighed for etablering af erhverv.
- Lisbjerg Bygade skal have en urban karakter.
- Byggerier skal tænkes nedefra og op, så de bidrager til byrummet.
- Bolig og erhverv ses som funktioner, der i stigende omfang integreres.
- Bebyggelsen sammensættes, så der opnås forskelligartethed i udseende og anvendelse (boligtyper, boligstørrelser mv.). Typologierne kan mikses inden for hvert delområde, gerne med en blanding af ejerformer.
- Parkering etableres som halvt nedgravet parkering eller parkering på terræn.

100%
Halvt nedgravet parkering

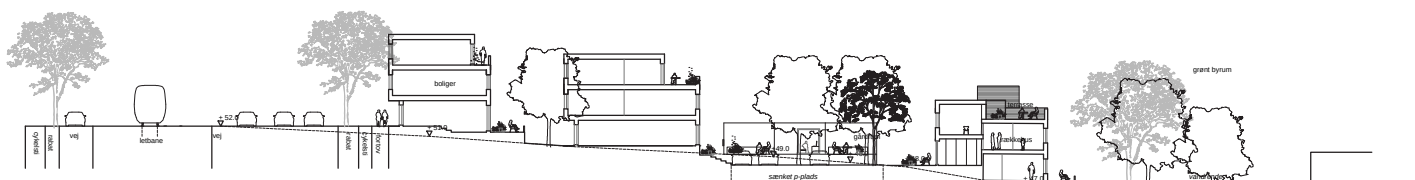
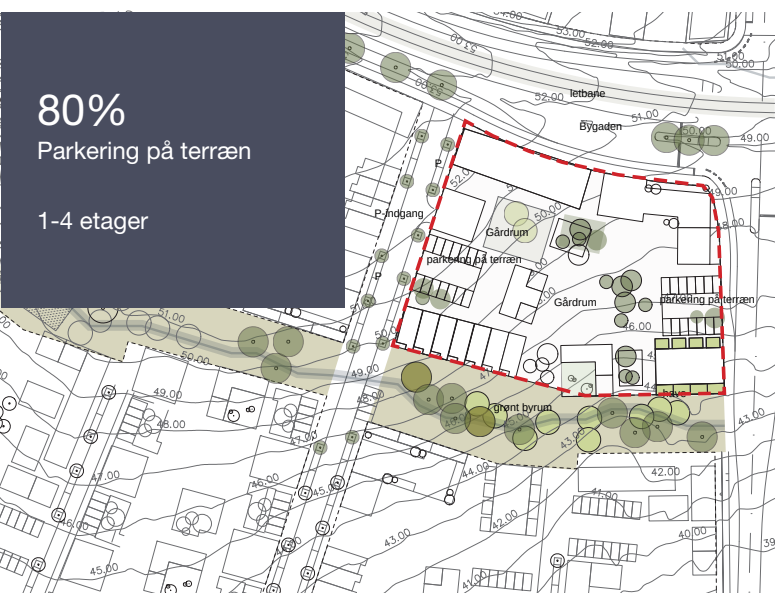
2-5 etager



Bebyggelse med meget terræn. halvt nedgravet P som terrænregulering 1:500

80%
Parkering på terræn

1-4 etager



Bebyggelse med lidt terræn. Parkering klares på terræn 1:500

ETAPE 1



Arealopgørelse Etape 1

August 2018

Byggefelter i alt: 331.413 m²

Etagemeter i alt: minimum 233.900 m² - maksimum 278.700 m²

Etape 1	Byggefelt	Bebyggelse (%)	Etagemeter (m²) min-maks	Anvendelse
E.1 01	43802	65-75%	28500 - 32900	bolig 1-3 etg.
E.1 02	15285	65-75%	9900-11500	bolig 1-3 etg.
E.1 03	10168	65-75%	6600-7600	bolig 1-3 etg.
E.1 04	27370	65-75%	17800-20500	bolig 1-3 etg.
E.1 05	14319	65-75%	9300-10700	bolig 1-3 etg.
E.1 06	14978	65-75%	9700-11200	bolig 1-3 etg.
E.1 07	15921	65-80%	10300-12700	bolig 1-3 etg.
E.1 08	7751	65-75%	5000-5800	bolig 1-3 etg.
E.1 09	6254	65-75%	4100-4700	bolig 1-3 etg.
E.1 10	4092	65-75%	2700-3100	bolig 1-3 etg.
E.1 11	6224	65-75%	4000-4700	bolig 1-3 etg.
E.1 12	11309	65-80%	7400-9000	bolig 1-4 etg.
E.1 13	13904	65-80%	9000-11100	bolig 1-4 etg.
E.1 14	5022	80-100%	4000-5000	bolig/erhverv 2-5 etg.
E.1 15	7399	65-80%	4800-5900	bolig 1-4 etg.
E.1 16	7939	80-100%	6400-7900	bolig/erhverv 2-5 etg.
E.1 17	7506	65-80%	4900-6000	bolig 1-4 etg.
E.1 18	6554	80-100%	5200-6600	bolig/erhverv 2-5 etg.
E.1 19	10503	65-80%	6800-8400	bolig 1-4 etg.
E.1 20	5640	80-100%	4500-5600	bolig/erhverv 2-5 etg.
E.1 21	7746	65-80%	5000-6200	bolig 1-4 etg.
E.1 22	4542	80-100%	3600-4500	bolig/erhverv 2-5 etg.
E.1 23	7075	65-80%	4600-5700	bolig 1-4 etg.
E.1 24	5355	90-110%	4800-5900	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 25	5313	65-80%	3500-4300	bolig 1-4 etg.
E.1 26	9250	90-110%	8300-10200	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 27	6578	90-110%	5900-7200	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 28	4747	80-100%	3800-4700	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 29	5824	80-100%	4700-5800	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 30	5043	80-100%	4000-5000	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 31	4533	80-100%	3600-4500	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 32	4315	80-100%	3500-4300	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 33	6073	90-110%	5500-6700	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 34	3357	90-110%	3000-3700	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 35	4549	90-110%	4100-5000	bolig/erhverv/detail 2-5 etg.
E.1 36	5173	65-75%	3400-3900	bolig 1-3 etg.
TOTAL	331413		min. 233925 - max. 278740	



VIEW FRA GADERUM

LISBJERG ETAPE I ETAPEPLAN

Udgivet af:
Aarhus Kommune Teknik og Miljø
August 2018



I samarbejde med:
COWI
VANDKUNSTEN
PLUSS

Kontakt:
Aarhus Kommune

