



4. juli 2018

## Storcenter Nord udvider med butikker, biograf og boliger

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Aarhus Kommune planlægger at udvide Storcenter Nord med butikker, biograf og boliger. Grundejeren foreslår bl.a. at udvide centeret med en dagligvarebutik og 15 mindre butikker, at etablere en ny biograf med 6 sale med plads til ca. 630 gæster samt at opføre ca. 175 boliger i forskellige størrelser.

Debatoplægget er placeret under dette brev i din Digitale Postkasse. Heri kan du læse mere detaljeret om planlægningen.

Aarhus Kommune vil gerne høre din mening om den fremtidige planlægning for området, og opfordrer dig derfor til at læse debatoplægget. Har du ideer og forslag, er du velkommen til at sende dem til os inden høringsfristen udløber den 10. august 2018. Skriv venligst afsendernavn og adresse på brev eller mail.

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte hørings svar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling, vil alle indsendte hørings svar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som er oplyst i hørings svarene, vil blive offentlig tilgængelig. Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender hørings svar/bemærkninger er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af hørings svar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen med mindre du gør opmærksom på det. Indsendte hørings svar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.

Med venlig hilsen  
Center for Byudvikling og Mobilitet

## TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet  
Aarhus Kommune

**Planafdelingen**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:  
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

# HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

CENTER FOR  
BYUDVIKLING OG MOBILITET  
Teknik og Miljø  
Århus Kommune



## Storcenter Nord udvider med butikker, biograf og boliger

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om at udvide Storcenter Nord med butikker, biograf og boliger. Den private grundejer har anmodet Aarhus Kommune om, at ændre planlægningen for området, så det er muligt at opføre bebyggelse i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på 165. Hvis Aarhus Kommune skal imødekomme dette, skal kommuneplanen ændres, og der skal udarbejdes en lokalplan.



Området set fra luften.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Storcenter Nord ligger på Katrinebjerg i Aarhus N. Katrinebjerg undergår i disse år en stor udvikling fra at være et erhvervsområde til at blive et blandet byområde med erhverv, uddannelse, boliger og service.

Den aktuelle grund, der er afgrænset af Paludan Müller Vej, Finlandsgade, Helsingforsgade og Åbogade og har et grundareal på 32.189 m<sup>2</sup>. Storcenter Nord har et eksisterende etageareal på 29.200 m<sup>2</sup> foruden arealer til parkering.

### FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Grundejeren foreslår, at udvide centeret i to retninger mod øst og nord. I stueetagen udvides centeret med en dagligvarebutik og 15 mindre butikker og etableres en ny publikumsindgang fra Finlandsgade og en ny markant publikumsindgang fra Helsingforsgade, samt en ny fælles vareindlevering. Butikkerne vil blive transparente i gadeplan og åbne op for gennemsyn til centeret og varegården skærmes af mod Helsingforsgade ved at etablere erhvervslejemål i stueetagen. Forbindelsen fra centertorvet til 1. sal udbygges med rulletrappe, som giver adgang og flow til biografen og cafeområdet.

På taget etableres en ny biograf med 6 sale med plads til ca. 630 gæster. Biografen bliver med store 2-etagers vinduer, der både giver de besøgende en fremragende udsigt over Aarhus og samtidig åbner biografen op, så



Storcenteret med opgraderet indgang set fra Helsingforsgade

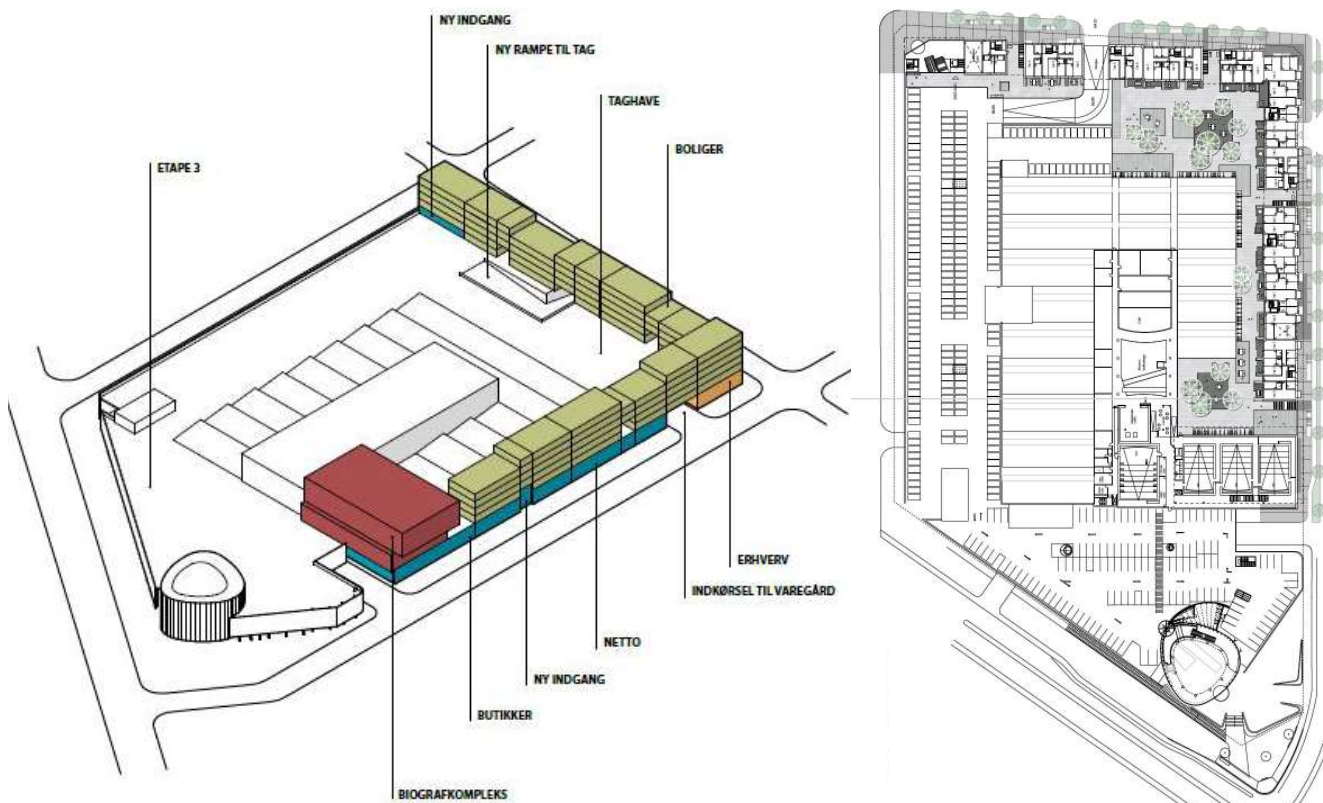


Illustration der viser udvidelsen af storcenteret og en situationsplan der viser taghave, biograf, boliger mm.

man fra gadeniveau kan se hvad der foregår inden døre. Ovenpå storcenteret som en randbebyggelse etableres der endvidere ca. 175 boliger i forskellige størrelser, der er arkitektonisk bearbejdet, så den forholdsvis lange bygningskrop brydes ned i mindre dele, der både varierer i højden og trækkes frem og tilbage mod gaden, så der skabes variation i gadebilledet. Bebyggelsen er max 6 etager høj. Boligerne indrettes med adgang både fra gadeplan og fra taget ovenpå centeret.

På gadesiden er byggeriet trukket tilbage fra skel, så der

er plads til vejtræer og der er arbejdet med byggeriets kantzone ud mod gaden, så centeret fremstår åbent og inviterer til ophold.

På gårdsiden etableres et fælles opholdsareal, som en taghave ovenpå centret. Her etableres der små forhaver til de nederste boliger og altaner til de øvre boliger. Fra biografen er der ligeledes mulighed for at gå ud på opholdsarealet. Parkering løses ved at etablere yderligere p-pladser i den eksisterende parkeringskælder, så der samlet er ca. 1.000 p-pladser i centeret.



Storcenter og biograf set fra Finlandsgade



Visualisering af taghaven på storcenterets tag

#### Hvad er Lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen.

Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<http://lokalplanerweb.aarhuskommune.dk/HvadErEnLokalplan.aspx>

#### Hvad er Kommuneplanens rammer ?

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan:

[www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning.aspx](http://www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning.aspx)

## KOMMUNEPLAN 2017

I Kommuneplan 2017 ligger Storcenter Nord i rammeområde 140102CE med følgende rammebestemmelser:

### Rammeområde 140102CE

Områdets anvendelse er fastlagt til bydelscenter (Kategori 22)

Max. etageantal: 4

Max. bygningshøjde: 20m

Max. bebyggelsesprocent: 130 for den enkelte ejendom

Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg.

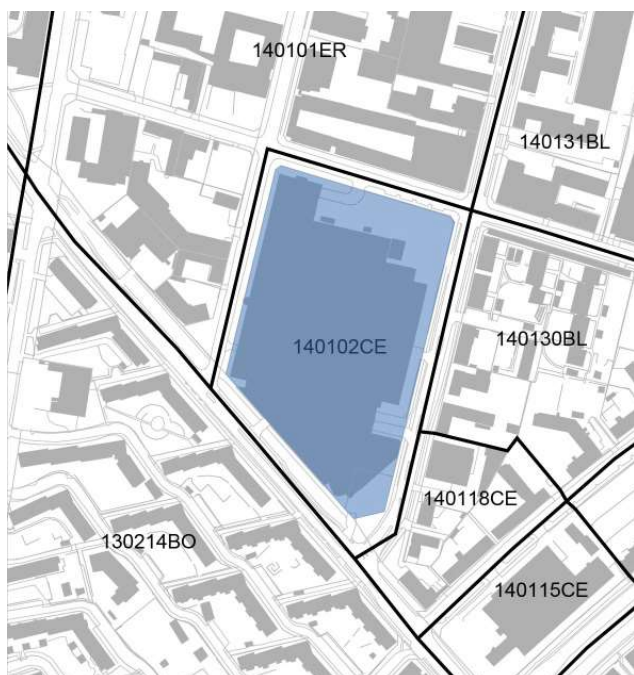
\* Kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.

## DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN?

Hvis den ønskede udvidelse skal kunne realiseres, skal rammeområde 140102CE ændres. Der foreslås følgende ændring:

- Bygningshøjden hæves til max 25 m
- Etageantallet øges til max 6 etager
- Den maksimale bebyggelsesprocent øges til 165.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om fortætning og at skabe attraktive blandende byområder.



De nye rammebestemmelser for rammeområdet vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg, når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanen.

## DEN VIDERE PROCES

Aarhus Kommune hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen. Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Aarhus Kommune forventer efterfølgende at udarbejde et forslag til lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg. De fremsendte idéer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

Derefter vil I igen blive hørt, når lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

## VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA  
DEN 4. JULI 2018 TIL DEN 10. AUGUST 2018

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

BYPLANLÆGGER MATHIAS THINGGÅRD BROVALL  
TEKNIK OG MILJØ,  
PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C,  
TLF.: 51955541

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES  
SENEST DEN 10. AUGUST 2018 TIL:

TEKNIK OG MILJØ,  
PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C  
E-MAIL: BYUDVIKLINGOGMOBILITET@AARHUS.DK