



Anmodning om lokalplanlægning for boliger og erhverv på Katrinebjerg

23. oktober 2025
Side 1 af 2

1. Beslutningspunkter

Det beslattes at:

- Teknik og Miljø indleder en planproces for lokalplan og kommuneplantillæg for boliger og erhverv på Katrinebjerg

Teknik og Miljø starter lokalplanprocessen da det er i tråd med udpegningen af området som byomdannelsesområde.

Byrådet vedtager lokalplanen både som forslag og som endelig plan.

2. Det væsentligste i sagen

Den nuværende kommuneplanramme fastsætter, at det samlede byomdannelsesområde Katrinebjerg anvendelsesmæssigt skal disponeres således, at max. 70 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 30 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. I ansøgers ideoplæg/projektet rammer fordelingen 70-75% boliger og 25-30% erhverv.

Udgangspunktet for lokalplanprocessen er at fordelingen i kommuneplanrammen fastholdes i dette projekt.

3. Udviklers ønsker

Området er i dag et erhvervsområde beliggende på hjørnet af Paludan-Müllers Vej og Katrinebjergvej. Siden Katrinebjerg er blevet udviklet til boliger, er arealet i dag omgivet af boligkvarterer.

De tre nuværende ejere af ejendommene er gået sammen for at skabe et fælles projekt på arealet. Det er udviklers intention at opføre etagebyggeri med 150 boliger under 100 kvm og 100 boliger over 100 kvm / mindst tre værelser. Udviklers udgangspunkt er et byggeri på omtrent 200.000 etagemeter. Byggeriet ønskes udformet som række forskudte etageejendomme 3-5 etager og et højt hus på 14 etager, som udvikler selv kalder et signaturbyggeri.

Højden på bebyggelsen vil blive afklaret i planprocessen.

4. Opmærksomhedspunkter

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Planprocesser
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00
Email: plan@mtm.aarhus.dk



Udvikler er bekendt med det politiske klima omkring høje huse i Aarhus og ønsker at åbne og indgå i dialogen om, hvorvidt et højt hus kan placeres på dette sted, mht. sammenhængen med de nærliggende høje huse. Udviklers perspektiv på dette, er vedhæftet som bilag.

23. oktober 2025
Side 2 af 2

Lokalplanen for området fra 2001 fastsætter anvendelser til serviceprægede erhvervsformål, offentlige formål og boliger. Projektet kan ikke indpasses i denne plan og det kræver derfor ny lokalplanlægning.

Arealet er i dag rammelagt i Forslag til Kommuneplan 2025 til erhverv. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg som en del af planlægningen.

5. Sammenhæng til igangværende byudvikling

I 2016 vedtages nabolokalplanen 1012, som giver mulighed for syv punkthuse, hvoraf tre er under seks etager, to er seks etager og to er 14 etager. Det ansøgte projekt er udarbejdet med henblik på at skabe sammenhæng til allerede igangværende byudvikling. Dermed afsluttes rækken af høje huse med et projekt der nedtrapper højden ned mod de 5-etagers ejendomme på den anden side af Paludan-Müllers.

Bilag

- Bilag til Plananmodningsnotat Katrinebjerg
- Udviklers perspektiv på højt hus, Katrinebjerg

Sagsfremstilling

Etageboliger og højt hus,
Katrinebjerg



Udviklers ønsker

Med plananmodningen ønsker udvikler at igangsætte et ambitiøst boligprojekt, der får en vigtig bymæssig betydning for realiseringen af Katrinebjerg i sin helhed.

Mod Paludan-Müllers Vej vil udvikler placere en række forskudte etageejendomme på 4-5 etager og et slankt tårn på 14 etager eller flere.

Langs grundens øvrige sider placeres mindre etageejendomme, der i skala er tilpasset den lavere skala nord for. Bebyggelsen skaber afskærmning mod trafikstøj, giver dermed mulighed for at etablere et gårdmiljø på indersiden.

Projektet trækkes tilbage fra de omkringliggende veje, så der skabes grønne kantzoner til ophold og beplantning, ligesom der tages hensyn til de smukke egetræer, langs Paludan-Müllers Vej.

Projektet friholder terrænet til ophold ved at placere den størst mulige andel af parkeringspladser i konstruktion under dele af det centrale gårdrum.

For at realisere projektet, vil der blive behov for:

- En ny byggeretsgivende lokalplan (næste slide)
- Et kommuneplantillæg med ændringer til kommuneplanen (følgende slide)



Lokalplan 631

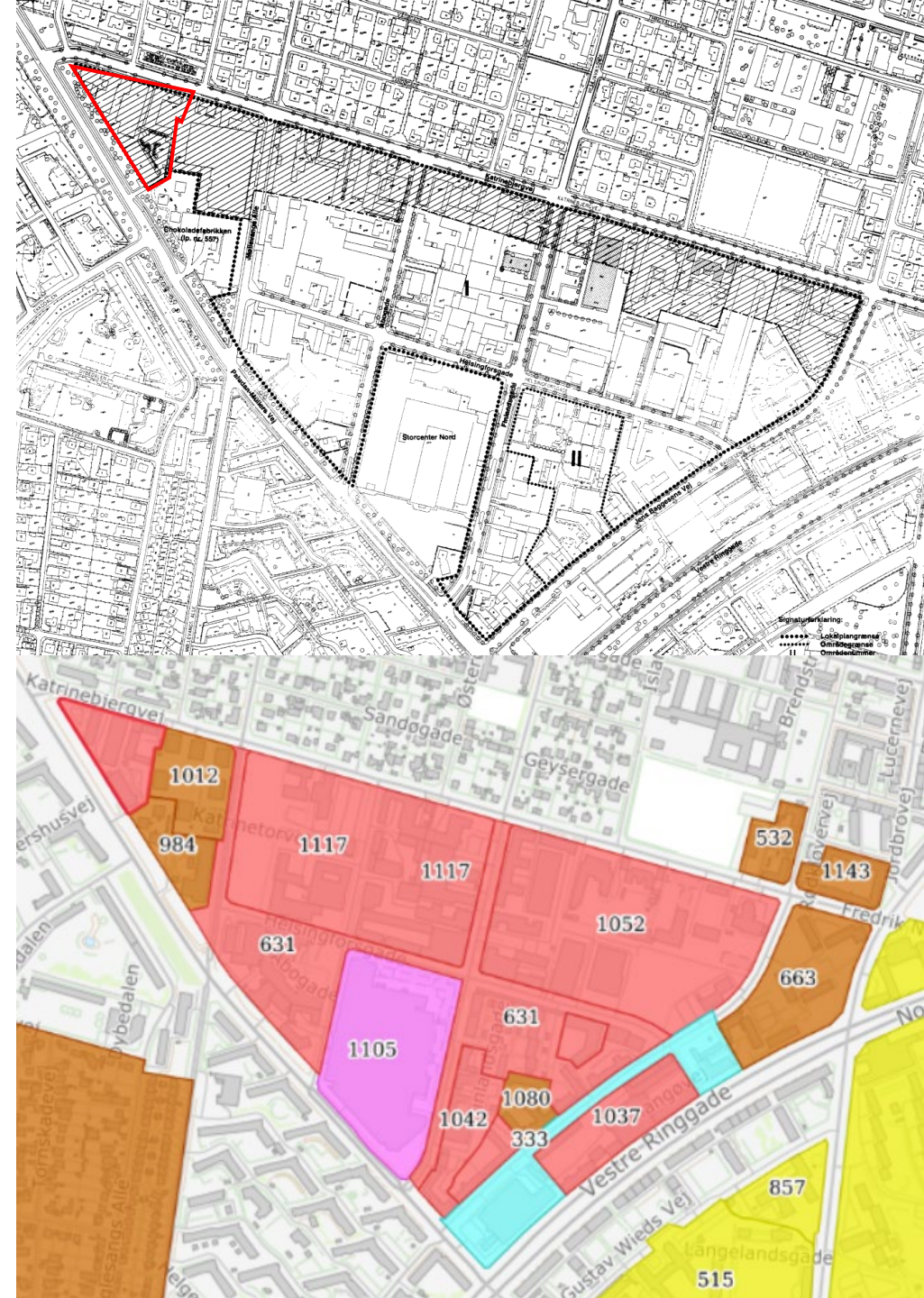
Område til service-prægede erhvervsformål, offentlige formål, boliger m.v. ved Paludan-Müllers Vej på Katrinebjerg.

Trods lokalplanen er registreret som Blandet bolig og erhverv, udlægger lokalplanen selve arealet til erhvervsformål.

Der kan derudover gives særskilt tilladelse til boligformål i begrænset omfang og under særlige forudsætninger (f.eks. Tilknytning til virksomhed og i etager over stueetagen).

Projektet kan ikke favnes af den gældende lokalplan.

På det nederste kort ses at forskellige lokalplaner har erstattet større dele af lokalplan 631, med boligområder (brun) og områder til blandede byformål (rød).



Kommuneplanramme

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i miljøklasserne 1-3. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner, i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed. Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler. **Der må ikke etableres boliger i området.** Dog må der etableres overnatningsfaciliteter i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg. **Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 70 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 30 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.** I området kan der opføres boliger i form af ungdomsboliger, gæsteboliger og boliger med tilknytning til områdets virksomheder. Det grønne element skal styrkes. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Projektet kan ikke realiseres under disse rammer.

Enten skal bestemmelsen om disponering af anvendelse ikke videreføres i den nye ramme, eller skal boligdelen nedskæres og/eller erhvervsdelen øges.

Rammenummer: 140129ER

Plandokument

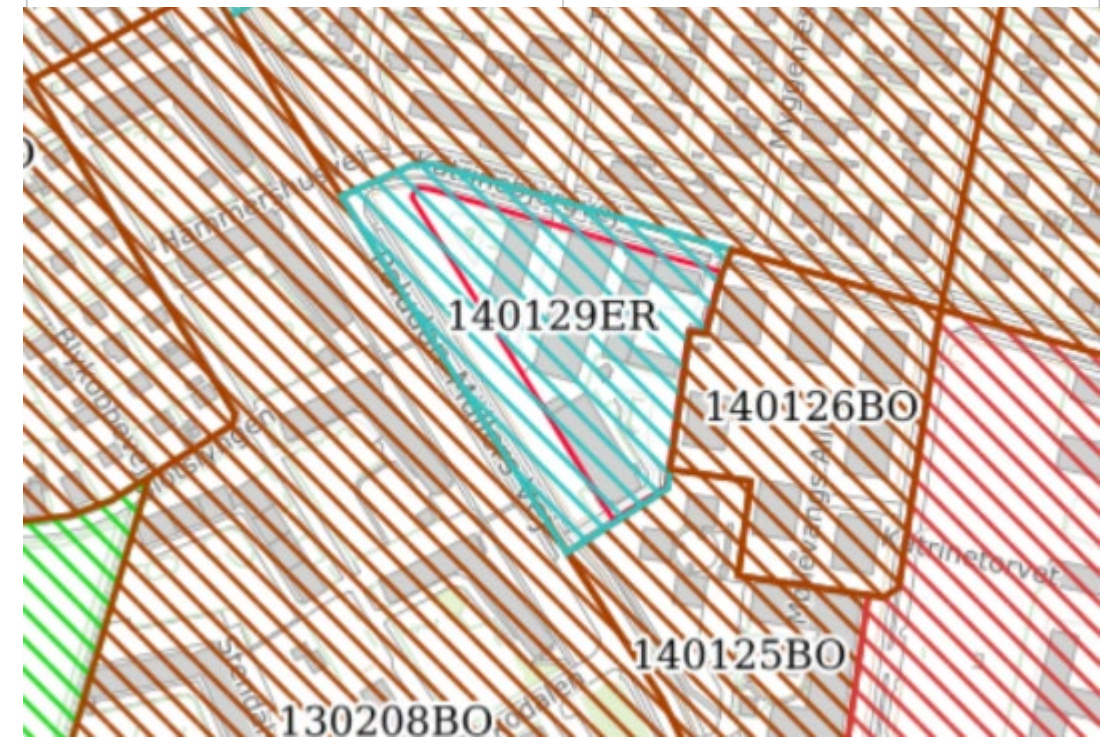
Plannavn: Kommuneplan 2025

► GENERELT OM PLANEN:

► DATOER VEDRØRENDE PLANEN:

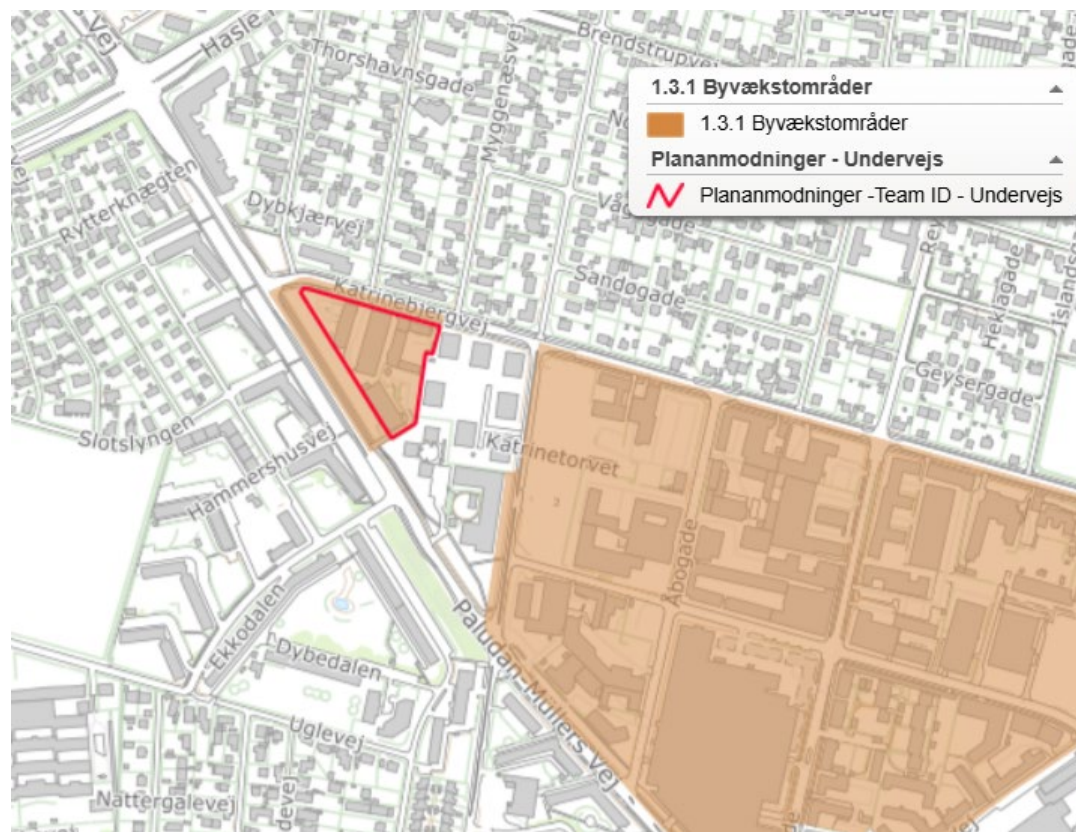
▼ BESTEMMELSER RELATERET TIL HELE PLANEN:

Særlige forhold	Ingen
Fremtidig zone	Byzone (1)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Regulerer IKKE byggeomfang	Nej
Max. bebyggelsesprocent (%)	100
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Området som helhed
Max. etageareal	10100
Beregningsmetode for etageareal	Området som helhed
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	IKKE reguleret
Max. andel af grundarealet der må bebygges (%)	IKKE reguleret
Max. antal etager	4.00
Max. højde (m)	16.50

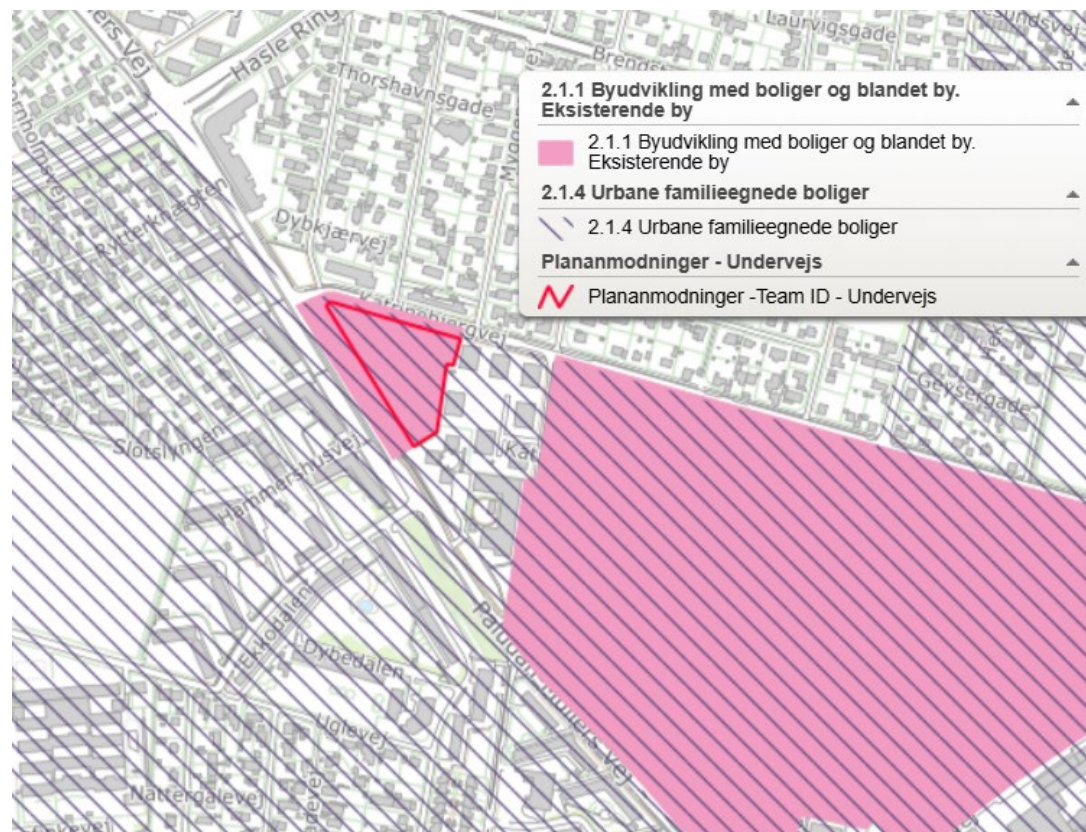


Andre bindinger I

Byvækstområde

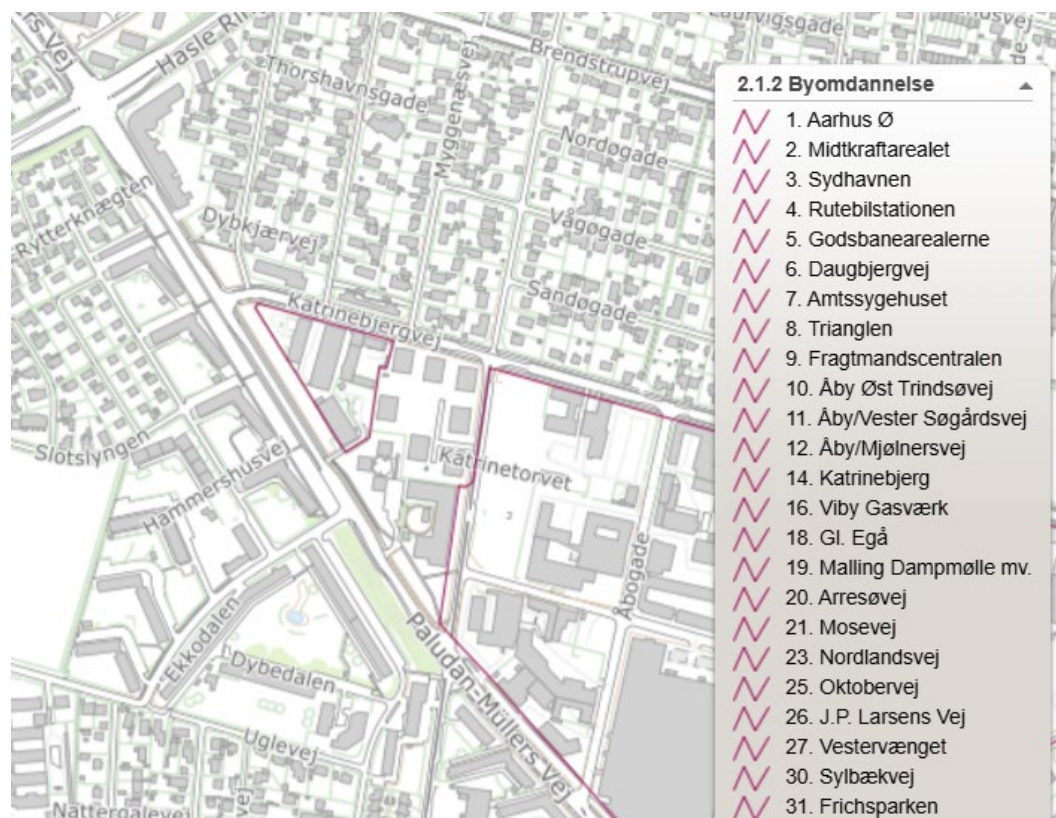


Byudvikling med boliger og blandet by, samt Urbane familieegnede boliger



Andre bindinger II

Byomdannelsesområde nr. 14 Katrinebjerg



Cykelforbindelser og Blå-grøn forbindelse



Volumenskitse
KATRINEBJERG
ETAPE 3

”Spidsen”

Ny
boligbebyggelse
på
katrinebjerg



FEAS /domis

HUSTØMRERNE //

AART
TERRITORIUM

10. april 2025

GRUNDEN



PLANGRUNDLAG & FAKTAARK

Matrikelnummer: 74hh, 74hb, 74ha

Adresser: Katrinebjergvej 115 og 117 og Paludan-Müllers Vej 48

Grundareal BBR: 10.131 m²

Planforhold:

Lokalplan: LP 631

Kommuneplan: Delområde 14.01.01 ER

Hovedanvendelse: Erhvervs- og offentlige formål

Bebyggelsesprocent

Den aktuelle bebyggelsesprocent er fastsat til 100, men forventes øget i forbindelse med ny lokalplan.

Højder

Jf. kommunenplanens retningslinjer må der ikke bygges højere end 6 etager indenfor en afstand af 100 meter fra de lave boliger nord for Katrinebjergvej.

Parkering

Jf. Aarhus Kommunes p-norm (zone 1)

Etageboliger: 1/2 per bolig

Etageboliger: 1/4 per bolig mindre end 60 m²

Tæt-lav: 1 per bolig (ved fælles parkering)

Erhverv: 1 pr. 50 m²

Konklusion:

Udviklingsprocessen vil kræve både tillæg til Kommuneplan og ny lokalplan, samt miljøvurdering for byggerier over 6 etager.

Matrikelkort

Grunden som det ønskede projekt er placeret på, udgøres af tre matrikler, som tilsammen udgør afslutning af Katrinebjerg mod nordvest, hvor Katrinebjergvej og Paludan-Müllers Vej mødes.

Mod nord ses Katrinebjergvejs karakteristiske allébeplantning og brede vejprofil med cykel og fortove adskilt fra vejen af et grønt bed.

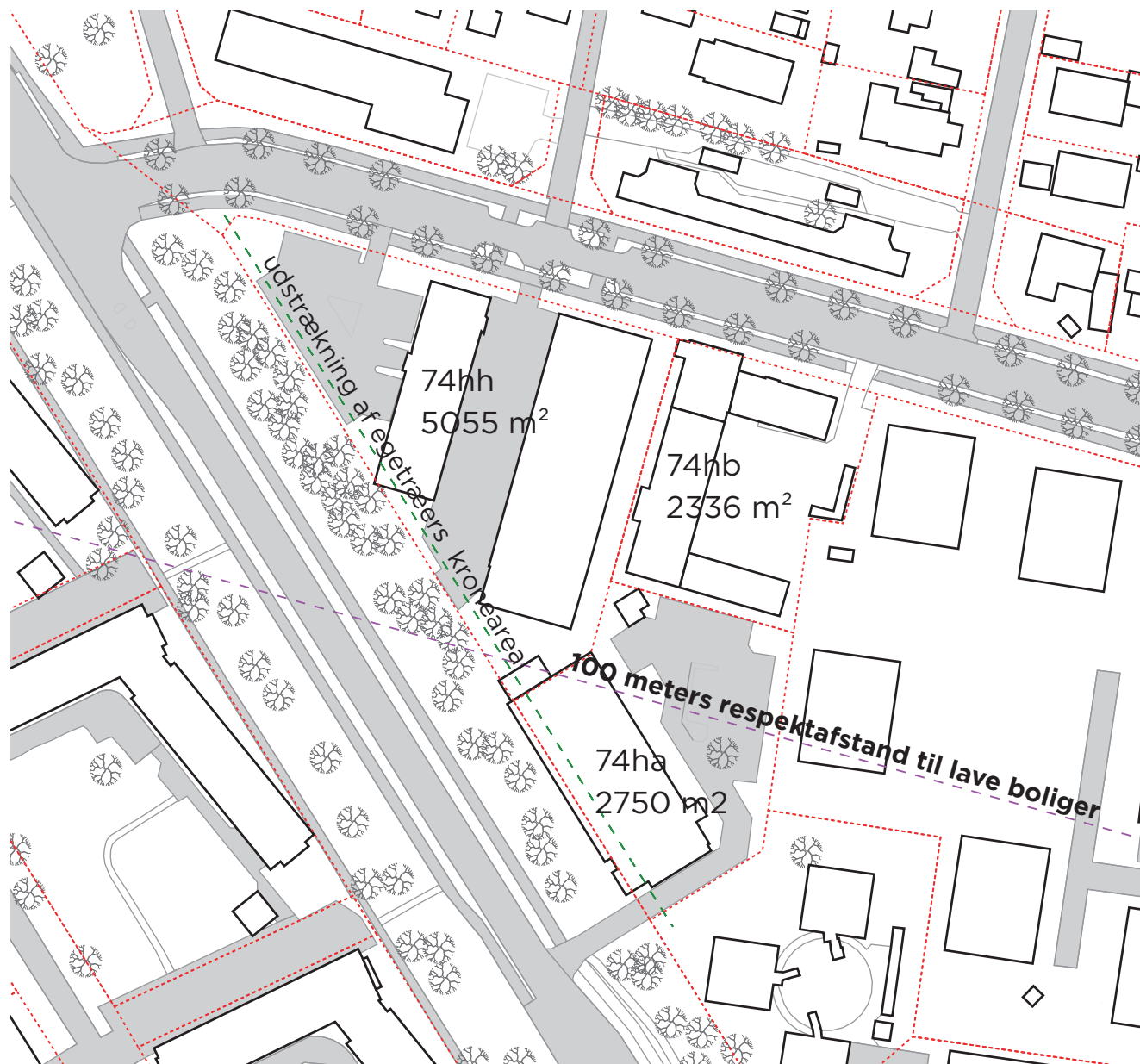
De eksisterende ejendomme har primært tilkørsel fra nord og en enkelt tilkørsel til 74ha fra syd.

Langs grundens sydlige perimeter ses et markant grønt bælte af store egetræer med brede kroner, der strækker sig 3-4 meter ind over matrikelskellet.

Det grønne bælte skaber en naturlig afstand til Paludan-Müllers vej, hvor bebyggelserne ligger trukket tilbage og opleves som bagtæppe for vejens brede grønne karakter.

Mod øst grænser grunden op til en større klynge af punkthuse i varierende højder idenfor lokalplanplan 1012, samt en offentlig institution på matrikel 74hk.

Forbindelsen til det øvrige Katrinebjerg og Campusstrøget er delvist intakt i form af diskrete stiforbindelser gennem boligernes fælles opholdsarealer.



OMRÅDET

Grunden som det ønskede projekt er placeret på, har nogle iboende kvaliteter, som gør den yderst interessant som udviklingsområde.

Med sin placering i den nordlige ende af Katrinebjerg udgør grunden områdets afslutning med en markant placering ved ankomsten til det centrale Aarhus langs Paludan-Müllers vej.

Grunden omgives af karakteristisk beplantning og boligbebyggelser med forskellige karakterer og skala.

Via de tilstødende veje er der nem adgang til den omgivende by via cykelstier og der er mulighed for at koble områdets opholdsarealer til Katrinebjergs øvrige rekreative arealer og forbindelser med kort afstand til Campusstrøget, som løber ned gennem Katrinebjerg.

Tilstødende anvendelse:

- Åben-lav bebyggelse
- Tæt-lav bebyggelse
- Dagsinstitutioner
- Offentlig anvendelse
- Almene boliger



Grunden set fra nord langs Katrinebjergvej med allétræer, cykelsti og fortov



Grunden set fra nord ved tilkørsel fra Paludan-Müllers Vej



Nabobebyggelse langs Katrinebjergvej og Møllevangs Allé med punkthuse i varierende højder



Grunden set fra syd langs Katrinebjergvej med indkørsel på grundens nordøstlige hjørne



Grunden set fra syd ved tilkørsel fra Paludan-Müllers Vej



Markant bælte af egetræer langs grundens sydlige afgrænsning langs Paludan-Müllers Vej

MÅLSÆTNINGER



Afslut masterplanen for Katrinebjerg

Projektet afslutter masterplanen for Katrinebjerg med en stedstilpasset boligbebyggelse, der markerer ankomsten til området og det centrale Aarhus fra nordvest langs Paludan-Müllers Vej.



Skabelse af et nyt og attraktivt boligområde

Vores ambition er at udvikle et attraktivt og varieret boligprojekt, der appellerer til en bred målgruppe, med fokus på bæredygtigt byggeri, høj arkitektonisk kvalitet og integration af grønne områder og fællesfaciliteter.



Arkitektur med lokal forankring

Vi vil udforme bebyggelsen, så den er tilpasset til området og tager tydeligt afsæt i stedets identitet og forskellige skalaer, så kvarterets samlede identitet styrkes..



Et projekt der understøtter fællesskaber

Vi vil udvikle grunden, så der etableres et boligprojekt, der kan danne ramme om fællesskaber på tværs af aldersgrupper og trygge og attraktive opholdsarealer for områdets beboere.



Styrk biodiversitet og biofaktor

Vi vil skabe et projekt, der styrker områdets grønne karakter og øger biofaktoren, så der skabes oplevelsesrige levesteder for dyr og planter, til glæde og gavn for områdets beboere.



PROJEKTET

Med plananmodningen ønsker vi at igangsætte planlægningen af et ambitiøst boligprojekt, der får en vigtig bymæssig betydning for realiseringen af Katrinebjerg i sin helhed.

Projektet, der indeholder boliger i forskellige størrelser og karakter, kendetegnes ved at trække inspiration fra omgivelserne og dermed understøtte den samlede oplevelse af Katrinebjerg.

Mod Paludan-Müllers Vej placeres en række af forskudte etageejendomme på 4-5 etager og et signaturbyggeri i form af et slankt tårn på 14 etager eller flere. Bebyggelsen skaber en effektiv afskærmning for den trafikstøj, som præger grunden i dag og skaber mulighed for at etablere et attraktivt gårdmiljø ind mod Katrinebjergvej. Langs grundens øvrige sider placeres mindre etageejendomme, der i skala er tilpasset den lavere skala nord for Katrinebjergvej.

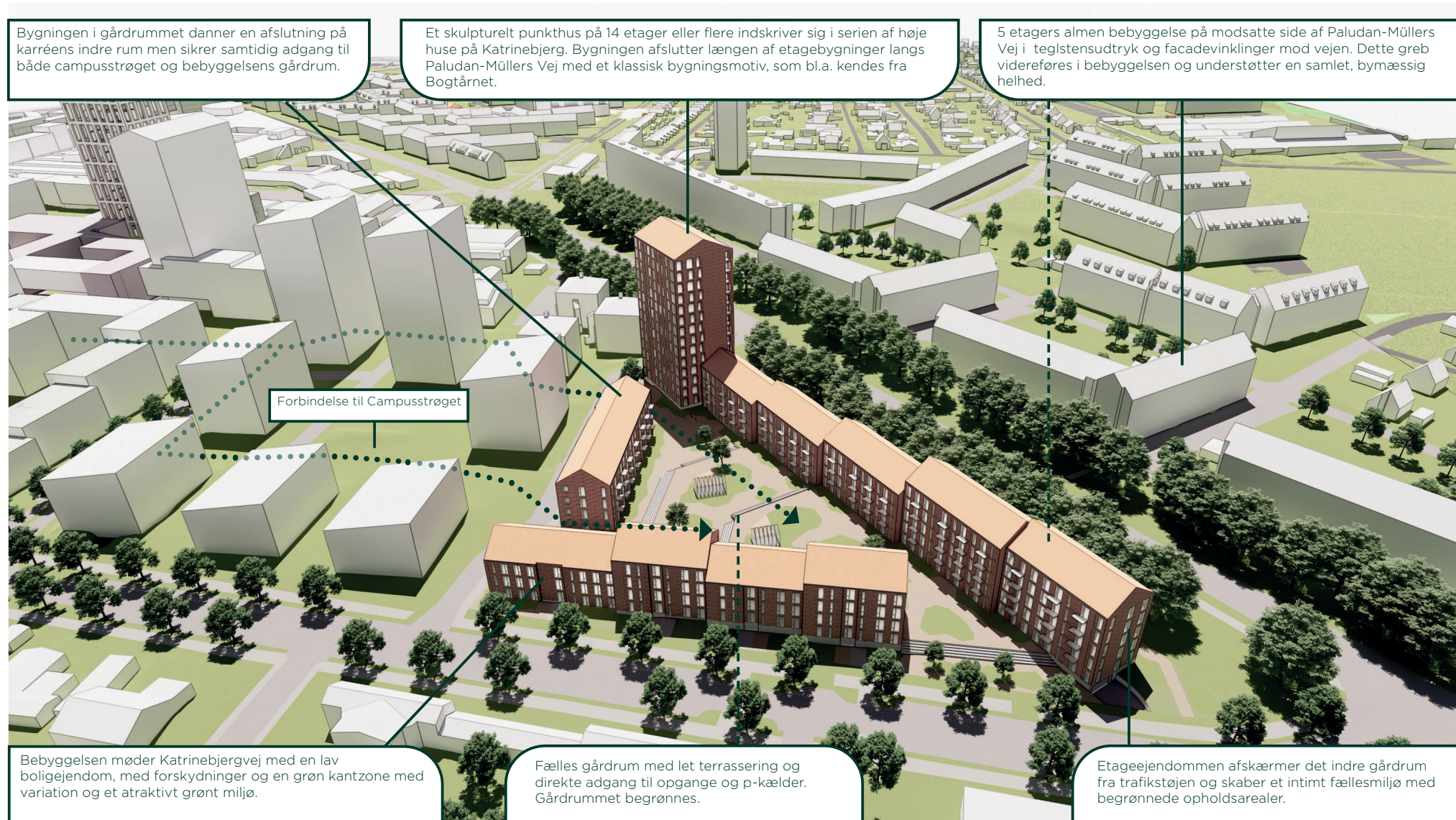
Det er projektets ambition, at der skabes et attraktivt fælles opholds- og gårdmiljø centralt i projektet, hvilket gøres muligt ved at placere bebyggelsen langs grunden perimeter. Her etableres en lang række fællesskabsorienterede funktioner, der henvender sig til de mange forskellige beboertyper, som forventes at skulle bo på stedet.

Projektet trækkes tilbage fra de omkringliggende veje, så der skabes generøse grønne kantzoner til ophold og beplantning, ligesom der tages hensyn til de smukke egetræer, der løber i et bredt bælte langs Paludan-Müllers Vej.

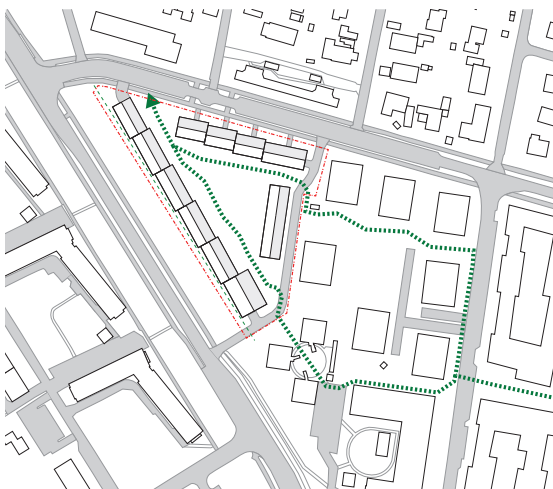
Bebyggelsen er udformet i en enkelt og skulpturel arkitektur, som har tydelige referencer til de nærliggende almene boliger i tegl og Aarhus Universitets karakteristiske sadeltagsbygninger. Med enkle forskydninger og et taktfast facademodul rettes fokus mod kvalitet og detaljering, som også er typisk for mange af områdets ældre bebyggelser. Dermed understøtter projektet etablering af en tydelig kvartersidentitet og en smukkere ankomst til det centrale Aarhus.

Projektet friholder terrænet til ophold ved at placere den størst mulige andel af parkeringspladser i konstruktion under dele af det centrale gårdrum.



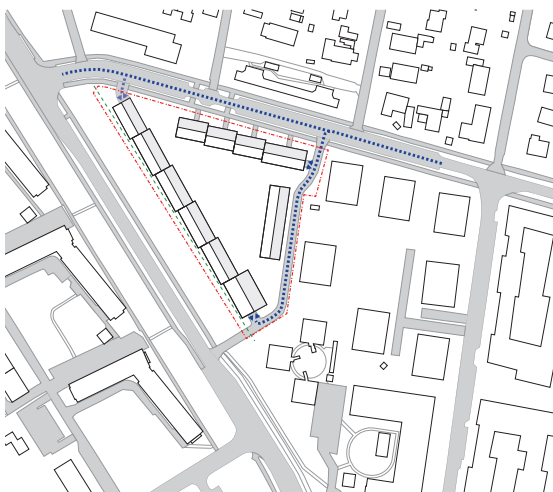


SITUATIONSPLAN



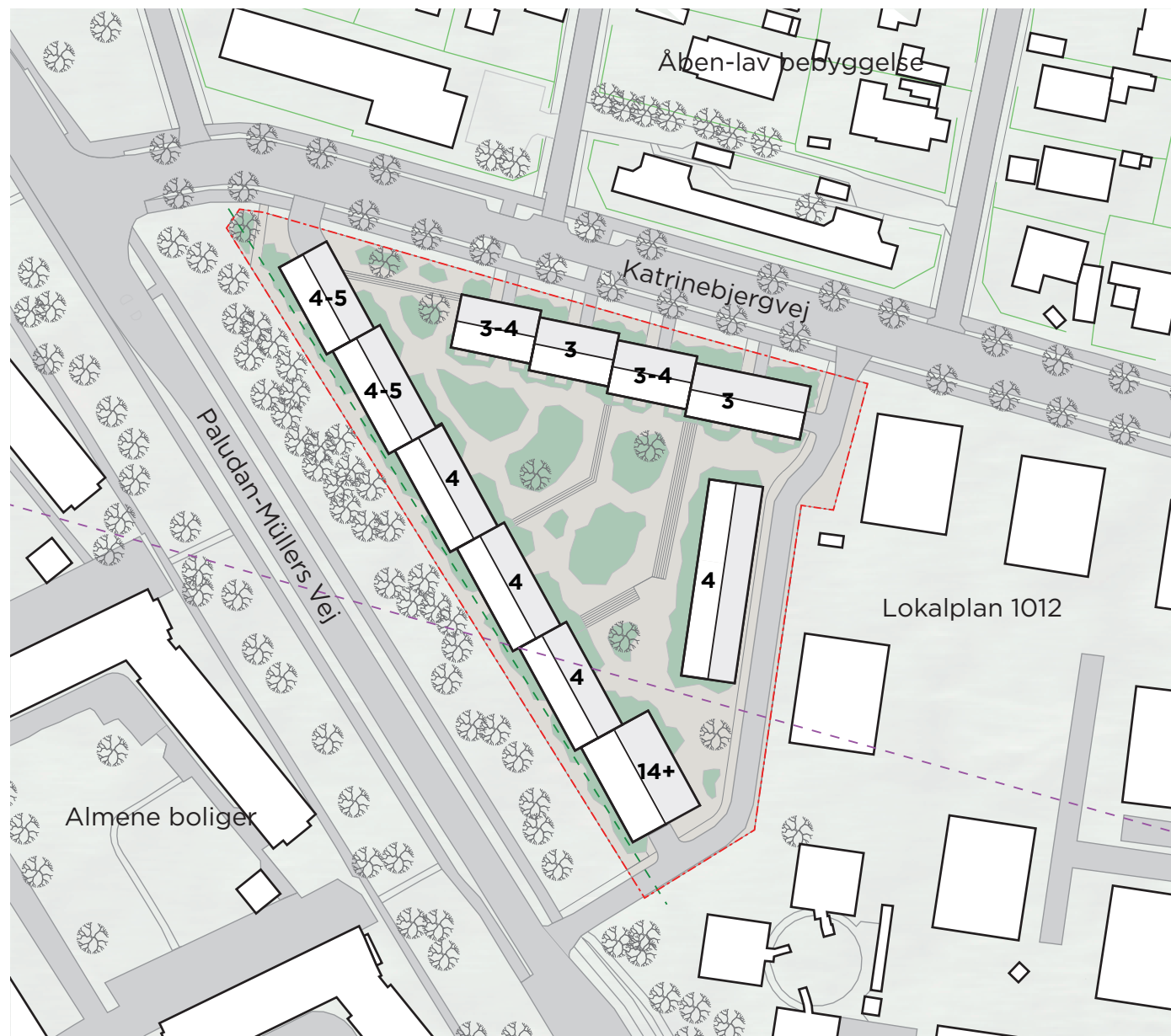
Stiforbindelse

Der etableres forbindelse til Campusstrøget via stiforbindelserne igennem de tilstødende områder mod øst.



Vejadgang

Tilkørsel forventes afviklet fra Katrinebjergvej via en nord-syd gående vej langs grundens østlige afgrænsning.



AART

Redefining
architecture™

Kontakt / AART

Aarhus

AART architects A/S
Mariane Thomsens Gade 1c
DK - 8000 Aarhus C
+45 87 30 32 86
aart@aart.dk
www.aart.dk

København

AART architects A/S
Struenseegade 9
DK - 2200 København N
+45 87 30 32 86
aart@aart.dk
www.aart.dk

Oslo

AART architects AS
St. Olavs plass 5
NO - 0165 Oslo
+47 23 10 39 00
aart@aart.no
www.aart.no

Stockholm

AART architects AB
Upplandsgatan 14
SE - 111 23 Stockholm
+45 87 30 32 86
aart@aart.se
www.aart.dk

Jeres kontaktperson hos AART

Partner

Karsten Sinning

ksi@aart.dk / 41 96 35 04