

# BYOMDANNELSE

■udtjente områder ■blandet by

**Der skal fortrinsvis skaffes plads til nye boliger, arbejdspladser og undervisningsinstitutioner ved at omdanne ældre erhvervsområder samt overflødiggjorte bygninger og anlæg. Planlægningen skal sikre, at arealressourcerne udnyttes bedst muligt og samtidig bidrager med både nye grønne områder og et godt byliv**

*Kort nr. 3.2: Byomdannelse*



Vi er godt i gang med at omdanne udtjente erhvervsområder og institutionsområder til blandet by. Nye bydele er opstået på Aarhus Ø og i Ceresbyen, og udviklingen går stærkt i en lang række andre områder. På den måde får Aarhus en stor mængde nye boliger og arbejdspladser. Med den samtidige generelle fortætning af byområderne er behovet for at inddrage nye byvækstarealer reduceret betydeligt.

I nogle områder er der med succes blev omdannet til næsten udelukkende nye former for erhverv, og andre områder er primært omdannet til boliger. Byomdannelsen skaber tætte byområder, hvilket sætter rammen for et mere intenst byliv end det, der ellers har været normen, når vi udvikler nye byområder.

Når et udtjent område skal omdannes, er geografien og de infrastrukturelle potentialer afgørende for, hvad et område med fordel kan anvendes til. I byomdannelsesprojekter har interessen primært været fokuseret på at etablere boliger. Det vil der også fortsat være et stort behov for. Men for at sikre et mere aktivt byliv fra morgen til aften og for at understøtte de kommende infrastrukturprojekter, herunder letbanen, stiller byrådet i nogle af byomdannelsesområderne krav om, at en væsentlig andel af byggeriet i området bliver til erhverv.

For at byrådet kan udpege et område som byomdannelsesområde, skal der være en omstillingsproces i gang. Den hidtidige anvendelse skal enten være stoppet eller under gradvis afvikling. De fleste virksomheder skal altså være forsvundet eller på vej til det, og dele af områdets bygninger og arealer ligge ubenyttet hen. Byrådet udpeger områder til byomdannelse både, hvor der fortsat er aktivitet i området, og hvor aktiviteterne er ophørt. Der er medtaget enkelte nye byomdannelsesområder i Kommuneplan 2017.

Det handler om mindre områder ved Oktobervej i Hasle, Damagervej i Viby, J.P. Larsens Vej i Brabrand samt Vestervænget og GASA-arealet i Tilst. Samtidig er det vurderet, at enkelte af de tidligere udpegede byomdannelsesområder fra Kommuneplan 2013 fortsat er værdifulde for erhvervsudviklingen og derfor ikke længere skal være udpeget til byomdannelse. Desuden omfatter udpegningerne de to byhospitaller, Amtssygehuset på Tage-Hansens Gade og Kommunehospitalet på Randersvej, der bliver nedlagt, efterhånden som Aarhus Universitetshospital i Skejby bliver klar til indflytning. De erhvervsområder, der ikke er udpeget til byomdannelse, er det hensigten at fastholde til erhverv.

## BLANDET BY

De udpegede byomdannelsesområder skal anvendes til at skabe tætte byområder. Det er derfor vigtigt på forhånd at sikre, at der sker en disponering af områderne, så de indrettes til størst gavn for de fremtidige boliger, studie- og arbejdspladser. Derfor skal planlægningen af områdernes omdannelse tage hensyn til de overordnede sammenhænge i området og med den øvrige by. Det kan være passende fordeling mellem boliger, erhverv og offentlig service, kultur- og fritidstilbud samt evt. detailhandel og en hensigtsmæssig placering af disse funktioner samt arealer til ophold, parkering, klimatilpasning, overordnede bygningsmæssige sammenhænge og grønne strukturer mv.

Omdannelsesområdets størrelse og nærheden til eksisterende centre er afgørende for i hvilket omfang, der kan placeres detailhandel i området. Bortset fra Aarhus Ø og Det Nye Brokvarter i Åby er der ingen af byomdannelsesområderne, der har en størrelse eller lokalisering, der danner grundlag for nye bydelscentre.

Byomdannelsesområderne i Kommuneplan 2017 rummer et skønnet potentiale på ca. 20.000 boliger og knap 1 mio. m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Det svarer til ca. 40.000 arbejdspladser, hvis der er tale om kontorbyggeri.

---

## RETNINGSLINJER

### 60

Byomdannelsesområderne skal disponeres på baggrund af et helhedssyn, der fastlægger fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlig service, kultur- og fritidstilbud, samt sammenhænge mellem bebyggelserne og det grønne, regnvandshåndtering, forsyning, fælles parkeringsfaciliteter og rum for byliv mv. inden for området og i sammenhæng med den øvrige by. Områder udlagt til byomdannelse fremgår af *kort nr. 3.2: Byomdannelse*.

---

### 61

I erhvervsområder udpeget til byomdannelse skal opførelse eller indretning af bygninger til boligformål eller anden miljøfølsom anvendelse ske på baggrund af en gennemført lokalplan.

---

### 62

Når der planlægges for byomdannelse, hvor støjbelastede områder udlægges til støjfølsom anvendelse, skal der foreligge sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør inden for en periode på ca. 8 år.

---

### **63**

Erhvervsområder, der ikke er udpeget som omdannelsesområder, skal fastholdes til erhvervsformål.

---