



Jakob Søgaard Clausen
Danmarksdemokraterne

Svar på 10-dages forespørgsel fra Danmarksdemokraterne om udviklingen af Lisbjerg Øst

8. december 2025
Side 1 af 7

Jakob Søgaard Clausen (DD) har den 24. november 2025 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende lokalplan 1218, boligområde på Larsmindevej i Lisbjerg samt om udviklingen af Lisbjerg og Lisbjerg Øst.

Spørgsmål 1

Hvad er den nuværende ramme for udvikling af det østlige Lisbjerg? Kræves der et kommuneplantillæg for at godkende lokalplanen for Larsmindevej 8?

Svar

Den gældende kommuneplanramme for området fastlægger anvendelsen til bolig- og erhvervsformål samt mulighed for offentlige formål. Der er fastsat konkrete anvendelsesbestemmelser om bl.a. bebyggelsens omfang, etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocenter.

Rammen indeholder endvidere et krav om, at den nærmere disponering af området bør ske efter en samlet strukturplan for Lisbjergs byudviklingsarealer øst for Randersvej. Planloven rummer dog ikke hjemmel til at stille udarbejdelsen af en sådan strukturplan som betingelse for udnyttelse af en eksisterende kommuneplanramme. Aarhus Kommune kan dermed ikke udskyde planlægningen alene med henvisning til ønsket om en strukturplan, når en ejer ønsker at udvikle sin ejendom i overensstemmelse med rammen.

I forbindelse med Lokalplan 1218 er der udarbejdet et kommuneplantillæg med det formål, at der kan planlægges uden en samlet strukturplan for området. Herudover reducerer tillægget det maksimale tilladte etageantal fra seks til tre, da det er vurderet at seks etager ikke vil være tilpasset den omkringliggende eksisterende bebyggelse, der primært består af åben-lav i maksimalt to etager. Tillægget fastsætter en bebyggelsesprocent for området som helhed på maksimalt 50, fremfor en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

Det er vurderet at Aarhus Kommune har pligt til at fremme sagen, når grund-ejer ønsker at bebygge og anvende sin ejendom, idet den er rammelagt og beliggende i byzone.

Spørgsmål 2

Er der nogen aktuelle planer for iværksættelse af etapeplanlægning for Lisbjerg Øst? Hvad er forvaltningens bud på et cirka årstal for forventet iværksættelse af etapeplanlægning for Lisbjerg Øst? Hvad er tidshorisonten på de mobilitets-tiltag, som der er tiltænkt til Lisbjerg Øst, fx en ny mobilitetsforbindelse i østlig forlængelse af Klokhøjen?

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

Sag:



8. december 2025
Side 2 af 7

Svar

Af Planstrategi 2023 fremgår det, at Lisbjerg Øst først forventes realiseret efter færdiggørelsen af etape 1 og 2 mod vest. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen konkret tids- eller procesplan for udviklingen af hele etape øst.

Tidspunktet for, hvornår det viser sig aktuelt at gå i gang med at udvikle de østlige arealer anhangere bl.a. af, hvordan realiseringen af henholdsvis etape 1 og etape 2 udvikler sig.

Som udgangspunkt tilstræbes det at færdiggøre ét område, før nye, større udbygningsområder åbnes, bl.a. for at minimere tiden, hvor folk skal bo i et område under udvikling. Derudover er klargøringen af de enkelte etaper til byudvikling krævende og kræver indledningsvist et større planlægnings- og byggemodningsarbejde, der er forbundet med større udgifter, som hviler på indtægter fra grundsalg.

Spørgsmål 3

Hvor stor en andel af Lisbjergs Etape 1 er hidtil blevet udbygget eller solgt?

Svar

Siden 2017 er indbyggertallet i Lisbjerg mere end fordoblet, så der i dag bor 1.930 borgere. I samme periode er der opført 642 nye boliger. I etape 1 er der i dag etableret både tæt-lav boliger og etageboliger. Desuden er et areal solgt til dagligvarebutik i den kommende bymidte, og yderligere arealer er i eller på vej til salg til i alt ca. 160–180 familieboliger, jf. byrådsbeslutningen af 10. juni 2025.

Det vurderes, at etape 1 er cirka halvvejs udbygget.

Spørgsmål 4

Hvad er cirka tidshorisonten for politisk behandling samt forventet udbygningstempo for den næste etape af Lisbjerg, og hvilket område vil den dække?

Svar

Aarhus Kommune er i gang med planlægningen af en overordnet struktur for etape 2. Denne omfatter teknisk infrastruktur, landskab og arealer til fritliggende familieboliger vest for etape 1.

Det forventes, at der i løbet af 2026 kan igangsættes salg af arealer til fritliggende boliger, enten som projektsalg eller som grundsalg.

Spørgsmål 5

Hvad er argumenterne for, at man bør tillade et byggeri på Larsmindevej uden en overordnet strukturplan?



8. december 2025
Side 3 af 7

Svar

Kommunen er efter planloven forpligtet til at fremme en lokalplan, hvis ansøgningen ikke er i strid med kommuneplanen. Det gælder også selv om der i kommuneplanrammen optræder et hensyn til, at området bør disponeres gennem en samlet strukturplan. Juridisk set kan kravet ikke udgøre et formelt stop for byggemulighederne, når rammen i øvrigt er tydeligt fastlagt og ikke forudsætter yderligere beslutninger, før lokalplanlægning kan gennemføres.

Det skal samtidig bemærkes, at forvaltningen i samspillet med udvikler i denne sag har foretaget betydelige tilpasning bl.a. reduktion af højde og bebyggelsesintensitet i forhold til, hvad Kommuneplanrammen rummer af muligheder.

Spørgsmål 6

Hvilken typologi er der i de eksisterende nabobebyggelser til lokalplanområdet? Hvor tæt bebygget er de enkelte grunde i hhv. lokalplanområderne i nabobebyggelserne?

Svar

Mod vest ligger et område med otte åben-lav bebyggelser (parcelhuse), planlagt i lokalplan 569 fra 1999. Lokalplanen fastsætter med bestemmelser bl.a.:

- maksimal bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte grund,
- mindstegrundstørrelse på 2.000 m²,
- maksimalt etageareal på 250 m² for beboelse og 300 m² inkl. garage, carporte og øvrige udhuse og lignende.
- maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, én etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Spørgsmål 7

Fællesrådet har foreslået at indføre en rækkefølgebestemmelse i kommuneplanen for udviklingsområderne og etaperne i Lisbjerg. Hvad er der af argumenter for og imod at vedtage en sådan rækkefølgebestemmelse?

Svar

Rækkefølgeplanlægning kan være et redskab til at sikre, at byudviklingen forløber i en sammenhængende og koordineret rækkefølge. En fastlagt rækkefølge kan understøtte, at udbygning af nye bydele sker i takt med etablering af den nødvendige infrastruktur, kollektiv trafik og andre kommunale investeringer i offentlig services. En væsentlig fordel er derfor, at Byrådet får bedre styringsmuligheder i forhold til, hvornår forskellige dele af et område kan udvikles, og at større offentlige udgifter kan planlægges i overensstemmelse hermed.



Omvendt kan rækkefølgeplanlægning medføre en begrænsning, idet udviklingen af enkelte arealer ikke kan påbegyndes, før den fastlagte rækkefølge tillader det, uanset efterspørgslen i markedet. Det kan i nogle tilfælde forlænge udviklingshorisonterne og mindske fleksibiliteten i projekteringen. Generelt har man i Aarhus Kommune ikke benyttet sig af rækkefølgeplanlægning for boligudbygning.

8. december 2025
Side 4 af 7

Spørgsmål 8

Gør os klogere på muligheden for at bytte grund. Er der noget, der faktisk sker i praksis? Er der nogen nylige eksempler de seneste 10-15 år, hvor Aarhus Kommune har byttet grund med en privat grundejer? Er det juridisk muligt?

Svar

Kommunen har mulighed for at indgå i mageskifteaftaler med private udviklere med hjemmel i udbudsbekendtgørelsen, men det kræver samtykke fra Ankestyrelsen. Baggrunden for dette er, at det areal, kommunen bringer ind i mageskiftet som udgangspunkt vil skulle i offentligt udbud, og det kræver således samtykke at undlade offentligt udbud.

Det følger af Tilsynets praksis, at det er en forudsætning, at de ejendomme som indgår i mageskiftet er både tilnærmelsesvist lige store og at de støder op til hinanden eller i hvert fald ligger i nær tilknytning til hinanden.

Det vil også indgå i vurderingen, hvad formålet med mageskiftet er. Herunder om mageskiftet er afgørende for et større projekts gennemførelse, om mageskiftet er kommunens eneste mulighed for at sikre sig et areal, som kommunen har behov for, eller om mageskiftet vil medvirke til opfyldelsen af en lokalplans bestemmelser.

Det er således en forholdsvis snæver anvendelsesmulighed, idet den alt-overvejende hovedregel er, at kommunale arealer skal i udbud inden salg.

Spørgsmål 9

Det fremgår af sagen, at forvaltningen har pligt til at fremme en privat grundejers ønske om at lave lokalplan for et område i udviklingsområdet. Er det muligt at sætte lokalplanen i bero, mens vi beder forvaltningen om at skitsere en meget overordnet strukturplan for det østlige Lisbjerg?

Svar

Det følger af planlovens § 13, stk. 3, at hvis et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt.



Forpligtelsen antages at indtræde, når projektet blot ikke er i modstrid med kommuneplanen. "Snarest" betyder, at kommunalbestyrelsen så hurtigt som muligt må tage initiativ til at udarbejde et lokalplanforslag, og som udgangspunkt 1 år efter ansøgningens modtagelse skal kommunen have offentliggjort et lokalplanforslag.

8. december 2025
Side 5 af 7

Det vil være i strid med planlovens § 13, stk. 3, at sætte lokalplanen i bero for at udarbejde en nærmere strukturplan for området, idet kommunen hermed tilsidesætter sin forpligtelse efter planlovens § 13. Tilsidesættes denne forpligtelse kan kommunen ifalde erstatningsansvar.

Spørgsmål 10

Hvad er der af forskelle på etape-planlægningen af hhv. Lisbjerg og Nye? I Nye helhedsplan 2.0 er der markeret meget tydelig rækkefølgebestemt etapeopdeling. Er etapeopdelingen for Nye en bindende rækkefølge? Hvad er der af ligheder og forskelle på etapeopdelinger og rækkefølgebestemmelser i helheds- og udviklingsplanerne for Lisbjerg og Nye?

Svar

Planlægningen for Lisbjerg og Nye er begge baseret på overordnede helhedsplaner, men der er væsentlige forskelle i deres formål og anvendelse.

I Lisbjerg bygger udviklingen på Udviklingsplanen for Lisbjerg fra 2018, hvor Aarhus Kommune ejer langt størstedelen af jorden i byudviklingsområdet. Etapeplanerne fungerer derfor som et kommunalt styringsredskab, der skal sikre en gradvis udbygning med den nødvendige infrastruktur og kvalitet. Etapeplanerne ligger i forlængelse af udviklingsplanen og anvendes blandt andet i forbindelse med udbud og salg af kommunale arealer jf. planhierarkiet i udviklingsplanen.

I Nye sker byudviklingen på privat initiativ, og hovedparten af arealerne ejes af udviklere bag byen. Helhedsplan 2.0 fastlægger en tydelig og faset udbygning i seks etaper, som blandt andet omfatter mobilitet, landskab og disponering af kvarterer. Helhedsplanen fungerer som den centrale ramme for udviklingen og genbesøges politisk i forbindelse med hver ny etape.

Forskellen er således, at Lisbjerg styres gennem kommunale etapeplaner oven på udviklingsplanen, mens Nye styres direkte gennem en samlet helhedsplan for et privat ejet udviklingsområde. Ingen af etapeopdelingerne er i sig selv juridisk bindende efter planloven, medmindre der indsættes rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen.

Spørgsmål 11

Kan forvaltningen give en status på etablering af nye dagtilbudskapacitet i Lisbjerg? Er det fortsat en realistisk plan, at der kan etableres ny kapacitet



senest 1.1.2028? Er der progression i sagen om etablering af ny daginstitutionskapacitet i Lisbjerg?

8. december 2025
Side 6 af 7

Svar

Status på udvidelse af dagtilbudskapaciteten i Lisbjerg er, at det er besluttet, at der arbejdes på opførelse af seks grupper på Thomas Windings Gade med en forventet ibrugtagning ultimo 2028.

Tidsplanen er rykket fra primo 2028 til ultimo 2028 på grund af flere forhold bl.a. pausering af projektet, ny afklaring af placering, afklaring af køkkenkapacitet og ændrede forudsætninger for projektet.

Pausering

Projektet blev i første omgang sat på pause i slutningen af 2023 grundet flere forhold, herunder uenigheder med rådgiveren omkring prisniveauet og standarden for byggeriet. Der var udfordringer med at få anlægsøkonomien til at hænge sammen, og vurderingen var derfor, at projektet ikke kunne realiseres indenfor den afsatte økonomiske ramme.

I juni 2024 meddelte Børn og Unge til Teknik og Miljø, Aarhus Ejendomme, at der på baggrund af prognose 2024 var et behov for ekstra dagtilbudskapacitet i Lisbjerg fra 2028. I forbindelse med anlægseftersynet, som er godkendt i Budget 2025, blev projektet udskudt til en forventet ibrugtagning i 2028, da der ikke på garantidistriktsniveau kunne dokumenteres et behov for flere pasningspladser før 2028.

Prognose 2025 hverken fremrykker eller skubber denne behovsdato. Dermed har Børn og Unge på baggrund af prognose 2025 orienteret Aarhus Ejendomme om, at der forsat er brug for kapaciteten i Lisbjerg til 2028.

Placering af tilbuddet

Aarhus Ejendomme og Børn og Unge har i forbindelse med genoptagelse af projektet genbesøgt lokaliseringen og undersøgt en anden matrikel i Lisbjerg end Thomas Windings Gade. I sommeren 2025 blev det imidlertid besluttet af hensyn til brugere, tidsplan og økonomi, at udvidelsen af kapaciteten i Lisbjerg skal opføres på Thomas Windings Gade.

Køkkenkapacitet

Tidsplanen er også påvirket af afklaring omkring køkkenkapacitet og madordning til dagtilbuddet. Den oprindelige plan var, at dagtilbuddet skulle modtage mad fra Lisbjergskolen, men Lisbjergskolen har ikke tilstrækkelig ekstra kapacitet. Derfor afklares det nu, om der findes andre nærliggende produktionskøkkener, som kan producere og levere mad til dagtilbuddet.

Ændrede forudsætninger



Nye vejregler har medført, at der skal bruges et større areal til bl.a. parkering og dermed mere areal for at kunne opføre daginstitutionen. Det betyder, at man har skullet erhverve mere areal, hvilket har taget tid.

8. december 2025
Side 7 af 7

Derudover ligger dagtilbuddet i et område uden lokalplan. Da projektet blev genoptaget, har det derfor været nødvendigt at afklare med Byggemyndighederne, om de forudsætninger og den dialog, der tidligere har været, fortsat er gældende. For at komme godt videre har man også genoptaget dialogen med den nedsatte byggestyregruppe for at sikre, at der er mandat til at arbejde videre ud fra det tidligere projekt.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør