Teknik og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Liv Gro Jensen
Socialistisk Folkeparti (SF)

Svar på 10-dages forespørgsel fra SF om status på lokalplaner

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Sag: EMN-2026-012634

Liv Gro Jensen (SF) har den 4. november 2026 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø med en række spørgsmål om boligpotentialet i vedtagne, endnu ikke realiserede lokalplaner; kommende lokalplaner med mulighed for realisering inden for fem år; samt spørgsmål om boligudviklingen i større udviklingsområder i Aarhus, herunder Lisbjerg og Nye.

Teknik og Miljøs besvarelse af spørgsmål fremgår nedenfor.

Spørgsmål 1: *Der er mange lokalplaner, der tidligere er godkendt i Byrådet, men hvor byggeriet ikke er opført endnu. Hvor mange lokalplaner er godkendt, men byggeriet er ikke opført endnu? Hvor mange boliger er der givet tilladelse til at opføre gennem disse planer?*

Svar:
Teknik og Miljø har ikke et samlet datagrundlag, der viser, hvor mange vedtagne lokalplaner der endnu ikke er realiseret, og hvor mange endnu ikke opførte boliger disse planer giver mulighed for. Det er derfor ikke muligt på det foreliggende grundlag at oplyse de efterspurgte antal.

Generelt bemærkes det, at en vedtaget lokalplan fastlægger rammerne for det fremtidige byggeri, men ikke medfører en pligt til at opføre de boliger, som planen giver mulighed for. Om og hvornår boligerne opføres, afhænger derfor af, om grundejer eller bygherre vælger at gennemføre projektet.

Spørgsmål 2: *Hvor mange lokalplaner er i pipelinen, men ikke endeligt godkendt og med realiserbarhed indenfor de næste fem år?*

Svar:
Teknik og Miljø har forstået spørgsmålet som et ønske om et overblik over den aktuelle lokalplanportefølje, herunder igangværende lokalplansager og godkendte plananmodninger, der afventer bemanding. Femårsperspektivet belyses derfor ud fra de forventede tidspunkter for lokalplanernes endelige vedtagelse.

Der henvises til svaret på spørgsmål 3 i Kristian Sommers (S) 10-dages forespørgsel af 2. november 2026 om lokalplaner, boliger og ressourceforbrug i planlægningen. Her er lokalplanporteføljen opgjort til 93 sager ved udgangen af oktober 2026, heraf 52 boliglokalplaner, 5 bevarende lokalplaner, 27 øvrige lokalplaner samt 9 godkendte plananmodninger, der afventer bemanding. Bilag 2 til besvarelsen indeholder en oversigt over de enkelte sagers aktuelle fase og forventede tidspunkt for endelig vedtagelse.

Teknik og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Liv Gro Jensen
Socialistisk Folkeparti (SF)

Ud fra oversigten forventes 90 af sagerne endeligt vedtaget senest i august 2029 og dermed inden for de kommende fem år. For én sag er tidspunktet endnu ikke fastlagt, mens to sager er under lukning. De forventede vedtagelsestidspunkter er baseret på sagernes aktuelle tidsplaner og kan ændre sig i det videre planarbejde.

Oversigten kan ikke bruges til at opgøre hvor mange af projekterne, der vil være realiseret inden for fem år. Som beskrevet i svaret på spørgsmål 1, medfører en lokalplan ikke pligt til at gennemføre det byggeri, som planen giver mulighed for.

Spørgsmål 3: *Der er store udviklingsområder i Aarhus – herunder Lisbjerg og Nye – hvor det er forventet, at der over år bliver plads til mange flere aarhusianere? Hvad er den forventede boligmasse i områder som Lisbjerg og Nye, hvor der løbende udvikles lokalplaner i takt med, at området udvikles?*

Svar: Udviklingsplanen for Lisbjerg giver samlet mulighed for op til 1 mio. etagemeter til boligformål inden for det samlede byudviklingsområde.
For Nye giver helhedsplanen for etape 2 mulighed for ca. 13.500 nye boliger. Tallene udtrykker områdernes planlagte rummelighed. Den konkrete udbygning fastlægges gennem den løbende lokalplanlægning i takt med, at områderne udvikles.

Spørgsmål 4: *Er der andre byudviklingsområder end Lisbjerg og Nye, hvor der forventes at der løbende udvikles lokalplaner de kommende år, i takt med at området udvikles?*

Svar: Harlev og Årslev er andre eksempler på byudviklingsområder med plads til mange nye borgere, hvor der forventes løbende lokalplanlægning i takt med områdernes udvikling. Planlægningen er dog ikke lige så langt fremme som i Lisbjerg og Nye. Der henvises til uddybningen i svaret på spørgsmål 5.

Spørgsmål 5: *Hvor mange aarhusianere vil der blive plads til i Lisbjerg, Nye og eventuelle andre områder, og indenfor hvilken tidsramme forventes det at boliger står færdige?*

Svar:
Lisbjerg
Udviklingsplanen for Lisbjerg arbejder med en udbygning til i alt ca. 25.000 borgere. Den fulde realisering har et langsigtet perspektiv, og der er ikke fastlagt et tidspunkt for, hvornår alle boliger forventes at stå færdige.

Teknik og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Liv Gro Jensen
Socialistisk Folkeparti (SF)

Udviklingsplanen udfoldes og detailplanlægges i etaper med kortere tidshorisonter, eksempelvis 10 år, så planlægningen kan tilpasses ændrede samfundsmæssige vilkår.

Nye
Som tidligere beskrevet giver Helhedsplanen for Nyes etape 2 mulighed for ca. 13.500 nye boliger, hvilket svarer til ca. 28.000 nye borgere. Der er ikke i det foreliggende grundlag angivet en tidsramme for, hvornår boligerne forventes at stå færdige.

Harlev
Aktuelt er der en strategisk helhedsplan for Harlev under udarbejdelse. Arbejdet har afdækket en række forhold, som samlet set forventes at reducere udbygningskapaciteten i Harlev Øst til ca. 4.000–5.000 nye borgere modsat de tidligere forventede 6500.

Særligt har støj fra Herningmotorvejen, E45 og Stillingvej, komplekse forhold omkring regnvandshåndtering i det kuperede terræn, arealbindinger fra Energinets 400 kV-ledningsanlæg, ønsket om en højere andel af familieegnede boliger samt begrænset kollektiv trafikbetjening været medvirkede til reduktion.

Arbejdet med den første lokalplan i den kommunalt ejede del af byudviklingsområdet øst for Harlev er under opstart. Det er vurderingen, at planen vil give mulighed for ca.450-550 nye boliger. Opstarten har været kompleks, særligt på grund af vejstøj, regnvandshåndtering og behovet for at nedgrave en lokal 150 kV-luftledning. Det forventes, at de første grunde kan være klar til salg i Harlev Øst inden for 3–5 år.

Årslev
Den strategiske helhedsplan for Årslev omfatter Årslev Landsby og udviklingsområdet vest for landsbyen. Planen er på vej mod endelig vedtagelse og fastlægger en vision og en overordnet retning for områdets udvikling. Den konkrete planlægning skal efterfølgende ske gennem kommuneplantillæg og lokalplaner.

Kommuneplanen giver endnu ikke mulighed for byudvikling i området. Udviklingen forudsætter derfor enten, at der sker en omfordeling af allerede udlagte kommuneplanrammer fra andre områder i kommunen til hele eller dele af Årslev Etape 1, eller at der udlægges nye kommuneplanrammer ved den næste kommuneplanrevision i 2029. Sidstnævnte forudsætter, at Aarhus Kommune opnår de nødvendige planlægningsmæssige muligheder gennem dialog med Erhvervsstyrelsen.

På nuværende tidspunkt har Aarhus Kommune ikke mulighed for at udlægge nye kommuneplanrammer til boligformål, idet den eksisterende rummelighed

Teknik og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Liv Gro Jensen
Socialistisk Folkeparti (SF)

i kommuneplanens rammer overstiger behovet inden for planlovens 12-årige planperiode. Når arealer lokalplanlægges og dermed tages i anvendelse inden for de eksisterende kommuneplanrammer, reduceres den resterende rammekapacitet. Dette kan på sigt skabe grundlag for udlæg af nye kommuneplanrammer.

Der er således fortsat væsentlige planmæssige forudsætninger, som skal afklares, før området kan udvikles. På det foreliggende grundlag kan der derfor ikke oplyses et forventet antal nye indbyggere eller en tidsramme for, hvornår boligerne kan stå færdige.

Teknik og Miljø har modtaget anmodning om stillingtagen til udvikling af en del af helhedsplanens første etape fra de private grundejere. Denne del indeholder ønsker om udlæg af nye kommuneplanrammer på ca. 15 Ha i overensstemmelse med Helhedsplanens principper. For at dele af etape 2 og hele etape 3 kan udvikles til boligformål, skal grundejerne finde en løsning på støjdæmpning fra E45.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør