



## ORIENTERING OG DEBAT OM KOMMUNEPLANÆNDRING

### Byomdannelse ved Mosevej, Lystrupvej og Viengevej i Vejlb- by-Risskov

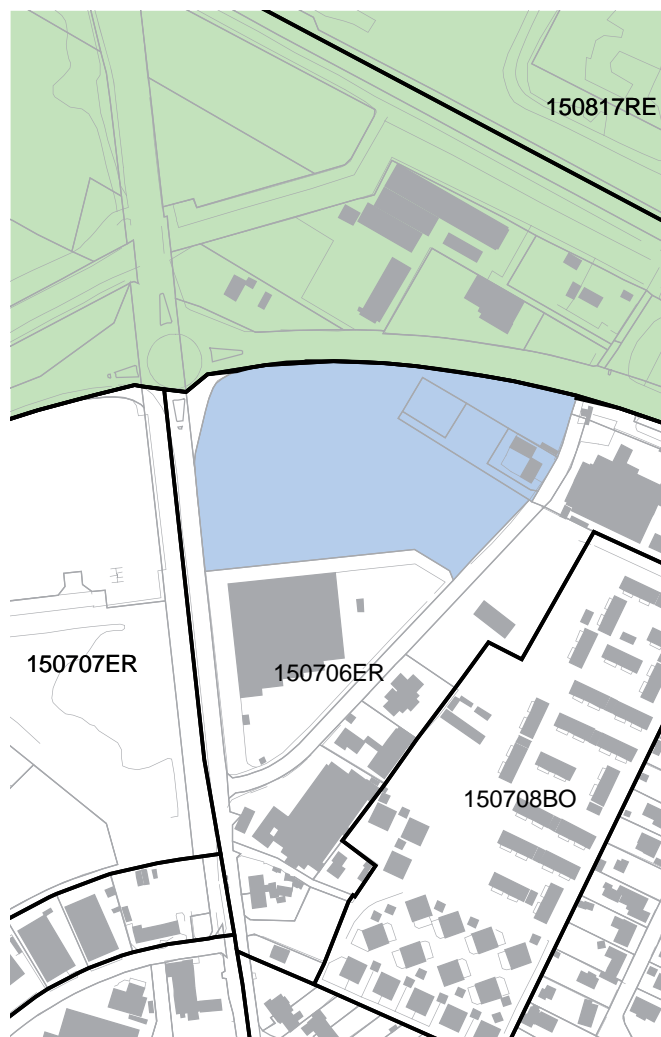
Området set fra luften



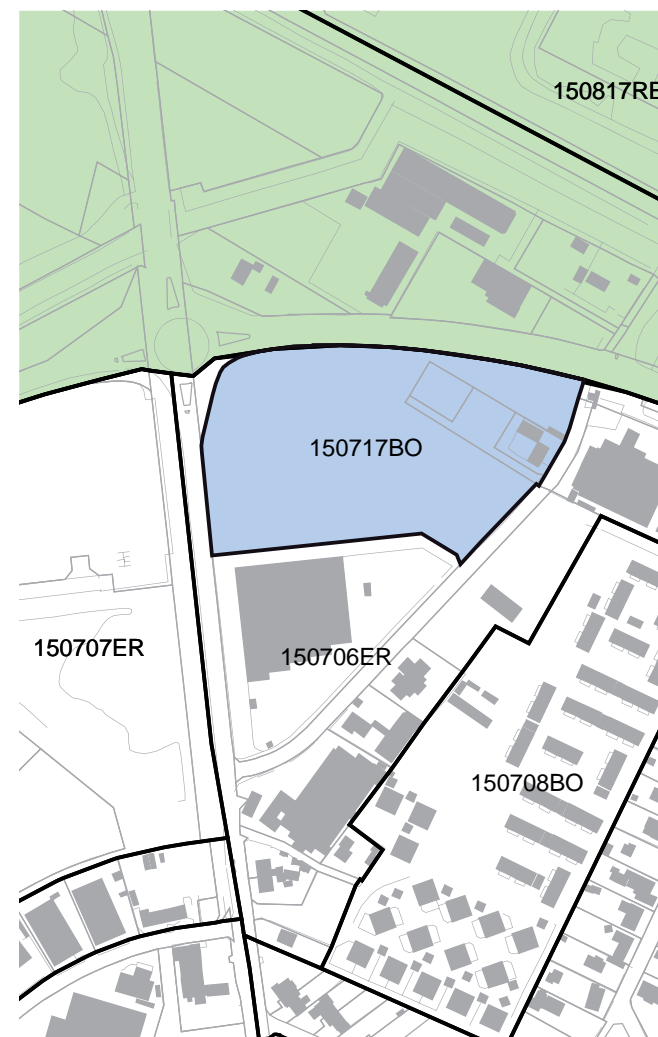
Aarhus Kommune

Teknik og Miljø

Planlægning og Byggeri



Kommuneplan 2009 - lokalplanområdet er vist med blåt.



Forslag til ændring af kommuneplanen

#### KOMMUNEPLAN 2009

Området er i Kommuneplan 2009 beliggende i rammeområde 15.07.06 ER med følgende rammebestemmelser:

##### Rammeområde 15.07.06 ER

- Anvendelsen er fastlagt til erhvervsområde (Kategori 32 - Erhvervsområde - Pladskrævende varegrupper)
- I rammeområdet tillades virksomheder inden for virksomhedsklasserne 1 - 2.
- Etageantallet maks. 3 etager.
- Bygningshøjden maks. 12 m.
- Bebyggelsesprocenten maks. 60 for den enkelt ejendom.
- Området er udpeget som byomdannelsesområde.
- Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

#### DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN ?

Hvis forslaget skal kunne realiseres forudsættes området udskilt som et selvstændigt rammeområde 15.07.17 BO med følgende rammebestemmelser:

##### Rammeområde 15.07.17 BO

- Anvendelsen fastlægges til etageboligområde (Kategori 4 - Etageboliger),
- Etageantallet maks. 6 etager, heraf nederste etage til parkering.
- Bygningshøjden maks. 18 m.
- Bebyggelsesprocenten maks. 80 for området under ét.

Kategorierne i parentes henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.

AFSENDER: ÅRHUS KOMMUNE, TEKNIK OG MILJØ



FOLDEREN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA DEN  
15. DECEMBER 2010 TIL DEN 12. JANUAR 2011

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN  
RETTES TIL :

ARKITEKT BIRGIT HINRUP  
PLANLÆGNING OG BYGGERI  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 ÅRHUS C  
TLF.: 8940 2657

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSendes UNDER  
DEN OFFENTLIGE HØRING OM KOMMUNEPLAN-  
ÆNDRINGEN, VIL BLIVE FORELAGT ÅRHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES  
SENEST DEN 12. JANUAR 2011 TIL:

PLANLÆGNING OG BYGGERI  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 ÅRHUS C  
E-MAIL: PLANLAEGNINGOGBYGGERI@AARHUS.DK

FORFATTER OG GRAFISK PRODUKTION  
TEKNIK OG MILJØ - DECEMBER 2010

VI HØRER GERNE DIN MENING

## BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne folder udsendes som orientering og oplæg til debat om ændring af kommuneplanen for et område mellem Lystrupvej, Mosevej og Viengevej med henblik på opførelse af en etageboligbebyggelse på 5 og 6 etager.

Den gældende kommuneplan udlægger området (rammeområde 15.07.06 ER) til erhvervsformål med et maksimalt etageantal på 3, en maksimal bygningshøjde på 12 m og en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 60. Området er i kommuneplanen samtidig udpeget som et omdannelsesområde, der ved en nærmere planlægning kan omdannes til andre formål – bl.a. til boligformål.

Den private ejer af de berørte ejendomme ønsker at kunne opføre en boligbebyggelse i 5 og 6 etager. Bebyggelsen ønskes udformet som en sluttet bebyggelse mod Lystrupvej og Viengevej i 6 etager, hvoraf den underste

etage er en parkeringsetage, samt en bagvedliggende bebyggelse udformet som 4 blokke i 5 etager..

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området udgøres af ejendommene matr. nr. 2ba, 6ne, 6p og 6om, Vejlbj By, Ellevang, og har et samlet areal på 29.259 m<sup>2</sup>.

Området, der, bortset fra en mindre bygning på 211 m<sup>2</sup>, i dag er ubebygget, afgrænses mod syd af byggemarkedet STARK, mod vest af Lystrupvej, mod nord af Viengevej og mod øst af Mosevej, der er adgangsvej til området. Området er endvidere omgivet af mindre erhvervsvirksomheder samt skydebanen, Mosevej 8, - lidt længere mod sydøst endvidere af boligområder i 1 og 2 etager.

Områdets beliggenhed er karakteriseret ved dels trafikstøjbelastningen fra Lystrupvej og Viengevej og dels den udsigtsmæssigt attraktive beliggenhed sydøst for Egå Eng sø.

## FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Den nye boligbebyggelse tænkes placeret som en sluttet randbebyggelse bestående af 5 husblokke i 5 - 6 etager, der danner ryg mod de tilstødende veje Lystrupvej og Viengevej og afskærmer et stort fælles gårdhaveanlæg. Bebyggelsen i "skærmen" består af boliger i de øverste etager og parkering i underetagen. Boligerne i "skærmen" har alle udsigt mod nord mod Egå Eng sø og Egådalen. Boligbebyggelsen bag "skærmen" tænkes at bestå af mindre husblokke i 4 - 5 etager fordelt på 4 rækker. Der tænkes etableret vejadgang og parkering dels under og dels langs syd- og østsiden af "skærmbegyggelsen". Mellem husene og sydligst i området er bebyggelsens fælles fri- og opholdsarealer placeret.

Boligbebyggelsen tænkes at rumme omkring 250 boliger i varierede størrelser fra 2 til 4 rum. Byggeriet tænkes opført med hvide facader i puds eller beton og med store glaspartier.

På grund af støjpåvirkningen fra trafik på Lystrupvej og Viengevej tænkes bebyggelsen afskærmet af et voldanlæg langs Lystrupvej og Viengevej, og bebyggelsens facader mod støjkilderne tænkes udformet med altanlignende glas-støjskærme integreret i facaden.



Ny bebyggelse set fra Viengevej



Ny bebyggelse set fra Lystrupvej



Illustrationsplan

Boligerne i randbebyggelsen tænkes af samme grund udformet som gennemgående boliger, hvor den facade, der ikke er støjbelastet, forsynes med store opholdseggnede altaner.

Bebyggelsen skal endvidere udarbejdes under hensyntagen til støjpåvirkning af skydebaneanlægget ved Mosevej samt lastbiltransporter til/fra byggemarkedet mod syd..

## KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis forslaget om opførelse af den ønskede etageboligbebyggelse på 5 - 6 etager skal kunne realiseres, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for området, som det fremgår af folderens anden side. Der skal endvidere udarbejdes en ny lokalplan, der afløser den nuværende lokalplan for området, lokalplan nr. 437, der udlægger området til erhvervsformål i form af liberale erhverv, kontor-, administrations-, service- og undervisningsformål samt offentlige formål, institutioner og lignende.

Da den foreslåede bygningshøjde på maks. 6 etager i boligområdet overstiger kommuneplanens gældende rammer med mindst 2 etager, vil boligområdet defineres som høje huse og er derfor omfattet af Højhuspolitik for Århus Kommune. Det betyder, at der i forbindelse med en mere detaljeret planlægning skal udarbejdes en konsekvensvurdering og en konsekvensanalyse.

## DEN VIDERE PROCES

Vi hører gerne dine synspunkter og ideer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen.

Synspunkter og ideer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det eventuelle videre planlægningsarbejde med udarbejdelse af forslag til lokalplan og vil i forbindelse hermed blive forelagt Århus Byråd.

Et eventuelt lokalplanforslag fremlægges herefter i offentlig høring i 8 uger.



Snit i bebyggelsen - se rød markering på illustrationsplan