



9. juni 2016

## Ny bebyggelse ved Ryhavevej/Klokkerbakken/Ryvej i Hasle

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Ejerne af ejendommene beliggende ved Ryhavevej, Klokkerbakken og Ryvej, ønsker at opføre et byggeri til boliger og liberale erhverv i 2-5 etager. For at dette byggeri skal kunne realiseres, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området.

Debatoplægget er placeret under dette brev i din Digitale Postkasse. Heri kan du læse mere detaljeret om planlægningen.

Aarhus Kommune vil gerne høre din mening om byggeriet. Derfor opfordrer vi dig til at læse debatoplægget og sende dine ideer og forslag til os inden høringsfristen udløber den 30. juni 2016. Skriv venligst afsendernavn og adresse på brev eller mail.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.

Med venlig hilsen

Center for Byudvikling og Mobilitet

## TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet  
Aarhus Kommune

**Planafdelingen**  
Kalkværksvej 10  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:  
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

# INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

CENTER FOR  
BYUDVIKLING OG MOBILITET  
Teknik og Miljø  
Århus Kommune



## Ny bebyggelse ved Ryhavevej/Klokkerbakken/Ryvej i Hasle

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne skrivelse udsendes som en orientering og oplæg til debat om forslag til ændring af kommuneplanens rammer for rammeområdet 130415CE, der er udlagt til centerformål i form af butikker, liberale erhverv, restauranter mv – og med mulighed for offentlige formål samt boliger.

Forslag til ændring af kommuneplanens rammer sker på baggrund af en anmodning fra ejerne af ejendommene, som ønsker at opføre et byggeri til boliger og liberale erhverv i 2-5 etager. I dag er der blandt andet fysioterapi, dagligvarebutik, landinspektør og boliger på arealet i flere 2-3 etagers byggerier.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet afgrænses mod syd og vest af åbent-lavt og tæt-lavt boligbyggeri på henholdsvis Ryvej og Klokkerbakken. Mod Ryhavevej er der boligblokke og forskellige centerfunktioner. Området har et samlet areal på ca. 4.700 m<sup>2</sup> fordelt på to ejendomme.

### FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Forslaget til en ny bebyggelse tager udgangspunkt i en klassisk karréform, der rykker bygningen længere frem mod fortovslinjen på Ryhavevej, men dog fortsat med en mindre tilbagerykning i stueetagen, som giver mulighed for en bedre markering af de liberale erhverv i stueetagen. Bebyggelsen fortsætter rundt om hjørnet langs Klokkerbakken og Ryvej. Bebyggelsen skaber således en naturlig indramning af grunden, og giver plads til et stort grønt opholdsområde i midten.

Bebyggelsens højder tager udgangspunkt i de omkringliggende bygninger, og danner med 3-5 etager mod Ryhavevej et bymæssigt gadeforløb, der markeres yderligere omkring hjørnet til Klokkerbakken. I takt med grundens terrænfald, trappes bebyggelsen ned til 2 etager mod Ryvej.

Bebyggelsen rummer ca. 5.700 etagemeter, fordelt på ca. 12 % erhverv og 88 % boliger. Erhvervsarealer er placeret i stueetagen mod Ryhavevej, og medvirker til at skabe udadvendte facader mod gaden.

Terrænfaldet og boligernes orientering på grunden giver optimale lys- og udsigtsforhold, med mulighed for solfyldte altaner mod syd. Bebyggelsens terrasserede tagflader giver ligeledes mulighed for at etablere tagterrasser med udsigt over byen og bugten, der i kombination med altaner



Området set fra luften

og det store grønne areal på terrænen, sikrer beboerne både private og fælles opholdsarealer.

Det ønskede projekt for området er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, hvad angår bebyggelsesprocent samt etageantal. De gældende kommuneplanrammer tillader kun byggeri i op til to etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på 45. Forslaget til ny bebyggelse er i 5 etager mod Ryhavevej, trappende ned til 2 etager mod Ryvej med en samlet bebyggelsesprocent på ca. 120 for hele arealet.



Det mulige bygningsvolumen set fra luften

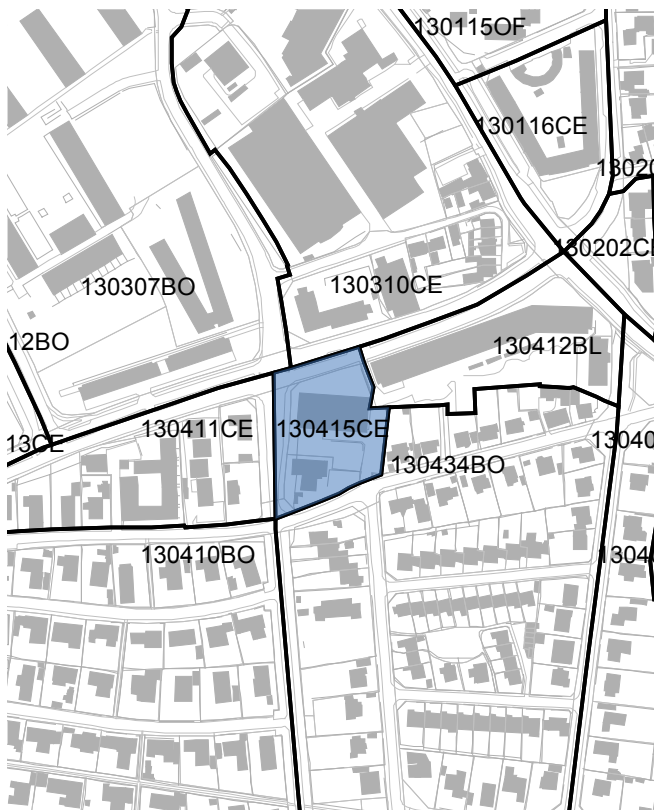
## KOMMUNEPLANEN I DAG

Området ligger i Kommuneplan 2013 rammeområde 13.04.15 CE med følgende rammebestemmelser:

### Rammeområde 13.04.15 CE

- Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. Kategori 22. Bydelscenter\*.
- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde 8,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom.
- Butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende må kun etableres i bebyggelsens stueetage.

\* kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.



Kommuneplan 2013 - planområdet er vist med blå

## KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis det ønskede boligbyggeri skal kunne realiseres, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området. Der skal derfor laves et tillæg til Kommuneplan 2013, som muliggør det øgede bygningsomfang – med byggeri i op til 5 etager og med en samlet bebyggelsesprocent på 120 for området under et.

Derudover skal der laves en lokalplan, som mere detaljeret fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udformning.

## DEN VIDERE PROCES

Vi hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen. Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Der forventes udarbejdet et forslag til lokalplan, og synspunkterne vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af lokalplanforslaget.

## DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN ?

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, forudsætter det at Kommuneplanens rammebestemmelser ændres til:

### Rammeområde 13.04.15 CE

- Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. Kategori 22. Bydelscenter\*.
- Max. etageantal: 5
- Max. bygningshøjde 18 m
- Max. bebyggelsesprocent: 120 for området under et.
- Butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende må kun etableres i bebyggelsens stueetage.



Forslag til ændring af Kommuneplan 2013

## VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA DEN 9. JUNI- TIL DEN 30. JUNI 2016.

EVENTUELLE SPØRSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL :

BYPLANLÆGGER HEIDI MILAN BILENBERG  
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET, PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C, TLF.: 4185 9771

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES  
SENEST DEN 30. JUNI 2016 TIL:

CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET, PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C  
E-MAIL: BYUDVIKLINGOGMOBILITET@AARHUS.DK

FORFATTER OG GRAFISK PRODUKTION  
TEKNIK OG MILJØ - MAJ 2016  
OPLÆGGET ER ELEKTRONISK TILGÆNGELIGT PÅ:  
[www.aarhus.dk/lokalplaner](http://www.aarhus.dk/lokalplaner) > Lokalplanoversigt > Sager under vurdering