



9. august 2016

Ny bebyggelse ved Østergårdsvej i Solbjerg

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Boligforeningen Aarhus Omegn ønsker at omdanne området til et nyt og attraktivt boligområde med kort afstand til både indkøb, skole og daginstitutioner.

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. august 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

INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

CENTER FOR
BYUDVIKLING OG MOBILITET
Teknik og Miljø
Århus Kommune



Ny bebyggelse ved Østergårdsvej i Solbjerg

BAGGRUND FOR HØRINGEN

Forslag til ændring af kommuneplanens rammer sker på baggrund af Boligforeningen Aarhus Omegns ønske, om at omdanne området til et nyt og attraktivt boligområde med kort afstand til både indkøb, skole og daginstitutioner. For at sikre mest mulig frirum i parken, ønskes der mulighed for etagebebyggelse i op til 3 etager.



Området set fra luften

En forøgelse af etageantal i projektet kræver, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 og en lokalplan. I denne høring kan du derfor læse mere om de konkrete planer for området og om ændringen af kommuneplan og lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området rummer en gammel anlagt park, med nogle af Danmarks største rododendronbuske og nogle af Solbjergs største træer - enkelte af dem bevaringsværdige. Området afgrænses af daginstitutioner mod nord, indkøbsmuligheder mod vest og parkvangens parcelhusområde mod øst.

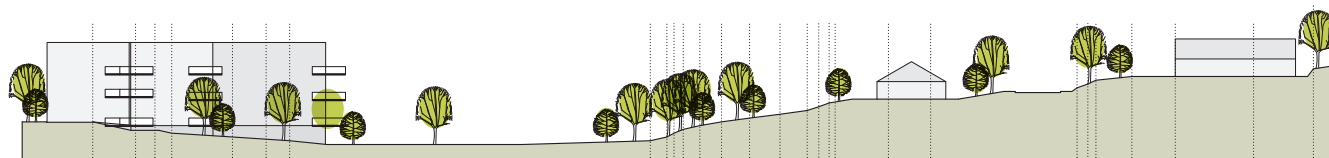


Situationsplan

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Det tænkte byggeri består af 4 punkthuse i 3 etager med 4 lejligheder på hver etage. Bygningerne vil tilpasse sig landskabet og de omkringliggende bygninger i Solbjerg, ved at bygningerne følger terrænets højder omkring søerne. På den måde sikre vi at bebyggelsen vil fremstå harmonisk og enkel uden at skabe ubalance i forhold til Parkvangens boliger m.m. Ny tilkørsel til området sker via indkørsel fra eksisterende vej mod vest, og den eksisterende vejtilslutning annulleres for at begrænse adgange til vejnettet. Parken og området omkring husene skal som udgangspunkt være offentligt tilgængelige for beboerne, der lægges dog op til private zoner omkring terrasserne. Parkering er placeret op i mod skel mod vest for at minimere belagte arealer ude i parkens grønne rekreative arealer.

Det ønskede projekt for området er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 hvad angår etageantal. Dette kræver at der udarbejdes både et tillæg til kommuneplan og lokalplan.



Landskabssnit

KOMMUNEPLANEN I DAG

Området er i Kommuneplan 2013 beliggende i kommuneplanens rammeområde 33.02.05 BO og 33.02.15 BL med følgende rammebestemmelser:

Rammeområde 33.02.05 BO

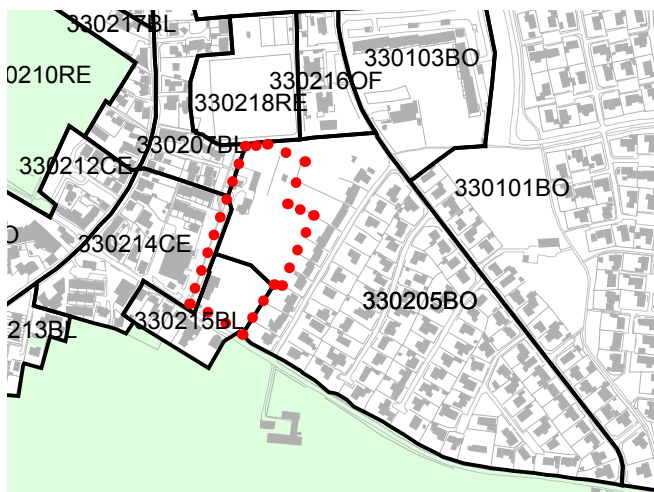
- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål. Kategori 2* - Åben lav bolig.
- Max. etageantal: 1,5
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund

Rammeområde 33.02.15 BL

- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål Kategori 11* - Blandet byområde.
- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Bebyggelsesprocenten gælder for ejendomme der udelukkende anvendes til boligformål. for øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten være 45 for den enkelte ejendom.



Kommuneplan 2013 - planområdet er vist med blåt

KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis forslaget om opførelse af det ønskede boligbyggeri skal kunne realiseres, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013, som fastlægger anvendelse og det overordnede bygningsomfang.

Derudover skal der udarbejdes 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 ?

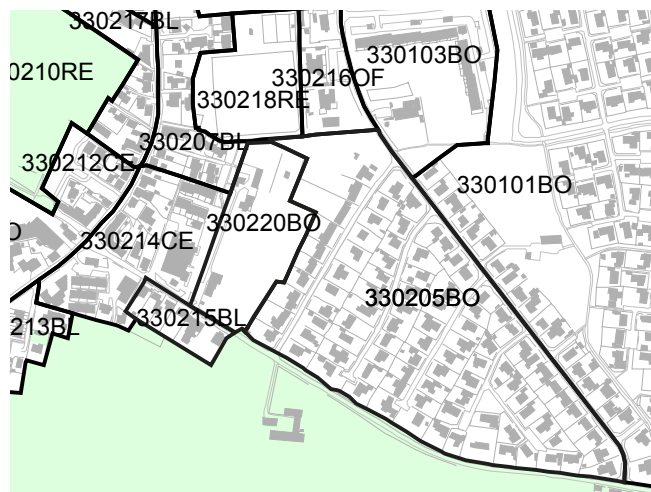
Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, forudsættes det at der udskilles et nyt område fra 33.02,05 BO og 33.05.15 BL. Rammeområde 33.02.14 CE grænsejusteres til de faktiske forhold.

Det nye område 33.02.20 BO får følgende rammebestemmelser:

Rammeområde 33.02.20 BO

- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål. Kategori 4* - Etagebolig.
- Max. etageantal: 3
- Max. bygningshøjde: 14 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 for området under et

* kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.



Forslag til ændring af Kommuneplan 2013

VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 9. AUGUST TIL DEN 30. AUGUST 2016
EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL :

BYPLANLÆGGER JACOB KRATH
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET, PLANAFDELINGEN
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C, TLF.: 4185 9800

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

HØRINGSSVAR SENDES
SENEST DEN 30. AUGUST 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 - JULI 2016

OPLÆGGET ER ELEKTRONISK TILGÆNGELIGT PÅ:
www.aarhus.dk/lokalplaner > Lokalplanoversigt > Sager under vurdering