



4. november 2016

## **Byomdannelse af Åbyvej 77 og Lokesvej 5 i Åbyhøj**

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Aarhus Kommune ønsker at ændre plangrundlaget for Åbyvej 77 og Lokesvej 5. En ændring af plangrundlaget vil åbne mulighed for omdannelse og fortætning af området med både boliger og erhverv.

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 25. november 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

## Byomdannelse af Åbyvej 77 og Lokesvej 5 i Åbyhøj

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Aarhus Kommune ønsker at ændre plangrundlaget for Åbyvej 77 og Lokesvej 5. En ændring af plangrundlaget vil åbne mulighed for omdannelse og fortætning af området med både boliger og erhverv.

Vi vil gerne høre din mening om ønskerne til denne fremtidige planlægning for ejendommene Åbyvej 77 og Lokesvej 5.

Ejendommene indgår som en del af et større erhvervsområde nord og syd for Søren Frichs Vej, der i Kommuneplan 2013 er udpeget til byomdannelsesområde. Området indgår desuden som en del af Aarhus Kommunes vision om et nyt brokvarter, der strækker sig fra Godsbanen i øst til Åby Skole i vest. Målet er at skabe et tæt mangfoldigt bykvarter, der appellerer til unge, ældre, børnefamilier, iværksættere, butikker, caféer mv.

For at området kan omdannes, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området fra erhvervsområde til blandet byområde. I denne høring kan du læse om ændringen af kommuneplanens rammer samt læse mere om planerne for området.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger ved Åbyvej og Lokesvej i bydelen Åby vest for Aarhus City.

Området, der har et areal på 7.682 m<sup>2</sup>, er mod nordvest afgrænset af Åbyvej, mod sydvest og syd af Lokesvej og mod nord og øst af boliger, der er en del af den tidligere Fragtmandscentral omdannelse til blandet byområde (Lokalplan nr. 990).

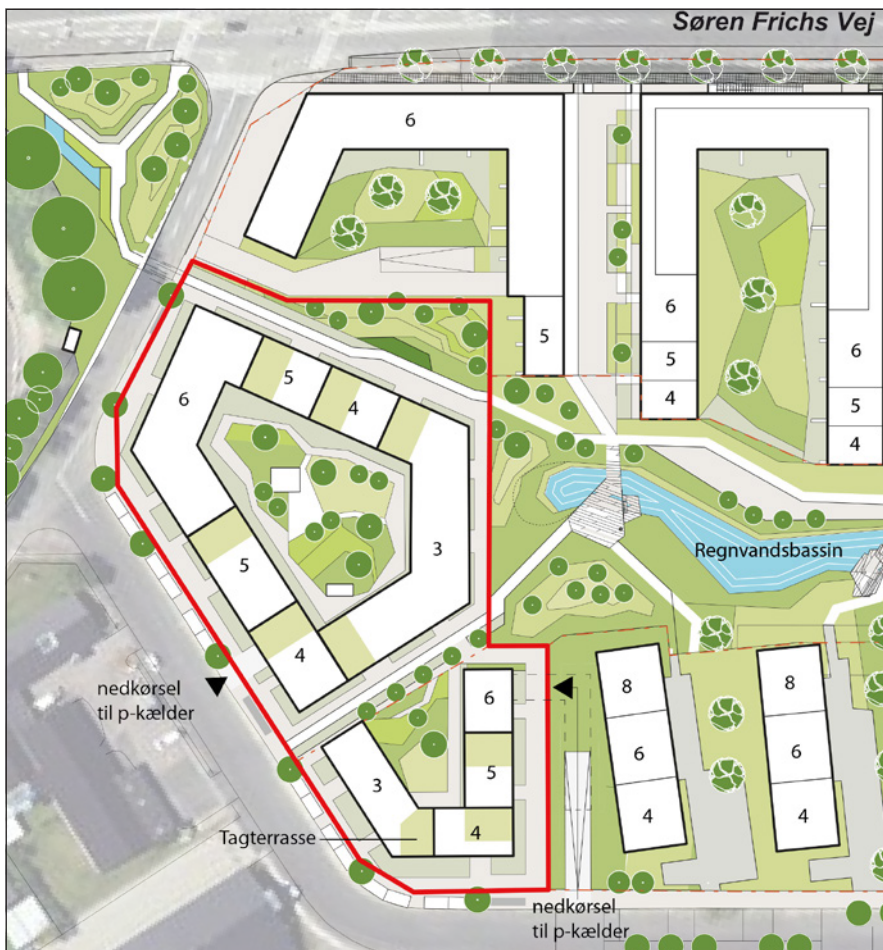
Erhvervsområdet omkring Søren Frichs Vej, som området er en del af, er udbygget i sidste halvdel af 1900-tallet. Det har bestået af mange forskellige og uensartede virksomheder både med hensyn til branche, størrelse og bebyggelse. En stor del af erhvervsområdet er under omdannelse.

Det vil i fremtiden udvikle sig til et livligt byområde med overvejende boliger og serviceerhverv.

Åbyvej 77 og Lokesvej 5 indeholder virksomheder, som blandt andet arbejder inden for biludlejning, tøjvirksomhed og metalbelægning. Virksomhederne er under afvikling eller udflyttet fra området.



Luftfoto, der viser lokalplanområdets placering og udstrækning.



*Illustrationsplan, der viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes. I eksemplet udgør den lukkede karré 10.500 m<sup>2</sup> og for den åbne karré 3.500 m<sup>2</sup>. Den samlede foreslåede bebyggelse medfører en bebyggelsesprocent på ca. 182 %.*

### FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Området ønskes anvendt til boligområde. En del af boliger vil blive almene boliger.

Området ønskes omdannet og fortættet med bebyggelser, der ligger i tråd med de nyere etagebebyggelser i området. Der skal etableres gode opholdsarealer, så det er rart og trygt at opholde sig på dem.

Her på siden er vist et eksempel på, hvordan dette område kan fortættes og bebygges med etagebebyggelser med tilhørende faciliteter som opholdsarealer og parkeringskældre.

Der påtænkes opført to karréer - en lukket og en åben karré. Begge karréer foreslås opført i 3-6 etager med flade tage med en maksimal bygningshøjde på 21 m. Den lukkede karré tænkes i røde teglsten eller skærmtegl og den åbne karré i teglsten eller skærmtegl i røde, gule eller grå nuancer.

Gårdrummene foreslås indrettet med grønne og rekreative opholdsarealer. Der påtænkes desuden mulighed for tagterrasser udvalgte steder på tagene, som en del af bebyggelsens opholdsarealer. Det foreslås, at hver enkelt bolig får adgang til selvstændig altan, tagterrasse eller terrasse/forhave på terræn.

### KOMMUNEPLAN 2013

Området er i Kommuneplan 2013 beliggende i kommuneplanens rammeområde 16.04.06 ER. Rammeområdet har følgende rammebestemmelser:

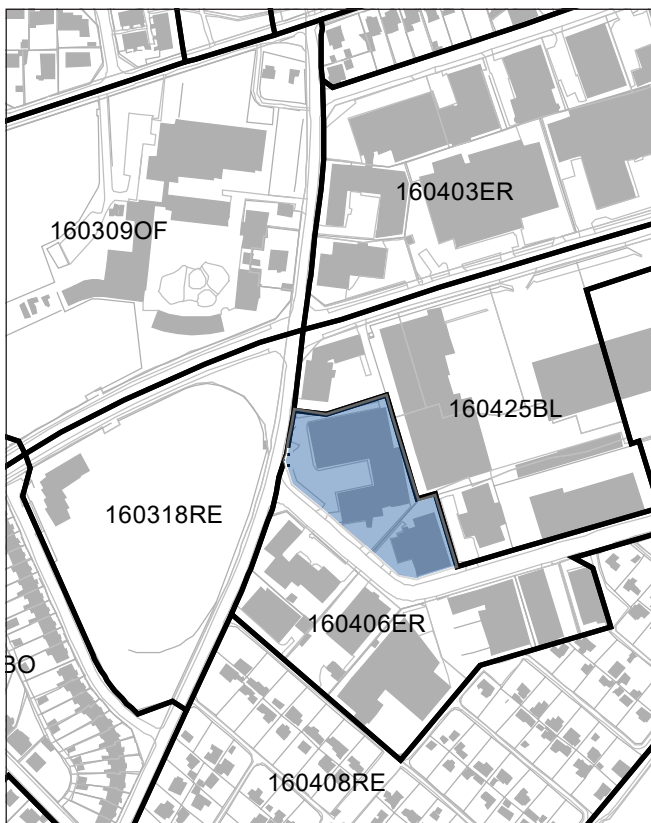
#### Rammeområde 16.04.06 ER

- Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål (Kategori 31 - Erhvervsområder\*).
- Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.
- Der kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.
- Max. etageantal: 2.
- Max. bygningshøjde: 10 m.
- Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom.
- Området er udpeget som byomdannelsesområde. På ejendomme ud mod Søren Frichs Vej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

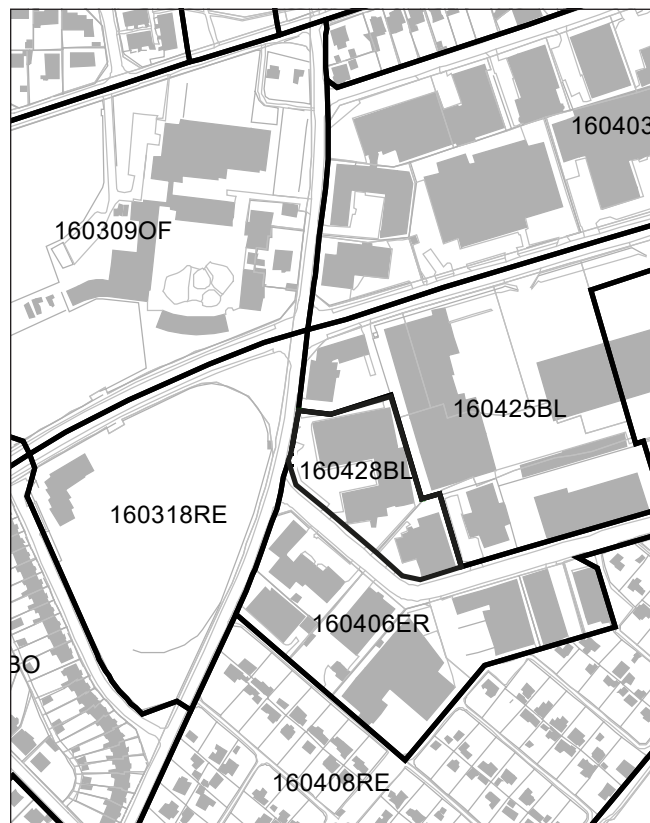
#### Noter

Vedrørende facadevirkning henvises til 'Generelle rammebestemmelser for særskilte emner', nr. 9 - Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.

\* kategorien i parentes henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori



Kommuneplan 2013 - planområdet er vist med blåt



Forslag til ændring af Kommuneplan 2013

## DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, skal et nyt rammeområde til bolig- og erhvervsformål (blandet byområde) udskilles fra rammeområdet 16.04.06 ER. Det nye rammeområde 16.04.28 BL får nye bestemmelser, mens bestemmelserne for den resterende del af rammeområdet 16.04.06 ER forbliver uændrede. Følgende bestemmelser foreslås for 16.04.28 BL:

### Rammeområde 16.04.28 BL

- Anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsområde (Kategori 11 - Blandet byområde\*).
- Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 6 etager.
- Bygningshøjden må ikke overstige 21 m.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 185 for området under ét.
- Området er udpeget som byomdannelsesområde

## KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis forslaget om et blandet byområde 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.

## VI HØRER GERNE DIN MENING

**ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA DEN 4. NOVEMBER 2016 - TIL DEN 25. NOVEMBER 2016. EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL :**

BYPLANLÆGGER: HELLE KALLESØ  
 CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET, PLANAFDELINGEN  
 KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C, TLF.: 41859940  
 SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSendes UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES  
 SENEST DEN 25. NOVEMBER 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 - NOVEMBER 2016

OPLÆGGET ER ELEKTRONISK TILGÆNGELIGT PÅ:  
[www.aarhus.dk/lokalplaner](http://www.aarhus.dk/lokalplaner) > Lokalplanoversigt > Sager under vurdering