



20. april 2017

## **Udvidelse af boligområde ved Gammel Kirkevej i Hjortshøj - til landbrugsbygninger**

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Aarhus Kommune ønsker at udvide afgrænsningen af et område, der er udlagt til boliger og giver mulighed for tilknyttet produktionsfællesskab. Formålet med udvidelsen af arealet er at muliggøre, at der kan opføre staldbygninger og værksteder i tilknytning til produktionsfællesskabet inden 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 den fremtidige planlægning for området, og opfordrer dig derfor til at læse debatoplægget. Har du ideer og forslag, er du velkommen til at sende dem til os inden høringsfristen udløber den 11. maj 2017. 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](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk)

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



# HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

CENTER FOR  
BYUDVIKLING OG MOBILITET  
Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune



## Udvidelse af boligområde ved Gammel Kirkevej i Hjortshøj - til landbrugsbygninger

### BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring udsendes, fordi Aarhus Kommune ønsker at udvide afgrænsningen af et område, der er udlagt til boliger og giver mulighed for tilknyttet produktionsfællesskab.

I Kommuneplan 2013 kaldes arealet for rammeområde 38.01.32 BO og kommuneplanen fastsætter rammer/bestemmelser for, hvad området kan anvendes til.

Formålet med udvidelsen af arealet er at muliggøre, at der kan opføres staldbygninger og værksteder i tilknytning til produktionsfællesskabet inden for området.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Det rammeområde, som Aarhus Kommune ønsker at  
*Området set fra luften*

udvide afgrænsningen for, ligger i det nordlige Hjortshøj ved adressen Gammel Kirkevej 80 K. Arealet, som området ønskes udvidet med, ligger i landzone, umiddelbart syd for boligområdet og anvendes i tilknytning til Andelssamfundet Hjortshøj.

Arealet er på ca. 5.500 m<sup>2</sup> og henligger som landbrugsjord. Det indgår i et større areal, som Andelssamfundet gennem 25 år har forpagtet af Aarhus Kommune. En del af arealet er idag ejet af den almennyttige fond, Fonden Vimby.

Landbruget på arealerne drives af frivillige og er et vigtigt fundament i samarbejdet mellem Andelssamfundet ved Fonden Vimby og Aarhus Kommune med inklusion af udsatte borgere med særlige behov.





*Google Streetview af Andelssamfundet Hjortshøj*

### OMRÅDET I FREMTIDEN

Aarhus Kommune har fået en anmodning fra Andelssamfundet Hjortshøj om at muliggøre planlægning for etablering af værksteder og staldbygninger i tilknytning til Andelssamfundets arealer.

Hvis dette skal kunne lade sig gøre skal landbrugsbyg-

ningerne opføres i en afstand af minimum 50 meter fra byzone og den private bebyggelse. Arealet forbliver i landzone. Anvendelsen er i fuld overensstemmelse med bestemmelserne for det område arealet tilknyttes. Høringen omhandler alene en udvidelse af afgrænsningen af det eksisterende rammeområde



*Foto af området set fra sydt*

#### **Hvad er en Lokalplanen ?**

*En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen. Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.*

*Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:*

<http://lokalplanerweb.aarhuskommune.dk/HvadErEnLokalplan.aspx>

#### **Hvad er Kommuneplanens rammer ?**

*Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.*

*Se mere på den digitale kommuneplan:*

[www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning.aspx](http://www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning.aspx)



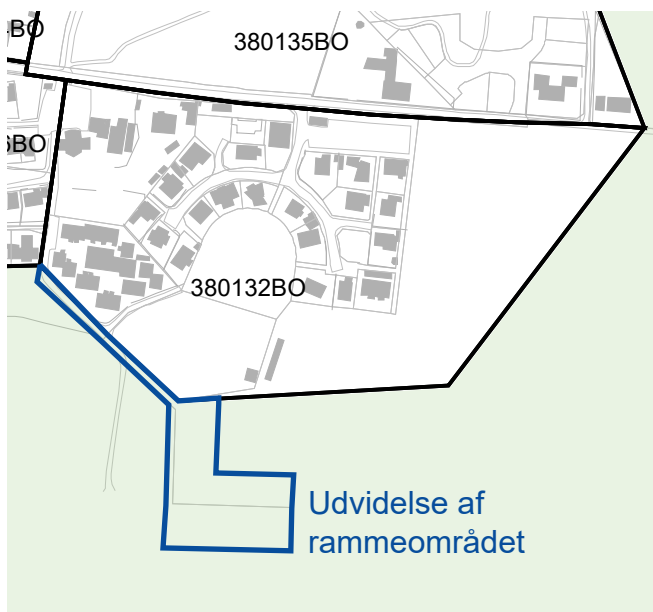
## KOMMUNEPLANEN I DAG

Området ligger i Kommuneplan 2013 i et ikke rammebelagt område, men støder op til rammeområde 38.01.32 BO, der har følgende rammebestemmelser:

### Rammeområde 38.01.32 BO

- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (Kategori 3\*)
- Max. etageantal: 2
- Maksimal bygningshøjde 8,5 m
- Maksimal bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom
- Området kan anvendes til produktionsfællesskab i tilknytning til bofællesskab. Området udlægges til storparceller.

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



Kommuneplan 2013 - området der inddrages er vist med blå

## DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN ?

Hvis det skal være muligt at realisere et projekt med staldbygninger forudsættes det, at afgrænsningen for rammeområde 38.01.32 BO kan udvides, som angivet med blå på rammekortet. Den blå afgrænsning udenfor rammeområdet vil foreblive i landzone.

De bestemmelser der i dag gælder for området videreføres uden ændringer.

## DEN VIDERE PROCES

Aarhus Kommune 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.

Aarhus Kommune forventer efterfølgende at udarbejde et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan, der omfatter den del af rammeområdet, som endnu ikke er lokalplanlagt. Vist med rødt på nedenstående kort



Området vist med rødt er det fremtidige lokalplanområde

De fremsendte idéer og synspunkter i denne høring vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med behandling af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Derefter vil I som naboer igen blive hørt, når disse planer sendes i offentlig høring.

## VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA  
DEN 20. APRIL 2017 TIL DEN 11. MAJ 2017

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

ARKITEKT JETTE TOFTE NIELSEN  
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET,  
PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C,  
TLF.: 41 85 98 34

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

HØRINGSSVAR SENDES  
SENEST DEN 11. MAJ 2017 TIL:

CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET,  
PLANAFDELINGEN  
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C  
E-MAIL: BYUDVIKLINGOGMOBILITET@AARHUS.DK