



16. august 2017

Ny etageboligbebyggelse og dagligvareforretning ved Thorvaldsensgade og Vestergade i Aarhus

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Aarhus Kommune ønsker at ændre plangrundlaget for området mellem Thorvaldsensgade, Vestergade og Aarhus Å. Ændringerne åbner op for, at der i området kan opføres ny etageboligbebyggelse med dagligvareforretning i stueetagen.

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 6. september 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

www.aarhus.dk

HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

CENTER FOR
BYUDVIKLING OG MOBILITET
Teknik og Miljø
Århus Kommune



Ny etageboligbebyggelse og dagligvareforretning ved Thorvaldsensgade og Vestergade i Aarhus

BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om forslag til ændring af kommuneplanens rammer for rammeområde 03.02.13 CY, der er udlagt til cityformål.

Århus Kommune ønsker at ændre plangrundlaget for området mellem Thorvaldsensgade, Vestergade og Aarhus Å. Ændringerne åbner op for, at der i området kan opføres ny etageboligbebyggelse med dagligvareforretning i stueetagen.

Vi vil gerne høre din mening om ønskerne til denne fremtidige planlægning.

Forslag til ændring af kommuneplanens rammer sker på baggrund af anmodning fra den private grundejer.



EKSISTERENDE FORHOLD

Området der planlægges for har et samlet areal på 1.830 m² og er bebygget med en to etages bygning, der rummer en Netto dagligvareforretning og kontorer. Bygningen har ingen bevaringsværdi og forudsættes nedrevet. Området afgrænses af Thorvaldsensgade, Vestergade og Aarhus Å. Der er en smal passage mellem bebyggelsen og Aarhus Å, og parkering til butikken ligger ud mod Thorvaldsensgade.

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Formålet er at give mulighed for, at området fortsat kan anvendes til cityformål.

I denne folder er der vist, hvordan der kan indplaceres et etagebolighus med dagligvareforretning i stueetagen.

Der er skitseret en bygning i 6 etager mod Thorvaldsensgade, som trapper ned mod åen. I en høj stueetage kan der etableres en dagligvareforretning, et caféudsalg og opgang til boliger, som er fordelt på de øvrige etager. Der er skitseret et samlet bygningsareal på ca. 3.000 m².

Der kan etableres ophold på terræn ned mod åen og på tagterrasser i tilknytning til boligerne. Arealerne ned mod åen åbnes op og fastholdes som offentligt tilgængelige og udformes med en grøn parkagtig karakter. Dermed bliver det muligt at færdes langs Aarhus Å fra havnen og videre til Brabrand sø. Aarhus Å forbliver uændret.

Al adgang til butikken samt vareindlevering skal ske fra Thorvaldsensgade. Der etableres ikke parkeringspladser på grunden. Cykelparkering kan ske dels på terræn i tilknytning til butikken og i kælderniveau.



Illustration af mulig bebyggelse . Situationsplan



Visualisering af et muligt byggeri set fra Thorvaldsensgade



Visualisering af et muligt byggeri set fra Vestergade

Hvad er en Lokalplan ?

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://lokalplanenweb.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

KOMMUNEPLANEN 2013

Området er i Kommuneplan 2013 beliggende i rammeområde 030213CY med følgende rammebestemmelser:

Rammeområde 03.02.13 CY:

Rammeområdet omfatter dels ejendommen Thorvaldsensgade 22 og Vestergade 83 samt en del af Thorvaldsensgade og Aarhus Å mod øst.

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. Kategori 21*- Cityområde.

Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Max. Etageantal: 1

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

* kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.



Kommuneplan 2013 - planområdet er vist med blåt

DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN ?

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, skal rammebestemmelserne for rammeområdet ændres. Det foreslås at:

- Anvendelsen bibeholdes.
- Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.
- Etageantallet øges fra 1 til 6 etager.
- Der indsættes en bygningshøjde på maks. 25 m.
- En bebyggelsesprocent på maks. 165 % for rammeområdet eksklusiv å - og vejareal.

De nye rammebestemmelser for rammeområdet vil blive udarbejdet når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet.

Planlægningen er i overensstemmelse med målet om, at udvikling af Midtbyen skal ske ved fortætning i forslag til Kommuneplan 2017, der forventes godkendt af Byrådet ultimo 2017. Rammebestemmelserne er ikke ændret i forslag til Kommuneplan 2017. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017, som vil følge lokalplanen.

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 lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg. De fremsendte idéer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

Derefter vil I som naboer igen blive hørt, når lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 16 AUGUST 2017 TIL DEN 6. SEPTEMBER 2017

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

ARKITEKT JULIE WISSING FRIIS
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET,
PLANAFDELINGEN
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C,
TLF.: 41874842

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

HØRINGSSVAR SENDES
SENEST DEN 6. SEPTEMBER 2017 TIL:

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