

Folderen er offentligt fremlagt fra den 16. november 2005 til den 7. december 2005

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til

ARKITEKT PIA STOCKHOLM VOGELIUS
STADSARKITEKTENS KONTOR
RÅDHUSET, VÆRELSE 523
TLF. 89 40 26 29

Synspunkter og idéer

der indsendes under den offentlige debat om kommuneplanændringen, vil indgå i det fremtidige planarbejde og blive forelagt Århus Byråd.

Idéer og forslag sendes senest den 7. december 2005 til

STADSARKITEKTENS KONTOR
RÅDHUSET, 8100 ÅRHUS C
EMAIL: sa@aarhus.dk

FORFATTER OG GRAFISK PRODUKTION
MAGISTRATENS 2. AFDELING - NOVEMBER 2005

KOMMUNEPLANEN I DAG

Området er i den gældende kommuneplan beliggende i delområde **31.02.08 OF**, hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

- Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål (skole, bibliotek, idrætsanlæg, fritidsformål mv.)
- Bebyggelse må opføres med mere end 2 etager.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden kan dog overskrides i forbindelse med halvbyggeri og lignende.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området under ét.

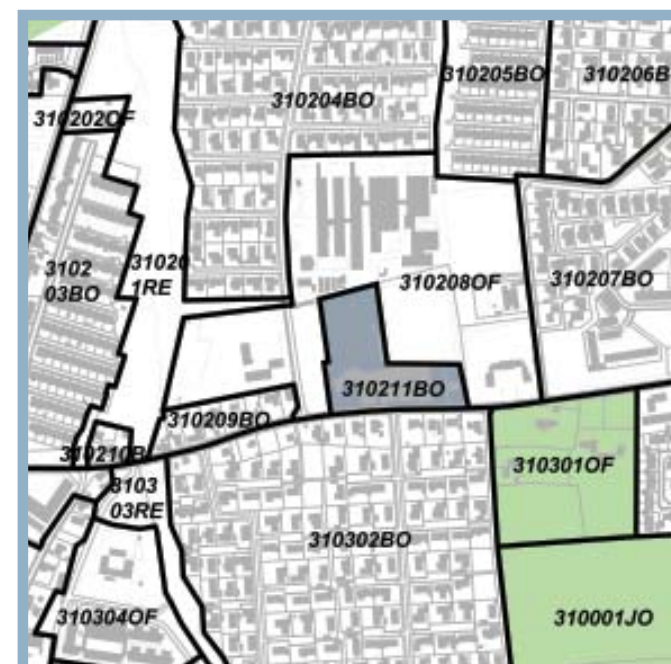
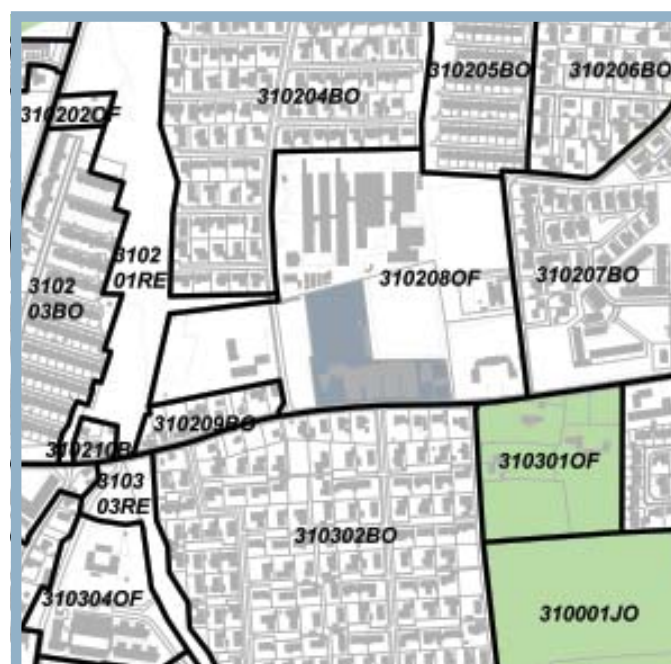
KOMMUNEPLANEN I MORGEN ?

En del af område 31.02.08 BO foreslås udskilt i et nyt delområde 31.02.11 BO med en afgrænsning som vist på kortet nedenfor.

Udover kommuneplanens generelle rammer for Bo-områder foreslås følgende rammer for det nye delområde:

Delområde 31.02.11 BO

- Områdets anvendelse er fastlagt til boligbebyggelse i form af lav boligbebyggelse med varierende bebyggelsesformer.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav.
- Der må ikke etableres butikker i området.



ORIENTERING OG DEBAT



Århus Kommune

Stadsarkitektens Kontor

Magistratens 2. Afdeling

Nyt boligområde ved Vestervang i Beder

Området set fra luften



BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne folder udsendes som orientering og oplæg til debat om ændring af del af delområde 31.02.08 OF i Kommuneplan 2001 for et område beliggende langs Kirkebakken i Beder.

På baggrund af en genfremsendelse af et ønske fra ejer af gartneriet Vestervang, der ved at flytte driften af gartneriet uden for byen, stilles der forslag til, at gartneriets ejendom Kirkebakken 37 og ejendommen Kirkebakken 39 i Beder, overføres fra et område til offentlige formål til et område til boligformål i Kommuneplanen.

På arealerne ses der ikke behov for placering af nye offentlige formål.

Forslag til ændring af delområdet har tidligere været i høring i 1999.

Udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området blev, efter ønske fra ejer af gartneriet, sat i bero i 2000.

Ejer har, på baggrund af et revideret projekt, anmodet om genoptagelse af lokalplanen for gartneriets arealer.

En realisering af ønsket kræver en ny høring om ændring af gældende kommuneplan, Kommuneplan 2001. Ændringerne er beskrevet under denne folders afsnit om „Kommuneplanen i dag“ og „Kommuneplanen i morgen?“.

EKSISTERENDE FORHOLD

I den gældende Kommuneplan er Gartneriet Vestervang og matr. nr. 6 q beliggende i delområde 31.02.08 OF, et område til offentlige formål i Beder by.

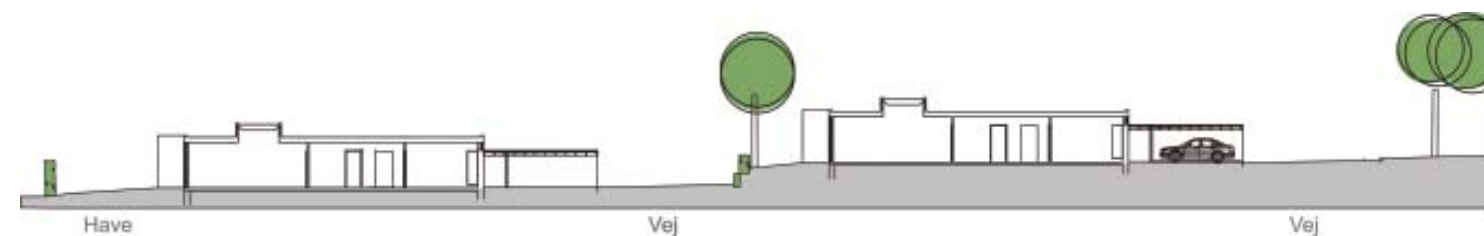
For år tilbage lå Beder skole, Gartneriet Vestervang og Beder-Malling Bibliotek som byens afslutning mod øst - et område, der var udlagt til offentlig service. I takt med, at byudviklingen i Beder primært er sket i østlig retning, er det offentlige område i dag omkranset af boligbebyggelse. Området betragtes i dag som en del af Beder bycentrum.

Gartneriet Vestervang omfatter et eksisterende drivhusgartneri med tilhørende 2 helårsboliger. Arealet, matr. nr. 6 n, er på ca. 16.400 m².

Boligen øst for matr. nr. 6 n, matr. nr. 6 q på 1.180 m² foreslås inddraget i boligområdet.



Illustrationsplan som viser, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.



Principsnit. Øst-vest.

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Bebyggelsens arkitektur, dens udformning og indretning skal fremstå med en bymæssig karakter så der sikres en tilpasning til den centrale beliggenhed i Beder by.

Ny bebyggelse på gartneriets arealer foreslås placeret parallelt med Kirkebakken og de grønne arealer/skolens parkeringspladser, som kædehuse i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage. Til hver bolig er der egen parkering og en mindre have/terrasse.

På grund af trafikstøj fra Kirkebakken er der i forslaget vist etableret en støjskærm mellem vej og boligområde, udformet som en bred levende hæk med bymæssig karakter. Mellem hækken og boligerne placeres områdets fælles friarealer.

Den eksisterende østlige bolig indenfor Gartneriets arealer samt Kirkebakken 39 tænkes bevaret og ved lokalplanlægning udlagt til åben lav boligbebyggelse.

KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis ønsket om placering af boliger på gartneriet Vestervang skal realiseres, er det nødvendigt at ændre kommuneplanen som det fremgår af denne folders afsnit om „Kommuneplanen i dag“ og „Kommuneplanen i morgen?“.

Der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2001, som udlægger planområdet til boligområde. Kommuneplantillægget skal fastlægge nye rammer for delområdets fremtidige anvendelse og bebyggelsens omfang.

Efterfølgende skal der udarbejdes et forslag til lokalplan for det nye delområde.

DEN VIDERE PROCES

Synspunkter og ideer, der fremkom i forbindelse med den offentlige høring i 1999 eller som fremsendes i den fornyede offentlige debatperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde med udarbejdelse af et forslag til lokalplan - og vil i forbindelse hermed blive forelagt Århus Byråd. Lokalplanforslaget forventes herefter offentliggjort til høring i en 8 ugers periode ultimo 2005.