



Nyt blandet byområde ved Rødkløvervej, Aarhus N

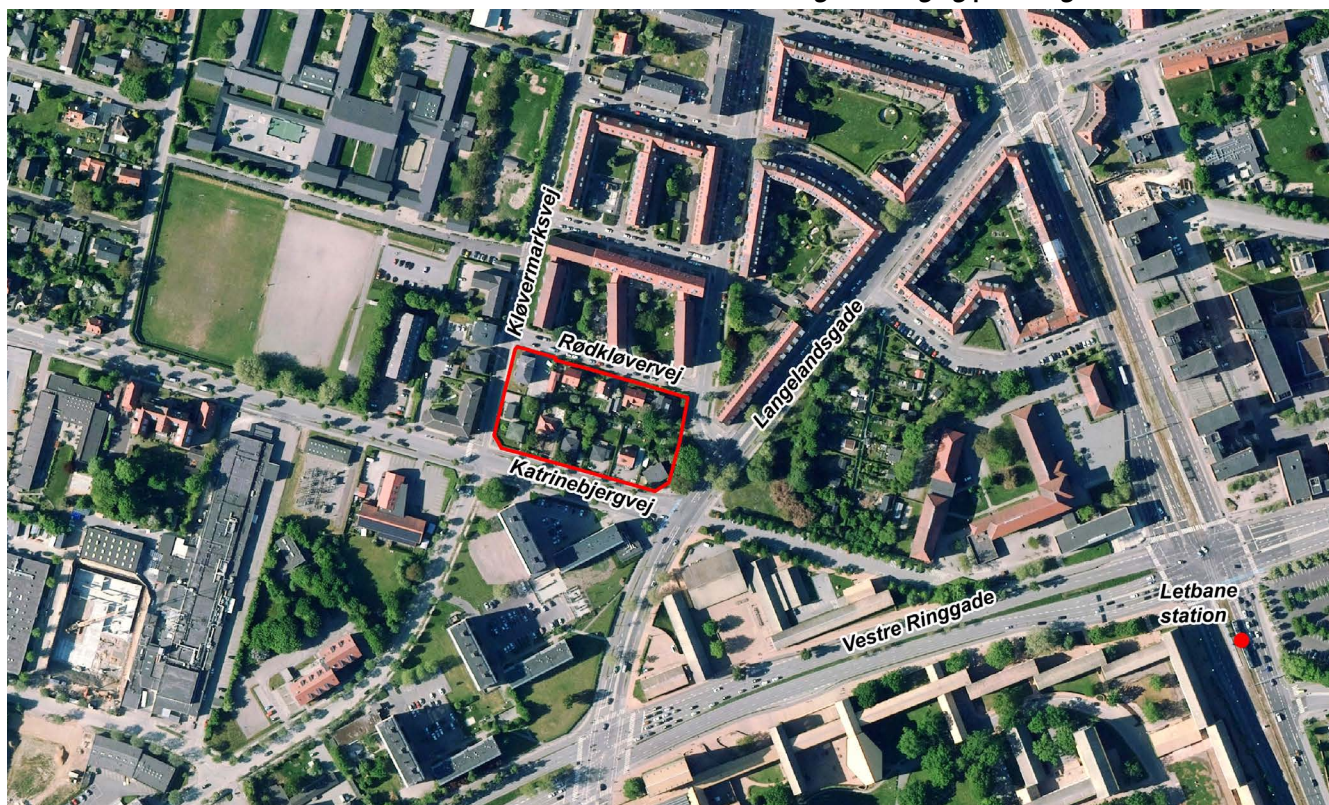
Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet kontaktet af en privat udvikler, som gerne vil ændre et mindre område syd for Rødkløvervej fra et villaområde til et blandet byområde, med bebyggelse primært i form af etageboliger i varierede højder på 3-6 etager. Området rummer i dag ti villaer, som forudsættes nedrevet. Ejendommen Rødkløvervej 9, som ligger på hjørner af Rødkløvervej og Kløvermarksvej forudsættes ikke nedrevet.

I den gældende Kommuneplan indgår arealet i et større område, hvor der skal være mulighed for at bygge både boliger og erhverv i en tættere bystruktur. Hensigten er at sikre en god udnyttelse af de områder, som ligger tæt på en letbanestation, hvilket er tilfældet med området ved Rødkløvervej.

Hvis den private udviklers ideer og ønsker har den ønskede kvalitet og er godt tilpasset til området, og hvis kommunens undersøgelser viser, at forslaget kan realiseres, er Aarhus Kommune indstillet på at udarbejde et lokalplanforslag for området. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke taget endeligt stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplanforslag. Det tages der først stilling til efter den forudgående offentlige høring er afsluttet og de omkringboende er blevet hørt.

Luftfoto der viser rammeområdets afgrænsning og placering



Kommende forhold

Den private udvikler foreslår en bebyggelse, der viderefører områdets tradition for karrébebyggelse opført i mursten og med skrå tagflader. Mod Katrinebjergvej foreslås en bebyggelse i 6 etager. Mod Jordbrovej foreslås en bebyggelse, der trappes ned fra 6 til 5 etager. Mod Rødkløvervej foreslås en bebyggelse, der trappes ned fra 5 til 3 etager. Mod Kløvermarksvej foreslås en bebyggelse i 4 etager. Formålet med de varierende højder er at sikre en god tilpasning til de omkringliggende bygninger.

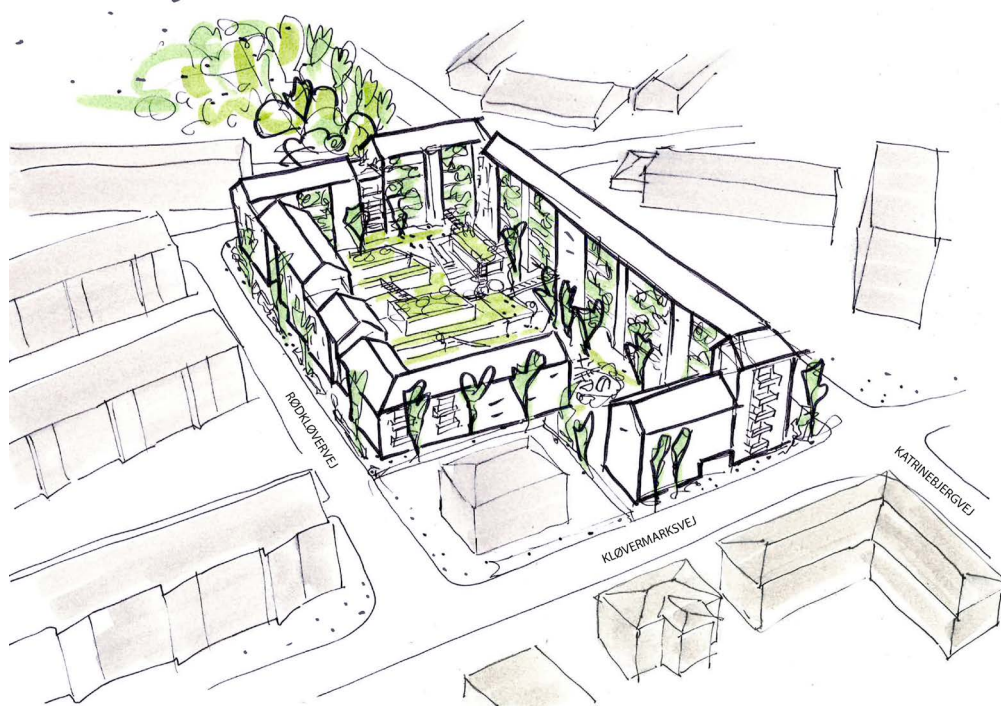
Den private udvikler foreslår, at størstedelen af den nye bebyggelse kommer til at indeholde relativt små boliger på 30-50 m², som bl.a. vil være egnede for studerende. For at sikre en blandet og varieret beboersammensætning skal bebyggelsen dog også indeholde mindst 30% familieegnede boliger. Der vil også evt. blive mulighed for en andel kontorer/service-erhverv.

Der foreslås etableret en parkeringskælder under den nye bebyggelse, så al parkering kommer under terræn. Nedkørsel foreslås fra Kløvermarksvej. Gårdrummet imellem de nye bygninger begrønnes og indrettes til ophold og leg for beboerne, og muligvis også med lave baghuse i 1-2 etager til fælleshus/studieboliger.

Ændring af Kommuneplanens rammer

Ud over en ny lokalplan kræver en realisering af det foreslåede projekt, at der udarbejdes et tillæg til den gældende Kommuneplan. I Kommuneplanens rammer for området ved Rødkløvervej er der i dag kun mulighed for at opføre lav villabebyggelse. I et tillæg til Kommuneplanen vil dette i så fald skulle ændres, så der bliver mulighed for at bygge i op til 6 etager og med en højere tæthed end i dag.

Håndskitse, forslag til mulig omdannelse



Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 28. februar til den 20. marts 2020

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Byplanlægger
Hanne Skipper Jørvang
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 29 20 81 80

Synspunkter og ideer, der indsendes under denne høring, vil blive forelagt Aarhus Byråd.

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunes høeringsportal, som du finder her: deltag.aarhus.dk

Senest den 20. marts 2020

Du kan også sende dine bemærkninger til:
Teknik og Miljø
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Deltag i høringen

I en proces som denne, har du mulighed for at indsende dit høringsbidrag. Alle høringsbidrag vil blive behandlet og fremlagt for byrådet i beslutningsprocessen, sammen med forvaltningens kommentarer. De høringsbidrag der kommer i denne del af processen, vil også indgå i en eventuel fremtidig lokalplanproces.

Vi vil især gerne høre din mening om:

- Er det en god idé at ændre området ved Rødkløvervej fra et villaområde til et blandet byområde med bl.a. etageboliger?
- Hvis området skal omdannes, hvordan sikres så en god tilpasning til omkringliggende bebyggelser og kvarteret som helhed?
- Er der forhold, som er særligt vigtige for at opnå en god tilpasning? Eksempelvis arkitektonisk udtryk, materialer, bygningshøjder, skyggekast, indretning af kantzoner, boligtyper, andre anvendelser/funktioner end boliger etc.

Deltag i borgermødet

Aarhus Kommune inviterer til borgermøde den 12. marts 2020 på Katrinebjergskolen. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg og stille spørgsmål om den mulige omdannelse og den videre planlægningsproces. Invitation til borgermødet er vedlagt.

Alle er velkomne til mødet, som afholdes:

Torsdag den 12. marts kl. 17-19 på Katrinebjergskolen, Katrinebjergvej 60.

Tilmelding på: tilmeldarrangement@aarhus.dk senest den 11. marts kl.12.

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/kommuneplan

Lokalplanens bestemmelser

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: www.aarhus.dk/lokalplaner