



## Åby Vest byudviklingsområde

Du modtager dette brev fordi du er nabo til et område som muligvis skal byudvikles. Vi vil derfor gerne høre din mening om rammerne for den mulige byudvikling.

### Baggrund for høringen

En større del af erhvervsområdet i det vestlige Åby er udpeget til byomdannelse, i Kommuneplan 2017, i forbindelse med Temaplan for Erhvervsarealer fra 2021.

Private bygherrer ønsker at få udarbejdet en ny lokalplan, med formål at opføre boliger i området som i dag indeholder erhverv. Derudover ønsker de at opføre dagligvarebutik i området, for at sikre helheden som et nyt kvarter til boliger og erhverv.

Ønsket er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvor erhvervsområder udpeget til byomdannelse fortrinsvis skal skabe plads til nye boliger, arbejdspladser og undervisningsinstitutioner. Derfor ønsker Aarhus Kommune at ændre ramme 160505ER, 160501ER, 160531ER, 160513ER og 160530RE.

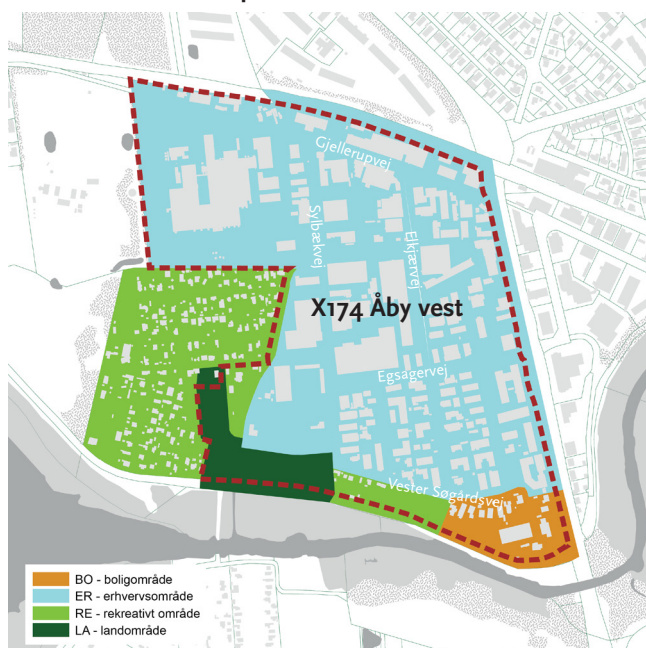
### På nuværende tidspunkt vil vi gerne drøfte og høre din mening om:

- At der kan blive mulighed for at opføre nye boliger
- At der kan etableres et mindre bydelscenter hvor der kan indrettes dagligvare- og udvalgsvarerbutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

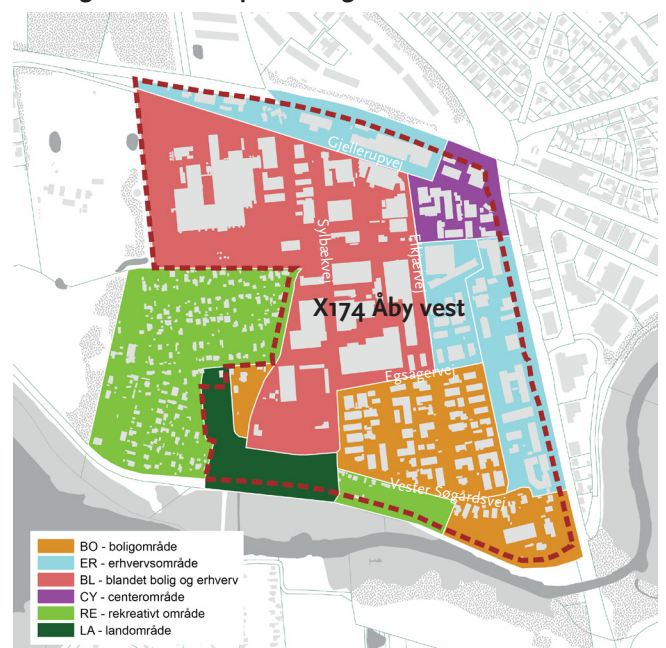
### Til den videre dialog og arbejdet med planlægningen for området vil vi gerne høre din mening om:

- Hvilke potentialer og udfordringer ser du i området?
- Hvordan skaber vi en god sammenhæng mellem området og den eksisterende by?
- Er der øvrige forhold som du mener er af afgørende betydning for den kommende planlægning?

Gældende kommuneplan rammer



Forslag til kommuneplan tillæg



## Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 3. maj til den 26. maj 2023

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

**Arkitekt**  
**Trine Campbell Johnston**  
Teknik og Miljø  
Plan  
Tlf.: 20 30 25 83

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

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder her: [deltag.aarhus.dk](http://deltag.aarhus.dk)

Senest den 26. maj 2023

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

## Hvorfor ændres der i kommuneplanen?

Kommuneplanen består af to overordnede dele:

1. Kommuneplanens hovedstruktur som angiver områder hvor vækst og byudvikling er prioriteret, hvor der skal være natur, infrastruktur osv.
2. Kommuneplanens rammer, der er den juridiske del, som område for område beskriver omfanget af mulig bebyggelse.

Aarhus Byråd har besluttet at fastholde tidligere tiders kommuneplanrammer, selvom rammerne ikke alle steder beskriver den udvikling byrådet ønsker for det pågældende område. Det sker for at sikre at byudviklere først fremlægger konkrete projekter for byrådet, før byrådet beslutter om de vil øge byggemulighederne i et område, ved enten at vedtage eller afvise et kommuneplantillæg.

Derved får byrådet større indflydelse på kvaliteten i byudviklingen og for at der sikres dialog om projekterne mellem byråd, borgere og byudviklere før sidstnævnte kan søge om byggetilladelse eller lokalplanlægning.

Derudover beregnes ejendomsskat på baggrund af byggemuligheder. For at beskytte borgere mod at betale skat af byggemuligheder der endnu ikke er ønsket, ændres byggeretterne (ved en ændring af kommuneplanens rammer) først når grundejerne selv ønsker det.

På [www.aarhus.dk/kommuneplan](http://www.aarhus.dk/kommuneplan) kan du læse mere om kommuneplanens visioner og mål, og om de retningslinjer og formelle rammer, der gælder i dag. På [www.aarhus.dk/lokalplaner](http://www.aarhus.dk/lokalplaner) kan du læse mere om lokalplanprocessen.

## 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](http://www.aarhus.dk/lokalplaner)

## Deltag i høringen

For at ændre rammerne i den eksisterende kommuneplan, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Tillægget sendes i høring parallelt med den kommende lokalplanlægning.

Før vi udarbejder forslag til henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan vil vi gerne høre din mening. Du har derfor mulighed for at indsende et 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. Høringsperioden varer 3 uger, og der er frist for at sende hørings svar d. 26 maj 2023. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på [www.deltag.aarhus.dk](http://www.deltag.aarhus.dk).

## Deltag i borgermødet

Aarhus Kommune inviterer til borgermøde den 16. maj 2023 i Brabrand Mejeri. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg om og stille spørgsmål til den mulige omdannelse og den videre planlægningsproces og byudvikling. Invitation til borgermødet er vedlagt.

Alle er velkomne til mødet, som afholdes:

**16. maj 2023, kl. 16:30-18:00**  
**Brabrand Mejeri**, indgang fra Sylbækvej

Tilmelding via [deltag.aarhus.dk](http://deltag.aarhus.dk) senest **fredag den 12. maj 2023**