



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Ådalsvej 25 og 27, 8240 Risskov

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet kontaktet af en projektudvikler, der ønsker at skabe ny byudvikling på adressen Ådalsvej 25 og 27, 8240 Risskov. Da forespørgslen harmonerer godt med visionen og retningslinjerne i Kommuneplan 2017, overvejer Aarhus Kommune derfor at ændre de formelle rammer, der angiver, hvilken type udvikling, der kan ske i området.

Området er omfattet af kommuneplanramme 150308BO, der giver mulighed for boliger i form af åben/lav boligbebyggelse. Derudover er der mulighed for erhvervs- og offentlige formål, der naturligt kan indpasses i boligområdet. Kommuneplanrammen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 30 % og den maksimale bygningshøjde til 8,5 meter.

Projektudvikleren ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre tæt/lav boliger i to etager inklusiv parkeringskælder. Parkeringskælderens etableres i den eksisterende kælder, der bevares. Se udkast til bebyggelsesplan på side 2.

Da det ønskede ikke stemmer overens med den gældende kommuneplanramme skal der sammen med en evt. lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg. Forud for den videre planlægning foretages derfor denne høring.

På 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 kan du læse mere om lokalplanprocessen.



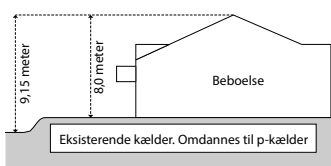
Afgrænsning af planområdet.



Projektforslaget som det ser ud på nuværende tidspunkt.



Forslag til bebyggelsen set fra Grenåvej.



Fremtidigt principsnit

Forslaget til bebyggelse overskrider kommuneplanrammens maksimale bygningshøjde på 8,5 meter, da bebyggelsen etableres oven på den eksisterende kælder. En mindre del af kælderen er i dag placeret over terrænet, da terrænet på grunden er skånende. Den nye bebyggelse har en højde på 8 meter, men da bygningshøjden skal måles fra eksisterende terræn overskrides højden på 8,5 meter. Der vil fremtidigt blive foretaget terrænregulering, så den del af kælderen, der ligger over terræn, vil blive tildækket og beplantet.

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

- At der kan blive mulighed for at bygge tæt/lav boliger, herunder rækkehuse, kædehuse m.fl.
- At der kan blive mulighed for en maksimal bygningshøjde på 9,5 meter
- At der kan blive mulighed for at have en bebyggelsesprocent på op til 65 % for området som helhed.

Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 21. april til den 12. maj 2021

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Arkitekt
Andreas Nielsen
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 21 34 53 66

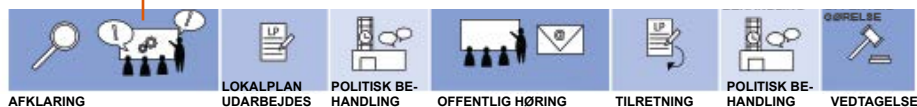
Synspunkter og ideer, der indsendes under denne høring, vil blive forelagt Aarhus Byråd.

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

Senest den 12. maj 2021

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

NU ER VI HER



Deltag i høringen

I en proces som denne, har du 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 høringssvar d. **12. maj**. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

Den videre proces

På baggrund af høringen, skal sagen behandles på et rådmandsmøde i Teknik og Miljø, hvor det skal besluttes, om der skal arbejdes videre med projektudviklerens ønske om at etablere tæt/lav boliger i området.

Efter rådmandsmødet påbegyndes en eventuel udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, hvor der vil være en ny offentlig høringsperiode i forbindelse med fremlæggelsen af forslaget til planerne. I denne periode vil der igen være mulighed for at komme med bemærkninger til planerne.

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