



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.

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.

Et nyt blandet bolig- og erhvervsområde syd for Lokesvej i Åbyhøj

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet spurgt af private bygherrer, om det er muligt at skabe ny byudvikling i et område syd for Lokesvej. 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.

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.

Hvis du er nysgerrig på de nye muligheder, og hvad en ændring af de formelle rammer vil kunne betyde for området, har du her mulighed for høre nærmere om vores tanker med området. Du har også mulighed for at deltage i debatten.

Eksisterende forhold

Projektområdet har en størrelse på ca. 17.600 m². Området rummer i dag 7 erhvervsjendomme med forskelligartede bebyggelse i primært 1 etage. Området

afgrænses mod nord af Lokesvej og etagebebyggelse i 4-6 etager, mod syd, øst og vest af 3 kolonihaveforeninger samt mod vest ligeledes af Åbyvej og stadion. Kolonihaveforeninger er i kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø.

I kommuneplanen er der udpeget byomdannelsesområder, der primært består af udtjente erhvervsområder, der søges omdannet til blandet by. Projektområdet indgår som en del af byomdannelsesområdet 'Fragtmandscentralen'.

Projektområdet er også omfattet af udviklingsplanen for det nye brokvarter, hvis mål er, at der kan skabes en sammenhængende by langs Søren Frichs Vej fra Godsbanen i øst til Åby Skole i vest i lyset af, at store erhvervs- og industrivirksomheder er fraflyttet området. Planen indeholder kommunes ønsker til omdannelsen og principper for udviklingen af kvarteret. Planlægningen af dette område vil understøtte denne udviklingsplan. På www.aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/helhedsplaner-og-udviklingsplaner kan du læse mere om udviklingsplanen.

Ejerne af Åbyvej 79 og 81 samt Lokesvej 4 og 8 ønsker mulighed for at omdanne arealerne til boligområde.

Ejerne af Lokesvej 6 og 12 ønsker at fastholde eksisterende erhvervsbebyggelse i området.

Ejeren af Lokesvej 10 ønsker mulighed for både at fastholde eksisterende erhvervsbebyggelse i området, og at omdanne arealerne til boligområde.



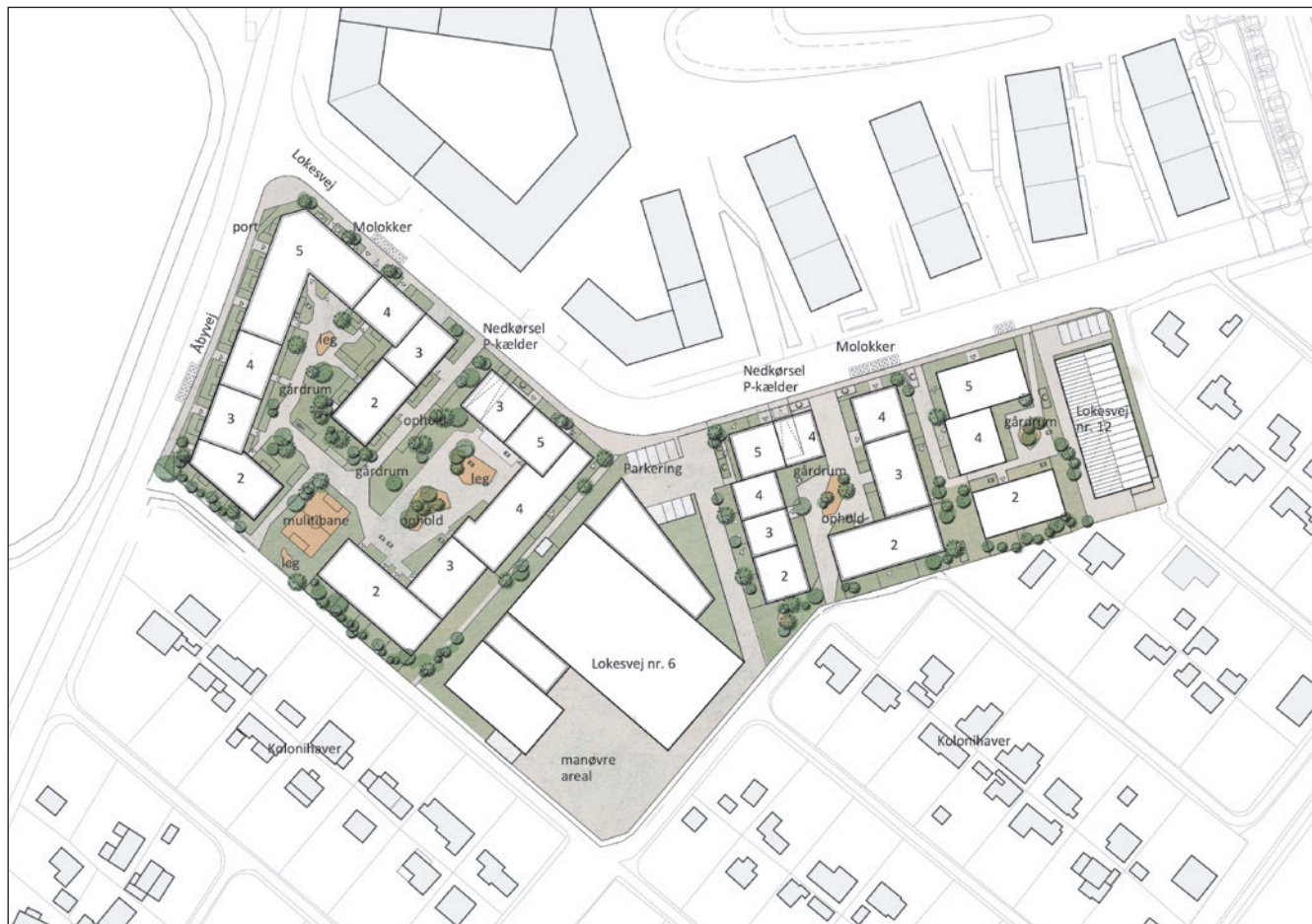
Fremtidige forhold

Der er ønsker om at udvikle området med bebyggelse, som indeholder blandet bolig og erhverv. Aarhus Kommune foreslår at området udvikles ud fra nedenstående principper:

- En del af området omdannes til boligområde, mens den resterende del fastholdes til erhvervsformål.
- Området søges fortættet i henhold til visionerne i Kommuneplan 2017 og i udviklingsplanen for det nye brokvarter. Det er dog vigtigt, at der tages hensyn til naboområderne, herunder kulturmiljøet 'Haveforeningerne i Åby'. Området skal udformes så der skabes en god overgang mellem det nye tætte byområde nord for Lokesvej og de lave, åbne kolonihavebebyggelser syd for området - både i forhold til højder og arkitektur/den nye bebyggelses udseende.

- Fortætningen må ikke ske på bekostning af omfang og kvalitet af bebyggelsens udendørs opholdsarealer.
- Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager mod kolonihaveområdet og op til 3-5 etager mod Lokesvej.
- Mindst 20 % af boligbebyggelsens bruttoetage areal skal anvendes til almene boliger.
- Der skal etableres grønne arealer på terræn, for at skabe et grønnere område end tilfældet er i dag.
- Der etableres stier, der kobler området til naboområderne.
- Parkering til boligerne skal primært etableres i kældere.
- Vejadgang skal ske fra Lokesvej.

Tegningen angiver, hvordan området måske kan komme til at se ud i fremtiden. Antallet af etager for bebyggelsen er angivet på illustrationsplanen. Resultaterne af denne høring vil indgå i det videre med disponeringen af området.



Vi hører gerne din mening

Orienteringen er Offentligt fremlagt fra den 4. marts til den 25. marts 2020

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Byplanlægger
Søren Gornitzka
Teknik og Miljø
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Tlf.: 41 85 66 56

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 25. 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 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.

Det er formelt kun ændringen af kommuneplanen som skal i høring på nuværende tidspunkt, men da der er tæt sammenhæng mellem projekt og planlægning, vil vi gerne have dine synspunkter om følgende:

- Hvilke fordele kan du se i, at der bliver mulighed for at bygge blandet bolig og erhverv?
- Hvordan kan vi sammen skabe god sammenhæng mellem dette nye område og naboområderne? Hvor og hvordan skaber vi f.eks. stiforbindelser til naboområderne?
- Hvad tanker gør du dig om muligheden for at bygge op til 2 etager mod kolonihaverne og 3-5 etager mod Lokesvej?
- Har du idéer til den ny bebyggelse og dennes udformning?
- Er der emner, vi skal have særlig fokus på i forbindelse med planlægningen?

