



Højbjerg Torv ved Oddervej og Rosenvangs Allé, 8270 Højbjerg

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet spurgt af en privat bygherre, om det er muligt at skabe ny byudvikling i området ved Oddervej 56-58 og Rosenvangs Allé 245-247, 8270 Højbjerg.

Da forespørgslen harmonerer godt med visionen og retningslinjerne i Kommuneplan 2017, overvejer Aarhus Kommune derfor at ændre de rammer, der angiver, hvordan udviklingen kan ske i området.

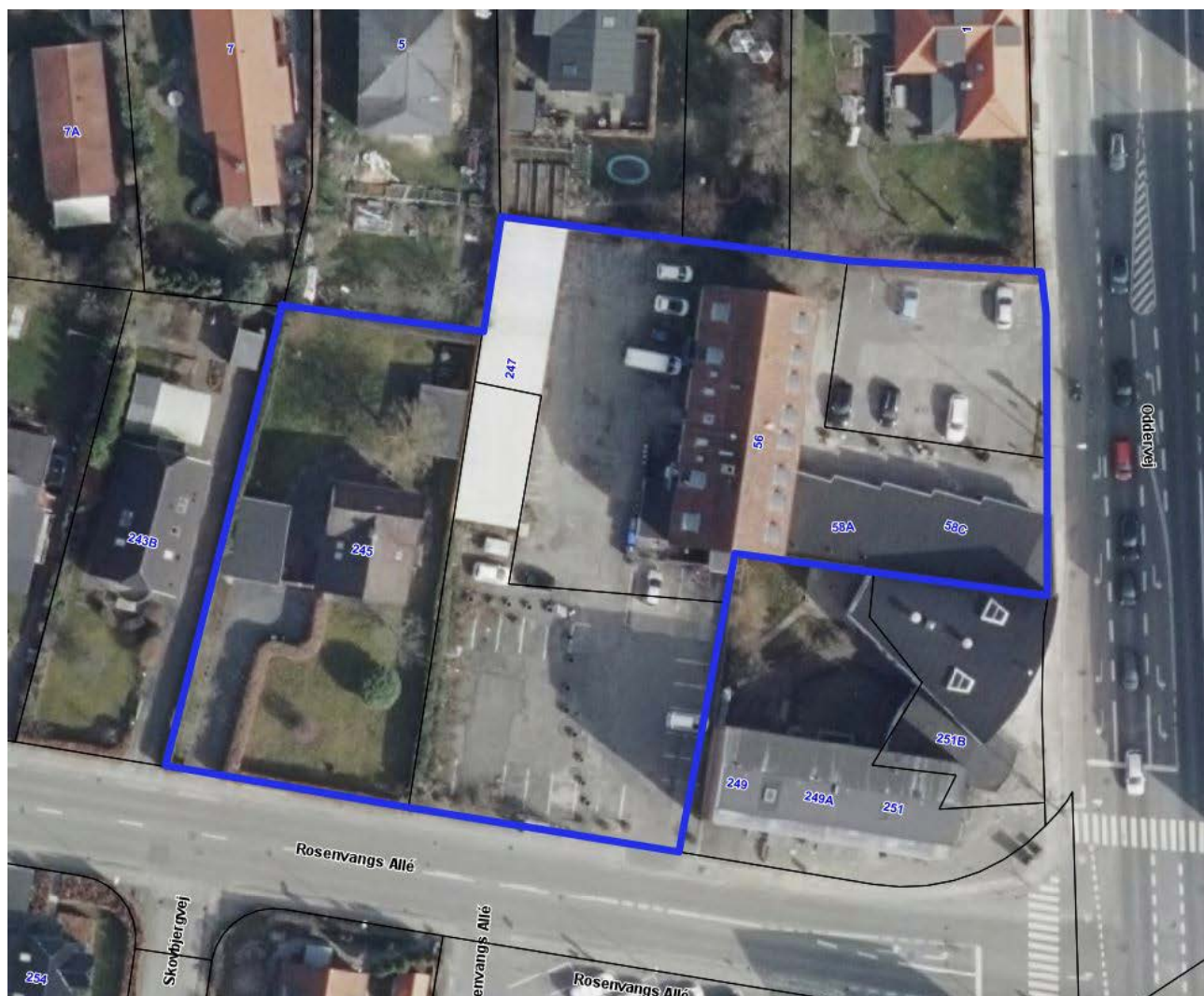
Den nuværende bebyggelse i området består af et enfamiliehus på Rosenvangs Allé 245 samt etagebebyggelse, garager og butikker på Rosenvangs Allé 247 og Oddervej 56-58.

Det fremgår af de nuværende bestemmelser for området, at ejendommen Rosenvangs Allé 245 ligger i et *boligområde*, mens ejendommene Rosenvangs Allé 247 og Oddervej 56-58 ligger i et *centerområde*.

I centerområdet må der ifølge de gældende kommuneplanrammer bygges i op til 3 etager, og bebyggelsesprocenten må højst være på 50%.

Den nuværende bebyggelse på hjørnet af Oddervej og Rosenvangs Allé, hvor butikken og cafeen Fru Lund ligger, er – ligesom flere andre bebyggelser i nærområdet – i 4 etager.

Luftfoto, der viser lokalplanområdet:



Forslag om dagligvarebutik mv.

Bygherre har ønske om at etablere en dagligvarebutik i området. Der arbejdes desuden på at bibeholde frisørsalonen i området, ligesom der er et ønske om at etablere nye etageboliger oven på butikken, dog kun ud mod Rosenvangs Allé.

For at skabe mulighed for denne udvikling er det nødvendigt at nedrive den eksisterende bebyggelse, det vil sige enfamiliehuset på Rosenvangs Allé 245 samt etagebebyggelsen, garagerne og butikkerne på Rosenvangs Allé 247 og Oddervej 56-58.

Bebyggelsen, hvor butikken og cafeen Fru Lund ligger, og den gamle biografbygning, som huser Antroposofisk Kulturhus, er ikke en del af det nye lokalplanområde, og der er ikke planer om

at nedrive eller ændre disse bebyggelser i forbindelse med den igangværende lokalplanlægning.

Der lægges op til, at ejendommen Rosenvangs Allé 245 bliver en del af centerområdet, og at der eventuelt skabes mulighed for at bygge i op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på ca. 70.

Aarhus Kommune ser det kommende område bag butikken og ud mod Oddervej som mere end blot en ny parkeringsplads. Vi vurderer, at der kan skabes et værdifuldt byrum, som kan blive attraktivt for fodgængere og cyklister, med plads til eksempelvis bænke, beplantning og overdækkede cykelstativer.

Skitse-mæssig situationsplan, der viser hvordan området kan indrettes:



Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra

den 17. marts til den 21. april 2022

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Byplanlægger
Lene Damgaard
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 4189 0906

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 21. april 2022

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 den videre lokalplanproces.

Høringsperioden varer 5 uger, og der er frist for at sende høringssvar den 21. april 2022. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

Deltag i borgermødet

Aarhus Kommune inviterer til borgermøde den 5. april 2022 på Diakonhøjskolen i Højbjerg. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg og stille spørgsmål om den mulige omdannelse og den videre lokalplanproces.

Invitationen til borgermødet kan ses på Aarhus Kommunes begivenhedsportal på: deltag.aarhus.dk/begivenheder

Alle er velkomne til mødet.

Tilmelding via deltag.aarhus.dk senest **4. april kl. 12.00**

På nuværende tidspunkt vil vi gerne høre din mening om:

- At ejendommen Rosenvangs Allé 245 bliver en del af centerområdet.
- At der bliver mulighed for at bygge i op til 4 etager.
- At bebyggelsesprocenten i området kan øges til 70 %.

Til den videre dialog og arbejdet med planlægningen for området vil vi gerne have dine ideer om:

- At der arbejdes med at give adgang for gående og cyklister fra Oddervej, mens der bliver adgang for biler, gående og cyklister via Rosenvangs Allé.
- At der arbejdes på at indrette den kommende parkeringsplads, så området kan blive et grønt og attraktivt byrum, også for fodgængere og cyklister.
- Hvis du har eksempler på torvearealer og/eller pladser, hvor der er en belægning, beplantning og belysning, der kan være en inspiration til dette område, må du gerne sende billeder og information om stederne.

Hvor vi er i processen

Vi er her

