



Område syd for Genvejen og vest for Lemmingvej i Hasselager

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune ønsker at skabe ny byudvikling på et ca. 12,3 hektar stort kommunalt ejet område, der er beliggende i den nordøstlige del af Lokalsamfund Hasselager-Kolt. Se området nedenfor på kortet. Da udviklingen harmonerer godt med visionen og retningslinjerne i Kommuneplan 2017, overvejer Aarhus Kommune at ændre kommuneplanrammerne, der angiver, hvilken type udvikling, der kan ske i området.

Er du nysgerrig på de nye muligheder, og hvad en ændring af de formelle rammer vil kunne betyde for 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.



Justering af eksisterende rammer

Planområdet er omfattet af tre kommuneplanrammer, henholdsvis ramme 220312BO, 220313BO og 220010LA. Ramme 220312BO og ramme 220313BO er i dag udlagt til boligformål mens ramme 220010LA er udlagt til bynært landskab. Det foreslås, at en del af ramme 220312BO og 220313BO tilbageføres til 20010LA, mens en del af den eksisterende ramme 220010LA, 220312 BO og 220313BO konverteres til en ny boligramme. Indenfor den nye boligramme skal der fremtidigt være mulighed for boliger og en institution.

Indenfor ramme 220010LA er der i dag vandboringer, skovrejsning samt yderligere planer om skovrejsning. Det bynære landskab skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunkt ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Ud fra de landskabsmæssige forhold og bindinger, hensyn til vandboringer og hertil hørende afstandszone og etablering af skovrejsning i området, foreslår vi denne justering af rammeområderne, så de er hensigtsmæssige i forhold til at etablere boliger i området.

Kompaktgrunde

Vi foreslår derudover, at kommuneplanens nye boligramme - ud over traditionelle parcelhusgrunde på min. 700 m² - muliggør mindre kompaktgrunde på 400-500 m². Kombinationen vil give en god arealudnyttelse af det relativt lille lokalplanområde, og dermed også en bedre udnyttelse af ny infrastruktur mv.

Dele af området er præget af store terrænforskelle, og på disse steder vil boligtyper med 2 etager, et mindre fodaftryk og en mindre privat have være hensigtsmæssige, da disse giver større fleksibilitet i forhold til tilpasning til terrænet.

Hvad er en kompaktgrund?

Som nævnt er kompaktgrunde mindre grunde – ned til 400-500 m² – med fritliggende boliger med mulighed for en højere bebyggelsesprocent. For at få et mindre fodaftryk, men stadig en god størrelse på boligen, kan disse huse etableres i to etager.

Kompaktgrunde henvender sig til en målgruppe, der ønsker sig den individuelle frihed den fritliggende bolig giver, men med en mindre grad af privat have og en større grad af fælles udearealer, hvor fællesskabet kan opsøges. Der lægges vægt på fælles udearealer af en høj kvalitet, med mulighed for sociale mødesteder, leg og aktivitet.

Kombinationen af flere blandede boligtyper vil give både arkitektonisk forskellighed og en større variation i målgrupper til området. Da nærområdet primært består af traditionelle rækkehuse og parcelhuse, vil kompaktgrunde derfor medvirke til at øge den generelle alsidighed i området. Denne disponering er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, Retningslinje 7;

" Nye, større boligprojekter i eller i tilknytning til eksisterende boligområder skal vurderes for, hvordan projektet kan bidrage til en mere blandet beboersammensætning i bydelen".

Da det ønskede kræver en ændring af kommuneplanrammerne, skal der sammen med en kommende lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg. Forud for den videre planlægning foretages derfor denne indkaldelse af ideer og forslag, hvor du har mulighed for at komme med dine bemærkninger til anvendelsen af området.

På www.aarhus.dk/kommuneplan kan du læse mere om kommuneplanens visioner og mål, og om de retningslinjer og rammer, der gælder i dag. På www.aarhus.dk/lokalplaner kan du læse mere om lokalplanprocessen.



Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 22. november til den 13. december 2021

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Arkitekt
Karen Grimastad
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 41859836

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

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

Senest den
13. december 2021

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

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

- Justering af eksisterende rammer
- At der bliver mulighed for at bygge boliger i området bestående af åben/lav og boliger på kompaktgrunde i maksimalt 2 etager.
- At der kan blive mulighed for en daginstitution.
- Er der stiforbindelser i området der skal fokuseres på og evt. videreføres?

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 hørings svar den 13. december 2021. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

Den videre proces

Når denne høring er afsluttet, påbegyndes udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og en lokalplan. Når der er udarbejdet et forslag til planerne, vil der være en ny offentlig høring, hvor der igen vil 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

Hvor vi er i processen

Vi er her

