

HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

TEKNIK OG MILJØ
AARHUS KOMMUNE



Ny bebyggelse ved Frydenlundcenteret



Området set fra luften.

BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om forslag til ændring af kommuneplanens detailhandelstema, rammeområde 130226CE og en del af rammeområde 130209BO, der er udlagt til henholdsvis centerformål og lavt boligområde.

Aarhus Kommune overvejer at ændre plangrundlaget for et område ved Viborgvej og Frydenlunds Allé som vist på ovenstående kort. Ændringerne åbner op for, at der kan opføres et nyt Frydenlundcenter og etagebebyggelse i 2 til 6 etager.

Vi vil gerne høre din mening om ønskerne til den fremtidige planlægning.

Forslag til ændring af kommuneplanens rammer sker på baggrund af anmodning fra private grundejere.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området er beliggende ved Viborgvej - Frydenlunds Allé - Haslevangsvej og har en størrelse på ca. 1,5 ha. Området rummer i dag indkøbscenteret Frydenlundcenteret med dertilhørende parkeringsplads, et par villaer, en cykelgangsti med tunnelforbindelse under Viborgvej og et privatejet grønt område.

Området afgrænses mod syd af Viborgvej, mod Vest af Haslevangsvej, mod Øst af Frydenlunds Allé og mod nord af almen boligbebyggelse ved AlmenBo og tæt-lav boligbebyggelse ved Grundejerforeningen Haslevænget. De nærliggende områder rummer primært varierende boligbebyggelse, Vestre Kirkegård og tekniske anlæg ved Aarhus Vand.

Området er beliggende i byzone.

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Planlægningen skal understøtte at der sker en fortætning i området, og at der sikres areal til etablering af letbane på Viborgvej.

Ejerne af Frydenlundcenteret ønsker at rive den eksisterende bebyggelse ned og opføre ca. 20.500 m² karrebebyggelse i tre til seks etager med blandet arealanvendelse i dets sted. Den dertilhørende parkering tænkes placeret i stueetagen under hævet gårdmiljø og på nordsiden af byggeriet.

Stueetagen ud mod Viborgvej og Frydenlund Allé tænkes aktiv og publikumsorienteret, med detailhandel og serviceerhverv. De øvre etager ønskes anvendt til kollektive byggeri.



Illustrationsplan af de private grundejeres forslag til den overordnede disponering af bebyggelsen.

Ejeren af Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2 ønsker at ejendommene inddrages i lokalplanarbejdet og at der her skabes mulighed for opførelse af etageboliger i 2-5 etager.

Ved inddragelse af de to matrikler kan der skabes yderligere fortætning langs Viborgvej og sammenhæng i området.

Byggeriet tænkes indpasset i det eksisterende bymiljø trukket ud mod Viborgvej så der skabes veldefinerede byrum. Den konkrete udformning og anvendelse af byggeriet skal afklares i den videre planlægning.



Illustrationsskitse af de private grundejeres forslag til den overordnede disponering af bebyggelsen i sammenhæng med omkringliggende bebyggelse.

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.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/lokalplaner/>

DETAILHANDEL

Udviklerne ønsker at etablere en større dagligvare butik ved Frydenlundcenteret.

KOMMUNEPLAN 2017

I Kommuneplan 2017 er Viborgvej udpeget som vækstakse, hvilket betyder at Aarhus Kommune her vil arbejde for fortætning af byen. Fortætningen skal bidrage til at skabe en bedre by med afsæt i stedets potentialer, og bidrage til at øget sammenhæng og synergimulighederne i lokalområdet.

I Kommuneplan 2017 ligger området i rammeområde 130226CE og 130209BO med følgende rammebestemmelser:

Gældende rammeområde 130226CE:

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter.

Der kan opføres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål og opføres eller indrettes butikker på indtil 1.000 m² bruttoetageareal i området.

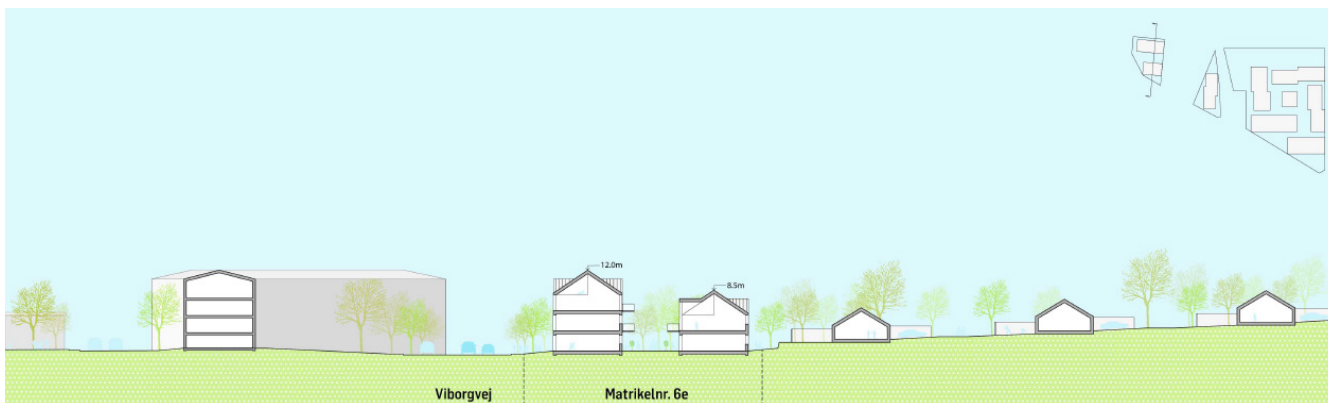
Der kan ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skøn-

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.

Se mere på den digitale kommuneplan:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/>



Snit i rækkehusbebyggelsen | nord-syd

nes at være behov for til lokalområdets egen forsyning. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. bygningshøjde: 8.5m

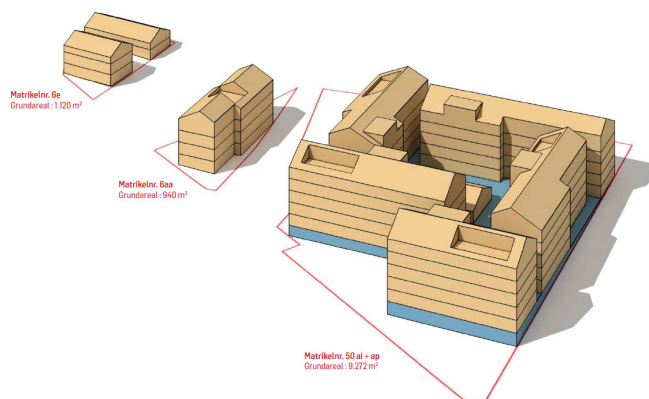
Max. bebyggelsesprocent: 45 for området under et

Gældende rammeområde 130209BO:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.



De private grundejeres forslag til byggeriets overordnede volumendisponering.

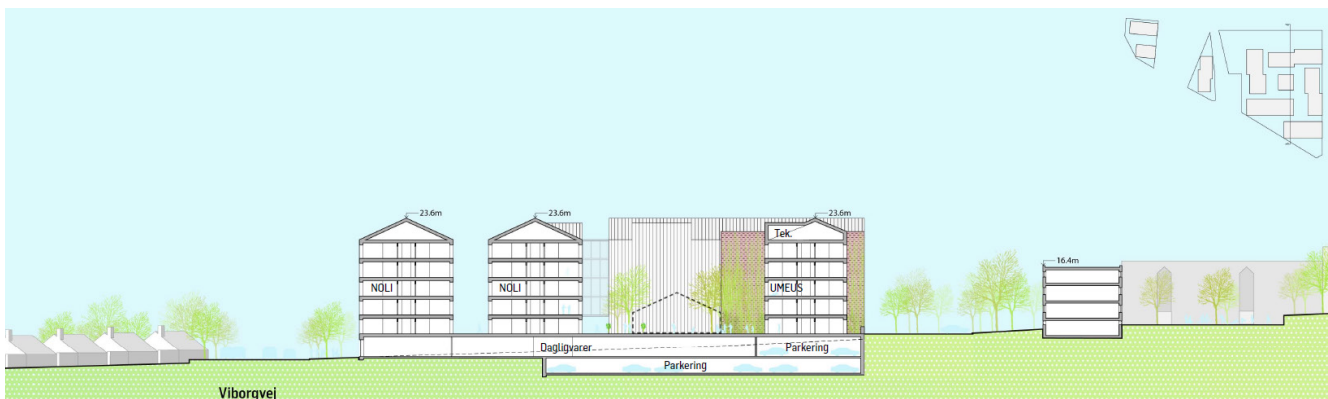
Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.



Snit i bebyggelsen | nord-syd



Kommuneplan 2017 - eksisterende områdeafgrænsning for rammeområde 30209BO og 130226 CE, lokalplanområdet er vist med blåt.



Forslag til nye rammerområder.

DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN?

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, skal rammebestemmelserne for rammeområdet 130226CE ændres således at:

- **Anvendelsen fastholdes til centerformål**
- **Etageantallet øges til max 6 etager + tagterasse**
- **Bebyggelsesprocenten hæves til maks. 140 % for rammeområdet under ét.**

I den videre planproces skal det afklares om de gældende retningslinjer for detailhandelen skal ændres, så der der i indendørs rammeområdet kan åbnes op for etablering af dagligvarebutikker større end 1000 m².

En realisering af udviklers projekt forudsætter at den del af rammeområde 130209BO der ligger inde for lokalplanområdet, omdannes til sit eget rammeområde 130232BO og bestemmelserne skal ændres således at:

- **Anvendelsen fastholdes til boligformål**
- **Etageantallet øges til max 5 etager + tagterasse**
- **Bebyggelsen trapper op mod Viborgvej og ned max**

Afholdt Borgermøde

Den 27.11.2018 afholdte Aarhus Kommune borgermøde om byudviklingen ved Frydenlund Centertet. Her præsenterede grundejerne deres tanker for området og ca. 130 engagerede borger deltog i workshops om områdets udvikling. Intentionen med den tidlige borgerinddragelse var at orientere om projektet og få input til den videre planlægning. Formålet med borgermødet var også at oplyse om nærværende forudgående offentlige høring om ændring af plangrundlaget.

2 etager mod nord.

- **Bebyggelsesprocenten hæves til maks. 120 % for rammeområdet under ét.**

Planlægningen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017s mål om, at fortætte byen langs med vækstaksen ved Viborgvej. Fortætningen skal bidrage til at skabe en bedre by, med sammenhæng og samspil til lokalområdet.

De nye rammebestemmelser for rammeområderne vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg, når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanen.

DEN VIDERE PROCES

Aarhus Kommune hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen. Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Aarhus Kommune forventer efterfølgende at udarbejde et forslag til lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg. De fremsendte idéer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

I vil igen blive hørt, når lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 9. APRIL 2019 TIL DEN 7. MAJ 2019

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

ARKITEKT - THOMAS LYGUM SIDELMANN
TEKNIK OG MILJØ
PLAN
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND
TLF.: 41874843

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSendes UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES VIA AARHUS KOMMUNES HØRINGSPORTAL, SOM DU FINDER HER. DELTA.G.AARHUS.DK
SENEST DEN 7. MAJ 2019

DU KAN OGSÅ SENDE DINE BEMÆRKNINGER TIL
TEKNIK OG MILJØ, PLAN,
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND.