



HØGEMOSEVEJ - TRIGE CENTERVEJ | 8380 TRIGE

Du modtager dette brev fordi du er nabo til et område som muligvis skal byudvikles. Vi vil derfor gerne høre din mening om rammerne for den mulige byudvikling.

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet spurgt af både privat og kommunal bygherre, om det er muligt at skabe ny byudvikling syd for Trige Centervej. Forespørgslerne harmonerer godt med visionen og retningslinjerne i Kommuneplan 2017. Derfor overvejer Aarhus Kommune at ændre de formelle rammer der angiver, hvilken type udvikling der kan ske i området.

Den private udvikler ønsker at bygge rækkehuse og etageboliger i den østlige del af rammeområde 360226BO. Den kommunale bygherre ønsker at bygge villaer og dobbelthuse i den vestlige del af samme rammeområde, samt nyt dagtilbud ved Trige Søndergård inden for rammeområde 360216OF. I det rekreative rammeområdet 360217RE, syd for boligområdet, ønsker den kommunale bygherre at etableres bynær skov og sikre plads til stier og idrætsanlæg.

Aarhus Kommune ønsker, at planlægning for området bidrager til Triges grønne karakter, arkitektonisk kvalitet og et mere varieret boligudbud. Med planlægningen ønsker Aarhus Kommune at skabe god forbindelse mellem den eksisterende by og det nye byområde.

Området nord for planområdet er præget af ensartet bebyggelse med boligblokke i tre etager og trafikken på Trige Centervej. Vejstøjen fra Trige Centervej medfører behov for støjafskærmning og at den nye bebyggelse trækkes væk fra vejen. Dette fremmer desværre ikke udviklingen af et sammenhængende Trige. Ved at øge bygningshøjden ud mod vejen Trige Centervej kan der skabes en rumdannende bymæssig karakter, og herved kan trafikhastigheden sænkes og byen bindes bedre sammen på tværs af de gennemgående veje. Derfor ønsker Aarhus Kommune at ændre den nuværende kommuneplanramme 360226BO, så det bliver muligt at bygge højere og mere i dele af boligområdet.

For at fremme et mere varieret boligudbud i Trige, ønsker Aarhus Kommune at lempe på kravene til grundstørrelser for åben lav bebyggelse og ændre på måden bebyggelsesprocenten for åbenlav og etagebyggeri reguleres på.

Luftfoto som viser lokalplanens områdeafgrænsning:



Hvorfor ændres der i kommuneplanen?

Kommuneplanen består af to overordnede dele:

1. Kommuneplanens hovedstruktur som angiver områder hvor vækst og byudvikling er prioriteret, hvor der skal være natur, infrastruktur osv.
2. Kommuneplanens rammer, der er den juridiske del, som område beskriver omfanget af mulig bebyggelse.

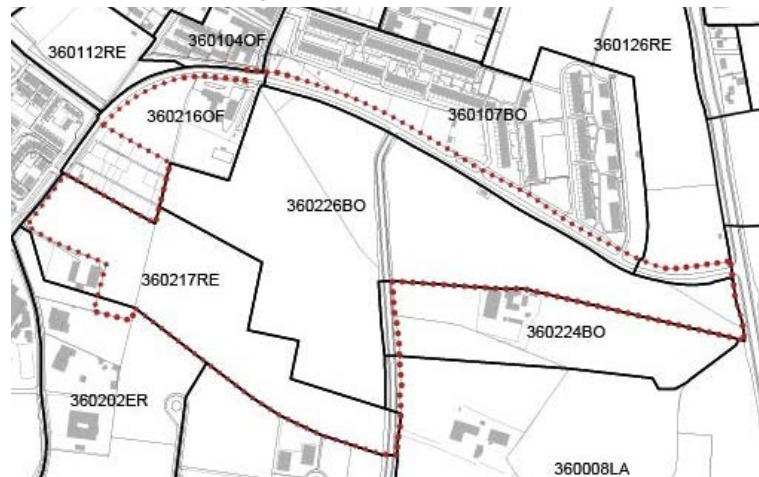
Aarhus Byråd har besluttet at fastholde tidligere tiders restriktive kommuneplanrammer, selv om rammerne ikke alle steder beskriver den udvikling byrådet ønsker for det pågældende rammeområde. Det sker for, at sikre at byudviklere/bygherrer først fremlægger konkrete projekter for byrådet, før byrådet beslutter om de vil øge byggemulighederne i et område, ved enten at vedtage eller afvise et kommuneplantillæg.

Via denne proces får byrådet større indflydelse på byudviklingen og det sikrer dialog om projekterne mellem byråd, borgere og byudviklere før sidstnævnte kan søge om byggetilladelse eller lokalplanlægning.

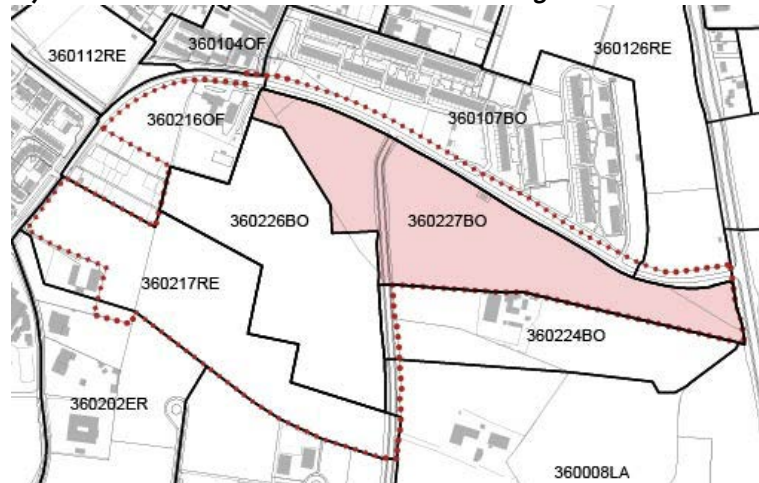
Derudover beregnes ejendomsskat på baggrund af de byggemuligheder som kommuneplanens rammer giver. For at beskytte borgere mod at betale skat af byggemuligheder der endnu ikke er ønsket, ændres byggeretterne i rammen først når grundejerne selv ønsker det.

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.

Nuværende kommuneplanrammer:



Nyt rammeområde markeret med rød skravering:



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

- At der inden for rammeområde 360226BO defineres et nyt rammeområde kaldet 360227BO som vist ovenfor med rød skravering.
- At det nye rammeområde 360227BO overordnet viderefører de samme rammebestemmelser som rammeområde 360226BO, men:
 - den overordnede anvendelse i området ændres fra "Lavt Boligområde" til "Boligområde med varierede bebyggelsesformer".
 - der gives mulighed for bebyggelse i op til tre etager samt uudnyttet tagetage, svarende til en maksimal bøjningshøjde 14 meter i stedet for 8,5 meter.
 - reguleringen af bebyggelsesprocenten ændres for tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri, fra maksimalt 40% for den enkelt ejendom til maksimalt 40% for området som helhed.
- At der i rammeområde 360226BO og 360227BO muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave bebyggelse, i stedet for grundstørrelser ned til 700m² for åben-lave bebyggelse.
- De øvrige rammeområder som er omfattet af lokalplanen, fastholder deres afgrænsninger og bestemmelser.

Til den videre dialog og arbejdet med planlægningen for området vil vi gerne høre din mening om:

- Hvilke potentialer og udfordringer ser du i området?
- Hvordan skaber vi en god sammenhæng mellem området og den eksisterende by?
- Hvordan kan fællesskaber og byrums kvaliteter indtænkes i området?
- Er der øvrige forhold, som du mener er af afgørende betydning for den kommende planlægning?

Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 21. september til den 12. oktober 2022

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Byplanlægger

Thomas Lygum Sidelmann
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 41874843

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 12. oktober 2022

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

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

Deltag i høringen

For at ændre rammerne i den eksisterende kommuneplan, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Tillægget sendes i høring parallelt med den kommende lokalplanlægning.

Før vi udarbejder forslag til henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan vil vi gerne høre din mening. Du har derfor 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 tre uger, og der er frist for at sende hørings svar den 12. oktober 2022. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.