



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LATYRUSVEJ, 8240, VEJLBY

Baggrund for høringen

Høringen omhandler ændring af kommuneplanrammerne for et erhvervsområde ved Borresøvej og Lystrupvej. Området er i Kommuneplanen udpeget som et byomdannelsesområde, og det er hensigten at omdanne området til et blandet bolig- og erhvervsområde i overensstemmelse hermed. Området ønskes udviklet af de private lodsejere.

Denne høring bygger ovenpå en høring fra 2017 om ændring af kommuneplanen for hele erhvervsområdet ved Vejlbjergvej, Arresøvej og Lystrupvej, som i Kommuneplan 2017 er udpeget som et byomdannelsesområde. Området ønskes omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Den sydlige del af byomdannelsesområdet er allerede helt eller delvist bebygget ud fra nærmere fastlagte principper i Lokalplan nr. 1083 med tilhørende helhedsplan, og den sidste og nordlige del af byomdannelsesområdet ønskes nu ligeledes omdannet efter de samme principper.

Eksisterende forhold

Planlægningen gælder for et ældre bolig- og erhvervsområde beliggende i den nordlige del af Aarhus i området Vejlbjerg-Risskov. Lokalplanområdet består af matrikel 6np, 69k, 69l, 69m, 69n, 69r, 69s, 69t, 69u, 69v, 69x, 69y og 69æ alle Vejlbjerg By, Ellevang. Området afgrænses af Lystrupvej mod øst, Mossøvej mod nord, Borresøvej mod syd og sydvest samt tre rækkehuse med adressen Borresøvej 20-24 og en erhvervsbebyggelse mod vest med adressen Mossøvej 11.

Lokalplanområdet fremstår som et blandet bolig- og erhvervsområde og er bebygget med lave erhvervsbygninger og en mindre andel af ældre boliger. Erhvervsbygningerne anvendes blandt andet til erhverv som tømrer, el og vvs, elektronik m.fl.

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 samt om de retningslinjer og formelle rammer, der gælder i dag. På www.aarhus.dk/lokalplaner kan du læse mere om lokalplanprocessen.



Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er i dag omfattet af to kommuneplanrammer, 150714ER og 150718ER, hvor følgende er gældende:

150714ER; Erhvervsområde med mulighed for offentlige funktioner og detailhandel til områdets daglige forsyning. Bebyggelsesprocenten er 80, og der må maks. opføres 3 etager.

150718ER; Erhvervsområde med mulighed for offentlige funktioner og detailhandel til områdets daglige forsyning. Bebyggelsesprocenten er 60, og der må maks. opføres 3 etager.

Beskrivelse af det fremtidige projekt

Lokalplanområdet ønskes primært udnyttet til boliger, men også med plads til lettere erhverv, der kan forenes med boligformål, samt en daginstitution, således at området samlet set medvirker til at skabe et blandet byområde.

Hvis Aarhus Kommune skal imødekomme ønsket om den ændrede planlægning, skal der laves et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Bygherren ønsker at opføre en bebyggelse, der i omfang og struktur særligt sigter på at tilpasse sig det tilgrænsende nye etageboligområde syd og vest for lokalplanområdet, men som også tager hensyn til ældre eksisterende bebyggelse i området, således at der ikke opstår fx skygge- og indbliksgener.

Bebyggelsen tænkes opført som en nyfortolkning af den klassiske karré, rundt om et fælles grønt gårdrum, med parkering under. Der ønskes mulighed

for erhverv i stueetagen mod Lystrupvej og den sydlige del af Borresøvej. Mod Mossøvej i nordvest ønskes opført en daginstitution.

Den ny bebyggelse skal desuden komme med løsninger til håndtering af trafikstøj og regnvand.

For begge områder gælder desuden følgende

Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 90 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 10 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. Der skal etableres en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse, så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov. Samlet for rammeområdet kan der maksimalt opføres butiksareal på op til 2.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper, og butiksstørrelsen må ikke overstige 2.000 m².



Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 02. 12. til den 23. 12. 2021

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Byplanlægger/Arkitekt
Heidi Milan Bilenberg
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 4185 9771

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 23. 12. 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:

- At der kan blive mulighed for at bygge boliger og lettere erhverv i området i form af en karré i 3-6 etager
- At der kan blive mulighed for 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 høringssvar den 23. december. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

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

