



VELKOMMEN

Orienteringsmøde om Højbjerg Torv

Tirsdag d. 5. april 2022 – Diakonhøjskolen

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



DET SKAL DER SKE I DAG

Velkommen

Hanne Broe, afdelingsleder, Lokalplanlægning og VVM

Lene Damgaard, projektleder, Lokalplanlægning

Birte Nielsen, projektleder, Mobilitet

Rikke B. Sørensen, borgerinddrager, Planprocesser

Program

Oplæg om kommuneplanen, planprocessen,
lokalplanlægning, byudvikling mv.

Spørgsmål og dialog





Afgrænsningen af den nye Lokalplan X133, Dagligvarebutik og boliger ved Oddervej og Rosenvangs Allé i Højbjerg er vist med blå markering på luftfotoet.

De sorte streger er matrikelskel.

Lokalplan X133

Aarhus Kommune 

Lokalplan X133
Dagligvarebutik og boliger ved
Oddervej og Rosenvangs Allé i
Højbjerg

Målforshold	1:1000
Dato	03-04-2022
Udskrevet af	Lene Damgaard

- Signaturforklaring
- Az Vejnavne
 - Optagetvej gældende
 - Jordstykke uden matrnr
 - Lokalplaner under afklaring

0 30 m 60 m

BYUDVIKLING – LOKALPLANLÆGNING OG KOMMUNEPLANLÆGNING

Kommuneplan 2017 – Rammeområder:

- Rosenvangs Allé 245 – Boligområde
- Rosenvangs Allé 247 og Oddervej 56-58 – Centerområde

Rammeområde 110906CE:

- Maksimal bebyggelsesprocent: 50 %
- Maksimalt antal etager: 3 etager

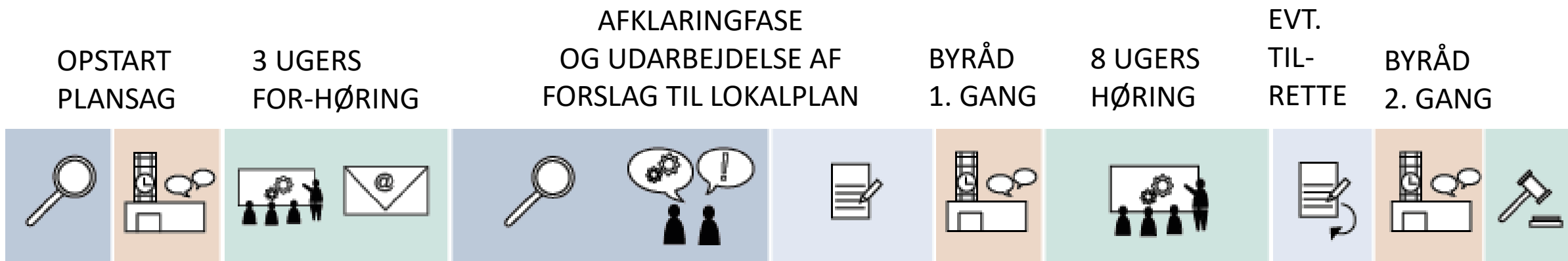
Lokalplan X133 medfører behov ændringer i kommuneplanens rammer:

- Rosenvangs Allé 245 – Centerområde
- Maksimal bebyggelsesprocent: 70 %
- Maksimalt antal etager: 4 etager

Den igangværende høring gennemføres på grund af behovet for et tillæg til kommuneplanen vedrørende de nævnte ændringer.



BYUDVIKLING – LOKALPLANLÆGNING OG KOMMUNEPLANLÆGNING



↑
**Her er vi:
Borgermøde d. 5. april 2022**



FORMÅLET MED I DAG

Formålet med i dag

- Formålet med borgermødet er dialog og information, og at du bliver klædt på til at kunne indsende et skriftligt høringsvar til planlægningen.
- Der bliver ikke taget referat af mødet, men præsentationen vil blive tilgængelig på deltag.aarhus.dk og Lokalplanportalen.



INDSEND DIT HØRINGSSVAR

Aarhus Kommune vil gerne høre mere om dine synspunkter, idéer og forslag vedrørende byudviklingen omkring Højbjerg Torv ved Oddervej og Rosenvangs Allé.

Hvis du vil give din mening til kende, så skal du indsende et høringssvar.

Høringssvar skal indsendes senest den **21. april 2022 kl. 23:59** via Høringsportalen.

Link til Høringsportalen: www.deltag.aarhus.dk

DEBATPLÆG OM HØJBJERG TORV VED ODDERVEJ OG ROSENVANGS ALLÉ, 8270 HØJBJERG

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.

Bemærk at høringssvar først gennemgås efter endt høringsfrist.
Har du spørgsmål til høringen, se informationer i debatoplægget.

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

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. For at skabe mulighed for denne udvikling er det nødvendigt at nedrive den eksisterende bebyggelse på Oddervej 56-58 og Rosenvangs Allé 245-247.

INDHOLD PÅ DENNE SIDE

- Tilføj høringssvar
- Genvej til Materialer (1)
- Høringssvar (2)

INFORMATIONER

Startdato
17/03/2022

Svarfrist
21/04/2022 23:59

Type
Indkaldelse af ideer og forslag


Højbjerg - Skåde

HØRINGER


ALLE HØRINGER

Vælg område | Vælg type | Vælg emne

Bidrag dato
15
APR



Bidrag dato
20
APR



DEBATPLÆG - SYDHAVNEN, ET NYT BYOMRÅDE

Aarhus Kommune ønsker at omdanne sydhavnskvarteret til en ny bydel. Hensigten er at omdanne

EVENTSTRATEGI FOR 2020-2025

Magistratsafdelingerne for Kultur og Borgerservice og Teknik og Miljø samt Borgmesterens Afdeling har

SKRIV HØRINGSSVAR

Høringssvar for
Debatoplæg om Højbjerg Torv ved Oddervej og Rosenvangs Allé, 8270 Højbjerg

For- og efternavn *

E-mailadresse *

Bekræft e-mailadresse *

ADRESSE

Din adresse vil ikke blive vist på hjemmesiden - se evt. betingelser nederst på siden

Postnummer og by *

Vejnavn og nummer *

INFORMATIONER

Startdato
17/03/2022

Svarfrist
21/04/2022 23:59

Type
Indkaldelse af ideer og forslag

Område
Højbjerg - Skåde

Hørings-id
H427

KONTAKT

TEKNIK OG MILJØ
Plan, Byggeri og Miljø
Karen Elixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Telefon: 89 40 44 00

Tak til Christian Gnutzmann for et meget fint foto af området.



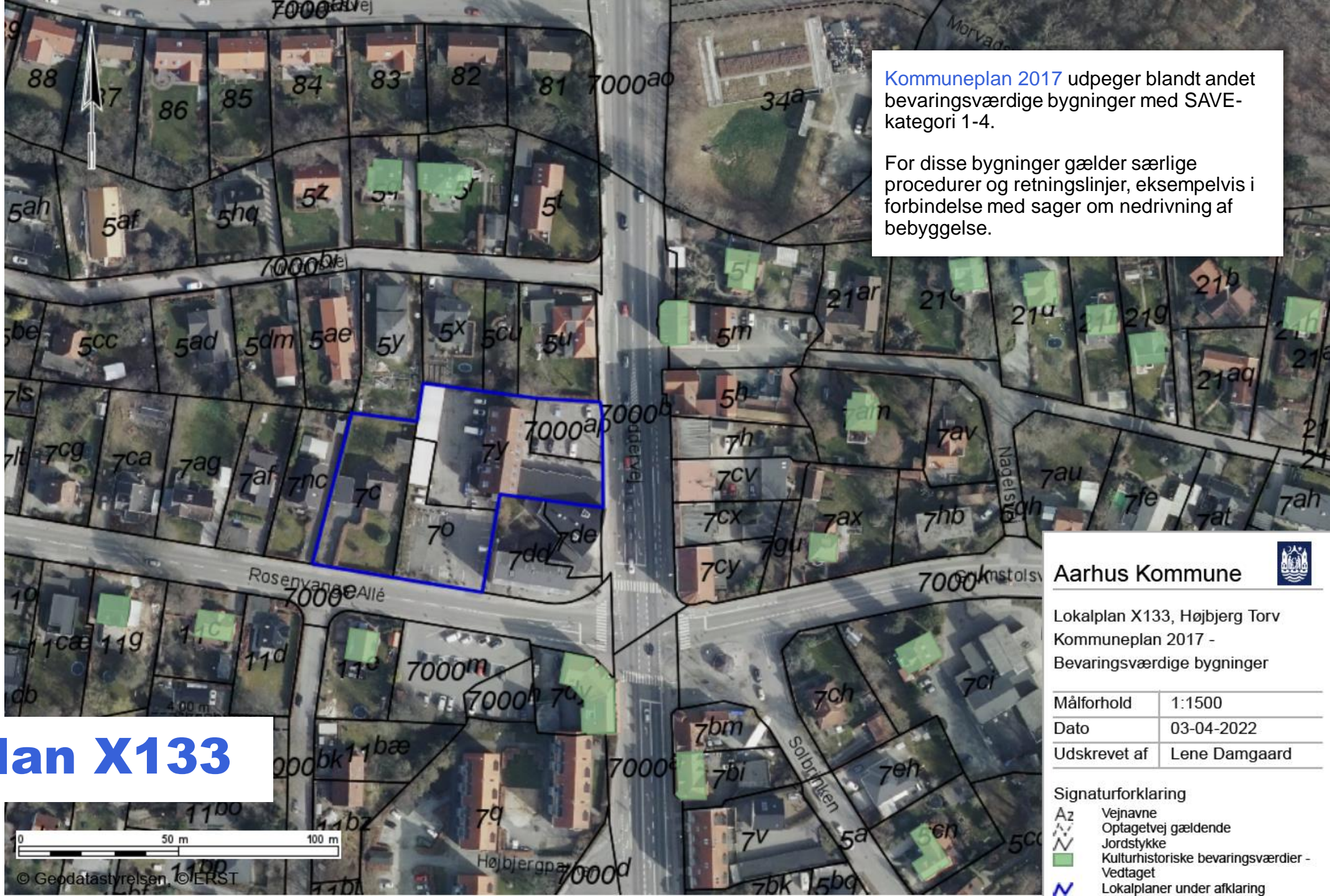
Højbjerg Centrum – Højbjerg Torv?



Her er en anden vinkel (bagsiden?)
– og en anden årstid.



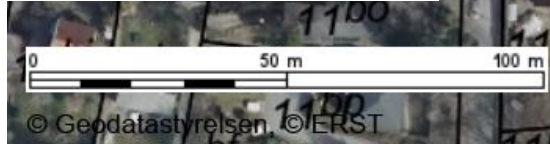
Her kan man godt drømme om lidt byudvikling og forandring.



Kommuneplan 2017 udpeger blandt andet bevaringsværdige bygninger med SAVE-kategori 1-4.

For disse bygninger gælder særlige procedurer og retningslinjer, eksempelvis i forbindelse med sager om nedrivning af bebyggelse.

Lokalplan X133



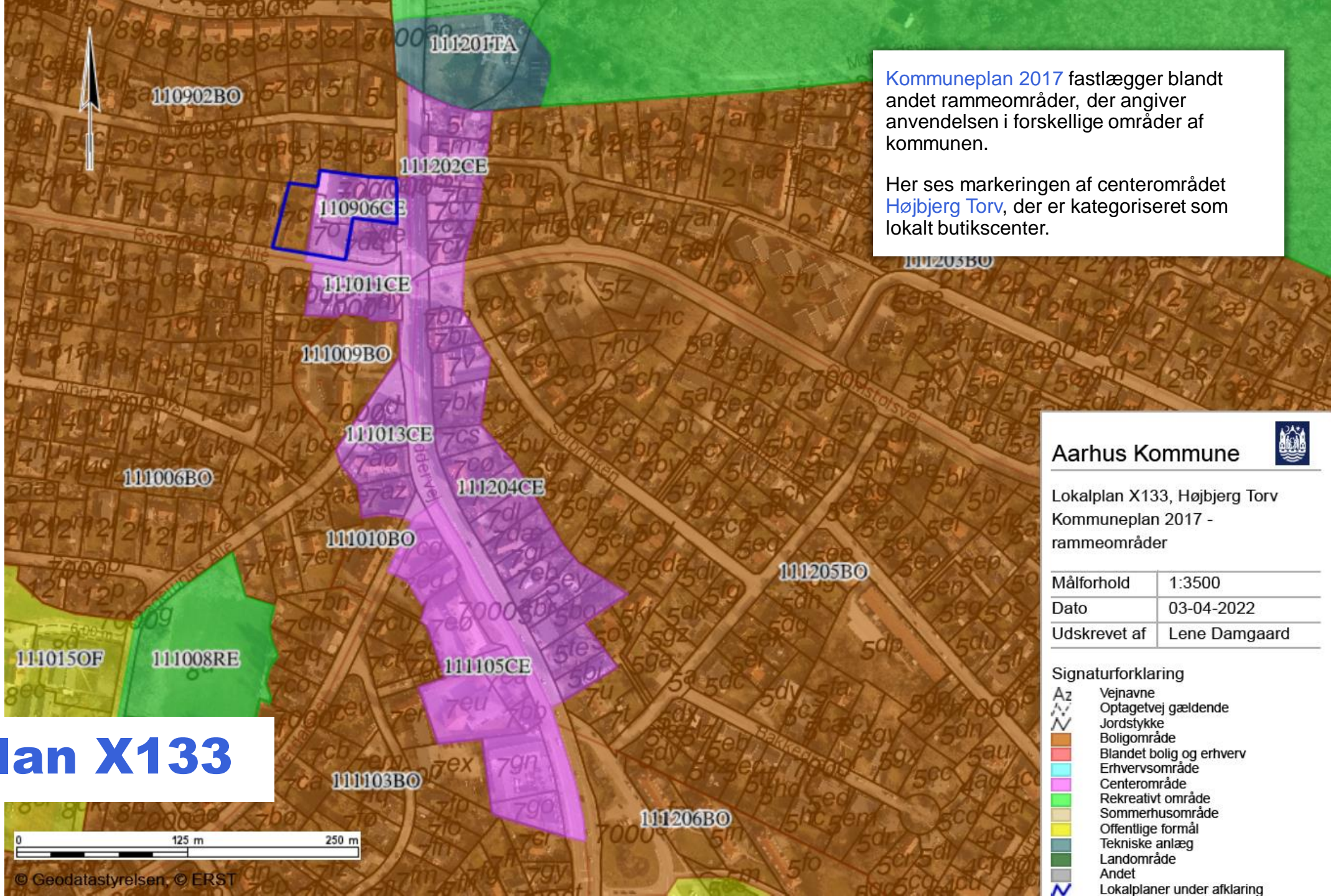
Aarhus Kommune 

Lokalplan X133, Højbjerg Torv
 Kommuneplan 2017 -
 Bevaringsværdige bygninger

Målforhold	1:1500
Dato	03-04-2022
Udskrevet af	Lene Damgaard

- Signaturforklaring
- Az Vejnavne
 - Optagetvej gældende
 - Jordstykke
 - Kulturhistoriske bevaringsværdier - Vedtaget
 - Lokalplaner under afklaring

Lokalplan X133



Kommuneplan 2017 fastlægger blandt andet rammeområder, der angiver anvendelsen i forskellige områder af kommunen.

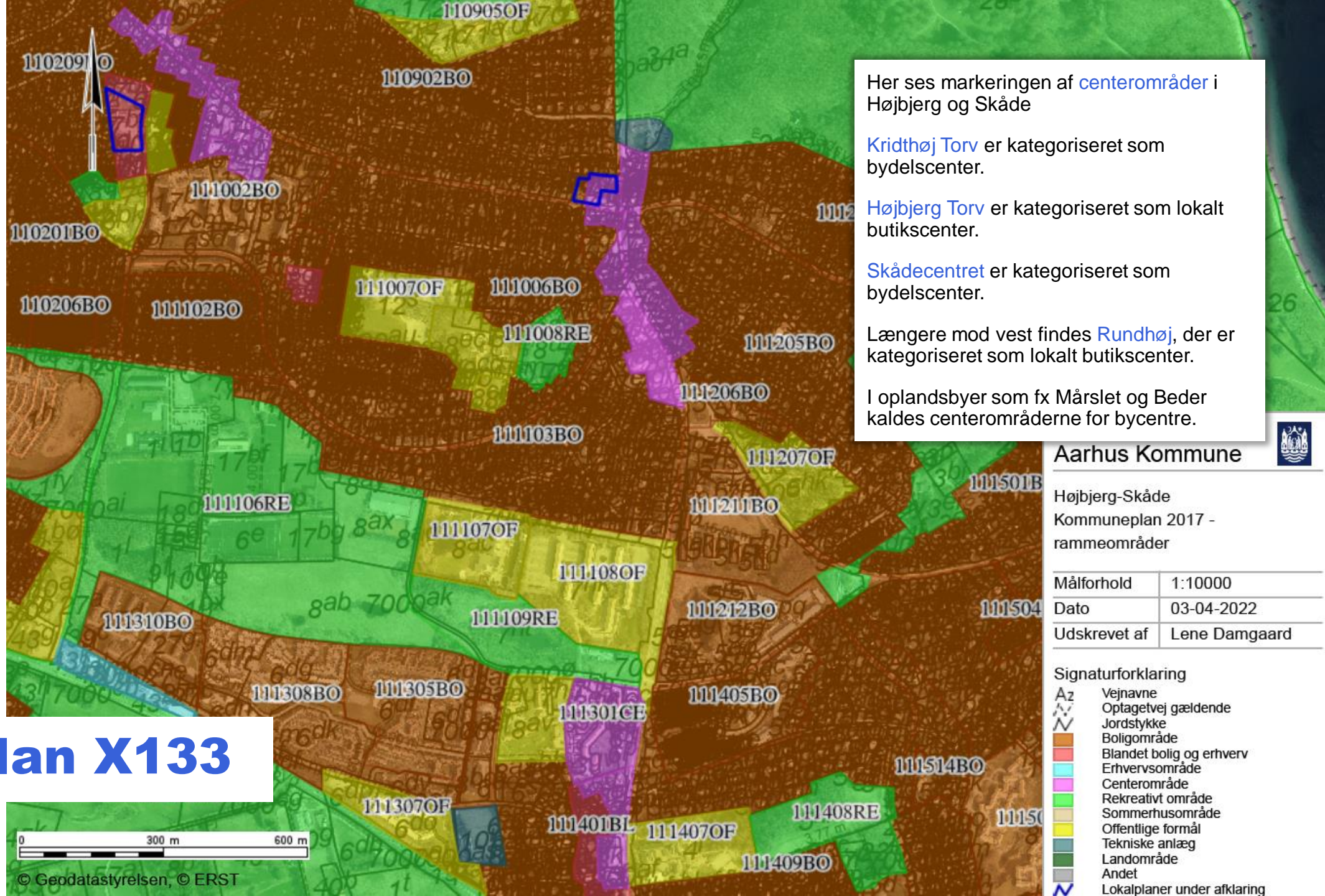
Her ses markeringen af centerområdet [Højbjerg Torv](#), der er kategoriseret som lokalt butikscenter.

Aarhus Kommune 

Lokalplan X133, Højbjerg Torv
Kommuneplan 2017 -
rammeområder

Målforshold	1:3500
Dato	03-04-2022
Udskrevet af	Lene Damgaard

- Signaturforklaring
- Az Vejnavne
 - Optagetvej gældende
 - Jordstykke
 - Boligområde
 - Blandet bolig og erhverv
 - Erhvervsområde
 - Centerområde
 - Rekreativt område
 - Sommerhusområde
 - Offentlige formål
 - Tekniske anlæg
 - Landområde
 - Andet
 - Lokalplaner under afklaring



Her ses markeringen af **centerområder** i Højbjerg og Skåde

Kridthøj Torv er kategoriseret som bydelscenter.

Højbjerg Torv er kategoriseret som lokalt butikscenter.

Skådecentret er kategoriseret som bydelscenter.

Længere mod vest findes **Rundhøj**, der er kategoriseret som lokalt butikscenter.

I oplandsbyer som fx Mårslet og Beder kaldes centerområderne for bycentre.

Aarhus Kommune

Højbjerg-Skåde
Kommuneplan 2017 -
rammeområder

Målforshold	1:10000
Dato	03-04-2022
Udskrevet af	Lene Damgaard

- Signaturforklaring**
- Az Vejnavne
 - Optagetvej gældende
 - Jordstykke
 - Boligområde
 - Blandet bolig og erhverv
 - Erhvervsområde
 - Centerområde
 - Rekreativt område
 - Sommerhusområde
 - Offentlige formål
 - Tekniske anlæg
 - Landområde
 - Andet
 - Lokalplaner under afklaring

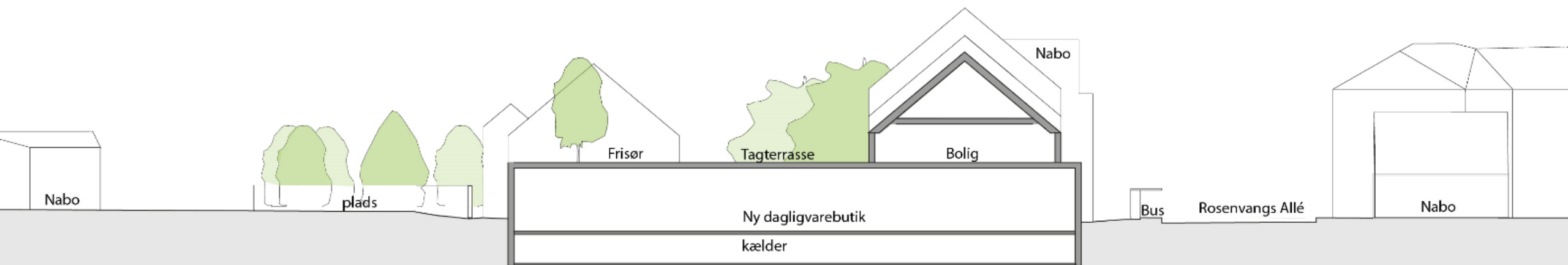
Lokalplan X133

Lokalplan X133

Bebyggelsesplanen illustrerer blandt andet:

- Dagligvarebutikken i én etage placeres i den vestlige del af det nye lokalplanområde.
- Boliger etableres på taget af butikken, dog kun ud mod Rosenvangs Allé. Måske 4 etager i alt, ligesom naboejendommen.
- Tagterrasse med opholdsareal til beboere etableres på taget af butikken. Der skal holdes afstand og afskærmes mod naboer.
- Evt. mulighed for at bibeholde frisørsalonen i området, måske i 2 etager.
- Ind-/udkørsel fra Rosenvangs Allé.
- Afsætningslomme til varelevering.
- Adgang for cykler og gående fra Oddervej.
- Mulighed for at indrette en plads, hvor der bliver plads til træer, bænke, overdækket cykelparkering mv.





Foreløbig skitse

Lokalplan X133

Principsnit fra vest:

- Dagligvarebutikken lægges ind i terrænet og etableres med kælder, der kan benyttes som lager mv.
- Boligernes højde kan trappes ned, så der dannes en overgang fra etagebebyggelsen omkring krydset til villaområdet mod vest.
- Tagterrasse med opholdsareal til beboere etableres på taget af butikken. Der skal holdes afstand og afskærmes mod naboer.



TAK FOR I DAG

Tak for din deltagelse

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

