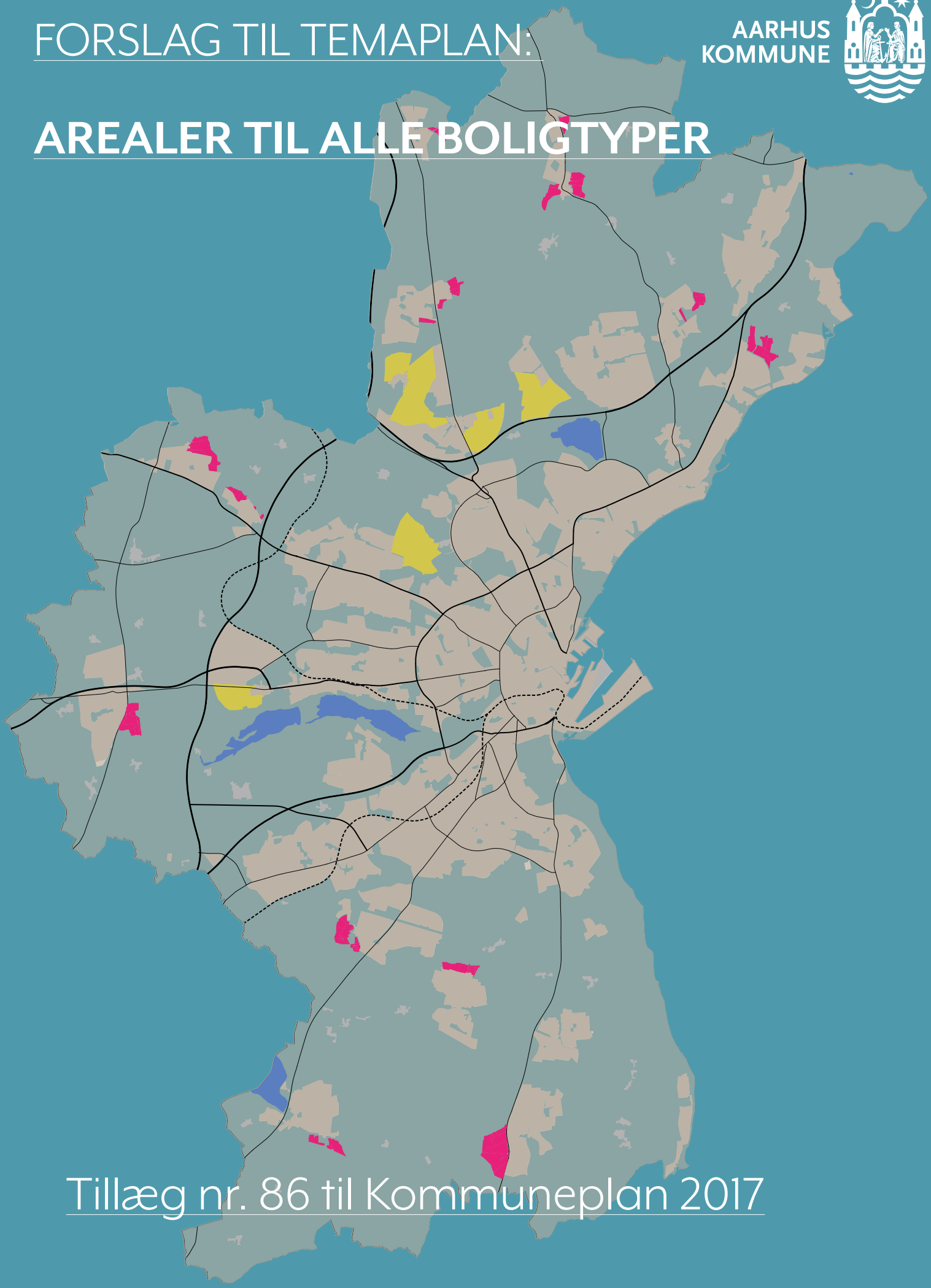
AARHUS KOMMUNE

FORSLAG TIL TEMAPLAN:

AREALER TIL ALLE BOLIGTYPER



Tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANENS HOVEDSTRUKTUR

Temaplan om arealer til alle boligtyper er vedtaget af Aarhus Byråd den xx.xx.xxxx

Temaplanen *Arealer til alle boligtyper* er et tillæg til kommuneplan 2017. Planen bliver indarbejdet i Aarhus Kommunes digitale kommuneplan umiddelbart efter byrådets vedtagelse. Den digitale kommuneplan findes på følgende link: aarhus.dk/kommuneplan

Med byrådets vedtagelse af planen ændres i kommuneplanens afsnit om *Boliger*, under kapitel *3: Gearet til storby - byudviklingen*. I den forbindelse ændres det eksisterende hovedstrukturkort (kort nr. 3.4: Boliger), hvor der tilføjes nye arealer til boligformål i 13 forskellige bysamfund. Samtidig ændres de vedtagne ændringer af rammerne. Herudover ændres i hovedstrukturteksten og dermed udgår eksisterende hovedstrukturtekst.

Nærmere beskrivelse af ændringerne kan du læse i redegørelsen, som er i dette dokument. Efter byrådets vedtagelse af temaplanen bliver redegørelsen indsat i den digitale kommuneplan i tilknytning til de respektive kapitler/afsnit.

Kontaktperson:
Lars Høeberg, kommuneplanchef
Kommuneplanafdelingen
Bystrategi - Teknik og Miljø
Telefon 4185 9799
E-mail: larhoe@aarhus.dk

Forfatter og udgiver:
Aarhus Kommune
Dato: 17. juni 2021

INDHOLD

Indledning ***5***

Redegørelse ***6***

» Planens formål *6*
» Boligpolitikken *6*
» Byudviklingsstrategien *6*
» Boligbehovet i planperioden *7*
» Udbud af grunde til fritliggende boliger matcher ikke efterspørgslen *8*
» Boligtyper og boligfordeling *9*
» Boligtyper og geografi *11*
» Plads til fritliggende boliger i de aktuelle udviklingsplaner og helhedsplaner på bar mark *11*
» Arealbehov til nye udstykninger til fritliggende boliger *13*
» Samlet arealbehov til nye boligarealer *15*
» Eksempler på forskellige boligtypologier fra Aarhus Kommune og nabokommuner *16*
» Sammensatte boligområder *18*

Temaplanens arealudlæg ***24***

Nye boligarealer ***31***

» Spørring *32*
» Trige *34*
» Mejlby *38*
» Hårup *40*
» Hjortshøj *42*
» Skæring *44*
» Sabro *46*
» Mundelstrup *48*
» Harlev *50*
» Tranbjerg *52*
» Mårslet *54*
» Malling *56*
» Solbjerg *58*

Hovedstrukturtekst ***61***

» Boliger *61*

Retningslinjer ***62***

Nye rammer ***63***

Rammer som fastholdes ***63***

Nye rammer ***63***

» Spørring *64*
» Trige *66*
» Mejlby *69*
» Hårup *70*
» Hjortshøj *72*
» Skæring *74*
» Sabro *76*
» Mundelstrup *78*
» Harlev *80*
» Tranbjerg *82*
» Mårslet *84*
» Malling *86*
» Solbjerg *88*

Mindretalsudtalelse fra EL, UFP og SF ***90***

Vi hører gerne din mening ***91***

» Deltag i debatten *91*
» Den videre proces *91*

INDLEDNING

Temaplanen om Arealer til alle boligtyper er en af temaplanerne, der indgår i Kommuneplan 2021.

Temaplanen har et dobbeltformål, som er knyttet til boligpolitikken. Den skal for det første medvirke til at imødekomme efterspørgslen på arealer til forskellige boligtyper. Her i forhold til grunde til de borgere, der ønsker at forblive i Aarhus Kommune eller flytte hertil, og som ønsker en fritliggende bolig i vores mindre bysamfund. For det andet skal temaplanen bidrage til velfungerende lokalsamfund og at en større del af byudviklingen sker i de fritliggende bysamfund. Gennem tilførsel af nye borgere skabes grundlag for flere og bedre funktioner og endnu mere liv i disse byer. Temaplanen er således et spor, der supplerer arbejdet med den koncentrerede boligbygning i midtbyen og vækstakserne samt etablering af de nye bysamfund.

Baggrunden for dette nye spor er, at vi gennem en årrække har set en fraflytning af børnefamilier, der gerne har villet bosætte sig i Aarhus ved at bygge en bolig på egen grund. Disse har imidlertid været en begrænset ressource i Aarhus Kommune, og vi vil med denne plan skabe et grundlag for, at fritliggende boliger også fremadrettet kan tilbydes i Aarhus Kommune.

De nye byområder skal i overvejende grad fremtræde som blandede boligområder. Der er derfor fastlagt rammer, der både sikrer en andel af tættere boligbyggeri, og at en stor andel af arealerne anvendes til fritliggende boliger. Der er i udlæggene skabt mulighed for varierende grundstørrelser til fritliggende boliger. Det er endvidere tanken, at der på nogle af arealerne skal indpasses almene boliger.

De lokale bysamfund, som de nye boligområder skal ligge i, er udvalgt ud fra en lang række kriterier. Det har i den forbindelse været højt prioriteret at sikre, at der skaffes plads til børnefamilier i de bysamfund, hvor der er god kapacitet på skolerne. Det har også været vigtigt, at de nye områder kan understøtte byerne i den forstand, at en større befolkning kan underbygge et levedygtigt bycenter og skabe grundlag for flere funktioner, herunder service og indkøbsmuligheder.

Det samme gælder udpegningen af arealerne. I Aarhus Kommune spiller mange interesser sammen i det åbne land, og der er mange hensyn, der skal varetages, der ikke alene vedkommer de lokale bysamfund og kvaliteten af de nye boligområder. Byrådet har f.eks. besluttet at fordoble skovarealet i forhold til situationen i 2008. Vi skal også passe på vores grundvand og friholde arealer, der er grundvandsdannende, så vi også kan være selvforsynende med drikkevand i fremtiden. Og vi har mange husdyrbrug, der danner nogle lugtgrænser, der skal tages hensyn til.

En række af interesserne i det åbne land behandles i de øvrige temaplaner, der indgår i Kommuneplan 2021. Det gælder landskabet, således at de bevaringsværdige landskaber friholdes for byudviklingen, Grønt Danmarkskort, der skal sikre landsdækkende naturkorridorer samt en blå-grøn temaplan, der skal varetage samspillet mellem grønne områder og vandets strømningsveje, herunder skybrudshåndteringen.

Der er således mange hensyn, der skal koordineres, og med planen vurderer vi, at der er fundet en god balance mellem ønsket om nye boligarealer og hensynet til beskyttelse af vand, natur, landskaber mv.

Bünyamin Simsek

Jacob Bundsgaard

REDEGØRELSE

PLANENS FORMÅL

Temaplanen har til formål at sikre arealer til boligudvikling således, at der er grundlag for en boligtilvækst af forskellige boligtyper i form af etageboliger, tæt lav og fritliggende boliger. Konkret skal der findes plads til at imødekomme efterspørgslen efter grunde til fritliggende boliger, som samtidig vil bidrage til, at en større del af byudviklingen sker i de fritliggende byområder, som tilbyder andre kvaliteter end den tætte by.

BOLIGPOLITIKKEN

I Aarhus Kommunes boligpolitik fra 2016 udtrykkes den boligpolitiske vision: *Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance i* følgende tre indsatsområder:

» Plads til flere aarhusianere - nu og i fremtiden
» Mangfoldighed - boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov
» Velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft

Udviklingen på boligområdet præges af en lang række aktører: investorer og projektudviklere, almene boligforeninger, uddannelsesinstitutioner, kommunen, staten og ikke mindst de mange borgere, der aktivt vælger at bosætte sig i Aarhus.

Boligudbuddet i Aarhus Kommune har i en årrække været med hovedfokus på etageboliger. Dette skyldes blandt andet en stor årlig tilflytning af unge studerende samt et vurderet efterslæb på etageboliger i byen efter at finanskrisen for godt ti år siden satte en dæmper på nybyggeri i en længere årrække. Det har de seneste år vist sig, at boligmarkedet har kunnet opfange alle de nyankomne studerende ved studiestarten således, at der i dag ikke længere er det samme efterslæb på små etageboliger.

Der har derimod ikke været udbudt ret mange byggegrunde til fritliggende boliger i Aarhus Kommune i de senere år, og det kommunale udbud har stort set været det eneste på markedet. Det er en udfordring i forhold til ønsket om at skabe mangfoldige boligmulighede i Aarhus. De fritliggende boliger tilbyder nogle andre kvaliteter, end man typisk finder i den tætte by, der domineres af etageboliger og andre tætte boligformer. Selvbestemmelse, fleksibilitet, plads, fredelige omgivelser og nærhed til natur og åbent land er således blandt de kvaliteter, folk forbinder med fritliggende boliger. Og det gør dem attraktive for mange at bosætte sig i. En undersøgelse udarbejdet for Aarhus Kommune peger på, at det manglende udbud har resulteret i, at Aarhus i et vist omfang er blevet fravalgt som bosætningskommune.

BYUDVIKLINGSSTRATEGIEN

Byudviklingen har siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009 været baseret på en tostrenget strategi i form af løbende omdannelse og fortætning af den eksisterende by på den ene side og tæt byvækst på bar mark i større byvækstområder på den anden side.

Med Kommuneplan 2017 besluttede byrådet at koncentrere byvæksten, hvor nye projekter kan bidrage positivt til at skabe den gode by. Koncentrationen af byvæksten i bestemte geografiske områder medvirker til at sikre størst muligt udbytte af de kommunale investeringer i infrastruktur, skoler og offentlig service. For at koncentrere boligudbygningen, så bl.a. behovet for anvendelse af bil blev reduceret mest muligt, blev der ikke udlagt nye arealer dedikeret til fritliggende boliger.

Af de større byvækstområder er i første omgang igangsat udvikling af Lisbjerg og Nye. Byrådet har i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 besluttet også at igangsætte disponeringen af Årslev og udviklingen af Harlev mod øst. Desuden er det i 2019 besluttet at iværksætte en helhedsplanlægning for arealer ved Brendstrup i forbindelse med planlægning for en vejforbindelse, der skal forbinde Viborgvej.

Da fokus i Kommuneplan 2017 er at generere boliger til at understøtte den voksende befolkningstilvækst i en tættere by end hidtil, er der ikke blevet udlagt arealer til nye fritliggende boliger. Fokus har været på mere tætte boligformer som etageboliger og tæt lav. Temaplanen ændrer ikke på det vedtagne sigte med Kommuneplan 2017, men vil bygge ovenpå denne ved at tilgodese ønsket om, at også fritliggende boliger indgår i de kommende års byudvikling. Herved imødekommes en konkret efter-

spørgsel, hvor flere får mulighed for at opnå de boligkvaliteter, som fritliggende boliger og tilhørende boligområder tilbyder. Og samtidig sikres en øget byudvikling i de fritliggende bysamfund, som er der, hvor der primært er plads til fritliggende boliger. Dette vil også styrke de fritliggende bysamfund ved bl.a. at skabe grundlag for flere funktioner, der kommer hele bysamfundet til gode, herunder øget privat og offentlig service og bedre indkøbsmuligheder. I forbindelse med udviklingen af de nye boligområder ønsket indtænkt rekreative tilbud, stiforbindelser, nye naturområder og lignende, der bidrager til at hæve den samlede kvalitet i det lokale bysamfund.

For at sikre en blandet by med høj kvalitet skal de nye områder til fritliggende boliger i vid udstrækning også bidrage med varierede boligtyper, der retter sig mod mere blandede målgrupper end der nogle gange ses i områder med fritliggende boliger.

Som inspiration til den efterfølgende planlægning, er der udarbejdet et koncept for den blandede by, hvor der med udgangspunkt i forskellige målgrupper, boligkomponenter og geografier skitseres en række forskellige scenarier for den blandede by.

Fælles for scenarierne er, at de illustrerer, at fritliggende boliger kan integreres med andre boligtyper, så der opnås en socialt differentieret by, hvor der både er plads til det individuelle og det fælles, og som samtidig har stor variation, høj arkitektonisk kvalitet og sammenhæng.

Arealer til nye områder med fritliggende boliger vil generere en mere spredt byvækst end hidtil forudsat i planlægningen. I nogen omfang inddrages der samtidig arealtyper, der ellers har været fravalgt i forhold til byvækststrategien. Det handler primært om bynære landskaber, men også arealer til skovrejsning har det i mindre omfang vist sig nødvendigt at inddrage.

BOLIGBEHOVET I PLANPERIODEN

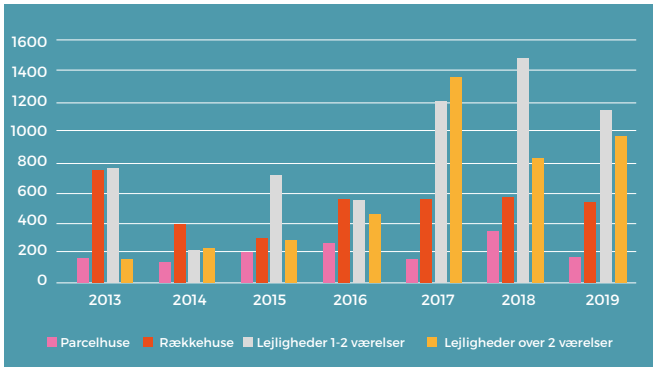
Befolkningsudviklingen har over de seneste syv år (2013-2019) resulteret i en tilvækst i Aarhus Kommune på 30.100 indbyggere med et ret stabilt årligt antal nye indbyggere på 4-5.000 pr. år. Cirka halvdelen af nettotilvæksten udgøres af nyfødte.

Der har i samme periode været en vækst på 15.544 boliger, som giver plads til 1,9 ny indbygger pr. ny bolig, hvilket i praksis matcher den aktuelle fordeling mellem indbyggere og boliger i Aarhus Kommune på 2,0 indbygger pr. bolig.

Boligtilvæksten er accelereret i perioden 2017-2019, hvor der blev opført 9.364 boliger. Aarhus Kommune er således ikke aktuelt i en situation, hvor der produceres for få boliger. Derfor fokuseres der med temaplanen på at sikre, at der er plads til at opretholde den nuværende boligproduktion og muliggøre en større andel af fritliggende boliger i den årlige boligtilvækst, med et fortsat fokus på at planlægge for blandede boligområder.

En fremadrettet befolkningstilvækst, svarende til den aktuelle, generer i en planlægningshorisont frem mod 2033 (kommuneplanens 12-årige tidshorisont) et behov for godt 25.000 nye boliger. Den aktuelle boligprognose, der rækker frem mod 2030, indeholder skønsmæssigt plads til 50.000 nye boliger, hvor en betydelig del først forventes opført på den anden side af 2030 og formentlig også først efter 2033, der er tidshorisonten for Kommuneplan 2021. En væsentlig del af boligtilvæksten vil ske i form af omdannelse af den eksisterende by, hvor den kendte byudvikling vil generere mindst 15.000 boliger i form af tæt by. De nye tætte byer i Lisbjerg og Nye vil generere over 12.000 boliger.

BOLIGTILVÆKSTEN I AARHUS KOMMUNE 2013-2019



Kommuneplanens arealbeholdning til fritliggende boliger vil være opbrugt i løbet af få år, og selvom der i Lisbjerg og Nye også vil være plads til en del fritliggende boliger, må det konkluderes, at selvom der er plads i kommuneplanen til at opfylde boligbehovet samlet set, findes der kun begrænsede arealudlæg til fritliggende boliger.

Selvom vi har set en nettofraflytning af den befolkningsgruppe, der efterspørger grunde til fritliggende boliger, er det usikkert i hvilket omfang en fastholdelse af gruppen vil medføre en øget årlig befolkningstilvækst. Det skyldes navnlig, at befolkningstilvæksten ikke er konstant og på den baggrund er der taget udgangspunkt i en uændret befolkningsudvikling.

UDBUD AF GRUNDE TIL FRITLIGGENDE BOLIGER MATCHER IKKE EFTERSPØRGSLEN

Den valgte byudviklingsstrategi, hvor der ikke er udpeget nye arealer dedikeret til fritliggende boliger, har betydet, at arealbeholdningen til byggegrunde efterhånden er skrumpet ind. I forhold til kommunalt udbud af byggegrunde til fritliggende boliger er de sidste arealer på vej i udbud, når der ses bort fra potentialerne i Lisbjerg og kommende udvikling af perspektivarealer. De solgte byggegrunde i Aarhus Kommune er generelt små sammenlignet med en række omkringliggende kommuner.

Aarhus Kommune oplevede i 2017 en nettofraflytning blandt de 30-66-årige på i alt 1.630 personer. Aldersgruppen er valgt ud fra mulighederne for at få sammenlignelige data, der knytter sig til børnefamilierne. Nettotilflytningen fra Aarhus Kommune har med henholdsvis 432 og 271 personer været størst til Skanderborg og Favrskov kommuner. For netop de kommuner er det bemærkelsesværdigt, at salgspriserne på solgte grunde i Aarhus Kommune er markant lavere pr. m2, men det gælder også for nogle af de andre kommuner.

Byggegrundspriserne i nabokommunerne kan være blevet presset op som følge af øget efterspørgsel og nettofraflytningen til fx Skanderborg og Favrskov kan i hvert fald delvist være et udtryk for, at antallet af udbudte byggegrunde til fritliggende boliger i Aarhus Kommune ikke har matchet efterspørgslen. Det betyder, at boligsøgende med ønske om en byggegrund har søgt mod Skanderborg eller Favrskov Kommune på trods af, at grundpriserne i disse områder er markant højere end i Aarhus Kommune.

På den baggrund vurderes det, at antallet af attraktive byggegrunde til fritliggende boliger de seneste år ikke har matchet efterspørgslen, og at priserne på byggegrunde ikke er en primær faktor for nettofraflytning fra kommunen. Desuden vil der være nogle borgere, der fraflytter kommunen på grund af specifikke relationer (familie, job mv.) ligesom variationer i omkostninger til ejendomsskat, daginstitutionspriser mv. kan have betydning.

Der er dog også nabokommuner, hvor grundpriserne er lavere og nogle af de 30-66-årige er formentlig søgt mod Syddjurs og Horsens, hvor grundkøberne har haft mulighed for at opføre en samlet set billigere bolig, end det ville have være muligt med et grundkøb i Aarhus Kommune. Syddjurs og Horsens kommuner oplevede i 2017 en nettotilflytning af borgere fra Aarhus Kommune i alderen 30-66 år på henholdsvis 220 og 114 personer.

Det er vanskeligt at anslå den mængde af byggegrunde til fritliggende boliger, der vil skulle udbydes for at modsvare efterspørgselssituationen. Ifølge parcelhusanalysen fra 2019, ville 5-15% af de fraflyttede 30-66-årige kunne have været fastholdt i Aarhus Kommune ved et større og attraktivt udbud af byggegrunde, svarende til 260-770 personer eller 130-385 boliger årligt.

På den baggrund sigtes der mod en planlægning, der vil kunne fastholde omkring 10% af den gruppe, der fraflytter på grund af et ønske om at kunne erhverve en byggegrund. Dette udløser et behov for arealer til ca. 250 grunde ekstra årligt i perioden 2024-2033, der er planhorisonten for kommuneplan 2021. Disse kommer ud over de ca. 200 grunde årligt, der vil være mulighed for inden for den allerede planlagte byudvikling. Det samlede behov for grunde til fritliggende boliger vil dermed være på ca. 450 grunde årligt.

I årene 2013-2019 har der været en nettotilvækst på 1.475

fritliggende boliger, svarende til ca. 210 boliger årligt. Der er i alt opført 2.101 nye fritliggende boliger, men omkring 30% af de nye fritliggende boliger er opført på bekostning af en bolig, der stod på grunden i forvejen. Udskiftningen af den eksisterende boligmasse forventes at fortsætte, navnlig i de udbyggede byområder, hvor der ikke er mulighed for at tilvejebringe ubebyggede arealer. Desuden vil der i noget omfang fortsat være mulighed for at opdele større grunde.

BOLIGTYPER OG BOLIGFORDELING

De udlagte arealer i Kommuneplan 2017 og den fortsatte omdannelse af den eksisterende by giver plads til en fortsat udvikling af de tætte boligformer. Det er derfor kun for fritliggende boliger og lignende boligtilbud, at der er en efterspørgsel, der ikke kan imødekommes inden for den nuværende planlægning.

BOLIGFORDELING I AARHUS KOMMUNE 2019

Boligtype	Antal	Andel i %
Fritliggende boliger	41.124	24 %
Rækkehuse	29.211	17 %
Lejligheder 1-2 værelser	59.930	34 %
Lejligheder over 2 værelser	44.174	25 %

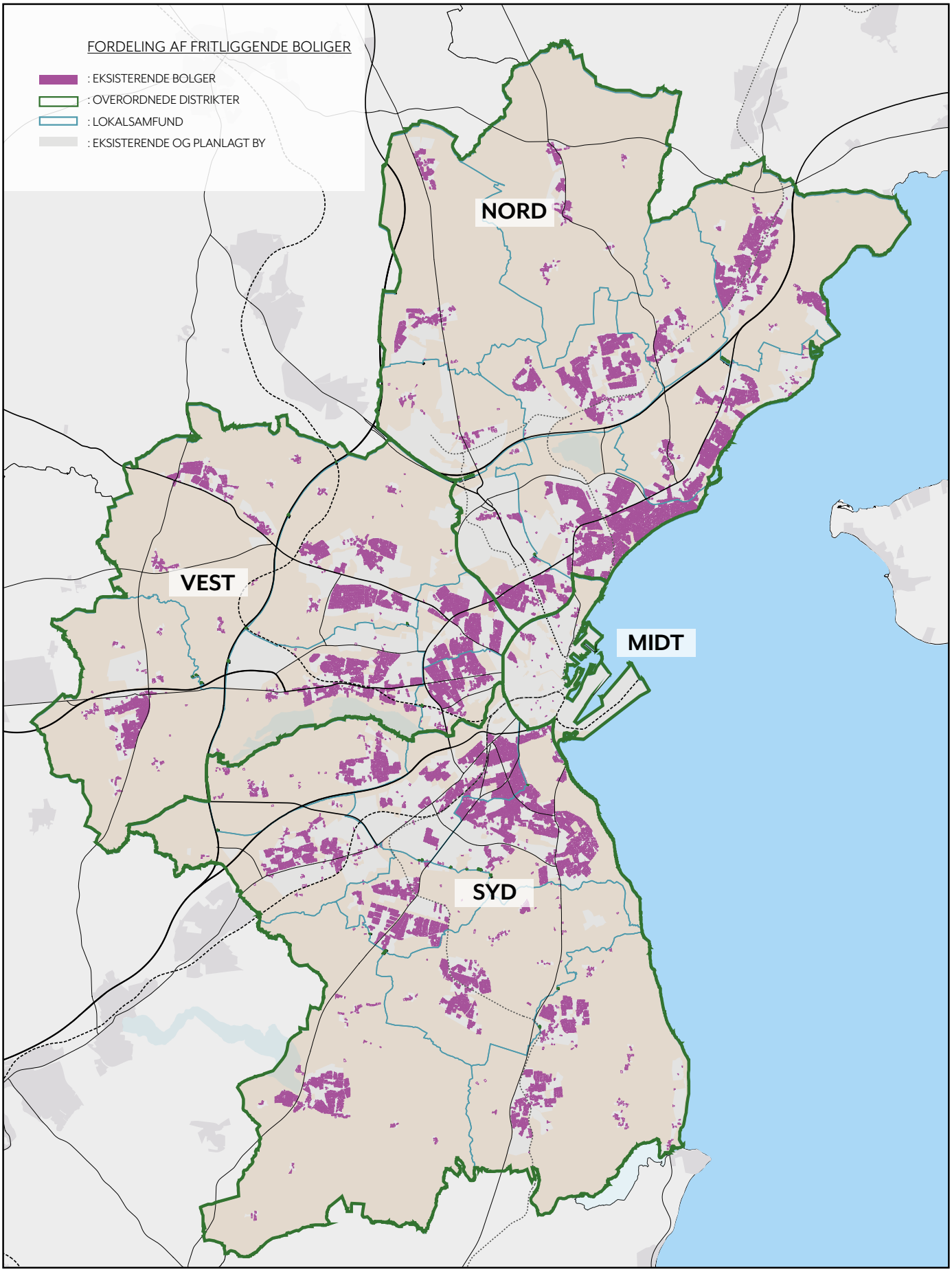
Nettotilvæksten af fritliggende boliger siden 2013 udgør ca. 10 % boligtilvæksten. Relateret til den nuværende andel af boligmassen på 24% er den procentvise andel af fritliggende boliger faldende.

Der vil være behov for at kunne tilvejebringe i størrelsesordenen 450 byggegrunde årligt, hvis den skønnede efterspørgsel i Aarhus Kommune skal kunne imødekommes på et niveau, hvor 10 % af dem, der ellers fraflytter, skal kunne fastholdes.

Hvis nettotilvæksten af fritliggende boliger hæves til 450 boliger årligt og det forudsættes, at der er tale om en tilvækst af borgere, der ellers ikke ville bosætte sig i Aarhus Kommune og i øvrigt en nogenlunde uændret befolkningstilvækst, vil der fortsat kunne forventes produceret et antal af de øvrige boligtyper, som vi har set i de senere år. Nettotilvæksten af fritliggende boliger vil i givet fald nærme sig 15% af den samlede boligtilvækst og de vil fortsat udgøre en faldende del af boligsammensætningen.

NYT OG ÆLDRE BOLIGBYGGERI I FREDENSVANG

FORDELING AF DE EKSISTERENDE FRITLIGGENDE BOLIGER (GRUNDAREALER) I AARHUS KOMMUNE I FORHOLD TIL LOKALSAMFUND OG MIDT, SYD VEST OG NORD



BOLIGTYPER OG GEOGRAFI

Hvis man ser på den geografiske fordeling af de eksisterende fritliggende boliger uden for Midtbyen fordeler de sig nogenlunde jævnt i forhold til befolkningen.

FORDELING AF FRITLIGGENDE BOLIGER OG BEFOLKNING I PROCENT UDEN FOR MIDTBYEN, FORDELT MELLEM LOKALSAMFUNDENE I NORD, VEST OG SYD.

Område	Fritliggende boliger	Befolkning
Nord	37 %	34 %
Vest	25 %	29 %
Syd	38 %	37 %

Der ses en mindre overrepræsentation af fritliggende boliger i de nordlige og sydlige byområder, mens der er en mindre underrepræsentation i de vestlige områder.

Der er således ikke aktuelt nogen større skævhed mellem Nord, Syd og Vest, når også forskellen i områdestørrelse tages i betragtning.

Kommuneplanens ubebyggede boligområder og den øvrige forventede boligtilvækst indgår i prognoserne for den kommende befolkningsudvikling. På den baggrund har vi et godt bud på, hvordan den kommunale service, herunder navnlig skolekapaciteten vil udvikle sig. Det er ud fra kommunaløkonomiske ressourcer af stor betydning at udnytte den eksisterende kapacitet og undgå at opføre nye faciliteter, hvis der findes plads andre steder, der kan udnyttes. Hvis der rettes fokus på de bysamfund, der helt eller overvejende er omgivet af åbent land, giver det ud fra den prognosticerede udvikling særligt mening at se på Harlev, Tilst, Skæring, Hårup. Men der er også plads til yderligere boliger ved byer som Trige, Spørring og Tranbjerg.

Som udgangspunkt er der foretaget en vurdering af, hvor mange byggegrunde til fritliggende boliger, der kan tilvejebringes inden for de allerede igangsatte udviklings-og helhedsplaner.

PLADS TIL FRITLIGGENDE BOLIGER I DE AKTUELLE UDVIKLINGSPLANER OG HELHEDSPLANER PÅ BAR MARK

Byrådet har besluttet at der skal gennemføres helhedsplanlægning for fem større arealer. For Lisbjerg er der allerede vedtaget en udviklingsplan for etape 1 og der er yderligere to etaper på vej. For Nye er der igangsat en planlægning, der skal disponere den næste etape af byen. Helhedsplaner for Årslev og Harlev blev besluttet igangsat i forbindelse med Kommuneplan 2017, mens det i efteråret 2019 blev besluttet at igangsætte en samlet planlægning for arealer omkring Brendstrup i forbindelse med vejprojektet, der skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og Søftenvej. Med fokus på en udvikling til byområder med en blandet boligsammensætning vil de fem områder også skulle bidrage til den ønskede udbygning med fritliggende boliger. Koncepterne for de forskellige byudviklingsområder er forskellige og det kan boligtyperne også blive. Grundlæggende handler det om at der tilvejebringes boligtyper, der kan karakteriseres som fritliggende.

Lisbjerg

Etape 1 er disponeret i udviklingsplan og kommuneplan. Der er med etape 1 tale om den kommende midtby i Lisbjerg i umiddelbar tilknytning til letbanens standsningssteder, og der er derfor i denne etape planlagt for en mere tæt bystruktur end fritliggende boliger. Det er dog vurderet, at der i umiddelbar forlængelse af etape 1 – i den kommende etape nord – vil kunne findes arealer til og igangsættes planlægning for omkring 100 fritliggende boliger (8-9 ha).

Arealerne øst for Randersvej udgør en fremtidig etape øst, der omfatter knap 100 ha og som endnu ikke er disponeret. Etape Øst udgør 15% af den samlede kommuneplanlagte restrummelighed til boligudvikling i kommunen. Det er forventningen, at denne del af Lisbjerg vil komme til at rumme omkring 4.000 boliger. Da der er tale om arealer med en højklasset kollektiv trafik, vil der være basis for en relativ tæt by, men der vil være plads til fritliggende boliger, primært i denne etapes periferi. Hvis det forudsættes, at ca. 10 % af boligerne dedikeres til parcelhusudstykninger, svarende til 400 boliger, vil det

indebære, at op til ca. 25% af arealet vil blive disponeret til fritliggende boliger.

Lisbjergs etape Nord er fortsat perspektivarealer. Arealerne rækker mod nord omkring Ølsted. Arealerne indgår ikke aktuelt i prognoserne for boligudviklingen, men en byudvikling og planlægning vil her kunne fremrykkes – bl.a. af hensyn til tilvejebringelse af parcelhusgrunde, men også arealer til offentlige formål. Etape Nord omfatter ca. 180 ha, men en del vil ikke kunne udnyttes til boligformål, på grund af nærheden til AffaldsCenter Lisbjerg. I etape Nord forventes en mindre tæt byudvikling, end det er forudsat i etape 1 og etape Øst. På den baggrund vil der kunne forventes en større andel af fritliggende boliger. Skønsmæssigt vil der kunne være plads til omkring 600 parcelhusudstykninger i Etape Nord.

Nye

Bydelen Nye er under udvikling til et nyt og utraditionelt bysamfund. Det er således et hovedprincip i den bymæssige udformning, at boligerne koncentreres i arkitektonisk forskellige bebyggelser på mindre arealer, så der efterlades ekstra plads mellem husene. Bebyggelsen bliver tættest i kernerne i de enkelte bebyggelser og tynder ud derfra til friarealerne mellem bebyggelserne. Etape 1 af Nye er under opførelse, mens etape 2 er under planlægning. Den videre planlægning er endnu ikke fastlagt. De endnu ikke planlagte etaper udgør samlet ca. 130 ha, der ud fra hensynet til at boligudviklingen skal være varieret også bør bidrage til boligtyper af den fritliggende karakter. Det er prognosticeret, at Nye vil komme til at rumme op mod 15.000 indbyggere og at etaperne 2 og fremad vil generere ca. 4.500 boliger. Hvis 10% af arealet dedikeres til fritliggende boliger, vil der være plads til omkring 150 boliger.

Årslev

Årslevarealerne har i kommuneplanen status som perspektivareal, men det er besluttet at det helt eller overvejende vil blive medtaget i kommuneplanrammerne på grundlag af den helhedsplanlægning, der er igangsat. Det er foreløbig vurderet, at det kommende byområde har plads til ca. 4.000 indbyggere eller omkring 1.800 boliger. Perspektivarealet omfatter godt 80 ha, og hvis 15% af arealet anvendes til formålet, vil det kunne generere op til 150 fritliggende boliger.

Brendstrup

Det kommende byområde ved Brendstrup er endnu ikke præcist afgrænset, men udgør skønsmæssigt godt 150 ha. Der lægges op til et varieret byområde og herunder også fritliggende boliger. Såfremt 20% af arealet anvendes til dette formål, vil det skaffe plads til 300 udstykninger.

Harlev

Den nye by øst for Harlev er under indledende disponering. Perspektivarealet omfatter 275 ha og det er forventningen at 50% af arealet vil kunne blive udviklet til fritliggende boliger. Det giver en rummelighed på ca. 1.400 fritliggende boliger. I forbindelse med den aktuelle temaplan udlægges arealer til 370 fritliggende boliger på en del af arealet.

De fem udviklingsområder vil kunne generere nye fritliggende boliger i følgende størrelsesorden:

Inden for planhorisonten på 12 år:

» Lisbjerg etape Øst:	100
» Lisbjerg etape Nord:	200
» Nye:	100
» Årslev:	50
» Brendstrup	300
» Harlev	500
» I alt:	1.250

Uden for planhorisonten:

» Lisbjerg etape Øst	200
» Lisbjerg etape Nord	600
» Nye:	50
» Årslev:	100
» Harlev:	900
» I alt:	1.850

Det er forventningen, at 600 af byggegrundene til fritliggende boliger inden for planhorisonten 2021-2033 og 1.000-1.500 af grundene inden for den mere langsigtede horisont efter 2033 vil kunne være i form af kommunalt udbudte grunde.

AREALBEHOV TIL NYE UDSTYKNINGER TIL FRITLIGGENDE BOLIGER

Det er vanskeligt at vurdere i hvilket omfang et øget udbud af byggegrunde til fritliggende boliger vil påvirke efterspørgslen på andre boligtyper, men relateret til de seneste års boligbyggeri er der tale om en tilvækst på ca. 250 fritliggende boliger årligt, der skal kunne tilvejebringes arealer til.

Der er fortsat arealer i kommuneplanen, der kan udbydes til fritliggende boliger og der forventes i 2021-22 udbudt i omkring 450 kommunale byggegrunde. Der vil også blive udbudt skønsmæssigt 200 private byggegrunde i forbindelse med udstykninger inden for den eksisterende boligmasse og i form af nye udstykninger inden for kommuneplanrammerne. På den baggrund forventes der med realiseringen af boligbyggeriet på de udbudte arealer frem til 2024 at blive opført et antal nye fritliggende boliger, der svarer til det niveau, der er set gennem den seneste årrække. Herudover vil der kun være få arealer til rådighed til denne anvendelse.

Opgjort i juni 2020 er der 707 ha ubebyggede arealer til boligformål i kommuneplanen. Heraf udgør de rammebelagte arealer i de nye byer i Lisbjerg og Nye ca. 330 ha. Det forventede byggeri af fritliggende boliger frem til 2024 vil lægge beslag på mindst 50 ha af de øvrige arealer og det øvrige boligbyggeri på bar mark, hovedsagelig i form af tæt lav og lave etageboliger vil lægge beslag på yderligere ca. 100 ha, heraf en betydelig del i Lisbjerg og Nye.

Af de arealer, der ikke indgår i de byer forventes der kun at være 250-300 ha til rådighed for boligudviklingen fra 2024. Heraf vil fortsat være en del, der indgår i de arealer, der udbydes privat til fritliggende boliger, men der vil ikke være arealer til rådighed, som kommunen ejer i dag.

De arealer, der medtages i temaplanen, forventes på baggrund af den forudgående planproces, byggemodning, salg mv. tidligst at kunne generere nye boliger fra 2024. På den baggrund vil det være perioden 2024-2033, at nye arealudlæg som følge af denne temaplan vil kunne skabe grundlag for et forøget udbud af byggegrunde.

UBEBYGGEDE AREALER (I HEKTARER) JUNI 2020 FORDELT PÅ LOKALSAMFUND

LOKALSAMFUND	KOMMUNEPLAN	LOKALPLAN	I ALT
11. Holme- Højbjerg-Skåde	0,0	0,2	0,2
12. Viby	9,3	2,2	11,5
13. Hasle	4,4	0,0	4,4
14. Skejby- Christiansbjerg	3,0	0,4	3,4
15. Vejlby-Risskov	0,0	0,3	0,3
16. Åby	0,9	0,0	0,9
21. Tranbjerg	2,7	2,2	4,9
22. Hasselager-Kolt	29,3	4,7	34,0
23. Stavtrup	0,8	5,8	6,6
24. Brabrand	5,2	1,5	6,7
25. Tilst	11,1	11,7	22,8
26. Lisbjerg	190,9	5,5	196,4
27. Lystrup	132,6	7,6	140,2
28. Skæring-Egå	20,6	3,2	23,8
31. Beder-malling	31,7	21,1	52,8
32. Mårslet	17,5	0,8	18,3
33. Solbjerg	0,4	6,5	6,9
34. Harlev	9,4	1,3	10,7
35. Sabro	32,0	2,9	34,9
36. Trige-Spørring	46,7	10,9	57,6
37. Hårup-Mejlby	28,9	9,3	38,2
38. Hjortshøj	26,9	0,1	27,0
39. Skødstrup-Løgten	3,3	1,4	4,7
I alt	607,6	99,5	707,2

Set i relation til den tilsigtede boligudvikling i Kommuneplan 2017, hvor udbud af arealer til fritliggende boliger var tænkt under gradvis udfasning og at de ubebyggede arealer omkring 2025 forventes stort set opbrugt uden for de fem udviklingsområder, vil en udbygning med 450 fritliggende boliger årligt resultere i et arealbehov på omkring 45 ha årligt. For perioden 2024-33 svarer det til ca. 450 ha. De fem udviklingsområder forventes at kunne give plads til ca. 1.250 fritliggende boliger, svarende til et arealforbrug på 125 ha og desuden forventes en fortsat udstykning at finde sted inden for de eksisterende byområder, skønsmæssigt 50 boliger årligt. På den baggrund skønnes der at være behov for et udlæg på ca. 275 ha, nye boligarealer, der kan anvendes til nye udstykninger til fritliggende boliger over en 10-års periode for alene at opfylde ønsket om at kunne udbyde i alt 450 byggegrunde årligt.

Skønnet er baseret på at der udstykkes 10 grunde pr. hektar. Erfaringsmæssigt vil der kunne udstykkes 10 grunde af ca. 700 m2 på én hektar, når arealer til veje og opholdsarealer er fratrukket. Hvis grundstørrelserne reduceres, vil der således kunne udstykkes flere grunde.

SAMLET AREALBEHOV TIL NYE BOLIGAREALER

Det er forventningen, at den nuværende beholdning af ubebyggede boligarealer sammen med de fem udviklingsområder sagtens vil kunne rumme det samlede behov for tæt-lav og etageboliger på bar mark. Nye arealer til de tætte boligtyper vil således alene skulle understøtte ønsket om mere sammensatte boligområder i sammenhæng med arealer til nye fritliggende boliger. På den baggrund vurderes det, at der ikke er behov for at tillægge arealer udelukkende dedikeret til andre boligtyper.

Blandede boligtyper

Udgangspunktet for byudviklingen er den blandede by, men det varierer i hvilket omfang det vil være relevant at sigte mod at integrere andre boligtyper i de nye boligområder. Det handler både om arealernes størrelse og om i hvilken kontekst de nye boligarealer kobles på den eksisterende og planlagte by. Mindre arealer i tilknytning til eksisterende by vil kunne udformes som områder udelukkende til fritliggende boliger, men på større arealer skal der ske en integration med andre boligtyper, hvor det til en vis grad kombineres med en reduktion af grundarealerne for fritliggende boliger med fx tilknytning til større fælles opholdsarealer.

For de større arealer, der tillægges byen, forudsættes således en mere blandet boligsammensætning, hvilket afspejles i kommuneplanrammerne med en procentvis fordeling af etagearealet til forskellige boligtyper. Med den procentvise fordeling lægges der op til en decideret blandet bystruktur, hvor tæt lav, dobbelthuse og i nogle tilfælde etageboliger i højere grad ligger side om side i stedet for i hver sin storparcel. Desuden skal der her gives plads til forbindelser og rekreative arealer til bysamfundet, hvor det bedst passer ind i den lokale kontekst. Til inspiration hertil henvises til et oplæg 'Koncept for den blandede by' udarbejdet af C.F. Møller Architects i juni 2020, der udfoldes yderligere i det efterfølgende afsnit om sammensatte boligområder.

For at sikre en blandet boligstruktur i de fleste af de nye boligområder er der derfor udlagt et noget større areal, end det ville have været nødvendigt for alene at sikre areal til fritliggende boliger. I nogle af områderne vurderes der også at kunne indplaceres almene boliger. Det gælder navnlig Harlev og Malling samt eventuelt Mundelstrup og Sabro.

En del af de boliger der bliver behov for i de kommende år, skal være boliger til mennesker med fysiske handicap, mennesker med socialpsykiatriske udfordringer og sociale udfordringer som hjemløshed. Frem til 2026 taler vi om ca. 200 ekstra boliger og boformer til forskellige målgrupper på det sociale områder. Boligerne kan enten være i alment byggeri, som en del af en boligforenings byggeri eller som kommunale almene boliger, eller det kan være rent kommunale bygninger, som evt. også er målrettet andre målgrupper end dem der er på det sociale område.

Fælles opholdsarealer

Kravet til anlæg af fælles opholdsarealer fremgår af kommuneplanens til enhver tid gældende retningslinjer. Efter de gældende retningslinjer, vil der skulle udlægges fælles opholdsarealer svarende til 5 % af grundarealet i parcelhusområder. For tæt lave boligformer skal udlægget svare til 10% af grundarealet.

EKSEMPLER PÅ FORSKELLIGE BOLIGTYPOLOGIER FRA AARHUS KOMMUNE OG NABOKOMMUNER

Fritliggende

Fuglsangs Allé

Nymarks Allé/Mårslet

Dobbelthuse

Nye

Nymarks Allé/Mårslet

Rækkehuse

C.F. Aagaards Vej

Skanderborg Bakker

Kædehuse

Ryhaven/Hasle

Tingstedet/Brabrand

Lave etageboliger

Nymarks Allé/Mårslet

Visbjerg Hegn/Mårslet

Sigkærgårdsvej/Virring

Villa/Mårslet

Åby/små grunde

Skanderborg Bakker

Møllevangs Allé

Marienlund

Hørretløkken/Mårslet

Nymarks Allé/Mårslet

Nye

SAMMENSATTE BOLIGOMRÅDER

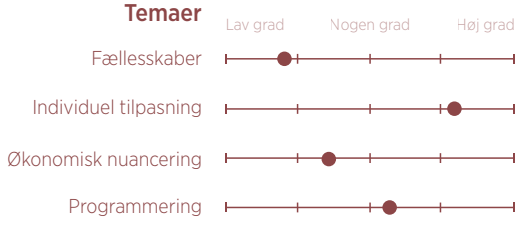
Som nævnt sigtes der for de større boligområder mod en blandet bystruktur, hvor forskellige typer af fritliggende boliger indgår. C.F. Møller Architects har for Aarhus Kommune udarbejdet et koncept for den blandede by (juni 2020), der kan inspirere til denne planlægning.

I den blandede by har man mulighed for at få de kvaliteter som den klassiske parcel tilbyder, blot iklædt nye rammer. I den blandede by smelter byens fællesskaber sammen og her kan man være sammen og hver for sig. Med baggrund i nye boligtendenser og rammevilkår for fremtidens blandede by, opstår der en bred palet af muligheder for at skabe en blandet by, der er mere socialt differentieret, har plads til både det individuelle og fælles, og som kan opleves både varieret og med høj arkitektonisk kvalitet og sammenhæng.

Et koncept for den blandede by vil kunne bygge på forskellige grader og sammenstillinger af fire grundlæggende værdier: Fællesskaber, individuel tilpasning, økonomisk nuancering og programmering. Afhængigt af stedet og de muligheder, stedet giver, får den blandede by forskellige udviklingspotentialer over tid. Der henvises i øvrigt til den samlede rapport fra C.F. Møller Architects, der er knyttet til indstillingsmaterialet om temaplanen.

DEN BLANDEDE BYS POTENTIALER

(Illustration: Aarhus Kommune)



Forklaring

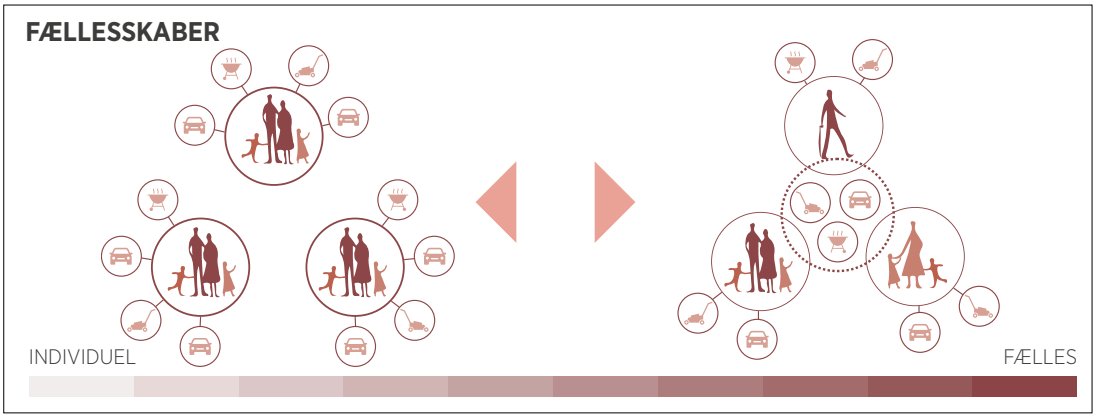
Andelen af funktioner eller rum som deles med andre udenfor husstanden

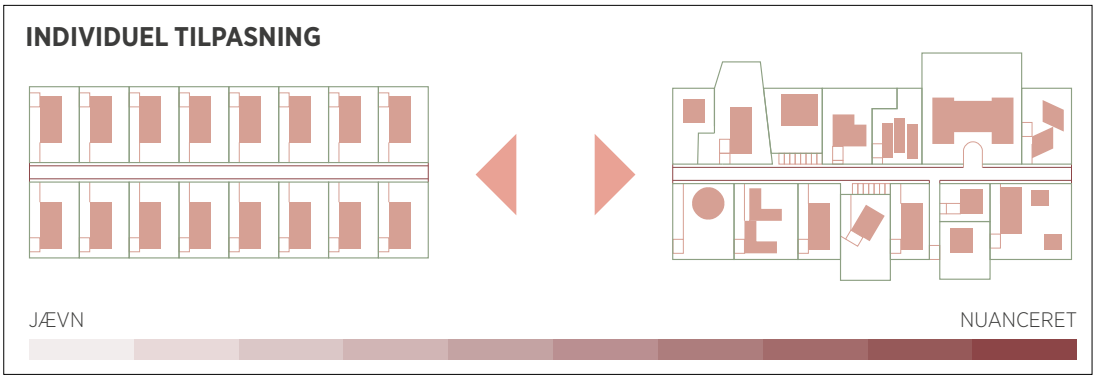
Graden af sevlbestemmelse over sin egen bolig

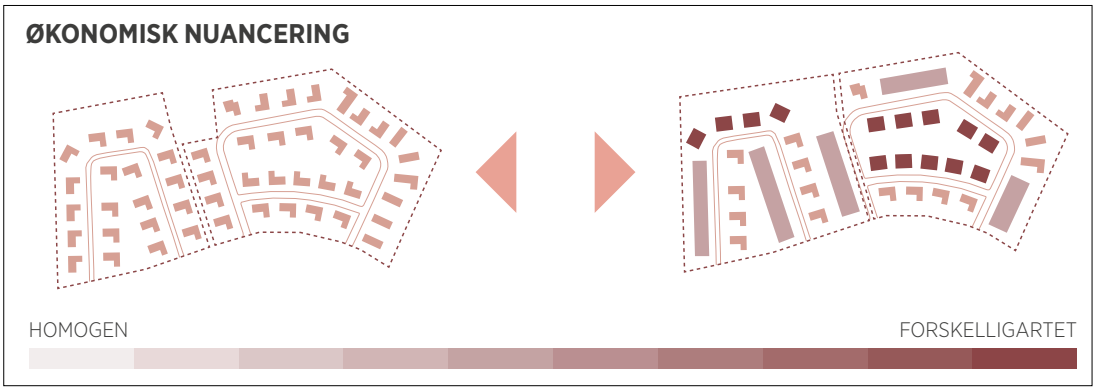
Forskellige boligtyper, boligstørrelser og ejerformer

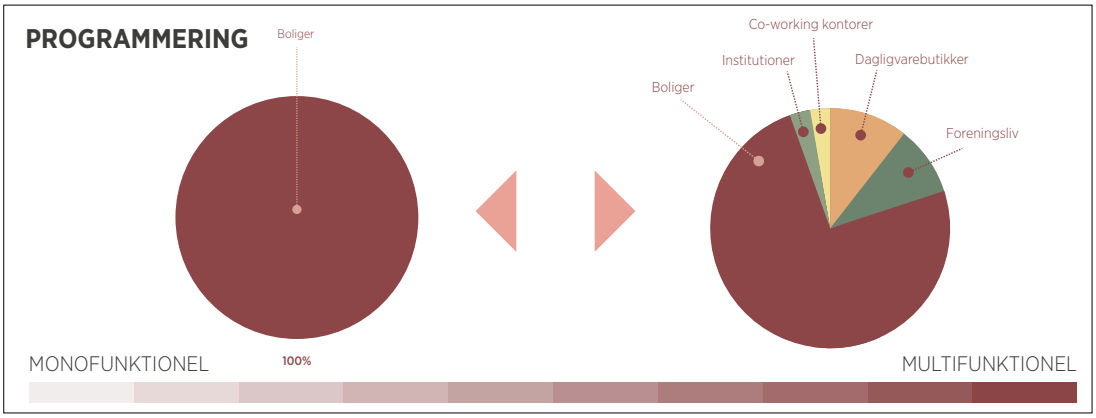
Andelen af andre programmer og funktioner end boliger i området

Sammenstillingen af de fire grundlæggende værdier

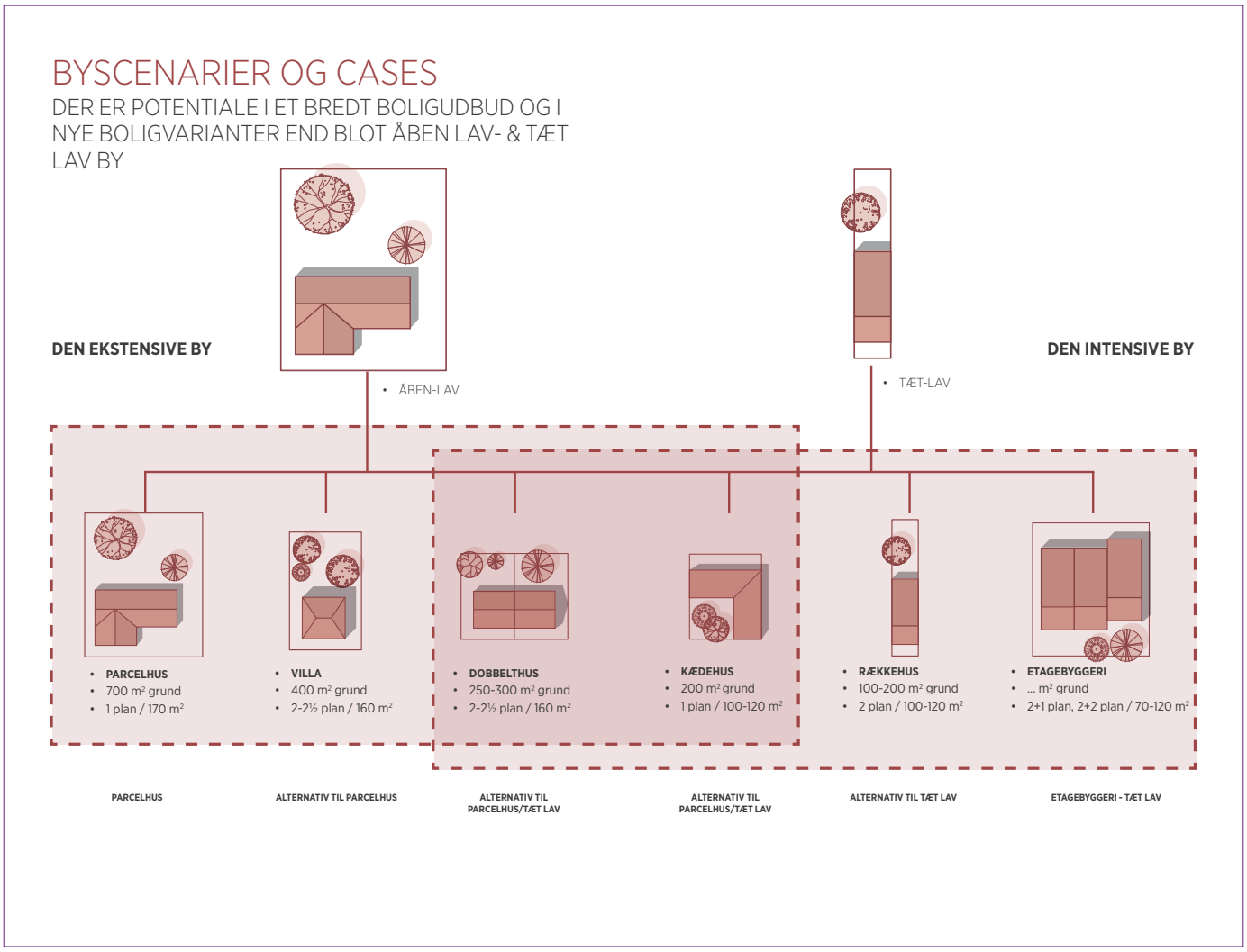








De fire grundlæggende værdier i skematisk form



Byscenarierne lægger op til forskellige typologier baseret på forskellige tæthedsgrader. Dobbelthuse og kædehuse indgår således både i den ekstensive og den intensive by.

Den ekstensive by, haveboligerne

Her skabes der nye muligheder for at udleve drømmen om eget hus og have. Der skabes en by, som har en bymæssig karaktér, samtidigt med at de velkendte og vellidte boligtyper og former fra forstaden bevares. Det er i høj grad individualitet og selvbestemmelse som er nøgleord for denne bytype.

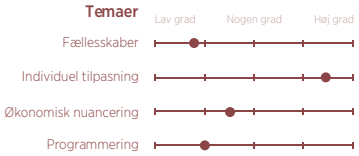
» Nye veldefinerede boliggader, som i høj grad samler fodgængere, cyklister og bilister.
» Nye åbne udadvendte overgangszoner fra den private bolig til den fælles boliggade, som skaber baggrunden for at gøre gaden til et sikkert og trygt sted at færdes.
» Nye fælles naboskabsrum indlejres i bystrukturen, så de er i direkte forlængelse af de private haver og dermed underbygger en mere klar zonering af de forskellige privathedsgrader i byen.
» Der gives plads til at slippe individualiteten fri på de enkelte hjem, så de i høj grad afspejler den personlige diversitet i byen.

Ved at introducere fortætning enkelte steder i byen, skabes der nye bymæssige hierarkier i en ellers relativt homogen boligstruktur.

Den ekstensive by vil primært være målrettet de traditionelle børnefamilier, som ønsker at opfylde deres ønske om eget hus og have, med stor lyst til selv at udforme og skabe drømmehjemmet.

CASE - HAVEBYEN

DEN EKSTENSIVE BY



BYEN FOR FLERE GENERATIONER

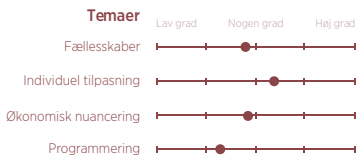
I Generationsbyen mødes folk på tværs af alders- og generationsskel. Her bor både børnefamilier, seniorer og enlige sammen. Der skabes en by som kan rumme flere af livets faser - og de skiftende behov som følger med.

- » Forskellige boligtyper og størrelser i byen danner grundlag for at der kan opstå en blandet beboersammensætning med forskellige forudsætninger og ønsker til egen bolig.
- » Boliger med mulighed for større private haver indlejres i klyngestrukturen, mens boligtyper med mindre private arealer placeres langs kanten i nær kontakt til de grønne områder.
- » Byen fortættes langs de grønne kiler, så den direkte kontakt til landskabsrummet kommer flest muligt til gode.
- » Fællesskabet i generationsbyen opstår i samspillet mellem de forskellige beboere. Der skabes en balance mellem det fælles og det private, så fællesskabet altid er et tilvalg i byen.

Generationsbyen henvender sig til en blanding af traditionelle børnefamilier, seniorer og enlige. Børnefamilierne kan få ønsket opfyldt om at få eget hus og have, mens seniorer og enlige kan finde boligtyper i byen, som passer til deres behov i forhold til boligstørrelse og økonomi, uden at de behøver at gå på kompromis med ønsket om et liv i forstaden.

CASE - GENERATIONSBYEN

EN BY FOR HELE LIVET



FÆLLESSKABET

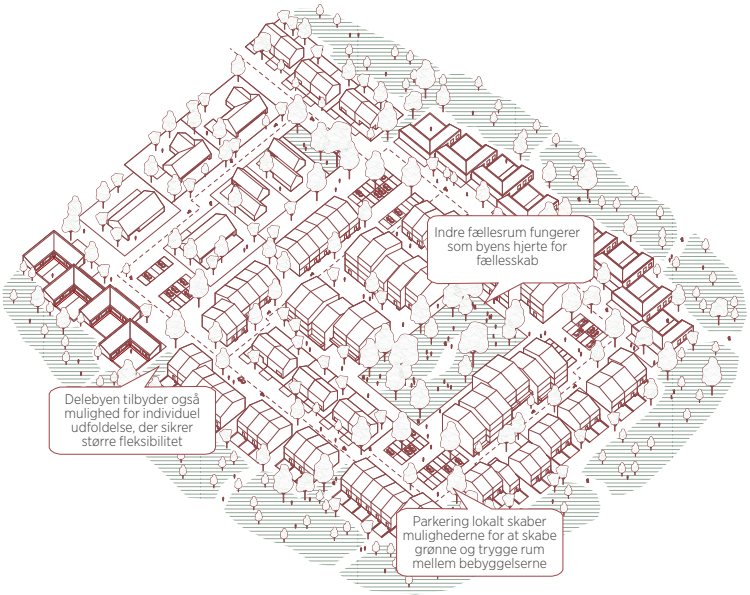
I Delebyen skabes rammerne om et boligliv med fællesskab i centrum, hvor beboernes sociale liv er tæt knyttet til livet i byen. I Delebyen får man mere ved at være flere sammen.

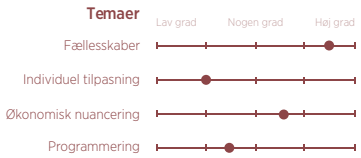
» I delebyen deles flere faciliteter mellem beboerne, som så til gengæld ikke behøver at eje dem selv. Hermed integreres fællesskabet i byen, og der frigives ressourcer som kan bruges andre steder.
» Der er særligt fokus på at minimere biltrafik tæt på boligen og i stedet prioritere de bløde trafikanter, hertil skabes der et finmasket stinet i bebyggelsen.
» Flere funktioner, som f.eks. bilejerskab, affaldshåndtering, storkøkkener og lign. samles for optimere tiden i hverdagen og skabe økonomisk råderum til andre bekvemmeligheder. Ved at dele fælles faciliteter, bliver der også mulighed for de enkelte husholdninger at få adgang til forhold og funktioner, som ellers ville være uden for deres økonomiske rækkevidde.
» Den tætte og intensivt udnyttede by, med indskrænkede private have- og opholdsarealer, efterlader større landskabelige friarealer til fælles brug.

Delebyen henvender sig bl.a. til førstegangskøberne, f.eks. børnefamilier, der i dag bor i byen, og som ønsker et stærkt fællesskab i deres næste bolig, og som ikke ønsker at købe et mere traditionelt parcelhus i forstaden. En anden målgruppe for delebyen er de aktive seniorer, som ønsker at være en del af et aktivt fællesskab. Byggefællesskaber kan være mulige baggrunde for skabelsen af delebyen, hvor fremtidige beboere i forskellig grad vil kunne være med til at præge udviklingen af de konkrete boligtyper.

CASE - DELEBYEN

DEN INTENSIVE BY





TEMAPLANENS AREALUDLÆG

Temaplanen fokuserer på behovet for at fremskaffe arealer til at kunne imødegå interessen for byggegrunde til fritliggende boliger. Men det er forsat ønsket, at der generelt skal genereres mere sammensatte boligområder med forskellige boligtyper. Det gælder navnlig, hvor der er tale om større arealudlæg. Hensynet til ønsket om blandede boligtyper og i tilknytning hertil fælles opholdsarealer og desuden ikke mindst regnvands- og vandløbshåndtering udløser et behov for et noget større areal end 275 ha, til at sikre areal til 2.750 grunde til fritliggende boliger.

Temaplanen muliggør en arealtilvækst på nye boligarealer på 406 ha, eksklusive de fem udviklingsområder. Dog medtages 37 ha fra udviklingsområdet i Harlev konkret i denne plan, da det er fundet nødvendigt at tilføre Harlev nye boligarealer, der kan realiseres på relativt kort sigt, navnlig fordi, der er stor skolekapacitet i området.

De 406 ha fordeler sig på 13 bysamfund.

Der er således plads til at disponere for regnvandshåndtering og på relevante arealer at blande andre boligtyper ind i områderne uden at gå på kompromis med målsætningen. På baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 er der afsat ca. 30 ha til regnvandshåndtering i arealopgørelsen.

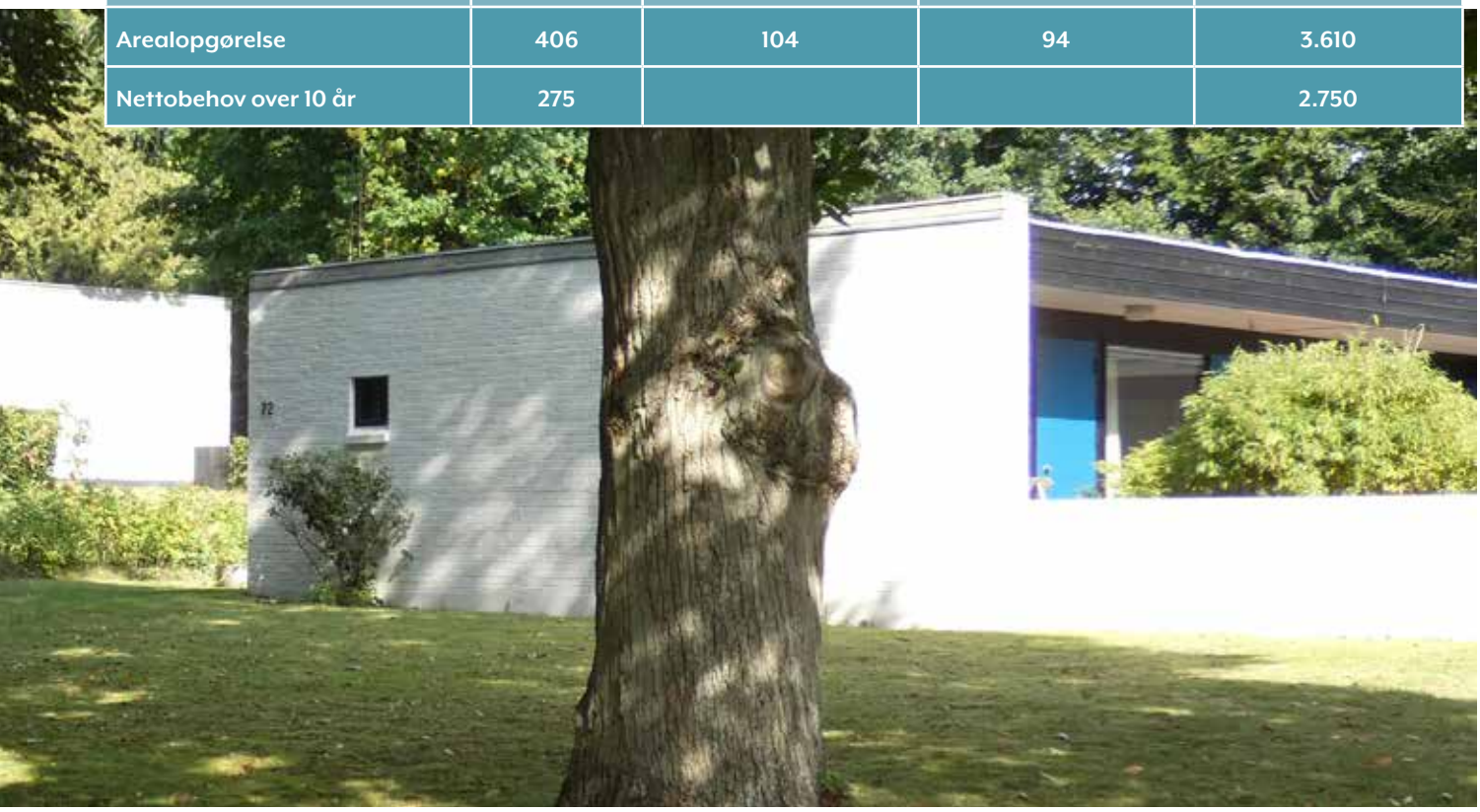
Omfanget af kommunalt ejede arealer er, som der fremgår, dog begrænset, hvorfor det ikke er muligt at sikre en tilstrækkelig kommunal forsyning med parcelhusgrunde uden yderligere opkøb.

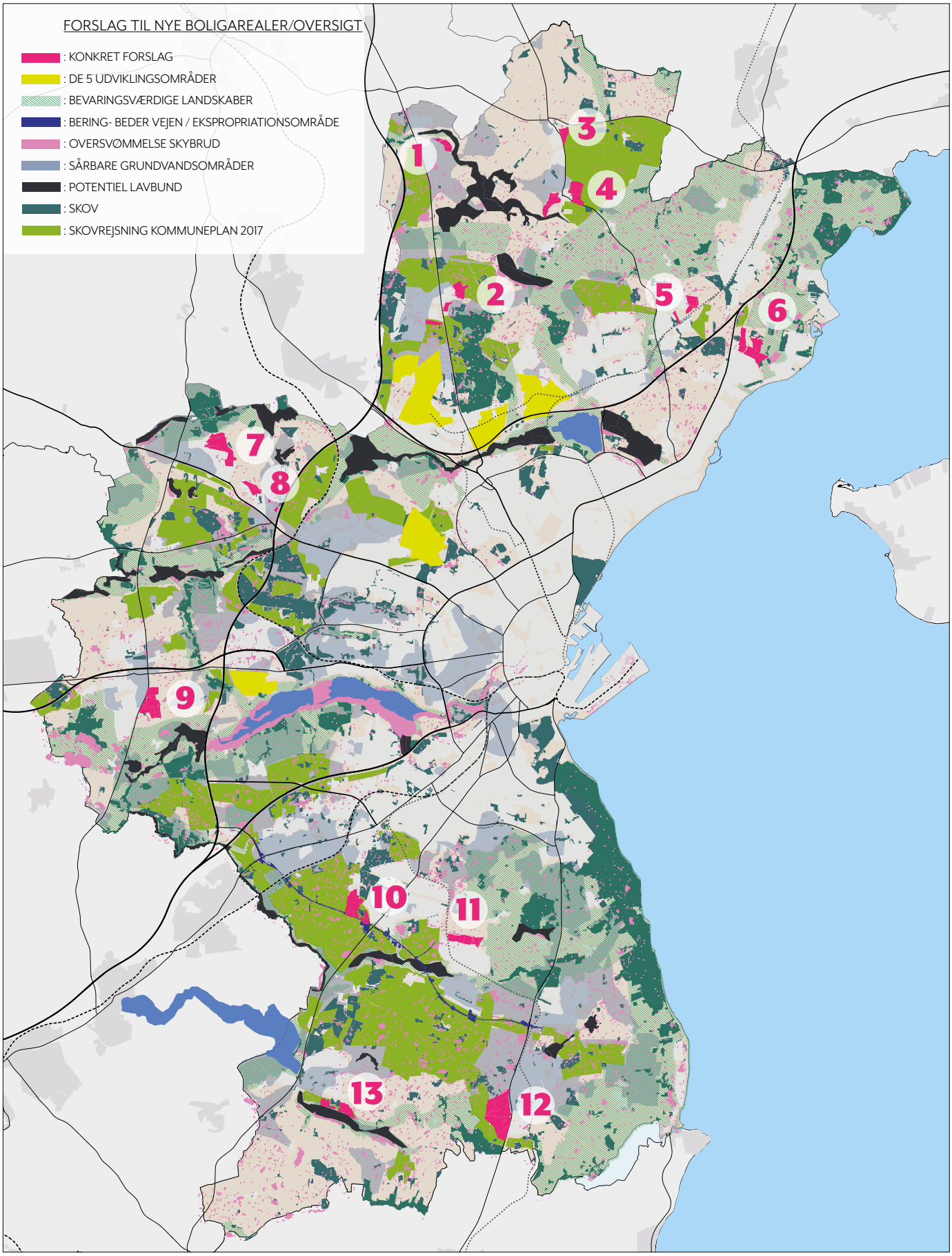
Alle de nye arealer er lag uden på den eksisterende eller planlagte by. Denne form for byudvikling er tidligere blevet fravalgt, da den mange steder bryder med de hensigter eller forventninger, der tidligere har været fastlagt eller forventet i forhold til afgrænsningen af byerne. Når der lægges nye lag på byerne, hvor det ikke har været forventet lokalt, volder det de fleste steder problemer at trafikbetjene arealerne på en hensigtsmæssig måde uden store omkostninger. Nye lag på byen bryder også mange steder med ønskerne om at friholde arealer til bynære landskaber og presser mulighederne for ny bynær skovrejsning.

Da behovet for arealer til fritliggende boliger ikke har kunnet tilfredsstilles inden for de udlagte arealer i Kommuneplan 2017, må der inddrages nye arealer i det åbne land, hvor der skal balanceres mellem en lang række forskellige interesser. Det har med de nye arealudlæg navnlig været et ønske at udnytte de kommende års kapacitet på skoleområdet og samtidig sigte mod en lokalsamfundsmæssig spredning af de nye boligarealer, så der også kommer en større tilvækst af boliger i syd, hvor der kun er få uudnyttede arealer tilbage. Det har samtidig været et kriterium at undgå små arealer, der ikke genererer ret mange boliger og så vidt muligt bygge på arealer, der i forvejen er under udvikling.

KÆDEHUSE - TINGSTEDET

AREALOPGØRELSE	AREAL/HA	KOMMUNALT EJET/HA	INDKOMNE FORSLAG FRA PRIVATE/HA	ANTAL FRITLIGGENDE BOLIGER
1. Spørring	9	2	0	80
2. Trige	24	8	0	200
3. Mejlby	10	0	0	90
4. Hårup	40	0	0	350
5. Hjortshøj	16	6	0	70
6. Skæring	42	0	42	420
7. Sabro	51	0	0	400
8. Mundelstrup	13	0	3	100
9. Harlev	40	33	0	370
10. Tranbjerg	37	1	12	300
11. Mårslet	23	0	16	220
12. Malling	80	54	0	800
13. Solbjerg	21	0	21	210
Arealopgørelse	406	104	94	3.610
Nettobehov over 10 år	275			2.750




FORSLAG TIL NYE BOLIGAREALER/OVERSIGT
: KONKRET FORSLAG
: DE 5 UDVIKLINGSOMRÅDER
: BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER
: BERING- BEDER VEJEN / EKSPROPRIATIONSOMRÅDE
: OVERSVØMMELSE SKYBRUD
: SÅRBARE GRUNDVANDSOMRÅDER
: POTENTIEL LAVBUND
: SKOV
: SKOVREJSNING KOMMUNEPLAN 2017
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Hvad giver inddragelse af nye arealer til bysamfundene?

I en række af de bysamfund, hvor der muliggøres nye boliger, forventes det at boligtilvæksten kan understøtte den private servicesektor, således at fx. detaihandelen kan udvikles. Det gælder navnlig bysamfund som Hårup, Mejlby og Spørring. Der bliver også mulighed for bedre understøttelse af sundheds- og liberale erhverv. I nogle lokalsamfund vil en øget mængde børnefamilier medvirke til en bedre udnyttelse af skole- og daginstitutionskapacitet.

I forbindelse med den videre planlægning, kan der i samråd med fællesråd mv. blive drøftet, hvordan den øgede befolkningstilvækst kan bidrage til at udvikle deres lokale mødesteder, byrum eller fællesfaciliteter.

Flere boliger genererer også nye behov. De nye boligarealer skal kobles på de eksisterende byområder, og det giver både udfordringer og potentialer. Der skal laves gode forbindelser til de eksisterende områder, nye stier og cykelstier, men i sidste ende også flere oplevelsesmuligheder fx. i form af nye grønne naturområder i tilknytning til boligbebyggelserne.

Udviklingen af de nye boligarealer i de to perspektivarealer i henholdsvis Malling og Harlev vil ske på baggrund af en sammenfattende planlægning, herunder sammenhængen med landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvandssikring, klimatilpasning mv., eksisterende nabobyer og andre tilgrænsende byområder.

Forholdet til landskabet

Landskabet i Skæring er blevet registreret på ny i forbindelse med den temaplan for landskabet, Aarhus Kommune har under udarbejdelse. På den baggrund er det blevet vurderet, at der er grundlag for at justere på afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab vest for det tidligere sommerhusområde i Skæring. Landskabet overgår her fra et bevaringsværdigt landskab til at blive en del af det almindelige landskab, som skal vedligeholdes. Det skyldes, at også landskabets tilstand tages med i betragtning ved udpegning af bevaringsværdige landskaber i den kommende temaplan for landskab. Konkret er tilstanden middel for det marine kystforland omkring Åstrup, da det er påvirket af tilgroning og dræning.

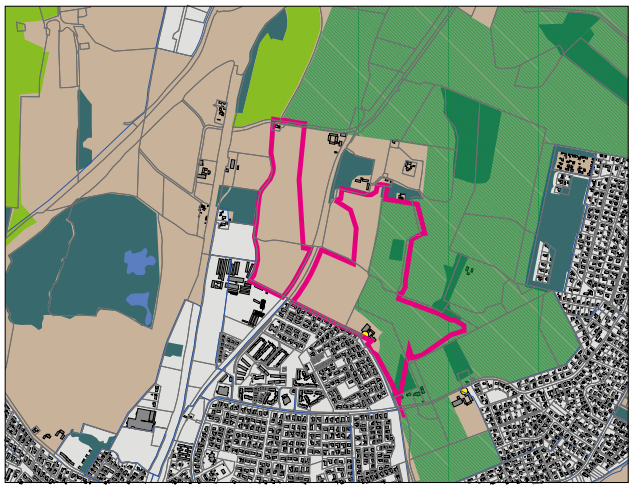
En del af det areal, der udtages af de bevaringsværdige landskaber, kan med fordel indgå i et nyt boligområde nord for Skæring, der sammen med sommerhusområdet indrammer en grøn kile, mellem det nye boligområde og det tidligere sommerhusområde. Forslag til temaplan om landskabet forventes behandlet i Aarhus Byråd i første halvdel af 2021. Det skal tilføjes, at den samlede mængde af bevaringsværdige landskaber med den kommende temaplan ikke indskrænkes.

KORT MED DE NYE BOLIGAREALER I SKÆRING RELATERET TIL NUVÆRENDE BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER I SKÆRING OG DET KOMMENDE FORSLAG TIL LANDSKABSTEMAPLAN:

: NYE BOLIGAREALER

: BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER I KOMMUNEPLAN 2017

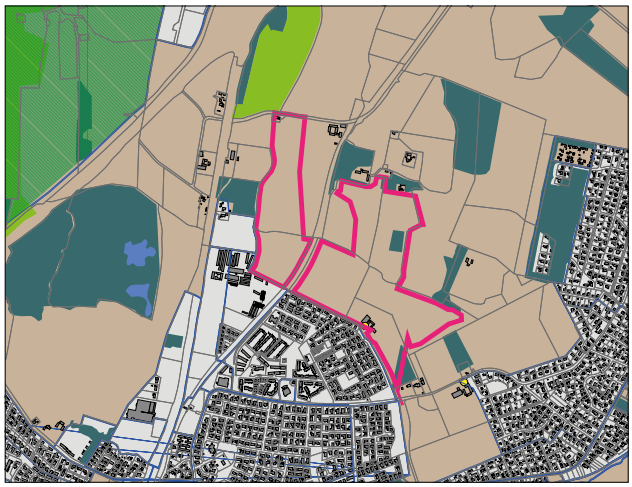
: EKSISTERENDE OG PLANLAGT BY KOMMUNEPLAN 2017



: NYE BOLIGAREALER

: BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER I KOMMENDE TEMAPLAN FOR LANDSKABET (UDKAST)

: EKSISTERENDE OG PLANLAGT BY KOMMUNEPLAN 2017



Grundvandsbeskyttelse
Byrådet har i Vandvision 2100 og Vandforsyningsplan 2016-2023 fastsat et mål om, at Aarhus forsat skal være selvforsynende med drikkevand.

Det er vurderet, at der kan indvindes tilstrækkeligt med drikkevand til kommunens befolkning også efter 2050, når vi udnytter arealerne til byvækst klogt, så både grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen sikres.

I Vandområdeplanerne har staten reserveret områder til den nuværende og fremtidige vandindvinding i både by- og landzone benævnt: "Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)". Inden for OSD har staten desuden udpeget områder, som er særligt sårbare over for forurening, og hvor der sker stor grundvandsdannelse.

Den naturlige beskyttelse af grundvandet hænger primært sammen med forekomsten af lerlag over grundvandsmagasinerne. De steder, hvor lerlaget er mindre end 15 meter sammenhængende ler, siver vandet hurtigt ned gennem jorden, og danner relative store mængder grundvand. Den hurtige nedsivning betyder også, at områderne er sårbare over for forurening. Det østjyske landskab er præget af istiderne, som har formet landskabet og skubbet rundt på jordlagene så der lokalt kan være "kortslutning" mellem de ellers tætte lerlag. Sådanne kortslutninger indgår også i statens vurdering af sårbarheden.

En væsentlig forudsætning for kommunens fortsatte vækst er, at forurening forbygges, og at muligheden for grundvandsdannelse ikke reduceres væsentligt på grund af byudvikling eller andre tiltag, hvor overfladen befæstes og regnvandet afledes direkte til vandløb, søer eller Aarhus bugten.

På den baggrund fastslår kommuneplanens retningslinje 123, at byudvikling og -omdannelse i sårbare, rammebelagte områder skal ske under hensyn til grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen i overensstemmelse med nærmere fastlagte vilkår i rammerne. Boligudvikling i sårbare grundvandsområder reducerer grundvandsdannelsen og giver en ringere beskyttelse mod forurening. Der kan herom henvises til Aarhus Kommunes Grundvandsredegørelse (2019)

Af hensyn til grundvandsdannelsen er det i Kommuneplan 2017 indføjet i kommuneplanrammerne for boligarealer i sårbare områder, at der på arealer, der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af den enkelte ejendom bebygges eller befæstes. I rammerne i Kommuneplan 2017 gælder for sårbare områder, at kravet til befæstelse eventuelt vil kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer en tilsvarende grundvandsdannelse. Da ikke hidtil er dukket tilfredsstillende tekniske løsninger op, der kan erstatte kravet om max. 30% befæstelse, er denne bestemmelse udeladt i de to relevante områder i temaplanen, da det må det antages, at kravet om max 30% befæstelse vil være gældende for lokalplanlægning for boligarealer på sårbare grundvandsområder i et godt stykke tid endnu.

Med temaplanen om arealer til alle boligtyper medtages 400 ha nye boligarealer i kommuneplanrammerne. Heraf er 45 ha sårbare grundvandsområder fordelt på to af byudviklingsområderne, hvor langt den overvejende del af de sårbare arealer indgår i den nye by i Malling, der med Kommuneplan 2009 blev udpeget som perspektivareal.

For begge områder er i rammerne indføjet regelsættet om, at højst 30 % af den enkelte ejendom bebygges eller befæstes. Øvrige mindre dele af de nye boligarealer, der er registreret som sårbare, er reserveret til regnvandshåndtering jf. Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

Med en befæstelsesgrad på 30% for de sårbare grundvandsområder, vil størrelsen af grundvandsdannende arealer, der inddrages som følge af temaplanen formentlig maksimalt udgøre mellem 10 og 20 ha. En del af de sårbare arealer vil blive anvendt til fælles opholdsarealer i forbindelse med den opfølgende lokalplanlægning.

På den baggrund vurderes det, at reduktionen af grundvandsdannelsen er vurderet acceptabel, som følge af temaplanen, er acceptabel.

Konsekvenserne af temaplanen i forhold til beskyttelse af grundvandet og grundvandsdannelsen er kort beskrevet for de enkelte nye boligområder.

Regnvandsafledning

Når der udlægges rammer til nye byområder, og områderne efterfølgende byudvikles, vil det påvirke vandkredsløbet. Der skal derfor disponeres så arealerne også indrettes med hensyn til vandløb og grundvandsforhold.

Planlovsændringen i 2018 om forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion (Planlovens § 11 a, nr. 18) indebærer, at kommunernes planlægning i større omfang understøtter forebyggelsen af skader som følge af oversvømmelse eller erosion på grund af klimaændringer. Blandt andet skal der i kommuneplanen udpeges områder, der kan blive udsat for oversvømmelse.

Det er generelt vurderingen, at der i forbindelse med inddragelse af arealer i byudviklingen som en gennemsnitsbetragtning skal reserveres et arealudlæg på 8% af rammeområdet, for at sikre tilstrækkeligt areal til rensning og forsinkelse. Dette kan nedjusteres hvis lokale forhold tillader det eller hvis der kan udlægges og erhverves arealer uden for rammerne til regnvandsbassiner.

Der er i tilknytning til temaplanen udarbejdet en regnvandsdispositionsplan, der kortlægger hvordan regnvandet kan opsamles og afledes. Kortlægningen viser hvor meget areal, der skal inddrages for at opsamle regnvandet, også i forbindelse med skybrud svarende til en 100-års hændelse i 2100 efter FN's klimascenarie RCP8,5.

Det skal bemærkes, at terrænnært grundvand ikke håndteres med regnvandsdispositionsplanen. Oversvømmelsesrisikoen omfatter således også vand der kommer "nede fra", men endnu er vidensgrundlaget for terrænnært grundvand ikke tilstrækkeligt til at det kan inddrages i kommuneplanens planlægning for forebyggelse af oversvømmelse.

Konkret er de nye rammeområder i videst muligt omfang afgrænset således, at regnvandsopsamlingen sker inden for rammeområdet og at anlæg af bassiner sker i forbindelse med byggemodningen. Det er også indskrevet, at anlæg til håndtering af skybrudsvand som udgangspunkt skal placeres på oversvømmelsestruede arealer. Det tilgodeser også muligheden for at anlægge opholdsarealer, der er multifunktionelle og lejlighedsvis kan oversvømmes ved skybrud. Det beregnede areal, der konkret skal reserveres til regnvandshåndtering, er indskrevet i rammerne. Arealer reserveret til håndtering af regn op til serviceniveau, det vil sige håndtering af hverdagsregn, vil kun i meget begrænset omfang kunne indgå i opholdsarealerne.

I sårbare områder tæller bassinudlæg som befæstet areal, hvilket reducerer byggemulighederne, da kun 30% af rammeområdernes sårbare grundareal må befæstes. Regnvand udledes oftest til rørlagte strækninger hvilket vil kræves medbenytterret. Ved flere af vandløbene er der kendt viden om at især rørledninger i vandløbet er under stort pres. Her må man forvente at der skal laves fordyrende tiltag for lovmæssigt at kunne få ret til afledningen af vand. Det må forudses, at der ved flere af vandløbene vil være betydelig modstand fra lodsejerne, og at lodsejere derfor evt. vil blive pålagt at modtage vandet.

Langs nuværende og kommende målsatte vandløb er der lavet restriktioner til bræmmer langs vandløbet som friholdes for at fremtidssikre boligområderne klima og miljømæssigt.

Kystnærhedszonen

Det foreslåede arealudlæg i Skæring er beliggende i kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk. Kystnærhedszonens afgrænsning dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster, og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Reglerne er primært møntet på planer for byggeri og anlæg, som enten ligger direkte ud til kysten eller som ud fra blandt andet placering, højde og størrelse indgår i et samspil med kystlandskabet. De nye boligarealer er beliggende i tilknytning til det eksisterende byområde bag det tidligere sommerhusområde, der efter en lokalplan, der blev vedtaget i maj 2020, er overgået til bo-

ligområde i byzone. Arealerne er således ikke i visuel kontakt med kysten. Det er planlægningsmæssigt ønskeligt med ny boligbebyggelse i Skæring, da der er god kapacitet til på Skæring Skole og arealerne er velbeliggende i forhold til stinettet til skolen.

Planlagt skov

Byrådet har til hensigt at kommunens skovareal fordobles i 2030 i forhold til niveauet i 2008. På den baggrund er der rift om de kommunalt ejede arealer. Generelt er der stor mulighed for at samtænke byudvikling og skovrejsning, så der kan etableres bynære skove med stor værdi for lokalsamfundet, folkesundheden og kommunekassen som følge af øget ejendomsværdi. Der er ikke umiddelbart konflikter mellem konkrete skovrejsningsinteresser og udpegningerne i forslaget til nye boligområder.

Husdyrbrug og landbrugsinteresser

Nogle af de nye boligområder er beliggende i nærheden af eksisterende husdyrbrug, hvilket konkret er beskrevet i tilknytning til de enkelte områder og der vil efterfølgende skulle tages hensyn til dette i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan.

En lokalplan må efter planlovens §15b kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Der er ikke fastlagt et generelt niveau for hvordan planlovens §15b skal administreres i forhold til dyrehold.

Kommentarerne til de enkelte områder er baseret på en beregnet lugtgeneafstand for de eksisterende husdyrbrug ud fra tilgængelig viden om dyretype, vægten af dyr på stald og staldsystem. Hvis husdyrbruget har en gyllebeholder, kan den også bidrage med lugt, men da det kun er periodevis, indgår en sådan ikke i beregningsgrundlaget.

Der er i kommuneplanen udpeget særlig værdifulde landbrugsområder Temaplanen berører i begrænset omfang de udpegede områder ved Hårup og Mejlby, hvor landbrugsområderne støder tæt op til byen. Det er vurderingen, at reduktionen kun vil have en yderst beskeden betydning i forhold til landbrugsinteresserne. Temaplanen berører ikke kommuneplanens udpegning af områder til store husdyrbrug.

Beskyttelse af visse dyrearter

Ifølge EU's Habitatdirektiv må levevilkår for bestemte dyrearter, de såkaldte bilag IV-arter, ikke forringes. Det er i forbindelse med forslaget blevet undersøgt, om der er registreret forekomst af bilag IV-arter inden for de foreslåede nye boligområder. Undersøgelsen er foretaget på baggrund af digitale kort. Bliver der konstateret bilag IV-arter i forbindelse med fremtidige projekter, skal kommunen kontaktes og der skal tages hensyn til disse. Eventuelle oplysninger om forekomst af bilag IV-arter inden for de nye boligområder, er noteret i kommentarerne til de pågældende områder herunder.

Grøn omstilling

Temaplanen sikrer arealer til en betydelig tilvækst af forskellige boligtyper i form af etageboliger, tæt lav og fritliggende boliger. Disse nye boliger vil hver især medføre et øget energibehov til opvarmning, til elektricitet inde i boligen og til transport.

En gennemsnitlig bolig i Aarhus Kommune bruger 18.000 kWh/år til opvarmning, 4.500 kWh/år til elektriske apparater og 5.700 kWh/år til en fossilbil (4.000 kWh/år hvis det er en elbil). I alt omkring 27.000 kWh/år.

Aarhus Kommune har et mål om at være CO2-neutral i 2030, og derfor skal det øgede energiforbrug som følger af de nye boliger i temaplanens områder, dækkes med CO2-neutrale energikilder.

Dette mål søges gennemført ved en klimastrategi og en række forskellige planer. Især Energistrategien og temaplanen Omstilling til Grøn Energi tilstræber at nye boligområder får det lavest mulige og et fossilfrit energiforbrug. Det vil kræve et tæt og konstruktivt samarbejde mellem plan- og byggemyndighederne, forsyningsselskaberne og bygherrerne at nå disse ambitiøse mål.

I forbindelse med lokalplanlægning vil det blive nødvendigt med et samlet overblik over energibehov og forsyningsstruktur, herunder arealbehov til nødvendige ledningsanlæg, større og mindre varmepumper, elkedler, lokale batterier og evt. fælles elladestationer.

Klimaplanerne peger på, at indpasning af solceller til størst mulig lokal elproduktion og fremme af kollektiv elbaseret transport og elbiler vil blive nødvendige værktøjer.

NYE BOLIGAREALER

De forskellige nye boligarealer kommenteres i de følgende afsnit.

Alle kortene refererer til følgende signaturforklaring:

- : KONKRET FORSLAG
- : GÆLDENDE KOMMUNEPLANRAMMER
- : BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER
- : OVERSVØMMELSE/SKYBRUD
- : SÅRBARE GRUNDVANDSOMRÅDER
- : VANDBORING 300 M ZONE
- : HUSDYRBRUG
- : BERING - BEDER VEJENS EKSPROPRIATIONSOMRÅDE
- : POTENTIEL LAVBUND
- : SKOV
- : SKOVREISNING KOMMUNEPLAN 2017

NYT BOLIGOMRÅDE UNDER UDVIKLING SYD FOR MALLING

SPØRRING

Det er ønskeligt med en yderligere byudvikling i Spørring for at skabe grundlag for en bæredygtig privat service, herunder en dagligvarebutik. Arealerne indgår i Bakkegårdskolens distrikt. Udnyttelse af de ekstra boligarealer vil medføre kapacitetsunderskud på Bakkegårdskolen. Det er dog muligt at udbygge skolen.

Arealerne er valgt ud fra hvad der ses muligt uden at gå på kompromis med øvrige hensyn. Størstedelen af arealerne omkring det nuværende Spørring er følsomme grundvandsområder og for at der kan ske yderligere byudvikling er det nødvendigt at gå på kompromis i mindre omfang med forskellige interesser.

Arealet er koblet lidt perifert på byen, så der bliver mere byspredning, men dette ses også som en generel konsekvens af ønsket om at koble flere boligarealer med lav udnyttelsesgrad på den eksisterende by. Der er dog kun 500 m til Gammel Landevej i det centrale Spørring fra arealets grænse. Lugtgenerne fra husdyrbruget mod sydvest vurderes umiddelbart at kunne håndteres, da lugtgeneafstand på baggrund af den nuværende husdyrproduktion vil kunne overholdes.

Arealet udgør i alt ca. 9 ha. Arealet tættest på byzonen, knap 2 ha, ejes af Aarhus Kommune. De øvrige arealer, er privatejede. Der er plads til ca. 80 fritliggende boliger. Arealerne er ikke bragt i spil fra ejerside. Det er vurderingen, at arealerne ikke har en størrelse, der indebærer, at det kan være hensigtsmæssigt at kræve blandede boligformer. Arealerne nærmest åen er omfattet af åbeskyttelseslinje, men kan indgå i fælles opholdsarealer. I et forsat grønt træk langs åen ud fra det centrale Spørring, der er udpeget som kulturmiljø. Der bliver som udgangspunkt ikke dispenseret til byggeri indenfor åbeskyttelseslinjen.

Mobilitetshensyn:
Trafikalt set er området vanskeligt at betjene. Området skal vejbetjenes fra Mosegårdsvangen / Risvangsvej. Vejen er landevejsstandard og uden cykelsti / fortov. Vejen er alene egnet til afvikling af biltrafik, og vil virke som en barriere mellem det nye område og resten af Spørring. Områdets sammenhæng til Spørring er derfor meget svag.

Eneste mulighed for at etablere adgang til Spørring med skole, indkøb osv. er via den blinde vej Østervang, som munder ud til Mosegårdsvangen. Her skal der etableres krydsningsmulighed for bløde trafikanter, hvilket vil nødvendiggøre en sideudvidelse af Mosegårdsvangen. Det er vanskeligt at etablere andre, naturlige krydsningsmuligheder for bløde trafikanter, hvor der kan etableres forbindelse til det eksisterende Spørring. Området vil formentlig være støjbelastet fra Risvangsvej / Mosegårdsvangen, og der vil være behov for støjdæmpende foranstaltninger.

Blå-grønne interesser:
Dele af området er oversvømmelsestruet med strømningsveje, hvilket området skal disponeres efter. Der er mulighed for naturlig forsinkelse tættest på vandløbet, hvilket vil afhjælpe problemet nedstrøms i det centrale Spørring.

Grundvand:
Arealet er beliggende i OSD og en del heraf er sårbart grundvandsområde. Af hensyn til grundvandsdannelsen er indføjet en max. befæstelsesgrad på 30% på de arealer, der er registreret som sårbart grundvandsområde.

Regnvand og vandløb:
Området afvander hhv. mod nordvest og øst. På grund af grundvandsinteresser og naturhensyn omkring området vil der være behov for at afsætte areal til regnvands- og skybrudshåndtering indenfor området.

Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på knap 7.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

TRIGE

Trige er et bysamfund, der godt kan rumme yderligere boligbebyggelse og byen har et center, der trænger til fornyelse. Udnyttelse af de ekstra boligarealer vil medføre kapacitetsunderskud på Bakkegårdskolen. Det er dog muligt at udbygge skolen. Navnlig grundvandshensyn reducerer mulighederne for at lægge nye lag på den eksisterende by, men også afgrænsningen af den gamle landsby i forhold til landskabet, herunder kirkeindsigt, lægger begrænsninger. Arealet i forlængelsen af boligområdet ved Pannerupvej lægger sig på den eksisterende byvækst og placeres i tilknytning til et potentielt rekreativt landskab. Der er nogle udfordringer i forhold til oversvømmelse, der skal håndteres. Arealet syd for Trige Centervej kobler sig på den påbegyndte planlægning for nye boligområder. Et mindre husdyrbrug på arealet vest for Randersvej forudsættes afviklet før arealet anvendes til boligformål.

Arealerne udgør 24 ha, hvoraf 8 ejes af kommunen. Ingen af arealerne er bragt i spil af ejere eller interessenter. Der vil kunne opføres ca. 200 fritliggende boliger på arealerne. Der udlægges en rekreativ kile på den vestlige del af det kommunalt ejede areal, der sikrer naturbeskyttelsen (§3) i området.

Mobilitetshensyn:

Trafikalt set er det ikke ønskeligt at placere yderligere byvækst øst for Randersvej. Forholdene for bløde trafikanter, der skal krydse Randersvej, er meget vanskelige. Pannerupvej er ikke særligt egnet til bløde trafikanter og krydset Randersvej / Pannerupvej er vanskeligt og farligt at forcere som blød trafikant. I myldretiden er det også vanskeligt for biler at komme fra Pannerupvej til Randersvej. Der er et stort, lokalt ønske om at få etableret et signalanlæg i krydset, men indtil videre har der ikke kunnet findes midler til et signalanlæg.

Området nord for Pannerupvej skal vejbetjenes via ny(e) adgange til Pannerupvej. Den eksisterende boligudbygning er tænkt som afrunding af byen mod øst, så hverken boligveje eller stier er indrettet til videre udbygning mod øst. Der vil således blive tale om et nyt, isoleret byområde, der alene vil orientere sig trafikalt mod Pannerupvej En udbygning her vil kræve en generel udbygning af Pannerupvej, så der etableres faciliteter for bløde trafikanter.

På arealer syd for Pannerupvej er der en planlægning i gang for et boligområde tænkt som byafrunding mod øst, så planen er ikke indrettet til at skulle betjene yderligere områder mod syd. Det foreslåede byvækstområde ligger syd for den nuværende planlægning, men umiddelbart vurderes det mere realistisk at vejbetjene området via en ny tilslutning til Randersvej. Der er i den eksisterende planlægning for boligområde planlagt for en sti ned til den eksisterende tunnel under Randersvej, beliggende ved kirken. Det er dog uvist, om dette stianlæg bliver etableret, da lokalplanen har meget ujævn fremdrift og har været undervejs i årevis. Området bør kunne få stiadgang til den eksisterende tunnel ved kirken.

Området syd for Trige Centervej er trafikalt heller ikke videre velegnet til boligudvikling. Området vil være belastet af vejtrafikstøj fra Randersvej og Høgemosevej. Området skal adgangsbetjenes fra Høgemosevej. Vejen har small cykelstier men ingen faciliteter for gående. Vejen er belastet af en del tung trafik fra erhvervsområdet længere mod syd. Og det vil det være nødvendigt at udbygge Høgemosevej med bedre cykelstier.

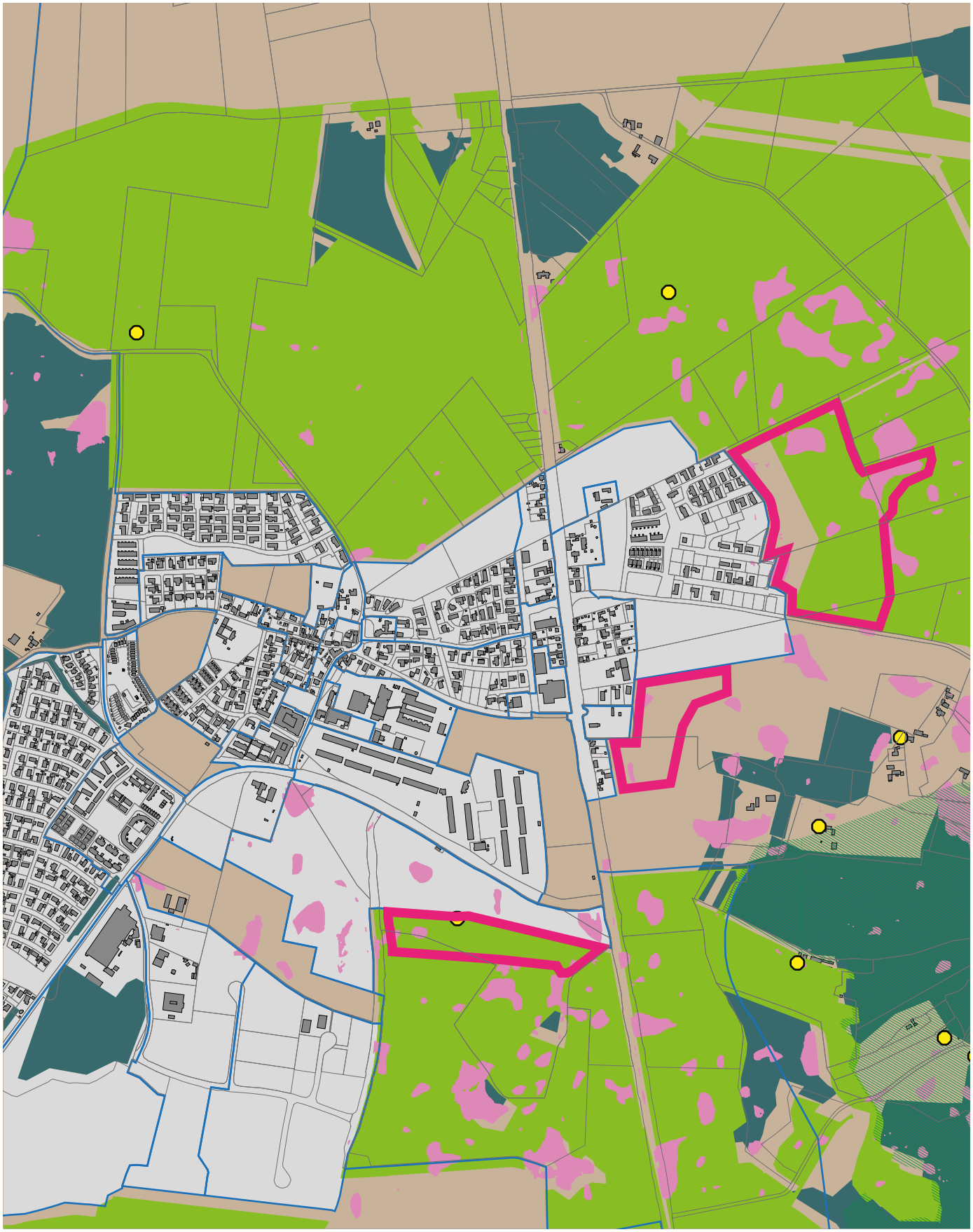
Det er ikke umiddelbart muligt at etablere en fornuftig forbindelse for bløde trafikanter på tværs af Trige Centervej og videre til det øvrige Trige. Der vil være behov for etablering af stianlæg langs Trige Centervej, og sikker krydsningsmulighed på Trige Centervej. Begge anlæg vil være kostbare at etablere.

Landskab:

Arealudlægget er koordineret med den aktuelle planlægning for landskabet. Der skal tages hensyn til ådalssystemet i forbindelse med byggeri, tekniske anlæg og skovrejsning.

Relation til aktuelle skovrejsningsønsker:

Det kommunalt ejede og mest bynære areal mod øst har været disponeret til et kommunalt skovrejsningsprojekt i samarbejde med Plant et Træ, hvor hensigten er at give borgerne i Trige en bynær lystskov til rekreative udfoldel-



ser. Det er dog prioriteret at sikre en boligudvikling her og i stedet sigte mod en skovrejsning på arealer vest for Randersvej.

Blå-grønne interesser:
Det østlige område er et blå-grønt interesseområde, da der er nogle oversvømmelsesproblematikker i området og desuden som sammenbinding af Trige skov op til Spørring å systemet.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb:
Området afvander hhv. mod nordvest og øst. På grund af grundvandsinteresser og naturhensyn omkring området vil der overvejende være behov for at afsætte areal til regnvands- og skybrudshåndtering inden for området.

Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på godt 20.000 m2 i rammerne til regnvands- og skybrudshåndtering.

Naturinteresser:
I den vestlige del af området vest for Erbækvej, er der § 3 beskyttede arealer i form af eng, mose og vandhul. Der er i vandhullet registreret forekomst af bilag IV-arten Stor vandsalamander. Man må ikke ændre tilstanden af § 3 arealer, og der skal holdes en minimum ti meters bufferzone, hvor der ikke må bebygges indenfor. Derfor udlægges det konkrete areal som rekreativt område med bestemmelser om beskyttelse.

Kulturmiljø:
Dele af det sydlige areal øst for Randersvej indgår i kirkeindsigtsområdet for Trige Kirke og en mindre del af arealet er fredet. Der indføjes bestemmelser til beskyttelse af fredningen og kirkeindsigten i rammerne.

NYT BOLIGOMRÅDE I DET ØSTLIGE TRIGE

MEJLBY

Hårup-Mejlby er et bysamfund, der mangler privat service, bycentret er ubebygget og den nærmeste dagligvarebutik er den mindre brugs i Mejlby. Samtidig er der plads på Hårup Skole til yderligere boligtilvækst end den allerede planlagte, men hvis der opføres et større antal boliger over en kortere årrække, vil det medføre kapacitetsunderskud på skolen. Det er dog muligt at udbygge skolen.

Der er udpeget et enkelt areal, der kan indgå i den fremtidige byudvikling. Der er i udpegningen primært afvejet i forhold til eksisterende vindmøller, vandboringer, sårbare grundvandsarealer og blå-grønne hensyn. Arealet omfatter i alt 10 ha, der er helt privatejet. Arealet er ikke bragt i forslag af ejere eller interessenter. Arealet vil kunne give plads til 90 fritliggende boliger.

På vestsiden af Mejlbyvej er Mejlby og Hårup med den allerede planlagte udbygning næsten vokset sammen. Den foreslåede udbygning vil holde en større afstand mellem bysamfundene på østsiden, men ejendommen på østsiden af Mejlbyvej, hvor der er slip mellem bysamfundene på vestsiden er allerede bebygget med en landejendom.

Svinebedriften øst for området vil eventuelt kunne betyde, at den østligste del af boligarealet ikke vil kunne udvikles, før lugtgenerne er reduceret.

Mobilitetshensyn:
Fra et mobilitetssynspunkt er det overordnet set uhensigtsmæssigt at muliggøre byvækst på østsiden af Mejlbyvej, såfremt vejens nuværende funktion og indretning opretholdes. Vejen har i dag landevejsstandard, den er uden faciliteter for bløde trafikanter, og der køres med høj hastighed. Hvis vejen ikke skal udgøre en barriere gennem byen, forudsættes det, at indretningen ændres og hastigheden sænkes.

Byvækst vil kræve massive investeringer i en om- og nedbygning af Mejlbyvej, så den får et mere bymæssigt udtryk. Her er behov for stier, krydsningsmuligheder og hastighedsdæmpning samt en generel bearbejdning af vejrummet til mere bymæssig karakter. Områderne øst for Mejlbyvej vil være belastet af vejtrafikstøj fra Mejlbyvej.

Landskab:
Der skal være opmærksomhed på opretholdelsen af den grønne kile mellem Mejlby og Hårup.

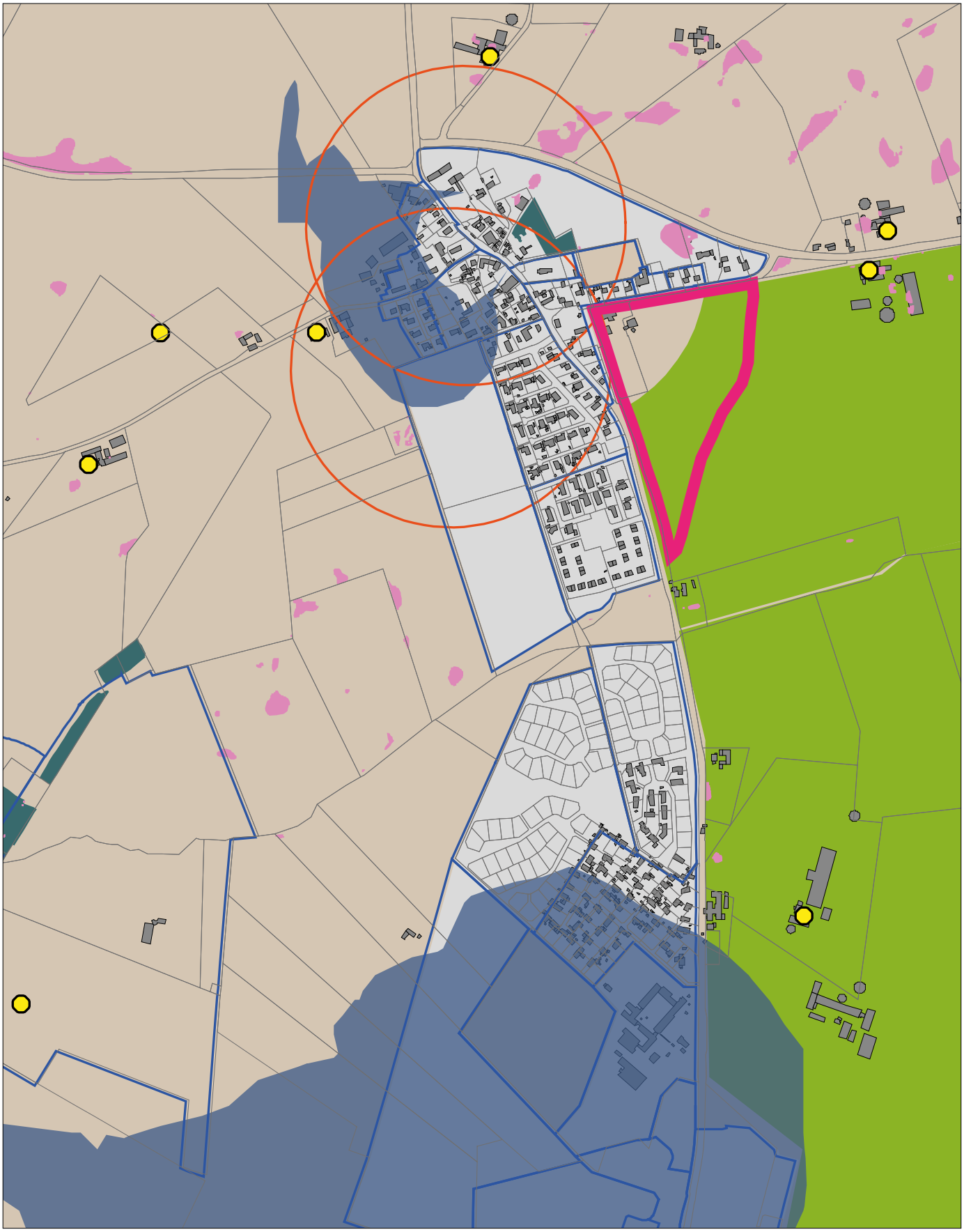
Skovrejsning
Dele af arealet vest skovrejsningsområde. Men da arealerne ikke er sårbare grundvandsområder, anses de for mere relevante til byudviklingen, set i sammenhæng med andre interesser.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb
Området afvander mod vest. Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på godt 4.100 m² i rammerne til regnvandshåndtering.

Vandløbene er allerede i dag hårdt presset af manglende vand i sommerhalvåret. Det er nødvendigt via regnvandsdispositions-planlægning og miljøvurdering at vurdere om øget byudvikling vil øge risikoen for sommerudtørring og hvordan man kan kompensere for befæstelse i oplandet. Det kan kræve fordyrende anlæg for at sikre, at der ikke fjernes naturligt grundvand fra vandløbene. Det vil kræve regnvandsløsninger som i dag ikke er gængs praksis.

Vedvarende energi:
Eksisterende vindmøller har konsekvenszone, der definerer afgrænsningen af arealet mod øst.



HÅRUP

Hårup er et bysamfund, der mangler privat service, bycentret er ubebygget og den nærmeste dagligvarebutik er den mindre brugs i Mejlby.

Samtidig er der plads på Hårup Skole til yderligere boligtilvækst end den allerede planlagte, men hvis der opføres et større antal boliger over en kortere årrække, vil det medføre kapacitetsunderskud på skolen. Det er dog muligt at udbygge skolen.

Der er udpeget to større arealer, der kan indgå i den fremtidige byudvikling. Der er i udpegningen afvejet i forhold til vandboringer, sårbare grundvandsområder og blå-grønne hensyn.

Arealerne omfatter i alt 40 ha, der er helt privatejet. Der er ikke nogen af arealerne, der er bragt i forslag af ejere eller interessenter. Arealerne vil kunne give plads til 350 fritliggende boliger.

Lugtgenerne fra husdyrbruget nord for de nye boligarealer vurderes umiddelbart at kunne håndteres, da lugtgeneafstand på baggrund af den nuværende husdyrproduktion vil kunne overholdes.

Mobilitetshensyn:
Der skal etableres helt ny infrastruktur til begge områder. Det eksisterende vejnet er ikke egnet for bløde trafikanter.

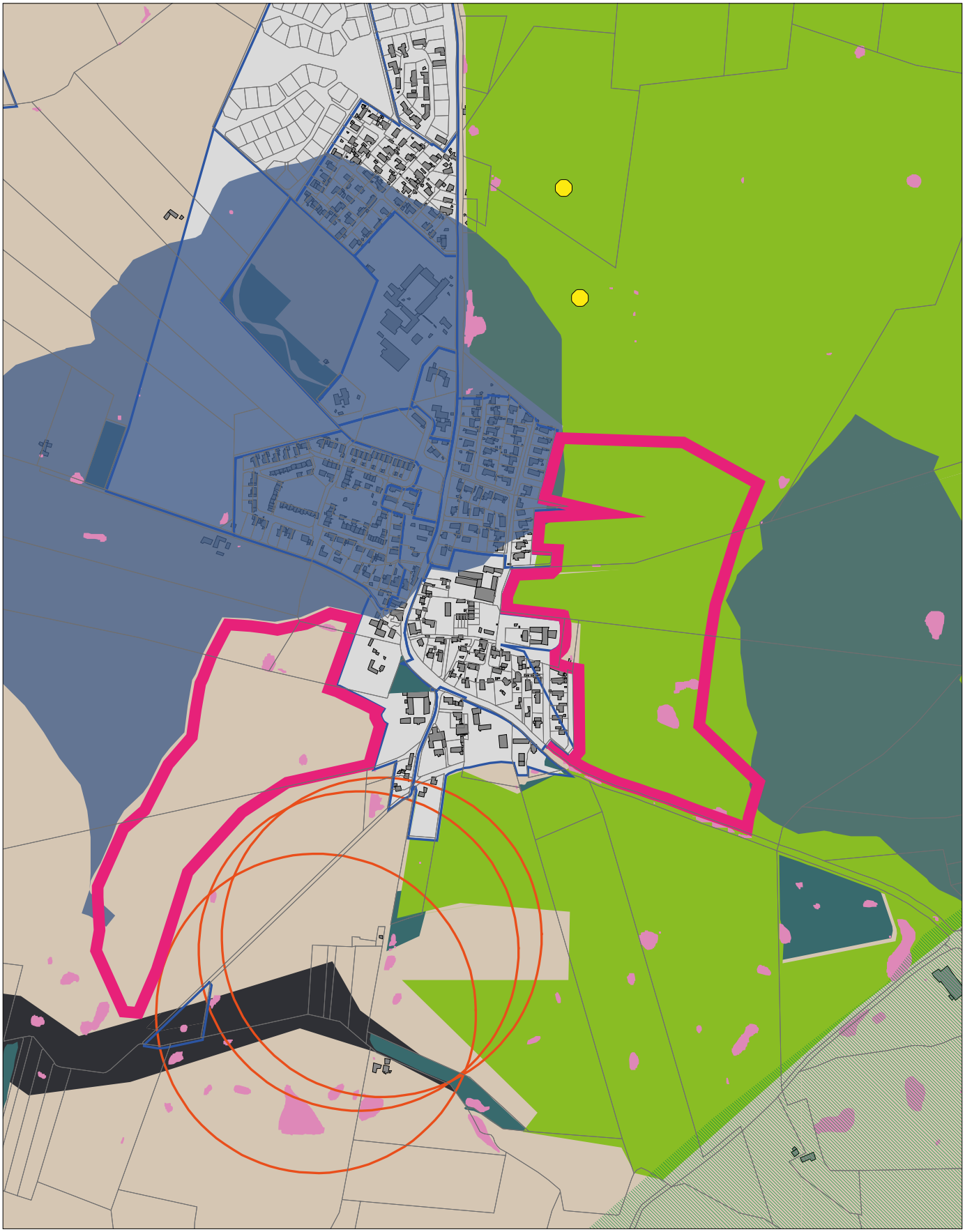
Det vil være vanskeligt at knytte de to områder til den eksisterende by, da eksisterende veje ikke kan udnyttes på grund af nuværende boligers placering. Der vil blive tale om nye tilslutninger til Mejlbyvej.

Mejlbyvej bør nedbygges til en mere bymæssig indretning gennem Hårup.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb:
Området afvander mod vest.

Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på knap 23.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.



HJORTSHØJ

Arealerne i Hjortshøj fordeler sig på to arealer, der begge kobler sig på Andelssamfundet. Arealerne indgår i den igangværende helhedsplanlægning for Hjortshøj. Virupskolen har kapacitet til yderligere boligudbygning.

Det vil med arealerne i tilknytning til Andelssamfundet kunne sikres, at boformen kan videreudvikles med eksperimentelt byggeri.

Arealerne omfatter samlet godt 16 ha, hvoraf kommunen ejer 6. På grund af arealernes sammensætning og tilknytningen til Andelssamfundet vil der formentlig kun kunne genereres plads til omkring 70 fritliggende boliger.

Et husdyrbrug inden for det østligste nye boligareal forudsættes ophørt før arealet kan anvendes til boliger.

Mobilitetshensyn:
Området ved Østergårdstoften kan adgangsbetjenes fra Østergårdstoften. Der kan skabes forbindelse til eksisterende stinet i området.

Området ved Gammel Kirkevej er vanskeligt tilgængelig trafikalt. Området skal adgangsbetjenes fra Gammel Kirkevej. Vejen er smal og uden faciliteter for bløde trafikanter. Gammel Kirkevej skal udbygges, hvis området skal realiseres. Det vil være lidt udfordrende at etablere forbindelse til det eksisterende stinet i Hjortshøj. Dette vil skulle ske på tværs af Andelssamfundets areal.

Landskab:
Arealerne øst for de udpegede arealer ved Gammel Kirkevej mod Kankbølle bør fastholdes ubebyggede, så byerne fremadrettet opleves som adskilte. Terrænet falder jævnt mod Egådalen.

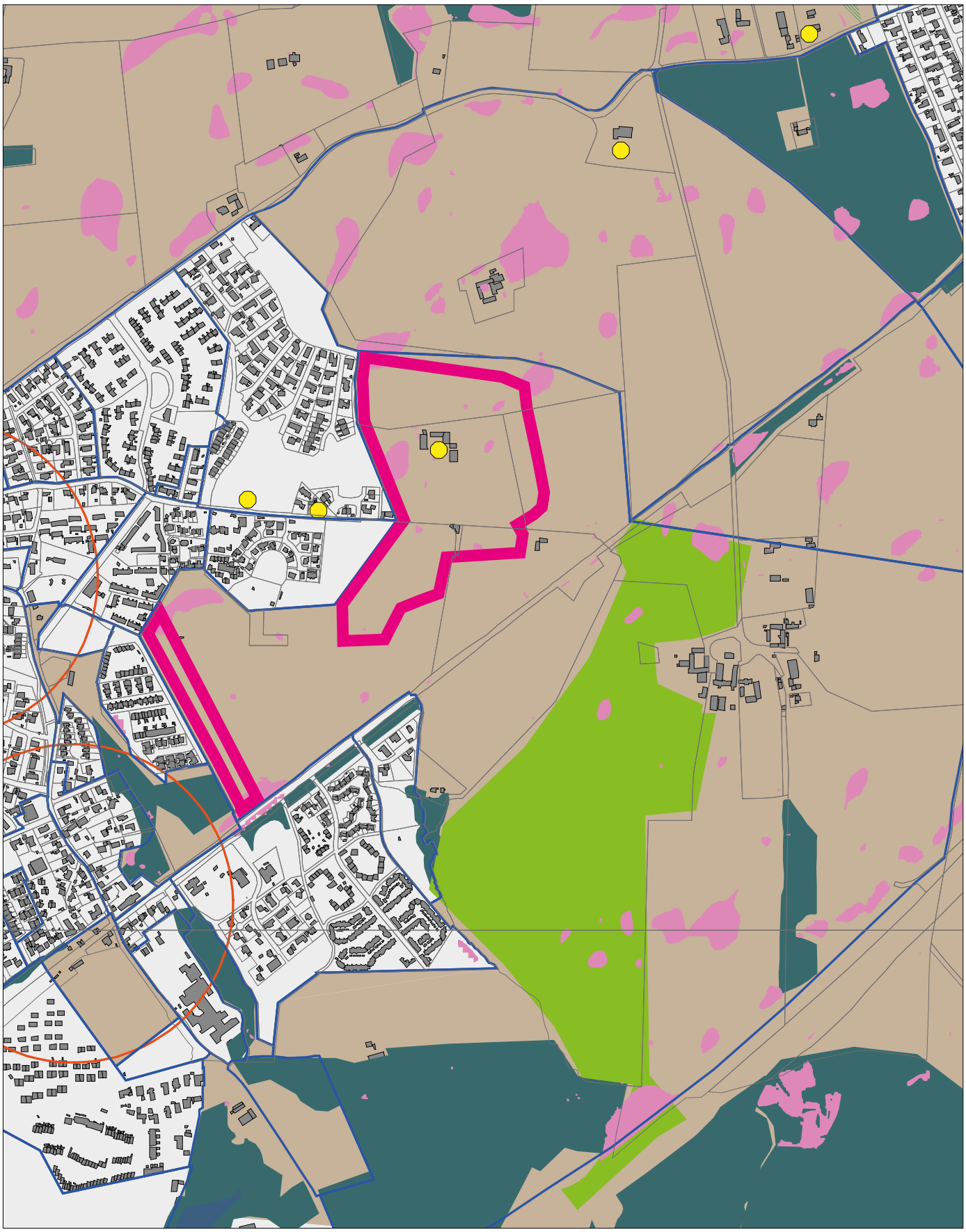
Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb:
Området afvander mod sydøst.

Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på knap 14.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

Vedvarende energi
Lige nord for det østlige område løber en 400Kv luftledning. Afgrænsning af boligområdet har en konsekvenszone i forhold hertil.

Naturinteresser:
Det vestligste område er omfattet af skovbyggelinje.



SKÆRING

Arealerne er en videreførelse af boligbebyggelsen langs Skæring Hedevej på arealer, der ikke er natur- eller landskabelige bindinger på. Arealerne er beliggende inden for kystnærhedszonen og dele af arealerne er oversvømmelsestruede ved skybrud, hvilket må håndteres i den konkrete planlægning.

Skæring Skole har god kapacitet og yderligere boligbebyggelse tæt på bydelscentret vil kunne understøtte centerfunktionerne.

Arealerne omfatter 42 ha, alle privat ejede og bragt i forslag med temaplanen. Der vil kunne opføres ca. 420 fritliggende boliger på arealerne. De nordligste arealer er beliggende i lokalsamfundet Skødstrup-Løgten, men med tilknytningen til Skæring, vi det være naturligt at flytte lokalsamfundsgrænsen.

Kystnærhedszonen:
Da arealerne er beliggende i Kystnærhedszonen, stiller planloven krav om en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at arealet inddrages i byudviklingen. Det er et planlægningsmæssigt behov at tilføre Skæring flere familieboliger og det er hensigtsmæssigt at placere boligerne i tilknytning til den eksisterende bystruktur, hvor der er sikre skoleveje. Hele Skæring er beliggende i Kystnærhedszonen og det udpegede areal indvirker med beliggenheden i god afstand bag sommerhusområdet Skæring Strand ikke i oplevelsen af kystlandskabet.

Mobilitetshensyn:
Området er vanskeligt at adgangsbetjene. Eneste mulighed er en adgang til Skæring Hedevej via en udbygget Skæring Egager. Det anses ikke for realistisk at skulle afvikle al trafik til og fra dette store område via én ureguleret tilslutning til en mindre stamvej.

Det er ikke ønskeligt med en ny tilslutning til Grenåvej ud over en planlagt tilslutning i forbindelse med udviklingen af arealerne ved Skæring Plantecenter. Skovlundvej vil teoretisk kunne benyttes, men dels vender vejen væk fra den øvrige by, dels er den uden faciliteter for bløde trafikanter og vil formentlig skulle udbygges. Endelig er Skovlundvejs tilslutning til Grenåvej ureguleret, og dermed er den ikke egnet til at afvikle ret meget trafik. Omvendt er et nyt signalanlæg på Grenåvej heller ikke ønskeligt.

Samlet set vil en udbygning af området kræve massive investeringer i infrastruktur. Området kan knyttes til den eksisterende by stimæssigt.

Landskab:
De to østlige arealer ligger som en del af det marine forland. Det er lavtliggende, våde ekstensivt dyrkede arealer, tidligere brugt til græsning. Den mindre skala bør bevares i forbindelse med nybyggeri. De to vestlige arealer ligger i morænelandskabet omkring motorvejen med tekniske anlæg og spredt bebyggelse.

Overgange mellem by og land kan struktureres, så spredt bebyggelse undgås og området ikke fremstår udflydende og uden aflæselige grænser.

Landskab
Arealet er beliggende i OSD.

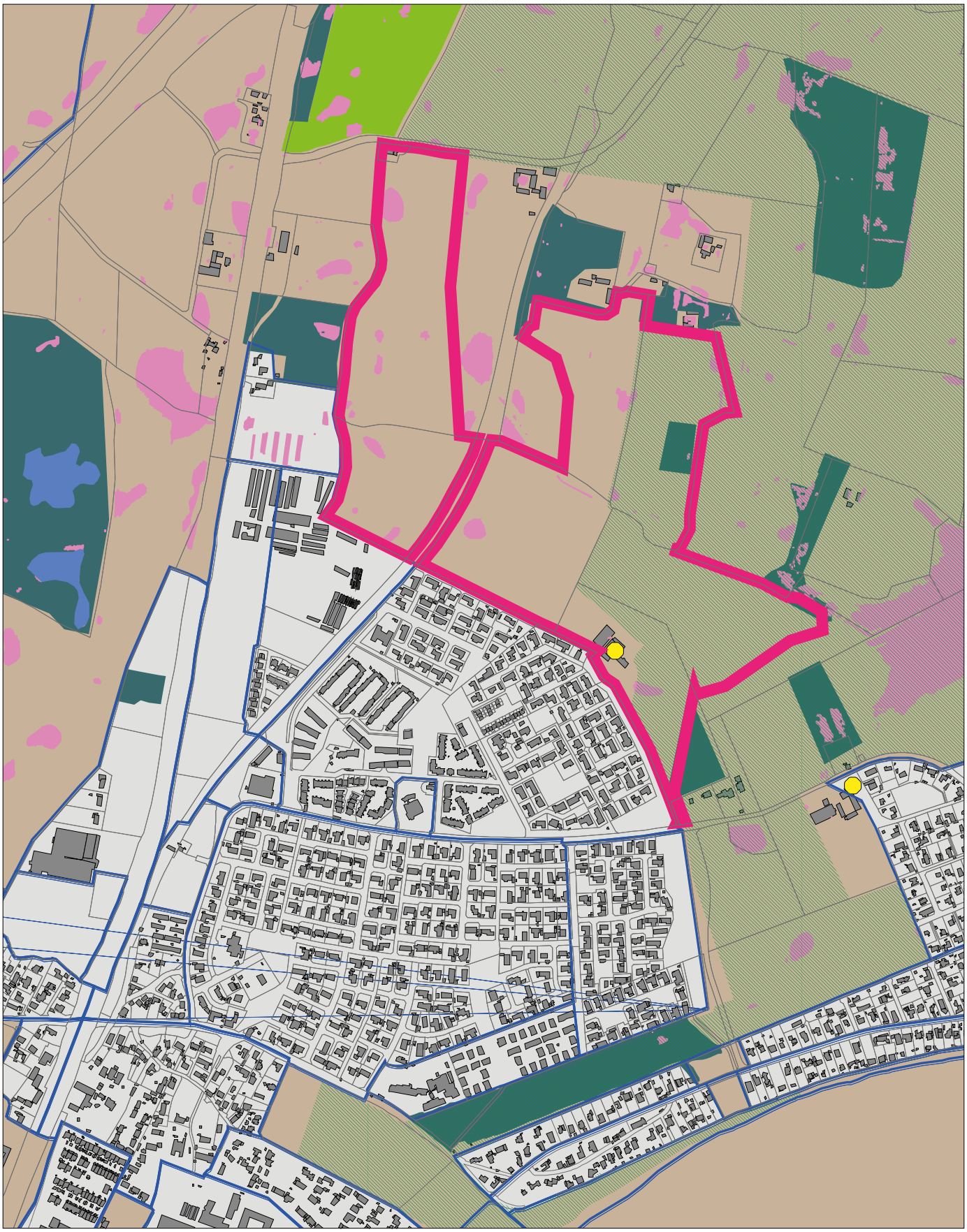
Regnvand og vandløb:
Området afvander mod øst.

Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på knap 23.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

Relation til planlægning for vedvarende energianlæg:

Der er udpeget arealer til solenergianlæg på den modsatte side af Grenåvej, ca. 200 m fra de foreslåede arealer. Det antages at være tåleligt, men fremhæves, da mange ikke ønsker at have udsigt til solenergianlæg.

Grundvand:
Der skal disponeres efter terrænnært grundvand.



SABRO

Arealerne ved Sabro er ikke omfattet af beskyttelsesinteresser af betydning. En udbygning som vist, bør kunne suppleres med rekreative landskaber, da de rekreative muligheder i området generelt kan forbedres.

På Sabro-Korsvejskolen forventes allerede underskudskapacitet på 10 års sigt med de kendte forudsætninger. En udnyttelse af de nye boligarealer vil øge udbygningsbehovet. Det medfører et større behov for en tilbygning til skole, som også får behov for flere faglokaler.

Et mindre husdyrbrug inden for det sydligste nye boligareal forudsættes ophørt før arealet kan anvendes til boliger.

Arealerne udgør ca. 51 ha, helt privatejet. Der er ikke nogen af arealerne, der er bragt i forslag af ejere og interessenter. Området vil kunne rumme ca. 400 fritliggende boliger.

Mobilitetshensyn:
Der har i årevis været dialog med Sabro Fællesråd og Teknik og Miljø om behovet for at udbygge infrastrukturen i den østlige del af Sabro, omkring Sabrovej. En yderligere udbygning med fritliggende boliger her, vil kræve massive investeringer i vejnettet.

Det er i dag næsten umuligt at komme fra Sabrovej og ud på Viborgvej. Her vil der være behov for et signalanlæg. Der foreligger en plan om at forlænge og sammenslutte Sabrovej og Sabro Kirkevej inde i området for at aflaste Vistoftvej. Dette indarbejdes i rammeteksten.

Området vil skulle adgangsbetjenes fra de lokale veje Grønvej, Sabrovej og Ristrupvej. Især Grønvej og Ristrupvej er meget smalle og vil skulle udbygges massivt for at kunne afvikle mere biltrafik samt bløde trafikanter. Sabrovej er lidt større men har heller ikke nogen faciliteter for bløde trafikanter og vil også skulle udbygges. Stinettet i området er heller ikke udbygget tilstrækkeligt.

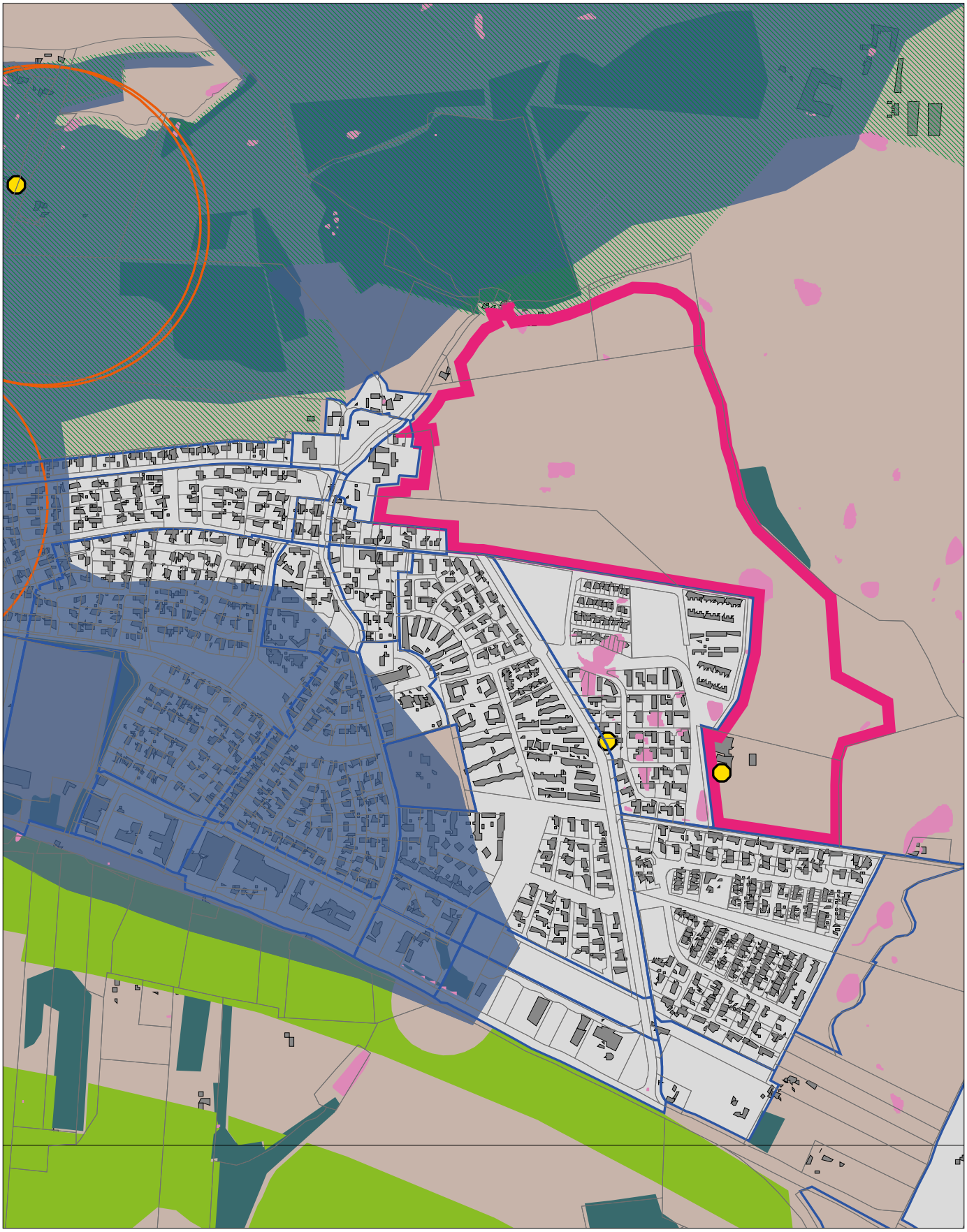
Blå-grønne interesser:
Arealerne gennemskæres af blå-grønt interesseområde, og der er oversvømmelsesproblematikker i området, der skal håndteres.

Grundvand
Arealet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Regnvand og vandløb:
Området afvander henholdsvis mod nord og mod øst.

Der er på baggrund af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020 afsat arealer på 19.400 m² i rammerne til regnvandshåndtering.

Naturinteresser:
Der er et § 3 beskyttet vandhul i midten af området. Der skal holdes en ti meters bufferzone, hvor der ikke må bebygges. Arealet kan indgå i de fælles opholdsarealer.



MUNDELSTRUP

Mundelstrup er en af de landsbyer, der er udpeget til at overgå til byzone og modtage en større byudvikling. Der bør derfor laves en form for helhedsplanlægning for byen, der bl.a. sikrer en øst-vestlig sammenhæng, både i forhold til regnvandshåndtering, tværgående infrastruktur og rekreative arealer.

Landsbystrukturen indikerer, at den kommende boligbebyggelse også vil blive lav og byen blev i forbindelse med Kommuneplan 2017 udpeget som et af de områder, hvor der fortsat er plads til en parcelhusudbygning.

En udbygning af byen vil skabe grundlag for udvikling af privat service, herunder, dagligvarehandel. Mundelstrup indgår i Sabro-Korsvejskolens distrikt. På skolen forventes allerede underskudskapacitet på 10 års sigt med de kendte forudsætninger. En udnyttelse af de nye boligarealer vil øge udbygningsbehovet. Det medfører et større behov for en tilbygning til skole, som også får behov for flere faglokaler.

Det er vurderet at der er plads til 230 fritliggende boliger i de rammebelagte udlæg. Det nu foreslåede areal på godt 10 ha vil supplere rummeligheden med 100 fritliggende boliger.

Området mangler rekreative faciliteter, men det er vurderingen, at der kan etableres rekreative stiforbindelser i det våde område på østsiden af Fårupvej.

Af de godt 10 ha, der alle er privatejede, er 3 ha bragt i forslag af ejere og interessenter.

Mobilitetshensyn:
Området vil formentlig skulle adgangsbetjenes fra en ny tilslutning til Gammel Viborgvej.

Gammel Viborgvej er indrettet med fællesstier i begge sider, hvilket kan fungere fremadrettet. Fårupvej er smal og uden faciliteter for bløde trafikanter.

Landskab:
Området er præget af udflydende spredt bebyggelse og kan med fordel byudvikles og forbedres. Området fremstår rodet og ustruktureret. Mundelstrup, Fårup og Sabro skal fortsat være adskilte landsbyer og bebyggelser. Mellem Sabro og Mundelstrup kan den grønne kile som adskiller områderne styrkes og tydeliggøres. Langs Fårupvej er afgrænsningen mellem bebyggelse og det åbne land udflydende. Udvikling og planlægning indefra og ud fra de allerede planlagte boligarealer vil medvirke til at gøre grænsen mellem by og land mere tydelig.

Blå-grønne interesser:
Arealerne er tilpasset de blå-grønne interesser.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD

Regnvand og vandløb:
Området afvander mod øst. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på godt 23.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

HARLEV

Arealet udgør en del af perspektivarealet ved Harlev. Helhedsplanlægningen for hele perspektivarealet er i opstartsfasen.

Med den overskydende plads, der er på Næshøjskolen, vil det være meget hensigtsmæssigt at muliggøre nye boliger med en relativt kort tidshorisont. Med beslutningen om at Harlev ikke skal vokse tættere på Tåstrup og da arealerne vest for Harlev er udpeget som et bevaringsværdigt landskab ses der ikke alternativer til at påbegynde udviklingen af arealerne mod øst.

Arealerne øst for Harlev udgør 40 ha, heraf er 33 ha ejet af kommunen. Arealet vil samlet kunne rumme 370 fritliggende boliger.

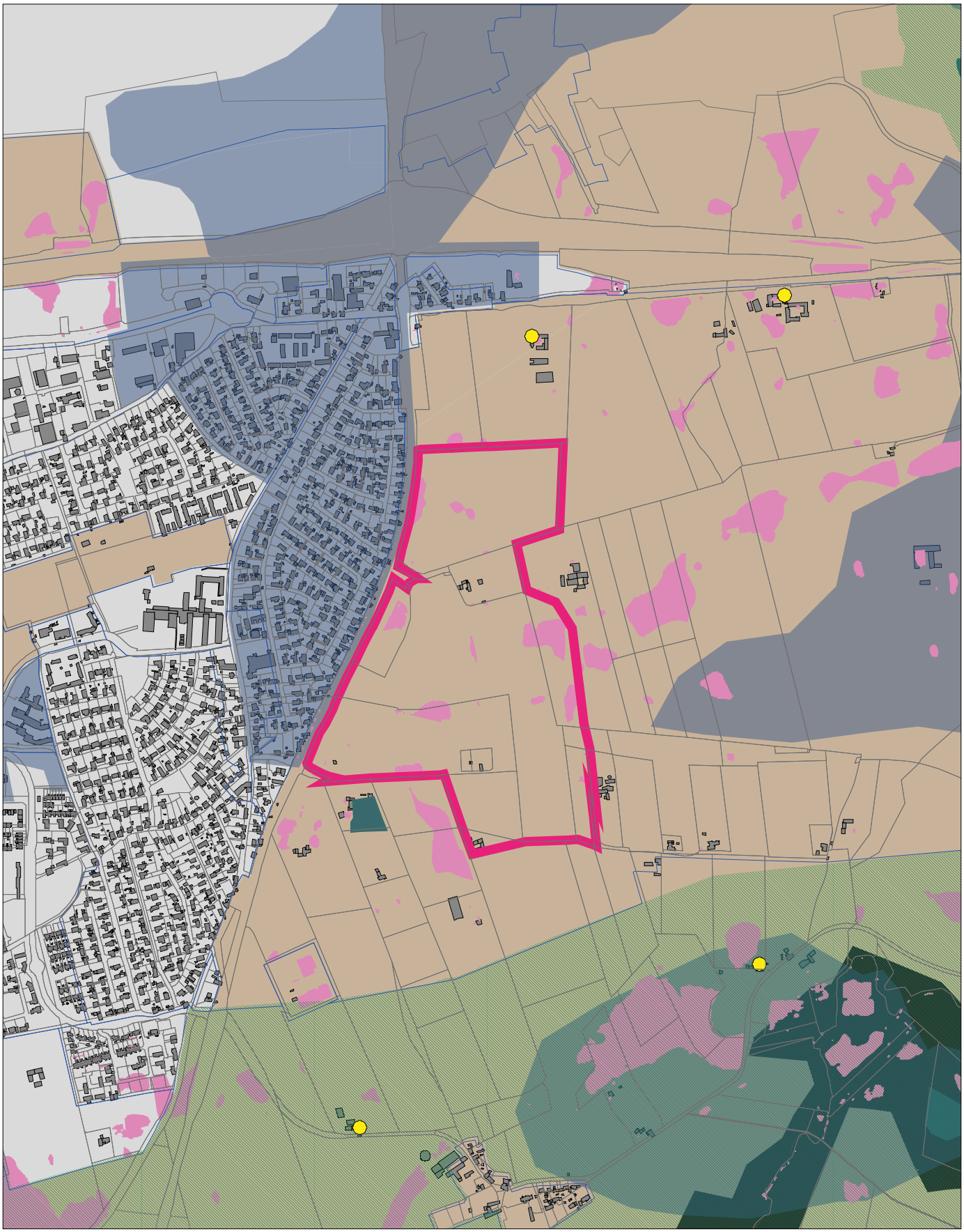
Mobilitetshensyn:
Området ligger trafikalt svært tilgængeligt og vil være belastet af trafikstøj fra Stillingvej.

Området skal vejbetjenes fra Stillingvej. Udbygning af området vil kræve, at Stillingvej nedbygges lokalt til et mere bymæssigt udtryk, som blandt andet vil gøre det muligt at komme på tværs af vejen for bløde trafikanter. Dette vil være meget omkostningstungt.

Blå-grønne interesser:
Arealerne er tilpasset de blå-grønne interesser. Der er dog nogle mindre oversvømmelsestruede arealer, der skal håndteres.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb
Området afvander overvejende mod syd. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på godt 42.000 m² i rammerne til regnvandshåndtering.



TRANBJERG

Arealerne er dels en udvidelse af boligenklaven Jegstrup og dels en fortsat udvikling af det sydvestlige hjørne af Tranbjerg. Inddragelse af arealerne vil indebære, at Jegstrup og Tranbjerg vokser sammen. Arealerne ved Jegstrup er delvist udpeget til skovrejsning og der er skovbyggelinjer, der skal ophæves. I forbindelse med planlægningen vil der skulle tages hensyn til en blå-grøn forbindelse gennem området fra nord.

Afgrænsningen er tilpasset Bering-Bedervejen på linje med den allerede etablerede bygrænse på begge sider af Landevejen.

Der er til dels tale om arealer, der ligger i lokalsamfundet Solbjerg og også inden for Solbjergskolens distrikt. Med den bymæssige tilknytning til Tranbjerg vil der skulle ændres på distriktsgrænserne. Tranbjergskolen har plads til yderligere udbygning. Tranbjergskolens kapacitet er dog udfordret af, at undervisningen foregår på to matrikler. Et stigende elevtal kan yderligere skubbe på den udfordring, som medfører et behov for en bygningsmæssig omstrukturering og udvidelse af undervisningslokaler og faglokaler på den ene af de to skoler, for at få en sammenhængende undervisningstilrettelæggelse fremover.

Arealerne udgør 37 ha, hvoraf kommunen ejer 3 ha. Af de udpegede arealer er 12 ha bragt i forslag af ejere og interessenter. Arealerne muliggør ca. 300 fritliggende boliger.

Mobilitetshensyn:
Området er meget vanskeligt at adgangsbetjene. De lokale veje er meget smalle og ikke anvendelige til byformål, og det vil kræve massive investeringer i ny infrastruktur og udvidelse af den eksisterende. Det er vanskeligt at skabe fornuftige forbindelser til det overordnede vejnet. Området vil kunne knyttes op på det eksisterende stinet.

Landskab:
Arealerne udgør en del af en storbakket moræneflade. Der bør planlægges samlet for arealerne mellem eksisterende byer samt vejudlæg.

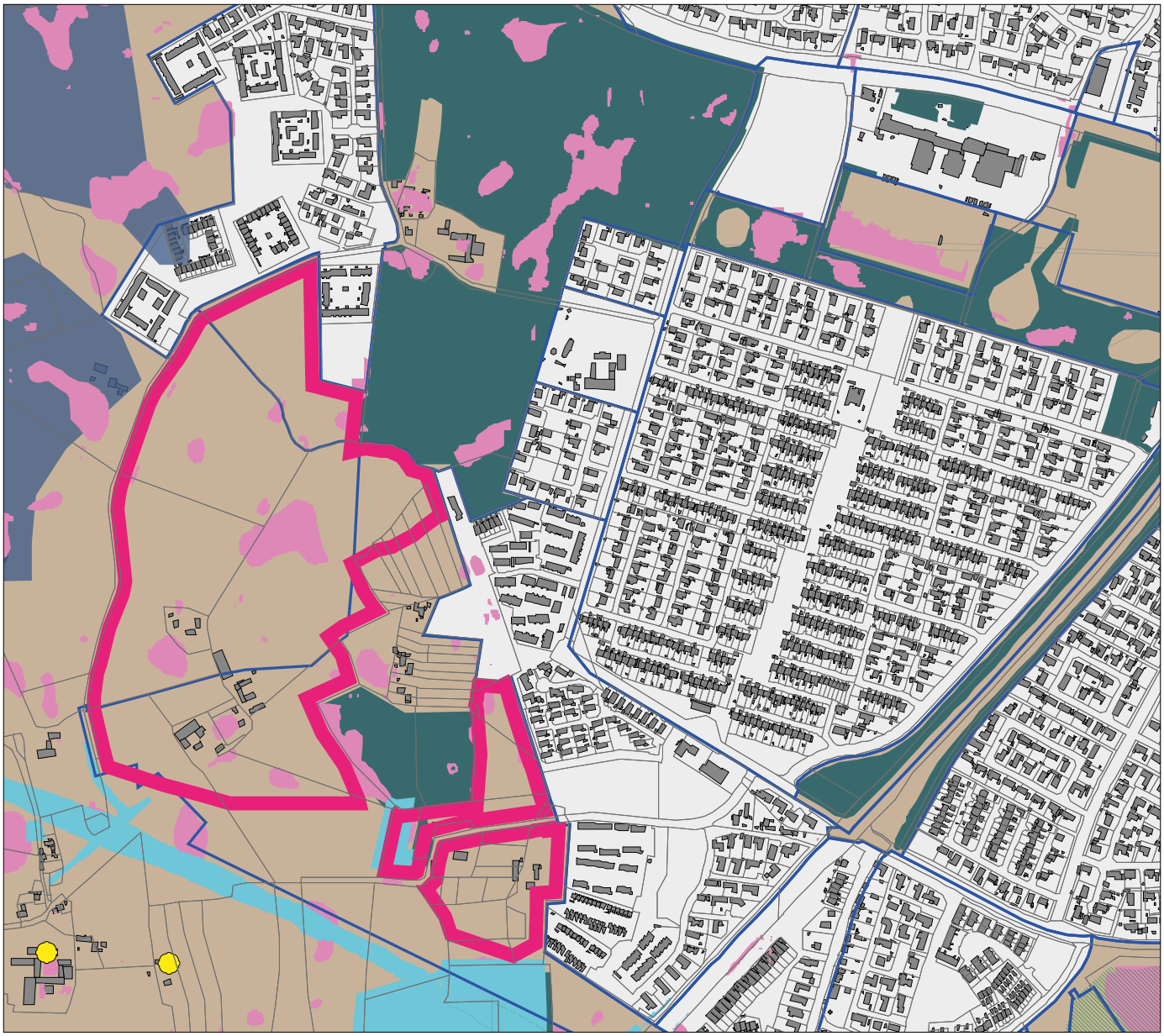
Relation til planlægning for vedvarende energianlæg:
Der er udpeget arealer til solenergianlæg sydvest for Tranbjerg på den modsatte side af Bering-Bedervejen i ca. 800 meters afstand. Der forventes en konkret projektansøgning i løbet af 2020.

Skovrejsning
Dele af arealet mod vest er skovrejsningsområde. Men da arealerne ikke er sårbare grundvandsområder, anses de for mere relevante til byudviklingen, set i sammenhæng med andre interesser.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb
Området afvander til forskellige vandløbsstrækninger i området. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på knap 69.000 m² i rammerne til regnvandshåndtering.

Naturinteresser:
Skovbyggelinje (§ 17) gældende for en stor del af den nordlige del af området. Enkelte § 3 vandhuller, der skal holdes en ti meters bufferzone omkring.



UDSIGT UD OVER AREALERNE SYD FOR JEGSTRUPBEBYGGELSEN

MÅRSLET

Byudviklingen nord for Mårslet er i forbindelse med tidligere kommuneplanvedtagelser blevet henvist til nærmere afklaring, herunder om der skal etableres en forbindelse fra Bering-Bedervejen til at aflaste byens vejnet. Såfremt vejen etableres, er det vurderingen, at der med fordel kan inddrages yderligere areal nord for Mårslet. Arealerne er ikke bevaringsværdige landskaber og der er ikke sårbare grundvandsområder. Der er landskabelige hensyn, der skal varetages i forhold til naboskabet til Holme Bjerge og der er også mindre arealer, der er oversvømmelsestruede. På den baggrund vil det indgå i forudsætningerne, at de nordlige arealer til lavningen skal anvendes til et større sammenhængende grønt rekreativt område.

Arealerne udgør samlet 23 ha, alle arealer er privatejede og giver plads til 220 fritliggende boliger.

De udvalgte arealer er for størstedelen, ca. 16 ha, indkommet som forslag fra ejere og interessenter.

På Mårslet Skole forventes allerede underskudskapacitet på 10 års sigt med de kendte forudsætninger. Opførelsen af de ekstra boliger vil øge udbygningsbehovet, som også omfatter et behov for flere faglokaler.

Øst for arealerne er landskabet udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Det drejer sig om herregårdslandskabet ved Vilhelmsborg. Der skal være opmærksomhed på tilpasning af kommende boligbebyggelser mod kulturmiljøet

Mobilitetshensyn:
Vejadgangen til arealerne skal afklares i forbindelse med den igangværende planlægning for arealerne mod syd.

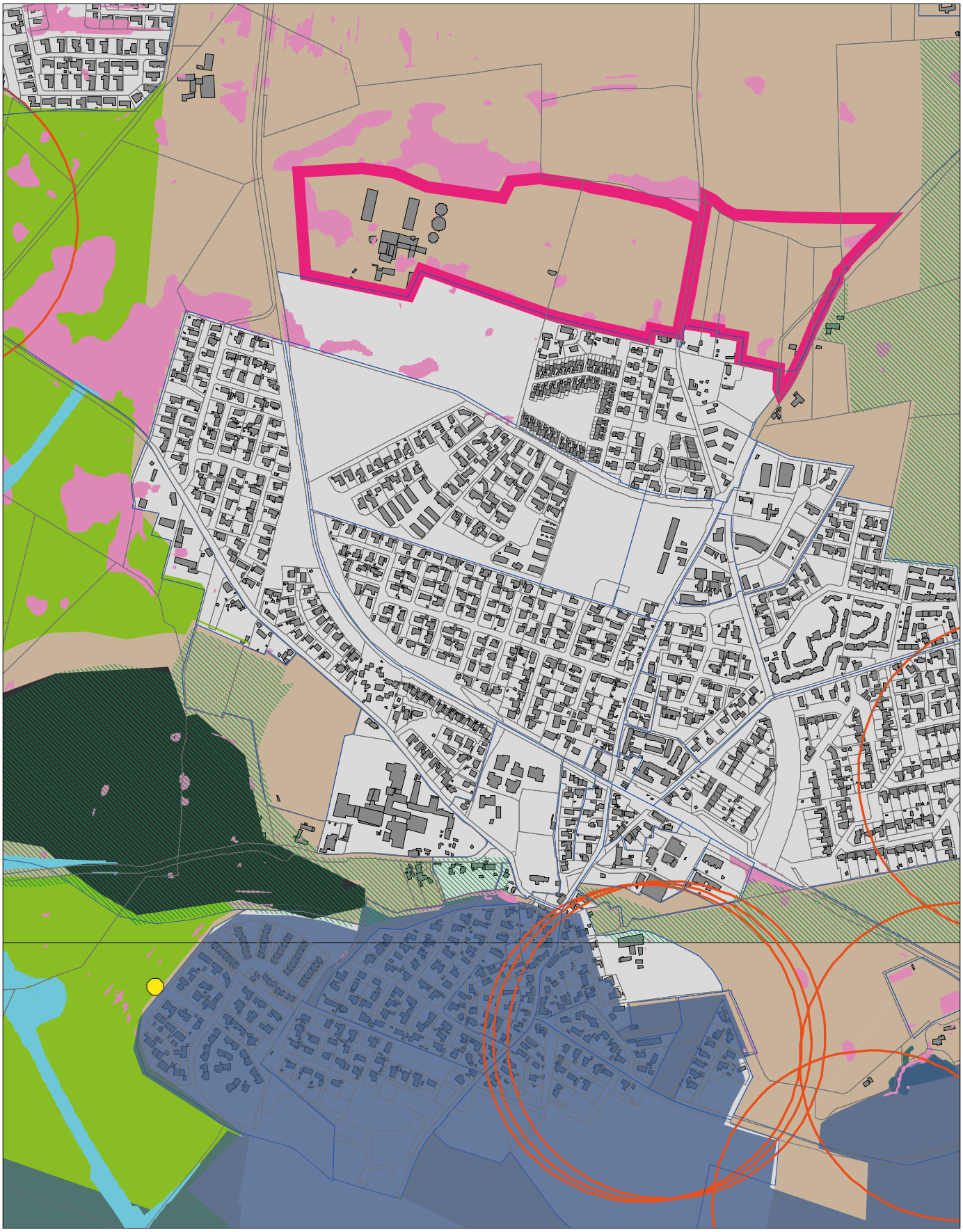
De lokale veje Jelshøjvej og Hørretvej er ikke bygget til at afvikle mere biltrafik, ligesom det er uhensigtsmæssigt at lede mere biltrafik gennem de centrale dele af Mårslet.

Der kan etableres fornuftige forbindelser til det eksisterende stinet i Mårslet.

Blå-grønne interesser:
Afgrænsningen mod nord af Tranbjerggårdarealerne vil blive afpasset i forhold til blå-grønne interesser

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb:
Området afvander til forskellige vandløbsstrækninger i området. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på godt 16.000 m² i rammerne til regnvandshåndtering. Regnvandshåndteringen sker delvist på arealer syd for de nye arealer, der allerede indgår i kommuneplanrammerne.



MALLING

Arealet udgør den sydligste del af perspektivarealet vest for Malling. Perspektivarealet vil skulle disponeres efter en samlet plan. Arealet udgør ca. 80 ha og giver plads til op mod 800 fritliggende boliger. 10% af arealet foreslås udlagt til tæt lav boligbebyggelse. Det vil svare til 250 boliger. Ca. 54 ha af arealet er kommunalt ejet.

Malling Skole har ikke plads til yderligere elever og udbygningen vil skulle koordineres med planlagt nyt skolebyggeri i syd.

Den nordlige halvdel af arealet er sårbart grundvandsområde, der skal disponeres, så reduktionen af grundvandsdannelsen minimeres. Området indeholder landskabelige værdier, der skal respekteres ved disponeringen af bebyggelsen. Samspil med den blå-grønne temaplan nord for arealet skal sikres.

Kystnærhedszonen:
Da den sydligste del af arealet er beliggende i Kystnærhedszonen, stiller planloven krav om en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at arealet inddrages i byudviklingen. Da arealet er beliggende bag den udviklede by Malling og på ydersiden af Oddervej, spiller arealet ikke nogen rolle i forhold til kystoplevelsen.

Mobilitetshensyn:
En udbygning af perspektivarealet vest for Oddervej vil kræve, at Oddervej nedbygges og ombygges til en mere bymæssig indretning, så vejen ikke udgør en trafikal barriere, og så de to halvdele af byen kan få en mere naturlig sammenhæng. Der skal også arbejdes specifikt med krydsningsmuligheder for bløde trafikanter.

Da arealerne øst for Oddervej er under udbygning til et større lavt boligområde og da en tættere bebyggelse forventes placeret mere centralt i perspektivarealet i tilknytning til letbane og centerfunktioner, vil det være naturligt også at anvende arealerne på vestsiden af Oddervej med lav boligbebyggelse med forbindelse fra den eksisterende rundkørsel. Perspektivarealet skal tilsluttes Oddervej mere end ét sted for at opnår noget mere bymæssighed og for at sprede trafikken. Derudover skal der udarbejdes en samlet plan, der omfatter en komplet infrastruktur.

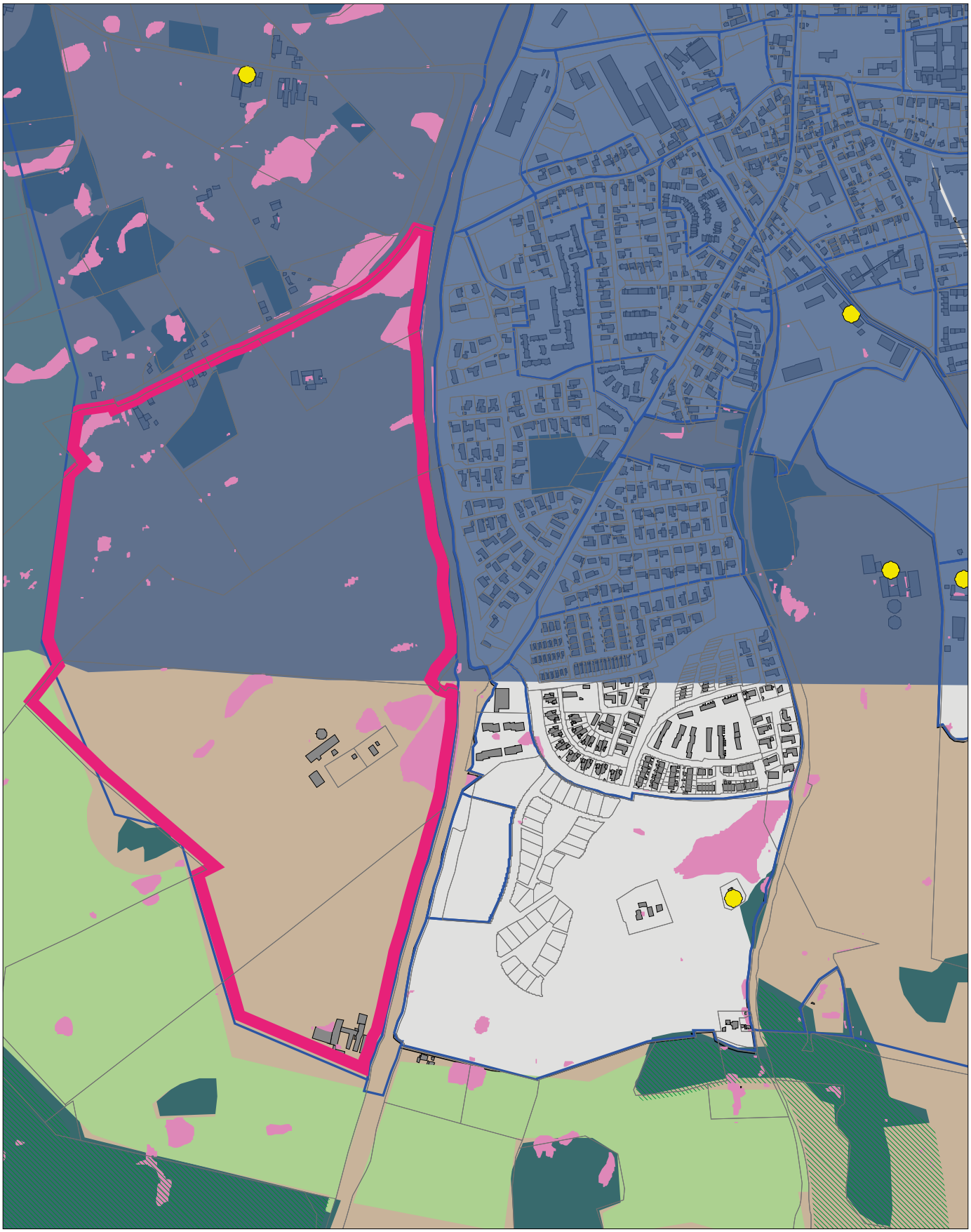
Blå-grønne interesser:
Der er strømningsveje og andre oversvømmelsesproblematikker, som vil blive styrende for områdets disponering.

Naturinteresser:
Der er flere § 3 beskyttede arealer i området i form af overdrev, mose og vandhuller. I vandhullerne er registreret forekomst af bilag IV-arterne Løvfrø og Stor vandsalamander. Man må ikke ændre tilstanden af § 3 arealer, og der skal holdes en minimum ti meters bufferzone, hvor der ikke må bebygges indenfor.

Regnvand og vandløb:
Området afvander til forskellige vandløbsstrækninger mod øst. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på godt 45.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

Grundvand
Den nordlige halvdel er beliggende i OSD og hvor der er sårbart grundvandsområde. Af hensyn til grundvandsdannelsen er indføjet en max. befæstelsesgrad på 30% på de arealer, der er registreret som sårbart grundvandsområde.

I den sydlige halvdel er der ingen grundvandsinteresser.



SOLBJERG

Solbjerg kan ikke yderligere afgrænses mod øst med arealer i tilknytning til den igangværende byvækst på grund af en eksisterende vandboring og usikkerheden om placeringen af linjeføringen af banen mellem Hovedgård og Hasselager. Der er ikke plads på Solbjergskolen til yderligere elever, og udbygningen må koordineres med planlagt skolebyggeri i syd.

Et husdyrbrug nord for området medfører evt. lugtgener for en lille den af det nye boligareal. Dette areal kan i givet fald ikke udnyttes til boligformål med mindre, bedriften ophører eller reduceres.

Arealerne syd for Astrup ses som den eneste mulighed for at tilføre Solbjerg nye boligarealer. Arealerne udgør 21 ha og vil kunne rumme 210 fritliggende boliger. Hele arealet er privatejet og er ønsket inddraget i byudviklingen.

Mobilitetshensyn:
Området vil formentlig skulle adgangsbetjenes fra en eller flere tilslutninger til Østergårdsvej og muligvis til Drammelstrupvej. Det er grundlæggende problematisk, at al biltrafik til og fra området skal ledes gennem Solbjerg via Østergårdsvej og Solbjerg Hovedgade.

Østergårdsvej er indrettet som hastighedsdæmpet 2-1 vej og er egentlig ikke indrettet til at afvikle mere biltrafik. Drammelstrupvej er smal og uden faciliteter for bløde trafikanter. Drammelstrupvej vil formentlig skulle udbyges. Området kan kobles på det eksisterende stinet.

Skovrejsning
Dele af arealet vest skovrejsningsområde. Men da arealerne ikke er sårbare grundvandsområder, anses de for mere relevante til byudviklingen, set i sammenhæng med andre interesser.

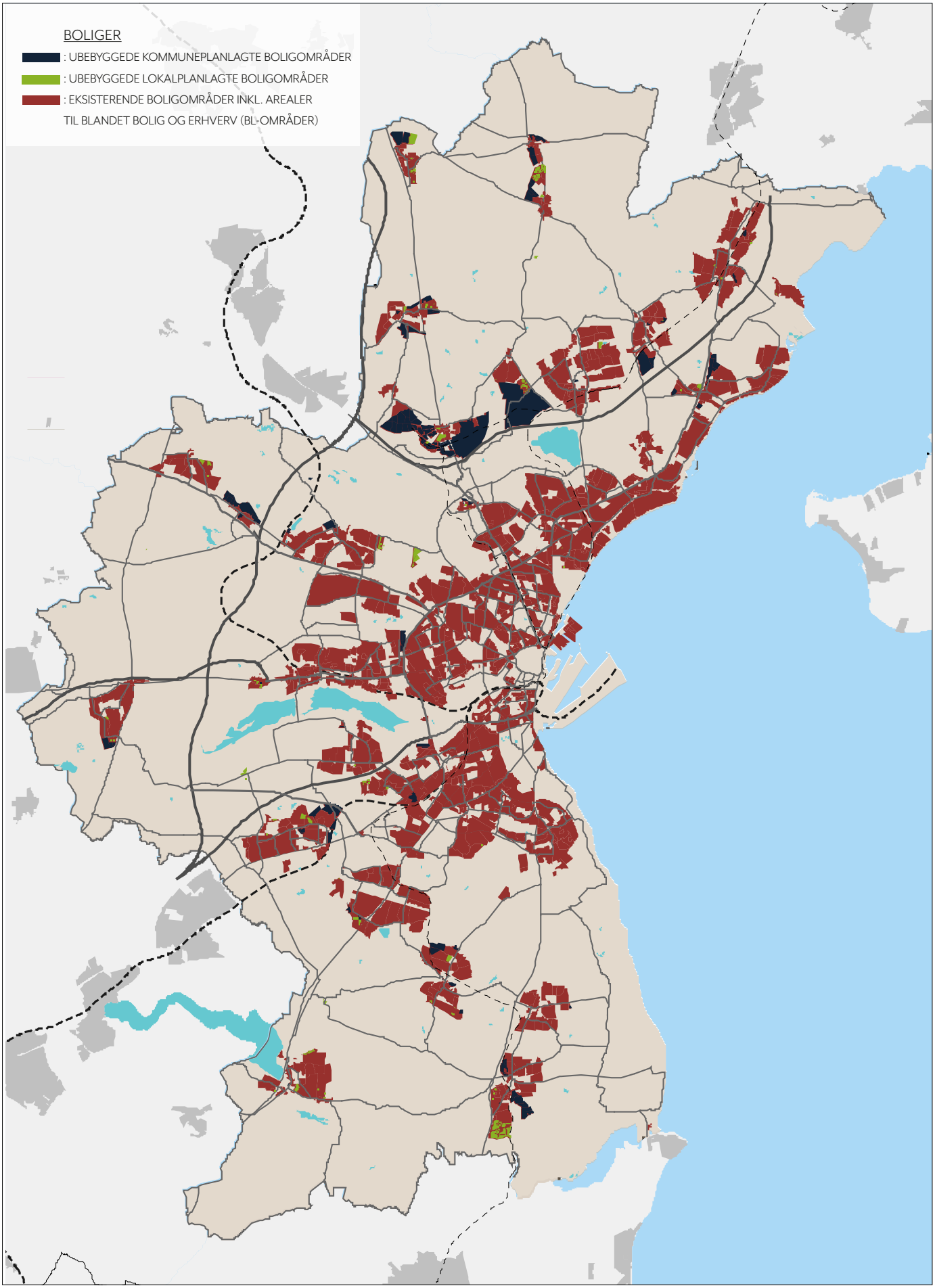
Blå-grønne interesser:
Der er mindre oversvømmelsesproblematikker, som vil blive styrende for områdets disponering. Arealet syd for skovplantningen bør ikke være sammenhængende boligområde.

Grundvand
Arealet er beliggende i OSD.

Regnvand og vandløb
Området afvander til Løjenkær bæk. Der er lavet restriktioner til bræmmer langs vandløbet som friholdes for at fremtidssikre boligområder klima- og miljømæssigt. Der er på baggrund af *Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020* afsat arealer på godt 15.000 m2 i rammerne til regnvandshåndtering.

Kulturmiljø
En mindre del af arealet indgår i kirkeindsigtsområdet for Astrup Kirke. Der indføjes bestemmelser til beskyttelse af kirkeindsigten i rammerne.

DE TRE FORSLAG TIL LINJEFØRING AF JERNBANEN GENNEM SOLBJERG


BOLIGER
: UBEBYGGEDE KOMMUNEPLANLAGTE BOLIGOMRÅDER
: UBEBYGGEDE LOKALPLANLAGTE BOLIGOMRÅDER
: EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDER INKL. AREALER
TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV (BL-OMRÅDER)

HOVEDSTRUKTURTEKST

Hovedstrukturteksten i Kommuneplan 2017, siderne 94-97 ændres til følgende. Med opdateret kort og uændrede retningslinjer

BOLIGER

■ bebyggede og ubebyggede boligarealer ■ afrunding af den eksisterende by

Der skal være plads til alle, også de nye aarhusianere som kommer til. Mange boliger findes i centerområder og blandede byområder, og nye opstår i forbindelse med omdannelse, fortætning og nye byer. Derudover er der de 'rene' boligområder, som skal rumme såvel etageboliger som åben lav boligbebyggelser med både række-, kæde-, klyngehuse og fritliggende boliger – blandet og med blandede ejerformer

■ bebyggede og ubebyggede boligarealer

I årene siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009 er en meget væsentlig del af den nye boligmasse opført inden for det eksisterende byområde via omdannelse og fortætning. Det er sket ved at bygge nye boliger på gamle erhvervsarealer, ombygge erhvervsbygninger til boligformål eller bygge tættere i eksisterende boligområder. Der er i perioden 2009-2019 sket en tilvækst af boliger i Aarhus Kommune på godt 20.000. I samme periode, siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009 er der forbrugt ca. 350 ha arealer til boligformål.

Udviklingen af den tætte by lægger ikke beslag på så meget areal pr. bolig som den fritliggende bolig og derfor er størstedelen af arealressourcen dedikeret til tætte boligformer. Der er knap. 1.100 ha ubebyggede boligarealer i kommunen. Omkring 200 ha af arealerne er en del af grundlaget for den nye by i Lisbjerg, og ca. 150 ha er grundlaget for den nye by Nye. Det er dog ønskeligt forsat også at kunne tilbyde arealer til nye fritliggende boliger. For at sikre, at der er plads til alle boligtyper, er godt 300 ha således dedikeret til fritliggende boliger, ligesom der i forbindelse med udviklingen af ny store byområder også afsættes arealer til nye fritliggende boliger.

Den primære boligtilvækst vil dog fortsat i de kommende år komme til at ske inden for den eksisterende by. Der er navnlig plads til mange nye boliger i den fortsatte udbygning på Aarhus Ø, Det Nye Brokvarter ved Åby, Amtssygehusområdet, i omdannelsen af Psykiatrisk Hospital i Risskov, Jyllands-Postens område i Viby, TDC-arealerne i Slet, Gellerup, Bispehaven. Der skønnes at være plads til omkring 20.000 boliger i de udpegede byomdannelsesområder. Hertil kommer en række potentialer i de udpegede vækstakser og fortætning i øvrigt.

Samtidig med boligudbygningen skal det sikres, at den private og den offentlige service følger med.

■ Afrunding af den eksisterende by

Kommuneplanen rummer en række arealer på bar mark, der skal anvendes til at foretage mindre afrundinger af de eksisterende byområder. Afrundingerne skal medvirke til at sikre en god og harmonisk overgang mellem byen og det åbne land.

Boligområderne vil i mange tilfælde udgøre en permanent overgang til de bynære landskaber, og der skal derfor gøres noget særligt ud af overgangen og sammenhængen mellem by og land.

RETNINGSLINJER

67.
Områder udlagt til boligformål – bebyggede såvel som ubebyggede – fremgår af kortet Boliger side 46.

68
I forbindelse med planlægning til boligformål bør det overvejes, i hvilket omfang der skal reserveres arealer til privat og offentlig service.

69
Ved byafrundinger bør bebyggelsesformen ikke adskille sig væsentligt i højde og tæthed fra de tilgrænsende byområder. Dog kan der med baggrund i en sammenhængende planlægning for større områder opereres med mere koncentrerede bebyggelsesformer.

70
Ved permanent afgrænsning af byen skal sikres et godt fysisk samspil mellem byen og landskabet, hvilket kan medføre særlige krav til bebyggelsens udformning eller til supplerende beplantninger, stier mv.

NYE RAMMER

RAMMER SOM FASTHOLDES

De gældende generelle rammer fastholdes for de to nedenstående afsnit om *lav bolig* og om *åben lav bolig*:

Lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelses-former.

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 særligt hensyn til bygninger-nes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

Åben lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer.

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

NYE RAMMER

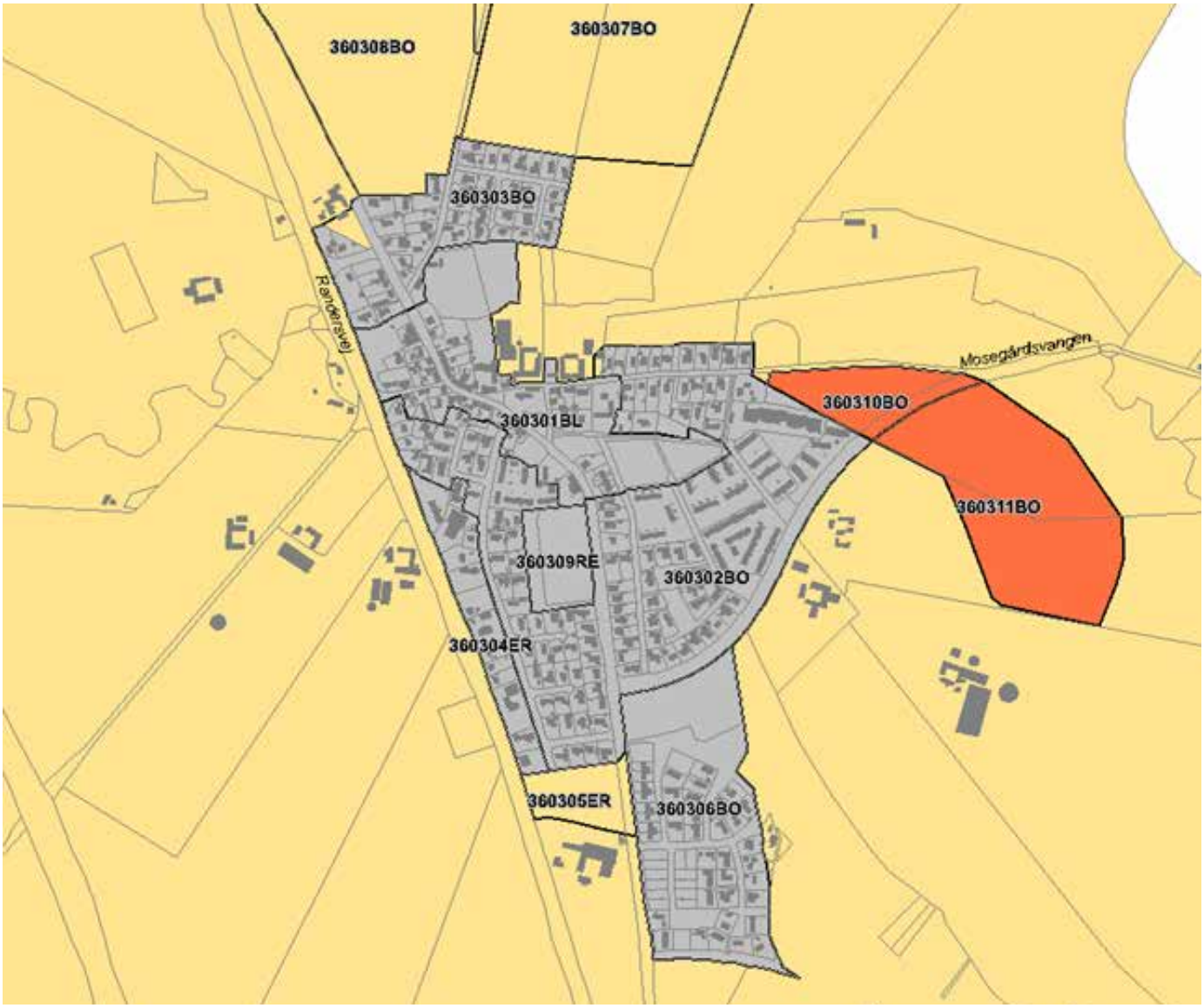
Der tilføjes nye rammer for de lokalområder, som er oplistet nedenfor. De nye rammer vises på de efterfølgende sider.

Følgende lokalområder tilføjes nye rammer:
- Spørring
- Trige
- Mejlby
- Hårup
- Hjortshøj
- Skæring
- Sabro
- Mundelstrup
- Harlev
- Tranbjerg
- Mårslet
- Malling
- Solbjerg

Der er anvendt følgende signaturer på alle de følgende kort:

Forslag til nye rammeområder
Byzone
Landzone

SPØRRING



360310BO

Generelle rammebestemmelser type 2

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

Supplerende bestemmelser

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggelsen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 500 m².
Grundstørrelsen må ikke overstige 700 m².

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af ejendommen bebygges eller befæstes.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 600 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 2.130 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

360311BO
Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggelsen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m² og max 800 m².

Arealerne nærmest Spørring å skal udlægges til fælles opholdsarealer.

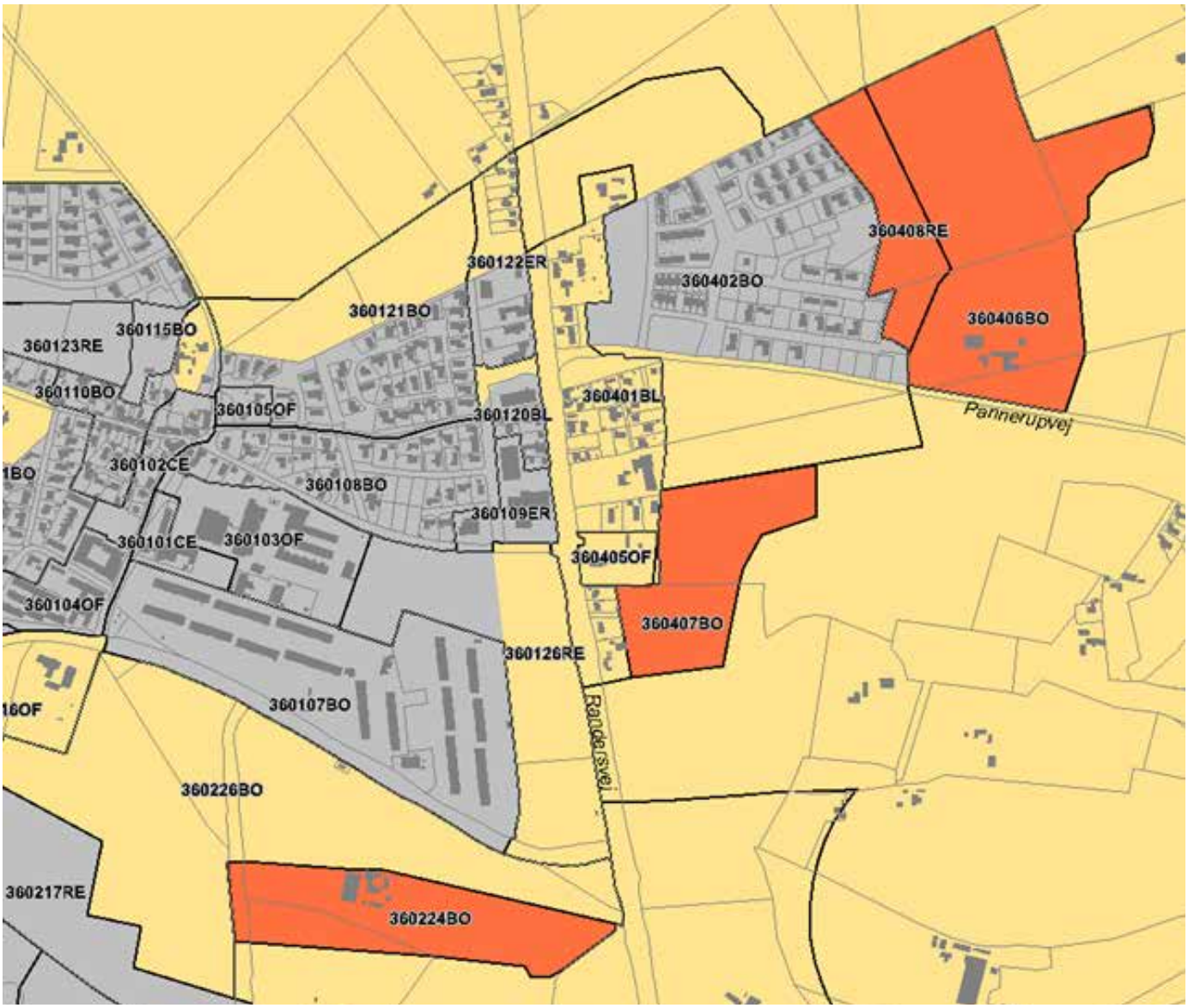
Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 2.800 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 1.460 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybruds-håndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

TRIGE



360224BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det

formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 1.850 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 2.650 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

360406BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 4.800 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 7.400 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

360407BO
Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggelsen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m² og max 800 m².

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Området indgår i kirkeindsigtsområdet omkring Trige kirke og nærområdet til kirken er omfattet af en kirkefredning. Hensynet hertil skal varetages i lokalplanlægningen for området.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 1.540 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og

1.850 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

360408RE

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område.

Supplerende bestemmelser
Området skal friholdes for bebyggelse og fremstå som naturområde, med beskyttet natur.

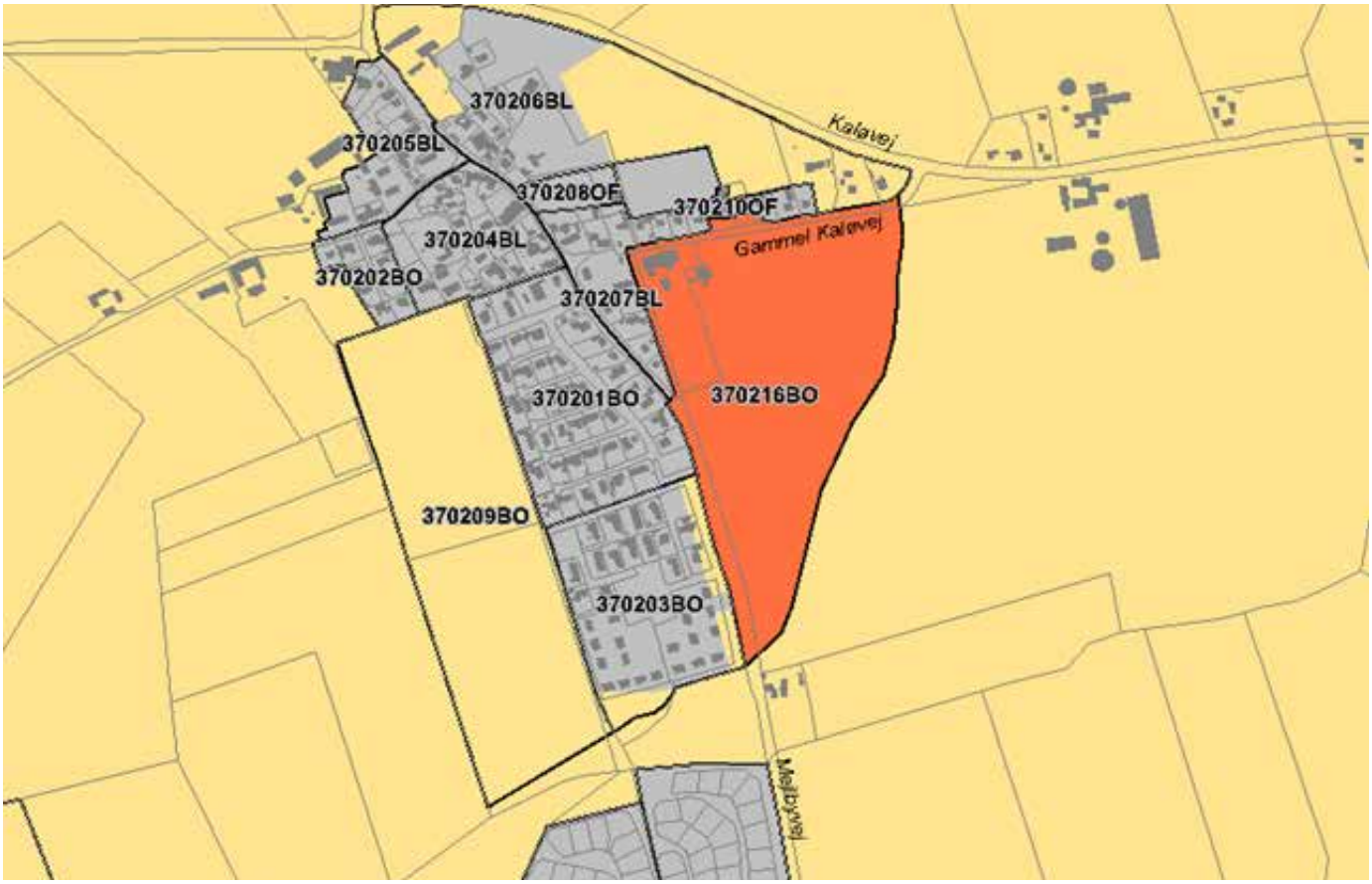
360405OF

Rammeområdet tillægges et mindre areal. Uændrede rammebestemmelser.

360008LA

Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

MEJLBY



370216BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrel-ser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

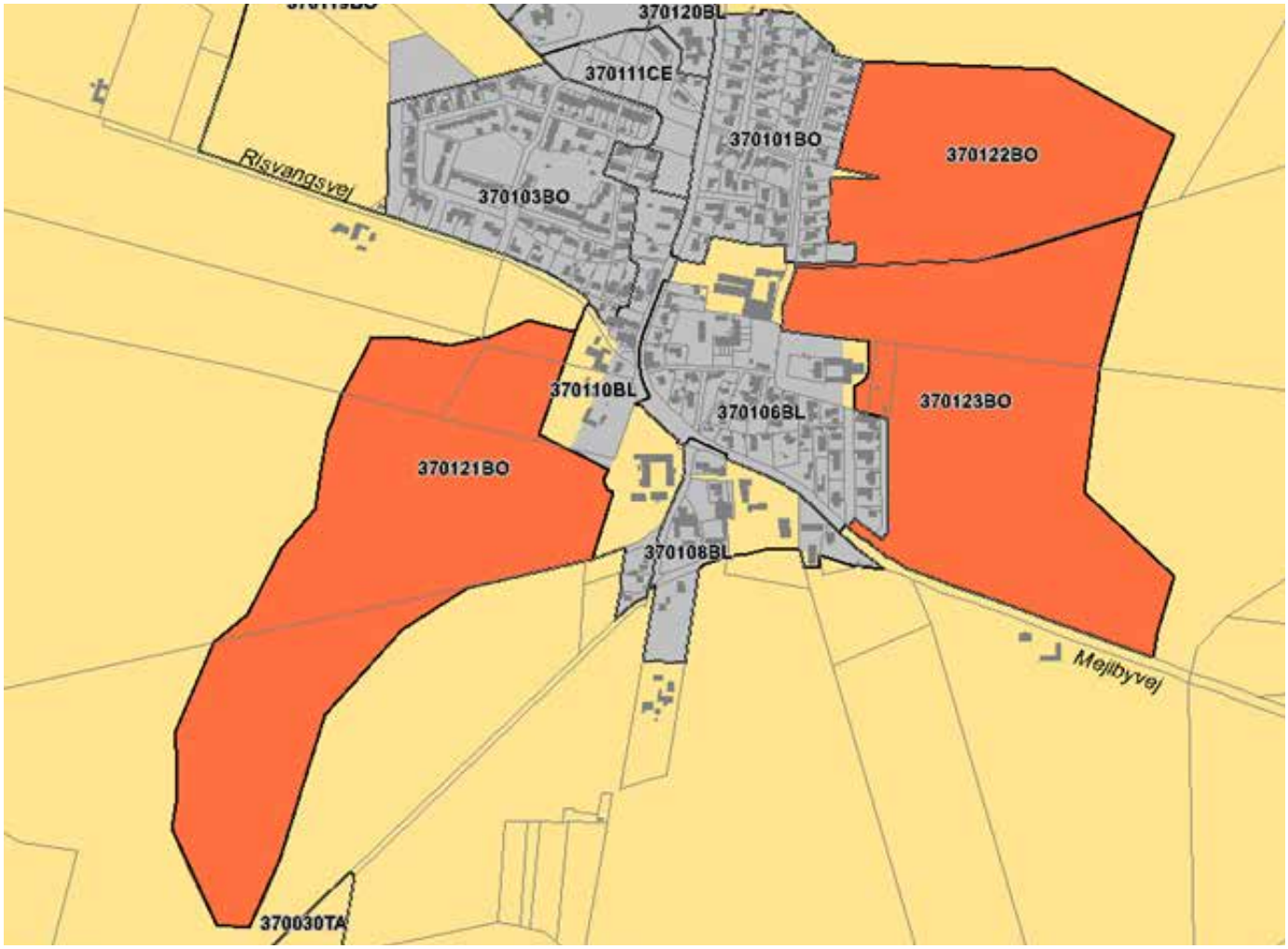
Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 3.300 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 830 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshånd-teringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

HÅRUP



370121BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 700 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 5.800 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 3.700 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lo-

kalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

370122BO
Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggel-sen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m² og max 800 m².

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 650 m² til skybrudshåndtering. Skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før området mod syd er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

370123BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

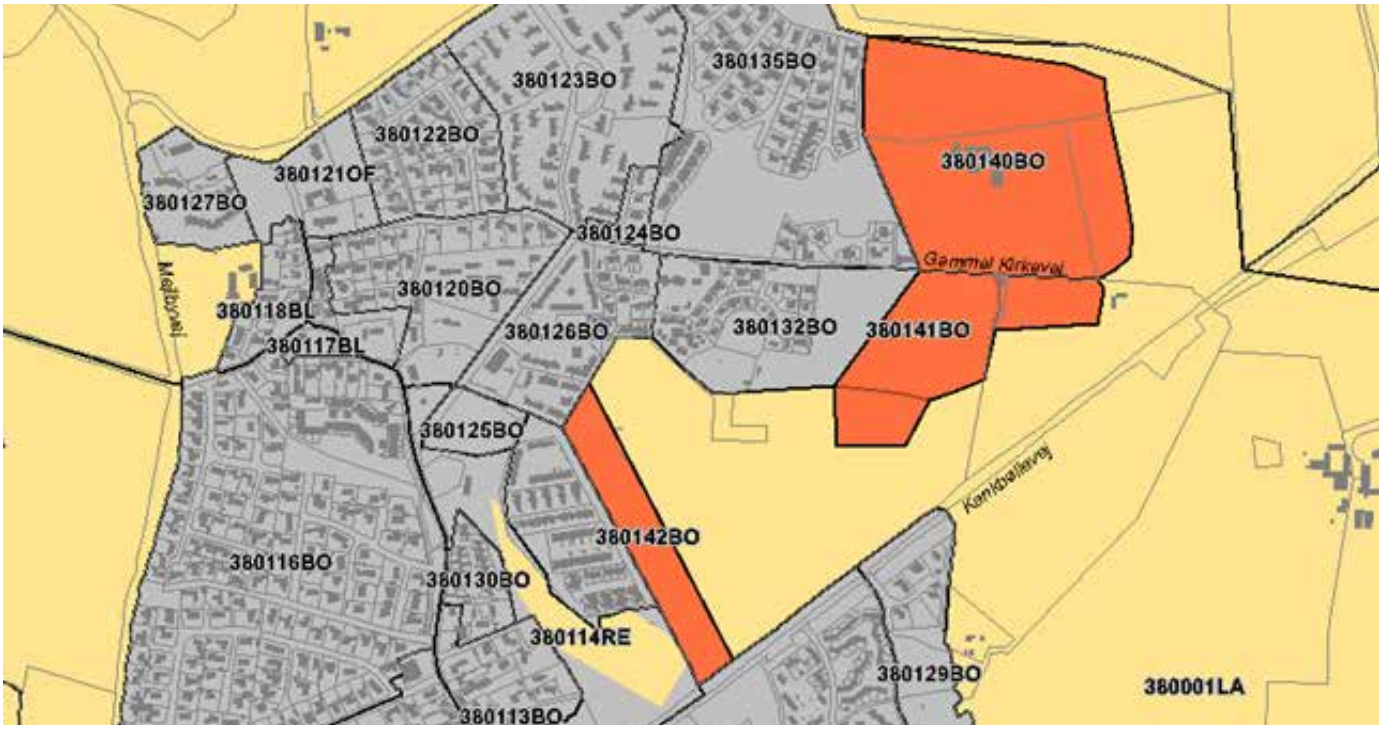
Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 7.900 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 4.750 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

HJORTSHØJ



380140BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrel-ser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 50% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 40 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 3.550 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 5.790 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug. Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før boligområdet mod syd er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

380141BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 40% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 50 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Området kan anvendes til produktionsfællesskab i tilknytning til bofællesskab.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 900 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 760 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

380142BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.

MAKSIMAL HØJDE: 8,5 M.
Supplerende bestemmelser

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 40% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 50 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

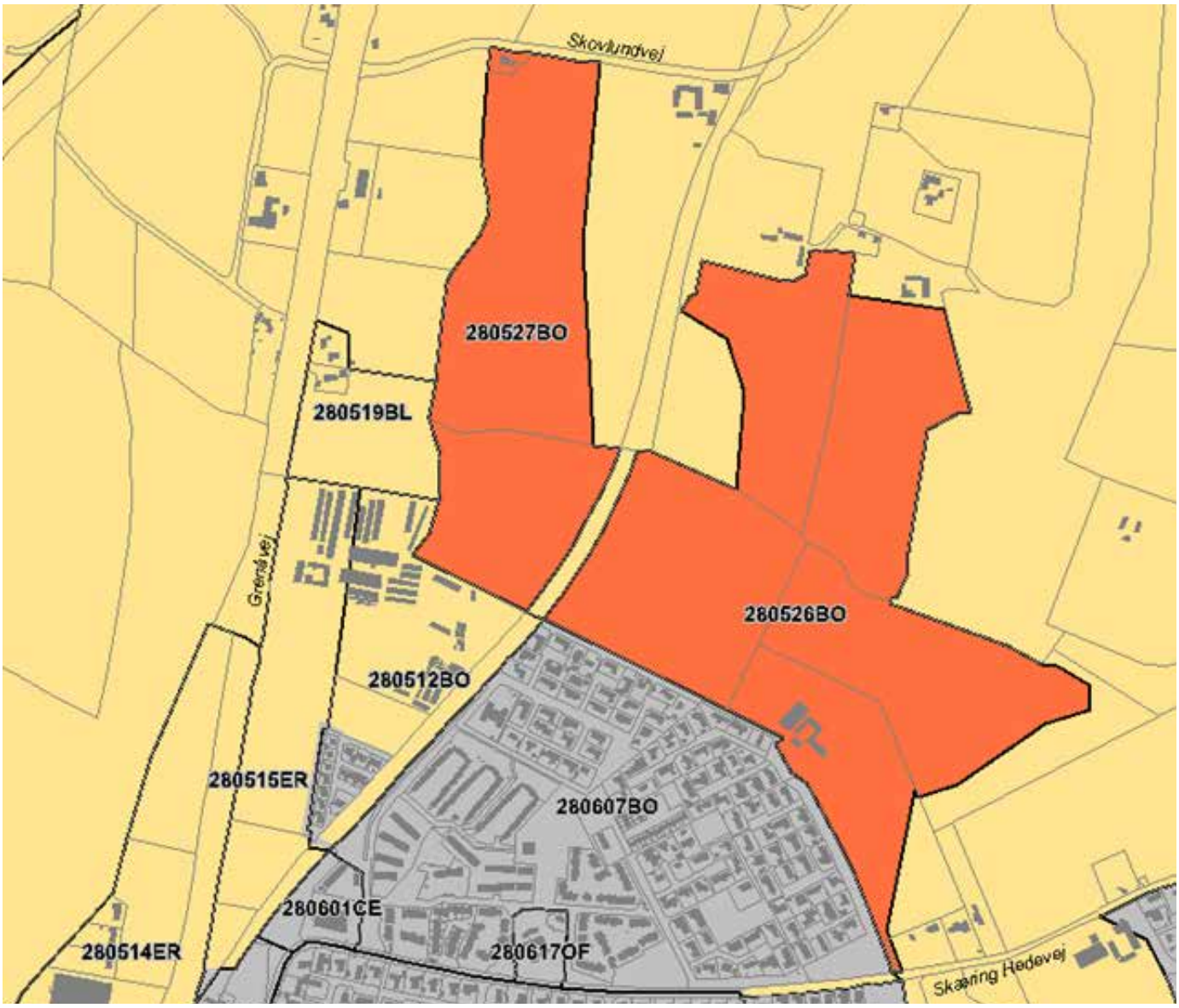
Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 675 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 1.700 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshånd-teringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og sky-brudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

380001LA
Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

SKÆRING



280526BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 10.650 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 1.370 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

280527BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 50% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 40 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

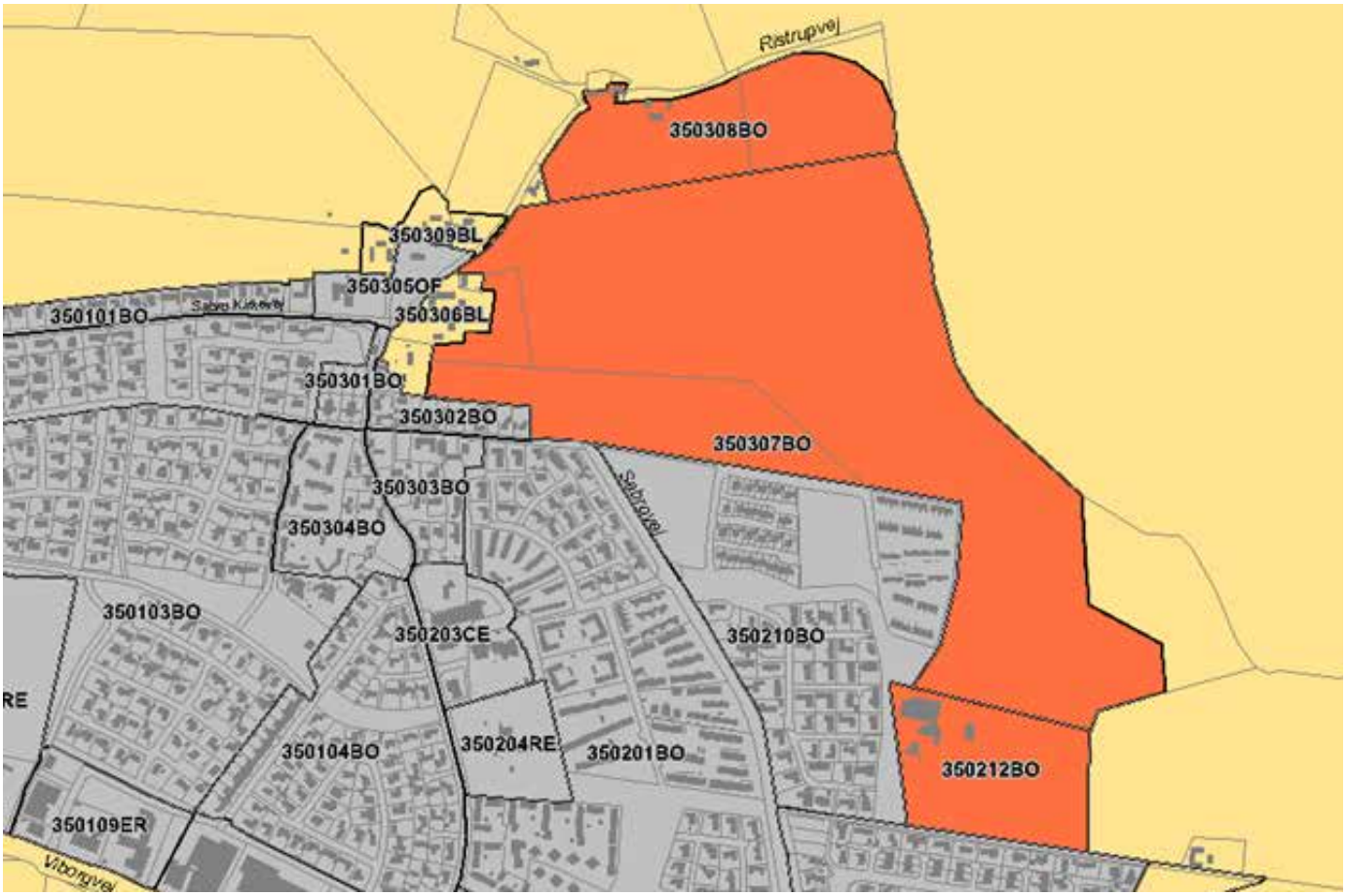
Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 5.250 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 5.600 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

SABRO



350212BO

Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før boligområdet mod nord er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og sky-brudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

350306BL
Opsplittes i to områder. Nyt område 350309BL. Uæn-drede rammebestemmelser.

350307BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 4.500 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 3.555 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før boligområdet mod nord er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og sky-brudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

350308BO
Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggel-sen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m² og max 800 m².

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

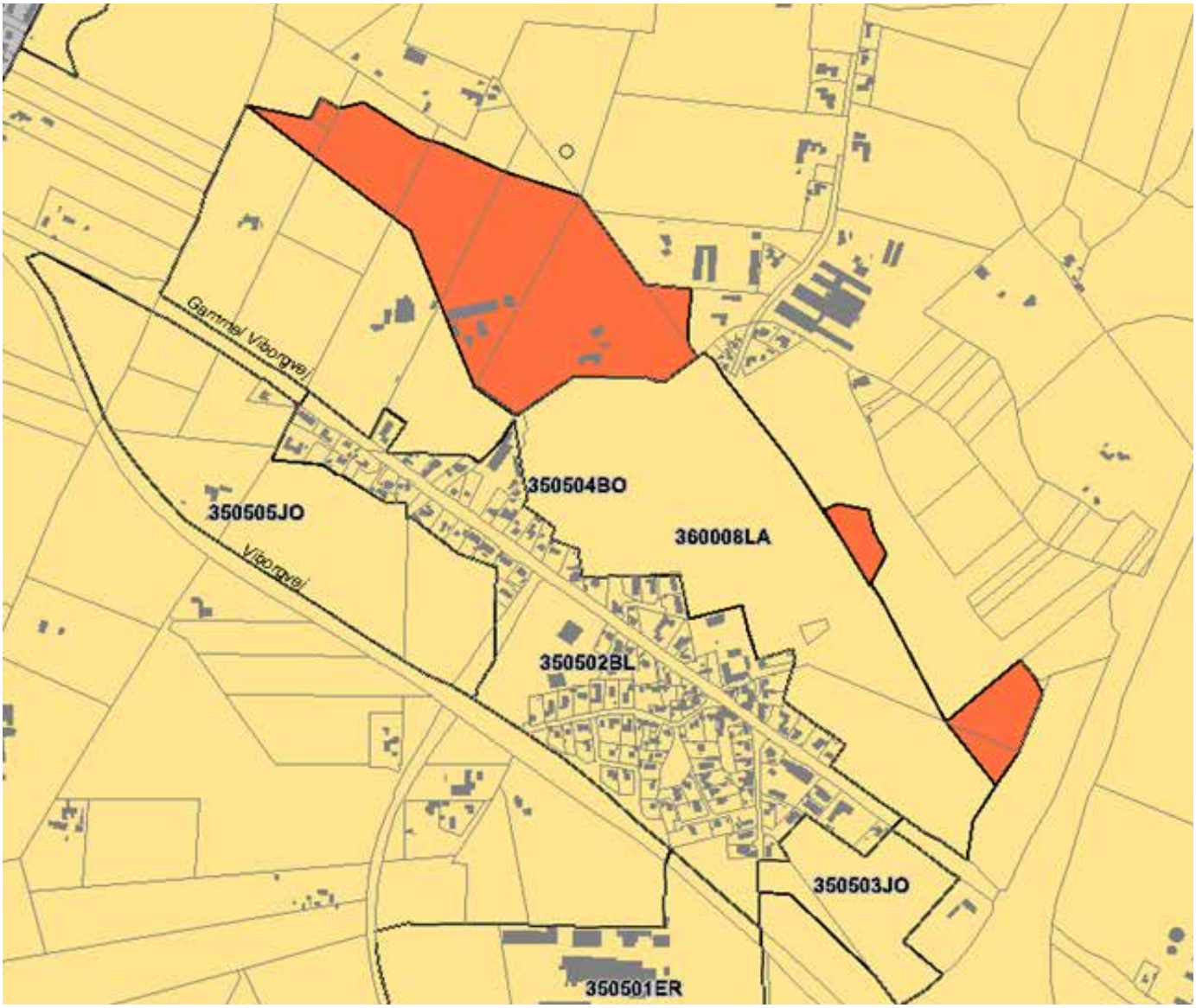
Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Området indgår i kirkeindsigtsområdet omkring Sabro kirke. Hensynet hertil skal varetages i lokalplanlægningen for området.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 9.525 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 1.785 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

MUNDELSTRUP



Arealet tillægges det nuværende rammeområde 350504BO med følgende ændrede rammebestemmelser:

350504BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

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

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m².

Mindst 80 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 10 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdi-

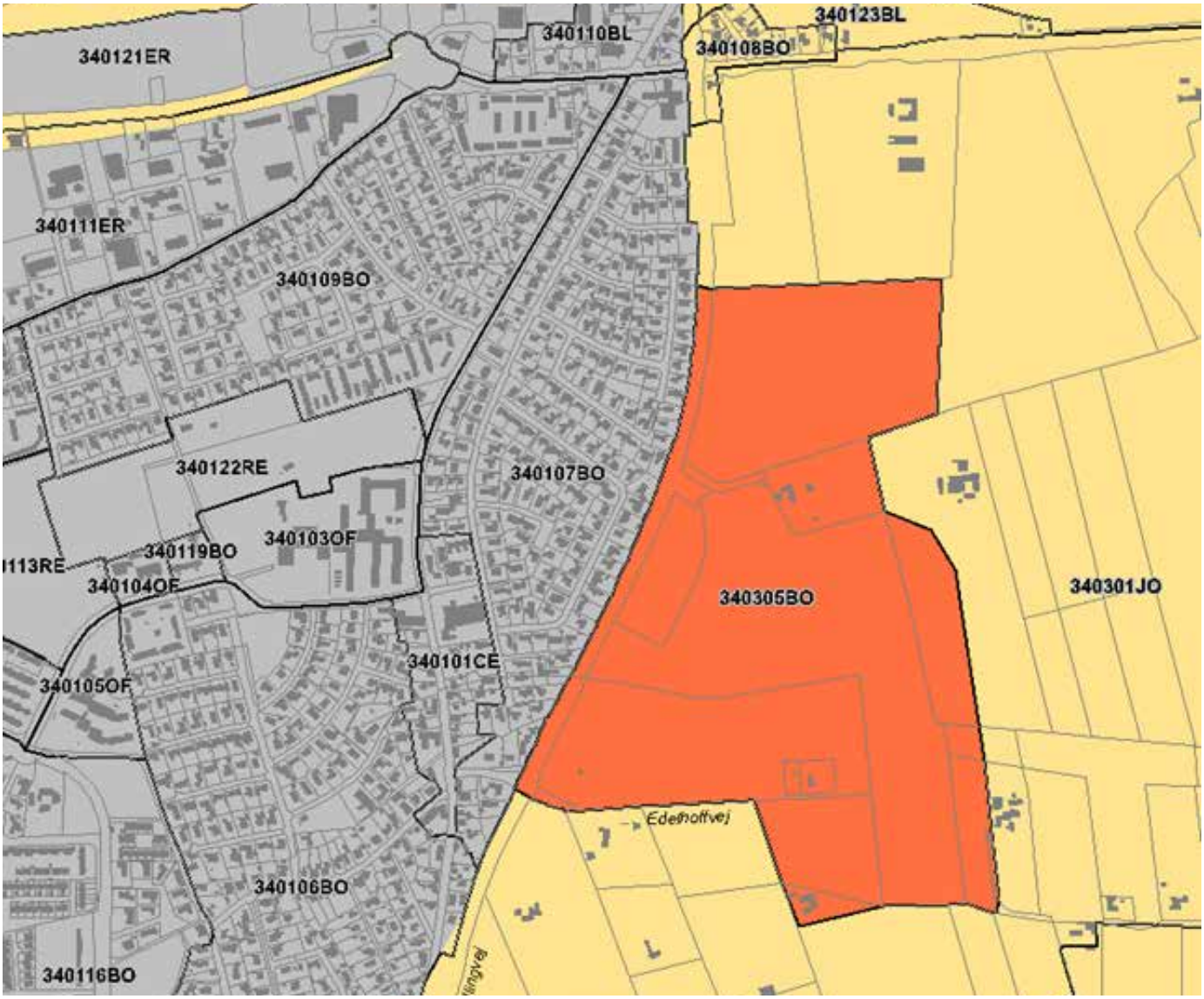
er. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 13.995 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 9.355 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

HARLEV



340305BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Udbygningen af området skal ske på baggrund af en samlet disponering af Harlev Ny By.

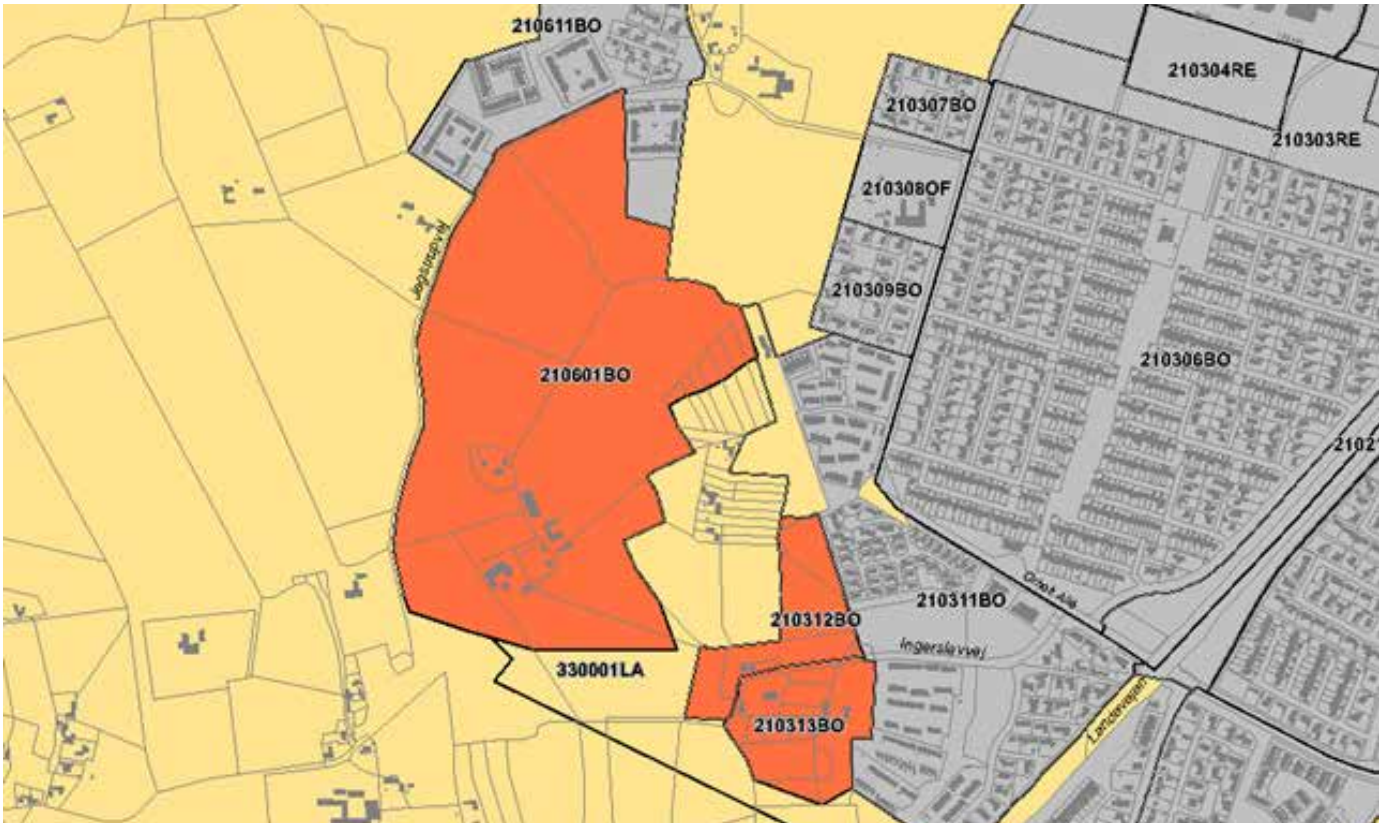
Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 15.200 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 26.820 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

340301JO
Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

TRANBJERG



210312BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 50 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 40 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 600 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 2.300 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

210313BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 70% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 20 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 2.275 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

210601BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

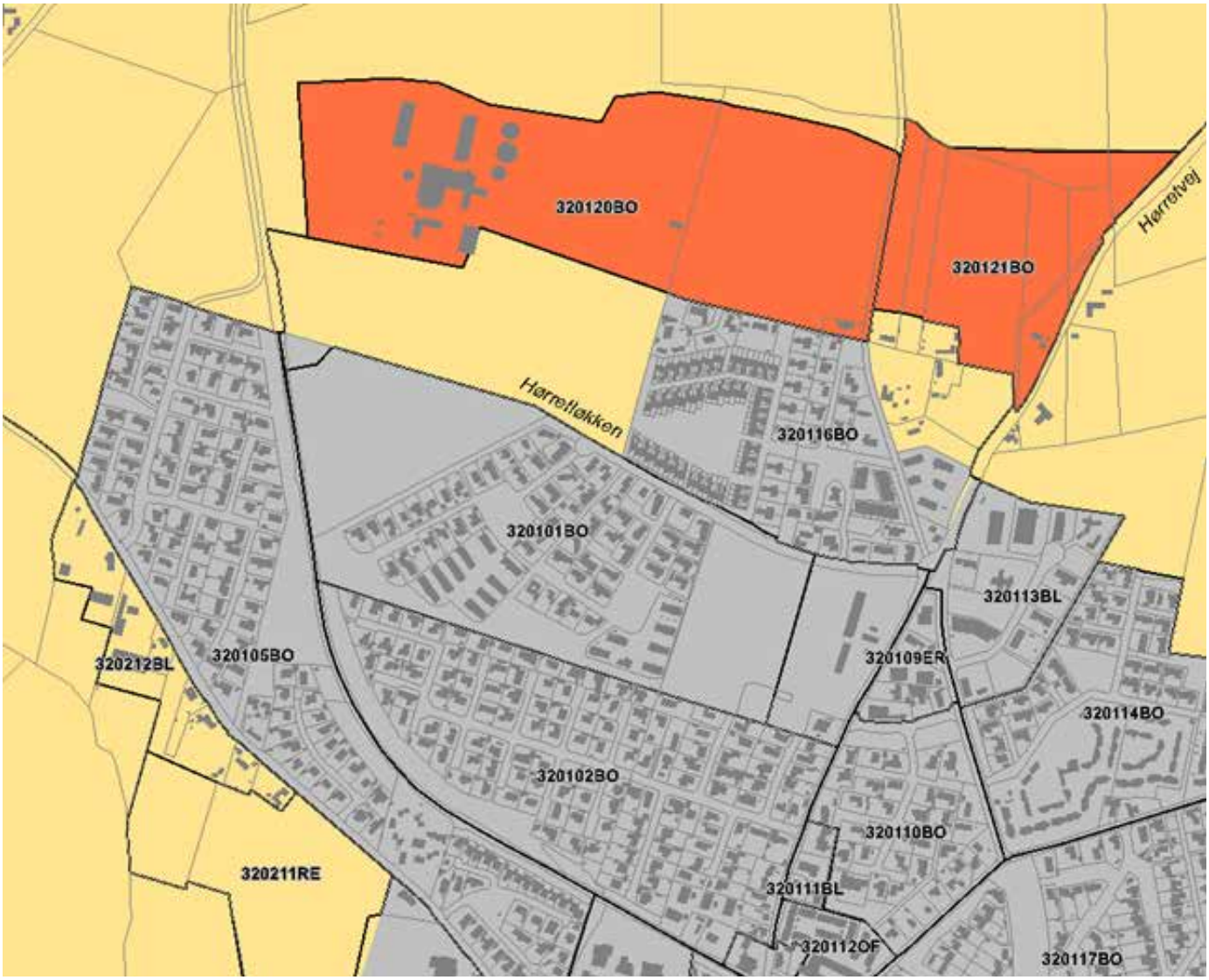
Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 10.425 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 11.180 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

210007LA
Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

330001LA
Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

MÅRSLET



320116BO

Mindre indskrænkning af det nuværende rammeområde. Følgende bestemmelser tilføjes:

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 3.900 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 4.450 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:

Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

320120BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 900 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 930 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug. Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før boligområdet mod øst er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

Note:

Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

320121BO

Generelle rammebestemmelser type 2

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og bebyggel-sen skal udstykkes med grundstørrelser på min. 600 m² og max 800 m².

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 3.000 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 2.900 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:

Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og sky-brudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

320101BO

Mindre reduktion af rammeområde. Uændrede rammebestemmelser.

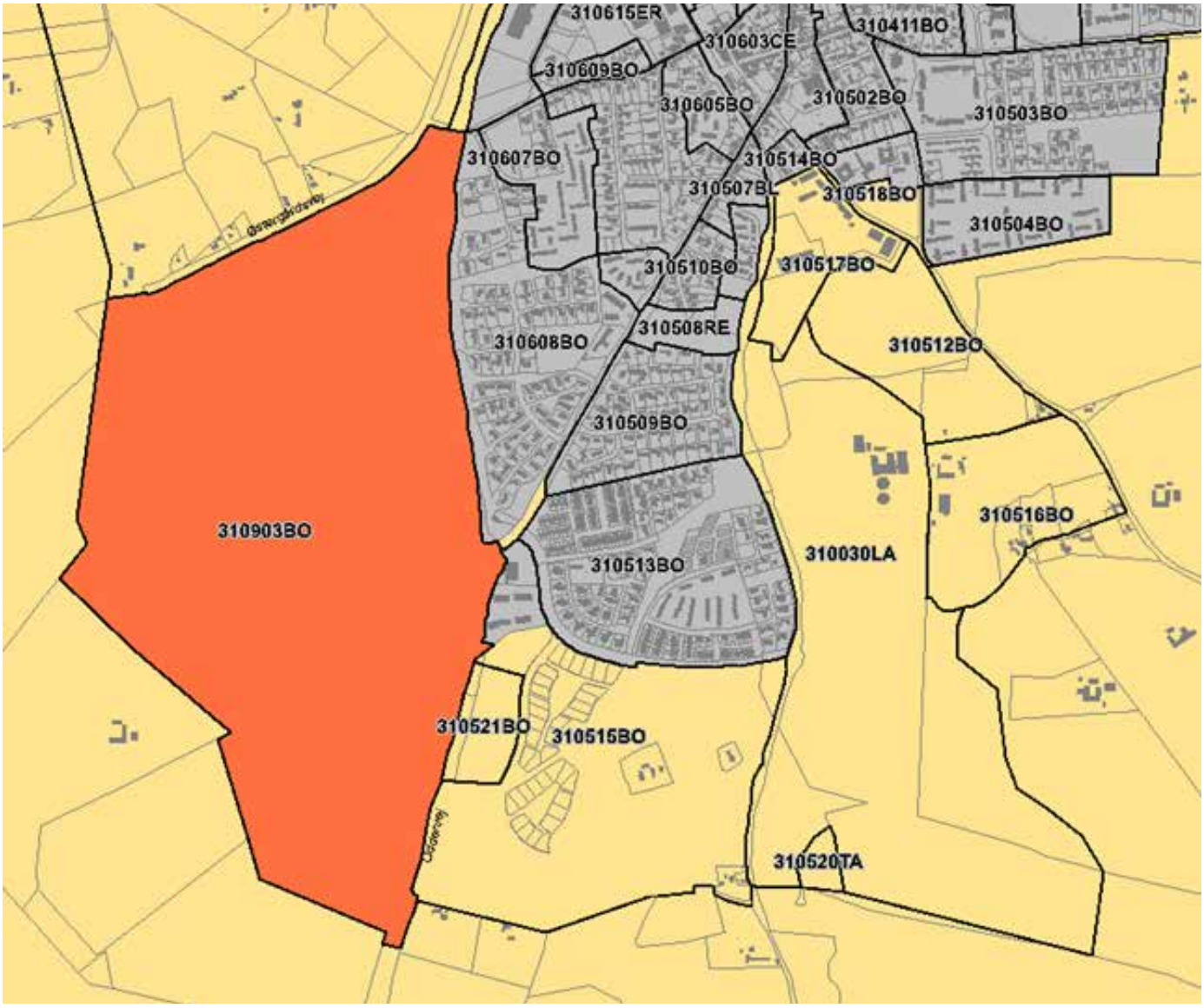
320002LA

Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

320004LA

Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

MALLING



310903BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 50% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af ejendommen bebygges eller befæstes.

Udbygningen af området skal ske på baggrund af en samlet disponering af Malling Ny By.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 22.690 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 22.555 m² til skybrudshåndtering. Da den samlede regnvandsmængde ikke kan forventes håndteret inden for området, vil der ud over de arealer, der reserveres til regnvands-og skybrudshåndtering inden for rammeområdet, skulle inddrages eksterne arealer til regnvandshåndteringen. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

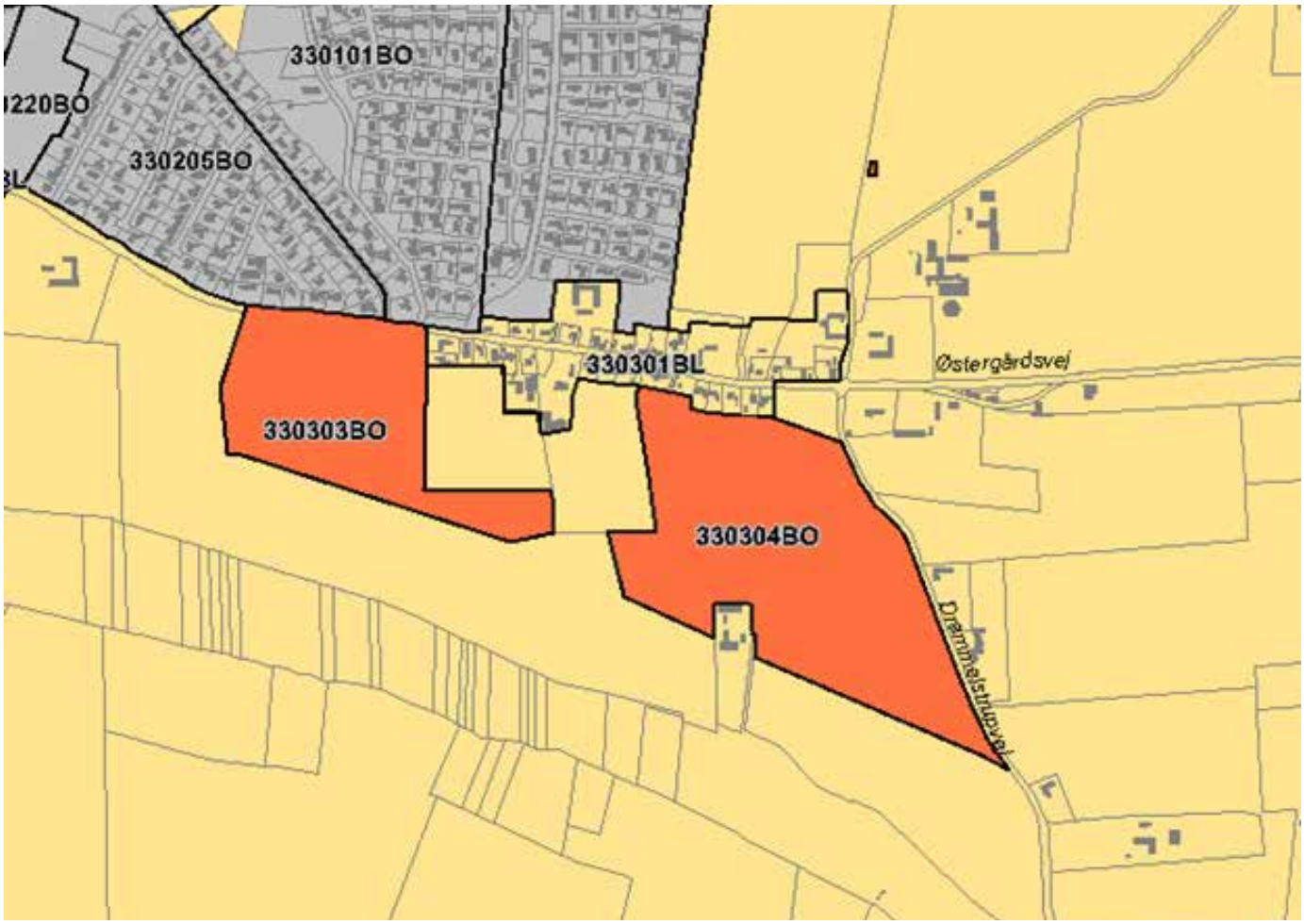
310027LA

Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

310902JO

Rammeområdet reduceres. Uændrede rammebestemmelser.

SOLBJERG



330301BL

Afgrænsning justeret. Uændrede rammebestemmelser

330303BO

Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 50% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 675 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 1.550 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lo-

kalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

330304BO
Generelle rammebestemmelser type 1

BEBYGGELSENS OMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent må ikke overstige 40% af den enkelte ejendom.
Maksimal højde: 8,5 m.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Ved grundstørrelser til fritliggende boliger under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m².

Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.

Området indgår i kirkeindsigtsområdet omkring Astrup kirke. Hensynet hertil skal varetages i lokalplanlægningen for området.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.

Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 8.550 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 4.250 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug.

Note:
Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

MINDRETALSUDTALELSER

Nedenfor er oplistet mindretaludtalelser i forbindelse med byrådets behandling om at sende temaplanen i offentlig høring.

Viggo Jonasen (EL) og Dorthe Borgkvist (UFP) ønsker følgende mindretalsudtalelse medsendt, i forbindelse med offentlig høring af forslag til Temaplan om arealer til alle boligtyper:

De foreslåede arealer i Hjortshøj, 380140 BO, 380141 BO og 310243 BO bør udgå af Temaplanen.

Eventuel afrunding/mer-bebyggelse i Hjortshøj bør lokaliseres som del af en helhedsplan for Hjortshøj, hvori også indgår Andelssamfundets fortsatte eksistens og drift af de økologiske landsbrugsformer og de sociale tiltag for borgere med særlige behov, som nu indgår i lokalsamfundets funktion og indbyggernes sociale engagement.

Viggo Jonasen
Byrådsmedlem (EL)
Formand for Teknisk Udvalg

Dorthe Borgkvist
Byrådsmedlem (UFP)

Socialistisk Folkepartis byrådsgruppe (SF) kunne tiltræde, at indstillingen sendes i offentlig høring med tilføjelse af følgende mindretalsudtalelse:

SF ønsker de udpegede arealer i Hjortshøj i tilknytning til Andelssamfundet taget ud af planen. Dette da de udpegede arealer anvendes af hele lokalsamfundet Hjortshøj, men også til vigtige sociale indsatser og beskæftigelsesindsatser for botilbuddet i Andelssamfundet for mennesker med særlige behov.

SF finder herudover, at følgeudgifter til infrastruktur, bl.a. udbygning af daginstitutioner, skoler, cykelstier, veje mm. ikke er tilstrækkeligt belyst i indstillingen. SF mener at udgifterne til infrastruktur burde have været belyst mere detaljeret og anbefaler, at udgifterne som minimum belyses yderligere inden Byrådet færdigbehandler indstillingen efter den offentlige høring.

VI HØRER GERNE DIN MENING

Forslag til temaplan om Arealer til alle boligtyper, Kommunetillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017, er fremlagt til offentlig høring i perioden 16. juni til 31. august 2021. Høringen sker i henhold til Planlovens § 23.

DELTAG I DEBATTEN

Deltag i debatten på Aarhus Kommunes høringsportal https://deltag.aarhus.dk så bliver dine synspunkter og idéer forelagt Aarhus Byråd.

Har du ideer, forslag eller synspunkter til forslaget til temaplan om arealer til alle boligtyper hører vi gerne fra dig senest den 31. august 2021.

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Lars Høeberg, kommuneplanchef
Kommuneplanafdelingen
Bystrategi - Teknik og Miljø
Telefon 4185 9799

DEN VIDERE PROCES

Når den offentlige høring er gennemført, vil de bemærkninger, vi har modtaget blive forelagt byrådet sammen med en indstilling om eventuelle rettelser til forslaget og en endelig vedtagelse af temaplanen.

Temaplanen bliver et tillæg til kommuneplanen og vil indgå i den sammenskrevne Kommuneplan 2021