

AARHUS KOMMUNE

Dato: 04.07.2023
J.nr. 201516011
Side 1/2

Indsendt via høringsportalen

Høringssvar til Planstrategi 2023

På vegne af vores bygherre Jens Jørgen Dyrbjerg, Damagervej 10, 8260 Viby J fremsender vi hermed høringssvar til det fremlagte forslag til planstrategi som et forslag til udvikling af nyt areal til boligformål i tilknytning til eksisterende boligområder ved Onsholtgårdsvej i Viby.

Baggrunden

Der har været stor efterspørgsel på de boliger, som er muliggjort ved udarbejdelse af lokalplanerne 813, 938 og 992. Vi finder, at der med åbning af den rørlagte del af Bøgskov Bæk er et godt potentiale for at videreudvikle boligområdet mod vest.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 938 er området udbygget med etablering af en lang og høj støjvold langs E45, ny lang vejforbindelse vest om lokalplan 813, udlæg af opholds-/legeskov mellem lokalplan 813 og denne vej samt med etablering af stor regnvandssø, der kan klimasikre hele området og udgøre et spændende landskabselement i tilknytning til boligområdet.

Bygherre finder, at den kommende kommuneplan bør muliggøre etablering af flere boliger i området, som udnytter de allerede etablerede faciliteter og områdets attraktive beliggenhed. Hermed kan efterspørgslen imødekommes og attraktive målgrupper kan fastholdes i kommunen.

Nærområdet er godt forsynet med gode daginstitutioner - Træhøjen og 2-Kløveren. Der er desuden gode faciliteter, som understøtter et aktivt ude- og fritidsliv – herunder nye boldbaner. Der er tillige en god kollektiv trafikbetjening af bydelen.

Området er i dag omfattet af rammeområderne 120010LA og 121208JO til henholdsvis bynært landskab og jordbrugsformål samt et område til jordbrugsformål, der er udpeget som interesseområde for byudviklingen – perspektivareal.

Forslag til nyt boligområde i kommuneplanen

Bygherre foreslår, at udvikling i området medtages i den kommende kommuneplan ved etablering af et nyt rammeområde vest for den eksisterende boligramme 200915BO for at muliggøre en udbygning af boligområde langs Bøgskov Bæk.

Bygherres forslag til udvikling af området fremgår af vedlagte disponeringsskitse.

Boligområdet tænkes opdelt af grønne kiler og beplantningsbælter, der trækker landskabet ind i boligområdet og udgør fine lege- og opholdsarealer, som gennemskæres af den nu frilagte Bøgeskov Bæk.

Støjvolden langs E45 er udført, så den sikrer, at såvel de eksisterende lokalplanområder som nye boliger i den vedlagte disponeringsskitse ikke belastes med støj fra motorvejen, som overskrider de gældende grænseværdier.

Boligområdet

Bygherre foreslår, at bebyggelsen udlægges med mulighed for etablering af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Det foreslås, at der tillige åbnes for åben/lav bebyggelse på små grunde – det vil sige, fritliggende villaer på ca. 4-500 m² store grunde med en bebyggelsesprocent på 30 %. Det er en boligform, som der er stigende efterspørgsel efter, da den pris- og størrelsesmæssigt tilgodeser unge familier, singler og ældre, som prioriterer at bo i eget hus.

Den frilagte Bøgeskov Bæk vil give området en særlig natur- og landskabskvalitet, som vil bidrage til biodiversiteten i området og give boligområdet sin egen identitet.

Bygherre drøfter gerne områdets nærmere udvikling med kommunens planlæggere. Herunder hvilke bebyggelsesformer, som vil være mest hensigtsmæssige i området samt eventuelt bestemmelse om rækkefølge for områdets udbygning.

Vedlagte overordnede disponeringsskitse for området viser en mulig udnyttelse af arealerne.

Realisering af området

Hvis kommuneplanen ændres som foreslået, skal den videre udvikling af området fastlægges i en eller flere lokalplaner. Bygherre er indstillet på at forestå udarbejdelse af lokalplangrundlaget i samarbejde med kommunens planafdeling.

Vi står gerne til rådighed for spørgsmål eller en drøftelse af indsigelsen.

Med venlig hilsen



Johnny Christensen

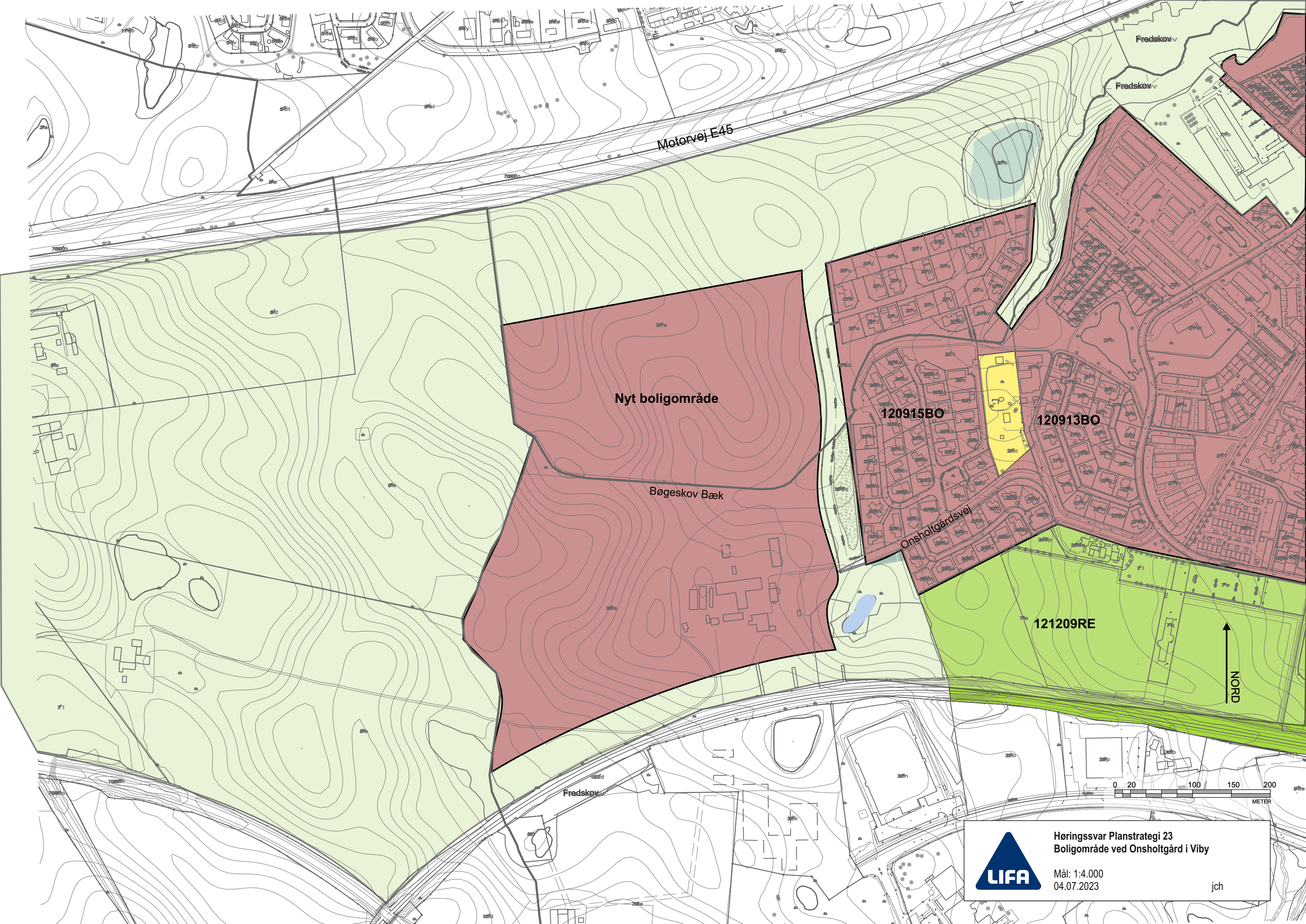
Arkitekt maa

Partner

Vedlagt:

Forslag til ændring af rammeområde

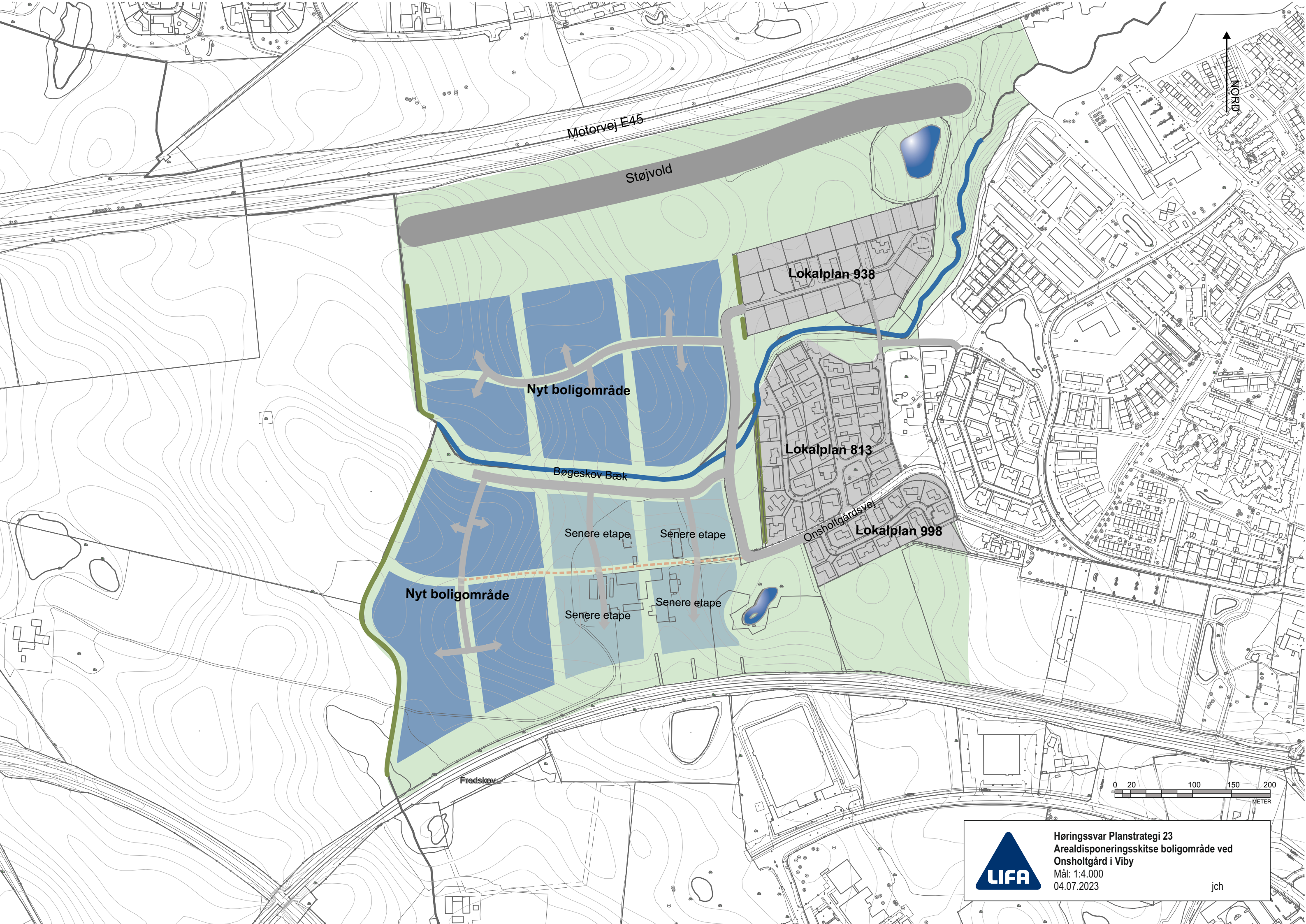
Disponeringsskitse til nyt boligområde ved Onsholtgårdsvej.



Høringssvar Planstrategi 23
Boligområde ved Onsholtgård i Viby

Mål: 1:4.000
04.07.2023

jch



Høringssvar Planstrategi 23
Arealdisponeringsskitse boligområde ved
Onsholtgård i Viby
Mål: 1:4.000
04.07.2023

jch