

HØRINGSSVAR – Anmodning om optagelse af arealer i kommuneplanen

15.08.2023

Aarhus Kommune har sendt forslag til Planstrategi 2023 i høring.

På vegne af ejeren foreslås det, at en del af matrikel 21p, Egå By, Egå, som vist på figur 1, inddrages i den kommende kommuneplanlægning. Konkret foreslås det, at en del af området udlægges til boligformål i form af tæt-lav boliger, herunder med mulighed for ældreboliger, og at den del af området der er markeret som "Engareal" udlægges til rekreative formål.



Figur 1: Dele af matrikel 21p der foreslås udlagt til henholdsvis boligformål og rekreative formål.

Baggrunden for forslaget er et ønske om at udvikle området til ældre-, pleje- og seniorboliger, der udnytter nærheden til OK-fondens plejehjem umiddelbart nord for området. Området repræsenterer en unik mulighed for at udvikle et område med bæredygtige ældre- og seniorboliger. Her kan der etableres plejeboliger som betjenes fra plejehjemmet, boliger til raske ægtefæller til beboere på plejehjemmet, seniorbofællesskaber mv. Fordelen er mange – blandt andet kan der etableres seniorboliger tæt på der hvor plejepersonalet har base, så der ikke er behov for kørsel, og kapaciteten i eksisterende faciliteter kan udnyttes fuldt ud.

OK-fonden har indikeret interesse for at indgå i dialog om muligheden for at etablere sådanne samarbejder.

Området ligger attraktivt tæt på naturen, særligt med tanke på en kommende engsø umiddelbart syd for området. Den sydlige del af området foreslås derfor udpeget til rekreative formål, og vil kunne indrettes som et naturområde med stiforløb, shelters og lignende. Denne del af projektområdet tænkes at være offentligt tilgængelig, og en udvikling af området vil således kunne skabe et direkte link til den kommende engsø og det friluftsområde som er udlagt omkring engsøen.

En foreløbig projektbeskrivelse er vedlagt som bilag 1.

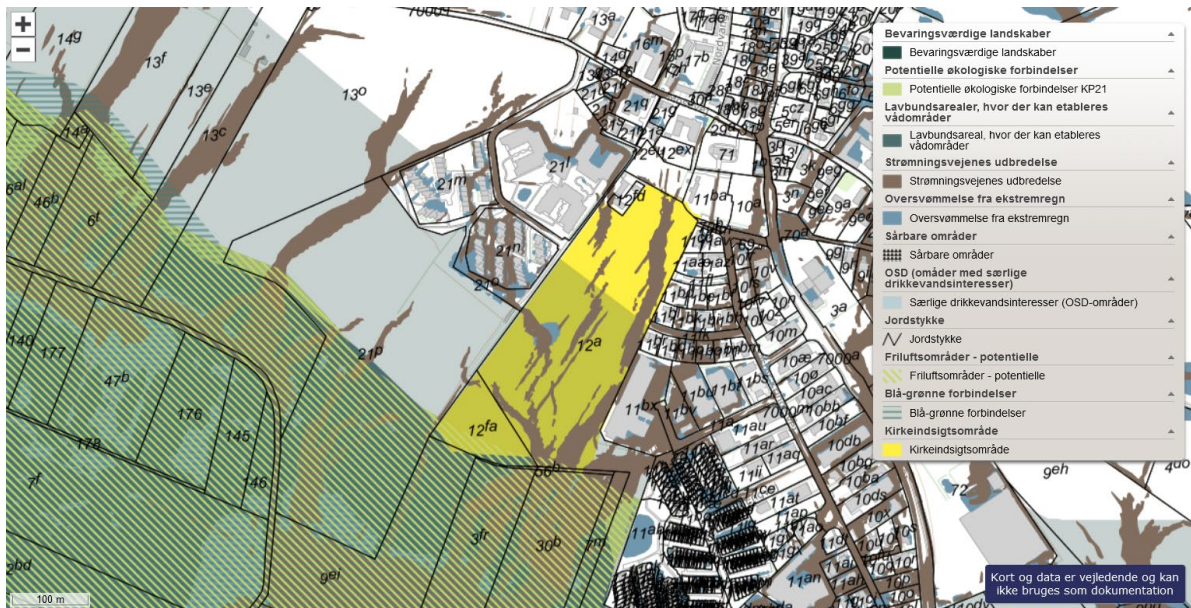
Planforhold

De væsentlige planmæssige forhold for området omfatter følgende

- Området er ikke omfattet af kirkeindsigt eller kirkebyggelinje
- Området er ikke omfattet af udpegninger som sårbart grundvandsområde eller OSD
- Den del af området som foreslås til boligformål ligger uden for udpegninger til natur, og er ikke i risiko for oversvømmelse ved ekstremregn mv. Der går en strømningsvej gennem området, som kan indarbejdes i planlægningen.
- Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ovennævnte mulighed for at udvikle området til ældre- og seniorboliger i tæt synergi med OK-fondens plejehjem, som et særligt tilbud til ældre Egå-området udgør en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen.
- Området skal vejbetjenes via eksisterende tilslutning til Egå Mosevej
- Den sydlige del af området, som foreslås udlagt til rekreative formål, er omfattet af udpegning som blå-grøn forbindelse og potentielt friluftsområde i forbindelse med etableringen af en kommende engsø.
- Området er omfattet af udpegning som bevaringsværdigt landskab. Planlægningen vil derfor kræve en vurdering af den landskabelige påvirkning.

Udpegningen omfatter Bunden af Egådalen samt den nederste del af dalsiderne. I bilag 2 ses en angivelse af udstrækningen af bebyggelsen set fra henholdsvis Egå Mosevej og Egå Engvej.

Umiddelbart vurderes bebyggelsen ikke at påvirke muligheden for at opleve og aflæse Egådalen som landskabelig og geografisk helhed.



Figur 2: Kort over væsentlige planmæssige bindinger (Kilde: webkort.aarhuskommune.dk/spatialmap)