

Aarhus Kommune
Høring af Planstrategi 2023

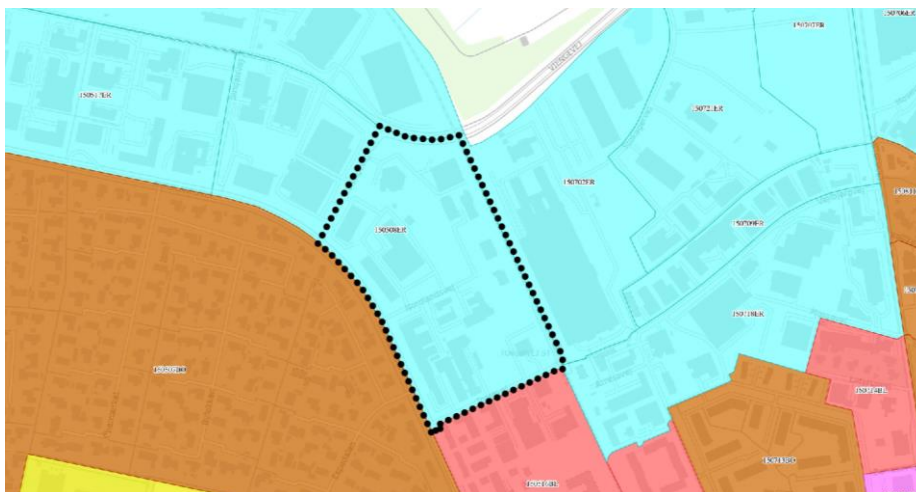
Arkitema K/S
Frederiksgade 32
DK-8000 Aarhus C
+45 7011 7011
info-danmark@arkitema.dk
CVR 1569 6230

Anmodning om udlæg af rammeområde til byomdannelse - blandet bolig og erhverv på Nordlandsvej

På vegne af ejerne af ejendommene på Nordlandsvej anmodes om, at arealet medtages i kommuneplanen som kommende byomdannelsesområde til blandet bolig og erhverv. Jf. Aarhus Kommuneplan 2017 er det udpegede område, som vist på kortet neden for, en del af rammeområde 150508ER, der er udlagt til erhverv i miljøklasse 1-3.

Ejendommene omfatter følgende matrikler: 3py, 3px, 3qc, 3tf, 3ræ, 3sa, 3rq, 3qd, 3tr, 3rp, 3pø, 3qa, 3qb, 3qg, 3qh, 3sy, 3ez, 3pz, 3eu, 3pu og 3pv, Vejlbj By, Ellevang.

Der er til Temaplan for erhverv tidligere sendt et høringssvar. Derfor ligger denne anmodning i forlængelse af dette.



Kort over området, som er udlagt til erhverv i Aarhus Kommuneplan 2017, som foreslås omdannet til byomdannelsesområde til blandet bolig og erhverv.

Forholdet til planstrategien

Planstrategien beskriver, hvordan ny byudvikling skal placeres og prioriteres. Her ligger området godt placeret i forhold til de hovedemner, der er nævnt i

planstrategien. Området ligger optimalt i forhold til infrastruktur med nærhed til højklasset kollektiv trafik i form af først og fremmest letbane men også bybusser. Der er et letbanestop i direkte tilknytning til grunden i den sydøstlige del. Udover letbanen er der også en busrute på Nordlandsvej med endestation på Stenagervej.

Med planstrategien ønsker Aarhus Kommune at byudvikle med udgangspunkt i landskabets struktur og med kontakt til grønne kiler. Projektet ligger med mulig kobling til Egå Engsø. Med projektet vil det eksisterende byomdannelsesområde syd for og boligområdet vest for også få forbedret sine forbindelser til den store grønne frilufts-kile ved Egå Engsø. Projektområdet vil fremadrettet være bindeleddet mellem byen og det rekreative naturområde.

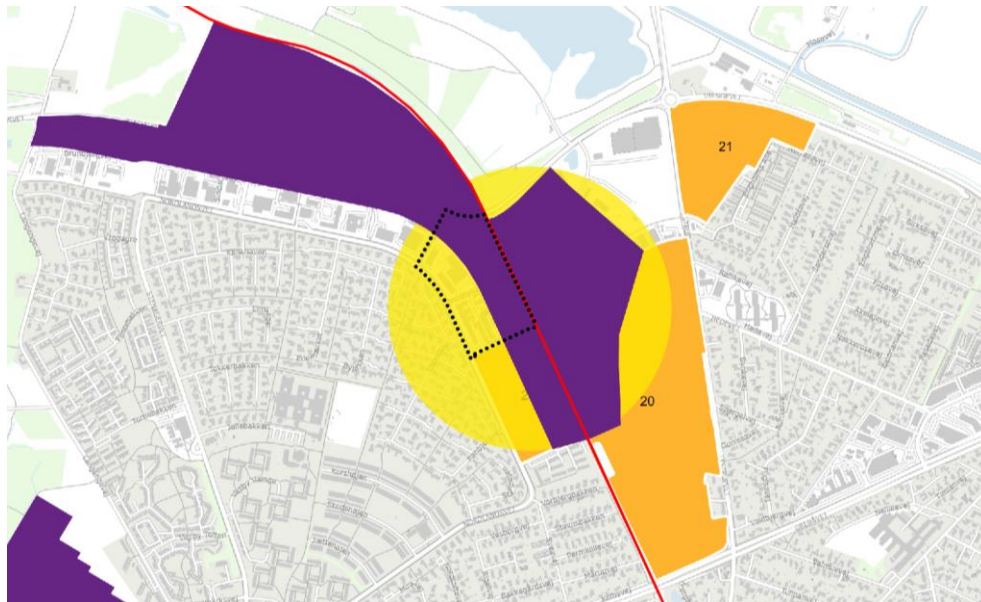
Projektområdet vil desuden blive en del af '15 minutters byen', der er beskrevet i planstrategien, hvor arbejde, skole, dagligvareindkøb, fritidsinteresser og rekreative områder kan nås inden for 15 minutter. Derudover er der med projektet fokus på at bygge relativt tæt med bl.a. nye bygningstypologier, så arealanvendelsen minimeres og således, at bebyggelsen understøtter bæredygtig vækst.



Kort der viser projektområdets placering i forhold til grøn overordnet struktur og eksisterende by. Mørkegrøn skravering er udpegning til 'Blå-grønne forbindelser', orange er 'Byomdannelsesområder', lys grøn er 'Friluftsområder' og lys grøn skravering er 'Potentielle friluftsområder'. Den mørke grønne farve er udpegning til 'Byparker' jf. Aarhus Kommuneplan 2017.

Fortætning langs letbanen

Området er udpeget til fortætningspunkt i Aarhus Kommuneplan 2017, der ligger omkring letbanestop Torsøvej, og den østlige del af arealet er udpeget til potentiel højhusområde, som dog ikke forventes udnyttet i projektet.

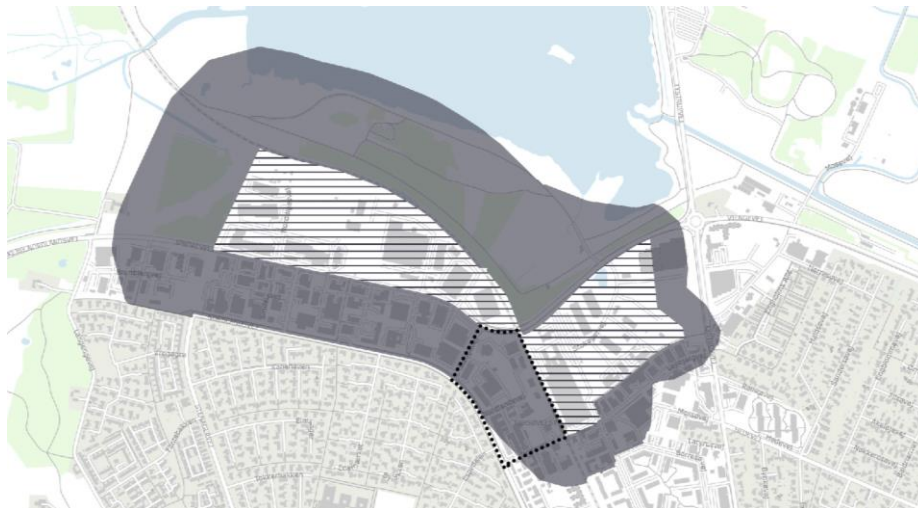


Kort, der viser 'Fortætningspunkter' (gul) omkring letbanen (rød streg), 'Byomdannelse' (orange) og 'Potential højhusområde' (lilla) fra Aarhus Kommuneplan 2017.

Erhverv nord for projektområdet

Den nordlige del af projektområdet er omfattet af en konsekvenszone omkring produktionsvirksomheder, der er beliggende nordvest og øst for projektområdet. Udgangspunktet med udpegningen er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav. Den skal ses som en opmærksomhedszone, hvori der kun kan etableres ny miljøfølsom anvendelse (f.eks. boliger), hvis afværgeforanstaltninger kan sikre, at den nye anvendelse ikke medfører grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven.

Vi er opmærksomme på, at der er virksomhedsstøj i området, men dette kan der tages hånd om i en lokalplanlægning ved en mere konkret vurdering af støjpåvirkningen. Begge områder er udlagt til erhvervsformål i form af produktions- og transporterhverv, hvor det mod nordvest er udlagt til miljøklasse 4-6 og området, der grænser op til projektområdet mod øst er udlagt til miljøklasse 3-5. Dog vurderes det, at miljøklasserne i disse områder uden gener for nuværende virksomheders anvendelser, kan sænkes.



Kort, der viser arealer til 'Produktionsvirksomheder' (grå skravering) og 'Konsekvenszone for produktionserhverv' grå zone, som den er udlagt i Aarhus Kommuneplan 2017 jf. Temaplan for erhverv.

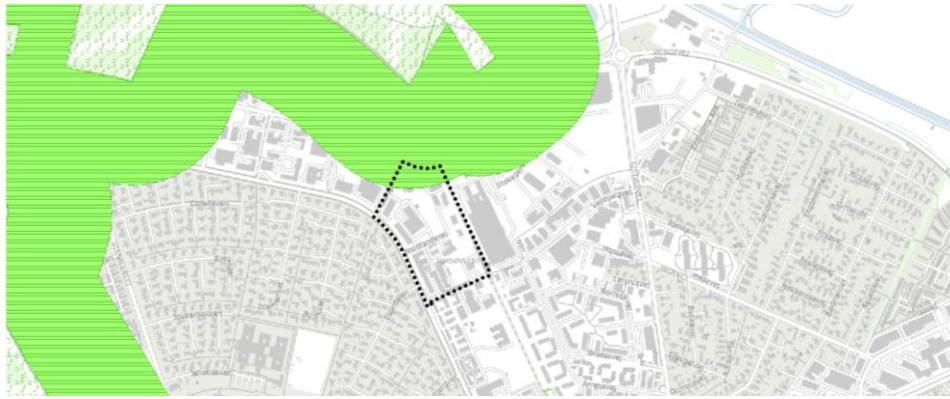
Andre planbindinger

Området er beliggende inden for kystnærhedszonen i byzone. Området forventes ikke at være synligt fra kysten, da der er bebyggelse mellem projektområdet og kysten, som er i samme skala som projektområdets. Området mod nord er omfattet af en skovbyggelinje.

Egå Engsø området er udpeget til økologisk forbindelse, potentiel økologisk forbindelse, bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Alle udpegninger ligger op til eller uden for projektområdet og påvirkes ikke med projektet.

Området ligger op af udpegning med mulighed for enkeltstående butik mod vest og syd, men denne mulighed er indarbejdet i lokalplan 1054, der ligger syd for området. Som udgangspunkt vurderes det derfor ikke relevant at planlægge for en enkeltstående dagligvarebutik i projektområdet, men der må vurderes nærmere i en kommende lokalplanlægning.

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser, sårbare områder eller 300 m afstand til en boring.



Kort, der viser skovbyggelinje, der går ind over den nordlige del af arealet.

Skitseforslag for området

Der er udarbejdet et skitseforslag for området, som vil skulle videreudvikles i samarbejde med Aarhus Kommune i en senere lokalplanlægning. I lokalplanlægningen vil der skulle ses mere konkret på parkering, brand, støj, regnvandshåndtering og dagslys m.m, men formålet med skitseforslaget er at vise, hvordan området kan komme til at se ud, hvis kommuneplanrammerne ændres.

Der er i 2017 udarbejdet en lokalplan 1054 for arealet syd for projektområdet. I disponeringen af arealet ses på de to arealer i en helhed.

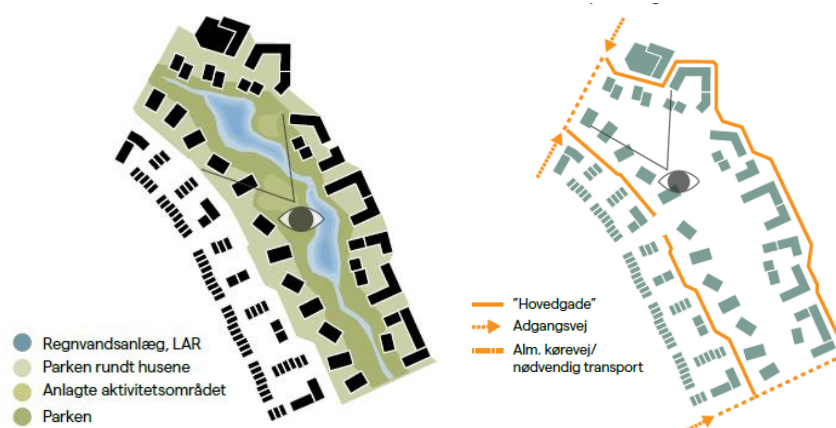


Illustration af projektområdet set i sammenhæng med området syd for.



Illustrationsplan af projektområdet.

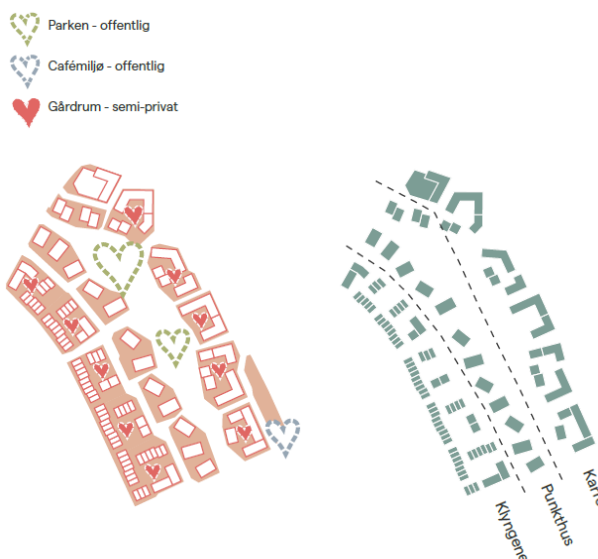
I skitseforslaget er der skabt et centralt grønt parkrum med stiforbindelser, der via en rampe leder hen over letbanen og Viengevej og skaber tilgængelighed for projektområdet og de eksisterende boligområder til Egå Engsø. Parkrummet fungerer også som opsamling af regnvand i bassiner, der afhængig af nedbørsmængden vil stå med vandspejl i perioder.



Diagrammer, der viser parkrummet med regnvandsbassiner og vejstrukturen i området.

Arkitema ..

En hovedgade snor sig ind mellem bebyggelsen med to adgangsveje fra Torsøvej og to fra Viengevej. For at opnå en sikker og oplevelsesrig vej er den udformet med flere knæk og sving.



Diagrammer, der viser forskellige typer fællesrum og bebyggelsestypologier.

Overordnet set er der tre typer af bebyggelse; Klyngerne, punkthuse og karrébebyggelse. Ud over de forskellige bebyggelsestypologier er der også indtænkt en variation i indretningen af boligtyper indenfor hver type bebyggelse for at skabe mangfoldighed i beboersammensætningen. Klyngerne består af en kombination af rækkehuse i 2 etager, townhouse i 3 etager samt enkelte etageboliger i op til 4 etager.

Punkthusene ligger placeret i bebyggelsens midte på kanten af parken, langs med regnvandsbassinerne og er i op til 3 og 4 etager. Karrébebyggelsen danner med sin bygningsgeometri gårdrum og skærmer for trafikstøj og visuelt fra letbanen. Bygningerne foreslås opført i op til 5 og 6 etager. Der er differentieret i graden af offentlighed i de forskellige opholdsrum, så der skabes offentlige, semiprivate og private rum i bebyggelsen, som er med til at skabe rammer for det tilfældige møde og gode opholdsrum.



Illustrationer, der viser rummene imellem bygningerne med det store parkrum.

Parkering foreslås etableret i to parkeringshuse - et mod nordøst og et mod sydøst udenfor projektområdet samt på terræn ved letbanen og ved rækkehusene. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der være dialog om dette er den ønskede parkeringsløsning. Fordelen med parkeringshuse er, at de med nærheden til et letbanestop også kan benyttes til skift mellem transportmidler for andre end områdets beboere som dobbeltudnyttelse. Facaderne på parkeringshusene kan disponeres med grønt eller aktive tiltag med mulighed for ophold eller eventuel boliger på taget.

Projektområdet er det sidste, der har tilkørsel fra Nordlandsvej og Stenagervej (Ellevangskvarteret). Alt andet erhverv (også det der ses fra Nordlandsvej) har tilkørsel fra Sindalsvej/ Ikea eller Grenåvej via Lystrupvej. Det betyder, at alt tung trafik igennem området vil ophøre, hvis området udvikles. Dette dog med undtagelse af varelevering til de to dagligvarebutikker, der allerede er etableret og forsyner området. Dette skyldes, at man for mange år siden lukkede Nordlandsvej af for tung trafik ind i Ellevangskvarteret. Generelt opleves Nordlandsvej/ Stenagervej som veje med lidt trafik sammenlignet med vejene på den anden side af letbanen med adgang fra Lystrupvej, og derfor egner området sig til boligbebyggelse.

I dagspressen har det været nævnt, at kommunen ser positivt på en række grundejeres ønske om at byudvikle i området mellem Mossøvej og Vejlbjergvej, som er det område, der er udlagt til erhverv øst for letbanen. Derfor vurderes det, at nærværende projektområde også bør komme i betragtning til byudvikling, da det ligger helt centralt i forhold til koblingen til Egå Engsø.

Venlig hilsen

Jann Ulrich Bech
Byplanarkitekt