

Lokalplan 1990, Kommuneplan 2009 og Evt. fremtidig kommuneplan

Tema	Lokalplan 1990	Kommuneplan 2009	Evt. ny fremtidig kommuneplan	Kommentar
<p>Arealanvendelse 9.040 m² samlet for de to parceller.</p> <p>(var i 1990 tilsyneladende 6 parceller)</p>	<p>"Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området" (s. 1.2)</p>	<p>Rammeområde 11.11.05 CE</p> <ul style="list-style-type: none"> Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. (kategori 24 - Lokalt butikscener!) <ul style="list-style-type: none"> Anvendelse til butikformål må som hovedregel kun indrettes i bebyggelsens stueetage. <p>Rammeområde 11.11.03 BO</p> <ul style="list-style-type: none"> Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af fritliggende énbolighuse. (kategori 2 - Åben lav bolig) 	<p>Rammeområde 11.11.05 CE</p> <ul style="list-style-type: none"> Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. (kategori 24 - Lokalt butikscener!) <ul style="list-style-type: none"> Anvendelse til butikformål må som hovedregel kun indrettes i bebyggelsens stueetage. Oddervej 80 udgår som bygning med høj bevaringsværdi i Kommuneplanen. <ul style="list-style-type: none"> * kategorien i parentes henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori. 	<p>Hvor store er de to parceller hver især?</p>
<p>Bebyggelsesgrad for 111105 BL (1990) 111105 CE (2009)</p>	<p>Max. 50 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> Max. bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom 	<ul style="list-style-type: none"> Max. bebyggelsesprocent: 90 for den enkelte ejendom 	<p>Ingen argumenter for den voldsomme forøgelse.</p>
<p>Bebyggelsesgrad for 111103 BO</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fritliggende parcelhuse. (s. 1.2) En bolig på hver grund. (s. 1.2) Max. 25 % 	<ul style="list-style-type: none"> Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund 	<p>Parcel nedlægges og integreres i Rammeområde 11.11.05 CE</p>	<p>Størrelse m² efterlyses.</p>
<p>Byggehøjde</p>	<p>"Bebyggelse til erhverv og offentlige formål kan opføres i 2 etager med udnyttet tagetage i en højde, der ikke overstiger 12m." (s. 1.2) over terræn eller fastlagt niveauplan. Boliger: 2 etager max. Højde 8,5m (s.1.2)</p>	<p>Rammeområde 11.11.05 CE</p> <p>Rammeområde 11.11.03 BO</p> <ul style="list-style-type: none"> Max. etageantal: 2 Max. bygningshøjde: 8,5 m <p>Se ligeledes: Højhuspolitik for Århus Kommune, Århus Kommune, Teknik & Miljø, november 2006. Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001. s. 28. <i>Målsætninger og strategier.</i> "I mange af forstæderne og de fritliggende byområder vil også bygninger under 6 etager kunne</p>	<p>Rammeområde 11.11.05 CE</p> <ul style="list-style-type: none"> Max. etageantal: 4 Max. bygningshøjde: 15 m 	<p>Ingen argumenter for den voldsomme forøgelse.</p>

Lokalplan 1990, Kommuneplan 2009 og Evt. fremtidig kommuneplan

Tema	Lokalplan 1990	Kommuneplan 2009	Evt. ny fremtidig kommuneplan	Kommentar
		<p>opleves som relativt høje. Projektforslag i sådanne byområder der væsentligt bryder med den stedlige bygningshøjde og har kvaliteter, der begrunder en nærmere sagsbehandling, skal ligeledes gennemgå en sådan konsekvensvurdering.” Og s. 31ff om konsekvensvurderinger generelt.</p>		<p>Der kan anmodes om en sådan konsekvensvurdering.</p>
Antal tilladte m ²	Begrænsninger på enkeltbutikker/erhverv	<p>Max 3000m² brutto til butikksformål. Begrænsninger på enkeltbutikker.</p>		
Hensyn til områdets karakter	<p>Boliger skal falde ind i eksisterende miljø med parcelhusbyggeri. Byggeprocent begrænset. Højdebegrænsninger.</p>		Nævnes ikke	Fældning af store, gamle træer.
Hensyn til tætboende beboere	”Anvendelsen af området ikke medfører gener for omgivelserne (3.1 §1)			
Hensyn til erhvervslivet	<p>”Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området” (3.1 §3 stk. 2)</p> <p>Se også Vejledning om detailhandelsplanlægning, Miljøministeriet, By- og landskabsstyrelsen, Maj 2010 http://www2.blst.dk/blst_presentation/Vejledning_detailhandel_endelig.pdf som siger: ”Det er en forudsætning for anvendelse af §5n, at der er tale om begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt vil få mere end lokal effekt. Det er i alle kategorier en forudsætning, at butiksarealerne tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland, hvilket kommunen skal redegøre for.” (s. 10)</p>	<p>”Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning.” (Rammeområde 11.11.05 CE, 24 Butikcentre) ”Der skal sikres en afbalanceret og bæredygtig struktur i detailhandlen, så alle har adgang til butikker og andre private servicetilbud.” (s. 11.) ”I Århus Kommunes yderområder åbnes der principielt ikke op for at udvikle nye eller større indkøbscentre, som kan konkurrere med City eller den lokale detailhandel. Byer, bydele og lokalsamfund i Århus Kommune og i oplandet skal kunne fastholde og udvikle deres centre. Som en undtagelse fra dette generelle princip muliggøres dog, at IKEA kan etablere en større butik i Skejby.”</p>	<p>2.200m² butikker incl. dagligvarebutik Tank-anlæg Fastfood Liberalt erhverv</p>	<p>Området har ikke behov for yderligere forsyning. Allerede mange ledige erhvervs m² i området. Kridthøj Torv Højbjerg Torv (3000m²) Skådecentret (udvidet med 2 parceller) Oddervej (Rema 1000) Flere tankanlæg i området – 4 inden for 500 m – 1 km.</p> <p>Hvilken dokumentation er der for behovet?</p> <p>Skådecentret ligger for tæt på under 500 m.?</p>

Lokalplan 1990, Kommuneplan 2009 og Evt. fremtidig kommuneplan

Tema	Lokalplan 1990	Kommuneplan 2009	Evt. ny fremtidig kommuneplan	Kommentar
		<p>s. 109 ”Der vil ikke blive givet tilladelse til nye større bydelscentre uden for Ringgaden. Derimod åbnes der op for en udvidelse og modernisering af de eksisterende centre for at sikre en hensigtsmæssigspredning af serviceforsyningen” s. 114 ”Som udgangspunkt vil nye lokale butikcentre ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning med et butiksareal på over 400m².” (s.120)</p>		
<p>Bevaringsværdig ejendom</p>		<p>Lokalhistorisk arkiv, Oddervej 80 (4) Meget bevaringsværdig Funkisvilla. Sjælden. Kun få i kommunen. Bevaringsværdi 4. (kategorien lige under fredning, som er 1-3)</p>	<p>Beskrivelse på www.kulturarv.dk, som kommunen henviser til: Markant funkisville med udeforstue, bygget 1927, Funkionalisme. Skal nedrives iflg skitseplanen, men den er stadig med i Kommuneplan 2013 s. 24 <i>Bevaringsværdige bygninger: ”</i> - Bygninger, der er Save-registreret med bevaringsværdi på 1 – 4 er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige. Udpegede bygninger kan ses på Aarhus Kommunes og Kulturstyrelsens hjemmesider - Eventuelle ændringer af eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, vindues- og altanudsiftning, tilbygninger m.m. bør bidrage til forbedring og genopretning af bymiljøet i både helhed og detalje. - Arkitektoniske værdifulde kvarterer og bevaringsværdige bygningsværker skal nøje vurderes, inden der sker omdannelse eller nedrivning. (s.</p>	<p>Bevaringsværdighed er normalt politisk gennemtænkt og langtidsholdbart. Er der taget positivt stilling med argumenter til nedrivningen?</p>

Lokalplan 1990, Kommuneplan 2009 og Evt. fremtidig kommuneplan

Tema	Lokalplan 1990	Kommuneplan 2009	Evt. ny fremtidig kommuneplan	Kommentar
			24) Kommuneplan 2013 s. 22 <i>Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer</i> ”Bygninger, der er registreret med bevaringsværdi på 1 – 4 er medtaget i kommuneplanen som bevaringsværdige med de to retsvirkninger, som følger heraf: Det betyder, at bygningen ikke må nedrives, før der er taget positivt stilling hertil, og at der kan opnås økonomisk tilskud til forbedringer i henhold til aktuelt regelsæt.” (s. 22)	
Trafikale forhold og støj og gener	Regulering afhængig af fremtidig anvendelse. Støjniveau var i 1990 allerede 72 dB fra Oddervej. (Grænseværdi for boliger udenfødors 55dB)(2.6) Krav af hensyn til naboerne må støj fra ny bebyggelse ikke overstige 40-55 dB.(2.7)		Nyt lyskryds Nedlæggelse af eksisterende lyskryds Trafikstøj Støj fra ventilationsanlæg Støj fra Fitnesscenter (høj musik, åbne vinduer)	Stærkt intensiveret trafik på en i forvejen stærkt belastet indfaldsvej til Aarhus. (forurening – miljø) Øget trafikstøj i nærområdet. Begrænsning for Oddervej 92 tilkørsel og frakørsel – kun til højre.
Service for borgerne	Teatervirksomhed		Bibliotek og Borgerservice Fitness	Kan placeres andre steder med bibeholdelse af samme serviceniveau.
Lokalt Fællesråd				Har tidligere udtalt sig om bibliotekets placering ved Lyseng som naturligt samlingspunkt i området.
Økonomi		Ingen trafikmæssige konsekvenser med omlægning af vej og etablering af lyskryds.	Trafikomkostninger med ny vej, lukninger af vej og etablering af nyt lyskryds. Ekstra nedslidning af vejanlæg ved øget trafik. Biblioteksleje og lokaler til borgerservice. Kloakering/spildevand: kan ledningerne klare belastningen fra den øgede mængde overfladevand fra P-pladser etc.	Hvad er prisen for kommunen?

Argumenter der taler imod den udsendte plan

Tema	Argumenter	Egne noter
Arealanvendelse 9.040 m ² samlet for de to parceller. (var i 1990 tilsyne- ladende 6 parceller)	<ul style="list-style-type: none"> Arealanvendelsen strider mod både Lokalplan 1990 og Kommuneplan 2009. 	
Bebyggelsesgrad for 111105 BL (1990) 111105 CE (2009)	Uacceptabelt at bebyggelsesgraden i et forstadsområde med lav bebyggelse og fritliggende huse kan hæves fra 30 % og 50 % til 90 %.	
Bebyggelsesgrad for 111103 BO	Uacceptabelt at man kan ændre en parcels status fra bolig til center for at øge byggetætheden og bebyggelsesgraden på et stort område.	
Byggehøjde	Uacceptabelt at øge byggehøjden med to etager og flere meter med de massive gener det giver de omkringliggende boligparceller.	
Antal tilladte m ²		
Hensyn til områdets karakter	Centerbyggeriet vil være et markant brud med områdets karakter både pga dets højde og dets omfang, samt bastante, massive fremtoning. Det vil ikke være i tråd med områdets grønne karakter med mange træer og beplantninger. Det virker mere som et By-centrum projekt i sin udformning med den høje arealudnyttelsesgrad og sin højde end som et forstadsprojekt, der tager hensyn til områdets præg af lav bebyggelse og lave etageboliger.	
Hensyn til tætboende beboere	Der synes ikke at være taget hensyn til nærmeste naboer i planen.	
Hensyn til erhvervslivet	<p>Passer ikke med de faktiske forhold: der er alle typer butikker, indkøbscentre etc. Inden for en radius af 1 km. Endnu et center vil snarere medføre øget butiksdød, da mange butikker har måttet opgive og lukke i området allerede.</p> <p>Det kan også undre, at Aarhus Kommune ønsker flere kontorer til liberalt erhverv i Sydbyen, da Aarhus Kommune (Borgmesterens afdeling) selv deltager i et samarbejde med Aberdeen Asset Management om at sætte skub i udviklingen i Sydbyen.</p> <p>De skriver bl.a. på Business Aarhus: "Erhvervsområdet i Viby, Højbjerg og Holme har i den seneste tid været plaget af stor tomgang og mange ledige kontorlejemål".</p> <p>Er ikke i overensstemmelse med beslutningerne og intentionerne i Kommuneplan 2009 og Lokalplan 1990 og Vejledning om detailhandelsplanlægning, fra Miljøministeriet, By- og landskabsstyrelsen, Maj 2010</p>	
Bevaringsværdig ejendom (kulturby?)	Kan stor bevaringsværdi ophæves pga tilfældige borgeres ønske om at bygge? Hvis noget er af stor bevaringsværdi, så bliver det vel mere og mere bevaringsværdigt som tiden går?	
Trafikale forhold og støj og gener	<ul style="list-style-type: none"> Trafikstøj og resonansstøj fra den høje bygning ned mod Heidesvej 1, 3 og Elverdalsvej 5, 7, 10. Trafikstøj og resonansstøj fra P-kælder til gene for Heidesvej 1, 3, og Elverdalsvej 3, 5. 	Giver så væsentlige miljøbelastninger at der må

Lokalplan 1990, Kommuneplan 2009 og Evt. fremtidig kommuneplan

	<ul style="list-style-type: none"> • Øget trafik på meget lille villa vej Stikvejen til Heidesvej med cykler og cykelparkering. • Trafikstøj fra centerets aktiviteter i et tidsrum, der strækker sig fra tidlig morgen med vareindlevering, til sent med fastfood restaurant, indkøb og fitness center. Alle ugens dage. • Støj fra ventilationsanlæg • Støj fra Fitnesscenter (høj musik, åbne vinduer) • Skyggegener hele året (Ingen direkte sol i flere måneder på Heidesvej 1 – tværvejen og Elverdalsvej 5)) • Reflekser og genskær af solen fra de store vinduespartier • Valg af panorama vinduesparti og højden af byggeriet vil give voldsom indkig og refleksion for en lang række beboere i hele området Kragelund og Frederiksparken. • Totalt indkig fra tagterrassen og højtsiddende vinduer til omkringliggende huse og haver (specielt Heidesvej 1, 2, 3, 4, 7, 9 og Elverdalsvej 3, 5, 7, 8, 10.) • Åbning af M.C. Holstvej, vil lave en øget trafik i området. Da denne med fordel vil kunne benyttes som smutvej, specielt i myldretiden. Dette falder uheldigvis sammen med skoletrafikken af børn til Kragelundskolen. • Parkeringsgener fra biler, der vil vælge at parkere ved trappeopgangen til centeret ved Heidesvej 1, 3. og Elverdalsvej 5, 7 • Evt. Lugtgener fra fastfood og benzintank. • Øget forurening fra de ansattes og de handlendes biler i ugens 7 dage. • Øget henkastning af affald fra brugerne af centeret i lokalområdet. • Forringet brugs og ejendomsværdi for de nærmeste naboejendomme og evt. Øget forsikringsudgifter for beboerne med den øgede menneskeaktivitet i området. • 	<p>kunne kræves en VVM undersøgelse.</p>
Service for borgerne	Der er ingen øget service for borgerne i det nye forslag. Alle tilbud eksisterer i forvejen i lokalområdet inden for en radius af under 1 km. Borgerservice er eneste nye tiltag, og den kunne placeres i Lyseng-komplekset, Skådecentret eller andetsteds.	
Lokalt Fællesråd	Har tidligere udtalt sig om placering af Bibliotek. Er de høringsberettigede i centersagen?	
Økonomi	Hvad er Kommunens økonomiske bindinger/udgifter ved dette projekt? Hvad får Kommunen til gengæld fra bygherren?	
Sikkerhed	Sikkerhedsrisiko med tankanlæg så tæt på etageboliger og andre boliger. Mindsket trafiksikkerhed for bløde trafikanter ved den øgede trafik omkring centret.	