

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Teknik og Miljø
Dato 25. april 2018

Lokalplan 1070, Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby - Forslag

Offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 1070, Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby, forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 og forslag til udbygningsaftale

1. Resume

Lokalplanområdet ligger nord for Skanderborgvej, øst for Bjørnholms Allé og vest for hovedbanen mod Skanderborg.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde I og delområde II.

Delområde I er den sydlige del af lokalplanområdet. Det er kommunalt ejet og ligger tæt på Skanderborgvej. Delområde I har tidligere været anvendt som gasværk og forventes solgt til Østjysk Bolig. Der forventes ca. 108 ungdomsboliger. Der må maksimalt bygges 4.780 m² bruttoetageareal og maksimalt i 4 etager.

Delområde II er den nordlige del af lokalplanområdet. Den er privat ejet og ligger længere væk fra Skanderborgvej. Delområde II består i dag af erhvervsejendomme. Minimum 30 % af boligerne skal være familieegnede. Der regnes med ca. 60 familieboliger og ca. 140 mindre boliger. Der må maksimalt bygges 13.000 m² bruttoetageareal i 2-5 etager.

Det fremgår af de gældende bestemmelser for rammeområde 120417BL, at antallet af etager højst må være 3, at bygningshøjden højst må være 10 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 60 for den enkelte ejendom.

I forslaget til tillæg indgår, at antallet af etager højst må være 5, at bygningshøjden højst må være 18 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for den enkelte ejendom.

Aarhus Kommune har fra ejeren af lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, der er vedlagt som bilag.

Lokalplanindstillingen fremsendes samtidig med salgsindstillingen vedrørende salgsaftale med Østjysk Boligforening.

2. Beslutningspunkter

At 1) forslag til Lokalplan nr. 1070 Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 2) forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig fremlæggelse og

At 3) forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig fremlæggelse,

3. Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af, at Arkitektfirmaet Ole Dreyer A/S på vegne af Østjysk Bolig og ER Invest har anmodet om udarbejdelse af lokalplan for lokalplanområdet. Lokalplanområdet består i dag af erhvervsejendomme og resterne af et gasværk.

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde 120417BL der er udlagt til blandet byområde. Rammeområdet er i dag domineret af erhvervsvirksomheder og et varmegærk, men der er også få nye boliger.

4. Relationer til mål

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om fortætning for at spare arealressourcerne. Især er der mål om fortætning langs nuværende og forventede tracéer for letbanen. Herudover er lokalplanen i overensstemmelse med boligpolitikens og kommuneplanens mål for boligsammensætning, idet det indgår i lokalplanen, at

den støttede del af bebyggelsen bliver ungdomsboliger, og at den private del bliver familieboliger og mindre boliger.

Rammeområdet 140417BL, hvor lokalplanområdet ligger, er i Kommuneplan 2013 udpeget til byomdannelsesområde. Omdannelsen vil blive muliggjort af den aktuelle lokalplan.

5. Sagsfremstilling

5.1 Forslag til lokalplan

Lokalplanområdet ligger nord for Skanderborgvej, øst for Bjørnholms Allé og vest for hovedbanen mod Skanderborg.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde I og delområde II.

Delområde I er den sydlige del af lokalplanområdet. Den er kommunalt ejet og ligger tæt på Skanderborgvej. Delområde I har tidligere været anvendt som gasværk og forventes solgt til Østjysk Bolig. Salget er nærmere beskrevet i indstillingens afsnit 7. Delområde I er i lokalplanen udlagt til etageboligbebyggelse i form af ungdomsboliger og fællesarealer. Der forventes opført ca. 108 ungdomsboliger. Der må maksimalt bygges 4.780 m² bruttoetageareal og maksimalt i 4 etager.

Delområde II er den nordlige del af lokalplanområdet. Den er privat ejet og ligger længere væk fra Skanderborgvej. Delområde II består i dag af erhvervsejendomme. Delområde II er i lokalplanen udlagt til etageboligbebyggelse og fællesarealer. Minimum 30 % af boligerne skal være familieegnedede. Der regnes med ca. 60 familieboliger og ca. 140 mindre boliger. Der må maksimalt bygges 13.000 m² bruttoetageareal i 2-5 etager.

Vejadgang til begge delområder skal være fra Bjørnholms Allé.

Der indgår bestemmelser i lokalplanen om bl.a. bebyggelses udseende og ubebyggede arealer herunder opholdsarealer og kantzoner langs bebyggelsen. Der er i området udlagt de arealer, der i henhold til Kommuneplan 2017 skal udlægges til fælles opholdsarealer/friarealer af forskellig art.

5.2 Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplan nr. 1070 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 med hensyn til nuværende rammebestemmelser for antal etager og bebyggelsesprocent.

Det fremgår af de gældende bestemmelser for rammeområde 120417BL, at antallet af etager højst må være 3, at bygningshøjden højst må være 10 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 60 for den enkelte ejendom.

I forslaget til tillæg indgår, at antallet af etager højst må være 5, at bygningshøjden højst må være 18 m, og at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for den enkelte ejendom.

Områdeafgrænsningen mod rammeområde 120401ER justeres. De eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet 120401ER opretholdes.

Om rammeområde 120417BL står der i forslag til Kommuneplan 2017, at max. 90 % af etagearealet må anvendes til boliger og min. 10 % må anvendes til erhverv eller offentlige formål. Dette kan overholdes også efter vedtagelse af forslag til Tillæg nr. 118 til Kommuneplan 2013 og Lokalplan nr. 1070, idet arealerne vest for Bjørnholms Allé inden for rammeområdet fortsat påregnes anvendt til erhverv eller offentlige formål.

Den endelige udformning af kommuneplantillægget i relation til Kommuneplan 2017 vil fremgå, når lokalplanforslaget fremsendes til endelig vedtagelse.

5.3 Forslag til udbygningsaftale

Aarhus Kommune har fra ejerne af lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale og har forhandlet herom. Udkast til aftale er vedlagt som bilag 2 til indstillingen. Ved aftalen forpligter grundejer sig til at bekoste 3 infrastrukturanlæg i form af:

- Etablering af nyt fortov samt hastighedsdæmpning på Bjørnholms Allé. Fortovet skal etableres i østsiden af Bjørnholms Allé fra Bygholms Allé ned til eksisterende sti ved Bjørnholms Allé 4.

- Ombygning af krydset Skanderborgvej / Bygholms Allé / Øster Allé, så tilgængelighedskravene i krydset opfyldes.
- Opsætning af servicevejvisning (skilte) på strækningen fra lokalplanområdet til Kongsvang Station.

6. Strategi for borgerinddragelse

Det påtænkes, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde. Der er ikke gennemført en forudgående offentlig høring, idet anvendelsen i kommuneplantillægget er den samme som i den gældende kommuneplan.

7. Konsekvenser for ressourcer

7.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser

7.1.1 Udbygningsaftale

Som beskrevet i indstillingens afsnit 5.3 foreligger der et forslag til udbygningsaftale.

Efter etablering medfører forslaget kommunale driftsudgifter til belysning, vedligeholdelse af vejkryds og servicevejvisning (skilte) samt vedligeholdelse af den del af fortovet, som ikke indgår som en del af den private fællesvej. Udgifterne hertil afholdes indenfor Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's gældende budgetter.

7.1.2 Salgsaftale

Lokalplanindstillingen fremsendes samtidig med indstilling vedrørende salgsaftalen med Østjysk Bolig Byrådet har den 4. marts 2015 tildelt kvote til de almene ungdomsboliger.

7.1.3 Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger i Vestergårdsskolens distrikt. Børn og Unge forventer, at de ca. 60 familieboliger i lokalplanområdet ikke vil medføre kapacitetsproblemer på skolen. Der er i øjeblikket balance mellem elevtal og kapacitet.

7.1.4 Daginstitution

Børn og Unge forventer, at de ca. 60 familieboliger ikke vil medføre kapacitetsproblemer på daginstitutionsområdet. Børn og Unge arbejder allerede på flere projekter i området.

7.2 Konsekvenser for miljøet

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

Bünyamin Simsek

/

Lone Dannerby Paulsen

Bilag

Bilag 1: Lokalplanforslag 1070 med tilhørende tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale, lokalplan 1070

Tidligere beslutninger

Ingen tidligere beslutninger.

Sagsnummer: 15/029196-2

Antal tegn: 8.759

Center for Byudvikling og Mobilitet

Sagsbehandler: Helle Kallesø

Tlf.: 89 40 20 00

Tlf.: 41 85 99 40

E-post: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

E-post: helka@aarhus.dk