

HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

Helhedsplan for byudviklingen langs Skanderborgvej - Indkaldelse af idéer og forslag

BAGGRUND FOR HØRINGEN

Viby Torv er trafikeret og forblæst, og området omkring Viby Torv rummer ligesom Skanderborgvej og Kongsvang et stort byudviklingspotentiale. Klimaet presser også stemningen omkring torvet, for på særligt regnfulde dage løber der mere vand henover Viby Torv end i Aarhus Å. Derfor skal Aarhus Vand adskille regn- og spildevand i Viby samt lukke Viby Renseanlæg og flytte aktiviteten til et nyt Marselisborg Renseanlæg.

Aarhus Byråd har besluttet, at udviklingen i området skal tænkes sammen. Derfor arbejder vi nu på en helhedsplan for området mellem Øllegårdsvej Station og Marselis Boulevard. Planen skal skabe mere liv, flere boliger, mere natur, bedre transport og grundlag for håndtering af de stadig større vandmængder.

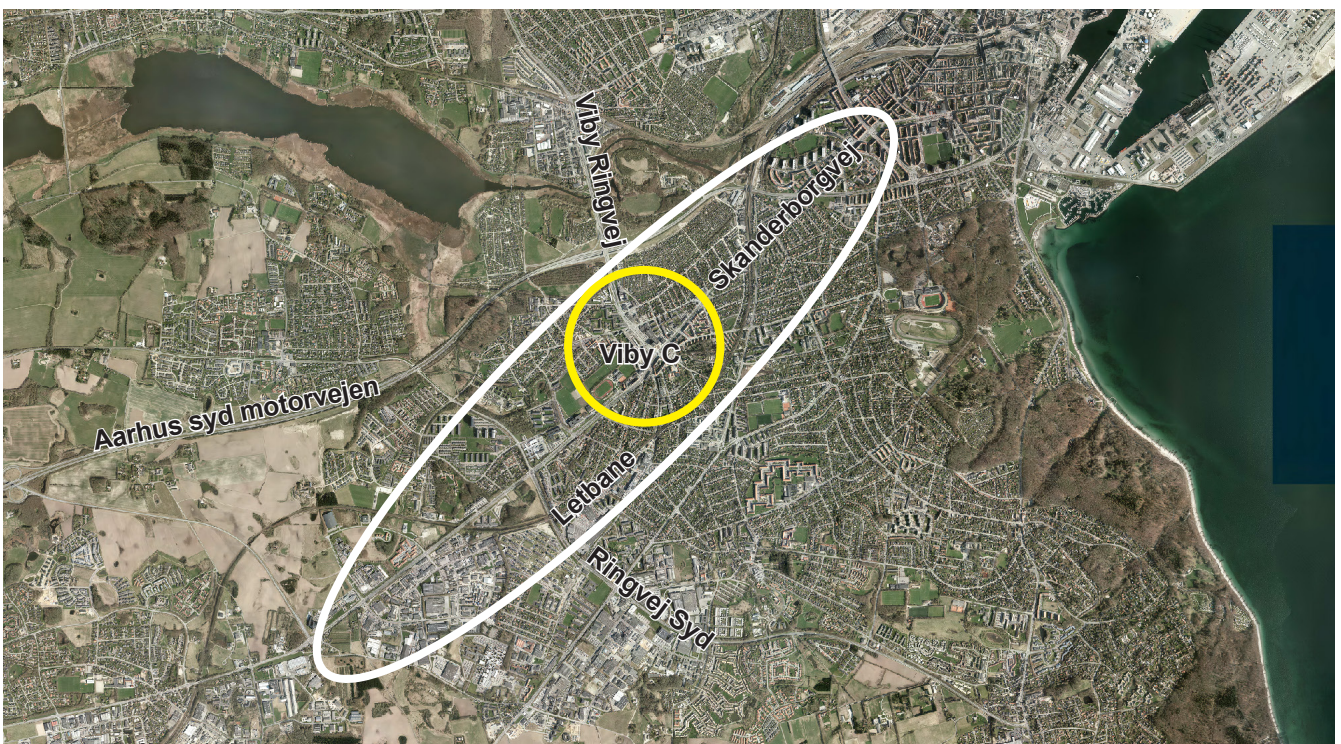
I området omkring Viby Torv vil helhedsplanen blive mere konkret. Derfor udarbejder vi en strukturplan for det pågældende område. Strukturplanen skal sikre, at de ønsker, som områdets grundejere og beboere har, bliver

tænkt sammen, før der udarbejdes separate lokalplaner for kommende projekter. Lokalplanlægningen går altså først i gang, når den overordnede struktur for området omkring Viby Torv er tænkt igennem i strukturplanen.

Viby Fællesråd, grundejerforeninger, erhvervsdrivende og forskellige kommunale interessenter har allerede deltaget i workshops om fx trafik og byudvikling, hvor de har givet deres input til processen. Næste skridt er at høre dine input.

EKSISTERENDE FORHOLD

Helhedsplanens område dækker Skanderborgvej fra Øllegårdsvej i vest til Marselis Boulevard i øst. Desuden indgår områderne omkring Skanderborgvej - det vil sige erhvervsområdet ved Øllegårdsvej samt boligområderne ved Viby og Kongsvang. Der er tale om et relativt stort område i omegnen af 4 km². Midt i området ligger Viby Torv, der kendes på Viby Centeret og Viby Kirke, og som samtidig er et centralt, trafikalt knudepunkt.



Vækstaksen for Skanderborgvej, der er udgangspunktet for helhedsplanens område, er markeret med hvidt på kortet. Det gule område angiver et delområde i helhedsplanen, der bliver mere konkretiseret med en såkaldt strukturplan.

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Byrådet ønsker at sikre høj bykvalitet samtidig med, at vi skaber plads til flere aarhusianere og bedre håndtering af regnvandet. Langs Skanderborgvej er der gode muligheder for at skabe velfungerende og attraktiv by med god kollektiv trafik og god infrastruktur samt mulighed for positivt samspil mellem eksisterende og kommende funktioner.

Byrådets mål er, at væksten og investeringer samlet skal bidrage til at give områderne en bedre bykvalitet. I området langs Skanderborgvej er der gode muligheder for at kitte byen bedre sammen med ny bebyggelse eller nye anvendelser ind imellem det eksisterende – der skal være øje for nye funktioner, boformer og anvendelser, der kan

supplere de eksisterende og give en mere blandet by. Det er vigtigt, at projekterne arbejder ind i en samlet vision for området – f.eks. ved at sikre det gode samspil mellem opholdsarealer, lokale stier, grønne områder, parkeringsløsninger, klimatilpasning mv.

Helt konkret overvejer Teknik og Miljø at give mulighed for randbebyggelse i 3-6 etager langs Skanderborgvej. Byggeri højere end dette vil vi centrere omkring Viby Torv, hvor vi er ved at vurdere to indkomne forslag fra grundejere om at øge højden med fire etager på det eksisterende højhus samt opføre endnu et højhus. Formålet er at skabe plads til nye borgere og virksomheder på Viby Torv.

Hvad er en strukturplan ?

En strukturplan er mere konkret og mere nede i detaljerne end en helhedsplan, men omfatter et større område end kun en enkelt matrikel eller to. En strukturplan er dog ikke så konkret som en lokalplan, men den er nede på bygningsniveau.

Hvad er Kommuneplanens rammer ?

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggermuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/>



Skråfoto af området ved Viby Torv

Hvad er en Lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen.

Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/lokalplaner/>



Illustration af Viby med byudviklingszone og grøn-blå forbindelse

DEN VIDERE PROCES

I arbejdet med visionen for området håber vi, at beboere og grundejere, ligesom bl.a. Viby Fællesråd allerede har gjort, vil give deres ønsker og holdninger til kende, så vi får det bedste udgangspunkt for en fælles vision. Synspunkter og ideer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Efterfølgende forventer vi at udarbejde et forslag til en helhedsplan. I forlængelse af helhedsplanarbejdet vil vi udarbejde forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg for kommende projektforslag. De fremsendte ideer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

Når forslag til helhedsplan og forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, vil I blive hørt igen. De offentlige høringer foregår via Aarhus Kommunes høringsportal.

BORGERMØDE OG OFFENTLIG HØRING

Når et område byudvikles, kan det medføre øgede byggehøjder, en større bygningstæthed og eventuelle ændringer i anvendelse. Inden, det kan blive en realitet, skal der foretages en forudgående offentlig høring med indkaldelse af ideer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning.

Den 11. juni 2019 kl. 17.00 kan du deltage i et borgermøde, som afholdes i Samlingssalen på Viby Gymnasium, Søndervangs Alle 45, 8260 Viby, hvor du kan diskutere og høre mere om kommunens ideer for området.

Efter høringen vil der blive udarbejdet et forslag til en helhedsplan. Forslaget vil blive sendt i otte ugers offentlig høring, hvorefter Byrådet vil træffe endelig beslutning om helhedsplanen. Den plan vil herefter danne ramme for kommende lokalplaner i området.

Følgende hovedspørgsmål kan eksempelvis overvejes.

HOVEDSPØRGSMÅL I HELHEDSPLANEN

- Hvordan forløser helhedsplanen bedst byrådets intention om at byudvikle langs Skanderborgvej?
- Hvor er det bedst at placere ny bebyggelse langs Skanderborgvej?
- Har du ideer til ny bebyggelse og dennes udformning?
- Hvor og hvordan skaber vi grønne åndehuller og rekreative forbindelser på kryds og tværs i området?
- Hvordan bruger vi vandet i byudviklingen og undgår ødelæggelser, når der i fremtiden kommer meget mere vand?
- Hvordan skal området trafikbetjenes – bus, letbane, biler, supercykelstier?
- Hvordan giver vi de enkelte områder langs Skanderborgvej identitet – med vejtræer, tæt bebyggelse, forretningsstrøg, pladser?

HOVEDSPØRGSMÅL I STRUKTURPLANEN OG TIL KOMMUNEPLANTILLÆGGET FOR VIBY TORV

- Har du ideer til ny bebyggelse i området omkring Viby Torv?
- Er det ønskeligt med endnu et højhus i området, der kan spille op til Aros Forsikring/Zleep Hotel?
- Viby Torv er et vigtigt sted i forbindelse med klimatilpasning. Kan vi anvende regnvandet visuelt i byudviklingen og på hvilken måde?
- Hvordan skal bl.a. højde, omfang og anvendelse være i kommuneplantillægget.

VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 29. MAJ TIL DEN 21. JUNI 2019

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

BYPLANLÆGGER MATHIAS BROVALL
TEKNIK OG MILJØ
PLAN
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND,
TLF.: 51955541

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSendes UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES VIA AARHUS KOMMUNES HØRINGS-PORTAL, SOM DU FINDER HER. DELTA.G.AARHUS.DK
SENEST DEN 21. JUNI 2019

DU KAN OGSÅ SENDE DINE BEMÆRKNINGER TIL
TEKNIK OG MILJØ, PLAN,
KAREN BLIXENS BOULEVARD 7, 8220 BRABRAND.