



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

GRØNDALSVEJ 3 OG 10, VIBY

Baggrund for denne høring

Aarhus Kommune er blevet spurgt af en privat bygherre, om det er muligt at skabe ny byudvikling på Grøndalsvej 3 og 10 i Viby.

Bygherren har ønske om at etablere forskellige boligtyper som rækkehuse, tæt-lav og etageboliger, både som leje- og ejerboliger, samt en mindre andel som erhverv, primært ud mod Skanderborgvej. Bebyggelse forestilles i 2-4 etager, dog med mulighed for op til 6 etager ved Skanderborgvej.

Forespørgslen harmonerer godt med visionen i Kommuneplan 2017 og med forslag til Helhedsplan for Skanderborgvej, som behandles i Byrådet i maj 2021. Derfor overvejer Aarhus Kommune at ændre de formelle rammer med et kommuneplantillæg, som angiver hvilken type udvikling, der kan ske i området.

Efterfølgende skal der udarbejdes en lokalplan, som præciserer krav og bestemmelser for et kommende byggeri.

Har du kommentarer eller ideer til udvikling af området, hører vi meget gerne fra dig.



Området nu og i nær fremtid

Grøndalsvej 3 var tidligere domicil for Jyllands Posten, der fraflyttede bygningerne i februar 2020. Grunden har i flere år været afskærmet fra omgivelserne i form af terrorsikring af bladhuset.

Grøndalsvej 10 er en ubebygget grund, hvor Jyllands Posten oprindeligt havde planer om en udvidelse. Byggeriet blev aldrig realiseret, og grunden henligger med en tæt bevoksning på den nordlige skråning. Der er etableret trampestier på grunden, som forbinder henholdsvis Ravnsbjergvej og Grøndalsvej med Værkjærvej. Der peges fra flere sider på, at færdsel i området føles utrygt, især i de mørke timer.

Selve Grøndalsvej benyttes i dag af mange bilister både med og uden ærinde i området. Endvidere er det skolevej for børn og unge, der bor vest for Ravnsbjergvej. Fremover skal Grøndalsvej også fungere som adgangsvej til kommende beboere og brugere, hvorfor en betingelse for udvikling af området vil være trafiksikring af vejen.

Mod Nord afgrænses området af Viby Rensningsanlæg, der i 2026 flyttes til Marselisborg Havn. Herefter vil området blive anvendt til håndtering af overfladevand med såkaldte regnvandssøer, men også med rekreative muligheder og stiforløb med adgang til området omkring Brabrand Søen.

Ravnsbjergvej vil efter al sandsynlighed i 2024 eller 2025 blive forbundet til motorvejen med et rampeanlæg. Dette vil naturligvis øge trafikmængden på vejen, men også synliggøre området og lette adgangen til og fra bydelen. Planlægning af forholdene for de lette trafikanter og udformning af kommende bebyggelse skal tilpasses den fremtidige trafiksituation.



Hvor vi er i processen

Vi er her

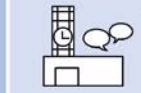
AFKLARING



EVT. PLAN LAVES



POLITISK
BEHANDLING



OFFENTLIGGØRELSE



TILRETNING



POLITISK
BEHANDLING



OFFENTLIG-
GØRELSE



ultimo 2021

primo 2022

medio 2022

Forventninger til området

Aarhus Kommune har forventning om, at udvikling af området vil bidrage til en mere levende og varieret bydel, der kan bidrage til bedre sammenhæng mellem de eksisterende bebyggelser. Udover boliger og erhverv vil der også blive etableret en daginstitution med seks børnegrupper. Boliger vil være både private ejer- og lejeboliger, samt en andel på op til 25 % almene boliger.



Tidlig ideskitse fra den private udvikler

Kommuneplanen

Grøndalsvej 1, 3 og 10 har i kommuneplanen status som et såkaldt blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der i alt må være maks. 70 % boligareal og min. 30 % erhvervsareal. Det er således en blandet bydel, der kan udvikles i området.

Kommuneplanens bestemmelser om omfang af bebyggelse skal dog hæves i forhold til bebyggelsesprocent, etageantal og højde, så der opnås et bymæssigt udtryk i særligt den sydlige del mod Skanderborgvej, der modsvarer placeringen i en af byens fire vækstakser. I den nordlige, i dag ubebyggede, del skal bebyggelse i højere grad integreres i det grønne landskab, og den offentlige tilgængelighed til områdets naturværdier skal sikres.

Kommuneplanens rammer

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

Se mere på den digitale kommuneplan: www.aarhus.dk/kommuneplan

Lokalplanens bestemmelser

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: www.aarhus.dk/lokalplaner

Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra

den 22. april til den 17. maj 2021

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Arkitekt

Per Luchteimer

Teknik og Miljø

Plan

Tlf.: 21 34 53 38

Synspunkter og ideer, der indsendes under denne høring, vil blive forelagt Aarhus Byråd.

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder her: deltag.aarhus.dk

Senest den 17. maj 2021

Du kan også sende dine bemærkninger til:

Teknik og Miljø

Plan

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

Deltag i høringen

I en proces som denne, har du mulighed for at indsende et høringsbidrag. Alle høringsbidrag vil blive behandlet og fremlagt for byrådet i beslutningsprocessen sammen med forvaltningens kommentarer. De høringsbidrag, der kommer i denne del af processen, vil også indgå i en eventuel fremtidig lokalplanproces.

Høringsperioden varer 3,5 uger, og der er frist for at sende hørings svar den 17. maj 2021. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

Deltag i virtuelt borgermøde

Aarhus Kommune inviterer til virtuelt borgermøde den 6. maj 2021 på Teams. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg og stille spørgsmål om den mulige omdannelse og den videre planlægningsproces.

Invitation og yderligere information om, hvordan man deltager i det virtuelle borgermødet, kan ses på Aarhus Kommunes begivenhedsportal på: deltag.aarhus.dk/begivenheder

Alle er velkomne til mødet, som afholdes: **den 6. maj 2021 kl. 17.00-18.30**

Tilmelding via deltag.aarhus.dk senest **den 5. maj 2021 kl. 12.00**

På nuværende tidspunkt vil vi gerne drøfte og høre din mening om:

- At der kan blive mulighed for at bygge op til 2-4 etager og enkelte steder op til 6 etager
- At der kan blive mulighed for at have en bebyggelsesprocent på op til 70 % for det samlede område
- At der skal kunne bygges på en måde, så bygningerne understreger det naturlige terræn og forbedrer tilgængeligheden til både natur og mellem områdets eksisterende kvarterer
- At der kan blive mulighed for daginstitution
- At nogle af boligerne etableres som almene boliger, heraf en del som botilbud til voksne handicappede

Til den videre dialog og arbejdet med planlægningen for området vil vi gerne høre din mening om:

- Hvilke muligheder du ser i området?
- Hvordan bæredygtighed kan indtænkes i bebyggelsen?
- Hvordan områdefællesskaber kan indtænkes i bebyggelsen?
- Hvordan vi skaber god sammenhæng mellem den nye bebyggelse, de eksisterende områder og resten af Viby?
- Hvilket slags bykvarter du ønsker for fremtiden?