

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Flytning af ejendommen Trøjborgvej 80 fra rammeområde til offentlige formål til området til boligformål.

Ejendommen Trøjborgvej 80 foreslås overført fra rammeområde 040501OF til rammeområde 040109BO.

Trøjborgvej 80 var i 1996 udlagt til etageboligformål. Der var muliggjort 5 etager i karréstruktur. Den nuværende status skyldes formentlig en digitaliseringsfejl.

I 1998 blev de statslige ejendomme nord for Trøjborgvej 80 lokalplanlagt med lokalplan 561 og ændrede status fra åben lav til offentlige formål. Trøjborgvej 80 var ikke omfattet af lokalplanen, men har siden digitaliseringen af kommuneplanen, der skete parallelt med vedtagelsen af lokalplan i 1998, været beliggende indenfor kommuneplanen rammområde 040501OF.

Der er således formentlig tale om en digitaliseringsfejl, som umiddelbart burde være til at rette. Men da der er forløbet 20 år og der er sket mange planlægningsmæssige ændringer i naboområdet, kan det ikke umiddelbart konkluderes, at bestemmelserne for naboområdet, rammeområde 040109BO ville have været gældende, hvis Trøjborgvej 80 havde indgået i området.

På den baggrund foreslås ændringen gennemført med et kommuneplantillæg.

Der er i det nuværende rammeområde 040109BO opført 4.313 m² på et grundareal på 4.550 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 95. Tillagt Trøjborgvej 80 er grundarealet 5.084 m² og der vil, såfremt grunden ryddes, være en byggemulighed på 1.025 m². Der er mulighed for at opføre bebyggelse i 4 etager.

Ejeren af Trøjborgvej 80 har ønske om et boligprojekt, der forudsat det holder sig inden for de givne rammer efterfølgende vil kunne gennemføres byggesagsbehandling af.

Gældende rammebestemmelser for rammeområde 040109BO:

Anvendelseskategori 7 - Etagebolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser etableres, udvider eller ændrer

benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

For at opnå en god helhedsvirkning i boligbebyggelserne kan der stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. ved nybyggeri og byggearbejder, der berører de udvendige dele af bygningerne.

Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

Inden for ringgaden må der etableres dagligvarebutikker på op til 1.000 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. etageantal: 4

Max. bebyggelsesprocent: 105 for området under et

For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg mv.

På baggrund af planlovens §24, stk. 4 gennemføres høringen på 4 uger.

Stk. 4 For forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23 a, kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, hvis der alene er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.



Rammekort til Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Med blåt er vist det areal der overføres fra 040501OF til 040109BO.