



SILKEBORGVEJ

Fysisk helhedsplan for byudvikling i centerområdet langs Silkeborgvej

Tillæg nr. 118 til Kommuneplan 2017

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



INDHOLD

Forord.....	3
Planens opbygning.....	3
Vision og mål	5
Referenceramme	8
Baggrund og egenart - Åbyhøjs udvikling.....	8
• 1 Nærkvarteret nord og syd.....	12
• 2 Beliggenhed.....	14
• 3 Silkeborgvej fra Ringgade til Ringvej.....	16
• 4 Grønne strøg.....	18
• 5 Centrum - særlige steder, kig, pladser, torve	20
• 6 Bygningsstruktur langs centrum	24
• 7 Handelsliv i centrum.....	28
• 8 Åbyhøjs stemme	30
Helhedsplan	33
Trafik.....	36
Klima	38
Retningslinjer og guidelines	44
Nye kommuneplanrammer for centerområdet	46
Emner og principper	47
Rammer.....	48
Miljøvurdering og retsvirkning	64

Helhedsplan Silkeborgvej

Teknik og Miljø,
Aarhus Kommune,
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Redaktion:
Teknik og Miljø
september 2022

Helhedsplan og kommune-
plantillæg er godkendt af
Aarhus Byråd
den 28. september 2022

FORORD

Byrådet ønsker...

en smuk by, en god by for alle.

Aarhus er en stor by med mange forskellige kvarterer. Med overskriften, giver Byrådet udtryk for det, som de fleste borgere nok ønsker; at bo et sted, der vedkommer en, hvor det er nemt og let at komme til de foretrukne opholdssteder, til de kendte butikker eller grønne åndehuller. Det skal helst være trygt, det skal være rart og det skal give den følelse, de fleste søger: et sted, hvor man hører hjemme. Det betyder nok mest i forhold til det sted, man umiddelbart bor, men også i forhold til opfattelsen af hvor man hører til i den lidt bredere forstand. Hvor er centrum, synes andre i mit kvarter det samme, søger man de samme butikker osv. Hvis vi får opfattelsen af, at her har man noget tilfælles, og at det betyder noget for de fleste - så betyder det noget for den enkeltes livskvalitet.

Det er grundlaget for denne planlægning.

PLANENS OPBYGNING

Helhedsplanen vil blive en del af Kommuneplanens Hovedstruktur efter Byrådets vedtagelse. Herudover vil Kommuneplantillægget erstatte Kommuneplanens eksisterende rammer for de aktuelle områder.

Denne helhedsplan består således af tre dele; en referenceramme, der beskriver kvarterets udvikling, egenart og værdier men også udfordringer, og som for størstedelen vil være understøttende for indholdet i nye kommuneplanrammer for centerområdet, der følger derefter. Nogle værdier, der skal fastholdes og nogle udfordringer, der skal tages højde for, kan vi beskrive ret præcist i de enkelte rammer, andre vil være i form af retningslinjer og guidelines, som indgår i hovedafsnittet Helhedsplan. Det sidste ikke alene for centrum men også for nærkvarteret - og som tilsammen vil være det, Byrådet sammen med borgerne ser som redskaber, der kan være med til at fastholde eller løfte det gode liv omkring Åbyhøj centrum.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek

Rådmand, Teknik og Miljø





Foto: Torvet i Åbyhøj

VISION OG MÅL

Det centrale Åbyhøj skal være et sted, som kvarterets borgere og erhvervsdrivende oplever som et godt og velfungerende by- og boligområde, med nærhed til et varieret udbud af forskellige butiksfunktioner, rammet inde af attraktive og lettilgængelige byrum og parkarealer.

Åbyhøjs centrum er gennem årene blevet nedslidt og dele af det nye, der trods alt er kommet til, understøtter ikke området. Det er derfor ønsket at strækningen, i en revitaliseret form, fortsat kan danne rum for det gode byliv. Det kræver et nyt plangrundlag, der tager udgangspunkt i områdets identitet, særlige bystruktur og arkitektur. Det er ambitionen, at vi med sådan et værktøj kan skabe mulighed for at forny sammenhængskraften på langs og på tværs af Silkeborgvej.

Det er Byrådets ønske, at Åbyhøj centrum ses som et af kommunens vækstpunkter ind til bymidten. Det betyder generelt et ønske om mere tæthed i det byggede, men tæthed udført på et kvalificeret grundlag; alle steder og områder langs strækkene skal ikke fortættes eller fortættes på samme vis; nogle er mere robuste end andre i forhold til forandring og førstnævnte kan endda få nyt liv - eller få bragt mere liv, hvis man for eksempel forøger med en ekstra etage eller hvis udtjente industribygninger kan ændres til boligformål. Det kræver imidlertid forståelse for, kortlægning af og indlevelse i de områder, evt. planlægning måtte omfatte og berøre.

Det er også en del af visionen for Åbyhøj at der tænkes i klima og bæredygtighed. Den nye vision for merværdi og klimatilpasning er koncentreret omkring de grønne strøg umiddelbart vest for kommuneplanens centerområde, men forventes at få afsmittende effekt på ikke alene opfattelsen af det centrale Åbyhøj og det liv, der leves her, men givetvis

også via direkte afledte tiltag i centrum eller det nære boligkvarter.

Bæredygtighed dækker flere områder, og kan være økonomisk, social eller miljømæssig - herunder også i forhold til byggeri. Det kan være mere bæredygtigt at bygge videre på eksisterende, sætte eksisterende i stand i stedet for altid at rive ned og bygge nyt - det første giver gode resultater på CO₂ regnskabet - udover andre fordele som at værne om egenart og det at kunne bygge videre på en særlig identitet og historie.

Målet med helhedsplanlægningen er også et kommuneplantillæg med mere retvisende bestemmelser for centerområdet - og som er med til at lette den generelle sagsgang for tiltag i området. Det er målet, at de mere detaljerede bestemmelser i tillægget kan være medvirkende til at skabe større klarhed over, hvordan Åbyhøj centrum gradvist kan udvikles, i sammenhæng med resten af kvarteret.

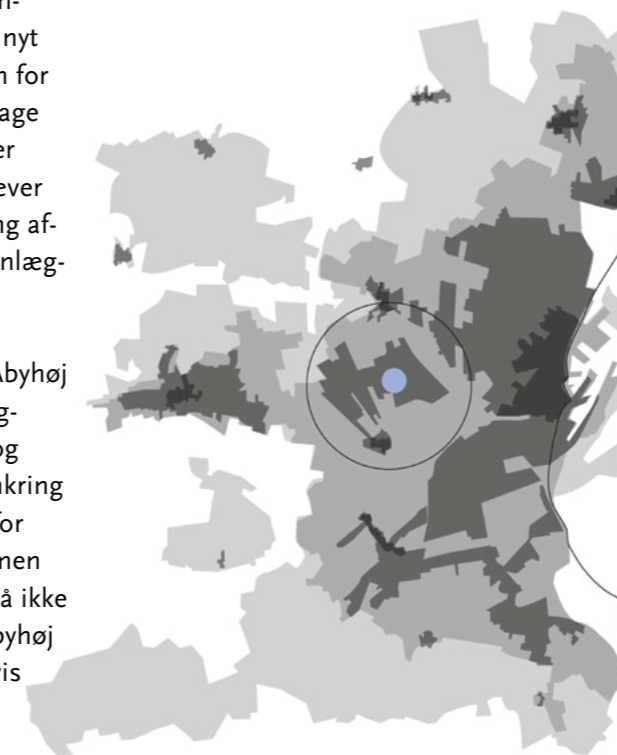


Illustration: Fra landsby til forstad. Åbyhøj centerområde med blåt.

AARHUS - en god by for alle

"Fortællingen om Aarhus" (vedtaget af Byrådet den 12. sept. 2018) sætter ord på mål og visioner for hvad der overordnet kendetegner Aarhus, og hvor vi skal bevæge os hen - et udpluk:

Aarhus vil være en grøn og bæredygtig by, bevare de gode bymiljøer og styrke den sociale sammenhængskraft. Vi ønsker stadig at være en god by for alle, med plads til forskellighed og rum til udfoldelse.

Vi kan have brug for omsorg og en hjælpende hånd, og vi har alle noget at bidrage med.

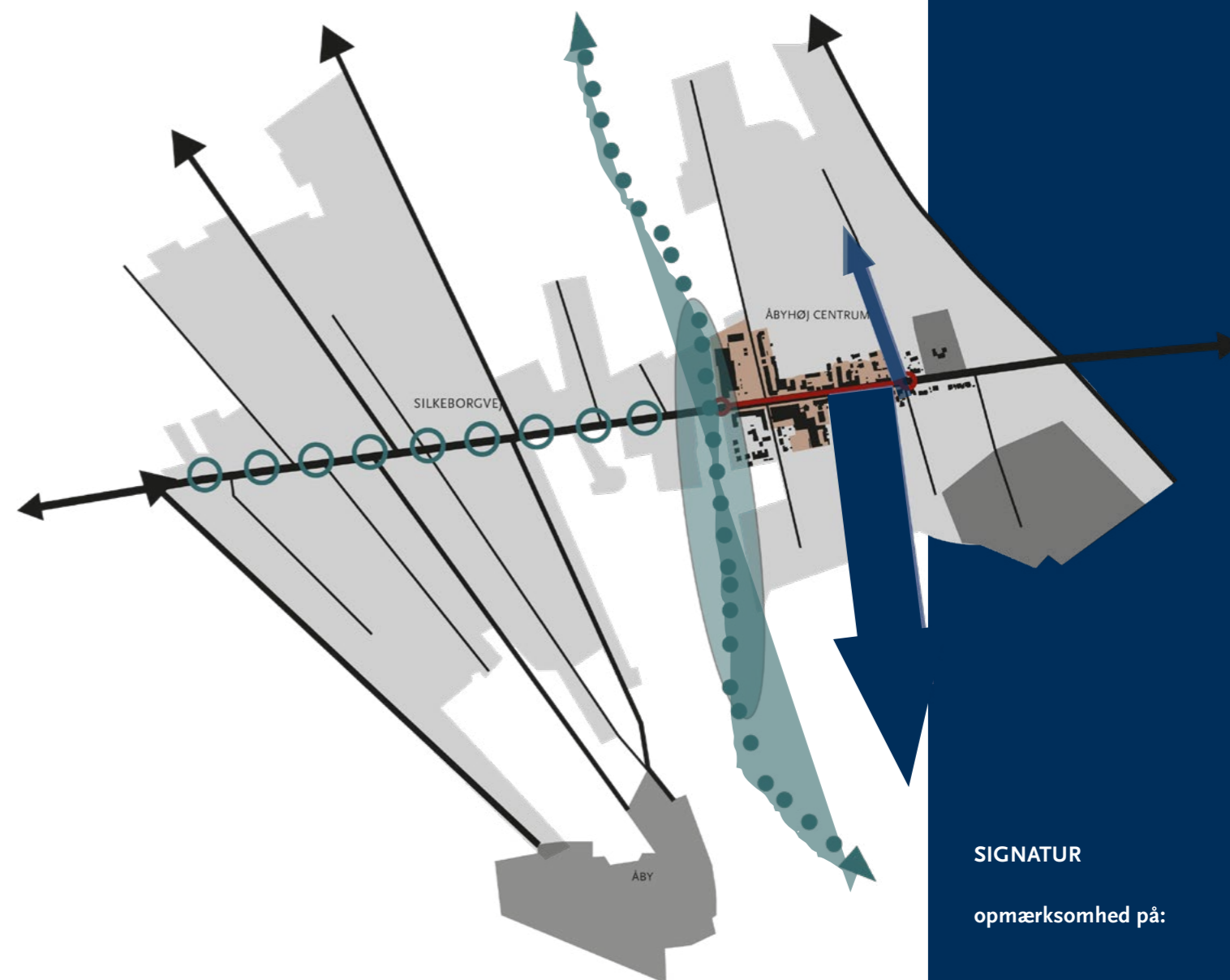
Vi vil gerne være en by, hvor vi kan trives og være trygge, og hvor vi i fællesskab skaber det gode liv.

Vi vil skabe rammer for mobilitet i bredeste forstand, med plads til alle.

Alt det kan vi kun gøre sammen - alle, der føler sig hjemme i Aarhus.

VISION OG MÅL - hovedgreb:

- At bygge videre på eksisterende kvaliteter og særlige karaktertræk i Åbyhøj centrum - forslag til at fortætte hvor og hvordan - og hvor ikke - for at tiltrække et mere varieret butiksliv og byliv i Åbyhøj centrum.
- Sikre en god og umiddelbar oplevet kontakt til boligkvarteret nord - og syd for Åbyhøj centrum.
- At danne grundlag og øge muligheden for kvalitetsbyggeri, der understøtter et godt byliv og naturligt indskrives sig i de nære boligområder langs den øvrige strækning.
- At skabe bedre passagemuligheder over Silkeborgvej langs hele strækningen til Viby- / Åby Ringvej. Fokus på det tværgående grønne strøg mellem Åby Bibliotek og Åby Park.
- Opretholde kig via villavejene langs hele Silkeborgvej, som i udgangspunktet er markvejene fra stjerneudstykningsområdet omkring 1700-tallet, fra Åby landsby.
- To niveauer i forhold til retningslinjer og bestemmelser:
- Nye detaljerede rammebestemmelser i Åbyhøj centrum - fortætning, øget byliv og revitalisering.
- Retningslinjer og guidelines for nærkvarter og boligområde omkring Åbyhøj centrum - nybyggeri og istandsættelse.
- Generel opmærksomhed på koordinering af tiltag for området og gængse politikker, der understøtter det gode byliv i Åbyhøj - klima håndtering, trafik, skiltning, belysning, indretning af byrum, inventar mv.



SIGNATUR

opmærksomhed på:





-  Centrum i Åbyhøj - variation i forløbet, med fokus på mindre pladsmønstre og en revitalisering af bygninger og byrum.
-  Væsentlige lange kig samt kontakt til området umiddelbart omkring.
-  Det grønne tværgående strøg - klimatilpasning og optimering af det rekreative element.
-  Fokus på en forskønnelse af Silkeborgvej fra Åbyhøj centrum til Viby- / Åby Ringvej.



Foto: Set fra Åbyhøj Torv mod øst langs Silkeborgvej

REFERENCERAMME



Baggrund og egenart

Forstaden Åbyhøj blev dannet omkring Silkeborgvej, der er en af de store indfaldsveje til Aarhus centrum. Det centrale Åbyhøj har en særlig identitet, der skal styrkes ved at trække på eksisterende karakteristika, forankret i historiske kendetegn. Trods slidt, er strækningen et af de eneste i Aarhus nærområde (forstad) som etableret bygade sidst i 1800-tallet stadig eksisterer. I Hasle (v. Viborgvej), Højbjerg (v. Oddervej) og Risskov (v. Dr. Margrethesvej - Grenåvej) samt Viby (v. Skanderborgvej) findes ikke tilsvarende oprindelig hovedgade og decentralt centrum så intakt og levende.

Åbyhøjs udvikling

Den gamle indfaldsvej fortsætter fra vest helt ind til bykernen og til Allégaderingen, der var den sidste grænse for købstadsbyen indtil midten af 1800-tallet. I 1851 blev Aarhus købstadsrettigheder ophævet og ændringerne muliggjorde, at byen udviklede sig kraftigt. Silkeborgvej rammer dog i dag stadig Vesterbro Torv, som er en pladsdannelse fra middelalderen, lige uden for den ældste bykerne. Vesterport, der lå nær ved, førte dengang umiddelbart ind til købstadsbyen via Vestergade. I dag er den fysiske port der ikke mere - men overgangen til det ældste Aarhus opleves stadig tydeligt.

I 1862 kom jernbanen til byen og i årene efter midten af 1800-tallet og i starten af 1900-tallet steg Aarhus indbyggertal kraftigt. Byen voksede og de arealer og det opland, der før havde eksisteret mellem by og de nære landsbyer, forsvandt og forstadsbegrebet opstod.

Oftest består disse nære forstæder til Aarhus i dag af to sammenhængende bydele. Den oprindelige ældre landsby med centrum omkring landsbykirken og den nyere typisk omkring en opgraderet indfaldsvej. De gamle landsbykerner fremstår i dag mere eller mindre aflæselige – nogle er helt forsvundet. De typiske landsbytræk er - som for ældre

landsbyer i oplandet - smalle, slyngede vejforløb, den lave og blandede bebyggelse, med centrum omkring kirken og gadekæret.

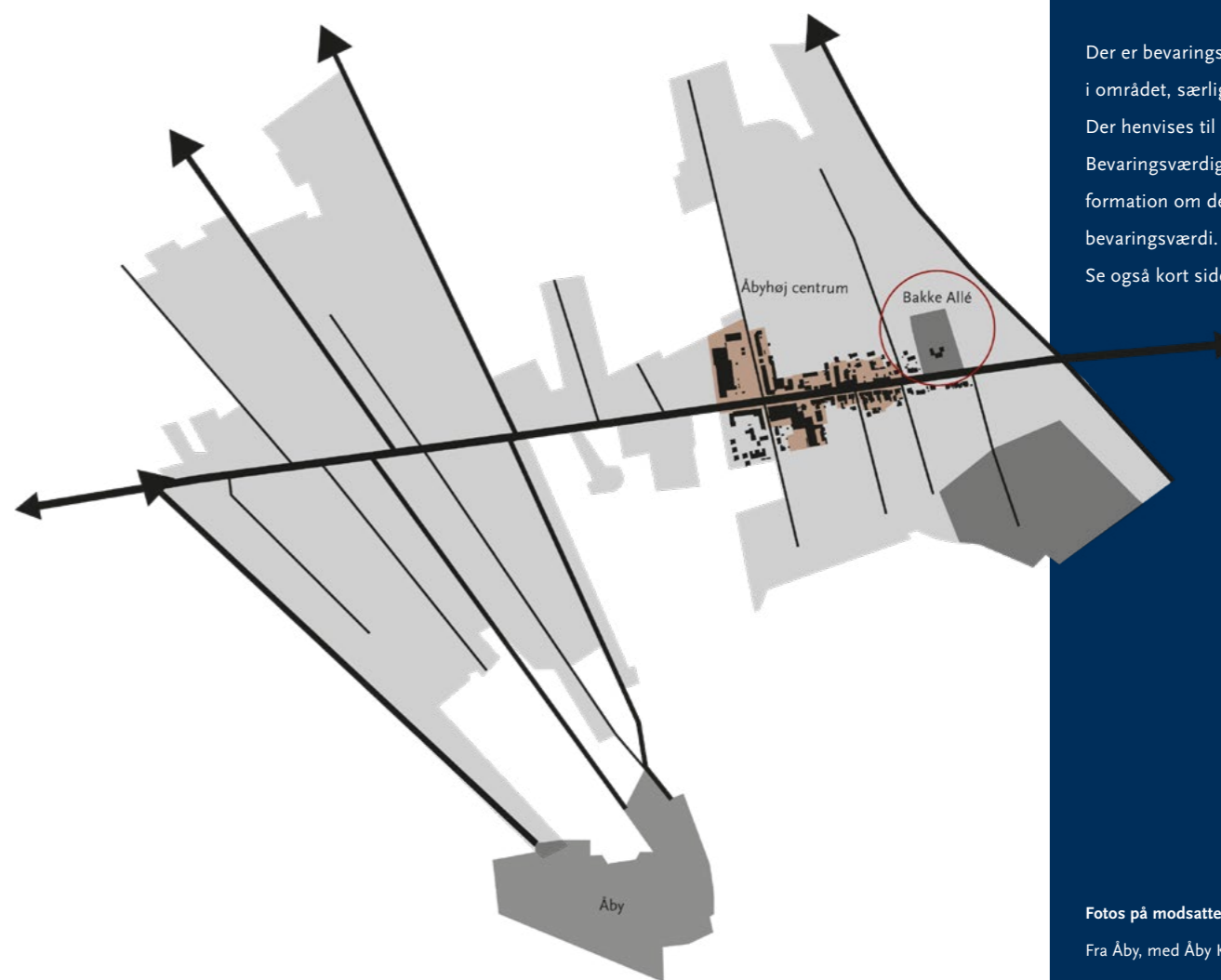
Landsbyen Åby

Åby syd for Åbyhøj og Silkeborgvej er et fint eksempel på en genkendelig landsbystruktur fra middelalderen, der i dag er blevet en del af forstadsbebyggelsen. Beboelse i området ved Åby er registreret tilbage til 800-tallet og middelalderlandsbyen er anlagt tæt ved Aarhus å. I forbindelse med landboreformen sidst i 1700-tallet, blev udstykningen etableret som en såkaldt stjerneudstyknings og markskellene fra dengang kan i dag tydeligt ses i de senere anlagte villaveje i Åby og Åbyhøj nord- og syd for Silkeborgvej. Landsbyen Åby er udpeget som et væsentligt kulturmiljø i kommuneplan 2017 - se [Kulturhistorisk Redegørelse 2013 - 2017](#) i Kommuneplanen.

Valby – Åbyhøj

Åbyhøj blev til - og voksede på begge sider af Silkeborgvej i anden halvdel af 1800-tallet. Åbyhøj og Åby blev langsomt til en sammenhængende bydel. Området omkring Åby Kirke er som nævnt dog stadig præget af typiske landsbytræk med smalle og slyngede veje og mange små huse, hvor flere har bevaret bindingsværket.

Åbyhøj hed tidligere Valby, men ændrede i starten af 1900-tallet navn til Åbyhøj. Navnet kommer fra en af de større gårde tæt på Silkeborg Landevej og som i dag har adressen Bakke Allé 1. Den gamle gård blev i 1911 erstattet af en forholdsvis stor landlig villa, opført af en af datidens kendte arkitekter, Torkel Møller, for direktøren for Frichs Fabrikker. I årene op til, havde den forrige ejer af grunden solgt en del af jorden fra og udviklingen af bebyggelse omkring Silkeborgvej starter i store træk herfra.



Hvordan et kulturmiljø defineres i Kommuneplanen - et udpluk:

Et kulturmiljø defineres som et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Der henvises til Kommuneplanens retningslinjer for Kulturmiljøområdet, beskrevet i Hovestrukturen for Kommuneplan 2017.

Der er bevaringsværdige bygninger i området, særligt i de ældste dele. Der henvises til FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) for information om de enkelte bygningers bevaringsværdi.

Se også kort side 34

Fotos på modsatte side:

Fra Åby, med Åby Kirke i baggrunden - det tidlige Silkeborgvej omkring år 1900 h.v. vest for og øst for det centrale Åbyhøj, her hersker der en udpræget landlig stemning - ved Bakke Allé, set fra Silkeborgvej og dernæst fra haven v. Bakke Allé 1 i forbindelse med 75 år jubilæum for Frichs Fabrikker.



REFERENCERAMME

”Centrum i Åbyhøj er et af de eneste i Aarhus nærområde (forstad) som etableret bygade sidst i 1800-tallet stadig eksisterer. I Hasle (v. Viborgvej), Højbjerg (v. Oddervej) og Risskov (v. Dr. Margrethesvej - Grenåvej) samt Viby (v. Skanderborgvej) findes ikke tilsvarende oprindelig hovedgade og decentralt centrum så intakt og levende.”



Fotos på modsatte side:
 Omkring år 1900 Bakke Allé, set fra Silkeborgvej - langt vestligere, kig mod Åbyhøj Mølle, ved Carit Etlarsvej. Her er endnu tyndt bebygget.
 De øvrige fotos viser kig langs veje fra Silkeborgvej mod syd, her fra Frodesvej og Enggårdsvvej ca. år 19xx, og tilsvarende kig fra de samme vejforløb i dag.

Nærkvarteret nord og syd
 Åbyhøjs udvikling kan aflæses i de boligtyper, der med årene har præget kvarteret. Udviklingen sker primært og i store træk fra øst mod vest og som nævnt, med udspring i området omkring Bakke Allé. Udtryk i arkitektur og byggeskik fortæller om tidspunktet for delområdernes tilblivelse.

I første halvdel af 1900-tallet var det opfattelsen, at det var ”finere” at bo nord for Silkeborgvej. Området nord for -, og særligt i de ældste dele omkring Bakke Allé, er primært præget af større, landlige villaer. Et fænomen, der også kan

ses i Risskov og Højbjerg; de velhavende søgte bosted væk fra bykernen - med den hensigt at bygge stort, at få lys og luft, og nok ikke mindst, at benytte sig af et fordelagtigt skattely, som var almindeligt på tidspunktet omkring 1900-tallet i de områder, der endnu ikke var en del af storAarhus.

På samme tid flyttede en del virksomheder og større industrier ud af den centrale by - grundet udviklingen i industrien og heraf nye og ikke stedsafhængige produktionsformer, med mulighed for mere plads og tæt på forbedrede transportløsninger.



En af de store virksomheder i Aarhus, Frichs fabrikker, flyttede fra midtbyen til det sydlige Åbyhøj i 1910. Blandt andre virksomheder i Aarhus, behøvede man arbejdskraft, der kunne bo forholdsvis tæt på, og flere mindre boliger blev bygget i nærområdet. Det var enten som mindre byhuse til en enkelt eller to små arbejderfamilier, eller som dobbelthuse / villaer for to større eller flere familier.

Fordelingen mellem rig og fattig, der herskede dengang, kan man i dag tydeligt aflæse i bebyggelsen omkring Bakke Allé - og i de smalle vejforløb umiddelbart syd for Silkeborgvej, blandt andre Frodesvej, Enggårdsvvej, Roarsvej mfl.. Her minder bebyggelsen, strukturen og de tætte forløb flere steder mere om en gade i arbejderkvarteret Ø-gaderne, end det øvrige Åbyhøj.

Åbyhøj er siden - og særligt i 1950’erne / 60’erne - vokset til et stort forstads-kvarter fra øst mod vest, og hvor skellet mellem ”rig og fattig” i samme takt er blevet udvisket mere og mere.

Men - at være tilknyttet bydelen Åbyhøj, med opfattelse af et centrum omkring Silkeborgvej, har været og er i dag til stede for mange i store dele af kvarteret, uanset social status.

Bebyggelsesstruktur
 Den overvejende bebyggelsesstruktur i nærkvarteret nord og syd for Silkeborgvej er den åbne, tæt/lave struktur - altså villa på egen parcel (se kort på næste opslag). Når man ser på det udbyggede område mellem det ældste Åbyhøj og den tættere by mod øst, og i den modsatte del af Åbyhøj, mod Ringvejen, er det lejligheder og karrebebyggelse, der får den største dominans. De områder er typisk bebygget omkring 1940’erne og 1950’erne. Men som nævnt, er der en aflæselighed i forhold til udvikling af selve kvarteret og jo længere væk fra Åbyhøj centrum, des nyere er det byggede.

Det ældste Åbyhøj er altså at finde omkring Silkeborgvej, vest for Bakke Allé, og umiddelbart nord og syd for det der også i dag udgør centerområdet i Åbyhøj.

Når et område som Åbyhøj er så tydeligt defineret af tid og sted - er det væsentlige parametre at bygge videre på. Det er disse træk og den fortælling, vi kan aflæse, der i høj grad er med til at give Åbyhøj en helt særlig karakter og som vil være vigtig at forstå - særligt når vi gerne vil udvikle kvalificeret, måske gøre anderledes, med hensigt på at gøre bedre.

De følgende delafsnit udfolder flere af områdets karakteristiske og særegne træk.

Vi vil ARBEJDE FOR AT

- understøtte den eksisterende egenart - handeleggaden som en integreret del af kvarteret og ikke løsrevet fra dette,
- understøtte opfattelsen af tid / aflæselig udvikling,
- understøtte opfattelsen af sted / beliggenhed - ”hvor er jeg...”



REFERENCERAMME



Fotos:
Fra kvarteret nord for Silkeborgvej.
Fra syd for Silkeborgvej

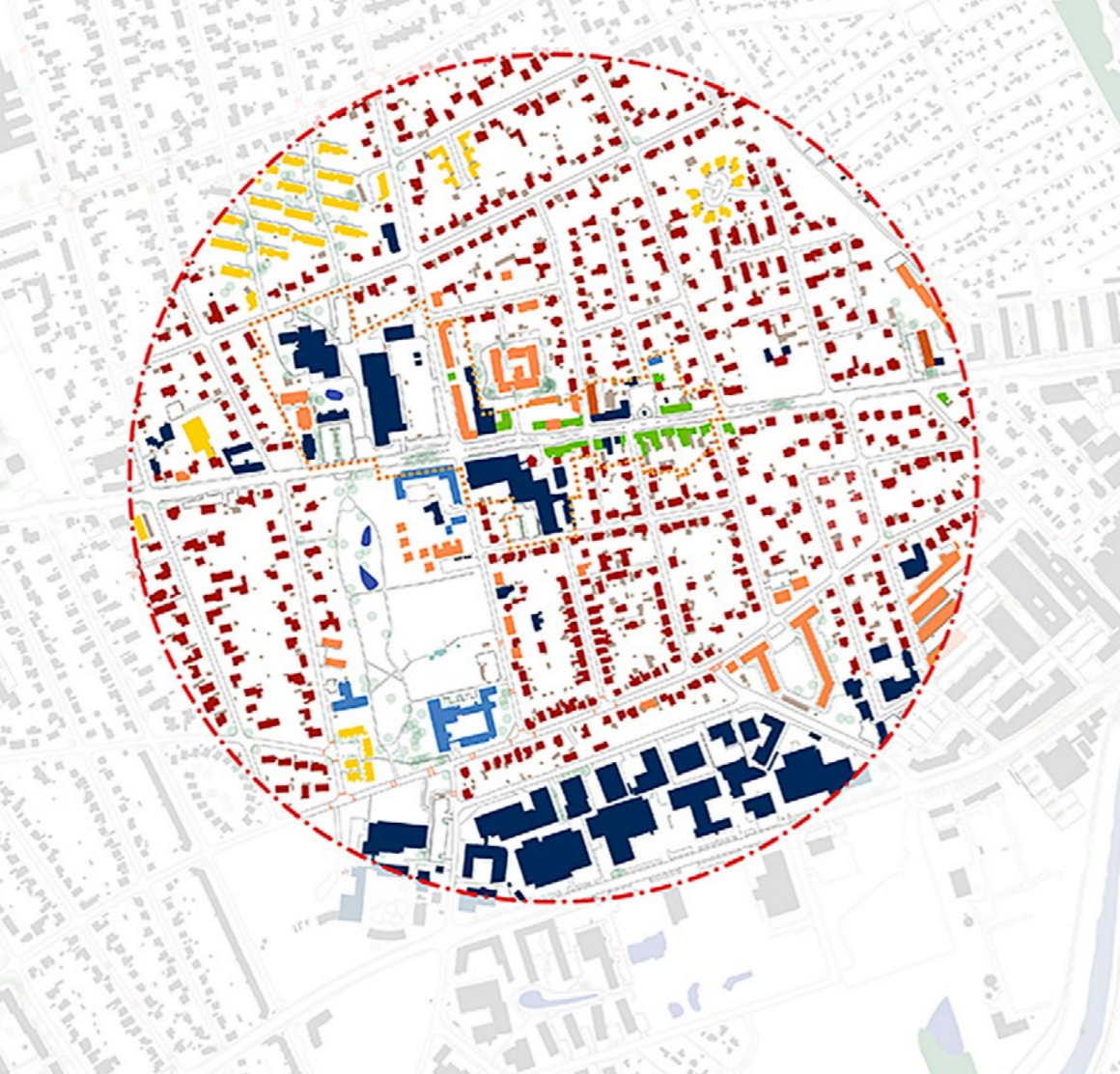
Beliggenhed

Åbyhøj ligger på et skrånende terræn mod Ådalen, hvor der fra de fleste villaveje, der kommer fra de gamle markskel fra stjerneudstyknngen ved Åby, er en markant udsigt. Det særlige kig mod syd ses især fra villavejene i den nordlige del af kvarteret og det ses især fra vejene, der fra syd går diagonalt på Silkeborgvej - ikke blot langs centrum i Åbyhøj, men også langs Silkeborgvej i strækningen fra centrum til Viby- / Åby Ringvej i vest.

Kig og sigtelinjer giver en klar fornemmelse af sted og sammenhæng, med mulighed for at orientere sig i forhold til resten af kvarteret - og Aarhus.

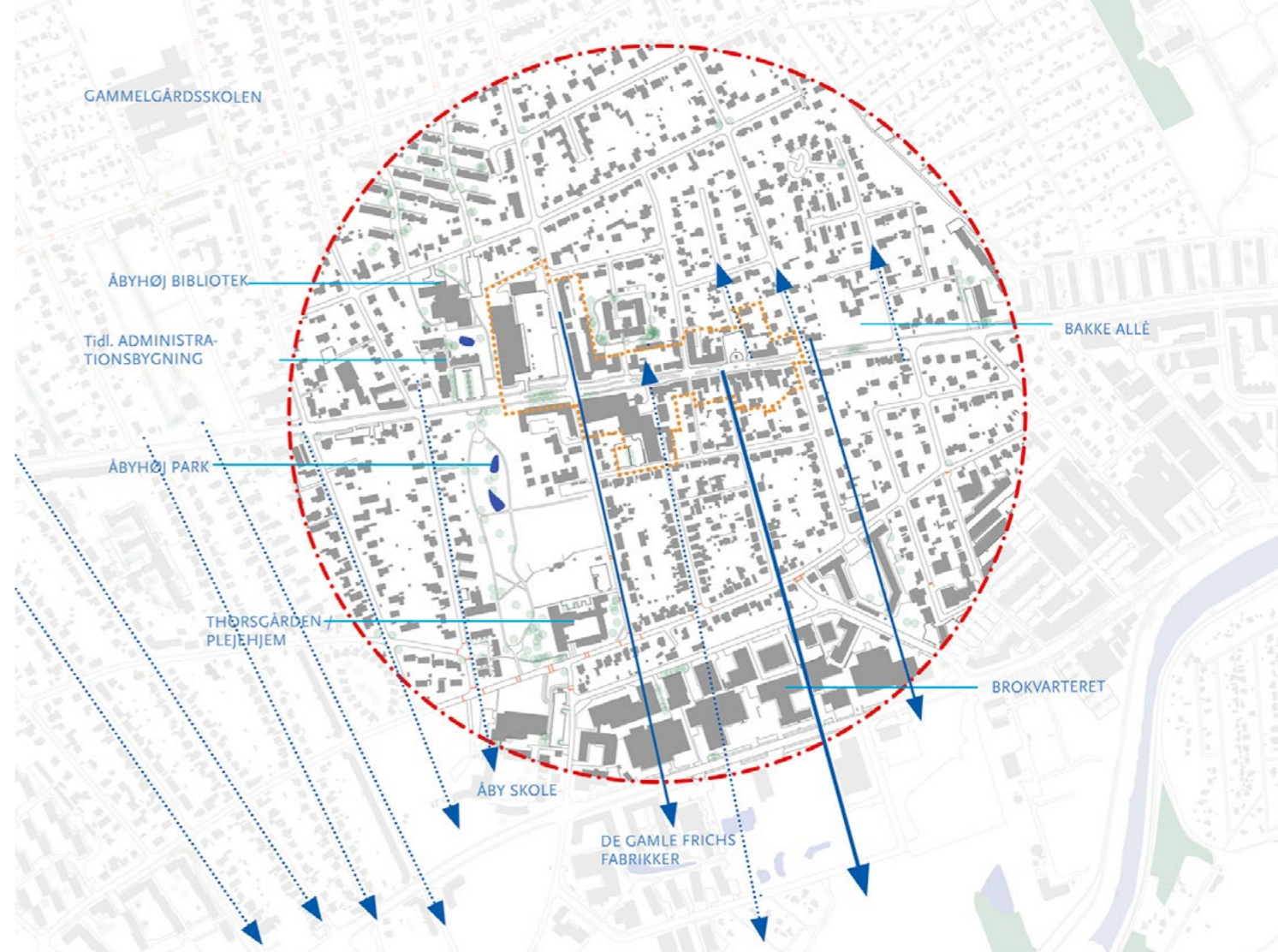
Vi vil ARBEJDE FOR AT

- understøtte opfattelsen af sted, tilhørsforhold og topografi
- herunder fastholde kig til kvarteret bagved og de lange kig over landskabet mod syd.



OBS

- Den fritliggende villa er den dominerende bygningstype i kvarteret.
- I nærområdet omkring Åbyhøj centrum, tæt på Silkeborgvej, ses en variation i bygningstype - fritliggende villaer, byhuse, rækkehuse, mindre virksomheder. Villaen er dog dominerende.
- Værdifulde kig over Ådalen mod syd.
- Mindre kig til kvarteret nord for Silkeborgvej - værdifulde for opfattelsen af sammenhæng.



REFERENCERAMME

Nedslag

Fra vest mod øst:

- 1. parkbebyggelse mod Silkeborgvej - indkøbscenter og ungdomsboliger. Parkeringsareal mod Silkeborgvej. Et åbent rum uden defineret kant mod vej.
- 2. Åbyhøj Kirke - velproportioneret (ankomst) rum. Åbyhøj Kirke vender mod Silkeborgvej, flot udsigt over Adalen, med stor betydning for de forskellige kirkelige handlinger.
- 3. Åby Bibliotek, Kvickly, og Åby Park. Overordnet et grønt og rekreativt strøg, nord til syd.
- 4. Åbyhøj torv - i Åbyhøj centrum. Et mindre torv, midt i gadeforløbet, med parkering men også mulighed for anden anvendelse mht. byliv.
- 5. Bakke Allé 1 - mødet med Åbyhøj centrum langs Silkeborgvej. Det storladne grønne udtryk mod Silkeborgvej - den markante villa bagved, i et tilpasset fornemt parkrum. Med Bakke Allé, møder man Åbyhøj centrum, med de større villaer på begge sider af vejen.
- 6. Storbyen fortsætter fra Ringgaden, karrebebyggelse og karakter af indfaldsvej er påfaldende - det vil sige bredt vejprofil og erhvervsbyggeri i kombination med blokbebyggelse, der er skærmet mod vejen.

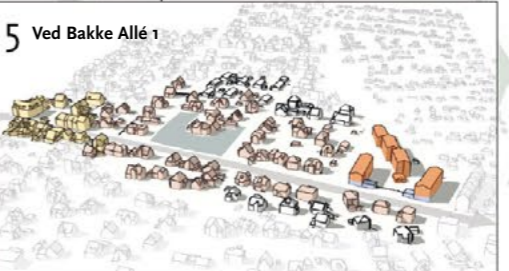
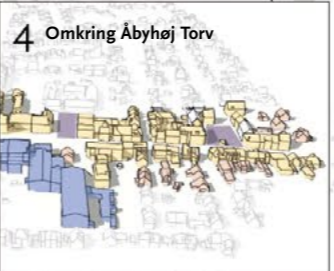
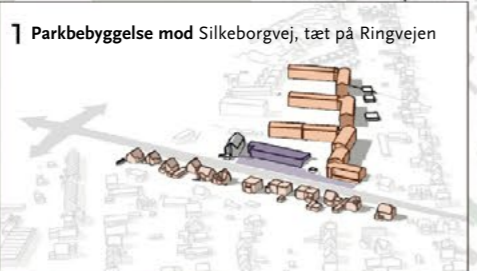
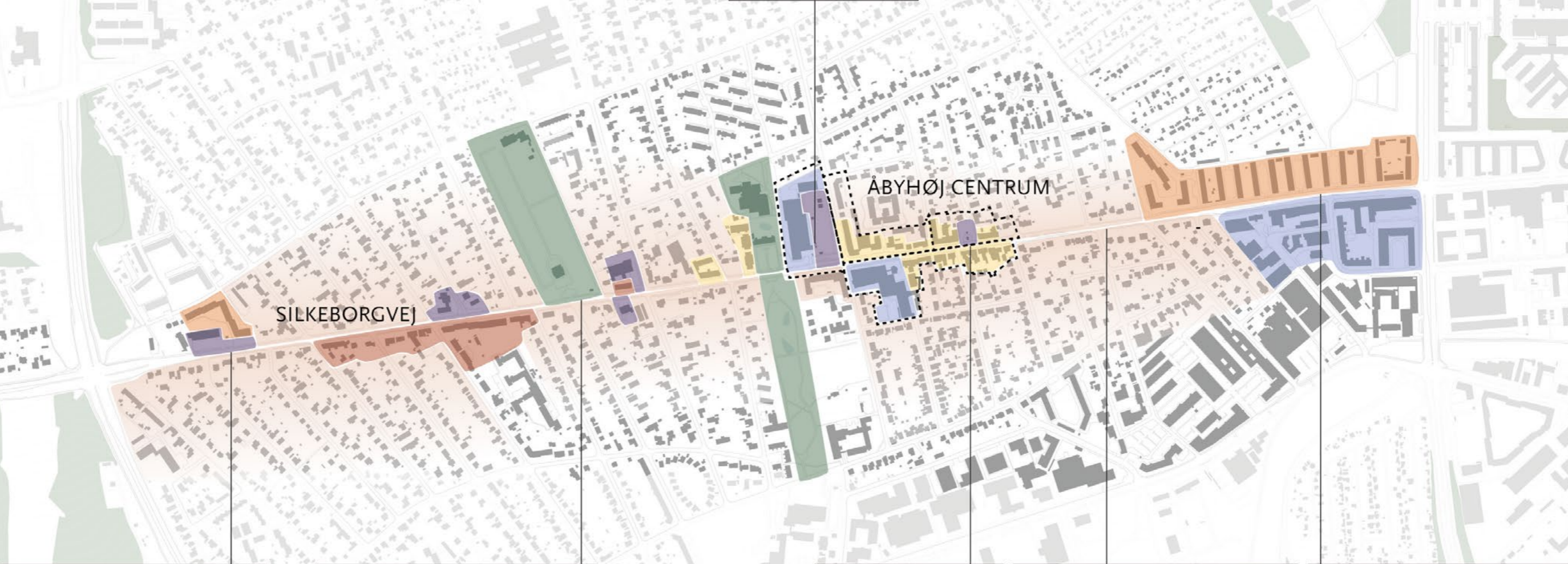
Silkeborgvej fra Ringgade til Ringvej

Silkeborgvej var førhen en landevej med tilstødende marker og meget spredt bebyggelse, alt mens Åbyhøj centrum langsom blev dannet. Gårde og også Åbyhøj Mølle ved enden af Carit Etlarsvej lå tæt på indfaldsvejen og tegnede et landligt billede indtil de første årtier i 1900-tallet.

Bebyggelsen langs Silkeborgvej fra Ringgade til Ringvej fremstår med en bymæssighed af varierende karakter. Vi har centrum og områderne vest for og øst for denne. Mod vest opløses strukturen og udtrykket varierer fra villaer, der fra sidevejene når helt til Silkeborgvej og danner hjørner til denne - andre steder er der tankstation, en række af byhuse eller tilbagetrukket småerhverv. Mod øst er det karrébyen, der grundlæggende presser sig på. Langs strækningen er der områder med potentiale for udvikling og forskønnelse, særligt fra Åbyhøj centrum og mod Viby- / Åby Ringvej i vest. Her er områder, der fremstår opløst i struktur eller for tilbagetrukket, i forhold til at skabe en mere meningsfuld bymæssig oplevelse.



- Vi vil ARBEJDE FOR AT**
- ved fornyelse, at understøtte en homogen facadelinje, tættere på Silkeborgvej - parallelt med Silkeborgvej, evt. med rykind,
 - understøtte højder og bygninger med taghældning.
 - fastholde en materialitet og farver, der er gængs i området.
 - understøtte en grøn, gennemgående kant.



REFERENCERAMME

Vi vil ARBEJDE FOR AT

- der for de bløde trafikanter skabes en mere attraktiv forbindelse mellem de grønne arealer nord og syd for Silkeborgvej, for eksempel via en stitunnel under Silkeborgvej.
- der skabes et bedre samspil mellem områderne omkring Åby Bibliotek, Kvickly og den gl. administrationsbygning.
- der skabes mulighed for mere by- og boligliv i harmoni med det øvrige centrale Åbyhøj.

Grønne strøg- og Kvickly

Tæt på den centrale del i Åbyhøj ligger Åby Bibliotek og Åby park, som tilsammen danner et tværgående rekreativt strøg fra nord til syd. Området indgår i visionen for merværdi og klimatilpasning og de konkrete tiltag i denne, direkte som afledte (se afsnittet Klima).

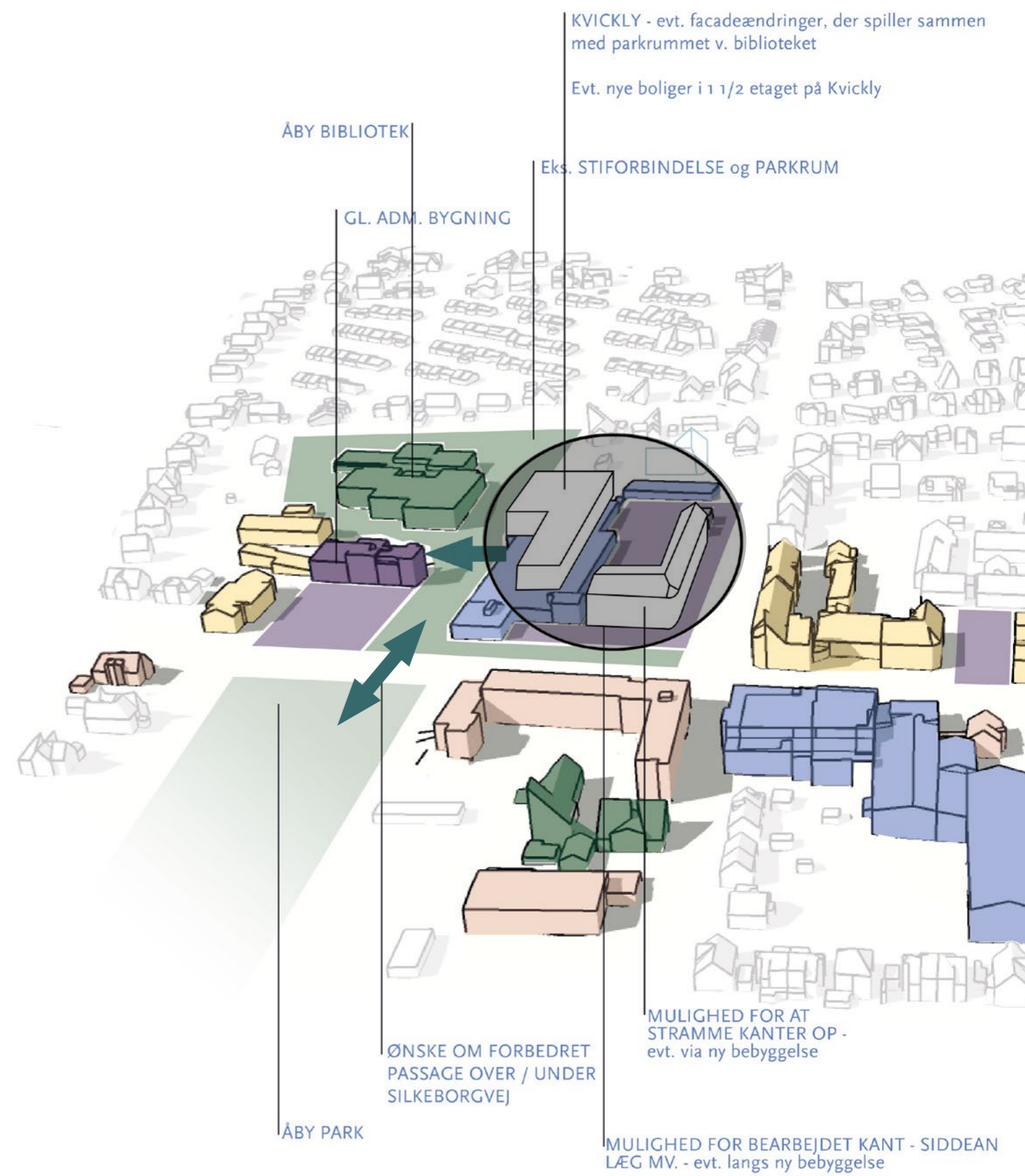
Området ved Biblioteket formidler i dag allerede en rekreativ overgang fra det nordligt liggende boligkvarter til Kvickly - og herfra videre til Åbyhøj centrum og handeleggade. Med de nye tiltag forventes en yderligere forskønnelse af den attraktive gangforbindelse. Sidstnævnte bør tænkes sammen med evt. ændring af området ved Kvickly, som vender ud mod "den grønne kile".

I området umiddelbart syd for Silkeborgvej ligger Åby Park. Parken ligger en del under terrænkoten for Silkeborgvej og i dag fører to, forholdsvis smalle trappeforløb, ned til parken fra vejen.

Det store parkrum benyttes i dag til flere fælles arrangementer, udover at være et grønt og forholdsvis stille rum i det daglige. Parken indgår ligeledes i visionen for merværdi og klimatilpasning og de forskellige muligheder for en umiddelbar større sammenhæng mellem det grønne ved Åby Bibliotek / stiforbindelsen her - og parken undersøges. Beboerne ønsker sig en tryk og lettilgængelig tunnelføring under Silkeborgvej - til gavn for alle bløde trafikanter.



Foto: Udsmykning tunnel ved Åhavevej - tryk underføring.



REFERENCERAMME



Centrum - gadeforløb, særlige steder

Handelsgaden i Åbyhøj - det centrale Åbyhøj, er mere end de butikker, der har været og som er. Oplevelsen af, hvor i forløbet "Åbyhøj centrum" man befinder sig, varierer og er individuelt. Hvor er det man køber sit morgenbrød søndag, hvor har man betalt regninger førhen og hentet pakker, hvor har man købt det kød og de fisk, man vidste var det mest friske og hvor køber man i dag de gode sandwich og den bedste kebab i byen...

Andre opfatter Åbyhøj centrum som blot et sted at passere - indfaldsvej og god mulighed for transport fra A til B. Det samme område opfattes således anderledes, når man bor i Åbyhøj. Men...

mange vil alligevel være fælles om at mene, at man fra Aarhus Midtby når til Åbyhøj centrum ved området omkring Bakke Alle - måske lidt før - hastigheden sænkes, der er en mere intens gadestruktur, det vil sige en smallere vejbredde og et forløb gennem et tættere bebygget område end tidligere på strækningen fra øst mod vest. Herefter åbner gadrummet sig op, vejen bliver bredere, lidt før krydset ved Haslevej - og Kwickly.

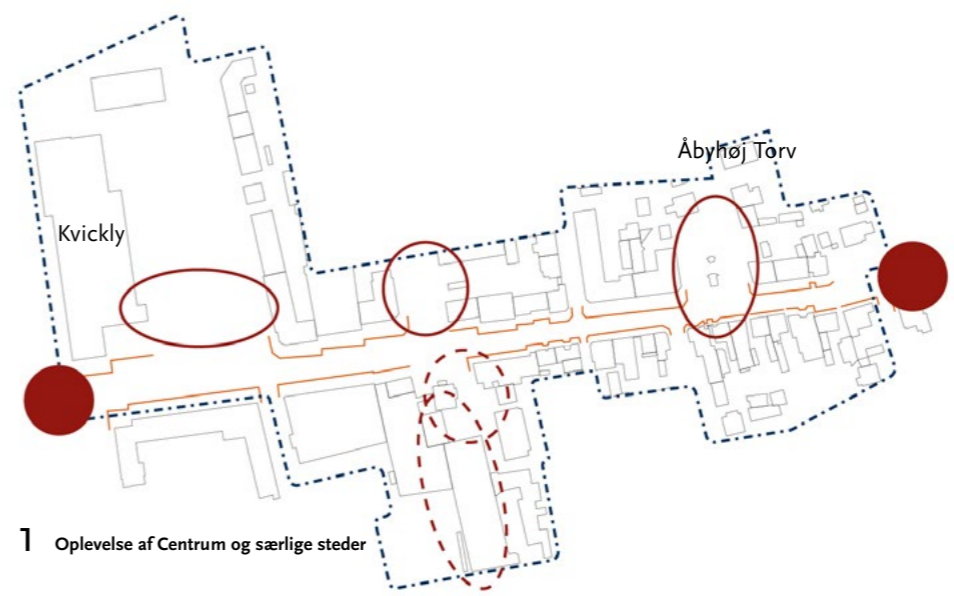
Åbyhøj centrum - eller handelsgade, er fra de første butikker og bygninger - aflæselig. Gaden er intakt og den samme og velfungerende - men slidt over tid.

Et særligt sted i den centrale del er Åbyhøj Torv, der er omkranset af bygninger, der har haft forskellige funktioner: politistation, apotek, bank, menigheds-hus - og med en umiddelbar kontakt / overgang til boligområdet nord for.

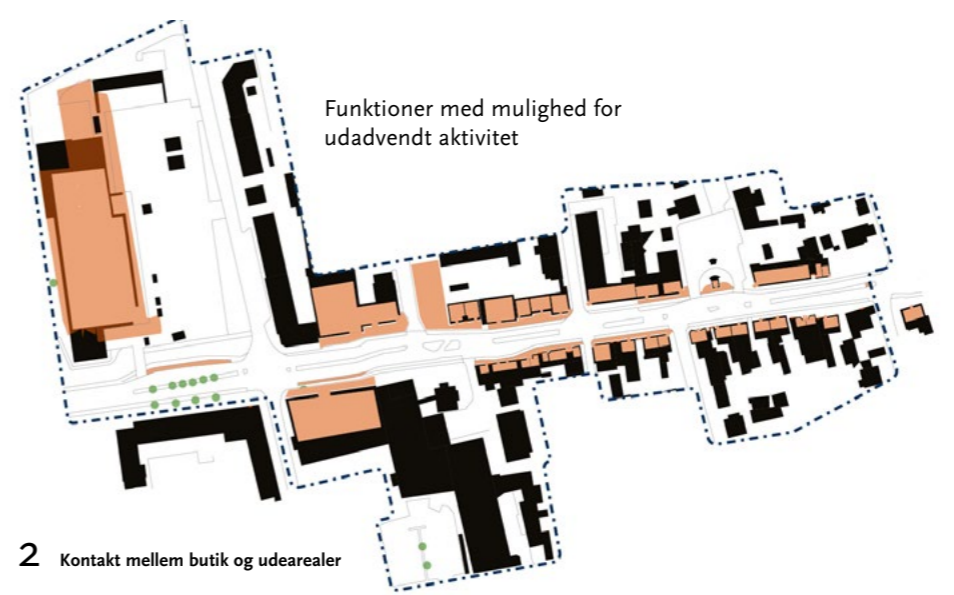
Centrum har tæt tilknytning med områderne nord og syd for. Sidevejene og de smalle slip og oplevelse af (bolig) bebyggelse umiddelbart tæt på Silkeborgvej, skaber sammenhæng og nærvær.

Vi vil ARBEJDE FOR AT

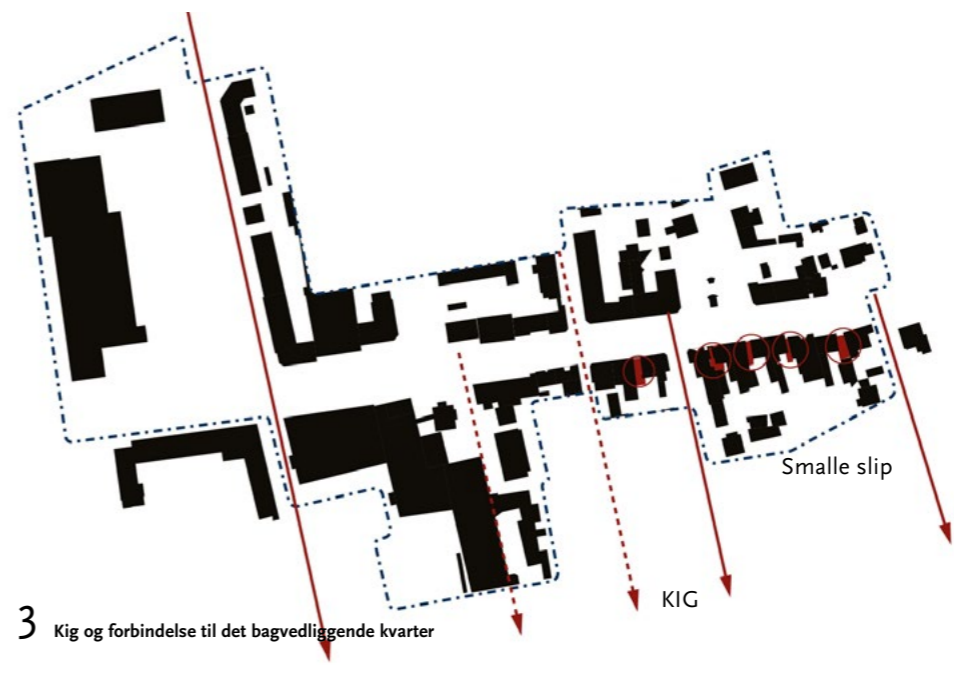
- understøtte bylivet i sammenhæng med butiksliv,
- understøtte fleksibilitet og et varieret brug af byrum,
- fastholde variation i facadelinje og smalle slip.



1 Oplevelse af Centrum og særlige steder



2 Kontakt mellem butik og udearealer



3 Kig og forbindelse til det bagvedliggende kvarter

Vignetter - centrum i dag

- 1. Oplevelse af indgang og udgang til og fra handelsgade (rød prik). Varierende facadelinje med indryk er karakteristisk langs centrum. Åbyhøj Torv skiller sig særligt ud, men mindre "pladsdannelser" markerer sig i forløbet; indgangen til ældreboliger ved hjørnet af det gamle posthus, foran Røde Kors - og uden for den gængse opfattelse af centrum i Åbyhøj - parkeringspladsen ved Kwickly, mod Silkeborgvej. Herudover tilbagetrukket og under gadeniveau, tidl. industri på sydsiden (stiplet cirkel).
- 2. I dag kontakt mellem "inde og ude", i forhold til funktion og bylivet udenfor- f.eks. udeservering i forbindelse med cafe, udstilling af varer i forbindelse med fødevarer-butik osv.
- 3. Værdifulde kig over Ådalen mod syd. Smalle slip mellem bebyggelsen (rød ring), som forekommer særligt på den sydlige side, i kombination med varierende facadelinje - herunder små variationer i forhold til indgangspartier, der enkelte steder er rykket ind og således har to indgangspartier til små butikker, en til hver side.

REFERENCERAMME

Vi vil ARBEJDE FOR AT

- der kan skabes mulighed for et fleksibelt og uformelt brug af de offentlige byrum,
- indretning af de offentlige rum sker ud fra en helhedsbetragtning,
- at den nære sammenhæng med det bagvedliggende kvarter bevarer.

Særlige steder - Åbyhøj Torv

Åbyhøj Torv er bydelens torv - ikke stort i areal, men intim i størrelse og en vigtig medspiller i opfattelsen af, hvad Åbyhøj centrum er - måske i fremtiden i et samspil med nye funktioner ved Kvickly.

I dag er torvet fortrinsvis benyttet til parkering - men man kunne forestille sig flere måder at bruge torvet på - torvehandel på bestemte dage om ugen, rum for særlige begivenheder osv. Funktioner, som torvet tidligere har været vært for. Måske kan hele torvet en gang eller to om ugen skabe rum for markedsplads - og hvor parkering er nedlagt. På den vis skabes mulighed for at danne et fleksibelt brug af byens rum, som igen kan fordre mere byliv.

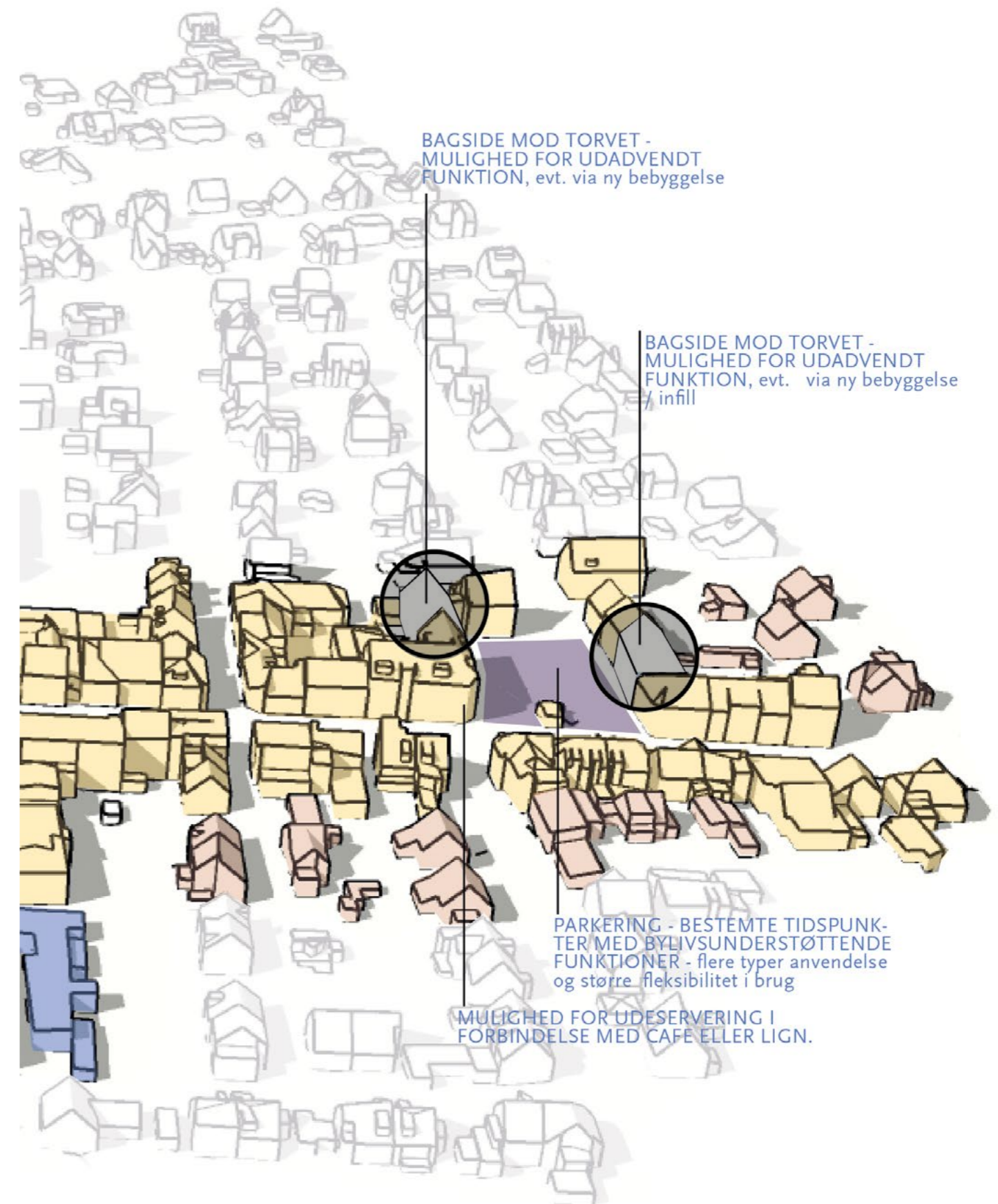
Flere markante funktioner har omkranset torvet - politistation, apotek, bank mv.

Torvet er markant i dag - den lille kioskbygning mod Silkeborgvej er nok stadig den vigtigste bygning på stedet.

Hvis torvet i fremtiden skal have en betydning i kvarteret, kan man evt. også udnytte de steder langs kanten, der har bagsidepræg; bag Emmerys, der i dag er i det tidligere apotek på hjørnet ved torvets sydvestlige hjørne - og bag bygningen mod Silkeborgvej, på torvets sydøstlige hjørne.



Foto: Marked Ingerslevs Bld. - fleksibelt brug af byrum.



BAGSIDE MOD TORVET -
MULIGHED FOR UDADVENDT
FUNKTION, evt. via ny bebyggelse

BAGSIDE MOD TORVET -
MULIGHED FOR UDADVENDT
FUNKTION, evt. via ny bebyggelse
/ infill

PARKERING - BESTEMTE TIDSPUNK-
TER MED BYLIVSUNDERSTØTTENDE
FUNKTIONER - flere typer anvendelse
og større fleksibilitet i brug

MULIGHED FOR UDESERVERING I
FORBINDELSE MED CAFE ELLER LIGN.

REFERENCERAMME

OBS

- varierende bygningshøjder
- varierende facadelinje
- varierende arkitektur med fælles grundlæggende træk.
- Nogle bygninger er dog mere "vigtige" end andre i forløbet, i forhold til fortælleverdi og særlig stedsidentitet.

Bygningsstruktur langs centrum

Som det kan ses på en del fotos, taget på forskellige tidspunkter i løbet af den periode, der har været et handelscenter omkring Silkeborgvej i Åbyhøj, altså godt 100 år, er der som nævnt, en klar genkendelighed til i dag. Det både i bygninger, struktur, højder, vejbredde, facadelinje, og til dels butiksliv mv.

I det historiske indledende afsnit fremhæves det, at Åbyhøj hande!sgade er en af de få, nok den eneste i de nære forstæder til Aarhus, der er så intakt og fungerende, som den er opstået. Der er flere typer af bygninger langs gaden, naturligt også flere, som er kommet til i løbet af de godt 100 år, men alle føjer sig ind i det samme "stricketøj", trods

opført i den tids arkitektur. Smalle slip - typisk forekommende på den sydlige side - samt naturlige slip ved villaveje fra nord og syd, er med til at skabe en velafbalanceret variation.

Denne "homogenitet med variation" skyldes også en tung facade i de enkelte bygninger, som aflæses at "stå på jorden" - det vil sige at der er ingen bygninger, eller meget få, med gennemgående glaspazier i stueetagen.

Facaden er generelt velproportioneret, med en homogen fordeling mellem åbninger / vinduer, døre mv. og murflade. Materialeholdningen er rødt tegl eller lyse, pudsede facader.

Tagformer varierer - men trods variation, er der ingen flade tage, kun lav taghældning enkelte steder.

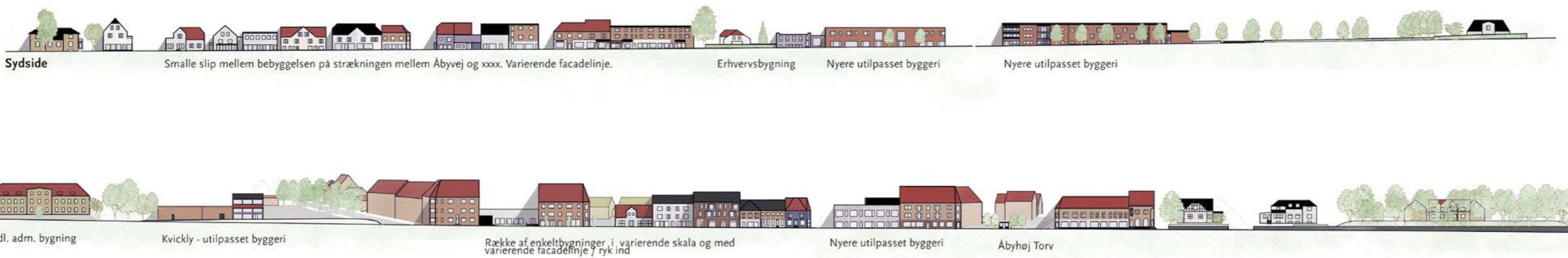
På de foregående opslag og herunder ses den variation, der sammen med de nævnte elementer, skaber et helstøbt indtryk: Slip mellem bygningerne, særligt i den sydlige side, varierende facadelinje, varierende bygningsskala indenfor en afstemt højde, og en facadedisponering, der overvejende er tung i udtrykket og med en harmonisk fordeling mellem åbninger og murflade. Omkring Thorsvej og Odinsvej ses dog nyt byggeri, der ikke er tilpasset området - det gælder farvevalg i murværk, proportionering, lang facade uden væsentlig opdeling, ingen taghældning mv.

Vi vil ARBEJDE FOR AT

- understøtte områdets grundlæggende bygningshøjde med variation -
- det betyder, at nogle steder er der mulighed for at bygge en ekstra etage på eksisterende,
- eller mulighed for erstatningsbyggeri.

Særligt fortællende bygninger

- understøtte bygninger med betydning for identitet og helhed -
- det betyder at værne om bygninger, der i deres fravær vil svække helhedsindtrykket af Åbyhøj centrum, som et særligt sted, med en klar aflæselig historisk udvikling.



Eksempel bygningstyper



REFERENCERAMME



Særlige bygninger

De viste bygninger har en særlig vigtig rolle i det samlede udtryk og det, vi forbinder med Åbyhøj centrum og handelsgade.

Det er bygninger, der har en bestemt skala, og som harmonerer gaderummet - det er bygninger, der i udtryk og stilart indikerer en historisk dybde - og det er bygninger, der har haft en helt særlig funktion. Og så er det bygninger, der har et særligt godt og inviterende samspil med gadelivet.

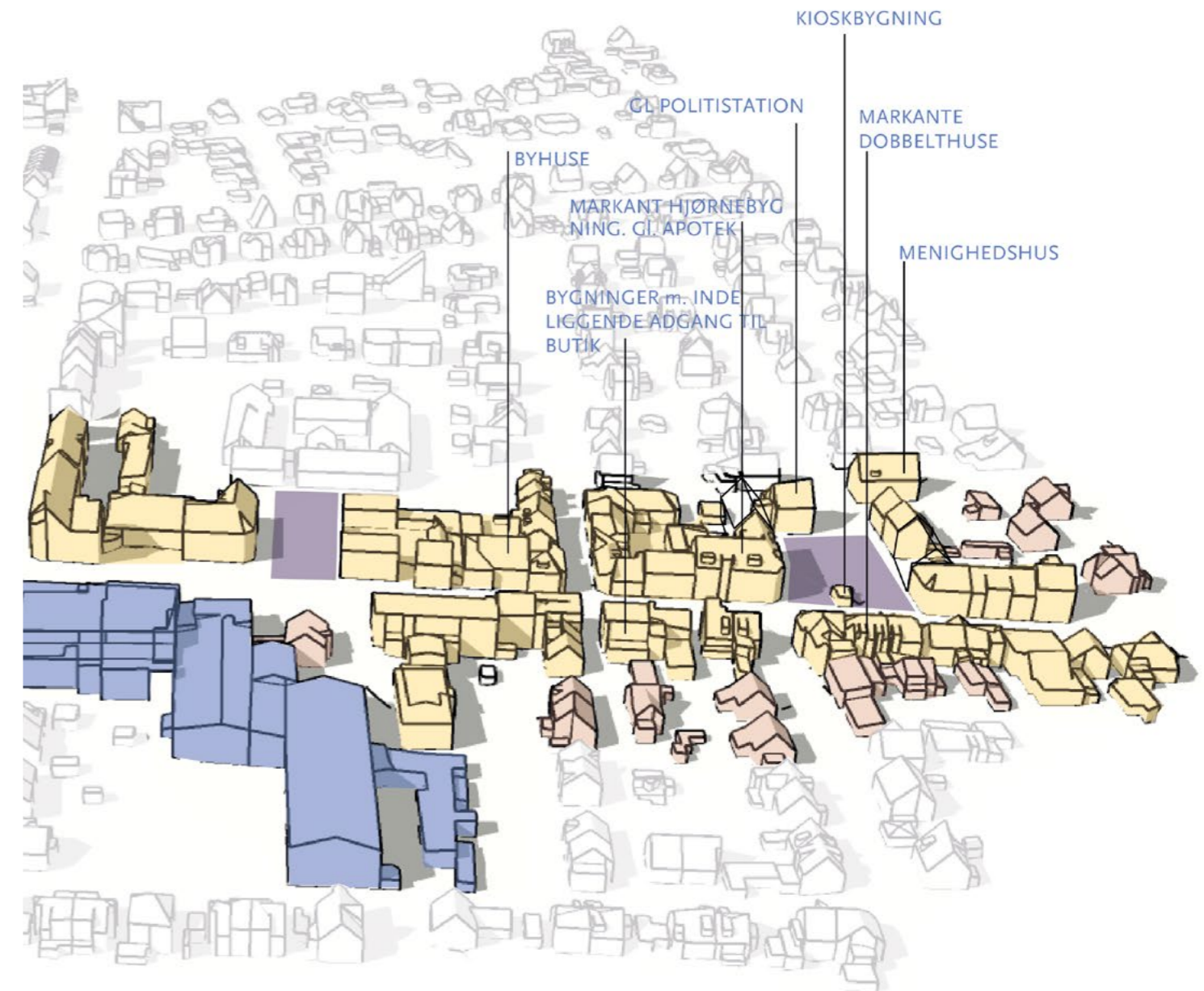
De viste bygninger er - udover at være repræsentative for Åbyhøj centrum, også repræsentanter for en måde at bygge på, der skaber byliv. Den tilpassede bygningshøjde og længde, den indbydende butiksfacade og skiltning, indgange til butikker, der virker imødekommende.

Tilsammen træk, der har bragt liv til Åbyhøj handelsgade gennem årene. Træk, der er vigtige at bevare, og ikke mindst styrke, for fortsat at have et godt byliv i Åbyhøj.

Særligt fortællende bygninger

- 1 byhuse
- 2 markant hjørnebygning
- 3 kioskbbygning på torvet
- 4 gl. politistation
- 5 TABOR menighedshus
- 6 dobbelthuse.
- 7 Bygninger med indeliggende adgang til små butikker.

Særligt fortællende bygninger er markeret med blåt på de enkelte rammekort i de konkrete rammer, der vises senere i planen.



Handelsliv langs centrum

Handelslivet langs Silkeborgvej startede omkring 1900-tallet. Der blev opført bebyggelse til både handel og bolig omkring den østligste del af Silkeborgvej, fra Bakke Allé og mod vest. Fotos fra dengang viser, at bebyggelsen stort set er uændret på store dele af strækningen langs centrum.

Et nedslag i tid: I 1970'erne var der biograf, en fiskehandel, slagter, tv og radio forhandler, farvehandel, flere blomsterforretninger, flere frisører, slikforretning, fire banker, en velrenommeret bager, posthus, stofforretning, lingeriforretning, cykelhandel, apotek, politistation, dyreklinik, flere pubber, bibliotek osv.

Der har således altid været handel i det centrale Åbyhøj - og er der stadig. Et større og mere forskelligartet udbud end i dag kan dog styrke bydelen, som førhen, og skabe et mere attraktivt centrum for mange flere i bydelen.

Skilte og butiksfacader

Med til at påvirke kvaliteten i- og opfattelsen af et gaderum er butiksfacaders udseende - og det udover den arkitektoniske facade opbygning og bygningens grundlæggende materialeholdning. Skiltning og måske også facadebeklædning har stor indvirkning på ikke alene den enkelte bygning, men også helhedsindtrykket i en gade - og har indvirkning på kvalitet, og tiltrækning af et varieret butiksliv.

Mange butiksfacader langs den centrale del af Åbyhøj er i dag præget af en stor vifte af skiltning mv., og som helhed skaber et usammenhængende indtryk.

Vi vil ARBEJDE FOR AT

- understøtte et varieret butiksliv,
- understøtte en mere homogen og tilpasset butiksfacade, herunder skiltning, facade- og butiksbelysning.
- Understøtte en indretning af byrummene, der højner kvalitet og sammenhæng.

Fra Skiltevejledningen:

Skilte skal tilpasses stedet ud fra en helhedsbetragtning, hvad enten det er smalle gader og historiske bygninger, butiksstrøg, boligområder, brede indfaldsveje med erhvervsbebyggelser eller det åbne land med videre.

Det skal være de enkelte huse, der tilsammen tegner gadebilledet, hvor virksomheder underordner sig helheden.

Skilte og skiltebelysning skal tilpasses bygningens arkitektur, fagopdeling, størrelse, farve, øvrig skiltning samt nabobygninger. Skilte skal udføres på en måde, så det ikke får karakter af facadebeklædning, eller dækker over væsentlige bygningsdetaljer såsom gesims og anden facadeudsmykning.....



Åbyhøjs stemme

Der har været afholdt forskellige workshops med det formål at finde et fælles sprog for den udvikling, vi ser, skal ske i Åbyhøj. Åbyhøj er i den sammenhæng den centrale bydel, de omkringliggende kvarterer - og strækningen fra centrum til Viby- / Åby Ringvej.

De bidrag, der vises i dette afsnit, er baseret på høringssvar fra den forudgående offentlige høring omkring planen lige før jul 2020, herudover fra input på et større borgermøde i efteråret 2017 og senest, i forbindelse med møde med fællesrådet september 2021.



”Hvad vil vi gerne bevare”

- Områdets identitet og helt særlige karakter
- En selvstændig bydel med et helt særligt udtryk
- Sammenhængskraft - mange forskellige mødesteder
- Bevare torvet - men ikke kun til parkering
- Lys, luft, sikkerhed
- Bygninger, der kendetegner Åbyhøj centrum
- Et varierende og blomstrende forenings- og kulturliv.



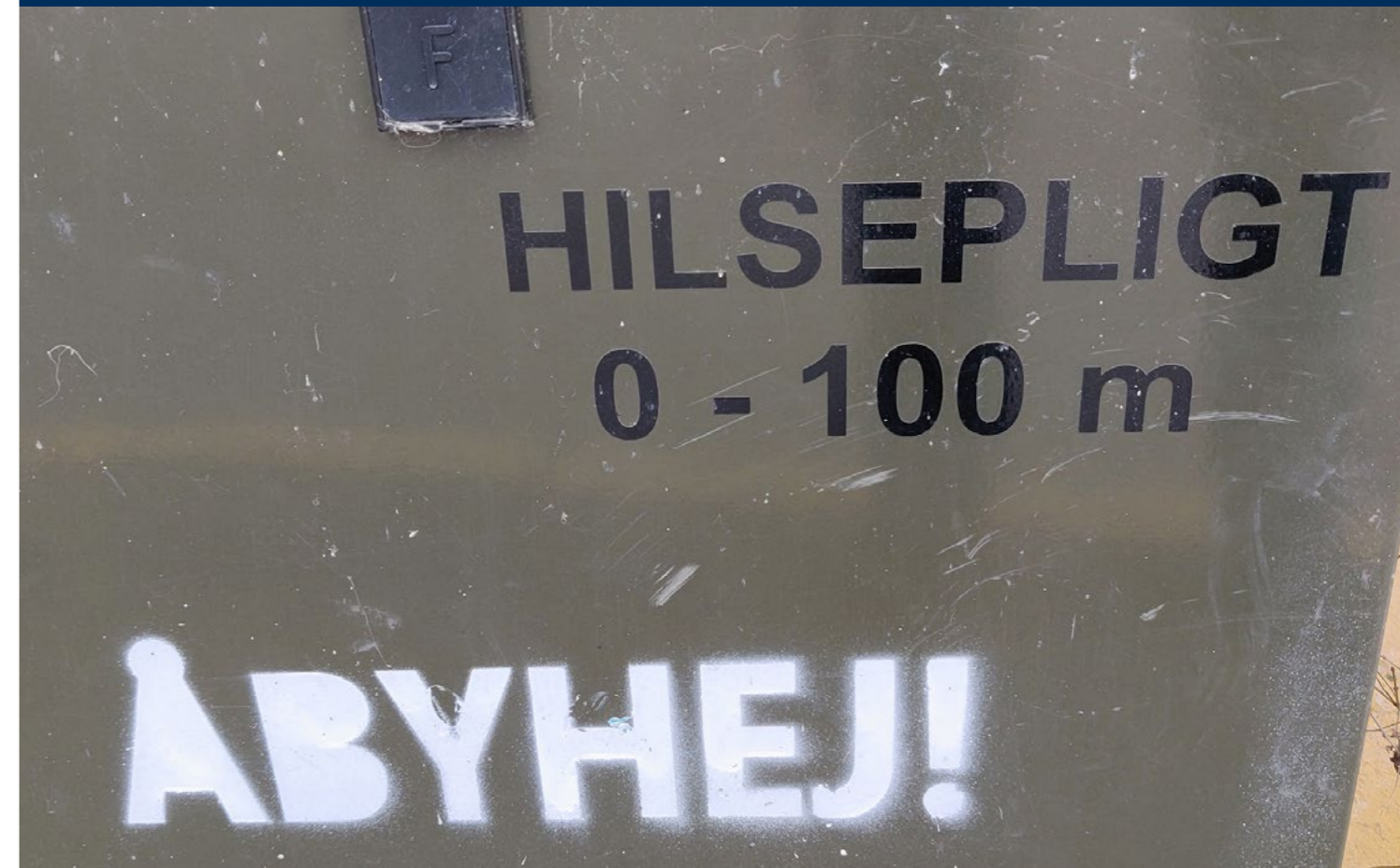
”Hvad vil vi gerne have mere af”

- Mere grønt - træer, planter, parker
- Åndehuller - uformelle mødesteder
- Byrum med kvalitet - et levende centerområde - små specialbutikker
- Bedre cykelstier
- Sportshal
- Udvikling af Silkeborgvej mod vest
- En tunnel under Silkeborgvej - forbundethed med det sydlige kvarter.
- Et rigere byliv – med cafeer/restauranter.



”Hvad vil vi gerne have mindre af”

- Parkeringsproblemer
- Skrantende butikker og erhvervsbygninger ved Silkeborgvej
- Tæt- og høj bebyggelse
- Støjgener
- Bygninger uden tilhørsforhold - nye som ældre
- Forfaldne ejendomme.





HELHEDSPAN

Der er emner, vi kan regulere i bestemmelserne i de konkrete rammer – andre vi ikke kan regulere, men beskrive i form af retningslinjer og guidelines. Samlet set skal det give et billede af Byrådets og borgernes ønske om hvilken retning, vi skal arbejde for.

I foregående afsnit har vi været tæt på områdets karakter, historiske baggrund og det, der er med til at give Åbyhøj og særligt centrum, den karakter, det har i dag - omend slidt. Det vi gerne vil værne om og bygge videre på.

I det følgende beskrives kort den planlægning, der i øvrigt er i området og de politikker, kommunen har for enkelte emner, som vedrører området og som alle skal forholde sig til.

Dernæst de overordnede retningslinjer for centrum og nærkvarteret - og herefter forslag til revideret indhold i de aktuelle konkrete rammer. Her er der fokus på særlige emner og en visning af principper, for fælles forståelse.

Væsentlige værdier i centrum

Det bærende er en stærk struktur, det vil sige rækken af bygninger langs centrum der, trods individuelle forskelle, tilsammen danner et hele, variationen i facadelinjen, oplevelsen af nær kontakt til det bagvedliggende kvarter via smalle slip og sideveje, der også giver mulighed for lange kig over landskabet mod syd.

Teknik og Miljø vurderer, at en fornyet SAVE-registrering af de enkelte bygninger langs centrum således ikke er det bedste værktøj til at fastholde de bærende værdier i området. Trods enkelte bygninger er gode eksempler i forhold til at fortælle om udviklingen og en særlig egenart i det byggede, er det altså ikke den enkelte bygning, men sammenhængen, der er det væsentlige.

Planens retsvirkning ses s. 65.



Foto: Åbyhøj centrum i dag.

Silkeborgvej er den store trafikvej gennem Åbyhøj centrum. Vejen fungerer dels som en af indfaldsvejene til Midtbyen, dels som lokal hande!sgade omkring Åbyhøj Torv. Haslevej og Thorsvej skal fordele trafikken ud i de tilstødende kvarterer.

Sammen med Åbyhøj Fællesråd er der en ambition om at få åbnet flere vejforbindelser mellem Silkeborgvej og de nye boligområder ved Søren Frichs Vej, som kan aflaste Thorsvej og Åbyvej, og som kan sikre de nye områder let adgang til butikker og service i Åbyhøj centrum.

Silkeborgvej gennem Åbyhøj centrum

Silkeborgvej er indrettet som lokal hande!sgade gennem Åbyhøj centrum. På strækningen mellem Haslevej og Helgesvej er der indsnævrede kørespor og brede midterheller, ligesom der er lommer af sideparkering. Der er smalle cykelstier i begge retninger.

I forbindelse med en eventuel ombygning, fortætning og forskønnelse af Åbyhøj centrum kan det også komme på tale at se på indretningen af vejarealerne med henblik på en modernisering. Der er ved denne plans vedtagelse ikke fundet finansiering til en eventuel ombygning.

Silkeborgvej ombygges mellem Haslevej og Ringvejen

Silkeborgvej står over for en ombygning på strækningen mellem Haslevej og Ringvejen. Formålet er dels at sænke hastigheden, dels at gøre det nemmere og mere trygt at krydse vejen for bløde trafikanter. Vejen skal stadig fungere som en indfaldsvej til Midtbyen, men trafikken vil blive afviklet i et roligere tempo til glæde for vejens naboer.

Konkret etableres en række store heller midt i vejen. Dermed reduceres bredden på køresporene, hvilket skal medvirke til

at sænke hastigheden. Samtidig bliver det vanskeligt at foretage overhalinge. Hellerne etableres med ventearealer, så man kan stå i sikkerhed, når man er i gang med at krydse vejen. Den skilte hastighed sænkes fra 60 km/t til 50 km/t. Hellerne plantes til med træer og grønt, så ombygningen af Silkeborgvej vil også betyde en væsentlig forskønnelse af strækningen. Ombygningen finder sted i 2021-22.

10.000 træer

Byrådet har besluttet, at Aarhus Kommune skal have 10.000 træer frem mod 2025, fordi træer gør vores by til et smukkere og bedre sted at bo. Træerne skal desuden bidrage til at løse væsentlige udfordringer - bl.a. forebyggelse af stigende temperaturer, absorbering af stigende mængde regnvand og styrkede vilkår for dyre- og planteliv. Derudover kan træer være med til at øge den mentale sundhed og give bedre udeliv i byerne.

Det ønskes som nævnt at gøre brug af dette initiativ ved Silkeborgvej ved at plante træer på vejstrækningen, så centerområdet og indfaldsvejen til Aarhus centrum fremstår grøn og indbydende.

Åbyhøj klimatilpasses og hastighedsdæmpes

Aarhus Vand og Teknik og Miljø er herudover i gang med at klimatilpasse og hastighedsdæmpe generelt i Åbyhøj. Regnvand skal adskilles fra Spildevand. Det sker blandt andet ved, at der etableres regnbede i boligvejene. Regnbedene bliver suppleret med vejbump, og den skilte hastighed reduceres til 30 km/t. Regnbedene tilplantes med træer og blomster, så kvarteret bliver på én gang klimatilpasset, hastighedsdæmpet og begrønnet. Arbejdet vil fortsætte de næste mange år.



Illustration: Set fra Carit Etlarsvej mod øst, langs Silkeborgvej. Forslag til beplantede midterheller.

Ekstremregn

Aarhus skal tilpasses kommende klimaforandringer med mere og voldsommere nedbørsmængder. Det forstærker behovet for at skabe plads til regnvandet. I udviklingen af Aarhus til en mere kompakt by er det derfor vigtigt, at vi indtænker håndtering af overfladevand som et vilkår i byudviklingen, så der sikres plads til regnvandet. Regnvandet skal bruges klogt til at skabe mere værdi i byrummene.

I dele af centerområdet ved Silkeborgvej er der kortlagt risiko for oversvømmelse ved skybrud, jf. Aarhus Kommuneplan. Det betyder, at risikoen for oversvømmelse og eventuelle afværgeforanstaltninger ved en fremtidig udvikling af området skal vurderes nærmere.

Spildevandsplan 2017-2020

Aarhus Kommunes Spildevandsplan beskriver, hvordan Aarhus Vand skal planlægge for håndtering af spildevand og angiver en tidsplan for, hvornår regnvand og spildevand skal adskilles i de forskellige bydele. Åby og Åbyhøj skal separatkloakeres løbende frem til 2030.

Samlet regnvandsdispositionsplan for Åby og Åbyhøj

Som baggrund for kloaksepareringen og klimatilpasning i området er der lavet en regnvandsdispositionsplan (RVDP) for det samlede vandopland, der har skabt overblik over, hvorledes regnvandet og klimatilpasning ved skybrud skal håndteres. Overordnet set afdækker RVDP'en, hvor vandet strømmer i dag igennem bydelen, hvor det skaber problemer ved skybrud, og hvor der skal være fokus på indsatser til håndtering af vandet.

Det er vigtigt, når området udvikles, at det sker i overensstemmelse med

principperne i RVDP'en, så man sikrer en hensigtsmæssig håndtering af vandet, som spiller sammen med de

overordnede strømningsveje i området.

Vision for merværdi i klimatilpasningen i Åbyhøj

Aarhus Kommune ønsker at bruge klimatilpasning og kloakseparering som løftestang for at styrke områdets nuværende kvaliteter og tilføre området merværdi. Derfor er der forud for anlægsarbejdet i samarbejde med borgerne lavet en vision for merværdi i klimatilpasningen i Åbyhøj.

Vision sætter så at sige retningen for, hvilke kvaliteter man ønsker styrket i bydelen, når Aarhus Vand alligevel er i gang med at grave og håndtere regnvandet.

Visionen sætter fokus på 6 kvaliteter, som også bør gå igen, når man udvikler indenfor centerområdet:

- et bedre forbundet område
- en grønnere bydel
- nye mødesteder - åndehuller
- fredeligere veje
- forstærk områdets karakter
- borgerne involveret



Foto: Eksempel på regnbed i kvarteret

Grundvandet i Aarhus Kommune

Byrådet vil sikre rent og nok vand til alle gennem en bæredygtig anvendelse af vandets kredsløb, så kommunen fortsat kan være selvforsynende med rent drikkevand. Aktiviteter i byerne og på landet skal derfor tage hensyn til sikring af grundvandskvaliteten og grundvandsdannelsen. Beskyttelsen af grundvandet skal desuden bidrage til mere natur og rekreative gevinster for indbyggerne.

Sårbart grundvandområde

Området ligger indenfor indvindingsopland til Stautrupværket, som er et af Aarhus Kommunes store vandværker. Det indvinder 3,7 mio. m³ vand om året og forsyner både området og en stor del af Aarhus med drikkevand.

Næsten hele centerområdet er udpeget som sårbart grundvandsområde jf. kommuneplanen. Det betyder, at det er et område, hvor der dannes grundvand, men også hvor lerlagene i jorden er tynde, hvorfor vandet hurtigere kan sive ned og at vandet dermed ikke bliver rensat så godt undervejs.

I sårbare grundvandsområder er der derfor risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet. Beboerne/ejerne skal således være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer så som f.eks. pesticider og opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Udvikling i centerområdet bør i størst muligt omfang tilgodese grundvands-hensyn f.eks. i form at en stor del af området som mulig etableres som rekreative områder/ubebbyggede/ubefæstede områder for at sikre både beskyttelsen af grundvandet og dannelsen af nyt grundvand.

I sårbare områder skal kommunen udarbejde en indsatsplan. Indsatsplanen er endnu ikke udarbejdet, men det forventes, at der i planen bl.a. vil være restriktioner mod brug af pesticider fordi pesticider er en stor trussel mod grundvandskvaliteten i Aarhus Kommune.

Den blå-grønne kile fra Klokkerparken til Aarhus Å

Aarhus Kommune ønsker, at klimatilpasning af en række offentlige grønne arealer, kaldet den blå-grønne kile i Åbyhøj, skal et nyt rekreativt strøg fra nord til syd. Vandets vej ned gennem kilen skal synliggøres samtidig med at nye mødesteder, beplantning og et bedre forbundet området opnås.

Som del af kloaksepareringen og klimatilpasningen er Aarhus Kommune i samarbejde med Aarhus Vand ved at planlægge for den blå-grønne kile, som strækker sig fra den sydligste del af Klokkerparken via Harald Kiddes Vej, Åby Bibliotek og Åby Park til Åby Renseanlæg og Aarhus Å.

Kilen møder centerområdet og den nuværende Kvickly-grund ved Åby Bibliotek. Arealet mellem Åby Bibliotek, Kvickly-grunden, det gamle kommunekontor og Åby Park er et centralt knudepunkt, som i dag er lidt overset og fremstår nærmere som en bagside fremfor et betydningsfuldt knudepunkt og mødested. I forbindelse med klimatil-

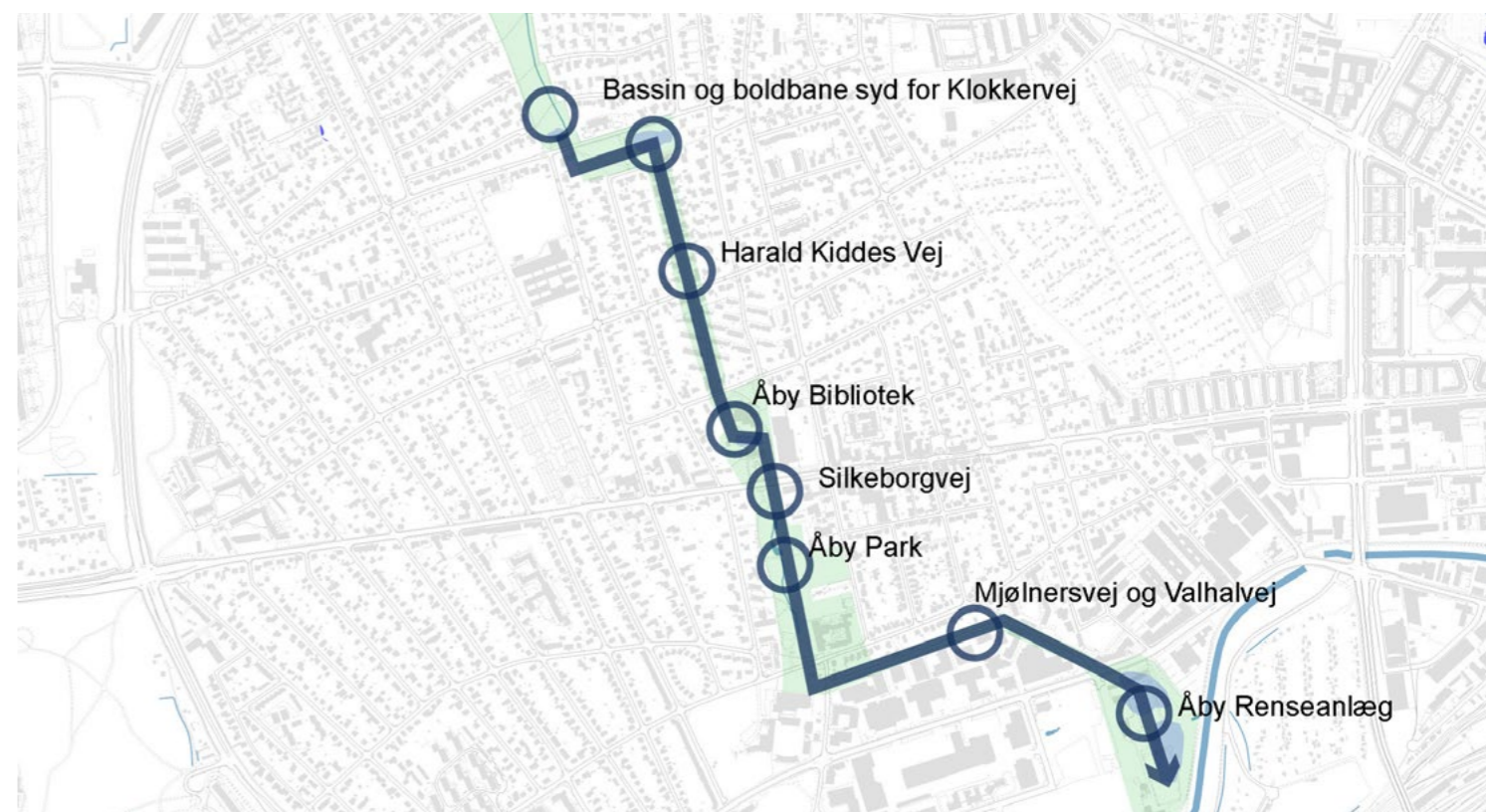
pasningen ønskes det at højne kvaliteten af arealet ved at forbedre stiforbindelserne, supplere beplantningen og placere nye opholdsmøbler. Det er derfor vigtigt ved en udvikling af dette område at sikre forbindelse til området og understøtte områdets kvaliteter.

MERVÆRDI I KLIMATILPASNINGEN

- EN VISION FOR

ÅBYHØJ

Åbyhøj



ANDRE BEHOV

Børn og Unges behov i området langs Silkeborgvej

I Åby-Gammelgaard anvisningsdistrikt forventes et faldende børnetal over de kommende 10 år, samt en reel kapacitetsbalance i løbet af perioden. Det er beregnet på baggrund af, at der ikke bygges flere boliger i området end det, der fremgår af boligprognose 2021. Det betyder, at i området tilknyttet Gammelgårdsskolen, forventes en samlet tilvækst på 224 familier på 10 års sigt. I området tilknyttet Åby Skole forventes en tilvækst på 376 familieboliger.

Gellerup ligger i samme garantidistrikt som Åby. Da de fleste børn fra Gellerup, på baggrund af lov om udsatte boligområder, i dag ikke må passes lokalt, er det relevant at inddrage kapacitetsbehovet i Gellerup i vurderingen af behovet for nye arealreservationer i Åby. Det er fortsat usikkert, hvilken betydning ændringerne i Gellerup har for børnetallet, og der er derved usikkerhed omkring det fremtidige behov i området. Det kan på sigt blive relevant at lave arealreservationer til dagtilbudsafdelinger i Åbyhøj, for at dække efterspørgsel efter dagtilbudspladser i Gellerup.

Behovet knytter sig imidlertid til et stort område – der er derfor ikke på nuværende tidspunkt baggrund for, at der findes areal i helhedsplanområdet. Vurdering af behovet er imidlertid usikkert og vurderes løbende i takt med udviklingen i Gellerup.

Almene boliger i centerområdet langs Silkeborgvej

Inden for det markerede område er der 259 almene boliger, heraf 243 familieboliger og 16 ungdomsboliger.

Samlet set er der i Åby Skoledistrikt (29%) samt i Gammelgårdsskolen skoledistrikt (28%), som området hører til, en høj andel almene boliger og det ønskes at bibeholde andelen, men der er ikke noget mere specifikt ift. fremtidige ønsker mht. almene boliger i området.

Behov og muligheder vil blive konkretiseret i efterfølgende lokalplanlægning.



Foto: Elværket - et forsamlingssted, der benyttes til mange forskellige sociale arrangementer.

RETNINGSLINJER OG GUIDELINES FOR ÅBYHØJ CENTRUM - FOR KVARTERET OMKRING

Centerområdet - overordnet

Der skal være opmærksomhed på indretningen af det offentlige rum - at inventar harmonerer hinanden, det vil sige belysningsmaster, pullerter, affaldsbeholdere, bænke mv, samt belægning på fortov og torve - og at overgange formidles på en måde, så der dannes et harmonisk skifte. Det vil sammen med tilpasset skiltning, respektfuld omgang med det byggede (nyt som eksisterende) skabe grobund og fornyet interesse for et attraktivt handelsliv.

Langs Silkeborgvej - overordnet

- Mulighed for tilføjelse af en etage visse steder og fastholde bygningshøjden andre steder.
- Tag med hældning.
- Rød teglfacade eller pudset murværk.
- Ingen lange og sammenhængende facader uden opdeling eller rykind.
- Facaden skal ligge parallelt med Silkeborgvej - evt. med rykind eller slip.
- Tungt facadeudtryk - velproportioneret facade og harmonisk fordeling mellem åbninger og murflade.
- Veldefineret kantzone - enten med grønt eller fast belægning.

Øvrigt langs Silkeborgvej

- Bevare væsentlige kig og forbindelser til kvarteret omkring – særligt kig mod syd, over Ådale
- Ønske om optimerede grønne sammenhænge og forbindelser mellem nord og syd for Silkeborgvej.

Villakvarteret nord og syd for Centerområdet - overordnet

- Den fritliggende villa som gennemgående bebyggelsesstruktur.
- Guidelines om vedligehold / istandsættelse. Der er flere publikationer der beskriver, at det langt bedre kan betale sig at renovere frem for at bygge nyt – dette på CO2 regnskab, men også i forhold de mange andre kvaliteter og værdier, der i den sammenhæng: at kunne bygge på en historie - et unikt DNA, en særlig atmosfære mv.

Vedligehold og istandsættelse:

<https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/komparativ-analyse-renovering-og-nybyg>

<https://realdania.dk/projekter/forstadens-bygningskultur-1945-1989>

<https://realdania.dk/projekter/1940erne-og-1950ernes-murede-boligbyggeri>

<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse/>

- Skiltemanual
- Belysningsplan
- Designmanual

Ovenstående manualer findes på Aarhus Kommunes hjemmeside.

Retningslinjerne vil være grundlag for evt. lokalplanlægning og er således kun retningsgivende.

RETNINGSLINJER OG GUIDELINES



Langs Silkeborgvej

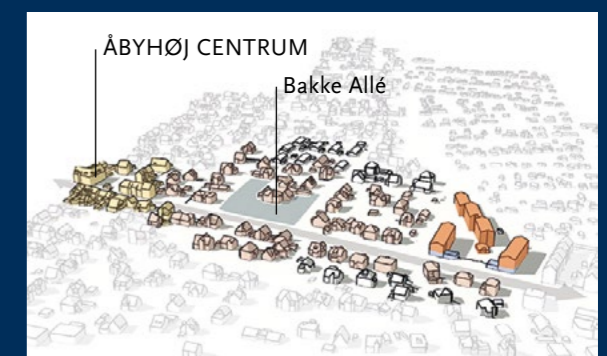
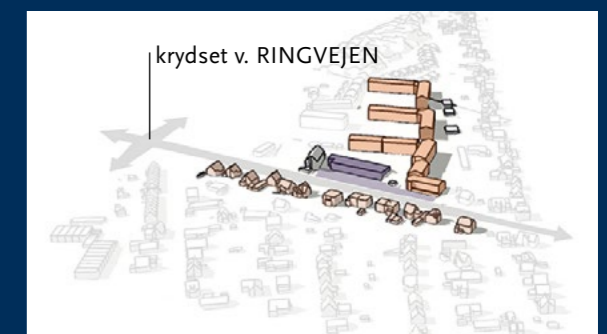
Langs den del af strækningen, der ligger tættest på Ringvejen, er præget af en del villabebyggelse på den sydlige side mod Silkeborgvej. Bygningerne knytter sig til det bagvedliggende område og er med til at bløde den trafikerede indfaldsvej op. En styrkelse af den grønne overgang mod vej - med hæk, vil fastholde eller yderligere neddrøse indtrykket af trafikert indfaldsvej og tilføre mere bykvalitet. Den nordlige side fremstår mere opløst og tilbagetrukket, og der kan med fordel strammes kanter op med grønt, evt. en træække foran Nettos parkeringsplads, der kan understøtte en mere interessant og bymæssig oplevelse.

Villakvarteret

Det bagvedliggende kvarter tæt på Åbyhøj centrum består hovedsageligt af ældre enkeltvillaer, særligt i den østlige del, men også omkring Åby Park længere mod vest mv. Der er en del bevarelsesværdige bygninger i nærområdet - se kortet side 32 - og for langt størstedelen vil en væsentlig ændring eller tilbygning ikke anbefales eller skal tilpasses med særlige krav.

Langs Silkeborgvej

Langs strækningen, der ligger umiddelbart vest for Åbyhøj centrum, er der overvejende villabebyggelse på den nordlige side - se næste vignet for styrkelse af den del - og blandet struktur på den sydlige. Der er flere steder, hvor strækningen her virker lidt opløst i det byggede - og der kan med fordel tilføres nyt, der kan styrke en mere interessant og bymæssig oplevelse. Se modstående side for retningslinjer.



Emner og principper

- Fastholde små butiksstørrelser langs Silkeborgvej.
- Anvende stueetager til mindre butikker, liberale erhverv, spisesteder, cafeer, gallerier og lignende formål med offentlig adgang.
- De gode eksempler – værne om / respektere bygninger, der har stor betydning i forhold til egenart langs Silkeborgvej centrum.
- Nyt sammen med eksisterende – hvordan - taghældning, facadeudtryk, proportionering.
- Ingen lange facader – atypisk for typologien og egenarten langs strækket - herunder:
 - Evt. nye bygninger skal fremstå med "oprindelig" struktur / opdeling i udtrykket som enkelt parcel (- det vil sige ikke opleves som sammenbygget henover to matrikler).
- Ingen flade tagformer.
- Etagehøjde – nogle steder mulighed for en etage mere, andre steder ikke. Det gængse udtryk i centerdelen langs Silkeborgvej skal fastholdes - det vil sige bebyggelse med en variation, der grundlæggende ligger mellem 2 - 3 etager, samt 4 etager enkelte steder.
- Variation i facadelinjen, eksisterende rykind og smalle slip opretholdes.
- Krav til skiltning.

EMNER OG PRINCIPPER

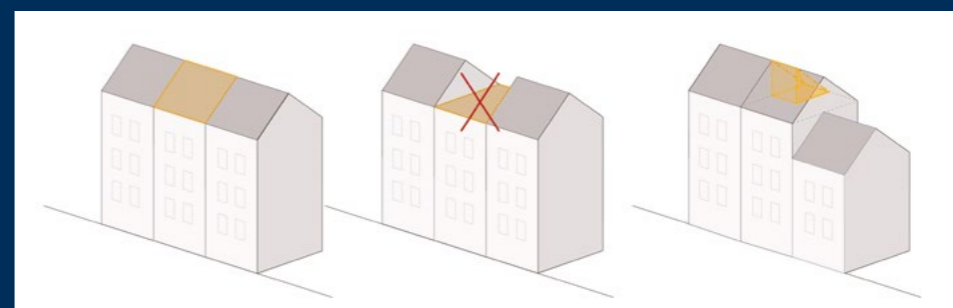
I de nye kommuneplanrammer findes forskellige begreber, som skal bidrage til at regulere bebyggelsens omfang og placering. En del af disse begreber går igen i de forskellige rammer, og er illustreret herunder i form af nogle principdiagrammer, der på en gang skal tjene til forståelse og uddybning af indhold.

Selvom forskellige situationer kan grupperes, er der alt andet lige individuelle forskelle. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det i hver enkelt tilfælde nøje vurderes hvilke muligheder der er og hvilke hensyn, der skal tages det pågældende sted.



Definition af etageantal

Ved fastlæggelse af etageantal lægges der vægt på bebyggelsens ydre fremtræden. Det afgørende er, om bebyggelsen i forhold til naboejendomme, forbigående og kvarterets præg fremstår med en ekstra etage. Et mansardtag (A) og en udnyttet tagetage (B) medregnes som en fuld etage. Normalt medregnes et uudnyttet tagareal ikke, medmindre trempelhøjden er over 1 m (C). Opholdsareal i en bygnings tagetage eller på en bygnings tag medregnes som udgangspunkt som en etage, dog under hensyntagen til opholdsarelets placering og størrelse samt områdets karakter (D). Ved et mindre byhus vil en tagterrasse på 10-12 m² typisk medregnes som en etage.



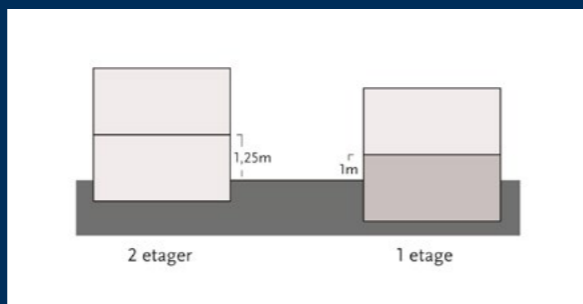
Tagformer

Tagformer på bygninger langs Silkeborgvej skal udføres som gængs i området. Det vil som for den overvejende del af kvarteret, være tag med rejsning. Mod gårdside kan der ske en åbning i form af indeliggende altan eller lign i maksimum 50% af tagfladen. I en stor tagflade vil det typisk være som to åbninger, hver maksimum 25% af tagfladen, i en mindre flade som én åbning i maksimum 50% af tagfladen. Etablering skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinjer om etablering af altaner på eksisterende ejendomme. Retningslinjerne afvejer bl.a. hensynet til lysforhold og indbliksgener i forhold til ønsket om et lille udeareal i tilknytning til boligen.

KP RAMMER

Definition af kælderetage

Hvis loftshøjden af en kælderetage er mere end 1,25 meter målt fra det omkringliggende terræn og loftet inde i bygningen, er kælderen at medregne som en etage. Ligeledes skal den del af kælderen hvor loftshøjden er mere end 1,25 meter, medregnes til bebyggelsens bruttoetageareal.



Bevaring af generel matrikelstruktur

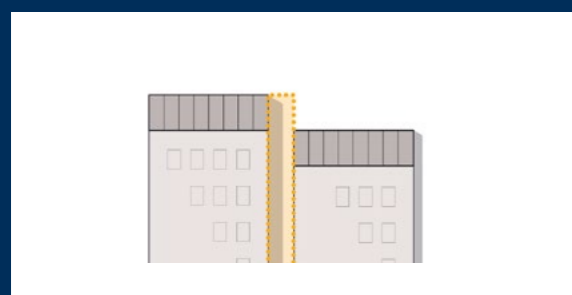
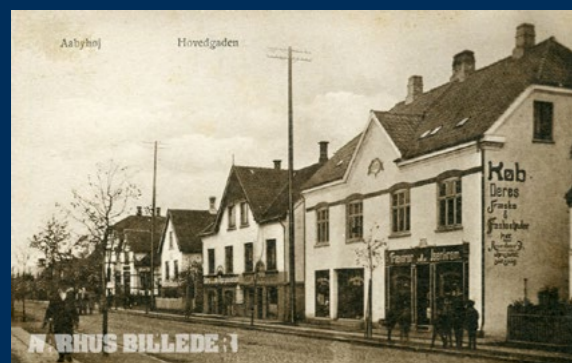
Den generelle matrikelstruktur i området, som er historisk betinget, skal bevares som synlige opdelinger af forhusbebyggelsens facader, så gadens rytme fastholdes, og husene fortsat fremstår som individuelle huse - både ved ombygning og nybyggeri. Der kan i princippet ske udstykning af baghuse, hvis matrikelstrukturen fortsat kan aflæses fra gadesiden, og de almindelige betingelser herfor kan opfyldes, bl.a. vejadgang, tilstrækkelige opholdsarealer m.v. Der kan ske mindre skelreguleringer og sammenlægning af arealer til adgangsveje, opholdsarealer, brandforhold og lign.

Særligt fortællende bygninger

De særligt fortællende bygninger er med til at understøtte hvad der er særegent for Åbyhøj centrum. Udover udvalgte bygninger, er der flere grundlæggende aspekter, der går igen: Det er træk, der favner langt tilbage. Det er bygninger, der besidder en god proportionering i facaden, det vil sige en god fordeling mellem murværk og åbninger, gode materialer og godt håndværk. Flere af bygningerne har dog lidt under mangel på vedligehold, fået utilpassede vinduer og døre eller butiksfacader med en skiltning, der fylder for meget - ikke alene fysisk men også i udtryk.

Smalle slip og variation i facadelinje

- er også grundlæggende og særegne træk, der ikke alene rækker tilbage i tid, men som bidrager væsentligt til oplevelsen af en bygade, der kan rumme byliv i sammenhæng med det bagvedliggende boligkvarter.



GÆLDENDE RAMMER

Generelle rammer for anvendelsestypen

Centerområde

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Område til offentlige formål

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Blandet bolig og erhverv

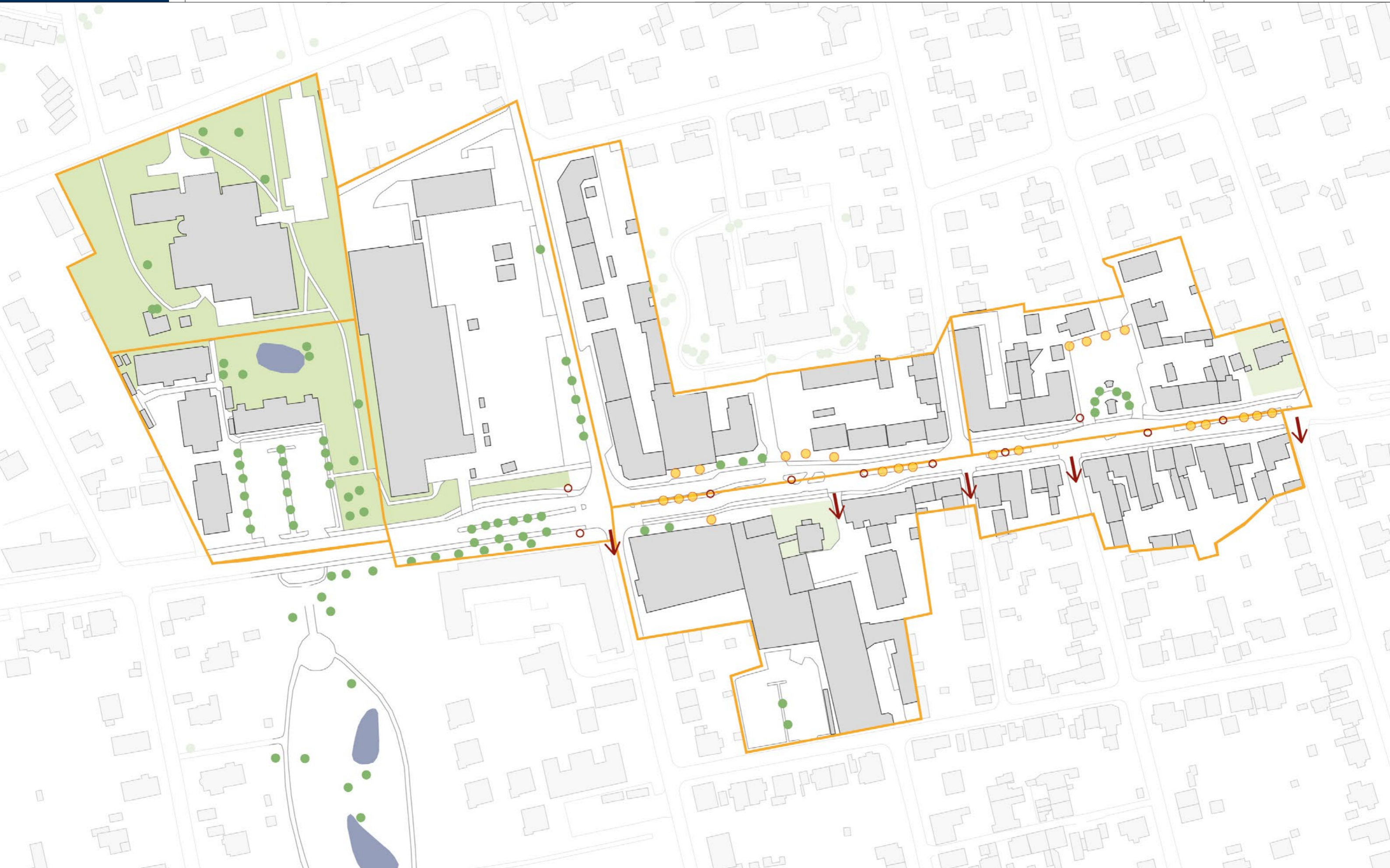
Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

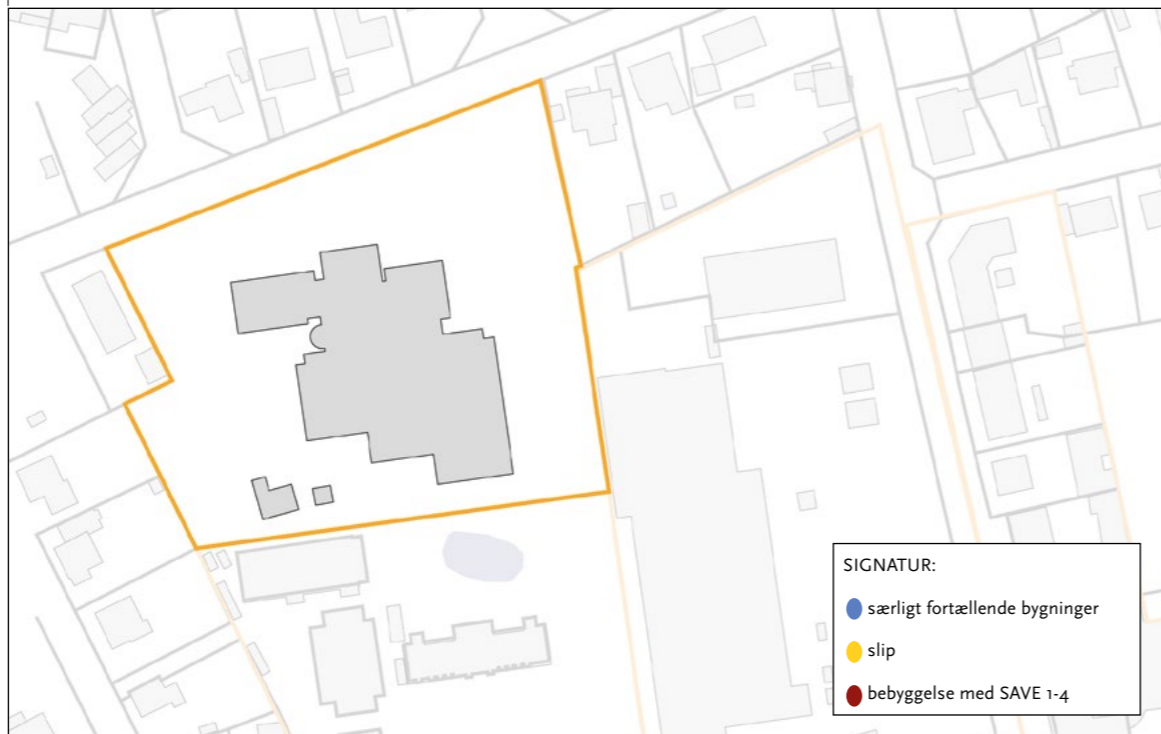
Retningslinjer i KP 17

Kommuneplanens retningslinjer vedrørende klimatilpasning:

En del af rammeområderne 160111CE, 160207CE, 160401CE, 160402BO og 160203BO er i kommuneplanens retningslinjer udpeget som oversvømmelsestruede områder fremgår af kommuneplanens kort nr. 3.14 Klimatilpasning. Grundlaget for udpegningen er hændelser i en størrelsesorden, der kan forventes at forekomme én gang i løbet af de næste 100 år.

Lokalplanlægning i oversvømmelsestruede områder skal overholde kommuneplanens retningslinjer nr. 130-137.





OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

De rekreative stiforbindelser skal fastholdes og styrkes i forbindelse med klimatilpasning og realisering af den blå-grønne kile, så området forbliver sammenbundet med Åby Park og boligområdet mod nord. Der skal ses på muligheden for at etablere en stitunnel under Silkeborgvej for at skabe forbindelse til Åby Park. Dette indebærer blandt andet, at der skal skaffes finansiering.

Derudover skal en stiforbindelse til rammeområde 160111CE sikres, så der opnås adgang til nærområdet og at disse bindes bedre sammen. Adgang vil skulle sikres i forbindelse med udvikling af rammeområde 160111CE.

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDET

Maks. etageantal: 2

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Maks bruttoetageareal: 5.000 m²

Maks bebyggelsespct. for området under ét.: 45 pct.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

For bebyggelsen gælder

1. Ombygning af bebyggelse, herunder ændret facadeudformning og udskiftning af tag, vinduer, døre mv. bør ske som en tilbageførsel til det oprindelige udseende, eller skal tilpasses bygningen og helhedskarakteren. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 2. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større

areal end hovedhuset.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Eksisterende anvendelse til offentlige formål fastholdes.

Byliv

Befæstede arealer skal opretholdes og ses i forhold til den øvrige indretning af det grønne parkrum omkring biblioteket.

Tekniske anlæg

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatortårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

Klimatilpasning

1. Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne. Afværgeforanstaltningerne skal desuden koordineres med regnvandsdispositionsplanen for Åbyhøj.

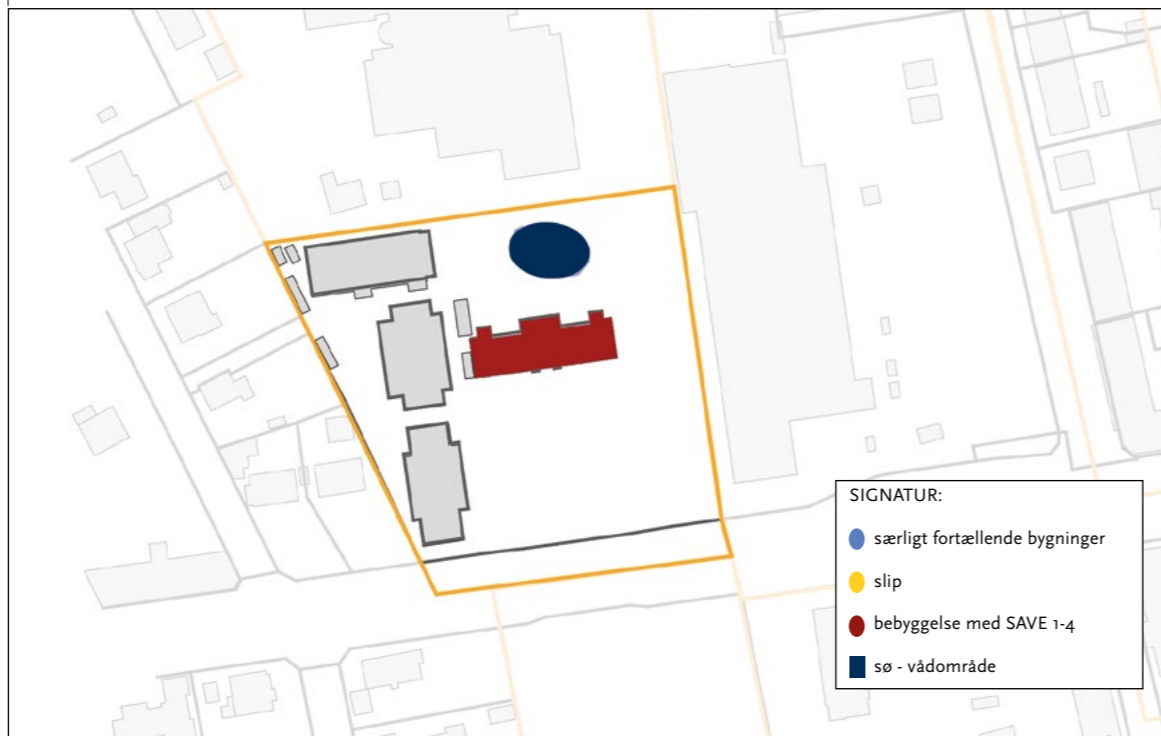
Som led i kloaksepareringen af området (del af regnvandsdispositionsplanen) indgår rammeområdet som en rekreativ blå-grøn kile, der strækker sig fra Klokkeparken i nord via Åby Park til Åby Renseanlæg og Aarhus Å i syd. Ved udvikling af området skal udearealerne indrettes i overensstemmelse med principperne for klimatilpasning i den blå-grønne kile, regnvandsdispositionen samt evt. yderligere afværgeforanstaltninger.

Begrønning

Alle træer og beplantninger på kommunal jord skal som udgangspunkt bevares. Hvis det vurderes at evt. anlæg som f.eks. bassiner i forbindelse med klimatilpasning placeres bedst, hvor det er i konflikt med eksisterende beplantning, skal Grønne Områder, Aarhus Kommune, inddrages for at vurdere den konkrete beplantning, om der kan gives tilladelse til fældning og hvorledes beplantningen skal erstattes.

Ny beplantning skal foretages i overensstemmelse med eksisterende beplantning og anvendelse samt medvirke til at understrege områdets parkkarakter. Herudover skal ny beplantning placeres i overensstemmelse med principperne i regnvandsdispositionsplanen for Åbyhøj.

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.



OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

De rekreative stiforbindelser skal fastholdes og styrkes i forbindelse med klimatilpasning og realisering af den blå-grønne kile, så området forbliver sammenbundet med Åby Bibliotek, Åby Park og rammeområde 160111CE.

Der skal sikres en stiforbindelse til rammeområde 160111CE, så der opnås adgang til nærområdet og at disse bindes bedre sammen. Adgang vil skulle sikres i forbindelse med udvikling af rammeområde 160111CE.

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDET

Maks etageantal: 3

Maks bygningshøjde: 10 m

Maks bruttoetageareal: 4.600 m²

Maks bebyggelsespct. for området under 'et: 50 pct

OBS Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Ny bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

For al bebyggelse gælder

1. Tage må ikke udføres som flade tage men som gængs i kvarteret, det vil sige med hældning. 2. Ombygning af bebyggelse, herunder ændret facadeudformning og udskiftning af tag, kviste, vinduer, døre mv. bør ske som en tilbageførsel til det oprindelige udseende, eller skal

tilpasses bygningen og helhedskarakteren. Der må ikke være pladebeklædning på facaden 3. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større areal end hovedhuset. 4. Der må ikke bebygges på arealet syd for den bevaringsværdige bygning i området.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhverv

Eksisterende erhvervslokaler skal fastholdes til liberale erhverv, mindre butikker og restauranterhverv. Eksisterende anvendelse til offentlige formål fastholdes.

Byliv

Eksisterende opholdsarealer skal bibeholdes. Ved ny bebyggelse, skal der udlægges udendørs opholdsreal svarende til mindst 30% af ejendommens samlede boligareal (bruttoetageareal). Mindst 20% af opholdsarealet skal etableres på terræn. Ved anvendelse til erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5% af etagearealet. I gårdrummene bør opholdsarealer generelt prioriteres frem for parkering ved nybyggeri.

Belægnings på friarealer skal udføres i god kvalitet og tilpasses stedet.

Tekniske anlæg

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatorårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

Klimatilpasning

1. Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling

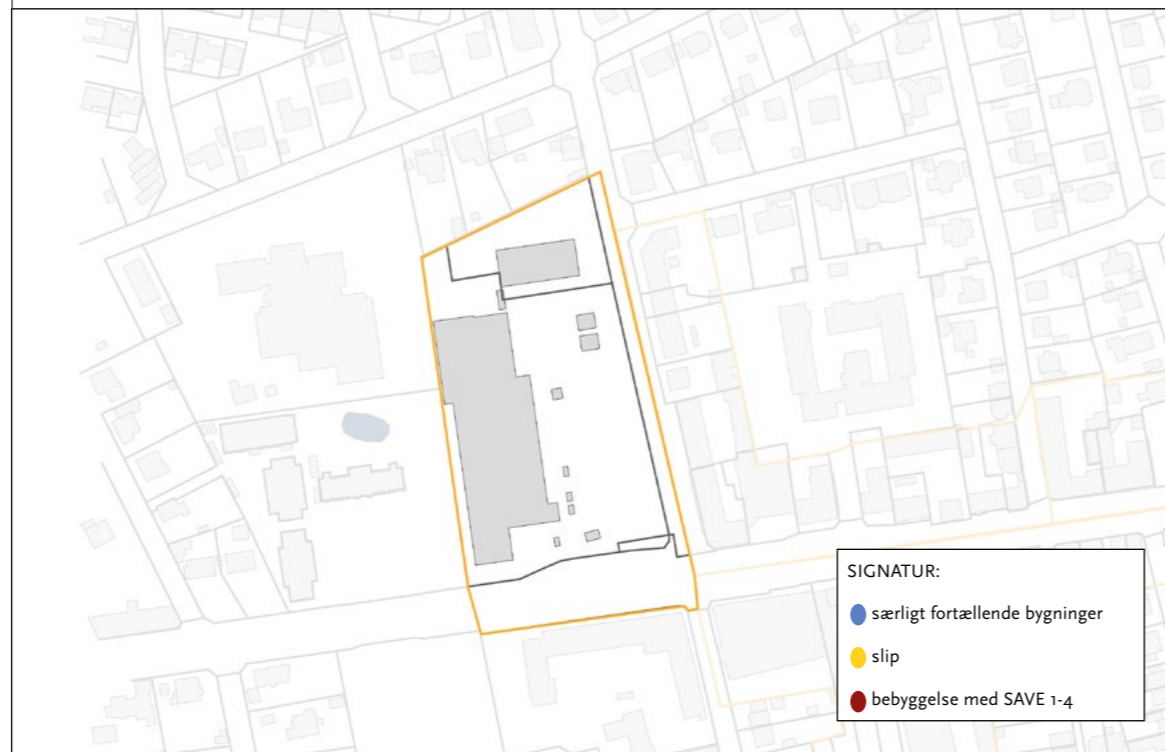
af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne. Afværgeforanstaltningerne skal desuden koordineres med regnvandsdispositionsplanen for Åbyhøj.

Som led i kloaksepareringen af området (del af regnvandsdispositionsplanen) indgår rammeområdet som en rekreativ blå-grøn kile, der strækker sig fra Klokkeparken i nord via Åby Park til Åby Renseanlæg og Aarhus Å i syd. Ved udvikling af området skal udearealerne indrettes i overensstemmelse med principperne for klimatilpasning i den blå-grønne kile, regnvandsdispositionen samt evt. yderligere afværgeforanstaltninger.

Forbindelser til nærområdet

Det grønne areal mod rammeområde 160111CE kan styrkes og skal i forbindelse med udvikling af området indrettes, så det spiller sammen med funktionerne i rammeområde 160111CE, herunder suppleres med yderligere forbindelse til naboområdet eller adgang til bygninger.

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.



OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

Kvickly torvet er i sin nuværende udformning og brug, en parkeringsplads. Rummet har tendens til at "flyde ud" og kanterne langs Haslevej og Silkeborgvej kan med fordel for helhedsindtrykket, bearbejdes.

De rekreative stiforbindelser i området skal fastholdes og styrkes i forbindelse med klimatilpasning og realisering af den blå-grønne kile. Herved forbliver området sammenbundet med Åby Bibliotek og den gamle adm.bygning (rammeområder 160101OF og 160113BL). Adgang vil skulle sikres i forbindelse med udvikling af aktuelle rammeområde.

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDET

Maks etageantal: 4

Maks bygningshøjde: 12 m

Maks bruttoetageareal: 30.000 m²

Maks bebyggelsespct.for området under ét: 175 pct.

OBS Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Ny bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

For al bebyggelse gælder

1. Tage mod Haslevej og Silkeborgvej må på ny bebyggelse ikke udføres som flade tage men som gængs i kvarteret, det vil sige med hældning. 2. Højde på eksisterende bebyggelse kan forøges, etageantallet kan forøges, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og

dokumenteret, at bebyggelsen er godt tilpasset områdets karakter, og ikke forringer helhedsindtrykket. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 3. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større areal end hovedhuset.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhverv

Området skal fastholdes til liberale erhverv, butikker og restauranterhverv og kan suppleres med boliger

Byliv

Eksisterende opholdsarealer kan bibeholdes, ved evt. omdannelse, skal arealet tilpasses anvendelsen. Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse til boligformål, skal der udlægges udenørs opholdsareal svarende til mindst 30% af ejendommens samlede boligareal (bruttoetageareal). Mindst 20% af opholdsarealet skal etableres på terræn. Ved anvendelse til erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5% af etagearealet. I gårdrummene bør opholdsarealer generelt prioriteres frem for parkering ved nybyggeri.

Ved hjørnet mod Haslevej / Silkeborgvej skal sikres areal til pladسدannelse - samt en bearbejdning af kanter og overgange.

Belægninger på friarealer skal udføres i god kvalitet og tilpasses stedet.

Tekniske anlæg

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatortårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

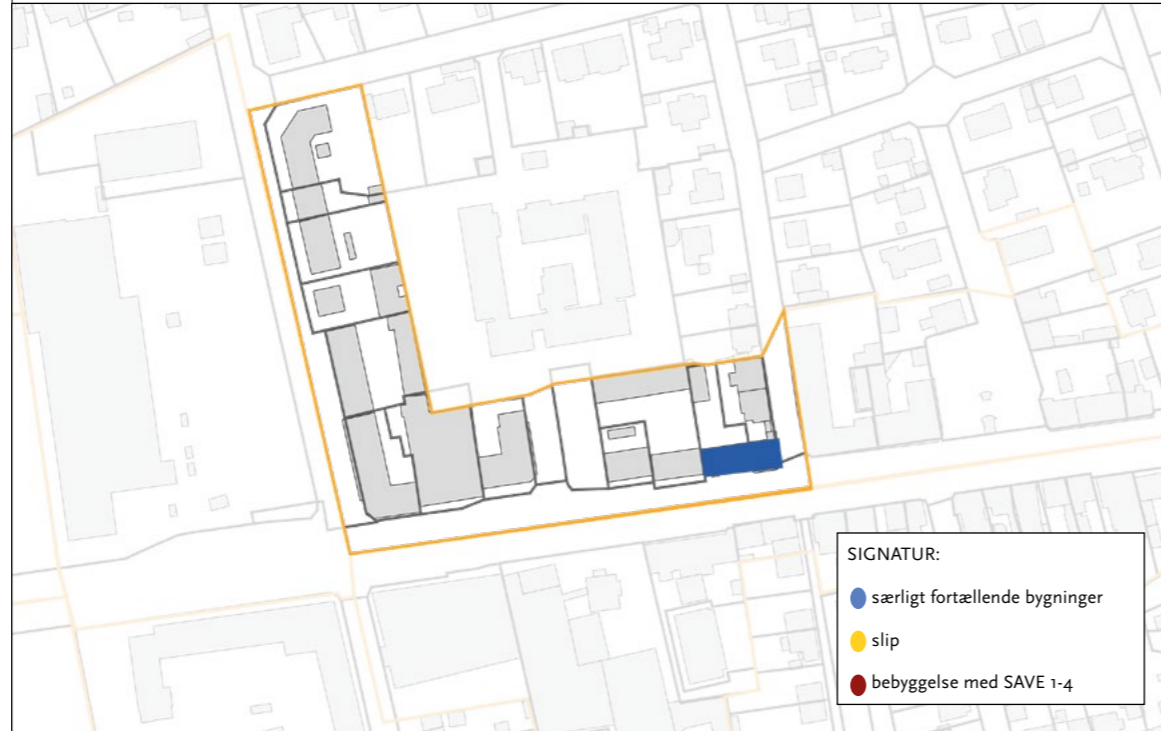
Klimatilpasning

1..Der er kortlagt risiko for oversvøm-

melse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne.

Offentlige træer langs Haslevej skal bevares og rækken med fordel suppleres og det grønne styrkes

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.



OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

Strækningen fra Ydunsvej / Helgesvej til Haslevej / Thorsvej, er som udgangspunkt betegnet som Åbyhøjs bymidte, med dagligvarebutikker, banker, ejendomsmæglere, mindre butikker, caféer, kulturhuse og muligheder for ophold og bylivsoplevelser.

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDET

Maks etageantal: 4 (forstået som 3 etager med en udnyttet tagetage).

Maks bygningshøjde: 12 m

Maks bruttoetageareal: 13.500 m²

Maks bebyggelsespct. for området under ét: 110 pct

OBS Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Ny bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde, bestående af individuelle bygninger på mindre matrikler, med overordnede fællestræk i form og materialer, samt varierende facadelinje mod Silkeborgvej og ensartet karrébebyggelse mod Haslevej. Eksisterende træk skal bevares. Facadeudtrykket skal være med varierende bygningshøjde mellem 2 - 4 etager. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

Forhusbebyggelse langs Silkeborgvej

1. Bebyggelsen kan som udgangspunkt maksimalt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse, herunder samme placering i facadelinje, gældende for den enkelte bygning. Der må ikke være pladebeklædning på facaden.

2. Bebyggelsen langs Silkeborgvej skal have en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelbredde, idet facader på de forskellige oprindelige matrikler skal fremstå med individuelt arkitektonisk udtryk. Karrebebyggelse mod Haslevej skal fremstå med nuværende karakter, som karrebebyggelse. 3. Bygninger med særlig miljømæssig værdi og betydning for områdets identitet og som sådan vist på rammekortet (med blåt), bør ikke forøges. 4. Den på kortet markerede bebyggelse (med blåt) bør i forhold til oprindelig facadedisponering og arkitektonisk opbygning, herunder vinduestakt og tagform, opretholdes.

For al bebyggelse gælder

1. Tager mod gadeside må ikke udføres som flade tage men som gængs i området, det vil sige med hældning. 2. Ombygning af bebyggelse, herunder ændret facadeudformning og udskiftning af tag, kviste, vinduer, døre mv. bør ske som en tilbageførsel til det oprindelige udseende, eller skal tilpasses bygningen og helhedskarakteren i gadeforløbet eller gårdrum. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 4. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større areal end hovedhuset.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhverv

Eksisterende erhvervsarealer beliggende i stueetagen langs Silkeborgvej og Haslevej skal fastholdes til anvendelser rettet mod offentligheden, såsom mindre butikker, liberale erhverv, caféer, restauranter og gallerier. Nye butikker må ikke have et areal på mere end 150 m².

Byliv

Eksisterende opholdsarealer skal bibeholdes og udbygges. Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse til boligformål, skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 30% af ejendommens samlede boligareal (bruttoetageareal). Mindst 20% af opholdsarealet skal etableres på terræn. Ved anvendelse til erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5% af etagearealet. I gårdrumene bør opholdsarealer generelt prioriteres frem for parkering ved nybyggeri.

Belægninger på friarealer skal udføres i god kvalitet og tilpasses stedet. Faste belægninger på ejendommens friarealer skal begrænses, og i haver og ved terrasser skal belægningen tilpasses bebyggelsen og områdets karakter.

Tekniske anlæg

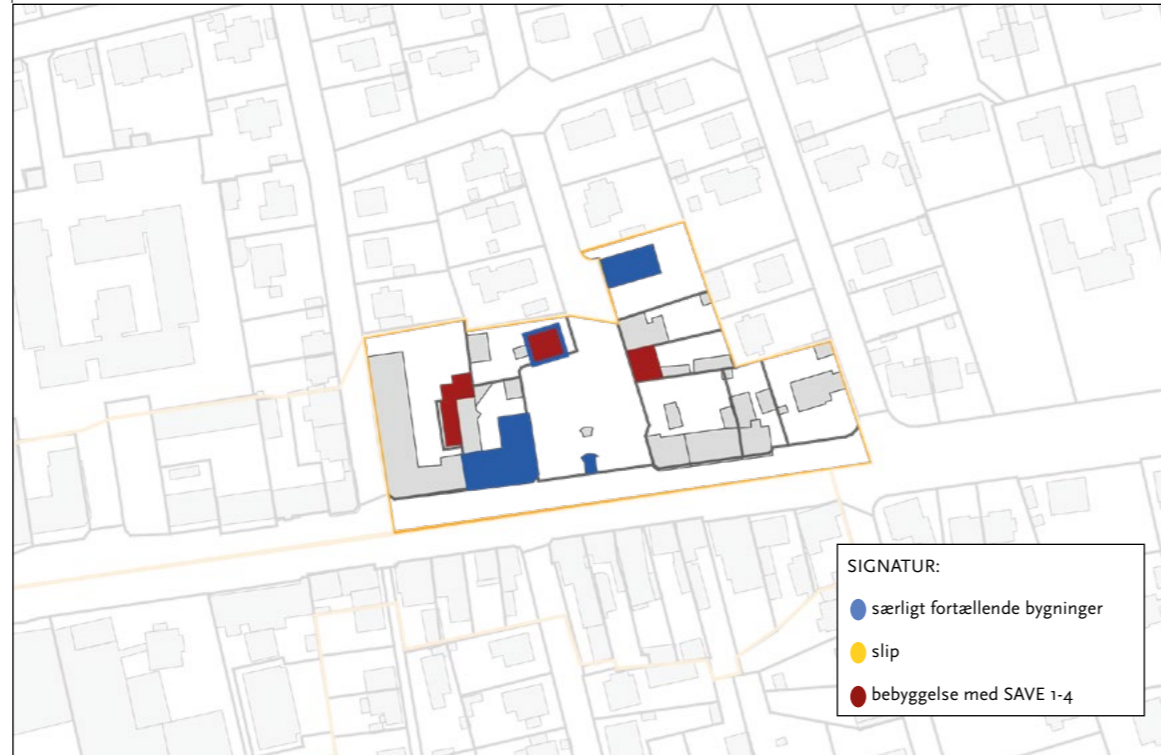
Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatortårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

Klimatilpasning

1. Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne.

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.



OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

Åbyhøj Torv har potentiale til at understøtte byrådets ambition om mere bylivs kvalitet. Torvet, der ligger med en afgrænsende bebyggelse omkring, og med god mulighed for sol det meste af dagen, er udlagt til parkering for cirka 30 parkeringspladser.

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMOMRÅDET

Maks etageantal: 4 (forstået som 3 etager med en udnyttet tagetage).

Maks bygningshøjde: 12 m

Maks bruttoetageareal: 9.800 m²

Maks bebyggelsesprocent for området under ét: 110 pct.

OBS Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Ny bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde, bestående af individuelle bygninger på mindre matrikler, med overordnede fællestræk i form og materialer, samt varieret facadelinje mod Silkeborgvej. Eksisterende træk skal bevares. Facadeudtrykket skal være med varierende bygningshøjde mellem 2 - 4 etager. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

Forhusbebyggelse langs Silkeborgvej

1. Bebyggelsen kan som udgangspunkt maksimalt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse, herunder samme placering i facadelinje, gældende for den enkelte bygning. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 2. Bebyggelsen langs Silkeborgvej skal have en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelbredde, idet facader på de forskellige oprindelige matrikler skal fremstå med individuelt arkitektonisk udtryk. 3. Bygninger med særlig miljømæssig værdi og betydning for

områdets identitet og som sådan vist på rammekortet (med blåt), bør ikke forøges. 4. Den på kortet markerede bebyggelse (med blåt) bør i forhold til oprindelig facadedisponering og arkitektonisk opbygning, herunder vinduestakt og tagform, opretholdes.

For al bebyggelse gælder

1. Tager mod gadeside må ikke udføres som flade tage men som gængs i området, det vil sige med hældning. 2. Ombygning af bebyggelse, herunder ændret facadeudformning og udskiftning af tag, kviste, vinduer, døre mv. bør ske som en tilbageførsel til det oprindelige udseende, eller skal tilpasses bygningen og helhedskarakteren i gadeforløbet eller gårdrum. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 4. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større areal end hovedhuset.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhverv

Eksisterende erhvervsarealer beliggende i stueetagen langs Silkeborgvej skal fastholdes til anvendelser rettet mod offentligheden, såsom mindre butikker, liberale erhverv, caféer, restauranter og gallerier. Nye butikker må ikke have et areal på mere end 150 m².

Byliv

Eksisterende opholds- og torvearealer skal bibeholdes og udbygges. Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse til boligformål, skal der udlægges uden-dørs opholdsreal svarende til mindst 30% af ejendommens samlede boligareal (bruttoetageareal). Mindst 20% af opholdsarealet skal etableres på terræn. Ved anvendelse til erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5% af etagearealet. I gårdrumene bør opholdsarealer generelt prioriteres frem for parkering ved nybyggeri.

Belægninger på friarealer skal udføres i god kvalitet og tilpasses stedet. Faste

belægninger på ejendommens friarealer skal begrænses, og i haver og ved terrasser skal belægningen tilpasses bebyggelsen og områdets karakter. På centrale torvedannelser kan ske midlertidig anden anvendelse, som er reversibel.

Tekniske anlæg

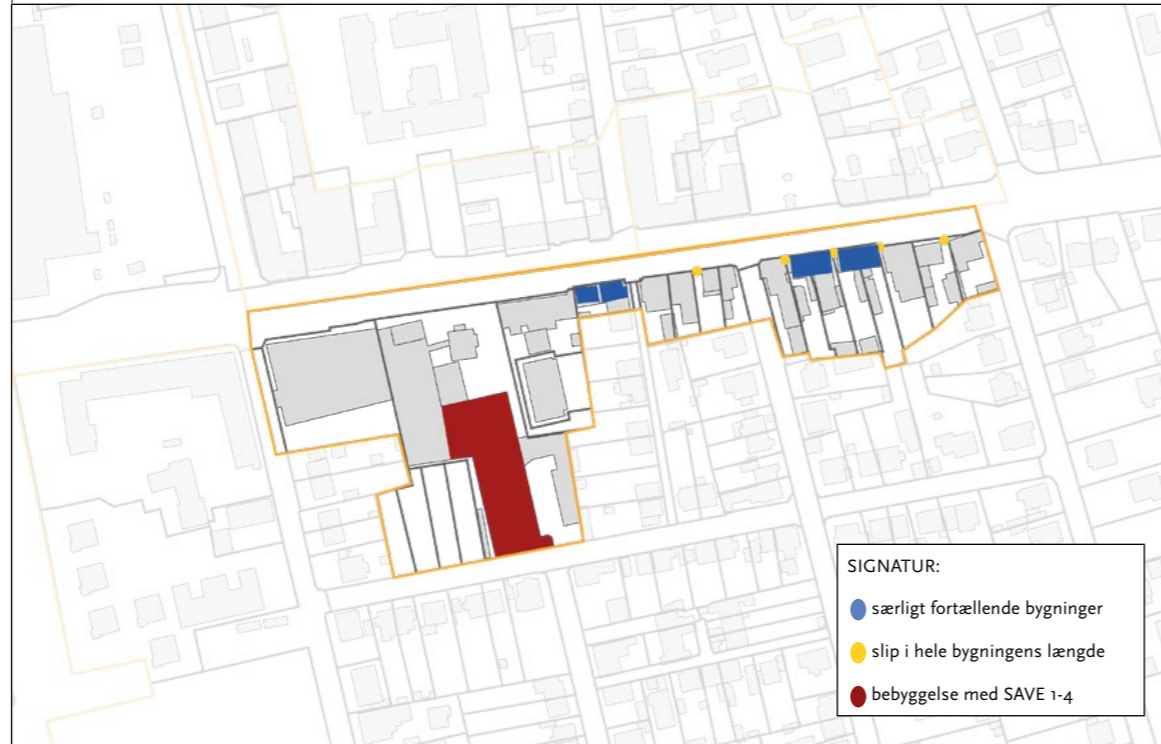
Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatortårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

Klimatilpasning

1. Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne.

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.



OMRÅDETS SÆRLIGE KARAKTER

Strækningen fra Ydunsvej / Helgesvej til Haslevej / Thorsvej, er som udgangspunkt karakteriseret som Åbyhøjs bymidte, med dagligvarebutikker, banker, ejendomsmæglere, mindre butikker, cafeer, kulturhuse og muligheder for ophold og bylivsoplevelser. Et område, der altid har haft og som stadig har, et stort potentiale, men som i dag har flere udfordringer med selvforstærkende effekt, i forhold til kundetilstrømning, udlejningsproblemer af eksisterende erhvervslejemål, og deraf manglende vedligehold af eksisterende ejendomme. Dette sætter igen tydelige spor på bygningsmassens tilstand og dermed tiltrækning af et større udbud af erhvervsdrivende..

KONKRETE BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDET

Maks etageantal: 3 (forstået som 2 etager med en udnyttet tagetage).

Maks bygningshøjde: 10 m

Maks bruttoetageareal: 18.500 m²

Maks bebyggelsespct. for området under ét: 100 pct.

OBS Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Kvalitet i byggeriet

Ny bebyggelse i området skal understøtte områdets helhedspræg som byområde, bestående af individuelle bygninger på mindre matrikler, med overordnede fællestræk i form og materialer, varieret facadelinje og flere steder smalle slip mellem de enkelte bygninger mod Silkeborgvej. Eksisterende træk skal bevares. Facadeudtrykket skal være med varierende bygningshøjde mellem 2 - 3 etager. Der henvises til det øvrige plandokument som baggrund for indholdet.

Forhusbebyggelse langs Silkeborgvej

1. Bebyggelsen kan som udgangspunkt maksimalt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse, herunder samme placering i facadelinje, gældende for den enkelte bygning. Der må ikke være pladebeklædning på facaden.

2. Bebyggelsen skal have en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelbredde, idet facader på forskellige oprindelige matrikler skal fremstå med individuelt arkitektonisk udtryk. 3. Bygninger med særlig miljømæssig værdi og betydning for områdets identitet og som sådan vist på rammekortet (med blåt), bør ikke forøges. 4. Den på kortet markerede bebyggelse (med blåt) bør i forhold til oprindelig facadedisponering og arkitektonisk opbygning, herunder vinduestakt og tagform, opretholdes. 5. De på kortet markerede slip (med gult) bør opretholdes.

For al bebyggelse gælder

1. Tage mod gadeside må ikke udføres som flade tage men som gængs i området, det vil sige med hældning. 2. Højde og dybde på bebyggelse kan forøges, etageantallet kan forøges med en ekstra etage, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen er godt tilpasset områdets særlige karakter, og ikke forringer helhedsindtrykket af gadeforløb eller gårdrum. 3. Ombygning af bebyggelse, herunder ændret facadeudformning og udskiftning af tag, kviste, vinduer, døre mv. bør ske som en tilbageførsel til det oprindelige udseende, eller skal tilpasses bygningen og helhedskarakteren i gadeforløbet eller gårdrum. Der må ikke være pladebeklædning på facaden. 4. Baghusbebyggelse må ikke være højere end hovedhuset, og bør ikke have et større areal end hovedhuset.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhverv

Eksisterende erhvervsarealer beliggende i stueetagen langs Silkeborgvej skal fastholdes til anvendelser rettet mod offentligheden, såsom mindre butikker, liberale erhverv, cafeer, restauranter og gallerier. Nye butikker må ikke have et areal på mere end 150 m². For større erhvervsbygninger i området er der mulighed for omdannelse til anden bylivsunderstøttende anvendelse.

Byliv

Eksisterende opholdsarealer skal bibeholdes og udbygges. Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse til boligformål, skal der udlægges udendørs opholdsreal svarende til mindst 30% af ejendommens samlede boligareal (bruttoetageareal). Mindst 20% af opholdsarealet skal etableres på terræn. Ved anvendelse til erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5% af etagearealet. I gårdrumene bør opholdsarealer generelt prioriteres frem for parkering ved nybyggeri.

Belægninger på friarealer skal udføres i god kvalitet og tilpasses stedet. Faste belægninger på ejendommens friarealer skal begrænses, og i haver og ved terrasser skal belægningen tilpasses bebyggelsen og områdets karakter.

Tekniske anlæg

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformator, elevatortårn, solfanger- og solcelleanlæg og lign., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden og den samlede helhedsvirkning. Der må ikke etableres synlige solceller mod vej eller på bevaringsværdige bygninger (med rødt).

NOTE

Klimatilpasning

1. Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning i Kommuneplanen. 2. Ved fremtidig planlægning og udvikling af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. I byggesager og ved lokalplanlægning skal afværgeforanstaltninger hhv. indarbejdes byggeprojektet eller i lokalplanbestemmelserne.

Skiltning skal være i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skilte i Aarhus Kommune.

MILJØVURDERING

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Planen fastholder anvendelsen af et område i overensstemmelse med den hidtidige anvendelse og fastlægger blandt andet nogle bygningsregulerende bestemmelser, herunder bevarende bestemmelser, med henblik på at fastholde områdets egenart, herunder eventuelle nye bygningers proportion og strukturelle placering i gadeforløb. Planen er en mindre ændring af en plan, som allerede er miljøvurderet (Kommuneplan 2017).

Planen antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

Natura 2000 og bilag IV arter

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder). Grundet afstanden til

det nærmeste Natura 2000-område, der er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 2 km fra planområdet. Udpenningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov med vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig bundjord og tre arter: stor vandsalamander, damflager-mus og odder.

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

RETSVIRKNING

Forhold til sagsbehandling og lokalplanlægning

Kommuneplanens rammedel indeholder bestemmelser for, hvad der kan fastlægges i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen, og er således en uddybning af hovedstrukturens målsætninger og retningslinjer.

I lokalplanlægningen og ved behandling af enkeltsager skal kommunen virke for, at mål og retningslinjer i kommuneplanen efterleves. Kommuneplanens rammer er vejledende for behandlingen af de enkelte byggesager og fastlægger de overordnede retningslinjer for fremtidige lokalplaners indhold.

En egentlig detailregulering sker først, når der udarbejdes en lokalplan. Inden for rammerne fastlægger Byrådet det konkrete indhold i lokalplanerne. Byrådet kan også vælge at justere på rammerne ved at udarbejde kommuneplantillæg, oftest i forbindelse med en lokalplan. Ved væsentlige ændringer af kommuneplanen skal tillægget dog gennemgå en forudgående offentlig høring, før lokalplanen udarbejdes. Lokalplan skal altid udarbejdes før større bygge- og anlægsarbejder kan igangsættes, og når landzonearealer inddrages i byudviklingen.

Byrådet kan i forbindelse med den løbende sagsbehandling i visse tilfælde modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Bevaringsværdig bebyggelse

En bygning, der er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og kommunen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægges forbud mod nedrivningen. Nedlægges

forbud mod nedrivningen skal der inden 1 år fremlægges forslag til lokalplan om bevaring af bygningen.

Under visse betingelser vil ombygning mv. af en bevaringsværdig bygning efter en konkret vurdering kunne forhindres.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

