



TILLÆG NR. 43 TIL
KOMMUNEPLAN 2017



BYDELSCENTER VED NORDRE STRANDVEJ



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

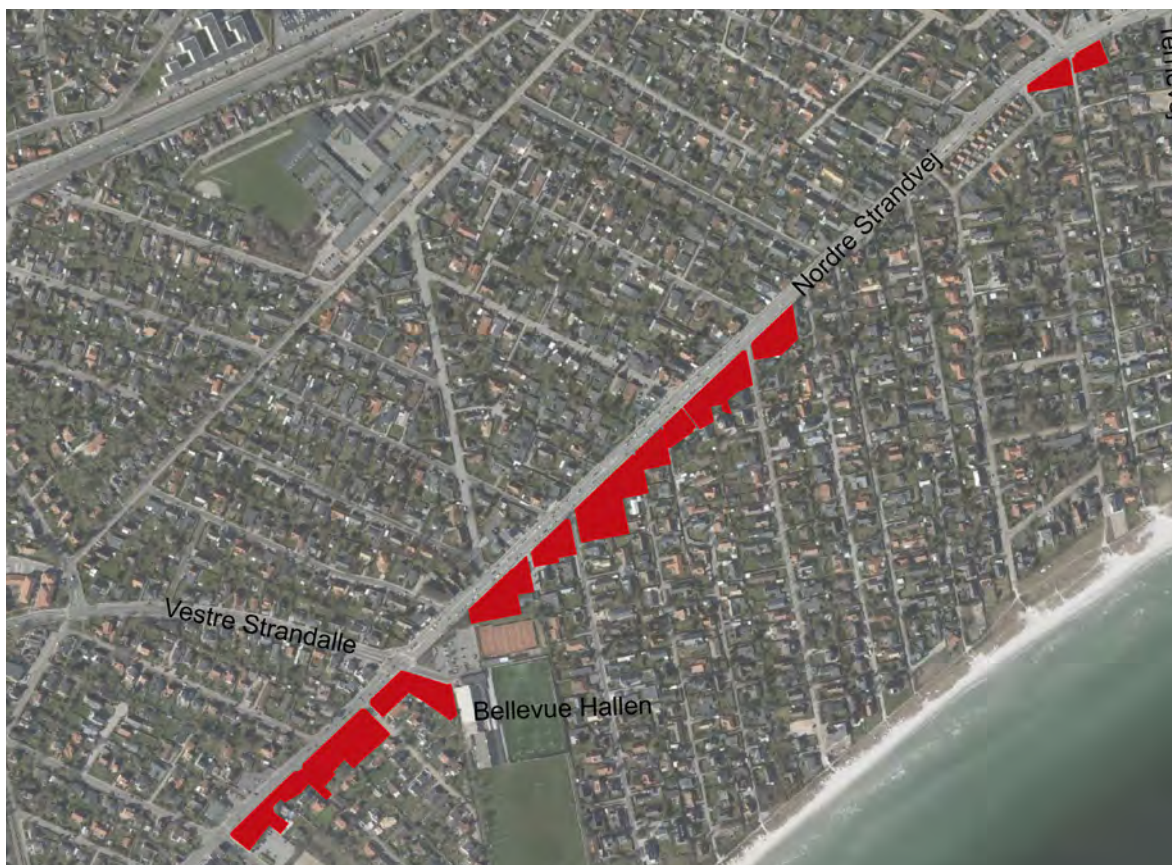
INDHOLD:

GRUNDLAG OG FORUDSÆTNINGER SIDE 3

KOMMUNEPLANTILLÆGET OG ANDRE PLANER SIDE 4

FORSLAG TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN SIDE 6

DEN VIDERE PROCES BAGSIDEN



Berørte matrikler, hvor eksisterende lokalplan og byplanvedtægter aflyses

GRUNDLAG OG FORUDSÆTNINGER

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 15.03.14 CE, 15.03.15 CE, 15.03.16 CE, 15.03.17 CE og 15.03.19 CE, som ligger inden for bydelscenteret langs med Nordre Strandvej i Risskov.

I forbindelse med den delvise afløsning af Lokalplan nr. 210, samt Byplanvedtægt nr. 1 og nr. 4 har det vist sig, at der er brug for mere regulering end hvad de gældende kommuneplanrammer lægger op til. Dette skyldes, at beboerne i området omkring Nordre Strandvej har vist bekymring for, at store dagligvarebutikker skal opkøbe flere ejendomme langs Nordre Strandvej og herved have mulighed for at opføre projekter, som ikke vil være i overensstemmelse med den karakter, som findes i området i dag, og som vil generere øget trafik og parkeringskrav i området.

Nordre Strandvej er karakteriseret ved ældre enfamiliehuse samt flere mindre erhvervsdrivende og detailhandelsbutikker. Bebyggelsen

omkring Nordre Strandvej er opført i perioden fra omkring 1930 og frem til i dag og fremstår med en variation af bevaringsværdige boliger, mindre erhvervsbebyggelser og butikker i op til to etagers højde.

Selvom den delvise afløsning af lokalplanen og byplanvedtægterne kun gælder for de ejendomme, der ligger syd for Nordre Strandvej, er det valgt, at kommuneplantillægget skal omfatte rammeområder på begge sider af vejen, for derved at sikre en ensartet udvikling af området fremover. Kommuneplantillægget sikrer således, at grundstørrelserne i området ikke overstiger 1500 m² og dagligvare- og udvalgs-varebutikker ikke overstiger 400 m². Grundstørrelserne på max. 1500 m² udspringer af størrelsen på de største grunde i området i dag, og butiksstørrelsen skyldes et krav i Lokalplan nr. 210, om at området kan anvendes til mindre butikker til områdets daglige forsyning, som kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

KOMMUNEPLANTILLÆGET OG ANDRE PLANER

Overordnede vej- og stiforhold

Ifølge Aarhus Kommuneplan 2017 er Nordre Strandvej udlagt som overordnet trafikvej, som har til hensigt at styrke de helt overordnede forbindelser i byens vejnet. For at sikre en høj mobilitet kan det være nødvendigt at reducere mængden af trafik i et område - eksempelvis ved at minimere transportbehovet. Ved at sikre at et område er velforsynet med butikker, kan man undgå lange transportafstande til indkøb, hvorved transportbehovet minimeres. Nordre Strandvej er i kommuneplanen udlagt som bydelscenter, og aflysning af lokalplanen kan være med til at sikre butikkerne i området fremover.

Naturbeskyttelsesinteresser

I umiddelbar nærhed af de berørte matrikler løber Ny Egå, som løber fra Egå Engsø og ud i havet. Ny Egå er udpeget som økologisk forbindelse, og området omkring åen skal give dyr og planter mulighed for at sprede og formere sig. Åen løber nord for Nordre Strandvej, og krydser ikke vejen, hvorfor det vurderes, at aflysningen af lokalplaner og byplanvedtægter ikke har nogen indflydelse på naturområdet.

Natura 2000 og Bilag IV

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger 16 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre: arter stor vandsalamander, damflagermus, odder.

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

kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

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

Arkæologiske forhold

De berørte matrikler ligger inden for et allerede udbygget område, og det vurderes, at de ændringer, som planændringerne kan medføre er minimale.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Kirkeindsigt

Risskov Kirke ligger ca. 500 meter syd-vest for Fortevej, og evt. omdannelse af ejendommene ud mod Nordre Strandvej vil ikke have indflydelse på indsynet til kirken.

Kystnærhedszonen

Nordre Strandvej ligger – ligesom en stor del af resten af Aarhus – inden for den kystnære del af byzonen. Dette er betegnelsen for den del af kystnærhedszonen, der falder sammen med byzone, og kravene til planlægningen er mere lempelige inden for denne zone. Inden for den bynære del af kystnærhedszonen er kystensynet typisk knyttet til de områder, hvor forbindelsen til kysten er synlig. Også grønne kystnære arealer i byzonen har stor værdi. Nordre Strandvej ligger bagved eksisterende

byggeri og har ikke den samme nære kysttilknytning, som de områder, hvor der er visuel forbindelse til kysten. Da der ikke ændres på bygningshøjder, vil det ændrede plangrundlag heller ikke betyde, at evt. ny bebyggelse kan ses fra kysten. Det vurderes på den baggrund, at det ændrede plangrundlag kan rummes indenfor kystnærhedszonens bestemmelser.

Forureningsforhold - Jord

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er ren, og jorden fra de ikke kortlagte arealer kan håndteres som ren jord.

Plan & Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 30. oktober 2017 oplysninger om, at Region Midtjylland den 25. maj 2011 har kortlagt matr.nr. 40u Vejlbj By, Risskov på vidensniveau 2 jf. lov om forurennet jord. Matriklen er kortlagt, da der er konstateret en uafgrænset olieforurening på ejendommen.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matriklerne 51m, 56l og 83a Vejlbj By, Risskov i henhold til lov om forurennet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning. Der foreligger ingen oplysninger på de øvrige matrikler indenfor lokalplanområdet.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for Erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra matr.nr. 40u Vejlbj By, Risskov skal jordflytning, jf. lov om forurennet

jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Plan & Miljø.

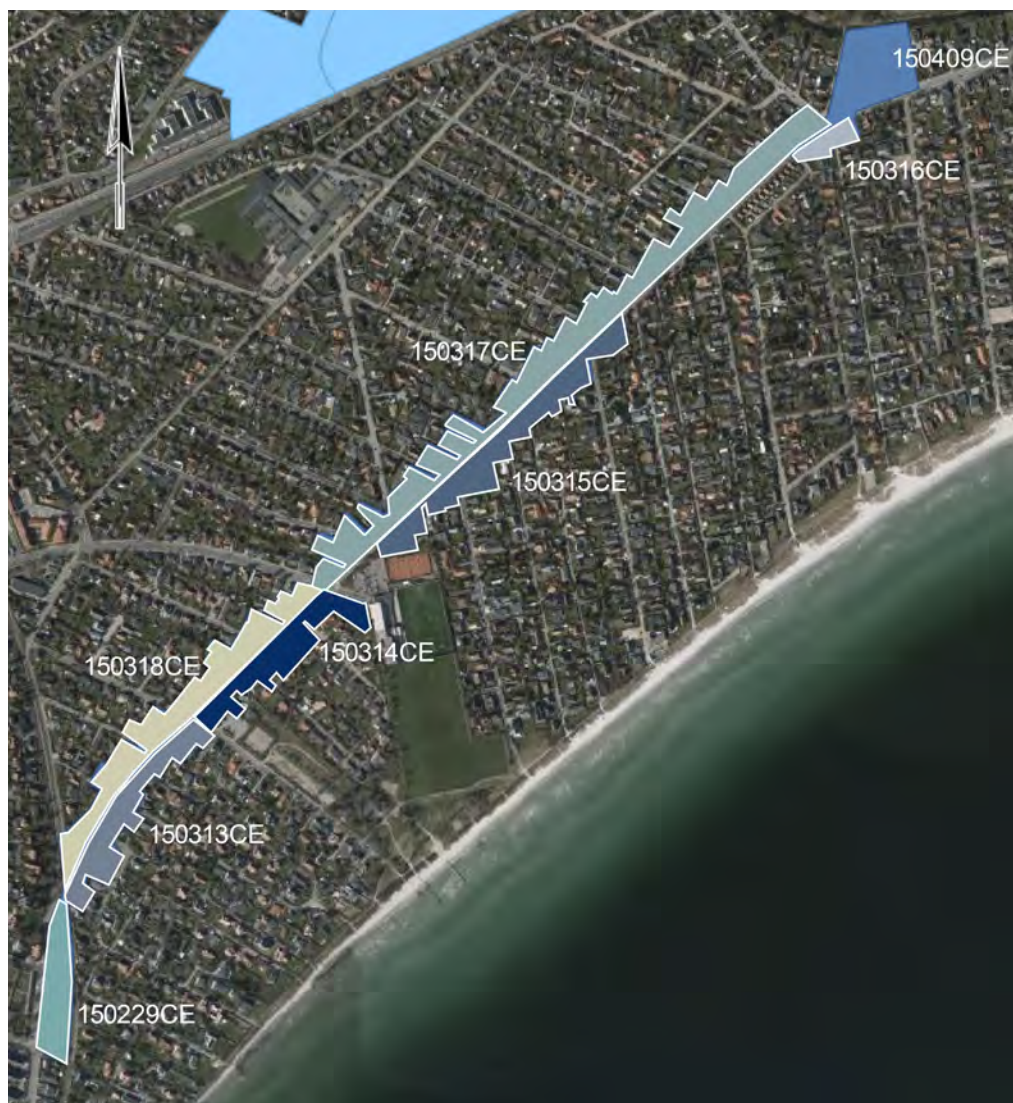
Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Plan & Miljø jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er primært belastet af støj fra trafikken på Nordre Strandvej. Ejendomme kan efter ophævelsen anvendes til centerformål, hvilket i givet fald betyde, at de vil være omfattet af mindre restriktive støjbestemmelser. De ejendomme, som forbliver boliger vil dog være omfattet af samme støjbestemmelser som hidtil.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER



Bydelscenteret langs Nordre Strandvej består af rammeområderne:

- 15.02.29 CE
- 15.03.13 CE
- 15.03.14 CE
- 15.03.15 CE
- 15.03.16 CE
- 15.03.17 CE
- 15.03.18 CE
- 15.04.09 CE

Rammerne er i dag omfattet af følgende bestemmelser:

Generelle bestemmelser

Alle rammeområderne fastlægger områdets anvendelse til centerformål. I områderne kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan ind-

passes 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.

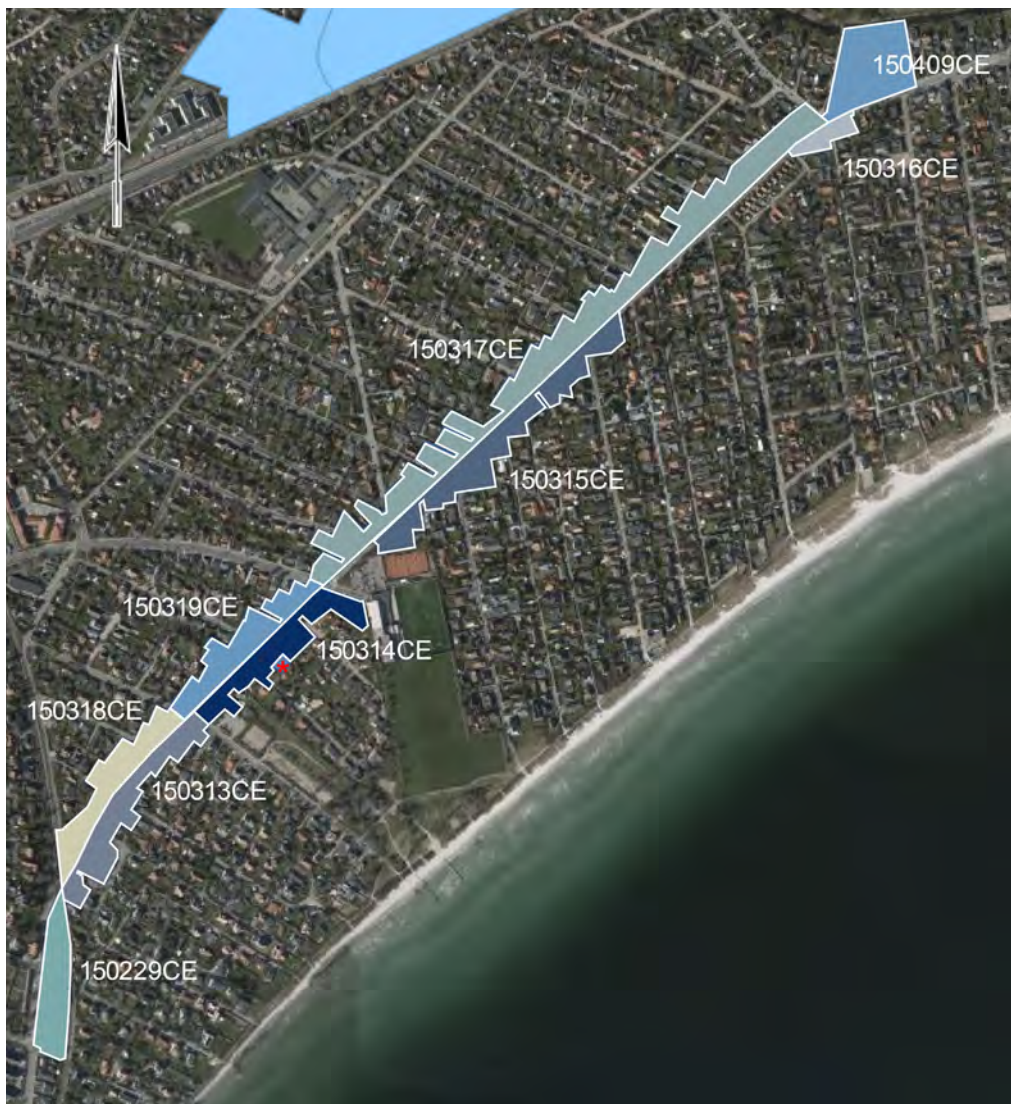
Konkrete bestemmelser

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom.

FORSLAG TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANRAMMER



Med det nye kommuneplantillæg opdateres rammerne:

- 15.03.14 CE
- 15.03.15 CE
- 15.03.16 CE
- 15.03.17 CE
- 15.03.19 CE

Rammeområde 15.03.19 CE omfatter den del af 15.03.18 CE som ligger nordøst for Fortevej.

Rammeområderne vil fortsat være omfattet af de generelle bestemmelser for bydelscentre, men de konkrete bestemmelser for hvert enkelt område opdateres således, at de fremover også vil regulere grundstørrelser og butiksstørrelser, og bestemmelserne for rammerne vil være:

Konkrete bestemmelser

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom.

Max. grundstørrelse: 1500 m²

Max. butiksstørrelse (for både daglig- og udvalgsvarer): 400 m²

I forbindelse med opdateringen af de gældende kommuneplanrammer, udtages matriklere 49x og 50m Vejlbj By, Risskov, og overflyttes til følgende nærliggende rammer:

- 15.03.03 BO
- 15.03.08 BO

TILLÆG NR. 43 TIL KOMMUNEPLAN 2017

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 42 til Kommuneplan 2017 var offentligt fremlagt fra den 9. oktober til den 6. november 2018.

Tillæg nr. 43 blev vedtaget endeligt i Aarhus Byråd den 20. marts 2019
Kommuneplantillægget er offentliggjort den 1. maj 2019

Plan, Byggeri og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7,
8220 Brabrand

ENDELIG VEDTAGELSE