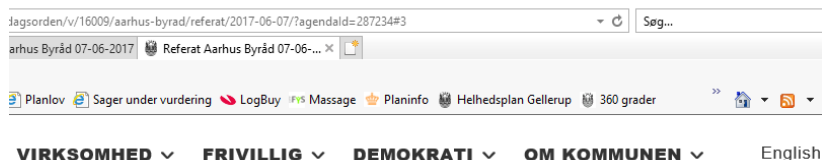


Offentlig høring af forslag til Kommuneplan 2017

Referat fra Aarhus Byråd d. 7.6.2017 findes på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://www.aarhus.dk/demokrati/politik/dagsordner-og-referater/vis-dagsorden/v/16009/aarhus-byraad/referat/2017-06-07/?agendaId=287234#3>

Uddrag fra referatet:



FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2017 - OFFENTLIG HØRING

Beslutning

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 7. juni 2017 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 22. maj 2017.

Resumé Det anbefales, at Forslag til Kommuneplan 2017 fremlægges i offentlig i høring.

Kommuneplanforslaget er i overensstemmelse med Fortællingen om Aarhus, Aarhusvisionen og Aarhusmålene. Der er endvidere tale om en uddybning af Planstrategi 2015, Klog vækst frem mod 2050.

Kommuneplanforslaget består af en hovedstruktur med byrådets værdigrundlag og retningslinjer for udviklingen i byen, i sommerhusområder og i det åbne land samt af kommuneplanrammer for efterfølgende lokalplanlægning.

Indholdsmæssigt er der tale om en skærpelse af byudviklingsstrategien om omdannelse, fortætning og fremme af de nye tætte byer Lisbjerg og Nye. Den tætte by vil bevæge sig fra Midtbyen ud i områderne inden for Ringvejen og længere ud - primært i en række prioriterede vækstakser langs letbanens kommende etaper. De gamle forstæder og fritliggende bysamfund udvikles i dialog med borgerne for at skabe større mangfoldighed i boligudbuddet, flere funktioner omkring centrene og en endnu stærkere lokal identitet.

Der er for alle dele af kommunen fokus på at sikre det gode bymiljø og bidrage til, at Aarhus bliver en endnu bedre by – en by med høj livskvalitet og social balance, hvor alle kan føle sig hjemme.

Og der er fokus på, hvordan byudviklingsstrategien skal udnytte arealressourcerne mest effektivt til at sikre de fysiske rammer for den forventede vækst og samtidig skabe potentialet for endnu klogere vækst.

Indstilling At 1) Forslag til Kommuneplan 2017 fremlægges i offentlig høring i 8 uger. Høringen forlænges, såfremt den omfatter sommerferieperioden.

At 2) Forslag til Miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2017 godkendes til offentliggørelse sammen med kommuneplanforslaget.

Ad 3) Anbefalinger i relation til skolekapacitetens sammenhæng med byudviklingen, arealer på bar mark til åben lav boligbebyggelse og arealer til erhverv vedtages.

At 4) Fællesrådenes lokalsamfundsbeskrivelser indgår i høringen og promoveres særskilt med henblik på at skabe øget debat i lokalsamfundene.

At 5) Forslag om ændring af de gældende rammebestemmelser besvares som anført.

At 6) Forslag om medtagelse af arealer i landzonen i rammerne til byformål besvares som anført.

At 7) Forslag om ændret anvendelse i landzonen i øvrigt besvares som anført.

At 8) Der holdes et orienterende borgermøde og et antal arrangementer i lokalområderne under ledelse af fællesrådene, møder med interesseorganisationer m.fl.

Mårslet

Et flertal bestående af Camilla Fabricius, Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnbo anbefaler i forhold til ønsket om inddragelse af arealer ved Tranbjerggård til byudviklingsformål, at der medtages et mindre areal mod sydvest inden for det foreslåede areal, som ligger i direkte tilknytning til nuværende rammeområder. Når kommuneplanen er endeligt vedtaget, gennemføres en undersøgelse af de fordele i forhold til vandhåndteringen i Mårslet, som der peges på, samt i hvilken grad arealet i fremtiden, når der bliver behov for nye byudviklingsarealer i Mårslet, med fordel vil kunne anvendes til byudvikling. Gert Bjerregaard anbefaler, at hele det ansøgte areal medtages.

Et flertal bestående af Camilla Fabricius, Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnbo kunne tiltræde indstillingen for så vidt angår projekt Eskegård, hvorefter forslaget delvist imødekommes. Gert Bjerregaard anbefaler, at forslaget imødekommes fuldt ud.



Rev. 22. marts 2017
Side 1 af 11

Notat om forslag om medtagelse af arealer i landzonen i kommuneplanrammerne til byformål og øvrig ændret anvendelse i landzonen.

**BORGMESTERENS
AFDELING OG
TEKNIK OG MILJØ**

Konklusion

Dette notat indeholder bemærkninger og anbefalinger vedrørende de konkrete forslag fra ejere, rådgivere og øvrige magistratsafdelinger, om medtagelse af arealer i landzonen i kommuneplanrammerne til byformål, samt fire forslag om skovrejsning og et forslag om udvidelse af en golfbane, som er indkommet forud for udarbejdelsen af forslag til Planstrategi 2015, under den offentlige høring om forslag til Planstrategi 2015 og i perioden efter høringen frem til medio januar 2017.

Aarhus Kommune

Kommuneplanafdelingen
Rådhuset
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 89 40 26 20

E-mail:
kommuneplan@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Indhold

Forud for udarbejdelsen af forslag til Planstrategi 2015, under den offentlige høring om forslag til Planstrategi 2015 og i perioden efter høringen frem til medio januar 2017 er indkommet i alt 72 konkrete forslag om medtagelse af arealer i landzonen i kommuneplanrammerne til byformål (et af forslagene til kolonihaver) fra ejere, deres rådgivere og øvrige magistratsafdelinger. Herudover er der fire forslag om skovrejsning, samt et forslag til udvidelse af en golfbane (Møllerup).

På de følgende sider er de konkrete forslag kommenteret og der er anført en anbefaling om, hvorvidt det enkelte forslag medtages i kommuneplanforslaget eller ej. De originale forslag fremgår af bilag 13.

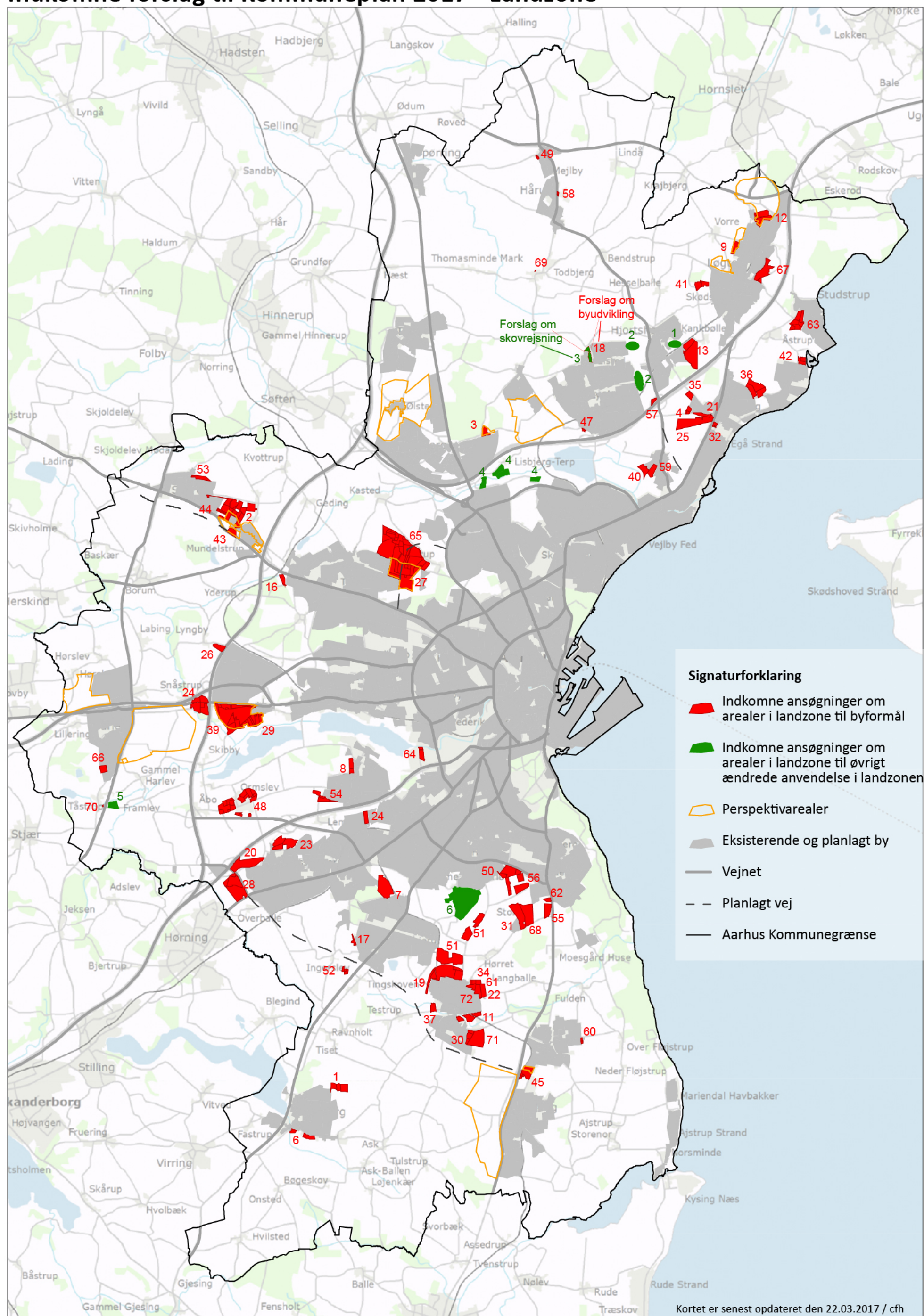
Sidst i notatet er indsat to kort, det første, hvor de konkrete arealforslag er indtegnet og det andet, hvor alle imødekommer er indtegnet sammen med de arealforslag til byudviklingsformål som Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø derudover foreslår medtaget, jf. indstillingens bilag 7 m.v.

En samlet redegørelse for ændret anvendelse i det åbne land som følge af kommuneplanforslaget, fremgår af indstillingens bilag 1-4.

Forslag om medtagelse af arealer i landzonen i kommuneplanrammerne til byformål.

Forslag nr. Se også efterfølgende kort.	Forud Planstrategi: Indkomne forslag forud for debat om forslag til planstrategi 2015.	Debat Planstrategi: Indkomne forslag under debat om forslag til planstrategi 2015.	Forud Kommuneplan: Indkomne forslag forud for debat om Kommuneplan 2017.	Lokalområde	Perspektiveområde	Areal i hektar (ha)	Indkommet forslag	Bemærkninger fra Teknik og Miljø	Anbefalinger fra Teknik og Miljø
1	X			Solbjerg	Nej	10,3 ha	Ønske: Byudvikling (boliger).	Landområde uden for perspektivarealer. Ingen naturlig afgrænsning for Solbjerg By. Ingen eksisterende boliger i området. Konflikter: Drikkevandsinteresser, herunder følsomt indvindingsområde og indsatsområde. Evt. konflikt med ny toglinje ml. Horsens og Aarhus.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
2	X			Mundelstrup - Sabro	Ja	38,5 ha	Ønske: Byudvikling.	Landområde delvist inden for perspektivarealer. Der er udlagt perspektivarealer i Mundelstrup hhv. nord og syd for Gammel Viborgvej. Mundelstrup er et mindre bosamfund i landzone, som med fordel kan lokalplan-lægges, når der ligger en samlet disponering af udviklingen i og omkring Mundelstrup. Inddragelse af perspektiv-arealer nord for Gammel Viborgvej kan på baggrund af ovenstående, inddrages i denne planperiode. Konflikter: Drikkevandsinteresser i en lille del af området, herunder følsomt indvindingsområde og indsatsområde for en lille del af området mod øst, samt indvindingsopland uden for OSD umiddelbart øst og nord for Sabro.	Anbefaling: Byudvikling muliggøres for den af arealet som ligger i perspektivområdet nord for Gammel Viborgvej. Den resterende del af arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig.
3	X			Lisbjerg	Ja	4,3 ha	Ønske: Byudvikling (boliger) på areal med gartneri.	Landområde inden for perspektivarealer. Ejer har tidligere fået oplyst at arealet vil kunne indgå i disponeringen af Lisbjergs etape 2. Ophævelse af skovbyggelinje er en forudsætning for byudvikling. Konflikter: Drikkevandsinteresser dog hverken følsomt indvindingsområde, ej heller indsatsområde. Skovbyggelinje inden for hele arealet. Skal ophæves, som forudsætning for byudvikling.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig på nuværende tidspunkt. Arealet kan indgå i disponeringen af Lisbjergs etape 2 (arealerne øst for Randersvej).
4	X			Skæring (vest for Grenåvej)	Nej	2,7 ha	Ønske: Byudvikling.	Landområde uden for perspektivarealer. En byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud. Tidligere byrådsbeslutning om afgrænsning af Skæring og at der ikke skal inddrages yderligere arealer til byvækst i Skæring. I den nordlige del af Skæring er der - i Kommuneplan 2013 - udlagt arealer (ca. 5½ ha) til boligformål, som endnu ikke er lokalplanlagt. Det vurderes at give plads til knap 55 fritliggende enfamiliehuse (ved tæt/lav - f.ex. dobbelthuse, vil det give plads til yderligere boliger). Konflikter: Kystnærhedszone. Grønt Danmarkskort og Økologiske forbindelser jf. KP17-forslag. Drikkevandsinteresser (OD)	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
6.1	X			Solbjerg (syd)	Nej	1,5 ha	Ønske: Byudvikling (boliger).	Landområde uden for perspektivarealer. I fortætningszone men også drikkevandsbeskyttede område (boringsnært beskyttelsesområde). Har hidtil ikke indgået pga naturinteresser. Konflikter: Fortætningszone, Drikkevandsinteresser (OSD, boringsnært beskyttelsesområde mod vest, nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde), skovbyggelinje mod vest, nyt skovrejsningsområde iht. KP17-forslag, områder med god landskabskarakter. Areal mod øst uden for den klare byafgrænsning.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
6.2	X			Solbjerg (syd)	Nej	3,9 ha	Ønske: Byudvikling (boliger).	Landområde uden for perspektivarealer. I fortætningszone men også drikkevandsbeskyttede område (boringsnært beskyttelsesområde). Har hidtil ikke indgået pga naturinteresser. Området danner ingen naturlig grænse til den øvrige byzone. Konflikter: Fortætningszone, Drikkevandsinteresser (OSD, Boringsnært beskyttelsesområde mod vest, nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde), skovbyggelinje mod vest, nyt skovrejsningsområde iht. KP17-forslag, områder med god landskabskarakter.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
7	X			Tranbjerg (nord)	Nej	21,4 ha	Ønske: Byudvikling (boliger).	Landområde uden for perspektivarealer. En byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD, nitratfølsomt indvindingsområde), beskyttede naturtyper (sø), skovbyggelinje, skovrejsningsområde, område med god landskabskarakter, bynært landskab.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
8	X			Stavtrup (nord)	Nej	5,6 ha	Ønske: Byudvikling (boliger - tæt/lav).	Landområde uden for perspektivarealer. Perspektivareal i Kommuneplanen fra 1987-2011. Udtaget som perspektivareal pga. landskabelige og naturmæssige hensyn, bl.a. fastholdelse af rimelig afstand til Storskoven mod vest. I 2001 blev det markeret, at Kommuneplanens afgrænsning af Stavtrup mod vest afslutter byen. Naboer og Stavtrup Fællesråd er imod forslaget. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD), skovbyggelinje (for Klokkeskoven mod øst), Beskyttelseslinje fredede fortidsminde for den syd/vestlige del af arealet, bynært landskab iht KP17-forslag.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
9	X			Skødstrup (vest)	Ja	5,2 ha	Ønske: Byudvikling	Landområde inden for perspektivarealer. Inddragelse af perspektivarealer, der samlet set rummer et meget stort yderligere byvækstpotentiale, vil bero på en udbygning af den offentlige service i Skødstrup-Løgten, herunder skole. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD), kystnærhedszone, umiddelbart udenfor fortætningszone til nærbane.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da der ikke er yderligere behov for byvækstarealer på nuværende tidspunkt.
11	X			Mårslet (syd/øst) arealer hhv. nord og syd for banen.	Nej	9,6 ha	Ønske: Byudvikling	Landområde uden for perspektivarealer. En byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud. En udbygning i det ansøgte område vil begrænse den grønne kile, som går ind gennem Mårslet by langs Giber Å. En lille del af arealet ligger indenfor fortætningszonen i et område med særlig landskabelig interesse. I den nordlige del af Mårslet er der arealer (knap 13 ha), som i Kommuneplan 2013 er udlagt til boligformål og endnu ikke lokalplanlagt. Det vurderes at give plads til 128 fritliggende enfamiliehuse (ved tæt/lav - f.ex. dobbelthuse, vil det give plads til yderligere boliger end 128). På den baggrund anbefales, at de ansøgte arealer fastholdes som landzone. Der er arbejdet på en helhedsplan for Mårslet og det har ikke været muligt at løse de trafikale problemstillinger ift. en eventuel byafrundning af Mårslet. En eventuel afrunding af Mårslet afhænger af etablering af Bering-Beder vejen, samt en evt. ny tilslutningsvej ml. Mårslet og den fremtidige Bering-Beder vej. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD), Skovbyggelinje (mindre del mod øst). Åbeskyttelseslinje (ca. halvdelen af arealet primært mod vest). Bynært og bevaringsværdigt landskab.	Anbefaling: Pånær en mindre del mod vest, fastholdes arealet som landområde. Byudvikling er dermed ikke mulig. Det anbefales dog, at den vestlige del af arealet (vestlige del af matr. 6a, eksisterende landejendom med tilhørende have som afgrænses af Giber Å), muliggøres til byudvikling omkring den eksisterende landejendom. Dog med respekt for Giber Å og den grønne kile ind til byen. Afgørende for anbefalingen er, at ejendommen er eksisterende og danner en naturlig afgrænsning til eksisterende by, samtidig med, at arealet ligger inden for fortætningszonen og at der er god vejadgang fra eksisterende by. En yderligere afrunding af Mårslet kan evt. overvejes efter afklaring af de trafikale problemstillinger i Mårslet og når der vurderes at være et planlægningsmæssigt behov.
12	X			Skødstrup (nord)	Ja	14,8 ha	Ønske: Byudvikling	Landområde inden for perspektivarealer pånær en lille del mod vest. Inddragelse af perspektivarealer, der samlet set rummer et meget stort yderligere byvækstpotentiale, vil bero på en udbygning af den offentlige service i Skødstrup-Løgten, herunder skole. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD, samt kildepladszone for del mod nord/vest), bynært og bevaringsværdigt landskab (lille del mod nord/vest), 2/3 af arealet ligger inden for kystnærhedzonen.	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da der ikke er yderligere behov for byvækstarealer på nuværende tidspunkt.
13	X			Hjortshøj (nord/vest)	Nej	31,2	Ønske: Byudvikling	Landområde uden for perspektivarealer. Areal tidligere behandlet i forbindelse med indstilling om endelig vedtagelse af Planstrategi 2008 samt i forslag til Kommuneplan 2009. Byvækst som lag på eksisterende by som bærende princip blev fravalgt ifm. planstrategi 2008 og Kommuneplan 2009. Hjortshøj er afsluttet i retning mod Kankbølle med en klar naturgIVEN afgrænsning mod det åbne land. Arealerne udgør del af bynært landskab iht. KP 17-forslag, som afgrænser Hjortshøj og Skødstrup. Konflikter: Drikkevandsinteresser (OSD), beskyttede vandløb (ml. matr. 5a og 7m (uden beskyttelseslinjer), skovbyggelinje mod syd, bynært landskab iht KP17-forslag, kystnærhedszone for størstedelen af arealet,	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig, da en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud.
16	X			Tilst (sydvest), vest for Todderup.	Nej	3,6 ha	Ønske: Byudvikling	Landområde uden for perspektivarealer (rammebelagt som Grøn Kile). Da arealet er særligt følsomt og udlagt til skovrejsning anbefales at fastholde af arealet i landzone. Konflikter: Drikkevandsinteresser for stor del af området mod vest (OSD, sårbart grundvandsområde, følsomt indvindingsområde, indsatsområde), skovrejsningsområder, beskyttede vandløb i skel mod nord, skovbyggelinje for hele området (True Skov mod syd/vest), bynært landskab iht KP17-forslag (mellem True og Tilst), for 1/4 af arealet mod nord: Grønt Danmarkskort, naturnetværk, økologisk forbindelse (iht KP17-forslag), område med god landskabskarakter,	Anbefaling: Arealet fastholdes som landområde, og byudvikling er dermed ikke mulig. I 2011 blev sagen behandlet i Teknisk Udvalg. Det blev dengang nævnt at eksisterende erhvervsbygninger eventuelt kunne inddrages ifb. med lokalplanlægning for naboareal.

Indkomne forslag til Kommuneplan 2017 - Landzone



Indstillede arealer til Kommuneplan 2017 - Landzone

