

Kommuneplanafdelingen
Ledelsessekretariatet for Teknik og Miljø
Rådhuset, Rådhuset 2
8100 Aarhus C

ADRESSE COWI A/S
Jens Chr. Skous Vej 9
8000 Aarhus C

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

DATO 3. maj 2019
SIDE 1/7
REF MLJE
PROJEKTNR A093390

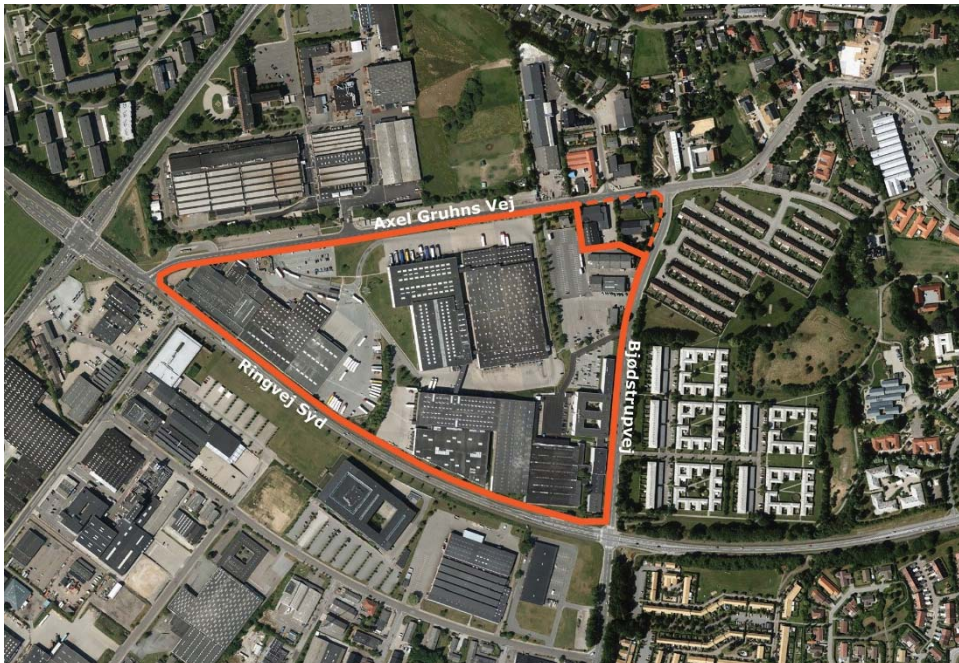
Høringssvar til debatoplæg om temaplanlægning for erhvervsarealer & genfremsendelse af anmodning om igangsætning af planlægning for butik- og boligformål for et område ved Bjødstrupvej/Axel Gruhns Vej/Ringvej Syd i Holme, 8270 Højbjerg.

På vegne af Salling Group A/S, Rosbjergvej 33, 8220 Brabrand fremsendes høringssvar til debatoplæg om temaplanlægning for erhvervsarealer. Med høringssvaret ønskes erhvervsområdet ved Bjødstrupvej/Axel Gruhns Vej/Ringvej Syd i Holme, 8270 Højbjerg udlagt til butik- og boligformål i kommuneplanlægningen.

Høringssvaret er samtidig en genfremsendelse af anmodning om igangsætning af planlægning for butik- og boligformål for et område ved Bjødstrupvej/Axel Gruhns Vej/Ringvej Syd i Holme, 8270 Højbjerg.

Der er vedlagt skitseoplæg med forslag til omdannelse af det foreslåede planområde. Som det fremgår af skitseforslaget, er det idéen at skabe et område med en dagligvarebutik på op til 5.000 m² og en boligbebyggelse i op til 5 etager med en variation af etageboliger som karrébebyggelser, punkthuse og terrassehuse samt tæt-lave boliger.

Idéen om omdannelse til boligformål vurderes relevant set i sammenhæng med bysamfundet Holme Landsby og de omkringliggende boligområder.



Luftfoto med afgrænsning af det aktuelle område.

Området

Området afgrænses mod nord af Axel Gruhns Vej og erhvervsjendommen matr. nr. 12ab Holme By, Holme med virksomheden Johnson Controls Denmark ApS. Mod vest afgrænses området af Bjødstrupvej og tæt-lave boligbebyggelser. Mod syd afgrænses området af Ringvej Syd og et stort erhvervsområde, der strækker sig fra Christians X's Allé til Bjødstrupvej. Tæt på området ligger flere boligområder, både etageboligbebyggelser, tæt-lave bebyggelser og landsbybebyggelse i Holme.

Ved Axel Gruhns Vej/Bjødstrupvej afgrænses området af 3 ejendomme; matr. nre. 5eb, 5ec og 5ed Holme By, Holme. Disse ejendomme anvendes i dag til erhvervsformål.

Området har et samlet areal på ca. 159.700 m² og er beliggende i byzone.

Området anvendes i dag til erhvervsformål og rummer i dag hovedsageligt erhvervsbebyggelse som administration og lager samt distribution for Salling Group A/S. Inden for området er der registreret én bolig på matr. nr. 5ea Holme By, Holme beliggende på Axel Gruhns Vej 5, 8270 Højbjerg.

Det eksisterende terræn i området skråner med ca. 9,5 m over en afstand på ca. 400 m fra Ringvej Syd mod Axel Gruhns Vej. Terrænforskellene er dels optaget i den eksisterende erhvervsbebyggelse og dels udformet som begrønnede skrånninger.

Forslag til afgrænsning af planområdet er vist i vedlagte skitseoplæg. De 3 ejendomme, som ikke ejes af Salling Group A/S, kan - som skitseret - indgå i en hel-

hed for området, såfremt de omdannes. I så fald vil området fremstå med et areal på ca. 166.600 m².

Fremtidig anvendelse og omfang

Området ønskes anvendt til butikks- og boligformål.

Butiksformål ønskes at omfatte en dagligvarebutik på op til 5.000 m² med tilhørende parkering og vareindlevering.

Boligformål ønskes at omfatte en variation af etageboliger som karrébebyggelser, punkthuse og terrassehuse samt tæt-lave boliger. Variationen ønskes at favne forskellige boligstørrelser for at rumme alsidighed i beboersammensætningen (børn, unge, midaldrende, seniorer etc.) og for at imødekomme forskellige behov for boligtyper (boliger for enlige, familier etc.). Boligbebyggelsen vil ligge som en naturlig forlængelse af bysamfundet ved Holme Landsby og de omkringliggende boligområder.

Den maksimale bebyggelsesprocent ønskes fastlagt til 80 for området som helhed. Det maksimale etageantal ønskes fastlagt til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 m.

I vedlagte skitseforslag er angivet, hvordan bebyggelsen ønskes disponeret med fælles parkeringsarealer og med fælles opholdsarealer for planområdets beboere. Med disponeringen respekteres tinglyst vejbyggelinje langs Ringvej Syd, jf. bilag 2.

Den eksisterende bolig inden for området påtænkes nedrevet.

De fremtidige ønsker til boliganvendelse ønskes betragtet ud fra en skønnet tids-horisont på ca. 5-10 år, hvor Salling Group A/S successivt planlægger at flytte de eksisterende anvendelser til andre lokaliteter. Omdannelsen med butikksformål ønskes at ske først, gerne hurtigst muligt, og uafhængigt af omdannelse til boligformål.

Trafikale forhold

Området har i dag vejadgang fra Bjødstrupvej og Axel Gruhns Vej. Med planlægningen ønskes vejadgang til området forsat at ske fra Bjødstrupvej og Axel Gruhns Vej, men med ændrede placeringer.

I vedlagte skitseforslag, bilag 1, er vist forslag til vejadgange og vejføringer.

Ved Bjødstrupvej og Axel Gruhns Vej foreslås de primære vejadgange til boligbebyggelsen placeret - dels som en ny adgangsvej, der forbinder Bjødstrupvej og Axel Gruhns Vej, og dels som nye vejadgange til de foreslåede tæt-lave bebyggelser.

Den nye adgangsvej skal tillige betjene varelevering til butikken. Vejadgang for kundetrafik til og fra butikken foreslås at ske ved separat vejadgang fra Bjødstrupvej.

Bilparkering vil blive etableret på terræn, og areal til parkering vil som udgangspunkt blive etableret som gennemsnitlig 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutik. Parkeringskrav ønskes fastlagt i forhold til retningslinjer for parkeringsarealer i Aarhus Kommune og i forhold til eventuelle lempelige krav, hvor delebilsordninger m.m. betragtes.

Gennem boligområdet foreslås stiforbindelser mellem de enkelte bebyggelser. I den nordøstlige del af området foreslås stiadgang til Axel Gruhns Vej, hvorfra der kan etableres cykelsti med forbindelse til Holme Skole og nærområdet i øvrigt.

Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles udendørs opholdsarealer. Placeringen af fælles udendørsopholdsarealer på terræn fremgår af skitseforslaget, jf. bilag 1.

De fælles opholdsarealer vil både fremstå som nære opholdsarealer for de enkelte dele af bebyggelsen og som samlende grønne træk i bebyggelsen. De fælles opholdsarealer vil sammen med de private opholdsarealer som altaner, tagterrasser/grønne tage udformes som grønne oaser og fremstå med en alsidighed for alle aldersgrupper. Samtidig vil de grønne træk i bebyggelsen kunne indrettes i forhold til håndtering af overfladevand som græsbelagte eller opholdsegnede arealer, fx. boldspilsarealer.

Mod Ringvej Syd foreslås området afskærmet med beplantning og evt. støjafskærmning.

Forhold til kommuneplanlægningen

Rammeområde 11.16.02 ER

Området er beliggende i rammeområde 11.16.02. ER i Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Af de konkrete rammebestemmelser for området fremgår bl.a.: maksimalt etageantal på 2 etager, maksimal bygningshøjde på 10,0 m og maksimal bebyggelsesprocent på 60 for den enkelte ejendom.

Ønskerne til planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for dette rammeområde.

Detailhandelsplanlægning

Ønsket om mulighed for en dagligvarebutik på op til 5.000 m² med tilhørende parkering og vareindlevering skal ses i lyset af ønske om ny planlægning for detailhandel i Holme.

Bydelscentret ved Holme Byvej er stort set fuldt udbygget med både Føtex, Rema 1000 m.fl. Det er vanskeligt at udvide butikkerne i bydelscentret i henhold til

kommuneplanens rammer, og placeringen midt i et boligområde vanskeliggør yderligere fysisk udvikling. Placeringen af bydelscentret er ikke længere så tidsvarende, da kravene til dagligvarebutikkerne har ændret sig. Stor synlighed, moderne butikker, gode parkeringsforhold og høj tilgængelighed for alle trafikanter er blevet væsentlige krav for nutidens og fremtidens dagligvarebutikker.

Salling Group A/S overvejer muligheder for fortsat at drive forretning i Holme. Med en mulig flytning til en bedre placering – som foreslået ved Ringvej Syd – er det muligt, at Føtex også fremover vil have en butik i området. Udflytningen af Føtex vil samtidig gøre plads til andre og mere tidssvarende formål ved Holme Byvej, herunder nye boliger, indretning af en moderne discountbutik mv. Dagligvareforsyningen i Holme Landsby vil således fortsat sikres.

Justering af centerstrukturen

I forbindelse med omdannelsen af det aktuelle område, vil det være oplagt at overveje muligheden for at etablere et nyt bydelscenter ved Ringvej Syd. Afgrænsningen af bydelscentret kan være forholdsvis fleksibel for at åbne for forskellige muligheder og eksempelvis omfatte arealer både nord og syd for Ringvej Syd. Et nyt bydelscenter vil give mulighed for en større rummelighed til detailhandel og højere grænser for de maksimale butiksstørrelser. Dermed er der mulighed for at give en større fleksibilitet i planlægningen. Udpegning af et nyt bydelscenter vil bl.a. give mulighed for at etablere et moderne varehus i området. Med vedtagelsen af den moderniserede planlov er der mulighed for at planlægge for dagligvarebutikker på op til 5.000 m² i et bydelscenter, såfremt der kan redregøres herfor.

Med en flytning af Føtex fra Holme Byvej til den foreslåede placering ved Ringvej Syd vil der opstå nye muligheder for byomdannelsen ved Holme Byvej. I forbindelse med udpegning af et bydelscenter ved Ringvej Syd kan det derfor overvejes at nedklassificere området ved Holme Byvej til et lokalcenter med en maksimal arealramme til detailhandel på 3.000 m² som fastsat i planloven.

Derudover er det vigtigt at have in mente, at de store boligområder ved Håndværkerparken og Holme Parkvej har forholdsvis langt til de nærmeste dagligvarebutikker, som ligger i bydelscentret ved Holme Byvej. I dag skal borgerne krydse den trafikerede Ringvej Syd for at handle i de nærmeste dagligvarebutikker. Den foreslåede placering af en stor dagligvarebutik vil give disse boligområder lettere adgang til indkøb.

Planlovens detailhandelsbestemmelser har været til debat, og med modernisering af planloven i 2017 er der åbnet for mulighed for at tillade større butikker i lokalcentre og større butikker i bydelscentre. Uanset lovændringen, som skete med moderniseringen af planloven, er der behov for en fremtidssikret planlægning for detailhandlen i Holme. Med planlægning for det aktuelle område er det oplagt at tage fat på udviklingen nu.

Byomdannelsesområde

Med planlægningen ønskes det aktuelle område udlagt som et byomdannelsesområde i kommuneplanlægningen, alternativt som del af et byomdannelsesområde.

Med en udpegning som byomdannelsesområde kan der åbnes mulighed for et fornuftigt samspil mellem ny bebyggelse og eksisterende virksomheder, bl.a. set i forhold til miljøpåvirkninger som særligt støjbeskyttelse, men også i forhold til andre miljøforhold såsom støv og lugt.

Gældende byplanvedtægt

Planområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5, "Holme-Tranbjerg Kommune, Holme by med industri, boliger, offentlige formål og håndværksarealer" samt Tillæg 1 og 2 til byplanvedtægten.

Byplanvedtægt nr. 5 er ikke i overensstemmelse med projektønskerne og forudsættes ophævet på ejendommen i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse af en ny lokalplan.

Planlægning for området

Planlægningen for området ønskes opstartet som en sideløbende og ny planlægning til den hidtidige kommuneplan.

Som angivet på side 3 ønskes de fremtidige ønsker til boliganvendelse betragtet ud fra en skønnet tidshorizont på ca. 5-10 år, hvor Salling Group A/S successivt planlægger at flytte de eksisterende anvendelser til andre lokaliteter. Omdannelsen med butikformål ønskes at ske først, gerne hurtigst muligt, og uafhængigt af omdannelse til boligformål.

Vi skal herfra bekræfte, at vi som rådgiver for vores klient vil bidrage med planlægning, herunder udarbejdelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg i henhold til de sædvanlige retningslinjer i Teknik og Miljø, Aarhus Kommune. Vi kan derudover bidrage med detailhandelsredegørelse m.m., hvis dette måtte ønskes.

Med venlig hilsen

Kristian Løbner og Maria Ljungbo Jensen
COWI A/S
Jens Chr. Skous Vej 9
8000 Aarhus C

På vegne af
Salling Group A/S
Rosbjergvej 33, Årslev
8220 Brabrand

| | |
|-------------------|--------------|
| Jakob Røddik | Kim Fuglsang |
| Juridisk direktør | Ejendomschef |

Bilag:

- Bilag 1 Skitseforslag af 22.3.2017 udarbejdet af Luplau og Poulsen Arkitekter ApS i samarbejde med COWI A/S og Salling Group A/S (tidligere Dansk Supermarked Group).
- Bilag 2 Deklaration om vejbyggelinje langs Ringvej Syd.