

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet
Kommuneplanafdelingen

Side 1 af 5
23.01.2019

Sag nr.: 17.6451.01

Att.: Lars Høeberg, Kommuneplanchef

Høringssvar til Aarhus Kommunes Forslag til Temaplan om detailhandel – tillæg nr. 61 til kommuneplan 2017 – Vedrørende ønske om ny udstykning ved Hjortshøj til boligformål samt enkeltstående dagligvarebutik

På vegne af bygherre, Rema Ejendomsudvikling A/S, fremlægges hermed kommentarer til Temaplan for detailhandel vedrørende et areal ved Mejlbyvej i Hjortshøj (Smedebakken 3 - matr.nr. 5a Hjortshøj By, Hjortshøj).

Tilsvarende ønske blev indsendt i forbindelse med høring af forslag til Kommuneplan 2017 tilbage i august-september 2017 og i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til temaplanlægning om detailhandel i januar-februar 2019.

Baggrund

Der er et stort lokalt ønske om en ny dagligvarebutik i Hjortshøj. Trafikalt set taler alt imod at placere denne butik i det eksisterende centerområde, da kundetraffic og vareleveringer her vil være en voldsom belastning. I forhold til landsbymiljøet er indpasning af en stor dagligvarebutik også problematisk her.

Bygherre ønsker at udvikle et område i den nordvestlige del af Hjortshøj til et boligområde samt en enkeltstående dagligvarebutik. Området ligger i dag som det eneste ubebyggede areal i Hjortshøj langs Mejlbyvej, der danner byens vestlige afgrænsning. Udvikling af Smedebakken 3 vil afrunde byen og understøtte den klare afgrænsning mellem by og det åbne land.

Placeringen i byen er god fordi det ligger centralt for rigtig mange beboere i Hjortshøj og fordi trafikken til butikken kan afvikles sikkert og ugeneret.

Bygherre ønsker derfor med dette høringssvar at indlede en dialog med kommunen omkring planlægningen, som kan muliggøre en udbygning af Smedebakken 3.

Projektområdet

Smedebakken 3, som Rema Ejendomsudvikling A/S ønsker at udvikle, fremstår i dag som en landbrugsejendom med flere udhuse samt en mark mod vest. Nord for ejendommen ligger en tæt-lav boligbebyggelse og mod øst ligger den oprindelige del af Hjortshøj med kirken og landsbyen, der er en blanding af bolig og erhverv. Syd for projektområdet, syd for Sastrupvej, ligger et stort parcelhuskvarter.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 3525 4897

Terrænet er svagt skrånende mod nord og omkranses af beplantning mod nord og øst. Virupbækken løber igennem området fra nord, men er rørlagt i størstedelen af området. Bækken fortsætter i åbent trace syd for Sastrupvej.

Side 2 af 5
23.01.2019

Sag nr.: 17.6451.01



Området i Hjørtshøj, som ønskes udviklet, ligger som det eneste ubebyggede område inden for Mejlbyvej.



Illustrationen viser projektområdet og nogle af de faciliteter der findes i Hjørtshøj herunder eksisterende butikker. Illustrationen viser desuden afstanden fra projektområdet til eksisterende dagligvarebutikker.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 3525 4897

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk

Planmæssige forhold

Ejendommen der ønskes udviklet, er ca. 1,7 ha og ligger i landzone. Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Der er ingen landbrugspligt på ejendommen.

Side 3 af 5

23.01.2019

Sag nr.: 17.6451.01

Området ligger inden for kirkebyggelinje fra Hjortshøj Kirke, og ved byudvikling er det vigtigt, at ny bebyggelse opføres med en udformning, der respekterer omgivelserne og byggestilen i området, og ikke begrænser indkig til kirken.

Hjortshøj er adskilt fra Lystrup af en grøn kile, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, hvilket skyldes et ønske om, at byerne ikke skal vokse sammen. Mejlbyvej, som er hovedindfaldsvejen nord for byen, fungerer som den fysiske afgrænsning af byen mod vest. En stor del af matrikel 5a ligger som et uudnyttet areal, men opleves som en helt naturlig del af byen.

Syd for Hjortshøj kobler Mejlbyvej sig på motorvejen og giver nem adgang til Aarhus. Mejlbyvej er meget trafikeret, og det er ikke usandsynligt, at der skal støjafskærmes i forbindelse med boligbebyggelse. Dette vil dog også være en fordel for de eksisterende beboere vest herfor.

Detailhandel i Hjortshøj

Det eksisterende bycenter "Hjortshøj Bymidte" ligger ved stationen i den sydlige del af Hjortshøj. Det er netop her, ved byens station og ved mejeriet, at landsbyen er udsprunget. Inden for området ligger Dagli' Brugsen og en bager. Der har tidligere ligget en Spar Købmand. Ellers består området overvejende af mindre huse i et hyggeligt og autentisk landsbymiljø på rolige veje.

Etablering af en stor dagligvarebutik i bycenteret vil kræve, at nogle huse nedrives – dette vil have en negativ konsekvens på landsbykarakteren. Området vil trafikalt også blive belastet yderligt, hvilket bestemt ikke er et lokalt ønske. Adgangsvejene går på tværs af byen til gene for beboerne omkring

Bycentre skal jf. Kommuneplan 2017 placeres, så der opnås den bedst mulige nærhed og tilgængelighed for byens beboere. Dog har den nordlige del af Hjortshøj langt til bymidten.

For at sikre, at der også fremover vil være et varieret butiksudbud for de ca. 3.500 indbyggere i Hjortshøj, er der ønske om at udvikle en enkeltstående dagligvarebutik til den lokale forsyning i den nordlige del af byen på Smedebakken 3. Her er der god tilgængelighed for både biler, cyklister og gående.

Lokalt er der stor opbakning til etablering af en enkeltstående dagligvarebutik.

Vedlagt dette høringssvar er Hjortshøj Landsbyforums anbefaling og positive tilkendegivelse på placeringen af dagligvarebutikken på Smedebakken 3.

Den nye bebyggelse

Bygherre ønsker at udstykke ejendommen til tæt-lav boliger og til en enkeltstående dagligvarebutik til den lokale forsyning, jf. vedlagte disponeringsplan. Udbygningen er mulig at faseopdele, så den eksisterende landejendom fortsat kan ligge som en beboelsesejendom med vejadgang fra Smedebakken.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 3525 4897



Dispositionsforslaget er vedlagt som bilag i målfast udgave.

Området disponeres således at butikken og tilhørende parkeringsarealer placeres længst mod syd. Bagved butikken, længst oppe på bakken, ligger rækkehusene og tilpasser sig landskabet. Rækkehusbebyggelsen spiller i struktur og omfang godt sammen med tæt-lav-bebyggelsen lige nord for området.

Den nye bebyggelse får vejadgang fra Sastrupvej via et fælles vejstykke med dagligvarebutikken. Ankomsten er flankeret af en træække og mindre grupper af træer. Vareleveringen til dagligvarebutikken foregår adskilt fra kundetrafikken og er afskærmet fra det nye boligområde.



Visualisering af den nye dagligvarebutik set fra Mejlbjvej i nordlig retning.

Forslag til ændring af plangrundlag

Bebyggelsesplanen viser et udkast til hvordan en omdannelse af Smedebakken 3 kan disponeres. Det foreslås, at der oprettes en kommuneplanramme, som giver mulighed for opførelse af boliger med en bebyggelsesprocent på maks. 40 % for området som helhed og at bebyggelse må opføres i op til 2 etager og højst 8,5 meter.

Side 5 af 5

23.01.2019

Sag nr.: 17.6451.01

Det ønskes, at kommuneplanrammen yderligere giver mulighed for en enkeltstående butik til områdets daglige forsyning på 1.200 m². Herudover er der ønske om, at der igangsættes en lokalplanproces, der overfører arealet til byzone og danner grundlag for den fremtidige udvikling.

Udviklingen af Smedebakken 3 bør betragtes som fortætning af byen, der vil afrunde byen mod vest og dermed styrke Hjortshøj i et bymæssigt helhedspræg. Udbygningen vil også være med til at styrke Hjortshøj ud fra et bæredygtighedsmæssigt perspektiv, da placeringen af en enkeltstående dagligvarebutik vil være med til at sikre et varieret butiksudbud.

Med udvikling af en dagligvarebutik vil det være muligt at imødekomme lokalbefolkningens ønske om en ny dagligvarebutik i Hjortshøj, der trafikalt kan løses på en sikker måde.

Vi håber, at kommunen vil se positivt på den ønskede udvikling. Måtte der være behov for uddybning af ovenstående, er I velkomne til at tage kontakt til undertegnede.

Med venlig hilsen

Mette Geertsen
Projektleder / Arkitekt Cand. Arch. / Byplan

Direkte tlf.: +45 7024 1025
Mail: mge@aarstiderne.dk

Bilag

- *Disponeringsplan, dateret 20. september 2019*
- *Visualisering*
- *Brev fra Hjortshøj Landsbyforum, dateret 29. august 2017*



AREALOPGØRELSE

Delområde I - Butiksområde

Opmålt områdeareal:	5.915 m ²
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Bebyggelsesprocent inden for delområdet, ca.:	20,3 %
<u>Parkering</u> Indtegnet (2,7 m)	78 p-pladser

Delområde II - Boligområde

Opmålt områdeareal:	11.835 m ²
27 rækkehuse (boliger af 120 m ² i 2 etager) Samlet etageareal:	3.240 m ²
Bebyggelsesprocent inden for delområdet, ca.	27,3 %
Grundstørrelser ca.	120 - 320 m ²
<u>Parkering</u> Krav: (1,5 p-plads pr. bolig): Indtegnet:	41 p-pladser 49 p-pladser

Delområde I og II har en samlet bebyggelsesprocent på 25 %

Smedebakken - Hjortshøj

ÅRSTIDERNE
ARKITEKTER
Part of Sweco

Papirfabrikken 24
8600 Silkeborg

T: +45 7024 1000

Situationsplan med boliger

Mål: 1000

Dato: 20/09/20

Sags nr.:

17.6451



Rema Etablering A/S

Direktør Stephan Sørensen

Hjortshøj 29. august 2017

Vedr.: Etablering af Rema 1000 butik, Smedebakken 3, Hjortshøj

Fællesrådet Hjortshøj Landsbyforum støtter fuldt ud opførsel af dagligvarebutik Smedebakken 3, Hjortshøj. Vores støtte er givet ud fra følgende forudsætninger:

- at trafikken kan afvikles tilfredsstillende, i særdeleshed hvad angår krydset Mejlbyvej/Sastrupvej
- at der støjafskærmes mod de nærmeste naboer, således at støjniveau reelt sænkes for disse beboere i forhold til den nuværende situation
- at fællesrådet bliver inddraget i den videre proces angående facader

Det fremlagte kommuneplanforslag fastlægger dagligvarehandlen i det eksisterende centerområde i Hjortshøj omkring stationen. Der ligger i dette område i dag en Dagli'Brugs, som betjener gående i det absolutte nærområde. Vi ønsker endnu en dagligvarebutik i Hjortshøj på 1.000 kvadratmeter, som det står beskrevet i den fremsatte kommuneplan for Aarhus Kommune 2017. I Hjortshøj Landsbyforums lokalsamfundsbeskrivelse nævner vi endvidere som et konkret ønske, at der etableres et lavprissupermarked med gode tilkørselsforhold. Remas forslag falder helt i tråd med dette ønske fra byens borgere.

Vi ønsker ikke denne butik placeret ved stationen eller i det nuværende centerområde i Hjortshøj. Dette skyldes, at vi i fællesrådet arbejder målrettet på at mindske den trafikale belastning i Hjortshøj. Etablering af en stor dagligvarebutik i det udpegede centerområde vil uvægerligt føre mere trafik med sig på de i forvejen belastede hovedfærdselsårer i Hjortshøj. Området Smedebakken 3 ligger derimod placeret således

- at vi får den ønskede butik til Hjortshøj
- vi undgår den trafikale belastning af Hjortshøj
- beboerne i denne del af byen får væsentlig kortere til indkøbsmulighed
- såfremt Aarhus Kommune vælger at implementere mulighederne i den nye planlov, kan butikken udvides til 1.200 kvadratmeter

Vi ser frem til at arbejde sammen med Rema Etablering omkring ovenstående, i tæt samarbejde med Aarhus Kommune.

Med venlig hilsen
Hjortshøj Landsbyforum


Ved formand Bjarne S. Bendtsen