

Hørings svar til Forslag til Temaplan for erhvervsarealer

Vedr.: Området syd for Slet Møllevej i Slet

Fra: Marianne Rønnow Markussen | marianne@cfbo.dk | +45 6166 4660

Dato: 1. juli 2020

På vegne af Erik & Ole Mortensen Holding A/S og MVM Ejendomme A/S, fremsendes hermed et høringssvar til Forslag til Temaplan for erhvervsarealer, Tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, som er i offentlig høring i perioden d. 7. maj 2020 – 2. juli 2020.

Nærværende høringssvar angår en række arealer syd for Slet Møllevej i Slet – mere konkret matr. nr. 10a, 10be samt 10bg, alle Slet By, Tranbjerg, som vist på nedenstående oversigtskort. Der ønskes mulighed for, at de nævnte matrikler fremadrettet kan omdannes til boliger.

Nedenfor er et oversigtskort, som viser den sydlige del af Slet. Virksomheden Carpenter ApS har til huse på matr. nr. 5ac, Slet By, Tranbjerg og matr. nr. 2ap, Bjøstrup By, Tranbjerg. På matr. nr. 2ao, Bjøstrup By, Tranbjerg er Proshop pt. i gang med opførelse af et nyt domicil og robotlager. Det er disse ejendomme, som på grund af miljøhensyn tidligere har begrænset muligheden for opførelse af boliger inden for matr. nr. 10be, Slet By, Tranbjerg.

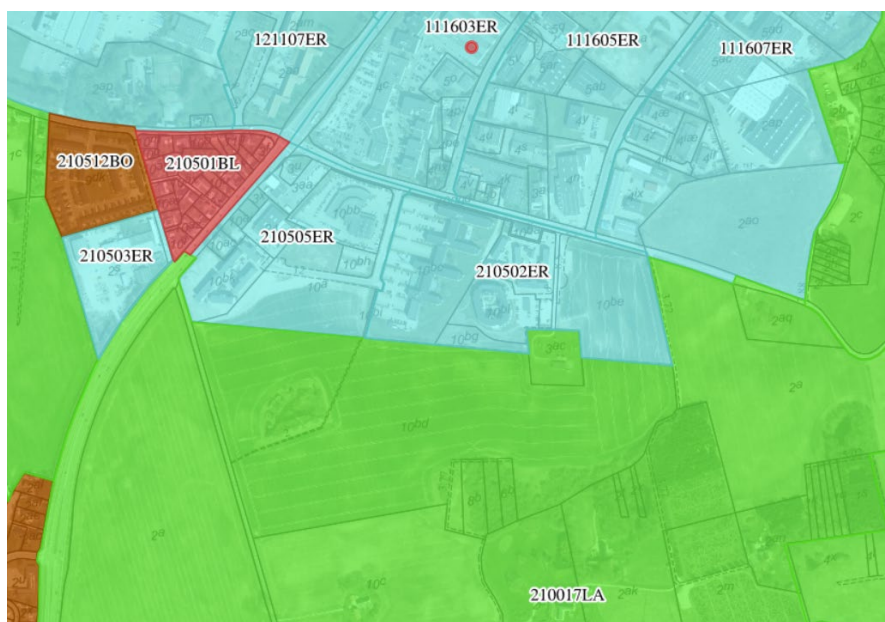


Oversigtskort, som viser den sydlige del af Slet. Mod vest forløber Chr. X's Vej, og i øst-vestgående retning forløber Slet Møllevej. Der ønskes mulighed for etablering af boliger inden for både matr. nr. 10a, 10bg og 10be, alle Slet By, Tranbjerg – alle beliggende syd for Slet Møllevej. Med forslaget til temaplanen er der ikke mulighed for boliger inden for matr. nr. 10be.

1. Eksisterende forhold

Gældende kommuneplanrammer

Slet er en bydel i det sydlige Aarhus, ca. 5 km fra Aarhus C. Slet afgrænses mod syd af et stort grønt areal, som adskiller Slet og Tranbjerg. Den sydlige del af Slet besidder store rekreative kvaliteter – dels på grund af det store grønne areal, hvor der er en smuk landskabsudsigt til Jelshøj og Tulshøj og dels på grund af områdets eksisterende terræn, som er jævnt faldende mod syd-sydøst.



Oversigtskort, som viser de eksisterende kommuneplanrammer, jf. Kommuneplan 2017, i området umiddelbart syd og nord for Slet Møllevvej.

Gældende kommuneplanrammer syd for Slet Møllevvej

Området syd for Slet Møllevvej er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

Gældende rammeområde	Anvendelse	Mindst tilladte miljøklasse	Højest tilladte miljøklasse
210017LA	Bynært landskabsområde	-	-
210502ER	Erhvervsformål m.v.*	1	2 **
210505ER	Erhvervsformål m.v.*	1	2 **

* Desuden gælder, at der kan etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område - og forudsat at der ikke er tale om specielle anlæg, hvis placering normalt vil nødvendiggøre en særskilt planlægning.

** Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Den anbefalede minimumsafstand i forhold til boliger er 20 m.

Det grønne areal imellem Slet og Tranbjerg er udpeget som et bynært landskabsområde, og området vil dermed også i fremtiden være et grønt areal. Den øvrige del af området syd for Slet Møllevvej må alene anvendes til erhverv

m.v. inden for miljøklasse 1-2, hvilket er helt foreneligt med en anvendelse til boliger.

Gældende kommuneplanrammer nord for Slet Møllevej

Området nord for Slet Møllevej er omfattet af kommuneplanrammerne 111603ER, 111605ER og 111607ER, hvor følgende gælder:

Gældende rammeområde	Anvendelse	Mindst tilladte miljøklasse	Højest tilladte miljøklasse
111603ER	Erhvervsformål m.v.	2	5 *
111605ER	Erhvervsformål m.v.	2	5 *
111607ER	Erhvervsformål m.v.	1	4 **

* Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 150 m.

** Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og som derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 100 m.

De nærmeste naboer nord for Slet Møllevej er alle udlagt til erhvervsformål. Som det ses i tabellen, tillades virksomheder med højeste miljøklasser på hhv. 4 og 5, hvilket giver et vejledende afstandskrav til boliger på ca. 100-150 m. Langt de fleste virksomheder nord for Slet Møllevej vurderes dog reelt at have lavere miljøklasser end de højest tilladte, hvilket også ses i afsnittet om forslag til temaplanen nedenfor, hvor Aarhus Kommune selv har foreslået, at miljøklasserne for erhvervsområderne nord for Slet Møllevej nedsættes - og i øvrigt ændres væsentligt.

I sin planlægning har Aarhus Kommune fokus på at undgå miljøkonflikter, så eksisterende erhverv ikke fortrænges. Evt. etablering af boliger inden for matr. nr. 10be må dermed selvsagt ikke begrænse de eksisterende virksomheders produktionsvilkår i erhvervsområdet nord for Slet Møllevej.

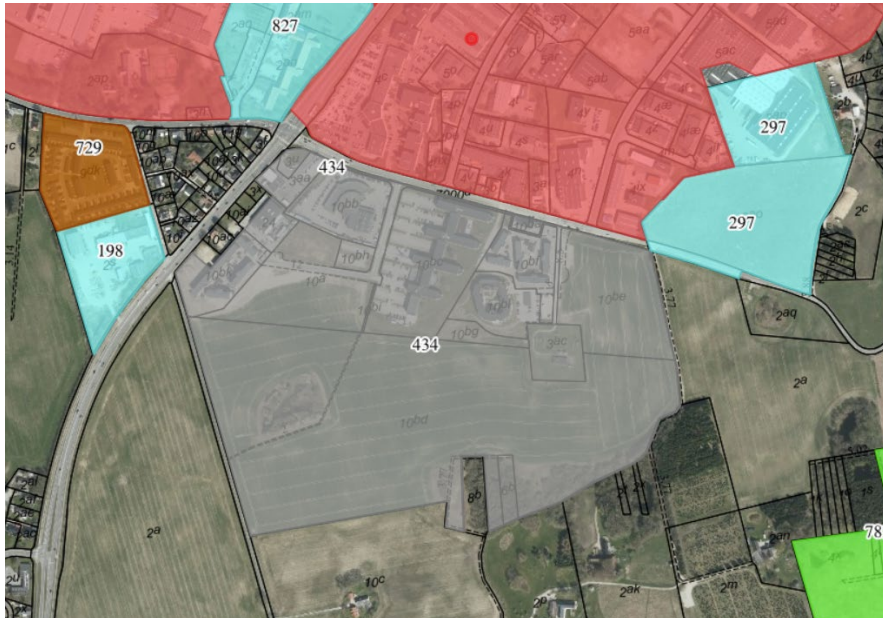
Virksomheden Carpenter ApS, som er omfattet af rammeområde 111607ER, har til huse på matr. nr. 5ac, Slet By, Tranbjerg og matr. nr. 2ap, Bjøstrup By, Tranbjerg. Carpenter ApS er en risikovirksomhed, som betragtes særskilt i planlægningshenseende. Aarhus Kommune, MTM, Virksomheder og Jord v. Anne Haarmark har – på baggrund af anmodning fra planlægningsafdelingen – i mail a' d. 7. december 2018 forespurgt Carpenter ApS om muligheden for etablering af boliger inden for matr. nr. 10be. Carpenter ApS har i mail a' d. 18. december 2018 svaret, at man bekræfter, at der er 250 m afstand, hvilket ikke bør give anledning til miljøkonflikter imellem den eksisterende virksomhed og nye boliger inden for matr. nr. 10be.

På matr. nr. 2ao, Bjøstrup By, Tranbjerg, umiddelbart syd for Carpenter ApS, er Proshop pt. i gang med opførelse af et nyt domicil og robotlager til lager, logistik og engrossalg. Vi vurderer ikke, at denne anvendelse er til hinder for etablering af boliger inden for matr. nr. 10be.

Samtidig gælder, at Proshop skal overholde de bestemmelser, som gælder jf. Lokalplan nr. 297 (se afsnit nedenfor).

Gældende lokalplaner

Lokalplan nr. 434 - syd for Slet Møllevvej



Oversigtskort, som viser de eksisterende lokalplaner i området umiddelbart syd og nord for Slet Møllevvej.

Den sydlige del af Slet, syd for Slet Møllevvej og øst for Chr. X's Vej, er omfattet af Lokalplan nr. 434 - Erhvervspark og naturområde ved Slet Møllevvej nord for Tranbjerg, som blev endeligt vedtaget i april 1992. Jf. lokalplanen gælder:

Formål - § 1 (bullet 1 og 3)	<i>At et område kan anvendes til erhvervsformål... samt offentlige formål og institutioner, idræts- og sportsfaciliteter, hotel, kollegier, ungdomsboliger samt dagligvarebutikker.</i>
Formål - § 1 (bullet 2)	<i>At den sydligste del af området kan anvendes til naturområde og rekreative formål.</i>
Anvendelse - § 3, stk. 1	<i>I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse... som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af forurening.</i>
Anvendelse - § 3, stk. 6	<i>Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 eller andre virksomheder og institutioner, som kan medføre gener i form af støj, luftforurening eller lugt, må som hovedregel ikke etablere sig i området.</i>

Den nordlige del af lokalplanområdet, som er omfattet af Lokalplan nr. 434, har i de senere år undergået en større omdannelse med opførelse af en række nye og moderne boliger, bl.a. Aarhus Friplejehjem med 54 lejligheder og to forskellige moderne boligbebyggelser på hhv. Slet Parkvej og stikvejen Slet Møllevvej med i alt ca. 216 boliger. Samtlige boliger var udlejet før byggerierne

stod færdige, og der står flere på venteliste, hvilket bl.a. kan tolkes som en tillkendegivelse af områdets attraktivitet som boligområde.

Anvendelsen af matr. nr. 10be til boliger er ikke i strid med intentionerne i lokalplan nr. 434.

Lokalplan nr. 297 - nord for Slet Møllevej

Den østlige del af området nord for Slet Møllevej er omfattet af Lokalplan nr. 297 - Erhvervsområde ved Slet Møllevej i Bjøstrup, som blev endeligt vedtaget i juni 1988.

Lokalplanen omfatter en del af virksomheden Carpenter ApS i den nordlige del af lokalplanområdet og Proshop's nye domicil og robotlager, som er under opførelse, på matr. nr. 2ao, Bjøstrup By, Tranbjerg i den sydlige del af området. Når Proshop er færdigbygget, er lokalplan nr. 297 fuldt udbygget.

I lokalplanen fremgår for delområde I, jf. § 3, stk. 3, at:

"Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. Miljøbeskyttelseslovens kapitel 9."

Endvidere fremgår i lokalplanen på s. 5, at:

"Virksomheder, der kan give anledning til væsentlige forureningsgener og som kræver betydelig afstand til f.eks. boliger, må ikke placeres i området."

Det må forventes, at både Carpenter ApS og Proshop er i overensstemmelse med Lokalplan nr. 297, hvorfor en anvendelse af matr. nr. 10be ikke kan forventes at være til hinder for de eksisterende virksomheders produktionsvilkår.

2. Forslag til Temaplan for erhvervsarealer

Formålet med 'Forslag til Temaplan for erhvervsarealer i Aarhus Kommune' er at optimere arealanvendelsen i både de etablerede og de ubebyggede erhvervsområder samt at sikre en større hensyntagen til produktionserhvervene jf. ændringen af planloven fra juni 2017. Med kommuneplanrammerne fastlægges anvendelserne af forskellige arealer, og hermed kan også sikres et gensidigt miljøhensyn, så der ikke sker miljøkonflikter imellem følsomme og ikke-følsomme anvendelser.

Forslag til nye kommuneplanrammer, jf. Forslag til Temaplan

Jf. forslaget til temaplanen foreslås følgende nye kommuneplanrammer – se oversigtskort nedenfor.



Oversigtskort, som viser forslag til nye kommuneplanrammer, jf. Temaplan for Erhvervsarealer, i området umiddelbart syd og nord for Slet Møllevej.

Forslag til nye kommuneplanrammer syd for Slet Møllevej

Området syd for Slet Møllevej foreslået lagt sammen i én kommuneplanramme, hvor følgende foreslås:

Forslag til rammeområde	Anvendelse	Mindst tilladte miljøklasse	Højst tilladte miljøklasse
210502BL	Bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.	1	2 *

*** Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Den anbefalede minimumsafstand i forhold til boliger er 20 m.

Som nævnt foreslås anvendelsen ændret fra erhvervsformål m.v. til blandet bolig- og erhvervsformål, hvilket er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, som netop er blandet.

Miljøklasserne for rammeområdet er foreslået fastholdt, hvilket også er i overensstemmelse med de faktiske miljøklasser.

Forslag til nye kommuneplanrammer nord for Slet Møllevej

I området nord for Slet Møllevej foreslås rammeområderne, 111603ER, 111605ER og 111607ER, hvor følgende foreslås (i parentes er skrevet de nugældende miljøklasser, jf. Kommuneplan 2017):

Forslag til rammeområde	Anvendelse	Mindst tilladte miljøklasse	Højst tilladte miljøklasse
111603ER	Erhvervsformål m.v.	1 (2)	3 (5) *

111605ER	Erhvervsformål m.v.	1 (2)	3 (5) *
111607ER	Erhvervsformål m.v.	3 (1)	5 (4) **

* Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 50 m.

** Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og som derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 100 m.

Anvendelsen inden for rammeområderne nord for Slet Møllevej foreslås fastholdt til erhvervsformål, men der er foreslået større ændringer af miljøklasserne.

Vi har ingen problemer med, at miljøklasserne for rammeområderne 111603ER og 111605ER foreslås nedsat fra miljøklasse 5 til miljøklasse 3.

Til gengæld er vi ikke enige i, at miljøklassen for rammeområde 111607ER hæves fra miljøklasse 4 til miljøklasse 5. Idet rammeområde 111607ER er fuldt udbygget med hhv. del af Carpenter ApS og Proshops nye domicil og robotlager, synes det overflødigt at hæve miljøklasserne, fordi de faktiske anvendelser er etableret under de nugældende højeste miljøklasser, dvs. klasse 4. Til gengæld vil en højere miljøklasse lægge en teoretisk større binding på anvendelsesmulighederne af arealerne syd for Slet Møllevej til eksempelvis boliger.

I den forbindelse må det særligt påpeges, at en evt. udnyttelse af virksomheder inden for 111607ER til miljøklasse 5, alligevel ikke er muligt, fordi der allerede er eksisterende boliger inden for en afstand af 150 m. Derfor ønskes den højeste miljøklasse for rammeområde 111607ER fastholdt til miljøklasse 4.



Oversigtskort, som viser, at der kun er ca. 123 m afstand fra eksisterende boliger til matr. nr. 2a0, som er omfattet af rammeområde 111607ER. Idet der ikke kan opnås en vejledende

minimumsafstand på 150 m, som gælder for miljøklasse 5-virksomheder, foreslås den højeste miljøklasse for rammeområde 111607ER fastholdt til miljøklasse 4.

Bilag 7

På Bilag 7: 'Beskrivelse og anbefalinger for 72 erhvervsområder i Aarhus Kommune', i forslaget til temaplanen beskrives for pkt. 13. Slet på s. 32, at (uddrag):

"Eksisterende miljøbelastning

... Den østlige halvdel af arealet er beliggende inden for planlægningszonen for en risikovirksomhed. Der må ikke planlægges for ny følsom anvendelse inden for planlægningszonen, uden risikomyndighederne er hørt og har vurderet om den samfundsmæssige risiko ligger inden for acceptkriteriet."

Som beskrevet ovenfor har MTM, Virksomheder og Jord v. Anne Haarmark allerede i 2018 forespurgt Carpenter ApS om muligheden for etablering af boliger inden for matr. nr. 10be, hvilket Carpenter ApS ikke var afvisende overfor.

På den baggrund vurderes også, at der ikke er en reel miljøkonflikt imellem Carpenter ApS og Proshop og en evt. omdannelse af matr. nr. 10be til boligformål.

Bilag 2

På Bilag 2 til forslaget til temaplanen fremgår forslag til de ændrede rammebestemmelser og bilag om miljøklassificering og grundvandsbeskyttelse. Konkret for området syd for Slet Møllevej, fremgår på s. 6 i bilaget følgende:

"210502BL (område 13): For at sikre udviklingen til et blandet byområde, skal det samlede område anvendelsesmæssigt disponeres således, at max. 40 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 60 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. Nye boliger kan kun opføres på baggrund af en lokalplan omfattende hele rammeområdet. Der kan ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse på matr. nr. 10be, Slet By, Tranbjerg.

Tidligere områder 210502ER og 210505BL sammenlægges.

Det er meget positivt, at området syd for Slet Møllevej foreslås udlagt til én samlet kommuneplanramme til blandet bolig- og erhvervsområde, fordi dette stemmer overens med den faktiske anvendelse af området.

Til gengæld er vi dog ikke enige i, at der inden for matr. nr. 10be, Slet By, Tranbjerg ikke må opføres boliger. Årsagen hertil er, som nævnt flere gange ovenfor, at Carpenter ApS ikke ser noget til hinder for opførelse af boliger inden for matr. nr. 10be, ligesom opførelsen af Proshop inden for matr. nr. 2ao heller ikke vurderes at være til hinder for boliger inden for matr. nr. 10be.

Endvidere ønskes den konkrete fordeling bolig- og erhvervsformål imellem ikke endeligt fastlagt i kommuneplanrammen. I stedet for ønskes dette nærmere fastlagt i den kommende lokalplanlægning for området, hvor en evt. fordeling kan bero på en nærmere vurdering og undersøgelse af de faktiske behov.

Bilag 4

Endvidere fremgår på Bilag 4 til forslaget til temaplanen: 'Besvarelse af høringsbidrag til debatfolderen vedr. temaplanlægning for erhvervsarealer', punkt 26, at:

"Med udviklingen i området syd for Slet Møllevej er der ikke grundlag for at fastholde en anvendelse af området til rent erhverv. Der skal dog fortsat tages hensyn til erhvervsanvendelsen i nord for Slet Møllevej.

Det anbefales, at området syd for Slet Møllevej overgår til blandet bolig- og erhverv med en zonerings der sikrer, at erhvervsaktiviteterne i området nordøst for Slet Møllevej kan fastholdes og udvikles. På den baggrund kan det østligste del af området ikke anvendes til boliger.

Området nord for Slet Møllevej-Ringvej Syd-Chr. X's Vej fastholdes til erhverv."

Igen er vi positive overfor, at der laves én samlet ramme til bolig- og erhvervsformål i området syd for Slet Møllevej. Dog må vi igen påpege, at Carpenter ApS ikke ser noget til hinder for opførelse af boliger inden for matr. nr. 10be, ligesom opførelsen af Proshop inden for matr. nr. 2ao heller ikke vurderes at være til hinder for boliger syd for Slet Møllevej.

3. Ændringsforslag

Vi er enige i forslaget til temaplanen, for så vidt angår det, at området syd for Slet Møllevej foreslås udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål i et nyt, samlet rammeområde 210502BL.

Endvidere er vi enige i, at de foreslåede miljøklasser på mindst tilladte miljøklasse på 1 og højst tilladte miljøklasse på 2 fastholdes.

Vi har dog følgende ændringsforslag til rammeområde 210502BL:

- Der ønskes også mulighed for etablering af boliger inden for matr. nr. 10be, Slet By, Tranbjerg, hvorfor rammeteksten ikke må forhindre dette, som det ellers er foreslået. Matr. nr. 10be er nærmeste nabo til både Aarhus Fripølehus og boligbebyggelsen Møllevangen på stikvejen Slet Møllevej, og en anvendelse af matr. nr. 10be til boliger vurderes at være en oplagt og ønskværdig nabo for de eksisterende boliger.

En anvendelse til boliger inden for matr. nr. 10be er ikke vurderet at være til hinder for den fortsatte anvendelse af virksomhederne nord for Slet Møllevej, idet bl.a. Carpenter ApS selv har udtalt, at deres

fortsatte driftsvilkår ikke forringes af evt. boliger inden for denne ejendom.

- Den nærmere fordeling erhverv og boliger imellem ønskes udtaget af rammeteksten, og i stedet for ønskes en evt. fordeling nærmere reguleret igennem ny lokalplanlægning.

Desuden har vi følgende ændringsforslag til rammeområde 111607ER:

- Den højest tilladte miljøklasse for rammeområde 111607ER nord for Slet Møllevvej foreslås fastholdt til miljøklasse 4 – i stedet for miljøklasse 5, som det er foreslået i forslaget til temaplanen. En forhøjelse af miljøklassen synes overflødig, idet området med Carpenter ApS og med opførelsen af Proshop er fuldt udbygget.

Såfremt der er spørgsmål, kommentarer eller andet, må I endelig kontakte Ole Mortensen, Mikael Mortensen eller undertegnede.

Venlig hilsen



Marianne Rønnow Markussen
Byplanlægger og projektleder
marianne@cfbo.dk
+45 6166 4660

