

# Lokalplan 1138 Boliger syd for Lokesvej i Åbyhøj

## HØRINGSSVAR v/ Hanne Føns Knudsen

Uddrag fra lokalplanens **MÅL**:

*Bebyggelsen skal desuden arkitektonisk og skalamæssigt indpasses de nære omgivelser og formidle overgangen fra etagebebyggelse til lav bebyggelse i kolonihaverne.*

*Et andet fokus er, at bydelen bliver åben og indbydende med grønne fælles opholdsarealer til boligerne samt stier igennem området og forbindelser til naboområderne og den grønne kile langs Aarhus Å og Brabrandstien.*

### Forbindelser til grønne rekreative forløb og områder

Den nye bydels forbindelser til Brabrandstien og den grønne korridor langs Aarhus Å skal sikres ved gode og tydeligt markerede grussti-forbindelser - for gående og cyklister.

Dette er og må være en forudsætning for den nye bydel og ibrugtagning af den nye bebyggelse og skal sikres gennem nye kommunale tiltag.

HF Fritidens interne veje og stier er **IKKE** en del af bebyggelsens overordnede sti- forbindelsesnet. Alle er velkomne til at gå en tur i HF Fritiden.



Figur 29 - Diagram der viser stiforbindelser ud af området og internt mellem gårdrummene

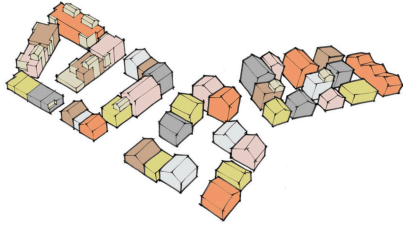
### Bebyggelse

Den nye bebyggelses indpasning i sine omgivelser og formidling af overgange til kolonihaverne er **IKKE** løst ved bygninger i 2 etager umiddelbart op til skel HF Fritiden.

Bebyggelsesprocenten på 134 % er alt for stor til, at det er rimeligt at kalde bebyggelsen åben, indbydende og grøn. Den er tæt, kompakt og for høj - i partier korridor-agtig og skyggefuld som dele af bebyggelsen på den anden side af Lokesvej - og denne bebyggelses store indre fælles park-agtige rum omkring søen.

“Det grønne” mellem husene skal etableres enten på kælderdek eller forholdsvis tæt på facader og bliver derfor ikke grønne elementer, som kan matche bygningernes skala og dermed være med at formidle overgange.

For at kunne gennemskue / vurdere bebyggelsens faktiske og dermed oplevede tæthed bør det faktuelle forhold mellem bebyggelsens footprint og friareal i terræn oplyses - og være del af enhver kommende lokalplan. I lokalplanens krav om min. 40% udendørs opholdsareal medregnes både altaner og tagterrasser.



Figur 12 - Diagram, der viser princippet for nedbrydning af skala og en beskrivelse af, at nabobygninger ikke må gives det samme facademateriale

- Hvad er bebyggelsens faktuelle footprint ??
- Hvad er bebyggelsens faktuelle friareal i terræn ??
- Er bebyggelsens befæstigelsesprocent i terræn max 75 % ??
- Giver det plads til "det grønne" og biodiversitet ??

### § 8.19

Bebyggelsen skal respektere et skråt højdegrænseplan mod naboskel mod matrikel 12a og 67i, begge Åby By, Åby. Højden gælder i hele byggefeltet, for byggefeltene A1, B1, C1, C6, C7 og D1. **Den maksimale højde der kan bygges er 1,4 m x afstanden til naboskel.** Gavltrekanter, en del af tagfladen og mindre bygningsdele kan dog føres op over højdegrænseplanet.

**SKAL** som minimum efterleves.

### § 8.14

Altaner kan opføres uden for byggefeltene. **Der må ikke opføres altaner mod skel mod matrikel 12a og 67i, begge Åby By, Åby gældende for byggefeltene A1, B1, C1, C6, C7 og D1.**

**SKAL** som minimum efterleves.

## 5 Parkering

Aarhus Kommunes politik om byens fortætning og parkeringspolitik hænger nøje sammen. Alle bebyggelsens biler skal parkeres under terræn i betalingskældre. Det er et omkostningstungt krav og udfordrer både bebyggelsens og boligens pris og kvalitet.

### § 5.5 Bilparkering

*Etageboliger: 0,5 plads pr. bolig*

*Boliger mindre end 60 m<sup>2</sup>: 0,25 plads pr. bolig*

*Boliger mindre end 40 m<sup>2</sup>: 0,125 plads pr. bolig*

Kravet svarer på ingen måde til den virkelige verden...

Alle naboer til nye bydele i Aarhus oplever, at antallet med parkerede biler i terræn er steget markant i de omkringliggende veje/gader ( radius 0-500 m ). Dette er også tilfælde i Åbyhøj / HF Fritidens lokalområde. Gader og veje er fyldte / sander til med parkerede biler, og oversigtsforholdene er væsentligt forringede / farlige ved udkørsler fra tilstødende veje og privatboliger, eksempelvis på Åbyvej og på Lokesvej. Og parkeringskældrene bliver ikke brugt tilstrækkeligt - belægningsprocenterne er lave.

Kan Aarhus Kommune forsvare og fastholde sine politikker - uden stærkt fokus på understøttelse af nye konkrete incitament til:

- bedre / fulde belægningsprocenter på alle private parkeringskældre
- færre private biler i de nye fortættede bydele ( offentlig transport og dele biler )
- flere planlagte p-pladser i terræn som del af bebyggelseplan.

## 7 Terræn

I lokalområdets sydlige skel mod HF Fritiden er der lodret terrænspring ved mur på ca 0,25 m -1,0 m.

Er udgangspunktet for den fremtidige bebyggelse det nuværende terræn ??

## Regnvandshåndtering og forsinkelse

Der er på bilag 6 markeret/placeret en større lavning i terræn i lokalområdets sydlige skel mod Fritiden.

Hvordan kan en større lavning i terræn kombineres med et gennemgående 3 m bredt beplantningsbælte ??



KORT 2 - Ubrudt grøn tyk streg mod Fritiden. Tekst signaturforklaring: principiel beplantningsbælte

## 10 Beplantning

Sammenhængende grøn korridor op mod skel HF Fritiden.

### § 10.12. Beplantningsbælte

*Der udlægges areal til et beplantningsbælte langs området's sydlige skel mod Haveforeningerne Fritiden og Vesterled med en **bredde på min. 3 m** som vist på Kortbilag 2. **Hegnsbeplantningen skal virke afskærmende mellem lokalplanområdet og kolonihaverne og etableres som et indre hegn.***

**Hegnsbeplantningen skal bestå af en hækbeplantning med en højde på mindst 1,8 m, suppleret med minimum 40 træer som vist på kortbilag 2, gældende for delområderne I, II, IV og V. De skal placeres mindst 1,75 meter fra skel. Hegnsbeplantning skal ske med hjemmehørende arter.**

*Mindst halvdelen af træerne skal være spiselige eller frugt bærende som f.eks. paradisæble, vildæble, kirsebær, valnød, hassel og tjørn.*

**Eksisterende beplantning kan indgå i den afskærmende hegnbeplantning. Ved fældning og vedligehold af hegnbeplantningen skal der ske genplantning af hjemmehørende arter.**

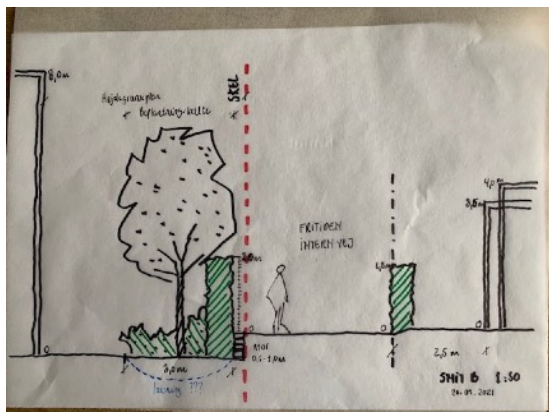
**SKAL** som minimum efterleves.

Og beplantningsbæltet skal være ubrudt mod HF Fritiden.

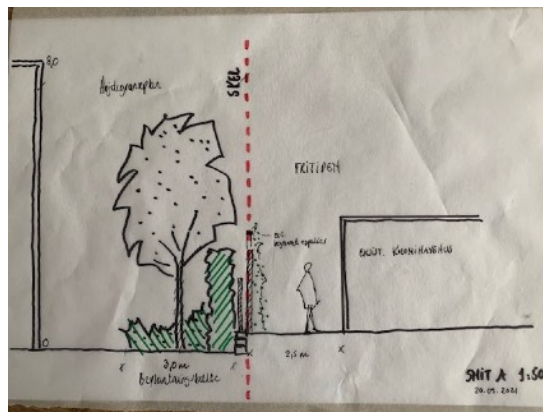
Dette kan evt. sikres ved et supplerende lavt trådhegn.

Sammenfattende illustrerende principsnit af overgange mellem den nye bebyggelse og HF Fritiden:

- 3 m bredt ubrudt beplantningsbælte
- bygningshøjder og højdegrænseplan
- eksisterende niveauspring i terræn



Tværsnit B / Intern privatvej mod skel



Tværsnit A / eksist. kolonihaver mod skel

### 13 Før ibrugtagning

§ 13.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

Vejadgange og stier for det enkelte delområde er anlagt som beskrevet i § 5.1 og 5.2, Sti e-f i delområde I forsyner også delområde II og skal etableres når delområde II realiseres.

**Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger.**

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt.

**Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for det enkelte delområde, jf. § 10.3 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10**

Den i § 7 og 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret indenfor det enkelte delområde,

Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

**SKAL** som minimum efterleves.

Aarhus 22.10.2021

Hanne Føns Knudsen

HF Fritiden have 7

//

Skanderborgvej 36, 6th

8000 Aarhus C

Mail: hanne.fons.knudsen@gmail.com