ÅRSTIDERNE
ARKITEKTER
Part of Sweco

Aarhus Kommune
Kommuneplanafdelingen
kommuneplan@mtm.aarhus.dk

25.10.2018

Sag nr.: 14.5495

Input til Aarhus Kommunes Planstrategi 2019
Ønske om byudvikling i Stavtrup

På vegne af grundejeren Skovgaarden, Viby ApS, fremsendes hermed input vedr. byudvikling i Stavtrup til den kommende Planstrategi 2019 med henblik på at nedenstående areal udlægges som byudviklingsområde i den efterfølgende Kommuneplan 2021. Det pågældende område omfatter matr.nr. 6q og 6b, begge Stavtrup By, Kolt, beliggende på Råhøjvej 20, 8260 Viby J.

Området ønskes udlagt som kommuneplanramme til boligområde med mulighed for tæt-lave boliger i op til 2 etagers med en bebyggelsesprocent på maks. 30. Der ønskes etableret en blanding af forskellige boligtyper som muliggør forskellige boformer, herunder seniorboliger og boliger med varierende grundstørrelser fra ca. 250 – 475 m².

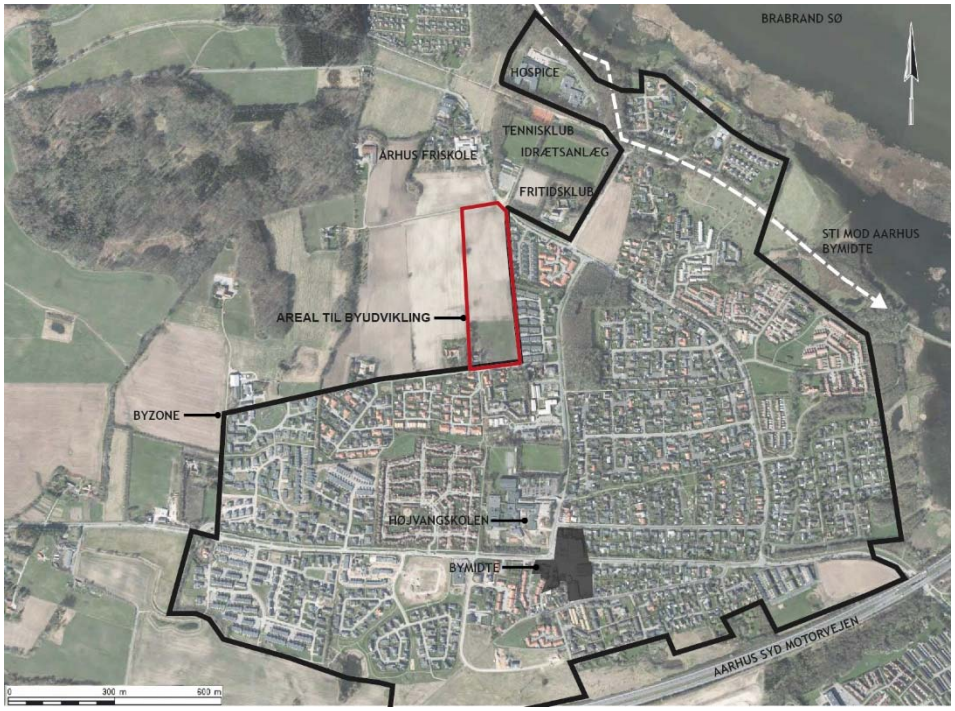


Illustration der viser områdets beliggenhed i Stavtrup. Området ligger i tilknytning til eksisterende by og tæt på skole, fritidsklub og idrætsanlæg.

Baggrund

Det pågældende areal var frem til 2001 udlagt som perspektivareal i Aarhus Kommuneplan, men blev herefter taget ud af kommuneplanen.

En interesseret køber, der tidligere har haft option på køb af grunden, har i 2015 indsendt høringssvar til planstrategi 2015 med en tilhørende bebyggelsesplan udarbejdet af Årstiderne Arkitekter. Aarhus Kommune vurderede forslaget om byudvikling nærmere i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2017.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

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

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk

Aarhus Kommune besluttede ved sidste kommuneplanrevision at arealet skulle fastholdes som landområde, og at byudvikling dermed ikke var mulig. Begrundelsen var, at en byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud. Der blev desuden ikke udlagt nye arealer til byudvikling i Stavtrup pga. manglende skolekapacitet.

Med nedenstående begrundelser ønskes det, at kommunen revurderer muligheden for at medtage arealet til byudvikling i kommuneplan 2021.

Områdets beliggenhed

Området, som ønskes inddraget til byudvikling med nye boliger, ligger i den nordlige del af Stavtrup, i forlængelse af eksisterende byområde og vest for eksisterende boligområde ved Klokkeblomstvej og Søkjærvej.

Området ligger i dag i landzone og er omfattet af kommuneplanramme nr. 230003LA, som fastlægger anvendelsen til rekreativt område og bynært landskab. Det samlede område er ca. 5,45 ha og ligger i dag som landbrugsjord i landzone. Området ligger i ca. 200-600 meters afstand fra bymidte, skole, fritidsklub og idrætsanlæg.

Begrundelse for byudvikling

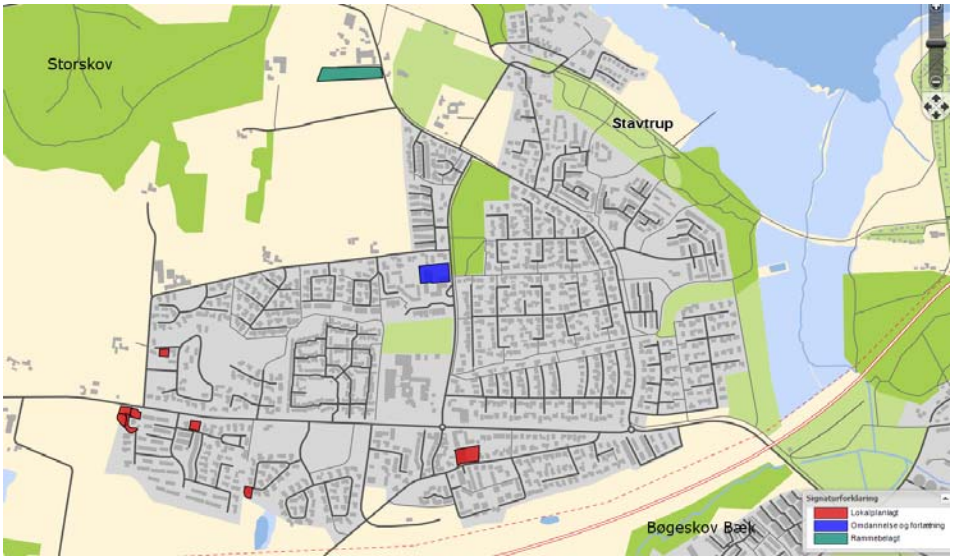
Stavtrup er et særdeles attraktivt bosætningsområde, beliggende tæt på Aarhus, E45 og med gode muligheder for rekreative aktiviteter omkring bl.a. Brabrand Sø. Byudvikling i det pågældende område skal supplere det store fokus Aarhus Kommune har på udvikling af nye store byområder ved letbanens 1. etape som eksempelvis Lisbjerg og Nye.

Da byudviklingsområdet ligger i naturlig forlængelse af eksisterende boligområder og har en meget central beliggenhed i forhold til skole, indkøb mv. vil der i høj grad være tale om en byudvikling som sker indefra og ud.

Bebyggelsen vil med sin skala på maks. 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 30 ikke adskille sig væsentligt i forhold til højde og tætheden i de omgivende boligområder med række- og parcelhuse ved Søkjærvej, Klokkeblomstvej og Råhøjvej.

Der vil desuden kunne skabes en hensigtsmæssig afrunding mod landskabet, hvor offentligt tilgængelige rekreative arealer vil kunne skabe nye mødesteder for byens nye og nuværende beboere.

Mulighederne for at etablere nye boliger i Stavtrup er de meget begrænsede. Stavtrup bymidte er i kommuneplanen udpeget til fortætningspunkt, men Stavtrup kan med det nuværende plangrundlag ikke udvikle sig yderligere bortset fra få steder i byen hvor der er muligheder for fortætning. Med Aarhus Kommunes fokus på ”bykvalitet, mødesteder og liveability for alle” vil det være oplagt også at rette fokus mod at byområder som Stavtrup kan udvikle sig og tilbyde nye varierede boligtyper og mere alsidighed.

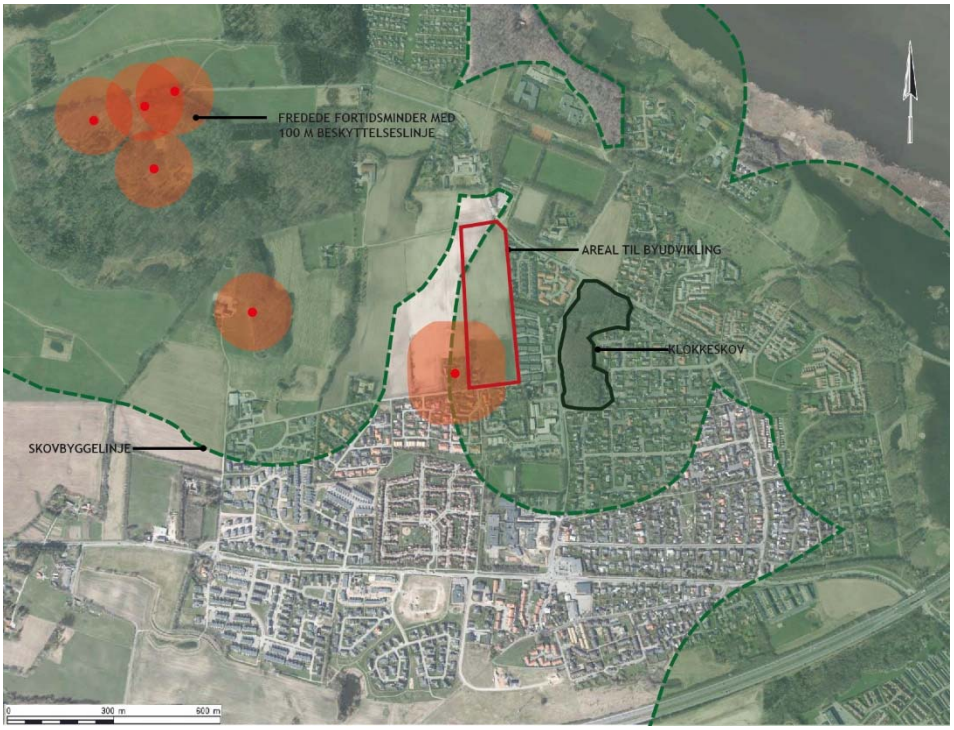


Kort, der viser den restrummelighed der er for nye boliger i Stavtrup. Der er tale om ganske få områder som kan fortættes. Kilde: Aarhus Kommunes webkort.

Tilstrækkelig skolekapacitet er en forudsætning for muligheden for at etablere nye boliger. Derfor foreslås det som et alternativ, at området udpeges til perspektivområde, så en byudvikling kan påbegyndes når der er tilstrækkelig skolekapacitet til dette.

Beskyttelsesinteresser

Det pågældende område er et markareal og indeholder i sig selv ikke bevaringsværdige landskabsmæssige kvaliteter ligesom det heller ikke er offentligt tilgængeligt og dermed ikke kan udnyttes rekreativt.



Illustration, der viser området og de væsentligste beskyttelsesinteresser. Skovbyggelinje ses med grøn markering og fredede fortidsminder med røde punkter med omgivende beskyttelseslinje på 100 m.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

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

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser og der er skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Da skovbyggelinjen kastes af Klokkeskoven mod øst og der i dag ligger et byområde mellem Klokkeskoven og det pågældende område, vurderes det at området vil være omfattet af undtagelsesreglen (§ 17, stk. 3, husrækkereglen) der siger at, på arealer der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse.

Den sydlige del af området er omfattet af 100 m beskyttelseslinje omkring et fredet fortidsminde (Voldsted, fredningsnr. 251423). Selve fortidsmindet ligger ikke inden for byudviklingsområdet. Grundejerne er villige til at gå i dialog med kommunen om hvordan man på bedst mulig vis kan sikre indsynet til og udsynet fra fortidsmindet samt sikre evt. arkæologiske anlæg under jordoverfladen.

Illustration af bebyggelsesplan, som blev indsendt til planstrategi 2015

Jeg ser frem til at høre fra jer. Såfremt I har spørgsmål eller behov for uddybning, skal I være velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Lene Sack-Nielsen
Projektleder, Arkitekt Cand. Polyt.
Direkte tlf.: +45 7024 1085
Mobil: +45 3177 9397, Mail: lsn@aarstiderne.dk

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

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

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk