

Hørings svar til temaplan om arealer til alle boligtyper – Hørretvej 150

13.08.2019

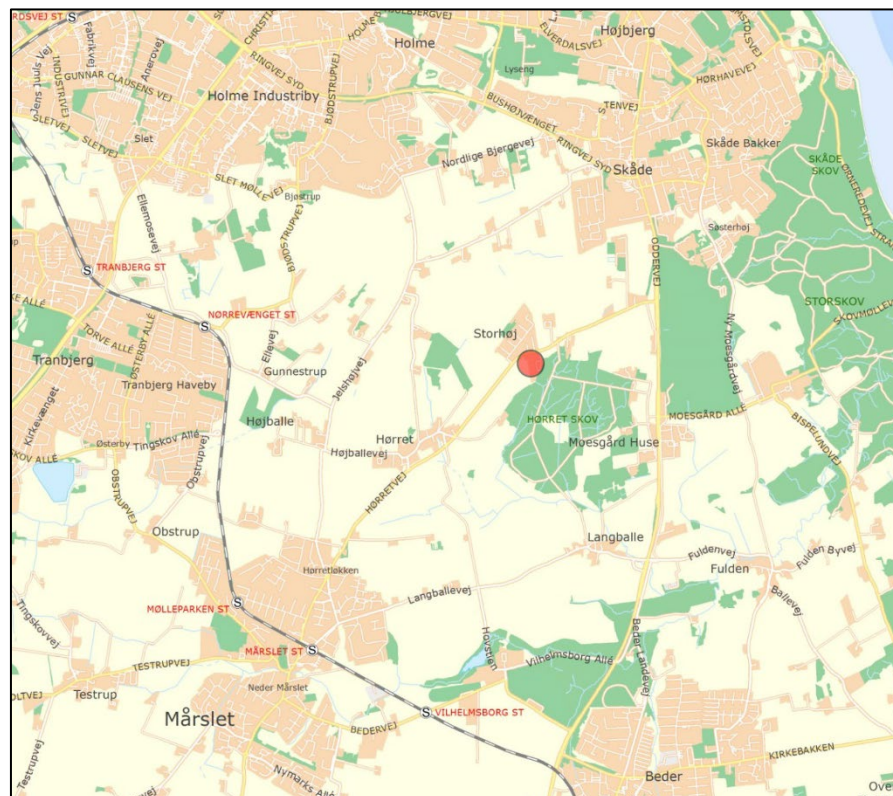
Dette notat fremsendes på vegne af Tage og Thingstrup Holding ApS, som ønsker at omdanne en eksisterende landejendom til boligområde. Notatet indeholder en introduktion af området herunder argumentation for omdannelse til boligformål samt en overordnet redegørelse for de planmæssige forhold og bindinger der gælder for området.

Udvidelse af Storhøj - nyt boligområde Hørretvej 150

Aarhus Byråd har med *temaplanen om arealer til alle boligtyper* efterlyst forslag til nye arealer på bar mark, der kan tilgodese ønsket om at der i kommunen fortsat kan tilbydes enfamiliehuse på bar mark.

På den baggrund foreslås en eksisterende landejendom på Hørretvej 150 inddraget i kommuneplanens rammeområde med anvendelse til lav bolig i form af åben-lave boliger og/eller tæt-lave boliger.

Som vist på nedenstående oversigtskort er Hørretvej 150 beliggende ved Storhøj, der sammen med Hørret, Fulden, Langballe udgør en række mindre fritliggende bysamfund og landsbyer i den sydlige del af kommunen mellem Aarhus, Tranbjerg Mårslet og Beder.



Oversigtskort

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 320004LA, der udlægger arealet til bynært landskab, herunder til rekreative formål og jordbrugsformål.

Ejendommen, som omfatter matriklerne 4e, 2b og 22e af Hørret by, Mårslet, anvendes i dag til ridecenter og indeholder stalde og anden bebyggelse med relation til opstaldning, pleje og pasning af heste foruden 2 fritliggende boliger. De ubebyggede arealer er indrettet med forskellige ridebaner og hestefolde. Ejendommens samlede areal udgør ca. 5,8 ha, hvoraf ca. 4.500 m² er bebygget.



Luftfoto: Området som ønskes optaget i kommuneplanen er vist med rød kontur. Villaparcellen Hørretvej 148 (orange markering), kan hensigtsmæssigt integreres i et nyt boligområde.

Som vist på ovenstående luftfoto grænser landejendommen op til en villaparcels Hørretvej 148 og afgrænses herudover mod nord af Starupvej, mod syd af Hørret Skov og mod henholdsvis øst og vest af landbrugsjord. Umiddelbart nord for Starupvej findes det eksisterende boligområde Storhøj, som har et samlet areal på ca. 9,5 hektar og rummer 65 fritliggende villaer.

Området syd for Starupvej fremstår i overvejende grad som et kulturpræget og bebygget miljø og har på flere områder større slægtskab til boligområdet mod nord end til et naturpræget landskab.

En udvikling af området syd for Starupvej til boligområde vil således ske i naturlig forlængelse af et eksisterende boligområde og kan tilsammen udgøre et attraktivt bosætningsområde for børnefamilier. Området ligger i Mårslet Skoles distrikt.

Området har desuden en nær beliggenhed til det overordnede vejnet og har direkte adgang til en eksisterende overordnet cykelrute (Starupvej). Ligeledes er der kollektiv trafikbetjening i direkte tilknytning til området i form af buslinje 16, der forbinder området både til Mårslet og til midtbyen.

Der er ikke grundlag for en videreførelse af den nuværende erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen, hvorfor en ændring af ejendommens nuværende planstatus, vil muliggøre en omdannelse der kan bygge videre på områdets kvaliteter tæt på både by og natur.

Planlægningsmæssige forhold og bindinger

Såfremt området inddrages i kommuneplanens rammer, vil der i den efterfølgende lokalplanlægning skulle ske en afklaring af en række planlægningsmæssige forhold, herunder hvordan der tages højde for de planlægningsmæssige bindinger, der gælder for lokalplanområdet.

De planlægningsmæssige forhold og bindinger er i udgangspunktet:

- **Skovbyggelinje.** Området (samt dele af det eksisterende boligområde Storhøj) er omfattet af en 300m skovbyggelinje omkring Hørret Skov. En udnyttelse af området til boligformål kræver en reduktion af skovbyggelinjen til 30m jf. praksis for tilsvarende områder. Idet dele af områdets eksisterende bebyggelse er beliggende inden for 30 m fra skoven vil en omdannelse kunne sikre en behørig buffer mellem bebyggelse og skoven.
- **Grundvand.** Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En anvendelse af området til boligformål forventes ikke at skabe forøget risiko for forurening af grundvandet i forhold til den nuværende anvendelse.
- **Bevaringsværdigt landskab.** Området er udpeget som område med særlig god landskabskarakter og som landskab med særlig geologisk interesse. Ved en udvikling af området til boligformål skal der lægges særligt vægt på, at bebyggelsen ikke slører landskabskarakteren og landskabsformerne. Idet området allerede er bebygget og stærkt kulturpåvirket, vurderes landskabsforholdene ikke at forringes ved en ændret anvendelse af området til boligformål.

- **Kulturmiljø.** Hørret Skov er udpeget som kulturmiljø fra forhistorisk tid. Ved en omdannelse af det tilgrænsende område til boligområde vil Hørret skov blive identitetsskabende for området og en aktiv ressource for beboernes fritidsliv.

Skitseforslag

I det tilknyttede bilag udarbejdet af GPP Arkitekter gives et bud på, hvordan området eksempelvis kan udnyttes til en blanding mellem fritliggende villaer og kæde-/rækkehuse.

Med venlig hilsen

Merete Odgaard & Brian Strandbygaard, TERRITORIUM