

NYE MULIGHEDER FOR PLANLÆGNING PÅ:



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Centerområdet langs Silkeborgvej, Åbyhøj

Baggrund for høringen

Denne høring er en indkaldelse af ideer og forslag til ændringer af kommuneplanens rammer for et område i Åbyhøj, nærmere bestemt bydelscenteret langs Silkeborgvej.

Aarhus Byråd har udpeget bydelscenteret i Åbyhøj som vækstpunkt.

Det er byrådets ønske at skabe bedre by på strækningen langs Silkeborgvej, som kan være hjem og arbejdsplads for fremtidige aarhusianere.

Arbejdet kræver en ændring af plangrundlaget for at give et bedre og stærkere grundlag i den fremtidige byggesagsbehandling. Derfor skal vi udarbejde et kommuneplantillæg, som skal sikre en helhedsorienteret byudvikling. Byudviklingen skal tage udgangspunkt i områdets skala og arkitektur og samtidig tilpasse bydelen til morgendagens klimaudfordringer.

Med denne høring håber vi, at så mange som muligt vil bidrage med ideer og forslag til, hvordan bydelscenteret i Åbyhøj udvikles bedst muligt.



Eksisterende forhold

Området for kommuneplantillægget er defineret omkring den centrale del af Åbyhøjs handelscentrum, der er opstået langs med Silkeborgvej. Silkeborgvej er en af de store indfaldsveje til Aarhus midtby og city.

Området rummer hovedsageligt mindre erhverv- og butiksvirksomhed samt boliger.

En del bygninger er fra dannelsen af handelslivet omkring indfaldsvejene i Aarhus i perioden omkring anden halvdel af 1800-tallet og frem. Der er overordnet variation over en struktur, der består af ældre villaer med butik i stueetagen fra periodens start, og senere etagebygninger fra 1930 – 1950'erne, placeret enten forskudt, med større eller mindre rykind eller med små slip imellem og med varieret skala. Denne variation gør, at den enkelte bygning får stor betydning i det samlede gadebillede. De smalle og lokale veje nord og syd for Silkeborgvej skaber forbindelse ind i villakvarteret - udover at bidrage med slip og variation langs den centrale del. Der er fine kig især mod syd, der understreger Åbyhøjs placering.

I dag er centerdelen nedslidt, men med mange karakteristika intakt. Centerdelen langs Silkeborgvej er stadig en del af Åbyhøj, som da dannelsen af butiksliv opstod ved indfaldsvejene, i andre forstæder er livet omkring indfaldsvejene enten helt forsvundet eller stærkt reduceret – og afløst af "butikcentre" uden egentlig sammenhæng med det øvrige kvarter. Det gør Åbyhøj centrum til noget særligt – et handelscentrum i moderne tid, der stadig har bevaret sin funktion – og identitet.

Historisk udvikling

Karakteristisk for Åbyhøj er således udvikling fra meget gamle landsby, her ved Åby, syd for Åbyhøj, til et moderne liv, centreret ved de opgraderede indfaldsveje til midtbyen. Det moderne Åbyhøj er dannet omkring en gennemgående handelsegade (Silkeborgvej), med flere mondæne villaer på begge sider af butiksgaden.

Silkeborgvej blevet anlagt ca. 1850 og Åbyhøj blev dannet i 1870-80'erne med dens villaer omkring Silkeborgvej. En grosserer Homann udstykkede i 1898 sine jorder "Aabyhøj" (i dag Bakke Allé 1), hvilket betød, at der for alvor kom gang i byggeriet. Navnet Åbyhøj stammer fra 1902.

I starten af 1900-tallet voksede butikslivet voldsomt i Åbyhøj. I 1940'erne var der over 100 butikker til at betjene knap 8.000 borgere. Langt op i tid har et driftigt butiksliv skabt en sammenhængende oplevelse af at bevæge sig igennem det centrale Åbyhøj. Centerområdet langs Silkeborgvej bærer stadig præg af dette handelsliv, men nedrivninger og nye byggerier sætter helhedsindtrykket under pres.

Bydelscenterets facade mod Silkeborgvej



Processen

Der har været et længere tilløb frem mod arbejdet med selve bydelscenteret. Undervejs er der bl.a. udarbejdet en Klimavision, der opridses en række hensigter og ønsker på bydelsniveau i forbindelse med, at Aarhus Vand skal kloakseparere hele Åbyhøj. Klimatilpassningen er særligt relevant i Åbyhøj, da der løber meget vand på vejene. Derudover er der igangsat et arbejde med at trafiksanere Silkeborgvej, på strækningen fra Kvickly og ud til Ringvejen.

Derudover har der ad forskellige forløb været dialog mellem Åbyhøj Fællesråd og Aarhus Kommune, hvor fremtidens Åbyhøj er blevet drøftet. Fællesrådet har udarbejdet gode visioner for, hvordan de gerne ser bydelscenteret i fremtiden.

I arbejdet med kommuneplantillægget for bydelscenteret håber vi at så mange som muligt vil indsende deres visioner for bydelscenteret, så vi får et godt udgangspunkt for en fælles vision. Synspunkter og ideer vil indgå i det videre arbejde med kommuneplantillægget.

Efter denne høring, i efteråret 2020, vil vi igangsætte udarbejdelsen af kommuneplantillægget. Alle ideer og forslag vil blive fremlagt Aarhus Byråd, når planen behandles på Byrådsmøde, forventeligt til vinter 2020. Kommuneplantillægget vil derefter blive sendt i høring igen, og I vil igen få muligheden for at kommentere.

Kommuneplantillægget indhold

Kommuneplantillægget vil bestå af et redegørende afsnit, hvori området beskrives i sammenhæng med nærområdet. Heri vil der indgå betragtninger af sammenhænge, både fysiske og de sammenhænge man oplever i den almindelige forståelse af området omkring bydelscenteret. Redegørelsen skal ses som en indflyvning til området, der rammesætter bydelscenteret placeret langs med Silkeborgvej. Her er der angivet en afgrænsning på 500 meter rundt om bydelscenteret.

Det konkrete område for kommuneplantillægget er afgrænset af de eksisterende kommuneplanlagte rammer, der udlægger området til centerfunktion. Centerområdet er i dag afgrænset af Kvickly mod vest og Ydunsvej og Helgesvej mod øst. Langs med Silkeborgvej er området afgrænset af den første række af matrikler mod Silkeborgvej. Det er i dette område kommuneplantillægget vil komme med forslag til nye bygningsregulerende bestemmelser og principper for områdets byrum.

Eksempler på hvad et kommuneplantillæg for bydelscenteret vil muliggøre:

- Bestemmelser for områdets anvendelse, evt. størrelse på butikker og funktioner.
- Bestemmelser for disponering af ny bebyggelse, bil- og cykelparkering, opholdsarealer og byrum.
- Bestemmelser for bygningshøjder. Eksempelvis kan der på udvalgte steder tillades bebyggelse i op til 4-4½ etage, hvor der andre steder bevares den nuværende højde for byggeri.
- Bebyggelsesprocent for større og mindre arealer, det vil sige omfanget af et område, der kan bebygges.

Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 25. november til den 16. december 2020

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

**Arkitekt
Randi Nørgaard**
Teknik og Miljø
Plan
Tlf.: 22 41 33 70

Synspunkter og ideer, der indsendes under denne høring, vil blive forelagt Aarhus Byråd.

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder her: deltag.aarhus.dk

Senest den 16. december 2020

Du kan også sende dine bemærkninger til:
Teknik og Miljø
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Centrale spørgsmål og overvejelser i forbindelse med kommuneplantillægget.

- Hvordan tager kommuneplantillægget bedst hånd om Byrådets ønske om at skabe en mere kompakt by i bydelscenteret i Åbyhøj?
- Hvordan sikrer vi det gode byliv i Åbyhøj?
- Hvor og hvordan skal byrummene tage sig ud?
- Hvordan understøtter vi de store karaktergivende landskabstræk i Åbyhøj, de små grønne åndehuller og de større grønne forbindelser som f.eks. Åbyhøj Parken.
- Kan Åbyhøj Torv og området omkring Kvikly tage sig ud på anden vis? Kan der placeres ny bebyggelse her, der kan bidrage til at styrke det eksisterende byliv og skabe endnu bedre byrum?
- Har du gode ideer til nyt byggeri? Hvad er vigtigt at sikre for at bygge videre på Åbyhøjs identitet?

Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget udarbejdes for at realisere Kommuneplan 2017, hvori det beskrives at byudviklingen i vækstområderne skal ske på baggrund af en helhedsorienterede planlægning for et større område. Kommuneplanen beskriver bl.a., at der skal sikres harmoniske helheder langs byens indfaldsveje.

Området er i Kommuneplan 2017 beliggende i kommuneplanens rammeområder: 160111CE, 160206CE, 160207CE og 160401CE.

Deltag i høringen

I en proces som denne, har du mulighed for at indsende et høringsbidrag. Alle høringsbidrag vil blive behandlet og fremlagt for byrådet i beslutningsprocessen sammen med forvaltningens kommentarer. De høringsbidrag, der

kommer i denne del af processen, vil også indgå i en eventuel fremtidig lokalplanproces. Høringsperioden varer 3 uger, og der er frist for at sende hørings svar **den 16. december 2020**. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk

Deltag i borgermødet

Aarhus Kommune inviterer til et virtuelt borgermøde **den 9. december 2020**. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg og stille spørgsmål om den mulige omdannelse og den videre planlægningsproces. Invitation til borgermødet er vedlagt. Alle er velkomne til mødet.

Tilmelding og yderligere information om hvordan man deltager i det virtuelle borgermøde kan ses på Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk/borgermoeder.

Kommuneplanens rammer

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan: www.aarhus.dk/kommuneplan