

Forundersøgelse for området "Solbjerg Have"

From: [MTM-Plan](#)

To: [MTM-MiljøogEnergi](#) ; [MTM-CME-Byggeri-Juridisk](#) ; [MTM-CME-Vandmiljø og Landbrug](#) ; [MTM-AffaldVarmeArhus](#) ; [MTM-AdministrationOgEjendomme](#) ; [MTM-Kommuneplanafdelingen](#) ; [MTM-Byensanvendelse](#) ; [MTM-Grundsalg](#) ; [MTM-ByudviklingogMobilitet](#) ; [MBA-Borgmesterensafdeling](#) ; [MKB-KulturogBorgerservice](#) ; [MSB-Magistratens1afdeling](#) ; [MBU-BU](#) ; [MSO-Sundhed og Omsorg](#) ; moesgaard@moesmus.dk ; 3.parter@energinet.dk ; [MTM-Almentbyggeri](#) ; [MTM-CME-Byggeri](#) ; [MTM-Byggesagsafdelingen](#) ; [Henrik Pedersen](#) ; projekt.elnet@aura.dk ; krogslund@jensen.mail.dk

Cc: [MTM-Plan](#)

Sent: Friday, February 19, 2016 9:21 AM

Subject: Forundersøgelse for et område til etageboliger ved Østergårdsvej i Solbjerg

Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø

Center for Miljø og Energi

- Byggeri
- Byggeri, Juridisk Service
- Vandmiljø og Landbrug
- AffaldVarme

Center for Administration og Ejendomme

Ledelsessekretariatet

- Kommuneplanafdelingen

Center for Byens Anvendelse

- Anlæg

Center for Byudvikling og Mobilitet

- Grundsalg, Alment Byggeri og Projekter
- Mobilitet
- Sekretariatet, Jura

Øvrige Magistratsafdelinger

Borgmesterens Afdeling

Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice

Magistratsafdelingen for Sociale forhold og Beskæftigelse

Magistratsafdelingen for Børn og Unge

Magistratsafdelingen for Sundhed og Omsorg

Øvrige høringsparter

Moesgård Museum

Energinet.dk

Aura Energi

Solbjerg Fællesråd



Solbjerg Fællesråd

Forretningsudvalg

c/o
Brian Jonassen
Hasselvangen 30
8355 Solbjerg

Cvr-nr. 18837846

Reg. nr. 5381

Konto nr. 0000246823

E-post:
brianjonassen@gmail.com

Hjemmeside:
www.Solbjergnu.dk

Forundersøgelse vedrørende eventuel udarbejdelse af forslag til lokalplan for et område til etageboliger ved Østergårdsvej i Solbjerg matr. nr. 10bo, 10ex, 10cs og 10ct Astrup By, Astrup.

eDoc sags nr. 16/007517

<http://edoc:8080/locator.aspx?name=Common.Details.Navigate&module=Case&sub-type=300001&recno=649488>

På baggrund af anmodning fra den private ejer påtænkes der udarbejdet en lokalplan for ovennævnte område.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan anvendes til etageboliger i form af 4 punkthuse med op til 3 etager. I alt 48 lejligheder. Det sydligste punkt hus i vedhæftede illustrationsplan udgår af hensyn til nærliggende drikkevandsboringer.

Området er beliggende ved Østergårdsvej 274, 274B, 276 og 276A i Solbjerg.

Området har en størrelse på ca. 2,3 ha og er beliggende i byzone.

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområder 330205BO, 330215BL og 330214CE med følgende rammebestemmelser:

330205BO Åben-lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af fritliggende énbolighuse.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Max. etageantal: 1.5

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

330215BL Blandet byområde

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

330214CE Bycenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, og forudsætter derfor udarbejdelse af kommuneplantillæg og ændret anvendelse med for offentlighedsfase.

Projektledelse

Projektleder på Planafdelingen er Jacob Krath, tlf. 41 85 98 00.

Arbejdsgruppen for projektet vil herudover bestå af medarbejdere fra Byggeri, Mobilitet samt Miljø og Energi, Vandmiljø og Landbrug. Andre forvaltninger og kontorer inddrages efter behov. Så snart projektmedarbejderen er udpeget vil vi gerne have særskilt meddelelse herom.

Ydelser og bemærkninger

Alle institutioner bedes inden for den angivne frist tilkendegive om der er bemærkninger til lokalplanens tilvejebringelse. Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen jf. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015, bedes relevante institutioner udfylde vedlagte screeningsskema. Planafdelingens umiddelbare vurdering er, at planen **ikke** er omfattet af kravet om en miljøvurdering. Den endelige afgørelse vil blive truffet på baggrund af forundersøgelsen.

Følgende institutioner anmodes desuden om inden den angivne frist at bidrage med de i det følgende specificerede ydelser:

Magistratsafdelingen for Børn og Unge bedes oplyse om der ønskes reserveret arealer til nye institutioner i lokalplanområdet. Evt. ønsker om reservation af arealer til institutionsformål skal være afklaret med Borgmesterens Afdelingen inden fremsendelse af besvarelse hertil. Til brug for udarbejdelsen af lokalplanens redegørende del ønskes ligeledes oplyst, hvilke institutioner, der skal nævnes i planen, og om afdelingen har aktuelle konkrete planer for nye institutioner i områdets nærhed. Det ønskes endvidere oplyst hvilket skoledistrikt området hører under samt hvordan skolekapacitet og skoleprognose harmonerer med den foreslåede boligudbygning.

Center for Miljø og Energi, Byggeri bedes udpege en projektmedarbejder. Samtidig bedes oplyst, om der er aktuelle byggesager, der kan have relation til projektet - samt oplyse, om der er risiko for brand, eksplosion, eller giftpåvirkning. Oplysningerne indskrives under punkt 6 i vedlagte screeningsskema.

Center for Miljø og Energi, Vandmiljø og Landbrug bedes udpege en projektmedarbejder. Foruden udfyldelse af det vedlagte screeningsskema, jf. ovenstående, ønskes det oplyst:

- om der er krav vedrørende natur- og miljøinteresser, eksisterende og fremtidige beplantningsmæssige forhold i området,
- om der er virksomhedsstøj og jordforureningsforhold, herunder vidensniveau 1 og 2 kortlagte grunde, områdeklassificerede arealer og potentielle forureninger,
- om der er miljøgodkendte virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet,
- om der er risikovirksomheder inden for en afstand af 1000 m til lokalplanområdet
- om der er plan- og recipientforhold, der giver anledning til særlige krav til spildevands- og regnvandsafledningen. Skal der disponeres regnvandsbassiner inden for området bedes det nødvendige volumen og hensigtsmæssig placering vurderet.
- om hvilke drikkevandsinteresser, der er i området.
- om kloak- og ledningsforhold i området

Mobilitet bedes udpege en projektmedarbejder og udfylde vedlagte screeningsskema. Samtidig anmodes om, at der fremskaffes de nødvendige oplysninger om vej-,

adgangs- og støjforhold samt nuværende og planlagte kollektive trafikforhold. Oplysningerne bedes givet en sådan form, at de umiddelbart kan anvendes i lokalplanen.

Sekretariatet, Jura bedes foretage en foreløbig vurdering af hvilke servitutter, der i medfør af planloven, kan aflyses. Til dette brug vedlægges kopi af matrikelkort for området.

Varmeværket bedes fremskaffe de nødvendige oplysninger om varmeforsyningen, herunder varmeværkets planer for fremtidig kollektiv varmeforsyning af lokalplanområdet. Såfremt der planlægges etableret kollektiv varmeforsyning i området bedes varmeforsyningen udarbejde et projektforslag for lokalplanområdet og indsende det til Center for Miljø og Energi.

Ydelser og bemærkninger skal sendes til byudviklingogmobilitet@aarhus.dk og være os i hænde senest den 11.marts 2016.

Nærværende mail bedes besvaret uden historik.

Med venlig hilsen
Planafdelingen

CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET

Teknik og Miljø
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2360
E-mail: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk
www.aarhus.dk