

Forslag til
Dispositionsplan for Fiskeri-, Træskibs- og Lystbå-
dehavnen samt arealerne mellem Grenåbanen og
Skovvejen/ Risskovstien

Tillæg nr. 157 til Kommuneplan 2001

Udkast 5. oktober 2009
Århus Kommune

Indhold

Baggrund 3

Invitation til debat 5

Hoveddisponering 6

Trafik 10

Illustrationsplan 12

Søsport- og beddingområdet 14

Tillæg nr. 157 til Kommuneplan 2001 16

Offentlig høring *bagsiden*

Baggrund

Byrådet vedtog i september 2005 Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer, tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2001. Heri blev de overordnede visioner og rammer for omdannelsen af De Bynære Havnearealer fastlagt. Kvalitetshåndbogen blev i 2006 fulgt op af en Dispositionsplan for de nordlige områder, som sammen med mere detaljerede delområdeplaner skulle danne grundlag for udbud af arealerne på Nordhavnen, Pier 2 og den nordlige bastion samt efterfølgende lokalplaner.

I forbindelse med vedtagelsen af dispositionsplanen for de nordlige områder besluttede Byrådet, at der efterfølgende skulle udarbejdes en mere detaljeret dispositionsplan for Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen og arealerne mellem Grenåbanen og Kystvejen/Skovvejen, med henblik på at fastlægge den overordnede disponering af området med hensyn til vinteropbevaring af både, parkering, arealer til sport og events, ny bebyggelse, adgangsforhold mv. Herudover blev der peget på en række særlige forhold, der skulle afklares og findes løsninger på i forbindelse med dispositionsplanlægningen.

I Fiskeri- og Træskibshavnen, dvs. arealerne vest for bassinet, drejer det sig om den nærmere fastlæggelse og udformning af den rekreative forbindelse, herunder sidetrækning af Grenåbanen, afklaring af behovet for etablering af nye landarealer til fritidsklubber og vinteropbevaring af både samt afklaring af om og i givet fald hvor, der fortsat skal være en bedding.

I Lystbådehavnen, på østsiden af bassinet, er en væsentlig opgave at skabe en god sammenhæng og overgang mellem det eksisterende havneområde og det nye byområde, og det skal afklares, om der i vinterpladsens østlige del eventuelt vil kunne være et funktionsmæssigt overlap mellem Lystbådehavnen og det tilgrænsende byggefelt, i det efterfølgende benævnt Vestgrunden.

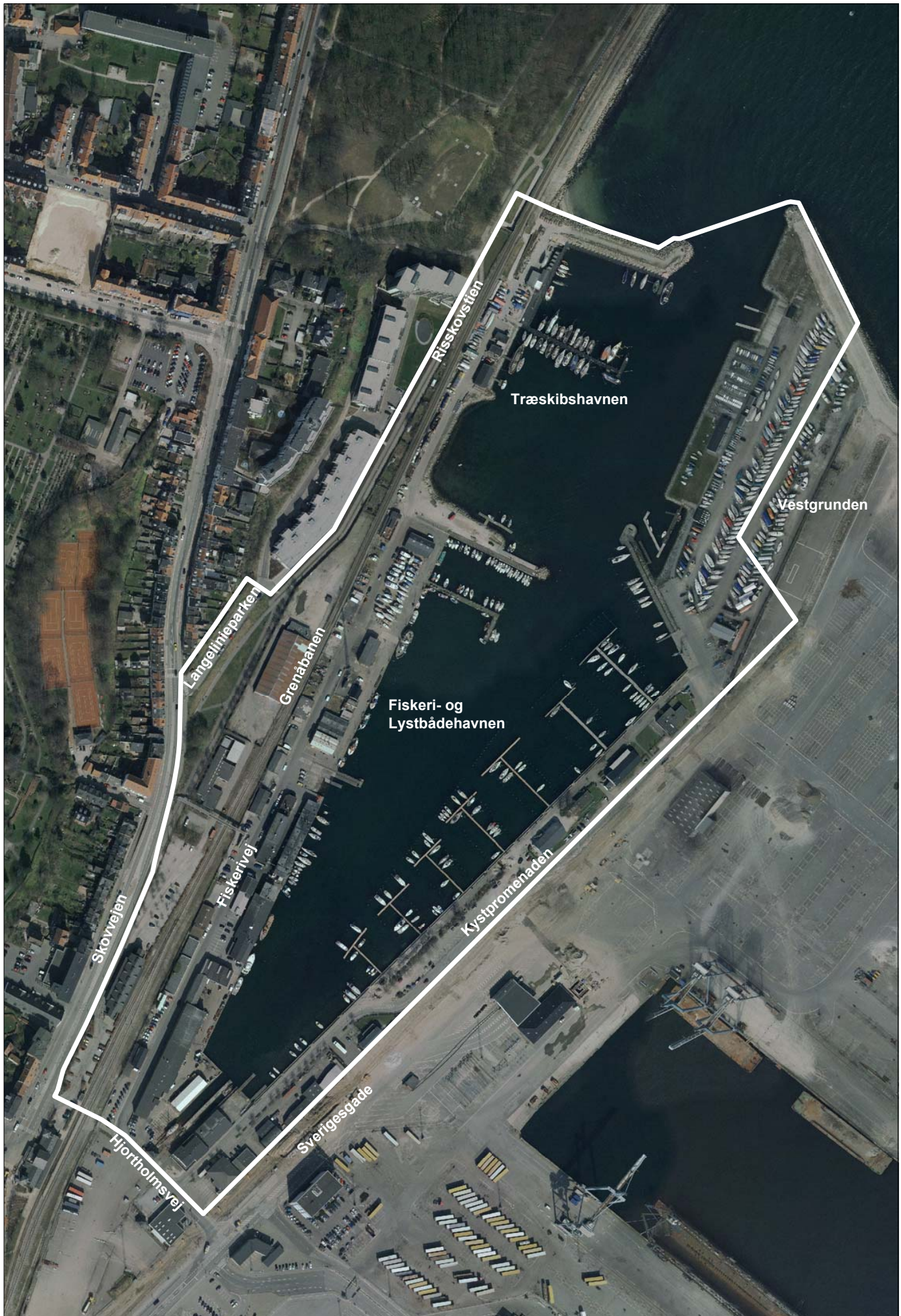
Et udkast til dispositionsplan, som var forvaltningens første bud på opgaven, blev i august 2007 præsenteret for områdets foreninger og erhverv, og indgik efterfølgende i udbudsmaterialet for Vestgrunden. Intentionen var at give tilbudsgiverne mulighed for at komme med gode idéer og ændringsforslag, og på baggrund heraf eventuelt foretage en tilpasning af det foreliggende dispositionsplanudkast i forhold til det vindende projekt for Vestgrunden. Det indgik blandt andet som forudsætning i udbudsmaterialet for Vestgrunden,

at funktionerne i byggefeltets vestlige og sydlige afgrænsning skulle kunne forenes med aktiviteterne på Lystbådehavnen. Endvidere var det en forudsætning, at de publikumsorienterede funktioner, der etableres på Vestgrunden, skal kunne understøtte visionen om liv og mangfoldighed i de offentlige rum samt ønsket om etablering af en idrætsrambla.

Nærværende dispositionsplan er således en viderebearbejdning af ovennævnte dispositionsplanudkast fra august 2007 med blandt andet indpasning af det valgte projekt for Vestgrunden - en erhvervsbebyggelse indeholdende en publikumsorienteret funktion i form af et spa-, fitness- og wellness-center. Bebyggelsen indeholder fem fløje, der rækker ud mod vinterpladsen. Fløjene er anbragt på en lav plint, som aftrapper mod vest og delvist udgør en overgangszone til Lystbådehavnen vinterplads. Etablering af plinten og adgangsvej indebærer, at Lystbådehavnen nuværende vinterplads skal reduceres. Samtidig tilføres Lystbådehavnen et tilsvarende areal langs den nye Dagmar Petersens Gade (tidligere Sverigesgade).

Parallelt med Byrådets behandling af indstillingen vedrørende salg af Vestgrunden i juni 2008 afholdt Kultur og Borgerservice, Sport & Fritid, i egenskab af driftsherre i Fiskeri- Træskibs- og Lystbådehavnen, en række møder med områdets brugere, hvor der var mulighed for at fremkomme med yderligere synspunkter og idéer til den fremtidige disponering af området, som følge af det indstillede projekt for Vestgrunden. Det samlede input fra møderne har indgået i planovervejelserne i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til dispositionsplan.

En stor del af området er omfattet af lokalplan nr. 294 - 'Udvidelse af Århus Fiskeri- og Lystbådehavn' fra 1989 - hvis formål blandt andet er at sikre, at havnen bevares til de nuværende formål samt at muliggøre indvinding af nye landarealer til fiskeri- og lystbådehavneformål.



Invitation til debat

Med dette forslag til dispositionsplan vil Århus Byråd opfordre til at deltage i debatten om den fremtidige disponering af Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen.

Dispositionsplanområdet er mod vest afgrænset af Skovvejen og Risskovstien, mod nord bugten, mod øst Vestgrunden og Dagmar Petersens Gade, og mod syd af Hjortholmsvejs fremtidige tracé.

Udgangspunktet for dispositionsplanlægningen har været, at Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen bevares til de nuværende erhvervs- og rekreative formål.

Dispositionsplanen tager udgangspunkt i de overordnede planer 'Helhedsplan' og 'Kvalitets-håndbog' for De Bynære Havnearealer. Heri er en af de grundlæggende idéer at skabe en rekreativ forbindelse fra Den Permanente i nord til Tangkrogen i syd, bestående af en sti for fodgængere og cyklister, som forløber parallelt med en kanal eller et 'kanalmotiv'. For området fra Sibirien til Træskibshavnen er der beskrevet en mulig 1. etape uden en gennemgående kanal langs Fiskerivej, som eventuelt kan blive resultatet også på langt sigt.

Dispositionsplanen fastlægger den overordnede disponering af området, som skal give mulighed for, at der fremover vil være arealer til rådighed til de aktiviteter, der foregår på Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen, såsom vinter-/sommeropbevaring af både på land, klubhuse, værksteder, bedding, parkering mv. Herudover fastlægger dispositionsplanen hvilke arealer, der skal friholdes for bebyggelse og fast oplag af både om sommeren med henblik på at kunne anvendes til forskellige aktiviteter og events i sommerperioden og/eller for at friholde udsigtskiler. Dispositionsplanen reserverer endvidere de arealer, der vil være nødvendige til fremtidige kanaler og stiforbindelser. Endelig fastlægges den fremtidige trafikbetjening af området, herunder færdselsmuligheder for gående og cyklende.

Mellem Grenåbanen og Skovvejen/Risskovstien omfatter dispositionsplanen et område til en bolig- og erhvervsbebyggelse.

En illustrationsplan viser et eksempel på, hvordan dispositionsplanområdet på længere sigt vil kunne indrettes med bebyggelse, arealer til oplag af både, parkering mv. Illustrationsplanen viser endvidere hvordan den rekreative forbindelse kan udformes i form af en kanal og en sti for fodgængere og

cyklister mellem Grenåbanen og Fiskerivej.

Endelig beskrives fire forskellige muligheder for kanal gennemførelse til et fremtidigt havnebassin syd for Hjortholmsvej.

Der er ikke fastlagt en egentlig tidsplan for realiseringen af de enkelte delelementer i planen. Det ligger dog som forudsætning i den overordnede plan at etableringen af kanalen mellem Fiskerivej og Grenåbanen tidligst kan blive aktuel i forbindelse med udviklingen af arealerne syd for Hjortholmsvej. Dette forventes at ske om 10-15 år. Kanal gennemførelsen under Hjortholmsvej vil dog kunne påbegyndes uden at kanalen mellem Fiskerivej og Grenåbanen i første omgang er etableret. De øvrige tiltag i området, såsom indvinding af nyt landareal, eventuel udflytning af kajkanter, etablering af træbrygge, ny bebyggelse mv. vil kunne gennemføres efterhånden som behovene og mulighederne opstår.

Kultur og Borgerservice vil, i et samarbejde med Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø samtidig med Byrådets godkendelse af den endelige dispositionsplan, fremsende en indstilling til Byrådet med en redegørelse for realiseringen af herunder økonomien forbundet med - de delelementer i planen, der knytter sig til aktiviteterne i Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen.

Med dispositionsplanen fastlægges afgrænsningen af Lystbådehavnen ud mod det nye byområde på Nordhavnen.

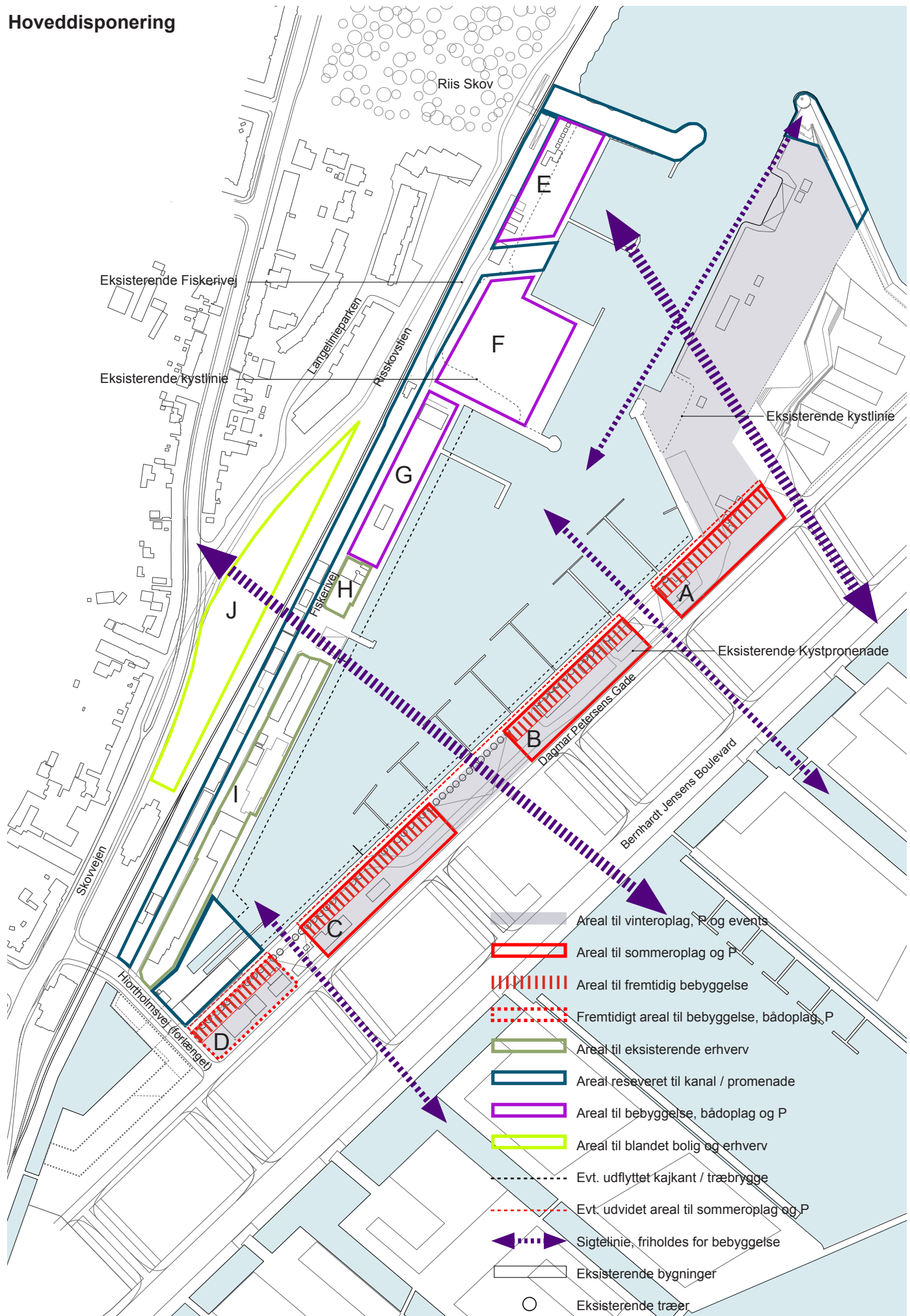
Dispositionsplanen udgør et tillæg til Kommuneplanen. Det indebærer blandt andet en opdeling af Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen i områder til henholdsvis rekreative formål og erhverv, fastlæggelse af fremtidige byggemuligheder, samt mulighed for udflytning af kajkanter og landindvinding.

Redegørelse for ændringerne og de nye kommuneplanrammer fremgår af side 16-17.

Efter Byrådets vedtagelse af dispositionsplanen vil der kunne udstedes tilladelser til om- og nybygninger indenfor planens rammer, i det omfang disse i øvrigt er i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 294. Bebyggelse på de nye opfyldte arealer ved Træskibshavnen og eventuel bebyggelse på Lystbådehavnen's vinterplads vil dog skulle ske efter udarbejdelse af planer for de respektive områder, som forelægges Byrådet til beslutning.

Forslaget til dispositionsplan er offentligt fremlagt i perioden xx til xx 2009. Se nærmere om offentlighedsfasen på bagsiden af heftet.

Hoveddisponering



Hoveddisponering

Dispositionsplanen afgrænser arealer til de forskellige anvendelser på Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen og arealet ved Skovvejen. Planen fastlægger endvidere retningslinier for bebyggelses omfang og placering, husbåde og beplantning.

Lystbådehavnen

Dispositionsplanen udpeger de områder på den nuværende vinterplads og langs Dagmar Petersens Gade, som fremover kan anvendes til opbevaring af både og parkering om vinteren. Der afgrænses endvidere områder, hvor ny bebyggelse skal placeres, og hvor der kan opbevares både og parkeres i sommerperioden. De arealer, der friholdes for bebyggelse og fast oplag af både om sommeren, skal kunne anvendes til forskellige offentligt tilgængelige aktiviteter og events samt efter nærmere retningslinier parkering.

I forbindelse med Byrådets beslutning om salg af Vestgrunden blev der blandt andet afsat 10 mio. kroner til udvikling og forbedringer af vinterplad-

sen med henblik på, at denne kan indgå som en attraktiv del af et rekreativt område med forskellige funktioner og aktivitetsmuligheder. På baggrund af en proces med inddragelse af alle interessenter i området, udarbejder Kultur- og Borgerservice en konkret indstilling til Byrådet om anvendelsen af beløbet.

Dispositionsplanen forholder sig på den baggrund ikke til en detaljeret disponering af Lystbådehavnen fremtidige vinterplads ud for Vestgrunden, herunder jollehavnen og eventuel fremtid bebyggelse. Eventuel ny bebyggelse vil i givet fald skulle ske på baggrund af en særkilt plan for anvendelse af vinterpladsen.

Langs Kystpromenaden/Lystbådekajen gives mulighed for at flytte kajkanten op til ca. 4 meter ud i bassinet i forbindelse med fremtidig reovering. Herved vil arealet til bådoplag og parkering kunne udvides tilsvarende mod nordvest. Planen sikrer endvidere areal til promenade langs kajkanten, i en bredde på minimum 5 meter. Endelig åbnes mulighed for, at bådebroer kan forlænges ud i bassinet samt indvinding af landareal ved den nuværende vinterplads.

Fiskeri- og Træskibshavnen

Dispositionsplanen udpeger de arealer, der kan anvendes til bebyggelse, oplag af både og parkering vinter og sommer. Ud for Træskibshavnen åbnes der mulighed for etablering af nyt landareal for at skabe yderligere plads til oplag af både, klubhuse mv. og eventuelt en ny bedding. Udformningen og bebyggelse af det nye landområde forudsættes at ske under hensyntagen til eksisterende anvendelser i området samt aktiviteterne i havnebassinet, og skal ske efter en særskilt plan for området, som forlægges Byrådet til beslutning. Mellem Grenåbanen og Fiskerivej reserveres areal til en fremtidig rekreativ forbindelse i form af en kanal og en promenade for gående og cyklende. Indtil der tages beslutning om den rekreative forbindelses realisering, kan området anvendes til de nuværende formål, såsom midlertidig bebyggelse, parkering, oplag af både samt diverse sportsaktiviteter og events. I området ved Søsporten og beddingen sikres et areal til kanal gennemførelse mv. til det nye bassin syd for Hjortholmsvej.

Planen sikrer areal til promenade langs kajkanten, i en bredde på minimum 5 meter, hvor de eksisterende forhold tillader det. Der åbnes endvidere mulighed for at etablere en træbrygge, eller alternativt at flytte kajkanten op til ca. 8 meter ud i bassinet i forbindelse med fremtidig renovering. Herved kan skabes en bredere gennemgående passage langs kajkanten for fodgængere. Endelig vil det være muligt at forlænge og/eller etablere flere bådebroer ud i bassinet.

Dispositionsplanen afgrænser de arealer, der

kan anvendes til erhverv. Erhvervsejendomme må som udgangspunkt kun anvendes til fiskeri-, lystbådehavneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, restaurations- og klubvirksomheder samt forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en fiskeri- og lystbådehavn. Generelt gælder, at en videreudvikling af området skal respektere og tage hensyn til miljøet og funktionerne omkring den gamle Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavn.

Området ved Skovvejen

Anvendelsen af området mellem Grenåbanen og Skovvejen/Risskovstien er i Kommuneplanen fastlagt til blandet bolig og erhverv. Bebyggelsen skal opføres som stokbebyggelse vinkelret på Skovvejen/jernbanen, jævnt fordelt på arealet. Det viste byggefelt omfatter arealet med Risskovstiens nordgående forløb og en del af et rekreativt område vest herfor, som er fastlagt i lokalplanerne 537 og 616 for Langelinieparken. En udnyttelse af denne del af byggefeltet forudsætter dels, at stien enten integreres i bebyggelsen eller gives et nyt attraktivt forløb vest for den nye bebyggelse dels, at der ved disponeringen af den nye bebyggelse kompenseres for en eventuel reduktion af det rekreative område ved Skovvejen, f.eks. i form af en plads/grønt område øst/vest i bebyggelsen, i tilknytning til en passagemulighed for gående over Grenåbanen.

Byggefeltets afgrænsning mod øst sikrer, at Grenåbanen kan sidetrækkes op til 8 meter mod vest. Endelig fastlægges principper for vejadgang til området.

Disponibelt areal

Arealet ved den eksisterende grænsekontrol udpeges som en mulighed for udvidelse af Lystbådehavnen område. Området er indtil 2020 en del af Århus Havn.

Retningslinier for bebyggelse

Retningslinier for bebyggelse i de enkelte områder fremgår af nedenstående.

Generelt gælder at ny bebyggelse skal fordeles jævnt indenfor de enkelte byggefelter således, at der sikres udkig mellem husene fra landsiden mod havnebassinet.

I felterne A - I må bebyggelsens højde ikke overstige 8,5 meter. For felt J er maksimal bygningshøjde 12 meter - ovenpå parkeringsetage. For felterne A - D + F + J gælder endvidere at maksimalt 30 % af byggefelter må bebygges.

Det maksimale bruttoetageareal indenfor de enkelte byggefelter er fastlagt til:

A: 800 m²

B: 900 m²

C: 1.000 m²

D: 600 m²

E: 500 m²

F: 4.000 m²

G: 1.000 m²

H + I: Kan i princippet ikke yderligere bebygges.

J: 7.000 m²

Området ved Søsporten og beddingen:

Kan i princippet ikke yderligere bebygges.

Lystbådehavnen fremtidige vinterplads:

Der kan efter en særskilt byrådsbeslutning om

indretning af den fremtidige vinterplads ud for Vestgrunden eventuelt bygges i alt op til 3.000 m² etageareal.

Husbåde

Bebyggelse på vandarealer eller anbringelse af husbåde i bassiner og kanaler vil som hovedregel ikke kunne finde sted i området.

Bevaringshensyn

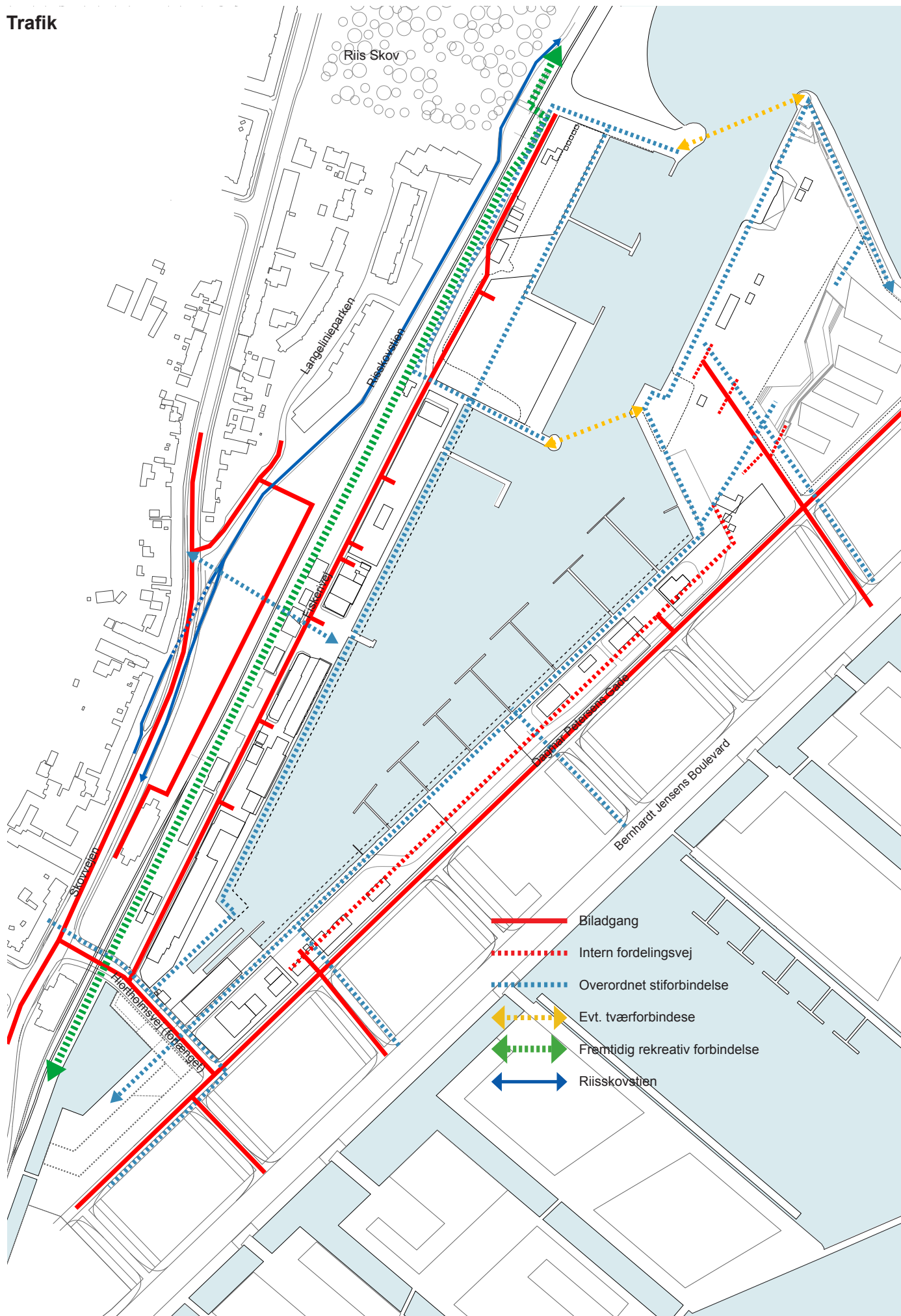
Dispositionsplanen tager udgangspunkt i, at areaerne langs bassinet ved Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen skal bevares til de nuværende erhvervs og rekreative formål.

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares eller genplantes.

Ny bebyggelse skal i udformning og materialevalg, afhængig af anvendelsen, svare til karakteren af eksisterende bebyggelse i området.

Sigtelinier

Sigtelinierne angiver, hvor der friholdes visuelle åbninger, dels mellem den eksisterende by og havnen, dels mellem de nye byområder og Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen.



Trafik

Adgang til området sker, dels via krydset Sibirien / Nørreport og den nye boulevard, Bernhard Jensens Boulevard, der er hovedadgangen til Nordhavnen, dels via en ny adgang fra Skovvejen. Her planlægges en ny forbindelse og ombygning af Hjortholmsvej frem til Skovvejen, med en overkørsel på Grenåbanen umiddelbart nord for Østbanegården. Sidstnævnte adgang vil især være af betydning for den lette trafiks adgang til området. Med hensyn til kollektiv trafik planlægges en højklasset betjening i et særligt tracé på Bernhardt Jensens Boulevard, via Nørreport-krydset. Desuden forløber Grenåbanen umiddelbart vest for området med stoppested ved Østbanegården. Endelig er der busbetjening på Skovvejen.

Lystbådehavnen

Trafikken til og fra Lystbådehavnen fordeles via adgange fra Dagmar Petersens Gade, som er forbundet med såvel Bernhardt Jensens Boulevard som Hjortholmsvej. Længst mod nord skal en ny vej fra Dagmar Petersens Gade give adgang til den nuværende vinterplads og samtidig fungere som adgang til Vestgrunden. Parallelt med Dagmar Petersens Gade planlægges på længere sigt etableret en intern fordelingsvej, der dels skal fungere som vejadgang til eksisterende og ny bebyggelse, og dels skal benyttes i forbindelse med oplag af både og parkeringspladser. Alternativt kan fordelingsvejen placeres langs kajkanten.

Fiskeri- og Træskibshavnen

Trafikken til og fra Fiskeri- og Træskibshavnen

fordeles via Fiskerivej, som er forbundet til Hjortholmsvej.

Området ved Skovvejen

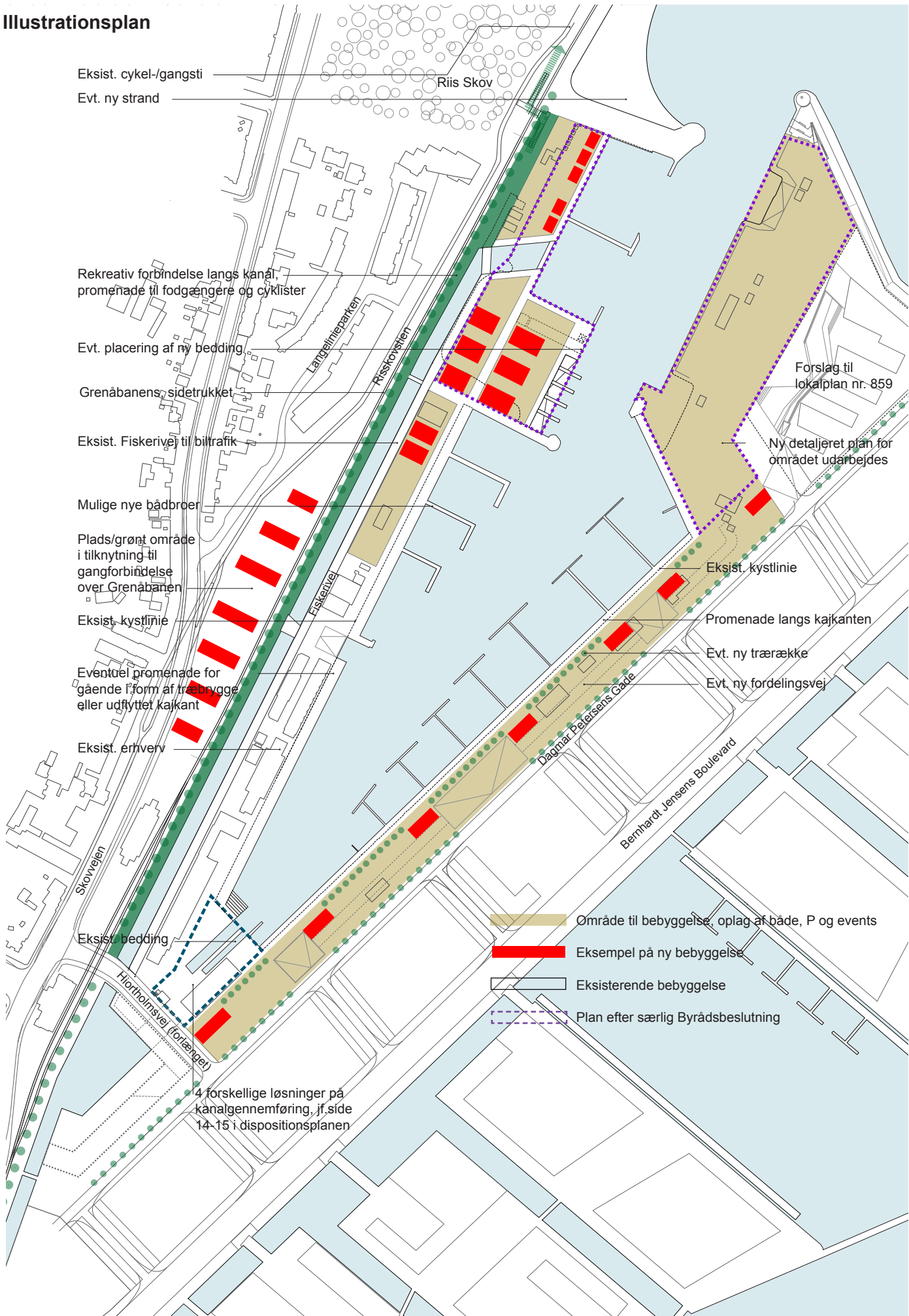
Området ved Skovvejen vejbetjenes via Skovvejen og Langelinieparken. Denne forbindelse skal også vejbetjenes den sydligste del af dette område (Skovvejen 2A og 2B), da den nuværende vejadgang hertil nedlægges som en konsekvens af Hjortholmsvejs tilslutning til Skovvejen.

Stier

Dispositionsplanen muliggør overordnede stiforbindelser langs både den vestlige og den østlige kajkant i havneområdet. Stien langs de østlige kajkanter har forbindelse til stianlæg langs Bernhardt Jensens Boulevard. Mod nord tilsluttes overordnede stiforbindelser til promenaden langs ydermolen. På længere sigt åbner dispositionsplanen endvidere mulighed for etablering af en rekreativ forbindelse (gang- og cykelsti m.m.) gennem området fra nord til syd, mellem Grenåbanen og Fiskerivej samt en promenade for gående langs kajkanten. Forbindelserne vil kunne tilsluttes byens stinet i 3 punkter: mod nord til Risskovstien via en tunnel under Grenåbanen, centralt i området via en ny gangforbindelse fra Skovvejen, via ny bebyggelse og en bro over banen samt mod syd via Hjortholmsgade og dennes planlagte tilslutning til Skovvejen.

Endelig lægger dispositionsplanen op til, at der kan etableres en stiforbindelse på tværs af havnebassinet, med henblik på at øge de rekreative muligheder – enten ved ydermolen eller længere inde i bassinet.

Illustrationsplan



Illustrationsplan

Plantegningen til venstre illustrerer hvordan hele dispositionsplanområdet på lang vil kunne indrettes i overensstemmelse med de overordnede planer, 'Helhedsplan' og 'Kvalitetshåndbog' for De Bynære Havnearealer. Dog er den fremtidige indretning af Lystbådehavnens fremtidige vinterplads ud for Vestgrunden ikke vist, idet der skal udarbejdes en særskilt plan for denne. Indretningen af det opfyldte areal ud for og syd for Træskibshavnen er vist som et eksempel, men også dette område forudsætter en særskilt plan.

Illustrationsplanen tager udgangspunkt i den overordnede vision om etableringen af en rekreativ forbindelse, der skal forløbe igennem De Bynære Havnearealer fra Den Permanente i nord til Tangkrogen i syd. I overensstemmelse med visionen indeholder illustrationsplanen en kanal og en promenade mellem Grenåbanen og Fiskerivej. En forudsætning for realiseringen af den rekreative forbindelse er, at Grenåbanen sidetrækkes op til 8 meter mod vest, hvilket byggefeltafgrænsningen vest for den eksisterende jernbane tager højde for.

Kanalen har mod syd forbindelse til det fremtidige bassin ved Østbanegården og videre herfra til havnebyrummet ud for domkirken. Mod nord løber kanalen ud i havnebassinet ved Træskibshavnen. Kanalen tænkes etableres i en bredde på 11,5 m og en vanddybde på 2 m. Kanalen vil være sejlbare for mindre motorbåde, kajaker og robåde.

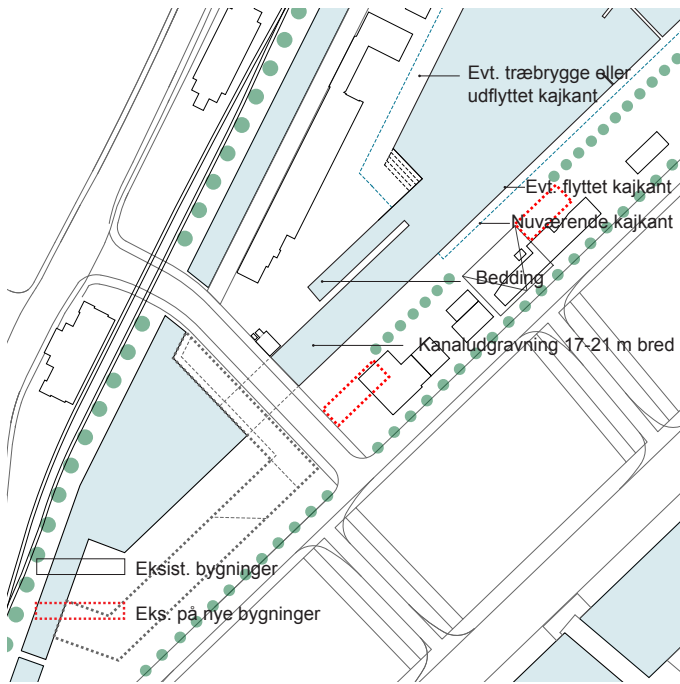
Promenaden, som består af en fodgængersti mod kanalen, en dobbelrettet cykelsti og en træække langs Grenåbanen, vil få et tværprofil på 8 m. Det er hensigten, at promenaden afsluttes i en plads i tilknytning til den nordre molearm. Pladsen skal danne overgang til skoven og Risskovstiens videre forløb mod nord, og på længere sigt give adgang til en eventuelt sandstrand mellem Træskibshavnen og Den Permanente.

Langs kajkanten i den vestlige side af havnebassinet kan en træbrygge eller en promenade langs en udflyttet kajkant være en alternativ rute for fodgængere.

Illustrationsplanen viser endvidere, hvordan arealerne øst for Fiskerivej, som er tilført nye landarealer, vil kunne indrettes med ny bebyggelse og arealer til parkering og oplag, eventuelt en ny bedding mv.

Illustrationsplanen forudsætter, at opfyldningen ud for Træskibshavnen realiseres.

På østsiden af bassinet, i området langs Dagmar Petersens Gade, illustreres, hvordan nye bebyggelser til klubhuse, arealer til oplag af både og parkering kan indrettes på begge sider af en 8 meter bred intern fordelingsvej. En alternativ mulighed vil være at fordelingsvejen placeres langs kajkanten. Dette forudsætter at kajkanten flyttes ca. 4 meter ud. På sigt vil området ved grænsekontrollen eventuelt kunne indgå i området og indrettes efter samme princip.

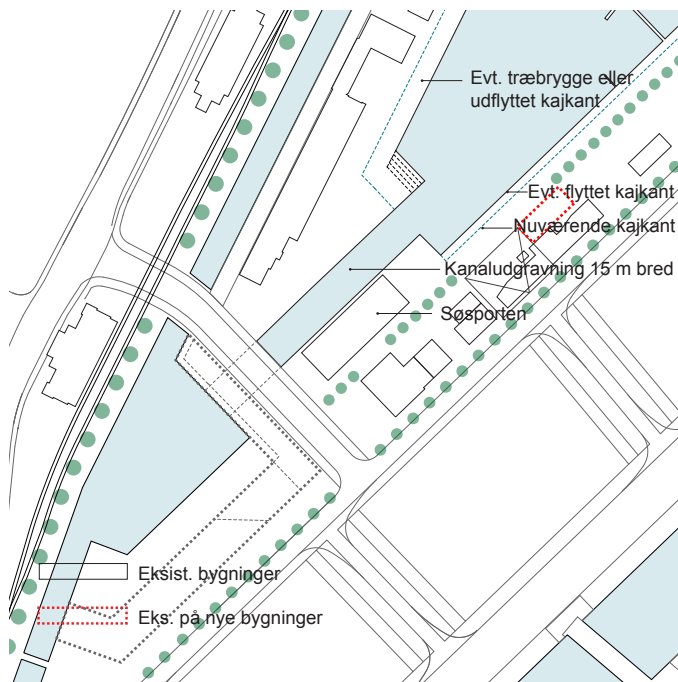


Løsning 1

Søsport- og beddingområdet

Skitserne viser forskellige eksempler på kanalgen-nemføring til et nyt bassin syd for Hjortholmsvej. Kanalgenføringen vil kunne gennemføres uden at kanalen mellem Fiskerivej og Grenåbanen i første omgang er etableret og er således ikke afhængig af denne. Dispositionsplanen omfatter ikke arealet syd for Hjortholmsvej, og derfor vil udformningen af bassinet og bebyggelse i dette område ikke blive fastlagt med nærværende dispo-sitionsplan.

Løsning 1 indebærer, at bygningen Søsporten fjer-nes til fordel for en 21 meter bred kanal, dog kun 17 meter, hvis kajkanten i østsiden af bassin- et flyttes 4 meter ud. Søsportfunktionen kan alternativt placeres på den nye opfyldning ved Træskibshav- nen eller i området ved grænsekontrollen. Bedding- en og spilhuset kan bevares på den nuværende placering.

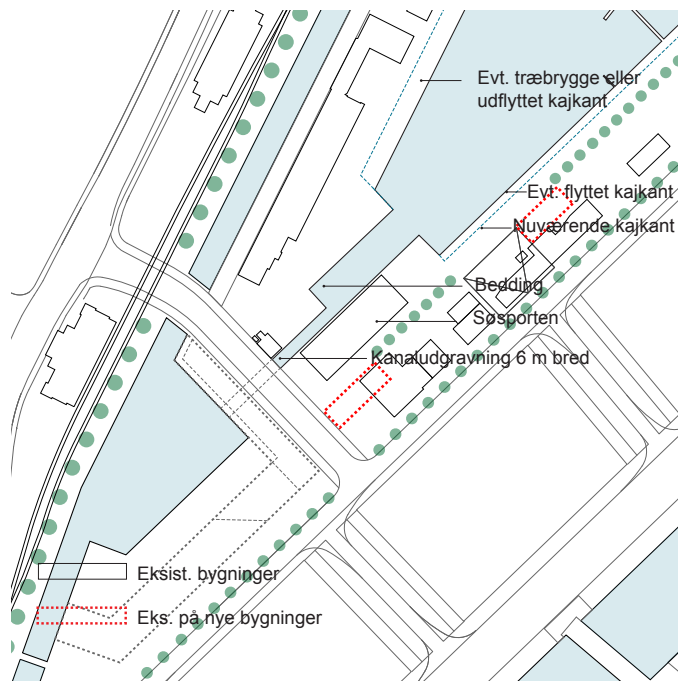


Løsning 2

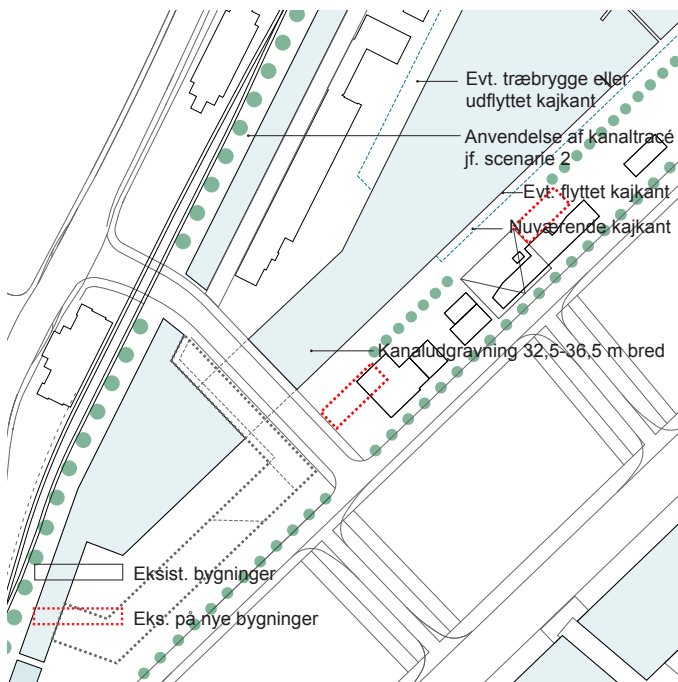
I Løsning 2 bevares Søsporten. Beddingen og spilhuset fjernes til fordel for en 15 meter bred kanal-gennemføring. Bedding-funktionen kan eventuelt flyttes til den nye opfyldning ved Træskibshavnen.

Løsning 3 giver mulighed for at bevare både Søsporten og beddingen. Kanalen vil dog kun kunne få en bredde på 6 meter og giver begrænsede muligheder for, at robåde kan sejle igennem.

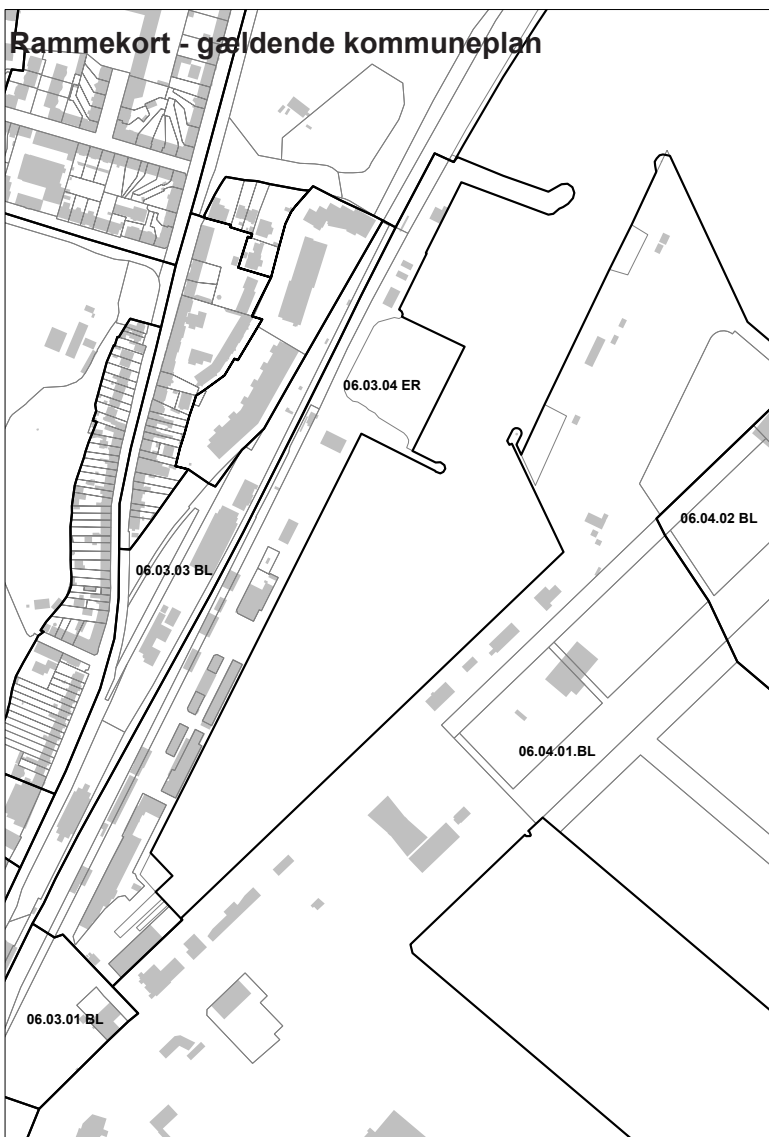
Løsning 4 indebærer, at både Søsporten og beddingen fjernes til fordel for en op til 36,5 meter bred kanal.



Løsning 3



Løsning 4



Tillæg nr. 157 til Kommuneplan 2001

Med vedtagelsen af Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer, tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2001, besluttede Byrådet, at Lystbådehavnen skulle indgå i de samlede planovervejelser vedr. Nordhavnen samt, at Lystbådehavnen efterfølgende skulle udskilles som et selvstændigt rekreativt område, når der forelå en nærmere disponering af området.

På den baggrund udskilles fra 06.04.01 BL et nyt rammeområde 06.04.04 RE som vist på rammekortet på modstående side.

Med henblik på at præcisere de planlægningsmæssige rammer for henholdsvis erhvervene og de rekreative funktioner på Fiskeri- og Træskibshavnen, udskilles fra rammeområde 06.03.04 ER et nyt rekreativt område til lystbådehavneformål, rekreativ forbindelse mv. - som rammeområde 06.03.05 RE. Endvidere reduceres byggehøjden fra maks. 12 m til maks. 8,5 m i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.

De nye rammeområder 06.03.05 RE og 06.04.04 RE udvides tillige med en del af søterritoriet, som vist med stiblet linie på rammekortet.

Ved Hjortsholmsvej justeres områdeafgrænsningerne for 06.03.05 RE og 06.03.01 BL, så de følger vejens fremtidige tracé.

For det reducerede 06.03.04 ER fastholdes de gældende rammebestemmelser, bortset fra byggehøjden, der reduceres til maksimalt 8,5 m i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området. Der foreslås desuden en mindre lempelse af rammerne således, at erhvervsjendomme som udgangspunkt kun må anvendes til fiskeri- og lystbådehavneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, restaurations- og klubvirksomheder samt forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en fiskeri- og lystbådehavn.

Rammeområde 06.03.03 BL suppleres med bestemmelse om en byggelinie, som skal sikre mulighed for sidetrækning af Grenåbanen. Den i Kvalitetshåndbogen skitserede byggemulighed syd for Skovvejen 2A + B flyttes til byggefeltet nord for ejendommen.

De nye rammebestemmelser for rammeområde 06.04.04 RE, 06.03.05 RE, det reducerede 06.03.04 ER, samt 06.03.03 BL er anført nedenfor.

Rammeområde og anvendelse:

06.04.04 RE. Rekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Maks. bygningshøjde 8,5.

Øvrige rammebestemmelser:

Anvendelsen er fastlagt til rekreative formål i form af Lystbådehavn.

Generelt gælder, at en omdannelse skal respektere og tage hensyn til miljøet og funktionerne omkring den gamle Fiskeri- og Lystbådehavn samt Træskibshavnen.

Maks. 30 procent af byggefelter må bebygges.

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 3.300 m² etageareal. Herudover kan der efter en særskilt byrådsbeslutning om indretning af den fremtidige vinterplads ud for Vestgrunden eventuelt bygges i alt op til 3.000 m² etageareal.

Note.

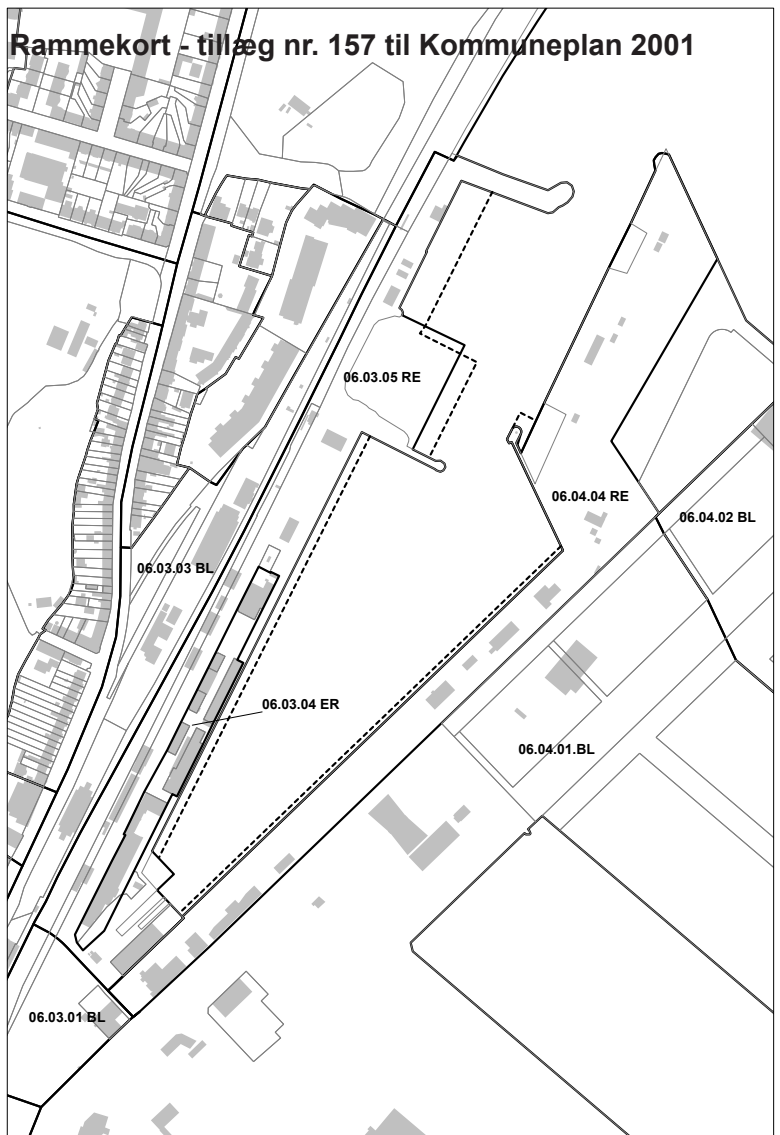
Rammeområde og anvendelse:

06.03.05 RE. Rekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Maks. bygningshøjde 8,5 meter.

Øvrige rammebestemmelser:



Anvendelsen er fastlagt til rekreative formål i form af Lystbådehavn.

Generelt gælder, at en videreudvikling af området skal respektere og tage hensyn til miljøet og funktionerne omkring den gamle Fiskeri- og Lystbådehavn samt Træskibshavnen.

En lokalplan for området skal indeholde en stillingtagen til omfanget og placeringen af den rekreative forbindelse samt sikre forbindelsens videre forløb.

Der kan eventuelt blive tale om en etapevis omdannelse af området og en 1. etape uden kanal.

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 5.500 m² etageareal.

Note.

Rammeområde og anvendelse:

06.03.04 ER. Erhvervsområde. Virksomhedsklasse 1 - 3.

Bebyggelsens omfang:

Maks bygningshøjde 8,5 meter.

Øvrige rammebestemmelser:

Området anses i princippet for udbygget.

Anvendelsen er som udgangspunkt fastlagt til fiskeri- lystbådehavneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags, restaurations- og klubvirksomheder samt forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en fiskeri- og lystbådehavn. Generelt gælder, at en videreudvikling af området skal respektere og tage hensyn til miljøet og funktionerne omkring den gamle Fiskeri-, Træskibs og Lystbådehavn.

Note.

Rammeområde og anvendelse:

06.03.03 BL. Blandet byområde.

Virksomhedsklasse 1-2

Bebyggelsens omfang:

Maks bygningshøjde: 12 m - ovenpå parkeringsetage.

Øvrige rammebestemmelser:

Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 9.000 m² - eksklusiv parkering i underetagen.

Endelig afgrænsning af byggefeltet fastlægges i forbindelse med den efterfølgende planlægning.

Ved fastlæggelse af byggelinien mod øst skal sikres, at Grenåbanen kan sidetrækkes op til 8 meter mod vest. Maks. 30 procent af byggefeltet må bebygges.

Bebyggelsen skal opføres som stokbebyggelse vinkelret på Skovvejen/jernbanen, jævnt fordelt på arealet.

Ny bebyggelse kan kun opføres efter en lokalplan omfattende hele området. En udnyttelse af byggefeltet vest for Risskovstiens nordgående forløb forudsætter dels, at der i forbindelse med lokalplanen fastlægges en ny linieføring af Risskovstien dels, at der ved disponeringen af den nye bebyggelse kompenseres for en eventuel reduktion af det rekreative område ved Skovvejen, f.eks. i form af en offentlig tilgængelig plads/grønt område øst/vest i bebyggelsen i tilknytning til en passagemulighed for gående over Grenåbanen. Lokalplanen skal endvidere afklare adgangen til området for forskellige trafikarter samt parkeringsbehovet. Parkeringsarealer skal fortrinsvis placeres i bygningskonstruktionerne eller under terræn.

Note.

Note:

Til belysning af bebyggelsens indvirkning på det omgivende bymiljø, herunder udsigtsmæssige konsekvenser, kan der stilles krav om visualiseringer bl.a. via kommunens 3D-bymodel.

Offentlig høring

Forslag til dispositionsplan for Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen samt arealerne mellem Grenåbanen og Skovvejen/Risskovstien er offentligt fremlagt i perioden fra xx til xx 2009.

Offentligt møde

I forbindelse med den offentlige høring afholdes et orienteringsmøde, hvor planen vil blive præsenteret.

Mødet finder sted på Århus Rådhus den xx kl. xx.

Vi hører gerne Deres mening

Bemærkninger eller forslag til planen sendes senest den xx til:

Planlægning og Byggeri
Kommuneplanafdelingen
Kalkværksvej 10
8100 Århus C

Eller send en e-mail til:

planlaegningogbyggeri@aarhus.dk

Yderligere oplysninger

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Planlægning og Byggeri
Kommuneplanafdelingen
Tlf. 8940 2630