

Indstilling



Til Århus Byråd
via Magistraten

Den 6. januar 2009

Offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan nr. 853, bevarende lokalplan for boligområdet Finnebyen, Århus V og Tillæg nr. 152 til Kommuneplan 2001

1. Resume

Lokalplanforslaget omfatter et eksisterende boligområde. Området består primært af den bevaringsværdige boligbebyggelse Finnebyen. Herudover omfattes tilstødende beplantningsbælter, en mindre boligforeningsbebyggelse (AAB), en børneinstitution og 2 ejendomme, der anvendes til fritidsformål.

Området er beliggende i den nordvestlige del af Århus, nord og syd for Hasle Ringvej og vest for Paludan-Müllers Vej.

Lokalplanen udarbejdes efter opfordring fra Finnebyens Grundejerforening og på grundlag af en byrådsbeslutning (12. september 2007).

Formålet med lokalplanen er at sikre, at helheden og kvalitetene i det eksisterende boligområde og den eksisterende bebyggelse bevares - herunder husenes oprindelige arkitektoniske udtryk, særlige karakteristika og detaljering, de karakteristiske veje og stier samt de karakterskabende beplantninger i og langs området. Det er endvidere formålet, at fremtidige tilbygninger og fremtidig vedligeholdelse og fornyelse sker efter fælles retningslinjer og nærmere bestemmelser, der er mulige og hensigtsmæssige at fastlægge i en lokalplan.

Lokalplanområdet, der er ca. 102.600 m² stort, er overvejende privat ejet. En mindre del ejes af Århus Kommune.

Området er beliggende i byzone inden for kommuneplanens delområder 13.01.04BO og 13.02.06BO. For at justere den maksimale bebyggelsesprocent i overensstemmelse med Bygningsreglement 2008 indeholder lokalplanforslaget et forslag til tillæg (tillæg nr. 152) til kommuneplan 2001.

Århus Kommune
Planlægning og Byggeri
Teknik og Miljø

Kalkværksvej 10
8100 Århus C

Sagsnummer POB/07/01971
Sagsbehandler Birgit Hinrup

Telefon 8940 2640
Direkte telefon 8940 2657
Telefax 8940 2508

E-post byplan@mtm.aarhus.dk
E-post direkte bhi@aarhus.dk
www.aarhuskommune.dk

2. Beslutningspunkter

At 1) forslag til lokalplan nr. 853, Bevarende lokalplan for boligområdet Finnebyen, Århus V, godkendes til offentlig fremlæggelse.

At 2) tillæg nr. 152 til kommuneplanen godkendes til offentlig fremlæggelse.

3. Baggrund/formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra Finnebyens Grundejerforening og en beslutning i Århus Byråd den 12. september 2007.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at helheden og kvalitetene i det eksisterende boligområde og den eksisterende bebyggelse bevares - herunder husenes oprindelige arkitektoniske udtryk, særlige karakteristika og detaljering, de karakteristiske veje og stier samt de karakterskabende beplantninger i og langs området. Det er endvidere formålet, at fremtidige tilbygninger og fremtidig vedligeholdelse og fornyelse sker efter fælles retningslinjer og nærmere bestemmelser, der er mulige og hensigtsmæssige at fastlægge i en lokalplan.

4. Relationer til mål

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om at "byen skal bevares og fornyes sådan, at de byarkitektoniske kvaliteter, der giver byen identitet, fastholdes og øges" og "de forskellige byområders positive særpræg og karaktertræk skal opretholdes og kvalitativt styrkes" (fra Kommuneplanens Hovedstruktur side 10 og 45). Lokalplanen er endvidere i overensstemmelse med Kommuneatlas for Århus, der karakteriserer bebyggelsen Finnebyen som "Markant rumskabende bebyggelse".

5. Sagsfremstilling

Området

Lokalplanforslaget omfatter et eksisterende boligområde. Området består primært af den bevaringsværdige boligbebyggelse, Finnebyen. Herudover omfattes - som integrerede dele i området - tilstødende beplantningsbælter, en mindre boligforeningsbebyggelse, en børneinstitution og 2 ejendomme, der anvendes til fritidsformål.

Området er beliggende i den nordvestlige del af Århus, nord og syd for Hasle Ringvej og vest for Paludan-Müllers Vej.

Lokalplanområdet, der er ca. 102.600 m² stort, er overvejende privat ejet. En mindre del ejes af Århus Kommune.

Området er beliggende i byzone inden for kommuneplanens delområder 13.01.04BO og 13.02.06BO. For at justere den maksimale bebyggelsesprocent i overensstemmelse med Bygningsreglement 2008 indeholder lokalplanforslaget et forslag til tillæg (tillæg nr. 152) til kommuneplanen.

Finnebyen blev - på baggrund af den alvorlige bolignød efter anden verdenskrig - opført sidst i 1940-erne med støtte fra Århus Kommune. Bebyggelsen, der består af 123 finsk byggede træhuse af typen "Ditte", er det største samlede finnehusområde her i landet og har på opførelsestidspunktet kostet Århus Kommune 3,4 mio. kr. at etablere. Oprindeligt var kvarteret indrettet med en række servicefaciliteter, som bibliotek, børnehave og indkøbsmuligheder.

Det enkelte Finnehus - på oprindeligt 54 m² - har med sin enkle bygningskrop, brædebeklædningen på klink, det grå eternittag, den ranke pudsede skorsten, det omhyggeligt formede indgangsparti, de velproportionerede vinduer og hvide vinduesrammer de samme karaktertræk, som kendes fra den danske, funktionelle traditions små, murede enfamiliehuse. Husene udtrykker som helhed en pænt proportioneret enkelhed og gennemtænkt fornuft, hvor der er gjort en dyd ud af nødvendigheden. Finnehuset er et - for den tid - veludviklet elementbyggeri, der med sine enkle detaljer og få svagheder har vist sin duellighed langt udover de forventninger, der oprindeligt har været til huset.

Finnehusene fremstår i dag stadig først og fremmest som de oprindelige klinkbyggede træhuse i klare farver og med gennemarbejdede bygningsprincipper. Den overvejende del af husene har fortsat bevaret de grå eternittage, de ranke pudsede skorstene, de omhyggeligt formede indgangspartier og de hvide vinduesrammer. En del af husene har desuden bevaret de oprindelige velproportionerede dobbelte vinduer. På en stor del af ejendommene er der gennem årene opført tilbygninger, annektsbygninger, carporte, mv. - på nogle af ejendommene endvidere garager, skure, plankeværker mv., der ikke harmonerer med områdets unikke karakter.

Området er i dag dog stadig karakteriseret ved de relativt små grunde (overvejende 500 - 600 m²) og de små lukkede veje, hvor husene ligger fornuftigt placeret på grundene efter solforhold - og med en passende tæthed, så man oplever nærhed og intimitet uden at områ-

det virker overbebygget. De korte, hækomkransede stikveje, alle med stiforbindelser ud af området, og de farvestrålende træhuse, varieret placeret med gavlen eller langsiden mod vejen, giver intime, ofte overraskende rumforløb. I sommerhalvåret er kvarteret præget af megen grøn bevoksning, store træer, hække mv.

Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanområdet er opdelt i fire områder. Område I omfatter områdets enkeltgrunde med eksisterende fritliggende parcelhuse (Finnehuse) samt 2 ejendomme, der anvendes til fritidsformål. Område II omfatter en storparcel med eksisterende boligforeningsbebyggelse i form af række-, kæde eller dobbelthuse. Område III omfatter eksisterende børneinstitution, og område IV omfatter eksisterende veje, stier og grønne områder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, Finnehusene, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Århus Kommune, Teknik og Miljø.

Med lokalplanen gives mulighed for, at der fortsat kan ske en vis udvidelse af de oprindelige små huse samt opførelse af carport og udhus - dog inden for de i lokalplanen nærmere fastlagte rammer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, herunder den arkitektoniske udformning, materialer, farver, detaljer, tage, mindre bygningsdele mv., der har til formål at sikre og bevare bebyggelsens arkitektoniske udtryk og helhedskarakter.

Endvidere er der i lokalplanen fastsat bestemmelser vedrørende veje og stier og vedrørende de ubebyggede arealer, hegn og beplantning.

Bebyggelsens regulering og vedligeholdelse har hidtil været fastlagt i en servitut. En række af bestemmelserne i servitutten videreføres og konkretiseres i lokalplanen, der således afløser servitutten.

Mindre dele af lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplanerne nr. 231 og nr. 368. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves disse lokalplaner for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

6. Strategi for borgerinddragelse

Lokalplanforslaget er udarbejdet af en projektgruppe i samarbejde med en gruppe af beboerrepræsentanter fra Finnebyen.

Der har i forløbet været afholdt 4 møder med beboergruppen - og lokalplanudkastene har i flere omgange været sendt til høring i beboergruppen, hvis ønsker i vid udstrækning er indarbejdet i planen. Gruppen har dog efterfølgende alligevel fremsendt bemærkninger til det udarbejdede lokalplanforslag. Bemærkningerne og Teknik og Miljø kommentarer til bemærkningerne er vedlagt som bilag 2a og 2b. De oprindelige servitutbestemmelser for Finnehusene – eksemplificeret ved en af ejendommene - er vedlagt som bilag 2c.

Der har desuden været afholdt møde med AAB (Arbejdernes Andels Boligforening), der har udtrykt positiv interesse for lokalplanen.

Herudover er det aftalt med beboergruppen, at der afholdes et møde med områdets beboere i lokalplanens offentlighedsperiode.

7. Konsekvenser for ressourcer

Lokalplanens gennemførelse medfører ikke kommunaløkonomiske konsekvenser.

I henhold til § 3, stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Peter Thyssen

/

Bjarne Knudsen

Bilag

Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 853 og tillæg nr. 152 til Kommuneplan 2001 (kopi til alle/+ elektronisk)

Bilag 2a: Bemærkninger fra beboergruppen. (vedlagt originalsagen/+ elektronisk)

Bilag 2b: Teknik og Miljø's kommentarer til Bemærkninger fra beboergruppen. (vedlagt originalsagen/+ elektronisk)

Bilag 2c: Oprindelige servitutbestemmelser for Finnehusene – eksemplificeret ved en af ejendommene. (vedlagt originalsagen/+ elektronisk)

Tidligere beslutninger

Århus Byråd vedtog i sit møde den 12. september 2007, at der skulle udarbejdes en bevarende lokalplan for Finnebyen.