

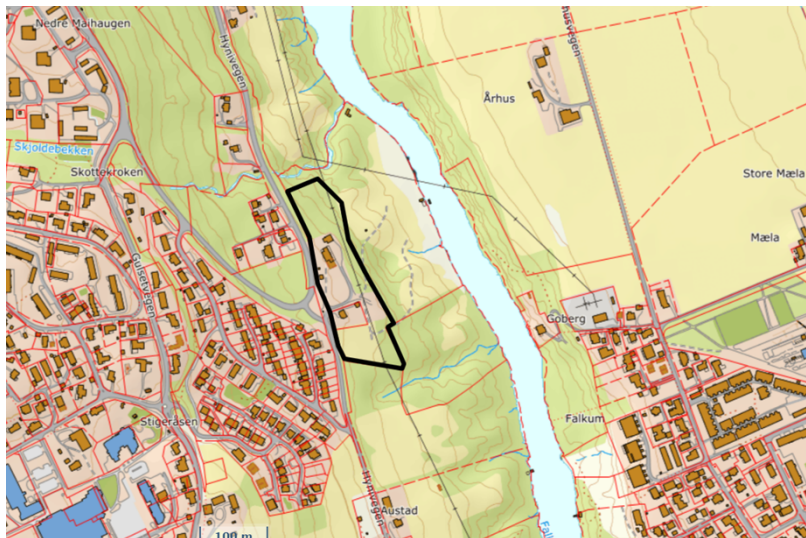
## BT 49\_1 Bolig/tjenesteyting ved Hynivegen

Dagens arealformål: Bolig/tjenesteyting og LNF/untatt rettsvirkning.

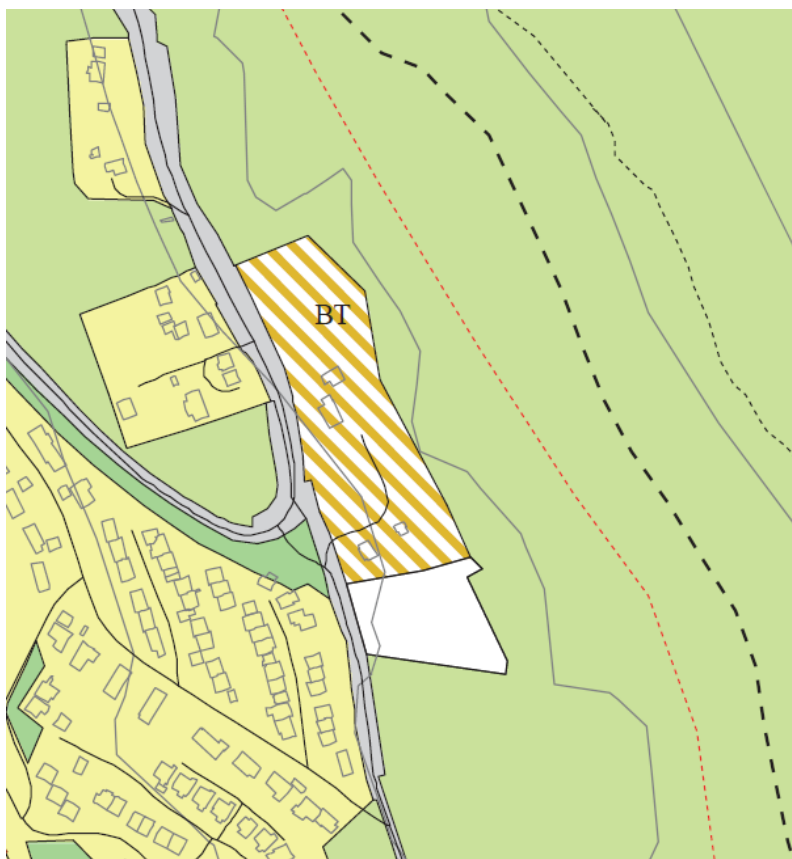
Foreslått arealformål: Utvidelse av bolig/tjenesteyting

Arealstørrelse: 19524 m<sup>2</sup>

Forslagsstiller/søker: Scheen AS



Figur 1 Avgrensning av område



Figur 2 Avgrensning av området i plankart (vedtak 25.05.23)



Figur 3 Skråfoto av området for utvidelse (2018)



Figur 4 Området i sin helhet med kombinert formål

### Bakgrunn og beskrivelse av arealinnspill:

Forslagstiller sendte inn innspill knyttet til arealet som er vist på figur 1, og at dette skulle bli avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting. En del av dette arealet har også ligget inne i forrige arealdel(2014 – 2026) som bolig/tjenesteyting.

Utvikling av området i tråd med tidligere kommuneplan har også ligget på vent som følge av fremtidig trase for Århus bro har ligget rett ved eiendommen. Nå er planarbeidet lagt bort og dermed vil ikke utbygging her komme i konflikt med eventuell fremtidig veg.

### Administrasjonens vurdering av arealinnspill

Det ble gjort en vurdering av foreslått utvidelse og administrasjonens forslag var å unnta den sørlige delen av arealet, men for øvrig ta inn noe mer areal til kombinert formål. Arealet i sør, på omtrent 4 dekar, er registrert som fulldyrka jord. Det er også registrert sone med kvikkleire, ras og skredfare.

Det er tilkobling for vann og avløp i området. Det kreves pumping av spillvann. Overvann må føres til elva. Dette må skje på en slik måte at det ikke fører til utgraving av masser grunnet ras og skredfare.

### Forslagstiller sin kommentar til reduksjonen:

Scheens AS viser til at søndre del av eiendommen er uhensiktsmessig for landbruksdrift. Det er avklart med netteier at linja kan legges gjennom området som jordkabel. Eventuell skredfare vil bli hensyntatt i reguleringsprosessen.

### Bystyrets vedtak:

I Bystyret 25. mai ble det fattet følgende vedtak knyttet til innspill 49\_1.

*10. Hyniveien 94, GBNR 2/18. Dette området er på ca. 4 mål og har ligget beslaglagt i påvente av Århusbrua, og det har vært mye frem og tilbake her. Resten av denne eiendommen er klarlagt i arealplanen til bolig. (arealet unntas rettsvirkning)*

Utvidelsen av arealet har ikke vært på høring, og må dermed inngå som en del av oppdatert konsekvensutredning for området BT 49\_1.

Eget konsekvensutredningsark følger under.

Tema	Konsekvens	Forklaring
<b>Miljø</b>		
Naturmangfold		Er ikke registrert viktige naturverdier innenfor området, men naturverdier ned mot vassdraget må ivaretas ved regulering.
Vannmiljø		Avrenning og påvirkning av Falkumelva. Registrert økologisk tilstand som moderat. Miljøsmål er at elva skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.
Landbruk		Dyrka jord- 3.2 daa og Dyrkbar jord 1.1 daa. Faglig vurdering fra landbrukskontoret er at området har kvalitet som fulldyrka jord.
Kulturminner og kulturmiljø		Området består av ravine- og beitelandskap langs Falkumelva. Må ivaretas ved regulering med tanke på plassering og utforming av bygningsmasse.
Landskap		Store landskapsverdier
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		
Restriksjonsområder		Kalkstein i grunnen
<b>Samfunn</b>		
Teknisk infrastruktur		Pumping av spillvann
Tjenestebehov		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon- høy Ras- og skredfare. Kvikkleire risikoklasse 3 faregrad lav i den delen av området som ligger nærmest elva. Høyspenningsanlegg Flomfare Disse faktorene må vurderes grundig og ivaretas ved regulering.
Støy		En mindre del ligger i støysone 55-65 dBA. Støynivåene anses som mulig å ivareta ved regulering.

**Samlet vurdering:**

Ved høring var det positiv innstilling til å utvide område sammelignet med avsatt areal i arealdelen fra 2014 – 2026. Administrasjonen foreslo å ta ut området på registrert dyrka jord. Bystyre ønsker at dette arealet skal inn også, og dette krever en høring av berørte parter ettersom arealet ikke var inne som byggeområde ved høring.

**Konklusjon:**

I henhold til Bystyrets vedtak er det vedtatt å ta inn den delen av arealinnspillet som ligger området sør for eiendommen 2/174.