

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 18-11-2020

Mødedato Onsdag d. 18. november 2020 kl. 13:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby - valg af scenarie for fremtidig planlægning.....	4
Lukket:	10

Punkt 204: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-96-19

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 205: Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby - valg af scenarie for fremtidig planlægning

00.15.00-P20-2-20

Resume

Økonomiudvalget skal træffe beslutning om valg af scenarie til brug ved Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby samt igangsætte lokalplanlægning for område til en ny skole og et nyt detailhandelsområde.

Sagsfremstilling

Den 23. september 2020 besluttede Økonomiudvalget følgende:

- at der udarbejdes en samlet helhedsplan for Ry Østby i områderne ved Skanderborgvej, Parallelvej, Brunhøjvej, Ry Hallerne og idrætsområdet samt Ellemosen
- at der udarbejdes forskellige scenarier for anvendelsesplaceringerne med udgangspunkt i én samlet infrastrukturplan
- at scenarierne indgår i forslag til Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby
- at planlægningen gennemføres i overensstemmelse med den præsenterede tids- og procesplan
- at der på et fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget i oktober og november 2020 fremlægges scenarier, hvor de økonomiske perspektiver tydeliggøres.

Med denne sag belyses forskellige scenarier ud fra følgende materiale:

- Bilag 1: De samlede scenarier på kortvisning.
- Bilag 2: Trafikanalysen; der viser en række forskellige trafikale scenarier med en efterfølgende trafikvurdering. Der er i trafikanalysen angivet estimerede anlægssummer for hvert scenarie.
- Bilag 3: Byplanfagligt notat, der beskriver scenarierne ud fra de bymæssige kvaliteter og udfordringer.
- Bilag 4: To forskellige skitseforslag tilvejebragt af interessenter og udviklere. Skitseforslag er ikke vurderet i nærværende dagsorden, men alene udtryk for de mange interesser, der er i området og dets udvikling. I kommende lokalplanprocesser vil skitserne indgå i det nødvendige omfang det har sammenhæng til Økonomiudvalgets beslutninger og ønsker.
- Bilag 5: Skitseforslag til lokalplan for dagligvarebutik på Brunhøjvej 2 udviklet af Rema1000. Skitseforslaget og trafikalt forslag er et udtryk for Rema1000s vision for området, og er i sin nuværende form ikke yderligere behandlet og vil ligeledes som ovennævnte indgå i det omfang, det har sammenhæng til Økonomiudvalgets beslutninger og ønsker.

I dette dagsordenspunkt gennemgås materialet, hvorefter administrationen vurderer forslagene ud fra et trafik- og byplanfagligt perspektiv.

Overordnet infrastruktur (se bilag om trafikanalyse)

Infrastrukturen i og for området er blevet analyseret, og som et udgangspunkt for forståelsen af trafikken i området er der regnet ud fra et 0-scenarie. I et 0-scenarie analyseres trafikken alene ud fra den trafikale fremskrivning, der forventes i området. I 0-scenariet fremgår det af analysen, at der inden for en 10-års periode vil være kapacitetsmæssige udfordringer i rundkørslen Skanderborgvej/Kildebjerg Allé/Knudhulevej/Boeletvej. Det betyder, at trafikken på sigt vil bryde sammen uagtet hvilke nye funktioner, der kommer i området. Det er vist i scenarie A1 i bilaget.

Scenarierne viser forskellige løsninger for mulige tilvejebringelser af en god infrastrukturløsning og herunder en nødvendig omdannelse af den førnævnte 5-benede rundkørsel. Der er analyseret på følgende omdannelsesmuligheder, som kan nærlæses i bilaget:

1. Omdannelse til signalreguleret rundkørsel
2. Omdannelse til 2-sporet rundkørsel
3. Omdannelse til 4-benet rundkørsel ved omlægning af enten;
 1. Knudhulevej,
 2. Kildebjerg Allé, eller
 3. Boeletvej.

Generelt for langt de fleste af disse scenarier gælder det, at såfremt der sker disse nødvendige store ændringer, vil det have en betydelig effekt på resten af trafiknettet. Der er i alle scenarier vægtet mellem trafikale forhold - herunder for de bløde trafikanter -, byplanmæssige forhold og anlægsøkonomi.

En tilfredsstillende trafikafvikling er afgørende for en succesfuld omdannelse af området. Det er derfor alene de trafikscenarier, som er vurderet som værende trafikalt egnede, som er belyst efterfølgende i byplanfagligt notat. De scenarier, som viser store sammenbrud i trafikafviklingen, er således ikke belyst yderligere deri.

Det betyder, at der er flere muligheder for anvendelsesplaceringer og trafikafvikling for udviklingen af detailhandelsområdet og område til offentligt formål med ny skole m.v., blot udfordringen med den fem-benede rundkørsel ved Kildebjerg løses.

Byplanmæssige forhold (se bilag byplanfagligt notat)

De byplanmæssige forhold om infrastruktur, tilgængelighed og bymæssige strukturer tager sit overordnede afsæt i den trafikale analyse samt ønsket om et hverdagscentrum, der blev udfoldet i arbejdet med Byernes Vækst. Her forholdt Byrådet sig til de to centre, der er i Ry: Det historiske, kulturelle centrum med udvalgswarebutikkerne og de kulturelle mødesteder; og hverdagens centrum og mødested med detailhandel, skole og idrætsfaciliteter. De to centre skal ikke være konkurrerende, men give bidrag til byen med hver sine kvaliteter og funktioner. Hverdagens centrum er også med til at binde Kildebjerg tættere på byen.

For at kunne etablere et hverdagens centrum og mødested kræver det et arbejde med strukturen omkring de forskellige faciliteter, oplevelser og kvaliteter, der omkranser den del af Skanderborgvej. Der skal etableres nogle gode forbindelser fysisk, men også mentalt, således området i sit udtryk signalerer, at der er tale om et samlet område, hvor Skanderborgvej ikke er den barriere, som den opleves som i dag. Der bør blandt andet arbejdes med den grønne struktur på tværs af vejen som et muligt bindeled - og som flere steder er karakteristisk for Ry.

Der kan læses mere om de byplanmæssige forhold i det byplanfaglige notat, hvor de vurderede scenarier holdes op mod nogle klare generelle forudsætninger for det ovennævnte.

Administrativ anbefaling om overordnet infrastruktur og byplanmæssige forhold

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående om infrastruktur og byplanmæssige forhold, at der i forbindelse med nærværende kommuneplantillæg udarbejdes skitseforslag samt nærmere økonomisk estimat for følgende to scenarier:

1. Scenarie A om etablering af to-sporet rundkørsel. (estimeret 27 mio. kr. i anlæg + jorderhvervelse m.v.):

En to-sporet rundkørsel giver mulighed for, at trafikken kan bibeholde sin nuværende form og tilgængelighed. Det er dog en meget arealkrævende udbygning, der skal til for at sikre de nødvendige trafikale forhold. Fordelen ved rundkørslen er, at den giver den nødvendige kapacitet, og samtidig bidrager med nogle gode fleksible trafikale indretningsmuligheder for de to områder nord og syd for Skanderborgvej.

Bymæssigt betyder det, at byens knudepunkt og indgang til byen er samlet ét sted. Der skal arbejdes med byens indgang og Skanderborgvejs profil for at give et godt ankomstområde, der er sammenhængende med den resterende del af Ry fra Brunhøjvej. Gode fysiske og visuelle forbindelser på tværs af Skanderborgvej vil være essentielt, hvis området skal blive et 'hverdagsmødested' med både handel, skole og idræt m.v.

2. Scenarierne E (1, 2 eller variant) om etablering af forlægning af Knudhulevej til Skanderborgvej (estimeret 10 - 16 mio. kr. i anlæg + jorderhvervelse m.v.):

Scenariet giver mulighed for, at der ved en forlægning af Knudhulevej kan etableres et signalreguleret kryds mellem de øvrige fire ben i den store rundkørsel og dermed effektivt håndtere trafikken for området. Omlægningen af Knudhulevej giver en mindre omvejskørsel for trafikanter, der skal ad Knudhulevej. Dog forventes det ikke, at bilisterne søger nye veje.

Forlægningen af Knudhulevej får sin egen tilslutning til Skanderborgvej. Området med skole, haller og evt. institution nord for Skanderborgvej vejbetjenes via en tilslutning til Skanderborgvej ved Brunhøjvej og/eller fra "ny" Knudhulevej som vist i scenarie E2. Området Syd for Skanderborgvej kan trafikbetjenes fra forskellige tilslutninger enten fra industrivej, Brunhøjvej eller Skanderborgvej.

Med en ny vejforbindelse fra Knudhulevej til Skanderborgvej får bydelen et nyt og centralt knudepunkt. Knudepunktet kan danne udgangspunkt for en logisk opdeling af de fremtidige anvendelser til hhv. centerområde, offentlige formål, blandet bolig- og erhvervsformål og erhvervsformål i hvert hjørne af knudepunktet.

Ry vil starte i dette knudepunkt. Der kommer en stor synlighed omkring flere af områdets forskelligartede funktioner, hvilket vurderes at være positivt. Ligeledes kan der sikres en fornuftig fysisk og visuel sammenhæng til Kildebjerg. Dog kan ankomsten til området fra syd ad enten Brunhøjvej eller Boeletvej mod Knudhulevej vurderes at være 'kringlet' og ulogisk, hvilket der skal arbejdes videre med i en detailskitsering af området.

Område til offentligt formål

I området nord for Skanderborgvej, hvor der skal placeres en ny skole, er det muligt at få adgang fra Knudhulevej og/eller Skanderborgvej. Begge løsninger kan være en del af de anbefalede scenarier. Her er dog et dilemma omkring den fremtidige brug af Thorsvej, der kan få indflydelse på vejbetjening, samt skolens og evt. øvrige institutioners placering. Det handler om, hvorvidt en ny vej samt parkeringsforhold er mere eller mindre gunstige i forhold til brugen af Thorsvej og Ry Hallernes nuværende parkeringsområde. Administrationen anbefaler, at dette analyseres nærmere i forbindelse med nærværende kommuneplantillæg, samt lokalplan for en ny skole i Ry.

I både scenarie A og E kan Thorsvej evt. aflastes, fordi den forlagte Knudhulevej evt. også vil kunne vejbetjene Ry Hallerne. Administrationen vurderer ligeledes, at det vil være en fordel for de bløde trafikanter, at trafikken til henholdsvis hal, skole og evt. institution mod nord er adskilt fra trafikken til centerområdet mod syd, idet det ikke sker i samme knudepunkt. Der er gode muligheder for at arbejde med placering af skole m.v. i forhold til vejadgange, relationen til Ry Hallerne, landskabet og de omkringliggende naboer.

Placering af skole og evt. øvrige institutioner indeholder generelt flere dilemmaer, der skal vurderes i forbindelse med lokalplanprocessen:

- Thorsvejs brug og funktion set i relation til Ry Hallerne
- De landskabelige forhold
- Oplevelsen af byen og byens kvalitet
- Gode forbindelser gennem byen for cyklende og gående
- Arkitekturen
- Nabohensyn og støj.

I bilag 3 ses skitseforslag til indretning af området. Skitseforslaget er udviklet af Ry Hallerne og foreningerne, der benytter Ry Hallerne.

Nyt detailhandelsområde

Administrationen anbefaler, at centerområdet etableres som et samlet hele. Det vil, som beskrevet i afsnittet om de byplanmæssige forhold, også kunne være måden for at etablere hverdagens centrum, som det blev besluttet i Byernes Vækst og senest i forbindelse med helhedsplan for Ry Østby. Vælges et scenarie, hvor dagligvarebutikker placeres på hver sin side af en vej, vil området komme til at fremstå fragmenteret. Områdets mange forskellige funktioner vil i langt mindre grad kunne danne et levende hverdagscentrum, fordi det liv af handlende, de forskellige butikker genererer, vil blive spredt ud på de individuelle parkeringspladser. Et fragmenteret detailhandelsområde vil ligeledes ikke kunne være med til at danne gode overgange til området nord for Skanderborgvej.

Der er således to scenarier i spil, som begge kan muliggøres under de to anbefalede hovedscenarier A og E. Administrationen anbefaler, at Økonomiudvalget vælger ét af to præsenterede scenarier for nyt detailhandelsområde.

1. Sammenhængende centerområde øst for Brunhøjvej. Her kan Brunhøjvej blive liggende i sin nuværende form og danne forbindelse til området mod nord. En ny vejadgang modsat evt. forlagt Knudhulevej vil ligeledes kunne give et nyt og godt knudepunkt og dermed også en god adgang til det nye detailhandelsområde.
2. Der kan etableres et sammenhængende centerområde med en lang og synlig facade mod Skanderborgvej, hvilket vurderes at være attraktivt for detailhandlen. Området med tank og vaskehal på hjørnet af Skanderborgvej/Brunhøjvej kan inddrages i det samlede centerområde. Dette forudsætter en lukning af gennemkørslen mellem Brunhøjvej og Skanderborgvej. Trafikken fra og til Brunhøjvej vil i høj grad skulle ledes via Industrivej - som anbefales opgraderet i den forbindelse - og videre ved Boeletvej eller Skanderborgvej. Ligeledes her vil en ny vejadgang modsat evt. forlagt Knudhulevej kunne give et nyt og godt knudepunkt og dermed også en god adgang til det nye detailhandelsområde.

I bilag 4 ses nogle skitseforslag for nyt detailhandelsområde. Skitseforslag fra Laban viser centerområde øst for Brunhøjvej med mulighed for Torvedannelse mellem detailhandelsbutikkerne. Dette skitseforslag fremgik også i forbindelse med helhedsplan for området. Rema1000 er fremkommet med et skitseforslag fra Brunhøjvej 2, hvor de viser en neddrøling af Brunhøjvej, men uden reel torvedannelse mellem detailhandelsområderne.

Rema1000 har i foråret 2020 ansøgt om lokalplan for Brunhøjvej 2. Deres ønske for at benytte Brunhøjvej 2 skal ses i forhold til synlighed og adgangsforhold til Skanderborgvej. De forholder sig til ligeværdigheden mellem detailhandlen og således ikke, hvorvidt Brunhøjvej bevares i sin nuværende form eller ej. Deres fremsendte skitse er vurderet til at være den løsning, der vil være nødvendig at arbejde med, såfremt der vælges en fragmenteret løsning.

Administrationen vurderer umiddelbart, at den foreslåede løsning er trafikteknisk mulig i en bearbejdet form, og at den kan være gangbar i forhold til at forbedre en fragmenteret centerstruktur. Administrationen kan dog jf. ovenstående ikke anbefale at benytte skitseforslaget til brug ved lokalplanprocessen.

Opsamling og anbefalinger

Administrationen anbefaler,

- at der i forbindelse med Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby udarbejdes skitseforslag for scenarierne A og E
- at der i foråret 2021 vælges et skitseforslag til indgåelse i budgetforhandlingerne 2021
- at der igangsættes lokalplan for en ny skole m.v. i området nord for Skanderborgvej. Processen anbefales at rumme 1-2 fælles drøftelser mellem udvalgene i løbet af foråret og sommeren 2021
- at der igangsættes lokalplanlægning med udgangspunkt i ét af de to anbefalede scenarier for et samlet detailhandelsområde for centerområde syd for Skanderborgvej. Lokalplanprocessen forventes at følge kommuneplantillægsprocessen med henblik på forslag til offentlig høring i foråret 2021.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der udarbejdes samlet kommuneplantillæg for Ry Østby
- at der i kommuneplanprocessen udarbejdes skitseforslag for rundkørslen Skanderborgvej/Kildebjerg Allé/Knudhulevej/Boeletvej til videre indgåelse i budgetforhandlingerne i 2021
- at der igangsættes lokalplanlægning for område til offentligt formål med placering af byggefelter til ny skole, institutioner m.v. nord for Skanderborgvej
- at der vælges scenarie for nyt detailhandelsområde
- at der igangsættes lokalplanlægning for nyt sammenhængende detailhandelsområde syd for Skanderborgvej.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der arbejdes videre med skitseforslagene for rundkørslen Skanderborgvej / Kildebjerg Allé / Knudhulevej / Boeletvej, herunder en mulig forlægning af Kildebjerg Allé
- at den videre planlægning tager udgangspunkt i, at en ny skole trafikforsynes via en ny vejadgang fra Skanderborgvej i et firbenet trafikryds vest for den fembenede rundkørsel
- at der igangsættes lokalplanlægning for område til offentligt formål med placering af byggefelter til ny skole, institutioner m.v. nord for Skanderborgvej
- at der igangsættes lokalplanlægning for nyt sammenhængende detailhandelsområde syd for Skanderborgvej med udgangspunkt i,
 - at området omfatter Brunhøjvej 2
 - at området etableres som et samlet centerområde med fælles torvedannelse
 - at der søges en trafikafvikling i området – herunder en trafikløsning for Brunhøjvej - der er foreneligt med ønsket om et samlet centerområde

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Bilag 1 Ry Østby Scenarier

Bilag 2 Byudvikling i den østlige del af Ry - Trafikanalyse

Bilag 3 Byplanfagligt notat - udkast

Bilag 4 2020_06_04_MASTERPLAN_RYHALLERNE

Bilag 4 Ry Øst 191001 Situationsplan Sydlige del LK

Bilag5A_Præsentation_Ry Visionsbilag A

Bilag 5B_Præsentation_Ry Visionsbilag B

Punkt 206: Lukket:

00.01.00-A00-96-19