



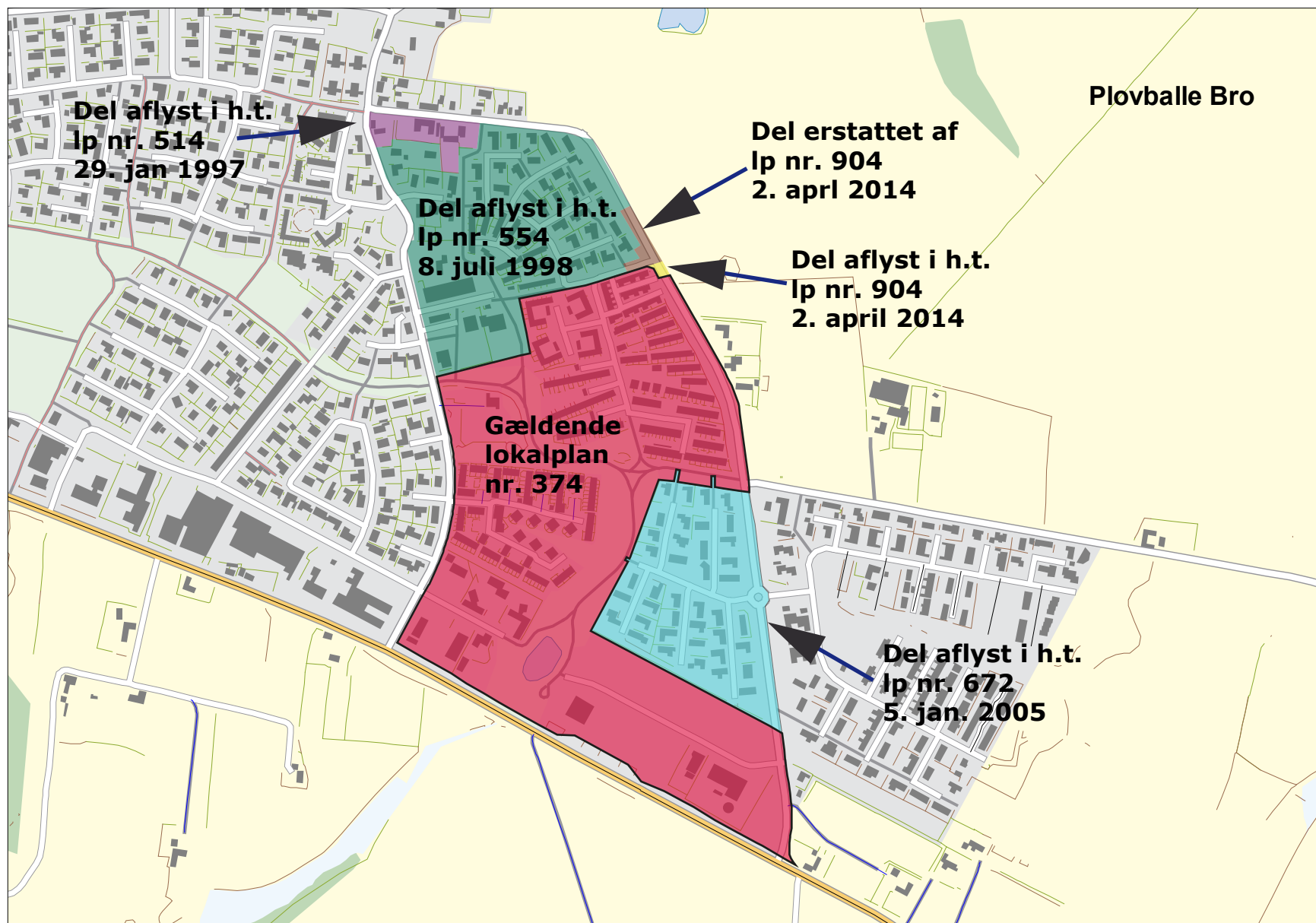
Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 374

Nyt byområde mellem Vistoftvej og Sabrovej i Sabro

Del ophævet i henhold til Lokalplanerne nr. 514, 554,
672 og 904 (se kortet på næste side)

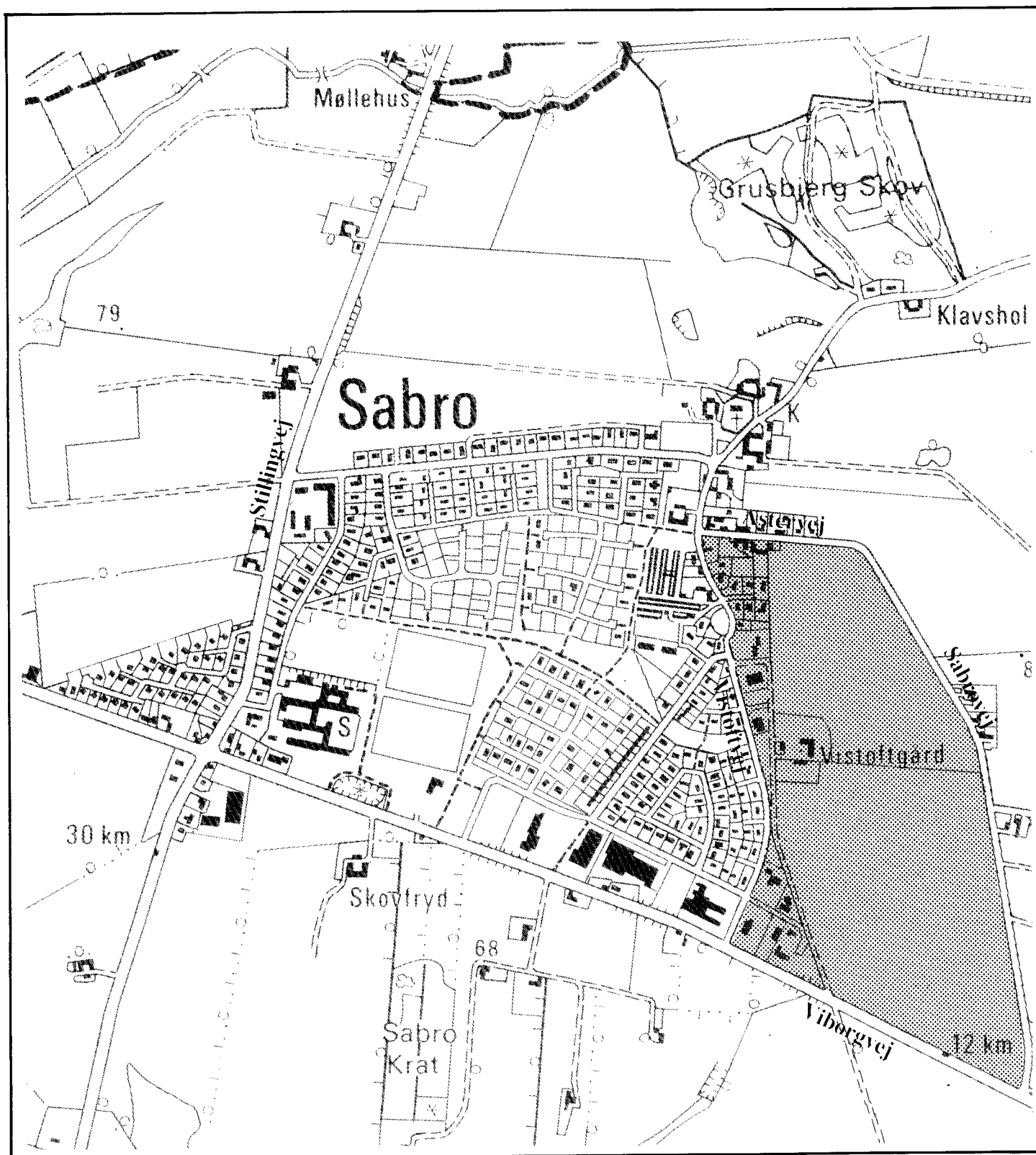
April 2014





Lokalplan nr. 374

Nyt byområde mellem
Vistoftvej og Sabrovej i Sabro



Århus kommune
Magistratens 2. afdeling
Stadsarkitektens kontor

Juni 1990

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
Rådhuset, værelse 501
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information
Rådhuset
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 22 22

Kortgrundlag

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

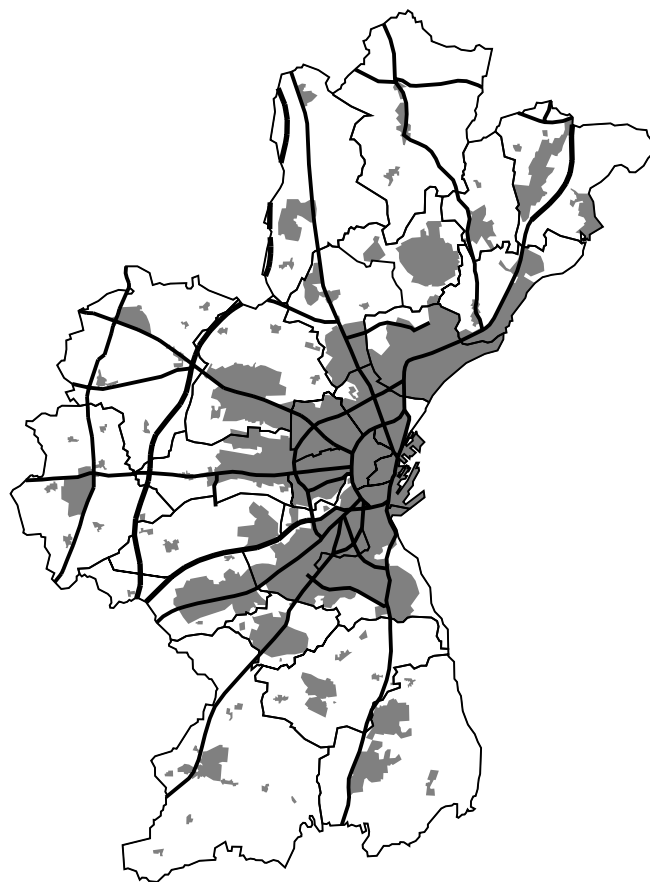
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

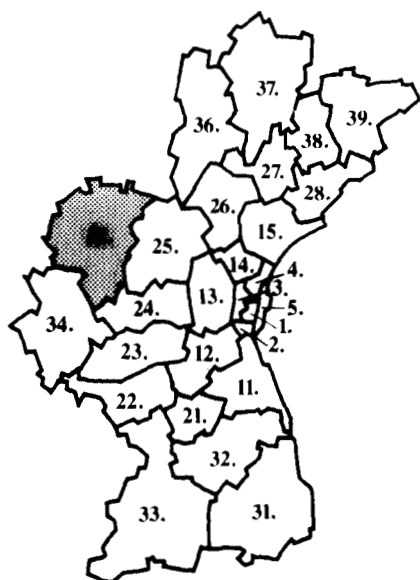
Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet





Nærmere oplysninger vedrørende lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Stadsarkitektens kontor,
byplanafdelingen,
rådhuset,
8100 Århus C,
tlf.: 06 13 20 00,
lokal 2262, vær. 501.

Lokalplanen kan ses og købes ved henvendelse til:

Kommune Information,
Sønder Allé 8,
8000 Århus C,
tlf.: 06 13 65 00.

Grundlaget for planens kortbilag i 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Geodætisk Instituts 4 cm-kort. Supplerende tematisk information er påført af Århus kommune.

Kortene udgives af Århus kommune med Geodætisk Instituts tilladelse A. 86
GI COPYRIGHT.

Statistikområde/distriktnr.: 8.0
Registreringskortbladnr.: 33

Indhold

	Side
Indledning	1
Lokalplanens indhold	2
Eksisterende forhold.....	3
Planens baggrund og mål.....	3
Planens hovedtræk.....	4
Grundejerforening.....	5
Deklaration.....	5
Eksempel på bebyggelse af storparcel.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Forholdet til anden planlægning	8
Kommuneplanens struktur.....	8
Kommuneplanens rammer.....	10
Tillæg nr. 18	13
Støjforhold	14
Kommunal sektorplanlægning	16
Lokalplanens bestemmelser	18
§ 1. Formål.....	19
§ 2. Område og opdeling.....	19
§ 3. Anvendelse	20
§ 4. Udstykning.....	24
§ 5. Trafikforhold	25
§ 6. Teknisk forsyning.....	26
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
§ 8. Bebyggelsens udseende.....	32
§ 9. Hegn og beplantning	33
§ 10. Støjforhold.....	33
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse	34
§ 12. Grundejerforening.....	35
§ 13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.....	35
§ 14. Servitutter.....	35
Vedtagelsespåtegninger	36
Lokalplankort	Bilag 1
Kapitel 5-virksomheder	Bilag 2

Indledning

Lokalplan nr. 374 omfatter planlægning af et ca. 370.500 m² stort areal mellem Vistoftvej og Sabrovej øst for Sabro by. I lokalplanen er der udlagt arealer til boliger, erhverv, butikker m.v. samt til fælles grønning.

Lokalplanen er opbygget på følgende måde:

Lokalplanens indhold

I dette afsnit beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen og hvordan planens hovedtræk lever op til målet.

Forholdet til anden planlægning

I dette afsnit beskrives kommuneplanens struktur og rammebestemmelser, sektorplaner m.v., som vedrører denne lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

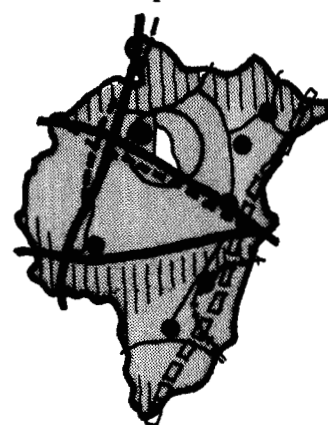
I dette afsnit fastlægges detaljerede bestemmelser om arealers anvendelse, vejenes udformning, husenes udseende, beplantning m.v.

Lokalplanen i planlægningsprocessen

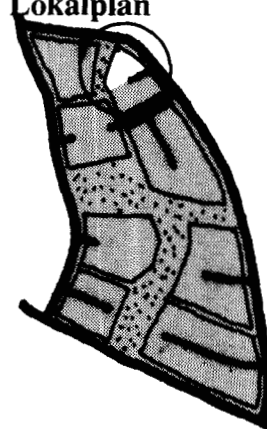
Tegningerne til højre viser et eksempel på sammenhængen mellem planlægningens forskellige niveauer.

1. **Kommuneplanen** angiver, hvordan kommunens enkelte lokalsamfund forventes at udvikle sig. Den fastlægger lokalsamfundets fremtidige struktur, det vil sige placeringen af boligområder, erhvervsområder, veje osv.
2. Inden for kommuneplanens rammer kan byrådet herefter gennem vedtagelsen af en **lokalplan** fastsætte mere detaljerede bestemmelser for de enkelte arealer eller ejendomme.
3. For at kunne realisere lokalplaner med storparceller til tæt-lav boligbebyggelse er det som regel nødvendigt, at der udarbejdes en **bebyggelsesplan**, der fastlægger placeringen og udseendet af bebyggelsen m.v. Planen angiver endvidere placeringen af interne veje og stier samt udnyttelsen og beplantningen af fællesarealer m.v.
4. Sidste fase er udarbejdelsen af et **detailprojekt**, der kan danne grundlag for udstedelse af byggetilladelse og start på byggeriet.

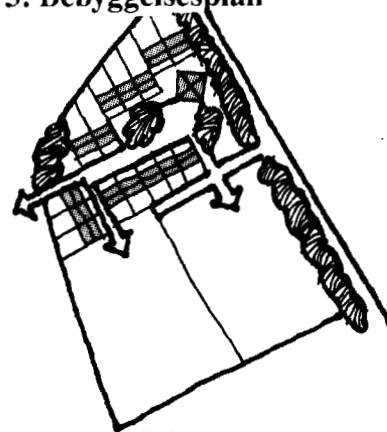
1. Kommuneplan



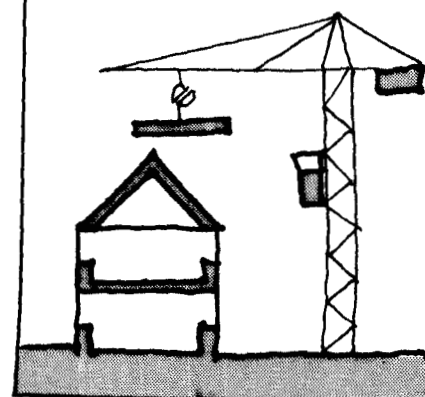
2. Lokalplan



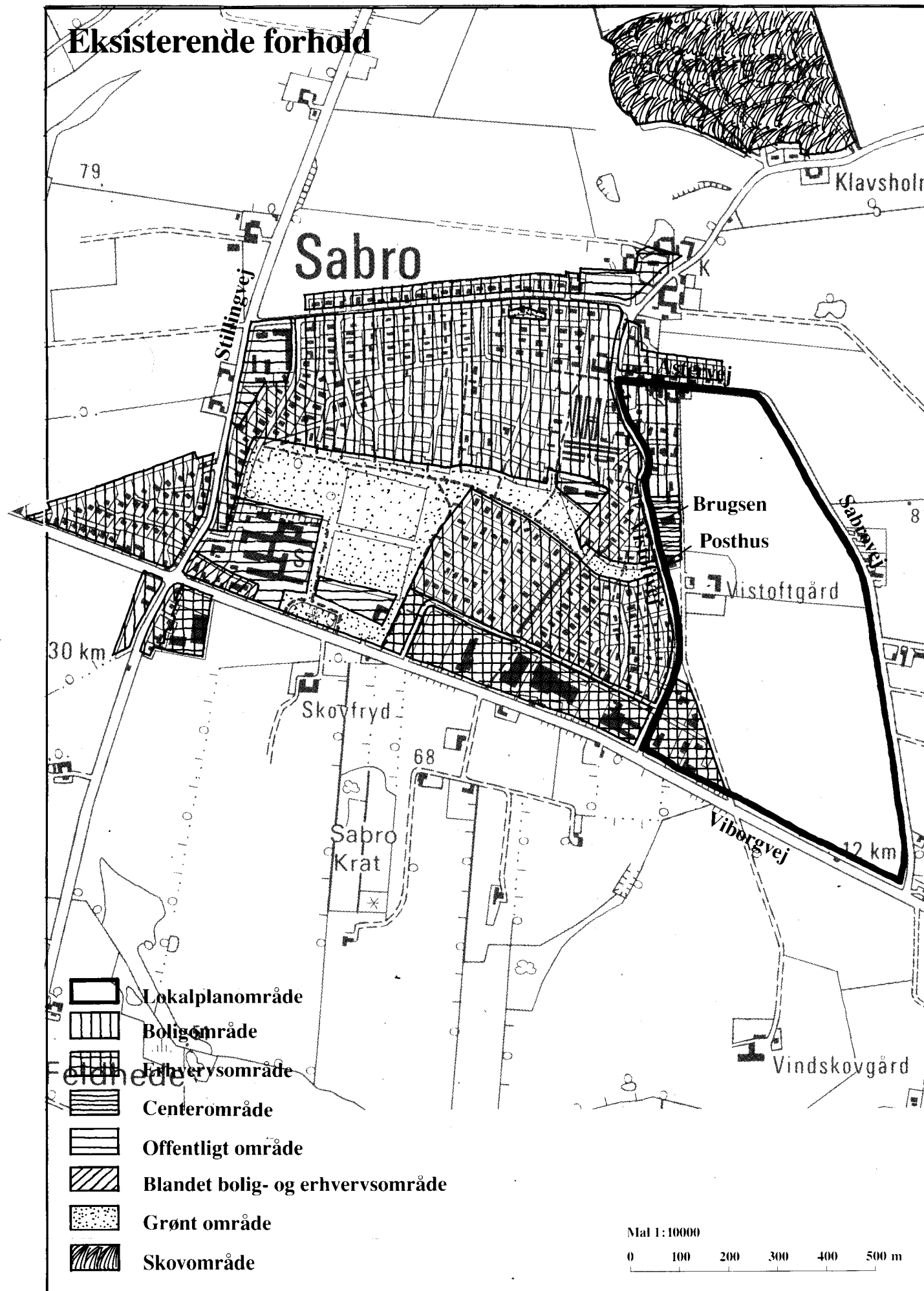
3. Bebyggelsesplan



4. Detailprojekt/byggeri



Eksisterende forhold



Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende øst for Sabro by.

Størstedelen af området anvendes i dag til landbrugsformål.

Et mindre område i den sydvestlige del anvendes til erhverv, mens området omkring brugsen og posthuset anvendes til serviceformål.

Terræn

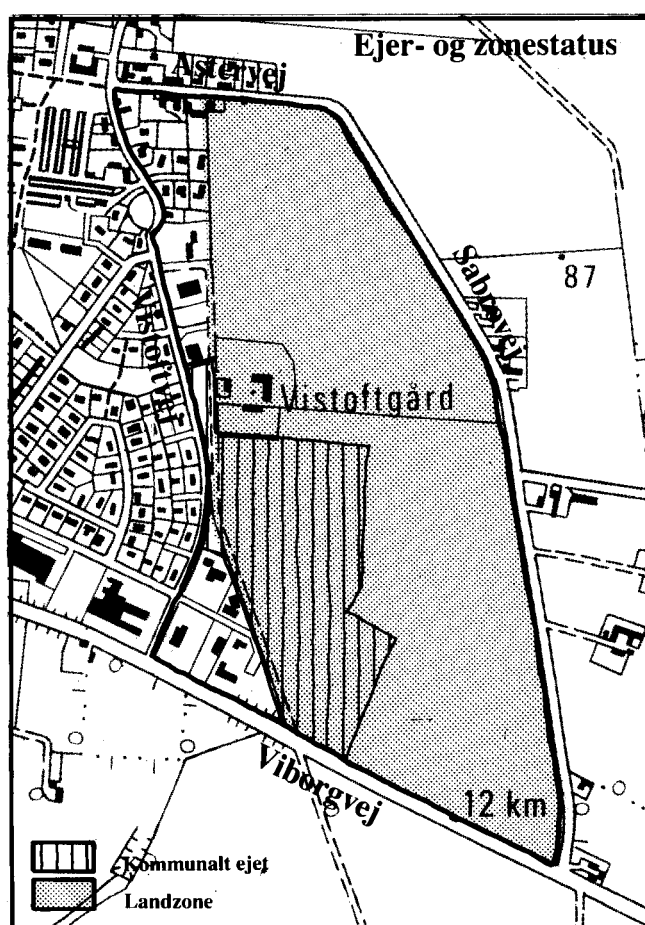
Terrænet er jævnt faldende fra nordvest til sydøst med et svagt markeret dalstrøg fra den sydvestlige del til den nordøstlige del af området.

Ejer- og zonestatus

Hovedparten af området er privatejet og hører under Vistoftgård.

Den sydvestlige fjerdedel af området er kommunalt ejet.

Grundene langs Vistoftvej er beliggende i byzone - resten af arealet er i landzone.



Planens baggrund og mål

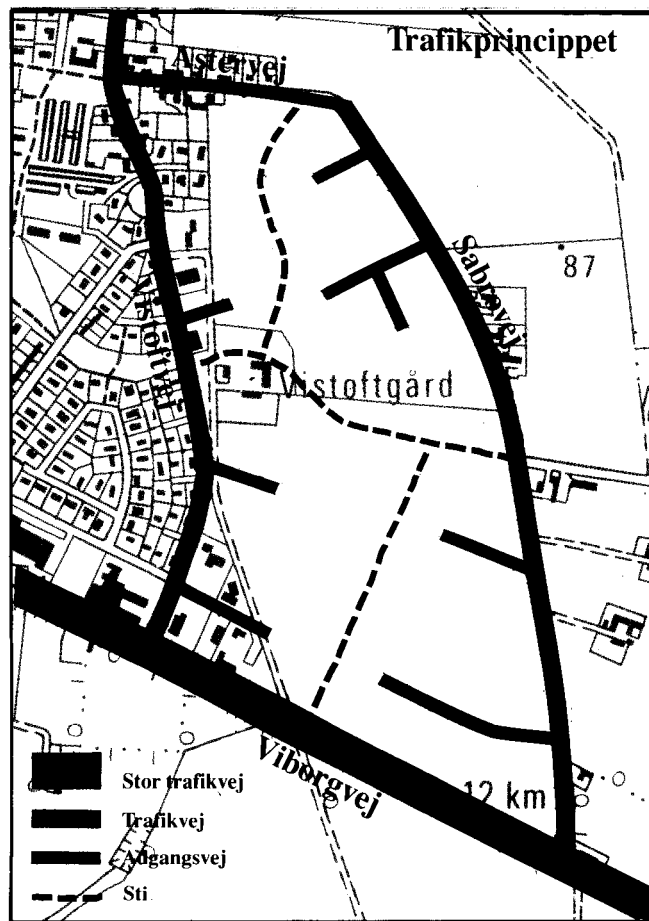
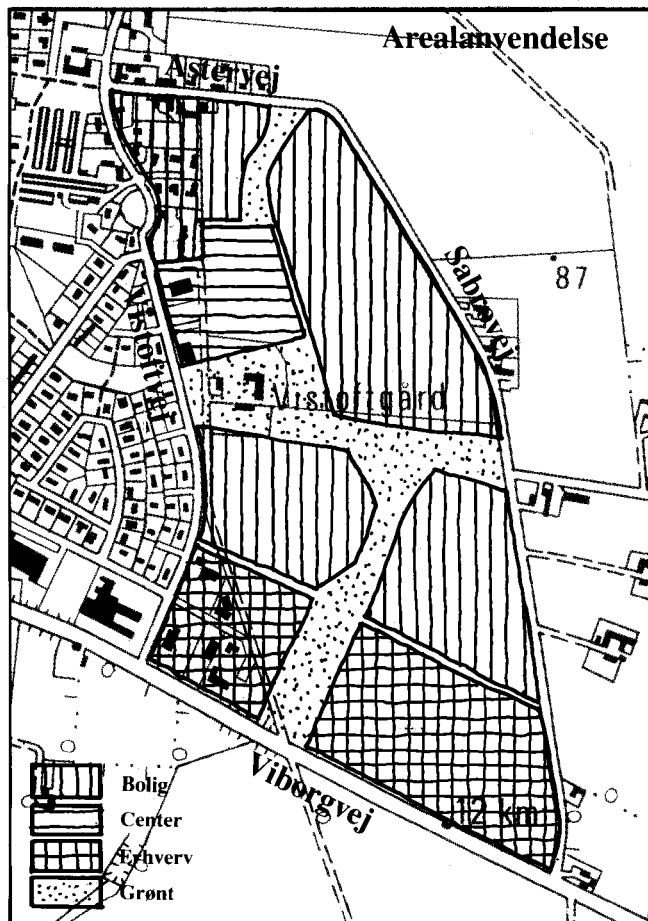
Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at kunne tilbyde byggemodnede grunde til boligsøgende og erhvervsdrivende.

Sabro fremstår i dag som en parcelhusby med en stor skole og et ufærdigt center i udkanten af byen. Da der i Århus kommune fortsat er behov for udbygning af boligområder, er Sabro i den overordnede planlægning udpeget til en udbygning med ca. 580 boliger frem til år 1996.

Målet med udbygningen er

- at give Sabro et varieret udbud af boliger,
- at koncentrere den tætteste bebyggelse omkring et center,
- funktionsmæssigt og visuelt at skabe et tydeligt centrum i Sabro,
- at udbygningen af området sker i takt med skolekapaciteten, og
- at især bolig- og centerområdet bygges op med henblik på at skabe trygge boligområder.

Planens hovedtræk



I lokalplanen udlægges følgende:

til boligformål:	ca. 246.500 m ²
til centerformål:	ca. 21.000 m ²
til erhvervsformål:	ca. 40.000 m ²
til rekreative formål:	ca. 63.000 m ²

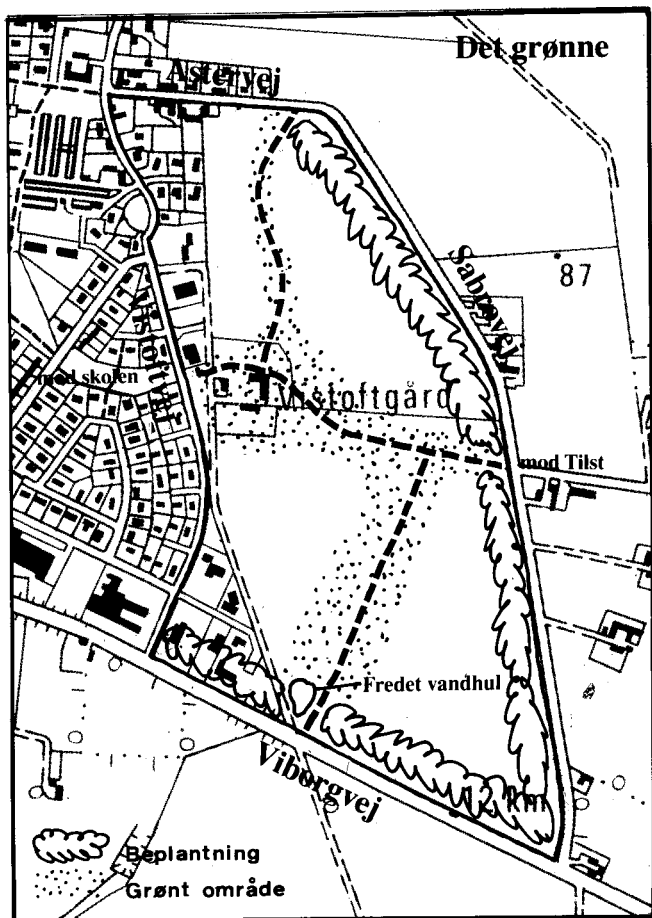
Centret er beliggende op til Vistoftvej med adgangsmulighed såvel fra Vistoftvej som fra Sabrovej, men uden gennemkørselsmulighed. Da det er hensigten at samle aktiviteterne i centret, placeres såvel offentlig som privat service her samt boliger på 1. sal for herved at sikre centret mod at ligge "øde" på de aktivitetsfattige timer i døgnet.

Omkring centret på de højest beliggende arealer i lokalplanområdet er de 2 etagers tæt-lave boliger koncentreret dels for at sikre flest mulige mennesker kortest mulig adgang til centret, dels for gennem bebyggelsens højde at markere og forstærke terrænet. Den åben-lave boligbebyggelse er placeret nærmest Sabrovej.

Et kontor- og lettere erhvervsområde er placeret som "stødpude" mellem Viborgvej og boligområderne, hvorved hovedparten af erhvervstrafikken holdes uden for boligområderne.

Et offentligt, grønt område med mulighed for placering af bibliotek, byggelegetid og beboerhus er beliggende lige syd for centret. Området har forbindelse til idrætsanlæggende ved skolen, den fremtidige stiforbindelse til Tilst og det fredede vandhul mod syd. Mellem den eksisterende lave bebyggelse og den nye 2 etagers bebyggelse mod nord er der udlagt et mindre, grønt område.

Udbygningen af boligområderne skal ske fra syd mod nord, idet man herved kan udbygge Sabrovej, efterhånden som trafikbelastningen øges.



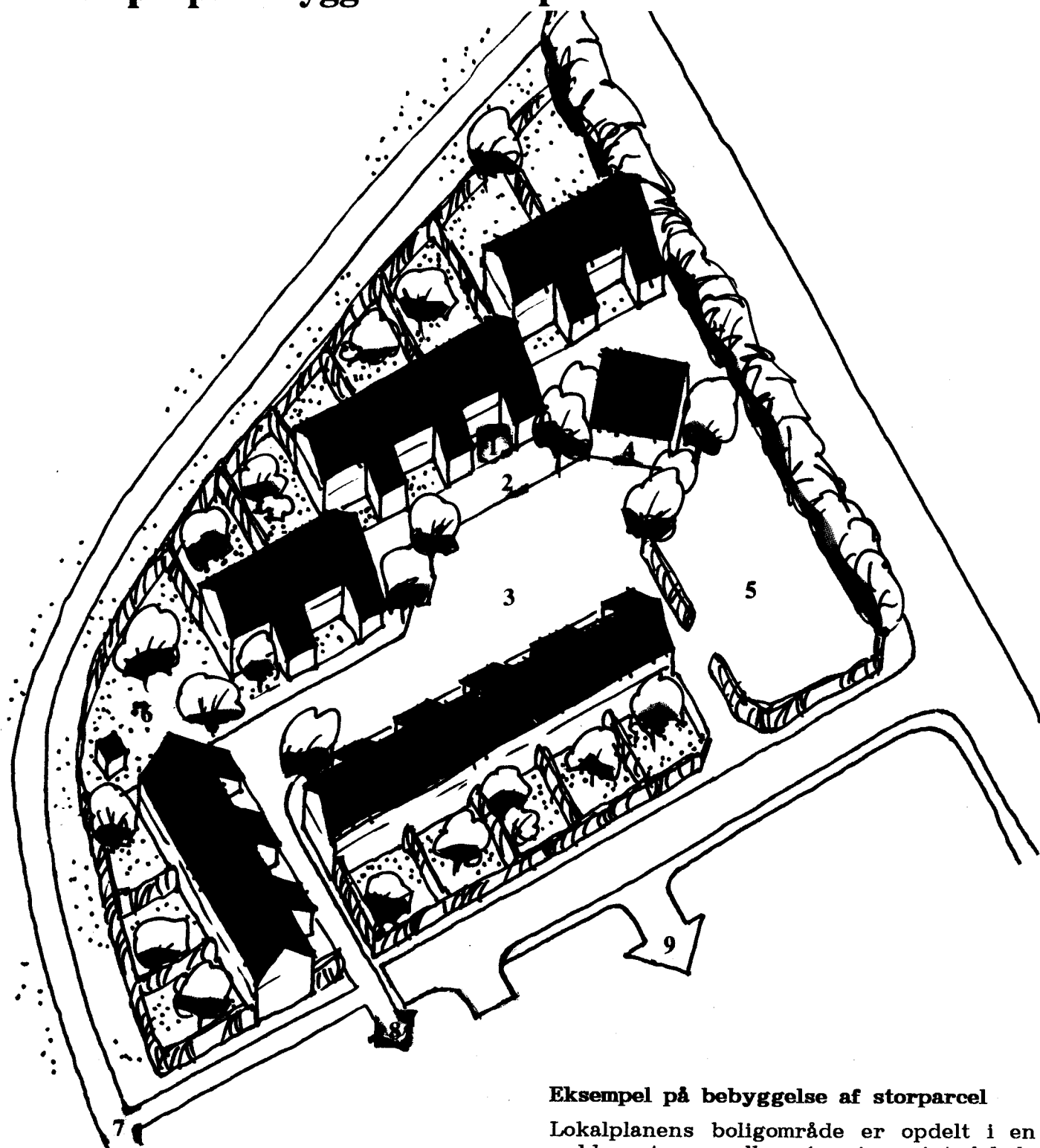
Grundejerforening

I lokalplanen stilles der krav om stiftelse af en forening, som skal varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.

Deklaration

Til supplerings af lokalplanen tinglyses en deklaration for lokalplanområdet. Deklarationen beskriver grundejerforeningens rettigheder og forpligtelser - placering og vedligeholdelse af ledningsanlæg - placering af P-pladsmuligheder for lastbiler samt vedligeholdelse af udendørsarealer, fællesvægge og gavle.

Eksempel på bebyggelse af storparcel



1. Privat areal
2. Halvprivat areal
3. Fælles areal (torv)
4. Fælleshus
5. Parkeringsplads
6. Nærlegeplads
7. Tilslutning til offentlig sti
8. Stiforbindelse til naboparcel
9. Adgangsvej til naboparcel

Eksempel på bebyggelse af storparcel

Lokalplanens boligområde er opdelt i en række storparceller (se i øvrigt lokalplankortet, bilag 1)

Her vises, hvordan storparcel nr. 2 kunne tænkes bebygget.

Lokalplantestens bestemmelser for storparceller til tæt-lav boligbebyggelse har til hensigt at skabe trygge og overskuelige boligområder.

Der stilles bl.a. krav om tydelig markering af de enkelte boligområder, f.eks. ved hjælp af beplantning, en port m.m. Udearealerne skal opdeles mellem private, halvprivate og fælles arealer.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt.

Ny bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal ifølge kommuneplanlovens § 31 efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

§ 14 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom, før dispensation gives.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanens struktur

Kommuneplanen fastlægger retningslinierne for planlægningen af bymønsteret, centerstrukturen, udbygningen med boliger og arbejdspladser, trafik anlæg, offentlige forsyningsanlæg m.v.

Boliger

Det fremtidige boligbyggeri i Sabro er i kommuneplanen planlagt placeret øst for Sabros eksisterende bebyggelse. Der kan udelukkende opføres lav bebyggelse -fortrinsvis tæt-lav.

Erhverv

I lokalsamfundet er der i dag en formel balance mellem antallet af boliger og antallet af arbejdspladser. Erhvervsarealet langs Viborgvej vest for Vistoftvej er i kommuneplanen udlagt til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, kontorerhverv, udstillingsvirksomhed og ikke-genegivende virksomheder i øvrigt.

Service

Sabro by er udpeget til lokalsamfundscenter. Ved Brugsen er der reserveret areal til udvidelse af de eksisterende centerfunktioner, som f.eks. bager, slagter, damefrisør og bank.

Landskab

Landområdet nord for Sabro by er udpeget til naturområde, dvs. at naturværdierne skal sikres omkring Lilleå. Det er målet, at eksisterende vådområder, læhegn og skove skal bevares og søges udbygget.

Trafik

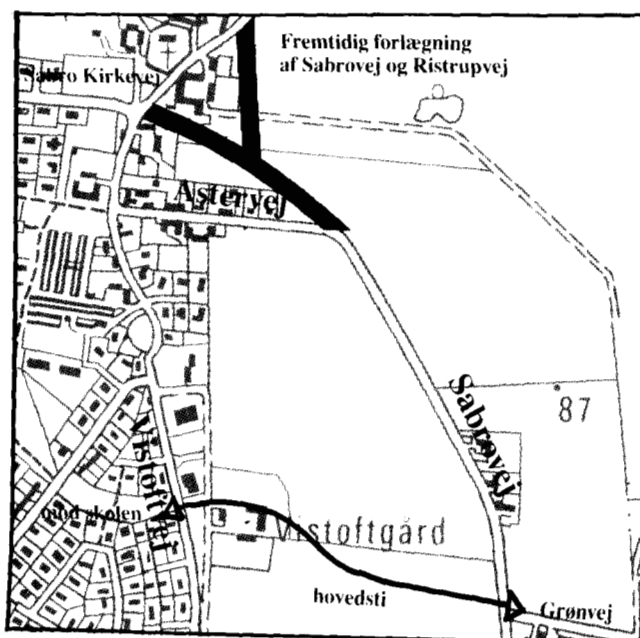
Umiddelbart syd for lokalplanområdet forløber Viborgvej. Viborgvej er en hovedlandevej, der bestyres af staten og administreres af amtskommunen. Syd for Sabro er der med byggelinier reserveret areal til en forlægning af Viborgvej.

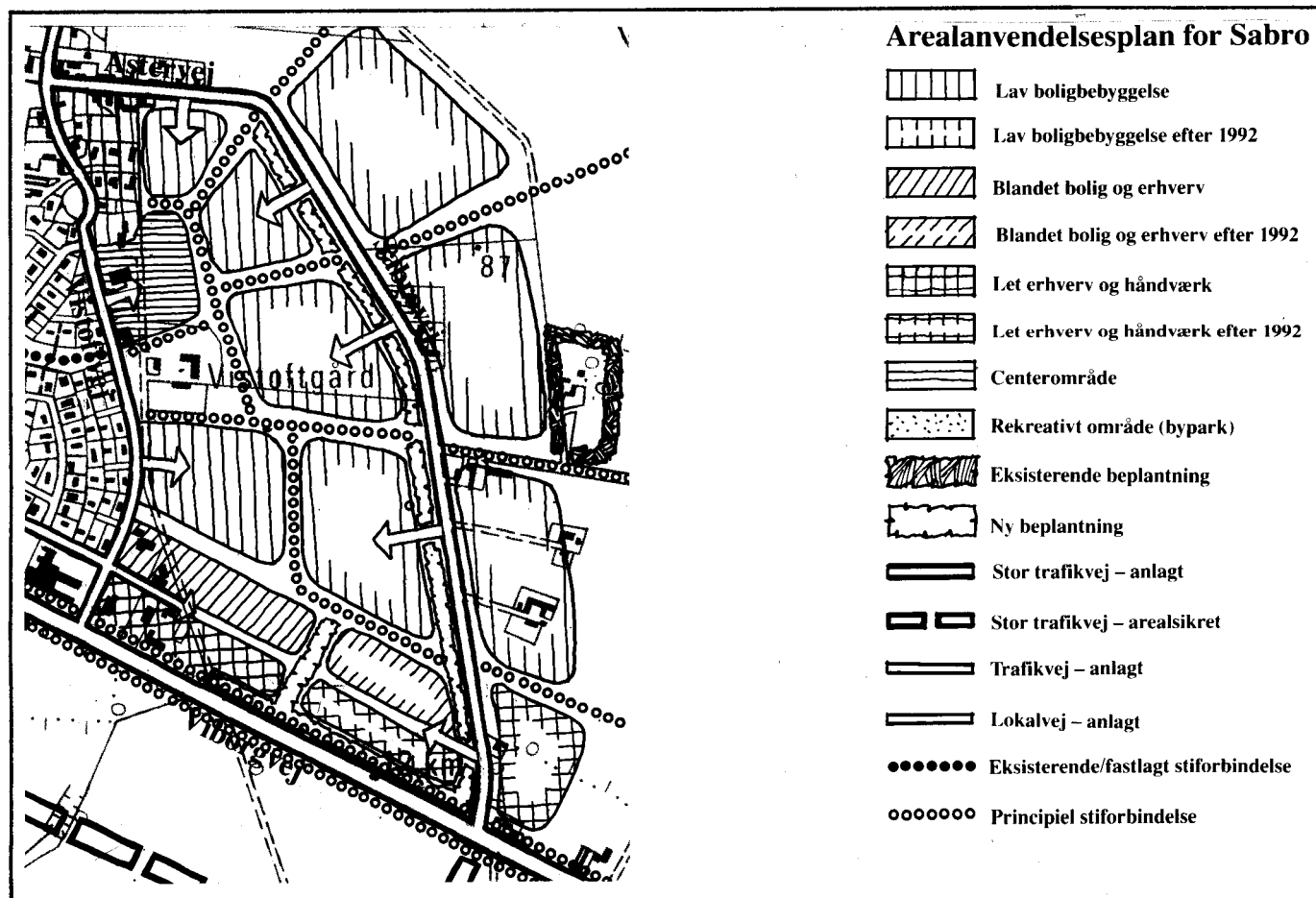
Der er tillige planlagt en forlægning af Stillingvej Vest for Sabro.

I kommuneplanen er det fastlagt, at ny bebyggelse i lokalplanområdet hovedsageligt skal orienteres mod Sabrovej af hensyn til Vistoftvej. Med dens nuværende standard er Sabrovej imidlertid ikke egnet til at betjene de nye bolig- og erhvervsområder. Der er derfor i lokalplanen reserveret areal til en udbygning af Sabrovej. Denne udbygning skal ske i takt med udbygningen af lokalplanområdet.

På længere sigt er der planer om en forlægning af Sabrovej/Astervej til krydset Sabro Kirkevej/Vistoftvej. Samtidig tænkes Ristrupvej ført over i den nye vej. Herved vil trafikken fra Ristrupvej og Sabro Kirkevej mod Viborgvej kunne ledes ad Sabrovej og dermed aflaste Vistoftvej og Astervej.

Den eksisterende øst-vest gående hovedsti, der bl.a. har forbindelse til skolen, videreføres igennem lokalplanområdet med forbindelse til Grønvej. Der er tillige planer om en stiforbindelse i nordlig retning mod bl.a. Grusbjerg Skov og Lilleådal.





Kommuneplanens rammer

Kommuneplanens rammer udgør bindeledet mellem kommuneplanens struktur og lokalplanlægningen. De udgør således det juridiske grundlag for lokalplaners indhold og vedtagelse.

Delområde
35.02.01 BO

Planintentioner:

Det er hensigten inden for delområdet at give mulighed for et varieret udbud af boligformer.

Det er derfor hensigten, at området skal kunne rumme såvel samlet opførte som individuelt opførte boliger i åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der må regnes med en lang udbygningsperiode, og det er derfor vigtigt, at området udbygges således, at de etapevis fremtræder som afrundede helheder såvel i bebyggelsesmæssig som i beplantningsmæssig henseende.

De grønne områder i byområderne, herunder stier, skal have sammenhæng med det rekreative areal 35.02.04 RE, centerarealet 35.02.03 CE og hovedstinettet i Sabro.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse. En del af området kan anvendes til bebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt.

Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt-lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.

3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Mindst 15 % af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

Delområde
35.03.03 BO

Planintentioner:

Det er hensigten at fastholde landsbyens fysiske miljø.

Det er hensigten at fastholde delområdet som en del af Sabro landsby, således at karakteren af landsbymiljø og byggetradition kan videreføres.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af fritliggende enbolighuse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt.

Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Karakteren af landsbybebyggelsen og beplantningen skal bevares og videreføres ved nyanlæg.
6. Eksisterende karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares.
7. Karakteristiske veje, stier, pladser, træer, levende hegn m.v. skal bevares.
8. Nye bygningers arkitektoniske udform-

ning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljø og byggetradition, f.eks. med hensyn til bygningers placering i forhold til vej og skel, samt bygningers udformning, herunder længde, bredde, facadehøjde, totalhøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre, vinduer, skorstene m.v.

**Delområde
35.02.03 CE**

Planintentioner:

Området udgør sammen med delområde 35.02.04 RE lokalsamfundscentret i Sabro-Borum. Det er hensigten at sikre areal til udvidelsesmuligheder for lokalsamfundscentret med de funktioner, der naturligt knytter sig hertil.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til lokalsamfundscenter.
I lokalsamfundscentret kan etableres butikker, kontorer, institutioner, ikke-genegivende fremstillings- og servicevirksomheder og boliger - herunder også for unge, ældre, enlige, handicappede m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

**Delområde
35.02.04 RE**

Planintentioner:

Det er hensigten, at det rekreative område skal være et offentligt areal til benyttelse for både voksne og børn i Sabro. Det udlægges til bypark, forsamlingshus m.v., og via stier i de grønne områder skal der skabes kontakt til de omliggende boligområder.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål (bypark, skov, stier o.l.) og offentlige formål (forsamlingshuse o.l.).
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.



Vistoftgård

**Delområde
35.02.02 ER**

Planintentioner:

Det er hensigten at anvende området til industri, lager- og værkstedsvirksomhed. Virksomheder, der kan give anledning til væsentlige forureningsgener, og som kræver betydelig afstand til f.eks. boliger, skal ikke kunne placeres i området.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål.
Ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v. må der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende formål, der er forureningsfølsomme.
Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.
Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.
2. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og højst 50 % af den enkelte grund må bebygges. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser om enkelte bygningsdele, som er nødvendige for virksomhedens drift.
4. Der skal sideløbende med områdets ibrugtagen etableres et min. 10 m bredt beplantningsbælte mod Sabrovej og mod Viborgvej.

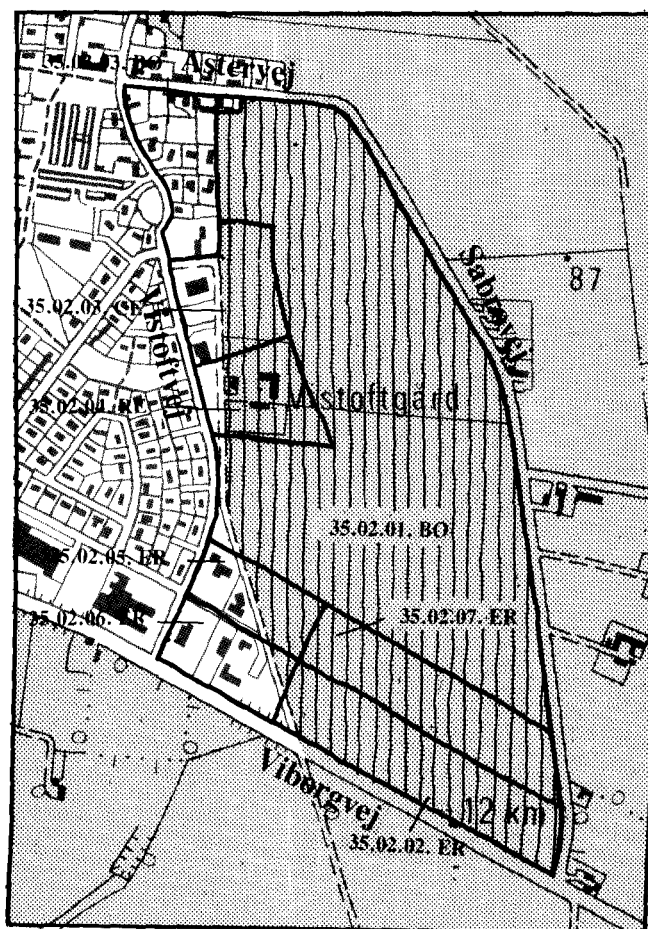
**Delområde
35.02.05 ER**

Planintentioner:

Det er hensigten at udvide det bestående område mod øst. Området skal anvendes til kontorerhverv, udstillingsvirksomhed og ikke-genegivende virksomheder i øvrigt.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.
Der må ikke udøves virksomhed, som medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
Der må opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.
Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner o.l.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod delområde 35.02.01 BO og landzonearealerne nord og øst for området.



Kommuneplanens rammer

Planintentioner:

Det er hensigten at anvende området til virksomheder, der kun medfører begrænset miljøbelastning, f.eks. lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv.

Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

2. Det samlede rumfang af bebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
4. Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod Viborgvej og landzonearealet øst for området.

Planintentioner:

Området skal anvendes til kontorerhverv, udstillingsvirksomhed og ikke gengivende virksomheder i øvrigt.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.

Der må ikke udøves virksomhed, som medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner o.l.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod delområde 35.02.01 BO og Sabrovej.

6. Der skal udarbejdes en etapeplan for udbygning af området.

Udbygningsplan for nye boliger

Med udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser om etapedeling af områdets udbygning og det mulige antal boliger er der udarbejdet følgende udbygningsplan for området:

Området må i alt bebygges med maksimalt 580 boliger, hvoraf der maksimalt må være 260 familieboliger (3-rumsboliger og derover). Udbygningstakten skal forløbe over minimum 6 etaper af hensyn til skolekapaciteten og af kriminalpræventive hensyn.

En etape svarer til 1 års forbrug.

Udbygningen af familieboliger bliver følgende:

eta-pe 1	eta-pe 2	eta-pe 3	eta-pe 4	eta-pe 5	eta-pe 6
50	50	50	30	50	30

Det samlede antal boliger (familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger), der må bygges inden for de 6 etaper, er følgende:

eta-pe 1	eta-pe 2	eta-pe 3	eta-pe 4	eta-pe 5	eta-pe 6
150	120	100	80	80	50

Støjforhold

De støjmæssige forhold i lokalplanområdet er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Viborgvej. Trafikmængden på Sabrovej er i dag så beskeden, at den ikke giver anledning til nævneværdig støjbelastning.

Med de planlagte forlægninger af Sabrovej/Astervej og Ristrupvej vil trafikken fra Sabro Kirkevej og Ristrupvej mod Viborgvej kunne ledes ad Sabrovej. Dette, tillige med den planlagte udbygning af lokalplanområdet, vil resultere i en kraftig forøgelse af trafikmængden på Sabrovej.

På baggrund heraf er den fremtidige trafikmængde på Sabrovej skønnet til ca. 2.700 biler i døgnet. Støjniveauet fra Sabrovej er herefter beregnet til ca. 67 dB(A) på døgnbasis. Støjniveauet fra Viborgvej er beregnet til ca. 72 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidten.

Ny boligbebyggelse og opholdsarealer må ikke påføres et udendørs støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

For at sikre dette er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at der skal etableres en beplantet støjvold i 2 m's højde ud mod Sabrovej. Derudover er der en bestemmelse om, at boliger og opholdsarealer skal placeres i visse mindsteafstande fra både Viborgvej og Sabrovej. Ny kontorbebyggelse og lignende støjføl-som erhvervsbebyggelse må ikke påføres et udendørs støjniveau, der overstiger 60 dB(A). Denne form for bebyggelse skal placeres i område VI, parcel 16. Her er afstanden til både Viborgvej og Sabrovej så stor, at de 60 dB(A) umiddelbart er overholdt.

Øvrige miljømæssige forhold

Erhvervsområdet, området VI, er opdelt i flere parceller. Denne opdeling tager bl.a. sigte på at regulere miljøbelastningen dels i de enkelte delområder, dels i forhold til lokalplanrådets omgivelser.

	Hverdage kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Hverdage kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligedage kl. 07-22	Nat kl. 22-07
I område VII, parcel 16-18	60	60	60
I område VII, parcel 15-17	55	45	40
I område I, II og III ...	45	40	35
I boligområdet vest for lokalplanområdet samt planlagt boligområde øst for Sabrovej	45	40	35
Ved boliger i det åbne land	55	45	40

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Virksomhedsstøj

Ifølge § 10 må virksomheder, der etablerer sig i området, ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier. Disse grænseværdier er afhængig af såvel lokalplanområdets anvendelse som den planlagte og eksisterende anvendelse af naboområderne. Grænseværdierne, der gælder uden for virksomhedens egen grund, er anført i nedenstående skema. En virksomhed skal således overholde grænseværdierne både i det delområde, hvori den ligger og i forhold til naboområderne i og uden for lokalplanområdet.



Fredet vandhul ved Silkeborgvej

Kommunal sektorplanlægning

I det følgende refereres ganske kort, hvilke interesser og behov de enkelte kommunale sektorer har i lokalplanområdet.

Teknisk forsyning

I lokalplanområdet er reserveret et areal på 6.000 m² til etablering af halmfyret fjernvarmecentral. Der er gode tilkørselsforhold via Sabrovej og anlægget ligger centralt i forhold til såvel eksisterende som fremtidig bebyggelse. Vedrørende vandforsyning forsynes lokalplanområdet fra Sabro Vandværk efter det til enhver tid gældende regulativ og gældende vilkår i øvrigt.

Brandhaner opstilles langs vejene

Vedrørende kloakforsyning skal det ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Stadsingeniørens kontor, Hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Spildevand skal afledes via ny afskærende spildevandsledning til Tilst renseanlæg, hvor den fornødne kapacitet er til stede.

Regnvand skal afledes via eksisterende regnvandsbassin syd for Viborgvej til det offentlige vandløb Storkesig bæk.

Biblioteksvæsenet

I takt med den stigende boligudbygning i Sabro vil behovet for en større biblioteksfilial stige. Der er derfor peget på areal til biblioteksformål.

Fritids- og kulturforvaltningen

Der er i området planer om lokaler til klub- og foreningsaktiviteter - eventuelt samordnet med biblioteksfaciliteterne.

Park- og kirkegårdsforvaltningen

Der skal udlægges areal til byfælledformål, som med sti skal forbindes med de eksisterende grønne områder ved skolen.

Den karakteristiske gårdbeplantning omkring Vistoftgård skal så vidt muligt søges bevaret. Vandhullet øst for eksisterende erhvervsområde er fredet og skal bevares.

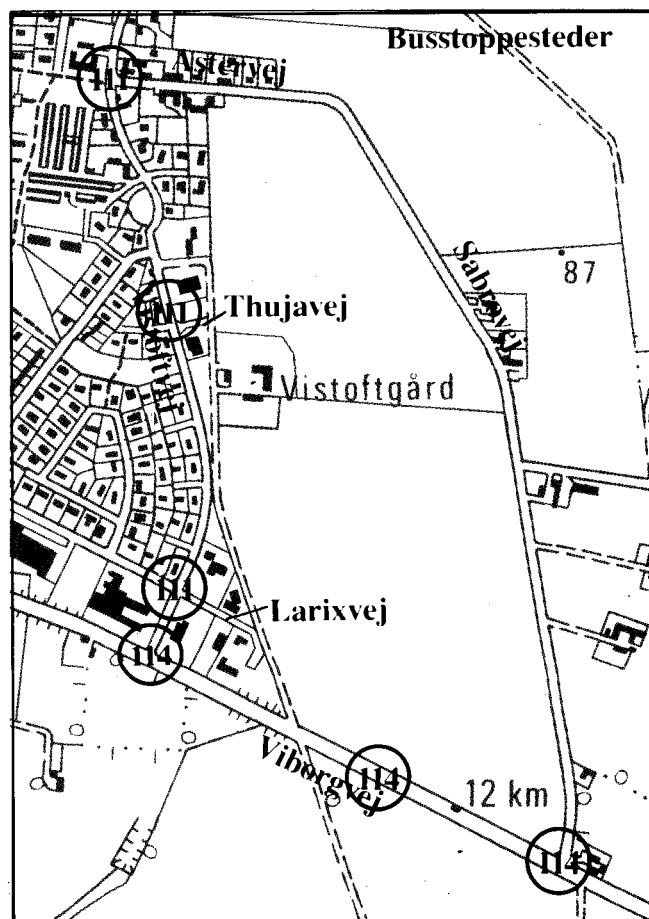
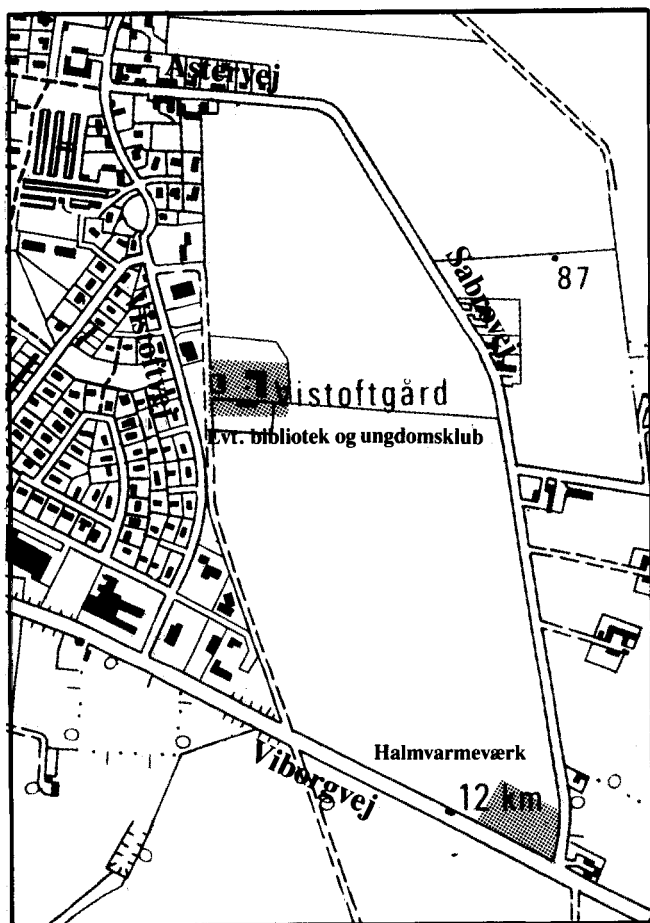
Langs Sabrovejs vestlige side skal etableres en skovbrynsagtig beplantning.

Trafik

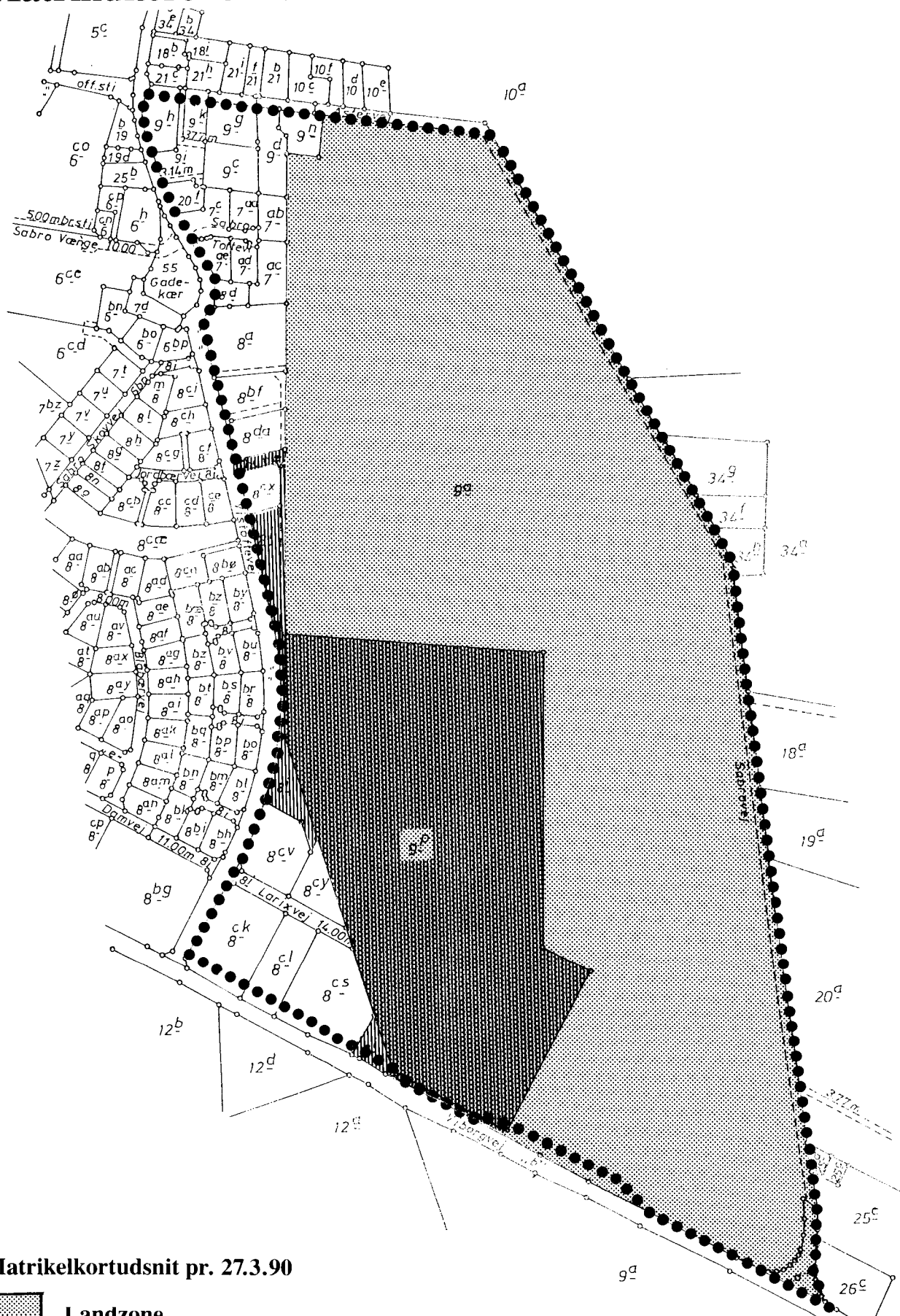
Linie 111 har stoppesteder på Vistoftvej ud for Larixvej, Thujavej og Astervej/Kirsebærvej. Linie 114 har stoppesteder på Viborgvej ud for Vistoftvej, Sabrovej samt midt mellem disse 2 veje.

Socialforvaltningen

I lokalplanen er der reserveret ca. 6.000 m² areal til placering af daginstitutioner til børn i alderen 0-6 år. Institutionerne placeres i centerområdet.



Matrikulære forhold



Matrikelkortudsnit pr. 27.3.90

-  Landzone
-  Kommunalt ejet

0 100 200 m

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Formål

- Lokalplanen har til hovedformål at sikre:
 - at der i lokalsamfundet Sabro-Borum sker en tilvækst af boligtyper, der kan medvirke til et varieret udbud af boligtyper,
 - at boligområdet opdeles i overskuelige enheder, der bygges op med kriminalpræventive hensyn,
 - at der fastlægges en udbygningsplan for området, der sikrer at området udbygges over minimum 6 etaper,
 - at der i det udlagte centerområde kan etableres børneinstitutioner og lignende offentlige formål, butikker og anden erhvervsvirksomhed, der kan indpasses uden væsentlige gener,
 - at der etableres et grønt område med central beliggenhed med direkte forbindelse til eksisterende grønne områder, til skolen og den fremtidige bysti mod Tilst,
 - at der opnås en tilfredsstillende trafiksikkerhed, såvel i selve lokalplanområdet som ved forbindelsen med det eksisterende byområde, herunder let og sikker adgang til skole, butikker m.v. for gående og cyklende, og
 - at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

1

I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af stadsingeniørens forvaltningsafdeling.

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, bilag 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matr.nr.: 8 bf, 8 da, 8 cx, 8 i, del af 9 a, 8 cv, 8 cy, 8 ck, 8 cl, 8 cs, 8 a, 8 d, 7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 ab, 7 aa, 7 c, 20 f, 9 i, 9 h, 9 c, 9 d, 9 n, 9 g, 9 k, samt umatrikuleret areal "d", Sabro By, Sabro, samt alle parceller, der efter den 27.3.90 udstykkes i området (se fodnote 1).

Stk. 2.

Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV, V, VI og VII, som vist på bilag 1.

Stk. 3.

Der er landbrugspligt på matr.nr. 9 a, Sabro By, Sabro. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer (se fodnote 2).

Stk. 4.

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er landzoneareal i lokalplanområdet overført til byzone.

2

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 og/eller stk. 3.

§ 3. Anvendelse

Område I

Stk. 1.

Området, der er opdelt i storparcellerne nr. 2-11, er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende) med tilhørende fællesfaciliteter. En mindre del af bebyggelsen på den enkelte storparcel kan opføres som huse med vandrette lejlighedsskel.

Stk. 2.

Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering og trafik, eller på anden måde er til gene.

Stk. 3.

Magistratens 2. Afdeling kan endvidere tillade, at området anvendes til offentlige formål, f.eks. mindre institutioner til yngre, ældre og handicappede samt til klub- og foreningsvirksomhed. Endvidere kan der i området etableres servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder. Placeringen af bygninger til de nævnte formål fastlægges i bebyggelsesplanen, jf. § 7, stk. 1.

Der kan i forbindelse med bebyggelsesplanens godkendelse kun tillades sådanne institutioner og erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne. Det er derfor en forudsætning, at belastningen af det lokale vejnet ikke forøges nævneværdigt, samt at der sker en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold, sådan at områdets karakter af boligområde ikke brydes. Der vil ikke på et senere tidspunkt kunne gives tilladelser til opførelse eller indretning af bygninger til offentlige formål og erhverv, dog bortset fra sådanne virksomheder, der er nævnt i stk. 2.

Stk. 4.

Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som fælles opholdsareal for storparcellens beboere (f.eks. til boldspil, nærlegeplads og lignende).

Område II

Stk. 5.

Området, der er opdelt i storparcellerne 1, 12, 13 og 14, er udlagt til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Stk. 6.

På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

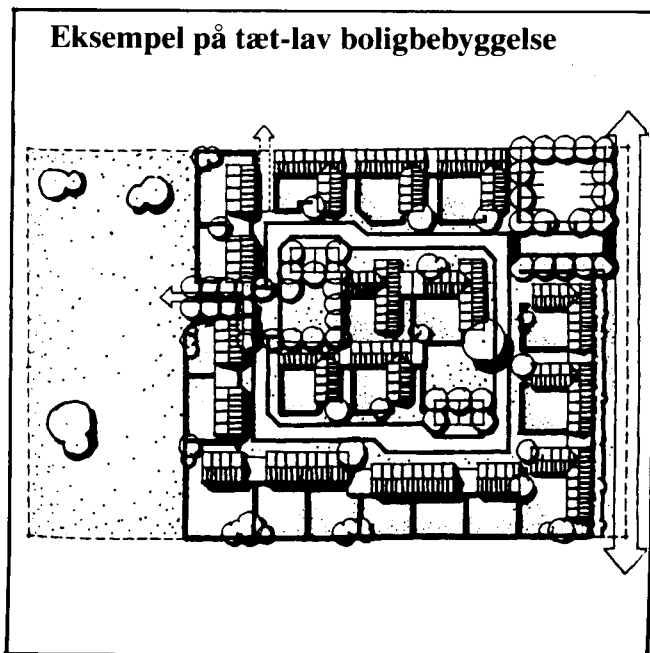
Stk. 7.

Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisionsvirksomhed. Endvidere tillades etableret forenings- og klubvirksomhed, hvis placering fastlægges i forbindelse med en udstykningsplan for området.

En forudsætning for etablering af ovennævnte virksomheder er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Stk. 8.

Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som fælles opholdsareal for storparcellens beboere (f.eks. til boldspil, nærlegeplads og lignende).



Område III

Stk. 9.

Område III, der omfatter den eksisterende boligbebyggelse i lokalplanområdet, fastholdes til boligformål.

Stk. 10.

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Stk. 11.

Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Område IV

Stk. 12.

Område IV udlægges til offentlige og private serviceformål som f.eks. dagligvarebutikker, børneinstitutioner, bibliotek, ungdomsklub, beboerhus, som primært henvender sig til beboerne i lokalsamfundet. Endvidere må der opføres boliger i området.

Område V

Stk. 13.

Området er udlagt til offentlige formål.

Stk. 14.

Indenfor det med priksignatur markerede område må der opføres bebyggelse til offentlige formål som f.eks. forsamlingshus, klub- og foreningsaktiviteter, bibliotek m.v.

Planen for disse anlæg skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Område VI

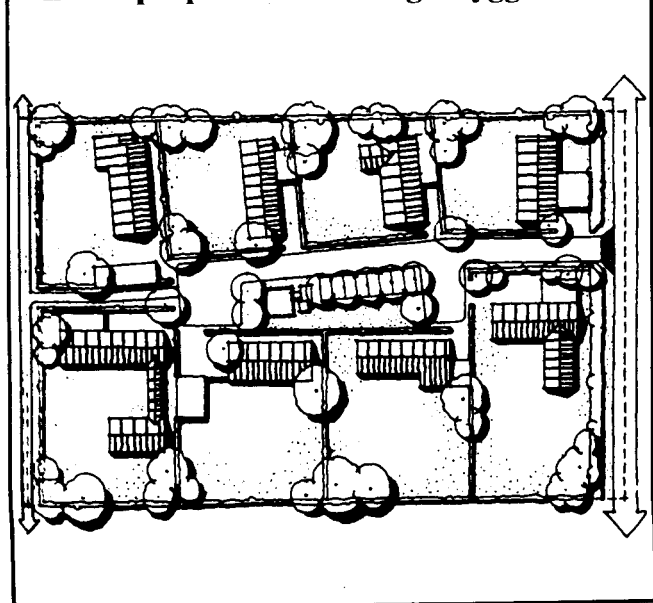
Stk. 15.

Området er udlagt til fælles friareal for samtlige beboere i lokalplanområdet.

Stk. 16.

På dette areal må grundejerforeningen etablere anlæg til fælles formål (f.eks. supplerende beplantning, boldbane, legepladser m.v.)

Eksempel på åben-lav boligbebyggelse



Kilde: Planlægning af nye boligområder
Kommuneplanorientering nr. 4 Planstyrelsen 1981

Område VII

Stk. 17.

Området, der er opdelt i storparcellerne 15, 16 og 17, og 18 er udlagt til erhvervsformål.

For storparcel 15 og 16 gælder følgende:

Stk. 18.

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv, kontorer og lignende ikke-forurenende erhvervsvirksomhed.

Stk. 19.

Området kan, bortset fra matr.nr. 8 cv og 8 cy, desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende.

Stk. 20.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 eller andre virksomheder og institutioner, som kan medføre gener i form af støj, luftforurening eller lugt, må ikke etableres i området.

Stk. 21.

For storparcel 15 gælder, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed må opføres eller indrettes én bolig for en person tilknyttet virksomheden.

Stk. 22.

Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

For storparcel 17 gælder følgende:

Stk. 23.

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv, kontorer, mindre håndværks- og værkstedsvirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Stk. 24.

Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes én bolig for en person tilknyttet virksomheden.

Stk. 25.

Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

Stk. 26.

Området kan, bortset fra matr.nr. 8 ck, 8 cl og 8 cs, desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme. De må således ikke begrænse den forudsatte aktivitet i området. De må heller ikke overskride den tilladte aktivitet.

For storparcel 18 gælder følgende:

Stk. 27.

I området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til industrivirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Endvidere må opføres et halmvarmeværk med placering som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etableres i området, hvis de er medtaget på bilag 2. (Se fodnote).

Magistratens 2. Afdeling kan dog efter en konkret vurdering tillade, at andre virksomheder omfattet af kapitel 5 etableres i området.

Stk. 28.

Vognmandsvirksomheder, speditiionsfirmer, containervirksomheder, betonblanderi og lignende virksomheder, der medfører betydelig tung trafik må ikke etableres i området.

Stk. 29.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Opmærksomheden henledes på, at de fleste virksomheder, der er nævnt på bilaget, skal opnå miljøgodkendelse, før de kan etableres.

Stk. 30.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker og selvstændige kontorvirksomheder i området.

Magistratens 2. Afdeling kan dog tillade, at flere virksomheder samler kontor- og kantinefaciliteter og placerer dem i en selvstændig fællesbygning.

Stk. 31.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme. De må således ikke begrænse den forudsatte aktivitet i området. De må heller ikke overskride den tilladte aktivitet.

Fællesbestemmelser for område VII.**Stk. 32.**

Der må i områderne opføres en transformestation.

Stk. 33.

Placering af mindre bygninger til kvartets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. Udstykning

Område I

Stk. 1.

Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

Stk. 2.

Yderligere udstykning af storparcellerne skal ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelses- og udstykningsplan, (se § 7). Kommuneplanlovens § 40, stk. 1, om mindstegrundstørrelse på 700 m², gælder ikke for området.

Stk. 3.

Det skal tilstræbes, at den enkelte grund gives en bredde på min. 6 m. Magistratens 2. Afdeling kan i den i § 7 nævnte plan tillade en mindre grundbredde.

Område II

Stk. 4.

Udstykning i storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

Stk. 5.

Yderligere udstykning af storparcellerne skal ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan. Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m².

Område III

Stk. 6.

Ingen grund i området må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m².

Område IV

Stk. 7.

Yderligere udstykning af storparcellen skal ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan/udstykningsplan (se § 7).

Område V og VI

Stk. 8

Udstykning til område V og VI skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1. Der må ikke ske yderligere udstykning i områderne.

Område VII

Stk. 9

Ingen grund i området må udstykkes med en størrelse mindre end 2000 m².

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1.

Lokalplanens område IV har vejret til den private fællesvej Thujavej.

Stk. 2.

På lokalplankortet, bilag 1, er med raster vist de arealer, der er udlagt til

Vej A-B	15,0 m bredde
Vej C-D	12,0 m bredde
Vej E-F	11,0 m bredde
Vej G-H	13,5 m bredde
Vej I-J	11,0 m bredde
Vej K-L	11,0 m bredde
Vej M-N	11,0 m bredde
Cykel- og gangsti a-b, c-d, e-f ...	5,0 m bredde

Vej G-H skal være adgangsvej også til område IV.

Der skal etableres vendeplads for lastvogne ved punkterne D og N.

Der skal reserveres areal, der sikrer vendemulighed for renovationsvogne ved punkterne H, F, J og L.

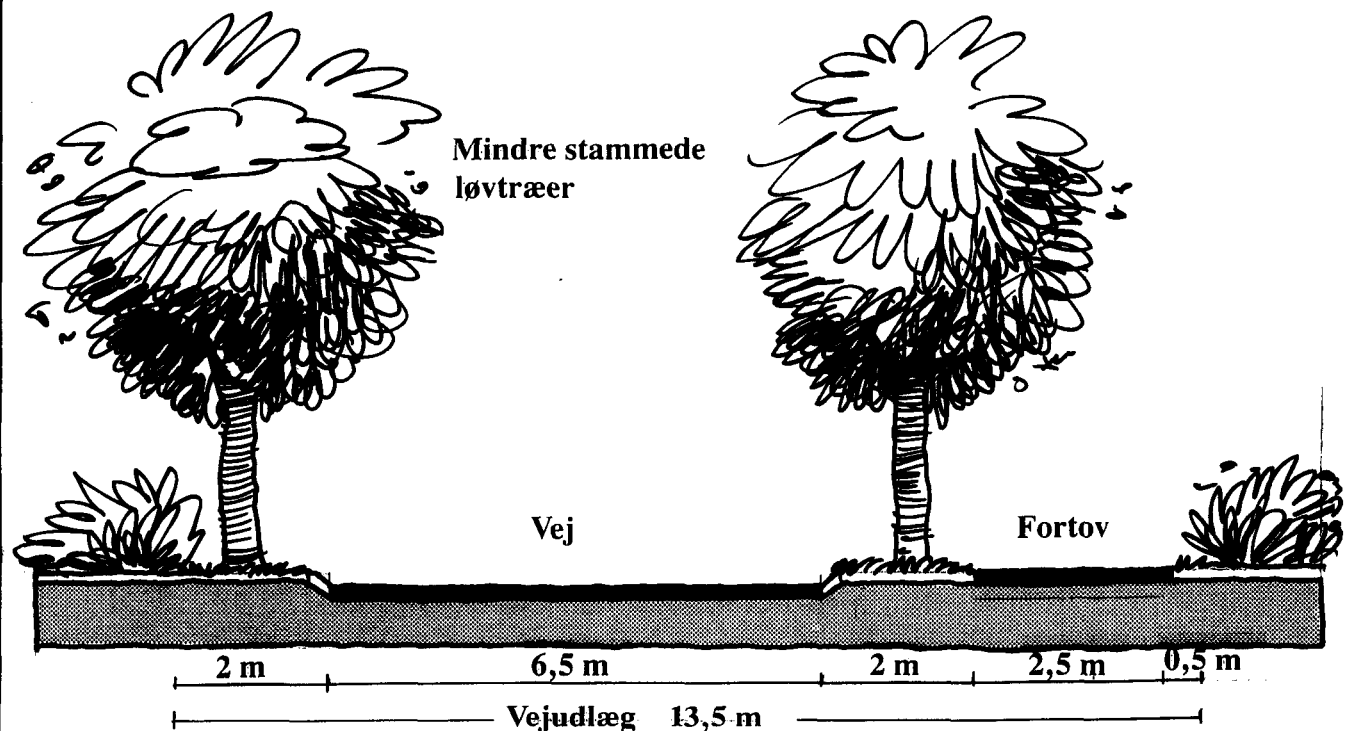
Stk. 3.

Der skal fra hver storparcel sikres sti-forbindelse til sti a-b/c-d/e-f.

Stk. 4.

Til Sabrovej og vej G-H må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Udformning af vej G - H



Stk. 5.

Vejadgang fra vejene E-F, I-J og K-L til storparcellerne skal i princippet etableres som vist på lokalplankortet, bilag 1 (se fodnote).

Stk. 6.

Vej på en storparcel skal som hovedregel have et tværprofil på mindst 8 m.

Stk. 7.

Der skal til godkendelse hos Stadsingeniørens Kontor indsendes et projekt for det interne færdselsareal på en storparcel.

Projektet skal principielt indeholde samme materiale, som kræves ved godkendelse af private fællesveje.

Stk. 8.

Der skal reserveres arealer til parkeringsformål som følger:

Område I

Ved tæt-lav boligbebyggelse udlægges areal til parkeringsformål svarende til mindst 1½ bilplads pr. bolig. For hver bolig under 50 m² dog kun 1 bilplads.

Område II og III

Ved åben-lav boligbebyggelse gælder bygningsreglementets bestemmelser om parkering.

Område IV

Parkeringsareal udlægges og anlægges i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsareal i Århus Kommune".

Der skal udlægges areal til lastbilparkering for 3 lastbiler.

Område VII

Der udlægges areal til parkeringsformål svarende til 1 bilplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Hvis det af hensyn til udformningen af bebyggelsesplanen for en storparcel er hensigtsmæssigt, og hvis de trafikale forhold tillader det, kan Magistratens 2. Afdeling godkende mindre afvigelse.

§ 6. Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive varmforsyningsanlæg på forsyningens til enhver tid gældende bestemmelser.

Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Stadsingeniørens Kontor, Hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Spildevand skal afledes via ny afskærende spildevandsledning til Tilst renseanlæg, hvor den fornødne kapacitet er til stede.

Regnvand skal afledes via eksisterende regnvandsbassin syd for Viborgvej til det offentlige vandløb Storkesig bæk.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

Stk. 1.

Bebyggelse på den enkelte storparcel må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Placering af eventuelt fælleshus,
- Placering af garager/carporte (eller eventuel fællesparkering),
- Placering af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementet afsnit 13,
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Eventuel tilbygningsmulighed til fuld udnyttelse af det tilladte antal etageareal.
- Terrænreguleringer.
- Ny beplantning samt indretning af storparcellens fælles opholdsarealer, herunder indretning af legepladser (se fodnote 1).
- Beplantning langs storparcellens afgrænsning mod sti og fælles friareal (område V og VI), jf. § 9, stk. 5.
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer o.l.

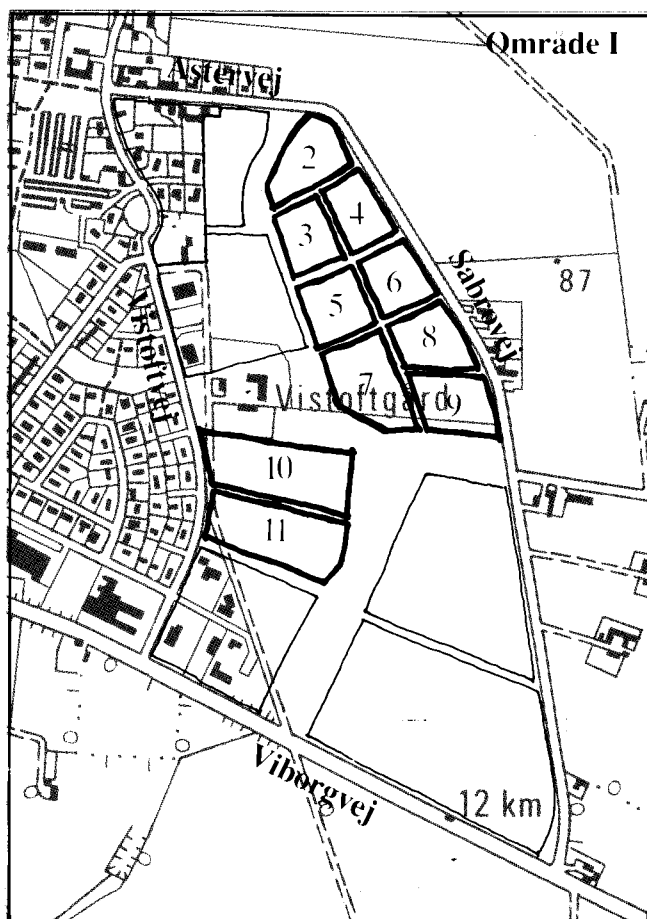
I forbindelse med udformning af storparcellens opholds-, vej- og stiarealer tages udgangspunkt i den kriminalpræventive miljøplanlægning (se fodnote 2).

Der skal i den forbindelse især tages hensyn til:

- En tydelig markering af områdestatus ved beplantning, indgangspartier til et område, belægnings-, gårdrum o.l.
- Mulighed for direkte adgang til boligen fra fælles adgangsareal.

1:

Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning", udgivet af Stadsingeniørens Kontor.



- Opdeling af udenomsarealerne i zoner med privat, halvprivat og fælles status.
- Mulighed for individuel udformning af overgangszone.

Ved udarbejdelsen af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra bygningsreglementets kap. 3 om småhusreglementets bestemmelser om højde og afstande, dog kun i et sådant omfang, at placeringen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne.

2

Opmærksomheden henledes på notat nr. 13 "Kriminalpræventive overvejelser om miljøplanlægning". Udgivet af Det Kriminalpræventive Råd, 1984.

Stk. 2.

Der må på storparcel nr.:

2 opføres maks. ...	3.485 m ² etageareal
3 opføres maks. ...	3.200 m ² etageareal
4 opføres maks. ...	2.790 m ² etageareal
5 opføres maks. ...	4.410 m ² etageareal
6 opføres maks. ...	3.600 m ² etageareal
7 opføres maks. ...	5.270 m ² etageareal
8 opføres maks. ...	3.585 m ² etageareal
9 opføres maks. ...	4.890 m ² etageareal
10 opføres maks. ...	4.820 m ² etageareal
11 opføres maks. ...	5.560 m ² etageareal

I alt maksimalt ... 41.610 m² etageareal
(se fodnote 1 og 3).

Der kan herudover til hver bolig opføres en af de små bygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13, såfremt placeringen er godkendt i henhold til den i § 7, stk. 1, nævnte bebyggelsesplan.

Der kan på hver storparcel placeres et fælleshus for storparcellens beboere, såfremt de maksimalt tilladte etageareal ikke overskrides.

Stk. 3.

Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Skæringen mellem ydervæg og tagflade - bortset fra gavltrekanter - må højst være 6,50 m over terræn (målt som ovenfor).

Stk. 4.

I tilknytning til hver bolig skal der kunne indrettes et rektangulært uden-dørs opholdsareal på mindst 50 m². Arealet skal være placeret, så det bliver rimeligt solorienteret.

Område II

Stk. 5.

Bebyggelse på den enkelte storparcel må kun ske på grunde udstykket på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan/bebyggelsesplan.

Stk. 6.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 7.

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1,6 m.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forhold til byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Stk. 8.

Beboelseshuse kan tillades opført i eller nærmere end 2,5 m fra naboskel, når der i bebyggelsesplanen fastlægges byggefeltet, der sikrer en afstand på mindst 5,0 m mellem nabobygninger (se fodnote 2).

1

Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 35 (beregnet af storparcellens areal fratrukket skønnet færdselsareal og tillagt andel af område V og VI).

2

Særlige bestemmelser for en sådan skelbebyggelse findes i deklarationen, der er udarbejdet som supplement til lokalplanen.

3

Antal boliger udgør i alt maksimalt 580. Heraf må maksimalt 260 være familieboliger. Boligudbygningen skal ske over 6 etaper (se udbygningsplan for området side 13)

Område III

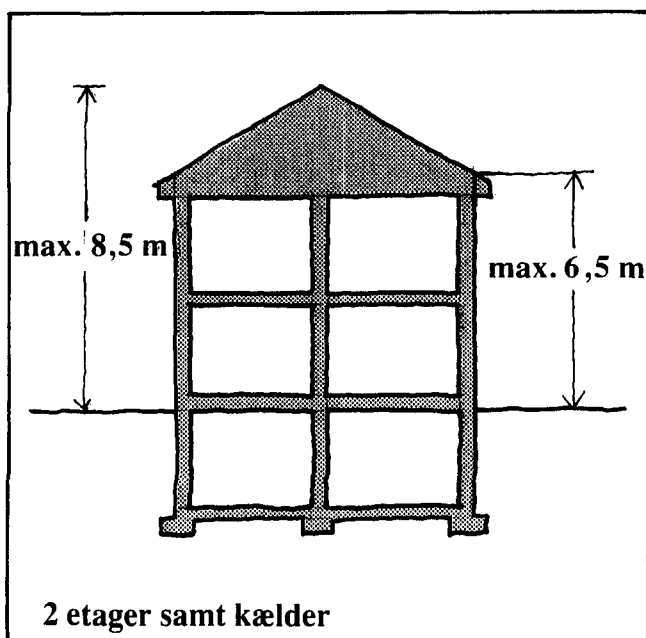
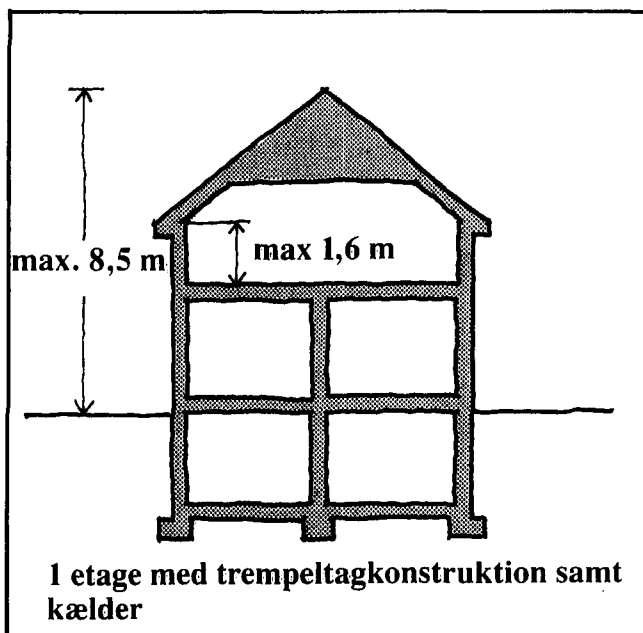
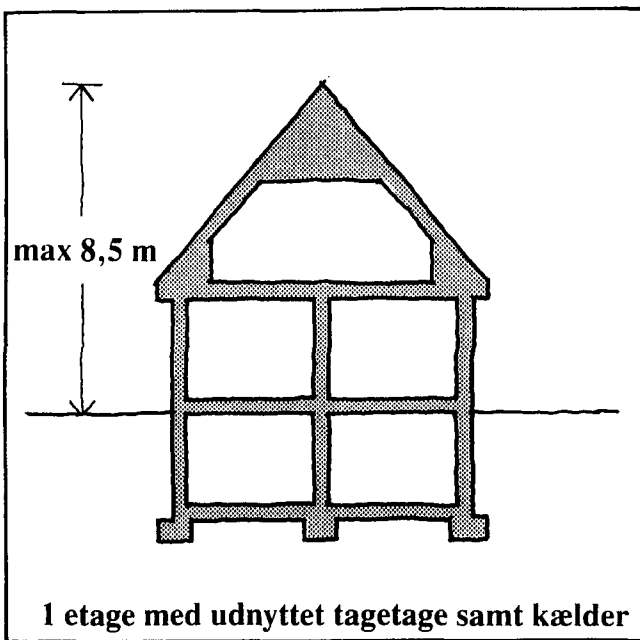
Stk. 9.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 10

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).



Område IV

Stk. 11.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Stk. 12.

Der kan i området opføres maks. 7.800 m² etageareal.

Det skal tilstræbes, at etagearealet fordeles på følgende måde:

Til butikker:	ca. 3.500 m ² etageareal
Til kontorer:	ca. 2.000 m ² etageareal
Til inst.:	ca. 1.300 m ² etageareal
Til boliger:	ca. 1.000 m ² etageareal

En vis forskydning i fordelingen af etagearealet vil kunne ske efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Stk. 13.

Bebyggelse skal ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan.

Planen skal redegøre for:

- Placering af bygninger.
- Bygningsprofiler, facader og materialer
- Evt. tilbygningsmulighed til fuld udnyttelse af det tilladte antal m² etageareal.
- Terrænreguleringer.
- Beplantning.
- Torveindretning.
- Adgangsforhold og parkering.
- Vareindlevering.

Stk. 14.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Stk. 15.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn), til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 6,5 m over terræn (målt som ovenfor).

Undtaget for højdebestemmelserne er almindelige skorsten, ventilationsrør og antenner.

Område V

Stk. 16.

Indenfor det med priksignatur markerede område må der opføres maks. 2.000 m² etageareal til offentlige formål (jf. § 3, stk. 18).

Stk. 17.

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område VII

For storparcellerne 15 og 16 gælder følgende:

Stk. 18.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Stk. 19.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Stk. 20.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn (mål i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan). En større højde kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder også for antenner.

For storparcellerne 17 og 18 gælder følgende:

Stk. 21.

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og højst 50 % af den enkelte grund må bebygges. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

Stk. 22.

Intet punkt af en bygning må være over 10 m over terræn (mål i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder f.eks. skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

Fællesbestemmelser for område VII.

Stk. 23.

På grunde med facade til vej C-D skal

administrations- og udstillingsbygninger placeres med én facadelinie i den på lokalplankortet, bilag 1, viste linie.

Stk. 24.

Langs vej C-D pålægges bebyggelsesregulerende linier i en afstand af 10,0 m fra vejskel.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 25.

Terrænreguleringer må kun foretages med bygningsmyndighedens tilladelse. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

Stk. 26.

Placering og udformning af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Stk. 27.

Af støjmæssige hensyn skal opholdsarealer og boligbebyggelse i 1 etage placeres i en afstand af mindst 15 m fra fremtidig midte af Sabrovej. Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand af mindst 28 m fra fremtidig midte af Sabrovej. Afstandskravet for bebyggelse i mere end 1 etage kan efter godkendelse af Magistratens 2. Afdeling reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen, (se § 10, Støjforhold).

Stk. 28.

Af støjmæssige hensyn skal opholdsarealer og boligbebyggelse i 1 etage placeres i en afstand af mindst 110 m fra midten af Viborgvej. Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand af mindst 140 m fra midten af Viborgvej. Afstandskravet for bebyggelse i mere end 1 etage kan efter godkendelse af Magistratens 2. Afdeling reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen. (Se § 10, Støjforhold)

§ 8. Bebyggelsens udseende

Område I

Stk. 1.

Boliger på en storparcel skal udføres i ens materialer og med en taghældning. Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Tilbygninger - herunder overdækkende terrasser og udestuer - skal udføres i samme materialer, taghældning og farvevalg, som den bebyggelse, de tilbygges. Dog kan andre materialer tillades efter nærmere godkendelse hos bygningsmyndigheden.

Område II

Stk. 2.

Udvendige bygningssider skal hovedsageligt udføres som murværk og bygningers tage skal dækkes med tegl.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Tilbygninger - herunder overdækkede terrasser og udestuer - skal udføres i samme materialer, taghældning og farvevalg, som den bebyggelse, de tilbygges. Dog kan andre materialer tillades efter nærmere godkendelse hos bygningsmyndigheden.

Område IV og V

Stk. 3.

Bebyggelse indenfor områderne skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Udhuse, garager, carporte og lignende mindre tilbygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der opnås en god helhedsvirkning.

Tilbygninger - herunder overdækkede terrasser og udestuer - skal udføres i samme materialer, taghældning og farvevalg, som den bebyggelse, de tilbygges. Dog kan andre materialer tillades efter nærmere godkendelse hos bygningsmyndigheden.

Fællesbestemmelser for område I, II, III, IV og V

Stk. 4.

Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 5.

Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningsens øvrige ydervægge.

Stk. 6.

Udendørs antenner skal anbringes på bygninger og må højst rage 0,50 m op over disses højeste punkt.

Magistratens 2. afdeling kan dog i enkelte tilfælde - efter en konkret vurdering af en antennes udformning og placering - tillade fritstående antenner og antenner på bygninger med en større antennehøjde end angivet overfor.

Område VII

Stk. 7.

Ud over skiltning med navne og bomærke må der normalt ikke finde skiltning og reklamering sted på ejendommene. I særlige tilfælde kan Magistratens 2. Afdeling give tilladelse til yderligere skiltning.

§ 9. Hegn og beplantning

Stk. 1.

Langs Sabrovejs vestlige side og langs Viborgvej etableres en skovbrynsagtig beplantning i min. 10 meters bredde (se bilag 1)

Beplantningen skal bestå af danske løvfældende buske og træer, eksempelvis stilkeg, fuglekirsebær, vildæble, hvidtjørn, slåen, hassel og hunderose.

Som afgrænsning mod Viborgvej skal der plantes et 10 m bredt løvtræshegn som vist på bilag 1.

Mellem erhvervsområderne (storparcellerne 15 og 16) og de nordfor beliggende boligområder skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Beplantningen skal som ovenstående bestå af danske løvfældende træer og buske.

Stk. 2.

Langs vej G-H skal der plantes opstammede træer af ahorn.

Stk. 3.

Langs vejene I-J og K-L, skal der plantes opstammede træer af røn, hvidtjørn eller paradisæble.

Stk. 4.

Den på bilag 1 viste bevaringsværdige beplantning må kun fjernes efter tilladelse fra Magistratens 1. Afdeling, Park- og kirkegårdsforvaltningen.

Stk. 5.

Langs den enkelte storparcels afgrænsning mod sti og mod område V og VI, skal etableres klippede eller uklippede hække (jf. § 7, stk. 1). For hver storparcel må der kun anvendes én planteart.

Stk. 6.

Område V og VI skal beplantes efter en samlet plan. Beplantningsplanen skal godkendes af Magistratens 1. Afdeling, Park- og kirkegårdsforvaltningen.

Vandhul ved Viborgvej skal bevares og sikres.

Brederne skal flades ud med anlæg 1:5, og affald skal fjernes.

Ændringerne kræver tilladelse efter naturfredningslovens § 43.

Stk. 7.

Langs parcelgrundenes skel mod sti og fælles opholdsareal skal plantes levende hegn. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes mindst 0,3 m inde på egen grund.

Stk. 8.

Der skal etableres en støjafskærmning mellem Sabrovej og boligområderne, placeret i princippet som vist på lokalplankortet bilag 1. Afskærmningen skal udføres som en beplantet jordvold langs Sabrovej (se stk. 1.) og med en højde på mindst 2 m over Sabrovejs kørebaneliveau.

§10. Støjforhold

Trafikstøj

Stk. 1.

Det skal sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau, som vejstøj påfører boligbebyggelse og opholdsareal, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Stk. 2.

Det skal sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau, som vejstøj påfører kontorbebyggelse, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

Stk. 3.

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§11. særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse på den enkelte storparcel ikke må tages i brug før:

Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg har fundet sted. (Se fodnote).

Der efter Magistratens 2. Afdelings skøn er anlagt en passende del af det eksterne friareal, område VI, (herunder stisystem) ifølge planer godkendt af Magistratens 1. Afdeling, Park- og Kirkegårdsforvaltningen, og Magistratens 2. Afdeling, som nævnt i § 9.

Specielt gælder, at ny bebyggelse på nedennævnte storparceller ikke må tages i brug før:

Storparcel 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11:

De veje, stier og parkeringspladser, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen er anlagt, jf. § 7.

De fælles opholdsarealer, herunder legepladser, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen, er anlagt, jf. § 7.

Storparcel 2, 4, 6, 8, 9, 12, 14:

Det i § 9 nævnte beplantningsbælte og den i § 9 nævnte støjskærmning langs Sabrovej er anlagt.

Storparcel 11, 13 og 14

Det i § 9 nævnte beplantningsbælte mod erhvervsparcellerne 15 og 16 er anlagt.

Storparcel 17 og 18.

Det i § 9 nævnte beplantningsbælte langs Viborgvej er anlagt.

Såfremt et kollektivt varmforsyningsanlæg ikke er sikret etableret med bebyggelsens ibrugtagelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at dispensere fra bestemmelsen.

Såfremt anlæg af friarealer, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne indenfor en rimelig tid.

§12. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. (Se fodnote)

§13. Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse for hegn- og spildevand fra Århus Amtskommune, udvalget for teknik og miljø.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16:

På matr.nr. 8 bf og 8 da, Sabro By, Sabro

I skøde lyst servitutstiftende den 4. december 1969 ophæves § 6 bortset fra bestemmelsen om byggelinie overfor Vistoftevej på 12 m fra vejmidte og overfor Thujavej på 10 m fra vejmidte.

På matr.nr. 8 cx, Sabro By, Sabro

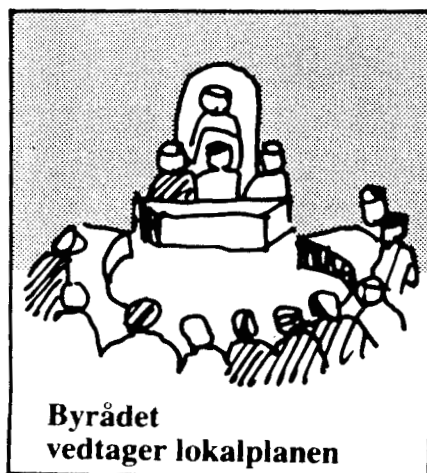
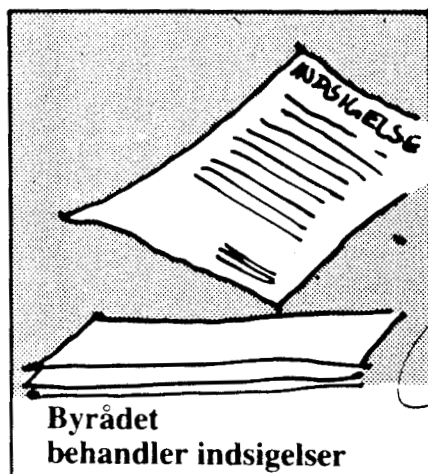
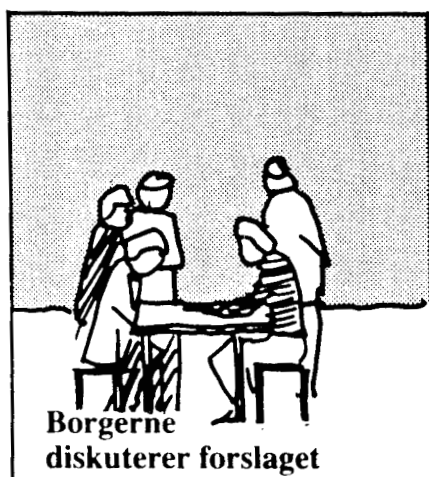
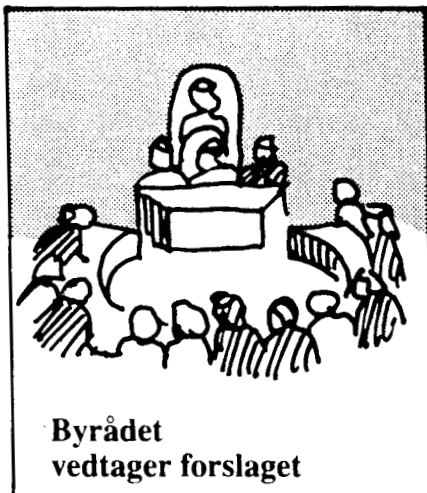
I skøde lyst servitutstiftende den 11. december 1975 ophæves § 6.

På matr.nr. 8 i, Sabro By, Sabro

Deklaration lyst den 15. juni 1966, om bebyggelse, benyttelse m.v., ophæves.

Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATION, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

Vedtagelsespåtegninger



Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 374 i mødet
den 13. juni 1990

Århus Byråd, den 29 JUNI 1990

P. b. v.

Thorkild Simonsen

Olaf P. Christensen

Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den

11. juli 1990

Lokalplanprocessen

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5

Nedenfor er nævnt de virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, og som kan placeres i lokalplanens område I.

For de virksomheder, der er mærket med en stjerne i bilaget, er det ikke nødvendigt at indhente godkendelse efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Dog skal der indhentes godkendelse, såfremt området alene omfatter den pågældende virksomhed.

Godkendelsespligtige bivirksomheder til en stjernemærket virksomhed skal søge normal miljøgodkendelse.

Det bemærkes, at listen kan ændres som følge af ændringer i lovgivningen og administrationspraksis. Nærmere oplysninger herom kan fås ved stadsingeniørens afdeling III, miljøsektionen.

Fremstilling og forarbejdning af jern, stål eller metaller

Maskinfabriker og maskinværksteder med et nettoproduktionsetageareal på mindre end 200 m².

Elektroniske virksomheder bortset fra akkumulatorfabrikker og kabelfabrikker. *)

Kemisk fabrikation m.v.

Fotografisk industri og fotografiske laboratorier for fremkaldelse af mere end 1.000 m² film pr. år eller for fremstilling af mere end 4.000 m² papirbilleder pr. år.

Virksomheder for aftapning eller pakning af kemikalier eller produkter.

Oparbejdning af vegetabiliske råvarer

Rotations-, offset-, silke- og bogtrykkerier med et nettoproduktionsareal mindre end 500 m². *)