



# Aarhus Kommune **1020**

Lokalplan nr.

---

**Boliger mellem Krekærlundsvej og Syn-  
nedrupvej, Malling Syd - PlanID - 3683730**

**Del af Lokalplan 711 (PlanID - 1026404) ophæves.**

**Se videre i Lokalplan 1213 (PlanID - 11255054).**

November 2023





18. maj 2018  
Side 1 af 2

## Lokalplan nr. 1020 Boliger mellem Krekærlundsvej og Synnedrupvej, Malling Syd



**TEKNIK OG MILJØ**  
Center for Byudvikling og Mobilitet  
Aarhus Kommune

**Planafdelingen**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:  
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Samtidig er tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017 vedtaget.

### Planen betyder

Området må anvendes til blandet boligformål i form af åben-lav -, tæt-lav - og lav etageboligbebyggelse. Inden for området må der etableres offentlige formål i form af institutioner og botilbud.

Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

### Planen og klagevejledning kan ses på nettet

På Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1 og på [aarhus.dk/annoncer](http://aarhus.dk/annoncer)

fra fredag den 18. maj 2018

### Retsvirkningerne af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen. Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en dispensation berører omboendes interes-



ser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

18. maj 2018  
Side 2 af 2

## Klagevejledning

Lokalplanen er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen påklages af alle, der har retlig interesse i planen. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planen, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens indhold. Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

## Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [nmkn.dk](http://nmkn.dk). Klageportalen ligger på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Center for Byudvikling og Mobilitet, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C, [byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk) der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## Klagefrist

Klagen skal være modtaget af Aarhus Kommune inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

## Klagegebyr

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

## Domstolsprøvelse

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du modtager dette brev. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

## Ophævelser

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan nr. 711 – Plan-ID nr. 1026404.



# Lokalplan nr. 1020



Boliger mellem Krekærlundsvej og  
Synnedrupvej, Malling Syd  
Indeholder tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017

---

## Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

---

## Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Center for Miljø og Energi, Byggeri  
Grøndalsvej 1, 8260 Viby J  
Tlf. 8940 2213

E-mail: miljøeogenergi@aarhus.dk

---

## Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack  
Kampmanns Plads 2, Tlf. 8940 2222  
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

---

## Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen  
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C  
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

Årstiderne Arkitekter  
Papirfabrikken 24  
8600 Silkeborg

---

## Vedtagelsesdatoer

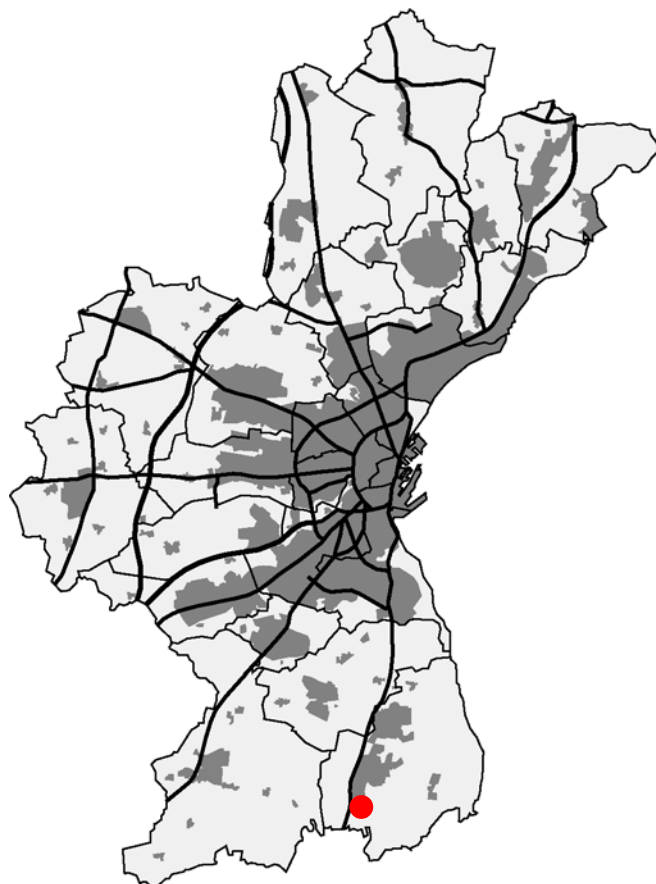
Lokalplan nr. 1020 er vedtaget af Aarhus Byråd  
den 18. april 2018

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort  
den 18. maj 2018

---

---

## Her ligger lokalplanområdet



# AARHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 1020

Boliger mellem Krekærlundsvej og Synnedrupvej, Malling Syd

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

### LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
---	---

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål .....	11
§ 2. Område og opdeling.....	11
§ 3. Anvendelse .....	13
§ 4. Udstykning .....	15
§ 5. Trafikforhold .....	16
§ 6. Teknisk forsyning .....	20
§ 7. Terrænregulering .....	21
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	22
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....	24
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning .....	27
§ 11. Støjforhold.....	32
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	32
§ 13. Grundejerforening .....	33
§ 14. Servitutter.....	33
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan .....	34

### LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.....	35
--	----

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen .....	47
-------------------------------------	----

TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 2017 .....	Bilag
---	-------

LOKALPLANKORT A1 .....	Bilag
LOKALPLANKORT A2 .....	Bilag
LOKALPLANKORT B .....	Bilag
LOKALPLANKORT C1 .....	Bilag
LOKALPLANKORT C2 .....	Bilag
LOKALPLANKORT D .....	Bilag
DELOMRÅDEKORT .....	Bilag
ILLUSTRATIONSPLAN.....	Bilag

# LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i den sydlige del af Malling. Området er afgrænset mod nord af et næsten færdigt bebygget blandet boligområde, der består af både tæt-lav og åben-lav boliger, mod vest af Oddervej, mod syd af Synnedrupvej og mod øst af jernbanen mod Odder. Lokalplanens afgrænsning fremgår af delområdekortet.

Lokalplanområdet, der er ca. 32 ha. stort, var ved planens udarbejdelse overvejende kommunalt ejet og beliggende i landzone. På matrikelkortet s. 11 er vist ejer- og zoneforhold.

Der er inden for lokalplanområdet 4 privatejede matrikler. Disse grunde kan fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse, så længe dette ønskes. Lokalplanen anviser en alternativ anvendelse for matriklerne 6c, 6k og 23, Pedholt By, Malling.

## Beskrivelse af området

Lokalplanområdet fremtræder som et kuperet område med smukke landskabelige kvaliteter, som skal respekteres ved udbygning af området.

En del af lokalplanområdet udgøres af et engområde, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper - et såkaldt "§ 3-område". Søen i områdets nordøstlige hjørne er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Se fodnote<sup>1</sup>

Derudover er der flere beskyttede diger og bevaringsværdige læhegn, samt et bevaringsværdigt træ i området. Se fodnote<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Tilstanden af det beskyttede engområde og den beskyttede sø må ikke ændres, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

<sup>2</sup> Beskyttede diger inden for lokalplanområdet skal bevares, jf. museumslovens § 29a Hvis etablering af stier og wadier forudsætter gennembrydning af de beskyttede diger, skal der søges dispensation.

## Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af anmodning fra den kommunale ejer, med Grundsalg som bygherre, for at sikre nye attraktive byggemuligheder i den sydlige del af Aarhus Kommune.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. En del af området må anvendes til offentlige formål i form af institutioner og botilbud.

I disponering af området har det været et hovedformål, at områdets eksisterende karakteristiske natur sikres bevaret og integreres i områdets fællesarealer, så alle områdets fremtidige beboere får glæde af lokalplanområdets rekreative værdier. Dette er gjort ved at vejene er tilpasset det eksisterende terræn og boligområdets inddeling i mindre enheder tager udgangspunkt i de eksisterende landskabelige træk så som beskyttede naturtyper og diger samt bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen fastlægger rammer for bebyggelsens omfang, placering og udseende, samt sikrer at denne tilpasser sig det karakteristiske terræn og den markante eksisterende beplantning.

Lokalplanen har desuden til formål at opdele området i mindre, overskuelige enheder, samt at sikre fælles opholdsarealer for områdets beboere.

## Planens hovedtræk

Planens hovedidé tager udgangspunkt i områdets karakteristiske terræn og bevaringsværdige naturelementer. Stamvejen er givet et forløb, så den så vidt muligt løber langs eksisterende terrænkurver, og derved tilpasser sig terrænet. Sammenspillet mellem stamvejen og de bevaringsværdige naturelementer opdeler på en naturlig måde området i mindre delområder. Delområdernes interne disponering er tilpasset de forskellige terrænprofiler og udnytter derigennem arealets landskabelige potentiale.

For at sikre den karakteristiske natur bevares i disponeringen af området har det været vigtigt at tage hensyn til det § 3-beskyttede engareal og de generelle naturmæssige interesser, såsom bl.a. beskyttede diger med bevaringsværdige læhegn, vandløbet og søen.



Udsnit af illustrationsplan i mål 1:3.000. Hele illustrationsplanen ses på kortbilag

## Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i 14 delområder, benævnt I-XIV. Enkelte delområder er udlagt til forskellige anvendelser, og afhængig af det konkrete behov ved realisering af lokalplanens byggemuligheder, må delområdet anvendes til én af disse anvendelser.

Delområderne er udlagt til følgende anvendelser:

<u>Delområde:</u>	<u>Anvendelse:</u>
Delområde I:	Åben-lav
Delområde II:	Åben-lav
Delområde III:	Åben-lav
Delområde IV:	Åben-lav / institutioner
Delområde V:	Tæt-lav / botilbud
Delområde VI:	Tæt-lav / etage
Delområde VII:	Åben-lav
Delområde VIII:	Åben-lav
Delområde IX:	Åben-lav
Delområde X:	Tæt-lav
Delområde XI:	Åben-lav / tæt-lav
Delområde XII:	Tæt-lav
Delområde XIII:	Fælles friareal
Delområde XIV:	Udlæg til stamvej

## Bebyggelsens udseende og omfang

For at sikre at bebyggelse inden for lokalplanområdet indpasser sig smukt i det kuperede landskab, og at der sikres en arkitektonisk helhedsvirkning, er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at bebyggelse skal opføres i naturlige materialer eller inden for en farveskala i brune, sorte, hvide eller grå nuancer.

For at skabe et homogent boligområde, der fremstår som en helhed, er der i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring taghældninger og materialer. Bestemmelserne regulerer, at bebyggelse skal opføres enten med tage, der synes flade, med ensidig taghældning eller som saddeltage, og at tage ikke må udformes med afvalmning. Da der ikke er tradition for det i danske parcelhusområder, er der også fastsat en bestemmelse om, at der ikke må opføres bjælkehuse.

I lokalplanen er der desuden fastsat bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse i delområder med tæt-lave boliger skal fremstå ensartet, så der opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner inden for det enkelte delområde.

I alt forventes der at blive etableret ca. 325 nye boliger inden for lokalplanområdet - alt efter om det besluttes at etablere institutioner og/eller botilbud, eller om der udelukkende bliver etableret boliger inden for området.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 30 for åben-lav boliger og 40 for tæt-lav og etageboliger, og reguleres med et specifikt etageantal. Generelt for lokalplanområdet er det maksimale etageantal 2, dog må der inden for delområde VI bygges i op til 3 etager, som vist på Lokalplankort A1 og A2.

## Beplantning

Lokalplanrådets struktur er bygget op omkring eksisterende og nye læhegn, der sammen med nyplantninger af træer og buske danner grønne kiler i nord-sydgående samt øst-vestgående retning.

Nyplantede træer, der ikke er en del af læhegnet, skal have karakter af skov/parktræer og bør være hjemmehørende arter, som f.eks. 'Eg' og 'Spidsløn'.

### Eksisterende læhegn

Inden for lokalplanområdet er der udpeget bevaringsværdig beplantning på diger i form af læhegn. Læhegnene skal saneres og udtyndes, så blivende træer generelt har en maksimal højde på 12 m, mens sten, jord og rødder ikke må fjernes fra diget. Læhegn skal renoveres, så de bevarer deres karakter af tæt, naturligt læhegn med bred artsrepræsentation.



*Eksisterende læhegn set fra § 3-området mod sydvest.*

Der må ikke udstykkes grunde nærmere beskyttede diger/hegn end 3 m, målt fra digets/hegnets midte. Der fastsættes en sikkerhedszone i form af byggelinjer på generelt 12 m, målt fra digets/hegnets midte. Inden for disse byggelinjer må der af sikkerhedshensyn ikke etableres boligbebyggelse.

#### Nye læhegn

Lokalplanen udlægger nye læhegn. Disse læhegn må på sigt ikke overstige en højde af 12 m, og må gerne have et mere 'kultivereret' udtryk end de eksisterende læhegn i området. Der bør dog være en artssamhørighed med de eksisterende læhegn og fortsat være en bred artsdiversitet. Eksempelvis kan der tages udgangspunkt i eksisterende læhegnarter, såsom 'Almindelig hvidtjørn' og 'Engriflet hvidtjørn'.

#### Bevaringsværdigt punkttræ

Den store blodbøg i delområde III, benævnt 'bevaringsværdigt punkttræ', jf. lokalplankort B, er af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø udpeget som bevaringsværdig og må ikke fældes eller på anden måde beskadiges.



*Eksisterende bevaringsværdige blodbøg.*

#### Lokalplanområdets fælles friarealer

Lokalplanen udlægger delområde XIII til fælles friareal for hele lokalplanområdets beboere. Delområdets enkelte delarealer skal udformes således, at de tilsammen udgør et sammenhængende landskab. Det fælles friareal fungerer som grønne korridorer med stiforbindelser, der binder lokalplanområdet sammen og kobler det til det eksisterende stinet i Malling.

I delområde XIII må der etableres fælles opholdsarealer i form af fx naturlegeplads og bålsted.

#### Delområdernes fælles opholdsarealer

Lokalplanen udlægger fælles opholdsarealer inden for de enkelte delområder. Opholdsarealerne skal placeres centralt i boligområderne med boligveje omkring, efter princippet på nedenstående skitse. Med dette princip knytter opholdsarealerne sig til de respektive boligområder, som i lokalplanen benævnes som delområder. Opholdsarealerne har til formål at danne rum for ophold og leg for delområdets beboere. Opholdsarealet skaber rammerne og giver mulighed for et naturligt samlingspunkt i delområdet.



Principskitse for fælles opholdsarealer og boligvej i delområder.

Træer og buske inden for opholdsarealet skal have en haveagtig karakter og bør, for at undgå store skyggegener, bestå af mindre eller mellemstore hjemmehørende arter, med begrænset højde. Typer af beplantning kan fx være 'Paradisæble', 'Fuglekirsebær', 'Hæg' og 'Almindelig hvidtjørn'.

Hvor der i forbindelse med opholdsarealet er udlagt arealer til regnvandsbassiner, jf. lokalplankort B, skal disse indarbejdes, så området udgør en samlet helhed.

### Regnvandshåndtering

Lokalplanen fastlægger forskellige principper for håndtering af regnvand. Regnvandshåndtering skal ske på overfladen med små og store regnvandsbassiner.

Desuden skal regnvandshåndtering ske i form af wadier. En wadi er en grøft, der kun periodevis ved behov er vandførende. Wadierne og bassinerne renser og forsinker vandet, inden det udledes til vandløbet, der skærer gennem lokalplanområdet, og som har afledning til Fiskbæk mod øst. Wadier skal etableres med en robust beplantning af flerårige-, hjemmehørende arter, der tåler såvel periodevis udtørring som oversvømmelse.

Regnvandsbassinerne fungerer som infiltrationsbassiner, og vil som oftest fremstå tørre, dog kan dele af bassinerne etableres med et permanent vådt volumen. Regnvandsbassinerne skal etableres med en vandtolerant beplantning af hjemmehørende arter, som ikke må overstige en højde på 5 m.

### Støjafskærmning

Der er udarbejdet en støjredegørelse for lokalplanområdets påvirkning af støj fra Oddervej og Krekærlundsvej.

Mod Krekærlundsvej fastlægger lokalplanen, på baggrund af støjredegørelsen, at der skal etableres en støjafskærmning med en højde på min. 1,8 m. Afskærmningen skal mod offentlig vej beplantes med avnbøghæk, så den fremstår som almindelig hæk.

Mod Oddervej fastlægger lokalplanen, på baggrund af støjredegørelsen, at der skal etableres en støjafskærmning. Lokalplanen reserverer areal til etablering af en støjvold, der skal have en rekreativ og landskabelig karakter, og som skal variere i højde og bredde. Støjvolden foreslås etableret som et slynget forløb med skråningsvariationer, der sammen med beplantningen skaber forskellige adgangsforhold til toppen af volden. Langs med en del af østsiden må der etableres opholdsarealer, hvor der kan arbejdes med muligheden for at 'bestige' støjvolden. På vest-siden af volden mod Oddervej skal der etableres en sammenhængende blandet hegnsplantning af eksempelvis 'Almindelig hvidtjørn', 'Slåen' og 'Æble-rose'.

### Vejtræer

Langs stamvejen skal der plantes vejtræer, som er opdelt i 4 ubrudte strækninger, i princippet som vist på lokalplankort B. Dette giver mulighed for at opdele stamvejsforløbet i 4 strækninger, ved at beplante hver strækning med sin egen træsort. Denne forskellighed vil give en varieret oplevelse, når man bevæger sig rundt i området og samtidig give en større identitet til de tilstødende delområder.

Træerne skal være af arter, der i fuldt udvokset tilstand har en højde på mellem 8 og 12 m, og med nedadgående rødder der ikke ødelægger belægningen på vej og sti. Arterne kan f.eks. være 'Bredbladet røn' og 'Fuglekirsebær'.

For ikke at sløre oplevelsen af det eksisterende nord-sydgående hegn øst for delområde III, skal der ikke plantes vejtræer på strækningen langs delområde X og XI.

## **Teknisk forsyning**

Der er et eksisterende jordvarmeanlæg inden for delområde XIII, med en placering og et omfang, i princippet som vist på Lokalplankort B.

## **Veje og stier**

Lokalplanområdet er disponeret under hensyntagen til det eksisterende terræn. Vejene er så vidt muligt planlagt langs med højdekurverne med henblik på både at bibeholde områdets landskabelige karakter, at opnå acceptable stigningsforhold samt at minimere jordarbejdet ved vejenes anlæg.

Ved etablering af veje og stier er det væsentligt vigtigt, at de ligger så naturligt i terrænet som muligt med mindst mulig terrænregulering til de tilstødende arealer.

Der er i lokalplanområdet planlagt for et fint forgrenet stinet med hovedstier, benævnt sti a-a og b-b, der forbinder lokalplanens forskellige delområder og giver alle delområder stiadgang til de rekreative opholdsarealer i delområde XIII, samt kobler lokalplanområdet på det eksisterende stinet i Malling. Derudover er der et sekundært stinet, benævnt sti c-c, som forbinder delområderne til hovedstinettet. Formålet med et så fint forgrenet stinet er at give optimale forhold for at færdes i og opleve de rekreative arealer og landskabelige træk, der er med til at give området sin helt særlige karakter, se lokalplankort C1 og C2.

## **Bevaringsværdige bygninger og bygninger, der skal bevares**

Ejendommen Synnedrupvej 33 på matrikel 4b, Pedholt By, Malling – Bygning 1, se korbilag A1 og A2 - er registreret med en bevaringsværdi 4, og er derfor optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Synnedrupvej 33, bygning 2 og 3 ligger ikke indenfor bevaringskategori 1-4. Den bevaringsværdige bebyggelse samt bygning 2 og 3 tillades ikke nedrevet, fordi der er tale om en samlet, velbygget og markant landbrugsejendom/ frugtplantage med en hovedbygning i rød grundmur på granitstenssokkel med symmetrisk opførte udbygninger omkring en beplantet gårdsplads og anlagt allé til ejendommen.

Ejendommen Synnedrupvej 53 på matrikel 23, Pedholt By, Malling er registreret med en bevaringsværdi 4, og er derfor optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i lokalplanens delområde X – hvor Synnedrupvej 53 ligger - muliggør lokalplanen nedrivning af bebyggelse på denne ejendom.

## **Lokalplankort**

Lokalplankortene A1 og A2 afspejler at enkelte delområder er udlagt til to forskellige anvendelser, og afhængig af det konkrete behov ved realisering af lokalplanens byggemuligheder, må delområdet anvendes til én af disse anvendelser.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformninger m.v.

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet boligformål i form af åben-lav -, tæt-lav - og lav etageboligbebyggelse,
- at der inden for området må etableres offentlige formål i form af institutioner og botilbud,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder, der tilpasses eksisterende landskab og tager hensyn til områdets eksisterende naturområder,
- at udstykning og bebyggelse udformes og placeres, så der sker en tilpasning til eksisterende beplantning og terræn,
- at der udlægges et større, centralt beliggende fælles friareal, som er fælles for alle lokalplanområdets beboere, og som knyttes sammen af et fint forgrenet system af stier af forskellig karakter,
- at beliggenheden af interne fælles opholdsarealer for delområdernes beboere fastlægges og udformes, så det giver mulighed for et naturligt samlingspunkt i boligområdet,
- at regnvand nedsives og hovedsagelig håndteres på overfladen i synlige regnvandsanlæg, der indrettes, så de bidrager til områdets rekreative værdi, og
- at der oprettes en samlet grundejerforening for hele lokalplanområdet til at varetage fællesopgaver i området.

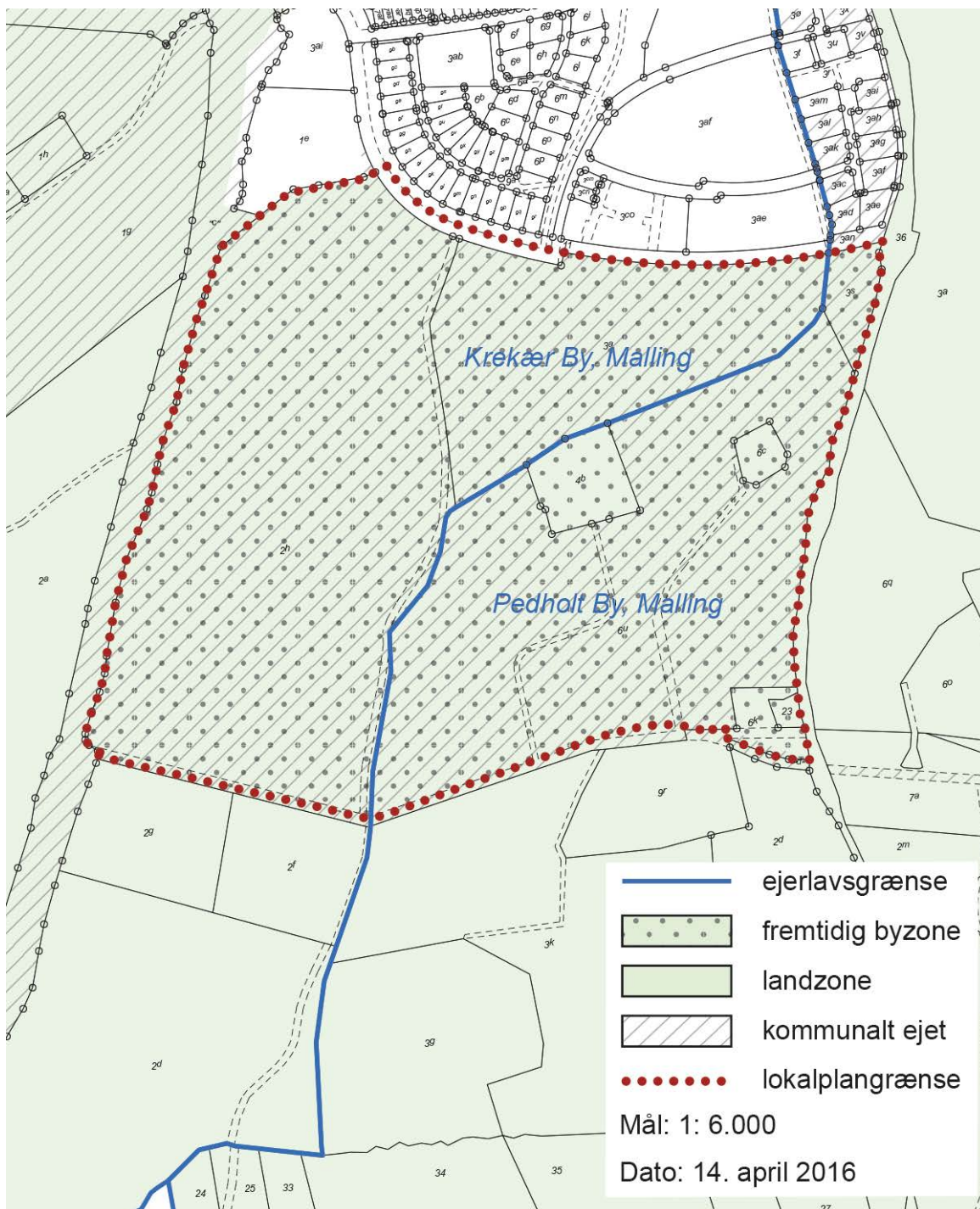
## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på delområdekortet, og omfatter, jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre: 3a, del af 2h og del af 11, alle Krekær By, Malling samt 3s, 4b, 6c, 6k, 23 og del af 6u, alle Pedholt By, Malling samt alle parceller, der efter den 14.04.2016 udstykkes i området. Se fodnote<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I – XIV, som vist på lokalplankortene. Se fodnote<sup>3</sup>.

Stk. 3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone. Se fodnote<sup>4</sup>.



<sup>4</sup> Der er landbrugspligt på matr.nr. 2h, 3a og 6u. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, planen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

## § 3. Anvendelse

### Delområde I, II, III, VII, VIII og IX

- Stk. 1 Delområderne er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse). Se fodnote<sup>5</sup>.
- Stk. 2 På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 3 Mindst 5 % af delområdets areal skal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdets beboere.

### Delområde IV

- Stk. 4 Delområdet er udlagt til offentlige formål i form af daginstitutioner.
- Stk. 5 Indenfor delområdet skal der udlægges udendørs opholdsareal i form af legeplads, legeområde o.lign. i tilknytning til det enkelte dagtilbud.
- Stk. 6 Kommunen kan tillade, at delområdet i stedet anvendes til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse), hvis der, efter kommunens vurdering, viser sig ikke at være behov for daginstitutioner det pågældende sted.
- Stk. 7 Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse må der på hver grund kun opføres eller indrettes én bolig. Se fodnote<sup>3</sup>.
- Stk. 8 Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse skal mindst 5 % af delområdets areal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdets beboere.

### Delområde V

- Stk. 9 Delområdet er udlagt til offentlige formål i form af botilbud med tilknyttede servicefunktioner.
- Stk. 10 Kommunen kan tillade, at delområdet i stedet anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter, hvis der, efter kommunens vurdering, viser sig ikke at være behov for et botilbud det pågældende sted. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote<sup>3</sup>.
- Stk. 11 Ved en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af delområdets areal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdets beboere.

---

<sup>5</sup> Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat,- revisor,- tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

### **Delområde VI**

- Stk. 12 Delområdet er udlagt til boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer og vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og lignende, samt etageboliger. Der må etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote<sup>5</sup>.
- Stk. 13 Mindst 10 % af delområdetets areal ved tæt-lav boliger og mindst 15 % af delområdetets areal ved etageboliger skal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdetets beboere.

### **Delområde X og XII**

- Stk. 14 Delområderne er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote<sup>5</sup>.
- Stk. 15 Mindst 10 % af delområdetets areal skal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdetets beboere.

### **Delområde XI**

- Stk. 16 Delområdet er udlagt til enten åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse) eller til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote<sup>3</sup> og <sup>6</sup>.
- Stk. 17 Mindst 5 % af delområdetets areal ved åben-lav boliger og mindst 10 % af delområdetets areal ved tæt-lav boliger skal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for delområdetets beboere.

### **Delområde XIII**

- Stk. 18 Delområdet er udlagt til fælles friareal, herunder et areal til fælles opholdsareal, jf. lokalplankort B, for samtlige beboere i lokalplanområdet, samt til regnvandshåndtering i form af wadier og regnvandsbassiner og støjafskærmning til Oddervej. Se fodnote<sup>7</sup> og <sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Eksisterende lovlig anvendelse inden for matr.nr. 6c må ske sammen med anvendelse til tæt-lav boliger i den øvrige del af delområdet.

<sup>7</sup> I henhold til kommuneplanen må regnvandsbassiner og beskyttede naturtyper ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.

<sup>8</sup> Fællesanlæg (f.eks. fælleshuse med parkering, beboerhaver, bevarede og nye beplantninger med en større bredde end 8,0 m, skovbrynsarealer med almen adgang, støjramte arealer, der er en del af gennemgående grønne forløb) med tilhørende adgangsarealer samt hovedsti-anlæg, må tilsammen højst udgøre 1/3 af lokalplanens delområde XIII. Herudover henvises til kommuneplanens bestemmelser om opholdsarealer i boligområder.

Der må inden for delområde XIII også placeres mindre bygninger/ anlæg til områdets tekniske forsyning.

Stk. 19 I delområdet må der placeres en midlertidig varmecentral.

#### **Delområde XIV**

Stk. 20 Delområdet er udlagt til vejudlæg for stamvejen, der vejforsyner hele lokalplanområdet. Se fodnote<sup>9</sup>

Inden for vejudlægget skal der udlægges areal til regnvandshåndtering i form af wadier.

#### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

Stk. 21 Generelt gælder det for delområderne til tæt-lav boligformål, at boligerne må anvendes til bofællesskaber med tilhørende servicearealer for handicappede personer med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Stk. 22 Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.

## **§ 4. Udstykning**

#### **Delområde I, II, III, IV, VII, VIII, IX og XI**

Stk. 1 Ingen grund må ved udstykning af åben-lav boliger, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 750 m<sup>2</sup>.

Stk. 2 Delområde IV kan ikke udstykkes yderligere ved anvendelse til offentlige formål.

Stk. 3 Ejendommen Synnedrupvej 33 – delområde III – må ikke udstykkes yderligere.

#### **Delområde V, VI, X, XI og XII**

Stk. 3 Ingen grund må ved udstykning af tæt-lav boliger og/eller etageboligbebyggelse, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 200 m<sup>2</sup>.

Stk. 4 Der må foretages sokkeludstyknig.

Ved sokkeludstyknig skal der tinglyses en andel af fælles opholds- og parkeringsarealer til hver udstykning.

<sup>9</sup> Etablering af stamvejen forudsætter, at der gives dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3, for den del af delområde XIV, der ligger inden for det beskyttede engområde, samt dispensation fra museumslovens § 29a, for stamvejens to gennembyrninger af de beskyttede diger, i princippet som vist på lokalplankort B.

Stk. 5 Der gælder ingen særlige bestemmelser for udstykning til institutionsformål i delområde IV eller til udstykning af botilbud i delområde V.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

Stk. 6 Udstykning af de enkelte delområder og grunde inden for lokalplanområdet skal ske i princippet som vist på lokalplankortene A1 og A2.

Stk. 7 Der må ikke udstykkes grunde tættere end 3 m fra de på lokalplankort B viste udpegede beskyttede diger og bevaringsværdige læhegnsbeplantninger. Afstanden måles fra digets/læhegnets midte.

Stk. 8 Matrikler må gerne lægges sammen inden for lokalplanområdet.

## **§ 5. Trafikforhold**

Stk. 1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra 2 tilslutninger til Krekærlundsvej som vist på lokalplankortene, benævnt lokalplankort C1 og lokalplankort C2. Se fodnote<sup>10</sup>.

Stk. 2 På lokalplankortene C1 og C2 er med raster vist de arealer, der er udlagt til følgende:

Stamvej.....	min. 16,5 m bred
Boligveje .....	8 - 9,5 m bred
Hovedstiforbindelser a-a .....	min. 5 m bred
Stiforbindelse - natursti b-b .....	min. 3 m bred
Stiforbindelse - boligvej c-c .....	min. 1,5 m bred
Stiforbindelse - fremtidig tunnelforbindelse d-d .....	min. 14 m bred
Se fodnote <sup>11</sup> .	

Stk. 3 Stamvejen skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Inden for vejudlægget skal der også anlægges fortov/cykelsti med en minimumbredde på 3,5 m samt rabatter med evt. vejtræer, vandhåndtering i form af en wadi, i princippet som vist på nedenstående skitse.

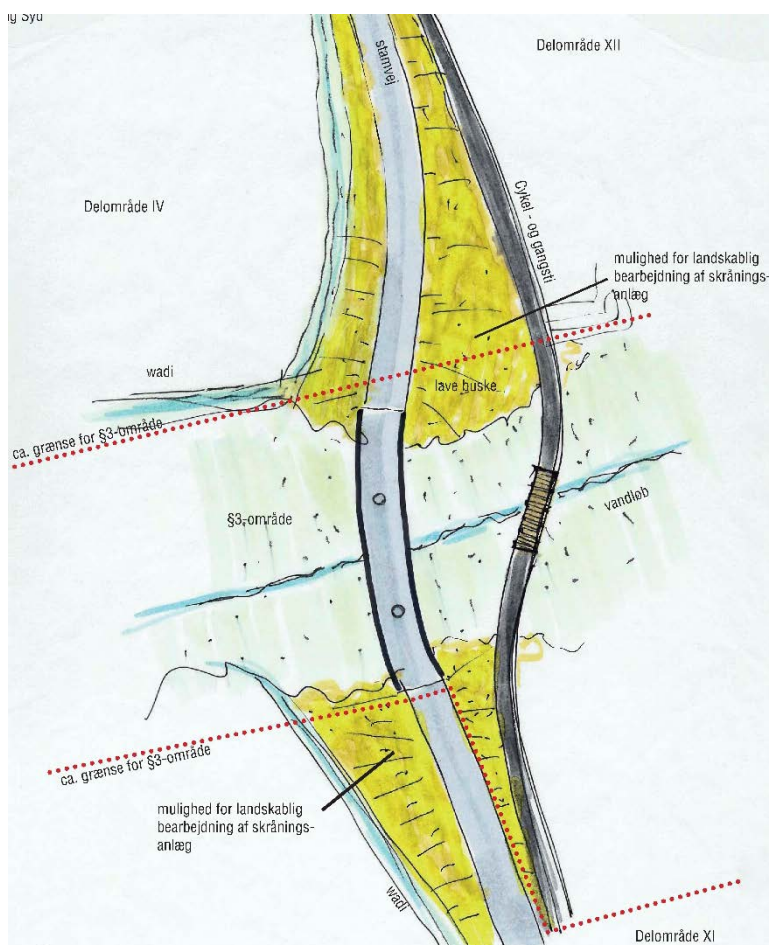
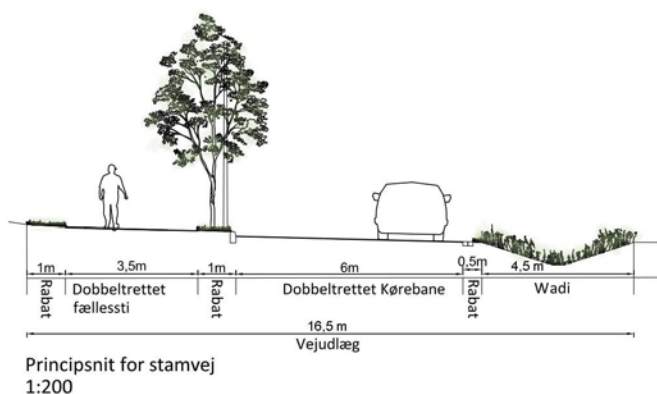
*Principsnit for stamvej1:200.*

Stk. 4 Stamvejen inkl. stiforløb skal etableres som bro med faunapassage på den strækning, hvor stamvejen krydser § 3-området. Se fodnote<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Såfremt der er tale om en privat fællesvej, forudsætter det, at ejerne af matr. nr. 2h og 3a, Krekær By, Malling samt 3s, 4b, 6c og 6u, alle Pedholt By, Malling samt alle parceller der 14.04.2016 udstykkes i området, erhverver tinglyst vejret til vejen.

<sup>11</sup> Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællestier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

<sup>12</sup> Etablering af broen forudsætter, at der kan opnås dispensation fra NBL. § 3. Dispensationen skal søges ved Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.



*Eksempel på principskitse til udformning af stamvejsbro ved § 3-område.*

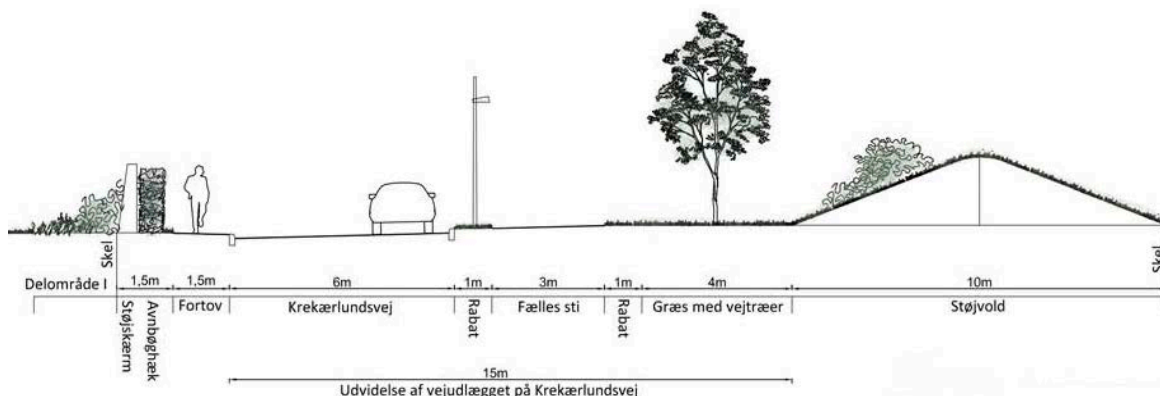
- Stk. 5 Til stamvejen må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.
- Stk. 6 De enkelte delområder vejbetjenes fra tilslutninger til stamvejen, i princippet som vist på lokalplankort C1 og C2.
- Stk. 7 Ved vej- og stitilslutninger samt i vejkurver, skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

- Stk. 8 Boligvejene skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m, og et vejforløb omkring et fælles opholdsareal. Vejudlæggen må variere fra 8 m til 9,5 m, alt efter om vejudlægget kun består af kørebane eller om der også anlægges regnvandshåndtering og fortov.



*Principskitse for fælles opholdsarealer og boligvej i delområder.*

- Stk. 9 Veje og stier skal placeres som vist på lokalplankort C1 og C2.
- Stk. 10 Der skal udlægges areal til en fremtidig tunnelforbindelse under Odervej, som vist på lokalplankort C1 og C2. Udlægget skal bestå af både stien og de nødvendige terrænanlæg. Hvis udlægget ikke benyttes til tunnelforbindelse, må arealet benyttes til fælles friareal.
- Stk. 11 Vejudlægget langs Krekærlundsvej skal udvides til 15 m og vejanlægget skal etableres med en kørebanebredde på 6 m.



Principssnit for Krekærlundsvej 1:200.

- Stk. 12 Inden for hver storparcel skal de nødvendige drejeradier sikres og der skal etableres vendemulighed for lastbiler op til 10 m (renovationsvogne, flyttevogne osv.)

### Parkering

- Stk. 13 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Åben-lav og tæt-lav boliger med fællesparkering .....	1½ plads pr. bolig
Åben-lav og tæt-lav boliger uden fællesparkering .....	2 pladser pr. bolig
Etageboliger .....	1 plads pr. bolig
Institutioner og lignende .....	1 plads pr. 5 normerede. pladser
Bofællesskaber .....	1 plads pr. 2 normerede. pladser + 1 pr. ansat i nattevagt

- Stk. 14 Parkeringsarealer må etableres på egen grund, som fælles parkeringsarealer og i tilknytning til boligvej-arealer.

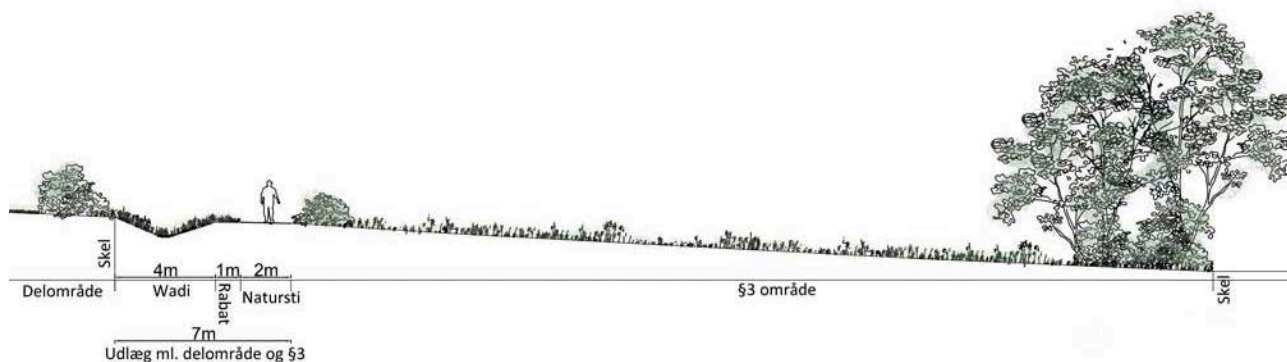
- Stk. 15 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til cykelparkering svarende til: Cykelparkering ved åben-lav, tæt-lav og etageboliger er, jf. bestemmelser i bygningsreglementet 2 cykelparkeringspladser. pr. boligenhed. Se fodnote<sup>13</sup>.

### Stier

- Stk. 16 Hovedsti-forbindelsen a-a må etableres i asfalt og naturstierne b-b samt boligstierne c-c, som vist på lokalplankort C1 og C2, skal etableres med permeabel belægning, såsom grus, stenmel, træbrædder eller lign.

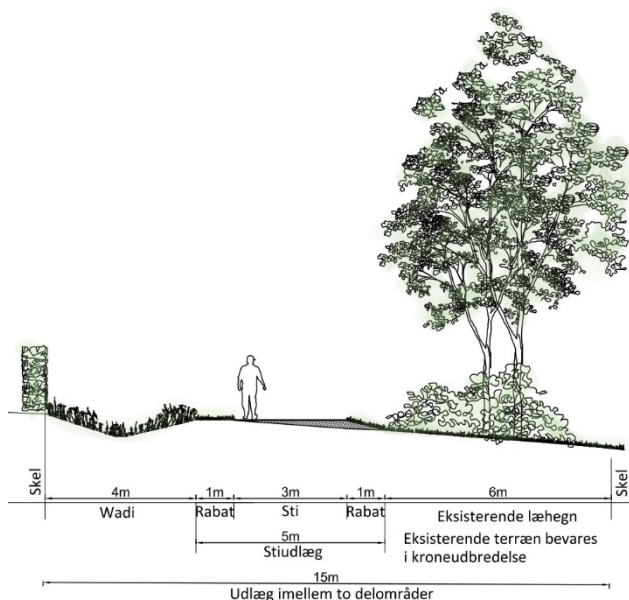
- Stk. 17 Areal til natursti-forbindelse b-b og wadi mellem § 3-område og delområderne IV, XI og XII skal udlægges i en bredde på min. 7 m, i princippet som vist på nedenstående snit.

<sup>13</sup> Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af bl.a. cykler.



Principsnit for udlæg mellem § 3-område og tilstødende delområder 1:300.

Stk. 18 Areal til hovedsti-forbindelse a-a og wadi langs læhegn mellem delområderne I og IV, I og II, II og III samt VII og VIII udlægges til min. 15 m, i princippet som vist på nedenstående snit.



Principsnit for udlæg til hovedsti-forbindelse a-a, wadi og læhegn 1:200.

Stk. 19 Belysning af veje, stier og opholdsarealer inden for lokalplanområdet skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskegle og med lyspunktshøjde over terræn på maks. 6 m langs stamvejen og maks. 5 m på boligvejene internt i delområderne.

## § 6. Teknisk forsyning

Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Hvis byggeri opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

- Stk. 2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.
- Stk. 3 Der skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet i form af primært wadier og regnvandsbassiner, suppleret med enkelte rørføringer, som vist på lokalplankort B og D.
- Stk. 4 Al bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes individuel eller fælles affaldshåndtering. Affaldshåndtering skal overholde de til enhver tid gældende retningslinjer, jf. Affald Varme Aarhus.
- Stk. 5 Transformerstationer må kun placeres på de markerede områder hertil jfr. kortbilag A1 og A2.

## § 7. Terrænregulering

### Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk. 1 Det er i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote<sup>15</sup>.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der dog reguleres med mere end 0,5 m, såfremt terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:4. Der må ikke benyttes støttemure.

- Stk. 2 Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner, wadier og støjvolde.

### Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk. 3 Der er kun tilladt en terrænregulering på +/-0,5 m målt i forhold til det byggemodnede terræn. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

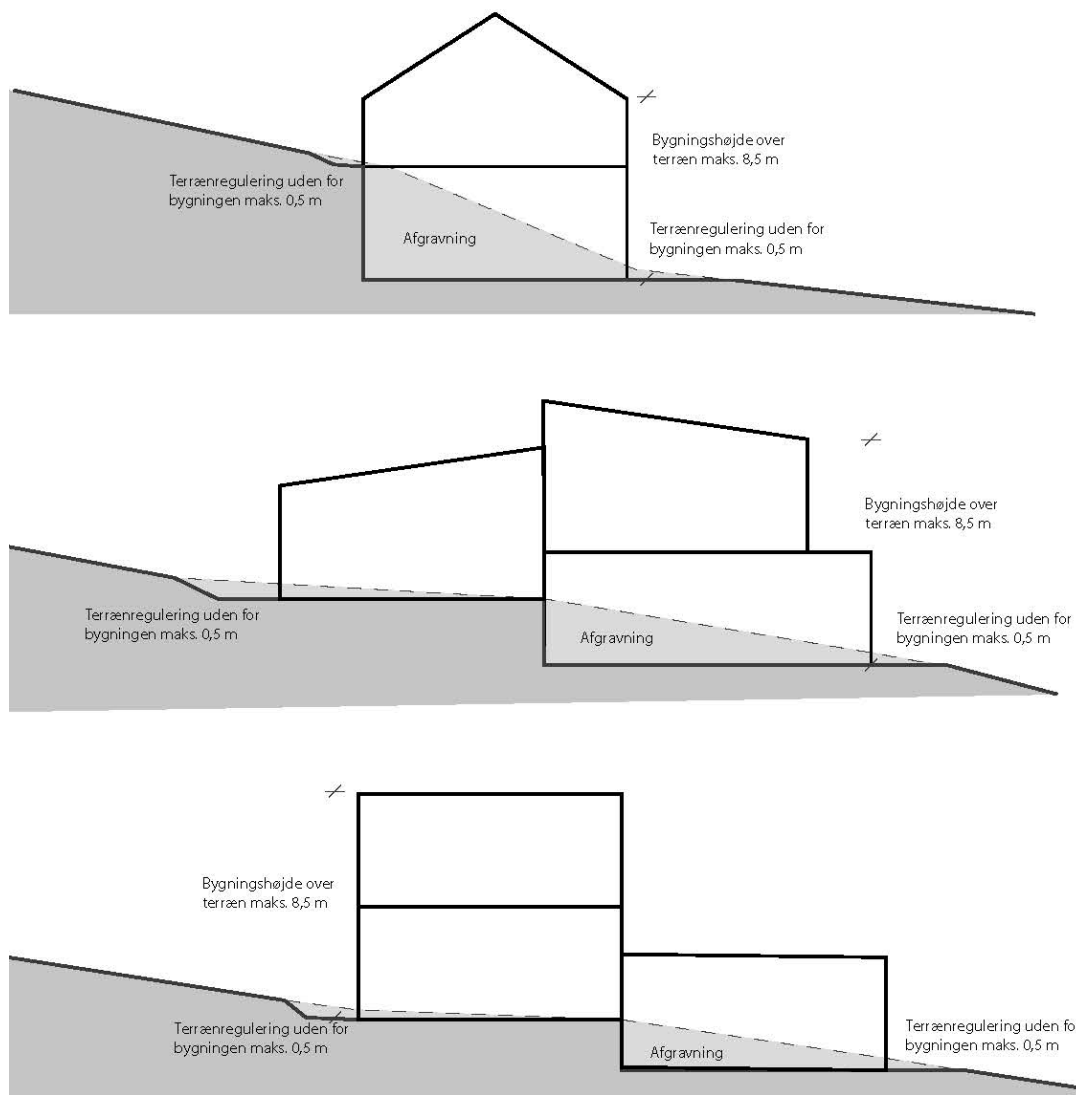
I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning. Der må ikke etableres støttemur.

- Stk. 4 På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn.

Uanset § 7 stk. 3 må der på skrånende grunde således foretages afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet, eksempelvis

<sup>15</sup> Ansøgning om at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med byggemodningsprojekt til Byggeri i Center for Miljø og Energi for storparceller til tæt-lav og til Center for Byens Anvendelse for åben-lav områder. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

som parterreetage. Principper for afgravning er angivet på principsnitte-  
ne herunder.



Figur 1 – Principper for afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Delområde I, II, III, IV, VII, VIII, IX og XI

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 30. Ejendommens andel i fællesarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet. Se fodnote<sup>16</sup>.
- Stk. 2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved institutionsbebyggelse i delområde IV ikke overstige 35. Ejendommens andel i fælles

<sup>16</sup> Med denne bestemmelse er der gjort brug af den i Bygningsreglementet, BR15, nævnte mulighed for at sikre, at andel i fælles friareal ikke medregnes i grundens areal.

friarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet. Se fodnote<sup>13</sup>.

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 målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et af bygningsmyndigheden fastlagte niveauplaner for den projekterede bebyggelse. Se fodnote<sup>17</sup>

Færdigt gulv i stueplan må ikke være hævet mere end 0,2 m over et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan.

Stk. 4 Bebyggelse må generelt ikke placeres nærmere læhegn end 12 m og nærmere § 3-område end 10 m, som vist på lokalplankortene A1 og A2. Afstanden til læhegnet måles fra læhegnets midte.

Langs Synnedrupvej må bebyggelse dog placeres min. 10 m fra læhegn. Se fodnote<sup>18</sup>.

Stk. 5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,5 m.

Stk. 6 Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod veje, stier og fælles friarealer end 2,50 m.

### **Delområde V, X, XI og XII**

Stk. 7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40. Ejendommens andel i fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af etagearealet. Se fodnote<sup>19</sup>.

Stk. 8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved bebyggelse til botilbud ikke overstige 40. Ejendommens andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af etagearealet. Se fodnote<sup>13</sup>.

Stk. 9 Bebyggelse må kun placeres inden for de på lokalplankort A1 og A2, viste byggefelter.

Stk. 10 Bygninger må højst opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder, som anført på lokalplankort A1 og A2.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan. Se fodnote<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Niveauplaner fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen ud fra et af bygherren leveret nivellement af eksisterende terræn. Koter angives i henhold til DVR – Dansk Vertikal Reference

<sup>18</sup> En del af delområde VII er også omfattet af en skovbyggelinje iht. naturbeskyttelseslovens §17.

<sup>19</sup> Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte antal m<sup>2</sup> etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

### **Delområde VI**

- Stk. 11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved tæt-lav- og etageboligbebyggelse ikke overstige 40. Ejendommens andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af etagearealet. Se fodnote<sup>16</sup>.
- Stk. 12 Bebyggelse må kun placeres inden for de på lokalplankort A1 og A2, viste byggefelter.
- Stk. 13 Bygninger må højst opføres i 2 og 3 etager foruden kælder, som anvist på lokalplankort A1 og A2.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m ved 2 etager og 12 m ved 3 etager målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan. Se fodnote<sup>17</sup>.

- Stk. 14 Bebyggelsen skal placeres som stænger på tværs af terrænkoterne, hvor bebyggelsen skal optage terrænet, i princippet som vist på illustrationsplanen.

Der skal være en afstand på min. 13 m mellem boligstængerne.

### **Delområde XIII og XIV**

- Stk. 15 Der må inden for delområderne ikke placeres bebyggelse, dog undtaget mindre bygninger/anlæg, jf. § 8 stk. 17.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 16 Fritstående radio og tv-antenners højde må ikke gives en større højde end 8,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.
- Stk. 17 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, VE-anlæg, affaldsstationer og lignende) må ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger og skal placeres, så de er mindst synlige og til ulempe.
- Stk. 18 Bebyggelse med tilhørende terrasser og indkørsel skal tilpasses terræn jf. § 7 stk. 1-4.

## **§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning**

### **Delområde V, VI, X, XI og XII (tæt-lav)**

- Stk. 1 Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal udføres i ens materialer og med ens taghældning, således at der inden for det enkelte del-

område opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

#### Tagformer

- Stk. 2 Tage skal udføres, så de syner flade, med ensidig taghældning med en vinkel med det vandrette plan på mellem 15 og 25 grader eller som saddeltage med en vinkel med det vandrette på mellem 35 og 45 grader. Tage må ikke udformes med afvalmning.

#### Materialer

- Stk. 3 Som facademateriale må kun anvendes skifer, træ, beton eller teglsten som enten blankt murværk, pudset, filtset eller vandskuret mur. Facader skal enten fremstå i materialets naturlige farve eller fremstå i brune, sorte, hvide eller grå nuancer.

Mindre facadedele må desuden udføres i metalbeklædning. Beklædningen skal enten fremstå i materialets naturlige farve eller fremstå i brune, sorte, hvide eller grå nuancer.

- Stk. 4 Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, tagpap, skifer, betontagsten og metalbeklædning som eks. zink samt grønne tage.

Der må ikke anvendes reflekterende tagsten, herunder eksempelvis glaserede tagsten, ædel-engoberede tagsten etc.

- Stk. 5 Udestuer, udhuse og garager/carporte, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, kan udføres i andre materialer og farver end boligen og med en anden taghældning. Disse bygninger skal dog udføres, så der skabes en arkitektonisk sammenhæng med beboelsesbygningen.

- Stk. 6 Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

- Stk. 7 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

#### Energiproducerende anlæg

- Stk. 8 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Dog må tage udføres med glas på udestuer, drivhuse og lignende.

- Stk. 9 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.

- stk. 10 Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller vægflade.

Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang, f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget opføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

- Stk. 11 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Se fodnote<sup>20</sup>.

- Stk. 12 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, skal anlægget skærmes bag en brystning/murkrone eller lignende. Anlægget må føres ud til brystningen.

Særligt for bevaringsværdige bygninger og andre bygninger, der skal bevares

- Stk. 13 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig – bygning 1 - eller bygninger, der bevares - bygning 2 og 3 på lokalplankort A1 og A2 - skal bevares.

Den bevaringsværdige bebyggelse beliggende Synnedrupvej 53 tillades nedrevet jf. lokalplankort A1 og A2. Bebyggelsen må dog kun nedrives i forbindelse med et konkret projekt for ny bebyggelse.

- Stk. 14 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig eller bygninger, der skal bevares, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder ved udskiftning af vinduer eller tagbeklædning, opsætning af skilte, maling eller beklædning af facader eller lignende, eller gives en ændret ydre fremtræden uden Aarhus Kommune, Byggeris godkendelse/tilladelse. Se fodnote<sup>21</sup>

- Stk. 15 Hvis der efterfølgende gives tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning eller af bygninger der bevares, såfremt bygningerne totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse svarende til bestemmelserne for nybyggeri inden for delområdet.

Skiltning

- Stk. 16 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have

<sup>20</sup> Der må således ikke opsættes energiproducerende anlæg på f.eks. kviste.

<sup>21</sup> Ved arbejder på fredede og bevaringsværdige bygninger gælder der særlige regler jf. "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer".

en udstrækning på 0,3 m<sup>2</sup>. Skiltet skal placeres enten ved ejendommens indkørsel eller på bebyggelsens facade og må ikke være belyst.

#### Antenner

- Stk. 17 Der må ikke opsættes parabolantener med en større diameter end 1,0 m.
- Stk. 18 Almindelige udendørs radio- og tv-antener - herunder parabolantener må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

## § 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

### Fælles friarealer og fælles opholdsarealer

- Stk. 1 Der skal udlægges fælles friareal til hele lokalplanområdet inden for delområde XIII, i princippet som vist på Lokalplankort B. Det fælles friareal skal fremstå som grønne arealer tilsået med græs, evt. i kombination med grupper af buske og træer. Det fælles friareal må desuden indrettes med fælles opholdsarealer til leg, ophold eller lignende.

Arealerne skal med hensyn til udformning, terrænregulering, befæstelse, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk og miljømæssig attraktiv helhedsvirkning i området. Se fodnote<sup>22</sup>.

- Stk. 2 Der skal udlægges fælles opholdsarealer internt i delområderne, i princippet som vist på lokalplankort B, og jf. § 3, stk. 3, 8, 11, 13, 15 og 17.

De fælles opholdsarealer inden for de respektive delområder skal lægge op til ophold og leg.

Befæstede arealer inden for de enkelte delområder, skal - ud over veje, stier og parkeringsarealer - indrettes som færdsels- og opholdsarealer.

- Stk. 3 Fælles friarealer i delområde XIII samt interne fælles opholdsarealer i de enkelte boligdelområder må medtages i beregning af fælles opholdsarealer.

Derimod må beskyttet eng, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer eller tekniske anlæg, som f.eks. regnvandsbassiner og støjvolde, ikke indgå i beregningen af de fælles opholdsarealer.

- Stk. 4 Nyplantede træer inden for delområde XIII skal have karakter af skov/parktræer og skal være af hjemmehørende arter. Typer af beplantning kan fx være Eg og Spidsløn.

<sup>22</sup> Ved placering af beplantning, skal der tages hensyn til placering af forsyningsledninger, oversigt samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for Træplantninger" – der kan fås ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Byens Anvendelse.

- Stk. 5 Nyplantede træer og buske inden for de enkelte delområdets opholdsarealer bør være af mindre og mellemstore arter, med en højde på max. 15 m i fuldt udvokset tilstand. Typer af beplantning kan fx være 'Paradisæble', 'Fuglekirsebær', 'Hæg' og 'Almindelig hvidtjørn'.

### Naturbeskyttelse og diger

- Stk. 6 De udpegede diger på lokalplankort B skal bevares.
- Stk. 7 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 10 m fra § 3-områdets afgrænsning.
- Stk. 8 Området med beskyttet eng skal være tilgængeligt som fællesareal og må ryddes for opvækst af træer samt plejes ved afgræsning/slåning. Se fodnote<sup>23</sup>

### Beplantning

- Stk. 9 De på lokalplankort B, viste, bevaringsværdige læhegn skal renoveres i byggemodningen og efterfølgende vedligeholdes af grundejerforeningen, så de har en karakter af tætte, naturlige læhegn med stor, hjemmehørende artsdiversitet og en maksimal højde på 12 m.
- Stk. 10 Den eksisterende beplantning med træer og buske på digerne må beskæres og udtyndes, men sten, jord og rødder må ikke fjernes.
- Stk. 11 Nye læhegn skal etableres og vedligeholdes, så de har karakter af tætte læhegn med stor artsdiversitet og en maksimal højde på 12 m. Arter skal være hjemmehørende, som eksempelvis 'Almindelig hvidtjørn' og 'Engriflet hvidtjørn'.
- Stk. 12 Inden for delområde III er der udpeget en bevaringsværdig blodbøg, som er benævnt 'bevaringsværdigt punkttræ' på Lokalplankort B. Træet må ikke fældes uden særlig tilladelse fra Århus kommune, Teknik og Miljø, og der må ikke etableres nogen form for bebyggelse, befæstelse, terrænregulering eller ske opfyldt indenfor træets drypzone. Se fodnote<sup>24</sup>.
- Stk. 13 Langs stamvejen skal der plantes vejtræer i 4 ubrudte træerækker, i princippet som vist på Lokalplankort B, dog jf. § 10, stk. 13. Hver ubrudt træerække skal være af samme art og omfang. Afstanden mellem vejtræerne inden for samme ubrudte træerække må være maksimalt 12 m. I fuldt udvokset tilstand skal træerne have en højde på mellem 8-12 m. Arterne kan fx være 'Bredbladet røn' og 'Fuglekirsebær'.

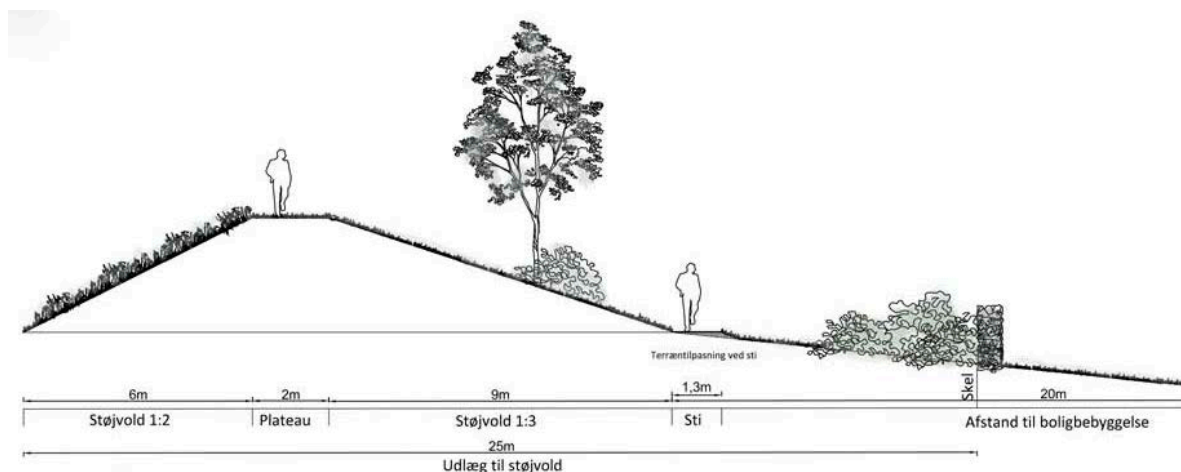
<sup>23</sup> Inden igangsætning af eventuel pleje på engarealet skal Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi kontaktes for at afklare regler på området.

<sup>24</sup> Hvis bevaringsværdig beplantning fjernes, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

- Stk. 14 Langs stamvejen ved delområde X og XI må der, for at undgå sløring af det eksisterende læhegn, ikke etableres vejtræer.
- Stk. 15 Ledningskasser der etableres i nærheden af beplantning, skal disse beskyttes mod indtrængende trærødder med en rodbarriere. Hvor beplantning og lygtepæle står i samme rabat, skal rodbarrieren placeres så tæt omkring lygtepælen og ledningerne til denne som muligt, så træerne har bedst mulige betingelser for at udvikle rødder under den øvrige del af tracéen.
- Stk. 16 Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn må dog suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet skal være lavere end det levende hegn og må ikke være synligt fra udvendig side.
- Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes 0,30 m inde på egen grund.

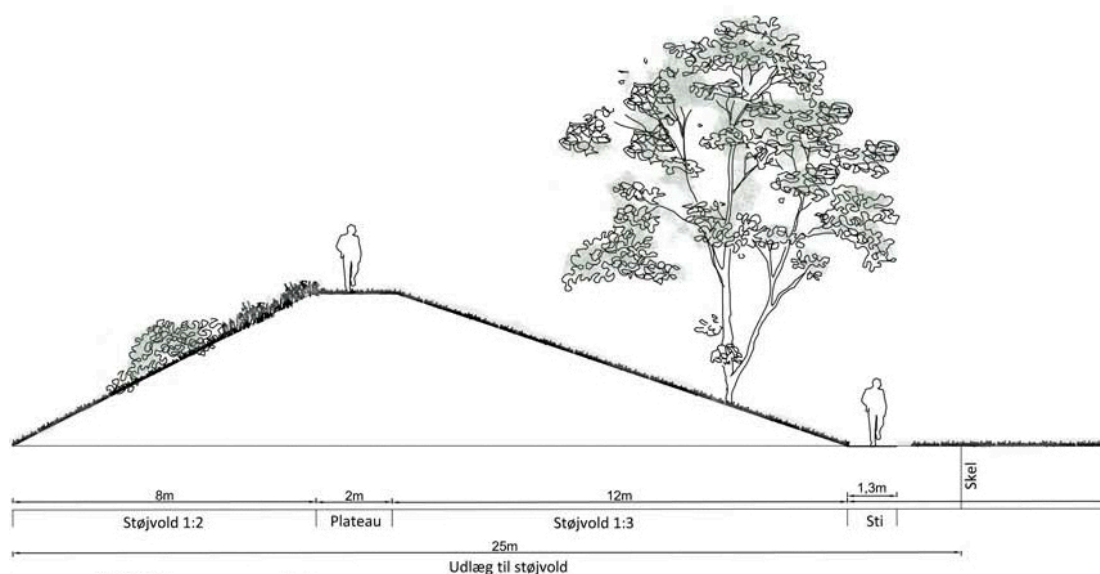
### Støjafskærmning

- Stk. 17 Mod Oddervej skal der udlægges en zone med en bredde på min. 25 m målt fra lokalplanområdets grænse, til etablering af støjafskærmning i form af en støjvold. Se fodnote<sup>25</sup>.
- Stk. 18 Støjvolden skal have en rekreativ og landskabelig karakter. Støjvolden må variere i højde og bredde med en højderygstigning fra min. 3 m i syd til 4,5 m i nord, som vist på principsnit nedenfor.

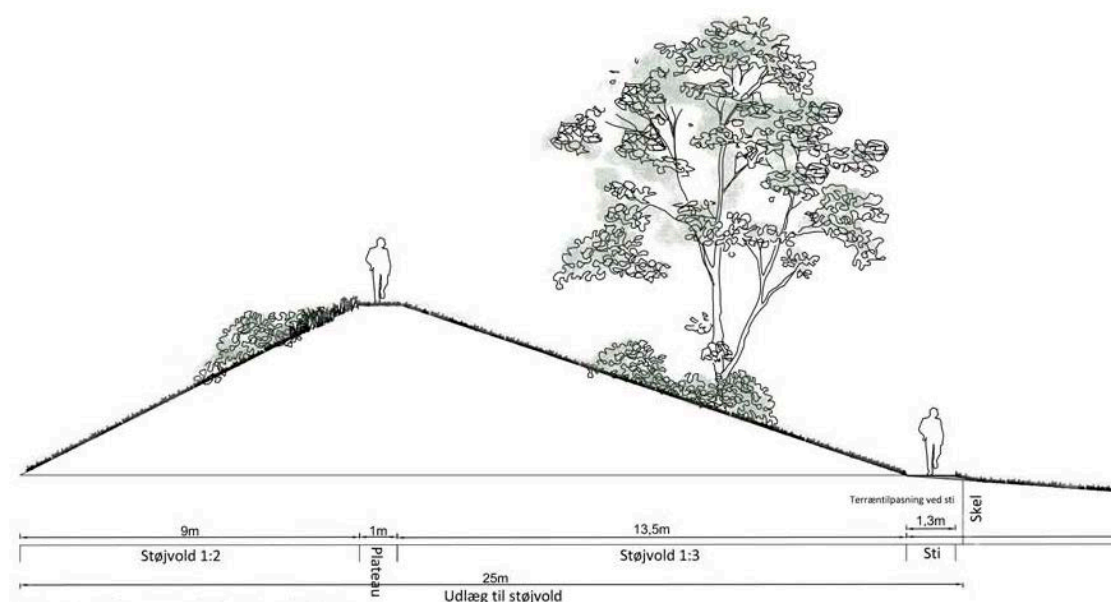


Principsnit for 3 m støjvold mod Oddervej 1:200.

<sup>25</sup> Projekt til udformning af støjafskærmning skal indsendes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi i forbindelse med byggemodning. Det skal ved beregning dokumenteres, at de i § 11 nævnte støjkrav opfyldes, jf. § 12.



Principalsnit for 4 m støjvold mod Oddervej 1:200.



Principalsnit for 4,5 m støjvold mod Oddervej 1:200.

- Stk. 19 På østsiden af støjvolden må der i forbindelse med opholdsarealer gives mulighed for adgang til højderyggen.
- Stk. 20 Støjvolden skal på den vestlige side, mod Oddervej, beplantes med en sammenhængende blandet hegnsbeplantning. Arter skal være hjemmehørende, som eksempelvis 'Almindelig hvidtjørn', 'Slåen' og 'Æble-rose'.
- Stk. 21 Der skal udlægges et areal med en bredde på 2 m til etablering af beplantet støjskærm langs Krekærlundsvej, som angivet på Lokalplankort B. Afskærmningen skal på udvendig side beplantes med stedsegrøn

beplantning, f.eks. stedsegrønne klatreplanter/ buske/ træer. Hegnet skal have en højde på min. 1,8 m. Se fodnote<sup>26</sup>.

- Stk. 22 Der skal, for at overholde de vejledende grænseværdier for jernbanestøj, udlægges en vibrationszone langs Odderbanen på min. 25 m fra banens midte, i princippet som vist på lokalplankort C1 og C2.

### **Regnvandshåndtering**

- Stk. 23 Til håndtering af regnvand skal der inden for lokalplanområdet etableres et system af wadier og regnvandsbassiner, med placering og omfang i princippet som vist på lokalplankort B. Se fodnote<sup>18</sup>.

Wadier og regnvandsbassiner skal udformes som grønne rekreative elementer.

Wadier skal etableres med en robust beplantning af flerårige, hjemmehørende arter til det fugtige regnbed, som også er tørketolerant.

Regnvandsbassiner må etableres med en vandtolerant beplantning af hjemmehørende arter, som ikke må overstige en højde på 5 m.

- Stk. 24 Eksisterende dræn i lokalplanområdets sydvestlige del skal flyttes i forbindelse med byggemodning, så det ligger inden for delområde XIII, i princippet som vist på lokalplankort D. Se fodnote <sup>27</sup>

- Stk. 25 Overfaldevand fra støjvolden ved Oddervej må ikke give anledning til øget afstrømning af regnvand til de private parceller.

- Stk. 26 I lokalplanområdets nordvestlige del skal der udlægges et areal til etablering af regnvandsbassin, i princippet som vist på lokalplankort B.

- Stk. 27 Hvor der på Lokalplankort B er udlagt arealer til regnvandsbassiner i forbindelse med de interne opholdsarealer i delområderne, skal disse udformes som rekreative elementer og indarbejdes i indretningen af disse fælles opholdsarealer.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 28 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning. Langs bygningens facader skal der udlægges et areal med en bredde på 1 – 1½ m, hvor der skal være en stedsegrøn beplantning.

- Stk. 29 Eventuelle affaldsøer og genbrugspladser skal afskærmes. Afskærmningen skal være begrønnet med en stedsegrøn beplantning.

<sup>26</sup> Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner og Vandløb" som findes på Aarhus Vands hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

<sup>27</sup> Drænet skal tinglyses i delområde XIII.

## § 11. Støjforhold

- Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.
- Stk. 2 Det skal sikres, at de konstante udendørs støjniveau som jernbanestøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer ikke overstiger  $L_{den}$  64 dB. Der skal holdes en 25 m vibrationszone til Odderbanen.
- Stk. 3 Ved etablering af virksomheder, jf. § 3, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

## § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

**Generelt gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug i de enkelte delområder før:**

- De i § 5 nævnte veje og stier er anlagt inden for de enkelte delområder og de nødvendige veje og stier til at sikre vej- og stiadgang til det pågældende delområde er anlagt. Se fodnote<sup>28</sup>.
- De i § 10 nævnte opholdsarealer tilhørende de enkelte delområder er etableret.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt i de enkelte delområder.
- De i § 3 nævnte wadier og regnvandsbassiner til afvanding af de enkelte delområder er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.
- De i § 10 nævnte læhegn, grænsende op til de enkelte delområder, er etableret, genplantet og vedligeholdt.
- Den i § 6, stk. 4 nævnte affaldshåndtering er etableret med tilstrækkelig vejbetjening for tømning.

<sup>28</sup> Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en nærmere fastsat tidsfrist.

**Specielt gælder, at ny bebyggelse på grundene i delområderne V, VI og VII ikke må tages i brug, før:**

- Den i § 10 nævnte støjafskærmning langs Oddervej er anlagt for den del, der sikrer støjkravet er overholdt for det enkelte delområde.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.

**Specielt gælder, at ny bebyggelse på grundene i delområderne I og V ikke må tages i brug, før:**

- Den i § 10 nævnte støjafskærmning langs Krekærlundsvej er anlagt for den del, der sikrer støjkravet er overholdt for det enkelte delområde.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.

## § 13. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening for delområderne I-XII til at varetage grundejerinteresser inden for de enkelte delområder. Se fodnote<sup>29</sup>.

Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde delområdernes fællesarealer samt delområdernes veje og stier.

Stk. 2 Alle ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, der skal varetage grundejerinteresser inden for lokalplanområdets fællesarealer.

Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer - delområde XIII og XIV. Herunder bl.a. alle fællesarealer, veje, stier, beplantning, regnvandsbassiner, wadier, vandløb og støjvold.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 14. Servitutter

<sup>29</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

Der ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som er i strid med lokalplanen.

## **§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan**

Den under 20. december 2006 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 711 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

## Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 31.05.15.BO, og helt i landzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår det maksimale etageantal.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, der ændrer det maksimale etageantal fra 2 til 3 etager. Tillægget findes bagest i lokalplanen som bilag.



**Kommuneplanens rammer**

●●●●●●●● **Lokalplanområdet**

## Anden fysisk planlægning

### Dispositionsplan Malling

I dispositionsplanen for Malling fra 2008 er lokalplanområdet udlagt til perspektivareal. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med intentionerne i dispositionsplanen om, at skabe mulighed for sammenhæng mellem den aktuelle og fremtidige byudvikling

### Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er koblet på den sydlige del af vej- og stinettet i Malling.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Krekærlundsvej, der kobler sig på Bredgade. Bredgade bliver mod øst til hovedgaden gennem Malling og forbindes mod vest via en rundkørsel til Oddervej. Oddervej fører mod nord til Aarhus midtby og mod syd til Odder.

Lokalplanområdets interne stiforbindelser kobler sig på det eksisterende og planlagte stisystem fastlagt med Lokalplan nr. 711 via en stiforbindelse mod nord langs Krekærlundsvej og via en eksisterende sti fra Krekærtøften ved det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Skolesti-forbindelsen forløber via veje og stier i de nord for beliggende områder videre via Bredgade til skolen. Der arbejdes med at sikre en stiforbindelse fra stiunderføringen under jernbanen – syd for Fiskbækken – frem til Starupvej, hvorfra der er videre forbindelse til skolen.

Ved vej- og stitilslutninger samt vejkurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler, så der kan gives en fartgrænsen på 40 km/t på den nye stamvej og 50 km/t på Krekærlundsvej.

### Naturbeskyttelsesinteresser, fortidsminder og kirker

#### § 3-område

Inden for lokalplanområdet ligger en sø og et engareal, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Placering og udstrækning af engarealet er vist på Lokalplan-kort B. Dette betyder, at der ikke må foretages indgreb, som kan ændre naturtilstanden på engen. Ej heller midlertidig indgriben må finde sted, f.eks. i forbindelse med byggeperioder. Opgravning af wadier eller andre anlægsopgaver, må således heller ikke medføre indgriben, som f.eks. kørsel med maskiner i § 3-området.

Der må ikke bygges nærmere end 10 m fra § 3- områdets afgrænsning.

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Aarhus Kommune giver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 for den del af engen, der ligger inden for udlægget til stamvejen (delområde XIV), se lokalplankort B.

Inden igangsætning af eventuel pleje på engarealet skal Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi kontaktes for at afklare regler på området.

### **Skovbyggelinje**

Dele af lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje langs med Østergård Skov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

### **Diger og eksisterende læhegn**

Inden for lokalplanområdet findes flere beplantede diger i forbindelse med læhegn. Placering og udstrækning er vist på Lokalplankort B. Digerne er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a, hvilket bl.a. medfører, at der ikke må ske brud på digerne.

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at der gives en dispensation fra museumslovens § 29a på de 2 placeringer, hvor udlægget til stamvejen (delområde XIV) bryder digerne og på de 2 mindre steder, hvor stisystemet bryder digerne, se lokalplankort B og lokalplankort C1 og C2. Aarhus Kommune er dispensationsmyndighed, og evt. ansøgning skal sendes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.

Der må ikke udstykses grunde eller terrænreguleres nærmere bevaringsværdige diger/hegn end 3 m, målt fra digets/hegnets midte. Der fastsættes en sikkerhedszone på 12 m fra digets/hegnets midte, inden for hvilken der af sikkerhedshensyn, ikke må bebygges.

Beplantningen på diget vil kunne saneres og udtyndes, så blivende træer har en maksimal højde på 12 m, mens sten, jord og rødder ikke må fjernes fra diget.

### **Natura 2000 og Bilag IV**

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rastoområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

### **Arkæologiske forhold**

Med udgangspunkt i områdets topografi og tidligere fund i nærområdet vurderer Moesgård Museum, at der kan være stor risiko for at støde på skjulte fortidsminder ved et kommende jord- og anlægsarbejde. Museet anbefaler derfor, at man forud for jordarbejdet og gerne i god tid tager kontakt til museet, så en større arkæologisk forundersøgelse kan sættes i værk.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

## **Aarhus Kommuneatlas / SAVE bygningsregistrering**

I SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) – en kortlægning og registrering af bevaringsværdier i Aarhus Kommune – er bygninger opført før 1940 vurderet på en skala fra 1-9, hvor 1 står for den højeste bevaringsværdi. Bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 er i kommuneplanen optaget som bevaringsværdige bygninger.

Med henblik på at værne om kommunens ældre bygninger og sikre, at bygningsbevaringsinteresserne tilgodeses, har Aarhus Kommune i samarbejde med det daværende Skov- og Naturstyrelsen foretaget en registrering af alle bygninger fra før 1940. Denne registrering og klassificering fremgår af Kommuneatlas Århus.

Inden for lokalplanområdet er der 4 eksisterende ejendomme.

Ejendommen Synnedrupvej 33 på matrikel 4b, Pedholt By, Malling – bygning 1 – er registreret med en bevaringsværdi 4, og ligger derfor inden for kategorien bevaringsværdig. Den bevaringsværdige bebyggelse samt bygning 2 og 3 tillades ikke nedrevet.

Ejendommen Synnedrupvej 53 på matrikel 23, Pedholt By, Malling er registreret med en bevaringsværdi 4, og ligger derfor inden for kategorien bevaringsværdig.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i lokalplanens delområde X – hvor Synnedrupvej 53 ligger - muliggør lokalplanen nedrivning af bebyggelse på denne ejendom.

Før Aarhus Kommune træffer beslutning om tilladelse til nedrivning af en bygning, der er bevaringsværdig eller i lokalplanen er angivet som bygninger der skal bevares, skal der ske offentlig bekendtgørelse ved annoncering i dagspressen. Der gives en frist på mindst 4 uger og højst 6 uger for fremsættelse af bemærkninger og indsigelser. Aarhus Kommunes beslutning om at tillade nedrivning af en bevaringsværdig bygning og om ikke at nedlægge forbud mod nedrivningen skal desuden offentlig bekendtgøres.

## **Landbrugsloven og omkringliggende landbrug**

Planområdet er for nuværende beliggende i landzone, på landbrugsjord. Der er landbrugspligt på matriklerne 2h og 3a Krekær By, Malling samt 6u Pedholt By, Malling. Landbrugspligt på disse ejendomme ophæves i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen.

Der ligger et registreret landbrug uden dyrehold ved det sydvestlige hjørne af planområdet, på den modsatte side af Oddervej, ca. 50 m fra området. Der vil forekomme aktiviteter fra driften af ejendommen, som vil kunne medføre f.eks. støjgener for nye beboelser i området. Kommunen har ikke registreret, hvilke typer anlæg, der findes på ejendommen. Desuden ligger 2 mindre landbrugsejendomme, Synnedrupvej 6 og 18A umiddelbart syd for planområdet. Muligheden for etablering af landbrugsaktivitet på de nærliggende landsbrugsejendomme vil indskrænkes med vedtagelse af planen.

Ca. 370 m nordøst for planområdet ligger en husdyrbedrift, Hedemarksvej 11, som er et svinebrug uden miljøgodkendelse, men med produktionsret til 140 dyreenheder (DE). Ved seneste tilsyn lå produktionsniveauet på ca. 100 DE. Husdyrbruget mangler allerede for nuværende udvidelsesmulighed, idet byzone for Malling forløber ca. 200 m vest for husdyrbruget. Beliggenheden af bruget vil i et vidst omfang medføre lugtgener for omkringboende, der formentlig også i mindre grad vil kunne registreres i det nye planområde.

## **Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

## **Kystnærhedszonen**

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 3 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne og for forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Herudover skal der ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen.

Området er beliggende nær grænsen for kystnærhedszonen – og dermed ikke særlig tæt på kysten. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 rammebelagt til boliger i 2 etager. Lokalplanen er ledsaget af et tillæg til kommuneplanen hvor etageantallet i en mindre del af området – længst væk fra kysten – er sat til tre etager. Det vurderes, at området, som i denne lokalplan udlægges til boliger i 1-3 etager, ikke forringer kystens naturmæssige, landskabsmæssige og rekreative værdi og dermed er uden indflydelse for kystlandskabet.

## **Forureningsforhold - Jord**

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. d. 3. februar 2015 ikke registreret potentielt forurenede aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

## Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er ren og jorden kan håndteres som ren jord.

## Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for Erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

## Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD). Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige særlige drikkevandsinteresser i området.

## Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Der er udarbejdet en støjredegørelse for lokalplanområdets påvirkning af støj fra Oddervej og Krekærlundsvej. Se fodnote<sup>30</sup>.

Beregningerne er foretaget med den gældende støjmodel "Nord2000" i programmet SoundPLAN 7.3. Støjniveauet beregnes som Lden (dag, aften, nat), som er det årssammenvægtede støjniveau.

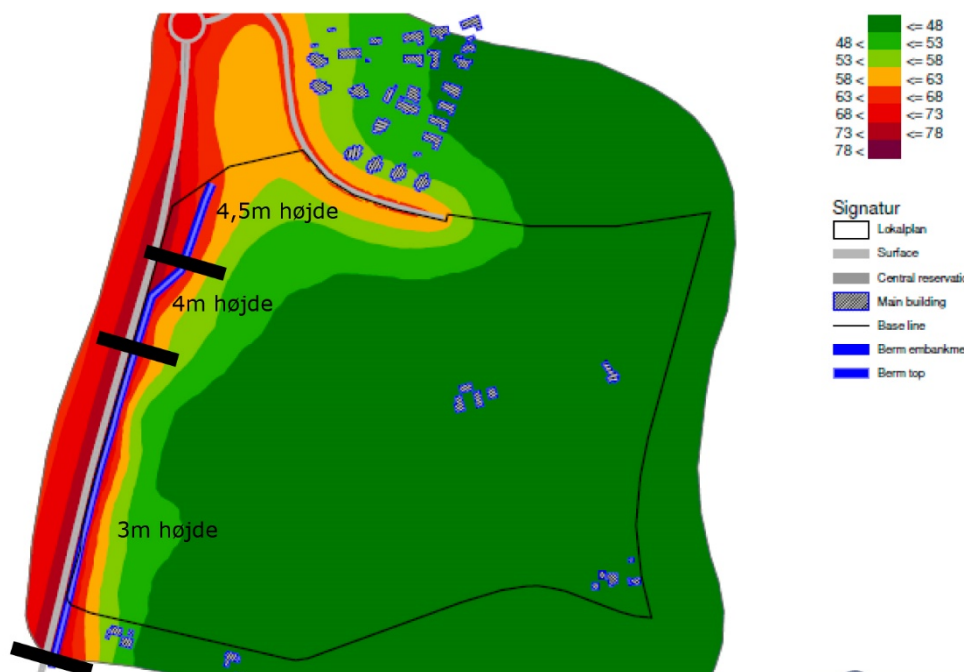
Lokalplanområdet er primært belastet af vejstøj fra Oddervej og Krekærlundsvej samt støj fra Odderbanen.

Støjredegørelsen peger på, at der etableres en støjvold langs Oddervej med en højde på 3-4,5 m, som vist på diagrammet nedenfor, for at sikre en overholdelse af støjgrænserne inden for lokalplanområdet.

Med denne støjvold skal boligbebyggelse i 3 etager inden for delområde VI placeres i en afstand på min. 20 m fra støjvolden, for at overholde de i lokalplanen fastlagte støjgrænser.

---

<sup>30</sup> Udført af Viatrafik, på vegne af Viggo Madsen A/S, den 30. marts 2015 og revideret den 10. marts 2016.



Af støjredegørelsen fremgår det, at der ikke kan placeres boligbebyggelse eller udendørs friarealer nærmere Krekærlundsvej end 10 m, med mindre der etableres en støjafskærmning med en højde på min. 1,8 m.

I lokalplanen er der medtaget bestemmelser der sikrer, at der kan opføres en begrønnet støjskærm med en højde på 1,8 m mod Krekærlundsvej, og med et omfang i princippet som vist på lokalplankort B.

For at sikre bebyggelsen mod støj og vibrationer fra Odderbanen, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser om en 25 m vibreringszone fra jernbanens midte, hvor inden for der ikke må opføres boligbebyggelse.

## Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Idet planen var under tilvejebringelse før den nye lovs ikrafttræden (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)), udarbejdes miljørapporten imidlertid i henhold til lovens overgangsbestemmelse. Overgangsbestemmelserne henviser til den tidligere lov, Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).

#### Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:

For lokalplan nr. 1020 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. De vurderede påvirkninger berører emnerne; Natur og naturbeskyttelse, overfladevand, spildevand, landbrug og trafik.

Påvirkningerne er vurderet til ikke at være væsentlige. Hovedpunkterne er, at et §3-område inddrages som en grøn biotop som del af en fælles grøn kile i området, levende hegn i lokalplanområdet bevares som landskabselement, og som spredningskorridor i området ved den grønne kile, overfladevand afledes via et system af wadier til eksisterende udløb.

Risikoen for forurening af drikkevandet er lille og der er redegjort for håndtering af regn- og overfladevand i lokalplanen.

Dele af området er belastet af vejtrafikstøj, men boliger og opholdsarealer sikres ved etablering af en støjafskærmning at de ikke påføres et støjniveau, der overstiger kommuneplanens støjbestemmelser.

De bevaringsværdige landskabselementer bevares og beskyttes, de særlige landskabsmæssige forhold som terrænforhold og udsigt over landskabet søges styrket og bevaret i videst muligt omfang.

Der sikres gode og sikre stier for lette trafikanter, herunder skolebørn. Trafiksikkerheden for biler vurderes at være god.

Der er ikke vurderet at være kumulative påvirkninger i området sammenholdt med øvrige anvendelser til sammenligning med lokalområdet.

Planlægningsmæssigt vurderes boligområdet med opholdsarealer, wadier og interne boligveje at have en synergieffekt i forhold til det sociale liv i området.

Lokalplanlægningen for området er en realisering af Kommuneplan 2013, idet området er udlagt til boliger.

### **Kollektiv trafik**

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busruten nr. 100, der har standsningssted på Bredgade.

Det nærmeste standsningssted på Odderbanen, som forløber øst for området, er Malling Station, som ligger i en afstand af ca. 1,5 km fra området.

Der er ikke aktuelle planer om at genåbne standsningsstedet ved Banevolden eller etablere et nyt standsningssted i den sydlige del af Malling. I lokalplan nr. 711 er der reserveret et areal til standsningssted, såfremt det på et senere tidspunkt vurderes hensigtsmæssigt at placere et nyt standsningssted i området.

## Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Malling skoles distrikt.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Malling dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

Ajstrupvej 47  
Eghovedvej 1  
Mallinggårdsvej 6  
Tværgade 3

Selvejende Dagtilbud, Tværgade 5  
Malling Skole med SFO, Lundshøjgårdsvej 19  
Klubtilbud, Ajstrupvej 49

Derudover har Aarhus Kommune, Børn og Unge planer om ved behov, at opføre institutioner inden for lokalplanområdet.

## Tilladelse fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer af eksisterede lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra:

Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø til ophævelse af skovbyggelinjen, der går gennem lokalplanområdet. (Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Slots- og Kulturstyrelsen, H.C. Andersens Boulevard 2, København V til dispensation fra museumslovens § 29a på de 2 placeringer, hvor udlægget til stamvejen (delområde XIV) bryder digerne og på de 2 mindre steder, hvor stisystemet bryder digerne, se lokalplankort B og lokalplankort C1 og C2.

Tilladelse fra Aarhus Kommune til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 for den del af engen, der ligger inden for udlægget til stamvejen (delområde XIV), se lokalplankort B.

## Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: .....	AURA Energi Smedeskovvej 55 8464 Galten aura@aura.dk
Vandforsyning sker fra: .....	Malling Vandværk Bygvænget 5 8340 Malling vand@mallingvand.dk
Varmeforsyning kan ske fra: .....	Malling Varmeværk a.m.b.a. Dampmøllevej 1A 8340 Malling mail@malling-varmevaerk.dk

Aarhus Byråd har besluttet, at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Affaldshåndtering sker ved: .....	AffaldVarme Aarhus, Affald Bautavej 1 8210 Aarhus V <a href="mailto:affald@aarhus.dk">affald@aarhus.dk</a>
-----------------------------------	---

Kloakforsyning sker ved: .....	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens vej 34 8260 Viby J <a href="mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk">aarhusvand@aarhusvand.dk</a>
--------------------------------	--

## Regnvand og spildevand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, delopland G201A og G201B. Området er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning.

Spildevand skal afledes til Viby Renseanlæg via planlagt spildevandsledning, som er under projektering af Aarhus Vand.

Regnvand skal afledes på overfladen via en række LAR-elementer til Fiskbæk.

Regnvandet renses og forsinkes i en kombination af LAR-elementer (Lokal Anvendelse af Regnvand) og tørre bassiner svarende til funktionskravende for et vådt regnvandsbassin. Regnvandet skal håndteres på overfladen og bør så vidt muligt afledes i grøfter og render, og så vidt muligt bidrage til områdets rekreative og æstetiske udtryk.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand begrænses. Byggefelter med åben lav bebyggelse kan befæstes op til 25%, og byggefelter med tæt lav bebyggelse kan befæstes op til 40%. Ved befæstelse ud over disse niveauer skal der som udgangspunkt etableres privat forsinkelse af den ekstra regnvandsafledning.

Det er tilladt at nedsive både tagvand og vejvand i området, men nedsivningstest viser, at der generelt er begrænset mulighed for nedsivning i området.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog:

<http://www.aarhus.dk/da/borger/natur-og-miljoe/Vand/Spildevand/Afledning-af-regnvand/LAR-metodekatalog.aspx>.

Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28.

### Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Herunder skal de kortlagte strømningsveje respekteres i områdets indretning, så vandet ved ekstremregn og tårbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet – fx ved at muliggøre, at arealerne omkring de kommende LAR-elementer og tørre bassiner kan oversvømmes i tilfælde af ekstremregn.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne. Der kan desuden læses mere om sikring ift. oversvømmelse på Aarhus Kommunes hjemmeside: [www.aarhus.dk/oversvømmelse](http://www.aarhus.dk/oversvømmelse)

### Øvrigt og tilladelser

For at sikre mulighed for eventuel fremtidig udstykning af lokalplanområdet, skal alle kloakanlæg, der forventes overtaget af Aarhus Vand A/S, projekteres efter nærmere anvisning fra Aarhus Vand A/S. Det skal derfor sikres, at lokalplanområdets ledningsanlæg frem til kommende matrikler har en stand og placering, der muliggør fremtidig overtagelse af Aarhus Vand A/S. Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på:

[www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/](http://www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/)

Udledningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, [vandmiljo@mtm.aarhus.dk](mailto:vandmiljo@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk) og i henhold til betalingsvedtægterne.

## Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Center for Miljø og Energi i, tlf.: 89 40 22 13.

Mail: [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk) Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

## Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C. Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf: 89 40 44 00 eller på mail: [byensanvendelse@aarhus.dk](mailto:byensanvendelse@aarhus.dk)

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

## Retsvirkninger af lokalplanen

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

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.



# TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

## Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 31.05.21 BO.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1020 ændres en del af kommuneplanens rammeområde 31.05.15 BO til et nyt rammeområde 31.05.21 BO, for at muliggøre opførelse af etageboliger i op til 3 etager for en del af lokalplanområdet.

Tilladelse til byggeri i tre etager i rammeområde 31.05.21 BO er en opfyldelse af kommuneplanens fortætningsstrategi.

Den resterende del af rammeområde 31.05.15 BO bibeholder rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 31.05.21 BO samt det resterende 31.05.15 BO, har følgende ordlyd:

### **Bestemmelser for rammeområde 31.05.15 BO**

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse (anvendelseskategori 1 – Lav bolig, se de generelle rammer).

Bebyggelse må opføres som åben-lav, tæt-lav og/eller lave etageboliger.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m<sup>2</sup>, hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, etageboliger og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

### **Bestemmelser for rammeområde 31.05.21 BO**

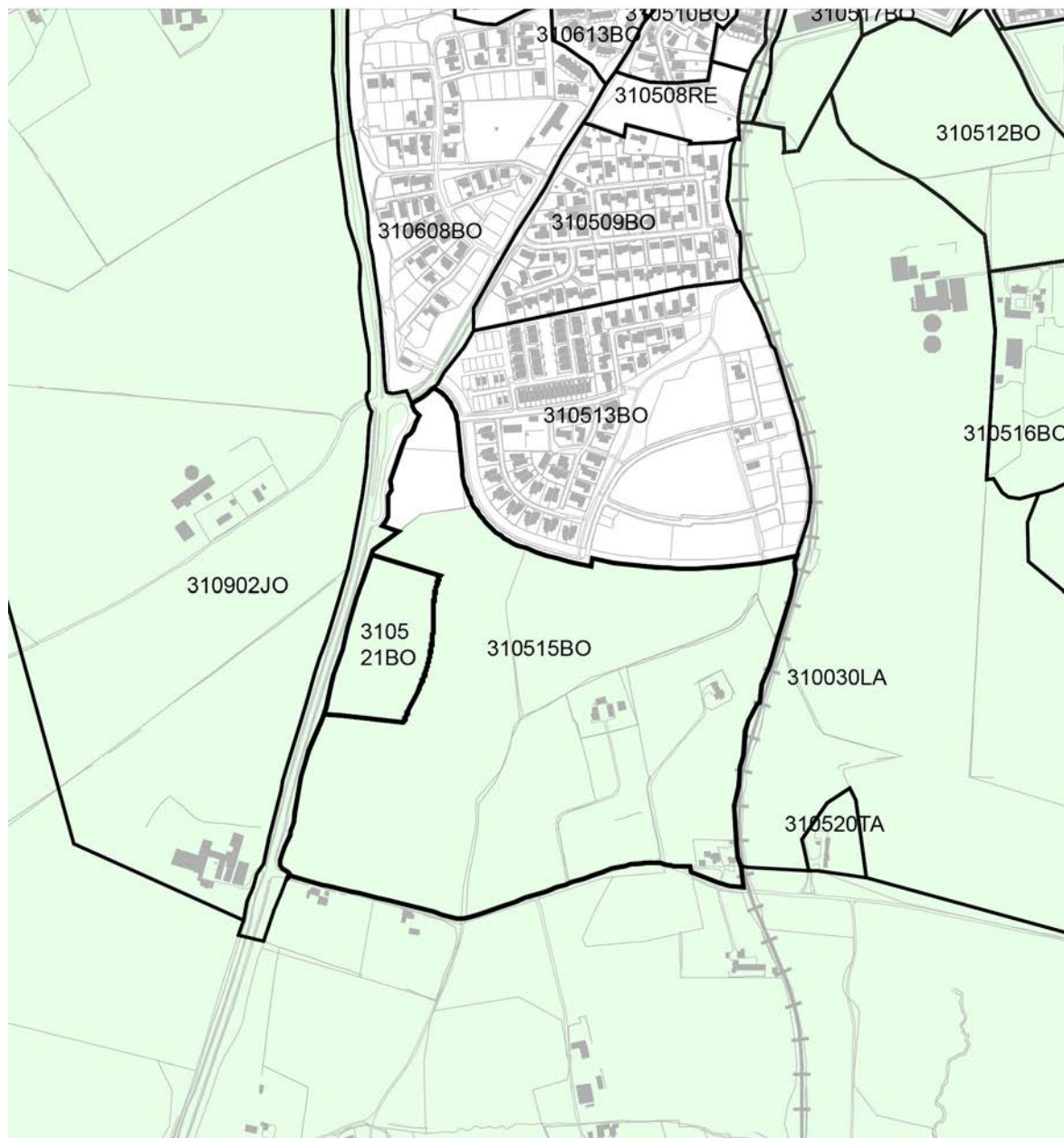
Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierende bebyggelsesformer (anvendelseskategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer, se de generelle rammer).

Bebyggelse må opføres som åben-lav, tæt-lav og/eller lave etageboliger.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, etageboliger og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.



*Rammekort til Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune*

## Generelle anvendelsesbestemmelser Kommuneplan 2017

### Kategori 1. Lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

*Boligtyperne er i hovedgrupper oplistet konkret for det enkelte boligområde. Byggemuligheden for områder til åben- og tæt-lav boligbebyggelse er i rammeskemaet anført som maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Hvis et område til tæt-lav boligbebyggelse eller etagebolig ikke er udstykket, beregnes bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét. Bebyggelsesprocenten er i rammeskemaet anført for den enkelte boligtype.*

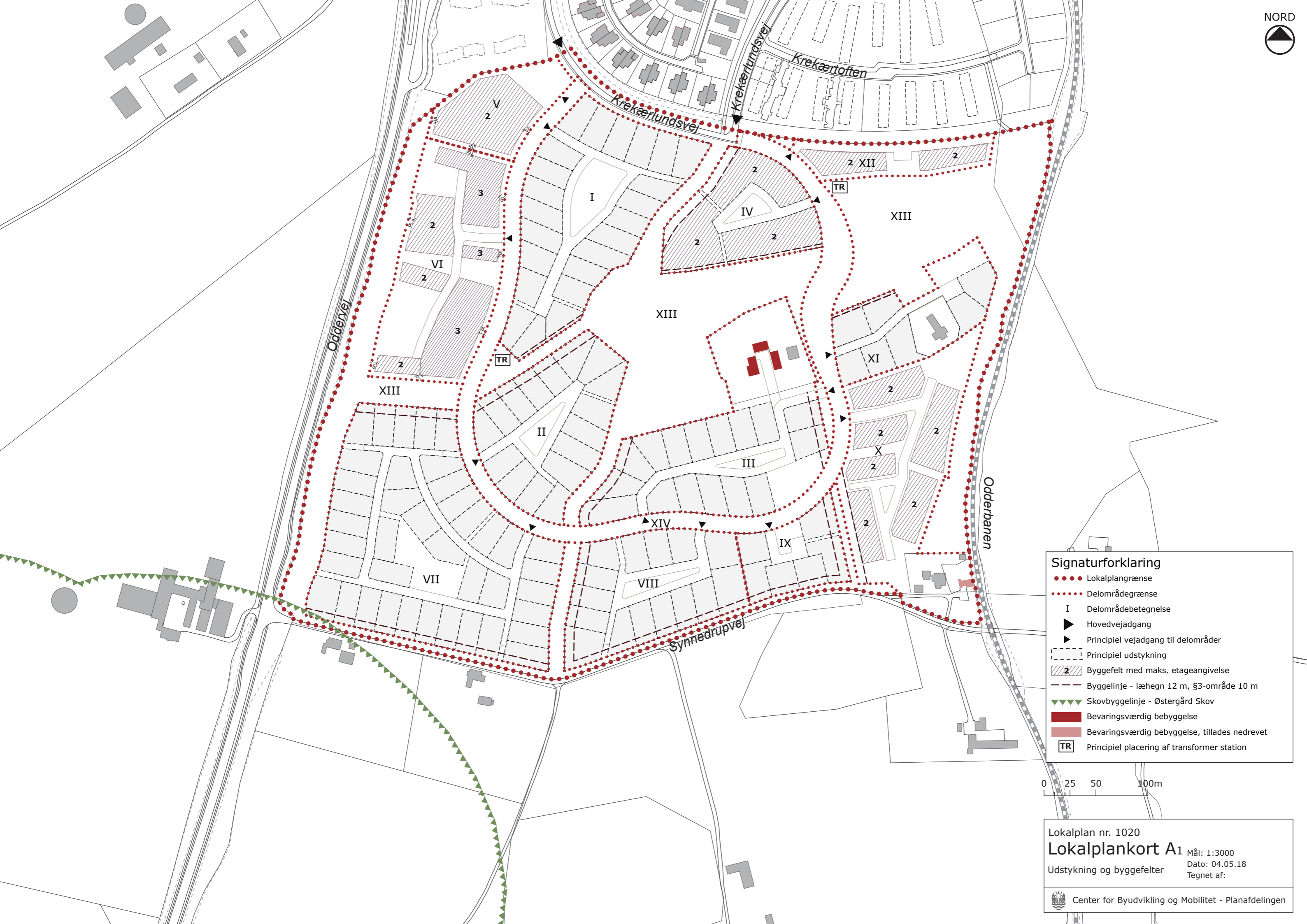
### Kategori 8. Boligområde med varierede bebyggelsesformer

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og lignende, samt etageboliger.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.



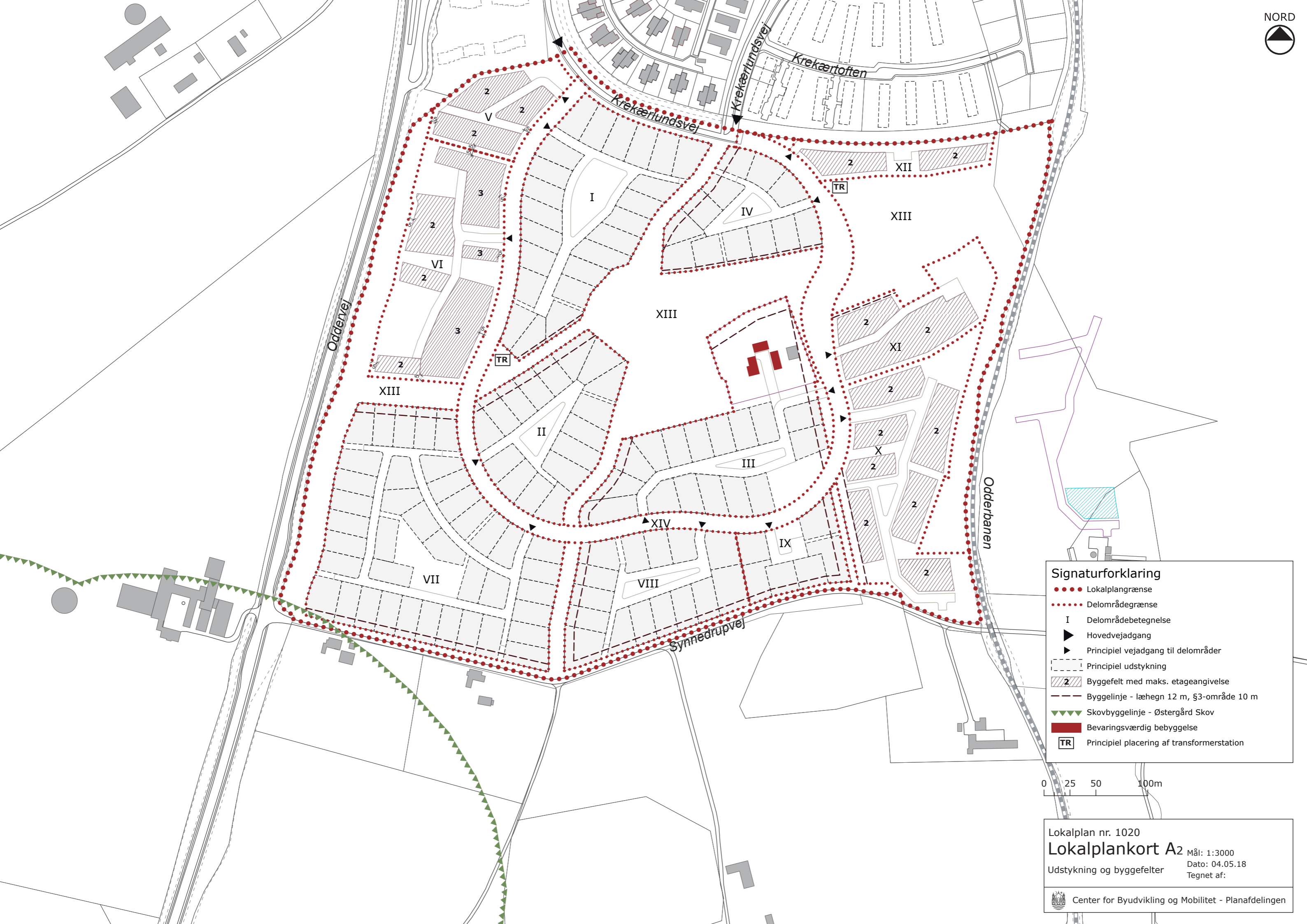


**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ⋯⋯⋯ Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel vejadgang til delområder
- - - Principiel udstykning
- ▨ Byggefelt med maks. etageangivelse
- - - Byggelinje - læhegn 12 m, §3-område 10 m
- ▲▲▲ Skovbyggelinje - Østergård Skov
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse, tillades nedrevet
- TR Principiel placering af transformer station

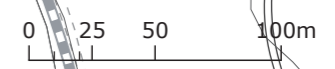


Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort A1** Mål: 1:3000  
 Udstykning og byggefelter Dato: 04.05.18  
 Tegnet af:  
 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



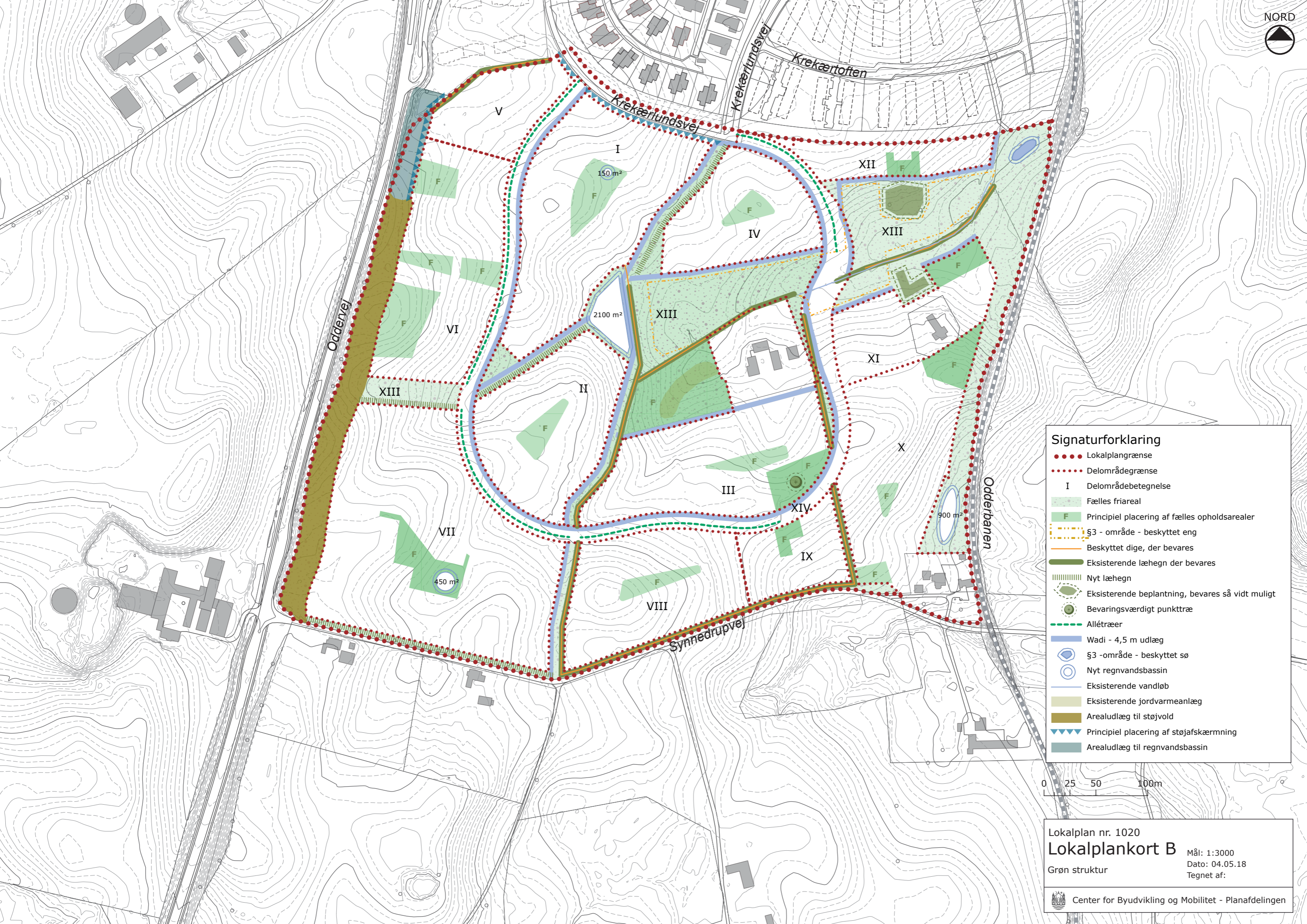
**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel vejadgang til delområder
- - - - Principiel udstykning
- 2 Byggefelt med maks. etageangivelse
- - - - Byggelinje - læhegn 12 m, §3-område 10 m
- ▼▼▼ Skovbyggelinje - Østergård Skov
- Bevaringsværdig bebyggelse
- TR Principiel placering af transformerstation



Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort A2** Mål: 1:3000  
 Udstykning og byggefelter Dato: 04.05.18  
 Tegnet af:

 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

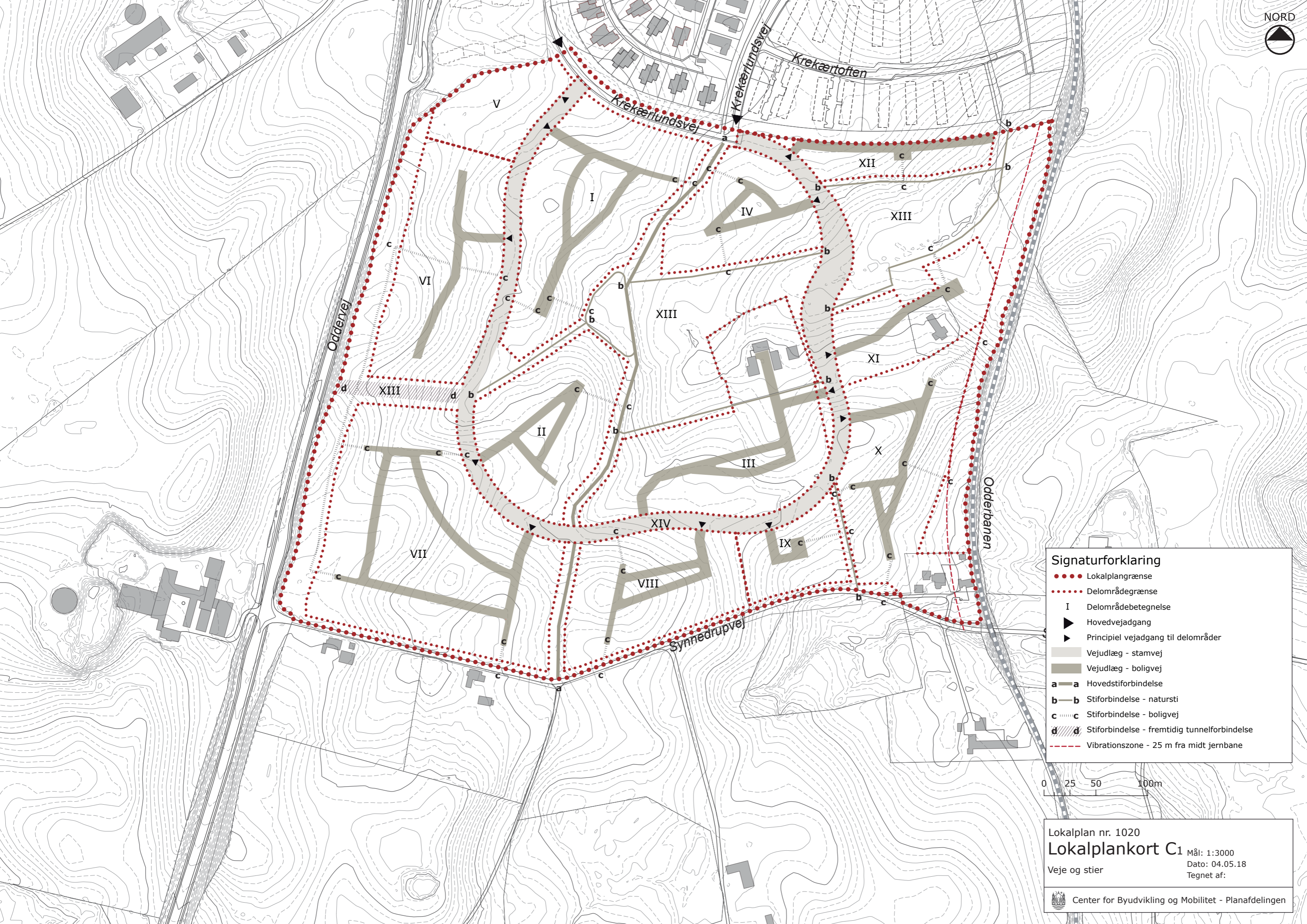


### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- Fælles friareal
- F Principiel placering af fælles opholdsarealer
- §3 - område - beskyttet eng
- Beskyttet dige, der bevares
- Eksisterende læhegn der bevares
- Nyt læhegn
- Eksisterende beplantning, bevares så vidt muligt
- Bevaringsværdigt punktræ
- Allétræer
- Wadi - 4,5 m udlæg
- §3 - område - beskyttet sø
- Nyt regnvandsbassin
- Eksisterende vandløb
- Eksisterende jordvarmeanlæg
- Arealudlæg til støjvold
- Principiel placering af støjafskærmning
- Arealudlæg til regnvandsbassin

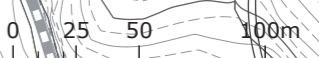


Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort B** Mål: 1:3000  
Grøn struktur Dato: 04.05.18  
Tegnet af:  
Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

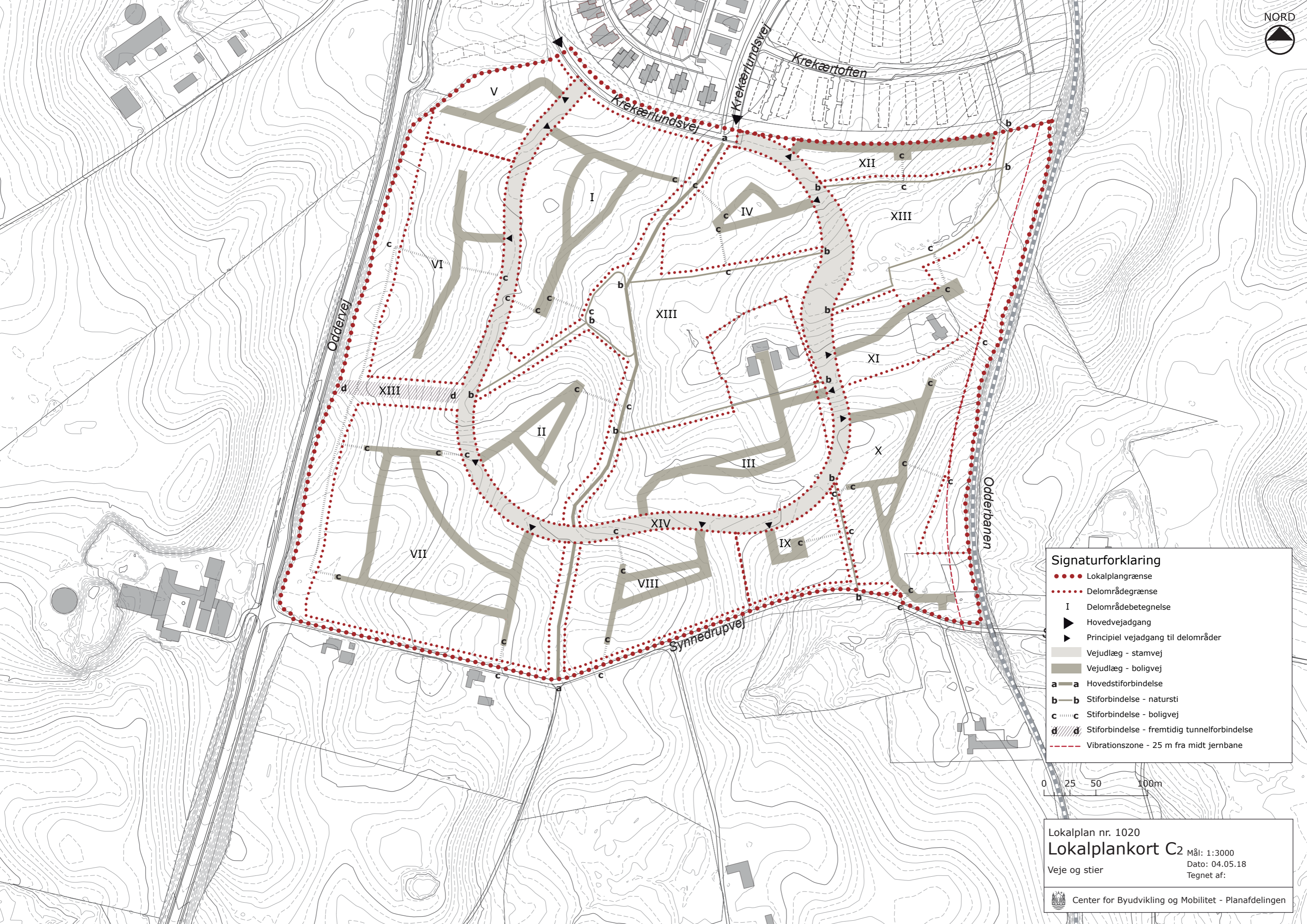


**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Princiel vejadgang til delområder
- Vejudlæg - stamvej
- Vejudlæg - boligvej
- a— a Hovedstiforbindelse
- b— b Stiforbindelse - natursti
- c— c Stiforbindelse - boligvej
- d— d Stiforbindelse - fremtidig tunnelforbindelse
- - - Vibrationszone - 25 m fra midt jernbane



Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort C1** Mål: 1:3000  
Dato: 04.05.18  
Tegnet af:  
Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

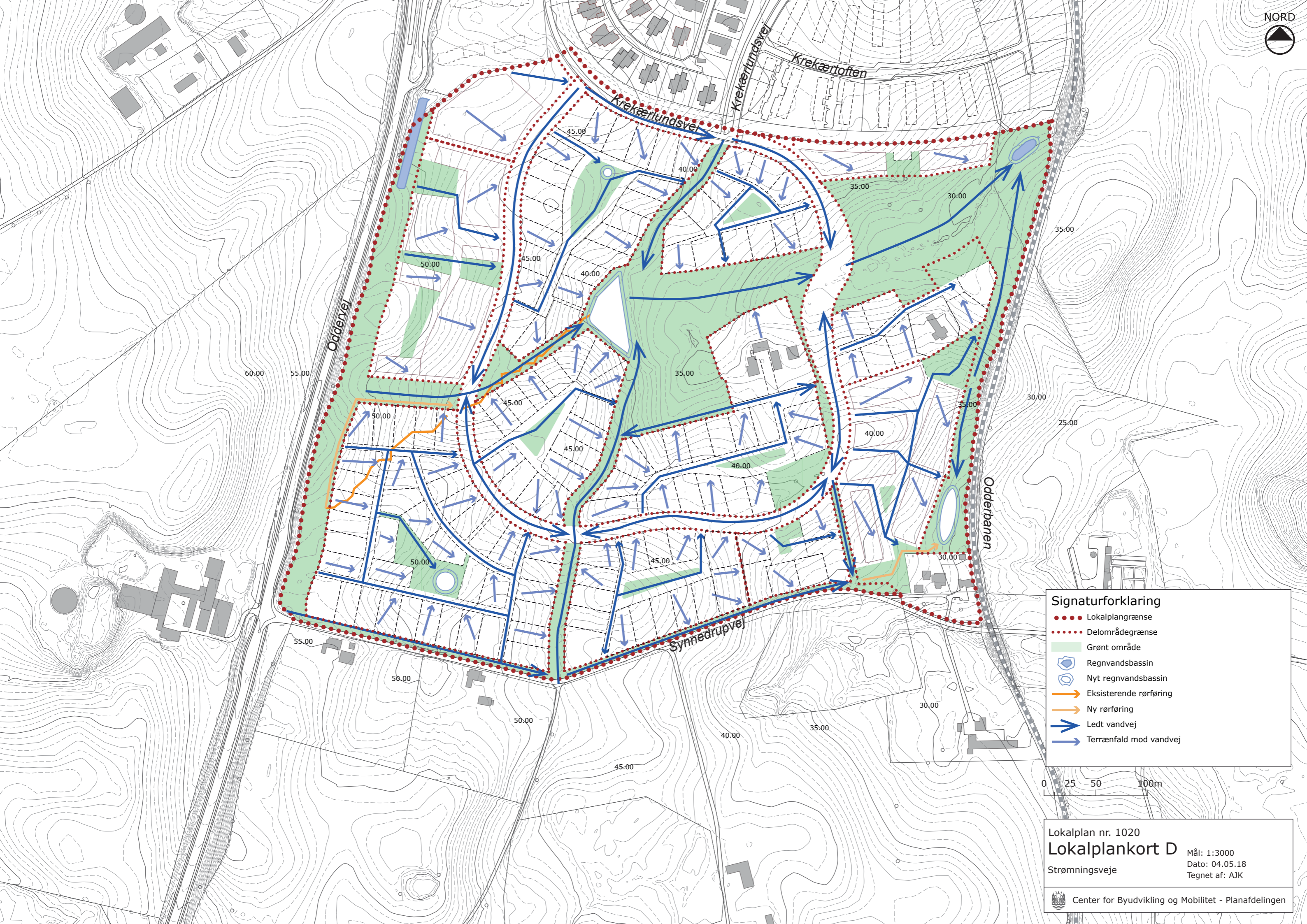


**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel vejadgang til delområder
- Vejudlæg - stamvej
- Vejudlæg - boligvej
- a— a Hovedstiforbindelse
- b— b Stiforbindelse - natursti
- c— c Stiforbindelse - boligvej
- d— d Stiforbindelse - fremtidig tunnelforbindelse
- - - - Vibrationszone - 25 m fra midt jernbane



Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort C2** Mål: 1:3000  
 Dato: 04.05.18  
 Tegnet af:  
 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegænse
- Grønt område
- Regnvandsbassin
- Nyt regnvandsbassin
- Eksisterende rørføring
- Ny rørføring
- Ledt vandvej
- Terrænfald mod vandvej



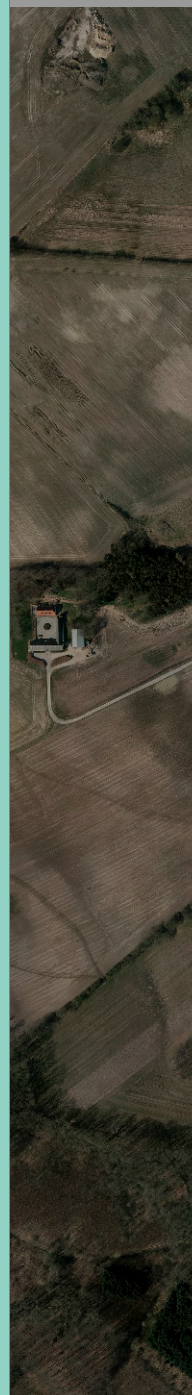
Lokalplan nr. 1020  
**Lokalplankort D** Mål: 1:3000  
Strømningsveje Dato: 04.05.18  
Tegnet af: AJK





Lokalplan nr. 1020  
**Illustrationsplan** Mål: 1:3000  
Dato: 04.05.18  
Tegnet af:





Aarhus Kommune  
Center for Byudvikling og Mobilitet  
Planafdelingen  
Maj 2017