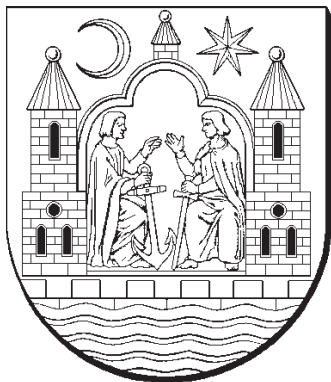




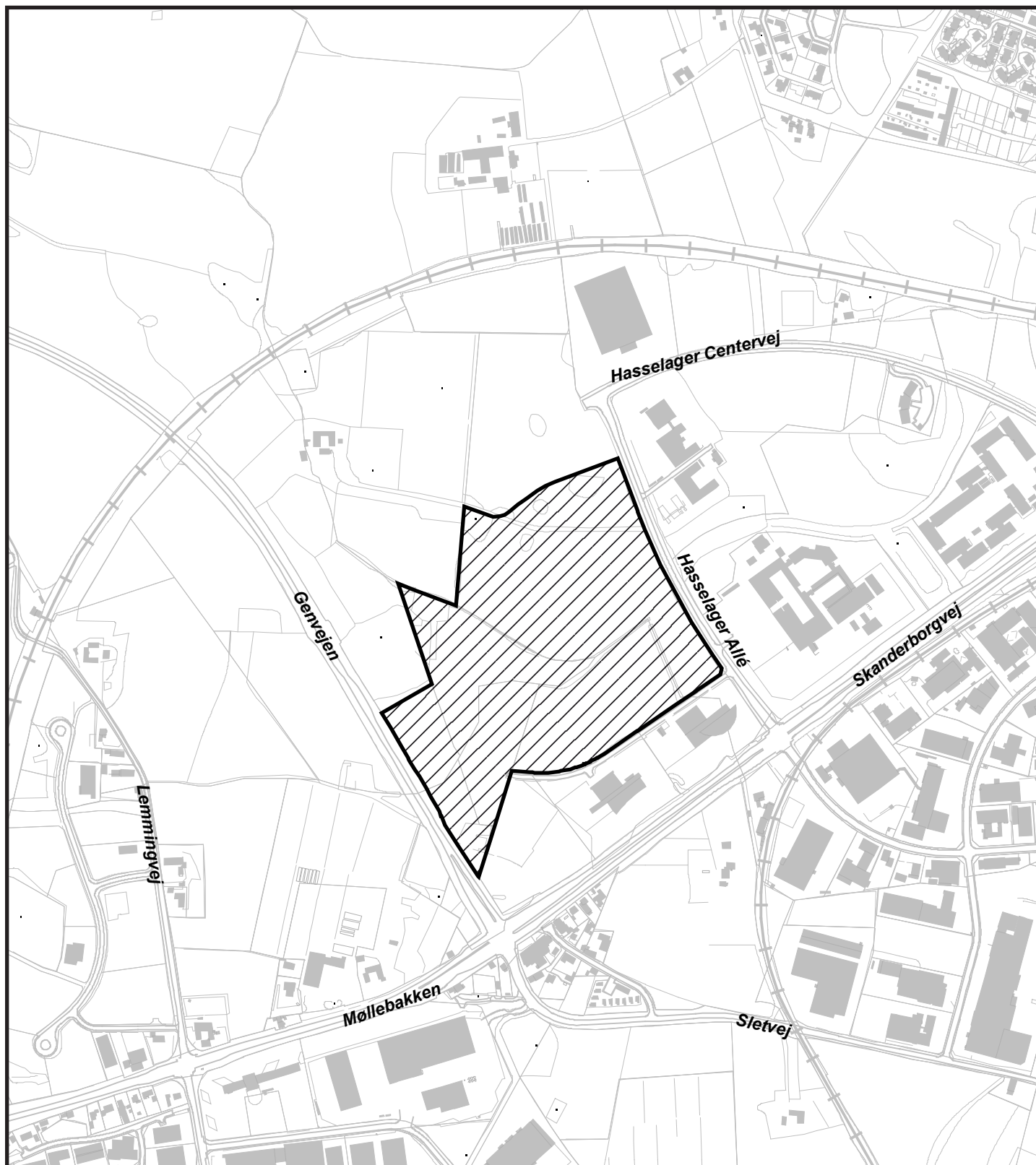
Århus Kommune

Lokalplan nr.

846

**Erhvervsområde ved Hasselager Allé og
Genvejen i Hasselager**

Juni 2009



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 den **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.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Bygningsinspektoret
Kalkværksvej, 10
8100 Århus C
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>
E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
Tlf. 8940 2568

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset
samt Risskov, Viby og Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

© Århus Kommune, Teknik og Miljø

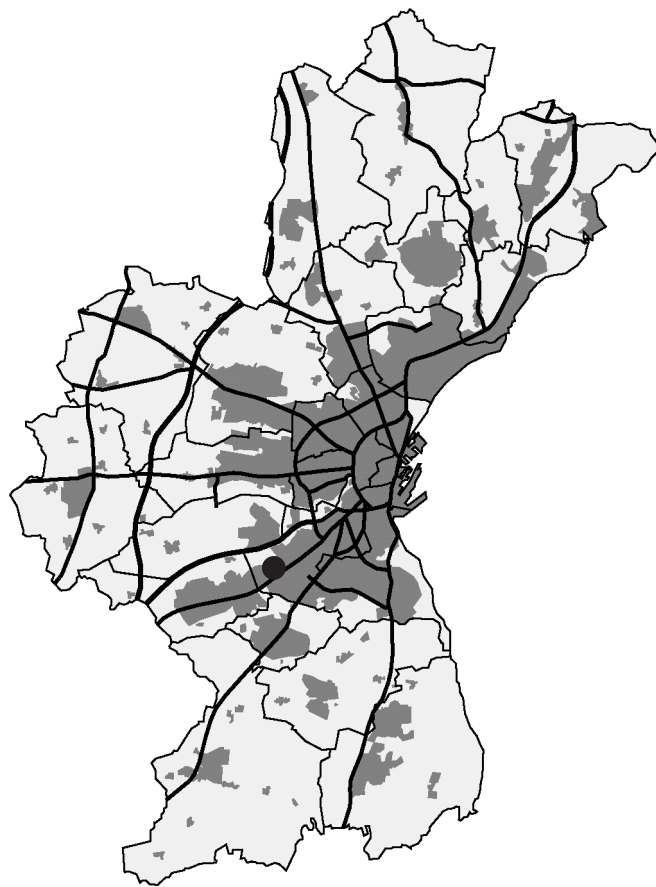
Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10
8100 Århus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

NIRAS Konsulenterne
Åboulevarden 80
8000 Århus C

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 846

Erhvervsområde ved Hasselager Allé og Genvejen i Hasselager

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	7
§ 2. Område og opdeling	7
§ 3. Anvendelse	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Trafikforhold	9
§ 6. Teknisk forsyning	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering mm	10
§ 8. Bebyggelsens udseende og skiltning	11
§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning	12
§ 10. Støjforhold	14
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 12. Grundejerforening	14

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning mv.	16
--	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen	25
-------------------------------------	----

VIRKSOMHEDSLISTE	26
------------------------	----

RAPPORT

Forekomst af Stor Vandsalamander på et byggemodningsareal mellem Hasselager Allé og Genvejen	27
--	----

PLEJEPLAN	42
-----------------	----

LOKALPLANKORT

Vedtagelsespåtegninger	45
------------------------------	----

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område, der mod vest grænser op til Genvejen, mod nord til det åbne land, mod øst til Hasselager Allé og mod syd grænser det op til et erhvervsområde omfattet af lokalplan nr. 459.

Lokalplanområdet, der er ca. 15,6 ha stort, var ved planens udarbejdelse delvist privat og delvist kommunalt ejet.

Området er beliggende i landzone inden for kommuneplanens rammeområde 12.12.01 ER. Med denne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er i dag et dyrket landbrugsareal, og landskabet er småkuperet med bakkedrag og lavninger. Fra højdedragene er der udsigt over Århus Ådal mod nordøst, Århus Bugt mod øst og Jelshøj mod sydøst.



Udsigt mod nordøst fra den sydlige del af lokalplanområdet

Landskabets lavninger indeholder naturbeskyttede vandhuller, der sammen med levende hegn og krat udgør raste- og overvintringssteder samt ynglepladser for Stor Vandsalamander, der er omfattet af EU-Habitatdirektivets bilag IV.

Fra Genvejen, der er en vigtig indfaldsvej til den sydlige del af Århus, er der et åbent og uhindret udsyn over området med videre kig over Århus og bugten.

Planens baggrund

Lokalplanforslaget omfattede oprindeligt et større område nemlig arealet helt ud til jernbanen. På foranledning af et lokalt ønske om ikke, at være omfattet af lokalplanen, er det under den politiske behandling af lokalplanen besluttet, at reducere lokalplanens område. Det er imidlertid den oprindelige planlægning af området helt ud til jernbanen, der er grundlaget for lokalplanen.

Planlægningen er udarbejdet på baggrund de karaktergivende træk fra den tidligere overordnede planlægning i form af 'Strukturplan for Centret i Hasselager' og de tilgrænsende lokalplaner nr. 459 og 157. Eksisterende vejanlæg samt stiforløbet og det grønne område, der indgår i lokalplan nr. 459 videreføres.

Med udgangspunkt i de karakteristiske terrænforhold udpeger 'Strukturplan for Centret i Hasselager' mulige byggeområder og friarealer og peger på et centralt beliggende højedrag, hvor høje bygninger kan placeres. Disponeringen af det samlede område er vist med en illustrationsplan, der er indsat herunder.



Illustrationsplan for området afgrænset af Genvejen, Jernbanen og Hasselager Allé (ikke målfast)

Planen viser en udbygning af området med mindre ejendomme med grundstørrelser på mellem 5.000 m² og 13.000 m². Planen giver i tråd med strukturplanen mulighed for i et centralt område at bygge i op til 6 etager organiseret i et bueslag med en tvungen facadebyggelinie, og en videreførelse af de eksisterende beplantninger med nye trærækker vil understrege bebyggelsens buede form som et markant rumskabende og samlende element.

I de øvrige områder er det muligt at bygge i op til 4 etager.

Dog er der i det nordvestligste område i hjørnet mod Genvejen og jernbanen, et højtbeliggende areal, hvor der i sammenhæng med arealet overfor på den anden side af Genvejen kan etableres en bebyggelse med en portvirkning omkring Genvejen. Derfor er det på dette hjørne muligt at opføre ny bebyggelse i op til 6 etager. Eventuelt kan der opføres en endnu højere bebyggelse.

Der er en forekomst af Stor Vandsalamander i området. Stor Vandsalamander er beskyttet af EU Habitatdirektivet, der indeholder bestemmelser om streng beskyttelse. Århus Kommune har derfor fået udarbejdet rapporten: "Forekomst af Stor Vandsalamander, på et byggemodningsareal mellem Hasselager Allé og Genvejen, 2007". Rapporten er indsat på side 27 - 41. Rapporten omfatter området helt ud til jernbanen. Det konkluderes, at der findes en fåtallig men stabil bestand af Stor Vandsalamander og der redegøres for, hvilke tiltag, der anses for nødvendige for at sikre og om muligt forbedre vilkårene for Stor Vandsalamander på arealet, når byggemodningen realiseres.

Planen omfatter derfor et større sammenhængende grønt friareal, der sikrer yngre, - opholds- og overvintringssteder samt fortsat passage i de eksisterende spredningskorridorer for Stor Vandsalamander. Der hvor vejnettet gennemskærer det grønne friareal, skal der etableres faunapassager.

Der er i planen sikret areal til en mulig forlængelse af Hasselager Centervej under Genvejen til arealet vest for Genvejen. Via en rampe bliver det muligt at komme fra Hasselager Centervej til Genvejen og videre mod motorvejsnettet. Ligeledes planlægges der for en videreførelse af den eksisterende sti (udlagt i lokalplan nr. 157), frem til Genvejen i princippet som vist i "Dispositionsplan for Centerområdet ved Hasselager". Der er sikret areal til, at stien på sigt kan videreføres under Genvejen og videre mod vest.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen er som nævnt ovenfor udarbejdet i nøje overensstemmelse med planlægningen af det større område helt ud til jernbanen. Med det formål at give mulighed for, at området kan anvendes til let erhverv med virksomheder i virksomhedsklasse 1 med "centerlignende byelementer" som firmadomiciler, kontorkomplekser, uddannelsesinstitutioner, udstillingsbygninger etc. uden mulighed for indretning af butikker. Der gives mulighed for at udnytte beliggenheden mod Genvejen til at etablere facadegrunde.

Det er yderligere hensigten med lokalplanen at sikre Stor Vandsalamander i området. Vådområderne, krat samt karakteristiske terrænspring i markskel skal indgå

i en sammenhængende grøn struktur, dels som et rekreativt element for området, der skaber helhed og kvalitet, og dels som yngleplads for Stor Vandsalamander.



Illustrationsplan der viser området omfattet af lokalplan (ikke målfast)

Det grønne friareal er fastlagt i nøje overensstemmelse med anbefalingerne i før-omtalte rapport: "Forekomst af Stor Vandsalamander på et byggemodningsareal mellem Hasselager Allé og Genvejen, 2007", sådan at bestanden af Stor Vandsalamander sandsynligvis vil øges. Det grønne friareal skal plejes ekstensivt så det fremstår naturnært. Til sikring af den rette pleje indeholder lokalplanen en plejeplan (se siderne 42 - 44). Det er dog muligt at etablere simple trampestier til færdsel i de grønne områder.

Lokalplanområdet er i princippet synligt fra alle sider – fra Genvejen, Hasselager Allé, de interne veje og de grønne områder. Med det sigte at undgå "forside og

bagside-problematikker”, foreskriver lokalplanen, at bebyggelsen opføres, så alle facader på den enkelte bygning fremtræder med samme arkitektoniske udtryk. Bebyggelse skal opføres i materialer, der tilsammen danner en harmonisk helhed.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I - IV. Delområderne I – III skal anvendes til erhverv indenfor virksomhedsklasse 1 og udgør ca. 78 % af det samlede lokalplanområde. Resten udgøres af delområde IV grønne friarealer og vejarealer. Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 60 for lokalplanområdet under ét. Med fradrag af områderne uden byggemuligheder, delområde IV og vejarealer, giver det en bebyggelsesprocent på 77 for den enkelte ejendom i delområderne I – III.

Beplantning

Der findes flere bevaringsværdige beplantningselementer i form af hegn og krat samt en træække langs Hasselager Allé, der er værdifulde som spredningskorridorer og som rumskabende elementer. Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser at bevare de på lokalplankortet viste beplantninger.

Alle områderne har direkte kontakt til det grønne fælles friareal delområde IV.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hasselager Allé ad eksisterende stikvej og i en ny vej langs ”bueslaget”. Vejen er mærket A-B på lokalplankortet og skal afsluttes med en vendeplads udformet som et hammerhoved. Placering af vendeplads kan ændres i forhold til den faktiske udstykning af området.

Igennem lokalplanområdet sikres der en videreførelse af den eksisterende sti (udlagt i lokalplan nr. 157), frem til Genvejen i princippet som vist i ”Dispositionsplan for Centerområdet ved Hasselager”. Der er sikret areal til at stien på sigt kan videreføres under Genvejen og videre mod vest.

Stiforbindelser i området vil få forbindelse til eksisterende stier langs Hasselager Allé, hvorfra der er videre forbindelse til stierne langs Møllebakken / Skanderborgvej.

Genvejen er pålagt vejbyggelinjer i en afstand af 30 meter fra vejmidte plus højde- og passagetillæg. Der må ikke opføres anlæg af blivende art – herunder parkeringsanlæg – inden for vejbyggelinjen.

Rekreative simple trampestier giver mulighed for at bevæge sig rundt i det grønne fælles friareal.

Lokalplanen sikrer oversigt ved vej- og stitilslutninger i henhold til gældende vejregler.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området kan anvendes til erhverv i virksomhedsklasse 1,
- at spredningskorridorer mellem vådområder, hegn og krat bevares for at sikre eksisterende ynglebestand af Stor Vandsalamander i området,
- at der udpeges et område på landskabets højedrag, hvor der må bygges i op til 6 etager, og
- at ny bebyggelse fremstår som fritliggende volumener på en grøn flade og området behandles som en helhed for såvel den arkitektoniske fremtræden som for de ubebyggede arealer.

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 2 b, 2 gf og 3 n Hasselager By, Kolt; 8 o og 10 b Lemming By, Kolt; samt del af 29 a Viby By, Viby samt alle parceller der efter den 26. juni 2009 udstykkes i området. Se fodnote¹.

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.

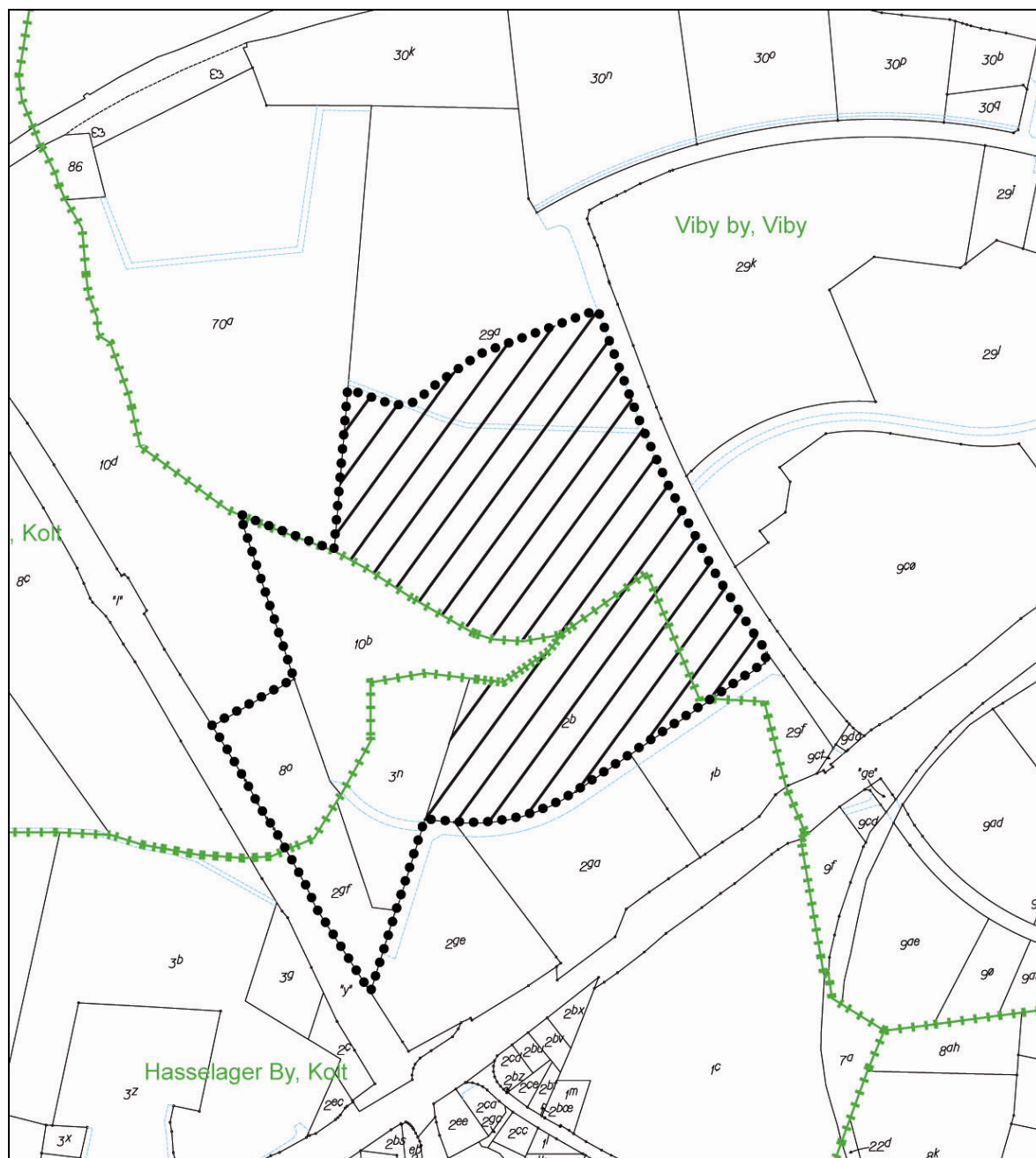
Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.

Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 2b og 3n Hasselager By, Kolt; 10b Lemming By, Kolt; 29a Viby By, Viby.

Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote².

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

² Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.



Matrikelkort mål 1:6.000
Kommunalt ejet areal er skraveret

●●●●●● Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

Delområde I, II og III

- Stk. 1. Områderne er udlagt til erhvervsformål med regnvandsbassiner med en placering som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen.

- Stk. 3. Virksomheder må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på listen side 26.

I forbindelse med generelle revisioner af virksomhedslisten kan andre virksomheder etablere sig i området.

Århus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1 og beskrivelsen af lokalplanens indhold, side 3.

- Stk. 4. Der skal reserveres en ledningstracé til regn- og spildevandsledninger med en minimumsbredde på 5 m som vist med principiel placering på lokalplankortet.

Ledningstracén skal friholdes for bebyggelse.

Delområde IV

- Stk. 5. Området er udlagt til fælles grønne friarealer med regnvandsbassiner og skal indrettes og vedligeholdes som angivet i § 9 og i overensstemmelse med principperne i "Plejeplanen", side 42 - 44, som opholds- og ynglested for Stor Vandsalamander

§ 4. Udstykning

Ingen grund i delområde I, II og III må udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 m².

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B	12 m bred
Sti a-b og c-d	7 m bred

- Stk. 2. Interne fordelingsveje i området skal udlægges i en bredde af minimum 10 m.

- Stk. 3. Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

- Stk. 4. På hver grund skal der reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af Parkeringsarealer i Århus Kommune".

- Stk. 5. Der skal på de enkelte ejendomme sikres det fornødne areal til etablering af vendeplads for store køretøjer så som lastbiler, renovationsvogne m.m.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2. Såfremt nybyggeri opføres som lavenergihuse, skal der jf. Planlovens § 19, stk. 4 dispenseres fra ovenstående stk. 1.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering mm

Delområde I

- Stk. 1. Bygninger må opføres i op til 6 etager.
- Stk. 2. Ved 6 etager må intet punkt af en bygning være højere end 22,5 m over terræn og ved 4 etager må intet punkt af en bygning være højere end 15 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til byggelovgivningen fastlagt niveauplan).

Delområde II og III

- Stk. 3. Bygninger må opføres i op til 4 etager.
- Stk. 4. Intet punkt af en bygning må være højere end 15 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til byggelovgivningen fastlagt niveauplan).

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 82. Ejendommens andel i fælles friareal – delområde IV - kan ikke medregnes ved beregning af etageareal. Se fodnote³.
- Stk. 6. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m, jf. dog nedenfor.
- I delområde II må ny bebyggelse ikke placeres nærmere naboskel end 10 m.
- Stk. 7. Genvejen er pålagt vejbyggelinje i en afstand af 30 meter fra vejmidte + højde- og passagetillæg. Inden for vejbyggelinjen (inkl. højde og passa-

³ Med denne bestemmelse er der gjort brug af den i Bygningsreglement 2008, bilag 1, afsnit B.1.1.2, stk. 2 nævnte mulighed for at sikre, at andel af fælles friareal ikke medregnes i grundens areal. En bebyggelsesprocent på 82 for den enkelte ejendom beregnet uden andel i fælles friareal svarer til en bebyggelsesprocent på 60 for lokalplanområdet under ét.

ge tillæg) må der ikke etableres bebyggelse og anlæg af blivende art (såsom p-arealer, skiltning, belysning, flagstænger m.m.)

- Stk. 8. Der må ikke opføres bebyggelse mellem de på lokalplankortet viste byggelinier og grønne områder eller veje.
- Stk. 9. En større højde end nævnt ovenfor kan tillades på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- Stk. 10. Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn i forbindelse med byggemodningen kan dog finde sted uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Efter byggemodning kan der herudover ske regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 2,00 m uden tilladelse i forbindelse med bebyggelse og anlæg jf. ovenstående bestemmelse.

§ 8. Bebyggelsens udseende og skiltning

- Stk. 1. Bebyggelsen skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- Stk. 2. Bebyggelse skal opføres så alle facader på den enkelte bebyggelse fremtræder i en ensartet arkitektonisk udformning.
- Stk. 3. Tage skal udformes som flade tage eller tage med ensidig taghældning.
- Stk. 4. Tagfladerne skal dækkes med materialer, der er tilpasset facadernes arkitektur. Der må af hensyn til gener for omgivelserne ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Glasoverdækninger, ventilationsanlæg og lignende skal udformes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.
- Stk. 5. Tilbygninger eller ombygninger skal udformes med samme materialevalg, taghældning og farvesætning som den bebyggelse, de tilbygges.
- Stk. 6. Mod Genvejen skal bebyggelse udformes med særligt bearbejdede facader som eksempelvis åbne glaspartier, så bebyggelsen ikke fremtræder tillukket og med bagsidekarakter.
- Stk. 7. Der må højst opstilles 1 fritstående stander (i form af en stander eller pylon) for hver ejendom. Standeren må alene bruges til reklamering for ejendommens virksomheder.

- Stk. 8. Ingen stander må være højere end bebyggelsens facadehøjde mod vejen og ikke over 8,5 m. Bredden og dybden af standeren må maksimalt være 1 m. Standeren skal placeres minimum 5 m fra vejskel. Gælder dog ikke mod Genvejen jf. § 7, stk. 13.
- Stk. 9. Hvis der er flere virksomheder på en ejendom eller på en sidevej, kan der opsættes orienteringsskilte med en samordning af firmanavne/logoer. Skilte må maksimalt have samme dimensioner som nævnt oven for. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer.
- Stk. 10. Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Stk. 11. Der må på hver ejendom maksimalt opstilles 3 flagstænger som maksimalt må have en højde på 10 m. Flagstængerne skal opstilles på linie eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maksimalt 5 m.
- Stk. 12. Eventuelle flagstænger skal placeres minimum 5 m fra vejskel. Gælder dog ikke mod Genvejen jf. § 7, stk. 13.
- Stk. 13. Almindelige udendørs radio – og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – må hvis de anbringes på bygninger højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.

Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning – f.eks. antenner for radioamatører – tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning

Delområde I - III

- Stk. 1. Med undtagelse af bebyggede arealer samt terrasse-, adgangs- og p-arealer skal øvrige arealer i princippet henligge som grønne græsarealer.
- Stk. 2. Arealerne mellem Genvejen og vejbyggelinien må ikke under nogen form benyttes til gårdsplads, parkering, oplag, skiltning, reklamering eller lignende, ligesom der ikke må opstilles skure og boder hverken varigt eller midlertidigt på arealet.
- Stk. 3. Arealerne mellem Genvejen og vejbyggelinien skal indrettes med ekstensivt plejet græs og beplantning med samme karakter som det grøn-

ne fællesareal. Der skal tilstræbes en koordinering med naboejendommene.

- Stk. 4. Arealerne mellem de grønne fællesarealer og byggelinien skal indrettes med ekstensivt plejet græs og beplantning med samme karakter som det grønne fællesareal. Der skal tilstræbes en koordinering med naboejendommene.
- Stk. 5. Arealerne mellem interne veje og byggelinien skal indrettes med et parkpræg med græs og beplantning, og der skal tilstræbes en koordinering med naboejendommene.
- Stk. 6. Såfremt vejmyndigheden kræver opsætning af hegn for at sikre adgangsbegrænsning mellem Genvejen og de tilgrænsende grunde, skal hegnet skjules ved indbygning i hæk- eller buskbeplantning.
- Stk. 7. Eventuelle yderligere hegn (trådhegn, plankeværker og lignende) må ikke opføres imellem vejbyggelinien og Genvejen. Disse hegn skal begrønnes med buske, hæk eller klatrende planter.
- Stk. 8. De på lokalplankortet viste bevaringsværdige hegn, krat samt træække skal bevares som bevaringsværdige beplantningselementer ved vedligeholdelse og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper. Beplantningerne må kun fjernes som elementer efter tilladelse fra Århus Kommune, Teknik og Miljø. Se fodnote⁴.
- Stk. 9. Der skal etableres beplantning i form af hække eller busket, der fremstår med en højde på mellem 1 m og 1,5 m til afskærmning af parkeringsarealer.
- Stk. 10. Renovationspladser skal afskærmes og begrønnes.
- Stk. 11. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

Delområde IV

- Stk. 12. Arealerne skal indrettes og plejes i overensstemmelse med Plejeplanen side 42 - 44, sådan at ophold og ynglested for Stor Vandsalamander sikres.
- Stk. 13. Vandhullerne 1 og 2 skal bevares.

Der må ikke udledes drænvand fra dyrkede arealer eller overfladevand fra omkringliggende befæstede arealer til vandhullerne. Der må ikke udsættes ænder, fisk, krebs, skildpadder eller andre dyr i vandhullerne og der må ikke opsættes andehuse eller fodres i eller nær vandhullerne.

⁴ Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning

§ 10. Støjforhold

Vejtrafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafik påfører støjfølsomt erhvervsbebyggelse på mindst en facade ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis, og at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Det skal sikres at det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

- Stk. 3. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomheder ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages brug, før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der efter Århus Kommune, Teknik og Miljø's skøn er udført en passende del af første gangs plejetiltag i de grønne friarealer, delområde IV, i tilknytning til den pågældende byggeetape (se plejeplan side 42 - 44).

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- Stk. 2. Ejere af arealer, der efter lokalplanens endelige vedtagelse skifter anvendelse fra landbrugsmæssig drift til erhverv i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Andre grundejere i lokalplanområdet har derimod ret - men ikke pligt - til at være medlem.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal stiftes, når Århus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.
- Stk. 5. Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de udlagte vej- og stiarealer med tilhørende anlæg, med mindre de overtages som offentlige.

Grundejerforeningen har desuden pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de udlagte grønne områder (delområde IV) i henhold til bestemmelser i §§ 3 og 9 samt i overensstemmelse med plejeplanen, side 42 - 44. Ligeledes skal grundejerforeningen vedligeholde øvrige udlagte og etablerede beplantninger, som ikke udstykkes til erhvervsvirksomheder, herunder de grønne arealer ved regnvandsbassinene.

- Stk. 8. Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.
- Stk. 9. Grundejerforeningen skal stedse holde Århus Kommune, Planlægning og Byggeri underrettet om sin adresse.
- Stk. 10. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Teknik og Miljø optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 11. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Teknik og Miljø sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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 godkendt.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er som vist beliggende i rammeområdet 12.12.01 ER og er beliggende i landzone. Rammernes afgrænsning er justeret langs Genvejen i overensstemmelse med matrikulære ændringer.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Kommuneplanens rammebestemmelser:

Erhvervsklasse 1

Maks. 4 etager

Maks. bygningshøjde: 15 m

Maks. bebyggelsesprocent: 60 delområdet under ét.

Anvendes til byelementer af centerlignende karakter, som ikke kan finde plads i lokalsamfund eller city.

Kan anvendes til butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper.

En større bygningshøjde kan tillades på enkelte særligt udvalgte arealer, såfremt arkitektoniske eller indretningsmæssige forhold taler for det.

Mindst 10 % af området skal udlægges og indrettes til større fælles friarealer for området.

Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Anden fysisk planlægning

Strukturplan for Centret i Hasselager

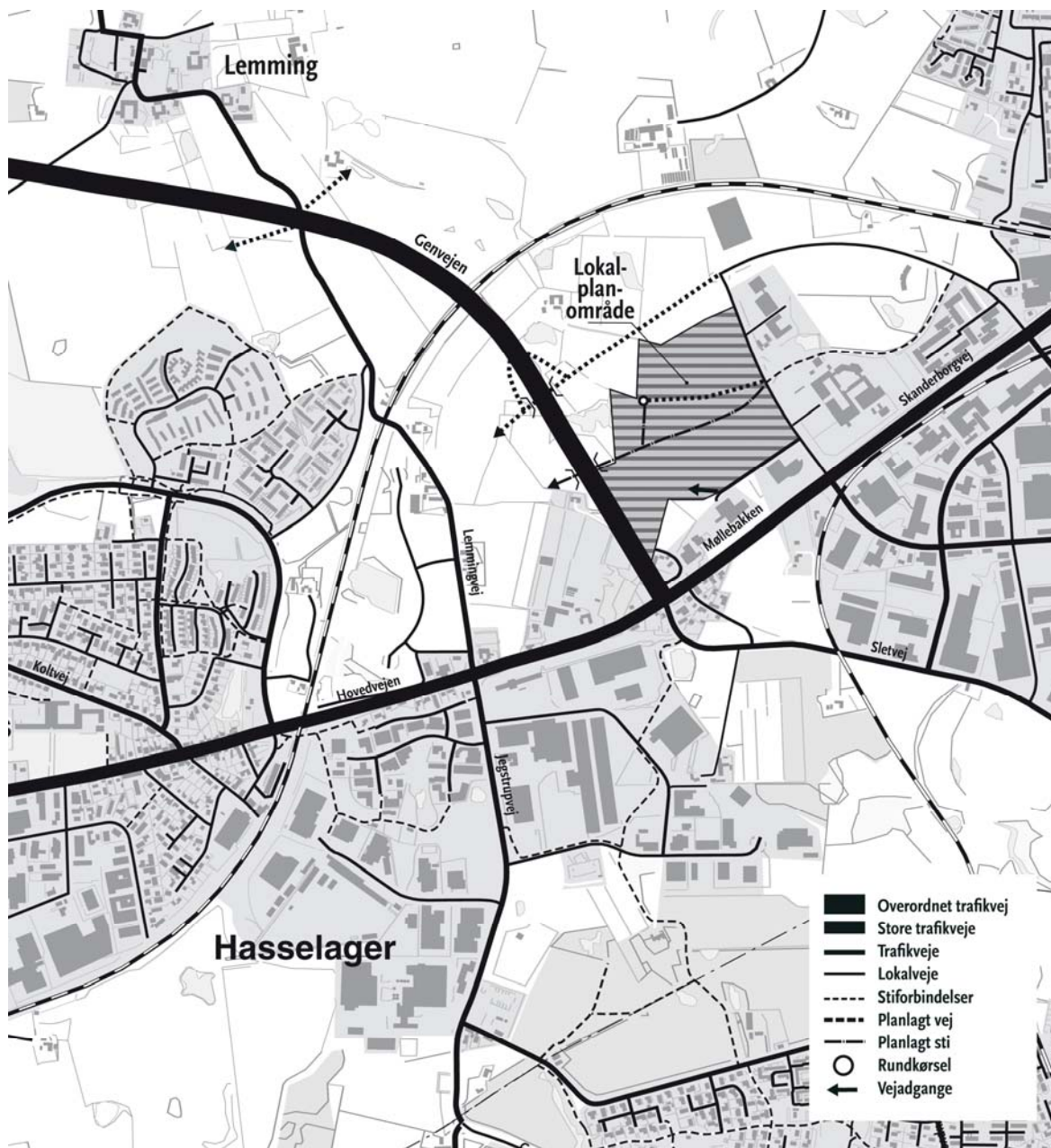
Lokalplanområdet er en del af området for "Strukturplan for Centret i Hasselager", der indgår som bilag 2 i lokalplan 459. Strukturplanen planlægger en videreførelse af Hasselager Centervej med direkte kobling til en fremtidig ydre ringvej (Genvejen) samt en planlagt bysti mellem Hasselager og Viby. I planen bliver der ligeledes udpeget byggeområder og friarealer under hensyn til det kuperede terræn og vådområderne, som det fremgår af bilag 4 i lokalplan 459.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hasselager Allé hvorfra der adgang til Skanderborgvej og det overordnede vejnet i Århus.

Igennem lokalplanområdet sikres der en videreførelse af den eksisterende sti (udlagt i lokalplan nr. 157), frem til Genvejen i princippet som vist i "Dispositionsplanen for Centerområdet ved Hasselager". Der er sikret areal således at stien på sigt kan videreføres under Genvejen og videre mod vest.

Se i øvrigt trafikstrukturkort på den følgende side.



Trafikstrukturkort

Naturbeskyttelsesinteresser

Inden for området er der registreret 2 vandhuller / mose, med en størrelse og be-skaffenhed der gør, at de er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Tidligere undersøgelser viste, at der var registreret forekomst af Stor Vandsala-mander i området. Undersøgelser i sommeren 2007 bekræftede forekomsten i 2 af vådområderne.

Stor Vandsalamander er omfattet af EU-Habitatdirektivets bilag II og IV, der bl.a. indeholder bestemmelser om streng beskyttelse af artens yngle- og rasteområder. Undersøgelsen udført af Aqua Consult i sommeren 2007 kortlagde de vigtigste yngle- og rasteområder i form af hegn, krat og skovbevoksninger. Se rapport side 27 - 41.

Lokalplanen udlægger i delområde IV et grønt friareal, der omfatter vandhuller, vandløb, hegn og krat samt arealer, der binder de enkelte områder sammen. Område IV indeholder opholds- og ynglesteder for Stor Vandsalamander. De vigtigste beplantninger er udpeget som bevaringsværdige og skal i videst muligt omfang bevares, plejes og udbygges. Spredningskorridorerne skal sikre en sammenhæng mellem de forskellige typer naturområder, der er af stor vigtighed for eksistensen af Stor Vandsalamander og en fortsat ynglebestand.

Etablering og pleje af delområde IV fremgår af plejeplanen side 42 - 44.

Der er fastlagt bestemmelser om at, friarealer mellem bebyggelser og delområde IV skal indgå i en ekstensiv pleje, sådan at område IV får en naturlig sammenhæng med områderne til erhverv.

Et eksisterende regnvandsbassin i lokalplanens sydøstlige hjørne udvides til også at kunne omfatte nedbørsmængderne i lokalplanens område.

Der må ikke foretages ændringer i naturtyper og naturområder, der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelsesloven, uden forudgående tilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har arkivalsk kontrolleret arealet for den kommende lokalplan til erhvervsformål. På selve arealet er der registreret en mulig overpløjet gravhøj, mens der på arealerne tæt ved lokalplanområdet er registreret en del spor efter forhistorisk aktivitet fra flere perioder, bl.a. overpløjede høje fra yngre stenalder eller bronzealderen, samt bebyggelsesspor fra ældre jernalder.

Man kan formode at området vil rumme en del spor efter forhistorisk bebyggelse, der ved et jordarbejde vil være omfattet af Museumslovens § 27.

Museet vil anbefale, at man i god tid forud for en byggemodning fjerner pløjejorden i en serie parallelle søgegrøfter tværs over arealet, for herved at se, om der endnu skulle være arkæologiske levn, som evt. kan kræve yderligere arkæologisk udgravning.

Yderligere oplysninger om de arkæologiske forhold, samt anmeldelse af fund skal ske til Moesgård Museum, Moesgård, 8270 Højbjerg (tlf. 89 42 11 00).

Grundvand/Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i OSD-område, Område med Særlige Drikkevandsinteresser, og der er vedtaget en indsatsplan for beskyttelse af grundvandet. I følge indsatsplanen ligger lokalplanområdet i interesseområdet for både det private Stautrup Vandværk og Vand og Spildevands kildeplads ved Stautrupværket. Der må derfor ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Forbud mod brug af pesticider fremgår af den deklaration, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

Støjmæssige forhold

Vejtrafikstøj:

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Den vestlige del er belastet af vejtrafikstøj fra Genvejen og den østlige del af vejtrafikstøj fra Hasselager Allé.

På baggrund af den Nordiske Beregningsmodel for Vejtrafikstøj er støjniveauet 10 m fra midten af Genvejen beregnet til ca. 71 dB(A) på døgnbasis og 10 m fra midten af Hasselager Allé beregnet til ca. 63 dB(A) på døgnbasis.

Af kommuneplanens støjbestemmelser fremgår det at støjfølsom erhvervsbebyggelse ikke må påføres et støjniveau, der overstiger 60 dB(A) på døgnbasis. endvidere må udendørs opholdsarealer ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

For at sikre en rimelig udnyttelse af lokalplanområdet og på grund af områdets placering kan der ske en fravigelse fra støjbestemmelserne.

Det skal derfor sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafik påfører støjfølsomt erhverv på mindst én facade ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis, og at det konstante indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) på døgnbasis.

Som baggrund for de støjmæssige vurderinger er der regnet med en trafikmængde på Genvejen på 12.000 køretøjer pr. døgn heraf 10 % tunge køretøjer. På Hasselager Allé er der regnet med en trafikmængde på 3.000 køretøjer pr. døgn heraf 10 % tunge køretøjer.

Virksomhedsstøj:

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: Kl. 07-18 Lørdage: Kl. 07-14	Hverdage: Kl. 18-22 Lørdage: Kl. 14-22 Søn- og hellig- dage: Kl. 07-22	Alle dage: Kl. 22-07	Spidsværdier om natten: Kl. 22-07
Lokalplanområdet	55	45	40	55
Ved boliger i landzone	55	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner mv. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 /1984 om ekstern Støj fra Virksomheder.

Forureningsforhold – jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 26. juni 2009 oplysninger om, at Århus Amt/Region Midtjylland har kortlagt en del af matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt på vidensniveau 1 jf. Lov om forurenet jord. Kortlægningen vedrører den sydligste del af ejendommen. Matriklen er kortlagt, fordi der har været fyld- og losseplads på ejendommen. Der er konstateret fyldjord med indhold af byggeaffald, aske samt organisk affald.

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Da matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt er kortlagt, skal Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Bygningsinspektoratet samt Natur og Miljø, Virksomheder og Jord kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde.

Endvidere er matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt fastlagt som indsatsområde af Region Midtjylland, og der må derfor ikke påbegyndes bygge- og anlægsarbejde, før der er opnået tilladelse hertil fra Århus Kommune, Natur og Miljø jf. Lov om forurenet jord, § 8.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord fra lokalplanområdet skal ske i henhold til Århus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra den kortlagte ejendom matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt skal jordflytning, jf. Lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Århus Kommune, Natur og Miljø.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø jf. Lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen 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.

I forbindelse med screeningen af lokalplanen er det fremkommet at der yngler Stor Vandsalamander inden for lokalplanens område. Bestanden af Stor Vandsalamander er undersøgt i juni 2007 og er beskrevet i: "Forekomst af Stor Vandsalamander på et Byggemodningsareal mellem Hasselager Allé og Genvejen 2007". Se rapporten på side 27 - 41.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rapportens forslag til sikring af Stor Vandsalamander, herunder udlæg af arealer til yngle-, opholds- og overvintningssteder. Rapportens anvisninger på, hvordan etablering og pleje af opholds- og levesteder for Stor Vandsalamander, er videre bearbejdet af Natur og Miljø, Århus Kommune og fremgår af Plejeplanen på side 42 - 44.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området dels af linie 15, samt de regionale linier 107 og 109, med stop på Møllebakken ved Hasselager Allé, dels af linie 26 med stoppested på Hasselager Allé.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Varme

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

El

Lokalplanområdet er beliggende i Østjysk Energis forsyningsområde. Østjysk Energi, Knudsminde 10, Postboks 183, 8300 Odder

Vand

Området skal forsynes med vand fra Århus Kommune, Vand og Spildevand.

Kloak

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Vand og Spildevand, Bautavej 1, 8210 Århus V.

Spildevand

Spildevand skal afledes til eksisterende spildevandsledning i Hasselager Allé, som afleder spildevandet til Viby Renseanlæg. Spildevandet skal, i det omfang dette er muligt, afledes ved gravitation, men der kan være behov for en pumpestation for at kunne aflede spildevand fra en del af lokalplanområdet.

Pumpestationen forsynes med et hus på terræn. Der skal afsættes et byggefelt til pumpestationen på min. 12 x 12 m. Placeres pumpestationen, hvor der ikke er umiddelbar adgang fra vej, skal der etableres en vejadgang til pumpestationen (stabilgrus med en bredde på 4 m) samt en vendeplads (min. 20 x 20 m). Pumpestationen skal udformes i henhold til Vand og Spildevands retningslinier.

Regnvand

Regnvand fra befæstede arealer afledes til Bøgeskov Bæk og/eller Børupgrøften efter forsinkelse til normal landbrugsafstrømning i "våde bassiner" efter Århus Kommunes normale retningslinier, som beskrevet i "Regnvandsbassiner og Vandløb" Århus Kommune, 2005. Regnvandsbassiner skal have et effektivt forsinkelsesvolumen på 450 m³ pr. red. ha.

I den nordlige og den sydlige del af lokalplanområdet er der reserveret lednings-tracé på minimum 5 m til regn- og spildevandsledninger. Ledningstracéerne er vist med principiel placering på lokalplankortet. Den endelige placering sker i forbindelse med udstykningen af lokalplanområdet.

Lavenergibebyggelse

Den kommunalt ejede del af området, som det fremgår af matrikelkortet på side 8, kan kun bebygges med lavenergibyggeri klasse 1. Der tinglyses deklaration, der sikrer dette. Dette betyder, at der kan dispenseres fra kravet om at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, jf. § 6 stk. 1 og 2

Bebyggelse af området

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, telefon: 89 40 25 00.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 mv., 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 private ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at hele lokalplanområdet 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.

VIRKSOMHEDSLISTE

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE
KLASSE 1	
Hotel- og restaurationsvirksomhed	
Kontorvirksomheder	
Liberale erhverv	
Servicevirksomheder	
Undervisnings- og konferencevirksomheder	



Forekomst af Stor Vandsalamander på et byggemodningsareal mellem Hasselager Alle og Genvejen 2007

Udarbejdet af Aqua Consult for

Århus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byggemodningsafdeling

Forekomst af Stor Vandsalamander på et byggemodningsareal mellem Haselager Alle og Genvejen 2007

Udarbejdet af Aqua Consult for Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byggemodningsafd.

Forside: Adgangsvejen til ejendommen Elmelund

Feltregistrering, tekst og fotos: Peter Skriver

Aqua Consult

Marstrandsgade 3

8000 Århus C

tlf: 26 65 73 43

<http://www.home1.stofanet.dk/aquaconsult>



Stor Vandsalamander – hun. Omfattet af Habitatdirektivets bilag II og bilag IV

Indledning

Formålet med denne rapport har været at undersøge om Stor Vandsalamander stadig forekommer i et område ved Hasselager, som er udpeget til byggemodning for erhverv, og samtidig hermed anviser hvilke tiltag der skønnes nødvendige for at sikre og om muligt forbedre vilkårene for Stor Vandsalamander på arealet, hvis byggemodningen realiseres.

Stor Vandsalamander er tidligere påvist ynglende i to vandhuller i området i årene 1992, 1994 og 1999.

Stor Vandsalamander er omfattet af EU – Habitatdirektivets Bilag II og IV, der indeholder bestemmelser om streng beskyttelse af denne arts yngleområder og rastområder, der ikke må beskadiges eller ødelægges i det naturlige udbredelsesområde.

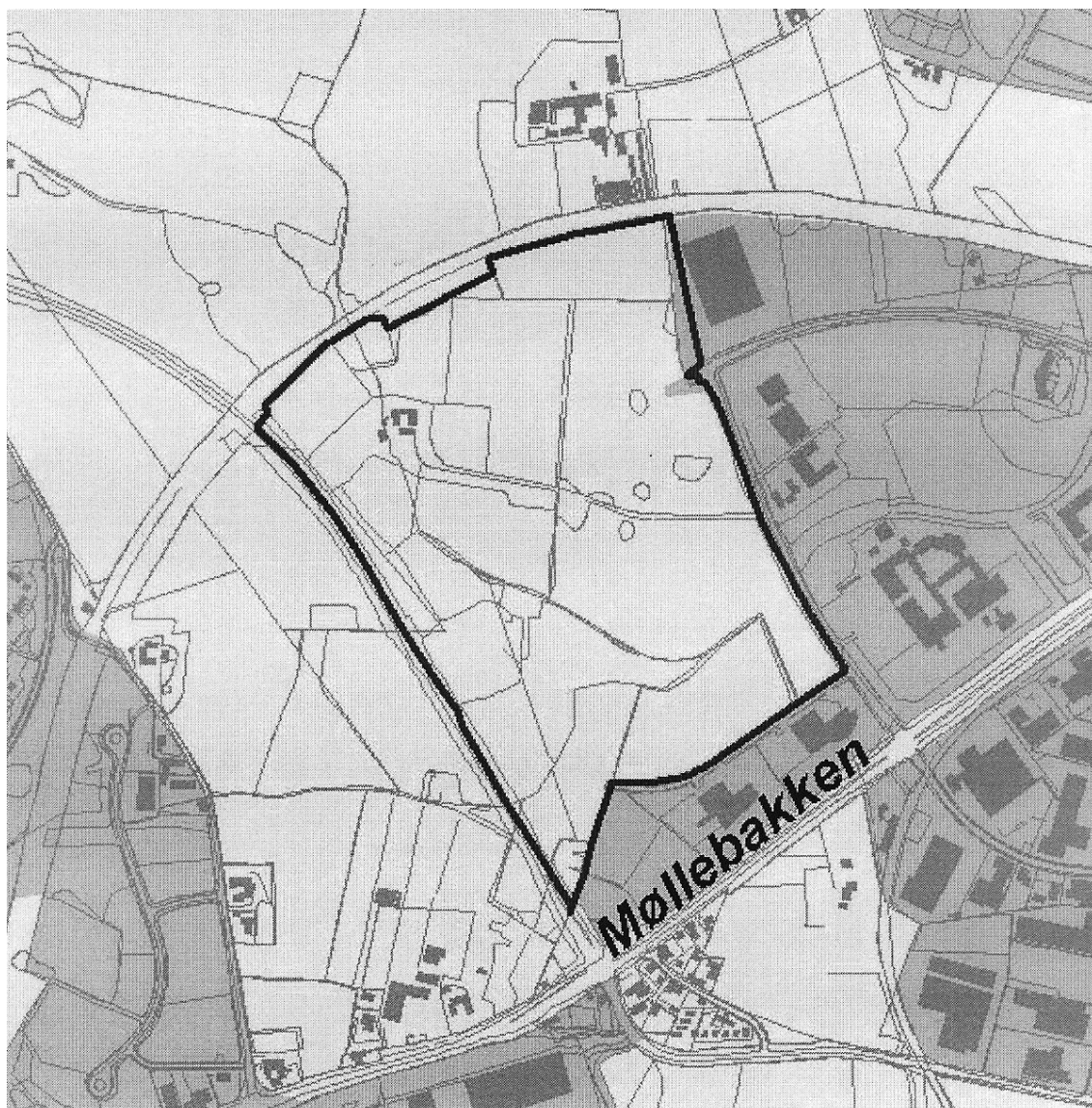


Fig. 1: Byggemodningsareal til erhverv mellem Hasselager Alle og Genvejen

Undersøgelsesområde

Undersøgelsesområdet er vist i fig. 1. Arealet afgrænses i store træk af Genvejen mod vest, jernbanen og et lille stykke fredskov mod nord og Hasselager Alle mod både øst og syd. Området udnyttes i overvejende grad til landbrugsdrift.

Terrænet er ret kuperet og mellem bakkerne ligger mange vandhuller og fugtige lavninger udenfor omdrift. Der er udført omfattende drænarbejder i 1920'erne og 1940'erne, og da mange af de efterhånden gamle dræn ofte er tilstoppede, gendannes vandhuller og fugtige lavninger fra tid til anden, indtil drænene repareres.

Udover tre vandhuller og en mose, der er omfattede af Naturbeskyttelseslovens § 3, ses ud fra luftfotos fra 1995 – 2006 i perioder adskillige større og mindre søer opstå og forsvinde igen.

I fig. 2 er vist naturforholdene som de fremstår i juni/juli 2007.

Lok. 1: Mergelgrav omgivet af tæt krat. Forekomst af Stor Vandsalamander. Omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Bør ryddes for vegetation langs sydsiden. Er sandsynligvis drænet.

Lok. 2: Vandhul under tilgroning. Forekomst af Stor Vandsalamander. Omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Forurennet af overfladevand fra slaggeberlægning på markvejen.

Lok. 3: Mose. Udvidet som erstatningsbiotop i forbindelse med etablering af Genvejen. Forekomst af Stor Vandsalamander. Omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Vandstanden skal hæves lidt da erstatningsbiotopen mod syd er udtørret.

Lok. 4: Vandhul opstået ved tilstopning af dræn. Afdrænes mod lok. 8.

Lok. 5: Vandhul overgroet med pilebuske. Omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Modtager drænvand fra begge sider af jernbanen og afdrænes videre mod nord ved et andet udløb.

Lok. 6: Vandhul opstået ved tilstopning af dræn. Afdrænes mod nord.

Lok. 7: Tilgroet regnvandsbassin.

Lok. 8: Drænet vandhul. Vandfyldt i regnfulde perioder og ved tilstoppede dræn. Modtager drænvand fra areal vest for Genvejen og afdrænes mod lok. 5.

Lok. 9: Drænet vandhul. Vandfyldt i regnfulde perioder og ved tilstoppede dræn.

Lok. 10: Drænet vandhul. Vandfyldt i regnfulde perioder og ved tilstoppede dræn. Afdrænet mod lok. 6.

Lok. 11: Drænet vandhul. Beplantet med Pil. Vandfyldt i regnfulde perioder og ved tilstoppede dræn.

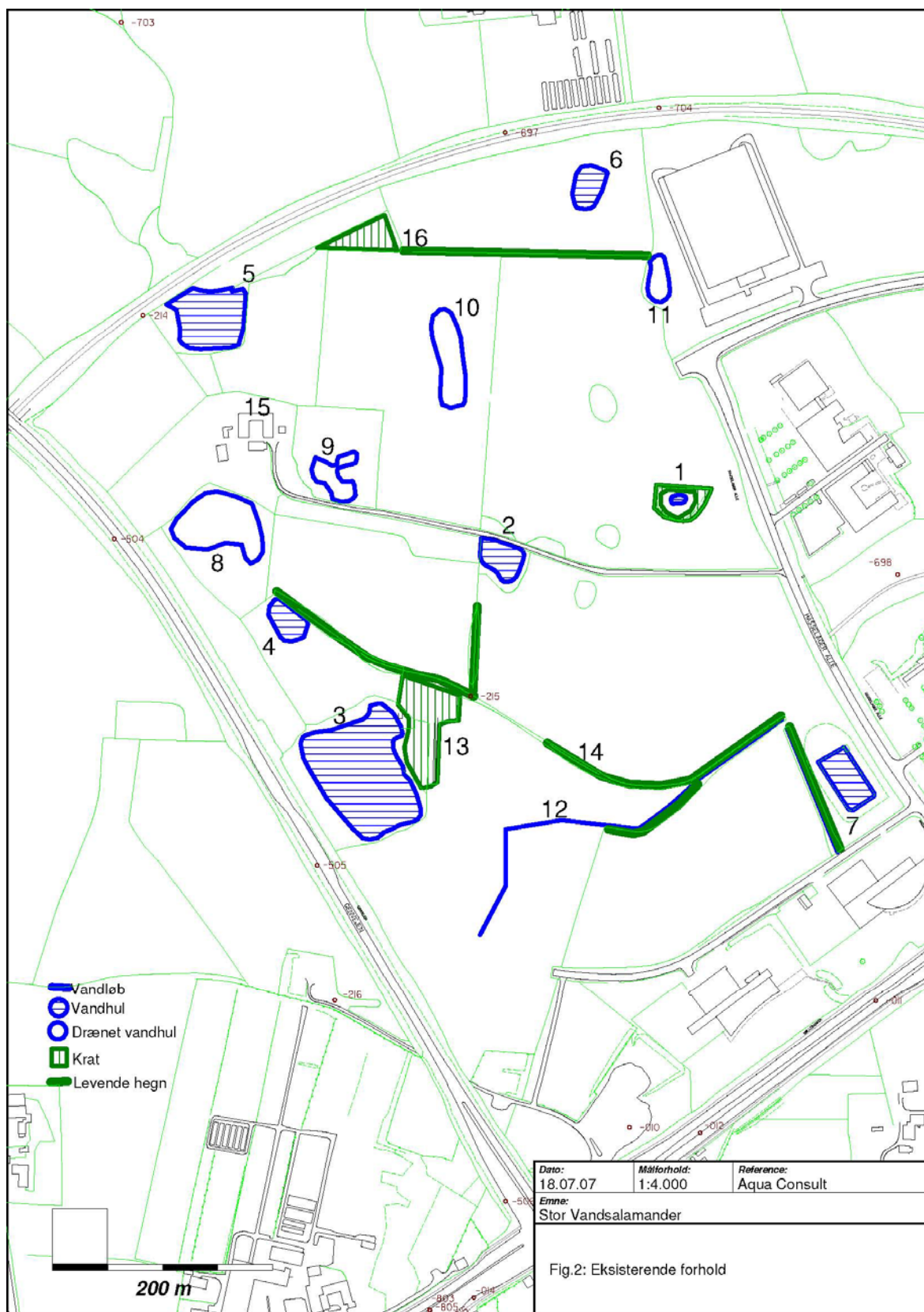
Lok. 12: Åben grøft. Udløb for flere lukkede drænsystemer fra vest og syd.

Lok. 13: Levende hegn og krat. Opholds- og overvintringssted for Stor Vandsalamander.

Lok. 14: Levende hegn langs skel og grøft.

Lok. 15: Ejendommen Elmelund med omgivelser. Opholds- og overvintringssted for Stor Vandsalamander.

Lok. 16: Levende hegn og krat.



Figuren er ikke målfast

Indsamling af oplysninger

Den feltbiologiske undersøgelse har udelukkende været rettet mod forekomsten af Stor Vandsalamander.

Den 27. juni er forekomsten af Stor Vandsalamander undersøgt ved ketsjning i syv vandhuller, herunder et regnvandsbassin ved Hasselager Alle.

Den 11. juli er der foretaget en rekognoscering af området med henblik på forslag til sikring af Stor Vandsalamander, hvis området udbygges med erhverv. Samtidig er ejeren af ejendommen Elmelund blevet kontaktet for oplysninger omkring drænforskel i området.

Ved Hedeselskabet er der fremskaffet kopier af drænkort i området, ligesom der er indhentet oplysninger om afløbsforhold ved Århus Kommune, Vand og Spildevand.



Lok. 2. Vandhul beliggende midt i området umiddelbart syd for adgangsvejen til ejendommen Elmelund. Der er fundet yngel af Stor Vandsalamander ved undersøgelsen i 2007. Vandhullet er omgivet af gødskede marker og under tilgroning. Vandkvaliteten er samtidig påvirket af forurening via overfladevand fra den tilstødende markvej der er belagt med slagter.



Larver af Lille Vandsalamander (øverst) og Stor Vandsalamander (nederst).

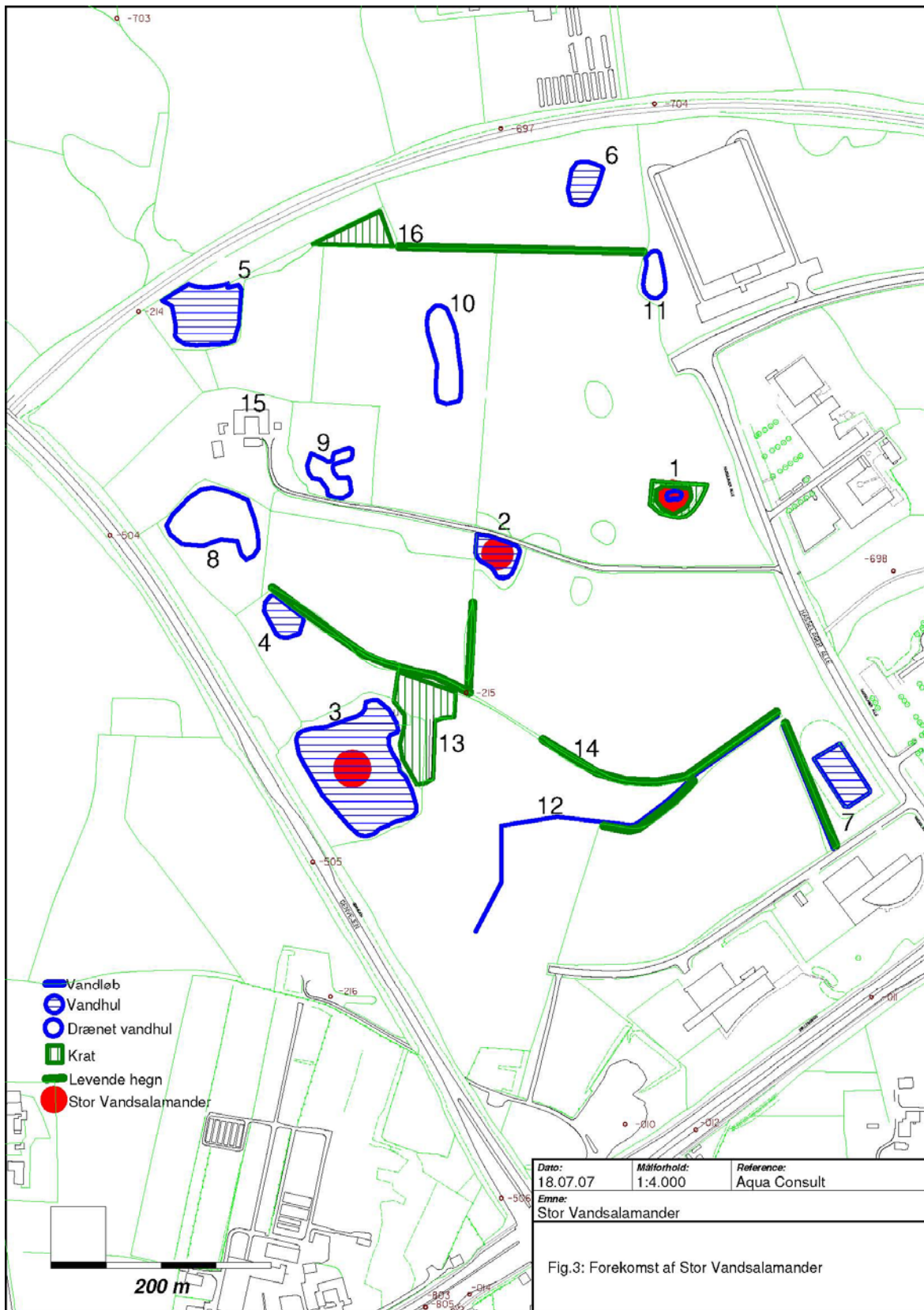
Forekomst af Stor Vandsalamander

Stor Vandsalamander er fundet i tre af syv undersøgte vandhuller. Heraf som ynglende i de to. Der er sandsynligvis tale om en fåtallig, men stabil bestand, der udenfor yngletiden især er knyttet til områdets levende hegn, krat og andre småbiotoper, der tjener som opholds- og overvintringssteder. Ejendommen Elmelund med nærmeste omgivelser må anses for at være et sandsynligt vigtigt overvintringssted for bestanden i området.

To af de fire undersøgte vandhuller, hvor Stor Vandsalamander ikke forekommer, er ustabile og opstår kun i kortere perioder, når drænenene tilstopper. Et tredje vandhul er helt overgroet med pilebuske og dermed for koldt, og det sidste (regnvandsbassinet) har både for lav vandstand og sandsynligvis for ringe vandkvalitet til Stor Vandsalamander.

Det skal nævnes at **Lille Vandsalamander** fandtes ynglende i de samme tre vandhuller, hvor Stor Vandsalamander blev fundet.

Fig. 3 viser beliggenheden af tre vandhuller med forekomst af Stor Vandsalamander. Ved lokalitet 2 og 3 fangedes både larver og voksne dyr, mens der ved lokalitet 1 (tidligere mergelgrav) kun fangedes voksne dyr. Ved lokalitet 1 er der tidligere fanget larver af Stor Vandsalamander – senest i 1999. I 2007 er den gamle mergelgrav ret tilgroet og vandhullet i bunden er samtidig dækket af et tykt lag Liden Andemad, som skygger og nedkøler vandet til ugunst for Stor Vandsalamander.



Bemærk figuren er ikke målfast



Lok. 1. Tilgroet mergelgrav. Forekomst af Stor Vandsalamander, men uden ynglesucces i 2007.



Lok. 3. Mosen med den udtørrede erstatningsbiotop. I baggrunden lok. 13, krat og levende hegn.



Lok. 6. Vandhul tæt på jernbanen. Skiftende vandstand fra år til år på grund af drænforholdene.



Lok. 8. Drænet vandhul med ejendommen Elmelund i baggrunden. Lavnin-gen afgræsses af heste.

Forslag til sikring af Stor Vandsalamander ved erhvervsudnyttelse af området

Hvis Stor Vandsalamander skal sikres i området samtidig med at dette udnyttes til erhverv i form af firmadomiciler, kontorkomplekser, uddannelsesinstitutioner, udstillingsbygninger og lignende, må der sikres yngle-, opholds- og overvintringssteder i nødvendigt omfang.

I fig. 4, 5 og 6 vises tre forskellige forslag til forbedring og bevaring af naturelementer med henblik på sikring af Stor Vandsalamander.

Forslag 1 i fig. 4 er det mest omfattende forslag, som vil betyde etablering og sikring af fire vandhuller udover de fire vandhuller der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Levende hegn og krat bevares og udenom vandhullerne udlægges arealer i brak som med tiden vil gro naturligt til. Forslaget sikrer Stor Vandsalamander og vil sandsynligvis øge bestanden betydeligt. Samtidig vil naturindholdet generelt forbedres i området.

Forslag 2 i fig. 5 ligner i store træk forslag 1, men brak- og naturarealerne er mere indskrænkede og samtidig kan den åbne grøft og det levende hegn langs grøften (lok. 12 og 14) evt. sløjfes. Forslaget sikrer Stor Vandsalamander og vil sandsynligvis øge bestanden.

Forslag 3 i fig. 6 skal ses som en minimumsløsning til sikring af Stor Vandsalamander i området.

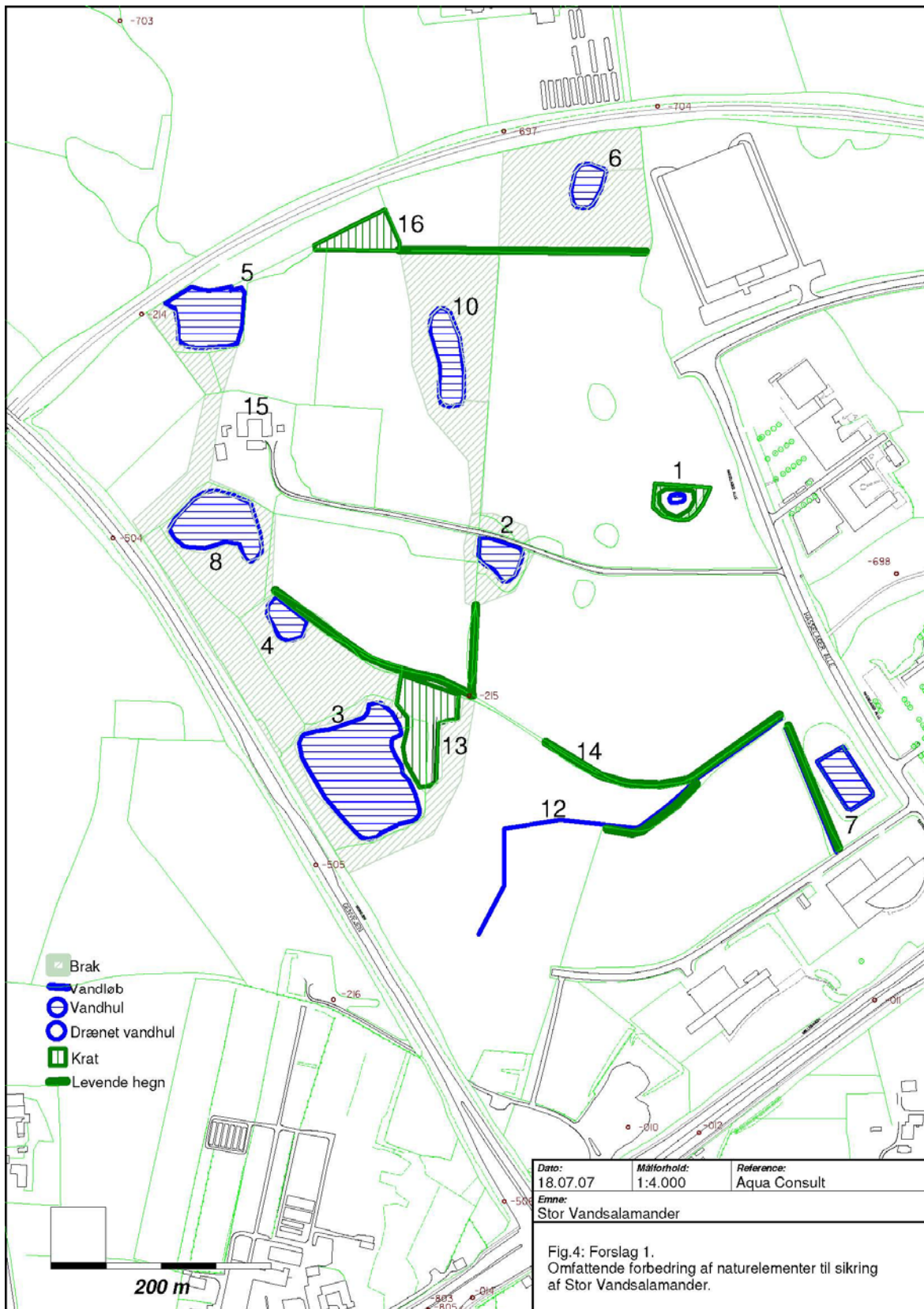
Generelt for alle tre forslag gælder, at det er vigtigt for vandkvaliteten i vandhullerne, at ingen af disse (selvfølgelig bortset fra det eksisterende regnvandsbassin - lok. 7) tilledes drænvand fra dyrkede marker, og overfladevand fra vejanlæg og andre befæstede arealer. For at sikre den bedst mulige vandkvalitet, må drænvand af enhver slags derfor ledes udenom vandhullerne.

Vandhullernes bredder skal fremover holdes fri for højere vegetation som træer og buske, så vandfladen ligger soleksponeret.

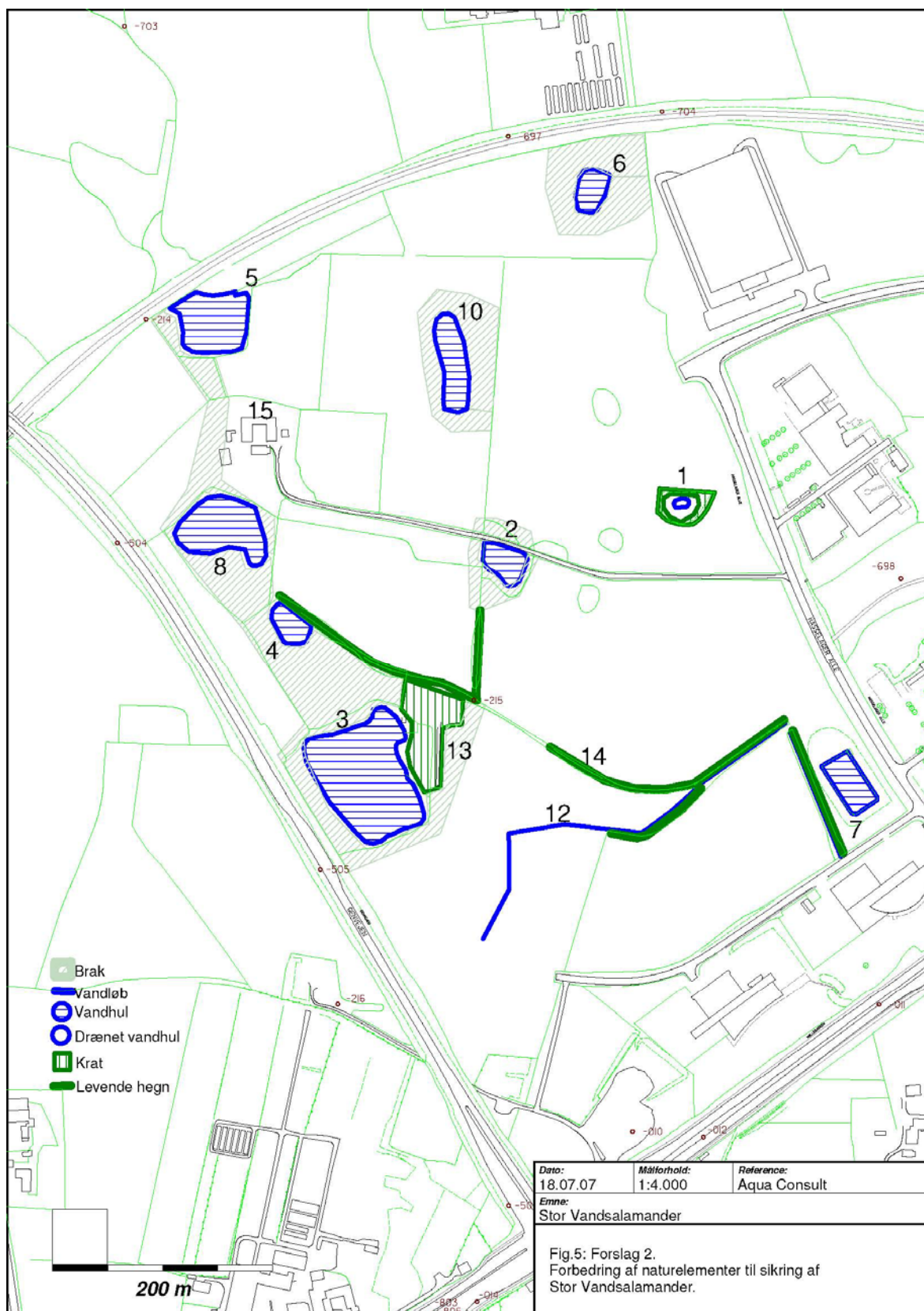
Levende hegn og krat bevares i videst mulig omfang i omgivelserne, da disse fungerer som opholds- og overvintringssteder udenfor ynglesæsonen.

Desuden må der udenom vandhullerne findes områder i brak der fungerer som forbindelseslinier mellem vandhullerne og som med tiden vil gro naturligt til og dermed fungere som yderligere opholds- og overvintringssteder.

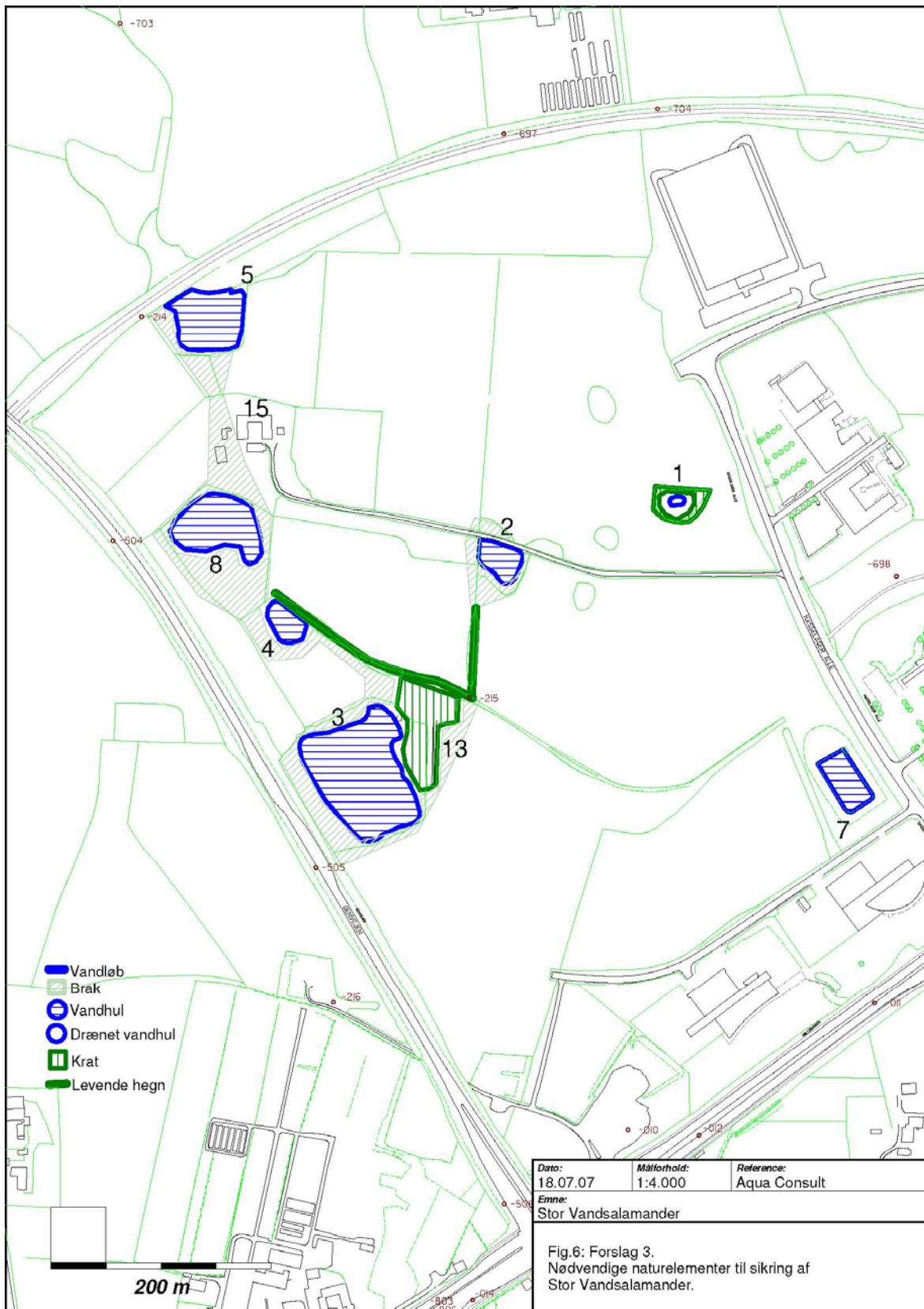
Der må ikke udsættes fisk, flodkrebs og ænder i vandhullerne.



Bemærk figuren er ikke målfast



Bemærk figuren er ikke målfast



Bemærk figuren er ikke målfast

PLEJEPLAN

For naturområderne i Lokalplan nr. 846

Baggrund

Lokalplanen har blandt andet til hovedformål at sikre, at området kan anvendes til erhverv i virksomhedsklasse 1. Desuden er et af hovedformålene med planen, at spredningskorridorer samt andre beplantningselementer bevares til sikring af Stor Vandsalamander, der yngler i flere af områdets vandhuller.

Stor Vandsalamander er en af de dyrearter i Danmark, som er omfattet af EF Habitatdirektivets bilag IV. Den er således strengt beskyttet og må ikke efterstræbes på nogen måde eller indsamles. Medlemslandene skal også sikre, at dens yngle- og rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges (jf. Habitatdirektivets artikel 12, stk. 1d). Der skal derfor som opfølgning på bestemmelser jf. lokalplanbestemmelser og forpligtigelser i henhold til bilag IV/Habitatdirektivet udarbejdes en plejeplan for områdets naturområder.

Formålet med denne plejeplan er derfor at beskrive de eksisterende naturområder sammen med de førstegangs plejetiltag og den tilbagevendende pleje, der er nødvendig for at bevare ynglebestanden af Stor Vandsalamander i området. Naturområder omtalt i plejeplanen er indtegnet på lokalplankortet.

Lokalplanområdet

Området er overvejende et landbrugsområde, hvor driften i årevis har været ret ekstensiv. Dette ytrer sig blandt andet ved, at mange dræn ofte er tilstoppede. Resultatet er, at der i området, foruden de eksisterende vandhuller, er en del fugtige lavninger uden for omdrift. Disse lavninger ligger ofte hen med en åben vandflade i flere år, indtil drænene repareres. Området er således et velegnet yngle- og opholdsområde for padder.

Vandhuller

Beskrivelse

Inden for lokalplanområdet er der to vandhuller (angivet som 1 og 2 på lokalplankortet), der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må således ikke foretages ændringer i disse seks vandhullers tilstand uden en dispensation fra Århus Kommune, Natur og Miljø.

Vandhul 1 er en mergelgrav omgivet af tæt krat og en del træer. Ved bredden er der opvækst af Bånd-Pil. Vandhul 2 er under tilgroning med Bånd-Pil, Grå-Pil og Rød-El. I begge vandhuller har Århus Kommune i 1990'erne registreret store ynglebestande af Stor Vandsalamander. I sommeren 2007 registrerede konsulentfirmaet Aqua Consult også forekomst af Stor Vandsalamander i de to vandhuller.

Stor Vandsalamanders krav til ynglevandhuller

Stor Vandsalamander trives bedst i relativt næringsrige vandhuller med en rig undervandsvegetation, men den foretrækker rent vand, og den tåler ikke salt. Den trives bedst i solbeskinnede vandhuller, og overskygning af vandfladen må maksimalt være 20 %. Som hovedregel tåler den ikke flodkrebs og fisk i ynglevandhullerne, da begge æder ynglen.

Stor Vandsalamander trives heller ikke med større mængde af ænder i ynglevandhullerne. Dette bevirker en overgødskning af vandhullerne og forringer derved vandkvaliteten.

Generelt

Generelt gælder, at der ikke må udsættes flodkrebs, fisk eller ænder i vandhullerne. Der må heller ikke fodres ved vandhullerne, opsættes andehuse eller etableres tekniske anlæg (såsom belysning, springvand eller broer).

Af hensyn til vandkvaliteten må der ikke udledes drænvand fra dyrkede arealer eller overfladevand fra veje /andre befæstede arealer til vandhullerne.

Tilbagevendende pleje

De to vandhuller skal friholdes for affald.

Ved begge vandhuller ryddes kraftigt voksende sumpvegetation og al vedvegetation på den sydlige bred hvert 5. år. Dette plejetiltag foretages for at bevare solindstrålingen til vandhullerne. Foretages plejen i perioden fra 1. oktober til 1. marts kræves der ingen dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Øvrige naturområder

Beskrivelse

Krat, levende hegn, markskel og en enkelt åben grøft udgør lokalområdets øvrige naturområder. Alle er de givetvis vigtige spredningskorridorer og opholdssteder for Stor Vandsalamander. Desuden er der et ret tilgroet regnvandsbassin i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Især krattet og det levende hegn i delområde V er begge meget varierede og landskabeligt bevaringsværdige. Slåen og til dels Hvidtjørn dominerer med indslag af større Ask, Ær, Fuglekirsebær og Vild Æble. Desuden forekommer enkelte større Skovfyr og Østrigsk Fyr.

Der er flere steder bunker af marksten i krattet samt en meget stor bunke af brædder og andet træaffald.

Stor Vandsalamanders krav til opholdssteder på land

På land opholder Stor Vandsalamander sig ofte nær ynglevandhullet, hvor der er skjulesteder (sten, kvasdynger o. lign.), gerne i træbevoksede områder med store mængder af dødt rådende ved.

Generelt

Eksisterende bunker af marksten i krat og levende hegn må ikke fjernes.

Beskrivelse af førstegangss plejetiltag

De få store træer af Skovfyr og Østrigsk Fyr skal fældes. De udgør et fremmedelement i områdets krat og levende hegn og har ingen værdi for Stor Vandsalamander.

Den store bunke af brædder og andet træaffald i krattet i delområde IV skal fjernes, da noget af træet indeholder maling mv. Dette skal dog foretages med stor forsigtighed, da Stor Vandsalamander tit gemmer sig den slags steder. Bunken skal fjernes om sommeren, hvor de fleste Store Vandsalamandre opholder sig i ynglevandhullerne.

Tilbagevendende pleje

Krat, levende hegn og den åbne grøft skal friholdes for affald.

TEGN. AF: LGS

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 846 i mødet den 24. juni 2009

Århus Byråd **01 JULI 2009**

P.b.v.



Nicolai Wammen



Peter Thyssen



Lisbeth Errboe Svendsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den **15 JULI 2009**