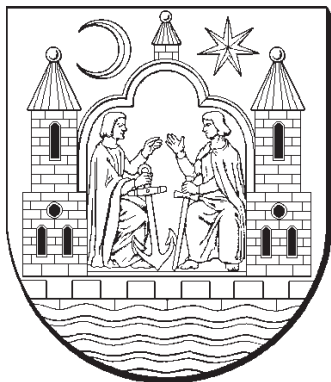




Århus Kommune

Lokalplan nr. 359

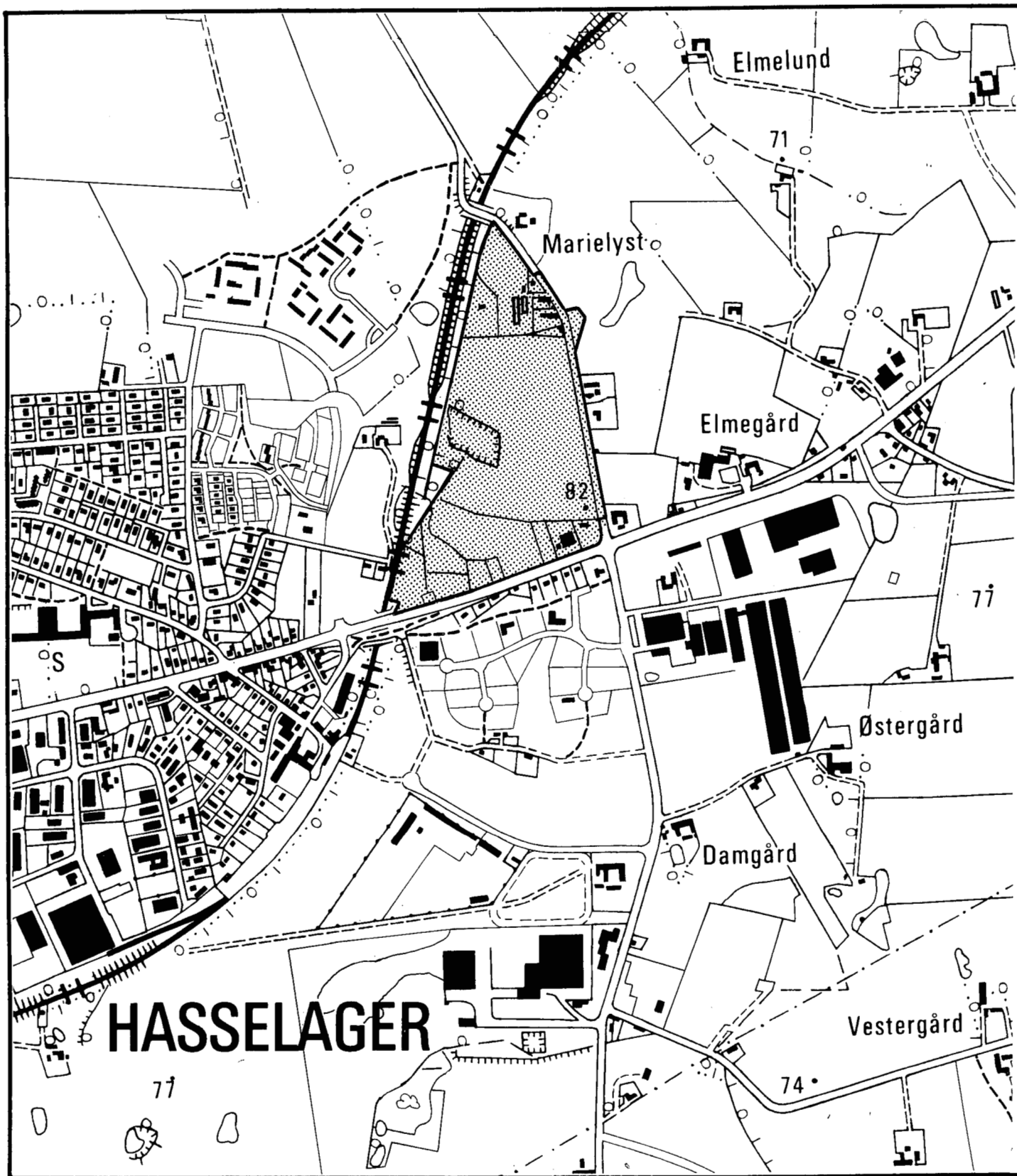
Område for offentlige formål og erhverv
vest for Lemmingvej i Hasselager



Århus kommune Lokalplan nr:

359

Område for offentlige formål og
erhverv vest for Lemmingvej i
Hasselager



Statistikområde/distrikt nr.: 6.61

Registreringskortblad nr.: 64

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

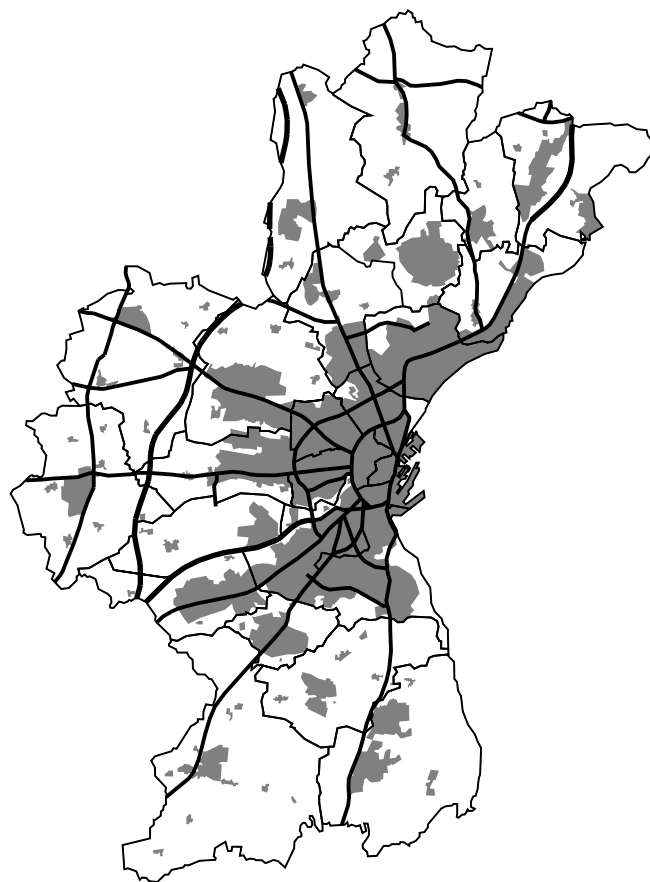
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE LOKALPLAN NR. 359

Område for offentlige formål og erhverv vest for Lemmingvej i Hasselager

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan	bilag 1
Lokalplanens retsvirkninger	1.3
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplan- rammerne og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanens kortbilag	bilag 2
Tillæg nr. 34 til kommuneplanen for Århus kommune	2.9
<u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykning	3.3
§ 5. Vej- og stiforhold	3.4
§ 6. Teknisk forsyning	3.4
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.5
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.5
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	3.6
§ 10. Støjforhold	3.7
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse	3.8
§ 12. Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder	3.8
Matrikelkort	bilag 3
Lokalplankort	bilag 4
Vedtagelsespåtegninger	3.9

1. BESKRIVELSEN

Denne lokalplan omfatter et område beliggende vest for Lemmingvej i Hasselager.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af den østjydske længdebane, mod nord og øst af Lemmingvej, og mod syd af Landevej 606, Hovedvejen.

Området omfatter et areal på ca. 15 ha. Ved lokalplanens udarbejdelse var størstedelen af arealet kommunalt ejet, mens mindre parceller var privat ejet.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone, en mindre del er i landzone, som i kommuneplanen er planlagt overført til byzone. Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres områdets landzone-arealer til byzone.

Lokalplanområdet er beliggende i det planlagte centerområde i Hasselager med en central placering i forhold til det fremtidige overordnede trafiknet. Området er derfor i kommuneplanen udlagt til offentlige og private institutioner af overordnet og regional karakter. Lokalplanen åbner endvidere mulighed for anvendelse af området til erhvervsformål med høje tilgængelighedskrav i form af kontorer, forskningsvirksomhed, konference- og undervisningsvirksomhed.

Lokalplanen åbner mulighed for at bebygge området med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 50 for den enkelte ejendom på grunde, der udstykkes i en størrelse på mindst 2000 m².

Områdets bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og en bygningshøjde, der ikke overstiger 12 m.

Der må opføres og indrettes en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, og der kan etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

Mindst 15% af området skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

Der er i lokalplanen endvidere reserveret vejareal til betjening af en eventuel fremtidig nærbanestation på strækningen Århus-Skanderborg.

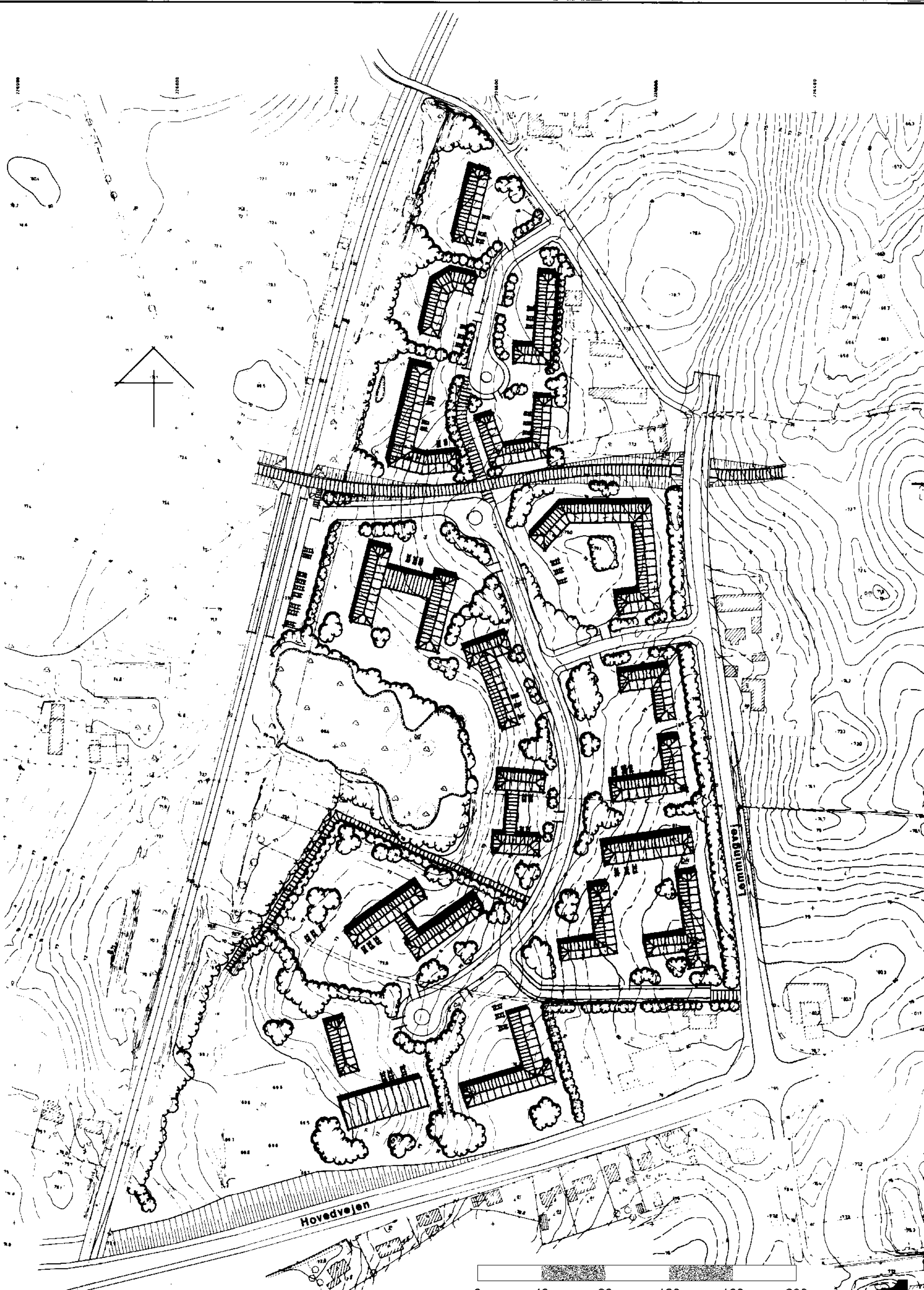
Da lokalplanområdet i forbindelse med etablering af stiforbindelse mellem Hasselager - Kolt og Viby opdeles i en nordlig og en sydlig del, er det hensigten, at den sydlige del af arealet først tages i anvendelse.

På bilag 1 - illustrationsplanen - er vist, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud, når området er fuldt udbygget.

Lokalplanområdet, som vejbetjenes fra Lemmingvej, er opdelt i 4 områder, se bilag 4. For hvert af disse områder gælder en række bestemmelser for deres anvendelse.

Område I og II kan anvendes til kontorerhverv og offentlige og private servicevirksomheder. Område I kan endvideres anvendes til offentlige og private institutioner som f.eks. undervisnings- og behandlingsinstitutioner.

Område III og IV udlægges til offentligt friareal, område III i form af regnvandsbassin og område IV som vådområde med beplantning.



0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN		
Lokalplan nr. 359		
Illustrationsplan		
TEGN. NR. 2006 A		
MÅL 1:2000		
DATO Jan 88		
TEGN. AF		

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse, om at den på bilag 3 markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

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

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

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

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

2. REDEGØRELSEN

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanens rammer og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanen

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

Bilag 2 er et udsnit af kommuneplanrammernes kortbilag for det aktuelle område, og lokalplanområdet omfatter som vist den overvejende del af kommuneplanens område 22.05.01 OF. Endvidere berøres en lille del af område 22.00.01 JO i form af vejudlæg.

Planintentioner

Området er beliggende i centret i Hasselager. Det er hensigten - på grund af beliggenheden ved en fremtidig nærbanestation - at reservere området til offentlige og private institutioner af overordnet kommunal og regional karakter.

Rammebestemmelser

Der er for område 22.05.01 OF fastlagt følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
5. Mindst 15% af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til et tillæg - nr. 34 til kommuneplanen for Århus kommune. Forslaget er blevet udarbejdet på baggrund af en større efterspørgsel på erhvervsgrunde i Århus kommune i de seneste år, end forudset i kommuneplanen. Efterspørgslen kan betyde, at Århus kommune ikke fortsat vil kunne tilbyde egnede salgsklare grunde inden for kommuneplanen. Kommuneplantillægget har til formål at tilvejebringe nye egnede arealer for erhverv i tilknytning til den allerede eksisterende og planlagte bystruktur, som et led i bestræbelserne for at opbygge en tilstrækkelig høj og flexibel erhvervsdækning.

Den nye tekst til kommuneplanens rammer - tillæg nr. 34 - er gengivet på side 2.9.

Støjforhold

"TRAFIKSTØJ"

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra Hovedvejen og Lemmingvej og togstøj og vibrationer fra jernbanen Århus-Skanderborg.

"JERNBANESTØJ"

I henhold til kommuneplanen må der af hensyn til vibrationer ikke opføres støjfølsom bebyggelse indenfor en afstand på 50 m fra midten af jernbanen.

I lokalplanen er der derfor optaget bestemmelser om, at der ikke må indrettes kontorfunktioner, undervisnings- og behandlingsfunktioner og lignende i den del af en bebyggelse, som opføres indenfor en afstand på 50 m fra midten af jernbanen.

På baggrund af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1985 om beregning af støj fra jernbaner er det beregnet, at togstøj vil påføre bebyggelse i område II i en afstand fra jernbanen på 50 m et udendørs støjniveau på ca. 68 dB (A) på døgnbasis.

Af kommuneplanen fremgår det, at kontorbebyggelse ikke må påføres et udendørs støjniveau, der overstiger 60-70 dB (A), og at det indendørs støjniveau i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke må overstige 35 dB (A) på døgnbasis.

For at sikre, at togstøj ikke påfører bebyggelse til kontorformål et støjniveau, der overstiger 65 dB(A), er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse til kontorformål i 1 og 2 etager indenfor en afstand på 100 m fra midten af jernbanen.

I område I er det beregnet, at togstøj vil påføre bebyggelse i en afstand på 50 m fra jernbanen et udendørs støjniveau på ca. 60 db(A) på døgnbasis.

Af kommuneplanen fremgår det, at bebyggelse til støjfølsomme formål som bolig-, uddannelses- og behandlingsformål ikke må påføres et udendørs støjniveau, hidrørende fra togstøj, der overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

I område I betragtes kommuneplanens bestemmelser om togstøj som overholdt.

"VEJSTØJ"

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet i en afstand på 10 m fra midten af Hovedvejen beregnet til ca. 68 dB(A) på døgnbasis, og i en afstand på 10 m fra midten af Lemmingvej til ca. 63 dB(A) på strækningen A-B og ca. 60 dB(A) på strækningen fra B til krydsning med jernbanen.

For at lokalplanens bestemmelser om støjforhold kan overholdes skal der ved udformning af bebyggelsen og

bebyggelsens udendørs opholdsarealer tages særlige støjmessige hensyn, som afhænger af bebyggelsens anvendelse, bebyggelseshøjde og afstand til Hovedvejen og Lemmingvej, som er angivet i tabellerne nedenfor.

Skema: Opholdsarealer og bebyggelse til bolig-, undervisnings- og behandlingsformål, minimumsafstande til midten af Hovedvejen og Lemmingvej.

	Bebyggelseshøjde	
	1. etage	2. etage
Hovedvejen	55 m	85 m
Lemmingvej (strækning A-B)	26 m	40 m
Lemmingvej (strækning B-jernbane)	20 m	30 m

Bebyggelse til kontorformål og lignende, minimumsafstande til midten af Hovedvejen og Lemmingvej.

	Bebyggelseshøjde	
	1. etage	2. etage
Hovedvejen	30 m	50 m
Lemmingvej (strækning A-B)	16 m	18 m
Lemmingvej (strækning B-jernbane)	10 m	10 m

Bebyggelsesregulerende linier for 1- og 2-etagers kontorbyggeri langs Hovedvejen og for 1- og 2-etagers institutionsbyggeri langs Lemmingvej fremgår af bilag 4 (lokalplankortet).

"VIRKSOMHEDSSTØJ"

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge kommuneplanens støjbestemmelser ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier. Disse grænseværdier er afhængig af dels lokalplanområdets anvendelse, dels den planlagte og eksisterende anvendelse af naboområderne.

Grænseværdierne, der gælder udenfor virksomhedens egen grund, er anført i nedenstående skema.

Skema: Grænseværdier i dB(A) for virksomhedsstøj (udenfor virksomhedens egen grund).

En virksomhed skal overholde grænseværdierne både i det område, den er beliggende i, og i naboområder hertil.

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 Søn- og helligdage kl. 07-18 Lørdage kl. 14-18	Nat kl. 22-07	Max. natværdi
I område I og erhvervs- områderne vest, syd og øst for lo- kalplanområ- det	55	45	40	55
I område II	60	60	60	-
I boligom- rådet nord- vest for lokalplan- området	45	40	35	50

I område II gælder de højeste grænseværdier. Dette skyldes, at der kun i helt specielle tilfælde må opføres boliger i området. Der skal således være tale om en bolig til portner eller vagtmand, der varetager nødvendige drifts- og sikkerhedsmæssige opgaver. Det skal i givet fald sikres, at det indendørs støjniveau i boligen ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

Område I udlægges bl.a. til undervisnings- og behandlingsinstitutioner, og der må generelt opføres boliger. Det betragtes derfor i støjmessig henseende som et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der gælder lavere grænseværdier end i område II.

Syd og vest for lokalplanområdet ligger erhvervsområder, hvor der generelt må opføres boliger. Grænseværdierne i forhold til disse områder svarer til dem, der fastsættes for blandet bolig- og erhvervsområde.

Nordvest for lokalplanområdet ligger et eksisterende og planlagt boligområde. Grænseværdierne i forhold til dette område svarer til dem, der fastsættes i områder for åben og lav bebyggelse.

Området øst og nordøst for lokalplanområdet er i kommuneplanen 1984-1992 udlagt til jordbrugsområder, men er udpeget som interesseområder for byudvikling efter 1992 (centerområde).

Det er sandsynligt, at området vil få samme karakter som den eksisterende del af centerområdet, dvs. området udlægges til f.eks. offentlig og privat service og institutioner. I så fald skal virksomhederne i forhold til dette område overholde grænseværdier svarende til dem, der fastsættes for blandet bolig- og erhvervsområde.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet har via Lemmingvej forbindelse til Landevej 606, Hovedvejen.

I forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet vil Lemmingvej blive reguleret og udbygget.

Lemmingvej er planlagt forlagt, så den sydlige del af vejen indgår i den kommende fordelingsvej "Hasselager Centervej" i det planlagte centerområde ved Hasselager.

Hasselager Centervej får via Hasselager Allé forbindelse til Skanderborgvej øst for lokalplanområdet. Hasselager Centervej vil endvidere få tilslutning til Ydre Ringvej, der er planlagt gennem centerområdet ved Hasselager. Ydre Ringvej vil få forbindelse til motorvejen mod Skanderborg og til den kommende motorvej vest om Århus.

Lokalplanområdet har stiforbindelse til Lemmingvej.

Der er planlagt en selvstændig stiforbindelse fra Hasselager-Kolt over centret i Hasselager til Viby. En del af stiforbindelsen forløber gennem lokalplanområdet, og der er derfor udlagt areal til en øst-vest-gående sti gennem lokalplanområdet samt areal til eventuelle fremtidige niveaufri skæringer med Hasselager Centervej og jernbanen. Stien giver forbindelse til en eventuel fremtidig nærbanestation, der placeres umiddelbart syd for stiforbindelsens krydsning med jernbanen. Der er endvidere reserveret vejareal til betjening af en fremtidig nærbanestation.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes i dag af linierne 59, 94, 107 og 109 på Møllebakken og af linie 59 på Lemmingvej.

Efter Århus Sporvejes planer vil linie 59 blive omlagt ad Kolt Skovvej til Lemmingvej, når det manglende stykke af Lemmingvej mellem viadukten og Kolt Skovvej er etableret.

Teknisk forsyning

El-forsyning skal ske fra: ØSTJYDSK ELFORSYNING
Knudsmindevej 100
8300 Odder

Vandforsyning skal ske fra: I/S Hasselager-Kolt vandværk
Elmetoften 38
8361 Hasselager

efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår iøvrigt. Vandforsyning til brandslukning skal udføres ved opstilling af brandhaner på adgangsveje.

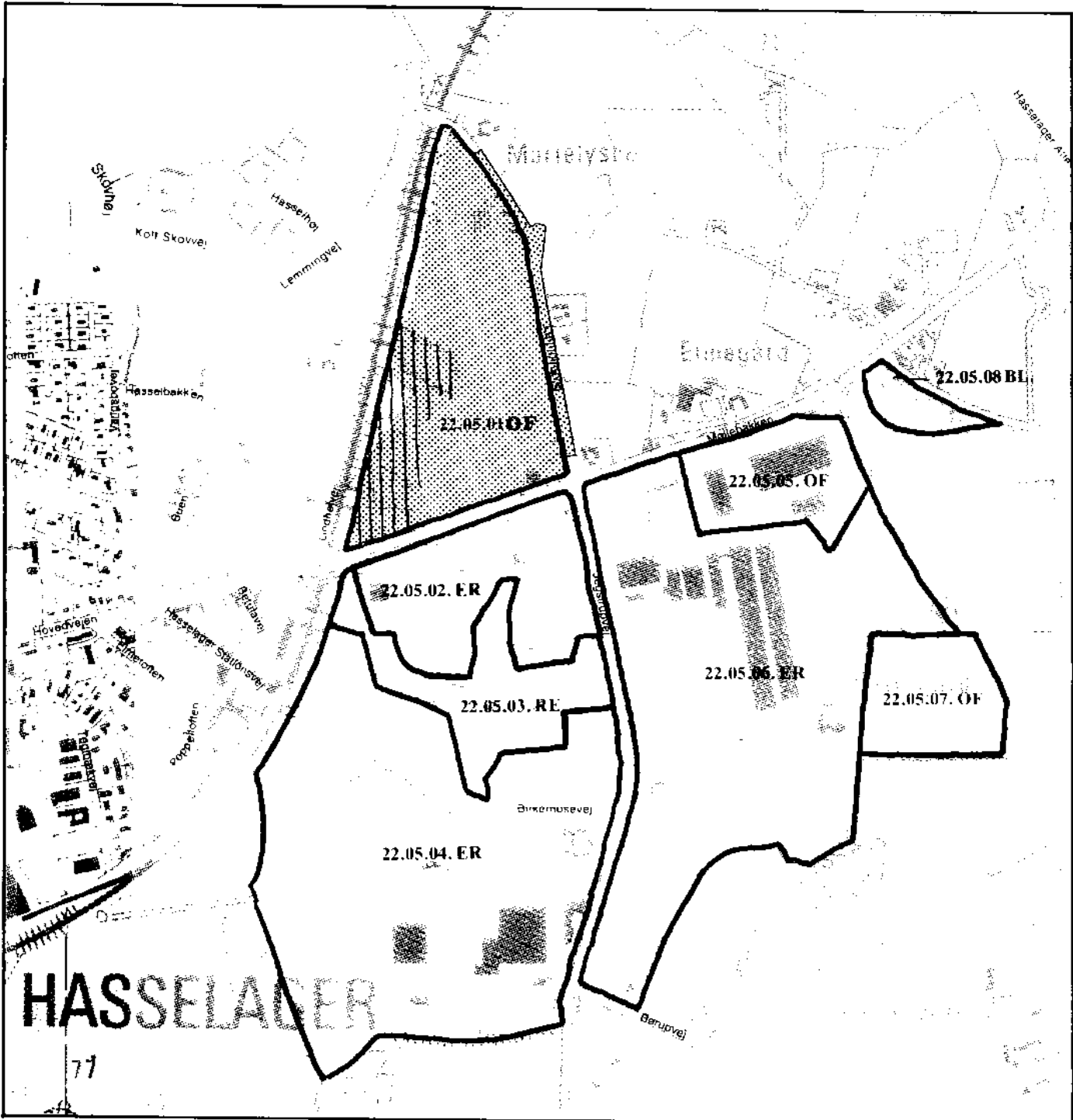
Varmeforsyning skal ske fra: Århus kommunale Værker
Bautavej 1
8210 Århus V

Ny bebyggelse skal tilsluttes på værkernes til enhver tid gældende bestemmelser.

Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus kommune, ved stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Spildevand skal afledes via eksisterende ledning langs jernbanen til Viby renseanlæg, hvor den fornødne kapacitet er tilstede.

Regnvand skal afledes via eksisterende regnvandsbassin og nedenforliggende ledninger til det private vandløb Bøgeskov bæk.



- BO Boligområde
 ER Erhvervsområde
 OF Offentlig område
 RE Rekreativt område
 BL Blandet bolig- og erhvervsområde

0 200 400 600 800 1000 m
 OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.

- Delområdegrænse
 Landzone der forventes overført til byzone
 Lokalplanområdet

Bilag 2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 359
 Kommuneplanrammer for Århus kommune

TEGN. NR. 2006 B
 MÅL 1:10000
 DATO Jan 88
 TEGN. AF

Tillæg nr. 34 til kommuneplanen for Århus kommune

Tillægget omfatter en udvidelse af planintentionerne og en ændring af rammebestemmelsernes pkt. 1 og 2 for område 22.05.01.OF.

For område 22.05.01.OF gælder herefter følgende bestemmelser for indholdet i planlægningen.

Planintentioner

Området er beliggende i centeret i Hasselager. Det er hensigten - på grund af en central beliggenhed i forhold til det fremtidige overordnede trafiknet, herunder en nærbanestation - at anvende området til offentlige og private institutioner af overordnet kommunal og regional karakter. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål med høje tilgængelighedskrav i form af kontorer, forskningsvirksomhed, konference- og undervisningsvirksomhed.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige og private institutioner, som f.eks. undervisnings- og behandlingsinstitutioner, kontor erhverv, samt offentlige og private servicevirksomheder.
Der må opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
2. Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 50 for den enkelte ejendom.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 meter.
5. Mindst 15% af området skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

3. LOKALPLAN NR. 359. OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL OG ERHVERV VEST FOR LEMMINGVEJ I HASSELAGER.

§ 1. FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er:

- at sikre områdets anvendelse til offentlige og private institutioner
- at sikre områdets anvendelse til offentlige og private servicevirksomheder, som med fordel kan placeres i området
- at sikre områdets anvendelse til formål med høje tilgængelighedskrav
- at sikre en hensigtsmæssig udbygning af området
- at overføre områdets landzone arealer til byzone.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 3 og omfatter følgende matrikelnumre: 5^C, 5^f, 5^h, del af 7^b, og del af umatrikuleret vejareal Lemmingvej, Lemming By, Kolt, samt matrikel nr. 4^{ai}, 4^{bd}, 4^{bk}, 4^h, 4ⁱ, del af 2^{cy}, del af 2^l, del af 4^{ar}, del af 4^{az}, del af 4^{aø}, del af 4^{bb}, del af 4^{bi}, del af 4^{bm}, del af 4^{bp}, del af 4^f, del af 4^g, og del af Lemmingvej mrkt. "a", Hasselager By, Kolt, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1987 udstykkes i området. Se fodnote.

Stk. 2. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er de på Bilag 3 viste landzonearealer overført til byzone.

Den nøjagtige grænsedefinition findes på materiale hos stadsingeniørens forvaltningsafdeling. Dele af matrikler beliggende udenfor lokalplanens sydgrænse er efter matrikelkortets udarbejdelse eksproprieret i forbindelse med regulering af Hovedvejen.

Stk. 3. Matr. nr. 5^f er undergivet landbrugspligt. Ejendomme skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det planen bestemmer. Se fodnote.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og erhverv.

Område I

Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorerhverv, offentlige og private institutioner som f.eks. undervisnings- og behandlingsinstitutioner, samt offentlige og private servicevirksomheder.

Stk. 3. Der må opføres eller indrettes én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Område II

Stk. 4. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorerhverv samt offentlige og private servicevirksomheder.

Stk. 5. Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes én bolig til portner eller vagtmand til varetagelse af nødvendige drifts- og sikkerhedsmæssige opgaver.

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

Fællesbestemmelser for område I og II

Stk. 6. Områdets anvendelse fastlægges til formål med høje tilgængelighedskrav.

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

Stk. 7. Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

Område III

Stk. 8. Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal i form af regnvandsbassin.

Område IV

Stk. 9. Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal. (Vådområde, beplantning).

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk.10. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af magistratens 2. afdeling. Transformerstationer kan placeres på de enkelte parceller.

§ 4. UDSTYKNING

Ingen grund i området må udstykkes med en mindre størrelse end 2.000 m².

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges nedennævnte veje og stier som vist med raster på Bilag 4.

Vej A-B	16 m bred
Vej B-C, E-F, F-G, F-H	14 m bred
Vej C-D	12 m bred
Vej J-K	10 m bred

Vendepladser i pkt. D, G, H

Sti g-h	8 m bred
Areal til eventuel fremtidig niveaufri skæring med jernbanen og Lemmingvej/Hasselager Centervej.	
Sti a-b, c-d	7 m bred
Sti e-f	3,5 m bred

Stk. 2. Der er reserveret areal til udlæg af nedennævnte vej, som vist med raster på bilag 4, i forbindelse med etablering af en nærbanestation.

Vej G-O	10 m bred
---------------	-----------

Stk. 3. Nye mindre veje ud over de ovennævnte skal udlægges i en bredde af 8,00 m.

Stk. 4. Til Lemmingvej må der ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

§ 6 TEKNISK FORSYNING

Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at tilslutte sig Århus Kommunale Værkers varmesforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 50 for den enkelte ejendom.
- Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.
- Stk. 3. Intet punkt af en bygning må være højere end 12 m over terræn, (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 4. Mindst 15% af området skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.
- Stk. 5. Langs veje og stier pålægges bebyggelsesregulerende linier i de fastlagte afstande fra vejmidter-/vej- og stiskel, som beskrevet i redegørelsen, side 2.2 og angivet i bilag 4.
Afstandskravet for bebyggelse i mere end 1 etage kan efter godkendelse af magistratens 2. afdeling reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformningen af bebyggelsen.
- Stk. 6. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Udover skiltning med navne og bomærke må der normalt ikke finde skiltning og reklamering sted på ejendommene. I særlige tilfælde kan magistratens 2. afdeling give tilladelse til yderligere skiltning.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

Stk. 1. Ubebyggede dele af grundene skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Stk. 3. Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte langs Lemmingvej med en placering og i en udstrækning som vist på Bilag 4. Se fodnote.

Der skal i forbindelse med anlæg af sti e-f etableres et 5 m bredt beplantningsbælte som vist på bilag 4.

Der skal etableres en passende midlertidig beplantning af det reserverede vejareal G-O.

Plan for den samlede beplantning skal via bygningsinspektorat Vest fremsendes til godkendelse hos magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen. Se fodnote.

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

§ 10. STØJFORHOLD"TRAFIKSTØJ"

Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejstøj påfører støjfølsomme institutioner og boligbebyggelse samt opholdsarealer hertil, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejstøj påfører bebyggelse til kontorformål, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som togstøj påfører støjfølsomme institutioner og boligbebyggelse samt opholdsarealer hertil, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

Stk. 4. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som togstøj påfører bebyggelse til kontorformål, ikke overstiger 65 dB(A) på døgnbasis.

"VIRKSOMHEDSSTØJ"

Stk. 5. Erhvervsvirksomheder indenfor området må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de i kommuneplanen fastsatte grænseværdier for virksomhedsstøj. Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som vejstøj og togstøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum i kontorbebyggelse, ikke overstiger 30 dB(A) for vejstøj og 35 dB(A) for togstøj på døgnbasis.

Stk. 6. Ved opførelse eller indretning af bolig til portner, vagtmand eller lignende i område II skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau i støjfølsomme opholds- og soverum ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 11. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE

Ny bebyggelse på den sydlige del af området mellem stiforbindelsen Hasselager-Kolt/Viby og hovedvejen må ikke tages i brug, før:

Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.

Det på lokalplankortet, Bilag 4, viste 10 m brede plantebælte langs Lemmingvej er anlagt. Se fodnote.

Den i § 5 stk. 1 nævnte sti c-d er anlagt.

Ny bebyggelse på den nordlige del af området mellem stiforbindelsen Hasselager-Kolt/Viby og Lemmingvej må ikke tages i brug før:

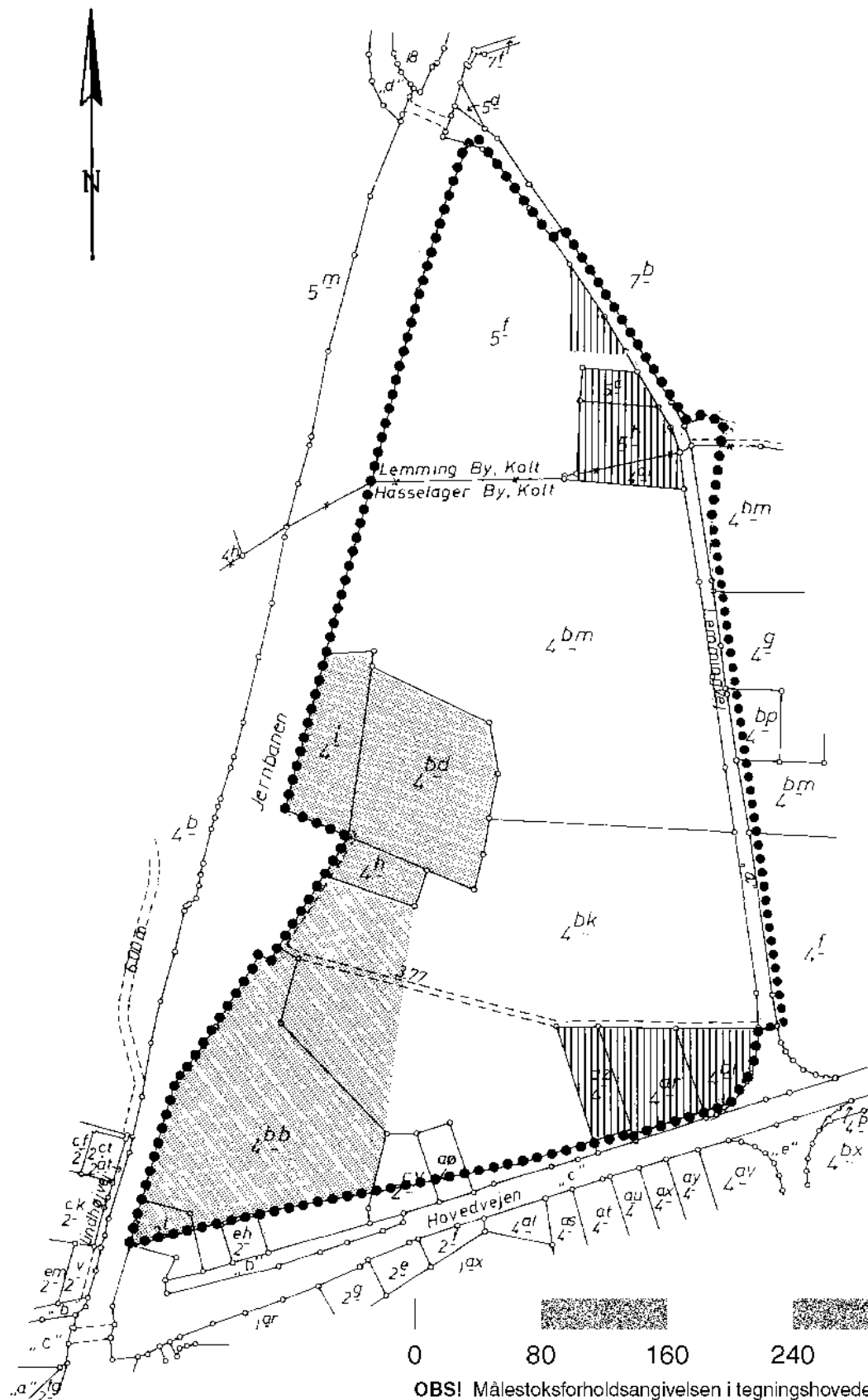
Den i §6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.

Den i §5 stk. 1 nævnte sti a-b er anlagt.

§ 12. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYN-
DIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der foreligger udledningstilladelse fra Århus amtskommune, udvalget for teknik og miljø.

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



- Lokalplangrænse
- Landzoneareal de overføres til byzone
- Privat ejede ejendomme

Bilag **3**

LOKALPLAN NR. 359

Matrikelkortudsnit pr. 10.4.87
Hasselager By, Kolt
Lemming By, Kolt
1:4000

STADSINGENIØREN-ÅRHUS
AFD. II. FORVALTNINGSADFDELINGEN

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

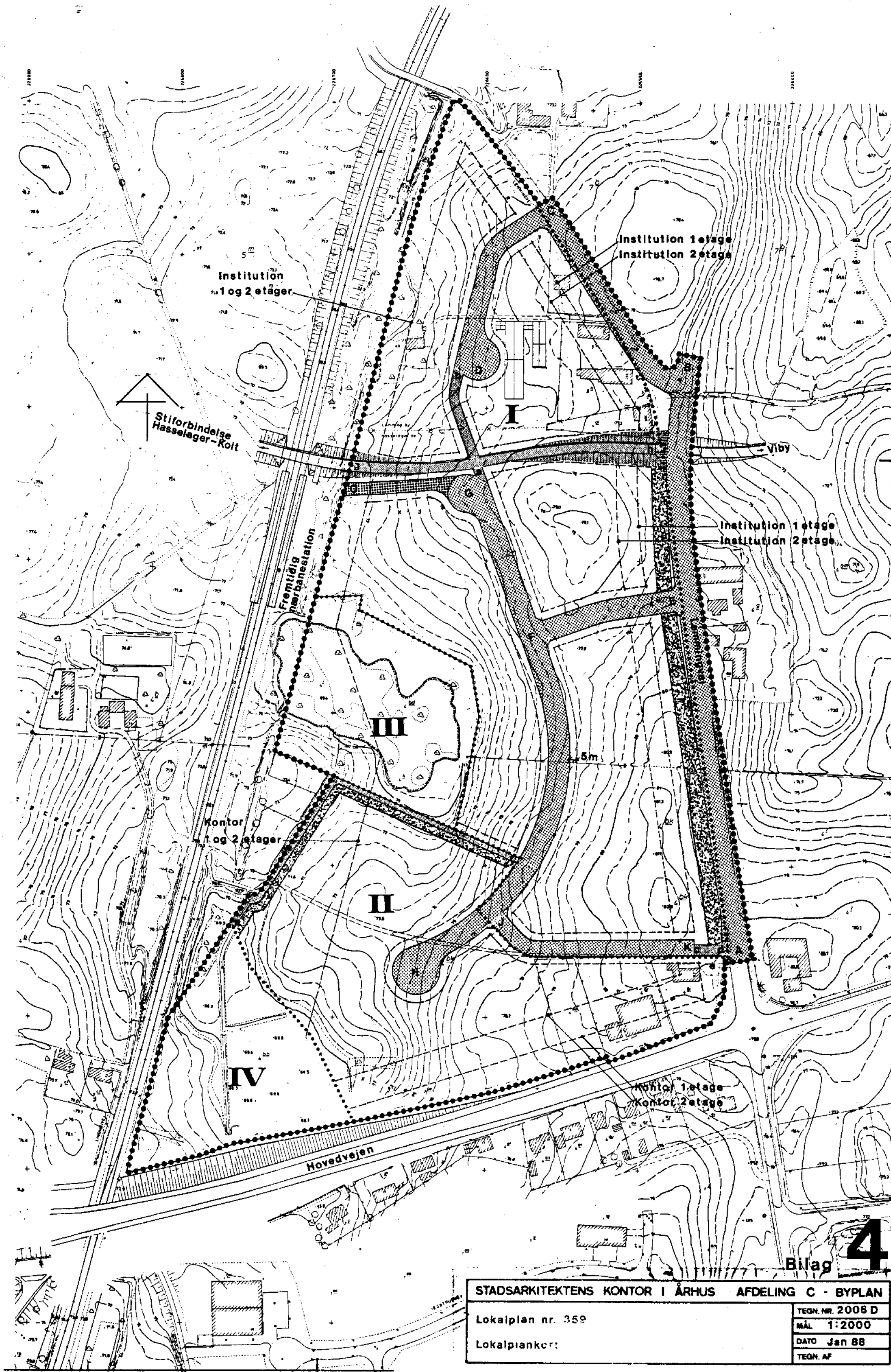
Lokalplan nr. 359
Matrikulære forhold

TEGN. NR. 2006 C
MÅL 1:4000
DATO Jan 88
TEGN. AF

- Delområdegrænse
- Lokalplangrænse
- Beplantningsbælte
- Vej-stiudlæg
- - - Bebyggelsesregulerende linie
- Reserveret areal til vej betjening af fremtidig nærbanestation

0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.



Bilag **4**

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 359	TEGN. NR. 2006 D
Lokalplankort	MÅL 1:2000
	DATO Jan 88
	TEGN. AF

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 359 i mødet
den 7. december 1988

Århus byråd, den 29 DEC. 1988
P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den
11. januar 1989