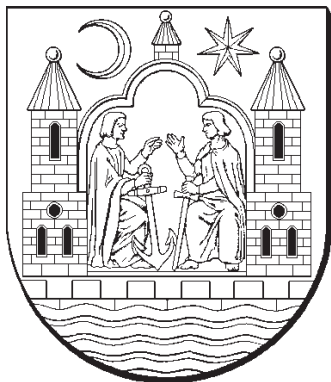




Århus Kommune

Lokalplan nr. 157

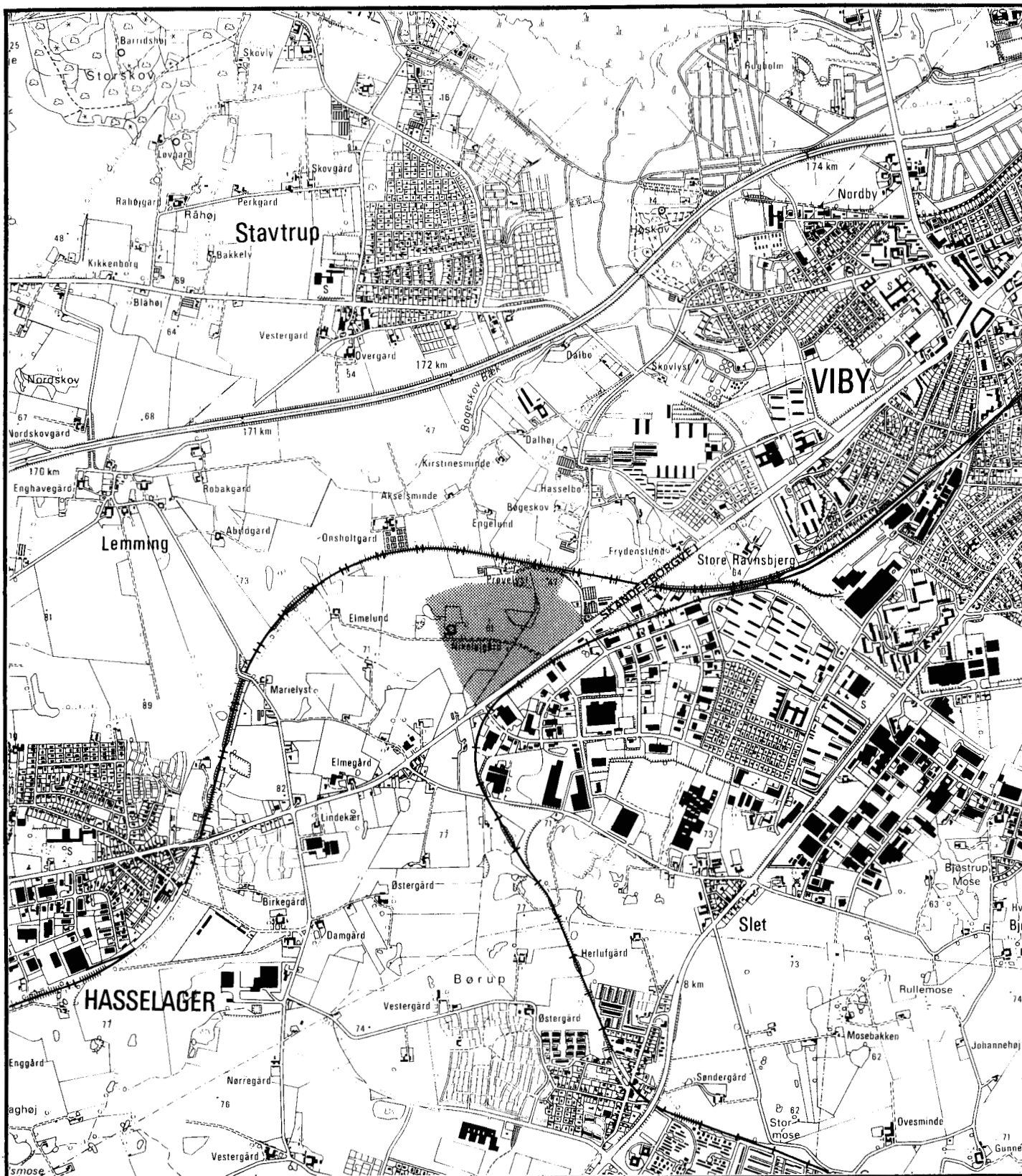
Område til offentlige formål nord for
Skanderborgvej ved Hasselager



Århus kommune Lokalplan nr.:

Område til offentlige formål
nord for Skanderborgvej ved
Hasselager.

157



Statistikområde/distrikt nr.: 2.8

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.

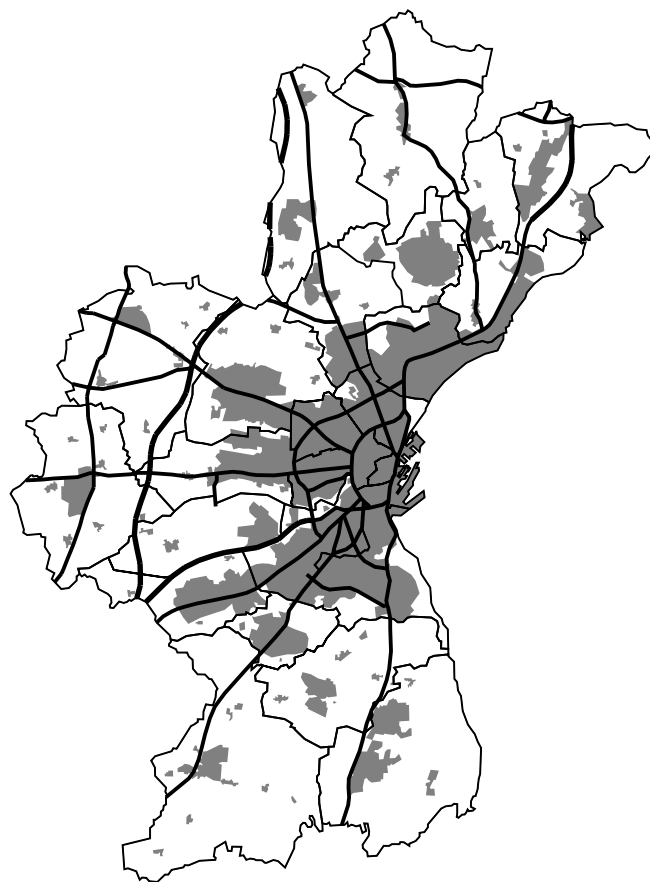
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



Område til offentlige formål nord for Skanderborgvej
ved Hasselager.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Side

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan	bilag 1
Lokalplanens retsvirkninger	1.3

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning i området	2.1
§ 15-rammeplanen for området	bilag 2
Dispositionsplan for centerområdet ved Hasselager	bilag 3 2.2
Udsnit af tillæg nr. 89 (OF.12.48 og OF.12.49) til § 15-rammerne for Århus kommune	2.6
Kortbilag til tillæg til § 15-ram- merne	bilag 4

3. LOKALPLANEN

§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykning	3.3
§ 5. Vej- og stiforhold	3.3
§ 6. Teknisk forsyning	3.4
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.4
§ 8. Bebyggelsens udseende	3.6
§ 9. Ubebyggede arealer, hegn og beplantn.	3.7
§ 10. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.7
§ 11. Grundejerforening	3.8
§ 12. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.8
Matrikulære forhold	bilag 5
Lokalplankort	bilag 6
Vedtagelsespåtegninger	3.10

Som det fremgår af indholdsfortegnelsen foran, er teksten opdelt i 3 hovedafsnit, 1. Beskrivelsen, 2. Redegørelsen og 3. Lokalplanen.

I det første afsnit bliver de vigtigste bestemmelser i planen - herunder planens retsvirkninger over for bl.a. grundejere i området - beskrevet. Bagest i afsnittet er der indsat modelfotos (bilag 1), der skitse-mæssigt viser, hvordan området kan tænkes indrettet og bebygget.

Afsnit 2 er en mere teknisk betonet redegørelse for lokalplanens forhold til den overordnede kommunale planlægning (se bilag 2 og bilag 3). Men derudover bliver der også gjort rede for bydelens vej- og stiforhold, for den kollektive trafik, samt for lokalplanområdets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Endelig udgør afsnit 3 så selve lokalplanen. Punkt for punkt er her opstillet de bestemmelser, der gælder for områdets bebyggelse og indretning.

Bagest i afsnit 3 er indsat det såkaldte lokalplankort (bilag 6), og herpå er bl.a. vist, hvordan området er inddelt i flere underområder med hver deres bestemte anvendelse.

1. BESKRIVELSEN

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske fra Århus tekniske skole, Specialarbejderskolen for Århus og omegn og Århus Købmandsskole om placering af nye skoler på centralt beliggende arealer i den sydlige bydel.

Lokalplanen gælder for et område nord for Skanderborgvej i centerområdet ved Hasselager. Lokalplanområdet, der er ca. 28 ha stort, skal anvendes til offentlige formål (fortrinsvis undervisningsinstitutioner).

Århus kommune ejer ca. 18 ha af området.

De resterende ca. 10 ha er ved planens udarbejdelse privat ejede.

Lokalplanområdet er beliggende uden for § 15-rammerne for Århus kommune*. En redegørelse for dette forhold samt for lokalplanens forhold til regionplanlægningen m.m., er beskrevet i afsnit 2 (Redegørelsen).

Selve lokalplanområdet opdeles i 3 mindre områder, (se bilag 6) og for hvert af disse gælder en række bestemmelser om deres anvendelse, om veje og stier, om bebyggelsestæthed og lignende.

Område I må kun anvendes til offentlige formål, (undervisningsinstitutioner) ikke generende erhvervsbebyggelse (kontorer o.lign.) samt sådanne former for boligbebyggelse, som med fordel kan placeres i et centerområde (kollegieboliger m.v.).

Bebyggelsesprocenten** for område I og II (se bilag 6

* Bestemmelser der groft angiver hvordan lokalplanlægningen skal udformes.

** Ved bebyggelsesprocenten forstås bebyggelsens etageareal i procent af grundens areal. De nærmere regler for denne beregning findes i Bygningsreglementet.

under ét må højst være 50.

Bygningerne må højst være i 3 etager, og ingen del af en bygning må være højere end 15 m over jorden.

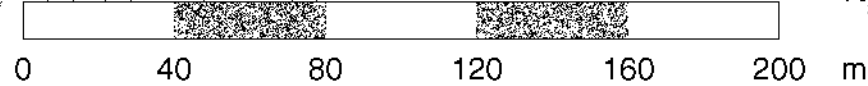
Bebyggelsen vil blive sikret et harmonisk udseende ved - så vidt muligt - at bruge ens byggematerialer i hele lokalplanområdet.

Beplantninger omkring de enkelte institutioner skal tilpasses en beplantningsplan, der skal udarbejdes for område II.

Område II skal anvendes til fælles grønt område for brugerne af område I. Området skal anlægges som en park omkring et eksisterende vandløb, der i en lavning danner en sø med skovagtig bevoksning omkring.

Området skal tilskødes den grundejerforening, som stiftes for lokalplanområdet, og som skal vedligeholde arealet.

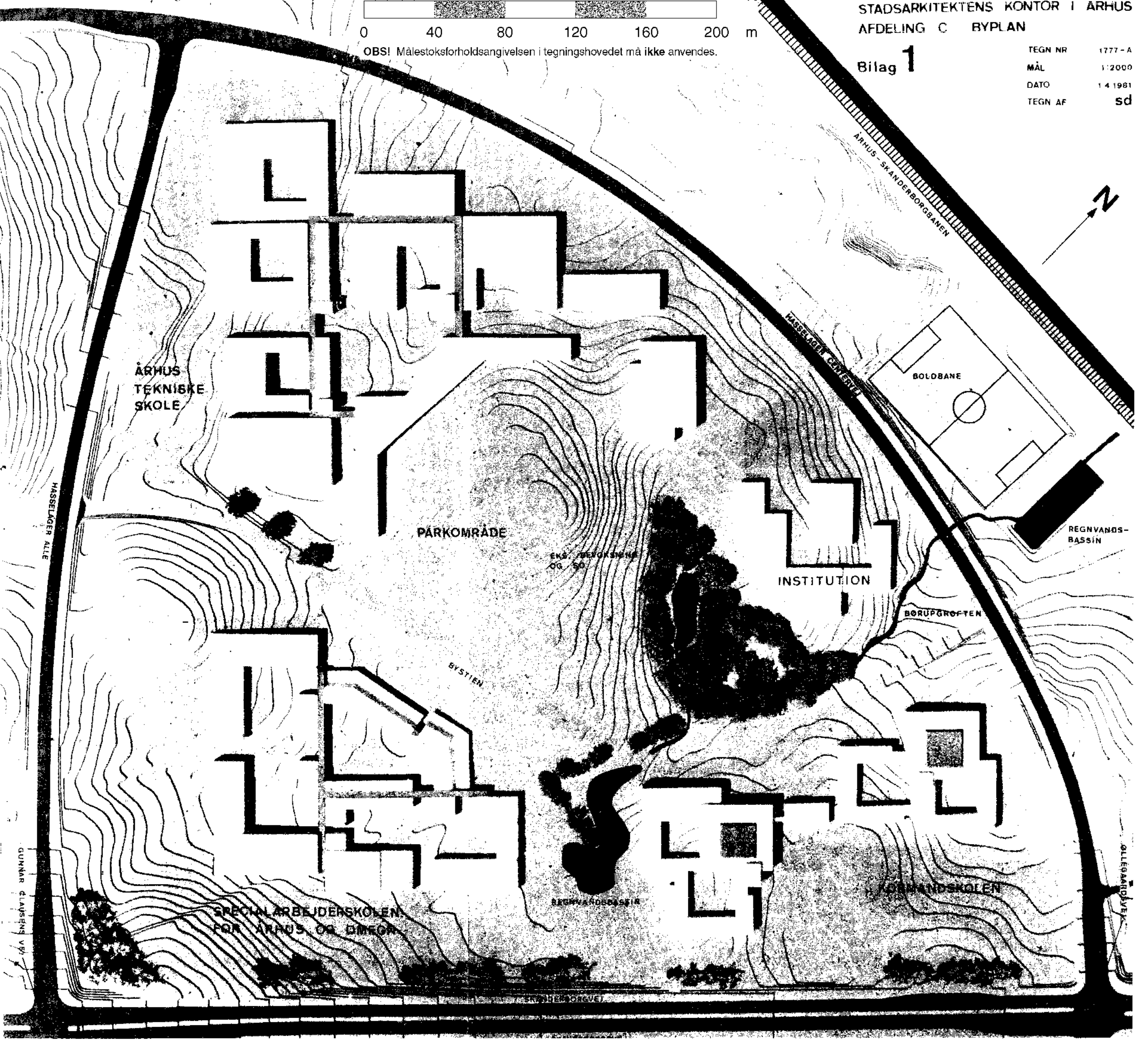
Område III skal anvendes til regnvandsbassin og boldbane for institutionerne i område I.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 1

TEGN NR 1777 - A
MÅL 1:2000
DATO 14 1981
TEGN AF sd



Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen - og planstyrelsens godkendelse af det nødvendige tillæg til § 15-rammerne - må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning for området.

§ 15-rammerne.

Se bilag 2, udsnit af § 15-rammerne for dele af Viby- og Hasselagerområdet.

Lokalplanområdet er beliggende uden for § 15-rammerne og er landzone.

Dette betyder, at lokalplanen kun kan gennemføres såfremt planstyrelsen godkender et tillæg til § 15-rammerne, der indeholder de nødvendige rammebestemmelser. Kommunens forslag til Tillæg nr. 89 til § 15-rammerne for Århus kommune er gengivet på side 2.6 og på bilag 4.

Øvrige planlægningsforhold

Grundlaget for planlægningen af lokalplanområdets anvendelse er regionplanlægningen og "Skitse til dispositionsplan for centerområdet ved Hasselager 1979".

Forslag til Regionplan 1980

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanlægningen.

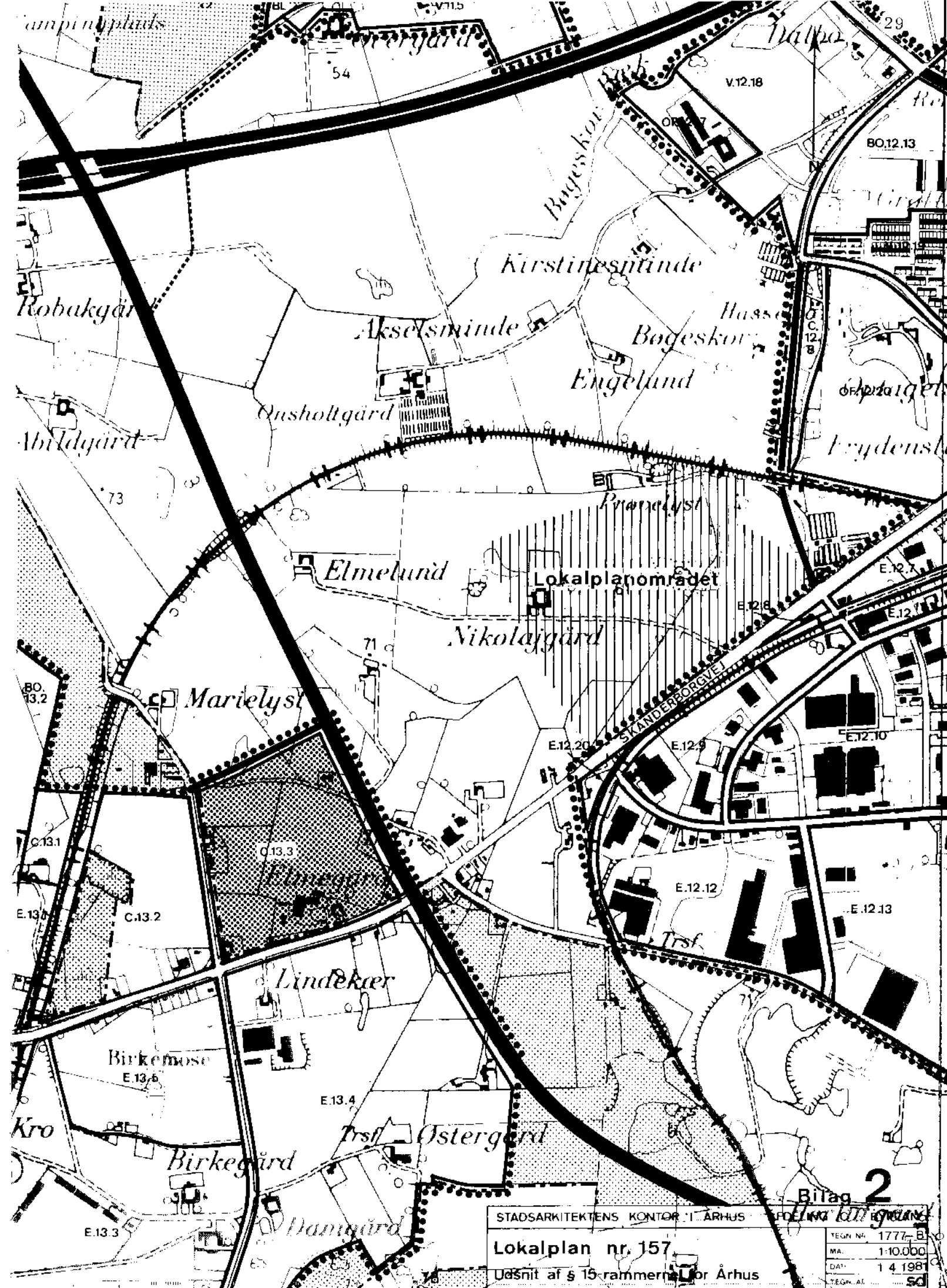
Århus amtskommune foreslår centerområdet ved Hasselager udlagt som aflastende egnscenter. Det vil sige et centerområde, der skal aflaste det centrale Århus for privat og offentlig service, der har behov for store udvidelser. Området er derudover foreslået at skulle rumme landsdækkende institutioner og institutioner af regional betydning.

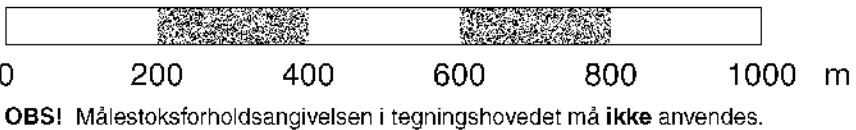
Blandt regionplanlægningens forslag til centerorienterede institutioner er nævnt specialarbejderskole, teknisk skole og handelsskole.



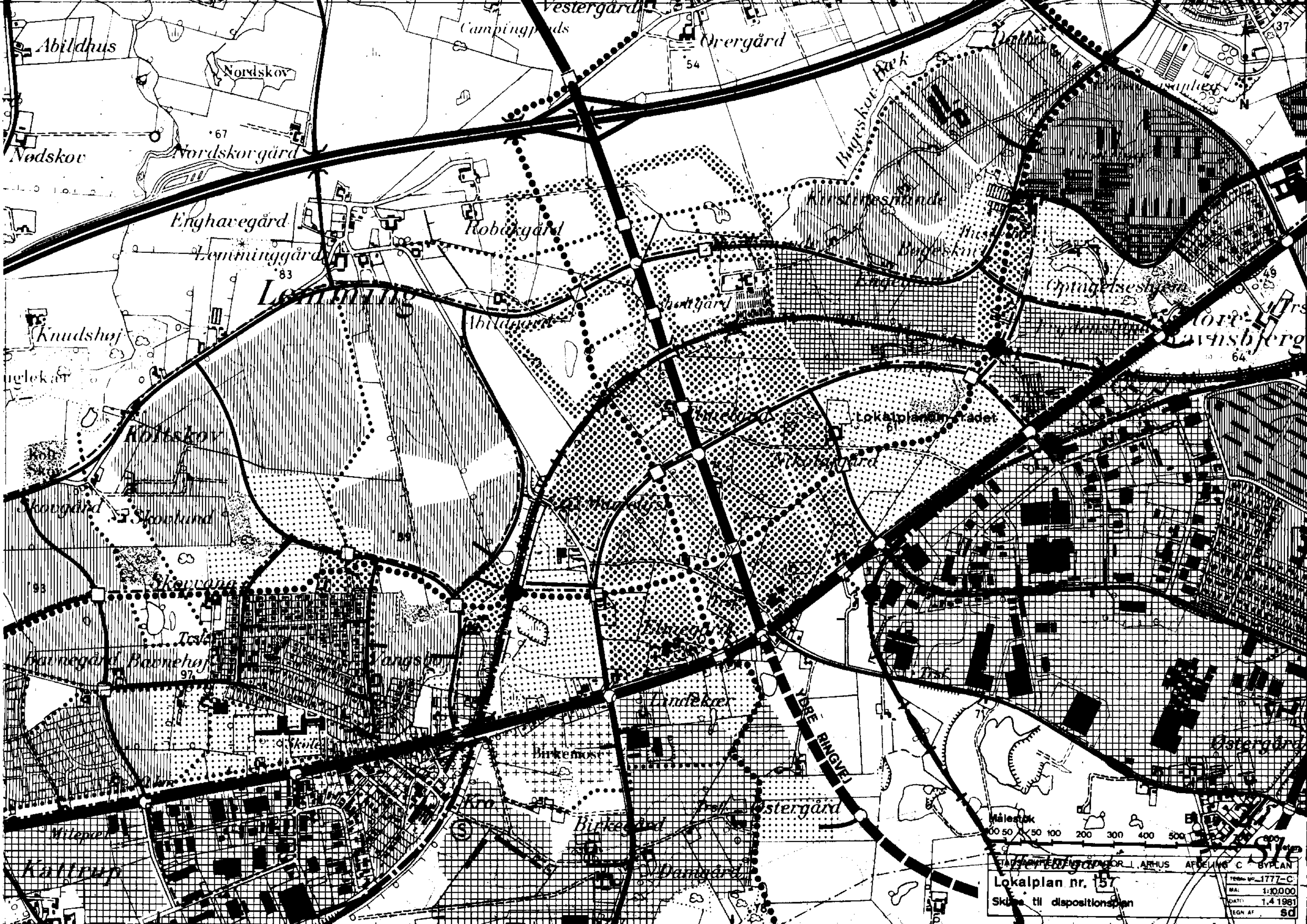
SIGNATURFORKLARING:

- V Lav boligbebyggelse
- BO Etageboligbebyggelse
- BL Blandet bolig-og erhvervsbebyggelse
- E Erhvervsbebyggelse
- OF Offentlige formål
- C Centerområde
- Planlagte veje og vejudvidelser
- Hovedstier
- Del- og enkeltområdegænse
- Eksisterende byzonegrænse
- § 15-rammens grænse
- Landzonearealer der påregnes overført til byzone
- Landzonearealer inden for § 15-rammen
- Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen





- SIGNATURFORKLARING**
- Motorvej
 - Fjernvej
 - Primærvej
 - Fordelingsvej
 - Signalreguleret vejtilslutning
 - Primær sti
 - Sekundær sti
 - Jernbane med standsningssteder
 - Eksempler på niveauadskilte færdselsårer
 - Buslinje
 - Skole
 - Lav boligområde
 - Etageboligområde
 - Blandet bolig- og erhvervsområde
 - Erhvervsområde
 - Område for erhverv med handels- og servicefunktioner
 - Centerområde
 - Offentlige formål
 - Centerområdets 2. etape



Målestok
0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900

STADSPLAN FOR LEMMING, ARHUS APDELING C BYPLAN
Lokalplan nr. 157
Skema til dispositionsplan

1777-C
MA: 1:10.000
DAT: 1.4.1981
TEGN AF: SD

Skitse til dispositionsplan for centerområdet ved Hasselager 1979

Dispositionsplan-skitsen er i overensstemmelse med regi-omplanlægningen.

Skitsen behandler forudsætningerne for centerområdets planlægning og fastlægger hovedtrækkene i centrets arealanvendelse og trafikale betjening samt indeholder forslag til områdets etapedeling.

Skitsen blev vedtaget af byrådet d. 22.8.1979 som grundlag for den mere detaljerede planlægning af centerområdet.

Som det fremgår af bilag 3 viser skitsens første etape to områder til offentlige formål. De to områder er primært foreslået anvendt til offentlige og private institutioner.

Ønsket fra Århus tekniske skole og Specialarbejderskolen for Århus og omegn om placering af nye skoler på centralt beliggende arealer i den sydlige bydel, forårsagede en vurdering af de to områders egnethed til formålet. Byrådet vedtog d. 7.5.1980 at lokalplanen skulle omfatte det østligste område.

Skolernes udbygningsplaner

Ved lokalplanens udarbejdelse foreligger der henvendelser fra Århus tekniske skole, Specialarbejderskolen for Århus og omegn og Århus Købmandsskole om placering i lokalplanområdet.

Århus tekniske skoles aktiviteter er i de sidste år steget med ca. 10% om året og denne udvikling forventes at fortsætte også i de kommende år

Uddannelser er i dag placeret på mere end 20 adresser, de fleste steder i midlertidige og uhensigtsmæssige lejemål. Skolen ønsker derfor af økonomiske og pædagogiske grunde at få samlet aktiviteterne i 3 enheder, hvoraf den nuværende enhed på Halmstadgade er den ene og den i denne lokalplan beskrevne enhed den anden.

Oprettelsen af den nye skoleenhed i Hasselager vil også samtidig tilgodese en ønsket geografisk spredning af uddannelsesstilbuddene, idet de store uddannelsesområder

som jern- og metal og bygge- og anlæg nu vil kunne placeres 2 steder i byen. Skolen i Hasselager vil således skulle modtage elever for det sydlige Århus og dettes opland.

Specialarbejderskolen har pladsproblemer på sin nuværende adresse, Bjødstrupvej i Holme, og da tilgangen af elever, der ønsker oplæring eller omskoling, er stærkt stigende, er det ud fra driftsmæssige forhold nødvendigt at samle alle aktiviteterne i en ny skole, den i denne lokalplan omtalte specialarbejderskole.

Uddannelserne under Århus Købmandsskole har p.t. til huse dels i egne skoler - dels i lejede lokaler.

Købmandsskolens ønsker om at udbygge sine uddannelser i Hasselager skal ses på baggrund af den forventede forøgelse af elev-antallet, ønsket om at undgå midlertidige lejemål, samt behovet for en mere hensigtsmæssig geografisk fordeling.

Med samme baggrund planlægges samtidig nybyggeri i Vejlbj.

Fredningsforhold

Fredningsstyrelsen har med skrivelse af 10. nov. 1981 tilkendegivet, at naturfredningslovens 150 m vejbygge-linie indenfor lokalplanområdet vil blive ophævet ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Børupgrøften og den eksisterende sø er omfattet af naturfredningslovens § 43, stk. 1.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt.

Landbrugspligten kan ophæves ved henvendelse til Landbrugsministeriet om udstykning.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet har vejadgang fra de to fordelingsveje i det planlagte centerområde ved Hasselager: Hasselager Centervej og Hasselager Allé. Disse fordelingsveje har forbindelse til landevej 606 Århus-Skanderborg, og Has-

selager Centervej vil få tilslutning til Ydre Ringvej, der er planlagt fra Silkeborgvej ved Brabrand-Årslev gennem Centerområdet ved Hasselager og til Oddervej ved Beder-Malling. Ydre Ringvej vil få tilslutning til motorvejen mod Skanderborg.

Gennem lokalplanområdet forløber en del af bystien, der er planlagt gennem bybåndet fra Århus mod Skanderborg. Bystien vil mod øst og vest få forbindelse til de planlagte nærbanestandsningssteder på Århus-Skanderborg-banen.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse busbetjent af linierne 15 og 94 (industrilinie), DSB's linie 107 og private linier 106 og 109 med stoppesteder på landevej 606 (Skanderborgvej).

På Hads-Nings herredsbanen er der nærbanedrift med standsningssteder ved Øllegårdsvej og Gunnar Clausensvej.

DSB har planer om nærbanedrift på Århus-Skanderborgstrækningen med standsningssted ved Bøgeskov Høvej.

Århus Sporveje har på længere sigt planer om en rute ad Hasselager Centervej.

Teknisk forsyning

El-forsyning skal ske fra: Andelsselskabet VIBY EL-værk
Skanderborgvej 178
8260 Viby J.

Vandforsyning skal ske fra: Århus kommunale Værker
Spanien 19
8000 Århus C.

og brandhaner i området skal opstilles ved veje.

Varmeforsyningen skal ske fra: Århus kommunale Værker
Spanien 19
8000 Århus C.

Se også § 6 i lokalplanen.

Kloakforsyning skal ske i henhold til "Vedtægt for kloakforsyning, Århus kommune 1972", og ved stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Regnvand skal afledes via Børupgrøften til Døde å

Regulering af Børupgrøften indbringes til landvæsensnævnet til godkendelse.

Spildevand skal afledes via eksisterende ledninger i Bøgeskov Høvej til Viby renseværk.

Tillæg nr. 89 til § 15-rammerne for
Århus kommune, lokalplan nr. 157.

Tillægget til § 15-rammerne omfatter to nye områder nummer OF 12.48 og OF 12.49, samt vej- og stiudlæg.

For området OF 12.48 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, (undervisningsinstitutioner) ikke generende erhvervsbebyggelse (kontorer o.lign.) samt sådanne former for boligbebyggelse som med fordel kan placeres i et centerområde (kollegieboliger o.lign.),
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 50,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 15 m.

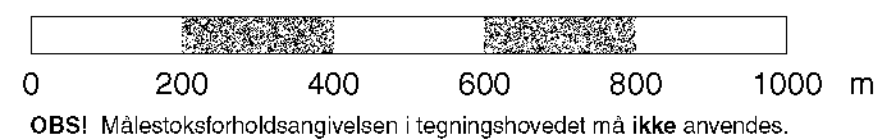
For området OF 12.49 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (idrætsanlæg og regnvandsbassin).

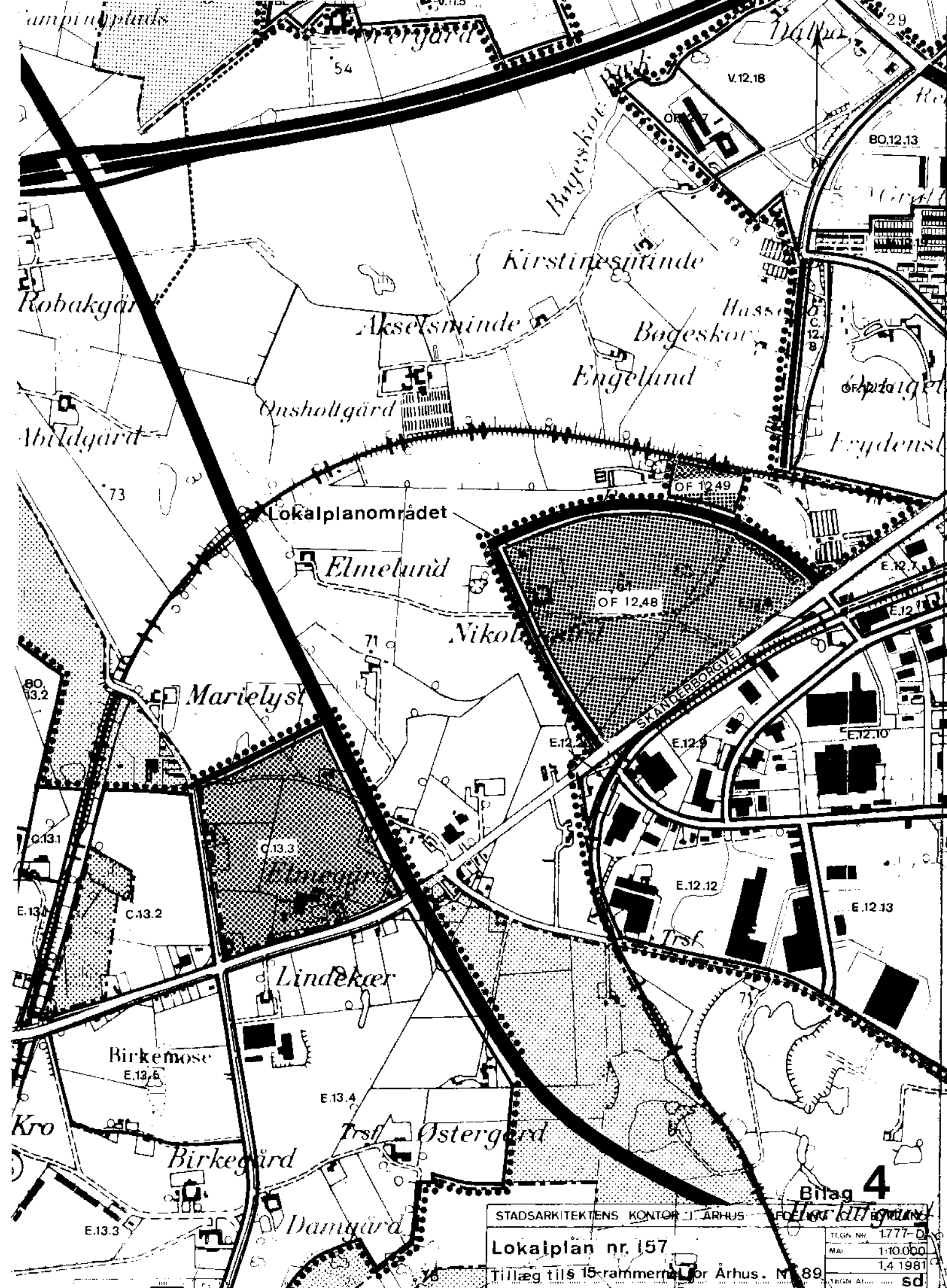
Henhører til Miljøministerens Planstyrelsens
 skrivelse af 4. juni 1991 vdr. godkendelse i medfør af kommunekontrollens § 15 af
 rammer for indholdet af lokalplaner

Elena Klok



SIGNATURFORKLARING:

- | | |
|----|--|
| V | Lav boligbebyggelse |
| BO | Etageboligbebyggelse |
| BL | Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse |
| E | Erhvervsbebyggelse |
| OF | Offentlige formål |
| C | Centerområde |
| | Planlagte veje og vejudvidelser |
| | Hovedstier |
| | Del- og enkeltområdegrænse |
| | Eksisterende byzonegrænse |
| | § 15-rammens grænse |
| | Landzonearealer der påregnes overført til byzone |
| | Landzonearealer inden for § 15-rammen |
| | Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen |



3. LOKALPLAN NR. 157

Område til offentlige formål nord for Skanderborgvej i centerområdet ved Hasselager.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) bestemmes følgende for det i § 2 nævnte område:

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål:

- at muliggøre opførelsen af bygninger til offentlige formål som skoler og andre institutioner,
- at fastlægge en strækning af bystien mellem Hasselager-Kolt-området og Brabrandstien og Viby,
- at sikre et harmonisk helhedsindtryk over den samlede bebyggelse,
- at sikre vigtige landskabelige træk ved udlæg af et parkområde.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 6 og omfatter dele af følgende matrikelnumre (se bilag 5):
9^d, 9^s, 9^{ce}, 9^{ct}, 29^a, 29^f, 30^b og del af arealet "eo" Viby by, Viby.
- Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i følgende områder: I, II og III.
- Stk. 3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen, overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3. ANVENDELSEOmråde I

Stk. 1 Området udlægges til offentlige formål, d.v.s. undervisningsinstitutioner, ikke generende erhvervsbebyggelse (kontorer o.lign.), samt sådanne former for boligbebyggelse, som med fordel kan placeres i et centerområde (kollegier o.l.).

Stk. 2 Der må i tilknytning til de enkelte institutioner opføres boliger, når disse anvendes som bolig for bestyrere, portnere, lærere eller andre personer med lignende tilknytning til institutionerne.

Område II

Stk. 3 Området udlægges til fælles friarealer (med regnvandsbassin) for lokalplanområdet.

Stk. 4 På de fælles friarealer må den grundejerforening, der skal stiftes i henhold til § 11, etablere anlæg til fælles formål, f.eks. beplantning, stier, boldbaner og mindre bygninger.

Planer for disse anlæg skal grundejerforeningen indsende til godkendelse hos magistratens 4. afdeling, stadsgartneren og for så vidt angår evt. mindre bygninger, stier og regnvandsbassin tillige hos magistratens 2. afdeling.

Område III

Stk. 5 Området må kun anvendes til idrætsanlæg, mindre bygninger i tilknytning hertil og regnvandsbassin.

Planer for disse anlæg skal indsendes til godkendelse hos magistratens 4. afdeling, stadsgartneren og

for så vidt angår evt. mindre bygninger, sti og regnvandsbassin tillige hos magistratens 2. afdeling.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 6 I lokalplanområdet kan med godkendelse fra magistratens 2. afdeling opføres bygninger til kvarterets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og normalt ikke er højere end 3 m over terræn, og når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 4. UDSTYKNINGER

- Stk. 1 I område I må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 5.000 m² inklusive den forholdsmæssige andel af fællesarealet.
- Stk. 2 Område II må ikke udstykkes.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- Stk. 1 Der udlægges nedennævnte veje og stier som vist på bilag 6.

Vej A-B	i en bredde af	19 m
Vej B-C	i en bredde af	16 m

Cykel- og gangsti a-b	i en bredde af	7 m
Gangsti c-d	i en bredde af	3 m

- Stk. 2 Adgangsveje mærket F og eventuelle fællesveje i område I skal udlægges i en bredde af 10 m.

Adgangsveje placeres i princippet som vist på bilag 6.

Stiforbindelser fra de enkelte institutioner i område I til stien mærket a-b skal udlægges som cykel- og gangsti i en bredde af 5 m.

- Stk. 3 Hvor stien a-b krydser Hasselager Allé (vej AB) og Hasselager Centervej (vej B-C), skal skæringen udføres niveauadskilt.
- Stk. 4 De på bilag 6 viste oversigtsarealer* må ikke benyttes på en måde, der modvirker oversigtens tilvejebringelse.
- Arealerne begrænses af vejudlægsgrænser og linier gennem disse i følgende afstande fra udlægsgrænsernes skæringspunkter, den største afstand langs den mest betydende vej:
- | | |
|------------------|-----------|
| Vejtilslutninger | 15 m/60 m |
|------------------|-----------|
- Stk. 5 I område I skal anlægges parkeringsareal til mindst én bilplads for hver 100 m² bruttoetageareal.
- Dog kan magistratens 2. afdeling stille afvigende krav, hvis byggeriet har et særligt stort/lille antal beskæftigede i forhold til etagearealet.
- Stk. 6 Parkeringsarealer skal i princippet placeres mellem bebyggelse og overordnede veje.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

- Stk. 1 Ved nybyggeri skal der etableres varmeinstallationer forberedt på fjernvarmeforsyning og grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage fjernvarme fra fremtidigt kollektivt varmeforsyningsanlæg.

* Inden en vejtilslutning tillades udført, skal oversigtsarealets ejer ved tinglyst deklaration være forpligtet til at sørge for, at der aldrig er noget på arealet, bortset fra sne, der er højere end 0,8 m over en flade gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i område I og grundens forholdsmæssige andel af område II må ikke overstige 50.
- Stk. 2 Bygninger må højst opføres i 3 etager, foruden evt. kælder.
- Stk. 3 Intet punkt af en bygning må være mere end 15 m over terræn, målt efter det til enhver tid gældende bygningsreglements regler.
Dette gælder dog ikke skorstenspiber og ventilationsrør, jvf. bygningsreglementets kap. 3.1.5, stk. 2, vedr. udendørsantenner henvises til § 8, stk. 4.
- Stk. 4 Bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 6 viste bebyggelsesregulerende rammer.
Bebyggelsesregulerende linier:
- | | |
|----------------|------|
| Skanderborgvej | 40 m |
| Vej A-B | 18 m |
| Vej B-C | 18 m |
- Afstandene måles fra vejmidte.
- Stk. 5 Bebyggelse skal placeres således, at det ækvivalente, konstante lydniveau på døgnbasis, hidrørende fra eksist. og fremtidige, overordnede veje ikke overskrider 55 dB(A) ved kontorer og undervisningslokaler med lavt internt støjniveau, beboelse og opholdsarealer.

Område II og III

- Stk. 6 Med magistratens 2. afdelings godkendelse må der opføres enkelte mindre bygninger og anlæg, der tjener til områdernes anvendelse.

Sådanne bygninger og anlæg skal harmonere med den øvrige bebyggelse.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 7 Terrænreguleringer må kun foretages med bygningsmyndighedens tilladelse. Reguleringer på højst +/- 0,5 m i forhold til eksisterende eller et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn, og mindst 0,5 m fra skel må dog foretages uden tilladelse.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1 Skiltning og reklamering på ejendommene må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. afd. i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2 De enkelte bygningers facader udføres som en kombination af tegl- og betonmaterialer. Træ- og lignende lette partier kan tillades i forbindelse med døre og vinduer. Mursten skal være rød-brune, og det tilstræbes at bruge samme mursten i hele lokalplanområdet.

Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde med "jordfarver".

Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

Stk. 3 Tagmaterialer skal være tagpap, metalplader eller glaspaneler.

Tagene kan fremtræde som en blanding af flade og skrå tagflader. Det skal tilstræbes at samle ventilation - indtag og afkast på tagene, så disse gives et ordentligt udseende.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal det indgå som en del af

tagfladen eller en del af ejendommens øvrige ydervægge. Se fodnote. *

Stk. 4 Udendørs antenner må kun anbringes på bygninger og højst 0,5 m over disses højeste punkt. Dog må højere antenner rejses, såfremt disse indgår i undervisningsbrugen.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1 Der skal udarbejdes en samlet plan for anlæg, belysning og beplantning af område II. Anlæg, belysning og beplantning i område I og III skal tilpasses denne plan. Disse planer skal via bygningsinspektorat syd indsendes til godkendelse ved stadsgartnerens kontor og stadsingeniørens kontor.
- Stk. 2 Den på bilag 6 med raster viste eksisterende beplantning, må kun ændres og vedligeholdes efter godkendelse af stadsgartnerens kontor.
- Stk. 3 Langs Skanderborgvej udføres afskærmende beplantning i en bredde af min. 10 m. Den ubebyggede del af lokalplanområdet skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentligt udseende.
- Stk. 4 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

* Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvin-
ding af solenergi.

§ 10. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF
NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de af § 7, stk. 5 eventuelt afledte af-skærmningsforanstaltninger er etablerede,
- de i § 9, stk. 1 og 3 omtalte anlæg er etablerede,
- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11. 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 udstykkes eller kan udstykkes, skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3 Foreningen har pligt til at vedligeholde fælles friarealer samt de vej- og stiarealer, der ikke overtages som offentlige med tilhørende anlæg, og kan selv fastsætte nærmere regler herfor.
- Stk. 4 Foreningen skal stedse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

§ 12. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA
ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

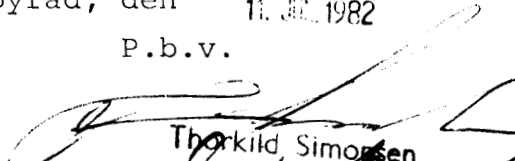
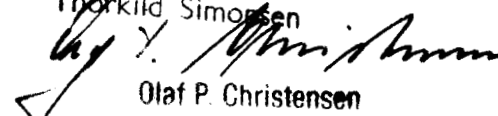
landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten i lokalplanområdet.

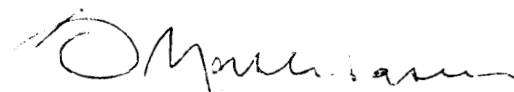
Ændringer af de eksisterende forhold omkring Børupgrøften og den eksisterende sø må kun foretages efter tilladelse fra Århus amt jfr. naturfredningslovens § 43, stk. 1.



Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 157 i mødet
den 26. MAJ 1982

da
Århus byråd, den 11. JUL 1982
P.b.v.


Thorild Simonsen

Olaf P. Christensen


Otto Mathiasen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 2. juni 1982.

Godkendelsen af tillæg nr. 89 til § 15-rammerne fra planstyrelsen
er offentliggjort den 30. juni 1982.