Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 1187

Boligområde ved Lergravvej, Trige – PlanID 11231422, samt tillæg nr. 142 til Kommuneplan 2017

Oktober 2023

TEKNIK OG MILJØ
AARHUS KOMMUNE

Lokalplan nr. 1187



VEDTAGET

Lokalplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 27.09.2023

Boligområde ved Lergravvej, Trige

Indholdsfortegnelse

Status og proces 1
Om lokalplanen 2
Baggrund og formål 3
Eksisterende forhold 4
Fremtidige forhold 8
Planens hovedtræk 9
Bebyggelsens udseende 12
Opholdsarealer og beplantning 16
Veje, stier og parkeringsarealer 24
Klima- og miljøforhold 28
Bestemmelser 29
1. Formål 30
2. Område og opdeling 31
3. Arealanvendelse 32
4. Udstykning 34
5. Trafikforhold 35
6. Teknisk forsyning og anlæg 39
7. Terrænregulering 40
8. Bebyggelsens omfang og placering m. m. 42
9. Bebyggelsens udseende og skiltning 44
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning 50
11. Støjforhold 55
12. Luftforhold 56
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 57
14. Grundejerforening 58
15. Servitutter 59
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan 60
Redegørelse 61
Lokalplanens forhold til andre planer 62
Statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelse 63
Kommuneplanen 64
Anden fysisk planlægning 66
Overordnede vej- og stiforhold 67
Naturbeskyttelsesinteresser 68
Forsyningsplaner 69
Offentlig og privat service 71
Kulturmiljø 72

Miljøforhold 73
Lokalplanens forhold til miljøet 74
Miljøvurdering 77
Teknisk forsyning 78
Ansøgninger og tilladelser 81
Retsvirkning af lokalplanen 82
Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen 83
Kortbilag 85
Kortbilag 1 - Matrikelkort 86
Kortbilag 2 - Udstykning og arealanvendelse 87
Kortbilag 3 - Veje og stier 88
Kortbilag 4 - Beplantning og opholdsarealer 89
Kortbilag 5 - Illustrationsplan 90
Andre bilag 91
Bilag 1 - Miljøklasser 92
Bilag 2 - Kritiske oplagsmængder i OSD og sårbare områder 94
Bilag 3 - 360º værktøj 100
Tillæg nr. 142 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune 104

STATUS OG PROCES

LOKALPLANEN ER ENDELIG VEDTAGET

Lokalplan nr. 1187 er vedtaget, og lokalplanen er offentliggjort d. 6. oktober 2023.

Link til dagsordenen ses her, punkt 14.

Alle fremtidige henvendelser skal ske til Byggeri, der administrerer lokalplanen.

Kontakt: Aarhus Kommune, BYGGERI

KLAGEVEJLEDNING

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

KLAGEMYNDIGHED

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, pbm@mtm.aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

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

OM LOKALPLANEN

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

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra den kommunale grundejer om at muliggøre opførelsen af et åben-lav boligområde.

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til byudvikling i den nordlige del af Trige.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at etablere et nyt boligområde med variationer i boligtyper og med grønt præg så der dannes en grøn sammenhæng mellem Trige by og det åbne land. Formålet er desuden, at dette sker ved harmonisk indpasning i landskabet og under hensyntagen til grundvandsdannelsen i området.

Målene med planen understøtter kommunens overordnede mål om bykvalitet og 'liveability' for alle. I de overordnede mål om bykvalitet og 'liveability' udgør Trige en forstad til Aarhus. Planlægningen tager derfor afsæt i målsætningerne for forstædernes kvaliteter, så Aarhus som by kan tilbyde alsidige muligheder for hverdagsliv med bl.a. variationer i boligtyper, familieegnede boliger, gode byrum og naturmæssige kvaliteter i øvrigt, der understøtter en øget biodiversitet i området.

Med planlægningen er det desuden målet at understøtte Aarhus vision om vækst, bæredygtighed og sammenhængskraft i byudviklingen. Her spiller emner som arealudnyttelse ind, ligesom sammenhæng med natur, miljø og grundvandsbeskyttelse indgår som vigtige emner i lokalplanlægningen.

EKSISTERENDE FORHOLD

KORT MED AFGRÆNSNING



Luftfoto, der viser lokalplanområdet tilstødende boligområder mod vest, syd og øst, samt marker og natur mod nord, med Trige bymidte længere mod sydøst. Lokalplanområdet er vist med hvid afgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område ved den nordlige afgrænsning af Trige, i lokalsamfundet Trige- Spørring. Lokalplanområdet er afgrænset af Lergravvej mod vest, jordbrugsarealer med dyrekede marker mod nord, seks fritliggende enfamiliehuse og Randersvej mod øst og et boligområde med både åben-lav boligbebyggelse mod syd.

Lokalplanområdet, der er ca. 44.600 m^2 stort, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet landbrugsjord og beliggende i landzone. Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 16t, 16x og del af matrikel 18e. På matrikelkortet - er vist ejer- og zoneforhold.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Lokalplanområdet er placeret langs den nordlige afgrænsning af Trige i et kommuneplanlagt boligområde, og fremstår i dag ubebygget og som opdyrket mark. Nord for området er det åbne landskab med landbrugsjord, mod øst ligger Randersvej, boliger og landbrugsjord. Mod syd og vest afgrænses området af åben- lav boligområder og den centrale del af Trige. I umiddelbar nærhed til lokalplanområdet er der mod vest adgang til Bærmose Skov og et åbent grønt og rekreativt areal i det eksisterende boligområde.



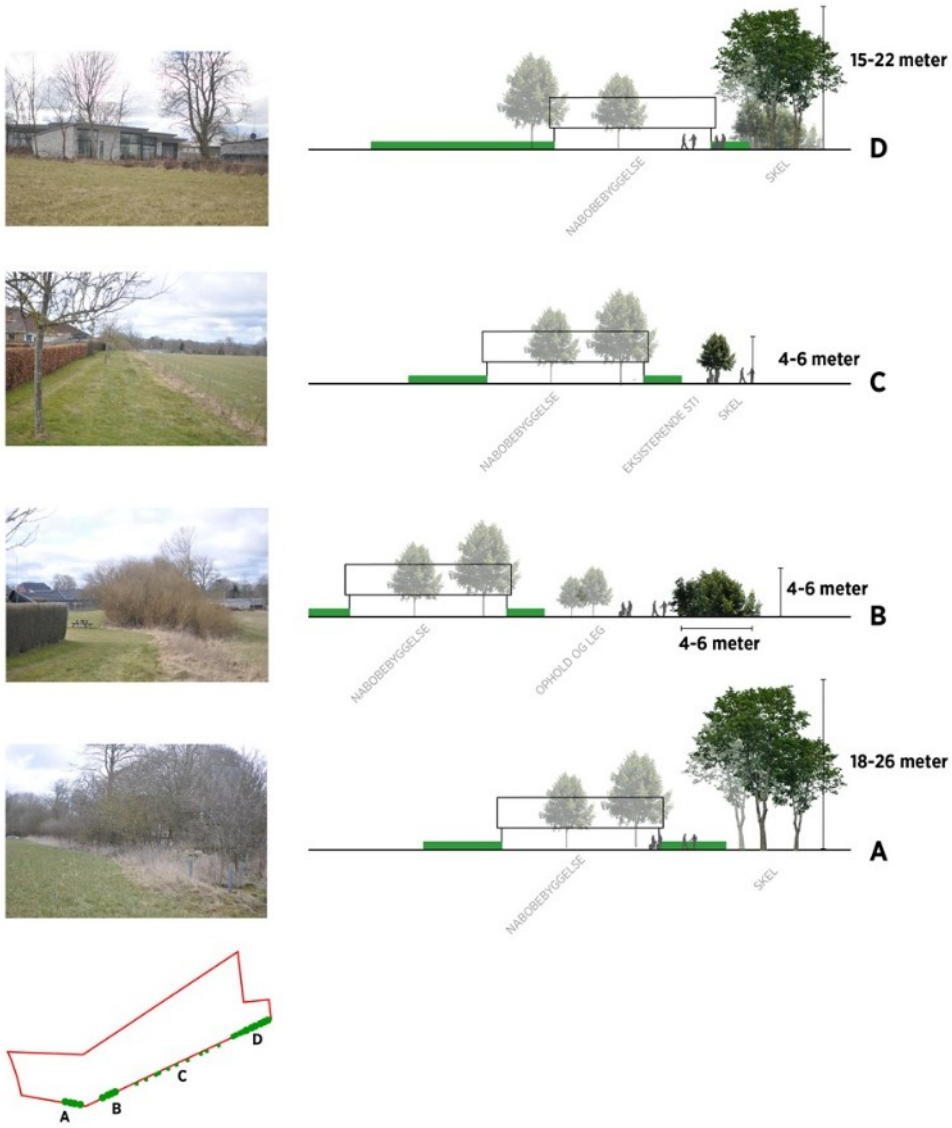
Udsigt fra lokalplanområdet mod nord-vest og det åbne land

Landskabet er åbent og kupperet. Terrænet i lokalplanområdet falder generelt mod vest, med sit højeste punkt i øst langs Randersvej. Centralt i området falder terrænet mere markant, herfra er der kig ud over det åbne land mod nord.



Lokalplanområdets nordlige afgrænsning set fra Lergravvej. Bebyggelsen langs Randersvej anes i baggrunden, bag ved terrænet.

Langs planområdets sydlige afgrænsning er der stedvist træer og buskbeplantning af forskellige størrelser og arter.



Den eksisterende beplantning, der vokser langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning, består af varieret typer af beplantning og -arter. A- Større løvfældende træer. B - Pilekrat. C - Mindre løvfældende træer. D - Krat og løvfældende træer.

Som vist på kortbilag 2 er en stor del af lokalplanområdet placeret i et område med drikkevandsinteresser, og hele lokalplanområdet er udpeget som sårbart område i forhold til grundvandsdannelse.

FREMTIDIGE FORHOLD

PLANENS HOVEDTRÆK

Størstedelen af lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligformål, men i den østligste del af planen, hvor der er støjbelastning fra Randersvej, udlægges der et mindre delområde til erhverv i miljøklasse 2.

Boligbebyggelsen består af to mindre boligområder med fritliggende villaer langs to boligveje, der begge ender blindt. Boligområderne adskilles af en grøn kile der via stier forbinder området til Trige byen og det åbne land.

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres 27 boliger, og 1000 m^2 erhverv beregnet iht. bygningsreglementet.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny bebyggelse, blandt andet ved fastsættelse af minimum boligstørrelser og grundstørrelser, maksimale bygningshøjder og maksimum befæstet areal pr grund. Alle nye boliger er placeret med facade og carport med en afstand til vejen på 3,5 meter, således der sikres mindst muligt befæstet areal og samtidig vil boligvejen fremstå ensartet og tryg at færdes i.



Illustrationsplan

Da terrænet i området falder jævnt fra øst mod vest, placeres boligerne med fladt tag i det højest placeret område, og den lavere bebyggelse med sadeltag i den lave ende af lokalplanområdet mod vest. Dette for at tydeliggøre landskabets terrænfald, og skabe en sammenhængende karakter i det byggede miljø.



Landsskabssnit. Terrænet falder forholdsvis jævnt ned mod vest, dog med et mere markant fald centralt i lokalplanområdet. Det mest skrånende terræn friholdes for bebyggelse og efterlader et generøst landskabsrum til områdets beboere, hvor der plantes løvfældende og karaktergivende træer, der kan vokse sig store over tid og give mulighed for både lys og skygge. Boligerne placeres således, at der på det højeste plateau kan opføres bebyggelse i to etager, hvilket giver udsyn og accentuerer terrænet. I det laveste område opføres ny bebyggelse i ét plan, der skaber en sammenhæng med omkringliggende bebyggelse.

Centralt i lokalplanområdet ligger den grønne kile, der supplerer de mindre opholdsarealer tæt ved boligerne.

Områdets terrænfald medføre at planens regnvandshåndtering placeres i den vestligste del hvor terrænet er lavest. Regnvandsbassinnet vil fremstå som en vådeng med spredt beplantning.

Lokalplanen regulerer områdets maksimale befæstelsesgrad af hensyn til at sikre grundvandsdannelsen i området. Inden for delområde I, II, IV og V må der samlet set maksimalt befæstes 30 %, svarende til et befæstet areal på i alt 13.850m². Inden for delområde III må det befæstede areal ikke overstige 50 % af arealet svarende til et befæstet areal på i alt 1.145m².

For at regulere bebyggelsen hensigtsmæssigt er lokalplanområdet opdelt i en række delområder som er indtegnet på planens kortbilag. Kortbilagene er opdelt i temaer, der regulerer forhold som placering af byggefelter, trafikarealer, opholdsarealer samt beplantning. Desuden er illustrationsplanen indsat som et kortbilag og som et eksempel på disponering af ny bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer.

Delområderne er:

DELOMRÅDE I

I delområde I må der opføres åben-lav boligbebyggelse i form af villaer i op til 2 etager (maks. 8,5 m). Villaerne skal udformes med sadeltag med en hældningsgrad på mellem 25 og 45 grader. Inden for delområdet vil der kunne ske udstykning af 10 grunde, og udstykningerne vil fremstå med gængse grundstørrelser over 700 m². Hver grund i delområde I vil have en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % og et maksimalt befæstet areal på 325 m².

Bebyggelsen er placeret i det let skrånende terræn omkring et fælles grønt område med plads til leg og ophold. For at sikre en grøn karakter langs boligvejen, og for at understrege vejens forløb, skal der etableres hække eller buskbeplantning mod boligvejen, og villaerne skal placeres med facade eller gavl i de fastlagte facadelinjer langs boligvejen. Carporte og garager skal ligeledes placeres med facade eller gavl i de fastlagte facadelinjer langs boligvejen.

For at sikre en åben karakter må hække ud mod boligvejen max være 1,2 m høje.

Delområde I er beskrevet nærmere i afsnittet 'Bebyggelsens udseende'.

DELOMRÅDE II

Delområde II er udlagt til åben-lav boligbebyggelse som omfatter fritliggende énfamiliehuse.

Inden for delområde II vil der kunne ske udstykning af 17 grunde, og udstykningerne vil fremstå med gængse grundstørrelser over 700 m². Hver grund i delområde I vil have en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % og et maksimalt befæstet areal på 245 m².

Bebyggelsen er placeret i det let skrånende terræn omkring et fælles grønt område med plads til leg og ophold. For at sikre en grøn karakter langs boligvejen, og for at understrege vejens forløb, skal der etableres hække eller buskbeplantning mod boligvejen, og villaerne skal placeres med facade eller gavl i de fastlagte facadelinjer langs boligvejen. Carporte og garager skal ligeledes placeres med facade eller gavl i de fastlagte facadelinjer langs boligvejen.

For at sikre en åben karakter må hække ud mod boligvejen max være 1,2 m høje.

Delområde II er beskrevet nærmere i afsnittet 'Bebyggelsens udseende'.

DELOMRÅDE III

Delområde III er udlagt til erhverv.

Delområde III er beskrevet nærmere i afsnittet 'Bebyggelsens udseende'.

DELOMRÅDE IV

Delområde IV er udlagt til fælles friareal og regnvandshåndtering for bebyggelsen.

Delområde IV er beskrevet nærmere i afsnittet 'Opholdsarealer og beplantning'.

DELOMRÅDE V

Delområde V er udlagt til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Det rekreative areal forbinder byen med det åbne land. Herved skaber planen både lange kig til det åbne land mod nord, og nære kig til de mindre lokale opholdsarealer i området.

Delområde V er beskrevet nærmere i afsnittet 'Opholdsarealer og beplantning'.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

ARKITEKTUR

Ny boligbebyggelse skal fremstå med fællestræk, således at der sikres en overordnet arkitektonisk sammenhæng, både internt i lokalplanområdet og til de omkringliggende boligområder. Sammenhængen skal hovedsageligt komme til udtryk i bebyggelsens skala, valg af materialer og farver samt tagform.

Bebyggelsen udlægges som enkeltstående boliger langs de interne boligveje. For at skabe sammenhæng til de omkringliggende boligområder, tages der udgangspunkt i velkendte bygningshøjder. Derfor må boligerne maksimalt opføres i to etager med en, makshøjde på 8,5 meter.

FACADEBYGGELINJER

Boligbebyggelsen skal placeres med en facade eller gavl i facadebyggelinje med 3,5 m afstand til boligvejen. Det betyder, at alle boligerne ligger med samme afstand til boligvejene, hvilket fremhæver vejenes kurvede forløb, og skaber forhaver, hvor beboerne ser og møder hinanden. Dette styrker fællesskabet blandt naboerne og skaber tryghed i området. Både boligen og eventuel carporte/garager skal placeres i facadebyggelinje for at fremme et imødekommende udtryk og en taktfast rytme i facadeforløbet mod den interne boligvej.

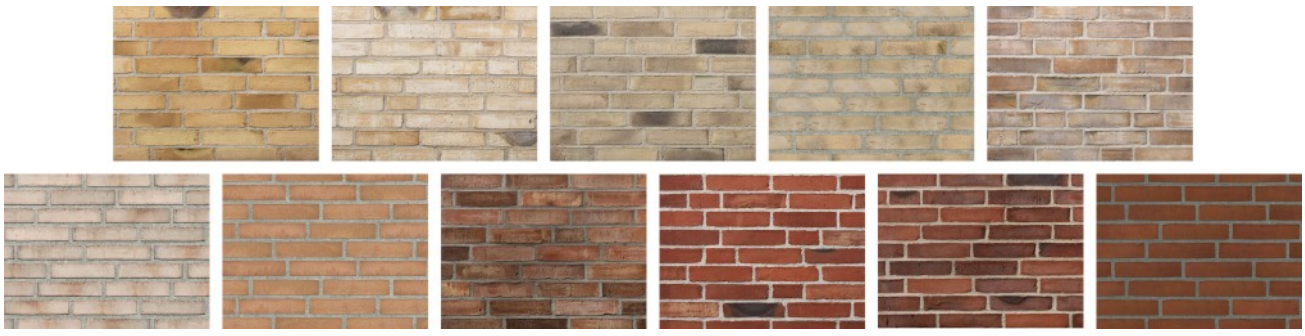
FACADE- OG TAGMATERIALER

Husene kan opføres med facader bestående af materialer som tegl, træ, pudsede facader og skiffer, for at skabe en sammenhæng til de omkringliggende boligområder i Trige. Hver bolig skal bestå af ét primært materiale, hvor mindre delpartier og fremspring, såsom indgangspartier, karnapper, kviste og udhæng kan bestå af ét andet materiale. Synlige tage skal udføres i materialer som tagsten, listedækket tagpap, skiffer og listede tyndplader.

FARVER

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen variere mellem sort, hvid, grå og naturlige jordfarver i gule, røde og brunlige nuancer. Det primære facadematerial skal fremstår i samme farve på hele ejendommen. Delpartierne må udføres i andre nuancer af ovennævnte jordfarver, men skal fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske sammenhæng med bygningen.

Facader og tage må desuden begrønnes med beplantning.



Referencefotos, der viser eksempler på blank mur i teglsten i røde eller gule nuancer.

TAGFORM

I delområde I og III skal husene opføres med saddeltag med eller uden halvvalm.



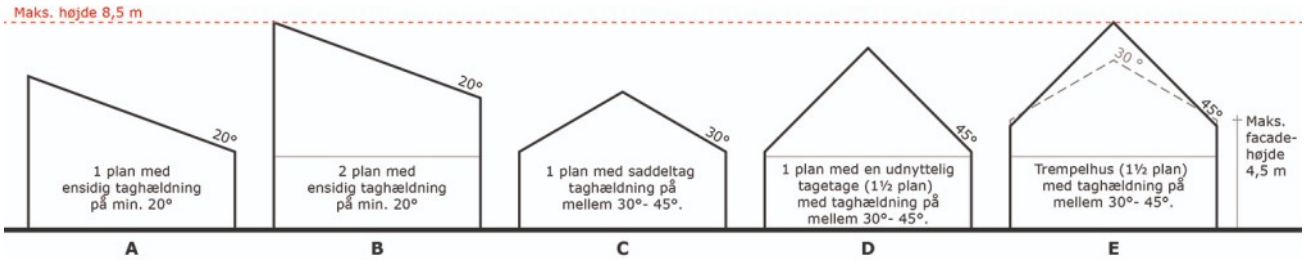
Referencefotos, der viser karakter og udtryk i den arkitektur lokalplanen muliggør for delområde I og III.

I delområde II kan husene herudover også opføres med ensidig taghældning, dette gælder ikke ny bebyggelse langs den østlige side af vej C-D, hvor husene lige som i delområde I og III skal opføres med sadeltag.

Tag med ensidig taghældning skal have en hældning på 20 grader, så taget får en vis hældning og dermed ikke syner fladt, da der ikke er tradition for huse med flade tage i nærområdet. Det vil desuden blive sværere at sikre sammenhæng internt i planområdet, hvis planen muliggør for mange typer af tagformer, da forskellige tagformer giver husene forskellige arkitektoniske udtryk. Derfor tillades hverken huse med flade tage eller sadeltage med helvalm.



Referencefotos, der viser karakter og udtryk i den arkitektur lokalplanen muliggør for delområde II. Her kan der foruden blankt teglsten og pudset murværk også benyttes træ og skiffer som primært facademateriale.

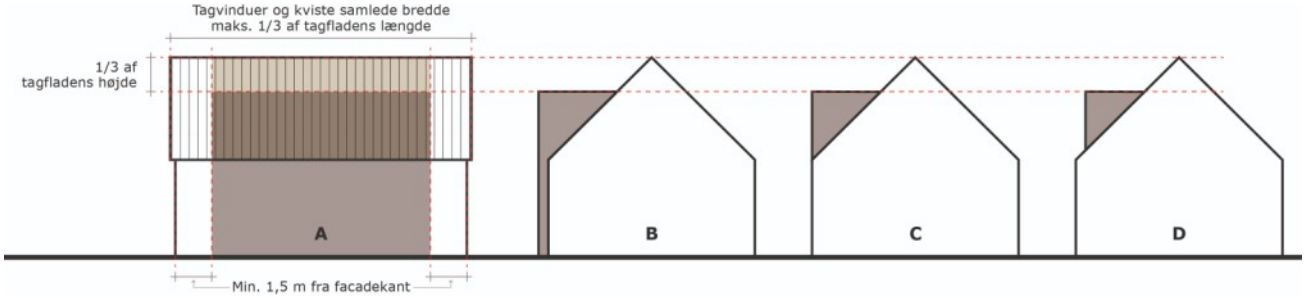


Princip, der viser de tagformer, som tillades ifølge lokalplanen.

KVISTE

Der må etables kviste på boligerne, da det kan bidrage med mere lys, ekstra gulvplads og en god rumhøjde til loftsetagen. Lokalplanen sætter retningslinjer for, hvor meget kvisten må udgøre af tagbredden, samt for kvistens placering i forhold til tagryg og gavlene. Alle disse krav er stilles for at sikre, at tagformen fortsat fremstår tydeligt, hvis der opsættes kviste.

For at sikre, at der skabes sammenhæng mellem de enkelte bebyggelser og bygningsdele på hver grund, stilles der krav til, at kviste og mindre bygninger, herunder udhuse/skure, carporte, garager og lignende, skal udføres i samme materialer og farver som boligbebyggelsens primære facade. Desuden må mindre bygninger udføres i træ i sort, i grå nuancer eller i træets naturlige farve. Kviste må også opføres i samme materiale eller farve som taget eller eventuelle delpartier af facaden.



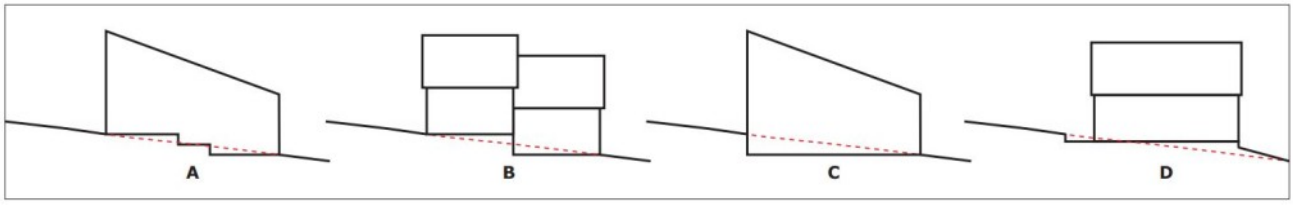
Princip for etablering af tagvinduer og kviste. Princippet er her gengivet ud fra bebyggelse med saddeltage. Disse principper gælder også for bebyggelse med ensidig taghældning.

MATERIALER OG FARVER - SAMMENHÆNG MELLEM BOLIGBEBYGGELSEN, KVISTE OG MINDRE BYGNINGER

For at sikre, at der skabes sammenhæng mellem de enkelte bebyggelser og bygningsdele på hver grund, stilles der krav til, at kviste og mindre bygninger (udhuse/skure, carporte, garager og lignende) skal udføres i samme materialer og farver som boligbebyggelsens primære facade. Desuden må mindre bygninger udføres i træ i sort, i grå nuancer eller træets naturlige farve. Kviste må også opføres i samme materiale eller farve som taget eller eventuelle delpartier af facaden

BYGNINGER OG TERRÆN

Bebyggelsen skal placeres så det følger det eksisterende terræn. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer en hensigtsmæssig terrænregulering, således at bebyggelsen placerer sig naturligt i landskabet. Terrænspring skal optages i bebyggelsen enten ved forskudte niveauer i den enkelte etage, forskudte bygningskroppe, ved at bebyggelsen bygger sig ind i terrænet eller ved terrænregulering udenfor bygningen på maks. 0,5 m , som vist i princippet på figuren nedenfor.



Figur med principper for terræntilpasning af boliger.

TAGTERASSER

I delområde II må der etableres tagterrasser, så det er muligt på første sal at gå udenfor. Terrassen må alene dannes ved at tilbagetrække øverste facade fra facadekanten, så terrassen fremstår som en integreret del af huset. Derfor må der ikke etableres påhængte altaner på facaderne. En påhængt altan defineres som både facademonteret altan og altan understøttet af søjler.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

Lokalplanen fastlægger, at der i området skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal og 5% af af erhvervsbebyggelsen bruttoetageareal. Fælles opholdsarealer på terræn, private haver, terrasser og altaner indgår i den samlede opholdsarealberegning. Derved rummer bebyggelsen et samspil af både fælles og private opholdsarealer.

Lokalplanområdets fri- og opholdsarealer er delt op i følgende kategorier:

- De private haver i delområde I og II,
- De bolignære fælles opholdsarealer i delområde I og II,
- Regnvandsengen i delområde IV, og
- Den grønne kile i delområde V.

Hensigten hermed er at skabe et hierarki i de udendørs opholdsarealer, med forskellige karakter, udtryk og anvendelse.

For at understøtte at opholdsarealerne ved bolignære fælles opholdsarealer og ved den grønne kile anvendes og fremstår varieret skal ny beplantningen ligeledes variere. Dette skal komme til udtryk i disponeringen og valg af træer, buske og bunddække.

På tværs af delområder arbejdes med følgende forskellige beplantningselement:

- Overgangen til det åbne land
- Vejtræer
- Eksisterende beplantning

DE PRIVATE HAVER

De private opholdsarealer består af haver, der er i direkte tilknytning til hver bolig.

Haverne afgrænses af hækbeplantning af hjemmehørende arter som f.eks. bøg og liguster. For at sikre en åben karakter mod boliggaderne i delområde I og II sikrer lokalplanen en lav hækhøjde mellem private haver og gaderummet.

For at skabe privathed i de private haver og indpasse bebyggelsen i landskabet giver lokalplanen mulighed for at foretage terrænregulering på 0,5 meter helt ud til vejskel.

For at sikre visuel sammenhæng i bebyggelsen skal denne terrænregulering foretages med natursten. Eksempelvis som vist på billedet nedenfor.

For at sikre grundvandsdannelsen i området skal befæstelsen på de private arealer holdes på et minimum.



Billede fra Holtevej i Aarhus der viser forhaver med lav hækbeplantning og terrænregulering i skel i form af støttemur i kampesten.

DE BOLIGNÆRE OPHOLDSAREALER

I nærhed til hvert boligklynge indrettes der mindre opholdsarealer. Her kan områdets beboere mødes internt og med besøgende, i uformelle rammer. Opholdsarealerne etableres i tilknytning til boligvejene i delområde I og II, og etableres med plænegræs buske og træbeplantning der understøtter gode opholdsmuligheder og leg.

Beplantning
I hvert bolignært opholdsareal plantes frugttræer og -buske og indrettes opholdsmuligheder. Beplantningen kan suppleres af højbede, der passes af områdets beboere.



Tyttebær



Hassel

Rips



Sommerfuglebusk



Stikkelsbær





Spiræa



Hyld

Referencefotos på blomstrende buske, frugttræer og -buske der kan plantes i de bolignære opholdsarealer langs boligvejene i delområde I og II.


Røn


Eg

Asketræ




Kirsebærtræ


Lindetræ


Æbletræ

Referencefotos på blomstrende frugttræer og -buske samt løvfældende træer, der kan plantes i de bolignære opholdsarealer langs boligvejene i delområde 1, 2 og omkring regnvandsbassinet i delområde 4.

DEN GRØNNE KILE

I lokalplanområdets midte etableres et større sammenhængende grønt areal, der ligger i forlængelse af eksisterende grønne områder syd for lokalplanområdet. Den grønne kile vil fungerer som en rekreativ pause i byen og som et fælles samlingssted for områdets og nærområdets beboere. Området er afgrænset som delområde V på kortbilagene.

Områdets karakter

Den grønne kile adskiller sig fra de andre bolignære opholdsarealer ved at terrænet falder mere drastisk og selvsagt at størrelsen på det grønne rum giver en anden og mere landskabelig oplevelse. Området forbinder lokalplanområdet, både via stier langs det nordlige og sydlige skel. Som en kontrast til de mindre bolignære opholdsarealer, skal den grønne kile fremstå med et mere naturmæssigt vild præg. For at viderebringe nogle af de eksisterende kvaliteter i nærområdets udearealer, med høje træer, krat og lysninger til ophold og skal fremstå som et lysåbent engområde med vilde græsarter omkranset af trægrupper med buske og træer.

Lysningerne

De lysåbne engområde etableres som to lysninger, der i kraft af deres størrelse skabe gode rammer for bevægelse og leg. Lysningerne vil fremstå med karakter af blomstrende eng med stor artsvariation, og halvdelen af arealerne indrettes til lege- og opholdszone og tilsås med plænegræs. Indretningen skal have et naturligt præg med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, i form af eksempelvis legeredskaber, bænke og borde som vist nedenfor.





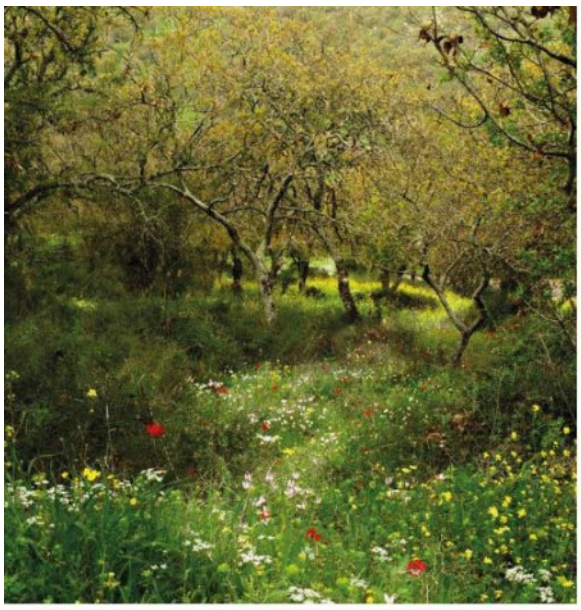

Referencefotos på legeredskaber med naturligt præg.

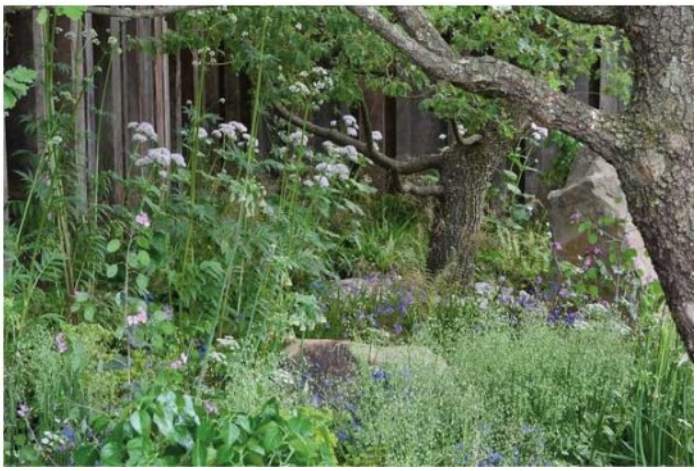
Lysåben skovbeplantning

Omkring lysningerne etableres en lysåben skovbeplantning, med gode rekreative kvaliteter der giver mulighed for at gå på opdagelse, bygge huler og plukke nøder og bær som vist på referencefotosne nedenfor. Her plantes der både træer, store buske og mindre buske og disse placeres i grupper i randet af lysningerne som vist på illustrationsplanen.

Beplantningen skal bestå af en variation af store og mellemstore løvfældende og lysåbne træarter, så vel som små og store buske samt stauder.

Minimum halvdelen af både træer og buske skal være af spiselige arter som f.eks. æble, blomme, hassel, kirsebær, solbær og ribs.



Referencefotos for træ- og buskbeplantningen omkring lysningerne. Der plantes både store og små træer og buske så vel som stauder hvilket giver et vildt og naturligt udtryk med høj artsdiversitet. Beplantningen kan slås ned, så der dannes små stier i mellem trægrupperne som vist.

Udsigtskilen

I delområde Vs nordlige del sikre lokalplanen at der etableres en udsigtskile fra bebyggelsen i delområde II ud mod det åbne land. Her falder terrænet mod nord hvilket giver et godt kig fra bebyggelsen ud over markerne. Ved udsigtskilen etableres der et samlingssted, hvor områdets beboere kan mødes. Dette kan være i form af en terrasse eller et lysåbent område med opholdsegnet indretning.

REGNVANDS-ENGEN

I delområde IV placeres et bassin til områdets regnvandshåndtering.

Områdets karakter

Bassinet fyldes i større eller mindre grad med vand i forbindelse med nedbør, og henligger tørt i perioder uden regn. Denne vekslen mellem vådt og tørt, sø og eng, bidrager til at gøre områdets karakter afvekslende og varieret. Bassinet etableres med rekreativ værdi mht. udformning og beplantning. Regnvandsbassinet skal i videst muligt omfang fremstå som naturligt terræn, og anlægges med bløde kurver, således det indpasser sig i det naturlige landskab.

Beplantning

Regnvandsbassinets brinker skal beplantes med høje og vilde græsser, op til og omkring regnvandsbassinnet. Arealet der udgør regnvandsbassinet kan ikke beplantes med træer eller buske, derfor plantes der større træer af hjemmehørende arter omkring regnvandsbassinet, som vist i princippet på kortbilag 4. Herved omkranses

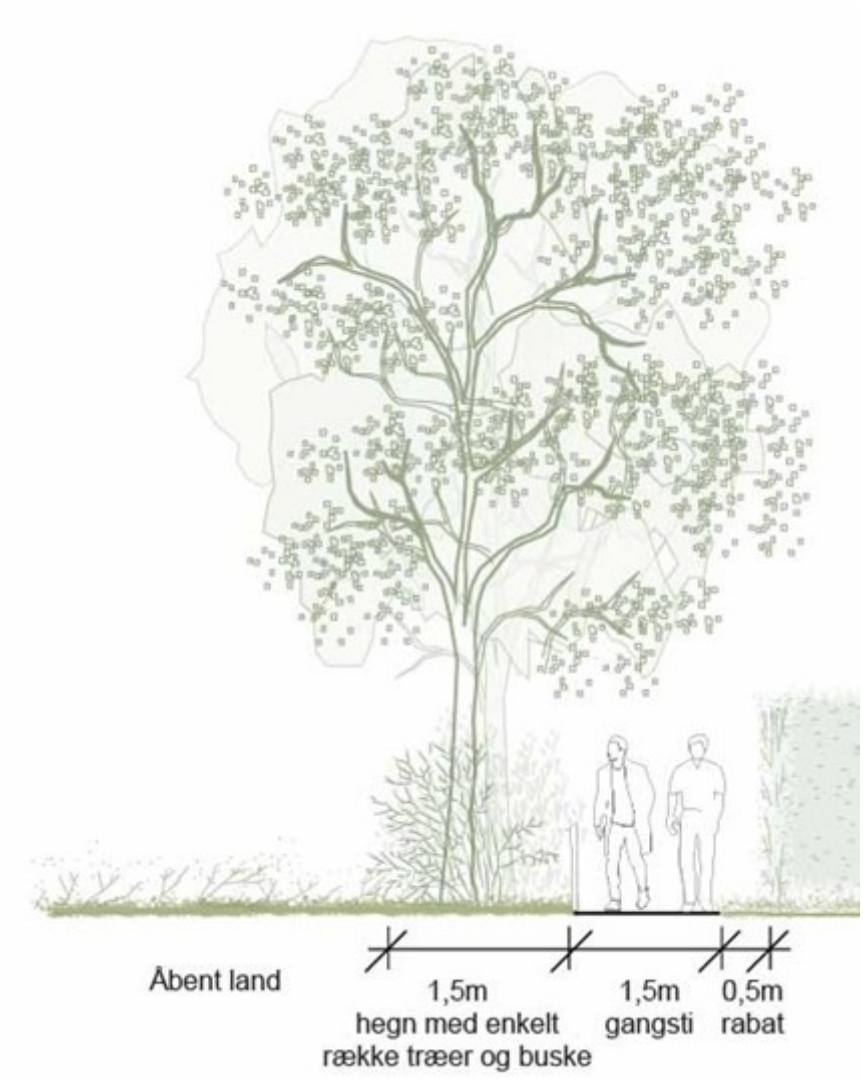
regnvandsengen af træbeplantning som vil give ly, læ og karakter til området.

OVERGANGEN TIL DET ÅBEN LAND

For at sikre en god landskabelig indpasning af bebyggelsen, skal der langs med lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod det åben land, etableres en grøn overgang.

Inden for delområde I, II og IV skal overgangen til det åbne land udformes som et grønt hegn i form at en enkelt trærække. Ved siden af hegnet skal der etableres en gangsti.

Inden for delområde V skal overgangen til det åbne land udformes som mindre klynger at træer og buske. Her skabes der punktvise slip i beplantningen så der sikres kik fra bebyggelsen og ud mod det åbne land. I delområde V trækkes gangstien ind i området og forbindes til det øvrige stinet.



Figuren viser overgangen til det åbne land i form af et grønt hegn med en enkelt trærække.

VEJTRÆER

For at øge herlighedsværdien og give karakter til området skal der i delområde IV plantes træer langs med Lergravvej og den nye boligvej som vist på kortbilag 4 og 5.

Ligeledes skal der plantes en karaktergivende trærække lang med den gennemgående boligvej C-D i delområde II.

Træbeplantningen skal bestå af store karaktergivende træer som bøg, blodbøg, stilkeg, frynseeg, kastanje og ask.



Blodbøg



Stilkeg



Bøg



Frynseeg



Asketræ

Referencefotos på større og karaktergivende træer, der plantes for at markere gadeforløbet langs med Lergravvej og regnvandsengen, samt anvende som enkeltstående træer ved ankomsten til den østlige blinde boligvej i delområde II.

I umiddelbar forlængelse af boligvejene A-B og C-D må der ikke plantes træer og buske, da det skal være muligt at forlænge boligvejene i forbindelse med eventuel fremtidig udvikling af områderne mod nord.

EKSISTERENDE BEPLANTNING

Langs den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet er der eksisterende beplantning langs med skel. Dele af denne beplantning skal bevares, da de giver området karakter og er i god sammenhæng med den øvrige i beplantning i nærområdet. Den bevarede beplantning består af asketræer og et enkelt kastanjetræ i det sydvestlige hjørne, et pilekrat centralt placeret, der skal tyndes ud i og beplantning mod Randersvej og naboerne i det sydøstlige hjørne.

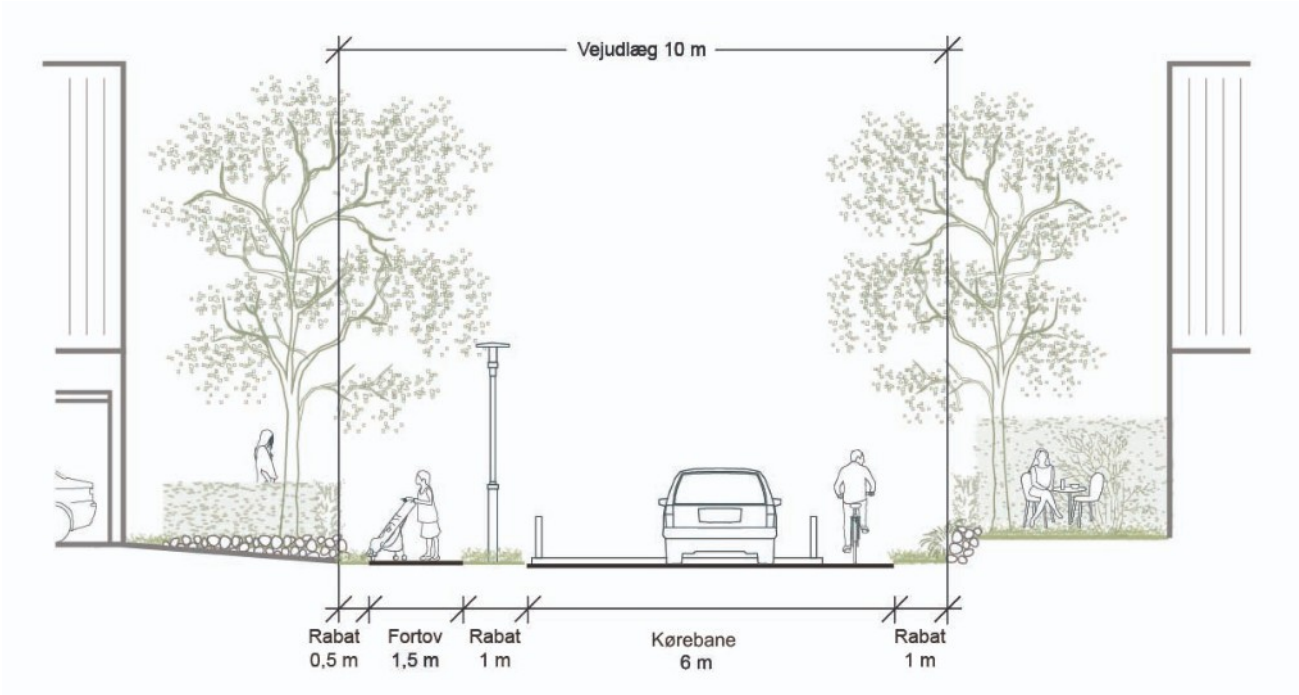
VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

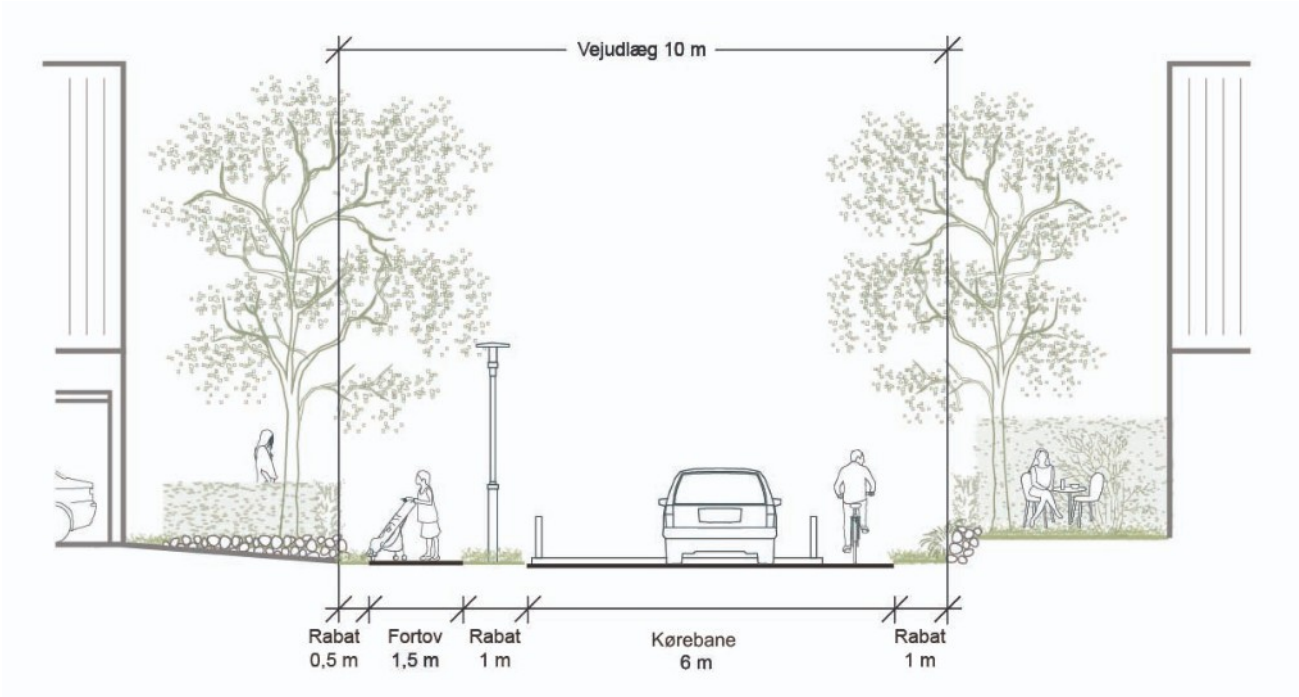
VEJE

Der etableres nye vejadgange til boligområdet, der vejbetjener henholdsvis delområde I fra Lergravvej og delområde II og III fra Parallelvej, som vist på kortbilag 3.

Lokalplanens vejstruktur sikrer mulighed for på sigt at kunne vejbetjene området nord for lokalplanområdet, såfremt der en dag skulle opstå behov for videre byudvikling mod nord. Derfor definerer lokalplanen tre forskellige vejudlæg, A-B, C-D og E-F. Vejene skal etableres med fortov langs den ene vejside i vejforløbets fulde længde.

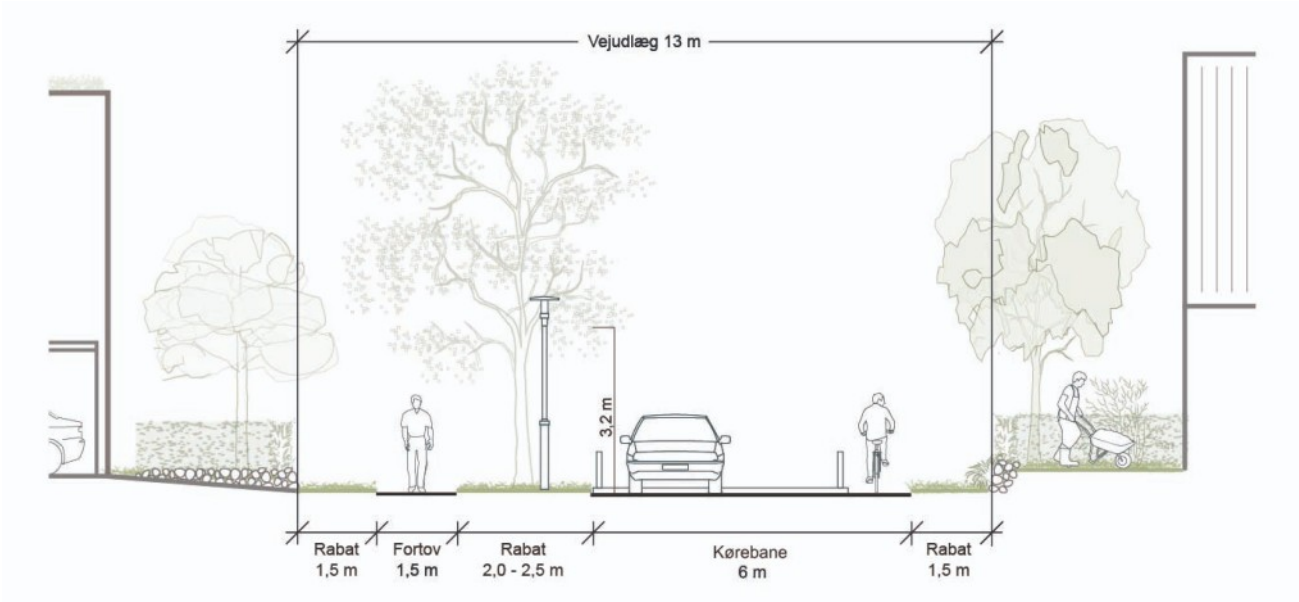
Vej A-B er en blind boligvej der på sigt kan videreføres og give vejadgang til området mod nord. Vejen udlægges med et profil på 10 m og forudsættes anlagt med en kørebanebredde på 6 m.





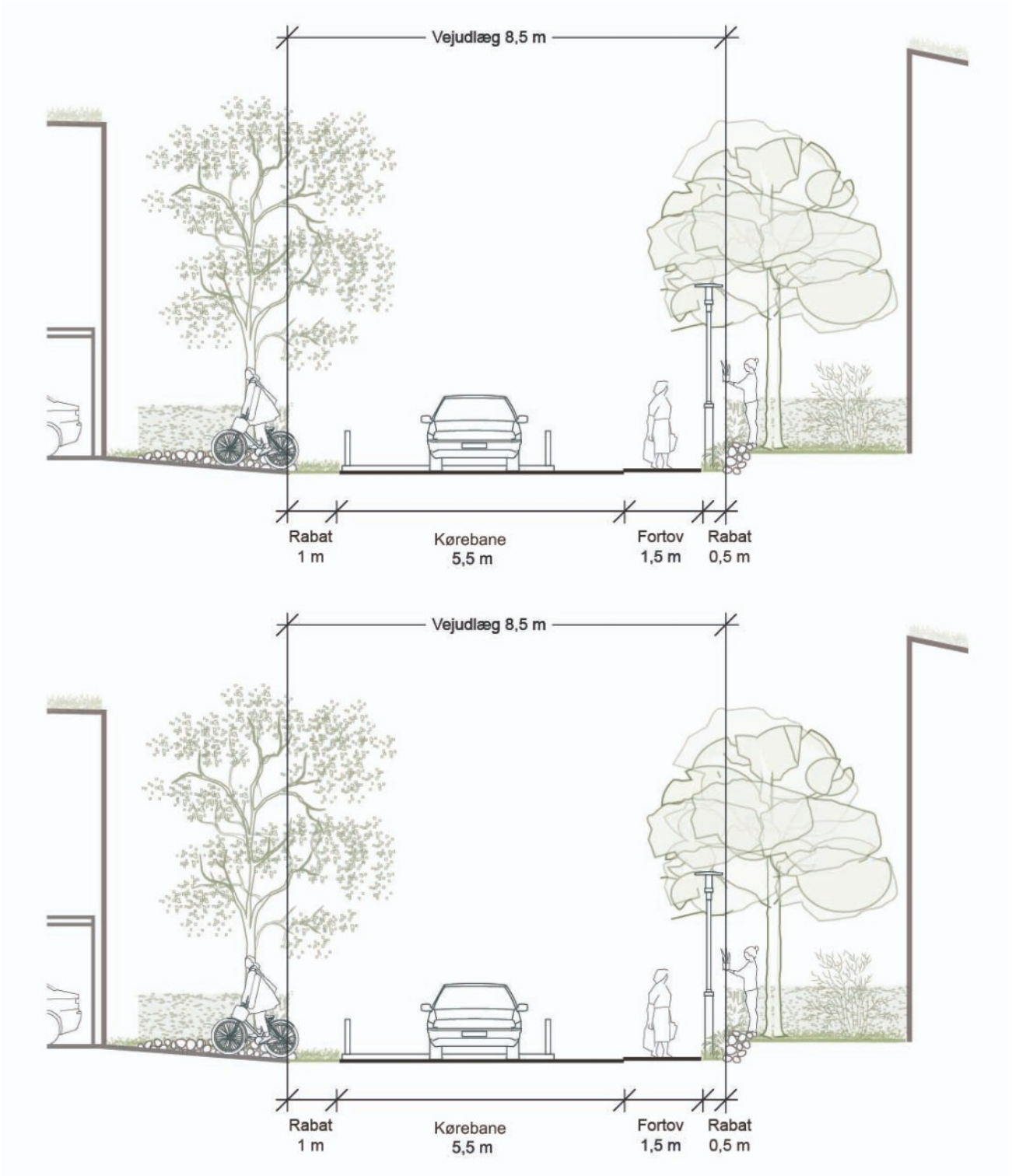
Principsnit af vej A-B

Vej C-D er en forlængelse af Parallelvej som på sigt kan give vejadgang til området nord for lokalplanområdet. Vejen udlægges med et profil på 13 m og forudsættes anlagt med en kørebanebredde på 6 m. Som det fremgår af principsnittet kan der plantes en række træer i rabatten langs med vejen.



Principsnit af vej C-D

Vej E-F er en blind boligvej, der udlægges med et profil på 8,5 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m.



Principsnit af vej E-F

STIER

I forbindelse med lokalplanen planlægges der for at videreføre eksisterende gang- og cykelstier fra syd og øst og videre ind i lokalplanområdet, til gavn for områdets beboere.

Overordnet skal vejene og færdsels- og parkeringsarealerne følge det eksisterende terræn, og der gives alene mulighed for terrænregulering ved byggemodning i mindre omfang.

Lokalplanen sikrer derudover udlæg af stiforbindelser i lokalplanområdet. Hovedstien (sti a-b-c-d) fastlægges som en cykel- og gangsti, der løber fra lokalplanens boligområder og ned til en stiforbindelse der anlægges ved Lergravvænget syd for lokalplanområdet ned til Lergravvej.

PARKERING

Der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Aarhus Kommunes parkeringsnorm for åben-lav bebyggelse, som er 2 P-pladser pr. bolig, 1 P-plads pr $50m^2$ erhverv og 1 P-plads pr $200m^2$ lagerbygning.

BEFÆSTEDE AREALER

Alle kørebaner, fortove, manøvrearealer, parkeringsarealer og cykel-gangstien skal etableres med fast belægning. Gangstier angivet med lyserød på kortbilag 3 skal etableres med faste belægninger. De øvrige stier skal etableres med permeable belægninger såsom grus og stenmel. Disse krav og muligheder stilles af hensyn til grundvandsdannelsen og -beskyttelsen.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Med lokalplanen sikres bestemmelser om klimatilpasning og miljømæssige forhold.

BÆREDYGTIGT BYGGERI

Der stilles med lokalplanen krav om brug af naturlige og genanvendelige facadematerialer som blank mur i tegl, skiffer og træ som primære facadematerialer, ligesom tegl og skiffer også indgår i paletten af tagbeklædningsmuligheder. Desuden sikrer lokalplanen mulighed for opsætning af solceller og begrønning med plantevækst af både facader og tagflader.

Bebyggelsen er disponeret til at fremme social bæredygtighed, idet bebyggelsen orienteres ind mod fælles gaderum og opholdsarealer som kan understøtte en god kontakt mellem områdets brugere.

BEFÆSTELSE OG GRUNDVANDSDANNELSE

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og hele området er vurderet som sårbart område overfor miljøfremmede stoffer i grundvandet.

Med lokalplanen afspejles bygge- og anlægmulighedernes hensyntagen til grundvandsdannelsen i området, idet befæstelsesgraden ikke må overstige 30 % i delområde I og II, mens de i delområde III er muligt at befæste op mod 50 % af arealet.

HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

Lokalplanen sikrer, at overfladevand fra tagflader og befæstede arealer ledes til forsinkelse og rensning i regnvandsbassinet i den vestlige del af lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet skal etableres med tæt bund, ligeledes af hensyn til grundvandsdannelsen, og med flade skråningsanlæg. Ekstremregn kan derudover ledes til lavninger/oversvømmelsesområder på områdets fælles arealer. Med lokalplanen sikres desuden, at der med særlig tilladelse fra Aarhus Kommune må ske terrænregulering i forhold til regnvandshåndtering.

Bassinet friholdes for bebyggelse og anlægges som rekreativt, grønt område, der kan benyttes af områdets beboere til ophold og aktivitet. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der redegør for lokal forsinkelse og afledning til regnvandsledning ved Lergravvej.

Håndtering af regnvand er beskrevet nærmere i afsnittet 'Forsyningsplaner' under lokalplanens redegørelse for lokalplanens forhold til andre planer.

BESTEMMELSER

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

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen..

1. FORMÅL

§ 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at fastlægge bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,

- at bebyggelsens arkitektoniske udtryk indpasses til omkringliggende bebyggelse og landskab,

- at bebyggelse tilpasses eksisterende terræn,

- at der sikres arealer til vej- og stibetjening af området,

- at der etableres sammenhængende stiforbindelser i området med forbindelser til Trige,

- at der udlægges fælles opholdsarealer i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, kan være med til at give området et grønt og åbent præg og understøtter en øget biodiversitet i området,

- at der udlægges areal til regnvandshåndtering,

- at der sker beskyttelse af grundvandet, og

- at der tages hensyn til grundvandsdannelsen.

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 2, og omfatter jf.
matrikelkortet følgende matrikelnumre: 16t, 16x og del af 18e alle Trige By,
Trige, samt alle parceller der efter den vedtagelsen af lokalplanen udstykkes i området

NOTE TIL § 2.1

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

§ 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres hele lokalplanområdet til byzone.

3. AREALANVENDELSE

DELOMRÅDE I OG II

§ 3.1

Delområde I og II er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af villaer med tilhørende fællesfaciliteter såsom vej-, færdsels- og opholdsarealer.

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

§ 3.2

Arealer uden for de principielle udstykninger skal anvendes til opholdsareal, vejareal, fortov, cykel- og gangstier m.v.

DELOMRÅDE III

§ 3.3

Delområde III er udlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende i miljøklasserne 2.

I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter.

Virksomhedernes oplagsmængder inden for Delområde III, skal holdes inden for anbefalingerne på listen over kritiske oplagsmængder i sårbare områder, som fremgår af lokalplanens bilag 2.

DELOMRÅDE IV

§ 3.4

Delområde IV er udlagt til friarealer, vej-, færdsels- og stiareal, samt regnvandsbassin med ind- og afløbsbygværk og lignende tekniske konstruktioner og servicevej til regnvandsbassin.

DELOMRÅDE V

§ 3.5

Delområde V er udlagt til fællesarealer, herunder fælles opholdsareal for samtlige beboere i lokalplanområdet. De fælles opholdsarealer skal være opholdsegnede*.

NOTE TIL § 3.5

Det fælles opholdsareal udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegnede. Se i øvrigt § 10 om dette.

FÆLLESBESTEMMELSER

§ 3.6

Der skal etableres løsning for håndtering af dagrenovation og genanvendelige materialer jf. det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

§ 3.7

Skure, overdækket cykelparkering og overdækket affaldshåndtering skal placeres inden for de principielle udstykninger, og må ikke placeres mellem vejareal og facadebyggelinjeren der er vist på kortbilag 2.

4. UDSTYKNING

§ 4.1

Der må ske udstykning af de enkelte delområder og udstykninger, således som disse er afgrænset på kortbilag 2.

Der må inden for delområde I og II ske udstykning til åben-lav bebyggelse i grundstørrelser på min.700 m², i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må inden for delområde III ske udstykning til erhvervsbebyggelse i grundstørrelser på min.700 m², i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4.2

Vejarealer, fælles opholdsarealer og areal til støjafskærmning må udstykkes særskilt. Arealerne må ikke lægges sammen med den enkelte boliggrund.

§ 4.3

Uanset øvrige bestemmelser må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstykninger. Undtaget herfra er dog regnvandsbassinet, som må udstykkes som en grund.

5. TRAFIKFORHOLD

§ 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Lergravvej og Parallelvej vej i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

§ 5.2

På kortbilag 3 er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A - B ..... 10 m bred

Vej C - D ..... 13 m bred

Vej E - F ..... 8,5 m bred

Vej C - G 4m

Cykel- og gangsti a-b-c-d ..... 4 m bred

Gangstier c-e og f-g ..... 2,5 m bred

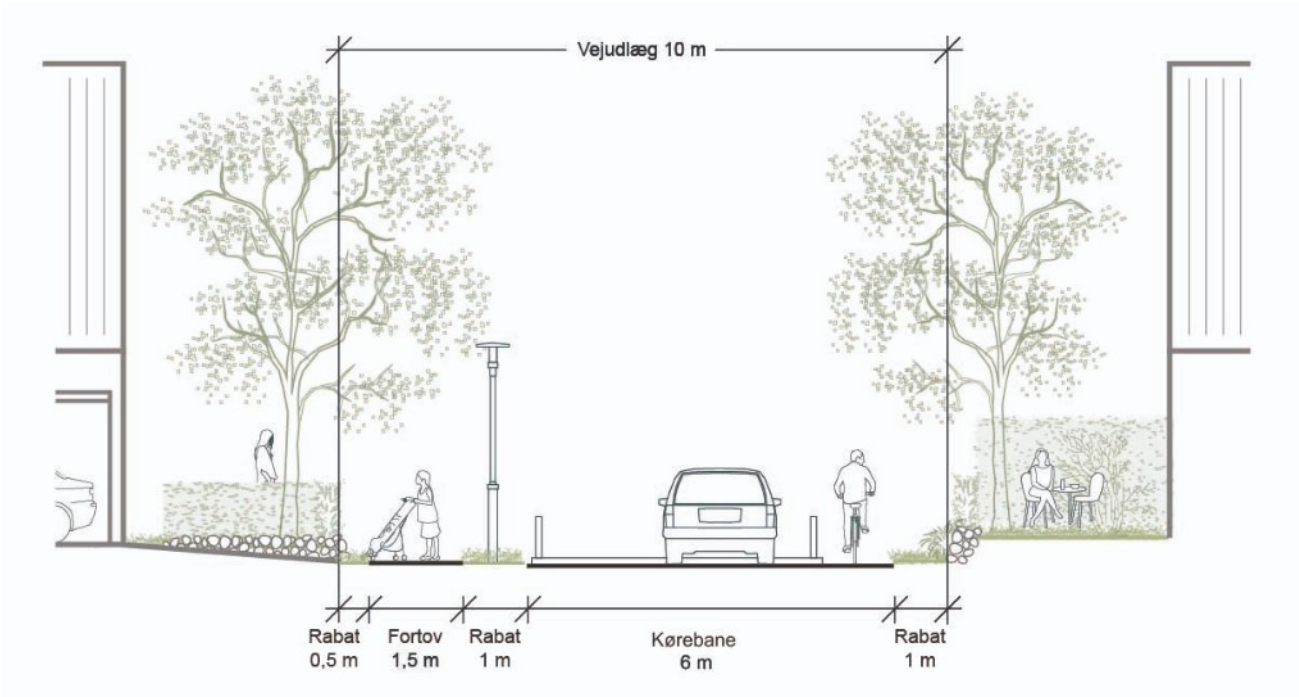
Øvrige gangstier, principielle forløb ..... 1,5 m bred

NOTE TIL § 5.2

Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

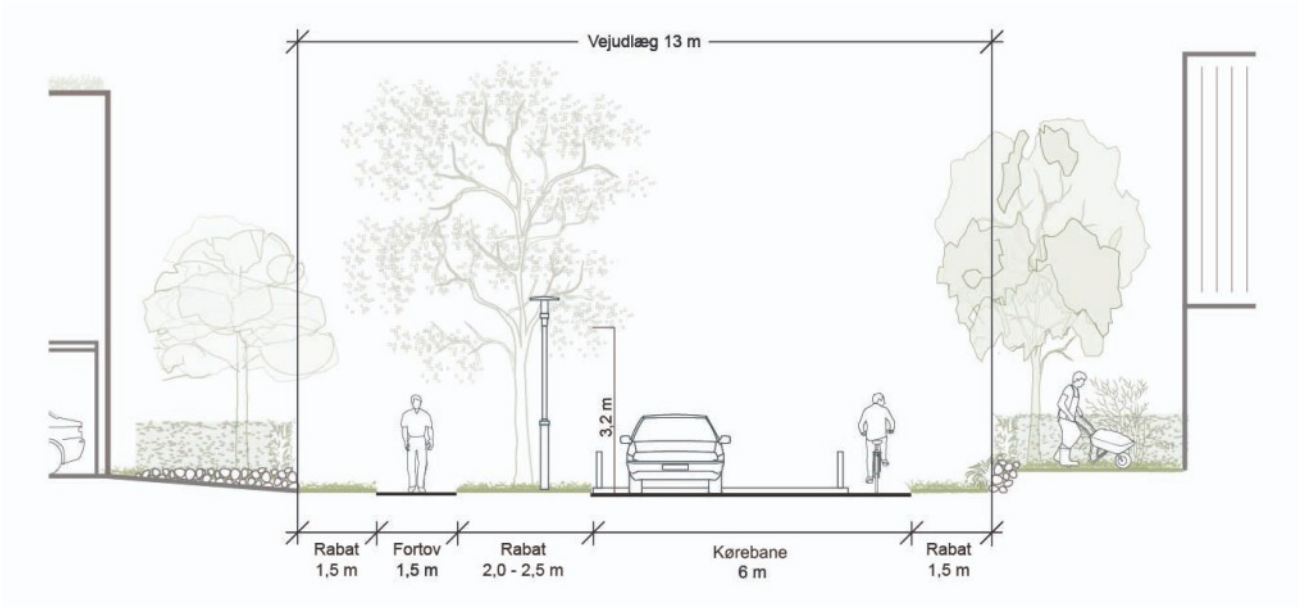
§ 5.3

Vej A-B skal anlægges med en kørebanebredde af maksimalt 6 m, fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m i den sydlige side af kørebanen og med rabatter i princippet som vist på følgende principsnit for vejudlæg på 10 m.



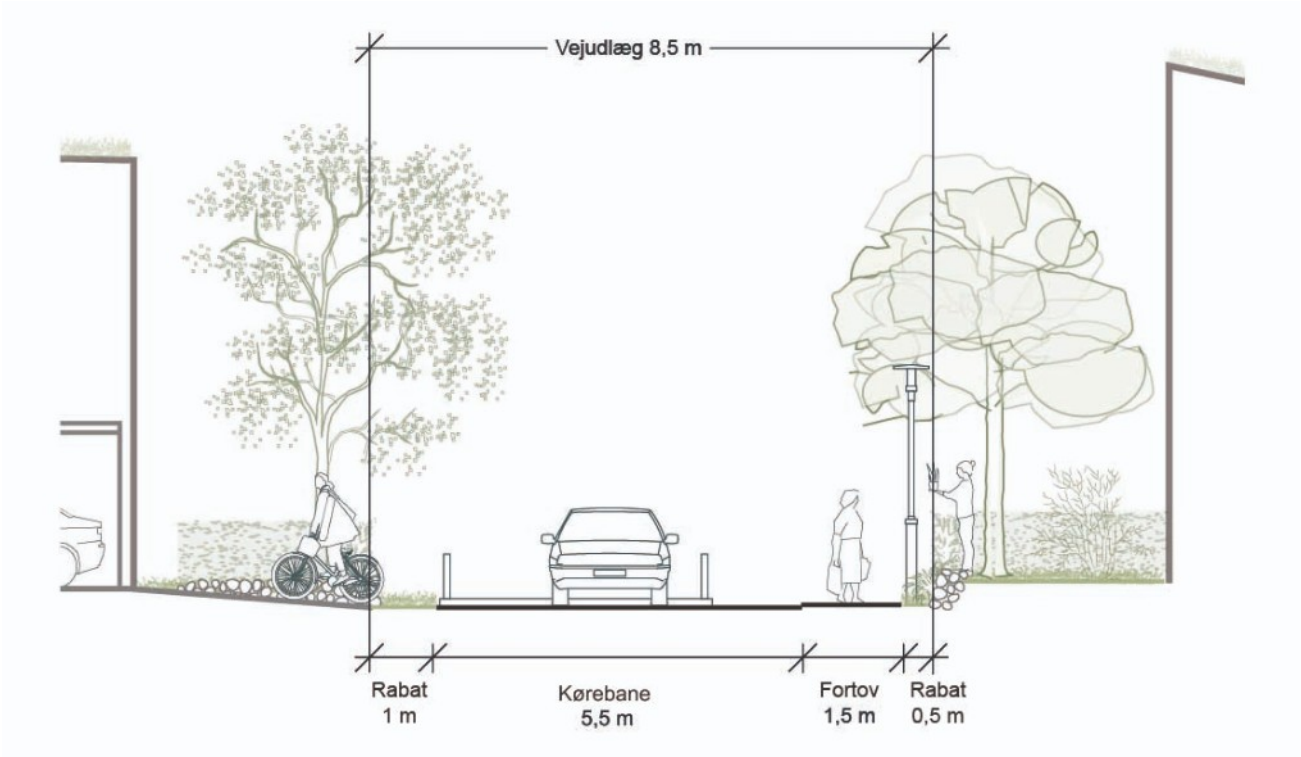
Principsnit for vejudlæg på 10 m.

Vej C-D skal anlægges med en kørebanebredde på maksimalt 5,5 m, fortov i en bredde på maksimalt 1,5 m i den vestlige side af kørebanen og med rabatter i princippet som vist på følgende principsnit for vejudlæg på 13 m.



Principsnit for vejudlæg på 13 m.

Vej E - F skal anlægges med en kørebanebredde af maksimalt 5,5 m, fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m i den nordlige side af kørebanen og med rabatter i princippet som vist på følgende principsnit for vejudlæg på 8,5 m.



Principsnit for vejudlæg på 8,5 m.

§ 5.4

Cykel- og gangsti a-b-c-d skal anlægges i en bredde af maksimalt 3 m og med rabat i en bredde af 0,5 m på hver side af belægningen samt med belysning, jf. § 6.4.

Gangstier c-e og f-g på kortbilag 3 skal anlægges i en bredde af maksimalt 1,5 m og med 0,5 rabat på hver side af belægningen.

Øvrige gangstier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal anlægges i en bredde af 1,5 m og med 0,5 rabat på hver side af belægningen.

Fra cykel- og gangsti a-b-c-d skal der fra punktet b, angivet på kortbilag 3, sikres mulighed for forbindelser til stiforbindelse syd for lokalplanområdet.

Fra gangsti f-g skal der fra punktet g, angivet på kortbilag 3, sikres mulighed for forbindelser til krydsningshelle ved Randersvej.

§ 5.5

Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.

§ 5.6

Der skal etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.7

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

§ 5.8

Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til bil- og cykelparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer". Det betyder, at der i lokalplanen skal sikres følgende:

Der skal reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Åben/lav boliger …… 2 p-pladser pr. bolig

Erhverv…… 1 pr 50m2

Lagerbygninger…… 1 pr 200 m2

Der skal reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

Fabrik og værkstedsbygninger …… ½ pr 100m2

Erhverv…… 1 pr 100m2

Minimum 50% af cykelparkeringen skal være overdækket.

§ 5.9

Der må ikke ske nedsivning af regnvand fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer.

Kørebaner, fortove, manøvrearealer, parkeringsarealer samt cykel- og gangsti a-b-c-d angivet på kortbilag 3 skal etableres med tætte belægninger, der sikrer mod nedsivning. Regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg godkendt af Teknik og Miljø ledes til regnvandsbassinet i delområde IV.

Gangstier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal etableres med permeable belægninger.

NOTE TIL § 5.9

Ved tætte belægninger forstås belægninger såsom asfalt og betonbelægningssten. Ved tætte belægninger kræves der ikke opbygning af membran under belægningerne.

Ved permeable belægninger forstås belægninger såsom stenmel, grus, perlesten, skærver og græsarmering.

I befæstelsesgraden, jf. § 8.34, medregnes arealer befæstet med tætte belægninger.

§ 5.10

Der skal udlægges arealreservationer til forlængelse af vej A-B og C-D som anvist på kortbilag 3. Disse arealer skal kunne vejbetjene fremtid byudvikling nord for lokalplanområdet og arealerne må derfor ikke bebygges eller beplantes.

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

KOLLEKTIV VARMEFORSYNING

§ 6.1
Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmeforsyning.

NOTE TIL § 6.1
For at sikre lavest mulig CO_2-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

AFFALD

§ 6.2
Lokalplanområdet betjenes af individuel løsning, i form af beholdere til enfamiliehuse

BELYSNING AF VEJE OG STIER

§ 6.3
Belysningen skal etableres som belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

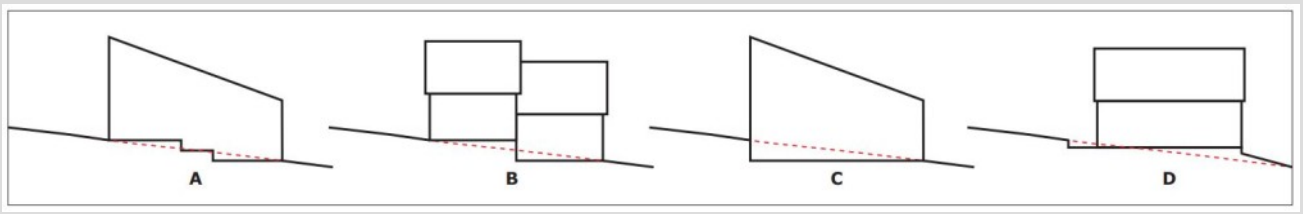
§ 6.4
Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

7. TERRÆNREGULERING

§ 7.1

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn og ikke omvendt, i princippet som vist på figuren i noten.

NOTE TIL § 7.1



Principsnit der viser, hvordan terræntilpasningen af boligerne kan foretages, så bebyggelsen placerer sig naturligt i landskabet. De røde linjer er eksisterende terræn.

Terrænspringet kan optages i bebyggelsen på følgende måder:

Figur A: Ved forskudte niveauer i den enkelte etage.

Figur B: Ved forskudte bygningskroppe.

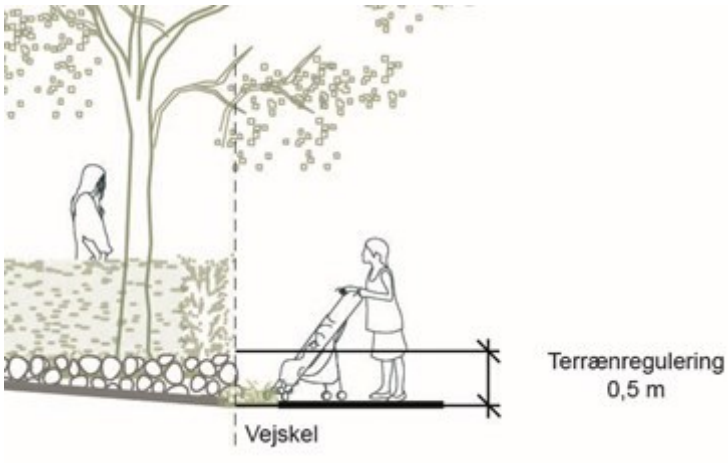
Figur C: Ved at bebyggelsen bygger sig ind i terrænet.

Figur D: Ved terrænregulering udenfor bygningen på maks. 0,5 m

§ 7.2

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på indtil +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse. Dog må der ud mod vejskel, terrænreguleres med en halv meter helt ud til skel via støttemur som vist på figuren.



NOTE TIL § 7.2

Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

§ 7.3

Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af stiforbindelser, ved fritlægning af kælder, eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, regnvandshåndtering o. lign.

§ 7.4

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

§ 7.5

Der kan foretages nødvendige afgravninger af terrænet til regnvandshåndtering i området, jf. bestemmelserne i § 10 Stk. 6.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M. M.

OMFANG

§ 8.1

Der kun må opføres én ejendom pr. udstykning, svarende til 10 boliger i delområde I, 17 boliger i delområde II og en erhvervsejendom i delområde III.

§ 8.2

Inden for delområde I og II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Ejendommenes andel i fælles opholdsarealer, som vist på Kortbilag 4, kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 8.3

Der må opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m² inden for delområde III svarende til en bebyggelsesprocent på 45.

§ 8.4

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde V.

§ 8.5

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

PLACERING

§ 8.6

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 1 viste arealer til udstykning.

§ 8.7

Hvor der er facadebyggelinje, skal boligbebyggelse placeres med en facade eller gavl i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

Hvor der er facadebyggelinje, skal garager og carport også placeres med én facade maks. 3,5 meter til 5 meter fra den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

Der må på arealet mellem facadebyggelinje og vej ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner, bygninger til kvarterets tekniske forsyning eller lignende.

Facadebyggelinjerne på kortbilag 2 ligger 3,5 meter fra vejskel.

TAGTERASSER

§ 8.8

I delområde II må der etableres tagterrasser på 1. sal til de enkelte boliger.

Tagterrasser må kun etableres ved, at facaderne på øverste etage tilbagetrækkes fra facadekanten.

Hvis facaden tilbagerykkes, skal den tilbagetrækkes min. 1,5 m fra facadelinjen og må maksimalt udgøre 40 % af den pågældende boligs 1. sal.

BEFÆSTELSESGRADER

§ 8.9

Inden for delområde I, II, IV og V må der samlet set maksimalt befæstes 30 %, svarende til et befæstet areal på i alt 13.850m².

Inden for delområde III må det befæstede areal ikke overstige 50 % af arealet svarende til et befæstet areal på i alt 1.145m².

Inden for delområde I må det befæstede areal maksimalt være 325 m² for hver enkelt boligmatrikel.

Inden for delområde II må det befæstede areal maksimalt være 245 m² for hver enkelt boligmatrikel.

NOTE TIL § 8.9

De arealer som skal medregnes i det befæstede areal fremgår af lokalplanens redegørelse om lokalplanens forhold til miljøet.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

BEBYGGELSENS ARKITEKTUR

§ 9.1

Bebyggelse i lokalplanområdet er primært karakteriseret ved bygninger med sadeltage og blanke eller pudsede murstensfacader, så der opnås en harmonisk arkitektonisk helhedsvirkning som indpasser sig i det eksisterende omkringliggende byområde.

Bebyggelsens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en arkitektonisk sammenhæng med den omgivende bebyggelse, som overvejende består af enkeltstående huse fra forskellige tidsperioder. Med bestemmelserne sikres en varieret arkitektur i området med enkelte fællestræk.

FACADER

§ 9.2

For at ny boligbebyggelse kan skabe en god arkitektonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse skal bebyggelsens facader, i delområde I opføres i enten:

- blank mur i teglsten med karakter som blødstrøgne eller håndstrøgne sten.
- pudset eller vandskuret murværk,

Herudover kan mindre delpartier af facaden bestå af:

- træ
- metalplader
- glas

Delpartier, bortset fra glas, må højst udgøre 20 % af den enkelte facade.

Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Facader og tage må begrønnes med beplantning.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facaden eller tagfalden.

NOTE TIL § 9.2

Det anbefales, at materialerne ikke indeholder tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.3

For at ny boligbebyggelse kan skabe en god arkitektonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse skal bebyggelsens facader, i delområde II og III opføres i enten:

- blank mur i teglsten med karakter som blødstrøgne eller håndstrøgne sten.
- pudset eller vandskuret, murværk,
- lodrette trælister
- skiffer i grå nuancer

Herudover kan mindre delpartier af facaden bestå af:

- natursten
- træ
- beton
- metalplader
- glas

Delpartier, bortset fra glas, må højst udgøre 20 % af den enkelte facade.

Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Facader og tage må begrønnes med beplantning.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facaden eller tagfalden.

NOTE TIL § 9.3

Det anbefales, at materialerne ikke indeholder tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.4

Mindre bygninger som udhuse/skure, carporte, garager og lignende skal udføres

- i samme materialer og farver som boligbebyggelsen, jf. § 9.2 eller § 9.3,
- i træ malet i farverne sort eller grå nuancer, eller som fremtræder i træets naturlige farve eller
- en kombination af disse muligheder.

§ 9.5

Facader i tegl må ikke have synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Ved facader i tegl skal vandrette elementsamlinger udføres med fuger som murværket i øvrigt.

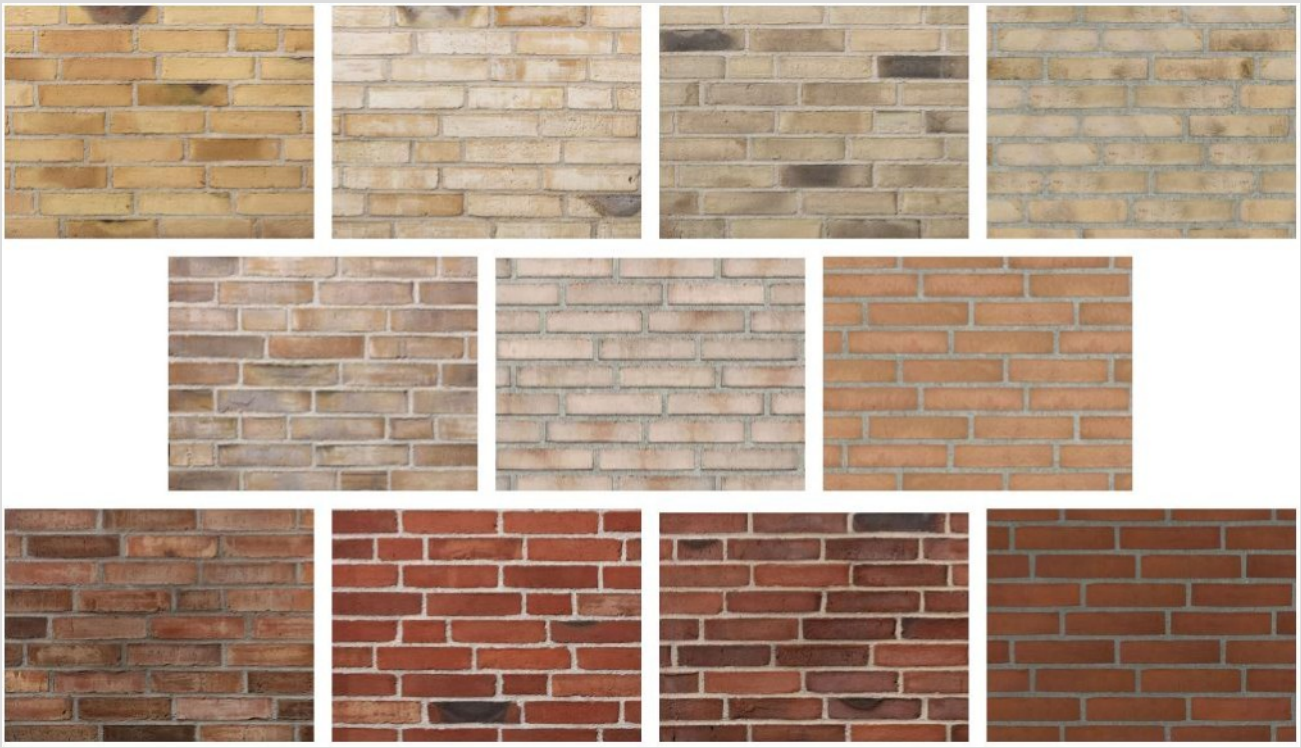
§ 9.6

Farver og nuancer i materialerne må variere mellem sort, hvid, grå og naturlige jordfarver i gule, røde og brunlige nuancer.

Det primære facadematerial skal fremstår i samme farve på hele ejedommen.

Delpartierne må udføres i andre nuancer af ovennævnte jordfarver, men skal fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske sammenhæng med bygningen.

NOTE TIL § 9.6



Referencefotos, der viser eksempler på blank mur i teglsten i røde eller gule nuancer

§ 9.7

Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,4 meter. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

TAGE

§ 9.8

Bebyggelsen i delområde I og III skal opføres som sadeltage uden helhvalm med en taghældning på 30 til 45 grader.

§ 9.9

Bebyggelsen i delområde II skal opføres med sadeltag uden helhvalm med en hælding på 30 til 45 grader.

Vest for vej C-D må bebyggelsen i delområde II også opføres med tage med ensidig taghældning med en hældning på minimum 20 grader.

§ 9.10

Tagene skal dækkes med enten:

- tagsten af tegl eller beton - der må ikke anvendes glaserede teglsten
- skiffer
- listedækket tagpap
- listedækket tyndplader i metal
- grønne tage - dækket af beplantning som f.eks. sedum, græs, mos el.lign.

Til tagbeklædning må der ikke anvendes materialer med et glanstal over 25.

NOTE TIL § 9.10

Det anbefales, at tagbeklædningen ikke indeholder tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.11

Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på tage med undtagelse af taghætter og lign. Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere, jf §9.16.

§ 9.12

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltsiddende tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

Tagvinduer og kviste skal placeres med en afstand på min. 1,5 m fra gavlene/facadekant.

Kvistene skal placeres, så der er min. 1/3 af tagfladens højde mellem kvistens højeste punkt og boligbebyggelsens tagryg.

Kviste må udføres med en anden taghældning end boligbebyggelsen, jf. §9.8 og §9.9.

§ 9.13

Ved boligbebyggelse, hvor boligen forsynes med tagterrasse, jf. § 8.8, skal terrassen opføres som en indeliggende terrasse, der ikke udkrager fra facaden eller gavl, således at terrassen fremstår som en integreret del af bygningsvolumenet.

Værn må udformes som en spinkel konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent. Eventuel balustre skal udføres i stål i samme farvenuance som anvendes til ramme på vinduer og døre.

Herudover må værn udføres i samme primære facademateriale som anvendes til resten af huset, jf. § 9.2 og § 9.3.

VINDUER OG DØRE

§ 9.14

Vinduer og døre skal udføres med karme i metal eller træ. Der må ikke anvendes plastikmateriale.

NOTE TIL § 9.14

Det anbefales, at karmene ikke indeholder tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.15

I vinduer må kun anvendes plane/glatte glas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klar, transparent, plane/glatte glas uden spejlende virkning. Undtaget er dog vinduer til bad og toilet.

SOLFANGERE OG SOLCELLER

§ 9.16

Anlæg til indvinding af solenergi på tage skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade og skal placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget eller integrerres i tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen.

§ 9.17

Til facader- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

§ 9.18

Hvis anlæg til indvinding af solenergi er integreret i facadematerialer som f.eks. mursten, skærmtegl el.lign., eller integreret i tagbeklædningsmateriale som tegl el. andet, kan anlægget placeres på en hvilken som helst del af facaden eller tagfladen, inklusive på hele facader eller tagflader

SKILTNING

§ 9.19

Skiltning og reklamering på en boligejendom i delområde I og II må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke med en størrelse på maksimum 0,25 m^2.

§ 9.20

Facadeskiltning i tilknytning til erhverv inden for delområde III skal ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må maksimal have en maksimal udstrækning for erhverv på 1,0 m^2.

Der må ikke etableres sammenhængende facadeskiltning, der strækker sig over flere bygninger.

Lysende skilte er kun tilladet i form af baggrundsbelyst eller bagud lysende tekst og logo.

§ 9.21

Der må kun opsættes én pylon, med en maksimal højde på 2 meter, i tilknyting til erhverv inden for delområde III.

Der må ikke opsættes flagstænger, beachflag eller lignende inden for delområde III.

§ 9.22

Der må ikke opsættes pyloner, beachflag eller lignende i delområde I og II.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 9.23

Belysning på facader skal tilpasset bebyggelsens arkitektur og være afskærmet, diskret og nedadrettede, og med en farve og en lysstyrke, der ikke generer omboende.

§ 9.24

Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må højst rage 100 cm op over bygningens højeste punkt.

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

§ 10.1

Inden for hele lokalplanområdet skal der, jf. § 3, stk. 3 og 4, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsen etageareal.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.

Opholdsarealer skal etableres på terræn eller tagterasser.

Opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer.

De fælles opholdsarealer skal overvejende fremstå med en varieret beplantning, så der opnås et grønt varieret udtryk med stor artsdiversitet.

NOTE TIL § 10.1

Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal.

DELOMRÅDE I, II OG III

§ 10.2

Afskærmningen mellem private opholdsarealer og mod de fælles opholdsarealer må kun etableres som hækbeplantning på maksimalt op til 1,8 - 2,0 meter.

Hækbeplanting mod vejareal må ikke være højere end 1,2 m og skalplantes 30 cm fra skel inde på egen grund.

Hækbeplantningen skal bestå af hjemmehørende arter som f.eks. bøg, liguster, hyld, solstik og hassel.

§ 10.3

Hvis der terrænreguleres inden for en halv meter fra vejskel, skal niveauspringet fremstå i natursten.

§ 10.4

De bolignære fælles opholdsarealer markeret på kortbilag 4, skal udlægges til lege- og opholds og etableres som en blanding af græs- og engblanding.

Ved hvert bolignært opholdsareal skal der plantes minimum 2 træer og 8 buske.

Træer skal være løvfældende hjemmehørende arter såsom småbladet lind og alm. hæg samt arter med spiselige frugter såsom æble, kirsebær og valnød. Mindst halvdelen af træerne skal være med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være blomstrene arter såsom kvalkved og kornel eller bærbuske såsom solbær, ribs og stikkelsbær. Minimum halvdelen af buskene skal være med spiselige frugter eller nødder.

DELOMRÅDE IV

§ 10.5

Delområde IV skal etableres som rekreativt areal, med et åbent præg og have en beplantning primært bestående af høje løvfældende træer og buske, enggræsser og stauder.

§ 10.6

Der skal udlægges et areal til etablering af regnvandsbassin i lokalplanens delområde IV, som vist på korbilag 4. Regnvandsbassin skal etableres med tæt membran og anvendes til opsamling og forsinkelse af overfladevand fra befæstede arealer som fx. tagflader, parkering og færdselsarealer.

Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element og tilsås med enggræsser og urter af arter som f.eks. knopurt, almindelig røllike og rødkløver.

Regnvandsbassinet skal fremstå som naturligt terræn og anlægges med bløde kurver og etableres med skråninger med en hældning på max 1:5.

Regnvandsbassinet skal etableres med tæt membran for at hindre nedsivning.

Der må af hensyn til beskyttelse af grundvandet ikke ske nedsivning fra tagflader, køreveje, adgangsarealer, parkeringsarealer og øvrige befæstede arealer indenfor lokalplanområdet, jf. § 5.9. Overfladevand fra disse arealer skal opsamles og ledes til regnvandsbassinet.

NOTE TIL § 10.6

Der henvises til publikationen "Aarhus Kommune – Gældende design og dimensioneringskrav" som findes på Aarhus Vand's hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

DELOMRÅDE V

§ 10.7

Delområde V skal etableres som opholdsareal, med en karakter af lysåben skov og have en beplantning primært bestående af høje løvfældende træer, høje og lave buske, stauder og enggræsser.

§ 10.8

I delområde V skal der plantes minimum ni grupper med tre karaktergivende træer og otte buske i hver, i princippet placeret som vist på kortbilag 4.

Beplantningen skal bestå af en variation af større løvfældende og lysåbne træarter som eg, ask, lind, rødel, spidsløn, fuglekirsebær, bævreasp og lærk, og mellemstore træer og buske med spiselige frugter eller nødder, som skovæble, tjørn, mirabel, røn, hassel, hjertenød, sølvbær, havtorn, hyld, hindbær, slåen og brombær.

Minimum halvdelen af både træer og buske skal være af spiselige arter som f.eks. æble, blomme og kirsebær, solbær og ribs.

Der kan desuden etableres bunddække med stor artsvariation af små, lave buske som f.eks. fjeldribs, alm. Gedeblad, surbær, hunderose og benved så vel som skyggetolerante stauder såsom strudsevinge, skovmærke, vildhindbær martsviol, hasselurt, ramsløg og sødskærm.

§ 10.9

Der skal i delområde V etableres to lysninger, i princippet som vist på kortbilag 4. Lysningerne skal indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, eksempelvis som naturlegeplads med plads til bænke og boldspil.

I de to lysninger skal fremstå med karakter af blomstrende eng med stor artsvariation, og tilsås med stauder såsom engkarse, sødskærm, skovmærke og morgenfrue og forskellige blomstrende engblandinger.

Halvdelen af hver lysning må tilsås med plænegræs.

§ 10.10

Udsigtskilen der er markeret på kortbilag 4, skal etableres som blomstrende eng med stor artsvariation, og tilsås med stauder såsom engkarse, sødskærm, skovmærke og morgenfrue og forskellige blomstrende engblandinger samt lave buske.

Buske skal være lave blomstrende arter såsom kvalkved og kornel eller bærbuske såsom solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 10.11

Inden for udsigtskilen skal der etableres et samlingssted, hvor områdets beboere kan mødes, dette kan være i form af en terrasse eller et lysåbent område med opholdsegnede indretning.

Samlingsstedet må tilsås med plænegræs og indrettes til lege- og opholdszone.

Samlingsstedet skal placeres ved det markerede udsigtspunkt på kortbilag 4.

VEJTRÆER

§ 10.12

Langs med vej A-B og langs med Lergravvej, skal der plantes minimum ni vejtræer i princippet som vist på kortbilag 4.

Langs med vej C-D skal der plantes en trærække med syv vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 4.

Ud til Randersvej skal der plantes 3 vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 4.

Vejtræerne skal være større træer af løvfældende art såsom lind, eg, bøg, ask og kastanje.

Alle vejtræer langs vej A-B skal være af samme art og alle træer langs vej C-D skal være af samme art.

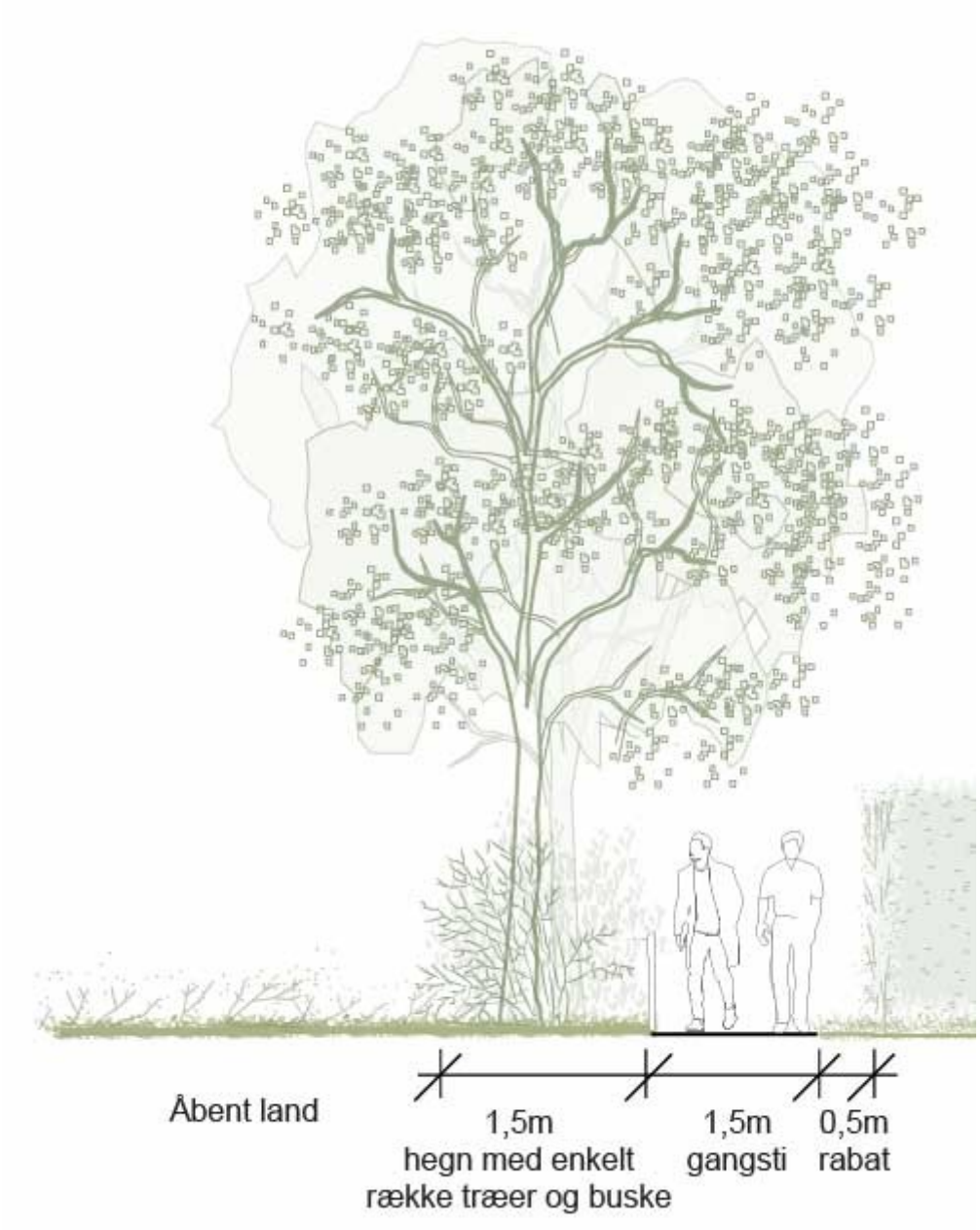
Vejtræer skal have en stammeomkreds på mindst 16-18 cm ved plantning, målt i en meters højde over terræn.

Placeringen af vejtræer skal ske under hensyntagen til oversigtsforhold fra sideveje.

OVERGANG TIL DET ÅBNE LAND

§ 10.13

Der skal etableres et 1,5 m bredt hegn med en enkeltrække mindre træer og buske i overgangen til det åbne land, langs det nordlige skel med placering som vist på lokalplankort 4. Arter kan være spidsløn, ask, røn, vildæble og mirabel. Langs med hegnet skal der etableres en 1,5m bred gangsti som vist på figuren nedenfor.



EKSISTERENDE BEPLANTNING

§ 10.14

Eksisterende træer og beplantningselementer som vist på bilag 4, skal bevares, men mindre dele af beplantningselementerne må fjernes, hvor der skal etableres cykel- og gangstier.

NOTE TIL § 10.14

Ved dispensation til fjernelse af karaktergivende beplantning pga. ælde eller sygdom, vil der normalt blive stillet krav om genplantning med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede.

STØJAFSKÆRMNING

§ 10.15

Der skal udlægges areal til støjafskærmning langs Randersvej som vist på lokalplankort 1. Evt. støjafskærmning skal placeres mindst 1 m inde på lokalplanens område. Afskærmningen skal fremstå begrønnet med stedsegrønne klatreplanter.

FÆLLESBESTEMMELSER

§ 10.16

Træer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 12 m^2 til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være min. 2 m. og med god vækstjord i min. 1 m dybde.

Lav beplantning som stauder, buske o. lign. skal plantes i plantebede med en dybde på min. 0,5 m.

11. STØJFORHOLD

§ 11.1

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{DEN} 58 dB på døgnbasis.

§ 11.2

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører boligbebyggelsen i delområde I og II, ikke overstiger L_{DEN} 58 dB på døgnbasis på facaden.

§ 11.3

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører facaden på bebyggelse i delområde III ikke overstiger Lden 58 dB for institutioner, 63 dB for kontorer, og 58 dB for evt. boliger og udendørs opholdsarealer.

Der kan jf. § 10.16 opsættes støjafskærmning langs Randersvej.

12. LUFTFORHOLD

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 13.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Vejadgange og stier til og veje og stier i det pågældende delområde er anlagt som beskrevet i § 5.
- Stierne a-b-c-e og f-g er anlagt
- Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendigt for antallet af opførte boliger eller erhvervs m2 som beskrevet i §5.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted,
- Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 8 nævnte befæstelsesgrader er overholdt, både i forhold til det samlede lokalplanområde og i forhold til det enkelte delområde.
- Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret i delområde IV og V med et omfang nødvendigt for den samlede bebyggelse, jf. § 10, samt beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §10.
- Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

NOTE TIL § 13.1

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

14. GRUNDEJERFORENING

§ 14.1

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes, senest når mindst 2 grundejere eller Aarhus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.

NOTE TIL § 14.1

Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcelforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

§ 14.2

Ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I, II og III skal være medlemmer af grundejerforeningen.

§ 14.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 14.4

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

§ 14.5

Grundejerforeningen overtager brugsretten og vedligeholdelsespligten til de forskellige fællesanlæg som f.eks. veje, stier, beplantning, grønne fællesområder mm. efterhånden, som de færdiggøres.

Det betyder, at grundejerne skal forestå og afholde udgifterne til:
• Snerydning og glatførebekæmpelse,
• reparation og udskiftning af vejbelægning,
• reparation, udskiftning og rensning af vejafvandingsbrønde, grøfter, forsinkelsesbassiner og disses riste,
• vedligeholdelse af fælles opholds- og legearealer.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 14.6

Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.

§ 14.7

Grundejerforeningen skal stedse holde Aarhus Kommune, Teknik og Miljø underrettet om sin adresse.

§ 14.8

Når fællesanlæggene inden for lokalplanområdet er færdige modtager grundejerforeningen vederlagsfrit skøde på arealerne. Tilskødningen kan alternativt ske i etaper.

15. SERVITUTTER

§ 15.1

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med denne lokalplan.

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

§ .1

Der ophæves ingen byplanvedtægter eller lokalplaner med denne lokalplan

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDRE PLANER

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

STATSLIG PLANLÆGNING, CIRKULÆRER OG BEKENDTGØRELSE

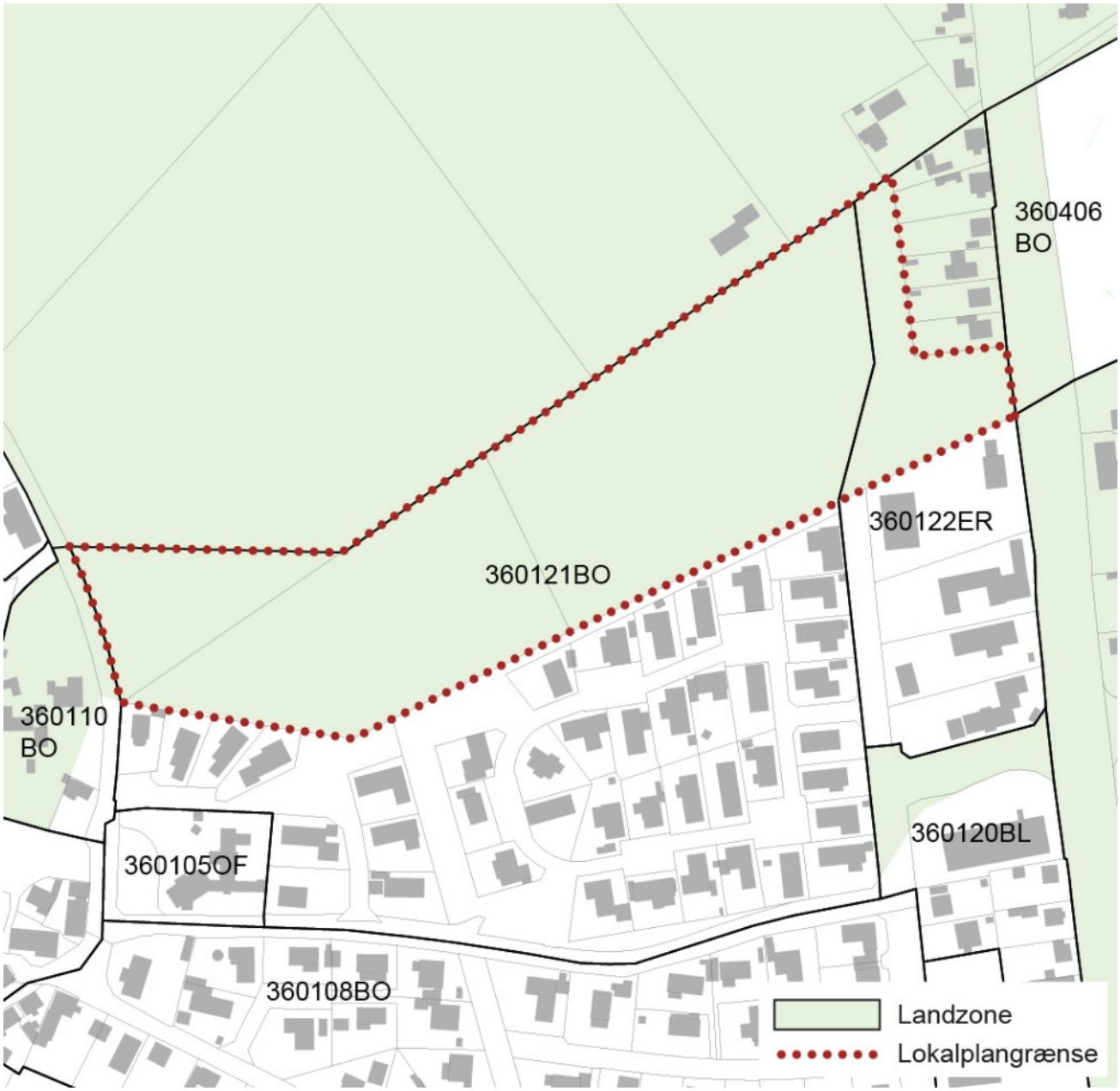
LANDBRUGSLOVEN

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for projektområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker væsentlig indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug. Generelt kan der forekomme periodevise gener fra landbrugsmæssige aktiviteter på landbrugsejendomme, herunder markdriften.

KOMMUNEPLANEN

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

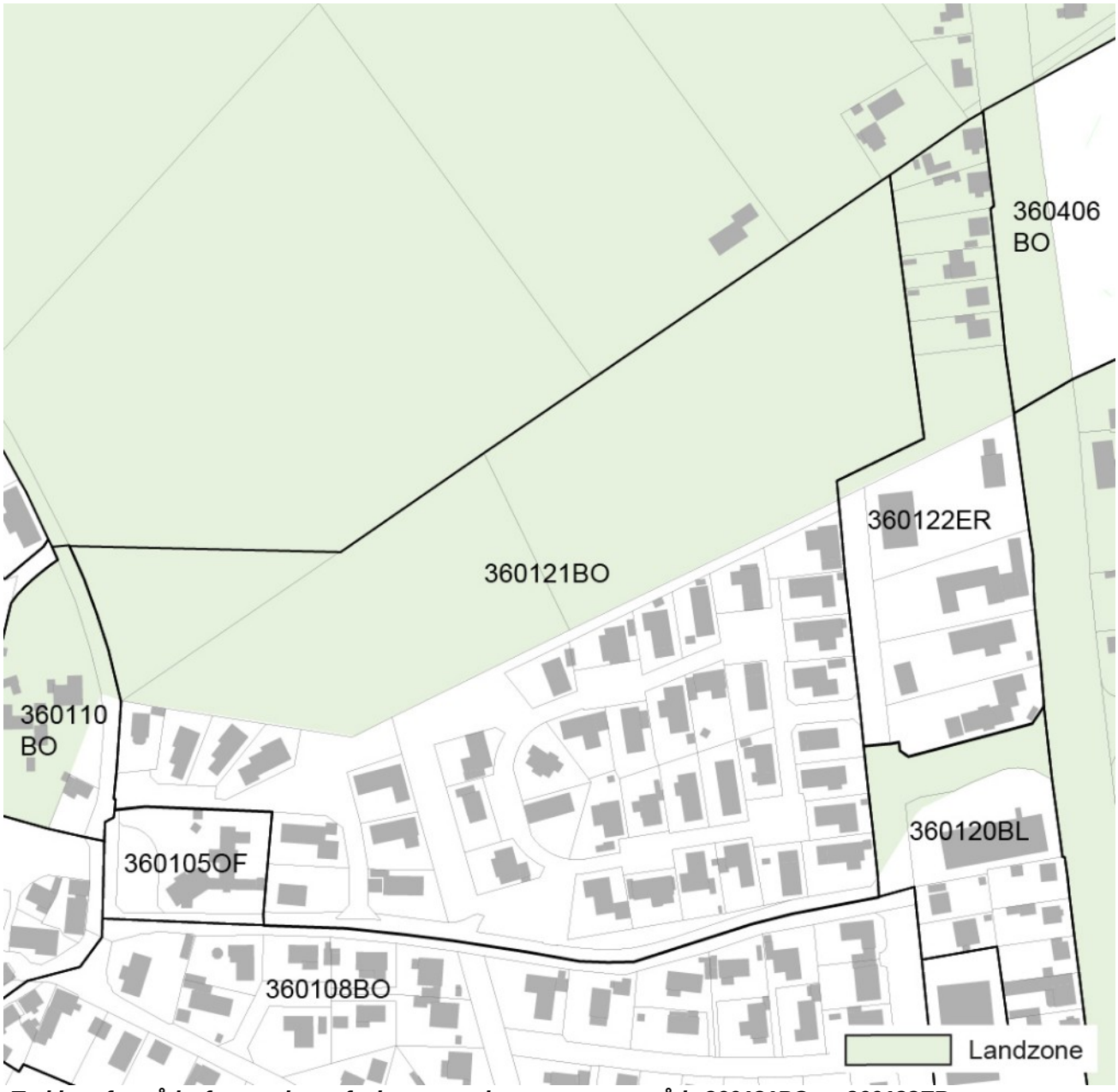
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 360121BO udlagt til lave boliger og en del af rammeområde 360122ER udlagt til erhverv. Lokalplanområdet er beliggende i landzone.



Kommuneplanens rammer og lokalplanens områdeafgrænsning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens områdeafgræsningen mellem rammeområde 360121BO og rammeområde 360122ER. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen, hvor områdeafgrænsningen mellem rammeområde 360121BO og rammeområde 360122ER ændres som vist på kortet. Dette gøres for at forbedre disponeringen arealerne imellem, så de bliver mere regulære og nemmere at anvende til henholdsvis bolig og erhverv.

Tillægget ændre ikke på rammebestemmelserne.



Ændring af områdeafgrænsningen for kommuneplanens rammeområde 360121BO og 360122ER.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2021 for Aarhus Kommune.

Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eller flere gældende lokalplaner, herunder ej heller af en byplanvedtægt.

LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

BYPLANVEDTÆGTER

Lokalplanen ophæver ikke eksisterende byplanvedtægter.

OVERORDNEDE VEJ- OG STIFORHOLD

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lergravvej mod vest og Parrallelvej mod syd-øst, hvorfra der er forbindelse til det øvrige overordnede vejnet i Trige. Via Lergravvej, Parrallevej og Smedebroen forbindes lokalplanområdet til det centrale Trige og videre ad Høgemosevej og Randersvej mod syd, der kobler sig på motorvejsnetværket.

Lokalplanen giver mulighed for på sigt at vejbetjene området nord for lokalplanområdet. Da den samlede trafikmængde på adgangsvejene vurderes at blive er relativt beskeden, vurderes det, at trafikken kan afvikles tilfredsstillende og sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Begge boligveje der etableres i området, etableres med fortov i deres fulde udstrækning.

Ligeledes etableres der en cykel- og gangsti mellem delområde I, II, III og V, der forbindes til eksisterende stisystem mod syd ved anlæg af ny nord-syd-gående sti på grundejerforeningen Lergravvængets areal, og mod øst til et kommende byudviklingsområde øst for Randersvej.

Forbedret infrastruktur uden for lokalplanområdet
Aarhus Kommune har som bygherre forpligtet sig til ved realiseringen af denne lokalplan at udføre disse infrastrukturanlæg:

- Etablering af ca. 90 m 1,5 m bredt fortov i vestsiden af Lergravvej fra eksisterende fortov ud for Lergravvej 3 til adgangsvejen til lokalplanområdet og udvidelse af kørebanen fra 5 til 6 m på samme strækning.
- Anlæg af 3 m bred dobbeltrettet fællesti fra lokalplanområdet mod syd til Lergravvej i eksisterende stiudlæg på matr.nr. 1v Trige By, Trige.
- Etablering af ca. 150 m 1,5 m bredt fortov i vestsiden af den eksisterende Parallelvej.
- Forlængelse, på ca. 35 m, af eksisterende vej, Parallelvej incl. fortov, mod nord frem til lokalplanområdet.

NATURBESKYTTELSESINTERESSER

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

NATURA 2000

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

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

FORSYNINGSPLANER

VARMEPLANLÆGNING

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

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning, Truelsbjergværket – og hele området er udpeget som sårbart i forhold til grundvandsdannelsen.

I lokalplanområdet er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet.

Udviklingen af området tilgodeser i størst muligt omfang grundvandshensyn i det en stor del af området etableres som ubebygget rekreative område uden befæstelse for at sikre grundvandsdannelsen.

Der mulighed for at placere og udvide virksomheder i eksisterende rammebelagte erhvervsområder i OSD, såfremt risiko for forurening af grundvandet kan forebygges. Nærmere retningslinjer for, hvilke oplagsstørrelser, der som udgangspunkt er mulige, fremgår af bilaget til kommuneplanen "Virksomhedsklasser og grundvandsbeskyttelse" med kritiske oplagsmængder.

SPILDEVAND OG REGNVAND

SPILDEVAND

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland T072. Området er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvor der lægges to ledninger til henholdsvis regn- og spildevand. Etablering af ny kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger i offentlig vej.

Hele området er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD), og området ligger inden for sårbart opland. Lokalplanområdet er derfor omfattet af specifikke krav til befæstelsesgrader, som med planlægningen er fastsat til maksimalt 30 % for kommuneplanens rammeområde 360121BO og 50% for kommuneplanens rammeområde 360122ER.

Spildevand skal afledes til Egå Renseanlæg.

REGNVAND

Der er i området stort behov for beskyttelse og dannelse af grundvandet. Nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer tillades som udgangspunkt ikke. Alt overfladevand fra befæstede arealer skal opsamles og ledes ud af området via regnvandsstikledning til hovedledningen i Lergravej, hvorfra det ledes til Holmkær Grøft. Regnvandet skal renses og forsinkes inden tilslutningen og forsinkelsesanlæg til overfladevand indenfor området skal etableres med tæt bund.

For Lokalplan nr. 1187 er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som redegør for den regnvandsmængde, der vil skulle håndteres på baggrund af etableringen af den nye bebyggelse.

Regnvand skal afhændes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan. Ved ændring af forudsætninger for den udarbejdede plan, kan bygherren blive mødt med krav om en opdatering af regnvandshåndteringsplanen.

Med beregningerne er der opstillet arealopgørelser for den fremtidige situation. Der er ikke beregnet på eksisterende forhold, da det ikke er relevant for planlægningen, dog redegøres der i regnvandshåndteringsplanen for de eksisterende, naturlige strømningsveje og lavninger i området.

Udgangspunktet for beregningerne er - som angivet i ovenstående afsnit om spildevand - en maksimal befæstelsesgrad på 30 % for kommuneplanens rammeområde 360121BO og 50% for kommuneplanens rammeområde 360122ER

På baggrund heraf er det befæstede areal nøje overvejet og beregnet. Opgørelsen viser, at det befæstede areal ligger inden for de fastlagte maksimale befæstelsesgrader.

Samlet set er der behov for at forsinke hverdagsregn til et regnvandsbassin med et forsinkelsesvolumen på ca. 770 m^3 beregnet ud fra en 10-års regnhændelse og et udledningsmaksimum på 1l/s/ha samt et totalareal på 15.00 m². Regnvandsbassinet indgår i beregningen af befæstelsesgraden for det samlede lokalplanområde. Regnvandsbassinet skal udføres med tæt bund, da vandet fra befæstede arealer ikke må nedsives inden for området. For hverdagsregn foreslås der med regnvandshåndteringsplanen, at regnvandet ledes til regnvandsbassinet via et rørlagt regnvandssystem. Krav om etablering af regnvandsbassin og forhold som etablering af regnvandsbassin med tæt bund sikres med lokalplanen.

Til håndtering af ekstremregn (skybrud) er der foretaget beregninger af påvirkningen svarende til en 100-års hændelse. Det anbefales, at ekstremregn dels strømmer til det rørlagte regnvandssystem og dels strømmer på terræn. Strømningsvejene på terræn er foreslået etableret, så de strømmer ned ad det bakkede terræn og løber mellem de bebyggede områder. Mod nord føres strømningsvejene ud af området til markareal, ligesom under de eksisterende forhold.

OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE

KOLLEKTIV TRAFIK

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes Trige af de regionale og lokale busruter 117, 118 og 918X. Fra lokalplanområdet er der ca. 100 m til nærmeste stoppested.

SKOLEFORHOLD

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Bakkegårdsskolens skoledistrikt.

Der gøres opmærksom på, at skolevæsenets planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

INSTITUTIONSFORHOLD

I nærhed til lokalplanområdet findes ved lokalplanens udarbejdelse dagtilbud på følgende adresserne:

Trige-Spørring Dagtilbud med afdeling på følgende adresser:

- Gammel Landevej 29
- Smedebroen 23-25
- Trige Centervej 75

De selvejende dagtilbud (SDT) med afdeling på følgende adresser:

- Pannerupvej 7
- Pannerupvej 9

Klubtilbud med afdeling på adressen:

- Trige Centervej 75a

KULTURMILJØ

ARKÆOLOGISKE FORHOLD

Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk kontrol af det adspurgte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1).

På området findes en gravhøj. Denne er omfattet af Museumsloven og kræver udgravning forud for anlægsarbejde. Desuden anbefaler museet en arkæologisk forundersøgelse af det resterende areal forud for anlægsarbejde og gerne i så god tid som muligt. Dette anbefales, fordi bygherre hermed kan minimere risikoen for forsinkelser som følge af arkæologiske fund under anlægsarbejdet.

Udgifterne til en arkæologisk forundersøgelse påhviler bygherre (jf. Museumslovens § 26 stk. 2). Hvis der ved forundersøgelsen påtræffes væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse af disse hvis bygherre fortsat ønsker anlægsarbejdet udført.

Sådanne undersøgelser betales af bygherre (jf. Museumslovens § 27 stk. 4), dog med mulighed for tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Det anbefales, at bygherre, i god tid inden arbejdets udførelse, kontakter Moesgaard Museum på tlf. 8739 4000 eller på e-mail: ark@moesgaardmuseum.dk.

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

MILJØFORHOLD

Her beskrives lokalplanens forhold til diverse miljøforhold.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

JORDFORURENING

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 18. maj 2020 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

OMRÅDEKLASSIFICERING

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

LUGT, STØV OG ANDEN FORURENING

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

OVERSVØMMELSESRISIKO OG EROSION

Der er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold, eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet på oversvømmelsesrisiko og erosion. Området vurderes ikke at udgøre et risikoområde for oversvømmelse og erosion.

Lokalplanområdet - eller dele heraf - indgår ikke i kommuneplanlægningen for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

STØJMÆSSIGE FORHOLD (TRAFIK OG VIRKSIMHED)

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Lergravvej samt Randersvej.

Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at boligområdet overholder de vejledende støjgrænser for trafikstøj.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Virksomhedsstøj vurderes som ubetydelig for området.

OVERSKUDSJORD/BYGGEAFFALD

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

PRODUKTIONSERHVERV, TRANSPORT OG ERHVERVSHAVN

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, ej heller planlagt mulighed herfor. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

JORDBRUGSINTERESSER

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for lokalplanområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker væsentlig indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug. Generelt kan der forekomme periodevise gener fra landbrugsmæssige aktiviteter på landbrugsarealer.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for et indvindingsopland til almen vandforsyning og er udpeget som et sårbart område.

Områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

Grundvandshensynene skal i størst muligt omfang tilgodeses i udviklingen af området. Med lokalplanen fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 30 % for den del af lokalplanen der er omfattet af kommuneplanens rammeområde 360121BO og en maksimal befæstelsesgrad på 50% for den del af lokalplanen der er omfattet af kommuneplanens rammeområde 360122ER.

Et befæstet areal defineres i planen som et areal med en belægning, der er helt eller delvis uigennemtrængelig for vand, samt arealer, hvor der foregår aktiviteter, der kan forurene det vand, der strømmer af.

Følgende arealer skal medregnes i det befæstede areal:

- Alle bebyggede arealer, herunder skure, carporte og overdækkede parkeringsanlæg.
- Vejarealer (Permeable belægninger på vejareal tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- Flisearealer, herunder fortove, større fælles terrasser og arealer til nedgravet renovation.
- Stier med hård befæstelse.
- Parkeringsarealer (Permeable belægninger på p-arealer tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- Hårdt befæstede pladser og sportsanlæg, herunder kunstgræsbaner.
- Bassiner, render og grøfter med tæt bund/membran.

Herudover er der en række arealer, som ligger under en bagatelgrænse og derfor ikke regnes med i det befæstede areal.

Dette gælder:

- Rekreative stier og arealer i grønne områder, der er belagt med stenmel eller grus.
- Lavninger til skybrudshåndtering, som etableres uden tæt bund.
- Altaner og karnapper fra og med 1. sal og op.
- Servicevej til betjening af regnvandsbassin.

For sårbare områder er der desuden særlig opmærksomhed på risikoen for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet. Lokalplanen sikrer derfor, at parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning eller anlægskonstruktioner, der indrettes, så der ikke sker nedsivning. Samtidig skal overfladevand fra disse arealer og fra tagflader af hensyn til grundvandsdannelsen ledes til Aarhus Vands hovedledning via afløbsanlæg.

Beboerne/ejerne bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom pesticider og opløsningsmidler, som er mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

MILJØVURDERING

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven).

I henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2.

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

For lokalplan 1187 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. De vurderede påvirkninger berører emnerne regnvandshåndtering, støjforhold og sikring af dannelse af grundvand

Støj

Lokalplanområdet er støjbelastet fra Lergravvej og Randersvej, hvorfor der er udarbejdet en støjredegørelse. Lokalplanen indeholder støjafskærmende foranstaltninger og indrykning af bebyggelsen, som sikrer at støjniveauet på udendørs opholdsarealer og bebyggelse overholdes.

Regnvandshåndtering og grundvandsdannelse

I kommuneplan 2017 er området vurderet som sårbart område, og der er dermed begrænsninger på, hvor meget området maksimalt må befæstes. Der er i planlægningen taget højde for disse begrænsninger ved bl.a. at definere vejbyggelinje, placere huse og vejadgange således at der befæstes mindst muligt og op til henholdsvis 30% for delområde I, II, IV og V 50 % for delområde III.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der redegør for placering af bassin, hvilke ledninger bassinet kobles til og fremtidige ledningstracé. Bassinet er en forudsætning for ibrugtagning af lokalplanen, og sikrer dermed rimelig vilkår for klimatilpasningen og grundvandets kvalitet.

TEKNISK FORSYNING

EL

Elforsyning sker fra: Energiselskabet NRGI

Dusager 22

8200 Aarhus N.

Mail: nrgi@nrgi.dk

VAND

Vandforsyning sker fra: Aarhus Vand A/S

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby J.

Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

VARME

Varmeforsyning kan ske fra: Kredsløb A/S

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

Mail: kontakt@kredslob.dk

KLOAK

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby J

Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægter for Aarhus Kommune, ved Aarhus Vand A/S, Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J.

AFFALDSHÅNDTERING

Affaldshåndtering skal ske ved: Kredsløb A/S

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

Mail: kontakt@kredslob.dk

Husholdningsaffald skal håndteres ved husstandsindsamling af dagrenovation og genanvendelige fraktioner. Med genanvendelige fraktioner menes eksempelvis papir/pap, glas/plast/metal, organisk affald, tekstiler eller lignende.

SPILDEVAND

Størstedelen af området svarende til det område, som med lokalplanen overføres til byzone, er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland T065. Dette område er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvor der lægges to ledninger til henholdsvis regn- og spildevand. Etablering af ny kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger.

Af spildevandsplanen fremgår det desuden, at hele området er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD), og at området ligger inden for sårbart opland. Lokalplanområdet er derfor omfattet af specifikke krav til befæstelsesgrader, som med planlægningen er fastsat til maksimalt 30 % for kommuneplanens rammeområde 360121BO og 50% for kommuneplanens rammeområde 360122ER.

Spildevand skal afledes til Egå Renseanlæg.

REGNVAND

Regnvand skal afledes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan (RVHP'en). Lokalplanområdet har ret til at aflede regnvand med den eksisterende afløbskoefficient. Hvis den eksisterende afløbskoefficient (afledningsret) ikke kan overholdes, skal der forsinkes før afledning til kloaksystemet. Den øgede tilledning til kloaksystemet skal forsinkes til 0,65 l/s/ha.

NEDSIVNINGSPRAKSIS

Da området er beliggende inden for et sårbart opland, må regnvand fra befæstede arealer ikke nedsives.

Regnvand fra ikke-befæstede arealer kan nedsives fra f.eks. regnbede, wadier eller andre tilladte LAR-løsninger. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder jordens nedsivningsevne. Det forudsættes, at der ikke tillades brug af pesticider, algemidler og andre bekæmpelsesmidler, idet der ikke ønskes og ikke tillades nedsivning af forureningskomponenter.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog: www.aarhus.dk/LARmetode

EKSTREMREGN

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100-års regnhændelse. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

Der henvises til Aarhus Kommunes gældende Kommuneplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside: https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/

ØVRIGT OG TILLADELSER

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der ønskes overtaget af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret og udført i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning. Inden anlægsarbejdets påbegyndelse skal det projekterede anlæg godkendes af Aarhus Vand. Bygherrevejledningen kan findes på:

https://www.aarhusvand.dk/globalassets/filer/erhverv/du-bygger-nyt/bygherrevejledning-30102018.pdf

Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand.

Grundvandssænkning: Hvis det er nødvendigt at etablere en grundvandssænkning, skal vejledningen ”Grundvandssænkning i forbindelse med byggeri”
følges. https://www.aarhus.dk/media/5850/grundvandssaenkning-i-forbindelse-med-byggeri-02-18.pdf

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, skal der etableres spildevandslav, som forestår etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, klimaogvand@mtm.aarhus.dk. Vand og Natur skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

Udledningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, klimaogvand@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

ANSØGNINGER OG TILLADELSER

ANSØGNINGER OM VEJANLÆG

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Nærmere oplysning herom kan fås via link til Aarhus Kommunes hjemmeside http://www.aarhus.dk/approbation.

ANSØGNING OM BYGGERI

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens gennemførelse kræver tilladelse fra andre myndigheder.

LOV OM LANDBRUGSEJENDOMME

Der er landbrugspligt på den del af matr.nr. 16x og 18e Trige By, Trige, der er omfattet af denne lokalplan. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, som planen bestemmer.

Landbrugspligten forudsættes ophævet forud for anvendelsen til boligformål.

Landbrugspligten ophæves efter § 6 og § 7 i lov om landbrugsejendomme (LBK nr. 116 af 06/02/2020), hvilket kan ske i forbindelse med Geodatastyrelsens approbation af de matrikulære ændringer, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse. Ophævelse sker ved erklæring fra landinspektør.

RETSVIRKNING AF LOKALPLANEN

RETSVIRKNING AF LOKALPLANEN

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

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

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

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

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at 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.

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLANEN

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsfor-målet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

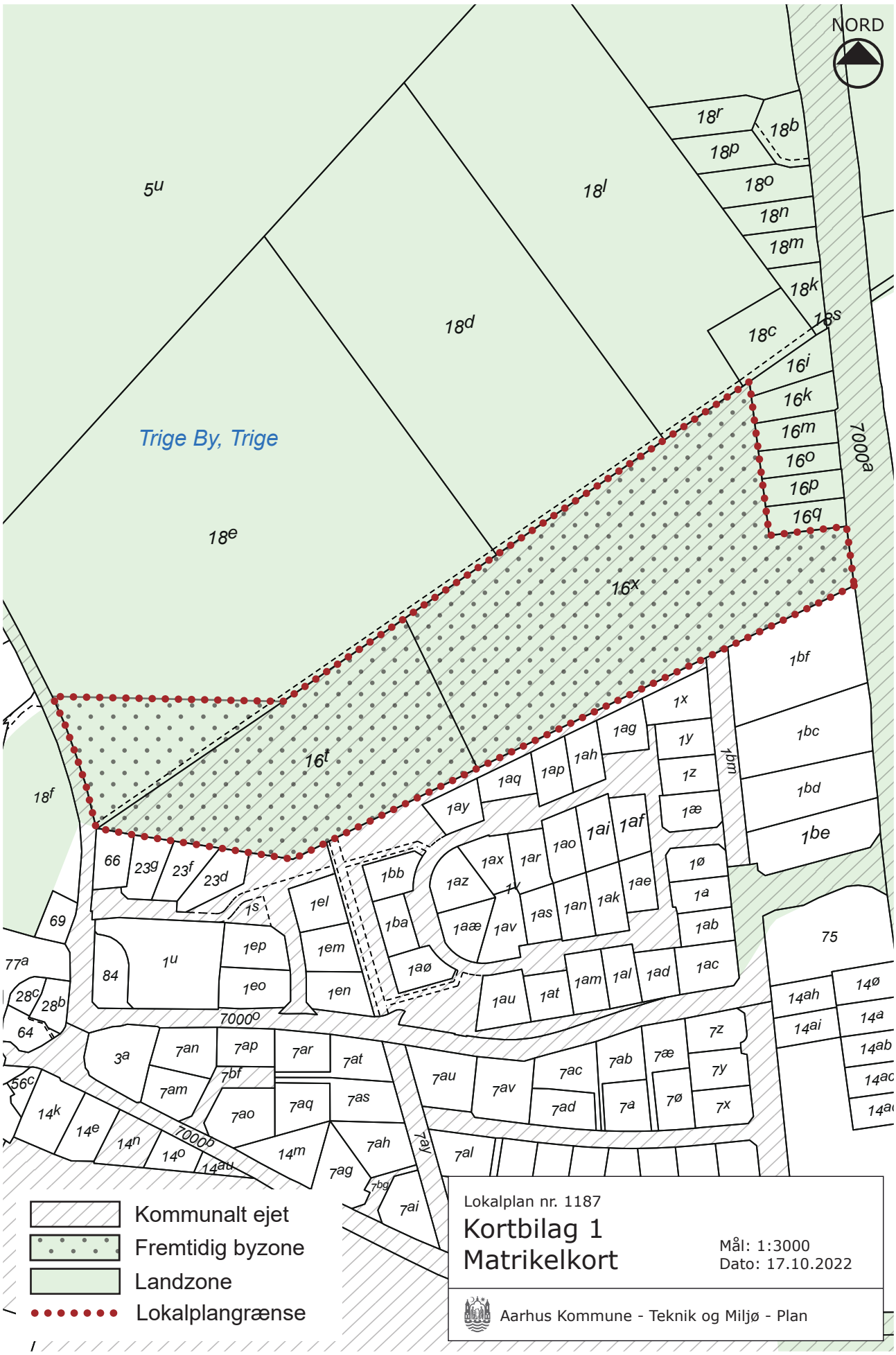
Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

KORTBILAG

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.


NORD
Trige By, Trige
5u
18l
18d
18e
18r
18b
18p
18o
18n
18m
18k
18s
18c
16i
16k
16m
16o
16p
16q
16x
16t
7000a
18f
66
23g
23f
23d
1s
69
77a
28c
28b
64
84
1u
1ep
1eo
1el
1em
1en
1bb
1ba
1aø
1az
1aæ
1ax
1ar
1av
1ao
1ai
1af
1as
1an
1ak
1ay
1aq
1ap
1ah
1ag
1x
1y
1z
1æ
1bm
1bf
1bc
1bd
1be
1ø
1a
1ab
1ac
1au
1at
1am
1al
1ad
7000o
3a
7an
7ap
7ar
7at
7bf
7am
7ao
7aq
7as
7ah
7ag
7bg
7ai
7au
7av
7ac
7ad
7ab
7a
7æ
7ø
7z
7y
7x
7al
7ay
70000b
14k
14e
14n
14o
14au
14m
56c
75
14ah
14ai
14ø
14a
14ab
14ac
14ae
Kommunalt ejet
Fremtidig byzone
Landzone
Lokalplangrænse
Lokalplan nr. 1187
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål: 1:3000
Dato: 17.10.2022
Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

II Delområdenummer

Udstykning, principiel

Drikkevandsinteresser

Sårbart område

Facadebyggelinje

Støjskærm

NORD

I

II

III

IV

V

Lergravvej

Randersvej

Lergravvænget

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1187

Kortbilag 2

Udstykninger og anvendelse

Mål: 1:1.500
Dato: 11.01.2022
Tegnet af: C. F. Møller

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

II Delområdenummer

Hovedvejadgang

Principiel vejadgang

Principiel stiadgang

Arealudlæg - vej, fortov og manøvreareal

Arealreservation - vej

Cykel- og gangsti

Gangsti

Principiel sti

A — B Vejbetegnelse

a — b Stibetegnelse

Anlæg uden for lokalplanområdet

NORD

Randersvej

Lergravvænget

I

II

III

IV

V

A

B

C

D

E

F

G

a

b

c

d

e

f

g

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1187

Kortbilag 3

Veje og stier

Mål: 1:1.500
Dato: 15.04.2022
Tegnet af: C. F. Møller

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- II Delområdenummer
- Private haver, principielle udstykninger
- Fælles opholdsarealer
- Regnvandsbassin
- Eksisterende løvtræ
- Enkeltstående træ, principiel placering
- Træer, buske, principiel placering
- Hegn med enkeltrække træer
- Eksisterende plantebælte
- Trægruppe
- Arealreservation - vej
- Udsigtspunkt
- Friholdt udsigtskile
- Lysning principiel placering
- Bolignært fælles opholdsareal

NORD

II

Fælles opholdsareal

III

V

Den grønne kile

IV

Regnvandsengen

I

Fælles opholdsareal

Randersvej

Parallelvej

Lergravvænget

Blålervænget

Rødlervænget

Lergravvej

73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1187

Kortbilag 4

Opholdsarealer og beplantning

Mål: 1:1.500
Dato: 11.01.2022
Tegnet af: C. F. Møller

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

NORD

Udsigtkile

Fælles Ophold

II

Gangsti

III

Randersvej

Lysning

V

Vendeplads

Dele Rønne kile

Reghvændsengen

IV

Vendeplads

Fælles Ophold

I

Lysning

Cykelsti

Gangsti

Lergravvej

Lergravvænget

73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1187

Kortbilag 5

Illistrationsplan

Mål: 1:1.500
Dato: 11.01.2022
Tegnet af: C. F. Møller

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

ANDRE BILAG

BILAG 1 - MILJØKLASSER

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Klasse 1

Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.

Klasse 2

Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne.Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder, laboratorier og fotografisk industri.

Klasse 3

Virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra udendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod følsomme naboområder. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4

Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. autoværksteder, vognmandsvirksomhed,papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Klasse 5

Omfatter mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, som bør placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve- og lakindustri.

Klasse 6

Rummer en række virksomheder der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større erhvervsområder, hvor der kan opnås tilstrækkelig afstand til naboer. Til klassen hører f.eks. savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7

Indeholder virksomheder der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter bl.a. medicinal- og pesticidproduktion og visse kraftværker.

Andre:

Herudover findes der en række specielle virksomheder og anlæg, hvis placering typisk vil blive fastlagt ved en særskilt planlægning og vurdering af beliggenhedskrav - f.eks. risikobetonet produktion, motorbaner og lossepladser.

Listen kan revideres uafhængig af kommuneplanen og er sidst revideret august 2008.

Bilag 2

Liste over kritiske oplagsmængder i OSD og sårbare områder

Miljøklasserne omhandlet i bilag 1 om *Miljøklassificering* er baseret på vurderinger af støj, lugt og andre forureningsgener samt sikkerhedsmæssige forhold. Visse virksomheder kan dog ved deres forbrug og oplag af kemikalier udgøre en potentiel risiko for en grundvandsforurening.

For at beskytte kommunens grundvand, må der derfor ikke placeres grundvandstruende aktiviteter, virksomheder eller andre anlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dog er der mulighed for at placere og udvide virksomheder i eksisterende rammebelagte erhvervsområder i OSD, såfremt risiko for forurening af grundvandet kan forebygges. Nærmere retningslinjer for, hvilke oplagsstørrelser, der som udgangspunkt er mulige, fremgår af branchelisten med kritiske oplagsmængder nedenfor.

Udenfor områder med drikkevandsinteresser er der ikke begrænsninger på oplag i forhold til grundvand. I Kommuneplan 2017 er der, i afsnittet om GRUNDVAND side 134, et kort over områder med drikkevandsinteresser.

Listen med kritiske oplagsmængder viser eksempler på kemikalier, som kan indgå i en vurdering. Listen vil løbende blive opdateret med ny viden. Ved ansøgning om etablering og udvidelse af virksomheder i Aarhus Kommune bruges virksomhedens egne oplysninger om brug af kemikalier, kendskabet til stoffers acceptgrænser, sammenholdt med en konkret vurdering ud fra lokale grundvandsforhold.

Listen med angivelse af kritiske oplagsmængder for hyppigt anvendte kemikalier tager udgangspunkt i bilag 1 til ”Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse” fra Miljø- og Fødevareministeriet, december 2016. Hvor bilag 1 til statens vejledning er en opmærksomhedsliste for de potentielt mest grundvandstruende virksomheder, beskriver branchelisten med kritiske oplagsmængder også virksomheder, der typisk ikke er godkendelsespligtige, men omfattet af kommunens regelmæssige miljøtilsyn. De kritiske oplagsmængder der er angivet i bilaget, gælder som udgangspunkt for alle relevante virksomheder og aktiviteter inden for OSD.

Tabel 1: Branchespecifikke eksempler på virksomheders mulighed for oplag af kemikalier i områder med særlige drikkevandsinteresser og sårbare områder (”Kritisk oplagsmængde i OSD og sårbare områder”).

Branche	Kemikalie	Kritisk oplagsmængde i OSD		Bemærkninger
		Sårbare områder	Øvrig OSD	
Autoværksteder og vognmænd	Dieselolie	1.000* liter	10.000* liter	*Reguleres efter olietankbekendtgørelsen
	Benzen	0 liter	100 liter	Opløsningsmiddel
	4-methylpentan-2-on	0 liter	500 liter	Opløsningsmiddel til lak
Benzinstationer med og uden vaskeanlæg	MTBE (Motorbenzin)	5 liter*	500 liter*	MTBE tilsættes for at øge oktantallet. Mængden angivet er benzinmængde inkl. MTBE. *Reguleres efter benzinstationbekendtgørelsen
	Dieselolie	1.000* liter	10.000* liter	* Reguleres efter benzinstationbekendtgørelse
	Toluen	10 liter*	10.000* liter	Tilsættes som oktanforbedrende stof. *Reguleres efter benzinstationbekendtgørelse
Autolakering	Acetone	0 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel
	Butylacetat	1 liter	10.000 liter	Stoffet indgår som bestanddel i lak i små mængder
	Toluen	10 liter	10.000 liter	Stoffet kan indgå som bestanddel i autolak i små mængder
	Styren	1 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel i maling og lak. Der anvendes kun små mængder styren på autolakerier

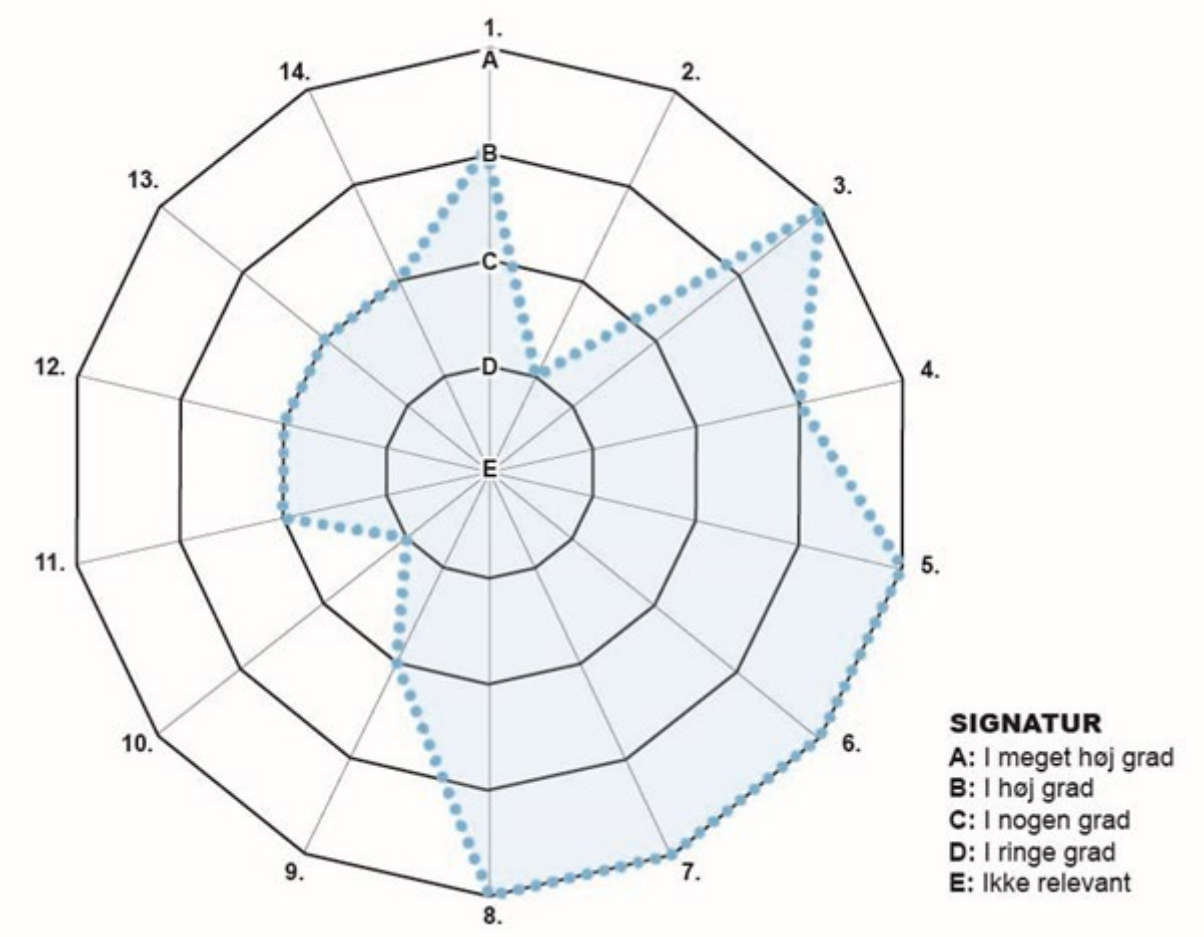
Branche	Kemikalie	Kritisk oplagsmængde i OSD		Bemærkninger
		Sårbare områder	Øvrig OSD	
	Pentan	10.000 liter	10.000 liter	Pentan er et meget anvendt organisk opløsningsmiddel
Elektronik	1-methoxypropan-2-ol	0 liter	500 liter	Bliver brugt i PC rengøringsprodukter
	2-Aminoethanol	0 liter	1000 liter	Bliver brugt i PC rengøringsprodukter
Vaskerier og renserier	Tetrachlorethylen (fri fase)	0 liter	1 liter	Opløsningsmiddel og rensemiddel. På nye renserier benyttes ikke-klorholdige kemikalier
Tekstilproduktion og farvning	Ethylacetat	0 liter	1000 liter	Opløsningsmiddel, bruges blandt andet til at forberede uld til farvning
	Propylenglykol	0 liter	1000 liter	Bruges i tekstilsæber
	Polyethylenglykol	0 liter	10 liter	Overfladeaktivt stof i tekstilsæber
Forarbejdning af jern, stål og metal	Dichlormethan	0 liter	0 liter	Opløsningsmiddel
	Epichlorhydrin	0 liter	0 liter	Komponent i epoxylim
	Ethylbenzen	100 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel i lak og lim
	Xylener	10 liter	1.000 liter	Rengøringsmiddel til metalprodukter. Opløsningsmiddel til lak og maling
	Formaldehyd	0 liter	50 liter	Komponent i lim
	Butyldiglykol	0 liter	1.000 liter	Opløsningsmiddel i mange malinger, sæber og rengøringsmidler

Branche	Kemikalie	Kritisk oplagsmængde i OSD		Bemærkninger
		Sårbare områder	Øvrig OSD	
	Butylglykol	0 liter	10.000 liter	Affedter og opløsningsmiddel
Forarbejdning af jern, stål og metal	Benzylalkohol	0 liter	1.000 liter	Malingsfjerner/opløsningsmiddel
	Butan-1-ol	0 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel i maling og resiner mv
	(2-Methoxy-1methylethyl) acetat	0 liter	100 liter	Rengøringsmidler og lak
	1-methoxypropan-2-ol	0 liter	500 liter	Malingsfjerner
Maskinfabrikker, maskinværksteder eller smedjer	Pentan	10.000 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel
	Xylener	10 liter	1.000 liter	Opløsningsmiddel
	Styren	1 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel
	Polypropylenglykoldiamin	0 liter	1 liter	Hærder til epoxy og opløsningsmiddel i lak og maling
	Isophorondiamin	0 liter	15 liter	Hærder til epoxy og opløsningsmiddel i lak og maling
	1,4-bis(2,3-epoxypropoxy) butan	0 liter	15 liter	Epoxykomponent
Plastvarefabrikker	4-methylpentan-2-on	0 liter	500 liter	Opløsningsmiddel i lak og maling
	Polypropylenglykol	0 liter	10 liter	Overfladeaktivt stof
Plastvarefabrikker	Ethylacetat	0 liter	1.000 liter	Affedter og opløsningsmiddel

Branche	Kemikalie	Kritisk oplagsmængde i OSD		Bemærkninger
		Sårbare områder	Øvrig OSD	
Fødevare-produktion	1-Hydroxyethan-1,1-diphosphonsyre	0 liter	5 liter	Antikorrosionsmiddel og rengøringsmiddel
	EDTA tetranatriumsalt	0 liter	10.000 liter	Komponent i rengøringsmidler
Trykkerier	Formaldehyd	0 liter	50 liter	Komponent i fremkaldervæske farve og lim
	Phenol	0	10.000 liter	Opløsningsmiddel og komponent i lim
	Styren	1 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel i farve, maling og lak
	Pentan	10.000 liter	10.000 liter	Opløsningsmiddel
Maskinsnedkerier og møbelfabrikker	Butylacetat	1 liter	10.000 liter	Stoffet indgår som bestanddel i lak i små mængder
	Formaldehyd	0 liter	50 liter	Komponent i lim
	Phenol	0	10.000 liter	Opløsningsmiddel og komponent i lim. Indgår i fotoemulsion
	Xylener	10 liter	1.000 liter	Rengøringsmiddel til metalprodukter. Opløsningsmiddel til lak og maling
	Propylenglykol methylether acetat	0 liter	100 liter	Opløsningsmiddel i maling, lak og lim
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	Butylacetat	1 liter	10.000 liter	Stoffet indgår som bestanddel i farve og lak i små mængder

Branche	Kemikalie	Kritisk oplagsmængde i OSD		Bemærkninger
		Sårbare områder	Øvrig OSD	
Anlæg for nyttiggørelse eller bortskaffelse af affald		*	*	*Kritisk oplagsmængde vurderes konkret ud fra, hvilke stoffer, der håndteres
Virksomheder, der fremstiller eller håndterer eller har oplag af organiske eller uorganiske stoffer og produkter i øvrigt.		*	*	*Kritisk oplagsmængde vurderes konkret ud fra, hvilke stoffer, der fremstilles, håndteres eller oplagres

BILAG 3 - 360º VÆRKTØJ



360º værktøjet er et dialogværktøj som anvendes i forbindelse med Teknik og Miljøs samarbejde om udviklingen af lokal- og helhedsplaner, som holder planerne op imod målene i kommuneplanen.

360º værktøjet er således ikke et måleværktøj i forhold til kvalitet i planerne.

Værktøjet består af følgende 14 spørgsmål:

1. Hvordan understøtter planen byrådets vision om klog vækst i Aarhus?
Svar: i meget høj grad

Det nye boligområde er placeret i naturlig forlængelse af eksisterende by kun 300 m fra Trige bymidte, og udnytter herved eksisterende infrastruktur samt byens servicefunktioner som indkøb, institutioner, fritidsfaciliteter, skole mv. Projektet omdanner nuværende landbrugsareal til boligområde, hvilket sikrer en øget bosætning i området, og understøtter Kommuneplanens vision om at fortætte området omkring Trige. Projektet fortætter området, uden at gå på kompromis med boligernes kvalitet samt omfanget af fælles, grønne opholdsarealer.

Planen er udviklet med fokus på liveability og social bæredygtighed i form af fællesskaber internt i området omkring fælles udearealer, der skaber mulighed for at beboerne kan mødes til aktivitet, ophold, leg mm., samt fællesskaber på tværs af byen omkring nye rekreative mødesteder i landskabet. Boligområdet gennembrydes af

en grøn kile, der etableres i forlængelse af et eksisterende grønt forløb i byen. Den grønne kile anlægges på det kuperede terræn og udformes med en landskabelig karakter.

2. Hvordan bidrager planen til større forbundethed med omverdenen?
Svar: i ringe grad

Flere boliger i Aarhus Kommune kan medvirke til at tiltrække nye borgere, og herved øge arbejdskraften og styrke erhvervslivet.

3. Hvilke positive bidrag giver planen til nærområdet eller Aarhus som helhed – og hvordan?
Svar: i høj grad

Visionen for projektet er at skabe et nyt boligområde, der indpasser sig naturligt til den eksisterende by og bidrager med kvalitet i arkitektur og grønne arealer.

Fælles udearealer og en grøn, landskabelig kile sikrer, at området opleves med en grøn karakter, og med faciliteter der giver mulighed for ophold og fællesskab. I området etableres stisystemer der, udover at sikre gode færdselsforhold internt i bebyggelsen, også forbinder lokalplanområdet med Triges bymidte og hermed skole, institution, bibliotek, mindre butikker mm. Den grønne kile anlægges på et skrånende terræn og forbindes til en eksisterende sti hvilket er med til at styrke grønne forløb og sammenhænge i byen.

4. Hvordan bruges særlige kulturspor i området aktivt til at højne kvaliteten i planen?
Svar: i høj grad

En del af lokalplanområdet er præget af kraftige terrænformationer, der giver området en særlig karakter. Dette areal friholdes for bebyggelse, og fremhæves som landskabeligt grønt element i planen.

Som en fortolkning af en typisk hegnsbeplantning, der ofte opdeler store, sammenhængende landbrugsarealer, etableres der træer og buske i grænsen mellem boligområdet og det åbne land mod nord.

Planen sikrer genetablering af en gammelt historisk stiforløb langs med områdets nordlige skel.

Planen sikrer at bebyggelsen ud til Randersvej få sadeltage som den eksisterende historiske bebyggelse langs med vejen.

5. Hvordan bidrager planen med opholdsarealer af høj kvalitet?
Svar: i meget høj grad

Projektet har særlig fokus på at skabe en høj grad af udendørs fællesarealer med en grøn karakter.

I boligområdet etableres fællesområder, der kan indrettes med legepladsfunktioner, bålplads, grill, opholdselementer eller lignende som fremmer fællesskabet på tværs af husene, styrker naboskabet og sikrer mere liv i området. I boligkvarteret etableres også en grøn kile, der udformes med beplantning så arealet får en naturlig og landskabelig karakter. Den grønne kile kobler sig på et eksisterende grønt forløb, der leder til Triges bymidte, hvilket sikrer en god tilgængelighed hertil, men medvirker også til at den grønne kile er tilgængeligt for alle byens borgere.

Grundene placeres, så der skabes mulig udsigt fra boligerne til det åbne land. Kvarterets åbne struktur med en lav bebyggelsesprocent på maks. 30 og en højde på maks. 8,5 m sikrer gode solforhold i de private haver og i fællesområderne.

6. Hvordan er planen med til at sikre en grønnere by?

Svar: i meget høj grad

Projektet udvikles, så der mellem boligerne dannes mindre grønne arealer, der kan danne udgangspunkt for lokale fællesskaber. De lokale grønne arealer udformes med træer og øvrig beplantning.

I områdets midte etableres et stort grønt område - en grøn kile - der beplantes med en høj diversitet af stauder, træer og buske. I kombination med de lokale grønne opholds-og aktivitetsarealer, bidrager området til generelt at styrke byens grønne profil.

Langs med nogle af vejene, sikre planen at der etableres vejtræer.

Der etableres et regnvandsbassin i området, der vil indgå som en del af de rekreative arealer.

Mod nord op til det åbne land, etableres beplantning der refererer til den typiske hegnsbeplantning som ofte ses på store landbrugsarealer og samtidig sikrer at boligområdet herfra opleves med en grøn karakter.

7. Hvordan er adgangen til at dyrke fritidsinteresser, fysisk udfoldelse og leg sikret i planen?
Svar: i høj grad

Boligområdet er placeret i eksisterende by, hvor der er god mulighed for at benytte lokale idrætsforeninger, boldbaner og sportshal i tilknytning til Bakkegårdsskolen. Herudover giver nærhed til naturområder som Bærmoseskov og Trige Skov mulighed for ophold, fysisk udfoldelse og leg i naturen. Planen sikrer at der etableres et fælles opholdsareal i begge af planens to boligklynger.

8. Hvordan er planen med til at sikre sammenhænge i forhold til nærområdet?
Svar: i høj grad

Området udlægges til åben-lavt byggeri, der tilpasser sig til den omkringliggende bebyggelsesstruktur, der primært består af parcelhuskvarterer.

Områdets åbne struktur med grønne arealer i varierende størrelser, styrker byens rekreative profil.

Planens stisystem kobler sig på eksisterende sti- og vejnet, og skaber en god fysisk sammenhæng med centrale punkter i byen som idrætsfaciliteter, skole, institution, bibliotek, indkøb mm. samt til skovene Bærmoseskov og Trige Skov.

Boligerne i den nordlige del af parcelhusområdet har mulighed for udsigt til det åbne land. Beplantningen langs med planens nordlige skel sikre at området opleves grønt fra det åbne land.

9. Hvordan er planen med til at sikre fortætning med kvalitet?
Svar: i nogen grad

Planen beskytter dannelsen af grundvand samtidigt med at den giver en øget fortætning af Trige by, hvilket underbygger Aarhus Kommuneplans vision om at udvikle området og skabe vækst. Området udvikles med fokus på at fortætte, uden at gå på kompromis med at skabe kvalitative boliger og fælles, grønne udearealer. Boligområdet vil styrke lokalsamfundet og skabe mere liv i byen.

10. Hvordan sikre planen blandede naboskaber med et varieret udbud af boligtyper og ejerformer?
Svar: i ringe grad

Området udlægges til åben-lavt boligområde, med udstykning af parceller. Projektet henvender sig derfor til en begrænset målgruppe.

11. Hvordan understøtter planen bæredygtig transport og øget mobilitet?
Svar: i nogen grad

Projektområdet ligger tæt på kollektive transportmuligheder i form af eksisterende buslinjer, der sikrer forbindelse til blandt andet Aarhus Midtby.

Et sammenhængende stisystem i parcelhusområdet kobles på byens eksisterende vej- og stinet og sikrer at gående og cyklister trygt og sikkert kan bevæge sig rundt i kvarteret og komme nemt til byens øvrige funktioner som indkøb, skole, institution mm.

12. Hvordan er ressourceeffektivitet, energiforbrug og robusthed ift. klima indtænkt i planen?
Svar: i nogen grad

Projektområdet disponeres, så der skabes gode forhold for lokal afledning af regnvand. Områdets lavpunkter, hvor regnvandet naturligt vil samle sig, friholdes for bebyggelse og anlægges som rekreative, grønne områder, der kan benyttes af områdets beboere til ophold og aktivitet.

Boligerne opføres i robuste materialer, der sikrer byggerierne en lang levetid. Der gives desuden mulighed for opsætning af solceller.

13. Hvordan bidrager planen til en blandet by, uden at fortrænge eksisterende erhverv?
Svar: i nogen grad

Området udvikles som et tæt-lav boligområde med en smugle erhverv i miljøklasse 2.

14. Hvordan er samskabelse og medborgerskab, mulighed for midlertidige aktiviteter og iværksætteri indtænkt i planen?
Svar: i nogen grad

Boligområdets fælles udearealer giver muligheder for samskabelse og brobygning på tværs af naboer, og skaber rammer for beboernes egen udvikling af ideer og initiativer.

TILLÆG NR. 142 TIL KOMMUNEPLAN 2017

REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget omhandler en mindre ændring af områdeafgræsningen for rammeområde 360121BO og rammeområde 360122ER.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1187 ændres områdeafgræsningen mellem kommuneplanens rammeområde 360121BO og og rammeområde 360122ER idet boligområdet udvides en smugle mod øst. Dette gøres for forbedre disponeringen arealerne imellem så det bliver mere regulære at planlægge for området i Lokalplan nr. 1187.

Tillægget ændrer ikke på rammebestemmelserne.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1.

NATURA 2000 OG BILAG IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr.1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet, at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder)

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

RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelserne for rammeområde 360121BO har følgende ordlyd:

Rammeområde 360121BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være op til 40 for den enkelte ejendom.

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse. Mindst 15% af arealet skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af ejendommen bebygges eller befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer en tilsvarende grundvandsdannelse.

Rammebestemmelserne for rammeområde 360122ER har følgende ordlyd:

Rammeområde 360122ER
Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende i miljøklasserne 2-4. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte miljøklasse i det konkrete område. Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler. Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

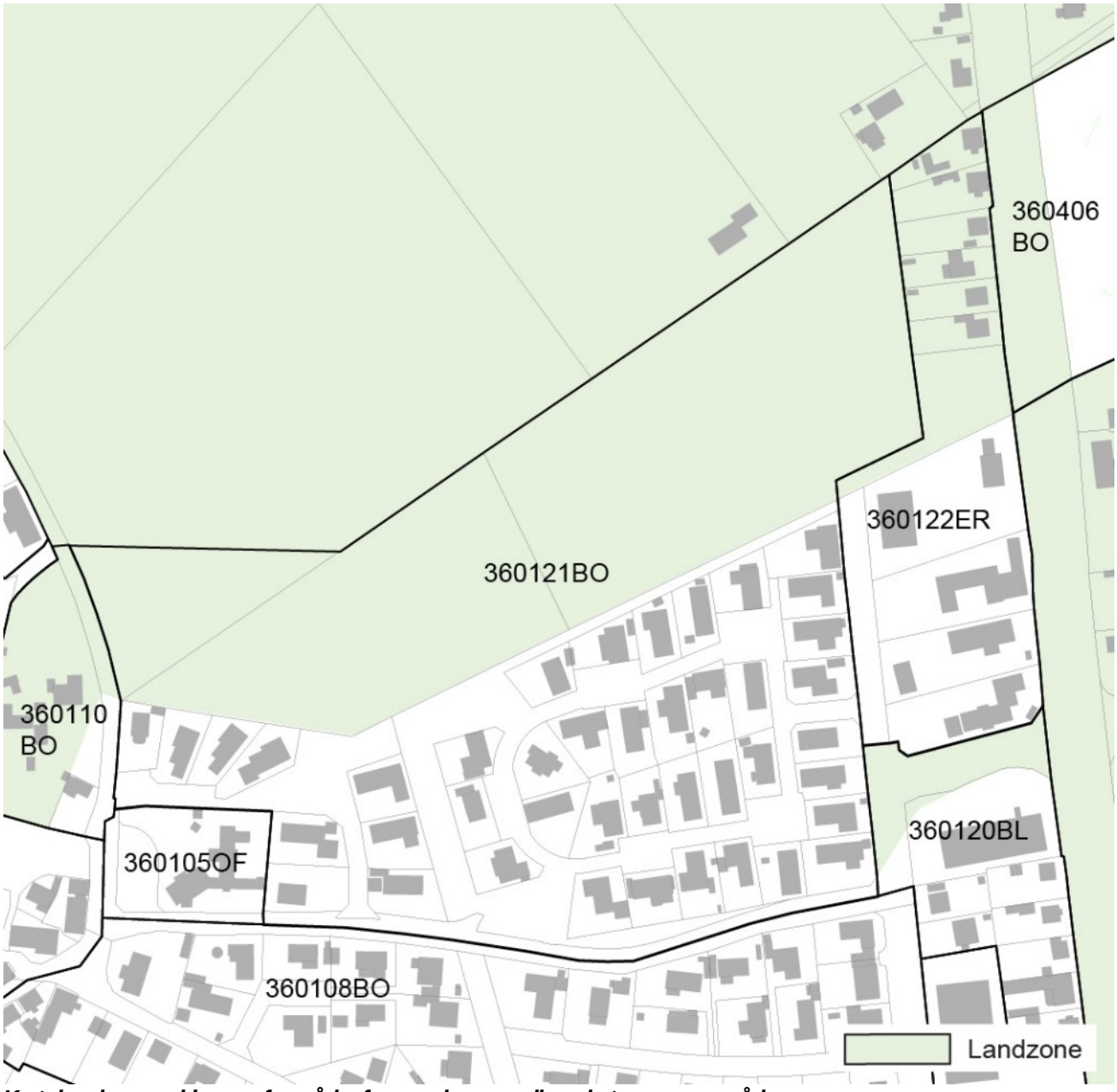
Arealet er beliggende inden for OSD. Vedrørende hvilke virksomheder og anlæg, der konkret kan placeres i OSD og begrænsninger i forhold oplag mv. der gælder for forskellige virksomhedstyper mv., henvises til kommuneplanrammernes bilag: "Virksomhedsklasser og grundvandsbeskyttelse".

I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 50 % af den enkelte ejendom bebygges eller befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer en tilsvarende grundvandsdannelse.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m..

Det maksimale etageantal er to etager.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 45 for den enkelte ejendom.



Kort der viser ændringen af områdeafgrænsningen mellem de to rammeområder.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER FOR – 1. LAV BOLIG

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

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

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

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

Bebyggelsesprocenten er i rammeskemaet anført for den enkelte boligtype.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSERER FOR EHVERVSOMRÅDE MED HÅNDVÆRKERVIRKSOMHEDER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende i miljøklasserne 2-4. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'. Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.