



Aarhus Kommune **1083**

Lokalplan nr.

Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov - PlanID 9653936

Lokalplan nr. 911 PlanID 2987919 samt Byplanvedtægt nr. 3 Plan-ID nr. 1115327 ophæves for den del der vedrører lokalplanområdet.

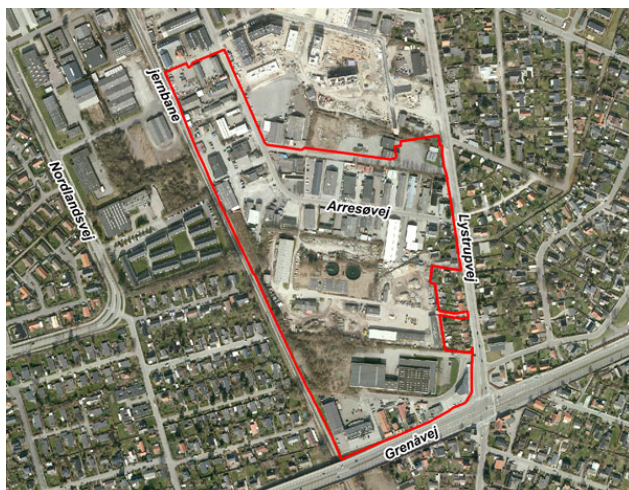
Februar 2020



28. februar 2020
Side 1 af 3

Lokalplan nr. 1083 Risskov Engby – bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Samtidig er tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017 vedtaget. Planen betyder, at området må anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper i kombination med erhverv og butikker, samt offentlige formål i form af daginstitutioner. Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

Planen og klagevejledning kan ses på aarhus.dk/annoncer eller Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1

fra fredag den 28. februar 2020.

Udbygningsaftale

Der foreligger en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3. mellem Aarhus Kommune og grundejerne for Risskov Engby. Ved aftalen forpligter grundejerne sig til følgende infrastrukturanlæg:

- Etablering af signalanlæg mellem Lystrupvej og Arresøvej.
- Ombygning af Arresøvej til en bygade. Vejen ombygges med cykelsti på en del af strækningen og med længdeparkering på den resterende del, hvor der påtænkes butiksmiljø i stueetagen. Ombygningen omfatter også en begrønning af vejen.
- Etablering af krydsningshelle på Lystrupvej. Der føres en sti gennem lokalplanområdet og ved dens udmundning ved Lystrupvej etableres



en krydsningshelle til hjælp for de lette trafikanters krydsning af Lystrupvej.

- Etablering af adgangsvej fra Arresøvej til lokalplanområdet.

28. februar 2020
Side 2 af 3

Ved aftalen forpligter ejerne sig tilsammen til at bidrage med 13 mio. kr. ekskl. moms. Dog skal de faktiske omkostninger til anlæggene afholdes af ejerne, uanset om de bliver højere eller lavere. Beløbet er ekskl. eventuel arealerhvervelse.

Retsvirkningerne af lokalplanen

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

Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

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. Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, 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.

28. februar 2020

Side 3 af 3

Klagegebyr

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

Domstolsprøvelse

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

Ophævelser

Del af Lokalplan nr. 911 (Plan-ID nr. 2987919) og Byplanvedtægt nr. 3 (Plan-ID nr. 1115327), vil blive ophævet ved den endelige godkendelse af lokalplanen.



Lokalplan nr. 1083



Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved
Arresøvej og Lystrupvej i Risskov
Indeholder Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Teknik og Miljø, Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 2213

E-mail: pbm@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 4400

i samarbejde med:

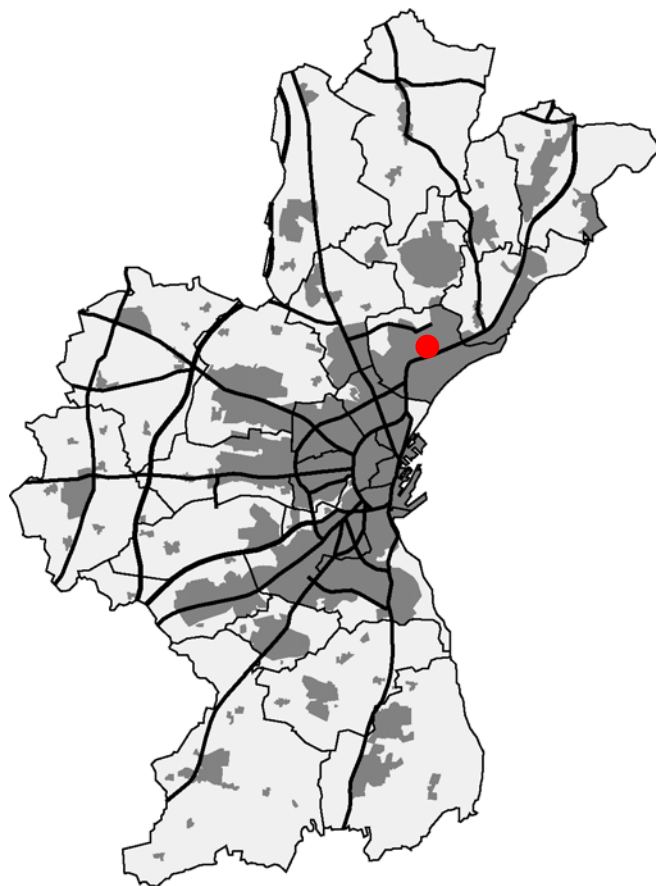
plusform arkitekter Aps
Museumsgade 24 b
8000 Aarhus

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 1083 er vedtaget af Aarhus Byråd den 5. februar 2020

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 28. februar 2020

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1083

Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, planens baggrund, mål og hovedtræk.....	2
Beskrivelse af bebyggelsens udseende, kvartertyper, m.v.	12
Beskrivelse af opholdsarealer, belægninger og beplantning.....	33
Beskrivelse af veje, stier og parkering.....	45
Beskrivelse af regnvandshåndtering.	49
Beskrivelse af affaldshåndtering.	51
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål.....	53
§ 2. Område og opdeling.....	54
§ 3. Anvendelse	55
§ 4. Udstykning	59
§ 5. Trafikforhold.....	59
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg	66
§ 7. Terrænregulering	67
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	68
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning.....	77
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	83
§ 11. Støjforhold.....	91
§ 12. Luftforhold	93
§ 13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	93
§ 14. Grundejerforening	94
§ 15. Servitutter.....	95
§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	96
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	97
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	123
TILLÆG NR. 22 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
BILAG 1: VIRKSOMHEDSLISTE	Bilag
BILAG 2: DIAGRAMMER OVER TRÆBEPLANTNING MM.....	Bilag
LOKALPLANKORT 1	Bilag
LOKALPLANKORT 2	Bilag
LOKALPLANKORT 3	Bilag
LOKALPLANKORT 4	Bilag
LOKALPLANKORT 5	Bilag
ILLUSTRATIONSPLAN.....	Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i Vejlbj Risskov der er beliggende vest for Lystrupvej, nord for Grenåvej og øst for letbanesporet. Den nordlige del af lokalplanområdet afgrænses dels af Lokalplan 911 og af Arresøvej.

Området består af et ældre erhvervsområde der er beliggende langs Arresøvej, en oplagsplads og et delvist nedlagt rensningsanlæg/pumpestation centralt i lokalplanområdet samt noget lettere erhverv langs Grenåvej.

Lokalplanområdet er ca. 14,5 ha stort og er delvist privat og kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet på side 55 er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet fremstår i dag med en blanding af større og mindre erhvervsvirksomheder, lettere erhverv og servicevirksomheder.

Letbanesporet ligger langs vestafgrænsningen af lokalplanområdet og et eksisterende letbanestop / påstigningssted findes umiddelbart nord for lokalplanområdet ved Torsøvej. Der findes et stykke fredskov på ca. 0,2 ha i den vestlige del af lokalplanområdet, der bevares som fredskov. Ud over denne, findes ingen bevaringsværdige beplantninger i området.

Området er tidligere engområde og fremstår fladt og lavtliggende. På grund af det lavtliggende terræn og et højtstående grundvand, er nedsivning ikke mulig, hvorfor regnvand, så vidt det er muligt, skal håndteres på terræn.

Adgang til områdets nordlige del foregår i dag fra Lystrupvej, via Arresøvej. Adgang til områdets centrale del foregår i dag med direkte adgang fra Lystrupvej og adgang til områdets sydlige del foregår i dag med direkte adgang fra Lystrupvejs sydlige del.

Lokalplanområdet indeholder ingen bevaringsværdige bebyggelser eller kulturmiljøer.

Planens baggrund og mål

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Aarhus Kommunes og en række private grundejeres ønske om, at udnytte deres ejendomme til andet formål end det nuværende.

Aarhus Kommune og Aarhus Vand ejer to større ejendomme der anvendes som henholdsvis oplagsplads og anlæg til spildevand- og regnvandshåndtering, hvoraf en del af spildevand- og regnvandshåndteringen fortsætter som funktion.

De private ejendomme er henholdsvis erhvervsejendommene langs Arresøvej, som består af forskellige virksomheder, både produktions- og servicevirksomheder, og en stor tidligere lagerejendom Lystrupvej 1, samt erhvervsejendommene mod syd grænsende op til Grenåvej, med bl.a. motorcykelforretningen CAPS.

Området er i Kommuneplan 2017 udpeget som byomdannelsesområde, og det er i overensstemmelse hermed, at området ønskes omdannet fra et rent erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Denne plan har til formål at muliggøre omdannelsen af erhvervsområdet til et nyt attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde med hovedvægten på boliger. Området vil komme til at bestå af ca. 92 % boliger og 8 % lettere erhverv i erhvervs-klasserne 1 – 2, som f.eks. kontorer, klinikker, bureauer og lignende.

Mål

Målet med planen er at området udvikles robust og socialt bæredygtigt, så bydelen kommer til at indeholde en blanding af erhverv, boliger og offentlige formål med en tilhørende bred vifte af gode aktivitets- og opholdsmuligheder. Bydelen skal desuden udvikles med det mål at den blandede by får en høj bykvalitet, med boliger til alle behov og med gode muligheder for at bidrage bydelen med nye arbejdspladser. I bydelen i dag findes mange små og mellemstore værksteder, håndværksfirmaer og lignende og i lokalplanen ønskes at sikre, at en fastlagt procentdel af byggeriet fortsat anvendes til småfirmaer, små butikker, mindre værksteder og lignende.

To gennemgående stiforløb løber igennem lokalplanområdet, en kombineret gang- og cykelsti samt en rekreativt anlagt sti for gående, langs med hvilke der anlægges opholds- og aktivitetszoner. Stiforløbene skal sikre forbundethed med andre bydele omkring lokalplanområdet, og vil på længere sigt kunne indgå i et større infrastrukturelt stinet, der vil forbinde kyststrækningen og skoven i Risskov med Engsøen nord for lokalplanområdet.

Et andet mål med planen er derfor at udviklingen af bydelen sker med fokus på at anlægge opholds- og aktivitetszoner langs de grønne forbindelser igennem området, bymæssige torve langs Arresøvej, stiforløb der binder området sammen med de omkringliggende bydele samt et stort grønt legeområde i midten af området, hvoraf en del er udlagt til daginstitutioner, men tilgængeligt for alle efter institutionernes lukketid.

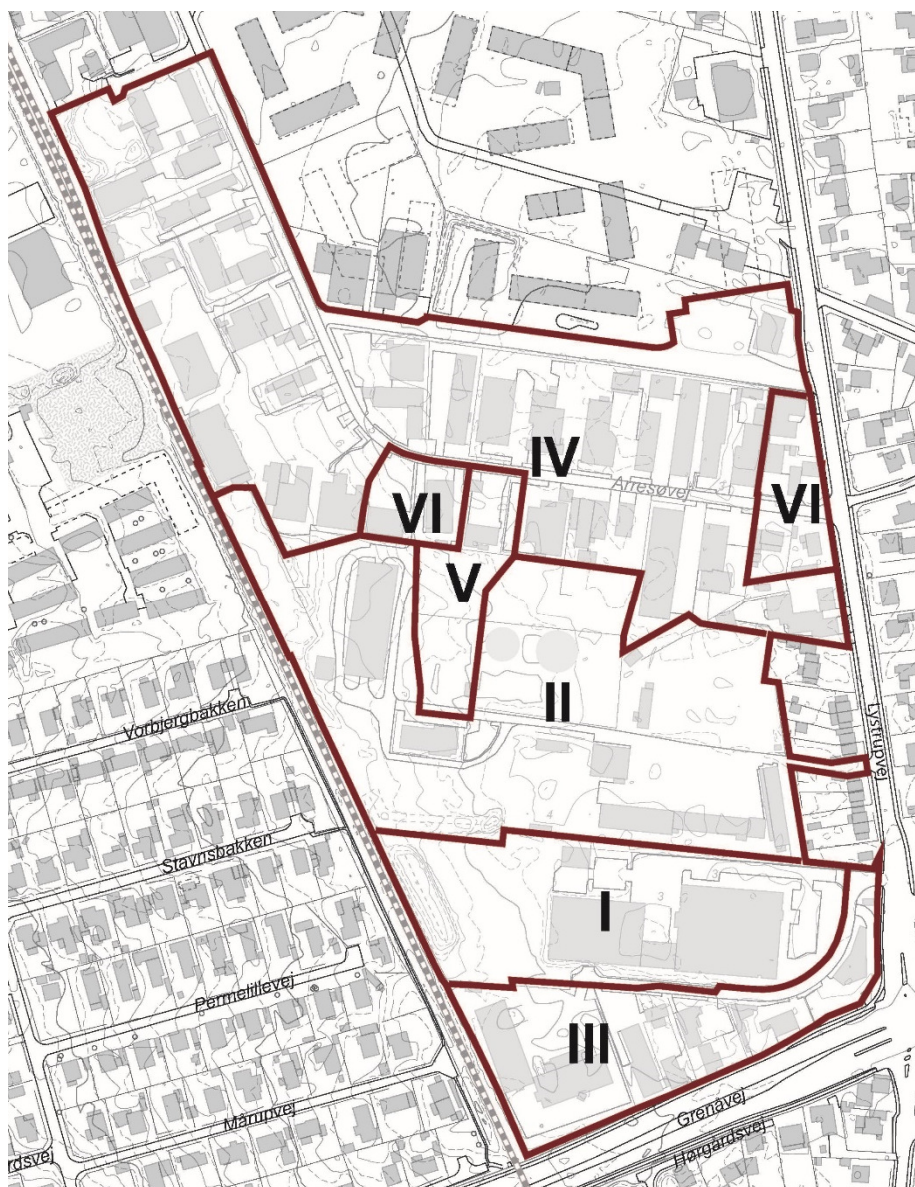
Planens hovedtræk

Planens hovedtræk er at omdanne området til et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der kan opføres omkring 156.000 m² bebyggelse der vil rumme 1600 – 1700 boliger. De fremtidige erhverv placeres ud mod Grenåvej, ud mod Lystrupvej samt i stueetager i bebyggelse mod Arresøvej.

Arresøvej bliver den nye hovedadgangsvej til området. Bebyggelse langs Arresøvej får adgang via denne og bebyggelse i den centrale del af lokalplanområdet får adgang via en ny intern vej med to tilslutninger til Arresøvej.

Bebyggelsen ved Grenåvej får to vejadgange. Den østligste del får fortsat adgang direkte fra Lystrupvej ad en blind vej og den vestligste del får adgang nord fra via tilslutning til Arresøvej.

Der etableres nord-sydgående og øst-vest gående stiforbindelser der forbinder lokalplanområdet med det eksisterende stinet, og giver mulighed for at etablere en grøn forbindelse fra Egå Engsø gennem lokalplanområdet og videre til kysten og skoven ved Risskov.



Oversigt over lokalplanområdets delområder

Lokalplanområdet er opdelt i seks delområder, I til VI, som vist på kortet herover. Delområde I og II er rene boligområder, III og IV er udlagt til blandet bolig og erhverv, V er udlagt til offentlige formål og VI er udlagt til rent erhverv.

Delområderne er igen opdelt i 33 storparceller. En storparcel kan være bebygget med Karréhuse, Gårdbeybyggelse, Byhuse, erhvervsbebyggelse eller daginstitutionsbebyggelse.

Parkeringen i lokalplanområdet vil primært blive løst i form af parkering under hævede gårdrum i karréer og gårdbeybyggelse, parkering langs veje samt parkering gravet ind i terræn langs banen med opholdsarealer og stiforløb ovenpå.

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for boligbebyggelse i lokalplanområdet under ét er ca. 120, og fastsættes med et maksimalt bruttoetageareal i de enkelte storparceller.

Centralt i området er der et større grønt fælles opholdsareal hvori der indgår et regnvandsbassin, der indrettes så den får en rekreativ værdi. Fra det centrale grønne opholdsareal er der grønne forbindelser ud i området. Mod nord en forbindelse der på sigt kan forbinde lokalplanområdet med Egå Engsø og mod syd en forbindelse der kan forbinde lokalplanområdet med kysten ved Risskov.

Delområde I er den tidligere store lagerejendom, der oprindeligt har haft adgang fra Lystrupvej. Delområdet er underopdelt i fire storparceller. Tre af storparcellerne er udlagt til karrébebyggelse i et varieret etageantal op til 6 etager (Karréhusene). To af karréerne opføres med et hævet gårdrum, hvorunder størstedelen af delområdets parkering anlægges. Den sidste karré opføres ikke med et hævet gårdrum, her anlægges delvist parkering og opholdsarealer i gårdrummet. Den fjerde storparcel er til en byhusbebyggelse i maksimalt 5 etager (Byhusene), der integreres i det naturligt hævede terræn op mod banen og hermed får en delvist nedgravet parkeringsetage.

Delområde II består af en kommunal ejendom, som er underopdelt i syv storparceller. Fem af storparcellerne er udlagt til karrébebyggelse og gårdbeybyggelse i maksimalt 6 etager og to er udlagt til byhusbebyggelse i maksimalt 5 etager (Byhusene). Bebyggelsens karréer og gårdbeybyggelse er opbygget omkring hævede gårdrum hvorunder der er parkering.

Delområde III består af flere erhvervsjendomme i lokalplanområdets sydlige del ud mod Grenåvej, bl.a. med en motorcykelforretning og et bageri. Delområdet er underopdelt i to storparceller. Storparcellerne bebygges med en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i 3-6 etager opført som en gårdbeybyggelse med boliger og erhverv, hvor erhvervet fortrinsvis er placeret i storparcel 1 samt i de nederste etager i et enkelt byggefelt i storparcel 2. For at håndtere støj fra Grenåvej der rammer bebyggelsens facader, er der skitseret på vindues- og altanløsninger der ikke skæmmer facaden og som tillader udluftning af boligen uden at støjen fra Grenåvej påvirker boligen.

En del af bebyggelsen er udlagt til byhuse. Den vestlige del af bebyggelsen er opbygget omkring et forsænket gårdrum, der ud over anvendelse til ophold, kan opmagasinere regnvand i tilfælde af ekstremregn. Parkering til bebyggelsen udlægges delvist nedgravet og delvist på det eksisterende terræn, under de hævede byggefelter langs med Grenåvej og langs med letbanen, samt som kantstensparkering til en del af byhusene.

Delområde IV består af ejendomme langs Arresøvej samt to arealer mod Lystrupvej. Delområdet er underopdelt i tolv storparceller. Delområdet bebygges med en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i 3-6 etager opført som karrébebyggelse og gårdbebyggelse, med pladسدannelser flere steder langs med Arresøvej og med butikker og erhverv fordelt i stueetager, på førstesale samt i enkelte erhvervsbygninger. De resterende etager er til boligformål. Størstedelen af bebyggelsen er opbygget omkring hævede gårdtrum hvorunder der er parkering.

For at fastholde Arresøvej som en bydel hvor der stadig kan være erhvervsfunktioner, fastlægger lokalplanen at der i delområdet skal være som minimum 4,5 % erhverv. Dette skal fortrinsvis koncentreres omkring Arresøvej ud mod vejens pladسدannelser og med nem adgang fra Arresøvej.

Delområde V er udlagt til offentlig anvendelse og er opdelt i to storparceller. Delområdet udlægges til daginstitutioner med tilhørende opholdsareal, legepladser samt bil- og cykelparkeringspladser. Delområdet ligger ud til Arresøvej og er i dag udlagt til erhverv.

Delområde VI består af de dele af lokalplanområdet som er udlagt til rent erhverv. Delområdet ligger to steder i lokalplanområdet: i den østlige ende af Arresøvej og ved svinget på Arresøvej og er opdelt i 4 storparceller. Matriklerne består af eksisterende erhverv der fortsat kan drives videre på de oprindelige betingelser og som kan fortsætte i den nye blandede bydel. I delområdet er der dog udlagt nye byggefelter, som skal anvendes i tilfælde af at der opføres nyt byggeri til erhvervsformål.

Med lokalplanen ændres områdets anvendelse fra erhverv til blandet bolig- og erhverv med hovedvægt på boliger. I området er der i dag en række virksomheder som påfører omgivelserne en miljømæssig belastning. Disse virksomheder kan fortsætte med deres lovlige virksomhed indtil de selv ønsker at afvikle virksomheden og udnytte deres ejendom i henhold til denne lokalplan. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse, der betyder, at man i forbindelse med opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse til bolig- og erhvervsformål, i de områder hvor der måtte være risiko for en miljøpåvirkning, f.eks. af emissioner, støv og støj, skal det dokumenteres at miljølovgivningens bestemmelser er overholdt ved den påtænkte bygningshøjde og placering, nødvendige afværgeforanstaltninger er etableret eller at de pågældende virksomheder er afviklet og påvirkningen er ophørt.



Illustrationsplan som et eksempel på hvordan bebyggelsen kan udformes. Se også rumlige illustrationer på følgende side 8 samt bilag



Rumlig illustration af bygningsvolumener i det færdigudbyggede område, set fra sydvest



Rumlig illustration af bygningsvolumener i det færdigudbyggede område, set fra sydøst

På illustrationsplanen samt på de rumlige illustrationer herover, ses hvordan de lukkede karrébebyggelser og de semiåbne gårdbebyggelser ligger fordelt omkring det centrale regnvandsbassin og omkranses af byhuse og, mod Grenåvej, af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Der vil fordelt i området blive etableret pladselementer til ophold, aktivitet og leg, placeret og fordelt i princippet som vist nedenfor. Disse bliver indrettet så de er egnede til henholdsvis ophold, aktivitet og leg. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer deres placering og anvendelse.



Principiel placering af pladselementer til forskellige former for ophold, aktivitet og leg

Planen indeholder flere gennemgående grønne og rekreative forbindelser så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Ris-skov, som vist i princippet på kortet herunder samt på kort side 11.



Lokalplanområdet kan indgå i fremtidige grønne forbindelser imellem Egå Engsø og kyststrækningen i Rissskov



Kort der viser principperne for lokalplanområdets gennemgående forbindelser for gående, cyklende og kørende trafik

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser for det generelle udseende af den kommende bebyggelse i lokalplanområdet, og nogle forskellige, mere specifikke, bestemmelser for kvartertyperne.

De tre kvartertyper

Lokalplanområdet er bebygget med tre kvartertyper, ud over daginstitutioner og arealer udlagt til rent erhverv.

- Karréhusene
- Byhusene
- Gårdbebyggelsen

De tre typer kan ses på kortet herunder. De skal fremstå med hver deres eget præg, og der gælder forskellige bestemmelser for hver af kvartertyperne. Derudover gælder nogle generelle fælles bestemmelser for hele lokalplanområdet.



Oversigt over de tre kvartertyper samt erhverv og institutioner

Lokalplanområdet vil fremstå med varierede bebyggelser primært opført i tegl, og med udgangspunkt i de samme materialer indenfor et begrænset antal farver. Ved at variere brugen af de samme materialer, som forskellige forbandt, mønstermurværk, højder, forskydninger, tagflader, taghældninger, terrasser, karnapper, franske altaner og taghaver samt brug af forskellige supplerende materialer til mindre bygningsdele, er det målet at skabe en bebyggelse der vil fremstå som en helhed med planlagte afvigelser, der giver en harmonisk variation indenfor helheden.

Bebyggelsens udseende

For alle tre kvartertyper gælder det at;
Bebyggelsen skal variere hvad angår farver, etageantal, taghældninger og arkitektonisk udformning.

Lokalplanrådets bebyggelse skal primært fremstå med facader i tegl som blank mur i teglens naturlige farve. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at minimum 80 % af facadematerialet i den enkelte bygning bliver teglsten.

Tage i lokalplanområdet skal fremstå varierede med flade tage, ensidige hældningstage og sadeltage. For at skabe en ordnet variation i tagformerne, indeholder lokalplanen bestemmelser der styrer andelen af de forskellige tagformer inden for hver enkelt storparcel.

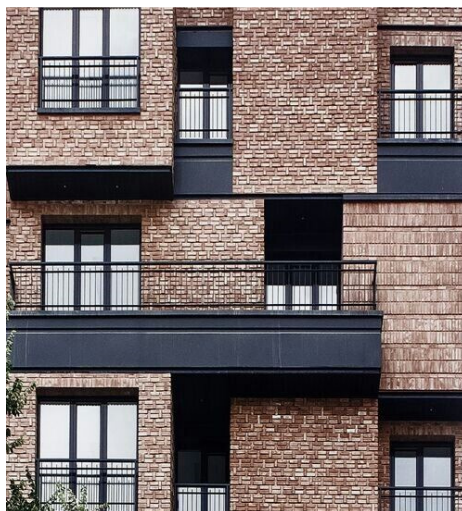
Teglsten der anvendes i bebyggelsernes facader, skal have en rødlig, mokka, brunlig, sandfarvet eller grålig nuance med et dæmpet farvespil, som vist i teglstenseksemplerne på side 14. For at opnå harmoni i de anvendte teglsten, må der inden for hver storparcel kun anvendes tegl fra én af de 12 viste teglstensblandinger. Hvis der ønskes farveskift inden for storparcellen, kan man bruge de samme sten i et anderledes blandingsforhold, skifte fugefarve eller lignende.



Eksempel på hvilke strukturer, farver og variationer i teglsten der kan anvendes inden for den enkelte storparcel



To eksempel på bebyggelse hvor der er anvendt komplementerende materialer i facaden



Fire eksempler på anvendelse af mønstermurværk, teglfremspring og forskydninger



To eksempler på bebyggelse med små og store forskydninger i facaden

Variation i den enkelte storparcel skabes desuden ved at minimum 20 % af facaderne udføres som fx mønstermurværk, recesmurværk eller ved anvendelse af et komplementerende facademateriale i facaderne, som vist på illustrationerne på side 15. Mønstermurværk skal bruges for at fremhæve forskellige bygningsdele, funktioner og designelementer.

Der må være mindre pudsede facadeudsnit i åbninger, f.eks. indgange til gårdhave, portgennemgange og lignende.

De primære teglfacader skal varieres med sekundære facadematerialer, der skal bruges som opdelende og komplementerende elementer. Af disse kan vælges imellem træ, metal, natursten, beton og begrønnede facader. De sekundære materialer skal stå i deres naturlige farver eller i en farveskala der spænder fra sort til hvidt.

Indenfor en storparcel, skal der bruges teglsten fra den samme teglstensblanding, se eksempler på side 14, til hele bebyggelsen.

Bebyggelsen skal have forskydninger i facaderne. Forskydningerne kan være både lodrette og vandrette, fx som vist på illustrationerne på siderne 15-16.

Forskydningernes formål er dels at opdele bygningsvolumenet, skabe skyggespil, privathed for altaner/terrasser, men også for at få mulighed for lys ind fra to sider og udsyn til omgivelserne, hvor boligerne ikke har vinduer til begge sider af en bygning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger hvordan forskydningerne skal placeres samt hvilke dybder de enkelte forskydninger skal have.

Beskrivelse af de enkelte kvartertyper med tilhørende ophold og parkering

Karréhusene

Inden for lokalplanområdet bliver der flere kvarterer med karrébebyggelse. Deres placering kan ses på kort på side 12.

Karréhusene opføres som delvist lukkede karréer med gennemgang til gårdrummet mindst to steder. Karréerne opføres med etageantal der varierer imellem 3 og 6 etager.

En karré skal have et ensartet udseende inden for den enkelte storparcel. Inden for lokalplanområdet vil karréerne fremstå varierede med hensyn til arkitektonisk udformning og tagformer, og hver karré vil hermed fremstå med sit præg. Der bliver mulighed for at anlægge fælles og private terrasser på tage, samt evt. orangerier eller lignende transparente og lægivende bebyggelser.

Karréernes boliger og opgange vil få direkte indgang fra adgangsvejene og fra gårdrummet.

Karrébebyggelsens parkeringsbehov etableres primært ved etablering af en parkeringsetage som ligger på terrænen, som strækker sig under den indvendige del af bebyggelsen og gårdrummet, se snit på side 19.

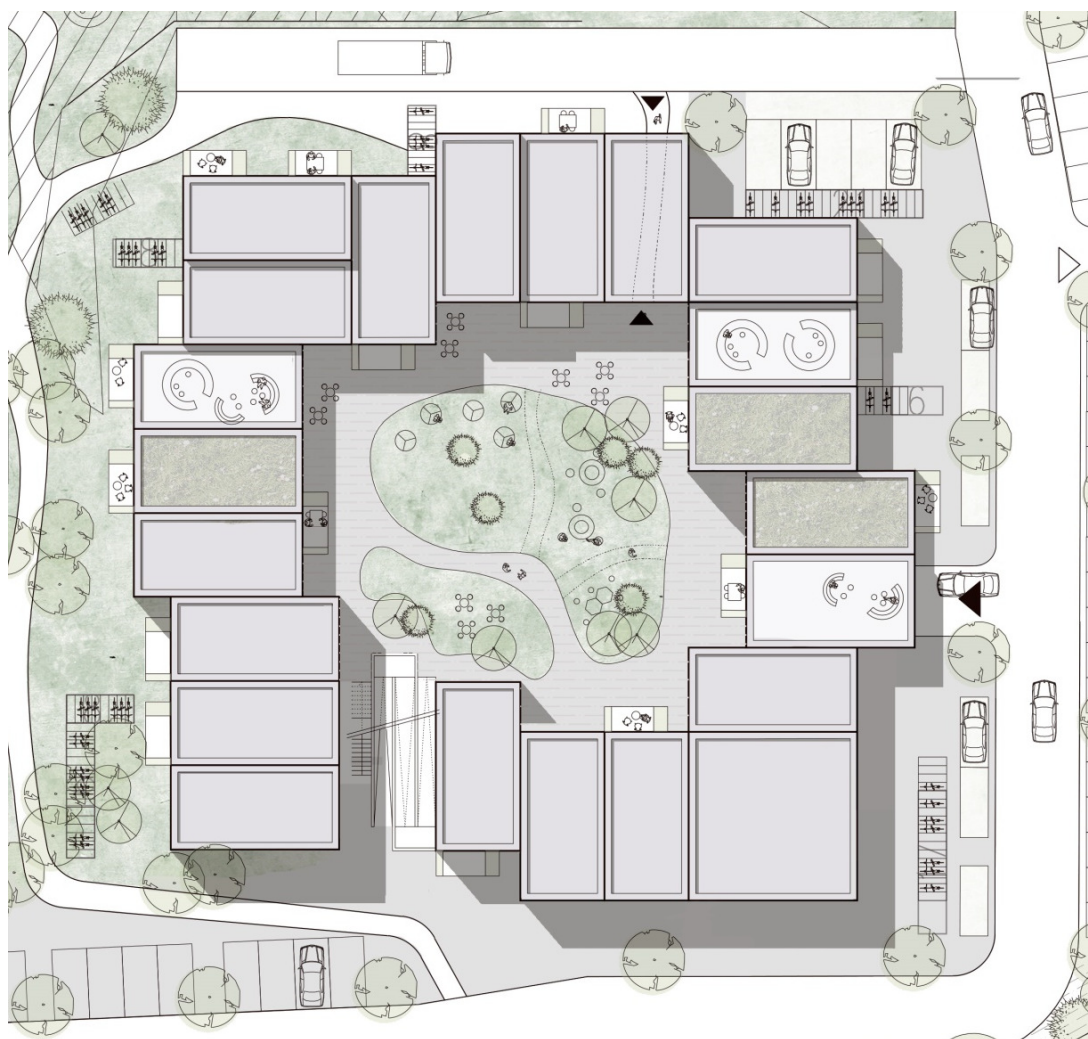
Oven på parkeringsetagen bliver der indrettet et hævet grønt gårdrum som opholdsareal til bebyggelsens beboere. Fra parkeringen vil der blive opgang til både det hævede gårdrum og udgang til det omkringliggende terræn. Bortset fra indkørslen til parkeringsetagen vil den ikke blive synlig i facaden idet boligen i stueetagen vil omslutte parkeringsetagen, i princippet som vist på illustrationen nedenfor.



Eksempel på karrébebyggelse med åbninger og portgennemgange



Eksempel på hvordan karrébebyggelsen fx vil fremstå



Eksempel på et planudsnit ved en karrébebyggelse

Omkring karréerne etableres der enkelte parkeringspladser på terræn i tilknytning til bebyggelsen.



Snit gennem en karrébebyggelse

Boligerne i stueetagen kan indrettes enten som del af overliggende bolig eller som selvstændige små boliger. En mindre andel af stueetagerne kan også have anvendelser som indgangsrum, fælles vaskerum eller andre fælles funktioner i tilknytning til boligerne.

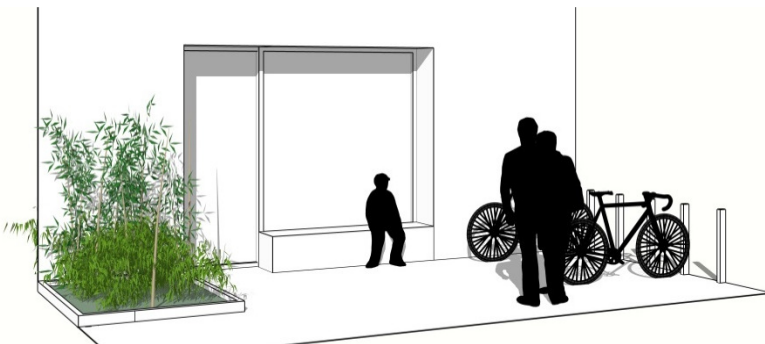
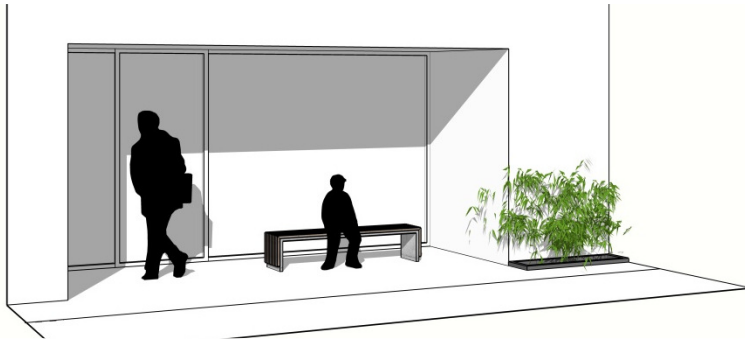
Dækket over parkeringsetagen, skal indrettes som fælles opholdsareal og private haver eller terrasser for bebyggelsen. Jordlaget på dækket skal have en tykkelse så det giver gode vækstbetingelser for den påtænkte beplantning.

Der skal være opgange / indgange til alle boligerne fra ydersiden af karréen, og disse indgange skal være gennemgående, så alle boliger via indgangene, får adgang til karréens gårdrum og til parkeringsetagen.

Der skal være minimum en altan eller terrasse til hver lejlighed eller adgang til fælles have, fælles altan eller tagterrasse.

Cykelparkering placeres på terræn udenfor karréen og inde i bebyggelsen eller parkeringsetagen.

Som en overgang mellem bebyggelsen og de omgivende arealer, skal der etableres en kantzone, der får funktion som en åben forhave eller terrasse. Intentionen er at der langs husene kan opstå opholdsmuligheder både i form af private og halvprivate opholdsarealer, samt en gangforbindelse så der kan etableres kontakt til de forbigående og dermed skabes liv og aktivitet langs med husene. Kantzonerne skal i princippet indrettes som vist på eksemplerne på side 20.



Tre eksempler på hvordan kantzoner ved karréhusene kan indrettes

Byhusene

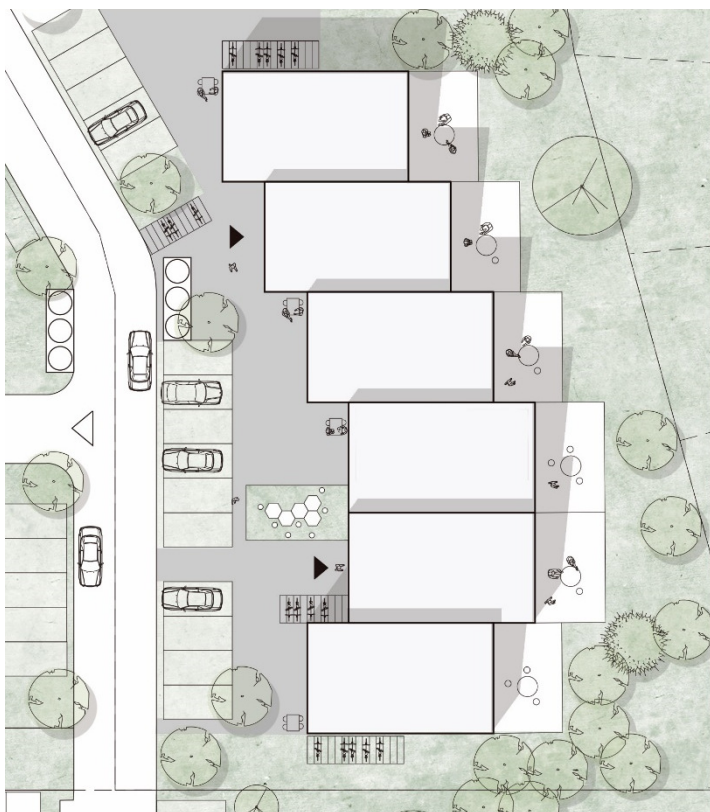
Inden for lokalplanområdet bliver der flere bebyggelser med byhuse. Deres placering kan ses på kort på side 12.

Byhusene er en form for rækkehuse. De vil blive opført i maksimalt 5 etagers højde og kan hver især anvendes til boliger i enten ét eller flere plan.

Byhusene opføres i ensartede materialer, men bliver med hensyn til arkitektonisk udformning, taghældninger og forskydninger opført varieret. Der bliver mulighed for at anlægge både fælles og private terrasser på tage



To eksempler på hvordan byhusbebyggelsen kan fremstå



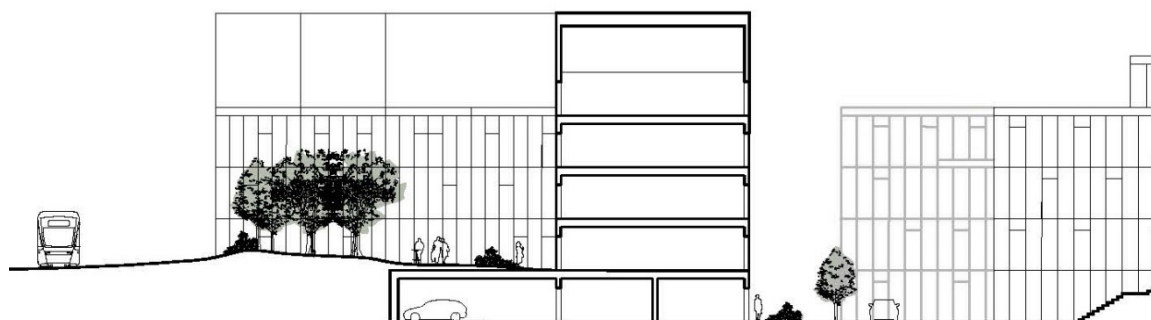
Planudsnit for byhusbebyggelse langs ny intern vej



Planudsnit for den del af byhusbebyggelsen der er langs letbane og gang/cykelstiforbindelse

Boliger og opgange vil få direkte indgang fra lokalplanområdet interne veje. Parkeringen vil blive anlagt som individuel parkering under boligerne, fælles parkering under boligerne samt som parkering på terræn i umiddelbar nærhed af boligerne. Individuel parkering under bebyggelsen, eller i bebyggelsens stueetager, bliver etableret integreret i bebyggelsen og skjult bag porte. En del af cykelparkeringen etableres sammen med bilparkeringen og øvrig cykelparkering etableres på terræn.

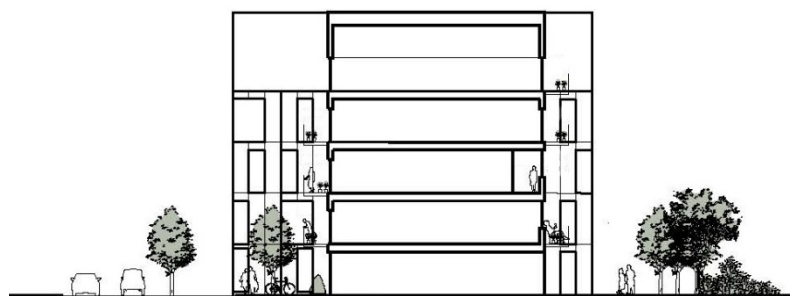
De byhuse der er indbygget i det højere terræn mod letbanen anlægges med en fælles parkeringsetage under og bag bebyggelsen. Den bliver ikke synlig i facaden, som vist på nedenstående snit. Boliger og opgange vil få direkte indgang fra adgangsvejen ligesom indkørsel til den indbyggede parkeringsetage også anlægges fra adgangsvejen.



Principsnit gennem byhusbebyggelse langs med letbanen – her vist i en udformning med ensidig taghældning.

Lejlighederne skal i stueetage have direkte adgang til det fri og mod adgangsveje skal der etableres terrasse, fælles opholdsområder og lignende der bidrager til aktivitet.

Alle byhusboliger skal have minimum én altan, terrasse eller udgang til ophold på terræn.



Principsnit gennem en byhusbebyggelse.

Som en overgang mellem byhusene og de omgivende arealer, skal der etableres en kantzone, der kan anvendes som en åben forhave eller terrasse. Intentionen er at der langs husene kan opstå opholdsmuligheder både i form af private og halv-private opholdsarealer, så der kan etableres kontakt til de forbigående og dermed skabes liv og aktivitet langs med husene. En mindre del af kantzonerne kan anvendes til cykelparkering og resterende areal anlægges beplantet og brugbart til

ophold, eller som en beplantet bufferzone mellem fortov og bebyggelse. Eksempler på byhusenes kantzoner kan ses herunder.



Kantzoneeksempler ved byhuse



Kantzoneeksempler ved de byhuse der har individuel parkering i stueetageniveau som en integreret del af bebyggelsen



Kantzoneeksempler ved byhuse

Vest for byhusene langs banen, løber den gennemgående cykel- og gangsti. Fra den bliver der mulighed for at anlægge sekundær adgang til boligerne. Området vest for boligerne udformes som et grønt areal med private terrasser, beplantning og fælles rekreative arealer som opholdszoner, legepladser osv., der ligger som

aktivitetszoner langs stiforløbet, men også som opholdssteder for beboerne i byhusbebyggelsen.

Gårdbebyggelserne

Inden for lokalplanområdet opføres en del af bebyggelsen som gårdbebyggelse, hvis placering kan ses på kort på side 12.

Gårdbebyggelserne opføres som åbne eller semiåbne gårde der anlægges med brede trapper eller ramper op til det hævede gårdrum, hvor under der anlægges en parkeringsetage på terræn.

Gårdbebyggelserne opføres i højder som varierer mellem to og seks etager.

Bygningerne opføres i ensartede materialer, men bliver med hensyn til arkitektonisk udformning, taghældninger og forskydninger opført varieret. Der bliver mulighed for at anlægge fælles og private terrasser på tage, samt evt. orangerier eller lignende transparente og lægivende bebyggelser.

Gårdrummene skal udformes med træer, beplantning, opholdsmuligheder og byinventar i princippet som vist på planudsnit herunder samt på illustrationer på side 26.

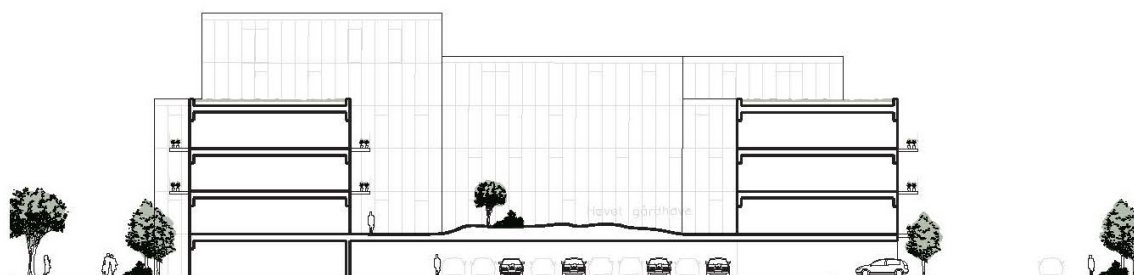


Planudsnit af gårdbebyggelse



Eksempler på gårdbebyggelse med forskellige tagformer.

Parkeringen skal primært etableres under hævede gårdrum, hvorpå der anlægges grønne opholdsarealer og haver, som vist på snit herunder.



Principsnit ved gårdbebyggelserne

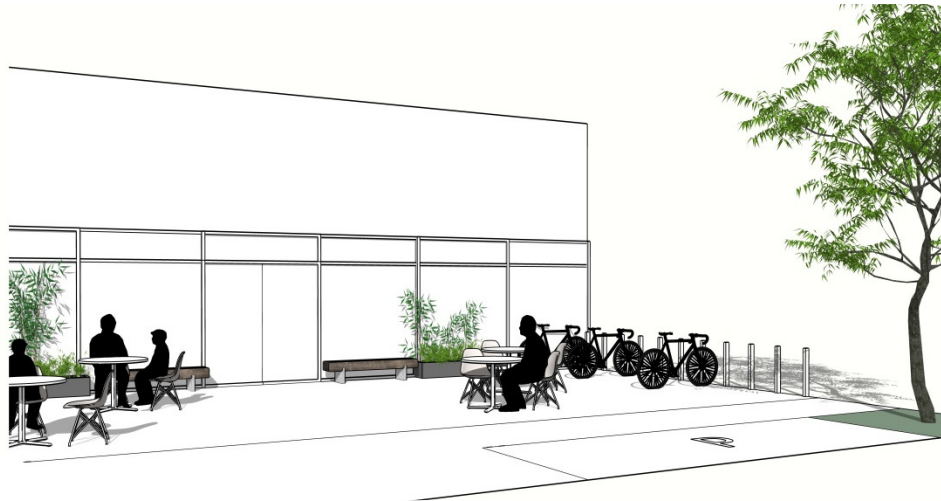


Principsnit igennem de gårdbebyggelser, der ligger langs letbanen

Gårdbebyggelsens kantzone anlægges som overgang mellem bebyggelsen og de omgivende arealer. Den etableres med en funktion som en åben forhave eller terrasse. Intentionen er at der langs husene kan opstå opholdsmuligheder både i form af private og halvprivate opholdsarealer, så der kan etableres kontakt til de forbi-passerende og dermed skabes liv og aktivitet langs med husene.

Kantzonerne skal i princippet indrettes som vist på eksemplerne på side 20 samt på eksempler herunder og på næste side.





To eksempler på udformning af kantzone mellem gårdbebyggelse og kørebane

For den sydligste gårdbebyggelse, der ligger langs Grenåvej, gælder der særlige forhold, der beskrives herunder.

Gårdbebyggelsen langs Grenåvej opføres som en rand- og gårdbebyggelse langs et forsænket parkeringsareal ud mod letbane og Grenåvej, samt omkring et forsænket have- og opholdsareal. Området udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål og bebyggelsen opføres i 3-6 etager.

Området er belastet af trafikstøj fra Grenåvej, så derfor opføres bebyggelsen som en delvist sammenbygget bebyggelse ud mod Grenåvej, til at forhindre støj i at trænge ind på grønne arealer og torve. For at sikre at støj ikke breder sig ind i boligerne, skal bebyggelsen opføres med fokus på tætte facader, vinduer med udluftningsmulighed via støjdæmpende vinduesåbninger samt fx indeliggende altaner med afskærmende værn, eller opføres som gennemgående boliger med mulighed for at udlufte og ventilere ud mod den støjfri side af bebyggelsen. En mindre del af bebyggelsen udlægges til erhvervsformål og butikker, fortrinsvis langs med Grenåvej.

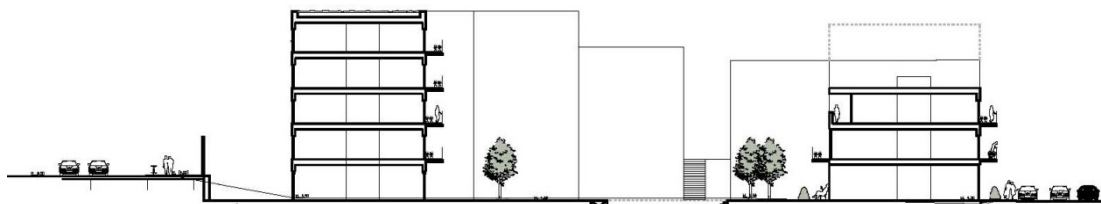


To eksempler på hvordan gårdbebyggelse ved Grenåvej kan fremstå, med arkitektonisk indpassede vindues- og karnapløsninger der hindrer støj fra vejen i at brede sig ind i boligerne.

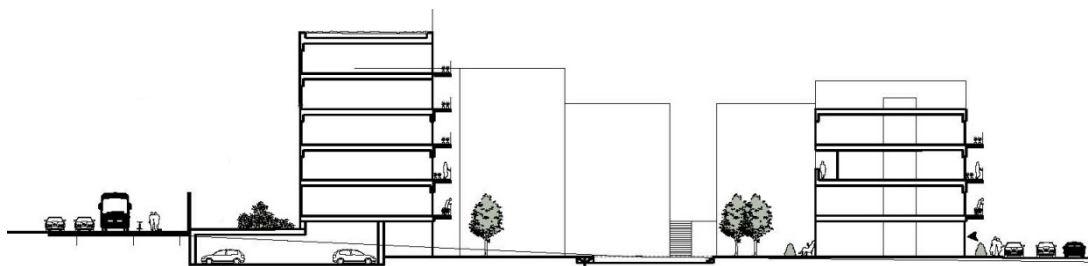


Planudsnit af en del af bebyggelsen mod Grenåvej

Den nuværende adgang til området fra Lystrupvej erstattes af en ny adgangsvej, der via en intern vej er forbundet med Arresøvej, som det kan ses herover i planudsnittet.



Principsnit der viser det varierende terræn imellem bebyggelsen og Grenåvej



Principsnit der viser hvordan områdets varierende terræn udnyttes til parkering langs Grenåvej

Kantzonerne omkring bebyggelsen langs Grenåvej kan udlægges som private haver, forhaver eller halvoffentlige kantzoner til brug for forbipasserende. Se eksempler herunder på hvordan de kan indrettes.

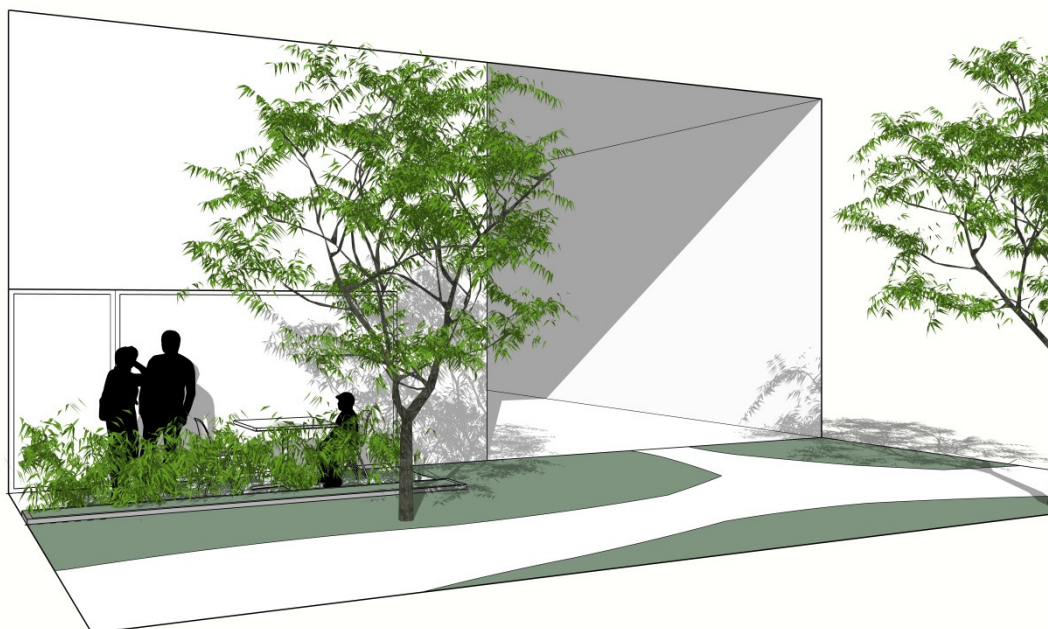


Illustration af hvordan kantzonen langs bebyggelsens sydside mod Grenåvej kan indrettes samt hvordan stiforløb i den rekreative forbindelse fra Grenåvej kan ledes igennem bebyggelsen via portåbning.



Illustration af hvordan kantzonerne ved bebyggelsens indgange til gårdrummene kan indrettes

Daginstitutionerne

Der skal opføres to daginstitutioner inden for lokalplanområdet. De opføres med placering inden for byggefeltet som vist på lokalplankort 1, fx som vist på kort på side 12. Byggefeltet på lokalplankort 1 er udarbejdet som ét sammenhængende

byggefelt, for at give de to daginstitutioner mulighed for evt. at sammenbygge de to bebyggelser. De kan hermed sammenbygges eller opføres som to bebyggelser, den ene med facader ud mod Arresøvej og den anden med facader ud mod den nye interne vej og i nærheden af lokalplanområdets rekreative områder og regnvands søen. De kan opføres i henholdsvis to og tre etager, med en fælles legeplads, samt evt. også hver sin lokale legeplads i et afgrænset gårdrum i nærheden af bebyggelsen. Børneinstitutionerne kan opføres i tegl, som er det overvejende materiale i lokalplanområdet, eller i træ for at lade dem skille sig ud fra den øvrige bebyggelse.



Eksempel på udformning af daginstitution, med et udtryk der skiller sig ud fra resten af området

Erhvervsbebyggelserne

Der er i lokalplanområdet udlagt et delområde VI til lettere erhverv og kontor erhverv. Delområdet er opdelt i fire storparceller, hvis placering kan ses på kort på side 12.

Erhvervsbebyggelserne opføres i højder som varierer mellem én og tre etager og opføres i tegl, træ eller et plademateriale. Al parkering anlægges på terræn.

Bygningerne skal tilpasses den øvrige arkitektur inden for lokalplanområdet og skal opføres efter et ensartet princip inden for den enkelte storparcel. Omgivelserne på terræn skal i princippet udformes som i det øvrige kvarter med træer, beplantning, opholdsmuligheder og byinventar. Der kan anlægges terrasser på tage.

Fælles og private opholdsarealer, belægnings og beplantning

Fælles opholdsarealer

De opholdsarealer der udlægges inden for lokalplanområdet svarer til 40 % af det samlede bruttoetageareal til boligformål og 5 % af bruttoetagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealerne er udlagt som både belagte og som beplantede zoner. På kortet herunder ses de grønne beplantede zoner der udlægges som opholdsarealer.



Princip for placering af grønne opholdsarealer, træer og anden beplantning

Lokalplanens bestemmelser sikrer at der inden for det samlede lokalplanområde samt inden for det enkelte delområde anlægges de nødvendige opholdsarealer.



Eksempel på anlæg af en aktivitets- og opholdszone langs med den rekreative forbindelse

En stor del af de fælles grønne opholdsarealer er udlagt i form af en rekreativ forbindelse igennem lokalplanområdet, som vist på kort side 11. Den er udlagt som en sammenhængende grøn struktur, der er forbundet med fælles opholdsarealer, aktivitetszoner, sportsfaciliteter og regnvandssøer. Der er i lokalplanen indskrevet bestemmelser for beplantningstyper, beplantningsmængder og principielle placeringer af beplantningen langs med forbindelsen.

Den rekreative forbindelse kan på længere sigt blive en del af en større forbindelseslinje mellem kysten ved Risskov og Egå Engsø, som vist på kort side 10.

Øvrige fælles opholdsarealer, der ligger fordelt over hele lokalplanområdet, udlægges ligeledes med opholdszoner, aktivitetszoner og legeområder.

Torve, pladser og øvrige belagte opholdsarealer skal beplantes og indrettes så de bliver til gode fælles opholdsarealer for områdets beboere. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer dette.



Eksempel på anlæg og beplantning af belagte fælles opholdsarealer

Opholdsarealer i kantzoner

Omkring al bebyggelse anlægges der kantzoner i forskellig bredde og med forskellig indretning og beplantning, alt efter om de grænser op til torve-, opholds- og flexzone, fælles opholdsareal, rekreativ forbindelse, gårdrum eller torveareal ved erhverv og butikker.

Kantzoner langs boligbebyggelse ud mod torve-, opholds- og flexzonen anlægges i mindst 1,5 meters bredde, til brug for stueetageboligen, til fælles eller til offentlig benyttelse.

Kantzoner langs boligbebyggelse ud mod fælles opholdsareal eller den rekreative forbindelse anlægges i mindst 2,0 meters bredde, til brug for stueetageboligen til fælles eller offentlig benyttelse.

Kantzoner langs boligbebyggelse ud mod gårdrum, eller for byhusenes vedkommende langs disses ene facade, anlægges i mindst 1,0 meters bredde til benyttelse for stueetageboligen.

Torveområder og kantzoner langs bebyggelse med butikker og andet erhverv i stueetagen, anlægges i det restareal der er langs bebyggelsen.

Opholdsarealer i gårdrum og nære opholdsarealer

Karrébebyggelsen indrettes med lukkede gårdrum til udendørs ophold. Der bliver adgang til både gårdrummet og kantzonen direkte fra boligerne i stueetagen og via trappeopgange fra de overliggende boliger.

Byhusene som er indbygget i det højere terræn mod banen, indrettes med private terrasser, fælles rekreative arealer med træer, beplantning og mulighed for ophold på de omgivende arealer. Mellem boligbebyggelsen og banen, oven på dækket til den delvist nedgravede parkeringsetage, indrettes der et grønt fælles opholdsareal, med en offentlig cykel- og gangstiforbindelse der får forbindelse til letbanens standsningssted ved Torsøvej, se snit på side 23.

Øvrige byhuse indrettes med opholdsarealer i kantzonen, der får funktion som åbne forhaver eller terrasser. Intentionen er at der langs husene kan opstå opholdsmuligheder både i form af private og halvprivate opholdsarealer så der kan etableres kontakt til de forbi passerende og dermed skabes liv og aktivitet langs med husene.

Gårdbebyggelsen indrettes med åbne eller semiåbne gårdrum. Der indrettes parkering under bebyggelse og gårdrum. Gårdrummet indrettes til ophold og der skabes adgang til gårdrummet via brede trapper, ramper og lignende.

Gårdbebyggelsen ved Grenåvej indrettes med opholdsarealer der fortrinsvis placeres nord for bebyggelsen, i indre gårdrum samt på altaner og terrasser der vender væk fra Grenåvej, da en del af bebyggelsen anlægges som afskærmende for støj fra Grenåvej.

Institutionsbebyggelserne

De to institutioner indrettes med indhegnede lege- og opholdsområder, som er frit tilgængelige uden for institutionernes åbningstider og derfor er anvendelige som opholdsarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer alle opholdsarealers omfang og placering.

Erhvervsbebyggelsen

Opholdsareal til erhvervsbebyggelsen skal anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen, være egnet til ophold og være let tilgængeligt for brugere.

Belægninger

Lokalplanområdets belægninger vil i stor udstrækning blive udført som permeable, dette for at skabe et grønt udtryk i hele området.

Det er hensigten, at lokalplanområdet skal have et ensartet udtryk på de fælles opholdsarealer, veje, stier, aktivitetszoner og torve. I gårdrummene i de forskellige bebyggelser kan belægning, beplantning og inventar anlægges og udformes efter individuelle ønsker.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser for en specifik belægningstype der skal anvendes inden for det samlede lokalplanområde, men bestemmelser der

sikrer at samme belægningstype anvendes til alle torve-, opholds- og flexzoner samt at belægningstype på torve- og opholdsarealer adskiller sig væsentligt fra de belægninger der anvendes på kørebaner og parkeringsarealer.

Funktioner og belægningstyper på belagte arealer uden for gårdrummene og karreerne

Lokalplanområdet skal knyttes sammen ved at der anlægges gennemgående belægningstyper i fælles vej- og stiarealer samt i torve-, opholds- og flexzonen.

Kørebaner

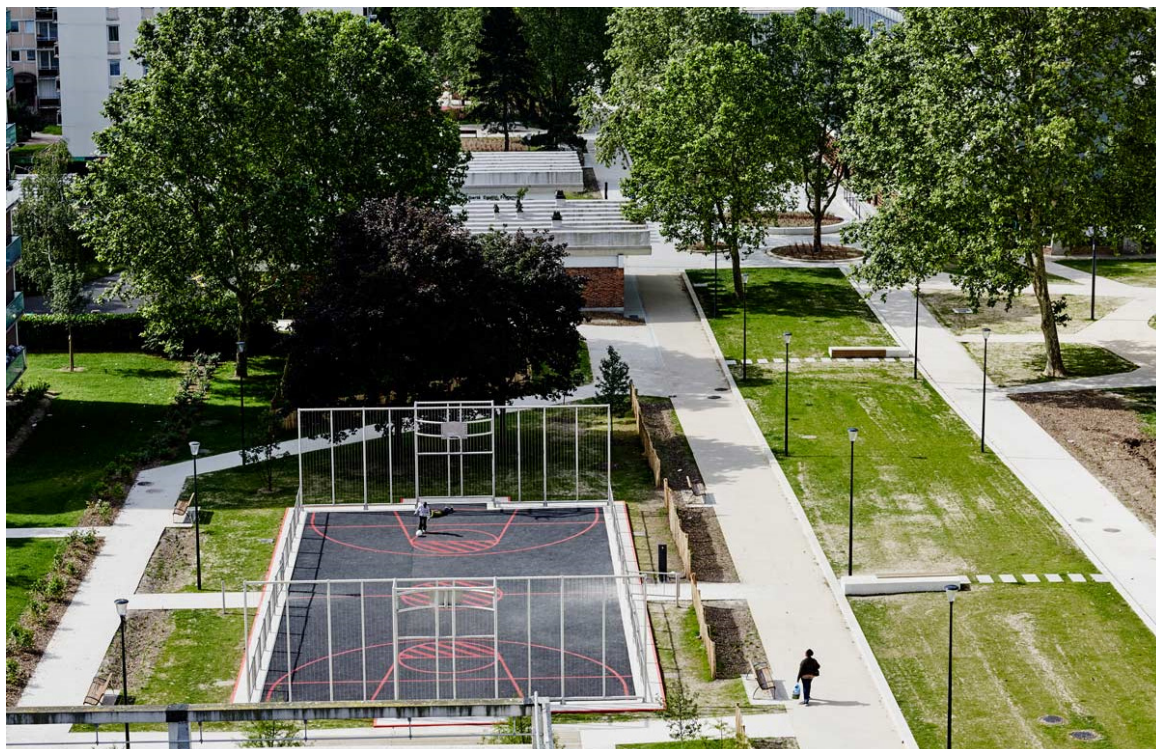
Placeres som vist på lokalplankortene og udføres ensartet i hele lokalplanområdet med asfalt eller belægningssten.

Torve-, opholds- og flexzone samt Torve med byinventar

Områderne er placeret som vist med signatur på lokalplankort 3, fortrinsvis imellem kørebane og bebyggelse. Områderne kan iflg. lokalplanens bestemmelser anvendes til torv, parkering, cykelparkering, fodgængerzone, opholdszone og kantzone. Desuden kan der inden for zonen placeres nedgravede affaldscontainere. Torve-, opholds- og flexzonen samt Torve med byinventar belægges ensartet i hele lokalplanområdet med en flise- eller støbt belægning, på nær parkeringsområderne, de dele af zonen der langs med bebyggelser anlægges til beplantede kantzoner samt øvrige beplantede arealer. Torve-, opholds- og flexzonen samt Torve med byinventar skal belægges med en belægningstype der adskiller sig fra kørebaner og parkeringsbåse.

Aktivitetssoner

Der etableres 14 forskellige boldspils- og aktivitetssoner inden for torve-, opholds- og flexzonen samt inden for det grønne opholdsareal, placeret i princippet som vist på lokalplankort 3 og på vignen side 9. Disse anlægges og indrettes individuelt til boldspil, træning, leg og andre udendørs aktiviteter. Boldspils- og aktivitetssonerne vil, for at adskille sig fra det øvrige belagte areal, blive udført med en anden belægning eller farve. Boldspilsbaner markeres derudover med fx opstribninger. Boldspils- og aktivitetssoner anlagt i et grønt opholdsområde kan anlægges med en belægning der er tilpasset det grønne areal eller anlægges uden belægning. Se eksempler på næste side. Boldspils- og aktivitetssoner kan evt. forsænkes i terrænet og udnyttes til opstuvning og forsinkelse af regnvand i tilfælde af ekstremregn.



To eksempler på boldspils- og aktivitetszoner

Parkeringsområder på terræn

Anlægges inden for torve-, opholds- og flexzonen og belægges med enten asfalt eller med den samme belægningssten der anvendes i den øvrige torve-, opholds- og flexzone, dog med et udtryk der adskiller parkeringsområdet fra den øvrige torve-, opholds- og flexzone. Parkeringsbåse kan evt. etableres med græsarmeringssten med underliggende dræn, for at få et grønnere udtryk, som vist på illustrationer herunder.



To eksempler på belægning og beplantning på en parkeringsplads

Belægning på torve

Lokalplanområdets torve skal have en belægning af en flise- eller anden støbt belægning, som i type, farve eller format afviger fra kørebanerne. Torvene anlægges som en del af torve-, opholds- og flexzonerne, har funktioner som forareal foran

mindre forretninger og andet erhverv langs Arresøvej, som opholds- og mødesteder langs de tilbagetrukne facader samt som større opholdsareal på de torvearealer med byinventar, der er udlagt ved Arresøvej.

Hvor der anlægges et torveareal skal det belægges med en flise- eller anden støbt belægning, der adskiller sig fra de tilstødende belagte arealer ved farveskift, flise-størrelse, belægningsmønster eller lignende.

Fortovsarealer

Fortovsarealer i hele lokalplanområdet skal udføres med en flise- eller anden støbt belægning. Fortovene indgår flere steder som en del af flexzonen og lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer fortovets mindste anlægsbredde. Hvor der langs fortove, flexzoner og kantzoner desuden bliver udlagt areal til beplantning, kan belægningen indgå som en del af beplantningszonen, for at sammenbinde zonerne.



Eksempel på belægninger der er tilpasset fortove og beplantning

Stier og grønne forbindelser igennem lokalplanområdet

De anlagte stier igennem lokalplanområdet, som stien langs letbanen, anlægges så de bliver anvendelige som cykel- og gangstier. De etableres med belægningsfliser eller anden fast belægning. De principielt udlagte stier igennem de grønne områder etableres med grus- eller stenmelsbelægning.

Faste belægninger i gårdrummene og i kantzonerne

Må udføres individuelt for den enkelte bebyggelse. Der skal anvendes samme type belægning eller flere typer som harmonisk supplerer hinanden, inden for den enkelte storparcel.

Beplantninger

Indenfor lokalplanområdet, findes ved lokalplanens udarbejdelse en del selvgroede træer mellem de forskellige erhvervsbebyggelser. Derudover er der langs Grenåbanen/letbanen en sammenhængende beplantning hvoraf en del, ejet af Bane Danmark, har status som fredskov. De selvgroede træer har ingen nævneværdig værdi, mens den sammenhængende beplantning langs banen søges bevaret.

De sammenhængende grønne strukturer og beplantningen skal være med til at sikre et godt mikroklima i området, der medvirker til vinddæmpning omkring bygninger og på udearealer. Beplantningen medvirker yderligere til at dæmpe tilbagekastning af lyd mellem facaderne.

De fælles opholdsarealer med regnvandssøer, mindre boldbaner og legepladser, centralt beliggende i området, er sammen med daginstitutionernes legepladser, fælles mødesteder, aktivitetsområder og legezoner bundet sammen af to gennemgående sammenhængende rekreative stiforløb, der på længere sigt kan indgå i en større grøn forbindelse helt ud til Egå Engsø.



Eksempel på udformning af de fælles opholdsarealer i den centrale del af lokalplanområdet

De fælles opholdsarealer, vejarealer samt flexzonerne skal beplantes med en beplantning der fremmer biodiversiteten og som er naturligt forekommende i området såsom elm, stilkeg, weichel, hæg, æblerose, hunderose, bærmispel hvidtjørn, slåen, kræge, mirabel, hvidpil, gråpil, æble samt evt. hvidel, grønne og rødde. Området er tidligere eng- og lavtbundsområde og for at fastholde karakteren af dette, beplantes der med vandplanter, siv og lignende egnet beplantning langs bredden af regnvandssøen.

Beplantning uden for gårdrummene

Beplantning ved vinkelparkering og parallelparkering langs veje

Parallelparkeringen langs lokalplanområdets veje ligger i den på lokalplankortet benævnte Flexzone. Flexzonen indeholder forløb af parkering, der anlægges med forløb på maksimalt otte parkeringspladser, der afbrydes af et beplantet areal eller en affaldszone. Selve parkeringsfladen kan brydes op af permeable flader eller lignende. De beplantede arealer kan etableres som regnbæde for afvanding af

kørebane og parkeringsarealer, hvis der er behov for det. Beplantningen kan bestå af en kombination af græsser, buske, stauder og vejtræer, som kan tåle at stå periodevis i vand.

Beplantning i opholdsarealer og fælles grønne opholdsarealer

Udføres som et tæppe af græsser og urter, hvorpå der plantes træer i grupper, solitære træer og buske. Beplantning skal primært bestå af elm, stilkeg, weichel, hæg, æblerose, hunderose, hvidtjørn, slåen, fuglekirsebær, kræge, mirabel, hvidpil, æble og avnbøg samt en vis andel bærbuske, frugttræer og lignende spiselige arter.

Omkring regnvandssøerne skal der beplantes med græsser, siv og lignende egnet beplantning.

Beplantning i gårdrummene og i kantzonerne

Må udføres individuelt for den enkelte bebyggelse. Der skal anvendes en variation af hjemmehørende arter.



Eksempel på beplantning i gårdrummene

Kantzoner mod veje

Kantzone der anlægges ud mod Arresøvej eller den centrale vej, skal udføres som en buffer imellem trafik og bolig. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer kantzons minimumsbredde samt at den beplantes med en lysåben beplantning i en nærmere angivet mængde, der sikrer at kantzonen vil fremstå grøn og beplantet.

Kantzoner mod stier og fælles opholdsarealer

Hvor en kantzone anlægges ud mod stier og opholdsarealer, skal den udføres som en semiåben opholdszone der benyttes af bebyggelsens beboere, og som er sammenhængende med det tilstødende opholdsareal, for at skabe forbindelsen mellem beboere og forbipasserende. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer kantzons minimumsbredde, belægning og afgrænsende beplantning.

Kantzoner/private terrasser mod gårdrum

Kantzoner der anlægges mod gårdrummene skal anvendes som private terrasser og skal udføres med en belægning der er forskellig fra gårdens øvrige belægning. Beplantning omkring det private terrasseareal skal udføres som lav beplantning, hvilket er sikret i lokalplanens bestemmelser.

Veje, stier og parkeringsarealer

Adgange og forbindelser

Adgang til lokalplanområdet sker fra Lystrupvej fra to forskellige vejtilslutninger, som begge er eksisterende.

Området langs Arresøvej får adgang direkte fra Arresøvej og de centrale dele af lokalplanområdet får adgang via en ny intern vej med to tilslutninger til Arresøvej. Den sydøstligste del af lokalplanområdet mod Grenåvej får fortsat adgang direkte fra Lystrupvej og den sydvestligste del får adgang fra den nye interne vej.

Internt i lokalplanområdet etableres der to nord-sydgående og flere øst-vest gående stiforbindelser der forbinder lokalplanområdet med omkringliggende eksisterende veje og stier, og som på længere sigt kan indgå i en grøn forbindelse der vil strække sig fra Egå Engsø gennem lokalplanområdet og videre til kysten og skoven ved Risskov.

Arresøvej

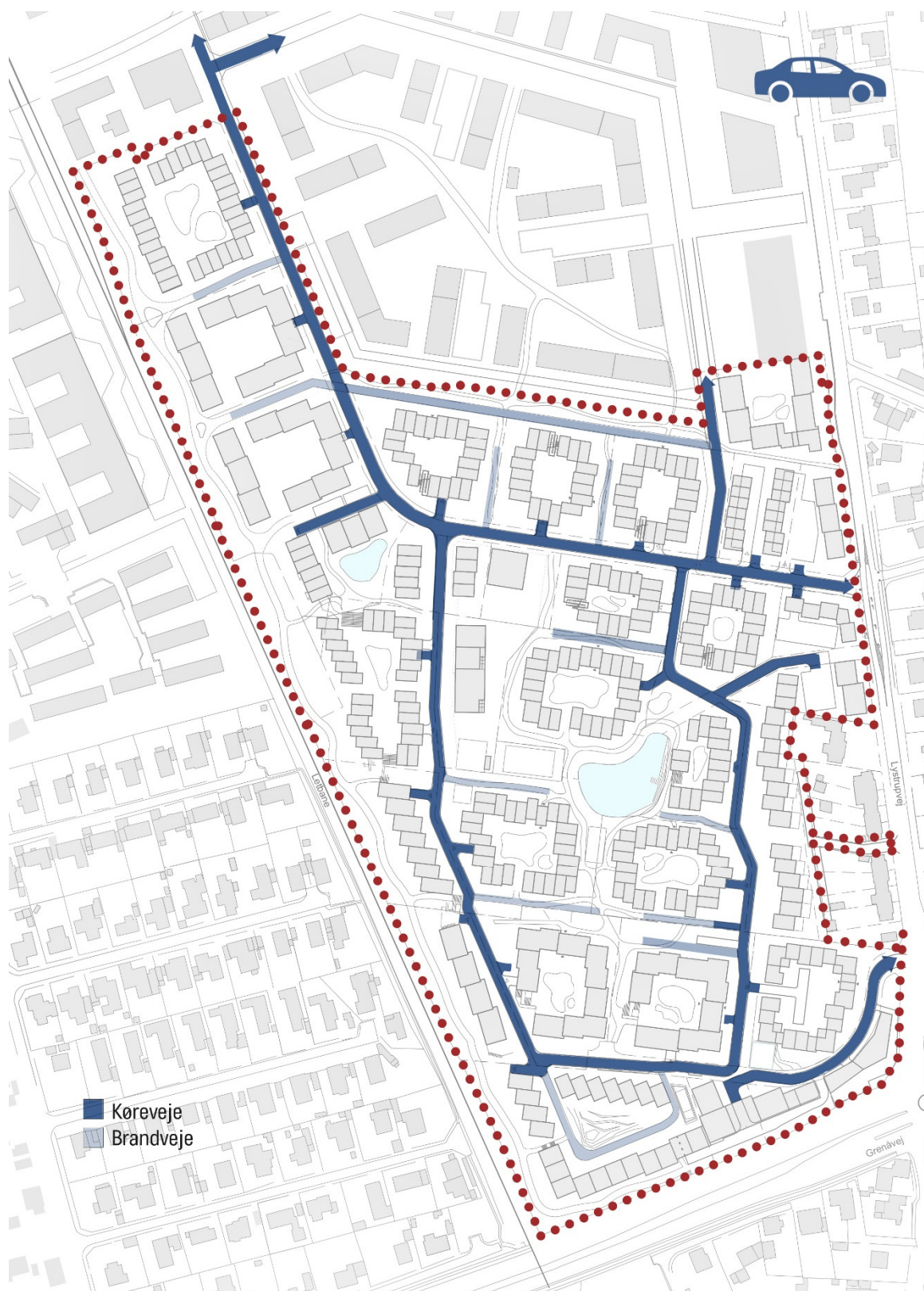
Arresøvej vil blive indrettet med længdeparkering langs vejen, allétræer og et antal torvedannelser der markerer hvor forretninger og andet erhverv kan placeres. Arresøvej bliver hovedadgangsvejen og den anlægges i en bredde som er tilpasset dette, med cykelstier langs dele af vejen, gangzoner, fortove og parkeringszoner i form af kantstensparkering. Se vejsnit på siderne 61 – 64.

På Arresøvej etableres cykelstien sådan, at den på den centrale del af strækningen placeres nord for bebyggelsen igennem et grønt område. En del af dette grønne område var en del af den gældende Lokalplan nr. 911 og er medtaget i denne lokalplan for at sikre forbindelser imellem de to lokalplanområder samt lave en god og sikker placering af en vigtig gennemgående cykelrute.



Intern vej

Den nye interne vej som anlægges igennem området, har status som boligvej med begrænset trafik. Den anlægges med gangzoner og parkering og omfattes af en 30 km/t hastighedszone.



Princip for vejadgange, interne veje og brandveje i området

Parkering

Lokalplanområdets parkeringsbehov vil fortrinsvis blive løst ved parkering som anlægges på terræn under de hævede gårdrum. Resterende parkeringspladser vil blive anlagt på terræn langs vejene i form af vinkelparkering og kantstensparkering.

Under byhusene langs letbanesporet, er der mulighed for at etablere en fælles parkeringsetage på terræn / delvist indbygget i terrænet. Ved de øvrige byhuse etableres der individuel parkering langs bebyggelsen eller i stueetagen.



Princip for placering af parkeringstyper: parkering på terræn, i parkeringsetager under de hævede gårdrum samt under terræn langs med letbanen og ud mod Grenåvej

Håndtering af overfladevand

Lokalplanområdet er et gammelt moseområde, hvor grundvandet står højt. Det er derfor ikke muligt at nedsive overfladevand. Lokalplanen skal derfor sikre, at regnvandet, så vidt det er muligt, håndteres på terræn og forsinkes op til en 10 års hændelse (serviceniveau) samt ved ekstremregn.

Forsinkelse af regnvandet giver mulighed for at udnytte regnvandet til rekreative formål.

Lokal håndtering af regnvand

Overfladevandet håndteres via mindre afvandingssystemer inden for hvert delområde, og samles i ét udledningssystem til hovedafvandingssystemet. Håndteringen vil som udgangspunkt ske ved, at tagvand transporteres via render, trug eller lignende til forsinkelsesvolumener, hvor det forsinkes, inden det ledes til hovedafvandingssystemet langs vejarealerne. Anlægges forsinkelsesvolumenerne i forurenede områder skal der være membran i bunden, alternativt skal jorden udskiftes med ren jord.

Det er i lokalplanen forudsat, at der må udledes 5 l/(s*ha) fra alle områder bortset fra delområde I, hvor der må udledes 8 l/(s*ha). Udledningmængden kontrolleres med en afløbsregulator.

Regnvandet skal renses inden det ledes til hovedafvandingssystemet, da der ikke er anlagt nogen renseforanstaltninger på hovedkloaksystemet inden det leder regnvandet til recipienten Egåen.

Boligbebyggelse med parkeringsetager under hævede gårdarealer defineres som 100% befæstet.

Overfladevandet, der opsamles fra vejarealer, skal renses og forsinkes. Vejvandet skal ikke håndteres sammen med det øvrige regnvand, men skal håndteres i et forsinkelsessystem, der etableres til vejarealet.

Håndteringen af overfladevandet i delområderne udføres ud fra de samme grundprincipper:

- Render/kanaler/grøfter/trug. Anvendes til at transportere regnvandet fra ex tagfladen til forsinkelsesvolumenet. De skal dimensioneres i henhold til Aarhus Kommunes gældende retningslinjer.
- Regnbede med underliggende dræn. Kan anvendes i grønne arealer, som mindre bede med lavninger, hvor vandet kan forsinkes. Et regnbed fremstår ofte som et blomsterbed med robust beplantning, der både er vand- og tørke tolerante.
- Forsinkelse i opholdsarealer. Arealer der fungerer til ophold kan, såfremt de er tømt indenfor 24 timer, benyttes til forsinkelse af regnvand. Kun regnvand fra hændelser større end en 0,2 års hændelse må ledes til disse arealer. Maksimalt 25 % af de opholdsegne arealer må benyttes til forsinkelse.

Dette kan fx være i boldbane, legeplads, skaterbane, multibane og haveanlæg.

- Vejle og parkeringspladser. Kan udformes på en måde, der kan medvirke til at bidrage til forsinkelse af ekstremregn. Der må som udgangspunkt planlægges op til 10 cm stuvning på disse arealer.
- Regnvandsbassiner. Der er udlagt arealer til to regnvandsbassiner i lokalplanområdet. Regnvandsbassinet i delområde II udformes som vådt bassin efter BAT-retningslinjer (Best Available Technique), for derved at sikre optimal rensning, hvilket er vigtigt da der ledes vejvand til dette bassin. Der skal sikres adgang til bassinet, så det kan renses op. Bassinet overtages efter anlæggelse af Aarhus Vand. Regnvandsbassinet i delområde IV anlægges som et tørt bassin.
- Vejbede med underliggende dræn. Kan anlægges som fartdæmpende anlæg i vejarealerne og i flexzoner. De anlægges med saltolerant beplantning og filtermuld, for at sikre at vejvandet renses og forsinker vejvandet inden udledning via drænledningerne. Vejbedene tænkes etableret i begge sider af vejarealet, og vejen skal derfor anlægges med dobbeltsidet hældning.

Vejvandet strømmer til vejbedene enten langs kantstenen i siden af vejen, eller ved hjælp af en rende eller lignende i vejkanterne. Udløb samt overløb fra vejbedene sker til lukkede ledninger i vejarealet.

Overfladevandets strømningsretninger, principiel placering af forsinkelsesvolumener samt regnvandsbassin ses herunder. På lokalplankort 5 ses arealudlægget for forsinkelsesvolumenerne indenfor de enkelte delområder og den maksimale udledningmængde, der er beregnet ud fra det givne areal og befæstelsesgrad for det enkelte oplandsareal.

Ekstremregn

Lokalplanområdet skal sikres mod en 100-års hændelse, samt afstrømningssituationen udenfor lokalplanens afgrænsning ikke forværres i forhold til situationen i dag.

Bebyggelsen er sikret som situationer med ekstremregn, med de viste minimumsstuegulvskoter, der findes på lokalplankort 5.



Vandføringsveje på terræn og placering af forsinkelsesvolumener og regnvandsbassin.

Affaldshåndtering

Håndtering af husholdningsaffald indenfor lokalplanområdet vil ske via nedgravede affaldsbeholdere, der placeres i det overordnede vejforløb, på torve- og parkeringsområder og lignende steder, hvor beboere i området naturligt vil passere og hvor tømning er mulig. Placering af nedgravede beholdere skal følge Aarhus Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for etablering af anlæg til affaldshåndtering.

Håndtering af erhvervsaffald er liberaliseret og forventes håndteret ved den enkelte virksomhed i lokalplanområdet.



Princip for placering af affalds-øer og storskraldzoner

De nedgravede affaldscontainere skal i princippet placeres som vist på vignetten herover og på lokalplankort 3.

Effekter til genbrug, såsom møbler, cykler og lignende, skal kunne indsamles i én til to genbrugszoner inden for lokalplanområdet. Disse placeres i princippet som vist på lokalplankort 3 og skal inddækkes og begrønnes som beskrevet i lokalplanens bestemmelser om beplantning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper i kombination med erhverv og butikker samt offentlige formål i form af daginstitutioner,
- at der fastlægges rammer for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,
- at en del af områdets butikker og lignende erhverv placeres i stueetagerne omkring torvedannelserne langs hovedadgangsvejen,
- at bebyggelse indenfor hver storparcel gives en udformning, med de i lokalplanen angivne maksimale højder og etageantal, så den indgår i en helhed i den samlede bebyggelse,
- at placering af adgangsveje, øvrige færdselsarealer samt parkeringsanlæg fastlægges,
- at området opdeles i mindre enheder,
- at en del af lokalplanområdets etageareal til boligbebyggelse bliver etableret som almene boliger,
- at en del af boligerne bliver familieegnede, se fodnote¹,
- at der udlægges arealer til anlæg til håndtering af overfladevand op til en 10 års hændelse indenfor den enkelte storparcel,
- at der indenfor området etableres den nødvendige klimatilpasning til ekstreme regnhændelser, som en integreret del af områdets vandhåndtering,
- at sikre beplantning langs veje,
- at der udlægges fælles opholdsarealer og aktivitetszoner i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, er med til at give området et grønt præg,

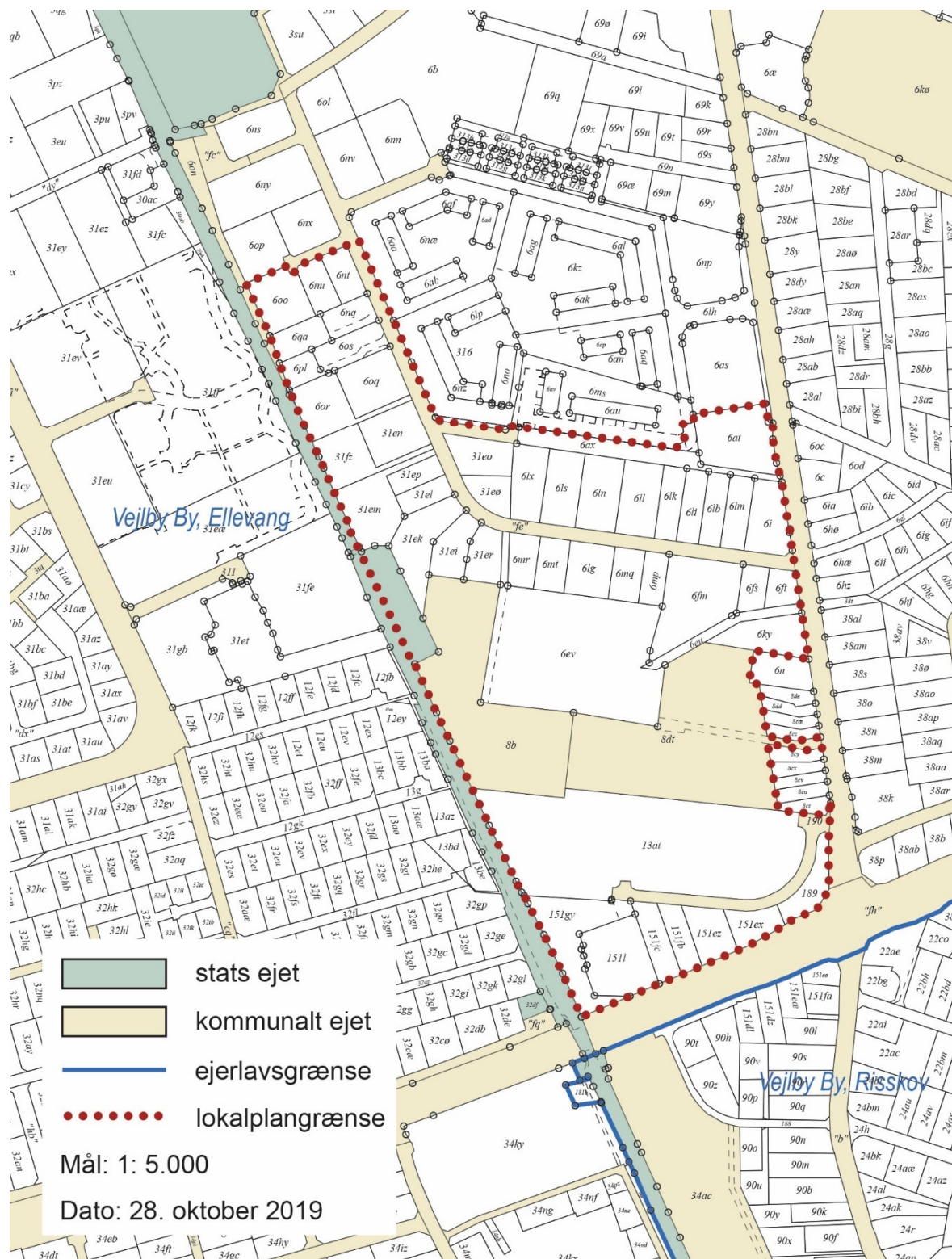
¹ Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m².

- at der sikres en rekreativ grøn forbindelse med stier igennem lokalplanområdet og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortene og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 6at, 6ax, 6i, 6eu, 6ev, 6fm, 6fs, 6ft, 6ky, 6lb, 6lg, 6li, 6lk, 6ll, 6lm, 6ln, 6ls, 6lx, 6mp, 6mq, 6mr, 6ms, 6mt, 6nu, 6nt, 6nq, 6oo, 6or, 6oq, 6os, 6pl, 6qa, 8b, 8dt, 13at, 31ei, 31ek, 31el, 31em, 31en, 31eo, 31ep, 31er, 31eø, 31fz, 151l, 151ex, 151ez, 151fb, 151fc, 151gy, 189, 190, 310 og del af matrikelnummer: 6ms, Vejlbj By, Ellevang, samt alle parceller der efter den 22.10.2018 udstykes i området. Se fodnote².
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på lokalplankort 1. Se fodnote².

² I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder, 31 storparceller og 61 byggefeltet til ny bebyggelse, som vist på lokalplankort 1.

Delområde I, storparcellerne 1 – 4 **og delområde II**, storparcellerne 1 – 7

- 3.2 Delområderne er udlagt til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringsetager, parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer. Inden for delområdet kan der opføres etagebebyggelse og rækkehuse i form af byhuse til boligformål (helårsbeboelse).
- 3.3 Arealet uden for byggefelterne skal anvendes til torveareal, opholdsareal, vejareal, bil-, cykelparkering, samt tracé til omlægning af eksisterende regnvandsledning.
- 3.4 Minimum 25 % af boligarealet i hvert af delområderne I og II skal være almene boliger. I delområde I placeres de i storparcel 1.
- 3.5 Mindst 30 % af delområdetets boligareal skal være familieegnet, se fodnote³.

Delområde III, storparcellerne 1 og 2

- 3.6 Delområdet er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringsetager, parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer. Inden for delområdet kan der opføres etagebebyggelse til blandet bolig- (helårsbeboelse) og erhvervsformål samt rækkehuse i form af byhuse.
- 3.7 Mindst 30 % af delområdetets boligareal skal være familieegnet, se fodnote³.
- 3.8 Minimum 19 % af delområdetets bruttoetageareal skal være erhverv i form af fx kontor erhverv, butikker, servicefunktioner, håndværksvirksomheder samt mindre autoværksteder uden lakering og undervognsbehandling. Erhvervet skal, hvis ikke det er placeret i selvstændig bebyggelse, placeres i stueetager og på førstesale, dog ikke over boligetager.
- 3.9 Der kan fortsat ske anvendelse af lovlig etablerede eksisterende butikker, en dagligvarebutik på 675m² (Lagkagehuset, matrikel nr. 189, Vejlbj By, Ellevang) og en udvalgsvarebutik på 1600m² (CAPS, matrikel nr. 1511, Vejlbj By, Ellevang).
- 3.10 Der kan etableres den type erhverv der kan overholde kommuneplanens støjbestemmelser ang. støj i skel mod nabobebyggelse med støjfølsom anvendelse.

Erhverv skal være inden for virksomhedsklasserne 1 og 2, jf. virksomhedslisten på bilag.

³ Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m².

Delområde VI, storparcellerne 1 - 4

- 3.18 Delområdet er udlagt til erhvervsformål med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringsetager og parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer. Der kan ikke etableres boliger inden for delområdet.
- 3.19 Erhverv skal være inden for virksomhedsklasserne 1 og 2, jf. virksomhedslisten på bilaget.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.20 Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.
- 3.21 Lokalplanen udlægger arealer til torve-, opholds- og flexzoner, placeret i princippet som vist på lokalplankort 3 og indrettet i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 og bilag og angivet i § 10.
- 3.22 Lokalplanen udlægger arealer til cykel- og gangstier, rekreative forbindelser og aktivitetszoner, som vist på lokalplankortet med signaturer.
- 3.23 Bortset fra karré i delområde I storparcel 1, skal karrébebyggelsernes parkeringsbehov dækkes ved etablering af en fælles parkeringsetage på terræn, der strækker sig under bebyggelsen og gårdrummet. Parkeringsbehovet til storparcel 1 kan udføres som terrænparkering, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 og bilag.
- 3.24 Lokalplanen udlægger arealer til torve- opholds- og flexzoner samt fælles grønt opholdsareal som vist på lokalplankort 3 med signaturer.

Der skal udlægges opholdsarealer i et omfang som angivet i skema i § 10, som ikke må være påvirket af trafikstøj der overstiger grænseværdien i kommuneplanens støjbestemmelser.

Opholdsarealer til bolig- og erhvervsformål skal indrettes i princippet som vist på illustration side 33, referencefotos på siderne 34, 35, 38 og på illustrationsplanen på side 7. Opholdsarealerne skal inden for den enkelte storparcel have et omfang som angivet i skema i § 10.

- 3.25 En del af lokalplanområdet er udlagt til fællesarealer, herunder en rekreativ forbindelse igennem området, samt arealer til regnvandshåndtering. Det fælles opholdsareal skal være opholdsegnet og udgøre mindst 15 % af lokalplanområdets areal. Se fodnote⁴ og ⁵.
- 3.26 Der må ikke etableres erhverv i etager over boliger.

⁴ Det fremgår af kommuneplanen hvor stort det samlede areal til opholdsareal skal være. Det fælles opholdsareal - på 15 % af det samlede lokalplanområde – udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegnede. Se i øvrigt § 10 om dette.

⁵ I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.

- 3.27 Minimum 20% af boligetagearealet skal være almene boliger.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning af de enkelte delområder, af storparceller og af byggefelter, således som disse er afgrænset på lokalplankort 1.
- 4.2 Der må ikke ske udstykning i mindre grundstørrelser end svarende til sokkeludstyknings, med tillæg af et areal i kantzonen på terræn, ud for de dele af bebyggelsen der tildeles private opholdsarealer, på minimum 1,5 meter fra soklen, dog minimum 1,0 meter fra soklen ved kantzone mod gårdsiden til boligformål efter § 10.20. Se fodnote⁶
- 4.3 Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstyknings, veje udstykkes som vejarealer og det fælles opholdsareal, vist som "fælles grønt opholdsareal" på lokalplankort 3, udstykkes som fællesarealer som Grundejerforeningen kan modtage skøde på.
- 4.4 Udstykning af etageboligbebyggelse, der indebærer, at en fælles parkeringsetage ligger over et eller flere matrikelskel, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning af de berørte ejendomme tinglyses deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi. Se fodnote⁷.
- 4.5 Der kan ske udstykning til rækkehuse i form af byhuse i grundstørrelser rundt om bebyggelsens sokkel med tillæg af det tilhørende kantzoneareal på minimum 1,5 meter fra soklen.

§ 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vej- og stiadgang via vej A - D, i princippet som vist på lokalplankort 2. Undtaget herfra er vejadgang til delområde III storparcel 1, der vejbetjenes fra Lystrupvej, som vist på lokalplankort 2.
- 5.2 Vejforløbet A – D bliver omfattet af en 40 km/t hastighedszone. Øvrige udlagte veje i lokalplanen bliver omfattet af en 30 km/t hastighedszone. Begge vejtyper skal dermed indrettes, så de opfylder vejreglernes krav til den specifikke hastighedszone.
- 5.3 En gennemgående rekreativ forbindelse igennem lokalplanområdet anlægges som vist med mørk grøn signatur på lokalplankort 3. Forbundet

⁶ Opmærksomheden henledes på, at eventuel udstykning ikke indebærer ændringer i kravene til etablering af opholdsarealer som fastsat i § 12, ligesom eventuel udstykning ikke medfører fravigelse af kravet om, at de på lokalplankortet fastsatte fælles opholdsarealer fortsat, skal være fælles for alle lokalplanområdets ejere og brugere.

⁷ Brandstrategien skal godkendes af Teknik og Miljø, Byggeri. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

hermed eller krydsende igennem, udlægges gangstier som angivet i § 5.4.

Kørebanebredder samt udlæg af veje og stier

5.4 På lokalplankort 2 er med signaturer vist de arealer der er udlagt til kørebanebredder. Vejudlæg er ikke vist på lokalplankortet, men udlægges med den nødvendige del af torve-, opholds- og flexzonen, i bredder som angivet i parentes under hver enkelt vej:

Vej A – B	10.00m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	14.00m bred)
Vej B – C	06.00m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone samt torv med byinventar	14.00m bred)
Vej B – Z	05.50m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	14.00m bred)
Vej Z – M	05.50m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	08.50m bred)
Vej E – F	06.00m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	16.00m bred)
Vej C – D.....	06.00m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	14.00m bred)
Vej G – H	05.50m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	08.50m bred)
Vej J – K	05.50m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	08.50m bred)
Vej N – Q	05.50 m bred
(vejudlæg incl. del af torve-, opholds- og flexzone	08.50m bred)
Vej S – T	06.00 m bred

Kørebanebredderne i skemaet herover, refererer til den på vignetterne viste bilkørebaner. Alle øvrige funktioner langs kørebanerne såsom cykelsti, parkering, beplantning og affaldszoner, er placeret i den på lokalplankort 2 benævnte torve-, opholds- og flexzone samt for vej B-C også det benævnte torv med byinventar. Flexzonen kan fx anvendes som vist på illustrationsplan på side 7 samt på bilag.

På lokalplankort 2 er med signatur vist arealer til stiudlæg. De udlægges med følgende bredder:

Cykel- og gangsti ø - x	05.00m bred
-------------------------------	-------------

Cykel- og gangstier s - t	06.00m bred
Cykelstier g - h	04.50m bred

På lokalplankort 2 er principielt anlagte stier vist som stiplede linjer. De udlægges med følgende bredder:

Gangstier a – b, c – d, e – f, j – k.....	03.00m bred
Hovedgangsti i rekreativt forløb ø – b.....	03.00m bred
Gangzoner i torve-, opholds- og flexzoner min	1,5 m brede

Se fodnote⁸.

- 5.5 Der kan udover ovennævnte veje og stier, etableres øvrige stiforløb til at forbinde vej- og stiforløb med boligindgange, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7.

For kantstens- eller vinkelparkeringspladser langs veje gælder det at for minimum hver 8 pladser skal rækken afbrydes af beplantning, affaldsø eller evt. regnbed til afvanding af vejvand.

Vejene anlægges i princippet som vist på følgende vejprofiler:

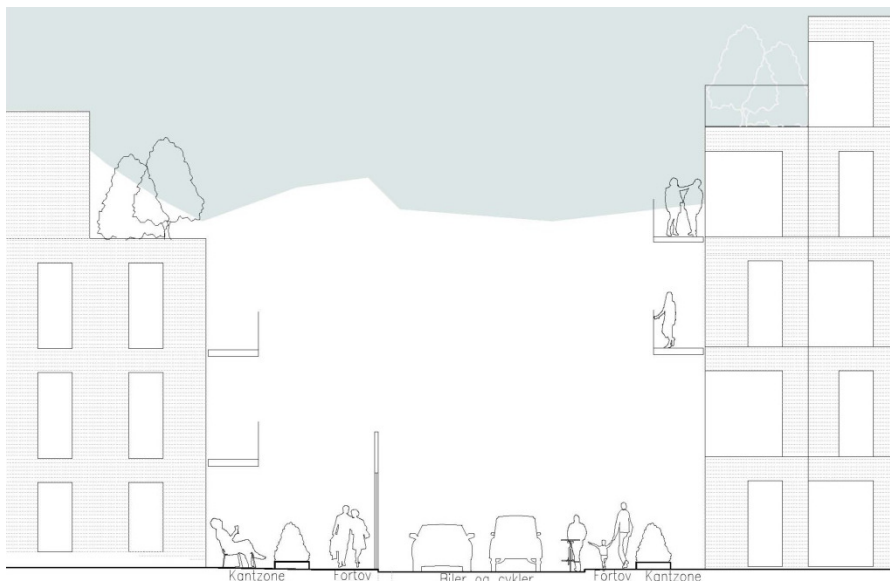


Principsnit i østligste del af Arresøvej, på lokalplankort 2 benævnt vej A – B, hvor der er cykelsti i to retninger

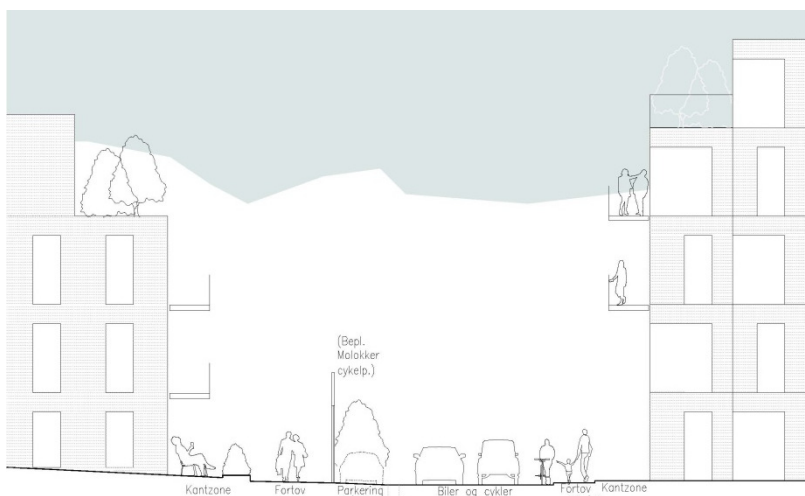
⁸ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier (der giver adgang til flere end én ejendom) til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.



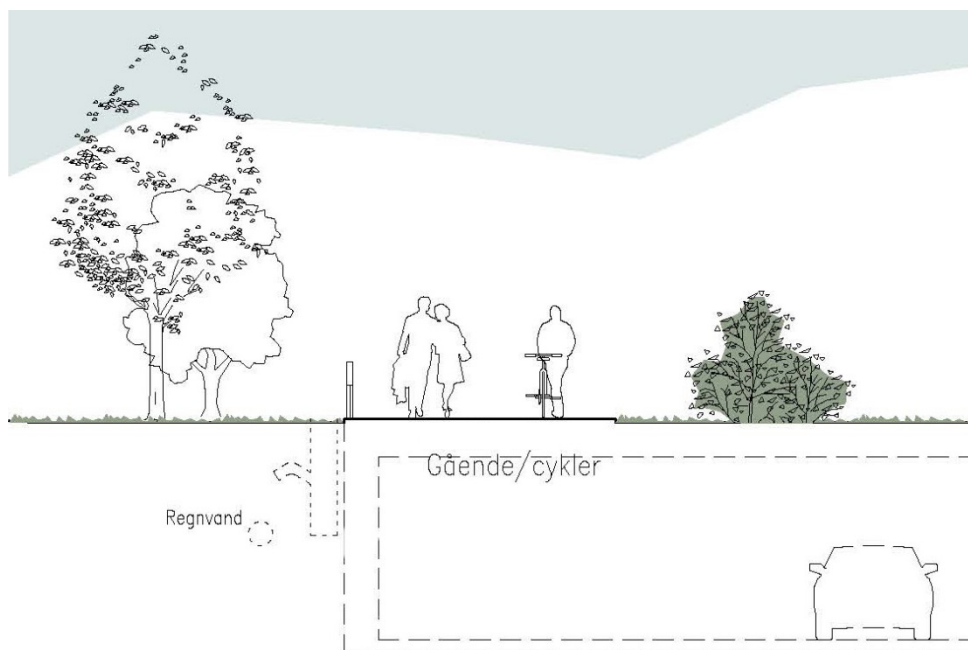
Principsnit i vestligste del af Arresøvej, på lokalplankort 2 benævnt vej B – C og C – D, hvor cykelstien er flyttet ud af vejprofilet



Principsnit i de dele af vej E – F hvor flexzonen udnyttes til fortov i begge sider



Principsnit i de dele af vej E – F hvor flexzonen, udover fortov, udnyttes til kantstensparkering



Principssnit i gang- og cykelstiforløb langs letbanen, på lokalplankort 2 benævnt sti ø – x



Princip for alle principielt udlagte stiforløb, herunder sti i den rekreative forbindelse

- 5.6 Vejarealer som er vist med signatur på lokalplankort 2 nedlægges. Se fodnote⁹.
- 5.7 Stier skal tilpasses det regulerede terræn, vist som nye koter på lokalplankort 4.
- 5.8 Hvor den rekreative forbindelse eller en af de øvrige stier krydser vej A – B – C – D, skal krydsningen markeres i vejarealets belægning i form af farveskift, belægningsskift eller lignende samt markeres ved beplantning og belysning.

⁹ De på lokalplankort 2 angivne veje nedlægges i henhold til vejlovgivningen.

Hvor den rekreative forbindelse eller en af de øvrige stier krydser vej E – F, skal krydsningen markeres i vejarealets belægning i form af farveskift, belægningsskift eller lignende.

Hvor den rekreative forbindelse krydser byggefelt i delområde III, storparcel 2 byggefelt 1 og 2, skal forbindelsen sikres via portgennemgang eller lignende, placeret på terræn, sådan at der er offentlig adgang. Se fodnote¹⁰.

- 5.9 Vejadgang fra Lystrupvej til vejene A – B og G – H skal i princippet etableres med en placering som vist på lokalplankort 2.
- 5.10 Der skal sikres areal til anlæg af bussluse, der forbinder vejpunkt H med vej E – F, som vist på Lokalplankort 2.
- 5.11 Adgange til kældre og andre lavtliggende bygningsdele skal sikres mod oversvømmelse af regnvand ved lokal forhøjning af det omkringliggende terræn.
- 5.12 Der skal etableres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v. på vejene G – H, J – K og N – Q.
- 5.13 Nedgravede affaldsbeholdere skal placeres sådan at tømning ikke sker hen over fortov, gangzone eller cykelsti, i princippet som vist på lokalplankort 3.
- 5.14 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Bil- og cykelparkering

- 5.15 Der skal på den enkelte storparcel reserveres areal til bil- og cykelparkering i henhold til følgende krav:

Bilparkering i boligbebyggelse

Etageboliger, se fodnote ¹¹	3/4 plads pr. bolig
Boliger på eller under 50 m ² , se fodnote ¹²	1/2 plads pr. bolig
Tæt-lav boligbebyggelse med fællesparkering	3/4 plads pr. bolig
Daginstitution med 8 grupper	18 pladser
Daginstitution med 4 grupper	9 pladser

Bilparkering i erhvervsbebyggelse

Kontorer og liberale erhverv	3/4 plads pr.50 m ²
Udvalgswarebutikker.....	3/4 plads pr.50 m ²
Restauranter, caféer og lign.	3/4 plads pr.50 m ²
Se fodnote ¹²	

¹⁰ Der skal ved en fremtidig byggesagsbehandling tinglyses uhindret offentlig adgang på passagen til det nævnte rekreative stiforløb.

¹¹ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

¹² Parkeringskravet opgøres på grundlag af bebyggelsens nettoetagearealer (gulvareal).

Bilparkering i blandet bolig- og erhvervsbebyggelse

Der kan være dobbeltudnyttelse på parkeringspladserne i de blandede bolig- og erhvervsområder i henhold til Vejdirektoratets gældende retningslinjer for dette.

Mindst 50 % af bilparkeringen skal anlægges i bebyggelse, under bebyggelse eller under hævede dæk. Resterende parkering anlægges på terræn, i princippet med en placering som vist på illustrationsplanen på side 7.

Mindst 5 % af bilparkeringspladserne, til brug for gæste- og handicapparkering, skal placeres i nærheden af indgange. 50 % af handicapparkeringen til boliger og blandet bolig og erhverv skal placeres i parkeringsetager i nærheden af elevatorer.

Cykelparkering i boligbebyggelse

Etageboliger 2 pladser/boligenhed,
heraf 1 plads til special- eller ladcykel/1000 m² bruttoetageareal
Byhus/rækkehus (i form af énfamiliebolig) parkering i udenomsrum,
Boliger under 40 m² 1½ plads pr. boligenhed
Daginstitution 1 plads / 5 børn,
heraf 1 plads til special- eller ladcykel/10 normerede pladser,

Cykelparkering i erhvervsbebyggelse

Kontorer og liberale erhverv 3/4 plads pr. 100 m²
Se fodnote¹².

Udvalgsvarerbutikker, restauranter,
caféer og lign. 3/4 plads pr. 100 m²
Se fodnote¹².

Overdækning

I lokalplanområdet skal mindst 50 % af cykelparkeringen være overdækket, fx ved placering i parkeringsetage. Mindst 40 % af den samlede cykelparkering i en storparcel skal placeres i parkeringsetagen og mindst 20 % af den samlede cykelparkering på terræn.

Undtaget herfra er cykelparkering til bebyggelse med anvendelse som almene boliger, hvor al cykelparkering kan placeres på terræn og 50 % skal være overdækket.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

- 6.1 Nybyggeri har mulighed for at blive tilsluttet kollektiv varmforsyning. Se fodnote¹³.

¹³ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

- 6.2 Ledninger skal placeres inden for den på lokalplankort 3 viste torve-, opholds- og flexzone.

Belysning

- 6.3 Belysning på bebyggelsens facade samt på altangange skal placeres i forbindelse med indgange, integreres i bebyggelsens arkitektur og med en farve og en lysstyrke der ikke generer omboende.
- 6.4 Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.
- 6.5 Belysning af indgangsarealer, cykelparkeringszoner, opholdszoner, slipper imellem bygninger, portgennemgange og lignende skal etableres som integreret i bebyggelsens arkitektur, som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,0 meter.
- 6.6 Belysning af interne stier og gangforløb skal være afskærmet og nedadrettet, evt. udføres som lavtsiddende pullertbelysning, så belysningen ikke generer omboende.

Affald

- 6.7 Affald skal håndteres med etablering af nedgravede affaldscontainere, placeret i princippet som vist på vignet på side 51 samt på lokalplankort 3. Detaljeret placering af containerne udføres med opmærksomhed på afstand til vejskel i forhold til tømning samt afstand på maksimalt 75 meter til boligernes opgange.

§ 7. Terrænregulering

- 7.1 Der skal foretages terrænregulering i lokalplanområdet i overensstemmelse med de på lokalplankort 4 viste nye minimums koter.
- Terrænreguleringen skal tage højde for regnvandsbassinet i delområde II maksimale stuvningshøjde i kote 4.0.
- 7.2 Terræn som reguleres i forbindelse med anlæg af parkeringsanlæg indbygget i terræn langs letbane og Grenåvej, kan reguleres i henhold til de på lokalplankort 4 viste koter +/- 0,5 meter.
- 7.3 Kørebaneoverflader skal anlægges i de på lokalplankort 4 angivne koter.
- 7.4 Terrænforskelle der opstår i forbindelse med anlæg af indbyggede parkeringsanlæg, skal udlignes med trapper/ramper samt en jævn stigning på adgangsvejene.
- 7.5 Terrænforskelle der opstår midlertidigt som følge af forskellig byggetakt i de enkelte delområder og storparceller, skal udlignes med jævne

stigninger, trapper/ramper hvis der er behov for adgangsveje eller støttemur til håndtering af større terrænforskelle, indtil området er fuldt udbygget.

- 7.6 Det skal sikres at terrænforskelle der opstår midlertidigt som følge af forskellig byggetakt i de enkelte delområder og storparceller, ikke påfører endnu uudbyggede delområder eller storparceller en øget risiko for oversvømmelse. Der skal om nødvendigt etableres afværgeforanstaltninger der hindrer dette.
- 7.7 Hvis terrænregulering er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af vej- og stiforbindelser, ved anlæg af ramper til hævede gårdrum, ved fritlægning af parkeringsetager, eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af aktivitetszoner, opholdsarealer på hævede arealer, o. lign. kan der uden tilladelse fra Aarhus Kommune foretages ændringer i terrænet på +/- 0,5 meter. Se fodnote¹⁴.
- 7.8 Der skal foretages nødvendige afgravninger og reguleringer af terrænet til regnvandshåndtering i området, jf. bestemmelserne i § 10.
- 7.9 Lokalplanområdet skal disponeres, så både kraftig regn og ekstremregn kan håndteres indenfor lokalplanens afgrænsning uden at gøre skade på bygninger, se minimums sokkelkoter på lokalplankort 5, eller være til gene for infrastrukturen, herunder redningskøretøjer, ved ekstreme regnhændelser.
- Tekniske anlæg og lavtliggende bygningsdele skal desuden ved lokal terrænregulering eller øvrige tiltag sikres mod oversvømmelse.
- Det skal indenfor den enkelte storparcel sikres, at sokkelkoten som minimum er som anvist på lokalplankort 5.
- 7.10 Det skal sikres, at den endelige udformning af lokalplanområdets terræn ikke ændrer afstrømningsforholdene uden for lokalplanafgrænsningen.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- 8.1 For hvert enkelt delområde fremgår det i skemaet, hvad det maksimale etageareal er. Herudover kan der etableres portåbninger, overdækkede altaner, balkoner og tagterrasser, samt teknikum, parkeringsetager og opbevaringsrum. Se fodnote¹⁵.

¹⁴ Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes til Teknik og Miljø, Byggeri samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

¹⁵ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 120 beregnet af lokalplanområdets areal.

I stueetager med butikserhverv mod gade eller torv skal etagehøjden mindst være 3,60 meter.

I stueetagen i delområde IV storparcel 12 byggefelt 2 skal etagehøjden mindst være 3,60 meter, som forberedelse til et evt. erhverv i stueetagen.

Det maksimale etageareal kan beregnes samlet for flere byggefelter inden for den samme storparcel og det maksimale etageareal kan beregnes samlet for op til 4 storparceller indenfor det samme delområde. Se fodnote¹⁶.

Følgende skema på siderne 70 – 71 indeholder bestemmelser om det maksimale etageareal, areal til erhvervsformål, det maksimale etageantal foruden tagterrasser samt den maksimale bygningshøjde over det klimatilpassede og regulerede terræn, angivet i koter i DVR90.

¹⁶ Det maksimale etageareal på en storparcel kan variere op til 10 %, under forudsætning af at det samlede maksimale etageareal for de storparceller der beregnes samlet ikke overskrides og at de bebygges efter en samlet plan.

Delområde	Storparcel	Byggefelt	Maksimalt etageareal	Heraf til erhvervsformål	Opholdsareal	Maks. etageantal foruden tagterrasser	Maks. højde:		
							kote i DVR/ca. højde over terræn i meter		
I	1	1	1.820 m ²	0	841 m ²	5	kote 23,55/19,4 m		
		2	1.650 m ²	0		4	kote 19,95/15,8 m		
		3	1.598 m ²	0		3	kote 16,35/12,2 m		
		4	860 m ²	0		4	kote 19,95/15,8 m		
	2	1	2.079 m ²	0	2.852 m ²	4	kote 19,90/15,8 m		
		2	5.051 m ²	0		6	kote 27,40/23 m		
	3	1	3.354 m ²	0	3.006 m ²	4	kote 20,65/15,8 m		
		2	3.911 m ²	0		6	kote 27,85/23 m		
	4	1	3.389 m ²	0	2.714 m ²	5	kote 24,4/19,4 m		
	Delområde I i alt:			23.712 m²	0	9.413 m²			
II	1	1	1.728 m ²	0	1.269 m ²	3	kote 16,20/12,2 m		
		2	2.247 m ²	0		3	kote 16,20/12,2 m		
	2	1	3.445 m ²	0	1.471 m ²	6	kote 27,2/23 m		
		2	958 m ²	0		4	kote 20,0/15,8 m		
	3	1	5.674 m ²	0	3.057 m ²	6	kote 27,2/23 m		
		2	2.681 m ²	0		5	kote 23,6/19,4 m		
	4	1	3.041 m ²	0	3.792 m ²	5	kote 23,6/19,4 m		
		2	5.671 m ²	0		6	kote 28,0/23 m		
	5	1	1.320 m ²	0	4.500 m ²	5	kote 24,4/19,4 m		
		2	8.036 m ²	0		6	kote 28/23 m		
	6	1	3.285 m ²	0	2.378 m ²	5	kote 24,4/19,4 m		
		7	1	1.368 m ²		0	3.476 m ²	4	kote 24,0/15,8 m
			2	1.728 m ²		0		5	kote 27,6/19,4 m
			3	3.576 m ²		0		6	kote 28/23 m
	4	2.470 m ²	0	6	kote 28/23 m				
Delområde II i alt:			47.228 m²	0	19.943 m²				
III	1	1	1.586 m ²	1.586 m ²	79 m ²	3	kote 16,95/13 m		
		2	1.283 m ²	1.283 m ²	64 m ²	4	kote 21,1/17 m		
	2	1	1.646 m ²		3.904 m ²	3	kote 17,3/13 m		
		2	1.845 m ²			4	kote 20,1/15,8 m		
		3	3.670 m ²			6	kote 28,0/23 m		
		4	2.130 m ²			5	kote 24,4/19,4 m		
		5	3.077 m ²			6	kote 27,65/23 m		

Delområde III i alt:			15.237 m²	3.363 m²	4.047 m²		
IV	1	1	1.765 m ²	453 m ²	2.457 m ²	3	kote 15,6/12,2 m
		2	2.774 m ²			4	kote 19,2/15,8 m
	2	1	1.440 m ²		580 m ²	4	kote 19,6/15,8 m
		2	1.084 m ²	1.084 m ²	63 m ²	4	kote 20,4/17 m
	3	1	1.081 m ²		504 m ²	3	kote 15,7/12,2 m
		2	1.076 m ²			5	kote 22,9/19,4 m
	4	1	3.308 m ²		2.038 m ²	6	kote 26,5/23 m
		2	1.787 m ²			4	kote 19,35/15,8 m
	5	1	2.928 m ²	421 m ²	1.546 m ²	5	kote 23,05/19,4 m
		2	1.282 m ²			4	kote 19,45/15,8 m
	6	1	3.850 m ²		2.341 m ²	6	kote 26,5/23 m
		2	2.003 m ²			4	kote 19,35/15,8 m
	7	1	2.381 m ²	456 m ²	1.665 m ²	4	kote 19,95/16,2 m
		2	2.179 m ²			5	kote 23,15/19,4 m
	8	1	2.147 m ²	509 m ²	1.858 m ²	4	kote 20,8/16,2 m
		2	2.941 m ²			5	kote 24,0/19,4 m
	9	1	1.560 m ²		759 m ²	5	kote 24,4/19,4m
		2	1.955 m ²		782 m ²	4	kote 20,4/15,4 m
	10	1	1.903 m ²		3.646 m ²	4	kote 24,7/15,8 m
		2	6.116 m ²			6	kote 28,3/23 m
	11	1	1.903 m ²		3.752 m ²	4	kote 25,15/15,8 m
		2	6.116 m ²			6	kote 28,75/23 m
	12	1	2.665 m ²		4.167 m ²	4	kote 25,5/15,8 m
		2	6.999 m ²			6	kote 29,1/23 m
Delområde IV i alt:			63.243 m²	2.923 m²	26.158 m²		
V	1	1	822 m ²	822 m ²	875 m ²	2	kote 10,0/9 m
	2	1	1.548 m ²	1.548 m ²	2.033 m ²	3	kote 17,2/13 m
Delområde V i alt:			2.370 m²	2.370 m²	2.908 m²		
VI	1	1	1.121 m ²	1.121 m ²	56 m ²	3	kote 16,4/13 m
	2	1	938 m ²	938 m ²	47 m ²	3	kote 16,3/13m
	3	1	1.198 m ²	1198 m ²	60 m ²	3	kote 17,5/13 m
	4	1	1.000 m ²	1.000 m ²	50 m ²	3	kote 17,5/13 m
Delområde VI i alt:			4.257,00 m²	4.257 m²	213 m²		
Lokalplanområdet i alt:			156.047 m²	12.913 m²	62.682 m²		

Se fodnote ¹⁷.

¹⁷ I delområde IV, storparcel 12, byggefelt 2 kan der uanset § 8.1 etableres erhverv i stueetagen.

- 8.2 Bebyggelse til boligformål i karréer og gårdbebyggelser må opføres med en dybde på maksimalt 13 meter, byhuse må opføres med en dybde på maksimalt 14 meter, dog må byhuse i delområde I storparcel 4, delområde II storparcel 6 og delområde III storparcel 2 byggefelterne 4 og 5, der opføres med forskydninger, opføres med bygningsdybder op til 18 meter. Erhvervsbebyggelse må opføres med en dybde på maksimalt 16 meter. Se fodnote¹⁸.

Placering

- 8.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 1 viste byggefelter.
- 8.4 Dele af byggefelter, der eventuelt ikke bebygges, skal anvendes som det tilstødende areal, som fx kantzone eller fælles grønt opholdsareal.
- 8.5 Der må placeres parkering i én etage inden for byggefelterne, inkl. inden for byggefeltet under det hævede gårdrum som en parkeringsetage på terræn, i karréhusenes og gårdbebyggelsens gårdrum, samt på terræn inden for den på lokalplankort 2 og 3 benævnte torve-, opholds- og flexzone. Se fodnote¹⁹.
- 8.6 Der kan uden for byggefelterne etableres tekniske installationer til håndtering og forsinkelse af regnvand, beliggende på eller under terræn. Tekniske anlæg som fx transformer til forsyning af hele lokalplanområdet, skal opføres inden for flexzone eller opholdsareal og skal inddækkes og begrønnes som nævnt i § 10.27. Tekniske anlæg der angår et delområde, en storparcel eller den enkelte bebyggelse, skal opføres inden for byggefelterne og integreres i bebyggelsen.
- 8.7 Bebyggelse i en karré eller bygningsrække skal bebygges fuldt ud i sit hele og byggefelterne skal opføres i de på lokalplankort 1 viste etager, dog i henhold til § 8.25. Den enkelte bygning skal bygges sammen med de tilstødende nabobyggefelter. Se fodnote²⁰.
- 8.8 Der skal være adgang til de enkelte opgange fra både gade og gårdrum.
- 8.9 Der kan i karré- og gårdbebyggelser opføres mindre altangange der placeres i forbindelse med trappe og/eller elevator i indvendige bygningshjørner mod gårdrum. Trappe og elevator skal ligge inden for bygningsvolumenet og der kan placeres én altangang på hver side af

¹⁸ Der gøres opmærksom på, at der i byggesagsbehandlingen vil indgå krav om beregning af dagslys i bygninger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med de angivne dybder på 14, 16 og 18 meter.

¹⁹ I forbindelse med fastlæggelse af areal til parkeringsetager skal der være opmærksomhed på arealbehov til ledningsføring og tunge køretøjer til brandredning og renovation.

²⁰ Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen inden for et byggefelt kan opføres i etaper, blot der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse redegøres for hvordan det endelige omfang kommer til at se ud. Det ansøgte må ikke være til hinder for, at lokalplanens bestemmelser om samlet karrébebyggelse kan gennemføres. Der må eksempelvis ikke etableres hovedindgang i en gavl, der ifølge lokalplanen skal sammenbygges med næste etape.

trappe/elevator-rummet. Hver altangang må maksimalt give adgang til to boliger. Altangangens yderside skal ligge bag ved eller flugte med facadeforkant. Værn udføres som anvist i § 9.

Der må ikke opføres altangange i erhvervs- eller byhusbebyggelsen.

- 8.10 Altaner kan opføres uden for byggefelterne, dog skal de over køre- og stiarealer placeres i en højde på mindst 4,0 meter over terræn.

En altan må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 3,5 meter. Dog kan der meddeles tilladelse til en dybde op til 2,0 meter hvor dette arkitektonisk kan indpasses og hvor der foreligger dokumentation for at dette ikke giver anledning til gener for underliggende boliger med hensyn til lysindfald og indblik. Såfremt der ønskes yderligere dybde på altanen end 2,0 meter, kan den etableres som delvis indeliggende altan. Højest halvdelen af den enkelte boligs facade-længde må udgøres af altaner. I stueetager må kun etableres franske altaner med en maksimal udkræning på 0,3 meter fra facaden.

Over et indvendigt hjørne må påhængte altaner ikke opsættes med indbyrdes afstand der er mindre end 6 meter.

- 8.11 Inden for den enkelte storparcel skal der være minimum 10 meter målt mellem to modstillede facader og målt over gården i karrébebyggelser samt minimum 7 meter målt imellem to påhængte altaner.
- 8.12 Af støjmæssige hensyn skal boligbebyggelse med facade mod Lystrupvej og Grenåvej, såfremt facaden er støjpåvirket fra trafikstøj over det tilladte støjniveau, opføres med gennemgående boliger med minimum én side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger den vejledende grænseværdi jf. § 11. Se fodnote ²¹.

Indgange, adgange og gennemgange

Karrébebyggelse

- 8.13 Karrébebyggelse opføres med opgange med direkte indgang fra adgangsvejene og stierne rundt om karréen og fra gårdrummet.
- 8.14 Bortset fra karré i delområde I storparcel 1, skal karrébebyggelsernes parkeringsbehov dækkes ved etablering af en fælles parkeringsetage på terræn, der strækker sig under bebyggelsen og gårdrummet. Parkeringsbehovet til storparcel 1 kan udføres som terrænparkering, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7.
- 8.15 Der skal være mindst én adgang til det hævede gårdrum fra omgivende terræn via en åbning i bebyggelsen, i princippet placeret som vist med røde pile på lokalplankort 2. En åbning skal anlægges i hele bygningens højde og der kan dermed ikke bygges hen over en åbning.

²¹ Alternativt opføres bebyggelsen med vinduer eller karnapper med støjabsorberende kantisolering eller lignende, der muliggør udluftning uden at det indvendige støjniveau påvirkes.

Der skal derudover være mindst én adgang til det hævede gårdrum fra omgivende terræn via en portåbning, i princippet placeret som vist med sorte pile på lokalplankort 2.

Porte og åbninger kan flyttes vilkårligt i bebyggelsen, dog skal en port og en åbning placeres på to modstående eller vinklede bygningsdele.

8.16 Fra parkeringsetagen skal der være opgang til både det forhøjede gårdrum og udgang til det omkringliggende terræn.

8.17 Bortset fra indkørslen må parkeringsetagen ikke være synlig i facaden. Boligbebyggelse skal i stueetagen omslutte parkeringsetagen og parkeringsetagen skal anlægges med en afstand på minimum 4 meter til facadernes ydre afgrænsning.

På 5 % af stueetagens facadelængde må der etableres rum til cykelparkering der ligger ud i den ydre facade. Facaden foran disse skal have et udtryk som angivet i § 9.24.

Gårdbebyggelsen

8.18 Gårdbebyggelse opføres med åbne gennemgange igennem gårdrummene via åbninger i bebyggelsen, som vist på lokalplankort 2 og snit på side 27. Åbningerne skal med ramper og skråninger give adgang for gående igennem gårdrummene og de skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 2, dog kan deres placering varieres med op til 2 meter i hver retning.

8.19 Bebyggelsens parkeringsbehov dækkes ved etablering af en fælles parkeringsetage på terræn, der strækker sig under bebyggelsen og/eller gårdrummet.

8.20 Bortset fra indkørslen må parkeringsetagen ikke være synlig i facaden. Boligbebyggelse skal i stueetagen omslutte parkeringsetagen og parkeringsetagen skal anlægges med en afstand på minimum 4 meter til facadernes ydre afgrænsning.

På 5 % af stueetagens facadelængde må der etableres rum til cykelparkering der ligger ud i den ydre facade. Facaden foran disse skal have et udtryk som angivet i § 9.24.

Byhusene

- 8.21 Byhusene opføres med indgange eller opgange direkte fra vej-, sti- eller torveareal. Fra haveside / gårdside eller stiforløb skal der være sekundære adgange til bebyggelsens boliger.
- 8.22 Parkering anlægges som indbygget i terræn, med adgang fra vejarealet ét eller flere steder, placeres på terræn langs husrækken og/eller som individuelle garager i en integreret parkeringsetage i bebyggelsens stueplan.
- 8.23 Ved fællesparkering i parkeringsetage må parkeringsetagen, bortset fra indkørsel, ikke være synlig i facaden. Boligbebyggelse skal omslutte parkeringsetagen og parkeringsetagen skal anlægges med en afstand på minimum 4 meter til facadernes ydre afgrænsning. Hvor parkeringsetagens gavle evt. bliver synlige, skal de begrønnes som angivet i § 10.

Højder og etageantal

- 8.24 For hvert enkelt byggefelt fremgår det maksimale etageantal og den maksimale bygningskote af skemaet i § 8.1. Maksimalt antal etager er uden evt. kælder, tekniske installationer, tagterrasse og orangerier. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage jf. § 8. Fremtidig / ny terrænkote omkring byggefeltet samt stuegulvskote fremgår af lokalplankort 4. Se fodnote ²².
- 8.25 I byggefelter der på lokalplankort 1 er benævnt med to etageantal, må der af byggefeltets udstrækning maksimalt bygges 75 % af det højeste etageantal. I byggefelter der på lokalplankort 1 er benævnt med tre etageantal, må der af byggefeltets udstrækning maksimalt bygges 50 % af det højeste etageantal og som minimum 20 % af det laveste etageantal.
- 8.26 Der kan ud over det maksimale antal etager etableres tagterrasser på flade tage, dog ikke på den højeste af tagfladerne inden for et byggefelt. Se fodnote ²³. Hvor der i et byggefelt kun bygges i ét etageantal, må der maksimalt etableres tagterrasser på 30 % af bebyggelsens udstrækning.
- Der må i delområde II storparcel 1 kun etableres tagterrasser på den vestvendte halvdel af tagfladen. I delområde IV storparcel 3 byggefelt 2 må der kun etableres tagterrasser på den vest- og nordvendte halvdel af tagfladen.
- 8.27 Mindst 80 % af de tekniske installationer, såsom ventilation, afkast, mv. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektur ved en sammenbygning med en højere nabobebyggelse og må maksimalt gives samme højde som denne. Resterende tekniske installationer må opføres med en højde på maksimalt 2,0 meter over den enkelte tagflade, mindst

²² Der må ikke etableres tagterrasser eller orangerier på 6. etage.

²³ Dette vil sige, at hvor der i et byggefelt, i henhold til § 8.25, må bygges i to etageantal, kan der kun etableres tagetage på den laveste af tagfladerne og hvor der må bygges i tre etageantal må der kun etableres tagetage på de to laveste tagflader.

2,0 meter fra facaden og skal være afskærmet eller inddækket, samt arkitektonisk indpasset.

Trappetårne og elevatorer må opføres med en højde på op til 3,5 meter over tagflade, såfremt de placeres midt på bygningens tagflade. Hvis de opføres nærmere facaden end 2,0 meter, må trappetårne og elevatorer kun opføres med en maksimalhøjde på 1,0 meter over tagflade.

Orangerier, drivhuse og lignende bebyggelser må kun opføres på de laveste tage på en bebyggelse, i tilknytning til en højere nabobebyggelse, må opføres med en højde på op til 3,5 meter over tagflade og må maksimalt have en udstrækning på 20 % af en tagflade.

8.28 Hvor der er boliger i stueetagen, skal gulvkoten hæves til mindst 0,6 meter over det tilgrænsende terræn. Alternativt kan gulvkoten være lavere end 0,6 meter eller i samme niveau som det tilgrænsende terræn, hvis der i niveau med gulvkoten indrettes en forhæng eller terrasse med en udstrækning på minimum 1,5 meter målt fra facaden og som er afgrænset med fx en hæk- eller buskbeplantning der adskiller kantzonen fra flexzone og gangzone / fortov.

8.29 Hvor der i en stueetage etableres erhverv med en større bygningsdybde end de overliggende boliger, skal tagene på den fremskudte del udføres som tagterrasser eller grønt tag.

8.30 Det skal sikres, at bygningens udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning på tagterrasse som beskrevet i § 10.

Øvrige bestemmelser

8.31 Fritstående radio og tv-antenners højde må ikke gives en større højde end 8,5 meter, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

8.32 Anlæg til kvarterets tekniske forsyning såsom transformere, VE-anlæg og lignende skal integreres i bebyggelsen.

8.33 Mindre bygninger og overdækninger til genbrugsstationer skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 3. De skal inddækkes eller begrønnes som angivet i § 10.

8.34 Det skal sikres, at parkeringsetagens udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning som beskrevet i § 10.

8.35 Der må ikke etableres eller indrettes boliger i etager, hvor gulvet er beliggende under det omgivende terræn.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur

- 9.1 Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal med materialer og farver medvirke til at skabe en god arkitektonisk helhed indenfor det samlede lokalplanområde. Bebyggelsen karakteriseres ved at der overvejende bygges med facadematerialer i tegl, facaderne opføres med tilbagetrukne partier, altaner udføres som påhængte eller indeliggende, opgange placeres mod de omgivende gader eller stier og boligernes stueetaager mod gaderne indrettes med kantzoner til ophold.

Bebyggelsens udformning og fremtræden skal indenfor hver storparcel fremstå som en ensartet arkitektonisk helhed, med sammenhæng i proportioner, valg af den samme teglblanding, valg af komplementerende materialer og udtryk samt for erhvervsbebyggelsen valg af samme facademateriale. En eventuel variation i proportionering, facadespring, murmønster og lignende, skal således være konsekvent indenfor hver storparcel.

Forskydninger og retninger

- 9.2 De herunder oplistede bebyggelser skal opføres med forskydninger i facaderne.

Karréer

Forskydninger af facadeflugten skal være minimum 1,5 meter. Enhver facadedel (én facadedel skal forstås som strækningen fra karréhjørne til karréhjørne) skal opføres med en facadeforskydning for minimum hver 20 meter facade. En facadedel på fx 23 meter skal opføres med én facadeforskydning og en facadedel på 41 meter skal opføres med to facadeforskydninger.

Gårdbebyggelse

Forskydninger af facadeflugten skal være minimum 1,0 meter og der skal være en forskydning for minimum hver 20 meter facade eller for hver opgang, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 samt på bilag.

Byhuse

Forskydninger af facadeflugten skal være minimum 2,5 meter og der skal være en forskydning for minimum hver 16 meter facade eller for hver opgang, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 samt på bilag.

Rent erhverv

Forskydninger af facadeflugten skal være minimum 1,0 meter og der skal være en forskydning for minimum hver 16 meter facade.

Materialer

Delområderne I, II, III og IV

- 9.3 Mindst 80 % af facaden indenfor et byggefelt, ud over dør- og vinduesarealer, skal være teglsten og skal fremstå som blank mur. Ved anvendelse af præfabrikerede teglstensvægge/teglelementer, må der ikke forekomme lodrette gennemgående fuger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger, som skal skjules bag tagnedløb eller i facadeforskydninger. Vandrette elementsamlinger skal fuges som murværket i øvrigt.

Bebyggelse inden for en storparcel skal opføres i én og samme teglstensblanding, udvalgt af de på side 14 viste eksempler på blandinger. Variation af facader og bygningsdele inden for en storparcel skal opnås ved, at resterende 20 % af facaden indenfor byggefeltet, opføres i henhold til én af nedenstående muligheder:

- at de samme tegl i teglstensblandingen blandes i et markant ændret forhold.
- at facade udføres som mønstermurværk, recesmurværk, med vrangvendte sten eller ved at anvende markant ændret fugefarve.
- at anvende ændrede murstensformater.
- at anvende et komplementerende facademateriale som træ, metal, natursten, insitustøbt beton eller begrønnet facadedel, hvor det komplementerende facademateriale skal stå i sin naturlige farve eller i farvetonerne imellem sort og hvid.

Delområde V

- 9.4 Inden for delområdet skal der som facademateriale anvendes tegl eller træ. Der skal anvendes samme facademateriale i begge byggefelter.

Delområde VI

- 9.5 Inden for delområdet skal der som facademateriale anvendes tegl, træ, plademateriale eller et af de i de øvrige delområder anvendte komplementerende facadematerialer: træ, metal, natursten, insitustøbt beton eller begrønnet facade. Facadematerialet skal stå i sin naturlige farve eller i farvetonerne imellem sort og hvid.

Sokler

- 9.6 Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,6 meter. Således skal kældre og parkeringsetager, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som bebyggelsens øvrige ydervægge.

Tage

- 9.7 Lokalplanområdets bebyggelse skal udføres med forskellige tagformer, såsom flade tage og hældningstage i form af fx sadeltage og ensidigt hældende tage. Hældningstage skal opføres med minimum 20 graders hældning.

Inden for en storparcel skal tage på karréhuse være flade tage på hele tagfladen eller en variation af flade tage og hældningstage. Hvis der vælges variationen, skal mindst 30 % af storparcellens tage opføres med hældningstag og der skal ske et skift mellem fladt tag og hældningstag for mindst hver 26 meter facade eller hvor der sker et skift i etageantal.

Inden for en storparcel skal tage på gårdbebyggelse være en variation af flade tage og hældningstage. Mindst 30 % af storparcellens tage skal opføres med hældningstag. Der skal ske et skift mellem fladt tag og hældningstag for mindst hver 20 meter facade eller hvor der sker et skift i etageantal. Dog kan, i delområde IV storparcellerne 10, 11 og 12, hele andelen af hældningstaget placeres i byggefelt 1.

Inden for en storparcel skal tage på byhusbebyggelse være hældningstage på alle tagflader eller en variation af flade tage og hældningstage. Hvis der vælges variationen, må, inden for én storparcel eller to sammenhængende storparceller, maksimalt 40 % af byggefeltet være belagt med flade tage. Hvis der vælges variationen, skal der ske et skift imellem fladt tag og hældningstag for mindst hver 20 meter facade eller hvor der sker et skift i etageantal.

Inden for en storparcel skal tage på erhvervsbebyggelse være flade tage på hele tagfladen eller en variation af flade tage og hældningstage. Hvis der vælges variationen, skal mindst 30 % af storparcellens tage opføres med hældningstag og der skal ske et skift mellem fladt tag og hældningstag for mindst hver 26 meter facade eller hvor der sker et skift i etageantal.

- 9.8 Bygningers tage må dækkes med tegl, træ, tagpap og tagfolie, zink eller lignende metaltage. Mindre bygningsdele, der opføres som en del af tagkonstruktionen samt orangerier der opføres på tagene, kan dækkes med glas.
- 9.9 Inden for en storparcel skal som minimum 10 % af de flade tage begrønnes med græsser eller sedum. Ved anlæg af tagterrasse på en tagflade, skal et tilsvarende begrønnet areal placeres på den samme eller på tilstødende tagflader.
- 9.10 På tage skal opbevaringsfaciliteter til fx havemøbler, lægivende afskærmning og lign. integreres i bebyggelsen og må ikke opføres nærmere facaden end 2 meter.

Solfangere og solceller

- 9.11 Energiproducerende anlæg kan etableres i henhold til § 6.1 og tilhørende fodnote. På tagflader der udlægges som begrønnet eller til tagterrasser, kan der ikke etableres energiproducerende anlæg.

- 9.12 Til facade- 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.

Anlæg på tagflader med hældning under 10 grader

- 9.13 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget maksimalt gives en højde på 0,6 meter over tagfladen og skal placeres mindst 1,0 meter fra tagkant.
- 9.14 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi skærmes bag en minimum 0,6 meter høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

Anlæg på tagflader med hældning på 10 grader og derover

- 9.15 Anlægget skal placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade og må ikke rage op over tagets højeste punkt. Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang, som fx hele bebyggelsens tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektur og tagets materiale.

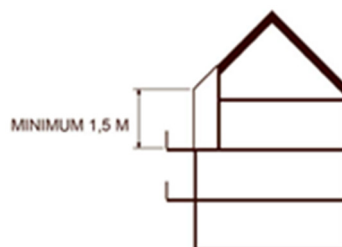
Vinduer

- 9.16 Vinduer, døre og vinduespartier i stueetagen inden for en storparcel skal, hvor der er butikserhverv i stueetagen, være lige høje. Samtidig skal de dække minimum 70 % af de af stueetagernes facader som er vendt mod gade eller torv, ved hjørnebygning dog kun en af facaderne.

Altaner, terrasser og tagterrasser

- 9.17 Der skal fra alle boliger, undtaget i karréerne, enten være adgang til egen have, en privat del af kantzonen eller egen altan. For karréerne gælder at der skal være egen altan eller fransk altan samt adgang til mindst én fælles have, altan eller taghave.
- 9.18 I boligbebyggelse, hvor boliger forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal de fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning og have et ens præg, men skal i sammenhæng med den samlede karré eller husrække medvirke til den ønskede variation.

Altaner må ikke placeres hen over skæringen mellem facade og tag og skal opsættes med en afstand mellem altanbund og tagskæring på minimum 1,5 meter, som vist på illustration.



Altaner i tagkonstruktionen skal opsættes med en vandret afstand på minimum 0,5 meter mellem tagskæring og altanbund.

- 9.19 Altaner må udkrage maksimalt 1,5 meter. Hvis altanen ønskes dybere, kan den suppleres med et indeliggende areal.

Altaner må ikke opsættes på søjler, i strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket eller med synlige trykstænger på facaderne til at understøtte altanerne.

Værn om tagterrasser og taghaver skal gives et spinkelt, diskret udtryk og udformes med balustre eller fremstå helt eller delvist transparent udført som glasværn.

Elevatortårne og tekniske anlæg

- 9.20 Elevatortårne og trappehuse på tagterrasser skal integreres i bebyggelsen og opføres i materialer som i øvrigt anvendt i bebyggelsen, se også § 8.28.
- 9.21 Tekniske anlæg, som føres gennem dæk fra parkeringsetagerne til bebyggelsernes opholdsareal på parkeringsdæk, skal udformes så de har funktioner ud over den tekniske, såsom bænke, højbede, legeredskaber og lignende.

Parkeringsetager

- 9.22 Såfremt der i forbindelse med bebyggelsens parkeringsetager ved byhuse og gårdbebyggelser opstår synlige sokler eller gavle, skal disse dækkes ved begrønning med stedsegrønne planter eller ved jordpåfyldning som beplantes.
- 9.23 Parkeringsetage til individuel parkering i stueetage i byhuse skal integreres i bebyggelsen samt skjules bag porte med en beklædning af træ, trælamel eller metalplade, i princippet som vist på kantzoneskitse på side 24.
- 9.24 Hvor der i karréhuse og gårdbebyggelser i stueetagens ydre facadedel etableres cykelparkering, skal mindst 30 % af facadedelen fremstå åben, fx opmuret med åbent murværk.

Skiltning

- 9.25 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer. Skilte skal være faste og må ikke være reflekterende eller bevægelige.

- 9.26 Skiltning og reklamering på en boligejendom 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 logo med en størrelse på maksimum 0,25 m².
- 9.27 Skiltning i tilknytning til butikker og andre erhverv i bebyggelsen inden for delområde IV og VI skal ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen ud for det pågældende erhverv. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må maksimalt have en udstrækning på 2,00 m².
- Skiltning i tilknytning til butikker og andre erhverv i bebyggelsen inden for delområde III skal ske på bygningens lodrette facade i stueetagen. For erhvervsfacader der vender mod syd over stueetageniveau, må dog kun skiltes på facadearealer ud for det pågældende erhverv. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må maksimalt have en udstrækning på 4,00 m² eller, ved en facadelængde på over 20 meter, have en udstrækning på op til 1/3 af facadelængden ud for det pågældende erhverv og må kun bestå af enkeltbogstaver.
- 9.28 Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere bygninger eller over flere etager. Der må ikke opsættes skilte på tage.
- 9.29 Udhængsskilte skal placeres i en højde, så færdslen ikke generes og må ikke placeres over etageadskillelse mellem stueetage og 1. sal.
- 9.30 Der må ikke etableres faste baldakiner, halvtage eller markiser. Markiser der kan sammenfoldes skal i deres udformning tilpasses bygningens arkitektur og vinduesopdeling.
- 9.31 Der må ikke opsættes reklameflagstænger, pyloner, beachflag eller lignende i lokalplanområdet.
- 9.32 Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagudlysende.

Øvrige bestemmelser

- 9.33 Ny bebyggelse skal i princippet opføres som vist på illustrationerne på siderne 15, 16, 17, 18, 21, 26 og 29. Bebyggelsen skal ved valg af materialer, farver og arkitektonisk udtryk fremstå med et ensartet præg, så der opnås en harmonisk arkitektonisk helhedsvirkning i hele lokalplanområdet.

Bebyggelse inden for en storparcel skal opføres med samme overordnede princip vedr. mønstermurværk, komplementerende materiale, altaners placering og udformning samt opganges udtryk og placering i facadeflugten.

- 9.34 Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetage må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende således, at det får karakter af facadebeklædning.
- 9.35 Der må ikke opsættes gitre (tyverisikring) på ydersiden af facadernes vinduer og døre.
- 9.36 Varegårde og affaldsrum skal være integreret i bygningen og være afskærmede mod omgivelserne.

Antenner, paraboler mm.

Mobilantener må kun placeres på 6-etages bygninger, må have en maksimal højde over tagflade på 4 meter og skal placeres på tagfladens midte.

- 9.37 Almindelige udendørs radio- og tv-antener – herunder parabolantener 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 og skal trækkes minimum 2 meter væk fra facadens skæring med tagfladen.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- 10.1 Inden for det samlede lokalplanområde skal der, jf. § 3.23, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 40 % af boligbebyggelsens etageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens etageareal. Se fodnote²⁴.

Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på lokalplan-kort 3 og skal udgøre min. 15 % af lokalplanområdets areal.

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

Opholdsarealer skal etableres på terræn, hævet dæk i gårdrum, altaner og tagterrasser.

Opholdsarealet på terræn skal overvejende fremstå med en varieret beplantning, heraf beplantning med træer, så der opnås et grønt udtryk af god kvalitet.

Opholdsarealet på det hævede dæk i gårdrummene skal fremstå begrønnet og beplantet, så der opnås et grønt og brugbart opholdsareal.

²⁴ Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoetageareal.

Opholdsarealer indrettet på torve, tage, altaner og terrasser kan udgøre en del af opholdsarealet, ligesom den med signatur på lokalplankort 3 viste torve-, opholds- og flexzone delvist kan medregnes som opholdsareal.

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

- 10.2 Grønne opholdsarealer samt torve-, opholds- og flexzoner, skal have en rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, herunder legepladser, aktivitetszoner samt zoner med mulighed for boldspil, i princippet placeret som vist på illustrationsplanen på side 7 og bilag.
- 10.3 Arealer omkring principielle stier og den på lokalplankort 3 udlagte ”rekreativ forbindelse” igennem området, skal græssås og beplantes med urter og buske, så arealerne langs stierne vil fremstå grønne og beplantede.
- 10.4 De på lokalplankort 3 udlagte aktivitetszoner skal indrettes med inventar der muliggør forskellige former for idræt og bevægelse. Ud over disse skal der mindst 3 steder langs den rekreative forbindelse indrettes fx beboerhaver og legepladser samt opholdszoner der er anvendelige til fx grill eller bål.
- 10.5 De på lokalplankort 3 udlagte ”torv med byinventar”, skal som en del af torve-, opholds- og flexzonen indrettes og møbleres med byinventar der gør arealerne egnede til ophold, udeservering, udendørs arrangementer og lignende.
- 10.6 ”Torve-, opholds- og flexzonen” samt ”torv med byinventar” skal belægges med en ensartet flise- eller anden støbt belægning, efter et ensartet princip i hele lokalplanområdet. Belægningen skal kombineres med beplantning og byinventar og skal i flexzonen anlægges i kombination med affaldsøer, kantstensparkering, træbeplantning og cykelparkering.
- Den del af torve-, opholds- og flexzonen der anlægges til parkering, kan belægges med asfalt eller med samme belægningstype som er anvendt i den øvrige del af zonen, dog skal belægningen gives et andet udtryk der adskiller parkeringsområdet fra det øvrige område, fx ved belægningssten i en anden størrelse, i en anden farve eller på anden måde med et afvigende udtryk.
- 10.7 Det på lokalplankort 3 benævnte ”grønt opholdsareal” beplantes med minimum 8 træer pr. 500 m² terræn, beplantet i klynger af 3 – 5 træer.
- 10.8 Det på lokalplankort 3 benævnte ”centralt grønt opholdsareal” i princippet afgrænset som vist på lokalplankort 3, skal beplantes med 16 – 18 træer pr. 500 m². Træerne plantes i klynger af 3 – 5 træer og suppleres med bunddækkende urter og buske. Ud over dette plantes desuden 4 – 5

solitære træer med en højde på 4 – 6 meter og en stammeomkreds på minimum 12 – 15 cm ved etablering.

Optimale vækstbetingelser sikres jf. §10.23 samt bilag.

- 10.9 Areal til cykel- og gangstiforbindelse, principielt placeret langs letbanen igennem området, sti ø – x, skal indrettes med fast belægning der er velegnet til cykelsti, skateboard og lignende.

Inden for "grønt opholdsareal" langs med stien anlægges der, udover de i § 10.7 angivne træer, flere bede eller områder med urter, buske og anden lav beplantning, i et omfang så området fremstår grønt og beplantet. Området tilsås derudover med græs.

- 10.10 Principielle stier anlagt som rekreativ forbindelse igennem området, principielt placeret som vist på lokalplankort 2, skal anlægges med grusbelægning, stenmelsbelægning eller lignende.

- 10.11 Areal til cykelstiforbindelse g – h og stiforbindelse a – b skal anlægges med fast belægning.

- 10.12 Arealer til fælles tagterrasser, udlagt som angivet i § 9.9, skal indrettes med faste bede eller plantekasser som afgrænsning af terrassearealet.

Ud over disse skal tagterrassen beplantes yderligere i faste bede eller kasser, der indgår i indretningen / møbleringen af tagterrassen. Minimum 20 % af terrassearealet skal beplantes.

- 10.13 Der skal på de fælles opholdsarealer på de hævede dæk i gårdrummene i karréer og gårdbebyggelser inden for den enkelte storparcel, påfyldes jord og på minimum 20 % af arealet plantes små træer, frugt- og bærbuske og lignende. Det resterende opholdsareal anlægges med græs, beplantede bede med fx siv, græsser eller stauder, forskellige belægnings, møblering til ophold, legeområder og lignende.

- 10.14 Der må ikke udføres hegning mellem de enkelte matrikler inden for lokalplanområdet.

- 10.15 Opholdsareal til de to daginstitutioner i delområde V udlægges som vist på lokalplankort 3 og på illustrationsplanen på side 7 og på bilag. Hele det på lokalplankortet udlagte opholdsareal, samt de dele af byggefeltet der ikke bebygges, skal anlægges til opholdsområde i form af legepladser, græsplæner, tumble- og klatrearealer, haver med plads til møblering, bede, stier rundt i opholdsarealet samt evt. mindre sandkasse- og legeområder i nær tilknytning til bebyggelserne.

Det samlede opholdsareal beplantes med græs, buske, stauder og træer på mindst 30 % af arealet. Det skal beplantes med mindst 6 træer / 500 m², heraf mindst 6 større træer med en højde på 4 – 6 meter og en

stammeomkreds på minimum 12 – 15 cm ved etablering, fordelt i hele området.

Flexzoner

- 10.16 Inden for den på lokalplankortet udlagte torve-, opholds- og flexzone skal det restareal der er tilbage imellem kantzone og kørebane udlægges til et fleksibelt areal i fleksible bredder, der anvendes til fortov/gangzone, kantstensparkering, vinkelparkering, beplantning langs kørebaner, cykelparkering, affaldshåndtering samt regnvandshåndtering.

Nedgravede affaldsbeholdere skal have en placering der sikrer at tømning ikke sker hen over cykelsti eller fortov/gangzone.

- 10.17 Beplantningen i flexzoner langs kørebaner skal udføres med minimum ét vejtræ i hver vejside pr. 16 – 20 meter, tilpasset indkørsler, adgangsveje og nedgravede affaldscontainere, dog ikke nærmere vejkrydsninger end 10 meter, i princippet som vist på illustrationsplanen s. 7 samt på bilag.

Vejtræerne langs vej A – D og den interne vej skal være af hjemmehørende arter som fx eg eller lind. Træerne skal have en højde på 4 – 6 meter og en stammeomkreds på minimum 12 – 15 cm ved etablering.

Optimale vækstbetingelser sikres jf. § 10.23.

Kantzoner

Kantzone mod torve-, opholds- og flexzone ved boligformål

- 10.18 Inden for de på lokalplankortet udlagte torve-, opholds- og flexzoner skal der langs alle facader, beliggende imellem facade og flexzone, anlægges en kantzone med en bredde på minimum 1,5 meter.

Kantzonen kan anlægges som fælles / halvoffentlig eller privat til stuelejlighederne.

I kantzonerne må der ikke placeres skure, affaldsstationer og lign. Op til 20 % af kantzonen kan anvendes til cykelparkering. Se fodnote²⁵.

Kantzoner skal indrettes med en kombination af beplantning og møblering, der understøtter zonens funktion som enten opholdsareal eller afstandszone i forhold til boliger i stueetagen, i princippet som vist på kantzoneskitser på siderne 20 – 31.

Kantzonen anlægges med beplantning i højbede eller direkte i belægning. Som minimum skal 30 % af kantzonens areal beplantes. Møblering etableres i form af bænke, hævet belægning, siddemulighed langs højbede og lignende.

²⁵ Adgangsveje til boliger indgår ikke som en del af kantzonen.

Kantzzone mod fælles grønt opholdsareal, mod opholdsareal og mod den rekreative forbindelse ved boligformål

- 10.19 Langs alle facader ud mod ovennævnte fælles opholdsarealer anlægges en kantzzone med en bredde på minimum 2,0 meter.

Kantzonen kan anlægges som fælles / halvoffentlig eller privat til stuelejlighederne.

Kantzonen skal anlægges med en afgrænsning i form af lav beplantning på maksimalt 1,5 meters højde ud mod det fælles grønne opholdsareal.

Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til de kantzoner, der indgår som en del af opholdsarealet.

Kantzzone mod gårdsiden ved boligformål

- 10.20 Inden for det på lokalplankort 3 udlagte "grønt opholdsareal" i gårdrum og bag boligrækker, skal der langs bebyggelsens boliger anlægges en kantzzone på minimum 1,0 meters bredde.

Kantzonen skal anlægges som privat opholdszone til stuelejlighederne.

Kantzonen skal anlægges med en visuel afgrænsning i form af bed, lav beplantning på maksimalt 1,5 meters højde, belægningsskift eller lignende ud mod det fælles opholdsareal.

Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til de kantzoner, der indgår som en del af opholdsarealet.

Kantzoner og torvearealer ved erhverv og butikformål

- 10.21 Torvearealer der på lokalplankort 3 er benævnt "torv med byinventar" med en udstrækning som vist på lokalplankort 3, skal have en urban karakter der understøtter bylivet og de i stueetagerne placerede erhverv. Arealerne skal indrettes med en variation af fast byinventar, inventar til vareudstilling og beplantning i plantekummer, plantekasser eller i belægning. Som minimum 30 % af arealet skal beplantes.

Torvearealer, der på lokalplankort 3 er benævnt "torve-, opholds- og flexzone" og kantzoner langs facader med publikumsorienterede funktioner i stueetagen, skal anlægges i restarealet imellem flexzone og facader og skal anlægges med fx byinventar, siddezoner, skulpturel bearbejdning af belægningen og beplantning i minimum 20 % af arealet.

Torvearealer og kantzoner ved erhverv uden publikumsorienterede funktioner i stueetager skal anlægges i restarealet imellem flexzone og facader og skal anlægges med fx byinventar, siddezoner, skulpturel bearbejdning af belægningen og beplantning i minimum 10 % af arealet.

Hegning

- 10.22 Der skal udføres afskærmende hegning langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning til sikring af letbanens drift. Hegningen skal udføres som et tæt hegn af en type som trådhegn eller lignende. Hegnet skal opføres i en højde på minimum 1.40 meter og skal opføres mindst én meter fra skel ud mod letbanen. Hegnet skal opføres i hele lokalplanområdets skel langs Letbanen.

Ved en eventuel tilsvarende hegning på naboområder, skal de to hegn tilsammen udgøre en tæt afspærring ud mod letbanesporet.

Beplantning

- 10.23 Beplantningen i lokalplanområdet skal udføres med lysåbne træarter, mindre buske, græsser og evt. stauder. Træ- og buskbeplantningen skal bestå af arter som elm, stilkeg, lind, weichel, hæg, æblerose, hunderose, hvidtjørn, slåen, hvidel, grønne, rødde, bærmispel, kræge, mirabel, hvidpil, gråpil og æble.

Beplantning langs veje skal placeres inden for torve-, opholds- og flexzonen. Se fodnote ²⁶

- 10.24 For træer plantet i åbne muldbede, skal der være minimum 12 m³ velegnet vækstsubstrat pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som min. skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Plantebedenes bredde skal være minimum 2 meter og med god vækstjord i minimum 1 meters dybde. Heraf skal minimum 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed. Ved plantning af større træer skal rodrummet være mindst 1,5 meter bredt i alle retninger rundt om træet for langsigtet stormstabilitet. Se bilag.

- 10.25 Træerne skal plantes med minimum 4 – 6 meters afstand til facade/altan, vurderet ud fra hensyn til trækronens fylde i fuldt udviklet tilstand. Se fodnote ²⁷.

- 10.26 Træer der vil opnå en højde som skønnes at være i strid med sikkerhedszone langs med letbanen, skal plantes med en mindsteafstand fra nærmeste letbaneskinne, der er præciseret i den supplerende deklaration.

²⁶ Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved placeringen af beplantningen, skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger, oversigt, affaldshåndtering samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "[Vejledning for Træplantninger](#)"

²⁷ Træets højde og kronestørrelse skal vurderes for hele levetiden, så adgang til redningsåbninger bevares, også når træet er fuldt udviklet.

- 10.27 Eventuelle synlige gavle i forbindelse med de i terræn indbyggede parkeringsetager skal begrønnes med en dækkende beplantning i form af buske, klatreplanter eller lignende.
- 10.28 Beplantning i kantzoner skal udføres som lav beplantning i form af bunddække, hækbeplantning, stauder eller lignende, der kan rummes i kantzonerne.

Tekniske anlæg og affald

- 10.29 Hegn ud mod letbanesporet skal begrønnes med enten klatrebeplantning eller med buskbeplantning langs med heget.
- 10.30 Mindre bygninger og anlæg til kvarterets tekniske forsyning, som fx transformer, skal afskærmes af beplantning.
Langs disses facader skal der udlægges et areal med en bredde på minimum 1 meter hvor der plantes fx træer, buske, klatreplanter eller lignende, sådan at anlægget fremstår inddækket af beplantning.
- 10.31 Genbrugspladser skal afskærmes og begrønnes med en beplantning som fx buske, klatreplanter eller lignende, der plantes i et 0,5 meter bredt bælte langs afskærmningen.
- 10.32 Arealudlæg til kloakledning fra kloakopland L011 skal sikres. Eksisterende tracé kan omlægges. Se fodnote²⁸.

Håndtering af overfladevand

- 10.33 Der skal i lokalplanområdets torve-, opholds- og flexzoner samt i opholdsarealer etableres lavninger, reservoirer, eller render/kanaler til håndtering af regnvand op til 10-års regnhændelsen, gældende for hver enkelt storparcel. Ved tømmetider på længere end 24 timer kan disse dog ikke medregnes som opholdsareal.

Der må maksimalt udledes 5 l/(s*ha) for det enkelte delområde, dog med udtagelse af delområde I, hvor der maksimalt må udledes 8 l/(s*ha). Udlødningsmængden kontrolleres med en afløbsregulator.

Alle delområder skal afvande til hovedafvandingsystemet, gennem ét udlødningspunkt for hvert delområde.

Udlødningsmængde og principiel placering er vist på lokalplankort 5. Se fodnote²⁹.

- 10.34 Delområde III, storparcel 2, byggefelterne 2 – 5 er undtaget op til serviceniveau, da det er tilkøbt regnvandssystemet mod nord til en

²⁸ Placering og udformning ved ændret tracé skal udarbejdes i samarbejde med Aarhus Vand.

²⁹ Regnvandsoplandenes afgrænsning afhænger af endelig detailprojektering, hvilket betyder at udlødningsmængden og arealudlægget er vejledende og skal eftervises forud for byggetilladelse.

befæstelsesgrad på 60 %. Såfremt delområdet befæstes mere, skal regnvand forsinkes indenfor delområdet.

- 10.35 Overfladevandet transporteres fra tagflader, parkeringsarealer og andre befæstede arealer til regnvandsreservoirer / lavninger i terrænet, i princippet placeret vist på lokalplankort 5, via rørføringer eller kanaler/grøfter med tæt membran.

Lavningernes / reservoirernes omfang og principielle placering er vist på lokalplankort 5.

- 10.36 Ved udlæg af areal til forsinkelse af regnvand inden for zoner, der også er udlagt til opholdsarealer, må der kun håndteres hændelser udover hverdagsregn (en 0,2 års hændelse). Det skal sikres, at disse kun periodevis står oversvømmede, og arealerne skal derfor være tømt for vand indenfor 24 timer, for at kunne betegnes som opholdseguede. Maksimalt 25 % af opholdsarealerne indenfor det enkelte delområde må benyttes til forsinkelse af regnvand.

- 10.37 Der skal udlægges areal til regnvandsbassiner i lokalplanens delområde II, til rensning og forsinkelse af regnvand, jf. lokalplankort 5. Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreative element, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 og bilag.

Regnvandsbassinet skal have en størrelse og placering som vist på lokalplankort 5.

Regnvandsbassin i delområde II skal udformes som et vådt bassin og skal dimensioneres så det kan håndtere hhv. regnvand fra kloakopland L011 og overfladevand for serviceniveau for delområde II. Bassinet må udføres med spunset kant på maksimalt 40 % af bassinets ydre afgrænsning, i princippet placeret som vist på lokalplankort 5. Se fodnote³⁰.

- 10.38 Vejvand skal håndteres langs kørebanerne indenfor flexzonerne, enten synligt som et rekreativt element eller rørlagt. Det renses igennem filtermuld til underliggende dræn.

Benyttes eksisterende ledninger skal det påvises at de er egnede og har nok kapacitet.

Klimasikring ved ekstremregn

- 10.39 Området skal være robust over for ekstreme regnhændelser (op til en 100 års-hændelse), hvor nybyggeri og terrænbearbejdning i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet ikke medfører øget risiko for oversvømmelser i og udenfor lokalplanområdet.

³⁰ Bassinerne udformes efter gældende BAT-retningslinjer.

- 10.40 Der skal inden for opholdsarealerne, torve-, opholds- og flexzonen, cykel- og gangstierne, vejarealerne samt torvene anlægges lavninger, forsænkede zoner og lignende klimatilpasningstiltag til håndtering og forsinkelse af regnvand i forbindelse med regnhændelser udover 10-års regnhændelser (serviceniveau).
- 10.41 Kanaler/grøfter og rørlagte føringer, skal dimensioneres således, at de ved ekstremregn kan fungere til transport af regnvand.
- 10.42 Græsarealer, opholdsarealer, torvearealer samt parkeringspladser på terræn kan benyttes til forsinkelse af regnvand under ekstremregn.
- 10.43 Regnvandsbassin i delområde II skal, sammen med det underjordiske reservoir B815, håndtere overfladevand ved ekstremregn for delområde II.
- 10.44 Vejarealer, der benyttes til beredskab, skal friholdes for overfladevand i mængder der giver gener ved kørsel med beredskabskøretøjer.
- 10.45 Arealer der anlægges med dobbeltfunktion som aktivitetszone og lavning, skal indrettes således, at de også ved ekstremregn kan fungere til forsinkelse af regnvand.

Det skal sikres, at arealerne skal være tømt for vand indenfor 24 timer, for at kunne betegnes som opholdsegne. Maksimalt 25 % af opholdsarealerne indenfor det enkelte delområde må benyttes til forsinkelse af regnvand.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj - udendørs

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorerhverv og hotel ikke overstiger L_{den} 63 dB.
- 11.2 Såfremt det udendørs støjniveau på facader mod Arresøvej, Lystrupvej og Grenåvej overstiger L_{den} 63 dB., skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger L_{den} 38 dB.
- 11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål med facader der vender væk fra Arresøvej, Lystrupvej og Grenåvej ikke overstiger L_{den} 58 dB.
- 11.4 Bebyggelsen langs Grenåvej og Lystrupvej vil blive påvirket af et støjniveau, der overstiger L_{den} 58 dB. Bebyggelse til boligformål skal derfor indrettes så de enkelte boliger får min. én side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau der overstiger L_{den} 58 dB.

- 11.5 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

En mindre del af opholdsarealet i delområde I må indtil delområde III er fuldt udbygget, midlertidigt være støjbelastet over kommuneplanens støjgrænse.

Vejtrafikstøj – indendørs

- 11.6 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udluftningsventiler.

- 11.7 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum, ikke overstiger 46 dB L_{den} med åbent vindue. Se fodnote ³¹

- 11.8 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsomme erhverv ikke overstiger 38 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udluftningsventiler.

Virksomhedsstøj

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

- 11.10 Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger og daginstitutioner, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet, i en grad der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Let- og jernbanestøj samt vibrationer

- 11.11 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som let- og jernbanestøj påfører boliger og opholdsarealer, ikke overstiger 64 dB L_{den} på døgnbasis.

- 11.12 Det skal sikres, at vibrationer som let- og jernbanetog påfører konstruktioner og opholdsarealer, ikke overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

³¹ Åbent vindue/altandør er defineret ved, at vinduet er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m², og at efterklangstiden er 0,5 sek.

§ 12. Luftforhold

- 12.1 Der må ikke opføres bebyggelse til boligformål, anlægges opholdsarealer, altaner, tagterrasser og taghaver inden for de dele af lokalplanområdet der ikke overholder miljølovens OML-grænser. Se fodnote³².

§ 13. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse inden for delområderne I, II og V, delområde VI storparcel 3, delområde IV storparcel 3, 4 og 5 samt delområde III storparcel 2 må ikke tages i brug før:

- Kørebane E – F er anlagt i henhold til § 5.4. Se fodnote³⁰.

Ny bebyggelse inden for delområde III storparcel 1 må ikke tages i brug før:

- Kørebane G – H er anlagt i henhold til § 5.4. Se fodnote³⁰,

Ny bebyggelse inden for delområde IV storparcel 9 må ikke tages i brug før:

- Kørebane N – Q er anlagt i henhold til § 5.4. Se fodnote³⁰,

Ny bebyggelse inden for delområde IV storparcel 1 og 6 må ikke tages i brug før:

- Kørebane B – Z er anlagt i henhold til § 5.4. Se fodnote³⁰,

Ny bebyggelse inden for delområde IV storparcel 3 må ikke tages i brug før:

- Kørebane J – K er anlagt i henhold til § 5.4. Se fodnote³⁰,

Ny bebyggelse inden for delområde II storparcel 1 må ikke tages i brug før:

- Stiudlæg s – t er anlagt i henhold til § 5.4.

Ny bebyggelse på en storparcel må ikke tages i brug før:

- Vejadgange og stier til den pågældende bebyggelse er anlagt som beskrevet i § 5,
- Bil- og cykelparkering er anlagt med et nødvendigt omfang i forhold til antallet af opførte boliger, Se fodnote³⁰,
- Storparcellens opholdsareal på terræn, på hævet terræn samt i kantzoner er etableret, beplantet og indrettet. Se fodnote³⁰,

³² OML betyder operationel Metrologisk Luftkvalitetsmodel. Ved OML-beregninger beregnes virksomhedens bidrag til koncentrationen af et givet stof i omgivelserne.

- Storparcellens andel af det på lokalplankortet benævnte ”fælles grønt opholdsareal” samt ”rekreativ forbindelse” er etableret, belagt samt indrettet og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §10. Se fodnote³³,
- Storparcellens andel af den i § 7, 8 og 10 nævnte regnvandshåndtering og højvandssikring er etableret inden for den pågældende storparcel,
- Storparcellens andel af torve-, opholds- og flexzonen samt torv med byinventar er anlagt og beplantet i overensstemmelserne med bestemmelserne i § 10,
- Storparcellens andel af sti ø – x er anlagt og beplantet iht. § 10,
- Det ved beregning er eftervist, at nybyggeri og terrænbearbejdning i forbindelse med byggemodning af den enkelte storparcel ikke medfører øget risiko for oversvømmelser udenfor lokalplanområdet, samt på endnu ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, evt. afværget med midlertidige afværgeforanstaltninger indtil området er fuldt udbygget,
- Private fælles regnvandsanlæg er tinglyst og de nødvendige regnvandshåndteringslav er etableret med vedtægter til bl.a. etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget,
- Det ved beregning er eftervist at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt i forhold til bebyggelse og støjgrænser i forhold til opholdsarealer, og
- Der er udført de nødvendige afværgeforanstaltninger til sikring af at ny bebyggelse til støj- og miljøfølsom anvendelse ikke påvirkes af lugt, støv eller anden luftforurening.

§ 14. Grundejerforening

- 14.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser, herunder interesserne i forbindelse med anlæg, drift og vedligehold af regnvandshåndteringen, i lokalplanområdet. Alle grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af grundejerforeningen. Se fodnote³⁴.
- 14.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

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

34 Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

- 14.3 Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde fælles opholdsarealer, hegning og beplantning mod letbanearealet, regnvandshåndteringsanlæg samt lokalplanområdets fælles veje og stier.

§ 15. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

Servitut af 28.10.1950: Dokument om oversigt mv.

Servitut af 06.12.1999: Dokument om vejudlæg m.v.

Servitut af 21.06.1954-6: Dokument om forsynings / afløbsledninger m.v.

Servitut af 24.11.1959: Dokument om bebyggelse, benyttelse, m.v.

Servitut af 17.04.1990: Ekspropriationsfortegnelse.

Servitut af 29.07.2002: ang. midlertidig beboelse i erhvervslokaler.

Servitut af 19.04.1966: Dokument om bebyggelse, benyttelse, m.v.

Servitut af 21.04.1966: Dokument om bebyggelse, benyttelse, m.v. evt. tilbageskødning forbud mod salg i ubebygget stand m.v.

Servitut af 06.01.1972: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. forbud mod salg i ubebygget stand m.v.

Servitut af 10.04.1967: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 21.04.1966: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 10.02.1966: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 23.03.1966: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 03.02.1954: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 09.02.1954: Dokument om forsynings / afløbsledninger m.v.

Servitut af 02.08.1938: Dokument om bebyggelse og facadetegning.

Servitut af 25.04.1977: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 20.03.1985: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 05.05.1982: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 11.01.1985: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 03.11.1977: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 14.12.1983: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 12.01.1984: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Byplanvedtægt nr. 3 for en del af Vejlbj-Risskov Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 911 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i en del af rammeområderne 150701 ER, 150713 BO og 150716 ER og i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet området er udlagt til erhvervsformål, men udpeget som et omdannelsesområde.

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

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.



Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 3, der udlægger området til åben og lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten aflyses for det område der omfatter lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter del af Lokalplan 911. Det omfattede område er udlagt til erhverv samt plantebælte. Den del af Lokalplan 911 der overføres til nærværende lokalplan aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Detailhandel

Lokalplanen giver i et mindre omfang mulighed for at etablere mindre udvalgsvarer-butikker med et samlet bruttoetageareal 800m² fordelt med 400m² på henholdsvis Torv A og Torv B, hver butik kan have et bruttoetageareal på op til 200 m². Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. To lovlig etablerede eksisterende butikker i delområde III på hhv. 675m² og 1600m² kan fortsat anvendes til detailhandel.

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Butikker, kiosker og lignende kan indrettes i stueetagerne ud mod Arresøvej i de kommende boligbebyggelser i lokalplanområdets delområde IV. Butikker kan ikke opføres fritliggende, skal indgå med samme arkitektoniske udformning og i samme byggematerialer som boligbebyggelsen og vil derfor ikke blive dominerende i forhold til bebyggelsen i øvrigt.

Vejadgang til butikker i delområde IV sker fra Arresøvej og til de eksisterende butikker langs Grenåvej bliver der adgang fra Lystrupvej. Det vurderes, at da butikkerne udelukkende er mindre butikker og servicevirksomheder, vil den skønnede udvikling i trafiktallet ikke give anledning til en væsentlig merbelastning på omgivelserne hvad angår trafikbelastning. I lokalplanområdet findes p-pladser, der opfylder gældende parkeringsnormer, hvorfor parkering ikke påvirker naboer.

Overordnede vej- og stiforhold

Den primære trafikale adgang til lokalplanområdet findes fra Lystrupvej via Arresøvej. En sekundær adgang findes fra Lystrupvejs sydlige del.

I den færdigt udbyggede lokalplan for området, bliver der stier med offentlig adgang igennem området flere steder. I den nordlige del med forbindelse til letbanestationen ved Torsøvej, fra Lystrupvej er der stiadgange tre steder ind i området og nord ud af lokalplanområdet er der to stiadgange ind i lokalplan 911-området.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f.eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemulig-

heder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Aarhus Kommune har fra ejerne af lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastruktur anlæg. Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at betale for at etablere følgende anlæg:

- Signalanlæg ved Lystrupvejs tilslutning til Arresøvej
- Ombygning af Arresøvej med cykelsti/længdeparkering
- Krydsningshelle på Lystrupvej
- Vejadgang fra Arresøvej til lokalplanområdet

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

Adgangsvejen mellem matr.nr. 31er og 6mr, jf. lokalplanen, er en eksisterende adgang ejet af Aarhus Kommune. Denne er imidlertid ikke tilstrækkelig bred til at den kan opnå den i lokalplanen udlagte vejbredde. Det kan ikke forudsættes, at der kan opnås en frivillig aftale med ejeren af matr.nr. 31er i forhold til at erhverve det resterende areal for at opnå et tilfredsstillende vejudlæg.

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 ekspropriationsformålet 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 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 indvarsele 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.

Naturbeskyttelsesinteresser

Inden for lokalplanafgrænsningen, langs skel mod letbanesporet, ligger et mindre fredskovsareal på 0,2 ha. Da området er privatejet (af BaneDanmark) og under 20 ha udløses der ingen skovbyggelinje og opretholdes som fredskov. Området ændres ikke, bortset fra at der placeres en gennemgående stiforbindelse igennem det

og området ønskes på denne måde udnyttet som en del af det fælles grønne opholdsareal.

Natura 2000 og Bilag IV

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

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller 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.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af ovennævnte 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 (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

Der er inden for det projekterede areal ingen registreringer af fortidsminder, men arealet ligger imidlertid ved en gammel kyst lige inden for munden af den historiske Egåfjord, i et område hvor de topografiske forhold antyder, at der i stenalderen kan have ligget en strandsø, afsnøret af strandvoldsdannelser. Strandvoldene ses andre steder i området at have været flittigt benyttet til bosættelse i stenalderen. Museet vurderer, at der er store muligheder for, at der her kan ligge bopladser fra stenalderen.

Derfor anbefaler Moesgård Museum, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet. Dette anbefales, fordi bygherre hermed kan minimere risikoen for forsinkelser som følge af arkæologiske fund under anlægsarbejdet.

Rekreative forbindelser

Den nordligste del af planområdet ligger knap 1.000 meter fra Egå Engsø, som er et af Aarhus Kommunes Grønne Udflugtssteder og et rekreativt område forbundet til rekreative stier ud i det åbne land. I KP17 er angivet en rekreativ rute fra Egå Engsø til kysten ved Risskov. Denne rekreative forbindelse skal der arbejdes med i kommuneplantillægget.

Regnvandet og overfladevandet kan betegnes som det blå element og kan blive bestemmende for, hvor det grønne element skal være indenfor lokalplanen og dermed også, hvor de rekreative forbindelser skal placeres.

Leg og friluftsliv

Lokalplanen skal indtænke leg og aktiviteter langs rekreative forbindelseslinjer, i byrum og på torve.

Beplantningselementer

Der er ikke registreret bevaringsværdige beplantningselementer i området, som der skal tages hensyn til i den videre planlægning.

Aarhus Kommune vil gerne være en grøn by, derfor skal træer og beplantning være i fokus langs veje, stier og på opholdsarealer.

Lokalplanen skal forholde sig til områdets naturlige beplantning, som tager udgangspunkt i de karaktertræk der er i nærområderne bl.a. relationen til Egå Engsø og som sikrer en gennemgående helhed.

I de områder, hvor der skal arbejdes med et sammenhængende blå-grønt element, skal der tænkes i beplantning som periodisk kan tåle vand.

Fredskov

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger der en fredskov på 0,2 ha. Da området er privatejet (af BaneDanmark) og under 20 ha, kaster skoven ikke skovbyggelinje. Der påtænkes at lave en sti igennem skoven. Miljøstyrelsen er myndighed på Skovloven og skal derfor kontaktes. De skal have en projektansøgning, som skal indeholde følgende: hvad er formålet med stien (er det rekreativt eller bare som gennemgang, for at komme fra A til B), hvordan skal stien etableres (hvilken belægning er der tiltænkt), hvem er brugerne (lokale eller..), hvor mange m² træer skal der fældes for at etablere stien og vil resten af skoven blive påvirket under etableringen af stien.

Projektansøgningen skal sendes til Miljøstyrelsens hovedpostkasse på mst@mst.dk.

Grundvand

Der er ingen nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser i området. Der er stor risiko for højtstående grundvand og der kan derfor ikke nedsives i området.

Terræn

Vest for lokalplanområdet skråner terrænet ned mod Grenåbanen, som i princippet danner afgrænsningen mellem bakkeskråningen og det flade område ved Arresøvej-Lystrupvej. Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af Grenåbanen, hvor koten er cirka 8-7. Mod øst er lokalplanområdet afgrænset ud mod bebyggelsen langs Lystrupvej, hvor koten er cirka 4-3. Dette fald gør sig principielt gældende for hele området. Lokalplanområdet er på gamle målebordskort registreret med mose/eng signatur (blåt område). Øst for lokalplanområdet er terrænet fladt. Terrænet og herunder terrænnært grundvand har betydning for planlægningen af bl.a. afledning af regnvand.



Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, deloplandene L001, L002, L002A, L002B, L003A og L032A. L001, L002, L002B og L003A er separat-kloakeret, og L002A og L032A er spildevandskloakeret.

Spildevand

Husspildevand/erhvervsspildevand fra hele helhedsplanområdet skal afledes til Egå Renseanlæg. Såfremt der sker ændringer i vej eller matrikelforhold kan dette få indflydelse på den fremtidige kloakering.

Overfladevand

Lokalplanområdet er en del af området omfattet af helhedsplanen for Arresøvej. I denne sammenhæng udarbejdes en regnvandsdispositionsplan, og regnvands-håndtering for området skal følge principperne fastsat i denne.

Regnvand fra området skal renses svarende til effekten af et permanent vådt regnvandsbassin, og overfladevand fra området skal desuden forsinkes til 5 l/s/ha inden udledning til Egåen ved udledningpunktet LU15. Da det ikke er muligt at placere et bassin nedstrøms området, vil det blive nødvendigt at etablere renseforanstaltninger og mulighed for forsinkelse af vand indenfor lokalplanområdet, hvorfor der skal afsættes plads til dette.

Det tilstødende fælleskloakerede delopland L011 beliggende vest for letbanen skal på sigt separatkloakeres, forventeligt i perioden 2040-2060. Vand fra L011 fælleskloak forsinkes under nuværende forhold indenfor lokalplanområdet i det eksisterende bassin B815. Efter separatkloakeringen skal overfladevand fra L011 ligeledes renses og forsinkes indenfor lokalplanområdet, og bassin B815 vil samtidig blive frigivet til anvendelse til forsinkelse af overfladevand indenfor lokalplanområdet. Der skal derfor ved arealdisponeringen, herunder disponeringen af Aarhus Vands nuværende arealer indenfor lokalplanområdet, afsættes plads til den fremtidige håndtering af overfladevand fra L011.

I de spildevandskloakerede deloplande L002A og L032A er der kun lagt ledning til spildevand, og denne må ikke tilføres regnvand. Det vurderes at være usandsynligt, at der kan udstedes nedslivningstilladelse i området grundet højt grundvandsspejl, beliggenhed i gammelt moseområde (eller på skråning ned til moseområdet, hvor terrænnær grundvandsstrøm vil lede til det gamle moseområde med højt grundvand) og forventeligt stigende grundvandsspejl i fremtiden – samt flere forureningskilder i området. De nuværende spildevandskloakerede områder skal derfor afklare, hvordan regnvandet skal håndteres. Det forventes at blive nødvendigt at lægge regnvandsledning i disse områder.

I de separatkloakerede deloplande L001, L002, L002B og L003A er den maksimalt tilladte befæstelse 55%. Dette vil også være gældende i delopland L002A og L032A, hvis der etableres regnvandsledning. Såfremt områdets samlede befæstelsesgrad overstiger dette, skal der etableres privat forsinkelse / tilbageholdelse af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over dette niveau. Dette skal ske under hensyntagen til lokale forhold, herunder evt. jordforurening. Der vil ligeledes skulle afsættes tilstrækkelig plads, så Aarhus Vand kan etablere anlæg til at håndtere regnvand fra området baseret på en befæstelsesgrad på 55% for hele lokalplanen.

Regnvandshåndtering i området bør desuden i videst muligt omfang tænkes sammen med den kommende grønne forbindelse.

Omfangsdræn

Der er højt terrænnært grundvandsspejl i lokalplanområdet. Vandbremsene ved tilslutningspunkterne til Aarhus Vands ledningssystem bør indstilles, så der tages højde for mængden af drænvand (så forudsætning for forsinkelsesvolumenkapaciteterne ikke kompromitteres ved tilslutning af drænvand). Alternativt kan drænvandet tilsluttes neden for vandbremsen. Aarhus Kommune ønsker, at drænvand under alle omstændigheder ledes uden om / tilsluttes nedstrøms permanent våde regnvandsbassiner.

Der er kortlagt jordforurening flere steder inden for lokalplanområdet. Forureningsgraden af drænvandet skal undersøges, inden der kan gives tilladelse til tilkobling med udledning af drænvand fra området. Evt. udledning af forurenede drænvand kræver separat ansøgning om udledningstilladelse ved Teknik og Miljø, Vand og Natur.

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet.

Ekstremregn og tøbrud skal kunne håndteres på terræn uden at gøre skade på infrastruktur, bygninger, kældre og øvrige sårbare elementer, og vandet skal ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Det skal sikres, at bebyggelse og øvrige fysiske ændringer af terræn mv. inden for lokalplanområdet ikke forværrer oversvømmelsesrisikoen i området eller medfører øget risiko fra oversvømmelser andetsteds. Samtidig bør uhensigtsmæssige strømningsveje justeres, så risiko for skader minimeres.

Denne analyse og planlægning bør udføres så tidligt som muligt i planlægningsprocessen, så man opnår de bedste forudsætninger for at finde løsninger og tiltag, der griber mindst muligt ind i den øvrige planlægning for området.

Det skal desuden overvejes, om der er mulighed for at skabe multifunktionelle løsninger, så der i perioder med ekstreme nedbørsforhold kan opmagasineres vand fx på grønne arealer, boldbaner, pladser og opholdsarealer, parkeringspladser (op til 10 cm regn) mm. Disse arealer vil da blive oversvømmet med en hyppighed, der statistisk set er mere sjælden end 1 gang hvert 10. år – og de vil hurtigt blive tømt igen. Det skal sikres, at arealer for planlagt børneinstitution og eventuelt øvrige tilsvarende sårbare områder ikke oversvømmes af sikkerhedsmæssige og hygiejniske grunde.

Magasineringsvolumen kan også etableres under overfladen, fx ved brug af dræn-stabil under interne vej- og parkeringsarealer.

Oversvømmelsestruede områder inden for lokalplanen bør ikke bebygges. Sådanne områder vil i stedet være egnede til placering af anlæg til forsinkelse af regnvand – hvor der kan afsættes ekstra plads omkring til håndtering af ekstremregnen, så ovenstående kriterier sikres overholdt. I det omfang der alligevel etableres bebyggelse eller anlæg i oversvømmelsestruede områder, skal dette udformes, så det kan tåle periodevise oversvømmelser – og så der ikke opstår skader som følge af overfladevand op til en klimafremskrevet 100-årshændelse.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt de seneste skrifter fra Spildevandskomitéen. Der kan desuden læses mere om sikring ift. oversvømmelse på Aarhus Kommunes hjemmeside:

www.aarhus.dk/oversvømmelse

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, men i en bydel der er fuldt udbygget, hvorfor det ikke skønnes at den nye bebyggelse vil udgøre en ændret påvirkning af kystlinjen.

Forureningsforhold – Jord

Teknik og Miljø har pr. 3.maj 2018 følgende oplysninger om lokalplanområdet.

Region Midtjylland har kortlagt følgende matrikler inden for lokalplanområdet på **vidensniveau 1 og 2** jf. lov om forurenede jord:

Matr.nr. 6II. Ejendommen blev kortlagt på vidensniveau 1 d. 26. september 2005 da der har været autoværksted og autolakering på ejendommen. En del af ejendommen er i 2007 kortlagt på vidensniveau 2 da der er påvist en olieforurening ved en olietank.

Region Midtjylland har kortlagt følgende matrikler inden for lokalplanområdet på **vidensniveau 2** jf. lov om forurenede jord:

Matr.nr. 310. Ejendommen blev kortlagt d. 24. oktober 2006 da man konstaterede en olieforurening i forbindelse med et uheld med et væltet lokomotiv i 1995.

Region Midtjylland har kortlagt følgende matrikler inden for lokalplanområdet, ejerlav Vejlbj By, Ellevang på **vidensniveau 1** jf. lov om forurennet jord:

Matr.nr. 31fz. Ejendommen er kortlagt d. 22. september 2005 da der har været autoværksted på matriklen.

Matr.nr. 151ez. Ejendommen er kortlagt d.24. november 2003 da der har været autoværksted og autolakering på matriklen.

Matr.nr. 6as. Ejendommen er kortlagt d. 22. september 2005 da der har været maskinværksted på matriklen.

Matr.nr. 6ln. Ejendommen er kortlagt d. 23. september 2005 da der har været autolakering på matriklen.

Matr.nr. 6ls. Ejendommen er kortlagt d. 19. september 2005 da der har været autoværksted på matriklen.

Matr.nr. 31eo. Ejendommen er kortlagt d.19. januar 2006 da der har været autoværksted på matriklen.

Matr.nr. 31eø. Ejendommen er kortlagt d.16. september 2005 da der har været reparationsvirksomhed på matriklen.

Matr.nr. 31em. Ejendommen er kortlagt d. 30. september 2005 da der har været autoværksted, olietanke og maskinindustri på matriklen.

Matr.nr.31ek. Ejendommen er kortlagt d. 10. oktober 2006 da der har været autoværksted på ejendommen.

Matr.nr. 31ei. Ejendommen er kortlagt d. 23.september 2005 da der har været industrilakering på ejendommen.

Matr.nr. 31er. Ejendommen er kortlagt d. 19. september 2005 da der har været autolakering på matriklen.

Matr.nr. 6mp. Ejendommen er kortlagt d. 13. juni 2026 da der har været maskinværksted på matriklen.

Matr.nr. 8dt. Virksomheder og Jord har oplysninger om, at der på matr.nr. 8dt Vejlbj By, Ellevang er konstateret og efterladt en større olieforurening under en dieselstander og under bygningen øst for standeren. Region Midtjylland har den

31.maj 2018 kortlagt forureningen på V2. Den øvrige del af matriklen kortlægges på V1 da der har været materielgård på ejendommen.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matriklerne **6ky, 6fm, 6fs, 6i, 6li, 6lk, 6lm, 6lx, 6mr, 6no, 6oq 190, 189, 151ex, 151fb, 151l, 151gy, 6oo, 6op og 8b Vejlbj By, Ellevang** i henhold til lov om forurennet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning. Teknik og Miljø har dog oplysninger om, at der på **matr.nr. 6lm og 6fs Vejlbj By, Ellevang** tidligere er konstateret en ukendt mængde olie i forbindelse med kraftigt regnskyl, som vurderes at være sunket delvist i kloak og i jorden. **Matr.nr. 6ms Vejlbj By, Ellevang** har tidligere været kortlagt på vidensniveau 2 jf. lov om forurennet jord, idet der har været synsplads for statens bilinspektion på ejendommen og der er her blevet påvist en olieforurening ved olieudskiller og tankgrav på ejendommen.

I forbindelse med en dokumenteret oprensning af forureningen, har Region Midtjylland pr. 13. april 2018 vurderet, at der ikke længere er kortlægningsgrundlag jf. lov om forurennet jord.

Teknik og Miljø har oplysninger om at **matr.nr. 31ep Vejlbj By, Ellevang** tidligere har været kortlagt på vidensniveau 1 jf. lov om forurennet jord, da der har været bogtrykkeri og fremstilling af elektrisk materiel på ejendommen. I forbindelse med at der er foretaget en forureningsundersøgelse på matriklen, har Region Midtjylland pr. 28. november 2006 vurderet, at der ikke længere er kortlægningsgrundlag jf. lov om forurennet jord.

Der foreligger ingen forureningsoplysninger på **matr.nr. 13at, 6n, 6ft, 6eu, 7000fe, 6lb, 31el, 6ev, 6mt, 6lg, 6nz, 6or, 151fc og 6mq Vejlbj By, Ellevang**.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område med analysepligt. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på de kortlagte matrikler skal Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri samt Virksomheder og Jord kontaktes.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, opholdsareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på de kortlagte arealer, før Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 72 b i lov om forurennet jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning.

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.

Før der fjernes jord fra lokalplanområdet, skal jordflytning, jf. lov om forurenede jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Omplacering og genanvendelse af forurenede jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Støjmessige forhold

Inden for lokalplanområdet ligger der i dag 19 virksomheder, der føres miljøtilsyn med. Der er bl.a. 10 virksomheder omfattet af Autobranchebekendtgørelsen, 3 maskinværksteder, 2 tømrer- og snedkerier og et renseri. De nævnte typer af virksomheder kan have støjende aktiviteter, man skal forholde sig til ift. boliger hvis byudvikling og virksomhedsdrift sker sideløbende. Det er dog ikke virksomheder, der typisk vil have aktiviteter i aften- og nattetimerne.

I det sydlige område ligger 2 virksomheder omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen. Bygherre på Lystrupvej 1 har fået foretaget en støjberegning for disse virksomheder.

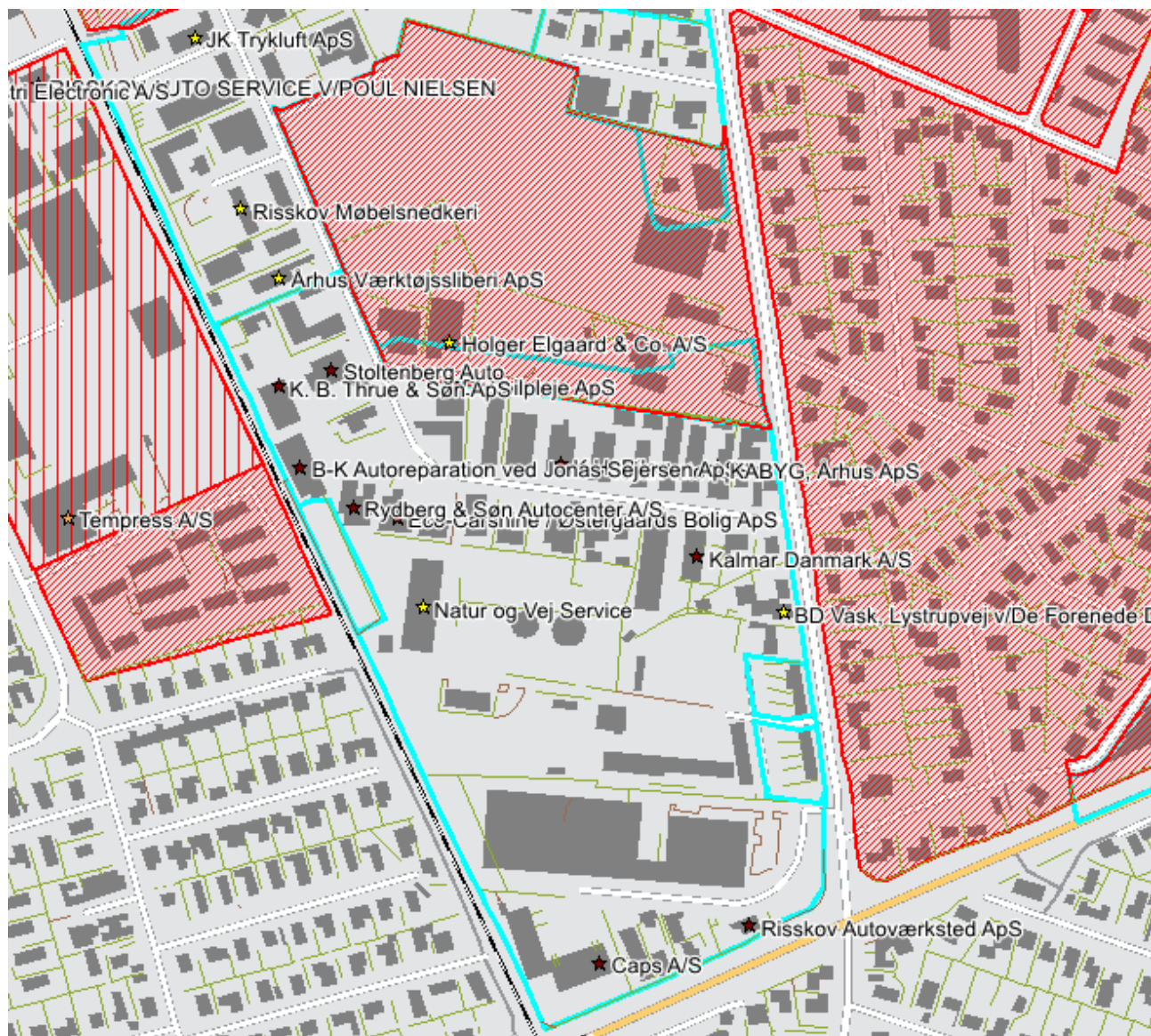
I den nordlige del, ligger et mindre maskinværksted på Arresøvej 51. Der kan evt. være nogen støj herfra. På Vejlbjergvej 20 ligger Risskov Kloakservice. Der kan evt. i den forbindelse være kørsel med slamsugere i området.

Uden for lokalplanområdet i en afstand af 200 fra planområdets periferi findes 8 virksomheder. Det vedrører bl.a. flere maskinværksteder og trykkerier. Det vurderes, at ingen virksomheder uden for området påvirker lokalplanområdet med støj over de vejledende grænseværdier.

Der forekommer ingen miljøgodkendte virksomheder inden for 500 m fra lokalplanområdet.

Umiddelbart giver ingen virksomheder anledning til væsentlige vibrationspåvirkninger i omgivelserne.

Realiseringen af lokalplanen omfattende forureningsfølsomme arealanvendelser vil forudsætte, at der enten er taget behørigt hensyn til eksisterende virksomheder (eksempelvis nødvendig afstand) eller at de pågældende virksomheder forudsættes nedlagt i forbindelse med realiseringen.



Data fra Mapinfo: Virksomheder med tilsyn

Lugt, støv og anden luftforurening

En lokalplan der udlægger arealer der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, skal jf. Planlovens § 15b, indeholde bestemmelser om afskæringsforanstaltninger som kan sikre at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes.

Der er foretaget en screening af virksomheder i området, som evt. vil kunne påvirke et nyt boligområde med gener der overstiger grænseværdierne i Miljøloven.

Der findes 3 autolakerere/undervognsbehandlere i lokalplanområdet (Arresøvej 17, 19 og 27), som er omfattet af autobranchebekendtgørelsen (i hvilken der er fastsat et afstandskrav på 100 meter i forhold til forureningsfølsomme formål i forbindelse med autolakering/undervognsbehandling).

Dele af lokalplanområdet vil blive miljøpåvirket i en grad der overstiger Miljølovens grænseværdier.

Realiseringen af lokalplanens omfattende forureningsfølsomme arealanvendelser vil forudsætte, at de pågældende virksomheder nedlægges i forbindelse med realiseringen.

Der er i planens § 12 indsat en bestemmelse om, at ny bebyggelse til støj- og miljøfølsom anvendelse ikke må tages i brug før de anførte afværgeforanstaltninger er udført.

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 og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2

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

For Lokalplan nr. 1083 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i lovens Bilag 2. De vurderede påvirkninger berører blandt andet emnerne natur og naturbeskyttelse, overfladevand, grundvand, landbrug, virksomheder, jord og trafik, klimatiske forhold, kulturarv, arkitektoniske forhold, ressourcer og affald, befolkning og sundhed, socioøkonomi/materielle goder samt tryghed.

Påvirkningerne vurderes samlet til ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet. De væsentligste faktorer er, at der ved omfang og placering af ny bebyggelse er taget hensyn til den eksisterende nabobbebyggelse, herunder parcelhusområdet mod hhv. øst og vest og erhvervsområdet mod nordøst.

Parkering håndteres inden for planområdet, og de afledte konsekvenser af den øgede trafik løses ved en ændring af tilkørselsforholdene fra Lystrupvej.

Området er i dag et erhvervsområde og der er store belagte flader og få grønne arealer.

Området er beliggende udenfor et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Håndtering af regnvand ved større regnskyl er tænkt ind i lokalplanen ved indretning af arealer, hvor regnvand kan opmagasineres, til der igen er plads i afløbssystemet.

Desuden er der lagt vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen i form af et større bassin centralt i området.

Derudover etableres varierede boformer og fælles opholdsarealer centralt i området, der understøtter fællesskabet i området.

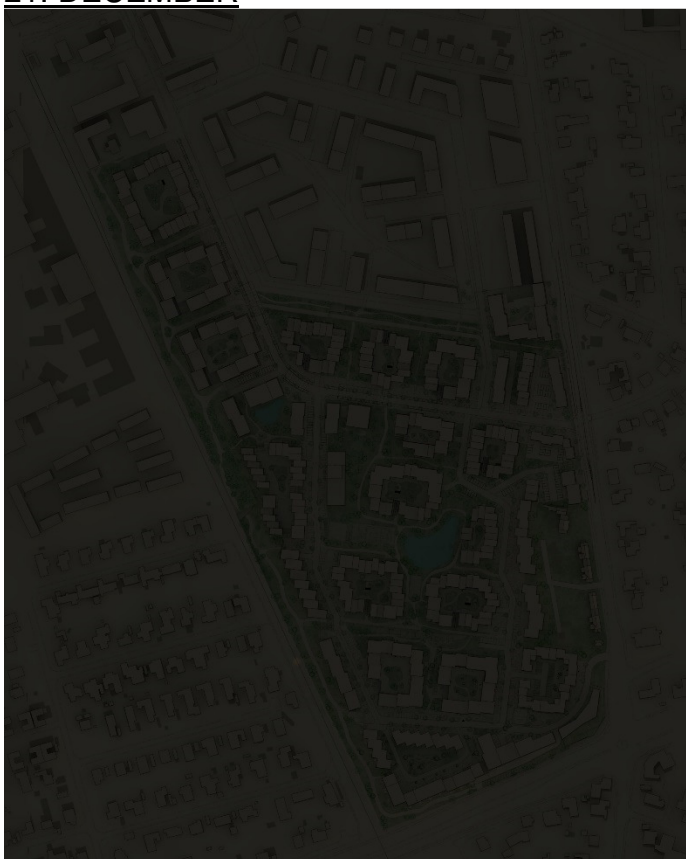
Konsekvensvurdering af sol- og skyggeforhold

Da lokalplanen ikke er omfattet af Højhuspolitik for Aarhus Kommune, er der ikke krav om en egentlig miljøvurdering, og dermed heller ikke krav om udarbejdelse af en konsekvensvurdering af sol- og skyggeforhold. Alligevel er der, som et led i planlægningen, lavet beregninger af sol- og skyggeforhold internt i lokalplanområdet, og for den kommende bebyggelses påvirkning på naboområderne. Beregningen viser, at i forhold til jævndøgn, vinter- og sommersolhverv, vil der på bebyggelsens opholdsarealer generelt være gode solforhold i sommerhalvåret, og der vil ikke være væsentlige skyggepåvirkninger af naboområderne.

For at illustrere hvordan den kommende bebyggelse vil påvirke sol- og skyggeforholdene i området, er der udarbejdet skyggediagrammer for datoerne 21. december, 21. juni og 21. september. For hver dato er der udarbejdet skyggediagrammer for fire tidspunkter: kl. 09, 12, 15 og 18. For juni måned dog også for tidspunkterne 19 og 20.

Skyggediagrammerne kan ses på siderne 111 – 117.

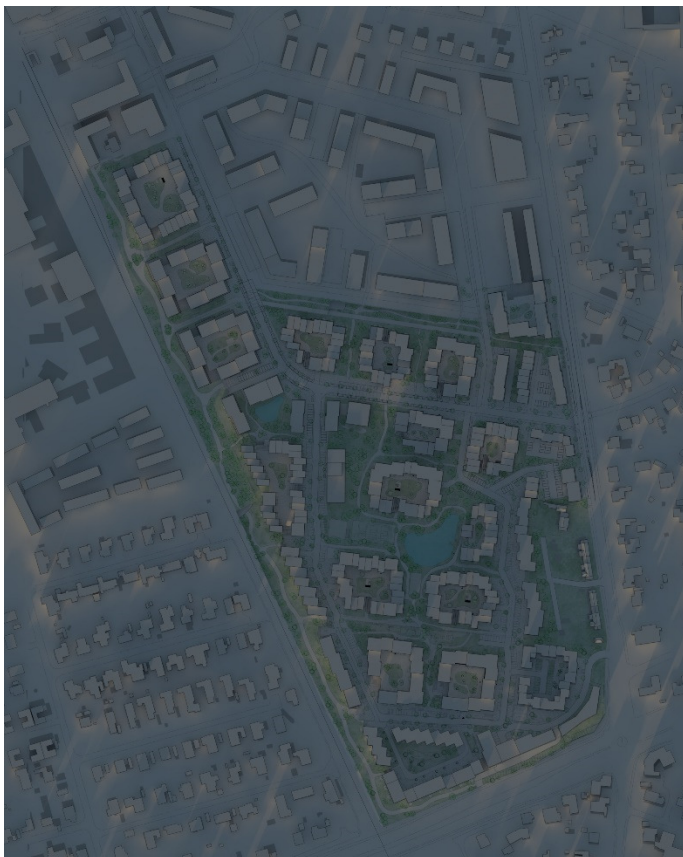
21. DECEMBER



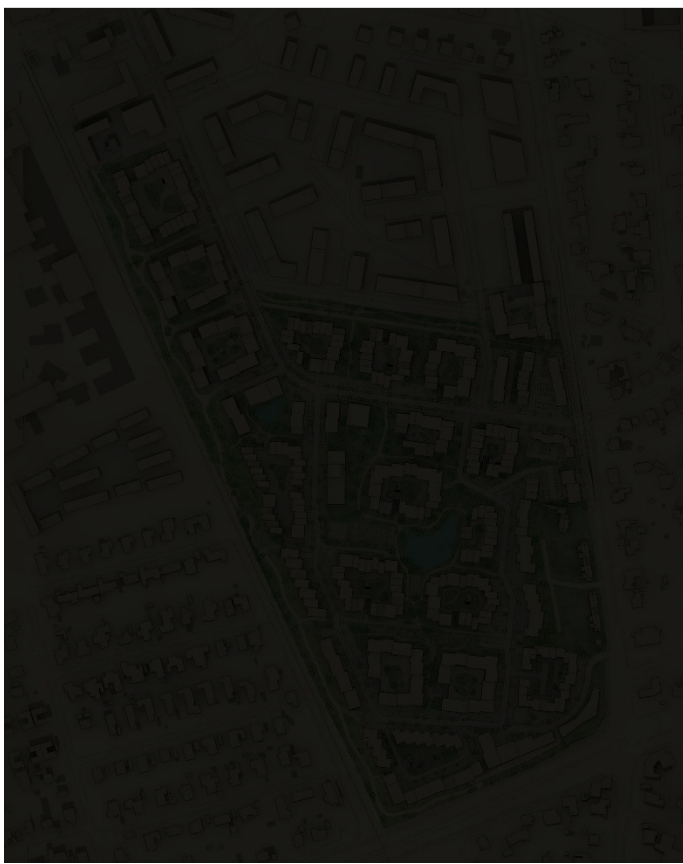
Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. december kl. 09.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. december kl. 12.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. december kl. 15.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. december kl. 18.00

21. JUNI



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 09.00



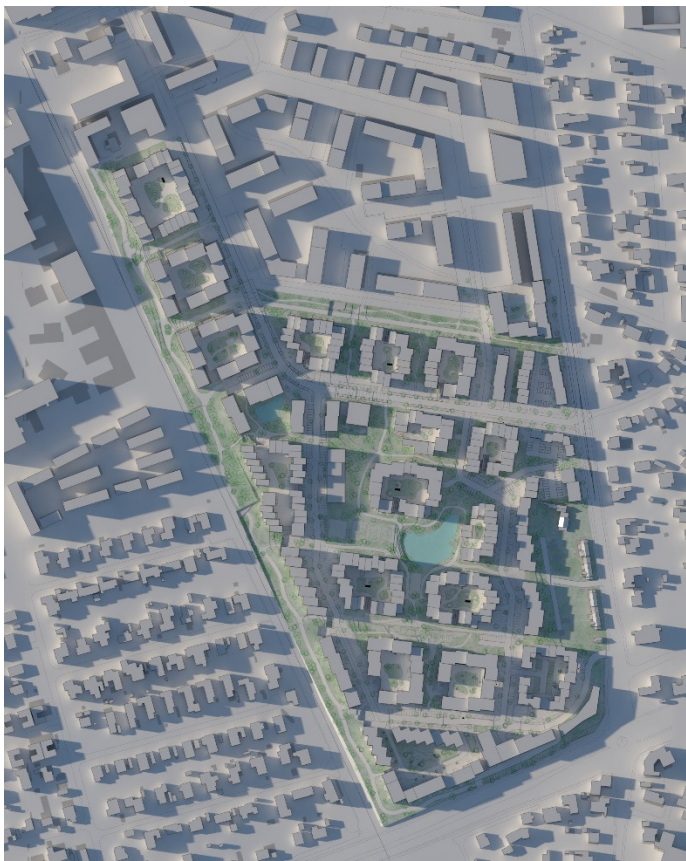
Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 12.00



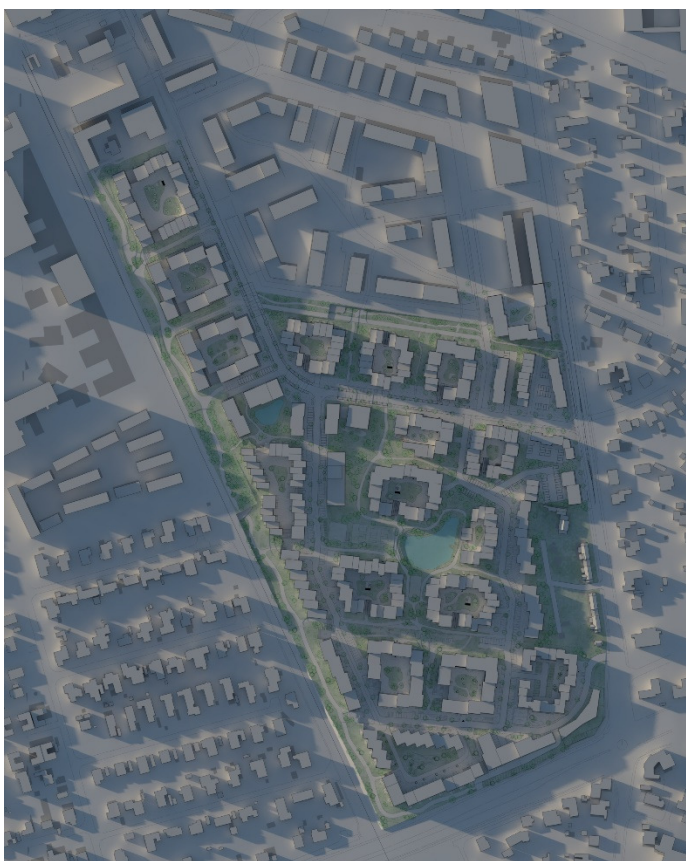
Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 15.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 18.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 19.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. juni kl. 20.00

21. SEPTEMBER



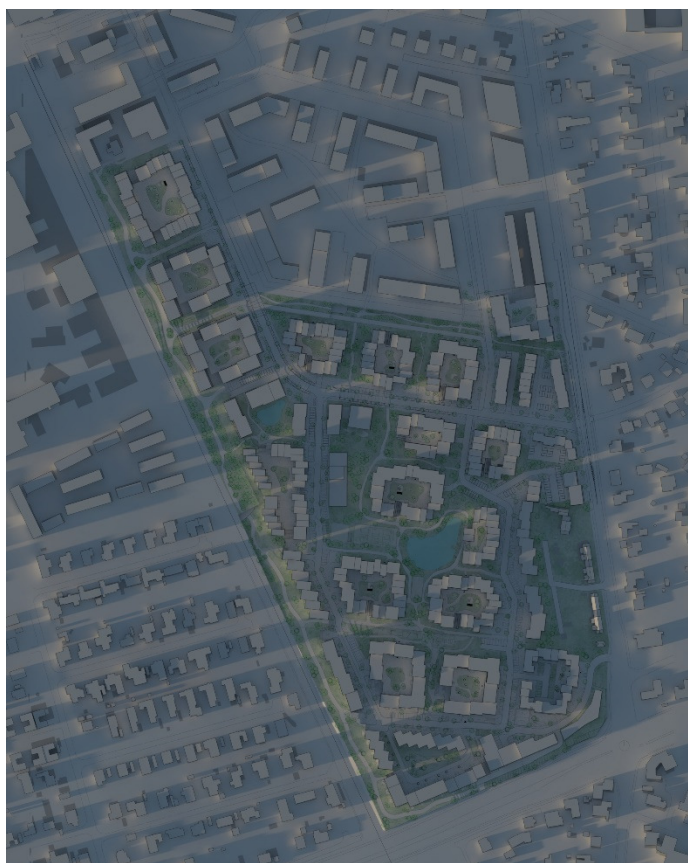
Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. september kl. 09.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. september kl. 12.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. september kl. 15.00



Skyggepåvirkning af lokalplanområdet 21. september kl. 18.00

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af bybuslinje 18 på Lystrupvej, bybuslinje 12 og regionalbuslinjerne 100, 120, 121, 122, 123 og 925X på Grenåvej samt af letbanetog på Grenåbanen / Letbanen med standsningssted ved Torsøvej

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Strandskolens distrikt.

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

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Dagtilbud 405:
 - Julsøvej, Julsøvej 3
- Dagtilbud 406:
 - Labyrinten, Nordre Strandvej 159
 - Strandskolen (dagpleje), Skejbytoften 232
- SFO:
 - Strandskolen, Nellikevej 1
- Fritidsklub:
 - Fritidsklubben Brobjerg Parkvej, Brobjerg parkvej 64

Tilladelse fra andre myndigheder

Der skal for byggeri i samtlige byggefeltet langs med letbanesporet indhentes tilladelser fra Aarhus Letbane I/S, i henhold til nedenstående restriktioner der er pålagt de arealer der ligger op mod Aarhus Letbane.

1. Sikkerhedszone 4 meter fra nærmeste letbaneskinne og 5 meter fra nærmeste strømførende installation.
2. Sikkerhedsjordingszone 5 meter fra letbanens midte.

Vedrørende punkt 1 skal alle midlertidige og permanente anlæg, der påvirker sikkerhedszonen godkendes af Aarhus Letbane I/S i henhold til gældende sikkerhedsledelsessystem for letbanen. Det omfatter også anlæg uden for sikkerhedszonen, der kan påvirke denne i ulykkestilfælde. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for yderligere information om godkendelsesprocessen.

Sikkerhedszonen er udlagt i henhold til Banedanmarks Sikkerhedsreglement af 1975, der har lov hjemmel i Jernbaneloven.

Vedrørende punkt 2 skal alle strømførende genstande sikkerhedsjordes inden for denne zone i henhold til gældende regler herfor. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for afklaring af gældende krav.

Jordingszonen er lovhjemlet i Lov om sikkerhed ved elektriske anlæg, elektriske installationer og elektrisk materiel (elsikkerhedsloven) og uddybet i den europæiske standard 50122-1.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Konstant Net Dusager 22 8200 Aarhus N kontakt@konstant.dk
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	AffaldVarme Aarhus, Teknik og Miljø Bautavej 1 8210 Aarhus V Mail: affaldvarme@aarhus.dk
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk
Affaldshåndtering skal godkendes af:	AffaldVarme Aarhus, Teknik og Miljø Bautavej 1 8210 Aarhus V Mail: affald@aarhus.dk

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands

bygherrevejledning, som kan findes på: www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, skal dette tinglyses, samt der skal etableres spildevandslav, hvor vedtægterne for lavet har fordelt opgaver og udgifter som etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmiljo@mtm.aarhus.dk. Vand og Natur skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

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

Evt. udledning af forurenede drænvand kræver separat ansøgning om udledningstilladelse hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmiljo@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.

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg 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.

Delområde V udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 15 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

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

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017

Redegørelse

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1083 ændres kommuneplanens rammeområder 150716ER og 150701ER for at muliggøre opførelse af boligbebyggelse med etageboliger i størstedelen af området.

I forbindelse med planlægning for byomdannelsesområdet ændres forholdet mellem bolig og erhverv til 92/08 i stedet for 60/40. Desuden udtages det ændrede rammeområde 150701BO af byomdannelsesområdet.

Rammeområde 150716ER udvides med del af rammeområde 150701ER og ændres fra ER til BL. Den resterende del af rammeområde 150701ER ændres til 150701BO, 150719BL og 150720BO

For at fremme gennemgående grønne og rekreative forbindelser så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov, som vist i princippet på kortet herunder indsættes en bestemmelse i rammeområderne 150702ER, 150709ER, 150717ER, 150716BL, 150719BL og 150720BO.



Fremtidige grønne forbindelser imellem Egå Engsø og kyststrækningen i Risskov

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 (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.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for de nye rammeområder 150720BO, 150716BL, 150701BO og 150719BL har følgende ordlyd:

Rammeområde 150720BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse (anvendelseskategori 5 – etagebolig i karrébebyggelse*).

Bebyggelsen må alene opføres som etageboliger. Dog kan en mindre del af området anvendes til boligbebyggelse med lodrette lejlighedsskel.

Bebyggelse må kun opføres som etageboliger.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 6 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 25 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 120 for området under et.

Der skal etableres en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov.

Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 92 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 8 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

Rammeområde 150716BL

Anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsområde (anvendelseskategori 11 – Blandet byområde*).

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1-2.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 6 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 25 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 120, for området under et.

Der skal etableres en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov.

Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 92 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 8 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

Rammeområde 150719BL

Anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsområde (anvendelseskategori 11 – Blandet byområde*).

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1-2.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 6 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 25 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 120, for området under et.

Der skal etableres en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov.

Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 92 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 8 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

Rammeområde 150701BO

Anvendelsen er fastlagt lav boligbebyggelse (anvendelseskategori 1 – Lav bolig*)

Max. bygningshøjde: 8.5m

Max. bebyggelsesprocent: 30 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 området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

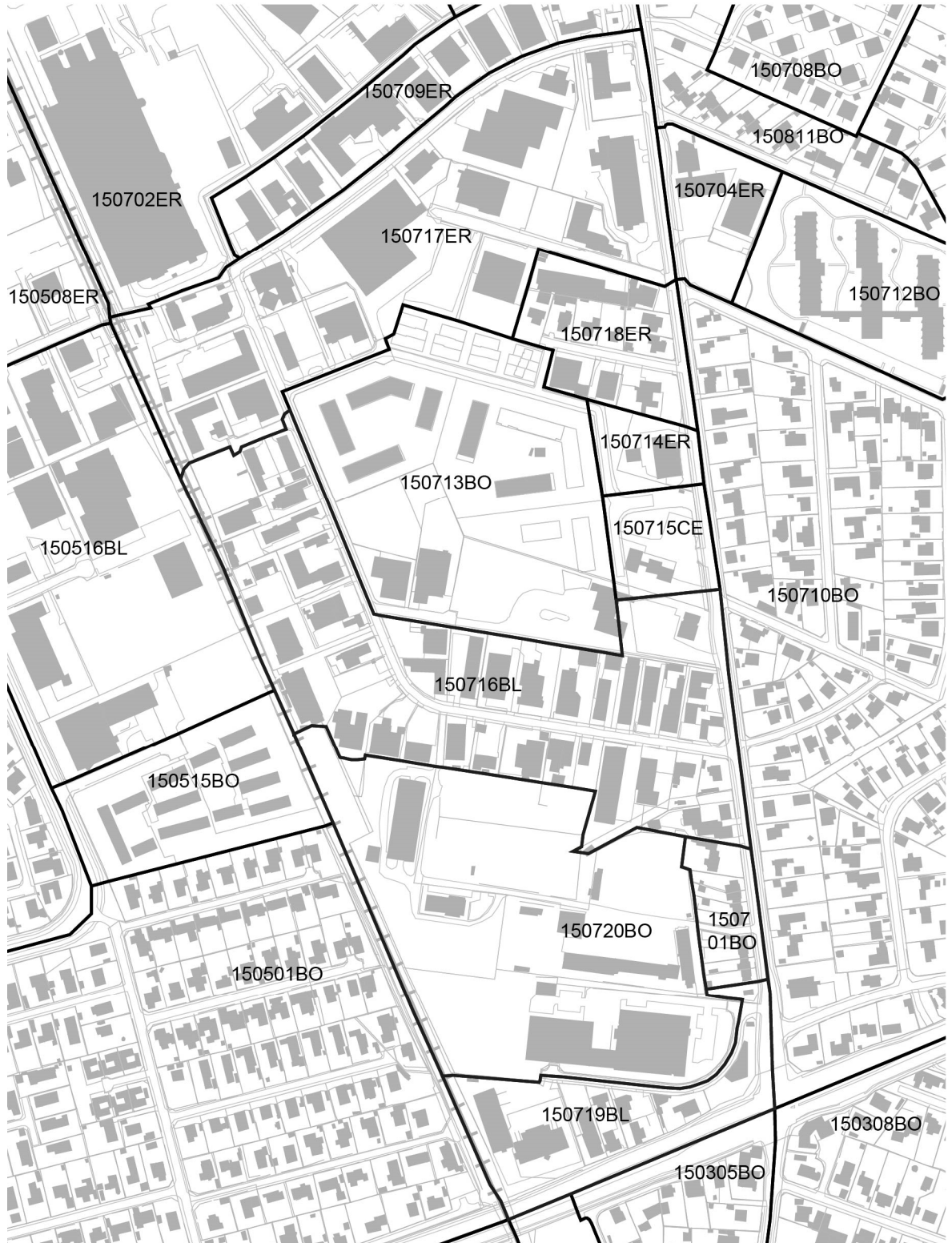
Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

Rammeområderne 150713BO, 150714ER, 050715CE og 150718ER ændres med hensyn til byomdannelsesområdet til:

Området indgår i byomdannelsesområdet Arresøvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 92 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 8 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

I rammeområderne 150702ER, 150709ER og 150717ER indsættes en supplerende bestemmelse:

Der skal etableres en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse så der bliver mulighed for at sammenbinde området med Egå Engsø og kysten ved Risskov.



Rammekort til Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

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 rammebestemmelser for – 5. Etagebolig i karrébebyggelse

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

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

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning skal være bestemmende for, hvilket etageantal og hvilken husdybde der konkret kan tillades på den enkelte ejendom. Normalt kan hushøjde og husdybde på nabobebyggelsen ikke overskrides. Såfremt nabobebyggelserne ikke har samme højde eller husdybde, vil den konkrete bygningshøjde eller husdybde blive fastlagt på baggrund af en vurdering af områdets generelle træk. I forbindelse med byfornyelse kan der punktvis tillades en mindre overskridelse af husdybden. I karrébebyggelserne tilstræbes en god helhedsvirkning mod såvel gadesiden som gårdsiden. Ved nybyggeri og byggearbejder, der berører bebyggelsens ydre, kan der derfor stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

Såfremt fællesfaciliteter, for eksempel cykelskure og lignende, ikke kan indrettes i eksisterende forhusbebyggelse, kan disse tilvejebringes i mindre omfang ved opførelse af ny bebyggelse i gårdrummet. Ny bebyggelse i gårdrum i øvrigt kan kun finde sted efter en samlet plan for gårdarealet.

Inden for Ringgaden må der etableres butikker på op til 1.000 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Byggemuligheden for områder til etageboligbebyggelse i karré er i rammeskemaet normalt anført som maksimalt etageantal, evt. maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét. For karrébebyggelse (etagebebyggelse omkring et gårdrum, hovedsagelig i sluttet form) er byggemuligheden dog fastlagt ved et maksimalt etageantal og maksimal husdybde for karréens forhusbebyggelse

Generelle rammebestemmelser for – 11. Blandet byområde

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

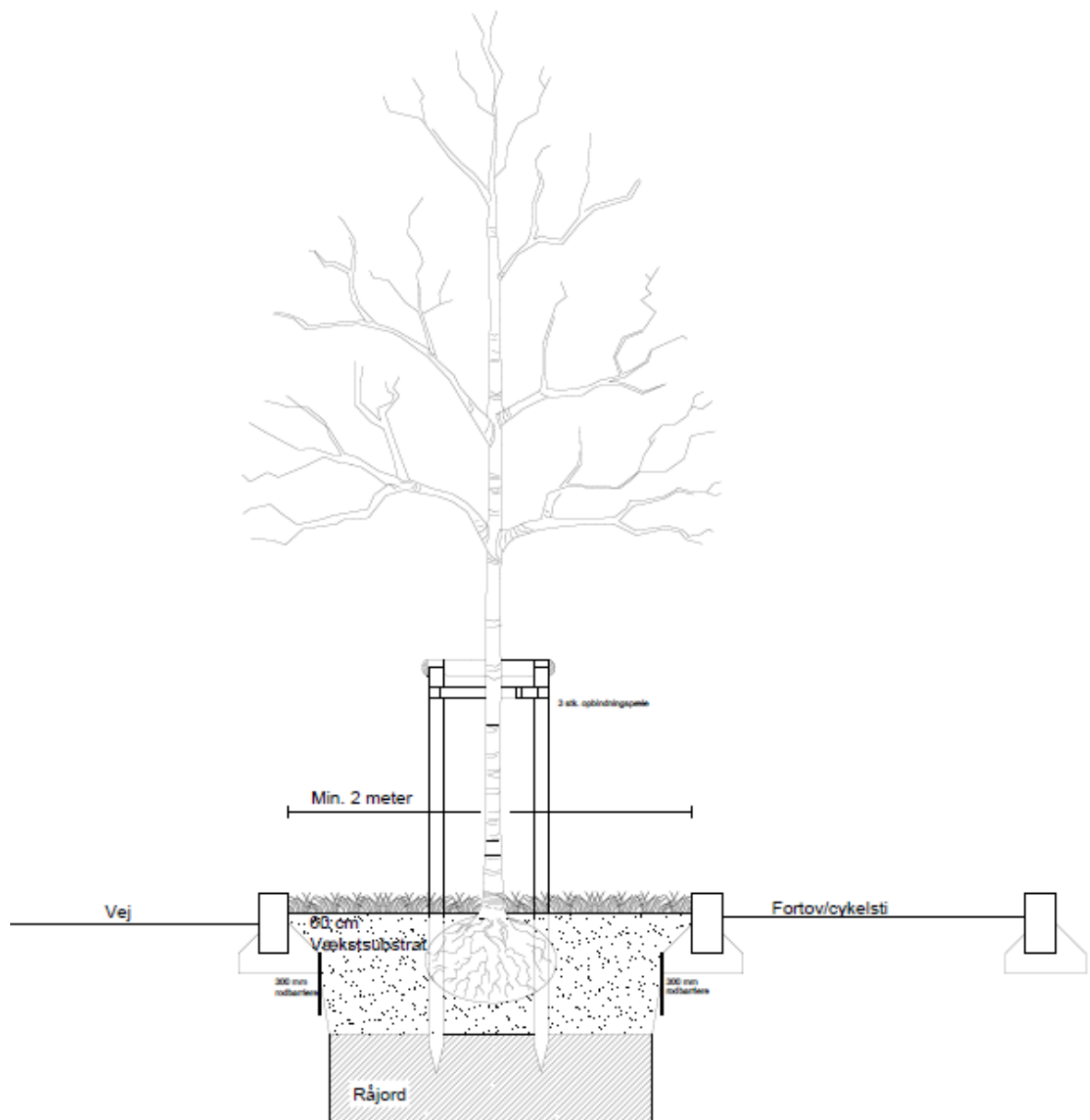
Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. I Midtbyen forekommer bebyggelsesprocentangivelser angivet karrévis.

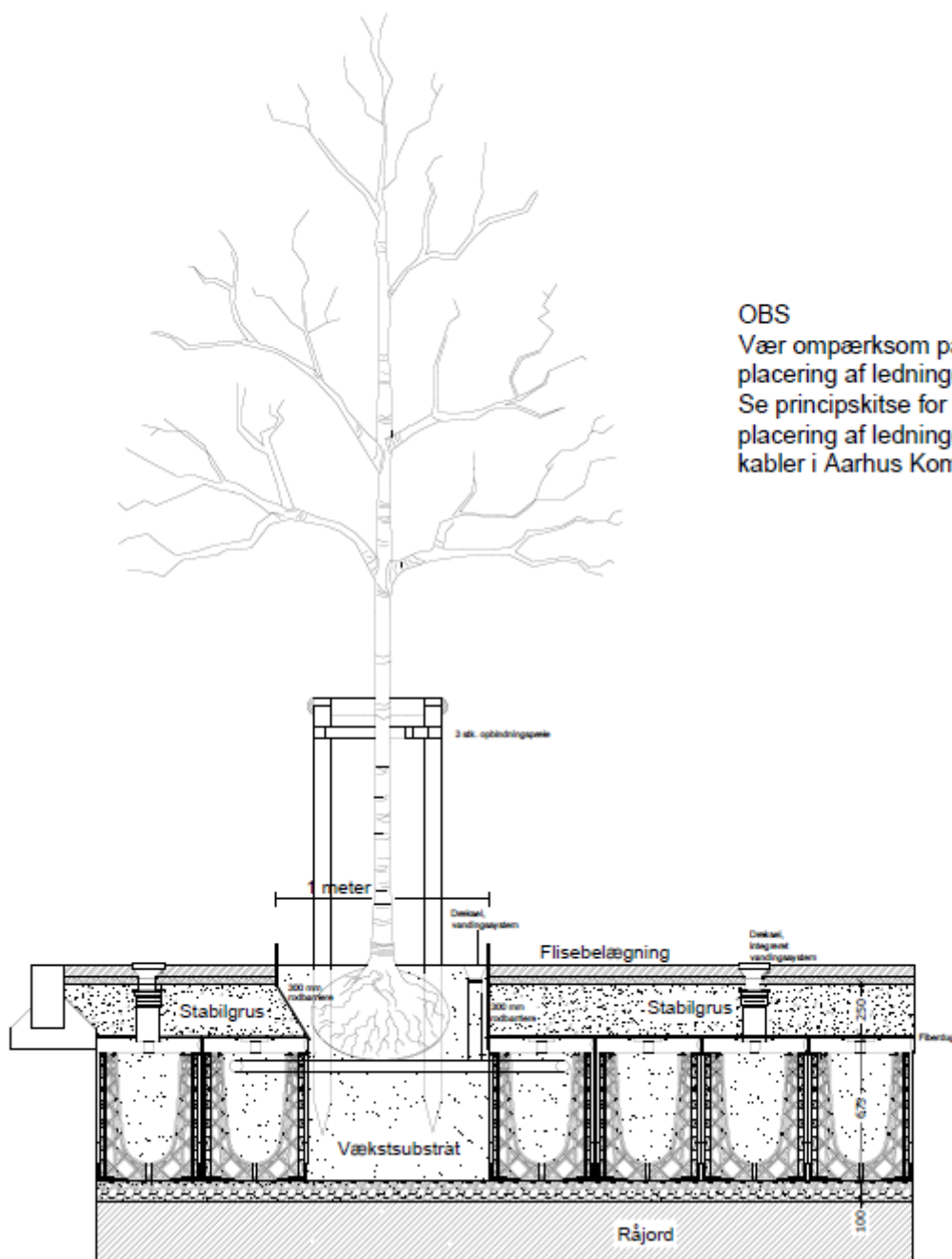
Bilag 1: Virksomhedsliste

Virksomhedsart	Kvantitativ grænse	Grundvandsklasse
Virksomhedsklasse 1		
Detailhandel i form af ki- oskvirksomhed	<100m ²	1
Hotel- og restaurations- virksomhed		2
Kontorvirksomheder		1
Liberale erhverv		2
Servicevirksomheder		1
Undervisnings- og konfe- rencevirksomheder		1
Værksteder med butik		2
Virksomhedsklasse 2		
Anden værksteds- og servicevirksomhed sva- rende til		2-3
Detailhandel i form af ki- oskvirksomhed	<100m ²	1
Bogbinderier		2
Elektrotekniske virksom- heder		2
Forarbejdning af jern, stål eller metal	<100m ²	3
Fotografisk industri	<1.000m ² film	2
Fotografisk industri	<4.000m ² billede	2
Guld- og sølvsmedjer		2
Lager- og engroshan- delsvirksomheder		2
Offsettrykkerier og seri- grafiske trykkerier u/opl.midler		3
Trykte kredsløb, fremstil- ling af		2
Vaskerier eller renserier, små		2

Bilag 2: Diagrammer over træbeplantning mm

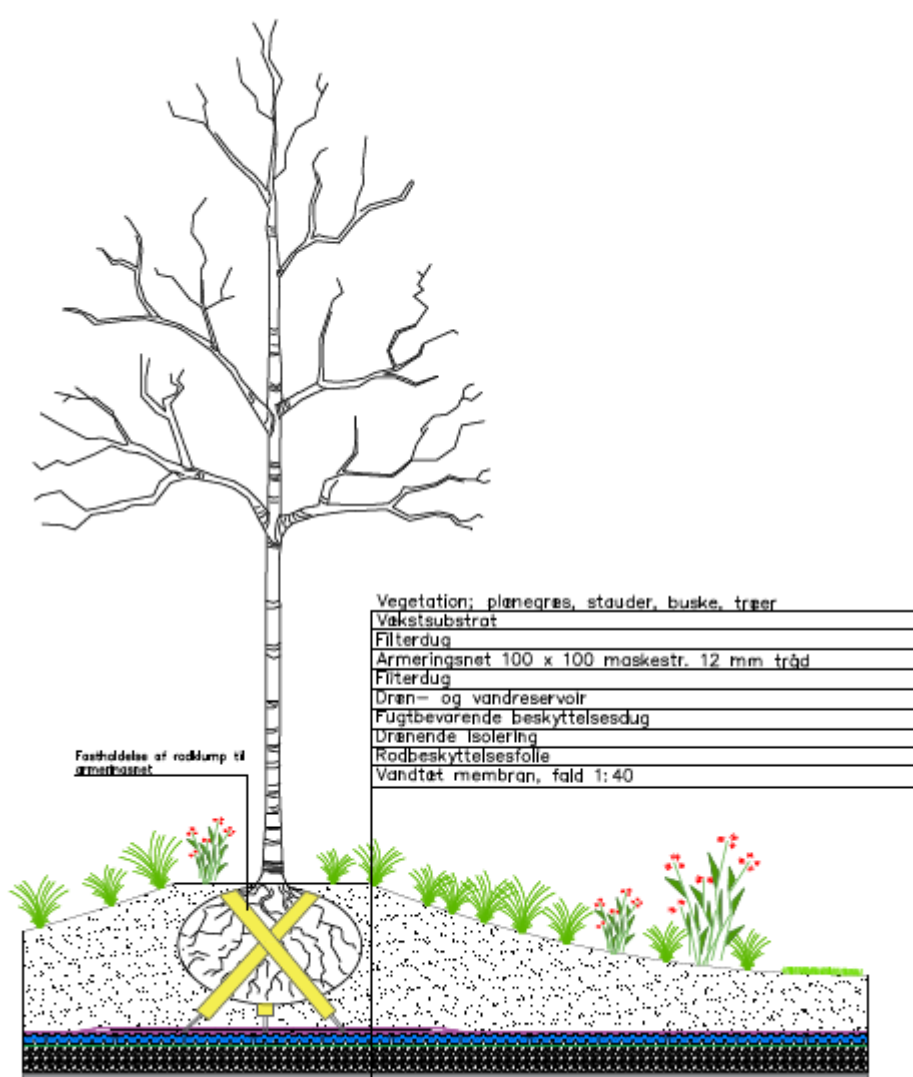


Figur 1: Plantning af træer i åben rabat.

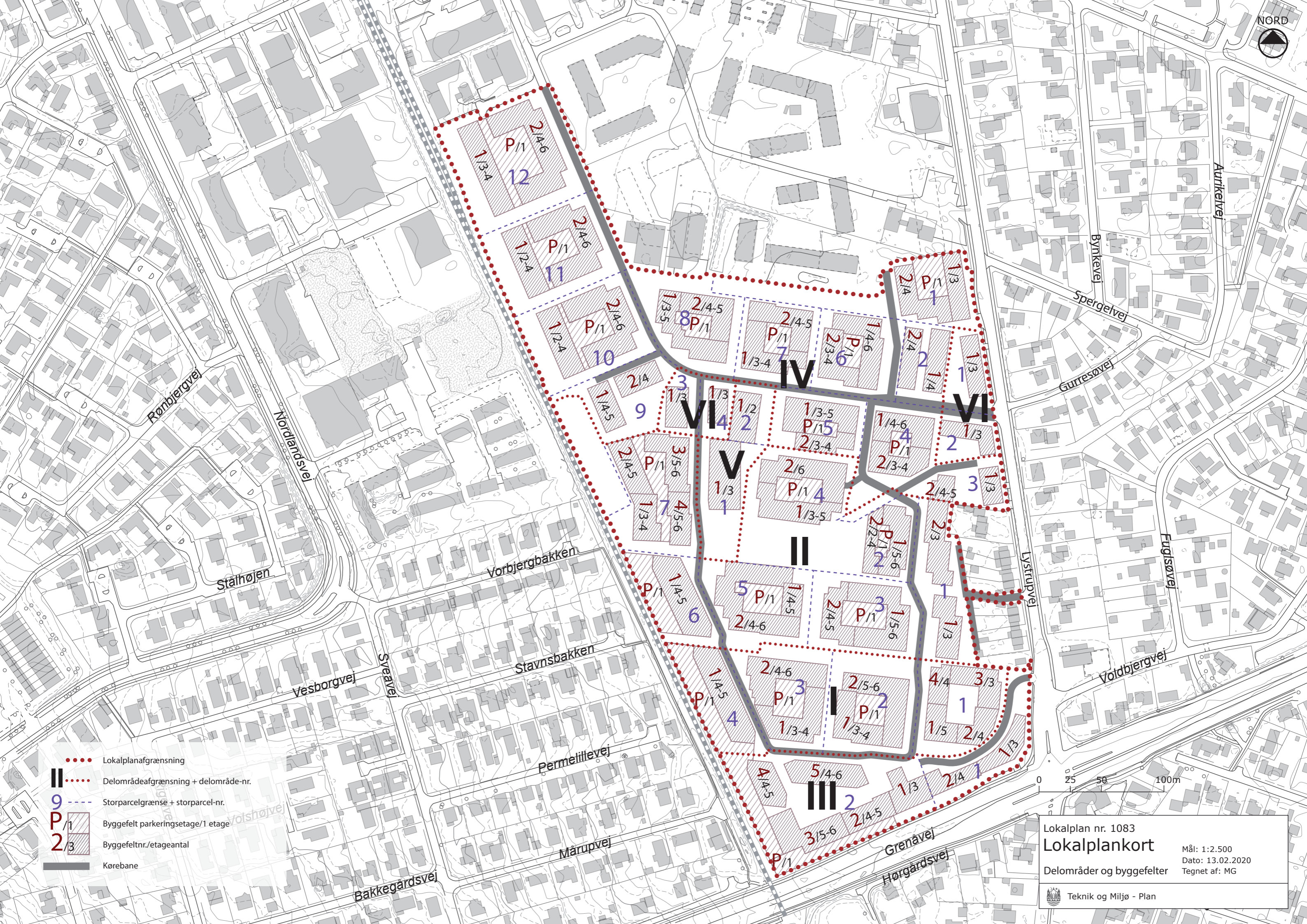


OBS
 Vær ompærsom på
 placering af ledninger:
 Se principskitse for
 placering af ledninger og
 kabler i Aarhus Kommune.

Figur 2: Plantning af træer i fast belægning med rodvenligt bærelag.



Figur 3: Plantning af træ på tag eller parkeringsdæk



- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrænsning + delområde-nr.
- Storparcelgrænse + storparcel-nr.
- P/1 Byggefelt parkeringsetage/1 etage
- 2/3 Byggefelt nr./etageantal
- Kørebane



Lokalplan nr. 1083
Lokalplankort
 Delområder og byggefelter

Mål: 1:2.500
 Dato: 13.02.2020
 Tegnet af: MG

Teknik og Miljø - Plan

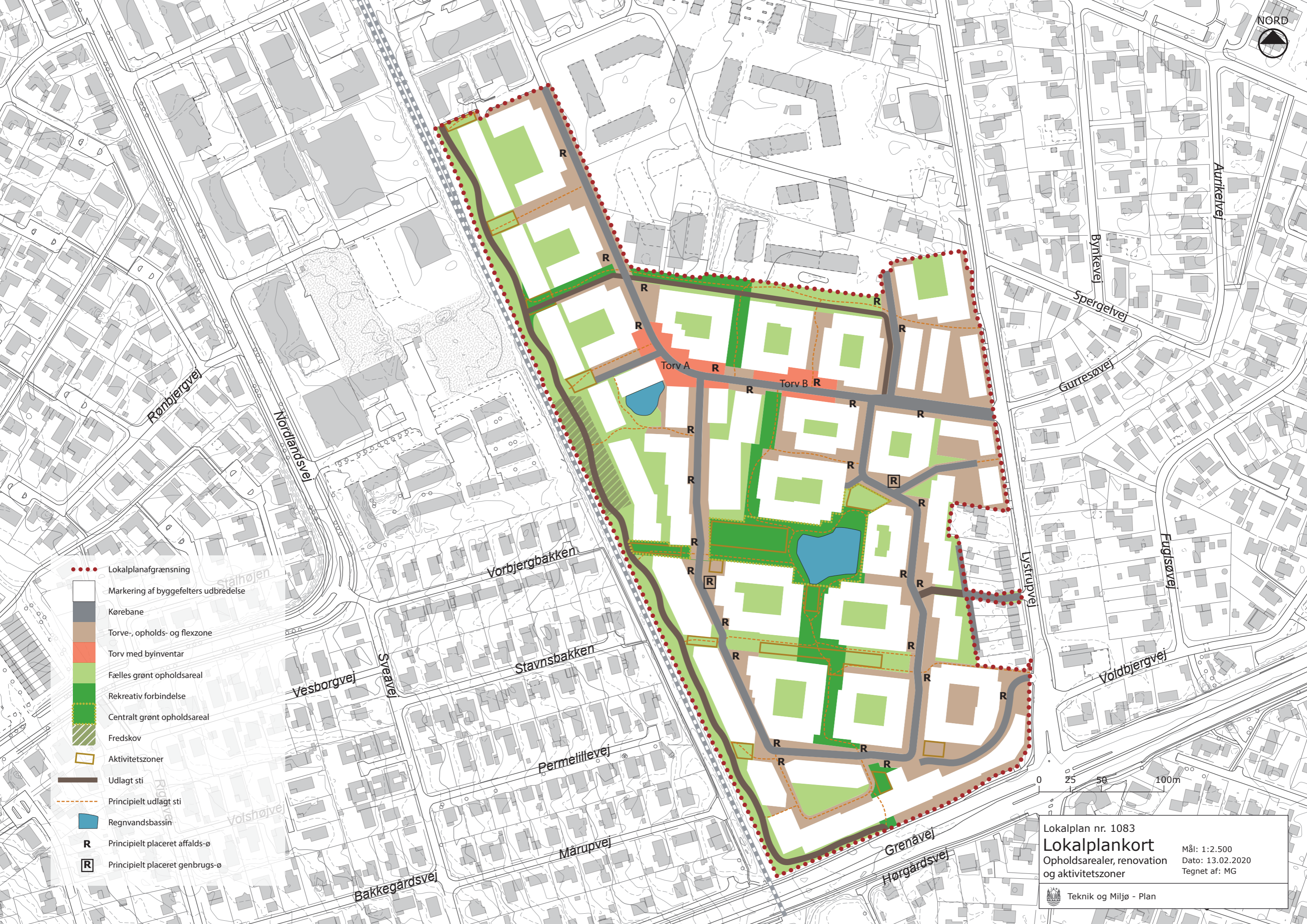





- ⋯ Lokalplanafrænsning
- ⋯⋯ Delområdeafgrænsning
- Parkeringsetage m opholdsareal
- Markering af byggefelters udbredelse
- Torv med byinventar
- Torve-, opholds- og flexzone (incl. parkering, fortov og cykelsti)
- Kørebane / kørebanebetegnelse
- Udlagt sti
- Vejareal nedlægges
- Brandvej, principiel placering
- Principielt placeret sti
- Regnvandsbassin
- ▶ Hovedadgangsvej
- ▶ Principiel stiadgang
- ▶ Principiel adgang til P-etager og anden parkering
- ↔ Principielt placeret portgennemgang
- ↔ Principielt placeret åbning i bebyggelse
- ✕ Principielt placeret bussluse



Lokalplan nr. 1083
Lokalplankort
 Mål: 1:2.500
 Dato: 13.02.2020
 Tegnet af: MG

Teknik og Miljø - Plan



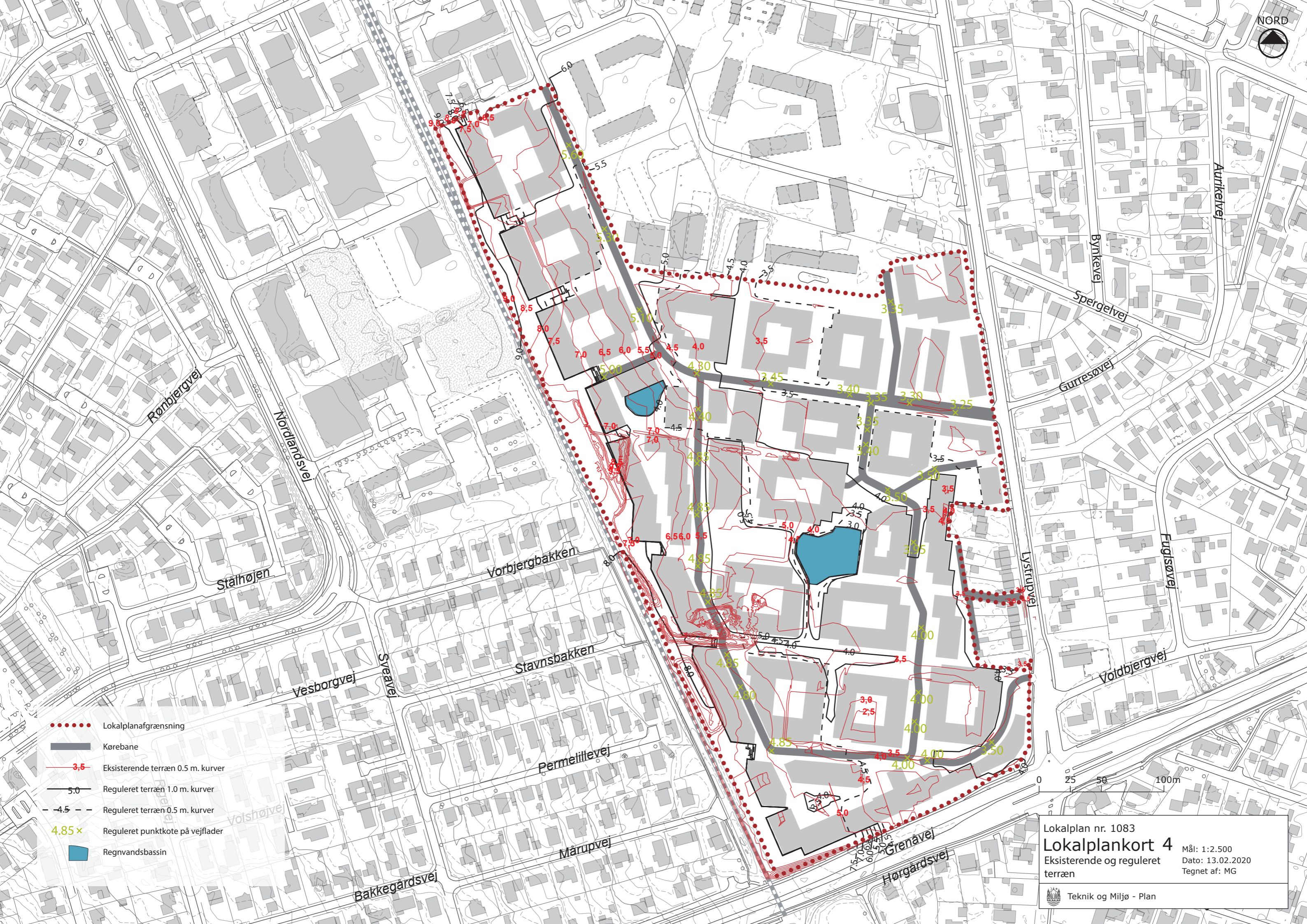
-  Lokalplanafgrænsning
-  Markering af byggefelters udbredelse
-  Kørebane
-  Torve-, opholds- og flexzone
-  Torv med byinventar
-  Fælles grønt opholdsareal
-  Rekreativ forbindelse
-  Centralt grønt opholdsareal
-  Fredskov
-  Aktivitetszoner
-  Udlagt sti
-  Principielt udlagt sti
-  Regnvandsbassin
-  Principielt placeret affalds-ø
-  Principielt placeret genbrugs-ø



Lokalplan nr. 1083
Lokalplankort
 Opholdsarealer, renovation
 og aktivitetszoner

Mål: 1:2.500
 Dato: 13.02.2020
 Tegnet af: MG

 Teknik og Miljø - Plan



- Lokalplanafrænsning
- Kørebane
- 3.5 — Eksisterende terræn 0.5 m. kurver
- 5.0 — Reguleret terræn 1.0 m. kurver
- - 4.5 - - Reguleret terræn 0.5 m. kurver
- x 4.85 x Reguleret punktote på vejflader
- Regnvandsbassin



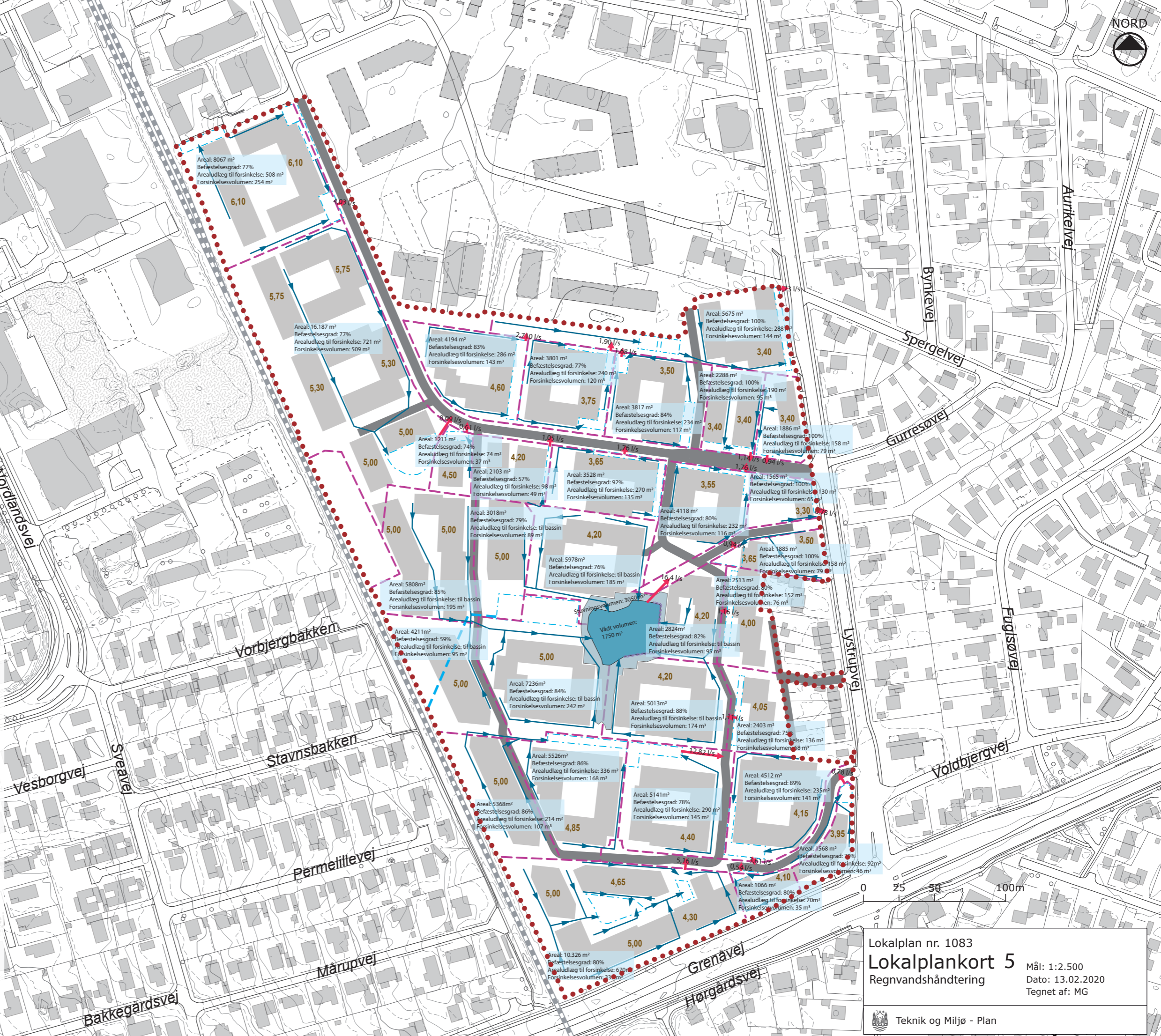
Lokalplan nr. 1083
Lokalplankort 4
 Eksisterende og reguleret
 terræn

Mål: 1:2.500
 Dato: 13.02.2020
 Tegnet af: MG



- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt markering
- Kørebane
- Regnvandsopland afgrænsning
- Principielt udlagte forsinkelsesvolumener
- Eksisterende regnvandsledning (omlægges)
- Strømningsretninger
- ➔ Principielle udledningspunkter
- Vådt volumen
- Stuvningsvolumen kote 2.75
- Bassinkant spunset
- 5,00 Minimums stuegulvskote

Regnvandsoplændenes afgrænsning afhænger af endelig detailprojektering, hvilket betyder at udledningmængden og arealudlægget er vejledende og skal eftervises forud for byggetilladelsen.



Lokalplan nr. 1083
Lokalplankort 5
 Regnvandshåndtering

Mål: 1:2.500
 Dato: 13.02.2020
 Tegnet af: MG

Teknik og Miljø - Plan

