



Aarhus Kommune 1115

Lokalplan nr.

Samlet pdf af Lokalplan nr. 1115 - Boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og kommuneplantillæg nr. 130 - samt Miljørapport.

Juli 2024

Lokalplan nr. 1115



VEDTAGET

Lokalplanen er vedtaget af byrådet den
19. juni 2024, og er offentliggjort den 9.
juli 2024

**Boligområde ved Tranbjerggårdsvej i
Mårslet**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Om lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Baggrund og formål	8
Fremtidige forhold	9
Planens hovedtræk	10
Bebyggelsens udseende	16
Opholdsarealer og beplantning	19
Veje, stier og parkeringsarealer	32
Klima- og miljøforhold	35
Bestemmelser	36
1. Formål	37
2. Område og opdeling	38
3. Anvendelse	39
4. Udstykning	41
5. Trafikforhold	42
6. Teknisk forsyning og anlæg	46
7. Terrænregulering	47
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	48
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	51
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	54
11. Støjforhold	60
12. Luftforhold	61
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	62
14. Grundejerforening	63
15. Servitutter	64
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	65
Redegørelse	66
Lokalplanens forhold til andre planer	67
Kommuneplanen	68
Anden fysisk planlægning	72
Forsyningsplaner	73
Overordnede vej- og stiforhold	75
Offentlig og privat service	76
Naturbeskyttelse	77
Miljøforhold	78

Lokalplanens forhold til miljøet	79
Miljøvurdering	81
Ikke teknisk resumé af miljørapport	82
Teknisk forsyning	84
Servitutter	86
Ansøgninger og tilladelser	87
Retsvirkninger	89
Retsvirkninger af lokalplanen	90
Klagevejledning	91
Kortbilag	92
Kortbilag 1 - Matrikelkort	93
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	94
Kortbilag 3 - Grønne områder	95
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	96
Bilag 5 - Plejeplan Løvfrø og Stor vandsalamander	97
Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017	103
Redegørelse	104
Rammebestemmelser	105
Miljørapport	112
Miljørapport	113
Sammenfattende redegørelse for Miljørapport	159

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygningerne må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og hvor de skal placeres.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

OM LOKALPLANEN

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

EKSISTERENDE FORHOLD

KORT MED OMRÅDEAFGRÆNSNING



Oversigtsfoto, der viser placeringen af lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område i den nordlige del af Mårslet. Området er afgrænset mod øst af boligområdet Søparken, mod syd af boligområdet Hørretløkken, mod vest af letbanen og på den anden side af letbanen boligområdet Frøkærparken, og mod nord af landbrugsejendommen Tranbjerggård med tilhørende åbne landbrugsarealer.

Lokalplanområdet der er ca. 13,4 ha. stort, omfatter matrikel 1ha, Mårslet By, Mårslet, der er kommunalt ejet og beliggende i byzone, samt en del af matrikel 9a og 25aa Mårslet By, Mårslet, der er privatejet og beliggende i landzone. Se [Kortbilag 1- Matrikelkort](#)

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Den nordlige del af lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsareal med dyrkning af korn, mens den sydlige del af området fremstår som åbent engareal.

Området har et småbakket landskab med bakkedrag og lavninger, og et vandhul i engområdet der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Landbrugsejendommen Tranbjerggård, der ligger nord for lokalplanområdet, består af flere bygninger til bolig og drift, og er omkranset af tæt og høj beplantning.

Boligområdet Hørretløkken der ligger syd for lokalplanområdet, består af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 1-2 etager, med et varieret arkitektonisk udtryk og forskellige tagformer og materialer. Mellem lokalplanområdet og naboområdet mod syd løber en grussti langs et beplantningsbælte. Mod øst ligger boligområdet Søparken, der består af rækkehuse i 1-2 etager. Rækkehusene har et ensartet udtryk med flade tage og hvide, pudsede facader. Mod øst er der ligeledes enkelte villaer med adgang fra Tranbjerggårdsvej.

Boligområdet Frøkærparken beliggende på den anden side af letbanesporet mod vest, består af åben-lav boligbebyggelse i 1-2 etager og med varierede materialer og tagformer.

Da lokalplanområdet primært anvendes til landbrugsformål, er det i dag meget sparsomt beplantet. Den eneste beplantning inden for lokalplanens afgrænsning består derfor af et beplantningsbælte mod øst og bebyggelsen Søparken, samt 8 vejtræer mod Tranbjerggårdsvej.



Figur 1: Foto af lokalplanområdet set fra vest mod øst



Figur 2: Foto af lokalplanområdet set fra øst mod vest



Figur 3: Foto af vandhul i lokalplanområdet

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra både den kommunale og den private grundejer, om at anvende området til boligformål.

FORMÅL

Lokalplanen skal give mulighed for at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger. Lokalplanen har fokus på at sikre, at ny bebyggelse placeres og disponeres, så den tilpasses landskab og omgivelser bedst muligt. Herudover skal lokalplanen sikre, at der etableres gode fælles opholdsarealer for alle beboere i lokalplanområdet.

Det er desuden et mål med lokalplanen at opfylde Kommuneplanens mål om at øge bosætningen i de fritliggende byer i Aarhus Kommune, hvor det er muligt med etablering af nye boligområder, at afrunde den eksisterende by og skabe attraktive rammer for lokalsamfundet.

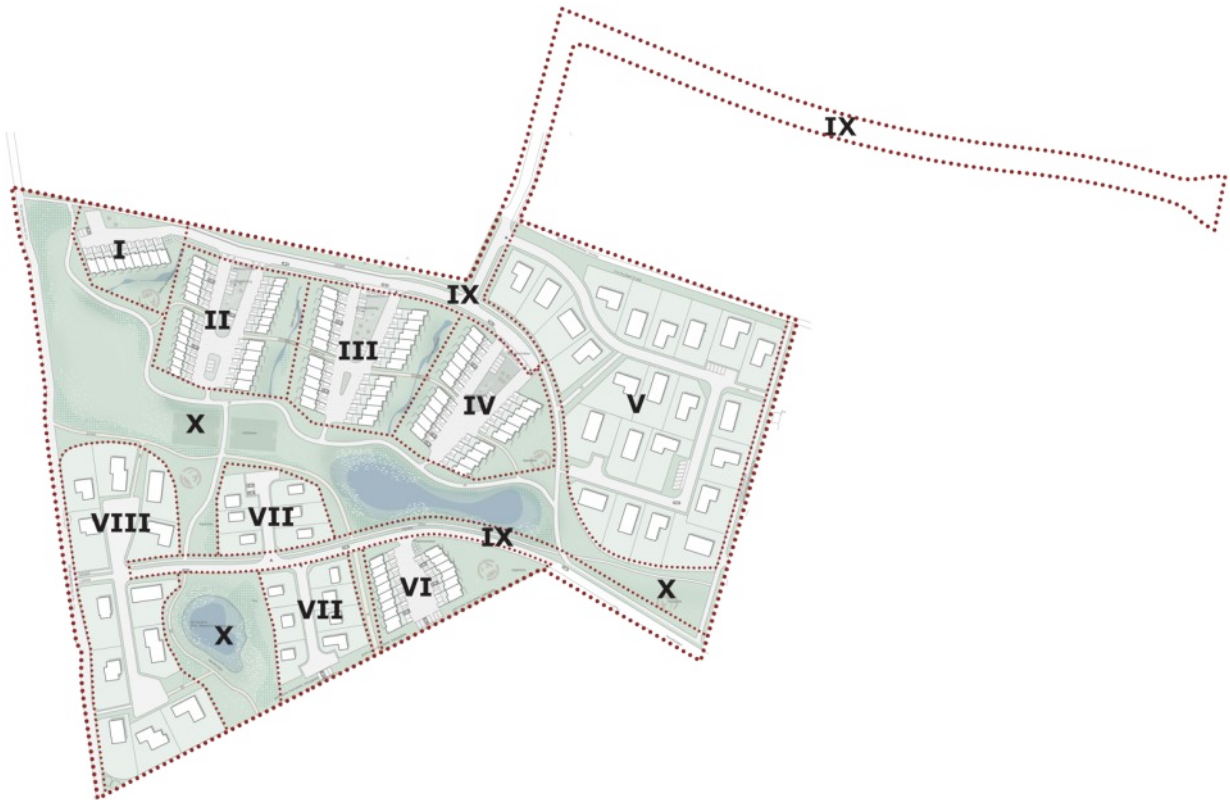
FREMTIDIGE FORHOLD

PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af rækkehuse, fritliggende parcelhuse samt enkelte etageboliger. Herudover udlægges grønne opholds- og aktivitetsarealer, færdsels- og parkeringsarealer og arealer til håndtering af regnvand.

Lokalplanområdet inddeles i 10 delområder, benævnt I-X, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Delområderne er udlagt til følgende anvendelser:

Delområde I:	Tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger
Delområde II:	Tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger
Delområde III:	Tæt-lav boligbebyggelse
Delområde IV:	Tæt-lav boligbebyggelse
Delområde V:	Åben-lav boligbebyggelse
Delområde VI:	Tæt-lav boligbebyggelse
Delområde VII:	Åben-lav boligbebyggelse i form af mindre kompaktgrunde
Delområde VIII:	Åben-lav boligbebyggelse
Delområde IX:	Udlæg til vejareal
Delområde X:	Fælles opholdsareal



Figur 4: Diagram der viser lokalplanområdets delområder

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal bygningshøjde, etageantal samt bestemmelser om karakter og kvalitet af udendørs opholdsarealer og beplantning i lokalplanområdet. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser for det overordnede arkitektoniske udtryk, særligt for de delområder der udlægges til tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

Parcelhuse på store og små grunde

Inden for delområderne V og VIII skal åben-lav boliger (parcelhuse) udstykkes med grundstørrelser på min. 700 m². Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 30 % for den enkelte ejendom. I hovedparten af områderne til parcelhuse, kan der bygges enfamiliehuse i en etage med en bygningshøjde på 6 m. Langs banen kan et areal dog bebygges med huse i to etager med en bygningshøjde på 8,5 m.

Inden for delområde VII skal åben-lav boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m² (parcelhuse på kompaktgrunde). Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 40 % for den enkelte ejendom. Inden for den enkelte grund, må der maks. befæstes med 30 %, hvilket betyder at bebyggelse (inkl. carporte, udhuse) og arealer med faste belægninger (flisebelagte terrasser, indkørsler, stier) samlet set må udgøre maks. 30 % af grundstørrelsen. Kompaktgrunde kan, bortset fra de to sydligste grunde, bebygges med huse i to etager, med en bygningshøjde på 8,5 m. For at der ikke skal opstå indbliksgener mellem ny og eksisterende bebyggelse, bestemmer lokalplanen at de to sydligste grunde maksimalt kan bebygges med en etage og med en bygningshøjde på maks. 6 m.

Rækkehuse og etageboliger

Inden for delområderne I-IV samt VI (rækkehuse) skal boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 100 m². Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 40 % for delområdet som helhed. Den enkelte grunds andel af et fælles friareal, der ligger indenfor delområdet kan medregnes, når bebyggelsesprocenten skal beregnes. Rækkehusene kan opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på 8,5 m. De to sydligste grunde er dog begrænset til en etage og med en bygningshøjde på maks. 6 m. Dette skyldes at der også her tages hensyn til, at der ikke er indbliksgener mellem ny og eksisterende bebyggelse.

Enkelte steder skal der være plads til små almennyttige boliger og derfor giver lokalplanen steder mulighed for etageboliger. Lokalplanen bestemmer at etageboliger skal placeres i bebyggelsens gavlender, så udvendige trapper kan placeres langs med gavlene.

I alt forventes der opført ca. 142 boliger inden for lokalplanområdet.



Figur 5: Illustrationsplan – ikke målfast. Målfast plan findes som bilag til lokalplanen.

Grønne områder

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen disponeres med udgangspunkt i landskabets særlige karakter og naturlige lavninger, og at bebyggelsen etableres med bedst mulige forhold for udsigt og sollys. Lokalplanen indeholder også bestemmelser, der sikrer at ny bebyggelse opføres med respekt afstand til eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet, ligesom der også her vil være begrænset byggehøjde for at reducere indbliksgener.

Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanområdet etableres gode fælles opholdsarealer i form af mindre bolignære opholdsarealer, områder til aktivitet og leg samt et stort, rekreativt friareal med en naturlig og landskabelig engkarakter. Se beplantningsplanen på Kortbilag 3 - Grønne områder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af beplantning i form af hegn og buske, som er med til at afgrænse området, give området en grøn karakter og inddеле området i mindre enheder.

Langs Tranbjerggårdsvej og områdets nordlige afgrænsning står en række allé træer, som bevares. Der er ikke yderligere bevaringsværdig beplantning i området.

Lokalplanen sikrer, at vandhullet, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, bevares. Lokalplanen sikrer også at opholds- og ynglesteder for Løvfrø og Stor vandsalamander bevares. Se Kortbilag 5 - Plejeplan.

Terrænregulering

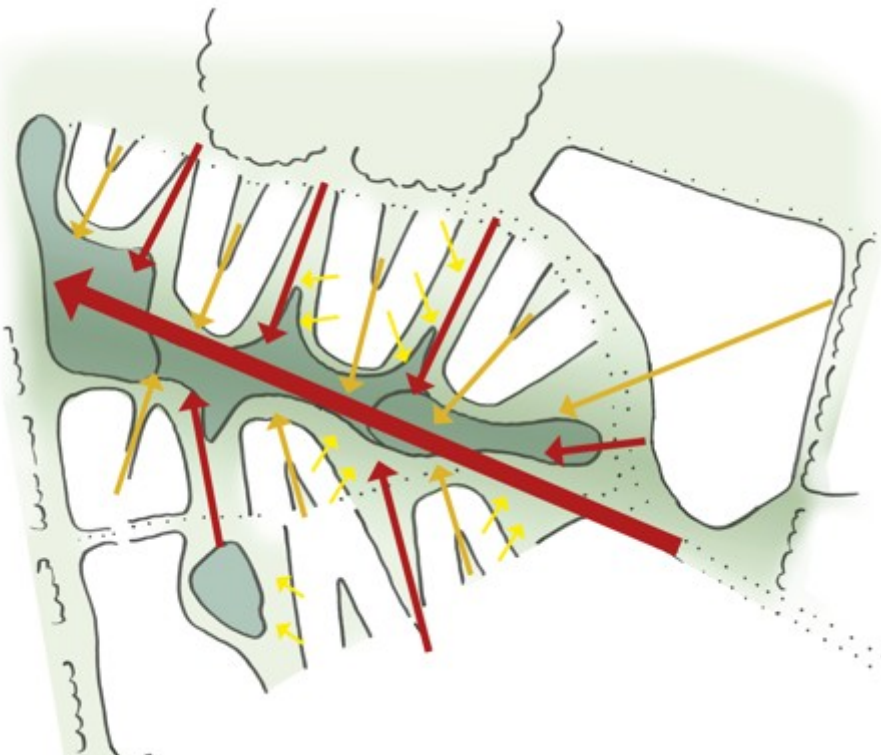
Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for terrænregulering på op til 3 meter i forhold til eksisterende terræn inden for et afgrænset område. Dette er valgt, så det bliver muligt at fjerne en mindre bakke, der består af overskudsjord. Desuden kan der terrænreguleres i forbindelse med tekniske vejanlæg og til etablering af regnvandsbassiner og vandrender. Endvidere kan der foretages afgravning af jord på skrånende grunde, så bebyggelse kan integreres i terrænet.

Vejadgang

Den sydlige del af lokalplanområdet skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken. Den nordlige del af lokalplanområdet skal have vejadgang fra en ny vej der tilsluttes Jelshøjvej.

Regnvandshåndtering

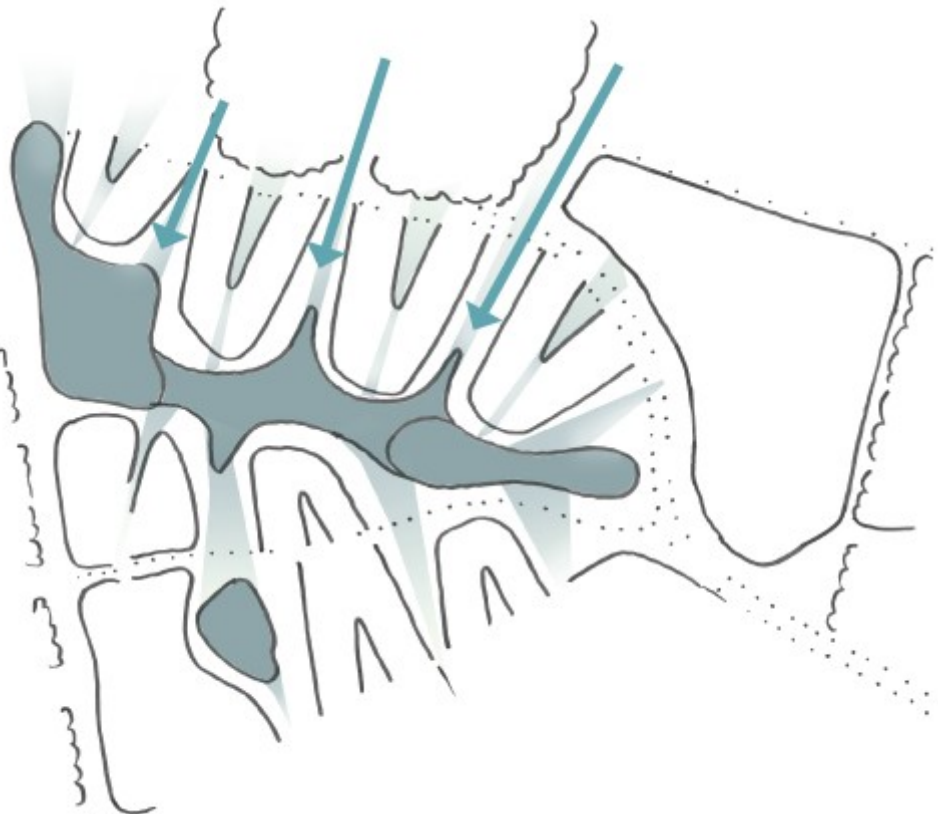
Lokalplanen fastlægger principper for håndtering af regnvand i overensstemmelse med den regnvandshåndteringsplan, der er udarbejdet for området som grundlag for områdets disponering. I områdets naturlige lavning i delområde X anlægges åbne regnvandsbassiner, der opsamler vand fra lokalplanområdet. Opsamlet regnvand fra tagflader ledes gennem området i åbne render, der følger de naturlige strømningsveje i de grønne kiler. Opsamlet overfladevand fra veje og stier føres til bassinet i rør under terræn.



Figur 6: Konceptdiagram der viser offentlige, semiprivate og private sigtelinjer mod grønne opholdsarealer.



Figur 7: Konceptdiagram der viser, hvordan grønne kiler forbinder det grønne fællesområde med det omkringliggende landskab.



Figur 8: Konceptdiagram der viser regnvandets passager til regnvandsbassin, skybrudsvolumen og opstuvningsbassin

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Områdets disponering

I delområderne I, II, III, IV og VI skal bebyggelse etableres som bebyggelse i 1-2 etager, der forskyder sig i forhold til hinanden, som vist i princippet på illustrationsplanen figur 5 og planudsnit figur 9. Forskydningen giver bebyggelsen dybdevirkning og variation, og sikrer samtidig at der opstår afskærmede uderum.

Bebyggelsen er herudover vinklet, så vestvendte og østvendte boliger ikke har direkte indkig til hinanden på tværs af bebyggelsens midte. Mellem boligerne er der mulighed for lange kig i de grønne kiler mellem bebyggelserne, der forbindes til et større grønt område der ligger midt i lokalplanens område.

Som en del af lokalplanens endelige vedtagelse er det besluttet, at mindst 25 % af det samlede bebyggede areal indenfor lokalplanens område skal være almennyttige boliger. I delområde I skal der placeres 1080 m² etageareal til 12 almene boliger, hvoraf max 6 boliger kan være etageboliger. I delområde II skal der placeres 2860 m² etageareal til 30 almene boliger, hvoraf max 16 boliger må være etageboliger. I delområde VI skal der placeres 1680 m² til 18 almene boliger i form af rækkehuse i 1-2 etager.

Etageboliger skal udføres med samme udtryk og materialer som delområdets øvrige boliger, så de indgår naturligt i bebyggelsen. Lokalplanen bestemmer at trapper til etageboliger enten skal indarbejdes i bygningskroppen eller placeres ved bygningernes gavle. Hensigten er at der ikke skal være udvendige trappeløb til etageboliger i fællesarealet mellem boligerne..

I delområde V og VIII skal bebyggelse etableres som fritliggende huse i 1 etage, som vist i princippet på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

I delområde VII skal bebyggelse etableres som fritliggende huse i 1-2 etager på grunde der ikke må være mindre end 400 m².



Figur 9: Principielt planudsnit af delområde III – ikke målfast.

Arkitektur, materialer og farver

For at sikre at bebyggelsen indpasser sig i landskabet, skal facader i alle delområder fremstå i naturlige, afdæmpede farver i hvide, gule, sandfarvede, sorte, røde, brune eller rødbrune nuancer. Facader må udføres i træ eller tegl som enten blankt murværk eller pudset mur. Skure og carporte må udføres i andre materialer og farver end boligerne, men skal være inden for samme variation af materialer og farvenuancer som den øvrige bebyggelse.

Tage skal udføres som flade tage, saddeltage eller tage med ensidig hældning, og udføres i tegl, tagpap, zink eller som grønne tage.

For at sikre en samlet arkitektonisk helhed, skal bebyggelse inden for hvert enkelt af delområderne I, II, III, IV og VI udføres med et ensartet udtryk og med samme taghældning, farvenuance samt facade- og tagmateriale.

Bebyggelse må etableres med altaner og tagterrasser, med undtagelse af områder i delområde VI og VII, som vist på kortbilag 2, hvor der af hensyn til eksisterende boligområde mod syd ikke må etableres tagterrasser.



Figur 10: Referencefotos der viser eksempler på arkitektur og facadematerialer

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

Et attraktivt og grønt boligområde med store nære udearealer i høj kvalitet.

Lokalplanen udlægger opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet til boligformål. Foruden opholdsarealer i form af private haver og terrasser, udlægger lokalplanen 3 primære typer af fælles udearealer: Bolignære opholdsarealer, lege- og aktivitetsarealer samt Engen. Herudover er der omkring det §3 beskyttede vandhul i områdets sydlige del, en særlig og bevaringsværdig natur, der giver karakter og naturkvalitet til området. De 3 typer af udearealer har hver deres særlige karakter, beplantning og program, der tilsammen sikrer mulighed for både aktivitet, afslapning og fælleskab i kort afstand af den enkelte bolig. Variationen af opholdsarealer skaber gode muligheder for sociale naboskaber, der bidrager til et trygt og attraktivt lokalsamfund, og med landskabstyper der bidrager til en øget biodiversitet og en stærk grøn profil for området.

I disponeringen af området er der konkret arbejdet med grundvandsbeskyttelsen ved at udlægge store grønne fælles arealer, områder til håndtering af regnvandet og ved at begrænse de befæstede arealer, blandt andet ved at mindske områdets vejarealer.

Der tinglyses i tillæg til lokalplanen en deklaration om grundejerforening, hvori der optages bestemmelser om pesticid fri drift, med henblik på beskyttelse af §3 områder og bilag 4 arterne løvfrø og stor vandsalamander".



Figur 11: Principielt diagram der viser placering af grønne områder

Beplantningsplan og Grøn Norm

Som en del af lokalplanen er der udarbejdet en beplantningsplan, der redegør detaljeret for typer, omfang og placering af beplantning i lokalplanområdet. Beplantningsplanen er vedlagt lokalplanen som Kortbilag 3 - Grønne områder. På baggrund af beplantningsplanen er områdets Grøn Norm beregnet. Grøn Norm er et beregningsværktøj, der er udarbejdet til at efterleve målene i kommuneplanens temaplan "Et grønnere Aarhus". Grøn Norm skal fungere som supplement til kommuneplanens retningslinjer, der er styrende for lokalplanernes indhold. Grøn Norm værktøjet består af en fastsat normværdi for begrønning i lokalplaner, hvilket er en metode til at måle og sikre lokalplaners grønne indhold. Beregningen af Grøn Norm tager udgangspunkt i kategorier som græs, stauder, buske, træer og lign. Hver kategori har en værdi, som sammenlagt i forhold til lokalplanens samlede areal skal opnå en minimumsværdi på 0,6. Minimumsværdien viser hvor grønt lokalplanområdet er, sammenlignet med områder i tilsvarende lokalplaner. Der er i Grøn Norm værktøjet særligt fokus på at bevare eksisterende beplantning, da det bidrager til et grønt miljø fra starten i et nybygget område. Eksisterende beplantning er derudover med til at sikre levesteder for plante- og dyrearter. De bevaringsværdige træer giver derfor en høj værdi ved beregning af Grøn Norm.

Beregningen af Grøn Norm for lokalplanområdet opnår en score på 0,56, og efterlever derved ikke helt minimumsværdien på 0,6. Den primære årsag til dette er, at området i dag er et opdyrket landbrugsareal, som indeholder meget lidt eksisterende beplantning, der kan indgå i beregningen. Områdets disponering var fastlagt da Grøn Norm blev indført som redskab, og da lokalplanen udlægger et stort engområde med lavt plejeniveau, områder til stauder og buske og over 100 nye træer, er det vurderet, at der ikke skal stilles yderligere krav til beplantning i lokalplanområdet.

Engen

Bebyggelsen opføres i klynger omkring et stort, rekreativt friareal i områdets midte, kaldet Engen. Engen etableres som et sammenhængende grønt landskab, der med sin størrelse og karakter skaber fælles rammer for aktivitet og leg, og giver mulighed for tæt kontakt med naturen for alle områdets beboere. Regnvandshåndtering i form af bassin og arealer der kan oversvømmes i tilfælde af skybrud, etableres som en del af landskabets naturlige lavninger.

Englandskabet flyder som grønne kiler ind mellem boligklyngerne, og sikrer afstand mellem bebyggelserne. Vand til regnvandsbassinet ledes i åbne render i kilernes midte, som derved i perioder med regn vil fremstå som vådområder, i princippet som vist på inspirationsfotos figur 12 nedenfor. Der skal etableres mindre broer over vandrenderne, så der sikres uhindrede stiforbindelser gennem de grønne kiler.



Figur 12: Referencefotos der viser eksempler på karakteren af de grønne kiler

Engen etableres som et lysåbent englandskab med et lavt plejeniveau og en tydelig naturlig og vild karakter. Området beplantes med træer og buske samt engblomster og urtebræmmer af hjemmehørende og stedstypiske arter, der understreger engkarakteren, og tåler både oversvømmelse og tørke, som vist på inspirationsfotos figur 14.



Figur 13: Referencefotos der viser eksempler på karakter og stemning i Engen



Figur 14: Reference fotos der viser eksempler på beplantning i Engen

Som en del af skybrudsarealet etableres boldbaner i områdets lavning, i princippet som vist på illustrationsplan figur 5. Boldbanerne skal fremstå i klippet græs, og med beplantning som markering af kanterne, så banerne fremstår tydeligt adskilt fra Engen, men stadig som en integreret del af landskabet.

Stier skal følge engens naturlige landskab, og skabe forbindelse mellem delområderne, naboområder og lokalplanens aktivitets- og legeområder.

Lege- og aktivitetsområder

Som overgang mellem bebyggelse og englandskab, etableres fælles opholdsarealer med en placering som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

Arealerne skal indrettes så der er mulighed for både forskelligartet aktivitet og leg samt ophold og samvær, f.eks. i form af naturlegeplads, motionsredskaber, bålsted, trampolinområde mm., i princippet som vist på Reference fotos figur 15 nedenfor.

For at markere at lege- og aktivitetsområderne adskiller sig fra det øvrige landskab, og for at skabe afskærmede områder med læ, skal beplantningen her bestå af blomstrende eller frugtbærende buske og løvfældende træer af hjemmehørende arter.



Figur 15: Referencefotos der viser eksempler på karakteren af områder til leg og aktivitet



Figur 16: Referencefotos der viser eksempler på beplantning i områder til leg og aktivitet

Bolignære opholdsarealer

Inden for delområderne II, III og IV udlægges mindre arealer til fælles ophold, som vist i princippet på [Kortbilag 3 - Grønne områder](#) og på planudsnit figur 9. Opholdsarealerne skal fungere som et naturligt samlingspunkt i delområdet, og danne ramme for fællesskaber blandt delområdets beboere, i princippet som vist på Reference fotos figur 17 nedenfor.

Opholdsarealerne skal indrettes med udemøbler, så de kan anvendes til ophold for beboerne, og med legeredskaber til leg for de mindste børn. Da opholdsarealerne er en del af de helt nære rammer omkring boligerne, skal områderne have en haveagtig karakter, med en indretning og beplantning der styrker fornemmelsen af det bolignære, og understøtter det mindre fællesskab i boligklyngen. Beplantningen skal bestå af bede med stauder og buske, samt mindre træer med begrænset højde for at undgå store skyggegener på boligerne.



Figur 17: Referencefotos der viser eksempler på karakteren af de bolignære opholdsarealer



Figur 18: Referencefotos der viser eksempler på beplantning i områder i de bolignære opholdsarealer

Beskyttet vandhul

I delområdet X ligger et eksisterende vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der er i vandhullet registreret løvfrøer og vandsalamandere, der er såkaldte bilag-4 arter, omfattet af særlige beskyttelseskrav. Vandhullet skal bevares, og plejes i et omfang der ikke medfører ændringer i vandhullets tilstand, og i overensstemmelse med Plejeplanen, bilag 5. Grundudstykninger skal holde en afstand på min. 10 m til vandhullet.

Herudover skal lokalplanen sikre, at løvfrøer og vandsalamandere får uhindret passage mellem vandhul i lokalplanområdet og vandhul i naboområdet Søparken, i form af en spredningskorridor bestående af et forløb af tæt beplantede arealer, som vist på kortbilag 3. Beplantningen i spredningskorridoren skal bestå af buske og mindre træer af hjemmehørende arter. Området omkring selve vandhullet og mellem træer og buske skal bevare sin eksisterende karakter af eng med urte/græsvegetation.



Figur 19: Referencefotos der viser eksempler på karakteren af området omkring vandhullet



Figur 20: Referencefotos der viser eksempler på beplantning omkring vandhullet og i spredningskorridoren

Hegning og afskærmning

Som en del af lokalplanens endelige vedtagelse er det besluttet, at der langs skel til Aarhus Letbane og skel mod nord skal etableres et sammenhængende hegn, som skal medvirke til at hindre uhensigtsmæssig færdsel over letbanesporet. Hvis det med støjmålinger påvises at et støjhegn er nødvendigt, skal hegnet mod letbanen etableres som et støjhegn. Derfor skal der forud for realisering af byggeri nærmest letbanen udføres konkrete støjmålinger.

I delområde VI og VII skal der etableres et grønt bælte uden bebyggelse, der skaber afstand til det eksisterende boligområde. Det grønne bælte skal have en bredde på min 9 m, som vist på kortbilag 3. Indenfor området skal der etableres spredt beplantning, som skal minimere eventuelle indbliksgener mellem bebyggelserne. Indenfor området må der etableres parkering, der skal afskærmes med beplantning, for at undgå gener fra billygter i det tilstødende boligområde.

Eksisterende beplantningsbælte i skel mellem lokalplanområdet og naboområdet Søparken mod øst, med placering som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder, skal bevares, for at fastholde en grøn overgang mellem de to boligområder.

I delområde I, II, III, IV og VI må der etableres afskærmning af private haver og terrasser, for at skabe en tydelig overgang mellem privat og fælles opholdsareal. Afskærmning skal være i form af levende hegn. I delområde V, VII og VIII skal de enkelte udstykninger afgrænses af levende hegn.

For at skabe et fælles udtryk i lokalplanområdet, skal alle nye levende hegn der afgrænser private haver være bølgehæk.

Vejtræer

En række eksisterende vejtræer langs Tranbjerggårdsvej i delområde V, med placering som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder, skal bevares. Som fortsættelse af de eksisterende forløb af vejtræer langs Hørretløkken uden for lokalplanområdet, skal der langs stamveje inden for lokalplanområdet, plantes vejtræer på strækninger vist på kortbilag 3.

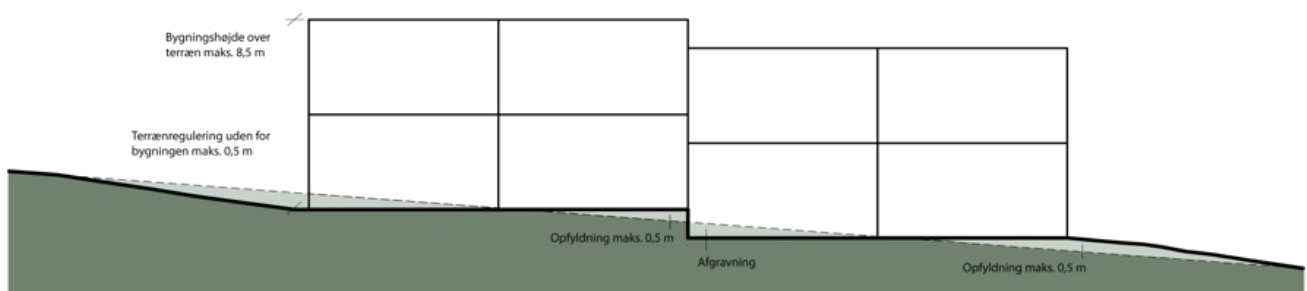
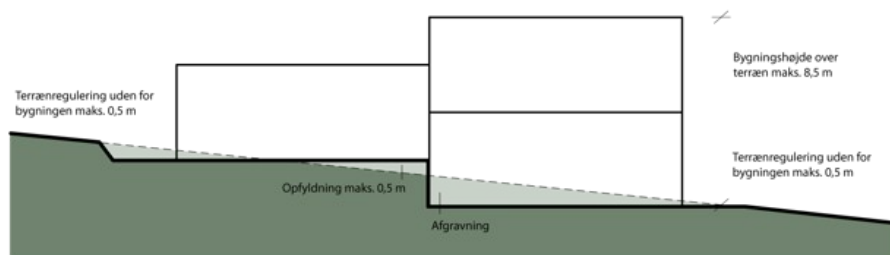
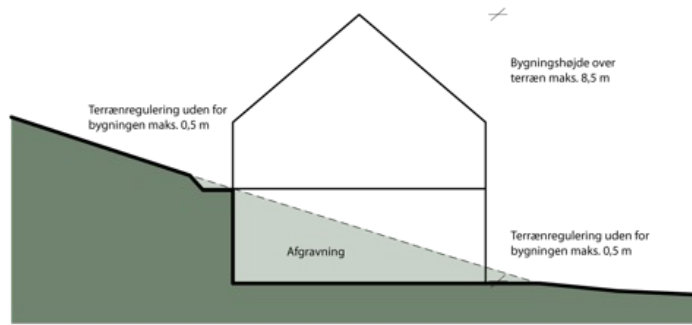
Vejtræer skal være af samme art i hele lokalplanområdet, og bestå af enten hestekastanje, kirsebær eller røn. Vejtræerne plantes med en indbyrdes afstand på 15-20 m.

Terrænforhold

Bebyggelse og befæstede arealer skal så vidt muligt etableres i overensstemmelse med det eksisterende terræn. Da lokalplanområdet har et let kuperet terræn, er terrænreguleringer dog nødvendige for at placere bebyggelse hensigtsmæssigt i landskabet, og for at sikre niveaufri færdsel.

En mindre holm i området, med placering som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder, består af overskudsjord fra byggemodninger i nærområdet. Lokalplanen giver mulighed for at regulere terrænet inden for det markerede område med op til -3 m i forhold til eksisterende terræn, så området fremstår plant med det omkringliggende terræn.

Lokalplanen giver også mulighed for, at der på skrånende grunde må foretages afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet jf. principper angivet på principsnit figur 21 nedenfor.



Figur 21: Principsnit der viser principper for afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terræn.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

Vejadgang og stamveje

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken, samt fra en ny vej der tilsluttes Jeshøjvej nord for Tranbjerggårdsvej. Som en del af lokalplanens endelige vedtagelse er det besluttet, at den nye vejtilslutning fra Jelshøjvej senest skal være etableret efter byggemodning og før området udstykkes og bebygges.

Der skal anlægges stamveje (A-B, C-D, E-F og G-H) som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan, der giver adgang til de enkelte delområder. Stamvejene skal anlægges med fortov i den ene side og vejtræer med placering som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder.

Boligveje

Fra stamvejene er der adgang til boligveje, der betjener de enkelte ejendomme. I delområde I, II, III, IV og VI anlægges boligveje som færdsels-, parkerings- og opholdsarealer som vist på planudsnit figur 9. Områderne skal anlægges med en anden belægning end stamvejene for at signalere en tydelig overgang, som skal medvirke til at sænke hastigheden, give bedre trafiksikkerhed og dermed mulighed for leg og bløde trafikanter på boligvejene. I delområde II, III og IV skal områderne anlægges med en ensrettet køreretning omkring et areal til gæsteparkering og ophold i områdets midte.

For at opnå en visuel sammenhæng mellem bebyggelse og belægninger, bestemmer lokalplanen at belægninger skal have en farvenuance der tilsvarende farven på det primære facademateriale i det enkelte delområde. Belægninger skal etableres som fliser, belægningssten el.lign. i princippet som vist på reference fotos figur 22 nedenfor. Belægninger skal, ligesom facaderne, have enten gule, sandfarvede, røde eller rødbrune farvenuancer.



Figur 22: Referencefotos der viser eksempler på belægning i shared space-områderne.

Stisystemer i boligområdet, til tilstødende områder og til Mårslet

Det er vigtigt at boligområdet er godt forbundet med stisystemer, både internt i området men også til tilstødende områder, så der opstår sikre skoleveje og god adgang til den kollektive trafik og lokale indkøbsmuligheder.

Derfor bestemmer lokalplanen at der skal anlægges et stisystem, der forbinder lokalplanens delområder og rekreative arealer med hinanden. Stisystemet skal bestå af både cykelstier, gangstier og naturstier, som vist på diagram figur 23, på Kortbilag 4 - Illustrationsplan og på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Stierne skal anlægges så de forbindes langs jernbanen til letbanens stoppested, gennem de sydlige boligområder til Mårslet skole, langs Hørretløkken til den nærmeste dagligvarebutik og til den centrale del af Mårslet.

Parkering

Mårslet er en oplandsby til Århus, hvor der er mindre end 600 m til det nærmeste letbanestop og hvor letbanen giver god forbindelse fra bysamfundet til både Århus og Odder. Samtidig er der en forventning om at mange af boligerne er familieboliger og dermed kan der forventes et vist antal private biler. Lokalplanen fastlægger derfor med lokalplanen en differentieret parkeringsnorm, som sikrer at der etableres parkeringspladser til både beboere og gæster i lokalplanområdet.

- Rækkehuse: I delområde I, II, III, IV og VI skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. bolig samt et antal fælles gæsteparkeringer.
- Etageboliger: I delområde I og II skal der for etageboliger under 60 m² etableres parkering svarende til 0,25 pladser pr. bolig.
- Parcelhuse på kompaktgrunde: I delområde VII skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. bolig samt et antal fælles gæsteparkeringer.
- Parcelhuse på almindelige grunde: I delområde V og VIII skal der etableres parkeringspladser svarende til 2 pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.



Figur 23: Principielt diagram der viser placering af veje og stier.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

REGNVANDSHÅNDTERING

Lokalplanen fastlægger principper for håndtering af regnvand.

I områdets naturlige lavning i delområde X anlægges et åbent bassin, med placering som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder. Foruden det permanente bassin vil der i lavningen være mulighed for opstuvning af regnvand i forbindelse med skybrud

Overfladevand fra tagflader i delområde I, II, III og IV ledes til bassinet i åbne render, der følger de naturlige strømningsveje i de grønne kiler. Renderne anlægges som grønne engdragsforløb og bliver på den måde et synligt element i landskabet. Overfladevand fra tagflader i delområde V, VI, VII og VIII ledes til bassinet i rør under terræn.

Overfladevand fra veje og stier afledes til rendestensbrønde, hvorfra det føres til bassinet i rør under terræn.

Overfladevand fra den nye vej der tilsluttes Jelshøjvej, skal afledes til rendestensbrønde, hvorfra det for den vestlig strækning ledes til regnvandsbassinet beliggende indenfor lokalplanområdet. Regnvandet for den østlige strækning skal midlertidigt ledes til en lokal lavning nær Jelshøjvej udenfor lokalplanområdet. En mere langsigtet og sammenhængende regnvandsløsning etableres, når området nord for lokalplansområdet udvikles.

BESTEMMELSER

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

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

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

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

1. FORMÅL

§ 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til blandet boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt etageboliger
- at en del af lokalplanområdets bebyggelse bliver etableret som almene boliger
- at der sikres arealer til vejbetjening af området og til stiforbindelser der forbinder lokalplanområdet internt og til naboområderne
- at der udlægges fælles opholdsarealer i området af høj kvalitet, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, skal være med til at give området et grønt præg
- at der oprettes en samlet grundejerforening for hele lokalplanområdet til at varetage fællesopgaver i området

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1- Matrikelkort og omfatter følgende matrikelnumre 1ha samt del af 9a og 25 a Mårslet By, Mårslet, samt alle parceller der efter den 5. december 2022 udstykkes i området.

NOTE TIL § 2.1

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

§ 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I-X, som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§ 2.3

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres en del af lokalplanområdet, som vist på Kortbilag 1- Matrikelkort, fra landzone til byzone, således at hele lokalplanens område herefter er beliggende i byzone.

§ 2.4

Der er landbrugspligt på matr.nr. 9a, Mårslet By, Mårslet.

NOTE TIL § 2.4

Der er landbrugspligt på matr. nr. 9a. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det planen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

3. ANVENDELSE

DELOMRÅDE I, II, III, IV OG VI

§ 3.1

Delområderne I,II,III,IV og VI er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med tilhørende fællesfaciliteter. Herudover må der i delområde I og II etableres etageboliger. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

§ 3.2

Delområdernes boliger skal være helårsboliger

§ 3.3

Min. 25% af lokalplanområdets samlede etageareal skal etableres som almene boliger.

§ 3.4

I delområde I skal der placeres 1080 m2 etageareal til 12 almene boliger, heraf kan maksimalt 6 boliger være etageboliger. I delområde II skal der placeres 2860 m2 etageareal til 30 almene boliger, heraf kan maksimalt 16 boliger være etageboliger. I delområde VI skal der placeres 1680 m2 etageareal til 18 almene boliger i form af rækkehuse.

NOTE TIL § 3.4

Hensigten er at der ikke etableres flere etageboliger end muligt i forhold til fælles friarealer og parkeringsarealer.

DELOMRÅDE V, VII OG VIII

§ 3.5

Delområderne V, VII og VIII er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#)

§ 3.6

På hver grund må der kun opføres eller indrettes én helårsbolig.

DELOMRÅDE IX

§ 3.7

Delområde IX er udlagt til vejanlæg. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#)

DELOMRÅDE X

§ 3.8

Delområde X er udlagt til friarealer, herunder fælles opholdsareal for samtlige beboere i lokalplanområdet, stier, samt til regnvandshåndtering i form af åbent regnvandsbassin, skybrudsarealer og vandrender. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

Herudover omfatter delområdet et vandhul omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

FÆLLEBESTEMMELSER FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 3.9

Inden for delområderne I-VIII og X må der placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning og drift, herunder fælles affaldshåndtering.

4. UDSTYKNING

DELOMRÅDE I, II, III, IV OG VI

§ 4.1

Ingen grund må ved udstykning af tæt-lav boliger få en størrelse mindre end 100 m².

DELOMRÅDE V OG VIII

§ 4.2

Ingen grund må ved udstykning af åben-lav boliger få en størrelse mindre end 700 m².

DELOMRÅDE VII

§ 4.3

Ingen grund må ved udstykning af åben-lav boliger få en størrelse mindre end 400 m².

FÆLLESBESTEMMELSER

§ 4.4

Der må ske udstykning af de enkelte delområder som helheder i overensstemmelse med delområdegrænserne som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§ 4.5

Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstyknings.

5. TRAFIKFORHOLD

§ 5.1

Delområde I, II, III, IV og V skal have vejadgang fra ny vej med tilslutning til Jelshøjvej, som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Delområde VI, VII og VIII skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken, som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse.

NOTE TIL § 5.1

Delområde VI, VII og VIII skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken, som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Lokalplanen udlægger areal til stamvej, Vej A-B, som vist med signatur på kortbilag 2 - Arealanvendelse. Vejen skal have en udlægsbredde på min. 16 m.

NOTE TIL § 5.2

Private fællesveje og -stier må ikke anlægges, før et teknisk vejprojekt er godkendt af Aarhus Kommune.

§ 5.3

Lokalplanen udlægger areal til stamveje, Vej C-D, E-F og G-H, som vist med lysegrå signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Vej C-D skal have en udlægsbredde på min. 12 m, og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m

Vej E-F og G-H skal have en udlægsbredde på min. 11 m, og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Inden for vejudlægget skal der også anlægges fortov med min. bredde på 1,5 m samt rabatter med vejtræer placeret som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder

§ 5.4

Vej A-B, C-D og E-F skal anlægges hurtigst muligt og i forbindelse med byggemodning af området.

§ 5.5

Til stamvejene A-B, C-D, E-F og G-H må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme. Vejene er vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§ 5.6

Delområder udlagt til boligbebyggelse vejbetjenes fra tilslutninger til vej C-D, E-F og G-H i princippet som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§ 5.7

Lokalplanplanen udlægger areal til boligveje indenfor delområderne V, VII og VIII, som vist med mørkegrå signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Boligveje skal have en udlægsbredde på min. 8,5 m.

NOTE TIL § 5.7

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

§ 5.8

Der skal indenfor delområderne I, II, III, IV og VI udlægges areal til færdsels-, parkerings- og opholdsområde, som vist med signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Inden for området skal der anlægges et kørebaneareal på min. 5,5 m og 4,5 m hvor vejen er ensrettet.

Kørebanearealerne i delområde II, III og IV skal anlægges omkring et område til parkering og ophold i områdets midte, og have ensrettet køreretning.

Arealer til færdsel-, parkering- og ophold skal anlægges med en anden belægning end øvrige vejarealer i form af f.eks. fliser, belægningssten el.lign. Belægningen skal have en gul, sandfarvet, rød eller rødbrun farvenuance. Hvis bebyggelse mod færdsel-, parkering- og opholdsarealer etableres i tegl, skal belægningen i området udføres inden for samme farveskala som facaderne, så der opnås en visuel sammenhæng mellem belægning og bebyggelse.

NOTE TIL § 5.8

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

§ 5.9

Der skal udlægges areal til servicevej til det eksisterende vandhul i delområde X, som vist med signatur på Kortbilag 3 - Grønne områder.

§ 5.10

Der skal udlægges areal til stiforbindelser, der forbinder lokalplanens delområder med hinanden, med de tilstødende naboområder og med de rekreative arealer som vist med signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Stier udlægges i følgende bredder:

Cykel- og gangsti a-a:	Min. 5 m
Cykel- og gangsti b-b:	Min. 4 m
Gangsti c-c:	Min. 2 m
Cykelsti d-d:	Min. 3,5 m
Natursti e-e:	Min: 2 m

NOTE TIL § 5.10

Rabat mellem vej E-F og sti d-d er indeholdt vejudlægget for vej E-F.

Sti a-a udlægges inden for et 10 m bredt oversigtsareal, der er tinglyst fra skel mod letbanen. desuden er der omkring letbanen en sikkerhedszone på 4 m fra nærmeste skinne. Inden sti a-a- anlægges, skal projekt forelægges for Aarhus Letbane, der skal godkende stiens placering og evt. belysning.

§ 5.11

Stierne a-a, b-b, c-c og d-d skal anlægges med asfalt. Natursti d-d skal anlægges med permeabel belægning som grus, stenmel el.lign. eller som græssti. Stierne er vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse

§ 5.12

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

§ 5.13

Der skal sikres vendemuligheder for lastbiler som renovationsvogne, flyttevogne mv. inden for hvert delområde og/eller ved blinde boligveje længere end 50 m.

§ 5.14

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

Oversigtsarealer er vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

NOTE TIL § 5.14

Der kan ved godkendelse af et teknisk vejprojekt blive stilet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

BILPARKERING

§ 5.15

Indenfor lokalplanområdet skal der som minimum reserveres areal til parkering svarende til følgende:

DELOMRÅDE I, II, III, IV OG VI:

Tæt-lav bebyggelse: Min. 1 plads pr. bolig samt min. 5 fælles gæsteparkeringspladser i hvert delområde, dog min. 3 fælles parkeringspladser i delområde 1.

Etageboliger: Mni. 0,5 plads pr. bolig

Etageboliger under 60 m²: Min. 0,25 pladser pr. bolig.

DELOMRÅDE V OG VII:

Åben-lav bebyggelse: Min. 1 plads pr. bolig samt min. 3 fælles gæsteparkeringer pr. 6 boliger

DELOMRÅDE VIII:

Åben-lav bebyggelse: Min. 2 pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

CYKELPARKERING

§ 5.16

Indenfor delområde I og II skal der til etageboliger etableres cykelparkering svarende til:

Min. 4 pladser pr. 100 m² etageareal

Min. 2 pladser til specialcykler/ladcykler pr. 1000 m²

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

§ 6.1

Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.

§ 6.2

Langs veje skal belysning udformes, så lyskilden er afskærmet og nedadrettet.

§ 6.3

Langs stier skal belysning udformes, så lyskilden er afskærmet og nedadrettet.

§ 6.4

I nærheden af vandhuller og regnvandsbassiner skal belysning være afskærmet og nedadrettet, med kort udbredelse uden for stiområdet.

NOTE TIL § 6.4

Hensigten er at der skal tages hensyn til nataktive dyr (bilag 4 arterne løvfrø og stor vandsalamander) indenfor §3 området.

§ 6.5

Der må ikke etableres belysning i grønne områder med undtagelse af ovennævnte belysning langs gang- og cykelstier.

§ 6.6

Der skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet i form af regnvandsbassin, som vist på Kortbilag 3 - Grønne områder.

§ 6.7

I delområde I, II, III, IV og VI skal husholdningsaffald håndteres ved nedgravede beholdere indenfor lokalplanområdet, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

NOTE TIL § 6.7

Placeres affaldshåndtering i vejareal gøres der opmærksom på, at affaldsløsningen står i vejarealet på gæsteprincippet. Dette gælder for både offentligt vejareal og privat fællesvej.

§ 6.8

Indenfor delområde V må der ske udskiftning, renovering og udbygning af den eksisterende transformerstation, placeret som vist med grøn firkant på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§ 6.9

Alle ledninger i området skal udføres som jordledninger

7. TERRÆNREGULERING

§ 7.1

Det er kun tilladt at regulere +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel og lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 m.

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

NOTE TIL § 7.1

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

§ 7.2

Der kan foretages terrænreguleringer på mere end 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner, vandrender samt vejtekniske anlæg.

§ 7.3

For at skabe niveaufri færdsel, må terrænet i området markeret med ternet skravering på Kortbilag 3 - Grønne områder, reguleres med op til -3 m i forhold til eksisterende terræn.

§ 7.4

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn.

Uanset §7.1 må der på skrånende grunde foretages afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet, eksempelvis som parterreetage, i princippet som vist på principsnit figur 21.

§ 7.5

Inden for oversigtsarealet parallelt med jernbaneskellet, som vist med signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, må terrænet ikke ved tilførsel af fyld eller på anden måde, hæves over et plan højere end det vandrette plan gennem jernbanen.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

DELOMRÅDE I, II, III, IV OG VI

§ 8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved tæt-lav bebyggelse ikke overstige 40.

Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal, som er sikret som fælles friareal for flere ejendomme, kan medregnes i grundens størrelse ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 8.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefeltet på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Inden for byggefeltet må der herudover etableres opholdsarealer i form af terrasser eller haver, skur samt parkeringsplads eller carport.

§ 8.3

Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden evt. kælder, med undtagelse af arealer markeret på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, hvor bebyggelse maks. kan etableres i 1 etage.

§ 8.4

Bebyggelse inden for hvert byggefelt skal etableres som rækkehuse, med undtagelse af arealer markeret med lyserød signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, hvor der også må etableres etageboliger.

§ 8.5

De enkelte boliger skal, som vist i referencefotos figur 10, i det lodrette skel forskyde sig i forhold til hinanden, med en indbyrdes afstand på min. 0,5 m og maks. 2 m.

§ 8.6

Etageboliger kan etableres i delområde I og II. Udvendige adgangstrapper må kun placeres ved gavle. Andre adgangstrapper til etageboliger skal indarbejdes som en del af bygningskroppen.

§ 8.7

For at undgå indkigsgener, skal østvendt og vestvendt bebyggelse inden for hvert delområde vinkles i forhold til hinanden, som vist i princippet på Kortbilag 4 - Illustrationsplan, og planudsnit figur 9.

Placeringen af østvendt og vestvendt bebyggelse skal afvige med min. 10 grader i forhold til hinanden - se planudsnit figur 9.

DELOMRÅDE VII

§ 8.8

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde ikke overstige 40. Ejendommens andel i fællesarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet.

§ 8.9

Maks. 30 % af grundarealet for den enkelte udstykning må befæstes, inkl. boligbebyggelse, carporte, udhuse samt terrasser og indkørsler med fast belægning m.v.

NOTE TIL § 8.9

Foruden bebyggelse omfatter befæstelsesgraden fast belægning i form af flisebelagte terrasser, indkørsler, parkeringspladser og stier.

§ 8.10

Bygninger må højest opføres i 2 etager foruden evt. kælder, med undtagelse af arealer markeret med orange signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, hvor bebyggelse skal etableres i 1 etage.

DELOMRÅDE V OG VIII

§ 8.11

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved åben-lav bebyggelse ikke overstige 30. Ejendommens andel i fællesarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet.

§ 8.12

Bygninger må højest opføres i 1 etage foruden evt. kælder.

DELOMRÅDE IX OG X

§ 8.13

Der må ikke placeres bebyggelse inden for delområderne. Undtaget herfra er legepladser, bygninger til områdets drift, grillhytter, bålhytter og lignende.

§ 8.14

På det på Kortbilag 2 - Arealanvendelse med lysegrøn signatur viste oversigtsareal ved jernbanen, må der hverken varigt eller midlertidigt etableres noget, der rager over det vandrette plan gennem jernbanen.

FÆLLESBESTEMMELSER FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 8.15

Ved bebyggelse i 2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn.

Ved bebyggelse i 1 etage må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 6m målt i forhold til terræn.

§ 8.16

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,5 m.

§ 8.17

Der må på flade tage etableres tagterrasser, forudsat at det maksimale etageantal ikke overskrides.

Undtaget fra dette er områder i delområde VI og VII, som vist med orange signatur på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, hvor der ikke må etableres tagterrasser.

NOTE TIL § 8.17

Hensigten er at give mulighed for tagterrasser beliggende ovenpå bebyggelse i en etage. Dette kan evt. ske i kombination med, at dele af bebyggelsen er opført i to etager. Tagterrasser beregnes som en etage.

For at undgå indbliksgener mellem ny og eksisterende bebyggelse, må der på arealer markeret med orange signatur kun etableres bebyggelse i en etage uden tagterrasser.

§ 8.18

I delområde VI, VII og VIII skal bebyggelse placeres så facadebyggelinen markeret med en sort stiptet linje på Kortbilag 2 - Arealanvendelse ikke overskrides.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

DELOMRÅDE I, II, III, IV OG VI (TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE)

§ 9.1

Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal udføres med et ensartet udtryk og med samme taghældning, farvenuance samt facade- og tagmaterialer.

I delområder hvor der etableres etageboliger, skal disse udføres med samme udtryk og materialer som delområdetets øvrige boliger, så de indgår naturligt i sammenhængen.

NOTE TIL § 9.1

Hensigten er at de tæt-lave boligområder indenfor hvert delområde fremstår med et ensartet arkitektonisk udtryk og som en samlet helhed.

FÆLLESBESTEMMELSER FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 9.2

Tage skal udføres som:

- » flade tage
- » saddeltage uden halv- eller helvalm
- » tage med ensidig hældning

Tagmaterialer kan være:

- » tegl
- » tagpap
- » zink
- » grønne tage

Tagmaterialer må ikke virke blændende for omgivelserne.

§ 9.3

For at ny bebyggelse opføres som en arkitektonisk helhed, skal bebyggelsens primære facader udføres med naturlige og/eller genanvendelige materialer, som:

- » Blank mur i gule, sandfarvede, sorte, brune eller rødbrune teglsten.
- » Pudsede facader i hvide, gule, sandfarvede, sorte, brune eller rødbrune nuancer.
- » Vandskuret murværk i hvide, gule, sandfarvede, sorte, brune eller rødbrune nuancer.
- » Træfacader i hvide, gule, sandfarvede, sorte, brune eller rødbrune nuancer.

Skure og carporte må udføres i andre materialer og farver end boligerne, men skal være inden for ovenstående variation af materialer og farvenuancer.

NOTE TIL § 9.3

Hensigten er at der skal tilstræbes en naturlig og afdæmpet farveholdning

§ 9.4

Værn på altaner og tagterrasser skal etableres efter følgende retningslinjer:

- » med let afskærmning i glas
- » med let afskærmning med balustre og håndlister i stål
- » som lukkede altaner/terrasser, der udføres i samme materiale som den primære facade.

NOTE TIL § 9.4

Hensigten er at altaner/terrasser fremstår enten med et let åbent udtryk eller at de integreres som en del af bygningens primære facader. Se referencefotos figur 10

§ 9.5

Sokler må udføres i en maksimal højde på 60 cm over færdigt terræn. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

§ 9.6

Solenergianlæg må opsættes på den primære bebyggelse efter følgende retningslinjer:

- » De skal være antirefleksbehandlede.
- » Kanten af solenergipanelet skal have samme farve som panelet.
- » De skal lægges på tagfladen, være parallelle med denne og være hævet max 15 cm fra tagfladen.
- » De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solenergipanel fladen.
- » De skal placeres på bygningens tagflade og ikke på kviste eller lignende.
- » Ved fladt tag kan solenergianlæg placeres på stativer og med en hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 meter fra tagets kant.
- » Ved fladt tag med brystning, der skjuler solenergianlægget, kan anlægget føres helt ud til kanten.

NOTE TIL § 9.6

Hensigten er at anlæggene skal integreres i tagfladen, indgå på en harmonisk måde i bebyggelsens arkitektoniske udtryk og ikke give anledning til væsentlige gener for omgivelserne i form af refleksioner.

§ 9.7

Belysning på facader må opsættes efter følgende retningslinjer:

- » Belysning skal udformes med ens armaturer og med en ensartet placering indenfor det enkelte delområde til tæt-lav bebyggelse.
- » Belysning udformes med en afskærmet og nedadrettet lyskilde.

NOTE TIL § 9.7

Hensigten er at belysning på facader tilpasses bygningens arkitektur, at belysningen fremstår ensartet og at belysning på facaden ikke virker blændende for omkringboende.

§ 9.8

Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have en udstrækning på maks. 0,25 m². Skiltet skal placeres enten ved ejendommens indkørsel eller på bebyggelsens facade, og må ikke være oplyst eller belyst.

§ 9.9

Almindelige udendørs radio og tv antenner samt paraboler må opsættes efter følgende retningslinjer:

- » Paraboler skal have en diameter på maks. 1,0 m
- » Udendørs radio og tv antenner samt paraboler må ikke være synlige fra omkransende veje.
- » Udendørs radio og tv antenner samt paraboler må ikke rage op over facadens brydning med taget.

NOTE TIL § 9.9

Hensigten er at parabolantennen placeres diskret og med hensyntagen til bebyggelsens udtryk.

§ 9.10

Mindre bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen. Bygningerne skal fremstå i farverne hvid, gul, sandfarvet, sort, brun eller rødbrune nuancer.

NOTE TIL § 9.10

Hensigten er at mindre bygninger til teknisk forsyning skal fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske udformning og inden for samme farvepalette som den øvrige bebyggelse.

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

§ 10.1

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet til boligformål.

Opholdsarealer skal etableres som private haver og terrasser, som mindre fælles opholdsarealer i forbindelse med de enkelte delområder, samt som et stort grønt fællesareal i områdets midte.

Inden for delområder udlagt til boliger, skal der etableres fælles opholdsarealer svarende til min. 5 % af delområdets areal.

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

ENGEN

§ 10.2

Engen, som ses på kortbilag 3 - Grønne områder, skal udlægges som et fælles opholdsareal til hele lokalplanområdet, og etableres som et sammenhængende grønt landskab der flyder ind mellem klyngerne af bebyggelse.

§ 10.3

Engen, som ses på kortbilag 3 - Grønne områder, skal etableres og fremstå som et lysåbent englandskab med et lavt plejeniveau og en tydelig naturlig og vild karakter. Områdets skal beplantes med blomstrende græsser, stauder og urte-bræmmer af hjemmehørende og stedstypiske arter, der understreger engkarakteren.

Den tørre del af engen skal beplantes med min. 10 forskellige arter som kamgræs, dagpragtstjerne, blåhat, gul snerre, stor knopurt, hulkravet kodriver, smalbladet klokke, eng-nellikerod, smalbladet høgeurt, dunet havre, rød svingel, engfrytle og lignende arter.

Den fugtige del af engen skal beplantes med min. 10 forskellige arter som engkarse, alm. mjøddurt, skovstorkenæb, trævlekrone, bidende ranunkel, engblomme, alm. hjertegræs, mosebunke, engsvingel, nyserøllik, engabeleje, engskær, alm. angelika og lignende arter.

Engarealet må maks. slås 2 gange om året. Undtaget herfra er arealer til boldbaner.

Herudover skal området beplantes med lave træer og buske samlet i øer og som solitære beplantninger af karaktertræer- eller buske. Træer og buske skal bestå af min. 5 forskellige hjemmehørende arter som pil, skovelm, spidsløn, rød, hvidtjørn, mirabel og lign. arter.

NOTE TIL § 10.3

Bepantning i lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med beplantningsplanen, der er vedlagt lokalplanen som bilag.

§ 10.4

I engarealet og de grønne kiler, som ses på kortbilag 3 - Grønne områder, skal der samlet set plantes min. 25 træer og min. 50 buske (foruden beplantning i spredningskorridor).

Træer og store buske skal plantes med en afstand til letbanesporet på min. 20 meter.

§ 10.5

I områdets lavning etableres boldbaner, som ses på kortbilag 3 - Grønne områder. Boldbanerne skal fremstå i klippet græs.

Areal til boldbaner skal indrettes således, at de ved skybrud kan fungere til forsinkelse af regnvand.

LEGE- OG AKTIVITETSOMRÅDER

§ 10.6

Der skal udlægges arealer til fælles ophold, leg og aktivitet med en placering som ses på kortbilag 3 - Grønne områder.

Arealerne skal indrettes så der er mulighed for forskelligartet aktivitet og leg samt ophold og samvær, f.eks. i form af naturlegeplads, motionsredskaber, bålsted, trampolinområde mm.

Arealerne skal fremstå som en naturlig del af det omgivende landskab, og redskaber og møblement skal derfor udformes i naturlige, afdæmpede farver i grå, sorte, sandfarvede, brune eller rødbrune nuancer, der indgår harmonisk i omgivelserne.

§ 10.7

I hvert lege- og aktivitetsområde skal der plantes min. 6 træer og store buske. Beplantningen skal bestå af frugtbærende træer som f.eks. æble eller blomme, blomstrende buske som syren og hyld, eller løvfældende træer af hjemmehørende arter som f.eks. hassel, hvidtjørn eller slåen. Se referencefotos - Figur 15 og 16

Hvor der ikke plantes træer og buske, skal området fremstå som engareal med samme karakter og beplantning som Engen, der ligger omkring lege- og aktivitetsområderne.

Se referencefotos - Figur 13 og 14

BOLIGNÆRE OPHOLDSAREALER

§ 10.8

Inden for delområderne II, III og IV, skal der udlægges mindre arealer til fælles ophold, som vist på kortbilag 3 - Grønne områder.

Opholdsarealerne skal indrettes med udemøbler, så de kan anvendes til ophold for beboerne, og med legeredskaber til leg for de mindste børn.

Se referencefotos - Figur 15

§ 10.9

Opholdsarealerne, som ses på kortbilag 3 - Grønne områder, skal fremstå med beplantning der har en haveagtig karakter og en begrænset højde på maks. 5 m, for at undgå skyggegener.

Beplantningen skal bestå af min. 5 træer af min. 2 hjemmehørende arter som bærmispel, fuglekirsebær, sargentæble og/eller andre lignende arter af mindre træer.

Min. 25 % af opholdsarealet skal etableres med bede til stauder og buske. Bedene skal medvirke til at zoneinddele området og skabe kroge til ophold. Der skal i bedene etableres min. 3 forskellige arter af blomstrende buske som syren, sommerfuglebuske og æblerose eller buske med spiselige bær som stikkelsbær, solbær, ribs eller lignende arter. Herudover skal der plantes min. 5 arter af stauder i forskellige højder og med forskellige blomstringstidspunkter, som daglilje, høstanemone, solhat, storkenæb og tidselkugle og lignende arter. Se [referencefotos Figur 18](#)

HEGN MOD LETBANEN

§ 10.10

Langs lokalplanens vestlige afgræsning mod letbanen kan der etableres et ubrudt hegn med en højde på min. 160 cm. Hegnet skal etableres som et begrønnet trådhegn eller som støjhegn. Principiel placering af trådhegn/støjhegn er vist på [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

NOTE TIL § 10.10

Hensigten med følgende bestemmelser er at sikre letbanesporet for nedfaldne genstande og uhensigtsmæssig passage.

§ 10.11

Støjhegn langs letbanestrækningen skal etableres hvis konkrete støjmålinger viser støjhegns nødvendighed.

§ 10.12

Langs lokalplanens nordlige afgræsning skal der etableres et ubrudt og begrønnet trådhegn med en højde på min. 160 cm". Principiel placering af trådhegn/støjhegn er vist på [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

§ 10.13

Indenfor en afstand på 20 meter til letbanesporet, må der ikke etableres høje genstande som træer, store buske, flagstænger og lign., der ved storm eller lignende kan påvirke banedriften.

§ 10.14

Levende hegn mod letbanen skal etableres min. 1 meter fra skel mod letbanen. Grundejer er forpligtet til at beskære beplantning, så de ikke vokser ind over stien langs letbanen.

HEGNING OG AFSKÆRMNING

§ 10.15

I delområde VI og VII skal der etableres et grønt bælte mod syd, som vist på [kortbilag 3 - Grønne områder](#). Det grønne bælte skal have en bredde på min 9 m.

Det grønne bælte skal beplantes med træer og buske, så indbliksgener minimeres.

Inden for området må der etableres parkeringspladser, der skal afskærmes med min. 1 m høj beplantning.

NOTE TIL § 10.15

Hensigten er at etablere et grønt område der giver afstand til de eksisterende boliger, at minimere indbliksgener mellem ejendomme, samt at etablere beplantning der afskærmer parkeringsarealer, så gener fra billygter undgås i det tilstødende boligområde.

§ 10.16

Eksisterende beplantningsbælte i skel mellem lokalplanområdet og naboområdet Søparken mod øst, med placering som vist på kortbilag 3 - Grønne områder skal bevares.

§ 10.17

I delområde I, II, III, IV og VI må der kun etableres afskærmning af private haver og terrasser, i form af levende hegn.

I delområde V, VII og VIII skal de enkelte udstykninger afgrænses af levende hegn.

For at skabe et fælles udtryk i lokalplanområdet, skal alle nye levende hegn der afgrænser private haver være bøgehække.

§ 10.18

Eksisterende vejtræer langs Tranbjerggårdsvej i delområde V, med placering som vist på kortbilag 3 - Grønne områder, skal bevares.

Træerne skal bevares og passes, så de fremstår som en allébeplantning. Syge eller beskadigede træer skal erstattes med nye af samme art.

§ 10.19

Langs stamveje inden for lokalplanområdet skal der plantes vejtræer på strækninger vist på kortbilag 3 - Grønne områder.

Vejtræer skal være af samme art i hele lokalplanområdet, og skal bestå af enten hestekastanje, kirsebær eller røn. Vejtræerne plantes med en indbyrdes afstand på 15-20 m.

NOTE TIL § 10.19

Principsnit for udførelse af plantehuller er vedlagt som bilag til lokalplanen.

§ 10.20

Træer, der placeres i grønne arealer skal plantes i bede med et vækstmedie på min. 15 m³ til det enkelte træ. Plantebedenes skal etableres med god vækstjord i min. 1 m dybde.

For træer plantet i åbne muldbede skal der være minimum 12 m² plantebed pr. træ. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.) Dybden af plantebedet skal være min. 1 m., hvor de øverste 40-60 cm. skal være en vækstmuld, der opfylder de egenskaber, den påtænkte beplantning kræver. Råjorden under mulden skal være veldrænet evt. iblandet sand. Alternativt kan der i hele plantehullets dybde bruges specialdesignede vækstsustrater. Ved plantning af større træarter skal plantebedet min. være 3 meter bredt for at sikre langsigtet stormstabilitet.

§ 10.21

For træer plantet i befæstede arealer skal der være min. 12 m³ rodvenligt bærelag pr. træ, som vist på principsnit, bilag 7. Heraf skal minimum 1,5 x 1,5 meter være åbent muldbed. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.) Under befæstelse opbygges med rodvenligt bærelag i henhold til producentens anvisninger og projektets krav til befæstelsens bæreevne.

BESKYTTET NATUR

§ 10.22

Lokalplanområdet skal indrettes og plejes i overensstemmelse med Plejeplan for løvfrø og vandsalamander Bilag 5 - Plejeplan, sådan at den økologiske funktionalitet for løvfrøen og vandsalamanderen sikres.

§ 10.23

Vandhullet markeret på kortbilag 3 - Grønne områder, skal bevares. Der må ikke udledes drænvand fra dyrkede arealer eller overfladevand fra omkringliggende befæstede arealer til vandhullet. Der må ikke udsættes dyr i vandhullet, der må ikke opsættes broer, platforme eller andre småbygninger såsom andehuse, der må ikke fodres i eller nær vandhullet og der må ikke ændres i beplantningen omkring vandhullet.

§ 10.24

Der må ikke udstykkes ejendomme inden for 10 m afstand til vandhullet markeret på kortbilag 3 - Grønne områder.

§ 10.25

Der skal udlægges areal til spredningskorridor med en placering som angivet på kortbilag 3 - Grønne områder. Spredningskorridoren skal som angivet i Bilag 5 - Plejeplan bestå af en sammenhængende beplantning i hele arealets længde, der indrettes og vedligeholdes som naturlignende krat/levende hegn.

Beplantningen i spredningskorridoren skal bestå af buske og træer af hjemmehørende arter som brombær, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, gedeblad, benved, alm. hyld, tørst, hassel, blågrøn rose og hunderose. Mellem buske og træer etableres urte/græsvegetation. Se referencefotos Figur 20

§ 10.26

Syd eller øst for vandhullet samt syd for det østlige regnvandsbassin, markeret på kortbilag 3 - Grønne områder og beskrevet i Bilag 5 - Plejeplan, skal der hvert sted etableres min. 2 dynger af sandjord og sten samt min. 2 kvasbunker. Hvert element skal have en størrelse på mindst 6 m² eller opdeles i flere mindre områder.

§ 10.27

Der skal etableres en faunapassage med placering som vist med signatur på kortbilag 3 - Grønne områder. På begge sider af underføringen skal der, som beskrevet i Bilag 5 - Plejeplan etableres ledebeplantning, som støder helt op til faunapassagen. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende kratdannende buske af tornede arter som engriflet hvidtjørn, alm. hvidtjørn, slåen og/eller brombær.

På begge sider af veje skal der etableres paddehegn, så padden sluses mod underføringen. Placering af paddehegn er vist med signatur på kortbilag 3 - Grønne områder.

NOTE TIL § 10.27

Passagen skal udformes i overensstemmelse med vejdirektoratets anbefalinger for paddepassager.

§ 10.28

Hvis der etableres kantsten langs veje i boligområdet, skal de være skrånstillede med hældning mod vejen.

NOTE TIL § 10.28

Hensigten er at padden ikke fanges på vejbanen.

§ 10.29

Riste til afvanding af vejarealer skal placeres min 20 cm fra vejkant.

NOTE TIL § 10.29

Hensigten er at minimere risikoen for at padderne falder ned i ristene.

REGNVANDSHÅNDTERING

§ 10.30

Der skal udlægges areal på terræn til regnvandsbassiner med en placering som vist på kortbilag 3 - Grønne områder.

Regnvandsbassiner skal udformes som rekreative elementer med landskabelige udtryk. Se referencefotos - Figur 19

§ 10.31

Regnvandsbassiner skal udføres med flade skråninger på 1:5 -1:10 af hensyn til padder.

§ 10.32

Der skal udlægges arealer til åbne vandrender, som vist på kortbilag 3 - Grønne områder. Renderne skal føre overfladevand fra tagflader i delområde I, II, III og IV til regnvandsbassin.

Vandrender skal udformes med et landskabeligt udtryk og med mulighed for forsinkelse af regnvandet.

Der skal etableres mindre broer over vandrenderne, så der sikres uhindrede stiforbindelser gennem de grønne kiler.

11. STØJFORHOLD

VEJTRAFIKSTØJ - UDENDØRS

§ 11.1

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, bebyggelse til beboelse på facaden, ikke overstiger Lden 58 dB.

§ 11.2

Det skal sikres, at vibrationer som let- og jernbanetog påfører boliger og opholdsarealer, ikke overstiger 64 dB Lden på døgnbasis.

§ 11.3

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det dokumenteres, at brugere ikke påvirkes af vibrationsgener fra let- og jernbane over 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau), jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vibrationer som jernbanetrafikken.

12. LUFTFORHOLD

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 13.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- » Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret i et omfang nødvendigt for det enkelte delområde, og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10, se note.
- » Den i § 7.2, 10.25 og 10.26 nævnte regnvandshåndtering er etableret.
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.
- » Sti langs letbanen er anlagt i hele lokalplanens udstrækning. Se kortbilag 2 - Arealanvendelse.
- » For delområderne I, II, III, IV og V gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før stamvejene AB, C-D, E-F samt stierne a-a og b-b i delområde IX, sti d.d i delområde IX og X samt veje og stier i det aktuelle delområde er anlagt. Dog kan bebyggelse i delområde V ibrugtages, før vej E-F og sti d-d er anlagt. Se kortbilag 2 - Arealanvendelse.
- » For delområderne VI, VII og VIII gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før veje og stier i det aktuelle delområde samt forlængelsen af Hørretløkken (vej G-H) med tilhørende sti langs vejen og stierne b-b og e-e i delområde X er anlagt. Se kortbilag 2 - Arealanvendelse.

NOTE TIL § 13.1

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.

14. GRUNDEJERFORENING

§ 14.1

Der skal stiftes grundejerforeninger til varettagelse af de fælles grundejerinteresser i området.

NOTE TIL § 14.1

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

15. SERVITUTTER

§ 15.1

Der er ingen særlige bestemmelser for servitutter.

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

§ 16.1

Området er ikke omfattet af ældre lokalplan eller byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

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

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDRE PLANER

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

KOMMUNEPLANEN

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen på følgende områder:

- Gældende kommuneplanramme 320101 BO med hensyn til bebyggelsesprocent og minimumsgrundstørrelser for åben-lav boligbebyggelse.

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. 15 til Kommuneplan 2021 for Aarhus Kommune.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 320101 BO og 320116 BO. Den del af lokalplanområdet der er beliggende i rammeområde 320101 BO er byzone, mens den del der er beliggende i 320116 BO er landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 320101 BO, hvad angår anvendelse og bygningshøjde, men ikke i forhold til bebyggelsesprocent og mindste grundstørrelse. Det skyldes, at der ønskes mulighed for fritliggende boliger på mindre grunde samt at bebyggelsesprocenten her hæves, så det fortsat er muligt at bebygge grunden med en bolig af en vis størrelse. Det betyder en minimumsgrundstørrelse på 400 m² frem for 700 m² som i nuværende ramme, samt en bebyggelsesprocent på 40% for grunde under 700 m² frem for 30% som i nuværende ramme.





RETNINGSLINJE NR. 11

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet kommuneplanrammernes afgrænsning justeres og der muliggøres udstykning af grunde til parcelhuse på grunde der er mindre end 700 m². Desuden angiver kommuneplantillægget, at der skal etableres min 20% almene boliger i rammeområderne 320118BO og 320117BO.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1115 ændres kommuneplanens rammeområder 320101BO og 320116BO, så der efterfølgende dannes fire separate rammeområder.

Der dannes to ny rammeområder 320118BO og 320117BO som omfatter arealer indenfor lokalplan 1115. To eksisterende rammeområder fastholdes fremadrettet for eksisterende planlagte områder og benævnes fortsat 320101BO og 320116BO.

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. 130 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

LOKALPLANER

Området er ikke omfattet af ældre lokalplan eller byplanvedtægt.

FORSYNNINGSPLANER

SPILDEVAND OG REGNVAND

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, deloplande B204 og B072A. Disse oplande er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning. Område II i lokalplanen er ikke omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan. Såfremt område II ønskes bebygget, skal der derfor først udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen før lokalplanen kan realiseres. Der vil dog kunne etableres regnvandsbassin på delområdet uden det er omfattet af kloakopland.

Spildevand

Husspildevand skal afledes til Viby Renseanlæg. Der skal projekteres et nyt spildevandssystem for området. AAV (Aarhus Vand) forestår projekteringen. Det kan blive nødvendigt med etablering af en pumpestation, hvis ikke spildevandsledningerne kan føres under jernbanen.

Overfladevand

Regnvand vil skulle afledes via forsinkelsesløsning til eksisterende grøft vest for lokalplanområdet med videre afledning via drænsystem til Giber Å. Der vil skulle søges om medbenytterret for tilkobling til drænsystemet.

Regnvandet skal renses og forsinkes i et regnvandsbassin dimensioneret og udformet i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer. Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28.

Begrænset befæstelse

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand begrænses. Såfremt lokalplanområdets samlede befæstelsesgrad overstiger 45%, skal der etableres privat tilbageholdelse / forsinkelse af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over dette niveau. Dette kan fx ske ved forsinkelse i rørbassiner og lignende under hensyntagen til lokale forhold, herunder evt. jordforurening. Geotekniske undersøgelser har vist, at jorden sandsynligvis ikke egner sig til nedsivning.

Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen – fx ved etablering af grønne tage, vandreder el.lign.

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet i situationer, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Herunder skal der tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tårbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der bør desuden indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet, og der skal tages hensyn til, at udførelsen af lokalplanen ikke forøger omgivelsernes risiko for oversvømmelse – herunder at eventuel terrænregulering ikke medfører øgede problemer med oversvømmelse fx mod vestligt beliggende områder. I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne.

Tilladelser

Udledningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse meddeles af 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.

OVERORDNEDE VEJ- OG STIFORHOLD

BYDELENS OVERORDNEDE VEJE OG STIER

Vejadgang til lokalplanområdet

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken, samt fra en ny vej der forbinder Lokalplanområdet og Jelshøjvej. Fra Jelshøjvej og Hørretløkken er der via Tandervej og Hørretvej forbindelse videre til det overordnede vejnet i Aarhus, herunder den kommende Giber Ringvej.

Delområderne VI, VII og VIII skal adgangsbetjenes via Hørretløkken. Grundejerforeningen Hørretløkken, der ejer vejen, har meddelt vejret til de boliger, som lokalplanen giver mulighed for. Der er indgået aftale ml grundejerforeningen og den kommunale bygherre om, at den kommunale bygherre som betaling for vejretten udfører hævede flader på Hørretløkken ved de to sideveje mod syd og forlænger stien i vejens nordside til og ind i det nye lokalplanområde.

Fremtidige vejforbindelser

Den nye adgangsvej til Jelshøjvej skal desuden på sigt være adgangsvej til boligområder, der byudvikles nord og vest for Tranbjerggårdsvej (f. kommuneplanramme 320120BO). Vejen forberedes desuden til at kunne være del af en vejforbindelse over letbanen mellem Jelshøjvej og Obstrupvej /Giber Ringvej, hvis det i en fremtidig infrastrukturplanlægning for Mårslet findes påkrævet at aflaste Obstrupvej og Tandervej for trafik til den nordlige del af Mårslet. Når nye byudviklingsområder skal kobles på adgangsvejen og/eller hvis vejen føres over letbanen til Obstrupvej, kan der blive stillet krav om ændring af vejens tilslutning til Jelshøjvej.

Af hensyn til trafiksikkerheden på Jelshøjvej vil der blive stillet krav til bygherren (i henhold til vejloven) om, at der i forbindelse med tilslutning af den nye adgangsvej etableres et bump på Jelshøj umiddelbart syd for vejtilslutningen.

Stisystemer der forbinder området til Mårslet

Der skal anlægges et stisystem, der forbinder lokalplanområdet med de tilstødende naboområder og med det øvrige Mårslet, herunder også Mårslet Skole syd for lokalplanområdet. Stisystemet skal bestå af både cykelstier og gangstier. Som del af dette stisystem anlægges der en sti langs med letbanen som fortsættelse af den eksisterende sti i områderne syd for. Stien vil ikke have forbindelse over letbanen. Krydsning af letbanen vil kun være muligt, hvis der på et senere tidspunkt - evt. i forbindelse med en vejforbindelse mellem Obstrupvej og Jelshøj, jf. overfor, - etableres en sikker krydsning af letbanen efter Trafikstyrelsen retningslinjer.

OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE

KOLLEKTIV TRAFIK

Ved lokalplanens udarbejdelse er det letbanen med stop ved Mølleparken, der udgør den nærmeste kollektive trafikbetjening. Derudover kører bybus nr. 16 langs Hørretvej.

SKOLEFORHOLD

Området hører til Mårslet skole, der ligger med en afstand på ca. 1000 meter fra lokalplanens område.

INSTITUTIONSFORHOLD

Mårslet er beliggende indenfor dagtilbud 8262. Indenfor en afstand på ca. 1500 meter fra lokalplanens område ligger 6 daginstitutioner.

NATURBESKYTTELSE

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000 område er Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker med omgivelser, som ligger ca. 4,2 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er 18 forskellige naturområder: Enårig vegetation på stenede strandvolde, flerårig vegetation på stenede strande, klinte eller klipper ved kysten, kransnålsalgesøer, næringsrige søer, brunvandede søer, vandløb med vandplanter, kalkoverdrev, tidvis våde enge, kilder med væld, rigkær, bøg på mor uden kristtorn, bøg på muld, bøg på kalk, elle- og askeskove, skovbevoksede tørvemoser og to arter: stor vandsalamander og odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

BILAG IV

Der ligger en sø i områdets sydvestlige del, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i vandhullet registreret løvfrø og stor vandsalamander som er såkaldte bilag 4-arter, omfattet af særlige beskyttelseskrav. Lokalplanen kan, for så vidt angår § 3-vandhullet og bilag 4-arterne, realiseres i det omfang det ikke medfører ændringer i tilstanden af de beskyttede områder. Evt. bebyggelse skal holde en afstand på min. 10 m til vandhullet.

Ønskes der foretaget ændringer i, eller ønskes vandhullet flyttet, kræver dette at der kan opnås dispensation fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Om der kan opnås dispensation beror altid på en konkret vurdering. Hvis der kan opnås dispensation, vil den omfatte krav om etablering af erstatningsvandhul, både hvad angår areal og udformning.

DIGER

I lokalplanområdets østlige skel findes et dige bevokset med et hegn. Diget er ikke omfattet af beskyttelsen i museumslovens § 29 og der stilles således ikke krav om bevaring.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger ca. 6 km fra kysten og dermed udenfor kystnærhedszonen (3 km fra kysten). Det vurderes, at bebyggelsen ikke har en visuel indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet, da planområdet ikke kan ses fra kysten, grundet afstanden til kysten og bygningshøjden på maks. 8,5 m.

MILJØFORHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

JORDFORURENING

Teknik og Miljø, Natur og Miljø har pr. 12. oktober 2021 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

JORDBRUGSINTERESSER

Der er landbrugspligt på matr.nr. 9a, Mårslet By, Mårslet.

Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det planen bestemmer.

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

LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

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

OVERSKUDSJORD/BYGGGEAFFALD

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.

Eventuel jordflytning fra lokalplanområdet anmeldes forudgående til Teknik og Miljø via www.FlytJord.dk

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

PRODUKTIONSERHVERV, TRANSPORT OG ERHVERVSHAVN

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

STØJ OG VIBRATIONER FRA JERNBANER

De støj- og vibrationsmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens bestemmer om støj og vibrationer.

Da det ikke på forhånd kan afvises, at lokalplanen medfører støjgener fra jernbanen, skal det forud for opførelse af ny bebyggelse i nærmere end 20 m fra jernbanemidte dokumenteres, at boliger ikke påvirkes af støjgener fra let- og jernbane jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbanetrafikken.

Da det ikke på forhånd kan afvises, at lokalplanen medfører vibrationsgener fra jernbanen, skal det forud for opførelse af ny bebyggelse i nærmere end 10 m fra jernbanemidte dokumenteres, at brugere ikke påvirkes af vibrationsgener fra let- og jernbane over 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau), jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vibrationer som jernbanetrafikken.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

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

I disponeringen af området er der konkret arbejdet med grundvandsbeskyttelse ved at udlægge store grønne fælles arealer, områder til håndtering af regnvandet og ved at begrænse de befæstede arealer, blandt andet ved at mindske områdets vejarealer. Der tinglyses i tillæg til lokalplanen en deklaration om grundejerforening, hvori der optages bestemmelser om pesticid fri drift, med henblik på beskyttelse af §3 områder og bilag 4 arterne løvfrø og stor vandsalamander”.

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 screeningsværktøj 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).

Ved screening af planen er det besluttet at der udarbejdes en Miljørapport vedr. påvirkningen på to registrerede bilag 4 arter Løvfrø og Stor Vandsalamander.

ANDRE PLANER

Miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg (§ 8, stk. 1, nr. 3 – andre planer)

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme perioden som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

IKKE TEKNISK RESUMÉ AF MILJØRAPPORT

Aarhus Kommune har udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde ved Mårslet.

Størstedelen af planområdet anvendes i dag til dyrket mark med varierende afgrøder. Den sydligste del af planområdet ligger udyrket med græs- og urtevegetation. Området har engpræg, men er ikke omfattet af beskyttelsen mod tilstandsændringer i naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet rummer et §3 beskyttet vandhul, hvor der er registreret løvfrø og stor vandsalamander.

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 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1, idet planen fastlægger anvendelsesbestemmelser for anlæg opført i lovens bilag 2. Miljørapporten er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af forslag til Lokalplan nr. 1115 og Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at realisering af planforslagene potentielt kan medføre en væsentlig påvirkning på de særligt beskyttede arter løvfrø og stor vandsalamander.

Miljørapporten rummer derfor en vurdering af, om realisering af planforslagene kan påvirke de to arter, og om denne påvirkning er i strid med bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven samt bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Løvfrøen yngler i solbeskinnede vandhuller, der rummer lune lavvandede områder, god undervands- og flydebladsvegetation og rent vand uden fisk. Arten yngler i mange forskellige typer vandhuller og vådområder, ofte nye vandhuller. Løvfrø har brug for flere egnede vandhuller indenfor kort afstand. Mellem vandhullerne skal der være velegnede levesteder, som kan bruges som spredningskorridorer. Levende hegn, krat og skovbryn anvendes til ophold, fødesøgning samt spredningsveje. Løvfrøen søger føde klatrende primært på brombærbuske, men også ofte tjørn, gedeblad, hunderose, slåen og hassel. Derfor navnet løvfrø. Løvfrøerne overvintrer nedgravet på relativt åbne steder, f.eks. græsarealer. I april/maj kommer de frem fra dvalen og opsøger igen ynglevandhullerne for at lægge æg.

Stor vandsalamander yngler primært i solbeskinnede, rene vandhuller med god undervandsvegetation og oftest uden fisk, som æder paddernes æg og yngel. Om efteråret finder salamandre steder, hvor de kan overvintere frostfrit f.eks. under dødt ved, brændestakke, kældre, udhuse eller brønde. Arten kan være ret almindelig i mere opdyrkede arealer og er ofte knyttet til vandhuller, der ligger i forbindelse eller i nærhed af enten skov eller menneske boliger eller andre områder med egnede skjul, f.eks. krat og haver. I marts-april kommer de frem fra dvalen og opsøger igen ynglevandhullerne for at lægge æg.

I vurderingen inddrages de planbestemmelser, der sætter rammerne for den fremtidige arealanvendelse, samt den plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander, som Aarhus Kommune har udarbejdet som bilag til planforslagene. Der vurderes på påvirkningen af de potentielle levesteder for de to arter, herunder 3 søer navngivet A, B og C. Sø A er beliggende inden for nærværende planområde. Søerne B og C er beliggende umiddelbart uden for nærværende planområde.

Samlet set vurderes det, at planbestemmelserne sammen med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i planområdet, i tilstrækkelig grad vil sikre, at de eksisterende potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke lider skade. Det vurderes desuden, at det mønster af yngle- og rasteområder, som løvfrø og stor vandsalamander er afhængige af (benævnt den økologiske funktionalitet), opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Der vil ikke være en væsentlig påvirkning. Der vil ikke være kumulative effekter, altså en øget påvirkning af løvfrø og stor vandsalamander, ved realisering af lokalplansforslagets bestemmelser. Der er ikke behov for at ændre planbestemmelserne eller plejeplanen for at mindske påvirkningen af yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander eller for at sikre mod forringelse af den økologiske funktionalitet.

I miljørapporten indgår en vurdering af om der opstår en kumulativ effekt ved realisering af planforslagene, når der samtidig gennemføres boligbyggeri andre steder i Mårslet ved realisering af lokalplan 1094 "Boligbyggeri ved Hørretløkkevej og Jelshøjvej, Mårslet" samt lokalplan 1135 "Mindre boligområde på Obstrupvej 29-33, Mårslet". Der kan blive tale om sammenfald i anlægsperioderne. I miljørapporten indgår desuden en vurdering af om der opstår en kumulativ effekt ved realisering af planforslagene, når der samtidig gennemføres anlæg af Giber Ringvej umiddelbart sydvest om Mårslet. Rapporten konkluderer, at der ikke vil være kumulative påvirkninger fra øvrige planer og projekter, som medfører skade på yngle- og rasteområder eller forringer den vedvarende økologiske funktionalitet for løvfrø og stor vandsalamander i området.

Det anbefales, at Aarhus Kommune fortsætter sin overvågning af løvfrø i de tre vandhuller (A,B og C) og udvider overvågningen til også at omfatte stor vandsalamander. Det anbefales endvidere, at overvågningen med de hidtidige intervaller på tre år intensiveres, så der gennemføres overvågning hvert år til minimum 5 år efter, at planerne er realiseret. På den måde kan Aarhus Kommune følge bestandsudviklingen for løvfrø og stor vandsalamander og effekten af særligt oprensning af eksisterende vandhuller og etablering af nye regnvandsbassiner. Der foreslås ikke yderligere specifik overvågning.

TEKNISK FORSYNING

EL

Elforsyning skal ske fra:

dinel@dinel.dk

Tlf. 87925566

VAND

Vandforsyning sker fra:

Aarhus Vand

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby

aarhusvand@aarhusvand.dk

VARME

Varmeforsyning kan ske fra:

Kredsløb

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

www.kredsloeb.dk

KLOAK

Kloakforsyning sker ved:

Aarhus Vand

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby

aarhusvand@aarhusvand.dk

AFFALDSHÅNDTERING

Affaldshåndtering skal ske ved

Kredsløb

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

www.kredsløb.dk

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

SERVITUTTER

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutdegørelse, som omfatter matr. nr. 1 ha og 9a, Mårslet By, Mårslet.

På matrikel 1 ha og 9 a er der tinglyst 39 servitutter. Lokalplaner kan aflyse eller fortrænge privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold. Der er ingen privatretlige tilstandsservitutter, der aflyses eller fortrænges af denne lokalplan.

Følgende servitutter er relevante for realiseringen af lokalplanens indhold:

- Tinglyst: 21.01.1999
- Titel: Dok om udsigt m.v. vedr. 9CS
- Indhold: Omhandler oversigtsareal 10 m parallelt med jernbanen, hvor der ikke må tilføres fyld el. lign., der medfører at arealet hæves over det vandrette plan gennem togskinnerne.
- Påtaleberettiget: Hads-Ning Herreders Jernbane
- Servituttens karakter: Tilstandsservitut.
- Tinglyst: 03.02.2015
- Titel: Deklaration om regn- og spildevandsledninger og regn- og spildevandsbassiner
- Indhold: Omhandler sikring af regnvandsbassin og adgangsvej hertil.
- Påtaleberettiget: Aarhus Vand A/S
- Servituttens karakter: Rådighedsservitut.

ANSØGNINGER OG TILLADELSER

ANSØGNING OM VEJANLÆG

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

ANSØGNING OM BYGGERI

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

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

LETBANEN

Aarhus Letbane

Der er udlagt følgende restriktioner på arealerne op mod Aarhus Letbane:

1. Sikkerhedsafstand 4 meter fra nærmeste letbaneskinne og 5 meter fra nærmeste strømførende installation
2. Sikkerhedsafstand med graverestriktioner på 12 meter fra midte af kørestrømsmasterne
3. Sikkerhedsjordsafstand 5 meter fra letbanens midte

Vedrørende punkt 1 skal alle midlertidige og permanente anlæg, der påvirker arealet indenfor sikkerhedsafstanden godkendes af Aarhus Letbane I/S i henhold til gældende sikkerhedsledelsessystem for letbanen. Det omfatter også anlæg uden for sikkerhedsafstanden, der kan påvirke arealer indenfor denne i ulykkestilfælde – eksempelvis større udgravninger samt anvendelse af kraner og gravemaskiner.

Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for yderligere information om godkendelsesprocessen, der kan medføre omkostninger for udvikleren.

Sikkerhedsafstanden er udlagt i ht. Banedanmarks Sikkerhedsreglement af 1975, der har lov hjemmel i Jernbaneloven.

Vedrørende punkt 2 skal alle udgravninger indenfor sikkerhedsafstanden på 12 meter godkendes af Aarhus Letbane I/S i henhold til det til enhver tid gældende sikkerhedsledelsessystem for letbanen. Denne godkendelse kan gives på vilkår, der kan medføre omkostninger for ansøgeren ift. dokumentation for og opretholdelsen af mastens stabilitet under gravearbejdet.

Sikkerhedsafstanden og graverestriktionerne har hjemmel i § 9 i Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg, BEK nr. 1112 af 18. august 2016.

Vedrørende punkt 3 skal alle strømførende genstande sikkerhedsjordes inden for denne sikkerhedsafstand i henhold til gældende regler herfor. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for afklaring af gældende krav.

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

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.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at en del af lokalplanområdet, som er markeret på matrikelkortet, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A

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

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

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

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

KLAGEVEJLEDNING

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget påklages af alle, der har retlig interesse i planen/planerne. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planen/planerne, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold. Er der i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget 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 naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Indgivelse af klage og efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske via klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke er indgivet gennem klageportalen. Der gælder dog en række undtagelser, herunder hvis særlige forhold, f.eks. kognitiv funktionsnedsættelse, gør, at du ikke er i stand til at anvende digital selvbetjening. På klageportalen kan du læse om, hvad særlige forhold bl.a. kan være. En fritagelse fra Digital Post medfører ikke i sig selv, at du kan fritages for at bruge klageportalen.

Hvis du er omfattet af et af de særlige forhold og trods vejledning ikke har mulighed for at bruge klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk. Anmodningen om fritagelse for brug af klageportalen skal begrundes. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes dette oplyst i anmodningen. Du skal være opmærksom på, hvis du sender følsomme oplysninger, skal det ske via en sikker kanal såsom Digital Post, sikker mail eller lign. Får du afslag på fritagelse, får du eller din eventuelle repræsentant en passende frist til at indsende klagen via klageportalen.

Når du eller din eventuelle repræsentant ansøger om fritagelse for brug af klageportalen, er det vigtigt, at du/l giver Aarhus Kommune besked om det. Så ved Aarhus Kommune nemlig, at der er en klage på vej. Aarhus Kommune kan orienteres via mail, telefon eller ved at sende et brev. Kontaktoplysninger: Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, mail: plan@mtm.aarhus.dk, telefon: 8940 4400.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, afgørelsen er offentlig bekendtgjort på Aarhus Kommunes hjemmeside.

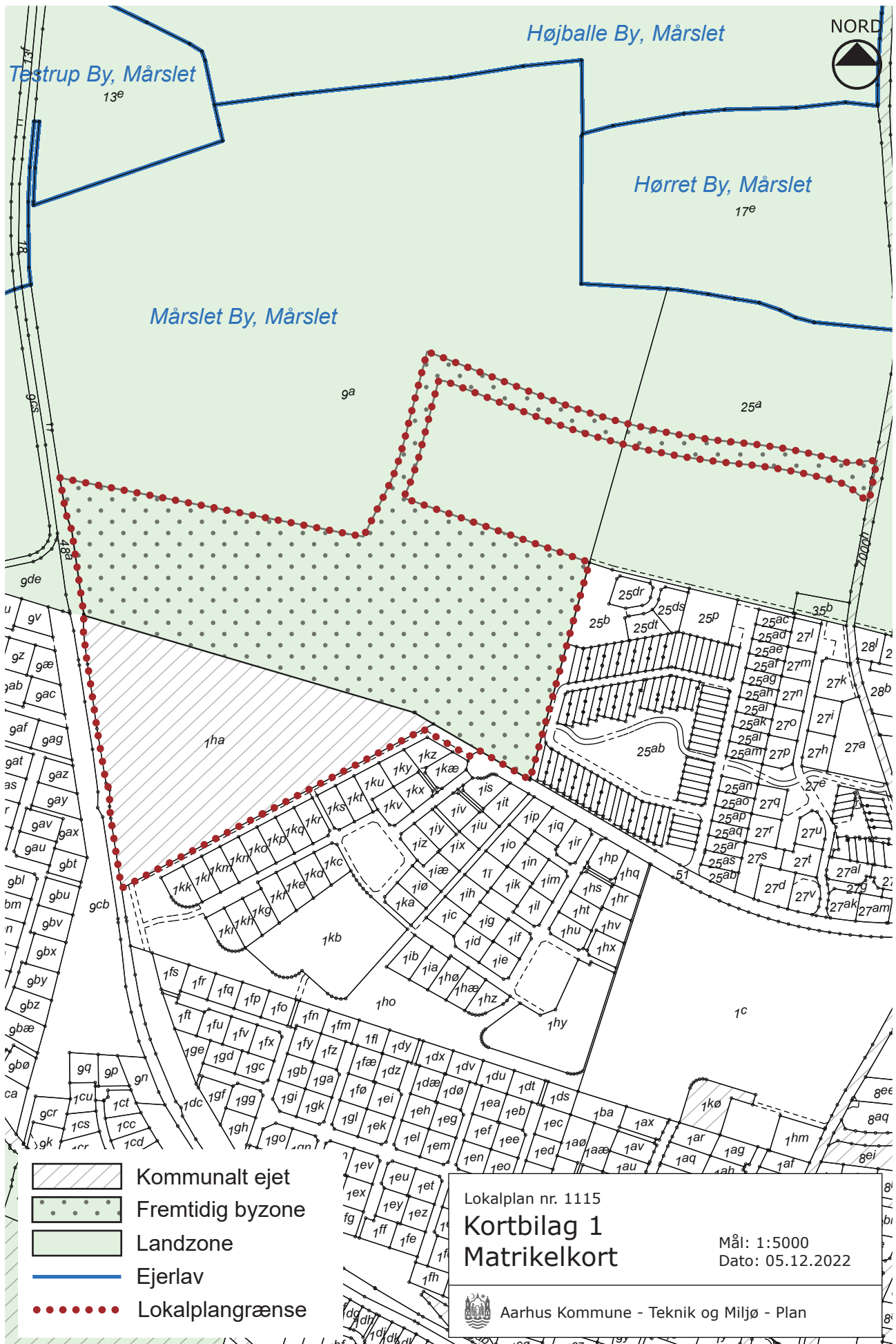
KLAGEGEBYR

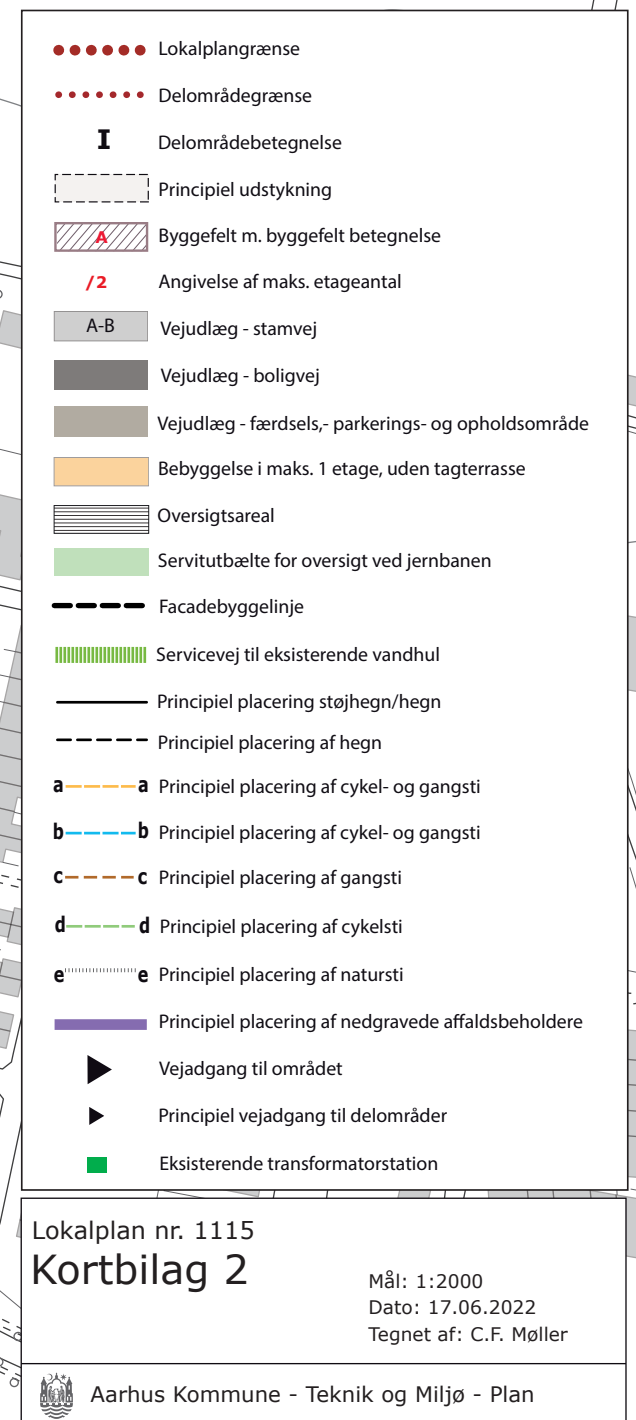
Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet.

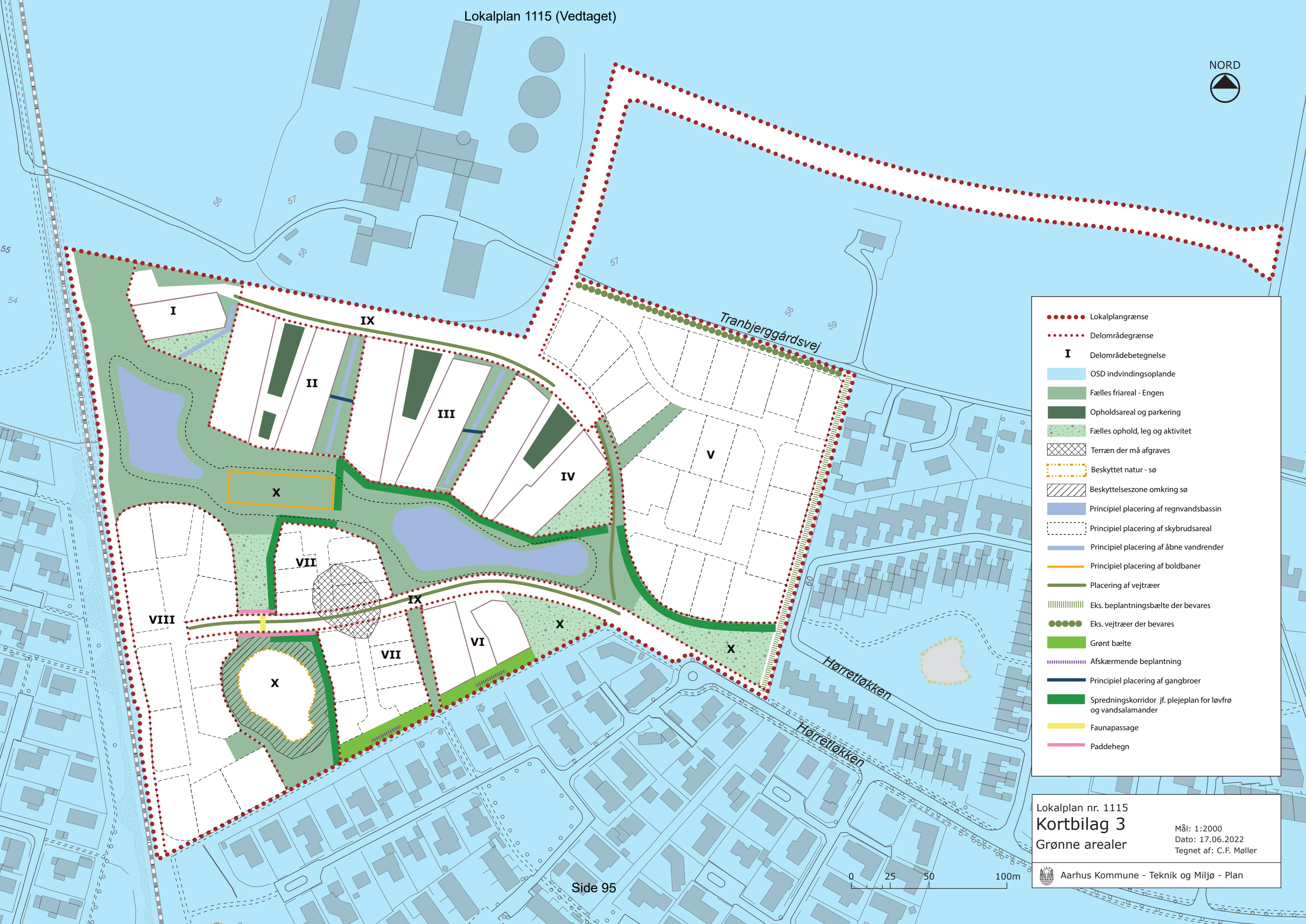
DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter den dato, afgørelsen er offentlig bekendtgjort på Aarhus Kommunes hjemmeside.

KORTBILAG







- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I** Delområdebetegnelse
- OSD indvindingsoplande
- Fælles friareal - Engen
- Opholdsareal og parkering
- Fælles ophold, leg og aktivitet
- Terræn der må afgraves
- Beskyttet natur - sø
- Beskyttelseszone omkring sø
- Princiel placering af regnvandsbassin
- Princiel placering af skybrudsareal
- Princiel placering af åbne vandrender
- Princiel placering af boldbaner
- Placering af vejtræer
- Eks. beplantningsbælte der bevares
- Eks. vejtræer der bevares
- Grønt bælte
- Afskærmende beplantning
- Princiel placering af gangbroer
- Spredningskorridor jf. plejeplan for løvfrø og vandsalamander
- Faunapassage
- Paddehegn

Lokalplan nr. 1115

Kortbilag 3

Grønne arealer

Mål: 1:2000

Dato: 17.06.2022

Tegnet af: C.F. Møller

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan





Lokalplan nr. 1115
Kortbilag 4
Situationsplan

Mål: 1:1500
Dato: 06.04.2022
Tegnet af: E+N Arkitekter

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

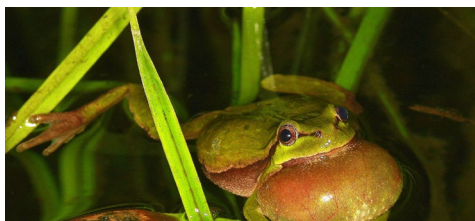


28. oktober 2022
Side 1 af 8

Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander indenfor lokalplan 1115 - Tranbjerggård

Denne plejeplan indeholder retningslinjer for henholdsvis tiltag under anlægsfasen samt indretning og efterfølgende pleje af lokalplanområdets grønne områder.

Med retningslinjerne sikres områdets økologiske funktionalitet for de internationalt beskyttede arter løvfrø og stor vandsalamander (bilag IV-arter).



© Peter Søgaard, Aarhus Kommune

Foranstaltninger i anlægsperioden

Periode for jordbearbejdning samt afmærkning

I perioden fra 1. april til 1. oktober, hvor løvfrø og stor vandsalamander er knyttet til vandhuller og deres nære omgivelser, må der ikke foretages maskinel jordbearbejdning indenfor området, som er markeret med rød streg i kortbilaget.

For at sikre at der ikke køres med maskiner i området i denne periode, skal arealet afmærkes, så det er tydeligt for entreprenører at arealet skal undgås.

Markeringen skal placeres som markeret med en rød streg i kortbilaget. Det skal bestå, tilses og eventuelle skader straks udbedres under hele bygge- og modningsfasen.

Etablering af faunapassage under ny vej samt tilhørende ledebeplantning

Med etableringen af en ny vej vanskeliggøres spredningen for løvfrø og stor vandsalamander mellem vandhul A og B. Der skal derfor etableres en faunapassage (se rød prik i kortbilaget).

Passagen udformes som en B2 dvs. firkantet eller halvrund rørunderføring med en højde på min. 0,55 meter og en bredde på min. 1,0 meter samt spærreflade jf. vejdirektoratets anbefalinger for paddepassager. På begge sider af vejen, skal der etableres paddehegn med udhæng og U-formede afslutninger så padder sluses mod underføringen.

TEKNIK OG MILJØ

Plan, Byggeri og Miljø
Aarhus Kommune

Natur og vandløb

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
naturogvandloeb@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
betle@aarhus.dk

Sag: 21/117936-1
Sagsbehandler:
Bettina Lerche



28. oktober 2022
Side 2 af 8

På begge side af underføringen etableres ledebeplantning, som støder helt op til faunapassagen. Beplantningen skal bestå af kratdannende, hjemmehørende arter af buske. Der kan evt. iplantes overstandere af hjemmehørende løvtræer.

Beplantningen skal ikke invitere mennesker eller husdyr. Den del af beplantningen, som etableres indenfor en afstand af 5 meter fra faunapassagen, skal derfor hovedsageligt bestå af tornede arter som engriflet hvidtjørn, alm. hvidtjørn, slåen og/eller brombær. Alternativt plantevalg kræver forudgående godkendelse fra Aarhus Kommune, Vand og Natur.

Placering af underføring og paddehegn er vist i kortbilaget.

Faunapassagen og dertil hørende hegning og beplantning vurderes at være en forudsætning for, at spredningsmulighederne mellem vandhul A og B kan opretholdes for både løvfrø og stor vandsalamander efter udviklingen af området.

Indretning og drift af grønne områder

Det gælder for samtlige områder (A, 1, 2 og 3), som ses i kortbilaget, at der af hensyn til nataktive padder og andre dyr ikke må etableres belysning. Undtaget er belysning af gang- og cykelstier samt veje. På stier nær vandhuller og regnvandsbassiner må der udelukkende anvendes lave lamper med nedadrettet lys. Alternativt eller i kombination kan der anvendes, svag orienteringsbelysning, som er nedfældet i en eventuel belægning.

Område A – eksisterende vandhul

Vandhullet er skabt for ca. 20 år siden som regnvandsbassin til boligområderne, der ligger syd for lokalplanområdet.

Vandhullet og de nærmeste omgivelser er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Indenfor område A i kortbilaget er det derfor ikke tilladt at:

- udsætte eller fodre fisk, ænder eller andre dyr
- opsætte broer, platforme eller andre anlæg såsom andehuse
- plante eller så
- klippe/slå/beskære
- Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Vandløb kan meddele dispensation til plejetiltag, som vurderes at forbedre områdets naturtilstand.



28. oktober 2022
Side 3 af 8

Da bilag IV-arter yngler i vandhullet, skal forbuddet mod at fodre, udsætte fisk eller andre tiltag, som kan skade løvfrø og storvandsalamander, formidles til områdets beboere. Der skal derfor opsættes og vedvarende opretholdes skiltning, som formidler beskyttelsesinteresserne og de regler, som skal overholdes. Skiltning opsættes af Aarhus Kommune senest ved overdragelse af fællesarealerne til grundejerforeningen, som herefter skal vedligeholde skiltningen. Ændringer i indhold og layout kan herefter ske efter forudgående godkendelse fra Aarhus Kommune.

Yderligere tilladning af drænvand eller overfladevand fra tagflader eller befæstede arealer kan ske under forudsætning af at vandhullets naturtilstand herunder vandkvaliteten ikke forringes.

Det skal samtidig sikres at vandhullets opland ikke ændres via ændret dræning af området eller ændringer i tilladningen af overfladevand.

Vandhullet er under tilgroning og mister derfor gradvist sin værdi som ynglelokalitet for løvfrø og stor vandsalamander, som har kræver relativt varmt vand i yngleperioden. Ved indretning af området, skal vandhullet derfor oprenses, så vandspejlet igen bliver soleksponeret af hensyn til padderne. Bemærk at enhver oprensning kræver forudgående dispensation fra Aarhus Kommune.

I forbindelse med oprensningen skal der udlægges større, spredte natursten på den blottede brink og på lavt vand, hvor de rækker op over overfladen.

I den fremadrettede anvendelse af området, skal vandhullet fastholdes i en tilstand, hvor store dele af vandfladen og brinken er soleksponeret, så vandhullet med sine omgivelser vedvarende tilbyder egnede forhold for padde herunder løvfrø og stor vandsalamander. Vandhullet skal derfor oprenses efter behov dvs. når sumpvegetationen overskygger en væsentlig andel af vandspejlet.

Grøn mosaikguldsmed, som også er opført på habitatdirektivets bilag IV, lægger sine æg i planten krebseklo, som vokser i vandhullet.

En dispensation til at oprense vandhullet vil bl.a. indeholde følgende vilkår:

- oprensningen skal ske skånsomt og udenfor perioden fra 1. april til 1. oktober, hvor løvfrø og stor vandsalamander yngler
- der må ikke plantes eller sås i brinken
- krebseklo skal bevares i et nærmere beskrevet omfang

Der findes i dag en stor dyngemarksten ved letbanen i den vestlige del af lokalplanområdet ca. 60 m vest for vandhullet. Stendyngen er et egnet dvale- og skjulested for både løvfrø og stor vandsalamander og skal derfor i udgangspunktet bevares. Ændringer af stendyngen, kan evt. ske efter forudgående godkendelse fra Aarhus Kommune, Vand og Natur.



28. oktober 2022
Side 4 af 8

Områder markeret med 1

Områder, som er markeret med lysegrøn signatur, skal kunne fungere som levested og spredningskorridor for stor vandsalamander. De skal derfor indrettes og vedligeholdes som lysåbne, naturlignende arealer med ekstensiv drift.

Indenfor disse områder skal følgende være opfyldt:

- Der skal etableres en lav (max. 1 meter høj) og lysåben vegetation, med arter af hjemmehørende urter og græsser.
- Arealet slås max. 2 gang årligt.
- Der kan evt. plantes buske og træer på max 5 % af arealet. Der må dog ikke plantes træer og buske indenfor en afstand af 10 meter til område A og det nye bassin i område 3.
- Øst eller syd for område A skal der etableres og vedvarende oprettholdes mindst 2 mindre dynger af sandjord og sten samt mindst 2 kvasbunker. Hvert element skal have en størrelse på mindst 2 m².
- Med undtagelse af nødvendig befæstelse af stier, må arealerne hverken befæstes eller bebygges.

Områder markeret med 2

Alle områder, som er markeret med mørkegrøn signatur i bilag 1 skal fungere som levested og spredningskorridor for løvfrø. Udenfor ynglesæsonen bevæger løvfrøen sig sjældent på jorden, men træffes i stedet oppe i buske og træer. Områderne skal derfor indrettes og vedligeholdes som naturlignende arealer med sammenhængende af krat/levende hegn.

Indenfor disse områder skal følgende være opfyldt:

- Beplantningen skal være sammenhængende i hele arealets længde. Der kan etableres de nødvendige, smalle gennembrud i beplantningen til stier og veje.
- Den sammenhængende beplantning må udelukkende plantes danske sorter af følgende arter: brombær, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, gedebled, benved, alm. hyld, tørst, hassel, blågrøn rose, hunderose.
- Der kan evt. plantes overstandere af løvfældende, hjemmehørende arter og sorter af træer f.eks. eg.
- Plantning af andre arter end ovennævnte kræver forudgående accept fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Vandløb.
- Buske/træer skal tillades naturlig vækst og kun beskæres /udtyndes i begrænset opfang og aldrig under en højde på 1,5 meter. Beskæring/udtynding må udelukkende ske i perioden fra 1. oktober til 1. april, hvor løvfrøen er i dvale eller har flyttet sig til ynglevandhullerne
- Mellem og under buske/træer etableres urte-/græsvegetation, som slås max. 2 gang årligt.
- Arealerne må ikke befæstes eller bebygges.



28. oktober 2022

Side 5 af 8

Område 3 – nye vandhuller (bassiner) samt omgivende arealer

Indenfor lokalplanområdet etableres to vandhuller til håndtering af tagvand og vand fra befæstede arealer samt et mellemliggende areal, som til hverdag anvendes rekreativt (boldbaner), og oversvømmes i ekstremnedbørssituationer. Arealet øst for boldbanerne (område 3) skal rumme det ene bassin og samtidig kunne fungere som rastested og spredningskorridor for løvfrø mellem vandhul A og B. Vandhullerne forventes at udvikle sig til beskyttet natur indenfor en forholdsvis kort årrække på 1-2 år.

Det fremgår af lokalplanen, at området, som anvendes til regnvandshåndtering, vil blive indrettet *"...som et lysåbent englandskab med et lavt plejeniveau og en tydelig naturlig og vild karakter. Området beplantes med træer og buske samt blomstrende græsser, stauder og urtebræmmer af hjemmehørende og stedstypiske arter, der understreger engkarakteren og tåler både oversvømmelse og tørke..."*.

Ved indretning skal følgende opfyldes:

- Det østligste af de to nye bassiner skal være etableret mindst 1 år før der foretages oprensning af vandhul A
- nye bassiner skal indrettes med så flade brinker som praktisk muligt og ikke over 1:5.
- Brinker anlægges med råjord uden plantning eller såning.
- Det østligste af de to nye vandhuller skal have permanent vandspejl dvs. det må ikke være sommerudtørrende.
- I hvert af de nye vandhullerne placeres mindst 5 større sten på så lav vanddybde at de rækker op over vandspejlet.
- Syd for det østlige vandhul, skal der etableres og vedvarende oprettholdes mindst 2 mindre dynger af sandjord og sten samt mindst 2 kvasbunker. Hvert element skal have en størrelse på mindst 6 m² eller opdeles i flere mindre områder.
- Arealerne må ikke befæstes eller bebygges

Vandhullernes drift:

- Vandhullerne skal fastholdes i en tilstand med åben vandflade og soleksponering på dele af brinken, så de vedvarende tilbyder egnete forhold for padder herunder løvfrø og stor vandsalamander. Vandhullerne skal derfor oprensnes efter behov dvs. når sumpvegetationen overskygger en væsentlig andel af vandspejlet. Bemærk at oprensning kræver forudgående dispensation fra Aarhus Kommune. En dispensation vil indeholde vilkår om at oprensning skal ske skånsomt og udenfor yngleperioden for løvfrø og stor vandsalamander.

Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at stille yderligere krav i område 3 af hensyn til løvfrø.

Øvrige tiltag i lokalplanområdet

Boligområdets veje skal etableres uden kantsten eller med kantsten, som er skrå med hældning mod vejen, så padder ikke fanges på vejbanen. Riste i vejen rykkes 20 cm ud fra kanten, så risikoen for at padderne falder ned i kloakken minimeres.



Baggrunden for denne plejeplan

28. oktober 2022
Side 6 af 8

Lovgivningen

EU habitatdirektivet har til formål at beskytte en række arter, som er sjældne eller truede indenfor EU-medlemsstaterne. Arterne fremgår af direktivets bilag IV og kaldes derfor bilag IV-arter. Direktivet er implementeret i dansk lovgivning gennem habitatbekendtgørelsen¹.

Indenfor bilag IV-arternes naturlige udbredelsesområde, må man ikke beskadige eller ødelægge deres yngle- eller rasteområder. Løvfrø er sammen med stor vandsalamander optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplan 1115 - Tranbjerggård

Med lokalplanen fastlægges rammerne for udvikling af et nyt boligområde med parcel- og rækkehuse. Lokalplanområdet dækker et 13,4 ha stort areal, som ligger nord for Mårslet.

Den nuværende anvendelse af lokalplanområdet er hovedsageligt intensiv landbrugsdrift, mens en mindre del, som omgiver vandhul A, har været drevet ekstensivt.

Lokalplanområdets afgrænsning ses i kortudsnittet nedenfor.



¹ BEK nr. 1595 06/12/2018



Til håndtering af overfladevand fra befæstede arealer etableres 2 nye vandhuller med bassinfunktion.

28. oktober 2022
Side 7 af 8

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at den økologiske funktionalitet for løvfrø og stor vandsalamander opretholdes, under og efter områdets udvikling til et nyt boligområde.

Løvfrøens krav til levested og status i området

Løvfrø yngler i lysåbne, lavvandede vandhuller med rent vand og rig undervands- og flydebladsvegetation. Tilgroning med sumpplanter reducerer ynglesuccessen. Uden for ynglesæsonen lever den i solbeskinnet vegetation som levende hegn, krat og skovbryn tæt på vandhullet.

Arten har brug for flere egnede vandhuller indenfor kort afstand. Mellem vandhullerne skal der være velegnede levesteder, som kan bruges som spredningskorridorer mellem vandhullerne og til overvintring.

Løvfrø lever og yngler i et vandhul indenfor lokalplanområdet, samt i yderligere to vandhuller, som begge ligger indenfor en afstand af 100 meter fra lokalplanområdet.

Antallet af kvækkende hanner af løvfrø er registreret i 3 vandhuller (A, B og C i kortet) siden 2007, med følgende resultater:

	2007	2010	2013	2016	2019	2020
A	0	3	3	4	2	0
B	0	4	19-32	0	0	0
C	3-4	0	0	0	0	0

På baggrund af de registrerede forekomster af løvfrø, kan det konstateres, at den yngler i de 3 vandhuller, men at de lokale bestande er små. Arten er derfor sårbar overfor forringelser af vandhullerne som ynglested, af vandhullernes omgivelser som levested udenfor ynglesæsonen samt af en svækkelse af spredningskorridorerne mellem vandhullerne.

Både vandhul A, B og C er under tilgroning/opfyldning og er derfor gradvist over årene blevet mindre velegnede som ynglelokaliteter for løvfrø.

Fra de 3 vandhuller er der mindst 1,2 km til de nærmeste vandhuller med en kendt bestand af løvfrø. Arealerne imellem er henholdsvis intensivt drevne landbrugsarealer og bebyggede/befæstede arealer, og dermed uegnede som spredningskorridorer for løvfrøen.

Stor vandsalamanders krav til levested og status i området

Stor vandsalamander findes ynglende i mange forskellige typer af vandhuller med rent vand. Deres ynglesucces afhænger dog af, at vandspejlet er solbeskinnet og at der ikke er fisk i vandhullet. Yngleperioden er forholdsvis lang og de juvenile dyr forlader først vandhullet i august-oktober. Nogle overvintrer i vand.



Arten findes vidt udbredt og Aarhus Kommune har følgende registreringer i lokalområdet:

28. oktober 2022
Side 8 af 8

	2021
A	Få larver
B	Ikke observeret
C	Få larver og enkelte juvenile

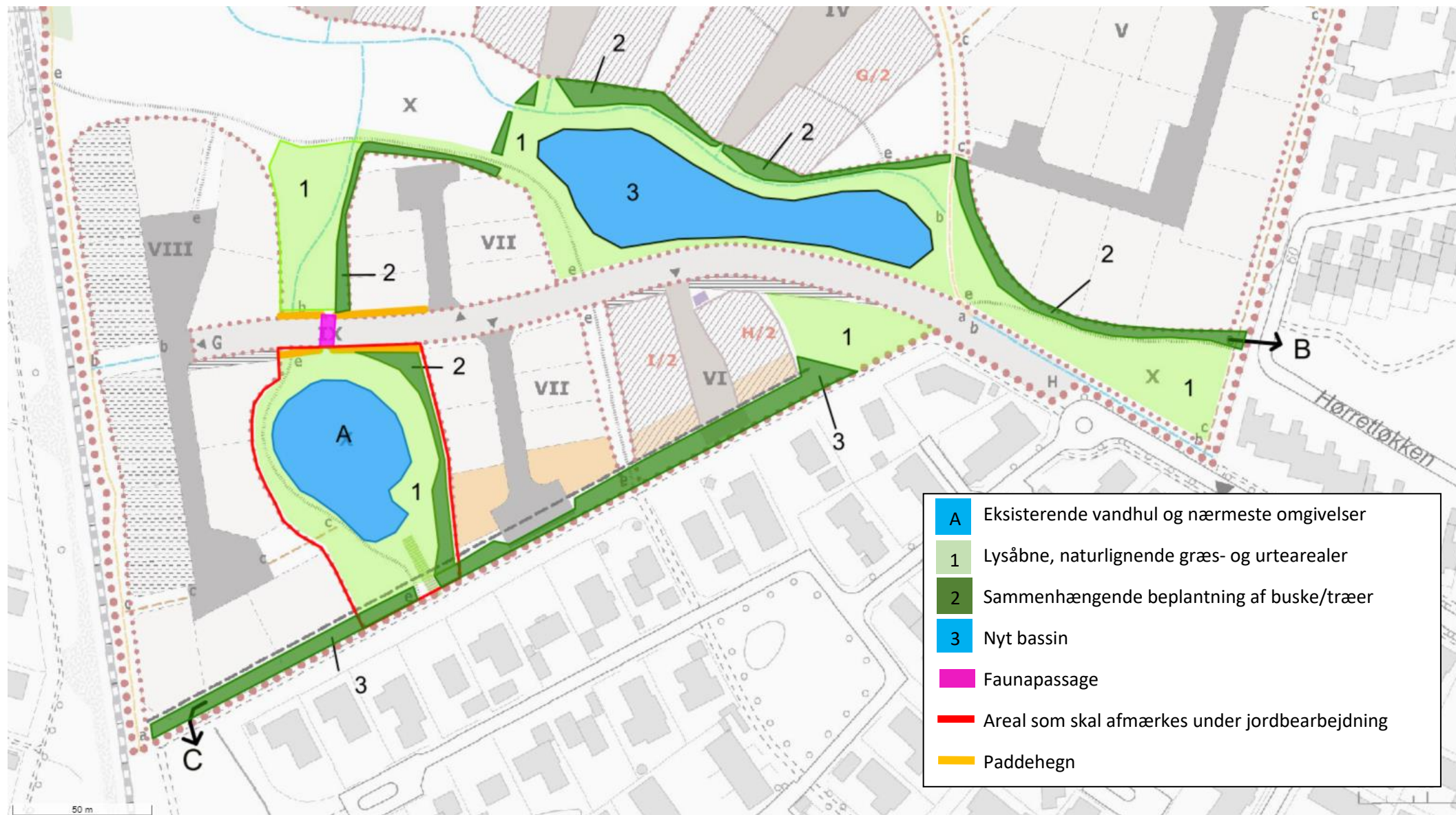
På baggrund af registreringerne vurderes stor vandsalamander at have en bestående bestand med relativt lille ynglesucces i vandhul A og C.

Fra vandhul A er afstand ca. 1,5 km til nærmeste bestand, som er registreret af Aarhus Kommune. En borger har tillige lagt en registrering i Arter.dk på en lokalitet udenfor beskyttet natur, som ligger ca. 1,3 km fra vandhul A.

Arten er ligesom løvfrøen sårbar overfor forringelser af vandhullerne som ynglested, af vandhullernes omgivelser som levested udenfor ynglesæsonen samt af en svækkelse af spredningskorridorerne mellem vandhullerne.

Både vandhul A. B og C er under tilgroning/opfyldning og er derfor gradvist over årene blevet mindre velegnede som ynglelokaliteter for stor vandsalamander.

Bilag til plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander indenfor lokalplan 1115 – Tranbjerggård



TILLÆG NR. 130 TIL KOMMUNEPLAN 2017

REDEGØRELSE

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1115 ændres tre af kommuneplanens eksisterende rammeområder 320101BO, 320116BO og 320120BO så der efterfølgende dannes fem separate rammeområder. Tre af dem er de ovennævnte eksisterende rammeområder og dertil dannes to nye rammeområder 320118BO og 320117BO.

Hensigten med kommuneplantillægget er:

- at justere kommuneplanrammernes afgræsning, så der er overensstemmelse med lokalplanens afgræsning.
- at der i kommuneplanramme 320118BO kan udstykkes grunde på min 400 m² til parcelhuse.
- at der skal etableres almene boliger i de nye rammeområder 320118BO og 320117BO.

Udstykning af parcelhuse på mindre grunde er i overensstemmelse med målsætningerne om den blandede by, som beskrives i Kommuneplan 2017. Det forventes at en variation i grundstørrelserne vil medføre en variation i både bebyggelse og beboersammensætning.

DETAILHANDEL

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

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet, at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder). Grundet at området ligger med en afstand på 4 km til nærmeste Natura 2000 område, som er udpegning nr. 35 Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker.

Det er vurderet, at det ikke kan udelukkes, at kommuneplantillægget kan medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a i alle livsstadier. Der er i tillæg til planforslagene udarbejdet en plejeplan for stor vandsalamander og løvfrø, som er registreret i et regnvandsbassin indenfor planens afgræsning samt en miljørapport der belyser påvirkningen på arterne.

På baggrund af miljørapporten er det konkluderet, at lokalplanen ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander og løvfrø.

RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelserne for de nye rammeområder 32.01.19.BO og 32.01.18.BO har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 32.01.19.BO

Plandistrikt: Mårslet

Zone og anvendelse: Planlagt zone er byzone

Generel anvendelse: 11 - Boligområde

Specifik anvendelse: (1110)Åben-lav boligbebyggelse, (1120) tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesomfang ved åben-lav bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent 30% af den enkelte ejendom

Specifik anvendelse: tæt-lav bebyggelse og etageboliger: Maks bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Udstykning: Min 700 m² ved åben-lav boligbebyggelse

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgvarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Der kan inden for rammeområdet stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt. Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, etageboliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse. Mindst 15% af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger, dobbelthuse eller parcelhuse på mindre grunde.

MILJØFORHOLD

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

RAMMEOMRÅDE 32.01.18.BO

Plandistrikt: Mårslet

Zone og anvendelse: Planlagt zone er byzone

Generel anvendelse: 11 - Boligområde

Specifik anvendelse: (1110)Åben-lav boligbebyggelse og (1120) tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesomfang ved åben-lav bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent 30% af den enkelte ejendom

Specifik anvendelse: tæt-lav bebyggelse og etageboliger: Maks bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Udstykning: Min 700 m² ved åben-lav boligbebyggelse

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Der kan inden for rammeområdet stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt. Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse. Mindst 15 % af arealet skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

På grunde til fritliggende boliger med grundstørrelser under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Fritliggende boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m².

Bebyggelsesprocenten for arealer til dobbelthuse, anden tæt-lav bebyggelse og parcelhuse på grunde mindre end 500 m² må være 40% af den enkelte ejendom.

MILJØFORHOLD

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

Afgrænsningen af de eksisterende rammeområder 32.01.01BO, 32.01.16.BO og 320120BO ændres med kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021. Rammebestemmelserne for 32.01.01BO, 32.01.16.BO og 320120BO har fortsat samme ordlyd som tidligere, hvilket gengives nedenfor.

RAMMEOMRÅDE 32.01.01.BO

Plandistrikt: Mårslet

Zone og anvendelse: Planlagt zone er byzone

Generel anvendelse: 11 - Boligområde

Specifik anvendelse: (1110) Åben-lav boligbebyggelse og (1120) tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesomfang ved åben-lav bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent 30% af den enkelte ejendom

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Udstykning: Min 700 m² ved åben-lav boligbebyggelse

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

OMRÅDETS ANVENDELSE

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 og fælles for området.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING

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

MILJØFORHOLD

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

RAMMEOMRÅDE 32.01.16.BO

Plandistrikt: Mårslet

Zone og anvendelse: Planlagt zone er byzone

Generel anvendelse: 11 - Boligområde

Specifik anvendelse: (1110) Åben-lav boligbebyggelse og (1120) tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesomfang ved åben-lav bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent 30% af den enkelte ejendom

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Udstykning: Min 700 m² ved åben-lav boligbebyggelse

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgvarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse. Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer.

MILJØFORHOLD

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

NOTAT

Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.

RAMMEOMRÅDE 32.01.20.BO.

Plandistrikt: Mårslet

Zone og anvendelse: Planlagt zone er byzone

Generel anvendelse: 11 - Boligområde

Specifik anvendelse: (1110) Åben-lav boligbebyggelse og (1120)tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesomfang: Maks. bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maks bygningshøjde: 8,5 m

Udstykning: Min 400 m²

Specifik anvendelse: (1110) Åben-lav boligbebyggelse

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

OMRÅDETS ANVENDELSE

Boligbebyggelsen skal være en blanding af fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse. Fritliggende boliger skal udstykses med grundstørrelser på min. 400 m². På grunde til fritliggende boliger med grundstørrelser under 600 m² må kun 30% af grundarealet, inkl. carporte, udhuse mv., bebygges. Grundstørrelsen må ikke overstige 800 m². Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger. Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper. Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse. Anlæg til håndtering af skybrudsvand skal som udgangspunkt placeres på oversvømmelsestruede arealer. For at sikre udviklingen til et blandet byområde, skal det samlede område disponeres, så minimum 5 % af områdets areal udlægges som en bypark/grønt område som supplement til områdets opholdsarealer. Byparken skal udformes som et stort, sammenhængende område inden for byudviklingsområdet og placeres under hensyn til at skabe nærhed og tilgængelighed til området for beboere og brugere. Byparken kan indrettes til håndtering af ekstremregn, og op til max. 10 % af parkens areal kan anvendes til håndtering af hverdagsregn, når regnvandshåndteringen etableres med udgangspunkt i det eksisterende landskab og tilfører rekreativ, biologisk og æstetisk værdi til byparken. Der skal sikres begrønning svarende til en Grøn Norm på 0,6 i henhold til metode fastsat i det til enhver tid gældende/byrådsvedtagne 'Administrationsgrundlag for opholdsarealer'.

OPHOLDS OG FRIAREALER

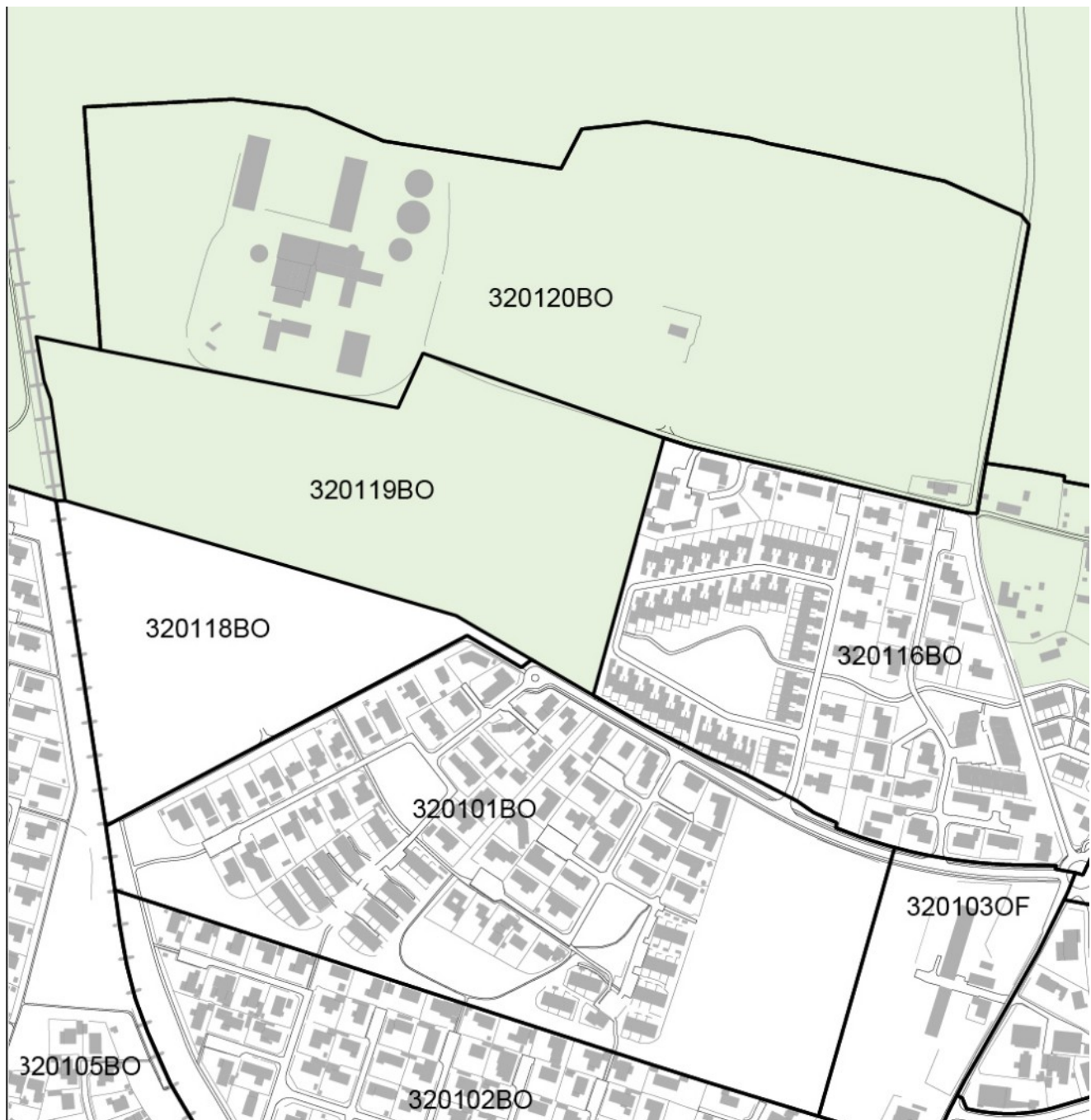
For at sikre udviklingen til et blandet byområde, skal det samlede område disponeres, så minimum 5 % af områdets areal udlægges som en bypark/grønt område som supplement til områdets opholdsarealer. Byparken skal udformes som et stort, sammenhængende område inden for byudviklingsområdet og placeres under hensyn til at skabe nærhed og tilgængelighed til området for beboere og brugere. Byparken kan indrettes til håndtering af ekstremregn, og op til max. 10 % af parkens areal kan anvendes til håndtering af hverdagsregn, når regnvandshåndteringen etableres med udgangspunkt i det eksisterende landskab og tilfører rekreativ, biologisk og æstetisk værdi til byparken. Der skal sikres begrønning svarende til en Grøn Norm på 0,6 i henhold til metode fastsat i det til enhver tid gældende/byrådsvedtagne 'Administrationsgrundlag for opholdsarealer'.

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'. Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger. Der skal som udgangspunkt afsættes arealer på 900 m² inden for rammeområdet til regnvandshåndtering og 930 m² til skybrudshåndtering. Rammeområdet skal lokalplanlægges samlet. Regnvands- og skybrudshåndteringen skal være etableret, før området kan tages i brug. Da regnvandshåndteringen påvirker nedstrøms arealer, kan området ikke lokalplanlægges før boligområdet mod øst er lokalplanlagt og der er etableret regnvandshåndtering dér jf. regnvandsdispositionsplanen.

NOTAT

Nærmere placeringer af arealer til regnvands- og skybrudshåndtering fremgår af Regnvandsdispositionsplan (RVDP). Input til overordnet temaplan for arealer til alle boligtyper 2020.



Rammekort til Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

MILJØRAPPORT

Miljørapport til Lokalplan nr. 1115

**Boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet
samt tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017**



Indhold

1.	Indledning.....	5
1.1.	Om miljøvurderingsprocessen	5
1.2.	Om afgrænsning og krav til miljøvurdering	7
1.3.	Læsevejledning	7
1.4.	Ikke-teknisk resumé	8
2.	Planlægningens indhold og hovedformål	9
2.1.	Forslag til lokalplan nr. 1115	10
2.2.	Forslag til kommuneplantillæg nr. 15	12
3.	Afgrænsning af emner til behandling i miljørapporten	13
4.	Lovgivning	13
4.1.	Natura 2000	13
4.2.	Naturbeskyttelsesloven og bilag IV-arter	14
5.	Forholdet til anden planlægning	15
5.1.	Kommuneplan 2017	15
5.1.1.	En grønnere by med mere blå.....	15
5.1.2.	Byudvikling	15
5.1.3.	Vandet	16
5.1.4.	Naturen	16
5.2.	Sektorplaner	17
5.2.1.	Et grønnere Aarhus – Aarhus Kommunes politik for naturen og det grønne	18
5.2.2.	Spildevandsplan 2021-2026	19
5.3.	Eksisterende lokalplaner	19
6.	0-alternativet	19
7.	Planens påvirkning på bilag IV-arter	20
7.1.	Løvfør - biologi og status.....	20
7.2.	Stor vandsalamander - biologi og status.....	21
7.3.	Metode og datagrundlag	23
7.3.1.	Løvfør.....	23
7.3.2.	Stor vandsalamander	26
7.4.	Eksisterende forhold	28
7.5.	Vurdering af planbestemmelsernes virkninger.....	34
7.5.1.	Område og opdeling	34
7.5.2.	Anvendelse	34
7.5.3.	Trafikforhold.....	35

7.5.4.	Teknisk forsyning og anlæg – herunder regnvandsbassiner og vandhuller	37
7.5.5.	Bebyggelsens omfang og placering	38
7.5.6.	Ubebyggede arealer, hegn og beplantning.....	38
7.6.	Afværgetiltag.....	42
7.7.	Kumulative effekter mellem planens elementer.....	42
8.	Sammenfatning.....	42
8.1.	Kumulative påvirkninger.....	43
8.2.	Manglende viden og usikkerheder	45
8.3.	Forslag til overvågning	45
9.	Referencer.....	46
Bilag.....		47

1. Indledning

Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 1115 samt forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021.

Planlægningen omhandler et område beliggende i den nordlige del af Mårslet. Lokalplanområdet er ca. 13,4 ha og planlægningen skal give mulighed for, at området kan anvendes til boligformål.

Landbrugsejendommen Tranbjerggård, med tilhørende åbne landbrugsarealer, ligger nord for området. Boligområdet Hørretløkken ligger mod syd, og boligområdet Søparken mod øst. Letbanen afgrænser området mod vest, og på den anden side af denne, ligger boligområdet Frøkærparken.

Aarhus Kommune har vurderet, at plandokumenterne skal miljøvurderes jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 1, nr. 3. Denne miljørapport indeholder miljøvurderingen af planforslagene.

Formålet med miljøvurderingsloven er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan påvirke miljøet væsentligt. Målet er at minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser ved gennemførelse af en plan eller et program.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at realisering af planforslagene potentielt kan medføre en væsentlig påvirkning på de særligt beskyttede arter løvfrø og stor vandsalamander.

Miljørapporten rummer derfor en vurdering af om realisering af planforslagene kan påvirke de to arter og om denne påvirkning er i strid med bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven samt bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

1.1. Om miljøvurderingsprocessen

Den samlede miljøvurderingsproces består af fem faser:

Første fase bruges til at afgrænse indholdet af miljøvurderingen og til at høre berørte myndigheder for at afdække relevant viden i arbejdet med miljøvurderingen.

Aarhus Kommune har foretaget en afgrænsning, som vil blive redegjort for i kapitel 3.

Anden fase består af selve miljøvurderingen og udarbejdelse af miljørapporten. Miljøvurderingen (nærværende rapport) indeholder en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige indvirkning på de miljøparametre, der er afgrænset ved den forudgående afgrænsning.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden og berørte parter samt berørte myndigheder får mulighed for at udtale sig om planforslagene og miljøvurderingen.

Miljøvurderingsrapporten fremlægges i offentlig høring sammen med planforslagene, således at offentligheden kan forholde sig til planernes eventuelle indvirkning på miljøet.

Fjerde fase består i planens endelige vedtagelse, hvor planmyndighedens sammenfattende redegørelse relateret til miljøvurderingen offentliggøres sammen med offentliggørelsen af den vedtagne plan.

Ved planforslagenes endelige vedtagelse skal der således iht. miljøvurderingslovens § 13 foreligge et notat, der redegør for eventuelle ændringer i planen som følge af miljøvurderingens konklusioner samt borgernes og de berørte myndigheders bemærkninger til planforslaget og miljøvurderingsrapporten.

Femte fase er den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der er fastlagt i miljørapporten. Denne overvågning skal i videst muligt omfang ske via eksisterende sektorovervågningsprogrammer, således at unødigt opstilling af særskilte overvågningsprogrammer undgås.

1.2. Om afgrænsning og krav til miljøvurdering

Kravene til miljøvurderingens indhold fremgår af miljøvurderingslovens § 12 og bilag 4.

Generelt skal en plan miljøvurderes ud fra et bredt miljøbegreb, og det er den sandsynlige væsentlige miljøpåvirkning, der skal fastlægges, beskrives og evalueres.

Udgangspunktet for miljøvurderingen er et meget bredt og omfattende miljøbegreb, der blandt andet rummer den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Afgrænsningen af det konkrete indhold sker ved, at myndigheden indledende vurderer for hvilke af de ovenstående parametre, der kan være tale om en sandsynlig væsentlig påvirkning. Miljørapporten afgrænses til alene at behandle disse emner.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges under hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder, samt til, hvor detaljeret planen er, hvad planens indhold er, og på hvilket trin i et beslutningsforløb, planen befinder sig – herunder hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

1.3. Læsevejledning

Miljørapporten beskriver miljøpåvirkningerne fra planenerne, og den indeholder følgende kapitler:

Ikke-teknisk resumé (afsnit 1.4) er en sammenfatning af miljørapporten, hvor de vigtigste oplysninger og vurderinger er trukket frem for at give et hurtigt overblik over planforslagene og deres miljøpåvirkninger.

Planlægnings indhold og hovedformål (kapitel 2) beskriver planforslagenes indhold og hovedformål samt forbindelser med andre relevante planer, programmer og miljømål.

Afgrænsning af miljørapportens indhold (kapitel 3) beskriver afgrænsningen af emner til behandling i miljørapporten.

Lovgivning (kapitel 4) beskriver det relevante lovgrundlag for de vurderinger der foretages i miljørapporten.

Forholdet til anden planlægning (kapitel 5) beskriver planforslagenes forbindelser med andre relevante planer, programmer og miljømål. Der redegøres for miljøbeskyttelsesmålene i anden overordnet planlægning, der gælder for de forskellige emner, der indgår i rapporten.

Beskrivelse af 0-alternativet (kapitel 6) beskriver den aktuelle miljømæssige status for planområdet, og den udvikling der er sandsynlig hvis planforslagene ikke realiseres.

Miljøvurdering (kapitel 7) beskriver og vurderer de miljøpåvirkninger, som planerne vil medføre for forskellige miljøemner. Miljøafsnittene indeholder afslutningsvist forslag til afværgetiltag, som foreslås til at nedbringe eventuelle væsentlige påvirkninger.

Sammenfatning (kapitel 8) redegør for kumulative påvirkninger, i form af øgede miljøpåvirkninger som følge af påvirkningerne fra planen i forening med planer for andre projekter. Kapitlet indeholder desuden en beskrivelse af mangler og usikkerheder i grundlaget for at gennemføre miljøvurderingerne, samt beskrivelse af de miljøfaktorer, der bør indtages i et overvågningsprogram.

1.4. Ikke-teknisk resumé

Aarhus Kommune har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde ved Mårslet.

Størstedelen af planområdet anvendes i dag til dyrket mark med varierende afgrøder. Den sydligste del af planområdet ligger udyrket med græs- og urtevegetation. Området har engpræg, men er ikke omfattet af beskyttelsen mod tilstandsændringer i naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet rummer et §3 beskyttet vandhul, hvor der er registreret løvfrø og stor vandsalamander.

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 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1, idet planen fastlægger anvendelsesbestemmelser for anlæg opført i lovens bilag 2. Miljørapporten er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af forslag til Lokalplan nr. 1115 og Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at realisering af planforslagene potentielt kan medføre en væsentlig påvirkning på de særligt beskyttede arter løvfrø og stor vandsalamander.

Miljørapporten rummer derfor en vurdering af, om realisering af planforslagene kan påvirke de to arter, og om denne påvirkning er i strid med bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven samt bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Løvfrøen yngler i solbeskinnede vandhuller, der rummer lune lavvandede områder, god undervands- og flydebladsvegetation og rent vand uden fisk. Arten yngler i mange forskellige typer vandhuller og vådområder, ofte nye vandhuller. Løvfrø har brug for flere egnede vandhuller indenfor kort afstand. Mellem vandhullerne skal der være velegnede levesteder, som kan bruges som spredningskorridorer. Levende hegn, krat og skovbryn anvendes til ophold, fødesøgning samt spredningsveje. Løvfrøen søger føde klatrende primært på brombærbuske, men også ofte tjørn, gedeblad, hunderose, slåen og hassel. Derfor navnet løvfrø. Løvfrøerne overvintrer nedgravet på relativt åbne steder, f.eks. græsarealer. I april/maj kommer de frem fra dvalen og opsøger igen ynglevandhullerne for at lægge æg.

Stor vandsalamander yngler primært i solbeskinnede, rene vandhuller med god undervandsvegetation og oftest uden fisk, som æder paddernes æg og yngel. Om efteråret finder salamandrene steder, hvor de kan overvintere frostfrit f.eks. under dødt ved, brændestakke, kældre, udhuse eller brønde. Arten kan være ret almindelig i mere opdyrkede arealer og er ofte knyttet til vandhuller, der ligger i forbindelse eller i nærhed af enten skov eller menneskeboliger eller andre områder med egnede skjul, f.eks. krat og haver. I marts-april kommer de frem fra dvalen og opsøger igen ynglevandhullerne for at lægge æg.

I vurderingen inddrages de planbestemmelser, der sætter rammerne for den fremtidige arealanvendelse, samt den plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander, som Aarhus Kommune har udarbejdet som bilag til planforslagene. Der vurderes på påvirkningen af de potentielle levesteder for de to arter, herunder 3 søer navngivet A, B og C. Sø A er beliggende inden for nærværende planområde. Søerne B og C er beliggende umiddelbart uden for nærværende planområde.

Samlet set vurderes det, at planbestemmelserne sammen med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i planområdet, i tilstrækkelig grad vil sikre, at de eksisterende potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke lider skade. Det vurderes desuden, at det mønster af yngle- og rasteområder, som løvfrø og stor vandsalamander er afhængige af (benævnt den økologiske funktionalitet), opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Der vil ikke være en væsentlig påvirkning. Der vil ikke være kumulative effekter, altså en øget påvirkning af løvfrø og stor vandsalamander, ved realisering af lokalplansforslagets bestemmelser. Der er ikke behov for at ændre planbestemmelserne eller plejeplanen for at mindske påvirkningen af yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander eller for at sikre mod forringelse af den økologiske funktionalitet.

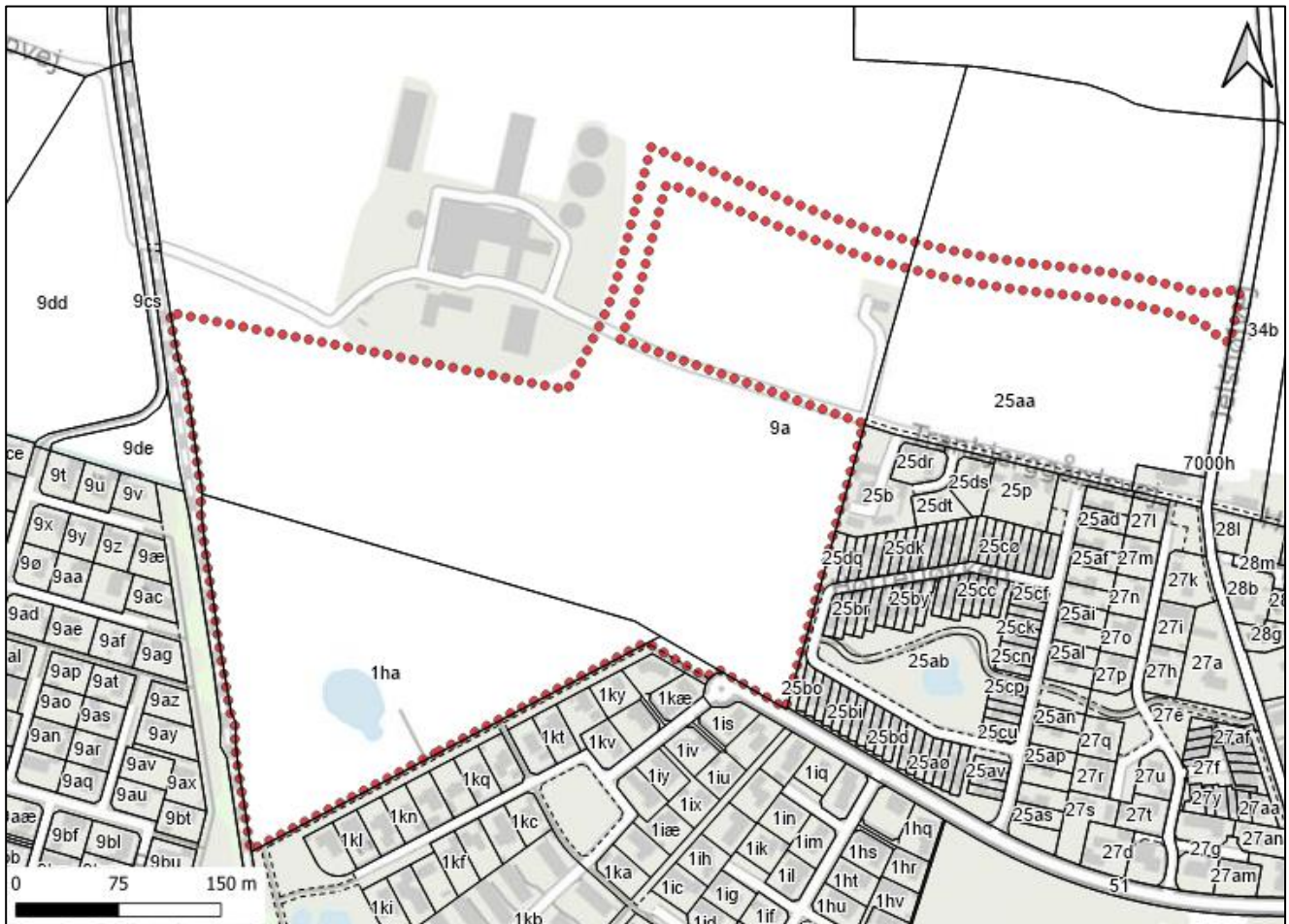
I miljørapporten indgår en vurdering af om der opstår en kumulativ effekt ved realisering af planforslagene, når der samtidig gennemføres boligbyggeri andre steder i Mårslet ved realisering af lokalplan 1094 "Boligbyggeri ved Hørretløkkevej og Jelshøjvej, Mårslet" samt lokalplan 1135 "Mindre boligområde på Obstrupvej 29-33, Mårslet". Der kan blive tale om sammenfald i anlægsperioderne. I miljørapporten indgår desuden en vurdering af om der opstår en kumulativ effekt ved realisering af planforslagene, når der samtidig gennemføres anlæg af Giber Ringvej umiddelbart sydvest om Mårslet. Rapporten konkluderer, at der ikke vil være kumulative påvirkninger fra øvrige planer og projekter, som medfører skade på yngle- og rasteområder eller forringer den vedvarende økologiske funktionalitet for løvfrø og stor vandsalamander i området.

Det anbefales, at Aarhus Kommune fortsætter sin overvågning af løvfrø i de tre vandhuller (A,B og C) og udvider overvågningen til også at omfatte stor vandsalamander. Det anbefales endvidere, at overvågningen med de hidtidige intervaller på tre år intensiveres, så der gennemføres overvågning hvert år til minimum 5 år efter, at planerne er realiseret. På den måde kan Aarhus Kommune følge bestandsudviklingen for løvfrø og stor vandsalamander og effekten af særligt oprensning af eksisterende vandhuller og etablering af nye regnvandsbassiner. Der foreslås ikke yderligere specifik overvågning.

2. Planlægningens indhold og hovedformål

Planlægningen omfatter matrikelnumrene 1ha Mårslet By, Mårslet og en del af 9a og 25aa Mårslet By, Mårslet. Se figur 2-1. Matrikel 1ha er beliggende i byzone og 1ha er kommunalt ejet, mens 9a og 25aa ligger i landzone og er privatejet.

Lokalplanen er udarbejdet grundet et ønske, fra kommunal og privat grundejer, om at anvende området til boligformål. Området har en samlet størrelse på ca. 13,4 ha og er beliggende i den nordlige del af Mårslet. Det forventes at der indenfor området opføres ca. 142 boliger. Lokalplanområdet skal have vejadgang fra en tilslutning til Hørretløkken, samt fra en ny vej der tilsluttes Tranbjerggårdsvej og Jelshøjvej.



Figur 2-1: Nyt lokalplanområde med rød signatur og de omfattede matrikler. © SDFE, WMS-tjeneste, skærmbort dæmpet og matrikelkort. Indeholder data, der benyttes i henhold til vilkår for brug af danske offentlige data.

2.1. Forslag til lokalplan nr. 1115

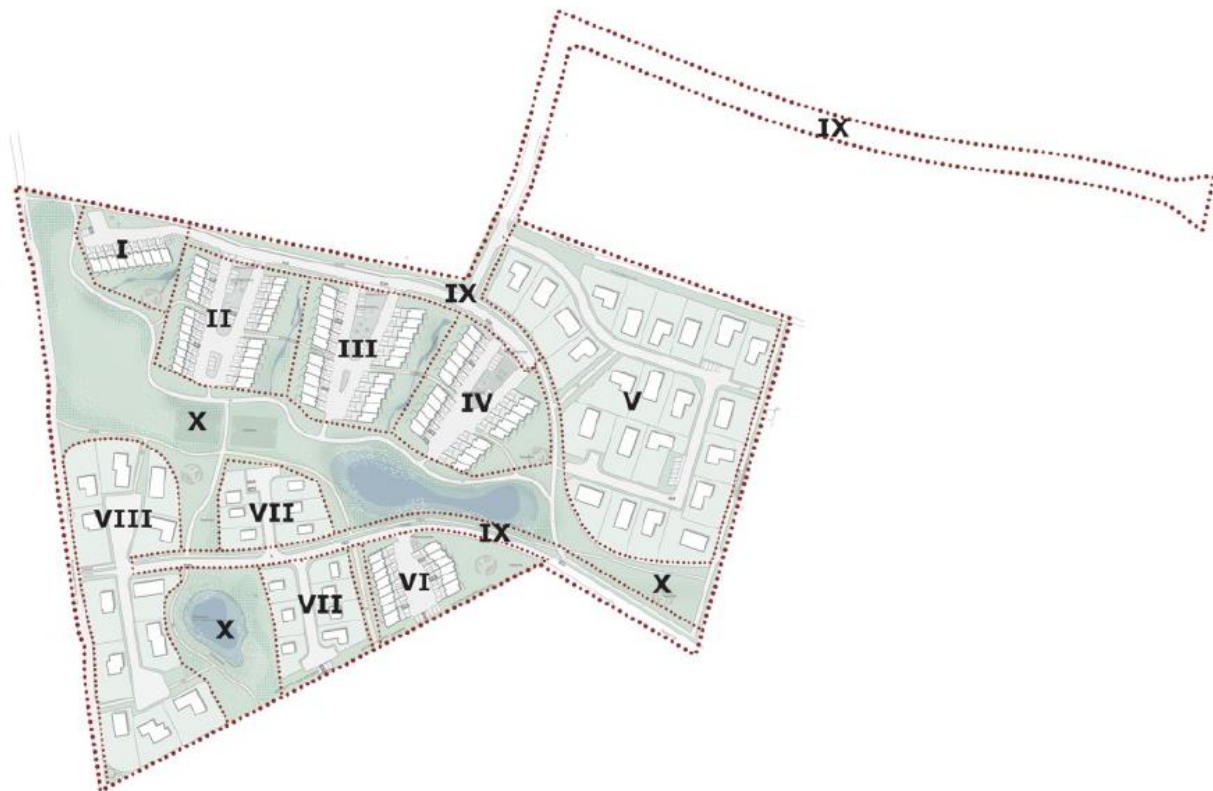
Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende parcelhuse, rækkehuse og enkelte etageboliger. Planens formål er blandt andet at sikre, at ny bebyggelse placeres og disponeres, så den tilpasses landskabet og omgivelserne. Planen skal endvidere sikre gode fælles opholdsarealer for alle beboere i lokalplanområdet.

Lokalplanens formålsparagraffer skal sikre følgende:

- "at området anvendes til blandet boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt etageboliger
- at en del af lokalplanområdets bebyggelse bliver etableret som almene boliger
- at der sikres arealer til vejbetjening af området og til stiforbindelser der forbinder lokalplanområdet internt og til naboområderne
- at der udlægges fælles opholdsarealer i området af høj kvalitet, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, skal være med til at give området et grønt præg
- at der oprettes en samlet grundejerforening for hele lokalplanområdet til at varetage fællesopgaver i området"

Med planforslaget gives der mulighed for boligområder i store dele af lokalplanområdet, med tilhørende veje, stier og parkeringsarealer. Lokalplanområdet vil blive inddelt i 10 delområder, som udlægges til forskellige anvendelser. Det defineres dermed hvorvidt det enkelte delområde skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger, åben-lav boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse i form af mindre kompaktgrunde, fælles opholdsareal eller vejareal. Indenfor delområder med åben-lav bebyggelse fastsættes bebyggelsesprocenten til 30 % for den enkelte ejendom, mens den for delområdet med åben-lav bebyggelse i form af kompaktgrunde fastsættes til 40 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for delområder med tæt-lav bebyggelse fastsættes til 40 % for delområdet som helhed.

Neden for ses en prinsipskitse over lokalplanområdets fremtidige delområder:



Figur 2-2 Oversigt over lokalplanens delområder gengivet fra figur 4 i lokalplanforslaget.

Delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII udlægges til forskellige boligtyper, og delområde IX til vej. Se Figur 2-2. Vejadgang til lokalplanområdet sker ved en tilslutning til Hørretløkken, samt en ny vej der tilsluttes Tranbjerggårdsvej og Jelshøjvej.

I delområde X er der afsat plads til grønt fælles opholdsareal, herunder det eksisterende beskyttede vandhul med nærmeste omgivelser, regnvandshåndtering med nyt regnvandsbassin, grønne rekreative arealer stier og beplantning.

Lokalplanforslaget opstiller bestemmelser for maksimal bygningshøjde, etageantal, karakter og kvalitet af udendørsarealer, overordnet arkitektonisk udtryk samt beplantning. Der opstilles desuden bestemmelser der skal sikre, at bebyggelse opføres med respektafstand til eksisterende bebyggelse syd for området. Byggehøjden vil desuden være begrænset i dette område, for at minimere indkigsgener.

I lokalplanområdet er der et vandhul, som er sikret mod tilstandsændringer gennem naturbeskyttelseslovens § 3. Stor vandsalamander og løvfrø, der begge er anført på bilag IV til habitatdirektivet er registreret i vandhullet. Lokalplanforslaget sikrer bevaring af vandhullet. Aarhus Kommune har udarbejdet en plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander i området, der indgår som bilag til planforslaget.

2.2. Forslag til kommuneplantillæg nr. 15

Lokalplanområdet er lokaliseret i en del af de eksisterende rammeområder 320101BO og 320116BO. Dette er illustreret på Figur 2-3. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med de bestemmelser, der er fastlagt for den gældende kommuneplanramme 320101BO, som lokalplanområdet er beliggende inden. Dette gælder i forhold til bebyggelsesprocent og minimumsgrundstørrelserne for åben-lav bebyggelse. Der er derfor vedtaget Tillæg nr. 15 til kommuneplan 2021 for Aarhus Kommune, med det formål at ændre Kommuneplanens rammeområder og de tilhørende bestemmelser. Vedtagelse af kommuneplantillægget er en forudsætning for vedtagelse af lokalplan 1115.

Realisering af kommuneplantillæg nr. 15 medfører en ændring af rammerne, så de fremadrettet i stort omfang følger lokalplanforslagets afgrænsning.



Figur 2-3: Eksisterende kommuneplanrammer og skitsering af det nye lokalplanområde (stiplet område). Kort lånt fra "Forslag til lokalplan nr. 1115".

Anvendelsen indenfor rammeområdet fastlægges til helårsboligformål, i form af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse samt etagebebyggelse. Rammeområdet 320101BO ligger i byzone. Rammeområdet kan desuden anvendes til offentlige- og erhvervsformål. Rammeområde 320116BO ligger i landzone, men overføres med lokalplanen til byzone. Del af ramme område 320120BO ligger i landzone, men overføres med lokalplanen til byzone.

Den maksimale bygningshøjde angives til 8,5 m og det maksimale etageantal er 2. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Mindst 15% skal udlægges og indrettes til friarealer af forskellig karakter. Grundstørrelsen kan reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til rækkehuse, dobbelthuse eller parcelhuse på mindre grunde.

Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af rammeområdet, hvorfor risikoen herfor skal vurderes nærmere, via undersøgelser af den lokale hydrologi, ved planlægning. I henhold til planlovens §11 b, stk. 14 suppleres rammebestemmelserne desuden med oplysninger om risikoen for oversvømmelse og vurdering af behov for afværgeforanstaltninger.

3. Afgrænsning af emner til behandling i miljørapporten

Ifølge miljøvurderingslovens § 11 skal der forud for udarbejdelse af miljørapporten foretages en afgrænsning af indholdet i miljørapporten. Dette sker ved udarbejdelse af et afgrænsningsnotat, der fastlægger omfanget af miljøvurderingen ud fra de emner der er nævnt i miljøvurderingslovens bilag 4.

Aarhus Kommune har afgrænset miljørapportens indhold til følgende emner:

Bilag IV-arten løvfrø

Bilag IV-arten stor vandsalamander

Den fulde afgrænsning og begrundelserne fremgår af bilag 1.

Aarhus Kommune har vurderet, at følgende myndigheder kan være berørte myndigheder ift. vedtagelsen af lokalplan nr. 1115:

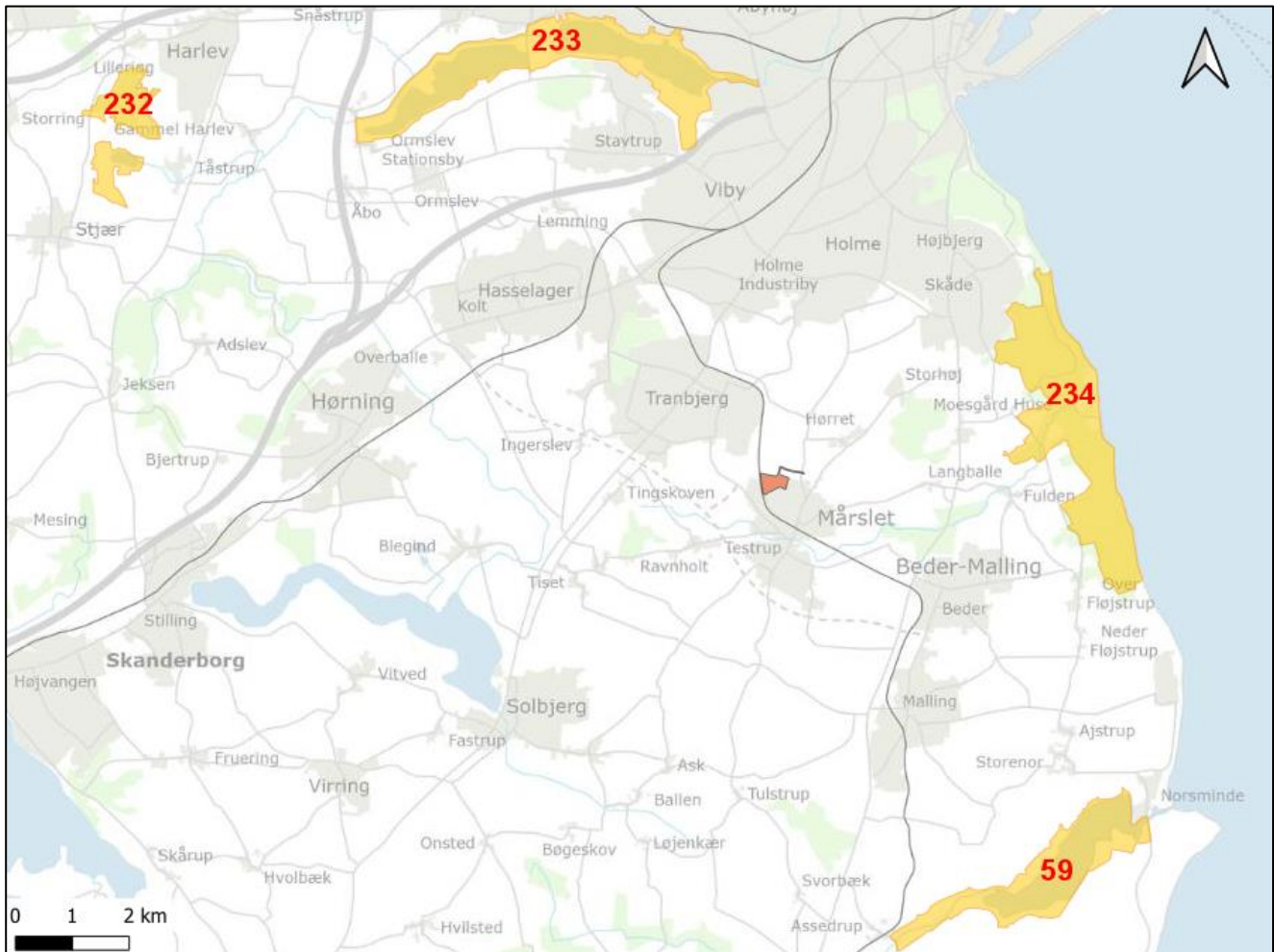
- Miljøstyrelsen

Aarhus Kommune har i perioden 04.11.22 til 21.11.22 gennemført en høring af de berørte myndigheder, vedrørende beslutningen om at miljøvurdere planforslagene, samt afgrænsningen af miljørapportens indhold, efter miljøvurderingslovens § 32, stk. 1 nr. 2. Der er ikke indkommet bemærkninger indenfor høringsperioden, som derfor ikke har givet anledning til ændring af afgrænsningen.

4. Lovgivning

4.1. Natura 2000

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 4,2 km fra nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område H234 (Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker). Bilag IV-arterne odder og stor vandsalamander indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området H234, som ellers udelukkende er udpeget af hensyn til en række naturtyper – herunder kyst- og skovnatur.



Figur 4-1: Planområdet og de omkringliggende Natura 2000-områder. © SDFE, WMS-tjeneste, skærmkort dæmpet og Natura 2000-områder. Indeholder data, der benyttes i henhold til vilkår for brug af danske offentlige data.

På baggrund af afstanden, fra lokalplanområdet til Natura 2000-området, samt projektets omfang og karakter, har Aarhus Kommune vurderet at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

4.2. Naturbeskyttelsesloven og bilag IV-arter

Naturbeskyttelsesloven har til formål at værne Danmarks natur og miljø. Loven omfatter særlig beskyttelse mod tilstandsændringer af en række naturtyper benævnt § 3-områder, disses vilde planter og dyr samt deres levesteder.

Arter på bilag IV til habitatdirektivet og på bilag 3 til naturbeskyttelsesloven er beskyttede efter § 29a og § 30 stk. 2 i naturbeskyttelsesloven. Det er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene i EU er forpligtede til generelt at beskytte. Disse arter betegnes oftest som bilag IV-arter. Det skal sikres, at et projekt eller en plan ikke forårsager forstyrrelse af bilag IV-arten eller bestanden i deres naturlige udbredelsesområde, eller ødelægger eller beskadiger artens yngle eller rasteområder i artens naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Bestemmelserne gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Forudsætningen for dette er, at den økologiske funktionalitet af et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Reglerne gælder uanset, om disse dyr og planter findes inden for eller uden for beskyttede naturområder. Disse bestemmelser fremgår desuden af § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

I lokalplanområdet sydvestlige del, ligger en sø omfattet af beskyttelsen mod tilstandsændringer via naturbeskyttelseslovens § 3. I søen er der registreret bilag IV arterne løvfrø og stor vandsalamander.

Som tillæg til Lokalplan nr. 1115 er der udarbejdet en plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander, som skal beskytte deres habitat både i anlægsfasen og efter planen er realiseret. Jf. afsnit 3.1 skal planens påvirkning på løvfrø og stor vandsalamander undersøges nærmere, for at kunne vurdere hvorvidt der er en væsentlig påvirkning (se miljøvurdering kapitel 7).

Miljøvurderingen vil udgøre en vurdering af hvorvidt realisering af planforslaget medfører forsætlig forstyrrelse af løvfrø og stor vandsalamander samt hvorvidt realisering af planforslaget medfører ødelæggelse eller beskadigelse af arternes yngle- eller rasteområder.

5. Forholdet til anden planlægning

Det er bestemmelserne i miljøvurderingsloven, der sætter rammerne for miljørapportens indhold. Miljøvurderingerne foretages med udgangspunkt i de love og regler, der gælder for de forskellige emner, der indgår i rapporten.

Derudover indgår planen også i et samspil med kommunens overordnede planlægning, som bl.a. omfatter nedenstående planer og strategier.

5.1. Kommuneplan 2017¹

Der tages udgangspunkt i de relevante retningslinjer for denne miljøvurdering.

5.1.1. En grønnere by med mere blåt

Aarhus skal være en grønnere by, hvor de bynære landskaber skal vokse ind i byen og der skal sikres plads til grønne områder. Samtidig skal kvaliteten af de grønne områder øges.

Når der planlægges større byudviklings- og byomdannelsesområder, skal der, jf. retningslinje 23, sikres plads til nye grønne områder med offentlig adgang. Det fremgår i lokalplan nr. 1115, at der i planområdet skal være et større grønt rekreativt friareal med en naturlig og landskabelig engkarakter. For at sikre de grønne kvaliteter, skal der, jf. retningslinje 24, indarbejdes bestemmelser om beplantning i alle lokalplaner. De grønne kvaliteter omfatter; at øge biodiversiteten; bevare og beskytte store og gamle træer; samt at plante nye træer eller etablere anden beplantning som samlet bidrager med grøn merværdi. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette, og indeholder bestemmelser for udformningen og karakteren af de grønne arealer.

Lokalplanen er endvidere omfattet af kommuneplanens retningslinje 25; at der ved al planlægning skal inddrages viden om vandets strømningsveje, og at planlægningen skal bidrage til at styrke og udvikle både eksisterende og nye blå-grønne strukturer ift. rekreativ værdi og klimatilpasningsfunktioner.

5.1.2. Byudvikling

Når der planlægges for større bar-mark arealer, skal det jf. retningslinje 65 ske på baggrund af en sammenfattende planlægning der indtænker sammenhængen til det omkringliggende område.

¹ Aarhus Kommune, Kommuneplan 2017 via link <http://reader.livedition.dk/aarhuskommune/835/>

Den nordlige del af planområdet er landbrugsareal og anvendes aktuelt til dyrkning af korn. Retningslinje 79 omhandler inddragelsen af landbrugsareal til andre formål, og hvordan der bør tages hensyn til berørte jordbrugsejendomme.

5.1.3. Vandet

Aarhus Kommune ønsker at regnvand håndteres lokalt på overfladen, på en måde hvor regnvandet og anlæggene fremstår som attraktive dele af byområderne. Jf. retningslinje 128 bør planlægningen sikre, at der etableres få, men store, regnvandsbassiner. Retningslinje 129 giver mulighed for, at bassinerne kan etableres som fælles bassin for flere lokalplanområder.

Det fremgår af lokalplan nr. 1115, at regnvandshåndtering i form af bassin og arealer der kan oversvømmes i tilfælde af skybrud, etableres som en del af landskabets naturlige lavninger.

Dele af planområdet er udpeget som oversvømmelsestruet. Når der planlægges i oversvømmelsestruede områder, skal der, jf. retningslinje 131, tages hensyn til oversvømmelsesrisiko, både indenfor planområdet og i de tilgrænsende områder. Det fremgår af lokalplanen, at terrænreguleringer indenfor planområdet er nødvendige. Indenfor oversvømmelsestruede områder, skal der jf. retningslinje 132 godtgøres for, at ændringer i terræn ikke forværrer risikoen eller medfører oversvømmelser andetsteds.

Ifølge retningslinje 134 skal det undersøges hvorvidt området har en afhjælpende funktion ved oversvømmelser, før end det må ændres fysisk. Ved planlægning for byggeri og terrænregulering skal det, jf. retningslinje 136, desuden vurderes hvordan fysiske ændringer vil påvirke vandets strømningsveje ved skybrud, og hvorvidt en ændring af strømningsvejene vil medføre risiko for oversvømmelser af bebyggede arealer og hotspots. Jf. retningslinje 137, skal det sikres at ændring af strømningsveje ikke øger risikoen for skader ved oversvømmelser opstrøms og nedstrøms for et planområde. Samtidig bør uhensigtsmæssige strømningsveje justeres, så risiko for skader minimeres.

Det fremgår af lokalplanforslaget at håndtering af overfladevand sker under hensyntagen til de naturlige strømningsveje inden for planområdet og regnvand håndteres i en naturlig lavning. Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for lokalplanområdet vedlagt i bilag 2.

5.1.4. Naturen

I planområdet ligger et vandhul som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, hvorfor planlægningen er omfattet af retningslinje 162 der fastlægger at det beskyttede vandhul skal bevares, og at tilstanden ikke må ændres.

Når der planlægges for byudvikling, grønne områder, friluftsliv og klimatilpasning, skal naturområder og -sammenhænge, jf. retningslinje 163, bevares og indgå i byområderne som et værdifuldt aktiv, ved at sikre den biologiske mangfoldighed.

Det følger af lokalplanforslaget, at vandhullet skal bevares og der er udarbejdet en plejeplan for planområdet der skal sikre den biologiske mangfoldighed og særligt levesteder for løvfrø og stor vandsalamander.

5.2. Sektorplaner

Tabel 5-1: Vejledende parkeringsnorm for bilparkering i zone 2.

	Norm for bilparkering	Letbane-norm for bilparkering
Åben-lav og tæt-lav, uden fællesparkering	2	1½
Åben-lav og tæt-lav, med fællesparkering	1½	1
Etageboliger	1	½
Boliger mindre end 60 m²	0,5	0,25
Boliger mindre end 40 m²	0,1666	0,125

Tabel 5-2 Vejledende parkeringsnorm for cykelparkering i zone 2.

	Norm for cykelparkering
Åben-lav og tæt-lav	Udenomsrum
Etageboliger	4 pr. 100 m ² + 2 specialcykel / ladcykel pladser pr. 1000 m ²
	Overdækningskrav: 50%
Kollegier	1½ pr. boligenhed
	Overdækningskrav: 50%

Der er i lokalplan nr. 1115 angivet bestemmelser for antal p-pladser i de forskellige delområder. Disse er præsenteret i nedenstående tabeller.

Tabel 5-3 Antallet af planlagte p-pladser, angivet i lokalplan nr. 1115

	Delområde I, II, III, IV og VI	Delområde V og VII	Delområde VIII
Tæt-lav bebyggelse	1 p-plads pr. bolig, og min. 5 fælles gæstepladser pr. delområde, dog min. 3 i delområde I		
Etageboliger	0,5 p-plads pr. bolig		
Etageboliger <60 m²	0,25 p-plads pr. bolig		
Åben-lav		1 p-plads pr. bolig, og min. 3 fælles gæstepladser pr. 6 boliger	2 p-pladser pr. bolig som skal etableres på egen grund

Tabel 5-4 Antallet af planlagte p-pladser, angivet i lokalplan nr. 1115

	Delområde I, II, III, IV og VI	Delområde V og VIII	Delområde VII
Tæt-lav bebyggelse	1 p-plads pr. bolig, og min. 5 fælles gæstepladser pr. delområde, dog min. 3 i delområde I		
Etageboliger	0,5 p-plads pr. bolig		
Etageboliger <60 m²	0,25 p-plads pr. bolig		
Åben-lav		2 p-pladser pr. bolig	1 p-plads pr. bolig, og et antal fælles gæstepladser

5.2.1. Et grønnere Aarhus – Aarhus Kommunes politik for naturen og det grønne²

Visionen er, at Aarhus Kommune skal være en grøn og naturrig kommune, med høj biodiversitet i alle typer af grønne områder. For at skabe en bedre by for alle, skal naturen og det grønne indtænkes i byudviklingen. Aarhus Kommune ønsker at bidrage til at vende nedgangen i den biologiske mangfoldighed, ved at standse tabet af levesteder for de vilde dyr, planter og andre organismer.

Et af indsatsområderne i politikken omhandler det grønne i byen. Her er ambitionen at grønne elementer skal bidrage til bedre mikroklima, og medvirke til at vandløb belastes mindre, ved at holde på vandet. De grønne elementer skal skabe værdi for mennesker, planter og dyr, ved at bidrage til byens udtryk samt agere som fødekilde og levested. Målene relaterer sig til tilgængeligheden af grønne områder, beplantning og bevaring af bytræer, bevaring og udvikling af grønne områder, samt at alle nye byudviklingsområder skal bidrage til et grønnere Aarhus med mere kvalitet og variation. En af Aarhus Kommunes prioriteringer er, at skabe gode livsvilkår for planter og dyr i byen ved at give plads til bynatur og naturlige processer.

² Aarhus Kommune, Et grønnere Aarhus – Aarhus Kommunes politik for naturen og det grønne via link https://www.aarhus.dk/media/53129/et-groennere-aarhus_071220.pdf

Et andet indsatsområde relaterer sig til naturen i det åbne land, og omfatter indsatser for naturens kvalitet og kvantitet. Der præsenteres et ønske om at bevare den eksisterende natur, og skabe flere og bedre levesteder samt bedre spredningsmuligheder for planter og dyr. Aarhus Kommune præsenterer det som en prioritering, at øge naturtilstanden og biodiversiteten på kommunalt ejede, naturbeskyttede arealer.

5.2.2. Spildevandsplan 2021-2026³

Lokalplanområdet er i Spildevandsplan 2021-2026 udlagt som et planlagt kloakopland, der forventes at blive tilsluttet kloakforsyningen med både regn- og spildevandssystem.

Nye lokalplanområder udføres som udgangspunkt med adskilt regnvands- og spildevandskloak. Det fremgår af spildevandsplanen, at private regnvandsanlæg, såsom regnbede og rørbassiner, som udgangspunkt skal dimensioneres så overløb til terræn højst sker hvert tiende år.

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan, stilles der krav om at projektudvikler skal udarbejde en regnvandshåndteringsplan. Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for lokalplanområde 1115 Mårslet, som er vedlagt som bilag 2.

5.3. Eksisterende lokalplaner

Der er ikke nogen eksisterende gældende lokalplaner i planområdet.

6. 0-alternativet

0-alternativet svarer til den situation, hvor planforslaget ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med et sandsynligt fremtidigt alternativ. De foreslåede ændringer holdes op imod den nuværende miljøtilstand tillagt den udvikling, der kan forventes under alle omstændigheder.

Inden for lokalplanområdet er der i dag dyrket mark med sædskifte og omlægning med forskellige afgrøder på matr. 9a Mårslet By, Mårslet, og på den nord- og vestlige del af matr. 1ha Mårslet By, Mårslet. Den østlige del af matr. 1ha har siden omkring år 2000-2002 (jf. luftfotos fra området) henligget udyrket med græs- og urtevegetation, som har engpræg, men ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. På dette areal ligger et §3-beskyttet vandhul, hvor i der er registreret løvfrø og stor vandsalamander. Vandhullet er anlagt i 2000-2002 som et regnvandsbassin i forbindelse med udstykningen og byggemodningen af boligområdet Hørretløkken beliggende sydøst for nærværende lokalplanområde.

Vandhullet er i dag under tilgroning i bredbladet dunhammer, og kun en mindre del af vandfladen er fri. Vandhullet er derfor på vej til at udvikle sig til at være uegnet som ynglevandhul for løvfrø og stor vandsalamander.

Hvis den foreslåede plan for området ikke gennemføres, vil de nuværende dyrkede områder fortsat kunne anvendes landbrugsmæssigt. Det sandsynlige scenarie vil være, at landbrugsdriften fortsætter uændret. Det antages samtidig at vandhullet og de nære omgivelser vil forblive et vandhul under tilgroning i høje urter omgivet af græs- og urtevegetation. Tilgroning af vandhullet vil fortsætte hvis der ikke igangsættes plejetiltag.

³ Aarhus Kommune, Spildevandsplan 2021-2026 via link https://www.aarhus.dk/media/78830/spildevandsplan_2021-2026-vedtaget-25-maj-2022.pdf

7. Planens påvirkning på bilag IV-arter

Århus Kommune har i afgrænsningen til nærværende miljørapport vurderet, at der skal foretages en vurdering af, om realisering af planforslagene kan påvirke bilag IV-arterne løvfrø og stor vandsalamander. Det skyldes, at det ved en screening ikke var muligt på forhånd at udelukke, at realisering af planerne vil kunne skade yngle- eller rasteområder for disse bilag IV-padder, eller forringe områdets økologiske funktionalitet for arterne.

7.1. Løvfrø - biologi og status

Løvfrø er fredet og på Den danske Rødliste 2019 i kategorien "Næsten truet". Arten har tidligere været udbredt overalt på nær Vest-, Midt-, og Nordjylland og findes i dag primært i Sydøstjylland, på Als, Lolland, Bornholm, og enkelte steder på Fyn og Sjælland. Historisk set er løvfrø gået meget tilbage og det formodes, at de er forsvundet fra 97% af de vandhuller, hvor den fandtes i tilbage i 1950 (Kåre Fog, Adam Schemedes and Dorthe Rosenørn De Lasson, 2001). Populationen omkring Århus stammer formentlig fra udsætning ved Moesgård i 1985 (Naturhistorisk Museum Aarhus, Tilgået 2022).

Løvfrø er Danmarks mindste padde og bliver højest 4-5 cm lang og kendes meget let på sin lille størrelse, og på den glinsende klare og ensfarvede grønne hud samt på, at den klatrer i buske og på tæernes hæfteskiver. Løvfrøen har en lille tætbygget krop med ret tynde for- og bagben, som trækkes tæt ind under kroppen under hvile.



Figur 7-1 Løvfrø. Foto © Peter Søgaard, Aarhus Kommune, gengivet fra "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet.

Løvfrøen har en række krav til de vandhuller den yngler i. Vandhullet skal være solbeskinnet med en lavvandet bredzone rig undervands- og flydebladsvegetation med lunt, rent vand uden fisk. Derfor er lavvandede, tidvise vandhuller og oversvømmelser på afgræssede arealer optimale, men arten yngler dog i mange forskellige typer vandhuller og vådområder, ofte nye vandhuller. Tilgroning med sumpplanter reducerer ynglesuccessen, da det skygger og nedsætter temperaturen. Arten har brug for flere egnede vandhuller indenfor kort afstand. Mellem vandhullerne skal der være velegnede levesteder, som kan bruges som spredningskorridorer mellem vandhullerne.

Løvfrøen er derfor følsom over for påvirkning af levende hegn, krat og skovbryn, da den opholder sig dér og søger føde en stor del af året, og benytter disse som spredningsveje. I yngletiden opholder de sig ofte nær ynglevandhullerne, men hannerne vandrer nogle gange frem og tilbage mellem vandhullet og levestederne på land i aften- og nattetimerne. Yngletiden er ca. fra april/maj til juni/juli. Hunnerne lægger op til 1500 æg, dog oftest mindre, de lægges som små kompakte klumper der fæstnes til vandplanter lidt under vandoverfladen. Hver klump er ca. 2-3 cm i diameter og kan indeholde op til 130 æg. Æggene er udsatte og ædes af en del forskellige dyr, især mosesnegle, men også vårfluelarver og haletudser, specielt af butsnudet frø. Larverne ædes af blandt andet stor vandkalv og også stor vandsalamander kan tage mange haletudser af løvfrø. Hundestejler tager larverne når de stadig er ret små og større fisk af enhver slags vil udrydde løvfrøhaletudserne fuldstændigt. Haletudserne er ekstra udsatte, da de især søger deres føde i de øvre vandmasser og ved vandoverfladen, hvilket gør dem til et let offer. Haletudserne går på land i juli-august måned. Der er flere forskellige ting, som kan true løvfrøen og deres naturlige fjender er for de voksne individer snog, fasan m.fl..

Uden for yngletiden opholder løvfrøen sig i vegetationen i levende hegn, krat og skovbryn, og søger føde klatrende primært på brombærbuske, men også ofte tjørn, gedeblad, hunderose, slåen og hassel. Derfor navnet løvfrø. Den er, som den eneste danske padde, i stand til at klatre på lodrette flader. Vegetationen skal gerne være solbeskinnet med mange blomstrende arter, som tiltrækker byttedyr. Også uden for yngletiden kan størstedelen af individerne findes inden for 100 m fra ynglestedet. Er der mangel på egnede rasteområder kan de vandre flere kilometer væk, og det er derfor vanskeligt at afgrænse deres rasteområder.

Om vinteren fra midt september/midt oktober til midt april/midt maj, graver løvfrøer sig ned og går i dvale, oftest nær ynglevandhullerne. Vinterdvale kan ligeledes foregå i huller i jorden, hulheder i træer eller huse, stengærder eller lignende.

7.2. Stor vandsalamander - biologi og status

Stor vandsalamander findes i det meste af Danmark, men er fåtallig i Vestjylland og Vendsyssel, og mangler på flere øer. Arten er mest almindelig i det sydøstlige Danmark (Naturbasen.dk, 2021). I den østlige del af Danmark er arten almindelig og findes i 10-50% af alle vandhuller. I den sydøstlige del af Danmark indfinder arten sig som regel hvis der graves nye vandhuller, eller eksisterende renses op. (Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet, 2007). Stor vandsalamander er omfattet af habitatdirektivets bilag II og IV, og er fredet i Danmark.

Stor vandsalamander er mørkegrå, sortbrun eller sort, den har hvide vorter især på kroppens sider og gul-orange bug med store sorte pletter, og længden af det voksne dyr er ca. 10-16 cm. Den kendes fra de to andre salamanderarter i Danmark på den vortede hud. I yngletiden har hannen en høj, takket rygkam. Arten er et rovdyr, der lever af smådyr både i vand og på land, f.eks. dafnier, vandlopper, haletudser, snegle, orme og insekter. Arten bevæger sig langsomt, og er, især i vådt vejr, god til at klatre på lodrette flader (Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet, 2007).

Stor vandsalamander lever primært i solbeskinnede, rene vandhuller med god undervandvegetation og oftest uden fisk, som æder paddernes æg og yngel. Vandhullerne kan variere i størrelse, men er ofte mindre end 100 m². Stor vandsalamander er i højere grad knyttet til vandhuller på næringsrig jord end lille vandsalamander, hvilket også betyder at den kan være ret almindelig i mere opdyrkede arealer og er ligeledes oftere knyttet til vandhuller der ligger i forbindelse eller i nærhed af enten skov eller menneskeboliger eller andre områder med egnede skjul, f.eks. krat og haver. Stor vandsalamander kan derfor også findes i f.eks. kældre og udhuse. I landfasen er arten aktiv om natten og under fugtige forhold, ellers gemmer den sig f.eks. i huller i jorden eller under grene og andre former for dødt ved (Kåre Fog, Adam Schemedes and Dorte Rosenørn De Lasson, 2001). De bevæger sig sjældent mere end 250 m fra yngle-vandhullerne. Juvenile eksemplarer kan kolonisere nye vandhuller i en afstand på op til 1 km, hvis der er gode forhold mht. skjul og fødesøgning på spredningsvejene.

Om efteråret finder salamandrene steder, hvor de kan overvinde frostfrit f.eks. under dødt ved, brændestakke, kældre, udhuse eller brønde. Det er vanskelig at afgrænse præcise områder, da arten opholder sig spredt på forskellige egnede steder (Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet, 2007). I marts-april kommer de frem fra dvalen og opsøger igen ynglevandhullerne for at lægge æg. I lune vintre kan enkelte individer af stor vandsalamander dog vandre til vandhullerne så tidligt som januar, selvom æglægningen først foregår senere. De lægger æggene ved at folde vegetation sammen om ægget. Dette kan være submers forglemmigej, manna-sødgræs eller debris af f.eks. bred- eller smalbladet dunhammer. I løbet af en sæson lægger hunnen 200-400 æg, og i nogle tilfælde op til 700. Larverne forvandles til voksne salamandre i sensommeren eller efteråret, og går på land. I enkelte tilfælde kan larver der ikke når at forvandle sig overvinde i vandhullerne, for så at gå på land året efter. Nyforvandlede dyr overvintrer i jordhuller eller evt. i vandet.

Stor vandsalamander er gået tilbage i antal på landsplan, mens den forekommer almindelig i de enkelte områder af landet, hvor den trives. Dette skyldes sandsynligvis, at arten er følsom overfor forurening af vandet gennem overgødskning, prædation fra fisk og ænder, overskygning af vandhullet, bebyggelse i omgivelserne og øget trafik (Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet, 2007), (Kåre Fog, Adam Schemedes and Dorthe Rosenørn De Lasson, 2001).



Figur 7-2 Stor vandsalamander fundet ved Hørning i 2020. Foto Sandie Lykke Pedersen, NIRAS A/S.

7.3. Metode og datagrundlag

Metoden for vurderingerne af påvirkningen af løvfrø og stor vandsalamander vil dreje sig om at fastslå, om realisering af bestemmelserne i lokalplanforslaget vil medføre skade på yngle- og rasteområder for arterne, eller forringe den vedvarende økologiske funktionalitet af lokalplanområdet for løvfrø og stor vandsalamander.

Lokalplanens bestemmelser er inddelt i 16 emner, men ikke alle er relevante i forhold til påvirkning af løvfrø og stor vandsalamander. I afsnit 7.5 gennemgås de relevante bestemmelser og deres konsekvenser for arternes yngle- og rastesteder og det samlede områdes vedvarende økologiske funktionalitet vurderes.

Nærværende miljørapport er udarbejdet på baggrund af eksisterende data om forekomst af løvfrø og stor vandsalamander fra offentlige tilgængelige kilder på Arter.dk og Naturbasen.dk (Licens E03/2014) tilgået i september-oktober 2022, samt data udleveret af Aarhus Kommune.

Ud over vandhullet inden for lokalplanområdet er to andre vandhuller i nærområdet relevante i forhold til vurderingen af påvirkningen af løvfrø og stor vandsalamander, da der tidligere er registreret løvfrø i disse, og de kan være del af et sammenhængende økologisk netværk. Vandhullerne kaldes hhv. A, B og C, og deres placering ses på nedenstående kortudsnit gengivet fra Aarhus Kommunes "Plejeplan for løvfrø" i lokalplanområdet.



Figur 7-3 De tre vandhuller i nærområdet, hvor der er registreret løvfrø. Kort gengivet fra Aarhus Kommunes "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet. © SDFE, WMS-tjeneste. Indeholder data, der benyttes i henhold til vilkår for brug af danske offentlige data.

7.3.1. Løvfrø

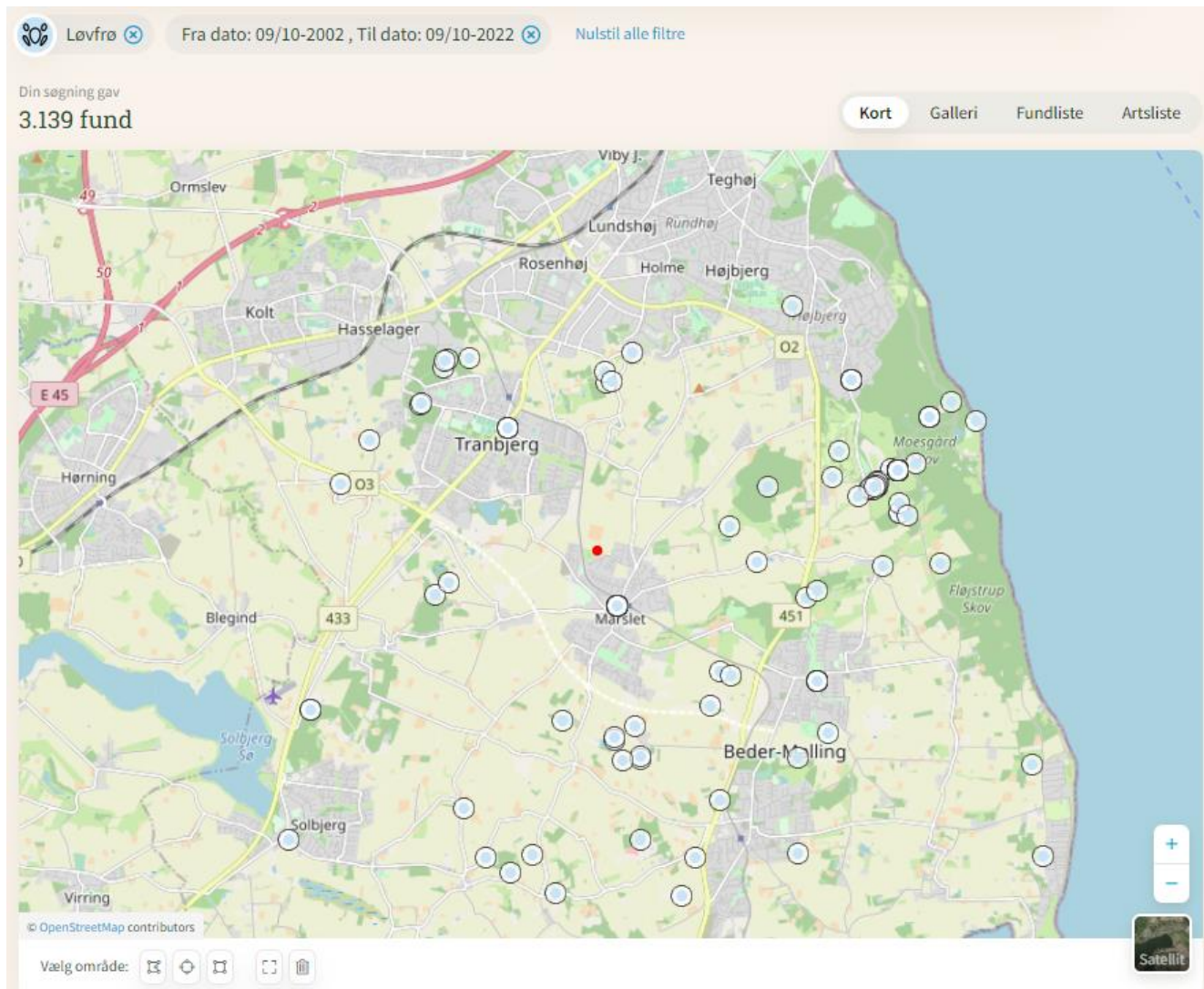
Aarhus Kommune gennemfører registreringer af deres beskyttede naturtyper mindst hvert 5. år, og vandhullerne i lokalplanområdet er blevet besigtiget og løvfrø eftersøgt jf. Teknisk Anvisning nr. 17 – Overvågning af padder. Eftersøgningen er foregået ved lytning efter kvækkende hanner hvert 3. år, i 2007, 2010, 2013, 2016, 2019 og 2022.

Tabel 7-1 Aarhus Kommunes registreringer af løvfrø i vandhullerne i nærområdet siden 2007.

	2007	2010	2013	2016	2019	2022
A	0	3	3	4	2	0
B	0	4	19-32	0	0	0
C	3-4	0	0	0	0	0

At løvfrø et eller flere år ikke er registreret på en lokalitet betyder dog ikke nødvendigvis, at den ikke længere findes på lokaliteten. Der kan være mange forskellige årsager til, at man ikke finder tilstedeværende frøer. De er små, svære at se og det kan være svært at ramme det tidspunkt, hvor de kvækker. Selv om tidspunktet og forholdene tilsyneladende er optimale, er det ikke sikkert at de kvækker, men det er dog en relativt sikker registreringsmetode.

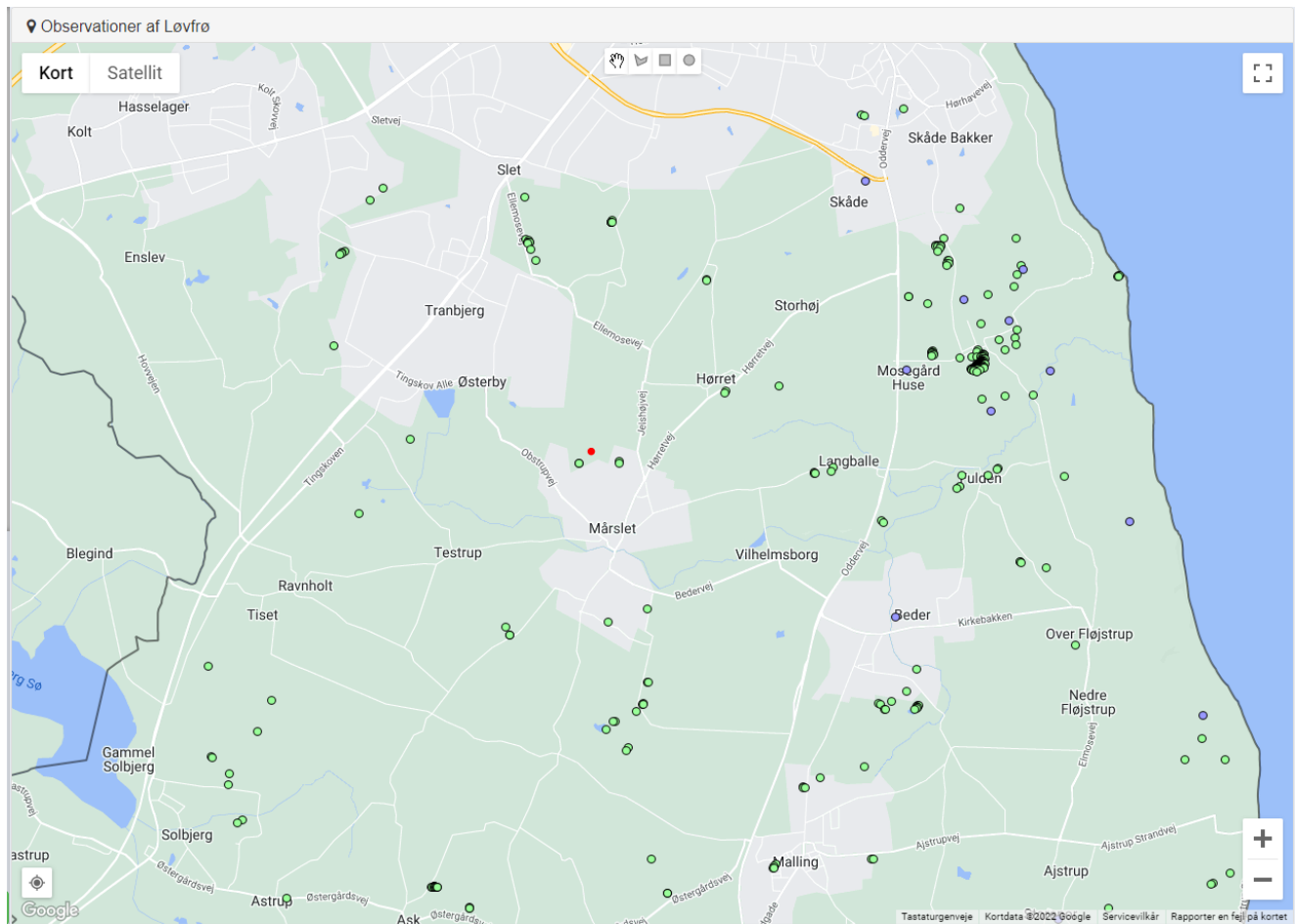
På Arter.dk findes der ikke registreringer af løvfrø i de tre vandhuller ved en søgning inden for de sidste 20 år, men der er registreret løvfrø i alle retninger rundt om lokalplanområdet. De nærmeste registreringer i Mårslet by er fra 2015, men i juni 2021 er løvfrø registreret ved Hørret ca. 1,5 km øst for lokalplanområdet og i 2022 i Hørret skov ca. 2,5 km nordøst for lokalplanområdet. De fleste registreringer i området er dog fra 2011-2015.



Figur 7-4 Udklip fra Arter.dk af en søgning på registreringer af løvfrø de seneste 20 år. Lokalplanområdet er markeret med en rød prik.
[Arter - Samler viden om Danmarks natur.](#)

På Naturbasen.dk er der ligeledes en række registreringer af løvfrø i området omkring Mårslet de seneste 20 år, og i vandhul A, inden for lokalplanområdet, er løvfrø registreret i hhv. 2014 og 2015 af private personer. I 2014 blev der observeret 2 og hørt 6 kvækkende, og 2015 er det angivet, at det lød som om der var mange kvækkende løvfrøer.

I vandhul B er løvfrø registreret i 2014 og 2016 jf. Naturbasen.dk. Begge gange var der tale om en enkelt kvækkende han.



Figur 7-5 Udklip fra Naturbasen.dk af en søgning på registreringer af løvfrø de seneste 20 år. Lokalplanområdet er markeret med en rød prik. [Søgekort - NIRAS \(naturbasen.dk\)](#).

På baggrund af de registrerede forekomster af løvfrø, vurderes det at være sandsynligt, at arten yngler i de tre vandhuller, men at de lokale bestande er små. Arten er derfor sårbar overfor forringelser af vandhullerne som ynglested, af vandhullernes omgivelser som levested udenfor ynglesæsonen, samt af en svækkelse af spredningskorridorerne mellem vandhullerne. Vandhullernes tilstand er beskrevet under eksisterende forhold i afsnit 7.4, hvor det fremgår, at alle tre vandhuller er ved at gro til og blive skygget i en sådan grad, at de ikke længere egner sig som ynglested for løvfrø, da vandet bliver for koldt. Dette kan være årsagen til, at der ikke er registreret nogen løvfrøer i 2022, trods eftersøgning. Der er en vis sandsynlighed for, at der ikke er nogen løvfrøer i området i øjeblikket.

Fra de tre vandhuller er der mindst 1,2 km til de nærmeste vandhuller med en nuværende, kendt bestand af løvfrø ved Hørret. Arealerne imellem er henholdsvis intensivt drevne landbrugsarealer og bebyggede/befæste arealer, og dermed ikke oplagte spredningskorridorer for løvfrø.

7.3.2. Stor vandsalamander

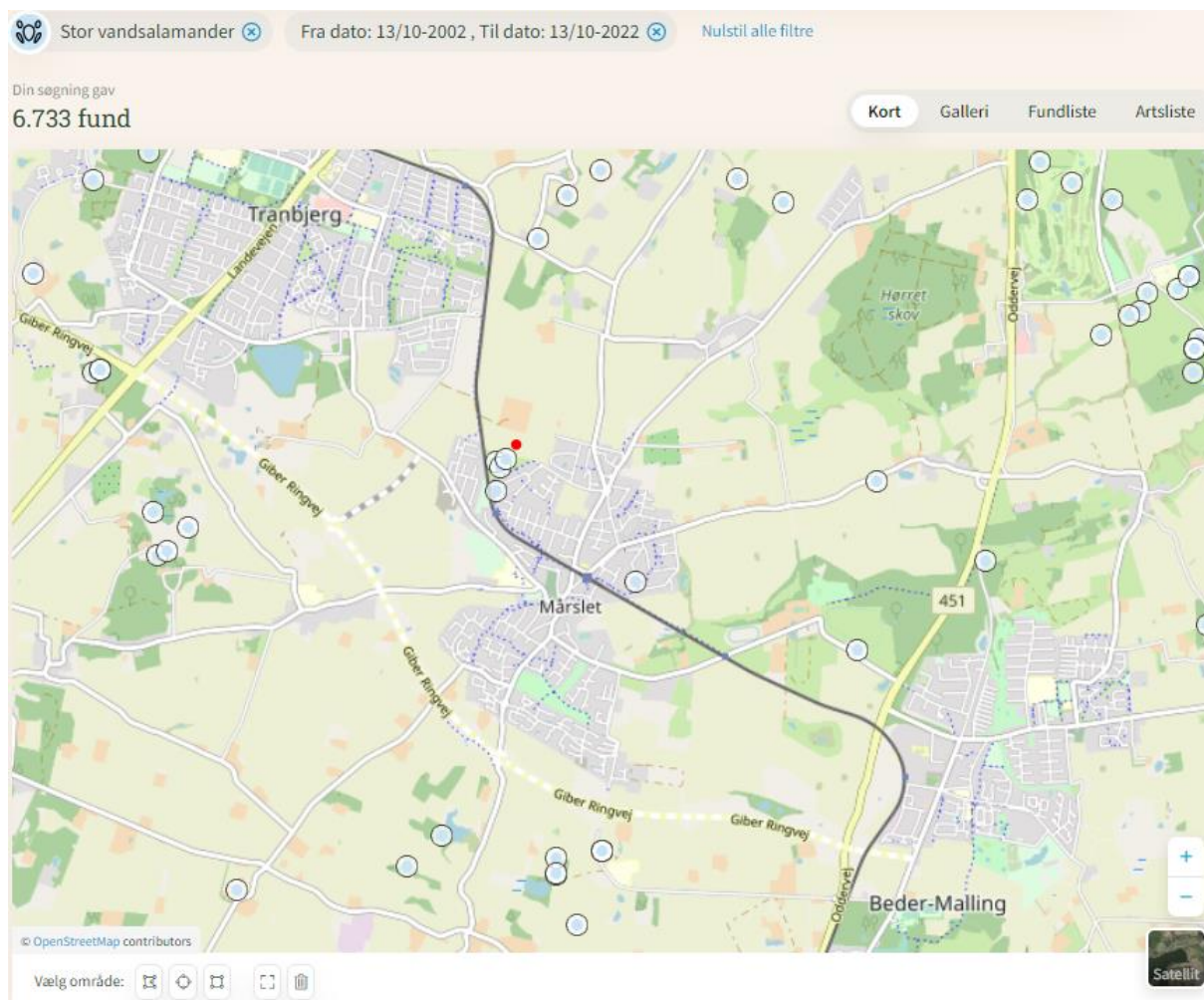
Aarhus Kommune har følgende registreringer af stor vandsalamander i lokalområdet:

Tabel 7-2: Aarhus Kommunes registreringer af stor vandsalamander i vandhullerne i nærområdet i 2021.

2021	
A	Få larver
B	Ikke observeret
C	Få larver og enkelte juvenile

På Arter.dk fremgår det, at stor vandsalamander er registreret i vandhul A i lokalplanområdet og vandhul C syd for d. 2/8- 2021 af Aarhus Kommune. Private har registreret den tæt på vandhul A hhv. d. 16.5.2021 med beskrivelsen "Meget almindelig også i tilstødende villahaver uden for ynglesæsonen, inkl. om vinteren, hvor de skjuler sig rundt omkring" og d. 28.3.2022 "Stor vandsalamander fundet tæt på søen, på vej fra stendige efter at have været i hi".

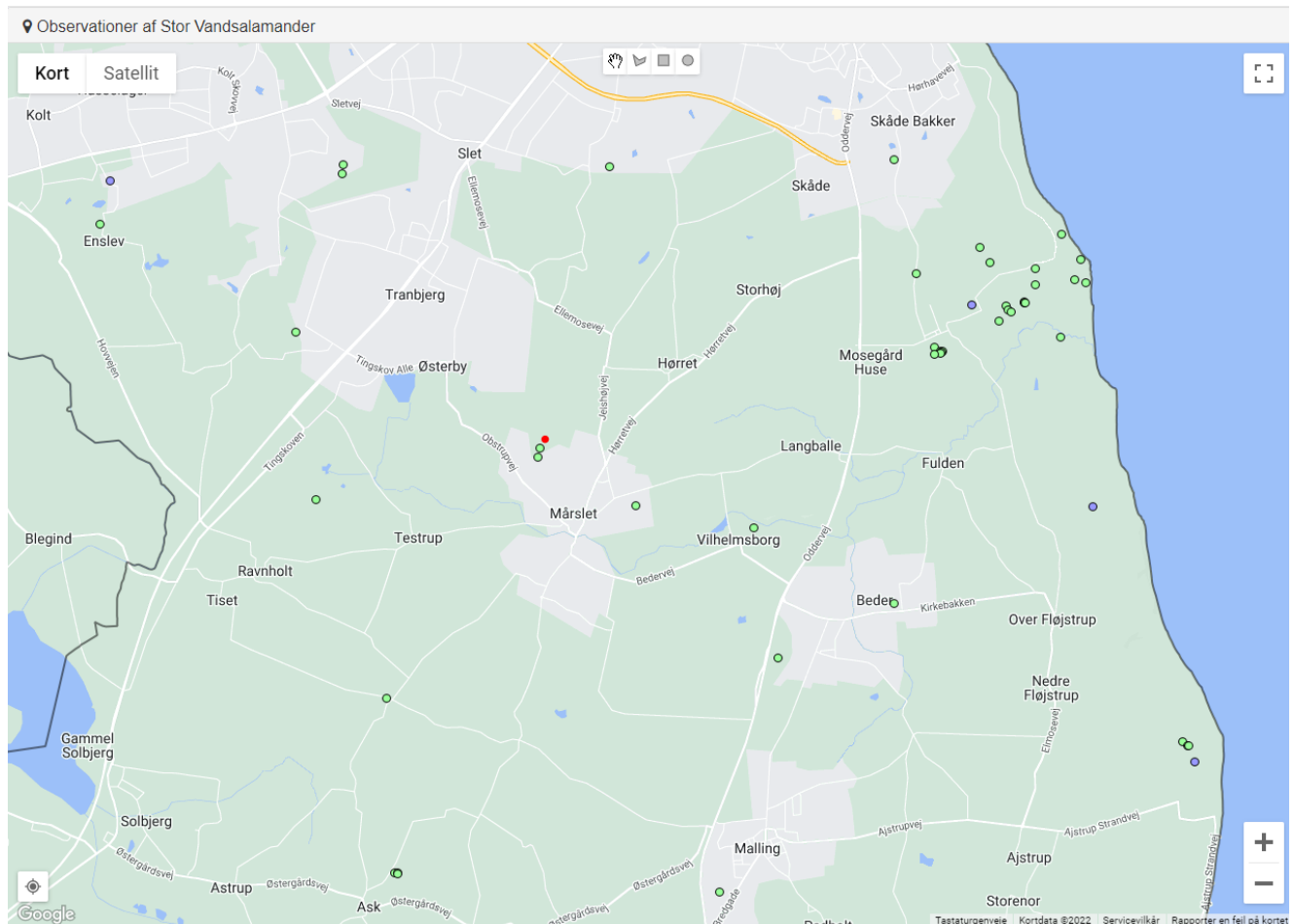
Stor vandsalamander er desuden fundet i den østlige del af Mårslet i 2021, og ellers er der de senere år primært registreringer nord og øst for Mårslet.



Figur 7-6 Udklip fra Arter.dk af en søgning på registreringer af stor vandsalamander de seneste 20 år. Lokalplanområdet er markeret med en rød prik. [Arter - Samler viden om Danmarks natur](#).

På Naturbasen.dk er stor vandsalamander registreret ved vandhul A i 2015 (1 hun), og i 2016 er det angivet at der er set 50 voksne individer lige uden for lokalplanområdet. Måske et udtryk for, at man ofte ser den i området, snarere end at man har fundet så mange på én gang.

Derudover er stor vandsalamander registreret i den østlige del af Mårslet i 2019 og 2020, og adskillige steder i området syd for Aarhus de senere år. Arten forventes at være relativt udbredt på egnede levesteder i området. Særligt vandhul A er velegnet for stor vandsalamander, om end under tilgroning. På baggrund af registreringerne vurderes stor vandsalamander at have en bestående bestand med relativt lille ynglesucces i vandhul A og C.



Figur 7-7 Udklip fra Naturbasen.dk af en søgning på registreringer af stor vandsalamander de seneste 20 år. Lokalplanområdet er markeret med en rød prik. [Søgekort - NIRAS \(naturbasen.dk\)](#).

7.4. Eksisterende forhold

Inden for planområdet er der i dag hhv. dyrket mark med sædskifte og omlægning med forskellige afgrøder i hele den nordlige del af lokalplanområdet, dvs. på matr. 9a Mårslet By, Mårslet, og på den nord- og vestlige del af matr. 1ha Mårslet By, Mårslet.

I dag er den eneste beplantning inden for planområder et læbælte mod øst og en række vejtræer mod nord langs Tranbjerggårdsvej. Det står to mindre birketræer i det sydvestlige hjørne.



Figur 7-8 Ortofoto fra 2022 af lokalplanområdet og de tre vandhuller. © SDFE, WMS-tjeneste, ortofoto 2022. Indeholder data, der benyttes i henhold til vilkår for brug af danske offentlige data.

Den østlige del af matr. 1ha har siden omkring år 2000-2002 (jf. luftfotos fra området) henligget udyrket med græs- og urtevegetation, som har engpræg, men ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. På dette areal ligger det §3-beskyttede vandhul A, hvor i der er registreret løvfrø og stor vandsalamander. Vandhullet er anlagt i 2000-2002 som et regnvandsbassin i forbindelse med udstykningen og byggemodningen af boligområdet Hørretløkken beliggende sydøst for nærværende planområde.

Området er besøgt i oktober 2022. Vandhul A er i dag under tilgroning i bredbladet dunhammer, og kun en mindre del af vandfladen er fri. Dette er med til at sænke vandtemperaturen, og bidrager til at nærringsstofbelaste vandhullet på sigt. Vandhullet er derfor ved at udvikle sig til at være uegnet som ynglevandhul for løvfrø og stor vandsalamander, som kræver lysåbne forhold for at vandet kan varmes tilstrækkeligt op. Der er tidligere registreret krebseklo i vandhullet, men arten blev ikke genfundet ved besigtigelse i oktober 2022. Der vokser bl.a. manna-sødgræs, brudelys, glanskapslet siv, kær-snerre, kryb-hvene og spids spydmos i vandkanten. Vandet er klart, men der er ud over tilgroningen i bredbladet dunhammer, også en del liden andemad og korsandemad. Der blev observeret adskillige brune frøer, formentlig butsnudet frø, samt (mosesnegle (sp), bugsvømmere og en rød libel sp.)



Figur 7-9 Vandhul A inden for lokalplanområdet med omkringliggende græsareal set fra øst mod vest. Foto NIRAS A/S.

Vandhullerne B og C ligger i grønne arealer i boligområder, lige som vandhul A kommer til at ligge ved realisering af lokalplansforslaget. De ligger uden for selve planområdet, men er del af nærværende vurdering, da de ligger mindre end 100 m fra planområdet, og fordi der ligeledes er registreret løvfrø i disse tidligere, og stor vandsalamander i vandhul C. Det er derfor sandsynligt, at de tre vandhuller tilsammen er del af et netværk af levesteder for eventuelle løvfrøer og store vandsalamandere i området. Stor vandsalamander stiller, ligesom løvfrø, høje krav til vandets renhed, men forekommer også i vandhuller der er overskyggede og er derfor knap så afhængige af en højere vandtemperatur. Vandhuller der enten er dybe eller overskyggede vil oftest kun fungere som opholdssted for voksne individer af stor vandsalamander og ikke som ynglested. På baggrund af dette er det sandsynligt, at de tre vandhuller enten fungerer som opholdssted eller ynglested for arten.

På baggrund af ortofoto gennemgang samt besigtigelse af stedet i oktober 2022 vurderes det, at alle vandhullerne er mindre egnede som ynglelokaliteter for løvfrø med den nuværende tilstand. Bredzonen rundt om vandhul C syd for lokalplanområdet er over årene groet til i bl.a. flere arter af pil, birk, hassel og ask, og vandhullet er i sin nuværende tilstand overskygget af den omgivende vegetation. Rigtig meget løv falder ned i vandhullet, som derfor i øjeblikket er næsten fyldt op af nedfaldsløv og slam. Vandhullet består af to dele, som er i nogenlunde samme tilstand. I den ene del vokser gul iris, og i den anden en population af dyndpadderok. I begge er der liden andemad og en del stor mosnegl. Der er næsten ikke fri vandflade i nogen af vandhullets dele, og de fremstår derfor som mindre egnede eller ligefrem uegnede som ynglelokalitet for løvfrø og stor vandsalamander. Registreringerne af løvfrø i vandhul C er sket umiddelbart efter en oprensning og rydning af vegetation på bredden (jf. ortofotos).



Figur 7-10 Vandhul C den østlige del, næsten opfyldt af løv og slam. Set fra nord mod syd. Foto NIRAS A/S oktober 2022.

Vandhul B er på ortofoto fra foråret 2022 ved at gro til i liden andemad, hvilket er bekræftet af den konsulent der besøgte vandhullet for Aarhus Kommune i sommeren 2022, og NIRAS i oktober 2022. Her var vandhullet helt dækket af liden andemad, og der er begyndende tilgroning i dunhammer hele vejen rundt langs bred den, og enkelte steder opvækst af pil. Liden andemad er med til at sænke vandtemperaturen, da den skygger for solens opvarmning af vandspejlet. Dette kan være en god forklaring på, hvorfor der ikke er observeret nogen yngleaktivitet i vandhul B i 2022. Vandhullet er etableret som et regnvandsbassin i 2007-2008, og registreringerne af løvfrø er sket i årene frem til 2016, da vandhullet var nyt. Ved besigtigelsen i 2022 blev der fundet vandbænkebidere, som kan leve i selv ret forurenet vand, vandet var under andemaden relativt klart, men med en dårlig lugt, og bunden dækket af sort slam. Vandhullet forekommer næringsstofbelastet.



Figur 7-11 Vandhul B øst for lokalplanområdet set fra syd mod nord. Foto NIRAS A/S oktober 2022.

Generelt fremstår vandhullerne i forringet tilstand ift. at være egnede ynglevandhuller for løvfrø. Det er dog sandsynligt, at der særligt i vandhul A kan forekomme en begrænset yngleaktivitet. Det vurderes derfor at være yderst vigtigt, at der fremadrettet er fokus på at forbedre vandhullernes tilstand som ynglevandhuller for løvfrø og stor vandsalamander.

Der er i dag forbindelse mellem vandhul A og vandhul B via græsarealet ved vandhul A, den dyrkede mark og fællesområdet ved vandhul B, eller alternativt via eksisterende hække og haver. Det samme gælder vandhul C. Der er flere veje og stier mellem vandhullerne. Se Figur 7-12.



Figur 7-12 Foto taget i skellet mellem boligområdet ved vandhul B (bag fotografen) og den dyrkede mark i lokalplanområdet (forrest i billedet). Vandhul A ligger bag bakken bagerst i billedet. Foto NIRAS A/S 2022.



Figur 7-13 Mindre grønt område mellem boligområdet ved Hørretløkken og lokalplanområdet bagerst i billedet. Området er bevokset med vilde græsser og urter, og der er opsat små insekthoteller. Foto NIRAS A/S 2022.

7.5. Vurdering af planbestemmelsernes virkninger

I det følgende vurderes de relevante, konkrete planbestemmelseres konsekvenser for yngle- og rasteområderne for løvfrø og stor vandsalamander, og for den fortsatte økologiske funktionalitet af lokalplanområdet og den økologiske sammenhæng, som de tre eksisterende vandhuller i området udgør.

Med udgangspunkt i beskrivelse af arterne og metoden i afsnit 7 vil vurderingerne i dette afsnit have fokus på om realisering af planforslagene kan ske, samtidig med at følgende forhold er opfyldt for løvfrø og stor vandsalamander.

Vurderingerne vil have fokus på at sikre, at:

- De eksisterende og nye vandhuller etableres og/eller fastholdes som egnede ynglevandhuller
 - o Dvs. lysåbne, lune vandhuller med færrest mulige fjender
- Der er tilstrækkelige egnede raste- og fødesøgningssteder omkring vandhullerne
 - o Solbeskinnet bevoksning af blomstrende urter, buske og træer
- Der er egnede skjul og muligheder for dvale i nærområdet
 - o Stendynger, kvasbunker, løs bar jord mv.
- Der er mulighed for spredning mellem de eksisterende vandhuller, de nye regnvandsbassiner samt til og fra området
 - o Sammenhængende natur/grønne arealer med ovenstående elementer mellem eksisterende vandhuller.

7.5.1. Område og opdeling

Bestemmelserne vedrørende lokalplanområdets afgrænsning, opdeling, zonestatus, samt at der er landbrugspligt på Matr. 9a indtil den tages i brug til lokalplanens bestemmelser, vurderes ikke at kunne have skadelig effekt på løvfrø eller stor vandsalamander, arternes yngle- og rastesteder eller det samlede områdes økologiske funktionalitet for arten. Det skyldes bl.a. at der i opdelingen er taget hensyn til de eksisterende naturværdier og vandhullet med omgivelser, samt at der er sikret forbindelse til de nærliggende vandhuller, som kan være del af samme økologiske netværk. Indvandring til vandhullerne vurderes fortsat at være mulig gennem grønne kiler mellem delområderne, levende hegn, samt kommende haver og hække.

7.5.2. Anvendelse

Anvendelsen af delområderne I-IIIIV til boligformål til hhv. tæt-lav og åben-lav bebyggelse, samt delområde IX til befæstelse af vejanlæg vurderes ikke at skade løvfrø og stor vandsalamander, deres yngle- og rasteområder, eller områdets økologiske funktionalitet for arten. Bestemmelserne påvirker ikke vandhullet, som potentielt er ynglested for løvfrø og stor vandsalamander. De arealer, som udlægges til boligområder, er i dag for langt størstedelens vedkommende dyrket mark, eller for mindre deles vedkommende græs- og urtevegetation. Løvfrø opholder sig helst nær vandhullet, hvor de nære omgivelser bevares som i dag, eller klatrende i bevoksning af buske og træer. Dyrkede marker har derfor ikke ret høj værdi for løvfrø. Stor vandsalamander benytter heller ikke i stor stil marker og lysåbne arealer. Derimod vil den andel af beboelsesområderne, som udgøres af haver kunne benyttes til fødesøgning, skjul og spredningsveje, da der vil være en højere andel af beplantning og arter, som tiltrækker insekter, end på åben, dyrket mark. Der vil formentlig også blive flere egnede steder at gå i hi end på bar mark. Særligt stor vandsalamander observeres ofte i haver og beboelsesområder nær egnede vandhuller.

Ifølge fællesbestemmelser for de delområder, som er udlagt til boligformål, kan der *"placere mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering."* Dette har ubetydelig påvirkning for løvfrø og stor vandsalamander.

Delområde X, som omfatter vandhullet omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, er "udlagt til friarealer, herunder fælles opholdsareal for samtlige beboere i lokalplanområdet, stier, samt til regnvandshåndtering i form af åbent regnvandsbassin, skybrudsarealer og vandrender." Anvendelsen af det beskyttede vandhul A vil ikke ændres som følge af vedtagelse af planbestemmelserne. For at sikre den økologiske funktionalitet af området for løvfrø og stor vandsalamander har Aarhus Kommune udarbejdet en plejeplan for de grønne arealer i lokalplanområdet. Det fremgår af "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" at "Ved indretning af området, skal vandhullet derfor oprenses, så vandspejlet igen bliver solesponeret af hensyn til padderne." Endvidere indføres pleje af vandhullet løbende efter behov, med henblik på at fastholde det i en lysåben tilstand, som egner sig som ynglelokalitet for løvfrø og stor vandsalamander. Dette vil om noget påvirke det potentielle yngleområde og nærmeste omgivelser positivt.

De øvrige dele af delområdet vil gå fra at være enten dyrket mark eller græs- og urtevegetation, til at være grønne friarealer med en stor andel græs- og urtevegetation, samt beplantning og tidvist fugtige arealer med naturpræg til regnvandsopsamling. Denne ændring af anvendelse vurderes at have en mindre, positiv påvirkning på løvfrø, da der vil blive bedre mulighed for at klatre i vegetationen, flere hjemmehørende blomstrende træer og buske som tiltrækker insekter og et større areal, som tidvist er fugtigt. Særligt sidstnævnte vil også være en fordel for stor vandsalamander.

Der vil muligvis blive mere forstyrrelse i området som følge af, at det bliver et rekreativt fællesareal beregnet til ophold for børn og voksne. Men der er allerede i den nuværende situation, mulighed for færdsel omkring vandhullet, da området grænser til eksisterende boligområder og der går en sti tæt forbi. Løvfrø og stor vandsalamander vil ofte være aktiv i aften- og nattetimerne og vil skjule sig ved vandhullet eller i træer og buske i dagtimerne. Arterne vurderes derfor ikke at lide skade som følge af øget rekreativ anvendelse af området.

7.5.3. Trafikforhold

Bestemmelserne vedrørende trafikforhold omhandler hvor og hvordan adgangsvejene til de kommende beboelsesområder tilsluttes. Fra nord vil vejene i de kommende boligområder i delområde I-V tilsluttes Jelshøjvej. Fra syd vil delområderne IV-IIIIV tilsluttes via Hørretløkken. Endvidere omhandler bestemmelserne stiforbindelser, som skal forbinde mellem lokalplanens delområder, og mellem lokalområdet og de eksisterende tilstødende boligområder.

Lokalplanområdet afgrænses i forvejen af en sti mod sydøst, som også fungerer som adgangsvej til vedligeholdelse af vandhullet i lokalplanområdet, samt af en vej mod nord. Vejudlæggene i lokalplanområdet vil i nogen grad opdele området, og resultere i en form for barriere for løvfrø, og i mindre grad stor vandsalamander. Løvfrø kan sagtens forcere vejene, uanset belægning, men den klatrer hellere i beplantningen. Der er dog en risiko for begge arter ved at krydse veje og stier, da de kan blive kørt over eller trådt på.

Det følger af planbestemmelse § 10.17 i lokalplanforslaget, at lokalplanområdet skal indrettes og plejes i overensstemmelse med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander", samt af § 10.22 at der skal etableres faunapassage og paddehegn, for at sikre hensynet til løvfrø og stor vandsalamander. Paddehegn opsættes langs med vejen på begge sider, på det sted, hvor vejen krydser den grønne forbindelse mellem arealet hvor vandhullet (A) ligger og den øvrige del af det grønne fællesareal i lokalplanområdet, hvor der bl.a. etableres nye regnvandsbassiner. Paddehegnet skal forhindre at løvfrø og stor vandsalamander krydser kørebanen, og i stedet lede padderne ned gennem en faunapassage under vejen. "Med etableringen af en ny vej vanskeliggøres spredningen mellem vandhul A og B. Der skal derfor etableres en faunapassage. Passagen udformes som en B2 dvs. firkantet eller halvrund rørunderføring med en højde på min. 0,55 meter og en bredde på min. 1,0 meter samt spærreflade jf. vejdirektoratets anbefalinger for paddepassager. På begge sider af vejen, skal der etableres paddehegn med udhæng og U-formede afslutninger så padder sluses mod underføringen."



Figur 7-14 "Bilag til plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander indenfor lokalplan 1115 – Tranbjerggård" viser en principkitse for boligområder, vejudlæg, stier og grønne arealer, samt plan for beplantning, lysåbne arealer, faunapassage, paddehegn mv.

En anden mulig spredningsvej mellem vandhul A og B, eller fra A til det østlige af de nye regnvandsbassiner, er via de grønne bæltter der er angivet i delområde VI og VII langs den eksisterende sti ved den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Se Figur 7-14. På dette sted, ved den nye tilslutning til Hørretløkken kort efter rundkørslen, er det blevet vurderet, at der ikke vil være gavn af en faunapassage, da det vil være umuligt at sikre, at padderne ikke bliver fanget på vejbanen i stedet for at blive led under vejen, og padderne i høj grad vandrer i de mørke timer, hvor der er mindst trafik.

At padderne ikke fanges på kørebanen eller falder i regnvandsriste i kørebanen sikres bedst muligt gennem lokalplanbestemmelsen i §§ 10.23 og 10.24 samt plejeplanen, hvor der står, at "veje skal etableres uden kantsten eller med kantsten, som er skrå med hældning mod vejen, så padder ikke fanges på vejbanen. Riste i vejen rykkes 20 cm ud fra kanten, så risikoen for at padderne falder i minimeres."

Løvfrø er dog mere tilbøjelig til at klatre i vegetationen, end at bevæge sig langs jorden. Det vurderes derfor at være vigtigt, at der skabes sammenhængende, egnet beplantning som sikrer muligheden for indvandring til området og spredning mellem vandhullerne i nærområdet. Plejeplanen udstikker ligeledes retningslinjer for beplantningen i lokalplanområdet. Dette beskrives i afsnit 7.5.6. Det vurderes derfor, at tiltagene samlet set sikrer, at bestemmelserne vedr. udlægning af vejarealer ikke skader yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander, eller forringer områdets økologiske funktionalitet for arterne.

7.5.4. Teknisk forsyning og anlæg – herunder regnvandsbassiner og vandhuller

Bestemmelserne vedr. teknisk forsyning og anlæg vedrører bl.a. belysning af veje og stier, som skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende. Dette bidrager også til at tilgodese løvfrø og stor vandsalamander, som muligvis kan blive generet af kunstigt lys nær ynglevandhullet i aften og nattetimer. Det fremgår af retningslinjerne i "Plejeplanen for løvfrø og stor vandsalamander", at der ikke må opsættes belysning andre steder, end ved veje og stier, og på stier nær vandhuller og regnvandsbassiner skal der være tale om lave lamper med nedadrettet lys eller orienteringsbelysning nedfældet i belægningen. Dermed vil lyspåvirkningen være meget lokal på stierne, og ikke nær vandhullerne. I delområde X ved vandhul A føres der en sti i randen af området, og ikke tæt på vandhullet. En eventuel lyspåvirkning vil derfor være lille og ubetydelig, og vil ikke påvirke yngle- og rastesteder for løvfrø og stor vandsalamander, eller forringe den økologiske funktionalitet af området for arterne.

Der er desuden bestemmelser i Lokalplanforslagets §§ 10.25-10.27 om etablering af anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet i form af regnvandsbassiner og åbne vandrender, som *"skal udformes som rekreative elementer med landskabelige udtryk"* og *"udføres med flade skråninger på 1:5 -1:10 af hensyn til padder."*

Indenfor planområdet etableres to bassiner samt et mellemliggende areal, som til hverdag anvendes rekreativt (boldbaner), og oversvømmes i ekstremnedbørssituationer. Bassinerne skal håndtere tagvand og vand fra befæstede arealer. Arealet øst for boldbanerne skal rumme det ene bassin og samtidig kunne fungere som spredningskorridor for løvfrø og stor vandsalamander mellem vandhul A og B.

I lokalplanen er der taget hensyn til løvfrø og stor vandsalamander ved at regnvandsbassinerne, tilledningen i vandrender og de grønne arealer omkring bassinerne vil blive anlagt og udformet *"...som et lysåbent englandskab med et lavt plejeniveau og en tydelig naturlig og vild karakter. Området beplantes med træer og buske samt blomstrende græsser, stauder og urtebræmmer af hjemmehørende og stedstypiske arter, der understreger engkarakteren..."* jf. lokalplanbestemmelse § 10.3. Bestemmelser omkring beplantning er vurderet i afsnit 7.5.6.

Plejeplanen for løvfrø og stor vandsalamander indeholder ligeledes bestemmelser for både det eksisterende vandhul A, og for de nye regnvandsbassiner, som skal etableres i lokalplanområdets delområde X. Bestemmelserne for det eksisterende, beskyttede vandhul er beskrevet i afsnit 7.5.6.

Ved indretning af de nye regnvandsbassiner skal følgende jf. plejeplanen opfyldes:

- *"Det østligste af de to nye bassiner skal være etableret mindst 1 år før der foretages oprensning af vandhul A.*
- *Nye bassiner skal indrettes med så flade brinker som praktisk muligt og ikke over 1:5.*
- *Brinker anlægges med råjord uden plantning eller såning.*
- *Det østligste af de to nye vandhuller skal have permanent vandspejl dvs. det må ikke være sommerudtørrende.*
- *I hvert af de nye vandhullerne placeres mindst 5 større sten på så lav vanddybde at de rækker op over vandspejlet.*
- *Syd for det østlige vandhul, skal der etableres og vedvarende opretholdes mindst 2 mindre dynger af sandjord og sten samt mindst 2 kvasbunker. Hvert element skal have en størrelse på mindst 6 m² eller opdeles i flere mindre områder.*
- *Arealerne må ikke befæstes eller bebygges."*

Ved driften af regnvandsbassinerne skal de jf. plejeplanen vedligeholdes, så de er lysåbne med soleksponeret brink, og oprenses jævnligt, så sumpvegetation ikke dækker størstedelen af vandfladen. Dette skal ske skånsomt og uden for paddernes yngletid.

Lokalplanområdets nye bassiner forventes at udvikle sig til beskyttet natur indenfor en forholdsvis kort årrække. Enhver ændring af tilstanden vil herefter kræve forudgående dispensation fra Aarhus Kommune. Under forudsætning af,

at vandkvaliteten bliver tilstrækkelig god, må det ligeledes forventes, at løvfrø og stor vandsalamander vil sprede sig til de nye bassiner. Regnvandsbassiner er ofte udmærkede levesteder for padder, og de ovenstående tiltag vurderes at skabe gode forudsætninger for, at de nye bassiner kan blive levesteder for padder.

De nye regnvandsbassiner og åbne render til tillædning af overfladevand vil forventeligt bidrage med nye potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander, og være med til at fastholde og sandsynligvis forbedre den økologiske funktionalitet af lokalplanområdet for padderne, sammen med de eksisterende vandhuller i området. Vandhul A i lokalplanområdet er beskrevet i afsnit 7.5.6 under lokalplanbestemmelserne for beskyttede naturtyper.

7.5.5. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne vedrørende bebyggelsens omfang og placering sikrer, at bebyggelsesprocenten hhv. er maks. 40 og 30 procent i de forskellige delområder, samt at der bygges inden for udpegede byggefeltet. Dette sikrer grønne arealer og passager mellem bygningerne, som vil sikre potentielle rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander, og sikre mulighed for spredning gennem delområderne.

Det er desuden i § 8.11 bestemt, at der ikke må placeres bebyggelse inden for delområderne IX og X, som er hhv. vej-areale og det grønne fællesareal.

De arealer, som bebygges og befæstes, vil ikke på sigt have særlig stor værdi for løvfrø eller stor vandsalamander, bortset fra sprækker og hulheder, som kan fungere som skjul og dalesteder. Den dyrkede mark, som udgør en stor del af arealet i dag, har dog heller ikke nogen særlig værdi for arterne, og med de mange tiltag der er gjort i de grønne områder, nye potentielle yngle- og rasteområder der tilføres området som en del af vedtagelsen af lokalplanen, vurderes bestemmelserne vedr. bebyggelsens omfang og placering ikke at skade yngle- og rasteområder eller den økologiske funktionalitet af lokalplanområdet for løvfrø og stor vandsalamander.

7.5.6. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Ifølge lokalplanbestemmelserne skal de ubebyggede opholdsarealer, dvs. *"private haver og terrasser, som mindre fælles opholdsarealer i forbindelse med de enkelte delområder, samt som et stort grønt fællesareal i områdets midte"* udgøre mindst 50 % af det samlede lokalplanområde, og mindst 5% af hver bolig-delområde skal være fælles opholdsareal.

For den centrale del af delområde X, fællesområdet kaldet engen, er der opstillet en række bestemmelser for området struktur, beplantning, artssammensætning og pleje: *"Engen etableres som et lysåbent englandskab med et lavt plejeniveau og en tydelig naturlig og vild karakter. Områdets skal beplantes med blomstrende græsser, stauder og urtebræmmer af hjemmehørende og stedstypiske arter, der understreger engkarakteren."*

Der er krav til, at hhv. de tørre og de fugtige dele skal tilsås med min. 10 forskellige blomstrende urter og græsser. *"Herudover skal området beplantes med lave træer og buske samlet i øer og som solitære beplantninger af karaktertræer- eller buske. Træer og buske skal bestå af min. 5 forskellige hjemmehørende arter som eksempelvis pil, skovelm, spidsløn, rødæl, hvidtjørn, mirabel og lign. arter."* Der er endvidere krav om at der plantes min. 25 træer og 50 buske, og af "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" fremgår det endvidere, at de skal beskæres så lidt som muligt, og at det i så fald skal ske i vinterperioden, hvor løvfrø ikke opholder sig i beplantningen. Også lege- og aktivitetsområder skal have eng-præg og beplantes med hjemmehørende træer og buske, og kun boldbanerne slås oftere end to gange årligt. Også de bolignære opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende træer og 25 % skal være buske og stauder med bær og forskellige blomstringstidspunkter.

Desuden etableres der en række læhegn og vejtræer, og eksisterende læhegn og vejtræer i området bevares. Afgrænsning af haver og terrasser skal være bøgehæk.

Lokalplanforslaget sikrer dermed, at der er et større grønt, sammenhængende område inden for lokalplanområdet, som tilbyder en både eksisterende og på sigt nye yngle- og rasteområder i form af vandhuller, og beplantning til fødesøgning, skjul og spredning. Det er del af bestemmelserne både i lokalplanforslaget og plejeplanen hvilke arter af hjemmehørende træer og buske, som gavner løvfrø mest. Det vil være en fordel for arten, at der tilføres velegnede rasteområder i form af buske og træer i området, frem for den nuværende mark og græsmark.

Desuden fremgår det af lokalplanbestemmelse § 10.17 at *"Lokalplanområdet skal indrettes og plejes i overensstemmelse med Plejeplanen bilag 5 (til lokalplanforslaget), sådan at den økologiske funktionalitet for løvfrøen og stor vandsalamander sikres."*

Det eksisterende vandhul i lokalplanområdet, vandhul A, og dets nærmeste omgivelser, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og beskyttet mod tilstandsændringer. Det fremgår af planbestemmelse § 10.18, at vandhullet skal bevares og *"Der må ikke udledes drænvand fra dyrkede arealer eller overfladevand fra omkringliggende befæstede arealer til vandhullet. Der må ikke udsættes dyr i vandhullet, og der må ikke opsættes småbygninger såsom andehuse eller fodres i eller nær vandhullerne."* Af § 10.19 følger, at *"Der må ikke udstykkes ejendomme inden for 10 m afstand til vandhullet."* Dette er med til at sikre, at det potentielle yngle- og rasteområde ikke lider skade.

Videre er det i lokalplanbestemmelse § 10.20 fastlagt, at *"Der skal udlægges areal til spredningskorridor med en placering som angivet på kortbilag 3 – Grønne områder. Spredningskorridoren skal som angivet i Bilag 5 - Plejeplan bestå af en sammenhængende beplantning i hele arealets længde, der indrettes og vedligeholdes som naturlignende krat/levende hegn. Beplantningen i spredningskorridoren skal bestå af buske og træer af hjemmehørende arter som brombær, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, gedeblad, benved, alm. hyld, tørst, hassel, blågrøn rose og hunderose. Mellem buske og træer etableres urte/græsvegetation. Som beskrevet ovenfor vurderes dette at være en forbedring i forhold til de eksisterende forhold."*

"Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet indeholder yderligere bestemmelser for de grønne områder i lokalplanen (delområde X), samt det eksisterende vandhul A. Ifølge "Plejeplanen for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet er det forbudt at:

- *"Udsætte eller fodre fisk, ænder eller andre dyr*
- *Opsætte broer, platforme eller andre anlæg såsom andehuse*
- *Plante eller så*
- *Klippe/slå/beskære.*
- *Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Vandløb kan dog meddele dispensation til plejetiltag, som vurderes at forbedre områdets naturtilstand."*

Der vil opsættes informationsskilte om ovenstående.

Det er desuden beskrevet i plejeplanen, at der kun kan ske yderligere tilladning af drænvand eller overfladevand fra tagflader eller befæstede arealer under forudsætning af at vandhullets naturtilstand - herunder vandkvaliteten - ikke forringes. Plejeplanen sikrer samtidig, at vandhullets opland ikke ændres via ændret dræning af området eller ændringer i tilladningen af overfladevand.

På baggrund af udtalelse fra den konsulent, som har besigtiget de eksisterende vandhuller A, B og C både i 2022 og tidligere, samt besigtigelse i oktober 2022 vurderes det, at status i vandhullerne p.t. er, at de er under tilgroning i en sådan grad, at de ikke har været egnede som ynglested for løvfrø i år. Løvfrø er særligt en varmekrævende art på den nordlige grænse af dens udbredelse, og det er derfor meget vigtigt, at vandhullerne holdes lysåbne, så solen kan opvarme vandet. Plejeplanen angiver derfor, at *"Ved indretning af området, skal vandhullet derfor oprenses, så vandspejlet igen bliver soleksponeret af hensyn til padderne."* og der skal i tillæg udlægges en eller flere større natursten på lavt vand i, hvor solen kan opvarme stenen og afgive varme til vandet, til gavn for bl.a. yngel af løvfrø og stor vandsalamander, men også vandinsekter.

Desuden skal vandhullet fremadrettet holdes lysåbent og egnet for løvfrø og stor vandsalamander, og oprensning ved behov.

Tiltagene i de beskyttede vandhuller kræver dispensation fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Vandløb, og to af de eksisterende beskyttede vandhuller ligger uden for lokalplaneområdet, og lokalplanen kan derfor ikke regulere tiltag i disse vandhuller. En dispensation til oprensning af vandhul af vil jf. plejeplanen indeholde vilkår om, bl.a. at oprensningen skal ske uden for paddernes yngletid og under hensyn til planten krebseklo, som er værtsplante for bilag IV-arten grøn mosaikgoldsmed, og vokser i vandhullet.

§§ 10.25-10.27 fastlægger, som beskrevet i afsnit 7.5.4, at der skal udlægges et areal på terræn i det grønne fællesareal til regnvandsbassin, og åbne vandrender, som skal føre overfladevand fra tagflader i delområde I, II, III og IV til regnvandsbassinet. Disse udformes med et landskabeligt udtryk og med mulighed for at forsinke regnvandet. Se Figur 7-14. De nye regnvandsbassiner vil sandsynligvis udvikle sig til potentielle yngle- og retsområder for løvfrø og stor vandsalamander, hvilket bidrager positivt til den økologiske funktionalitet af området for arterne, som vil trives i nye, lysåbne vandhuller uden fisk.

Ved bl.a. bestemmelserne i lokalplanens § 10.21 og i "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" er der angivet områder, som skal hhv. *"indrettes og vedligeholdes som lysåbne, naturlignende arealer med ekstensiv drift"* hvor følgende skal være opfyldt:

- *"Der skal etableres en lav (max. 1 meter høj) og lysåben vegetation, med arter af hjemmehørende urter og græsser.*
- *Arealet slås max. 2 gang årligt.*
- *Der kan evt. plantes buske og træer på max 5 % af arealet. Der må dog ikke plantes træer og buske indenfor en afstand af 10 meter til område A og det nye bassin i område 3.*
- *Øst eller syd for område A skal der etableres og vedvarende opretholdes mindst 2 mindre dynger af sandjord og sten samt mindst 2 kvasbunker. Hvert element skal have en størrelse på mindst 2 m².*
- *Med undtagelse af nødvendig befæstelse af stier, må arealerne hverken befæstes eller bebygges."*

De to årlige slåninger sikrer, at området får naturpræg og holdes fugtigt med egnede skjul til padderne. Desuden betyder det, at urterne får lov at blomstre og tiltrække insekter, som er fødeemner for padderne, og man undgår, at padderne skades ved hyppige slåninger. Området vil svare til, eller være lidt bedre som rasteområde, end det eksisterende græsareal ved vandhul A og vil være en forbedring i forhold til dyrket mark.

Afstanden på 10 m fra bassin A til beplantning vil sikre, at vandhullet ikke skygges, samt at nedfladsløb ikke falder i bassinet og tilfører næringsstoffer. Dynger af sand og sten, samt kvasdynger sikrer flere egnede skjulesteder og mulige overvintringssteder for både løvfrø og stor vandsalamander i fremtiden, og være en forbedring i forhold til nuværende forhold. Der findes i dag en stor dyngemarksten ved letbanen i den vestlige del af lokalplanområdet ca. 60 m vest for vandhul A. Stendyngen er et egnet skjul og dvalsted for både løvfrø og stor vandsalamander, og den bør derfor bevares, eller evt. flyttes til en eller flere mindre dynger på egnede steder nær vandhullet inden for lokalplanområdet eller de nye regnvandsbassiner. Flytning må ikke ske i vinterhalvåret, hvor løvfrø og stor vandsalamander er sårbare over for at blive forstyrret. Dette sikres gennem plejeplanen: *"Stendyngen kan fjernes fra det pågældende sted under forudsætning af, at arbejdet udføres i perioden mellem 1. maj og 1. august samt at stenene anvendes til at skabe nye, velegnede levesteder indenfor lokalplanområdet til de to bilag IV-arter."*



Figur 7-15 Stendyngen i den vestlige del af lokalplanområdet ved letbanen ses bagerst i billedet. I forgrunden ses vandhul A . Foto NIRAS A/S oktober 2022.

Ud over de lysåbne arealer med græs- og urtevegetation sikrer plejeplanen områder i lokalplanområdet med "naturlignende arealer med islet af krat/levende hegn/holme samt undervegetation af græs og urter", hvor følgende skal være opfyldt:

- "Beplantningen skal være sammenhængende i hele arealets længde. Der kan etableres de nødvendige, smalle gennembrud i beplantningen til stier og veje.
- Den sammenhængende beplantning må udelukkende plantes danske sorter af følgende arter: brombær, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, gedebled, benved, alm. hyld, tørst, hassel, blågrøn rose, hunderose.
- Der kan evt. plantes overstandere af løvfældende, hjemmehørende arter og sorter af træer f.eks. eg.
- Plantning af andre arter end ovennævnte kræver forudgående accept fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Vandløb.
- Buske/træer skal tillades naturlig vækst og kun beskæres /udtyndes i begrænset opfang og aldrig under en højde på 1,5 meter. Beskæring/udtynding må udelukkende ske i perioden fra 1. oktober til 1. april, hvor løvfrøen er i dvale eller har flyttet sig til ynglevandhullerne
- Mellem og under buske/træer etableres urte-/græsvegetation, som slås max. 2 gang årligt.
- Arealerne må ikke befæstes eller bebygges.

Undtaget er beplantningen, som skal afgrænse lokalplanområdet mod syd, idet den kan bestå af klippet bøg."

Dette sikrer primært raste- og fødesøgningsområder til løvfrø, som klatrer i solbeskinnede, blomstrende træer og buske, som tiltrækker insekter, når den ikke opholder sig i vandhullet.

Som det fremgår ovenfor, er der gennem en lang række lokalplanbestemmelser fastlagt arealer til grønne områder med naturnær karakter, bevarelse af det eksisterende beskyttede vandhul, etablering af naturnære regnvandsbassiner og vandrender, hjemmehørende

vegetation og spredningskorridorer der sikrer den fortsatte mulighed for spredning for løvfrø og stor vandsalamander.

Det vurderes, at ovenstående tiltag i det eksisterende vandhul A og de kommende regnvandsbassiner og omgivelser med hjemmehørende beplantning er vigtige og i høj grad bidrager til at sikre tilstanden i området, så de hhv. kan forblive og på sigt kan udvikle sig til potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander, herunder spredningsveje mellem de eksisterende vandhuller i området. Tiltagene omkring vandhullerne, sammen med tiltagene vedrørende beplantning og etablering af flere skjulesteder, vurderes at være tilstrækkeligt til at sikre, at den nuværende økologiske funktionalitet af området bevares og muligvis forbedres, sammenlignet med en dyrket mark eller et græs/urteareal.

7.6. Afværgetiltag

Det vurderes, at der med bestemmelserne i plejeplanforslaget samt den tilhørende "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet er lavet tilstrækkeligt med foranstaltninger der sikrer, at yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke ødelægges. Idet tilstanden i det eksisterende vandhul A ikke påvirkes negativt, og der etableres nye potentielle yngle- og rasteområder i form af regnvandsbassiner, jord- og stendynger, kvasbunker, og grønne arealer med passende, hjemmehørende beplantning, vurderes der ikke at være behov for at stille yderligere krav til afværgeforanstaltninger af hensyn til løvfrø og stor vandsalamander. Spredningsmulighederne sikres ved at lave faunapassage under vejen, og ved at der etableres sammenhængende beplantning af træer og buske, som løvfrø kan klatre og søge føde i.

Der vurderes ikke at være behov for yderligere tiltag, for at sikre den vedvarende økologiske funktionalitet af lokalplanområdet for løvfrø og stor vandsalamander.

Pleje og vedligehold af regnvandsbassinerne uden for lokalplanområdet, vandhullerne B og C, kan ikke sikres i lokalplanen gennem bestemmelser i planloven eller gennem naturbeskyttelsesloven, da der ikke er nogen plejepligt. Men for vandhul B's vedkommende forventes det, at tilstanden i vandhullet fastholdes som lysåbent og egnet som levested for løvfrø og stor vandsalamander, idet vandhullet fungerer som bassin for overfladevand. Det forventes derfor, at vandhullet vil blive oprenset med mellemrum af vandselskabet for at kunne opretholde sin funktion som teknisk anlæg. Enhver oprensning kræver forudgående dispensation fra Aarhus Kommune.

7.7. Kumulative effekter mellem planens elementer

Der vurderes ikke at være kumulative effekter på yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander forbundet med gennemførelsen af de forskellige planbestemmelser i lokalplanen.

8. Sammenfatning

Samlet set vurderes det, på baggrund af de konkrete vurderinger af lokalplanbestemmelserne i afsnit 7.5.1 til 7.5.6, at bestemmelserne, sammen med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet, vil sikre at de opstillede kriterier i afsnit 7.5 er opfyldt, dvs.:

- De eksisterende og nye vandhuller etableres og/eller fastholdes som egnede ynglevandhuller
 - o Dvs. lysåbne, lune vandhuller med færrest mulig fjender

Dette sker ved at vandhul A oprenses for at sikre god tilstand, og fremadrettet fastholdes i en tilstand, der egner sig som yngle- og rasteområde, ligesom nye bassiner etableres og plejes på en måde, der tilgodeser bl.a. padder. Der sikres afstand til vandhul A i forhold til bebyggelse og beplantning, som ikke må skygge for vandfladen eller tabe løv i vandet, som tilfører næringsstoffer. Det sikres, at der ikke må udsættes fisk eller opsættes andehuse mv. gennem

skiltning, og belysning nær vandhullet eller de nye regnvandsbassiner forhindres eller etableres på en måde, der ikke skader padderne.

- Der er tilstrækkelige egnede raste- og fødesøgningssteder omkring vandhullerne
 - o Solbeskinnet bevoksning af blomstrende urter, buske og træer

Det er både gennem lokalplanbestemmelser og i "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" sikret, at der tilføres en stor diversitet af hjemmehørende urter, buske og træer i alle delområder, som egner sig som rasteområde og spredningsveje for primært løvfrø, men også stor vandsalamander. Diversiteten af hjemmehørende blomstrende arter vil forbedre fødegrundlaget for navnlig løvfrø. Det er defineret hvor, hvilke og hvor mange plater, samt at pleje skal ske på en måde, der tager hensyn til padderne.

- Der er egnede skjul og muligheder for dvale i nærområdet
 - o Stendynger, kvasbunker, løs bar jord mv.

Der tilføres nye rastesteder og muligheder for skjul og dvale gennem stendynger, kvasbunker, løs bar jord mv. i nærheden af vandhul og de nye regnvandsbassiner. Endvidere bidrager beplantning og de ekstensivt passede arealer, samt haverne til dette.

- Der er mulighed for spredning mellem de eksisterende vandhuller, de nye regnvandsbassiner samt til og fra området.
 - o Sammenhængende natur/grønne arealer med ovenstående elementer mellem eksisterende vandhuller.

Grønne kiler og fællesarealer, eksisterende læhegn, ny beplantning af buske, træer, nye regnvandsbassiner og -render, samt hække og haver vil give mulighed for spredning mellem vandhullerne og ind i området udefra. Faunapassager og paddehegn, skrånkestene og indrykkede riste i vejbanen bidrager til at sikre, at løvfrø og stor vandsalamander sikkert kan passere den nye adgangsvej, som ellers potentielt kan være en barriere for padderne og udgøre en risiko.

Samlet set vurderes det, på baggrund af de konkrete vurderinger af lokalplanbestemmelserne i afsnit 7.5.1 til 7.5.6, at bestemmelserne, sammen med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet, i tilstrækkelig grad vil sikre, at de eksisterende potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke lider skade, og at den økologiske funktionalitet af området vil opretholdes på mindst samme niveau som hidtil for arterne, hvorfor der ikke vil være en væsentlig påvirkning.

Der vurderes ikke at være kumulative effekter af lokalplansforslagets bestemmelser, eller behov for afværgeforanstaltninger for at sikre, at yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke påvirkes, eller at den økologiske funktionalitet forringes.

8.1. Kumulative påvirkninger

Der pågår boligbyggeri flere andre steder i Mårslet i øjeblikket, hhv. gennemførelsen af lokalplan 1094 "Boligbyggeri ved Hørretløkkevej og Jelshøjvej, Mårslet" og 1135 "Mindre boligområde på Obstrupvej 29-33, Mårslet". Der kan blive tale om sammenfald i anlægsperioderne. Disse områder ligger, ligesom nærværende lokalplanområde, på tidligere marker, og der er ikke egnede yngle- og rastesteder for løvfrø og stor vandsalamander inden for de pågældende områder. Inden for sidstnævnte er der etableret et regnvandsbassin, som potentielt kan blive levested for padde på sigt, og bidrage til et netværk af levesteder i området.

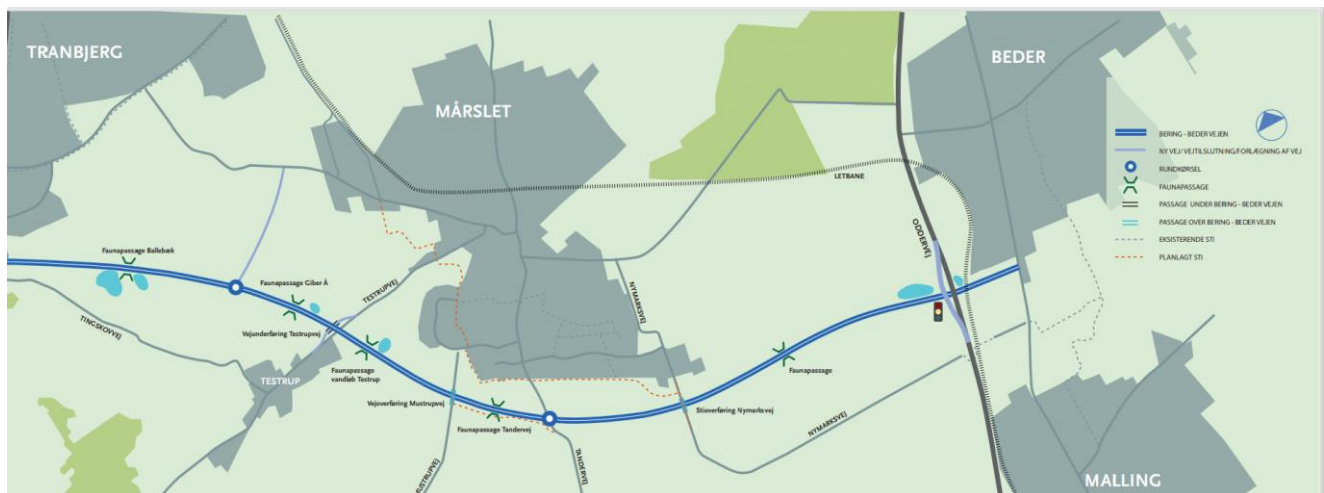
Endvidere er etableringen af Giber Ringvej umiddelbart sydvest om Mårslet ca. 400-1000 m fra lokalplanområdet. Forud for anlægsprojektet er der udarbejdet et lokalplanforslag, der er miljøvurderet i en miljørapport. Desuden er selve projektet miljøvurderet i en miljøkonsekvensrapport og der er meddelt en VVM-tilladelse. Det følger bl.a. af miljøkonsekvensrapporten for projektet at (citater):

"...Særligt for de beskyttede padder løvfrø og stor vandsalamander vurderes barriereeffekten og risikoen for trafikdrab at være væsentlig. Der er derfor udover de store faunapassager, også etableret en lang række paddepassager med tilhørende paddehegn. Hegnet leder padderne hen til passagerne og sikrer mod trafikdrab af padder, da de hindres i at krydse vejen. Passagerne kan også anvendes af andre arter end padder. Af hensyn til padderne er der også etableret nye vandhuller, som de kan yngle i...

...Alle tre alternativer medfører en påvirkning af naturmæssige interesser i området, både på grund af barriereeffekt og som følge af arealinddragelse af naturlokaliteter. Alternativ A medfører samlet set inddragelse af 4.000 m² § 3 eng, 1 § 3 sø, krydsning af 1 § 3 vandløb og fældning af 19.150 m² fredskov. Alternativ B1 medfører samlet set inddragelse af et mindre areal § 3 eng, 7 § 3 søer, krydsning af 1 § 3 vandløb og fældning af 8.650 m² fredskov. Alternativ C medfører samlet set inddragelse af, 3 § 3 søer og fældning af 16.000 m² fredskov.

Alle tre alternativer medfører en øget barrierevirkning i området og en potentiel påvirkning af bilag IV-padder. For at afværge en del af denne barriereeffekt er der indarbejdet faunapassager i projektet, ligesom der af hensyn til bilag IV-padder etableres yderligere vandhuller i projektområdet. De afværgeforanstaltninger, der gennemføres for hvert af alternativerne, er gennemgået i tabellerne nedenfor.

Der er kun små forskelle i påvirkningen af naturen i de tre alternativer. Alternativ C vurderes at have den mindste påvirkning, mens alternativ B1 vurderes at have den største påvirkning."^{4 5}



Der kompenseres i projektet for inddragede af naturarealer i forholdet 1:2, laves en række nye ynglevandhuller og etableres adskillige faunapassager. På baggrund af disse kompenserende foranstaltninger, som forbedrer forholdene

⁴ VVM-redegørelse for Bering-Beder vejen via link: <https://giberringvej.aarhus.dk/media/1992/vvm-redegoerelse.pdf>

⁵ Aarhus Kommune, baggrundsmateriale Giber Ringvej via link: <https://giberringvej.aarhus.dk/baggrund/#3>

for padder og mindsker barrierepåvirkningen, er der givet VVM-tilladelse til projektet. Dvs. det er vurderet, at der dermed ikke vil ske skade på paddernes yngle- og rasteområder eller områdets samlede økologiske funktionalitet som følge af Giber Ringvej-projektet.

Projektet Giber Ringvej påvirker ikke det samme konkrete område som nærværende lokalplanområde, eller de samme potentielle yngle- og rasteområder, vandhullerne A, B og C eller de mellemliggende og tilstødende områder. En eventuel lokal bestand af løvfrø og stor vandsalamander i lokalplanområdet påvirkes ikke direkte af Giber Ringvej. Da der vil blive gennemført tiltag der sikrer spredningsmulighederne, vil der fortsat kunne ske en indvandring fra andre populationer syd for Mårslet, ligesom der fortsat er mulighed for indvandring fra nord på lige fod med i dag.

På baggrund af ovenstående vurderes det derfor, at der ikke vil være kumulative påvirkninger fra de to projekter, som medfører skade på yngle- og rasteområder eller forringer den økologiske funktionalitet for løvfrø og stor vandsalamander i området.

Der er ikke kendskab til øvrige planer eller projekter, der bidrager kumulativt til påvirkning af yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander i samme nærområde, eller påvirker den vedvarende økologiske funktionalitet af området for arterne.

8.2. Manglende viden og usikkerheder

Miljøvurderingen er foretaget ud fra det konkrete vidensgrundlag, der foreligger omkring lokalplanforslaget og de relevante miljøforhold. Vurderingen tager udgangspunkt i konkrete fund og observationer af de relevante bilag IV arter. Data vurderes at være gode da der er gennemført observationer hvert 3. år i søen beliggende inden planområdet samt de to søer beliggende umiddelbart rundt om (benævnt B og C i denne rapport).

Der er taget udgangspunkt i bedst tilgængelige viden om de miljømæssige forhold nu og deres forventede fremtidige udvikling. Det vurderes, at grundlaget for de miljømæssige vurderinger er tilstrækkeligt til at vurdere, om realisering af planforslaget kan medføre en væsentlig påvirkning på de afgrænsede miljøfaktorer.

8.3. Forslag til overvågning

Overvågning af planens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner.

Aarhus Kommune udfører løbende overvågning af en lang række af de miljøforhold, der kan blive berørt af planforslaget, herunder:

Tilsyn og kontrol

- Besigtigelse af beskyttede naturområder og løbende overvågning af bilag IV arter
- Tilsyn med overholdelse af de planmæssige bestemmelser

Sagsbehandling

Byggetilladelser

Sagsbehandling og tilsyn efter bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven

Det anbefales, at Aarhus Kommune fortsætter sin overvågning af løvfrø i de tre vandhuller og udvider overvågningen til også at omfatte stor vandsalamander. Det anbefales endvidere, at overvågningen med de hidtidige intervaller på tre år intensiveres, så der gennemføres overvågning hvert år fra 2023 og til min. 5 år efter, at lokalplanforslagets bestemmelser er gennemført.

Begrundelsen er, at der på nuværende tidspunkt er en vis usikkerhed omkring hvorvidt løvfrø yngler i lokalplanområdet og de nærliggende vandhuller, da den ikke er registreret i vandhul A i 2022, i vandhul B siden 2016 og i vandhul C siden 2007. Hvis arten ikke har ynglet i området i 2022, hvor det ikke er påvist, har dette ikke noget med planlægningen i området at gøre, men må tilskrives andre, eksisterende forhold, som tilgroning af vandhullerne og muligvis tilstedeværelsen af fjender mv.

Derfor vil det være en fordel at dokumentere, om der forekommer løvfrø i vandhullerne hvert år i den kommende år og ikke først i 2025 og igen i 2028. Hvis der i dag er en lille population af løvfrøer i området må det forventes, at gennemførelse af bestemmelserne i lokalplanforslaget og plejeplanen, særligt oprensning af eksisterende vandhuller og etablering af nye regnvandsbassiner, vil gavne en eventuel bestand af løvfrøer. Hvis man først eftersøger arten igen i 2025 vil det fortsat være usikkert, om arten allerede var forsvundet fra området i 2022, eller om den har været tilstede og måske ynglet i 2023 og 2024, efter planens gennemførelse. Man har mulighed for at dokumentere en eventuel positiv effekt af gennemførelse af lokalplanens bestemmelser for bestanden af løvfrøer, eller med større sikkerhed fastslå, hvis arten er forsvundet fra området. Endvidere kan årlig overvågning af vandhullerne dokumentere hvor ofte der vil være behov for pleje fremadrettet, alt efter hvor lang tid efter oprensning/etablering en eventuel bestand af løvfrø eller stor vandsalamander vil "toppe", og bestandsstørrelsen vil begynde at falde igen. Det kræver dog formentlig, at man overvåger hyppigt i en længere årrække end 5 år.

Der foreslås ikke yderligere specifik overvågning.

9. Referencer

- Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet. (2007). Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. - *til brug i administration og planlægning. Faglig rapport fra DMU nr. 635.* . Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet.
- Kåre Fog, Adam Schemedes and Dorthe Rosenørn De Lasson. (2001). Nordens krybdyr og padder.
- Naturhistorisk Museum Aarhus. (Oktober Tilgået 2022). Naturlex. *Løvfrø*.
<https://www.naturhistoriskmuseum.dk/viden/naturlex/krybdyr-og-padder/l%C3%B8vfr%C3%B8>:
 Naturhistorisk Museum Aarhus.

Bilag

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE FOR MILJØRAPPORT

Sammenfattende redegørelse for Miljøvurdering af lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017

Indhold

Baggrund	3
Miljørapporten.....	3
Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.....	4
Vedtagelse af planen sammenholdt med vurderede alternativer	5
Integrering af miljøhensyn i lokalplanen	5
Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger	5

Baggrund

Forslag til lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017 samt tilhørende Miljøvurdering var fremlagt i offentlig høring fra den 18. april til den 13. juni 2023.

I henhold til miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) §13 stk. 2 skal der i forbindelse med vedtagelse af en plan, hvor der gennemføres Miljøvurdering, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, hvori der redegøres for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Miljørapporten

For at belyse de miljømæssige konsekvenser af udviklingsplanen er der udarbejdet en miljørapport, hvori nedenstående emner er behandlet:

- Bilag IV arten løvfrø
- Bilag IV arten stor vandsalamander

Opsamling

Samlet set konkluderes det i miljørapporten, at en vedtagelse af lokalplan 1115 for et boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Kommuneplantillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017 ikke vil medføre påvirkning til bilag 4 arterne.

Samlet set vurderes det, på baggrund af de konkrete vurderinger af lokalplanbestemmelserne, at bestemmelserne, sammen med "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" i lokalplanområdet, vil sikre at de opstillede kriterier i afsnit 7.5 er opfyldt, dvs.:

1. De eksisterende og nye vandhuller etableres og/eller fastholdes som egnede ynglevandhuller. Dvs. lysåbne, lune vandhuller med færrest mulige fjender
2. Der er tilstrækkelige egnede raste- og fødesøgningssteder omkring vandhullerne. Dvs. solbeskinnet bevoksning af blomstrende urter, buske og træer
3. Der er egnede skjul og muligheder for dvale i nærområdet. Dvs. stendynger, kvasbunker, løs bar jord mv.
4. Der er mulighed for spredning mellem de eksisterende vandhuller, de nye regnvandsbassiner samt til og fra området. Dvs. sammenhængende natur/grønne arealer med ovenstående elementer mellem eksisterende vandhuller.

Ad 1: Dette sker ved at vandhul A oprensnes for at sikre god tilstand, og fremadrettet fastholdes i en tilstand, der egner sig som yngle- og rasteområde, ligesom nye bassiner etableres og plejes på en måde, der tilgodeser bl.a. padden. Der sikres afstand til vandhul A i forhold til bebyggelse og beplantning, som ikke må skygge for vandfladen eller tabe løv i vandet, som tilfører næringsstoffer. Det sikres, at der ikke må udsættes fisk eller opsættes andehuse mv. gennem skiltning, og belysning nær vandhullet eller de nye regnvandsbassiner forhindres eller etableres på en måde, der ikke skader padden.

Ad 2: Det er både gennem lokalplanbestemmelser og i "Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander" sikret, at der tilføres en stor diversitet af hjemmehørende urter, buske og træer i alle delområder, som egner sig som rasteområde og spredningsveje for primært løvfrø, men også stor vandsalamander. Diversiteten af hjemmehørende blomstrende arter vil forbedre fødegrundlaget for navnlig løvfrø. Det er defineret hvor, hvilke og hvor mange planter, samt at pleje skal ske på en måde, der tager hensyn til padden.

Ad 3: Der tilføres nye rastesteder og muligheder for skjul og dvale gennem stendynger, kvasbunker, løs bar jord mv. i nærheden af vandhul og de nye regnvandsbassiner. Desuden bidrager beplantning og de ekstensivt passede arealer, samt haverne til dette.

Ad 4: Grønne kiler og fællesarealer, eksisterende læhegn, ny beplantning af buske, træer, nye regnvandsbassiner og -render, samt hække og haver vil give mulighed for spredning mellem vandhullerne og ind i området udefra. Faunapassager og paddehegn, skrånkantstene og indrykkede riste i vejbanen bidrager til at sikre, at løvfrø og stor vandsalamander sikkert kan passere den nye adgangsvej, som ellers potentielt kan være en barriere for padden og udgøre en risiko.

Samlet set vurderes det, at de konkrete lokalplanbestemmelser i LP 1115 i sammenhæng med Plejeplan for løvfrø og stor vandsalamander i tilstrækkelig grad vil sikre, at de eksisterende potentielle yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke lider skade, og at den økologiske funktionalitet af området vil opretholdes på mindst samme niveau som hidtil for arterne, hvorfor det vurderes at der ikke vil være en væsentlig påvirkning.

Der vurderes desuden ikke at være kumulative effekter af lokalplansforslagets bestemmelser, eller behov for afværgeforanstaltninger for at sikre, at yngle- og rasteområder for løvfrø og stor vandsalamander ikke påvirkes, eller at den økologiske funktionalitet forringes.

Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning

Miljørapporten har sammen med forslag til lokalplan nr. 1115 for et boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017 været offentlig fremlagt fra den 18. april til den 13. juni 2023. I alt indkom 15 høringsvar. Der er ikke indkommet bemærkninger der relaterer sig direkte til Miljørapporten. Høringssvar nr. 13 omhandler manglende beskyttelse af det eksisterende regnvandsbassin indenfor lokalplanens område frem mod udarbejdelsen af lokalplanen. Indsiger mener, at Aarhus Kommunes pleje af vegetationen omkring regnvandsbassinet har udryddet løvfrøen fra regnvandsbassinet. Indsiger mener desuden, at både Naturbeskyttelsesloven og EU Habitatdirektiv for bilag 4 arter er overtrådt. Indsiger anfører at Aarhus Kommune har pligt til at udarbejde en plejeplan for bilag 4 arter i området.

Teknik og Miljø har i notat til Teknisk Udvalg den 23. maj 2023 bevaret spørgsmål fra Liv Gro Jensen og Metin

Lindved Aydin om hvordan §3 området er plejet frem mod lokalplanens vedtagelse.

Lokalplan 1115 og Kommuneplantillæg nr. 130 omhandler udelukkende områdets fremtidige forhold. Det vurderes, at bestemmelserne i lokalplan 1115, tilhørende plejeplan for bilag 4 arter og miljørapport til Miljøvurdering af planforslagene i tilstrækkelig grad sikrer de fremtidige forhold for bilag 4 arter indenfor lokalplanens område.

Teknik og Miljø anbefaler derfor, at der ikke foretages ændringer i miljørapporten i forbindelse med den endelige vedtagelse af planforslagene.

Vedtagelse af planen sammenholdt med vurderede alternativer

Forslag til lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017 sammenholdes alene med et såkaldt 0-alternativ, som svarer til den situation, hvor planforslaget ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med et sandsynligt fremtidigt alternativ. De foreslåede ændringer holdes op imod den nuværende miljøtilstand tillagt den udvikling, der kan forventes under alle omstændigheder.

Inden for lokalplanområdet er der i dag dyrket mark med sædskifte og omlægning med forskellige afgrøder på matr. 9a Mårslet By, Mårslet, og på den nord- og vestlige del af matr. 1ha Mårslet By, Mårslet. Den østlige del af matr. 1ha har siden omkring år 2000-2002 (jf. luftfotos fra området) henligget uopdyrket med græs og urtevegetation, som har engpræg, men ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. På dette areal ligger et §3-beskyttet vandhul, hvor i der er registreret løvfrø og stor vandsalamander. Vandhullet er anlagt i 2000-2002 som et regnvandsbassin i forbindelse med udstykning og byggemodning af boligområdet Hørretløkken beliggende sydøst for nærværende lokalplan-område.

Vandhullet er i dag under tilgroning i bredbladet dunhammer, og kun en mindre del af vandfladen er fri. Vandhullet er derfor på vej til at udvikle sig til at være uegnet som ynglevandhul for løvfrø og stor vandsalamander.

Hvis den foreslåede plan for området ikke gennemføres, vil de nuværende dyrkede områder fortsat kunne anvendes landbrugsmæssigt. Det sandsynlige scenarie vil være, at landbrugsdriften fortsætter uændret. Det antages samtidig at vandhullet og de nære omgivelser vil forblive et vandhul under tilgroning i høje urter omgivet af græs- og urtevegetation. Tilgroning af vandhullet vil fortsætte hvis der ikke igangsættes plejetiltag.

Integrering af miljøhensyn i lokalplanen

Emnerne i miljørapporten er integreret i forslag til lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Tranbjerggårdsvej i Mårslet og Tillæg nr. 130 til Kommuneplan 2017, som har været sendt i høring. Høring af berørte myndigheder og offentligheden har ikke givet anledning til ændringer af miljørapporten.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger

Overvågning af planens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner.

For at afhjælpe negative virkninger på miljøet som følge af realiseringen af lokalplanen og for at sikre, at lokalplanen realiseres i overensstemmelse med de forudsætninger, der er lagt til grund for miljøvurderingen, skal følgende miljøpåvirkninger overvåges:

Tilsyn og kontrol

- Besigtigelse af beskyttede naturområder og løbende overvågning af bilag IV arter
- Tilsyn med overholdelse af de planmæssige bestemmelser

Dette skal ske ved løbende sagsbehandling når der skal gives byggetilladelser. Der skal desuden løbende føres tilsyn efter bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.

Det anbefales, at Aarhus Kommune fortsætter sin overvågning af løvfrø i de tre vandhuller og udvider overvågningen til også at omfatte stor vandsalamander. Det anbefales desuden, at overvågningen med de hidtidige intervaller på tre år intensiveres, så der gennemføres overvågning hvert år fra 2023 og til min. 5 år efter, at Lokalplanforslagets bestemmelser er gennemført.

Begrundelsen er, at der på nuværende tidspunkt er en vis usikkerhed omkring hvorvidt løvfrø yngler i lokalplanområdet og de nærliggende vandhuller, da den ikke er registreret i vandhul A i 2022, i vandhul B siden 2016 og i vandhul C siden 2007. Hvis arten ikke har ynglet i området i 2022, hvor det ikke er påvist, har dette ikke noget med planlægningen i området at gøre, men må tilskrives andre, eksisterende forhold, som tilgroning af vandhullerne og muligvis tilstedeværelsen af fjender mv.

Derfor vil det være en fordel at dokumentere, om der forekommer løvfrø i vandhullerne hvert år i de kommende år og ikke først i 2025 og igen i 2028. Hvis der i dag er en lille population af løvfrøer i området, må det forventes, at gennemførelse af bestemmelserne i lokalplanforslaget og plejeplanen, særligt oprensning af eksisterende vandhuller og etablering af nye regnvandsbassiner, vil gavne en eventuel bestand af løvfrøer. Hvis man først eftersøger arten igen i 2025, vil det fortsat være usikkert, om arten allerede var forsvundet fra området i 2022, eller om den har været til stede og måske ynglet i 2023 og 2024 efter planens gennemførelse. Der er mulighed for at dokumentere en eventuel positiv effekt af gennemførelse af lokalplanens bestemmelser for bestanden af løvfrøer, eller med større sikkerhed fastslå, hvis arten er forsvundet fra området. En årlig overvågning af vandhullerne dokumenterer hvor ofte der vil være behov for pleje fremadrettet, alt efter hvor lang tid efter oprensning/etablering en eventuel bestand af løvfrø eller stor vandsalamander vil "toppe", og bestandsstørrelsen vil begynde at falde igen. Det kræver dog formentlig, at man overvåger hyppigt i en længere årrække end 5 år. Der foreslås ikke yderligere specifik overvågning.