



Aarhus Kommune **1031**

Lokalplan nr.

**Omdannelse af Psykiatrisk Hospital, Ris-
skov - Plan ID 3220959**

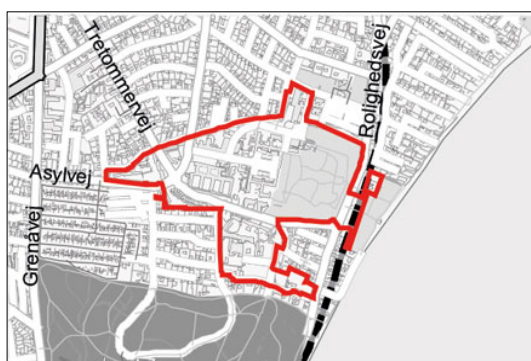
**Ophæver del af Lokalplan nr. 396 -
Plan ID 1115259 og Lokalplan nr. 470 -
Plan ID 1115263**

Juni 2017



30. juni 2017
Side 1 af 2

Lokalplan nr. 1031 Omdannelse af Psykiatrisk Hospital, Risskov



Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Samtidig er tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 vedtaget.

Planen betyder

Området må anvendes til boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper, til offentlige formål i form af daginstitution, børnehave og lignende samt til kulturelle formål, caféer, restauranter og lign.

Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

Planen og klagevejledning kan ses på nettet

På Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1 og på aarhus.dk/annoncer

fra fredag den 30. juni 2017

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering indgår i lokalplanen.

Retsvirkningerne af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen. Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret. Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet
Aarhus Kommune

Planafdelingen
Kalkværksvej 10
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

www.aarhus.dk



30. juni 2017
Side 2 af 2

Udbygningsaftale

Der er udarbejdet en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3 mellem Aarhus Kommune og grundejeren Region Midtjylland. Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at bidrage med 4,3 mio. kr. ekskl. moms til etablering af følgende infrastrukturanlæg:

- Standsningssted til letbanestop samt krydsningshelle på Rolighedsvej.
- En udvidelse af kapaciteten med et ekstra spor i Asylvejs tilslutning til Grenåvej. Udbygningen omfatter en udvidelse af Asylvej på en ca. 70 m lang strækning mellem Grenåvej og Agerbæksvej, således at Asylvej bliver opdelt i et kombineret venstre-/ligeud-spor og et højresvingsspor.
- Venstresvingbane med ny helle på Harald Selmers Vej.

Klagevejledning

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

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af nmkn.dk. Klageportalen ligger på borger.dk og virk.dk. Du logger på borger.dk eller virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Center for Byudvikling og Mobilitet, Kalkværksvej 10, 8100 Aarhus C, byudviklingogmobilitet@aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefrist

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

Klagegebyr

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

Domstolsprøvelse

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

Ophævelser

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan nr. 396 – Plan-ID nr. 1115259 og Lokalplan nr. 470 – Plan-ID nr. 1115263.

Med venlig hilsen
Planafdelingen



Lokalplan nr. 1031



Omdannelse af Psykiatrisk Hospital, Risskov
Indeholder tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Center for Miljø og Energi, Byggeri
Grøndalsvej 1, 8260 Viby J
Tlf. 8940 2213

E-mail: miljøeogenergi@aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

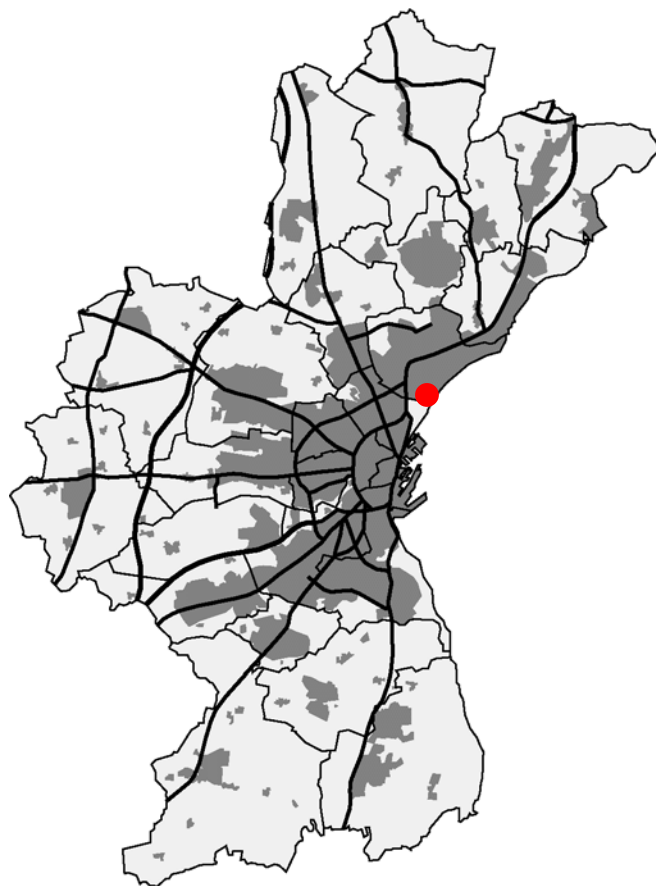
Årstiderne Arkitekter
Papirfabrikken 24
8600 Silkeborg

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 1031 er vedtaget af Aarhus Byråd
den 7. juni 2017

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort
den 31. juni 2017

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1031

Omdannelse af Psykiatrisk Hospital, Risskov

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål	12
§ 2. Område og opdeling.....	12
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Udstykning	15
§ 5. Trafikforhold	16
§ 6. Teknisk forsyning	20
§ 7. Terrænregulering	20
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	21
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	29
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	41
§ 11. Støjforhold.....	46
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	47
§ 13. Grundejerforening	47
§ 14. Servitutter.....	48
§ 15. Ophævelse af ældre lokalplaner	48
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, Teknisk forsyning m.m.	49
Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering	62
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	76
TILLÆG NR. 74 TIL KOMMUNEPLAN 2013	Bilag
LOKALPLANKORT	Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i Risskov og omfatter Psykiatrisk Hospital, Risskov, en del af de tilstødende boligområder, samt enkelte arealer til offentlige formål. Området er hovedsageligt omkranset af boligområder med åben-lav og tæt-lav boliger som de primære boligtyper. Nord for området ligger Risskov Kirke med den tilhørende kirkegård, og mod øst ligger et parkområde ned mod Aarhus Bugt. Lokalplanens afgrænsning fremgår af lokalplankort 2.

Lokalplanområdet, der er ca. 32,3 ha stort, var ved planens udarbejdelse både privat og offentligt ejet og beliggende i byzone.

På matrikelkortet lokalplankort 1, er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet består af en række forskelligartede bebyggelser, hvoraf den primære del anvendes til Psykiatrisk Hospital, Risskov.

Den overordnede dispositionsplan for hospitalet blev udarbejdet af arkitekt Frederik Ferdinand Friis 1847-49, mens hans afløser, arkitekt Gottlieb Bindsbøll tegnede de første bygninger fra 1849-51. Senere bygninger er tegnet af bl.a. arkitekt Ferdinand Meldahl. Hovedbebyggelsen består af sammenbyggede længer, der tilsammen danner et symmetrisk bygningsanlæg. Bebyggelsen opleves i høj grad som et samlet hele. Særligt karakteristisk for denne ældste del af bebyggelsen, er de gule teglfacader med røde fortløbende teglbånd, sadeltage i røde teglsten og de markante gavlmotiver. Størstedelen af den ældste bebyggelse er enten fredet eller vurderet som bevaringsværdig i Kommuneatlas Århus. En oversigt over hvilke bygninger der er fredede eller bevaringsværdige, fremgår af lokalplankort 2 og 12.

Ud over denne ældste del af bebyggelsen, er Psykiatrisk Hospital blevet udbygget i flere omgange. Det samlede anlæg fremstår i dag som en bygningsmasse med en sammensat karakter. Området består således også af en del byggeri fra 1960'erne i den centrale og nordligste del.

Øst for Psykiatrisk Hospital ligger et større parkområde, som er tilknyttet hospitalet, men som ligeledes bruges som rekreativt areal for hele bydelen. Området er især karakteriseret ved sin markante ældre træbeplantning og udsigten ud over Aarhus Bugt. I den nordlige del af parkområdet, ligger en kirkegård, der for år tilbage blev benyttet af Psykiatrisk Hospital, men som dog ikke er blevet benyttet siden 1962.

Området syd for Harald Selmers Vej fremstår som et meget sammensat område med mange forskellige bygningstyper. Ved Østre Skovvej og Harald Selmers Vej er området præget af Børne- og Ungdomspsykiatrisk Center, som primært er bygget fra 1960'erne og frem. Ud over hospitalet ligger der langs med Harald Selmers Vej

en karakteristisk rækkehusbebyggelse i gule tegl, med et markant facade- og gavlmotiv, som følger vejens forløb.

Den sydligste del af området ved Østre Skovvej, Krathusvej og Tjørnevej er præget af større, ældre villaer. Disse benyttes ikke i dag som boliger, men anvendes til forskellige hospitalsformål. Området er desuden præget af det kuperede terræn, der skrånede nedad mod øst.

I den vestlige del af området, nordvest for Skovagervej og Asylvej, ligger i dag et område med blandet boligbebyggelse i 2-2½ etager med adgang fra Bækkelundsvej, samt en daginstitution på hjørnet af Asylvej og Skovagervej.

Området omkring Psykiatrisk Hospital er generelt præget af væsentlige terrænforskelle og udsigten ned mod Aarhus Bugt. Især parken og den sydlige del af området opleves særligt dramatisk. Den centrale og vestlige del af området er ikke præget af samme terrænforskelle, og især den ældste del af Psykiatrisk Hospital opleves som værende placeret på en flade.

På den østlige side af Rolighedsvej flader terrænet ud og her omfatter lokalplanområdet en enkelt villa, der har vejadgang fra Rolighedsvej, over jernbanen.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i Psykiatrisk Hospital, Risskovs flytning af aktiviteterne fra de historiske bygninger i Risskov til en ny bebyggelse ved Det Nye Universitetshospital i Skejby. I forlængelse af denne udflytning, er der åbnet mulighed for at omdanne og revitalisere området til et nyt og attraktivt boligområde inden for kort afstand til både midtby, universitet, skov og strand.

Denne ændring fra hospital til boligområde, kræver ny planlægning i form af et tillæg til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune samt denne lokalplan.

Lokalplanen har til formål, at sikre omdannelsen af området fra hospitalsformål til blandet boligområde, med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper, samt at en del af området kan anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner, børnehaver og lignende.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang, placering og udseende, samt sikrer, at denne tilpasser sig det karakteristiske terræn, beplantning og kulturmiljø. Lokalplanen har desuden til formål, at opdele området i mindre, overskuelige enheder, samt at sikre fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Det er desuden en del af formålet med lokalplanen, at de fredede og bevaringsværdige bygninger inden for området fastholdes, samt at den eksisterende park bevares, således at dens beplantningsmæssige udtryk og funktion som offentligt tilgængelig park videreføres.

Bebyggelsens hovedtræk

Planens hovedidé tager udgangspunkt i en opdeling af området i mindre kvarterer med forskellige karakterer og boligtyper, der tilpasses det enkelte sted. Bebyggelsens materialer foreslås ligeledes at blive varierede og tilpasses til de omgivelser som bebyggelsen placerer sig i.

Delområder og kvarterer

Lokalplanområdet er opdelt i i alt 14 delområder, benævnt 1-14, og karakteriseres ved overordnet at bestå af 4 primære kvarterer;



Figur 1 - Luftfoto med de forskellige byområders placering indtegnet.

Renæssancebyen tager sit udgangspunkt i både omdannelse og nybygninger i og omkring den ældste, fredede eller bevaringsværdige bebyggelse. *Allébyen* ved Skovagervej bygger videre på den øst-vestgående akse, der løber igennem bydelen. *Parkkvarteret* mod nord forholder sig til den eksisterende park, det lægger sig op til. *Skovbyen* længst mod syd vil blive præget af dens nærhed til Riis Skov, og de store åben-lav boliger.

I Renæssancebyen, som udgør lokalplanens delområde 1, bliver de eksisterende fredede og bevaringsværdige bygninger fastholdt og ombygget til nye attraktive boliger, suppleret med nye bebyggelser. Bebyggelsen påtænkes etableret primært i 3-4 etager, hvilket omtrent vil svare til bygningshøjderne for de eksisterende bygninger. Materialerne og arkitekturen vil her tage udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses karakter. Bebyggelsen vil således primært bestå af tegl i lyse gule og grålige farver. I Renæssancebyen vil den nye bebyggelse primært bestå af længebygninger med sadeltag, med referencer til de bevaringsværdige bygninger.



Figur 2 – Illustrationsplan, der viser hvordan lokalplanområdet påtænkes indrettet. Illustrationen findes i en større udgave på lokalplanens bilag 12.

I Allébyen, som udgør delområde 2, vil der blive etableret ny bebyggelse i op til 4 etager. Enkelte steder ind mod den eksisterende allé kan der opføres bebyggelse i op til 5 etager. Ligesom i Renæssancebyen, vil materialerne primært være tegl i gule, brune, røde og grå farver. Bebyggelsen i Allébyen vil blive opført som opbrudte karréer med gade- og gårdrum, således at bygningerne i højere grad opfattes som enkeltbygninger som sammenbygges.

I Parkkvarteret, som omfatter delområderne 3 og 6, foreslås bebyggelsen opført som etageboliger i 2-3 etager og rækkehuse i 2 etager, således at den tilpasser sig både den højere eksisterende bebyggelse i og omkring området, men samtidig trapper ned mod den ubebyggede park.



Figur 3 - Visualisering af hvordan bebyggelse i Renaissancebyen kan komme til at tage sig ud.

I Skovbyen, som udgør delområde 4, bliver den nye bebyggelse etableret som etageboliger i 2-4 etager. En del af bebyggelsen ved Krathusvej og Tjørnevej påtænkes etableret i mindre enheder på 4-12 boliger, således at bebyggelsen vil opleves som store villaer, der ligger i skoven. Den nye bebyggelse forventes opført i mørke tegl, evt. i kombination med træpartier for at tilpasse bebyggelsen til placeringen blandt træerne. I området vil de store bevaringsværdige træer blive bevaret. Der bevares tillige dele af det nuværende Børne- og Ungdomspsykiatrisk Center beliggende Østre Skovvej 14, idet denne bebyggelse er velegnet til at omdanne til boliger.



Figur 4 – Illustration af karakteren af husene i Skovbyen langs Harald Selmers Vej.

Øvrige områder

Uden for de 4 kvarterer bevares de gamle villaer ved Østre Skovvej, Krathusvej og Tjørnevej, som ligger inden for delområderne 4, 8 og 9, samt de eksisterende rækkehuse langs Harald Selmers Vej, som ligger inden for delområde 7. Ved Krathusvej gives der desuden mulighed for at udstykke et antal parcelhusgrunde med grundstørrelser på ca. 800-900 m². På disse grunde er bebyggelsesprocenten fastlagt til 25, hvilket er mindre end den generelle bebyggelsesprocent for parcelhuse, som er 30. Baggrunden for dette er, at grundene i dette område må udstykkes lidt mindre end i naboområderne. Byggeretten på den enkelte af de nye grunde er derfor reduceret for at tilpasse området og den nye bebyggelse til naboområderne. I delområde 5 gives der mulighed for, at opføre ungdomsboliger i 3 etager på hjørnet af Tretommervej og Asylvej.

Lokalplanens delområde 10 udgøres af en enkelt, eksisterende ejendom øst for Rolighedsvej og jernbanen, som ikke må udstykkes yderligere. Delområde 11 omfatter den eksisterende daginstitution på Tretommervej, som lokalplanen giver mulighed for at udvide.

Parken bevares i store træk i sin nuværende udstrækning og udlægges i lokalplanen med sit eget delområde, delområde 12. Parken skal anvendes som fælles opholdsareal til beboere inden for lokalplanområdet, samt som offentligt tilgængeligt parkområde for de omkringliggende boligområder. Der må ikke opføres bebyggelse inden for parken, og den eksisterende bevaringsværdige beplantning vil blive bevaret og fornyet som landskabselement.



Figur 5 – Visualisering af hvordan den nye bebyggelse kan komme til at tage sig ud set fra Skovagervej.

Delområde 13 ligger langs med jernbanen og Rolighedsvej, og omfatter bl.a. de nuværende nyttehaver, som har været tilknyttet hospitalet. I lokalplanen udlægges delområdet til rekreative formål med mulighed for at etablere letbanestop, ligesom anvendelsen til nyttehaver kan videreføres.

Lokalplanområdets delområde 14 omfatter offentlige vejarealer.



Figur 6 – Visualisering af hvordan den nye bebyggelse kan komme til at tage sig ud set fra Skovagervej og ind langs den eksisterende allé, I baggrunden ses den fredede hovedbygning.

Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal for bebyggelse inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 128.291 m², hvoraf de 41.541 m² omfatter omdannelse og videreførelse af eksisterende bygninger. Den maksimale bebyggelsesgrad fastlægges for de enkelte delområder, og reguleres enten med en bebyggelsesprocent eller et specifikt bruttoetageareal.

I alt forventes der at blive etableret imellem ca. 1.050 og 1.200 nye boliger inden for området, hvoraf Aarhus Kommune har besluttet, at en del skal opføres som almennyttige boliger. Disse vil blive placeret i de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Øvrige funktioner

Ud over boliger gives der mulighed for at etablere en mindre butik til lokalområdets daglige forsyning inden for delområde 1, *Renæssancebyen*. Denne forventes placeret sammen med eventuelle andre service- og kulturelle funktioner som f. eks. café og galleri.

Den eksisterende daginstitution inden for delområde 1 bevares. Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres endnu en daginstitution i de bevaringsværdige bygninger, ligesom den eksisterende institution på Tretommervej/Skovagervej (delområde 11) kan udvides.

Kulturmiljø og fredede- og bevaringsværdige bebyggelser

Størstedelen af planområdet er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, og området indeholder desuden en række bevaringsværdige og fredede bygninger.

Lokalplanen for området skal inddrage de kulturhistoriske interesser i detailplanlægningen. Det betyder som udgangspunkt ikke, at der ikke kan foretages ombygninger af eksisterende byggeri eller tilføjes nyt byggeri, men at det skal gøres ud fra en helhedstænkning, hvor de kulturhistoriske interesser vægtes højt. Der er i planlægningen derfor taget hensyn til at de fredede og bevaringsværdige bygninger i det ældste hospitalsbyggeri betragtes som et samlet anlæg.

De fredede og bevaringsværdige bygninger i hospitalsanlægget bevares og planlægges ændret til bolig- og i mindre omfang institutionsformål. Det skal ske under hensyn til den enkelte bygningens arkitektur og bevaringsværdi. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring bygningernes ydre med henblik på at sikre, at de ikke påvirkes i negativ retning i forhold til bevaringsværdierne.

De store bevaringsværdige villaer ved Østre Skovvej og Krathusvej bevares og forventes opdelt i mindre boligenheder. Det skal ligeledes ske under hensyn til den enkelte villas arkitektur og bevaringsværdi. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring bygningernes ydre med henblik på at sikre, at de ikke påvirkes i negativ retning i forhold til bevaringsværdierne.

En enkelt af de bevaringsværdige bebyggelser, Skovmærkevej 1-5 tillades nedrevet med lokalplanen. Den er kategoriseret i den laveste bevaringsværdi for bevaringsværdige bygninger, og tillades erstattet af ny bebyggelse.

Parken og de grønne områder

Et centralt element i området er det eksisterende parkområde, der ligger øst for den ældste hospitalsbebyggelse. Karakteren af parken med dens fritstående parktræer og klippede græsflader vil blive bevaret i den nye bydel. Der er i planen arbejdet med, at parkens udtryk skal trækkes med ind gennem hele bydelen. Her skal et sammenhængende grønt forløb sikre attraktive uderum og aktivitet rundt i hele bydelen, hvor eksisterende haverum og nye gårdrum, pladser og stiforløb forbindes.

Mens parkens karakter med de store solitære træer ikke ændres, er der enkelte steder i de øvrige områder, hvor der planlægges ny bebyggelse inden for arealer, der i dag indeholder en del beplantning. For at tilpasse bebyggelsen bedst muligt til området og bevare flest mulige træer, er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, foretaget en registrering af træerne i områderne omkring den nuværende nedlagte kirkegård, samt inden for området umiddelbart øst for det nuværende Børne- og Ungdomspsykiatrisk Center, med henblik på at kortlægge hvor bebyggelsen kan placeres. Dette har resulteret i en udpegning af hhv. A-træer og B-træer, som fremgår af lokalplankort 8 og 9. A-træerne er kategoriseret som større, bevaringsværdige træer, der ikke må fældes eller påvirkes inden for træernes drypzone, mens B-træer er større træer, som er beskadiget på den ene eller anden måde, eksempelvis ved lynnedslag i kronen. B-træerne skal i videst muligt omfang bevares, men er ikke bevaringsværdige på samme måde som A-træerne.

Parken vil fortsat være offentlig tilgængelig og vil kunne bruges som fælles opholdsareal for området beboere. I den nordlige del af parken ligger en kirkegård, som for flere år siden blev anvendt af hospitalet. Den seneste begravelse blev foretaget i 1962. Denne vil blive flyttet i forbindelse med omdannelsen af området. Selve gravene vil blive fjernet, mens gravstenene vil blive samlet i et såkaldt lapidarium, der placeres på de nuværende tennisbaner.

Området syd for Harald Selmers Vej er præget af såvel væsentlige terrænforskelle som høj beplantning. Områdets karakter med store træer vil blive bevaret, og anvendes som karakterdannende element i Skovbyen, ligesom det fortsat vil præge det eksisterende boligområde langs Østre Skovvej, Krathusvej og Tjørnevej.

Oplevelsen af ankomsten til de historiske bygninger via alléen fra Skovagervej er et karakteristisk landskabselement i området, og alléen vil ligeledes blive bevaret og sikret med lokalplanen.

Veje, stier og parkeringsarealer

Området vejbetjenes fra det eksisterende vejnet via både nuværende og enkelte nye overkørsler til de nye boligområder. Som en ny, væsentlig adgang åbnes der fra delområde 1 en ny vejtilslutning til Harald Selmers Vej skråt over for indkørslen til delområde 4. Denne adgang skal dels fungere som hovedadgang til daginstitutionerne i delområde 1, dels være med at give hele området en åben vej mæssig karakter. Karakteren af den nye vej vil svare til vejnettet i det omkringliggende boligområde, der er præget af et sammenhængende net af boligveje og i mindre grad af store boligområder med blinde veje.

Internt i området udlægges nye veje og parkeringsanlæg til at betjene og servicere de enkelte områder, således at der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken

både internt i områderne, og i forhold til det overordnede vejnet. Parkeringspladserne til de nye boliger vil blive anlagt i direkte tilknytning til vejarealerne, men også som egentlige samlede parkeringsarealer. Der forventes desuden etableret en underjordisk parkeringskælder i Skovbyen, syd for Harald Selmers Vej. Der er i dag en eksisterende parkeringskælder i Allébyen, som vil blive bevaret.

Herudover er der i området en række eksisterende veje, som ikke ændres med lokalplanen. Bl.a. er både Tjørnevej samt Krathusvej eksisterende veje, som videreføres med lokalplanen. Alléen der leder fra Skovagervej til de historiske bygninger er også et væsentligt landskabeligt og infrastrukturelt element, der vil blive bevaret.

På arealet mellem Rolighedsvej og den nuværende Grenåbane, er der udlagt areal til et kommende letbanestop, som bl.a. skal bidrage til at binde området tættere på Aarhus C, og samtidig skal gøre det attraktivt for beboere i området at benytte den kollektive trafik.

I parken er der i dag etableret et veludbygget stinet, som sikrer mulighed for at bevæge sig let rundt i parken. Dette stinet benyttes som udgangspunkt for en ny stistruktur, som har til hensigt at binde størstedelen af lokalplanområdet sammen, og bl.a. give forbindelse til det fremtidige letbanestop. En ny cykelsti anlægges gennem parkens nordlige del, hvor terrænforskellen mellem boligområdet og Rolighedsvej er mindst.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,
- at en del af området må anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, børnehave og lignende,
- at en del af området må anvendes til kulturelle formål, caféer, restauranter og lign.,
- at området opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn, beplantning og kulturmiljø,
- at den eksisterende park samt fredede og bevaringsværdige bygninger inden for området fastholdes,
- at der oprettes grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

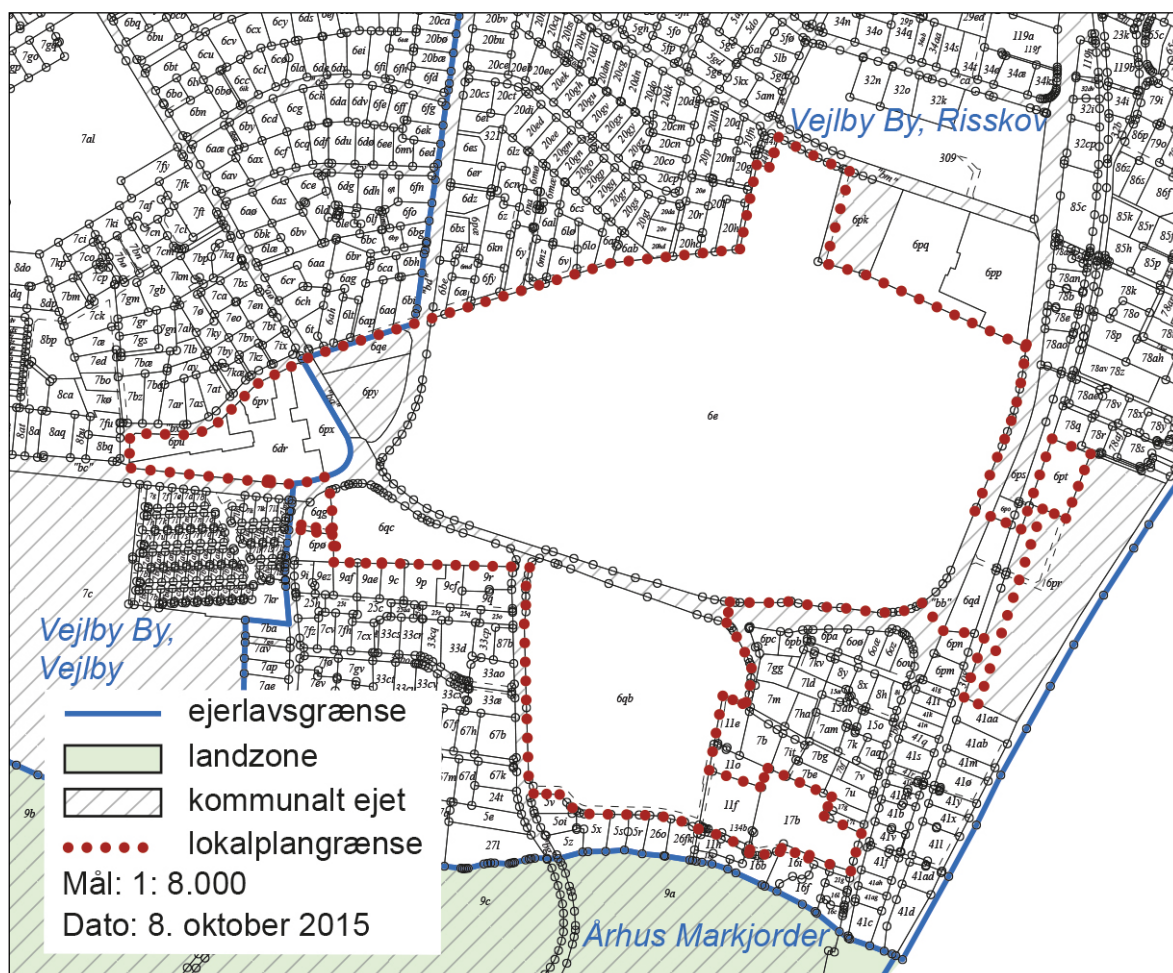
Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankort 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 6dr, 6pu, 6pv og 6px, alle Vejlbj By, Vejlbj, 6e, 6pt, 6py, 6qb, 6qc, 6qd, 6qe, 11f samt litra "ba", dele af 6pk, 6pr, 6qg, 11m, 17b, 134b, 134i, 308 samt dele af litra "bb", "bd" og "bg", alle Vejlbj By, Risskov.

samt alle parceller der efter den 8. oktober 2015 udstykkes i området. Se fodnote¹.

Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1-14 som vist på lokalplankort 2. Se fodnote¹.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Stk. 3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vil også efter lokalplanens vedtagelse være i byzone.



Matrikelkort mål 1:8.000

●●●●● Lokalplangrense

En større udgave af matrikelkortet er vedlagt som kortbilag 1.

§ 3. Anvendelse

Delområde 1-5

Stk. 1 Delområderne er udlagt til boligformål i form af etageboliger (helårsbeboelse) med tilhørende fællesfaciliteter. Der kan desuden indrettes daginstitution i eksisterende bebyggelse i delområde 1. Se fodnote².

Stk. 2 I delområde 1 og 3 må eksisterende bevaringsværdig bebyggelse desuden anvendes til åben-lav boligformål.

Stk. 3 I delområde 5 må eksisterende tæt-lav boliger genopføres som tæt-lav boliger i tilfælde af brand eller lign.

Inden for delområdet må endvidere etableres anlæg og bygninger til teknisk forsyning

Stk. 4 Inden for delområde 1 må desuden etableres en butik til områdets lokale forsyning.

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål er 500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for både udvalgsvarer- og dagligvarebutikker.

Stk. 5 Inden for delområde 1 må der desuden etableres bebyggelse til kulturelle formål, institutionsformål, caféer, restauranter og lign.

Delområde 6-7

Stk. 6 Delområderne er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote².

Delområde 8-9

Stk. 7 Delområderne er udlagt til lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af åben-lav boligbebyggelse. Se fodnote².

Der må etableres flere boliger i hver af de eksisterende ejendomme beliggende Krathusvej 3 og 7 samt Østre Skovvej 8. Boligerne må etableres med vandrette lejlighedsskel.

Delområde 10

Stk. 8 Delområdet er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Se fodnote².

Stk. 9 Inden for delområdet må der kun opføres eller indrettes én bolig.

² Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Delområde 11

Stk. 10 Delområdet er udlagt til offentlige formål i form af dagliginstitution, børnehave og lignende.

Stk. 11 En del af delområdet er udlagt til lege- og opholdsareal jf. lokalplankort 4. Se fodnote³.

Delområde 12

Stk. 12 Delområdet er udlagt til rekreativt område i form af park. Området skal have offentlig adgang og skal anvendes som fællesareal, herunder opholdsareal for beboere i og uden for lokalplanområdet.

Inden for området må etableres lapidarium med en placering i princippet som angivet på lokalplankort 6.

Inden for området må der desuden etableres legeplads samt regnvandsbassiner. Se fodnote⁴.

Delområde 13

Stk. 13 Delområdet er udlagt til rekreative formål med mulighed for at etablere infrastrukturelle anlæg i form af letbanestop med tilhørende anlæg, såsom perron, krydsningsspor, parkeringsplads, stier, cykelskure og lignende.

Stk. 14 Herudover må delområdet anvendes til nyttehaver.

Delområde 14

Stk. 15 Delområdet er udlagt til offentlige vejarealer.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 16 Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

Stk. 17 Der må i området placeres affaldsøer, genbrugspladser, cykelskure og lignende, dog ikke inden for delområderne 12 og 14.

§ 4. Udstykning**Delområde 1-4**

Stk. 1 Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 400 m².

Stk. 2 Der må uanset § 4 stk. 1 foretages sokkeludstyknings af etageboliger inden for delområderne, samt af fredede og bevaringsværdige bygninger inden for delområde 1, 3 og 4.

³ Arealet skal have offentlig adgang uden for institutionens åbningstid.

⁴ I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.

Delområde 5

Stk. 3 Udstykning af delområdet skal ske i princippet som angivet på lokalplankort 4.

Delområde 6

Stk. 4 Ved udstykning til tæt-lav boliger må ingen grund ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 85 m².

Delområde 7

Stk. 5 Ved udstykning til tæt-lav boliger må ingen grund ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 100 m².

Delområde 8-9

Stk. 6 Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankort 5.

Stk. 7 Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 900 m². For ejendomme der udstykkes med skel mod Stationsgade gælder, at ingen grund må få en størrelse mindre end 800 m².

Delområde 10-13

Stk. 8 Områderne må udover § 4 stk. 11-14 ikke yderligere udstykkes.

Delområde 14

Stk. 9 Ingen bestemmelser.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 10 Der må tillige ske udstykning af de enkelte delområder som helheder.

Stk. 11 Tekniske anlæg må udstykkes separat.

Stk. 12 Der må foretages sokkeludstyknings af tekniske anlæg.

Stk. 13 Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må parkeringsarealer udstykkes separat.

§ 5. Trafikforhold

Vejadgang

Stk. 1 Delområde 1 skal vejbetjenes fra Skovagervej gennem delområde 2, fra Harald Selmers Vej, samt via vejforbindelse gennem delområde 2 og 3, som vist på lokalplankort 2 og 3.

Stk. 2 Delområde 2 skal vejbetjenes fra Skovagervej, samt via vejforbindelser gennem delområde 1 og 3 som vist på lokalplankort 2 og 4.

Stk. 3 Delområde 3 skal vejbetjenes fra Solbakken, samt via vejforbindelse gennem delområde 1 og 2, som vist på lokalplankort 2 og 6.

- Stk. 4 Delområde 4 skal vejbetjenes fra en overkørsel fra Harald Selmers Vej, en overkørsel fra Østre Skovvej, samt en overkørsel via Skovmærkevej gennem delområde 9, som vist på lokalplankort 2 og 5. Ejendommen beliggende Tjørnevej 6, må endvidere vejbetjenes fra den eksisterende overkørsel fra Tjørnevej.
- Stk. 5 Delområde 5 skal vejbetjenes fra Bækkelundsvej og Tretommervej som vist på lokalplankort 2 og 4. Se fodnote⁵
- Stk. 6 Delområde 6 skal vejbetjenes fra eksisterende vejadgang fra Solbakken igennem delområde 3, samt via vejforbindelse gennem delområde 1 og 2, som vist på lokalplankort 2 og 6.
- Stk. 7 Delområde 7 skal vejbetjenes fra eksisterende overkørsel fra Vestre Skovvej som vist på lokalplankort 2 og 4.
- Stk. 8 Delområde 8 skal vejbetjenes fra Krathusvej via delområde 4 og 9, som vist på lokalplankort 2 og 5.
- Ejendomme der grænser op til Stationsgade må dog have overkørsel til denne. Der må maks. etableres 1 overkørsel pr. ejendom.
- Stk. 9 Delområde 9 skal vejbetjenes fra Skovmærkevej og Krathusvej via Østre Skovvej, som vist på lokalplankort 2 og 5. Undtaget herfra er Østre Skovvej 8, som også kan vejbetjenes fra Østre Skovvej.
- Stk. 10 Delområde 10 skal vejbetjenes fra en overkørsel fra Rolighedsvej over jernbanen. Den eksisterende overkørsel må flyttes til en anden placering. Se fodnote⁶.
- Stk. 11 Delområde 11 skal vejbetjenes fra Skovagervej og Tretommervej som vist på lokalplankort 2 og 4.
- Stk. 12 Delområde 13 skal vejbetjenes fra Rolighedsvej. Se fodnote⁶.

Dimensionering af vej- og stiarealer

- Stk. 13 På lokalplankortene er vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A – B (alléen fra Skovagervej).....	min. 17 m bred
Vej B – C (ny vej fra alléen mod syd)	min. 8,5 m bred
Vej C – D (ny vej til Harald Selmers Vej)	9 m bred
Vej E – F - G (ny vej fra Solbakken til alléen)	min. 8,5 m bred
Vej H – I (vejadgang fra Vestre Skovvej)	6 m bred
Vej J - K (ny vej i udstykning ved Krathusvej)	6 m bred

Vej A - B skal udføres som en allé, jf. § 10 stk. 25.

⁵ Eksisterende overkørsel fra Tretommervej til matr.nr. 6px (Tretommervej 1-3) forudsættes nedlagt, når ny overkørsel fra Tretommervej til P-areal etableres.

⁶ Der må ikke inden for strandbeskyttelseslinjen etableres ny beplantning, stier eller i øvrigt ske ændring af arealets tilstand med mindre der indhentes og meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Cykelsti a - b 3 m bred
 Sti c - d (gennem "Grøn forbindelse"), e - f,
 g - h (se fodnote⁷), i - j og k - l 3 m brede

Eksisterende vej, Krathusvej, L - M, samt Tjørnevej bevares i nuværende udlæg.

Øvrige interne boligveje skal have en udlægsbredde på mindst 8,5 m inklusive rabatter og fortov. Veje skal i princippet placeres som vist på lokalplankortene.

Adgangsvej E - F fra Solbakken, vej L - M, Krathusvej, samt Tjørnevej er også adgang til ejendomme uden for lokalplanområdet.

Se fodnote⁶ og ⁸.

Stk. 14 Langs Asylvej udlægges areal til sikring af vejudvidelse med cykelsti mv. jf. lokalplankort 4.

Stk. 15 Veje og stier skal i videst mulig omfang tilpasses terrænet, i princippet som angivet på lokalplankort 7.

Nye veje og stier skal som hovedregel tilgodese krav om tilgængelighed. For enkelte veje og stier, eksempelvis vej J - K og del af sti a - b kan tilgængelighedskravet fraviges pga. terrænet.

Stk. 16 På blinde veje og parkeringsarealer med en længde på mere end 50 m, skal der etableres vendemulighed. Inden for delområde 8 skal der etableres en vendeplads, i princippet som angivet på lokalplankort 5.

Stk. 17 Ved vej- og stitilslutninger - herunder adgange til p-kældre og i vejkurver - skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 18 Adgang til p-kældre skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 4 og 5.

Adgang til den eksisterende p-kælder i delområde 2 kan ske fra vej A-B, eller i én af de på lokalplankort 4 viste mulige placeringer fra sidevejen til vej A-B, eller ved en kombination af en nedkørsel fra vej A-B og opkørsel i en af de viste placeringer til sidevejen.

Stk. 19 Ud over de steder, hvor der på lokalplankortene er angivet tilsluttede vejarealer, må der ikke etableres overkørsel til vej A - G. Dog må der etableres adgang til parkeringskælder jf. § 5 stk. 18, samt nødvendige overkørsler i forbindelse med brandveje.

⁷ Stiu dlæg g - h er vist med principiell placering mellem punkterne g og h, og skal anlægges under hensyntagen til de bevaringsværdige træer.

⁸ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

Parkering i delområde 1

Stk. 20 Der skal inden for delområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger, se fodnote ⁹	1 plads pr. bolig
Etageboliger i fredede/bevaringsværdige bygninger ..	0,7 plads pr. bolig
Etageboliger mindre end 50 m ² , se fodnote ¹⁰	½ plads pr. bolig
Institutioner og lignende	1 plads pr. 5 normerede institutionspladser
Dagligvarebutikker.....	1 plads pr. 25 m ² butiksareal
Udvalgsvarebutikker.....	1 plads pr. 50 m ² butiksareal
Restauranter	1 plads pr. 50 m ² etageareal

Parkering i delområde 2-11

Stk. 21 Der skal inden for det enkelte delområde reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger, se fodnote ⁹	1 plads pr. bolig
Etageboliger mindre end 50 m ² , se fodnote ¹⁰	½ plads pr. bolig
Tæt-lav boligbebyggelse med fællesparkering	1½ plads pr. bolig
Tæt-lav boligbebyggelse uden fællesparkering	2 pladser pr. bolig
Kollegier og lignende	1/6 plads pr. bolig
Institutioner og lignende	1 plads pr. 5 normerede institutionspladser

For delområde 7 bevares den eksisterende fællesparkering langs Harald Selmers Vej. Disse parkeringspladser må tælle med i opfyldelse af delområdets parkeringskrav.

Stk. 22 Parkering må etableres på terræn på de arealer, der på lokalplankortene er markeret med P, i eksisterende parkeringskælder inden for delområde 2 samt i ny parkeringskælder inden for delområde 4, i princippet som angivet på lokalplankort 5.

Stk. 23 Parkering må desuden etableres som vinkelret, skråparkering eller parallel parkering langs vejene nævnt i § 5 stk. 13, dog ikke langs vej A - G (alléen), vej L - M (Krathusvej) og Tjørnevej.

Der må ikke etableres vinkelret- eller skråparkering i begge sider af vejen over for hinanden langs vej B - C - D og vej G - F.

Stk. 24 Parkeringskravet skal opfyldes inden for det enkelte delområde. Dog kan en del af parkeringskravet for delområde 2 opfyldes inden for delområde 3.

Særligt for delområde 5 gælder, at parkering skal etableres på egen grund.

Stk. 25 **Cykelparkering i delområde 1**

⁹ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

¹⁰ Parkeringskravet opgøres med baggrund i lejlighedernes nettoarealer

Der skal inden for delområdet reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger..... 2 pladser pr. bolig
 Institutioner og lignende..... 1 plads pr. 5 normerede institutionspladser
 Butikker, restauranter m.v.1 plads pr. 100 m²

Stk. 26 **Cykelparkering i delområde 2-11**

Der skal inden for delområderne reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger.....2 pladser pr. bolig
 Kollegier og lignende 1 plads pr. bolig
 Tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse udenomsrum til cykler
 Institutioner og lignende..... 1 plads pr. 5 normerede institutionspladser

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

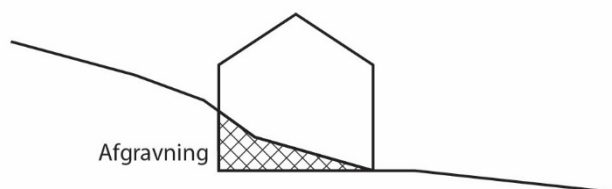
Stk. 2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke medfører væsentlige blændingsgener for omkringboende.

§ 7. Terrænregulering

Stk. 1 Terrænregulering skal ske i henhold til de på lokalplankort 7 viste muligheder.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn skal terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:4 – dog er der enkelte steder mulighed for etablering af støttemure jf. § 7 stk. 4.

Stk. 2 Uanset § 7 stk. 1 må der foretages afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet, eksempelvis som parterreetage, i princippet som angivet på principsnittet herunder.



Figur 7 – Princip for afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet.

Stk. 3 Inden for delområde 8 skal der være en jævn overgang mellem de enkelte grunde.

Stk. 4 Støttemure må etableres inden for områder angivet på lokalplankort 7, og må etableres med en højde på op til 1,5 m. Se fodnote¹¹

Stk. 5 Efter byggemodning er der kun tilladt en terrænregulering på indtil +/- 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Se fodnote¹².

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde 1

Stk. 1 Der må inden for delområdet opføres og indrettes i alt op til 39.454 m² bruttoetageareal, heraf maks. 11.359 m² nybyggeri. Se fodnote¹³.

Stk. 2 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som fredet eller bevaringsværdig skal bevares.

Hvis en bevaringsværdig eller fredet bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

Stk. 3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort nr. 3 viste byggefeltet.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign., som må placeres uden for byggefeltet. Disse må dog ikke placeres inden for oversigtsarealer.

Stk. 4 Bygninger må højst opføres i det antal etager, der er angivet på lokalplankortet for det enkelte byggefelt, foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end de nedenfor angivne højder målt i forhold til terræn efter byggemodning:

2 etager	10,0 m
3 etager	13,0 m
4 etager	16,0 m

¹¹ Opmærksomheden henledes på, at det efter vejlovens § 73, stk. 3, kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m, samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal.

¹² Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes til Center for Miljø og Energi, Byggeri samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

¹³ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 64 udregnet for delområde 1 som helhed (inkl. vejarealer).

Delområde 2

Stk. 5 Der må inden for delområdet opføres i alt op til 33.023 m² bruttoetageareal. Se fodnote¹⁴.

Stk. 6 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 4 viste byggefeltter. Mod vej A - G er der jf. lokalplankort nr. 4 fastlagt en påbudt facadebyggelinje på en del af byggefeltterne mod vejen. Inden for disse dele af byggefeltet skal ny bebyggelse placeres med facade i den pålagte facadebyggelinje. Se fodnote¹⁵.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. Disse må dog ikke placeres inden for oversigtsarealer.

Stk. 7 Bygninger må højst opføres i det antal etager, der er angivet på lokalplankortet for det enkelte byggefelt, foruden eventuel kælder. Såfremt der opføres bebyggelse i 5 etager skal denne placeres mod vej A - G, og må alene opføres syd for vej A - G.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end de nedenfor angivne højder målt i forhold til terræn efter byggemodning:

2 etager	8,5 m
3 etager	10,5 m
4 etager	13,5 m. Se fodnote ¹⁶ .
5 etager	16,5 m

Stk. 8 Der er i delområdet en eksisterende parkeringskælder, der må videreføres.

Delområde 3

Stk. 9 Der må inden for delområdet opføres og indrettes i alt op til 10.783 m² bruttoetageareal. Se fodnote¹⁷.

Stk. 10 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

Hvis den bevaringsværdige bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

¹⁴ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 85 udregnet for delområde 2 som helhed (inkl. vejarealer)

¹⁵ Bestemmelsen skal sikre, at der sker en frem- og tilbagerkning af bebyggelsen langs alléen, samtidig med, at der skabes en klar visuel facadelinje til at indramme gaderummet.

¹⁶ Såfremt der opføres bebyggelse med sadeltag jf. § 9 stk. 18, kan 4 etager opføres i op til 16 meters højde.

¹⁷ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 58 udregnet for delområde 3 som helhed (inkl. vejarealer).

- Stk. 11 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 6 viste bygge-
felter.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, af-
faldsskure, teknikbygninger og lign. Disse må dog ikke placeres inden for
oversigtsarealer.

- Stk. 12 Bygninger må højst opføres i det antal etager, der er angivet på lokal-
plankortet for det enkelte byggefelt, foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end de
nedenfor angivne højder målt i forhold til terræn efter byggemodning:

2 etager	8,5 m
3 etager	10,5 m

Delområde 4

- Stk. 13 Der må inden for delområdet opføres og indrettes i alt op til 24.584 m²
bruttoetageareal, heraf maks. 4.449 m² inden for byggefeltet, der omfat-
ter den eksisterende bebyggelse beliggende Østre Skovvej 14 og maks.
1.286 m² inden for den eksisterende bebyggelse beliggende Tjørnevej 6.
Se fodnote¹⁸.

Inden for delområdet må der etableres en teknikbygning på op til 55 m².
Denne medregnes ikke i det samlede bruttoetageareal for delområdet.

- Stk. 14 Den bevaringsværdige bebyggelse beliggende Skovmærkevej 1-5 tillæ-
des nedrevet jf. lokalplankort 2.

- Stk. 15 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som beva-
ringsværdig skal bevares.

Hvis den bevaringsværdige bygning, Tjørnevej 6, totalskades ved brand
eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og
placering som den tidligere bebyggelse.

- Stk. 16 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 5 viste bygge-
felter.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, af-
faldsskure, teknikbygninger og lign. Disse må dog ikke placeres inden for
oversigtsarealer.

- Stk. 17 Bygninger må højst opføres i det antal etager, der er angivet på lokal-
plankortet for det enkelte byggefelt, foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end de
nedenfor angivne højder målt i forhold til terræn efter byggemodning:

¹⁸ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 56 udregnet for delområde
4 som helhed (inkl. vejarealer).

1 etage	5,0 m
2 etager	8,5 m
3 etager	11,0 m
4 etager	15,0 m

Stk. 18 Inden for delområdet må der desuden etableres parkeringskælder med tilhørende adgangs anlæg i princippet som angivet på lokalplankort 5.

Delområde 5

Stk. 19 Der må inden for delområdet opføres i alt op til 7.007 m² bruttoetageareal. Se fodnote¹⁹.

Heraf kan der maksimalt opføres:

- 2.558 m² på matr. nr. 6pu (Bækkelundsvej 2-6), svarende til det eksisterende etageareal.
- 544 m² på matr. nr. 6pv (Bækkelundsvej 8-14), svarende til det eksisterende etageareal.
- 3.905 m² bruttoetageareal inden for det østligste byggefelt mod Tretommervej og Asylvej.

Inden for delområdet må der etableres et underjordisk teknikanlæg og 2 teknikbygninger på op til henholdsvis 40 m² og 10 m² med en placering som vist på lokalplankort 4. Disse medregnes ikke i det samlede bruttoetageareal for delområdet.

Stk. 20 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 4 viste byggefelt.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. Disse må dog ikke placeres inden for oversigtsarealer.

Stk. 21 Bygninger må højst opføres i det antal etager, der er angivet på lokalplankortet for det enkelte byggefelt, foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end de nedenfor angivne højder målt i forhold til terræn efter byggemodning:

1 etage	4,0 m
2 etager	8,5 m
3 etager	10,5 m

Delområde 6

¹⁹ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 43 udregnet for delområde 5 som helhed (inkl. vejarealer).

Stk. 22 Der må inden for delområdet opføres i alt op til 5.729 m² bruttoetageareal. Se fodnote²⁰.

Stk. 23 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 6 viste byggefeltter.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. Disse må dog ikke placeres inden for oversigtsarealer.

Stk. 24 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

Delområde 7

Stk. 25 Der må inden for delområdet opføres i alt op til 2.465 m² bruttoetageareal. Se fodnote²¹.

Heraf skal der kunne opføres i alt op til 780 m² bruttoetageareal inden for det sydvestlige byggefelt bag den eksisterende bebyggelse.

Stk. 26 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

Stk. 27 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 4 viste byggefeltter.

Stk. 28 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

Delområde 8

Stk. 29 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Se fodnote²².

Stk. 30 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

²⁰ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 57 udregnet for delområde 6 som helhed (inkl. vejarealer).

²¹ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 24 udregnet for delområde 7 som helhed (inkl. vejarealer)

²² Ved udregning af bebyggelsesprocenten kan andel af fælles opholdsarealer ikke medregnes i grundens areal.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

- Stk. 31 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 5 viste byggefeltet. Byggefelterne i delområdet er placeret min. 2,5 m fra naboskel. Dog er byggefeltet tættest på matr. nr. 7be (beliggende nord for lokalplanområdet) placeret 5 m fra skel mod nord og 5 m fra skel mod nyt skel mod vest.

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. må dog placeres uden for byggefelterne.

Bebyggelse skal placeres med bygningens længste side i samme retning som de på lokalplankort 5 viste retningsangivende linjer.

- Stk. 32 På hver grund kan der maksimalt opføres 150 m² bebygget areal (fodaftryk) inkl. carport, udhuse og øvrige småbygninger samt terrasseoverdækninger.

Undtaget herfra er eksisterende bebyggelse beliggende Krathusvej 7, jf. § 8 stk. 30.

- Stk. 33 Bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan ophæves for boligbebyggelse inden for dette delområde.

- Stk. 34 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Undtaget herfra er eksisterende hovedbygning på Krathusvej 7, hvor der må ske indretning af beboelse i tagetagen. Indretningen må ikke medføre ændringer af de eksisterende tagflader.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

- Stk. 35 Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod veje end 0,5 m.

Delområde 9

- Stk. 36 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

- Stk. 37 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

- Stk. 38 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankort 5 viste byggefelt.

Undtaget herfra er garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke må opføres nærmere skel mod veje end 0,5 m

- Stk. 39 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

Delområde 10

- Stk. 40 Inden for delområdet må der maksimalt opføres og indrettes 275 m² bruttoetageareal. Se fodnote²³.

- Stk. 41 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

Hvis den bevaringsværdige bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

- Stk. 42 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

- Stk. 43 Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod veje end 0,5 m.

Delområde 11

- Stk. 44 Der må inden for delområdet opføres i alt op til 1.600 m² bruttoetageareal. Se fodnote²⁴.

- Stk. 45 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som bevaringsværdig skal bevares.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering som den tidligere bebyggelse.

- Stk. 46 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankort 4 viste byggefelt.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, teknikbygninger, legeredskaber og lign. Disse må dog ikke placeres inden for oversigtsarealer, samt areal udlagt til Lege- og opholdsareal jf. lokalplankort 4.

- Stk. 47 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

²³ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 9 udregnet for delområde 10 som helhed (inkl. vejarealer)

²⁴ Bruttoetagearealet svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 21 udregnet for delområde 11 som helhed (inkl. vejarealer)

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning.

Delområde 12

Stk. 48 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet.

Delområde 13

Stk. 49 Der må alene opføres bebyggelse og anlæg, der hører til etablering af letbanestop eller i øvrigt er nødvendige for tog- eller letbanedriften, inden for delområdet. Se fodnote²⁵.

Undtaget herfra er mindre bebyggelser i tilknytning til eksisterende nyttelhaver. Omfanget af disse mindre bebyggelser må ikke overstige 160 m². Den enkelte bygning må maksimalt være 65 m².

Delområde 14

Stk. 50 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 51 Bebyggelse skal tilpasses terræn.

Stk. 52 Der må etableres altaner til de enkelte boliger, dog ikke på fredede og bevaringsværdige bygninger. Altaner må overskride byggefeltene med op til 1,5 m, men skal etableres med en frihøjde på min. 2,8 m og må mod ved A - G ikke placeres nærmere end 1 m fra udlæg til allétræer, jf. principsnit Figur 22.

Åbne altaner medregnes ikke i bruttoetagearealet. Se fodnote²⁶.

Stk. 53 Fritstående radio og tv-antenner må ikke gives en større højde end 8,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Stk. 54 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer og lignende) må ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger.

Stk. 55 Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg på nybyggeri må overskride de angivne maksimale bygningshøjder med op til 2,0 m, såfremt de fremstår afskærmede, og tilpassede byggeriets arkitektoniske udtryk. Anlæg på tag må maksimalt optage 50 % af tagfladen. Afskærmningen må desuden fremstå som en del af facaden.

²⁵ Der må inden for strandbeskyttelseslinjen ikke etableres ny beplantning, stier eller i øvrigt ske ændring af arealets tilstand med mindre der indhentes og meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

²⁶ Altaner medregnes alene i bruttoetagearealet såfremt de er lukkede, hvilket vil sige, at altanen er overdækket og der er etableret lukkede sider.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Særligt for fredede- og bevaringsværdige bygninger

Stk. 1 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som fredet eller bevaringsværdig skal bevares.

Den bevaringsværdige bebyggelse beliggende Skovmærkevej 1-5 tillades nedrevet, jf. lokalplankort 2.

Stk. 2 Eksisterende bebyggelse, der på lokalplankortene er angivet som fredet eller bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder ved udskiftning af vinduer eller tagbeklædning, opsætning af skilte, maling eller beklædning af facader eller lignende, eller gives en ændret ydre fremtræden uden Aarhus Kommune, Byggeris godkendelse/tilladelse. Se fodnote²⁷.

Stk. 3 Hvis der efterfølgende gives tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig eller fredet bygning, såfremt bygningen totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse svarende til bestemmelserne for nybyggeri inden for delområdet.

Stk. 4 Ombygning og vedligehold af bevaringsværdige og fredede bygninger skal ske som en videreførelse af den eksisterende arkitektur. Der skal anvendes samme type materialer og farver som den eksisterende bebyggelse. Rygninger skal være murede.

Ved udskiftning af vinduer, døre, facadetegl, tagsten, rygsten eller andre bygningsdele skal der anvendes samme type som eksisterende, ældre og traditionelt udførte og være karakteristisk for bygningstypen. Tagrenner og nedløbsrør af plast må ikke anvendes.

Eksisterende murhuller, vindues- og døråbninger skal fastholdes, og der må ikke etableres nye åbninger i eksisterende murværk, bortset fra de i § 9 stk. 7-9 nævnte tilbygninger inden for delområde 1.

Stk. 5 Der må ikke opsættes energiproducerende og andre tekniske anlæg på fredede og bevaringsværdige bygninger.

Stk. 6 Særligt for delområde 1 gælder, at der må genåbnes for blændede, originale vindues- og dørpartier.

Særligt for delområde 1 gælder, at senere, utilpassede udvendige trapper mv. må fjernes.

²⁷ Ved arbejder på fredede bygninger gælder der særlige regler jf. "Lov om bygningsfredning om bevaring af bygninger og bymiljøer"

- Stk. 7 Særligt for delområde 1 gælder, at der til bebyggelsen må etableres mindre tilbygninger, såsom eksempelvis et trappe- og elevatortårn samt kviste og tagvinduer. Kviste og tagvinduer samt trappe- og elevatortårn må placeres i princippet som angivet på lokalplankort 3.
- Stk. 8 Kviste på de bevaringsværdige bygninger inden for delområde 1 skal udføres som de eksisterende kviste med samme dimensioner, materialer, farver og rytme i tagfladen. Alle kviste inden for samme bygning skal være ens.

Ved opsætning af nye tagvinduer i delområde 1 skal anvendes vinduer, som er velegnet til bevaringsværdige bygninger. Alle tagvinduer inden for samme bygning skal være ens.



Figur 8 - Eksempler på eksisterende kviste i området.

- Stk. 9 I delområde 1 skal tilbygninger i form af trappe-/elevatortårn og lign. til bevaringsværdige bygninger udføres som lette konstruktioner, der underordner sig den bevaringsværdige bygnings arkitektoniske udtryk.

Nybyggeri i delområde 1

- Stk. 10 Nybyggeri inden for delområdet skal tilpasses arkitektonisk til delområdets fredede og bevaringsværdige bygninger.
- Stk. 11 Som facademateriale må kun anvendes tegl i gule og grå nuancer. Der må desuden anvendes træbeklædning i grå eller sorte nuancer i stueetagerens facader. Som tagbeklædning må kun anvendes metalbeklædning eller tegl.

Mindre facadedele samt mindre bygninger må desuden udføres i træ, metal- eller skiferbeklædning.

Inden for delområdet skal alle mindre bygninger inden for hver bygnings-type, eks, cykelskure, osv. have et ensartet udtryk med hensyn til materialer, farver og tagform.



Figur 9 - Eksempler på hvordan facadeudtrykket for ny bebyggelse kan tage sig ud inden for delområde 1. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde i området.

- Stk. 12 Tage skal opføres med en vinkel med det vandrette plan på mellem 35 og 50 grader. Taget skal udformes som sadeltag uden afvalmning.
- Stk. 13 Nybyggeri skal etableres med en proportionering og detaljeringsgrad som sikrer et arkitektonisk samspil med de bevaringsværdige og fredede bygninger.

Facader skal etableres med vandrette, visuelle opdelinger samt med en lodret, rytmisk opdeling af vinduer og murværk, hvilket vil sige, at vinduer ikke må fremstå bredere end de er høje.

For at understøtte de særlige gavlmotiver i delområdet, skal hver ny bygning etableres med et gavlmotiv, der sikrer et arkitektonisk samspil med de fredede og bevaringsværdige bygninger.



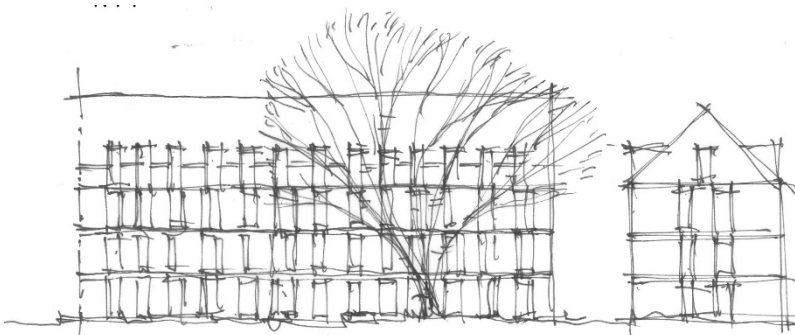
Figur 10 - Eksempler på eksisterende gavlmotiver i området.



Figur 11 - Eksempler på eksisterende gavlmotiver i området.



Figur 12 – Principper for de eksisterende bygninger med facade i tegl med fast pille-vindue motiv, dog med diskrete variationer og vandrette teglbånd. Princip for gavlmotiv med vandrette markerede teglbånd og høje vinduer.



Figur 13 - Principper for udformning af nye bygninger i delområde 1 med facade i tegl – ligeledes med fast pille-vindue motiv og diskrete variationer samt vandrette teglbånd. Princip for gavlmotiv med vandrette markerede teglbånd og høje vinduer.



Figur 14 - Eksempler på mulige nye gavlmotiver i området.

- Stk. 14 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.
- Stk. 15 Kviste skal udføres i samme materialer og farver som den øvrige bebyggelse jf. § 9 stk. 11, men må have en anden taghældning. Alle kviste inden for delområdet skal have et ensartet præg. Kviste inden for samme bygning skal opsættes med samme rytme i tagfladen.

Nybyggeri i delområde 2

- Stk. 16 Bebyggelse inden for delområdet skal fremstå således, at der inden for delområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner. For at opnå en variation i det arkitektoniske udtryk, skal der ske opdeling af facader med en længde på mere end 20 meter. Opdeling kan ske ved eksempelvis materialeskift, farveskift, frem- eller tilbagerykning af facader og lignende. Se fodnote²⁸
- Stk. 17 Som facademateriale må kun anvendes tegl i gule, brune, røde og grå nuancer og til tagbeklædning på tage uden hældning må kun anvendes sort eller mørkegråt tagpap. Tage må desuden etableres som grønne tage. På tage med hældning må kun anvendes metalbeklædning eller tegl.

²⁸ Hensigten med bestemmelsen er at sikre en variation i facadeudtrykket således, at bebyggelsen i princippet fremstår som enkelthuse, som er bygget sammen.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i træ, metal- eller skiferbeklædning.

Inden for delområdet skal alle mindre bygninger inden for hver bygningstype, eks, cykelskure, osv. have et ensartet udtryk med hensyn til materialer, farver og tagform.



Figur 15 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket kan tage sig ud inden for delområde 2. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde i området.

- Stk. 18 Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning med en vinkel på op til 25 grader eller som sadeltage med en vinkel med det vandrette på mellem 35 og 50 grader. Tage skal udformes uden afvalmning.

Eventuelle sadeltage skal placeres mod vej A – G.

- Stk. 19 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

Nybyggeri i delområde 3

- Stk. 20 Bebyggelse inden for delområdet skal fremstå i samme materialer og med samme taghældning, således at der inden for delområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner.

- Stk. 21 Som facademateriale må kun anvendes tegl i røde, brune og grå nuancer og til tagbeklædning må kun anvendes sort eller mørkegråt tagpap. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i træ, metal- eller skiferbeklædning.

Inden for delområdet skal alle mindre bygninger inden for hver bygningstype, eks, cykelskure, osv. have et udtryk med hensyn til materialer, farver og tagform.



Figur 16 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket kan tage sig ud inden for delområde 3. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde i området.

- Stk. 22 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.
- Stk. 23 Tage skal udføres som flade tage.

Nybyggeri i delområde 4

- Stk. 24 Ny bebyggelse inden for delområdet skal for hver bygningstype fremstå i samme materialer og med samme taghældning, således at der inden for delområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner for den enkelte bygningstype.



Figur 17 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket på skovvillaerne kan tage sig ud inden for delområde 4. Bebyggelsen er vist med en bygningshøjde på ca. 11 m for 3-etagers bebyggelse.

- Stk. 25 Som facademateriale må kun anvendes tegl i røde, brune og grå og sorte nuancer, samt træ. For træhuse gælder, at de ikke må fremstå som bjælkehuse, og ikke have tydelige hjørnesamlinger (læftehjørner). Som tagbeklædning må kun anvendes, sort eller mørkegråt tagpap. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i metal- eller skiferbeklædning.



Figur 18 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket på etageboligerne langs Harald Selmers Vej kan tage sig ud inden for delområde 4. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde for 3-etagers bebyggelse.

- Stk. 26 Tage skal udføres som flade tage.
- Stk. 27 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter. Altaner må endvidere beklædes med træ i overensstemmelse med § 9 stk. 24.

Nybyggeri i delområde 5

- Stk. 28 Ny bebyggelse inden for den enkelte ejendom skal fremstå i samme materialer og med samme taghældning.
- Stk. 29 Facader må kun opføres i tegl i gule og grå nuancer, samt opføres som pudsede facader i hvide nuancer. Til tagbeklædning må kun anvendes sort eller mørkegråt tagpap. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i træ, metal- eller skiferbeklædning.



Figur 19 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket for bebyggelsen på hjørnet af Tretommervej og Bækkelundsvej kan tage sig ud inden for delområde 5. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde i området.

- Stk. 30 Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning eller som sadeltage med en vinkel på op til 25 grader. Tage skal udformes uden afvalmning.
- Stk. 31 Kviste kan udføres i andre materialer og farver og med en anden taghældning.
- Stk. 32 Ved renovering, tilbygning og ombygning af eksisterende bebyggelse, må desuden benyttes de eksisterende facade- og tagmaterialer.
- Stk. 33 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

Nybyggeri i delområde 6

- Stk. 34 Ny bebyggelse inden for delområdet skal fremstå i samme materialer og med samme taghældning, således at der inden for delområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner.
- Stk. 35 Som facademateriale må kun anvendes tegl i mørkegrå og sorte nuancer. Som tagbeklædning må kun anvendes sort eller mørkegråt tagpap. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i træ-, metal- eller skiferbeklædning.

Inden for delområdet skal alle mindre bygninger inden for hver bygningstype, eks. cykelskure, osv. have et ensartet udtryk med hensyn til materialer, farver og tagform.



Figur 20 - Eksempel på hvordan facadeudtrykket kan tage sig ud inden for delområde 6. Linjen på illustrationen angiver den maksimalt tilladte bygningshøjde i området.

- Stk. 36 Tage skal udføres som flade tage.
- Stk. 37 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

Nybyggeri i delområde 7

- Stk. 38 Nybyggeri inden for delområdet skal tilpasses arkitektonisk til delområdets bevaringsværdige bygninger.
- Stk. 39 Som facademateriale må kun anvendes tegl i gule, grå eller sorte nuancer og som tagbeklædning må kun anvendes sort eller mørkegråt tagpap eller tegl. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Mindre facadedele og mindre bygninger må desuden udføres i træ-, metal- eller skiferbeklædning.

- Stk. 40 Tage skal opføres som flade tage, eller med ensidig taghældning med en vinkel på op til 25 grader.
- Stk. 41 Kviste skal udføres i samme materialer og farver som den øvrige bebyggelse, men må have en anden taghældning. Alle kviste inden for delområdet skal have et ensartet præg.
- Stk. 42 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

Nybyggeri i delområde 8-10 (se fodnote²⁹)

- Stk. 43 Ydervægge på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur med teglsten eller som pudsede flader. Der må desuden benyttes sortmalet træ, eller træ der på grund af et naturligt højt olieindhold kan fremstå ubehandlet såsom lærk, ceder eller lignende. For træhuse gælder, at de ikke må fremstå som bjælkehuse, og ikke have tydelige hjørnesamlinger (laftehjørner).

²⁹ Der må ikke opføres ny boligbebyggelse inden for delområde 10, se dog jf. § 9 stk. 3.

Der må desuden etableres mindre facadepartier med metal- eller skiferbeklædning.

Som tagbeklædning må kun anvendes zink, sort eller gråt tagpap, tegl eller skifer. Tage må desuden etableres som grønne tage.

- Stk. 44 Udestuer, udhuse og garager/carporte, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, kan udføres enten i andre materialer og farver end boligen eller med en anden taghældning. Disse bygninger skal dog udføres så der skabes en arkitektonisk sammenhæng med beboelsesbygningen.
- Stk. 45 Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning med en vinkel på op til 25 grader eller som sadeltage med en vinkel med det vandrette på mellem 35 og 50 grader. Tage skal udformes uden afvalmning.
- Stk. 46 Der må højst opsættes 2 kviste på hver boligfacade. Den enkelte kvist må maks. have en bredde på 1,5 m. Afstanden fra kvist til naboskel må ikke være under 3,0 m.
- Stk. 47 Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis glas eller metalgitter.

Nybyggeri i delområde 11

- Stk. 48 Nybyggeri inden for delområdet skal tilpasses arkitektonisk til delområdets eksisterende bygninger.
- Stk. 49 Ydervægge på bebyggelsen skal fremstå i blank mur med teglsten i grå nuancer eller som pudsede flader. Der må desuden etableres partier med træbeklædning.
- Stk. 50 Udhuse, garager/carporte og lignende mindre bygninger, må udføres i andre materialer og farver end den primære bebyggelse. Alle bygninger inden for hver bygningstype, eks., skure, carporte osv., skal have et ensartet præg.
- Stk. 51 Som tagbeklædning må kun anvendes, sort eller mørkegråt tagpap, tegl eller skifer. Tage må desuden etableres som grønne tage.

Generelt for hele lokalplanområdet (dog ikke fredede og bevaringsværdige bygninger)

Eksisterende bebyggelse

- Stk. 52 For eksisterende bebyggelse inden for alle delområder gælder, at de må renoveres og genetableres i de materialer, farver og det arkitektoniske udtryk, som de er opført i.

Mindre bygninger

Stk. 53 Skure, carporte, garager og lign. mindre bygninger må ikke fremstå med signalfarver.

Altangange

Stk. 54 Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres udvendige, åbne altangange.

Solenergi og reflekterende tagmaterialer

Stk. 56 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

Dog må tage udføres med glas på udestuer, drivhuse og lignende.

Stk. 56 Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg på facader mod fredede og bevaringsværdige bygninger inden for delområde 8 og 9.

Stk. 57 Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

Stk. 58 Inden for hvert delområde skal anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 59 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.

Stk. 60 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Se fodnote³⁰.

Stk. 61 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

Stk. 62 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

Skiltning og antenner

Stk. 63 Skiltning på bygninger må alene ske på de dele af bebyggelsen der må anvendes til erhvervs- og butiksmål, og udelukkende på lodrette flader.

³⁰ Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

- Stk. 64 Facadeskiltning skal være begrænset til firmanavn og/eller logo og skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning må maksimalt være 3 m².
- Stk. 65 Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m.
- Stk. 66 Almindelige udendørs radio- og tv-antennener - herunder parabolantennener – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.
- Stk. 67 Der må ikke opsættes parabolantennener med en større diameter end 1,00 m.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Ubebyggede arealer

- Stk. 1 Ubebyggede arealer skal have et ordentligt udseende og skal med hensyn til udformning, terrænregulering, befæstelse, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk og miljømæssig attraktiv helhedsvirkning i området.
- Stk. 2 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal fremstå som grønne arealer beplantet med græs, i kombination med grupper af buske og træer. Områderne må desuden indrettes med arealer til leg, ophold, og lign.
- Ubebyggede arealer i tilknytning til den enkelte bolig må indrettes som haver og med terrasser. Der må ikke etableres private arealer inden for delområde 12, og ikke mellem den fredede hovedbygning og delområde 12.
- Stk. 3 Befæstede arealer, ud over veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes som opholdsarealer, og må desuden indrettes med områder til leg og lign.
- Opholdsarealer**
- Stk. 4 Udendørs opholdsarealer må, ud over på terræn, placeres på altaner, tagflader og lign. Se fodnote³¹.
- Stk. 5 Inden for delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 skal fælles opholdsarealer på terræn placeres i princippet som angivet på lokalplankortene inden for områder udlagt til som:
- Parken – fælles opholdsareal
 - Areal til grøn forbindelse – fælles opholdsareal
 - Gårdrum – fælles opholdsareal

³¹ Etablering af opholdsarealer på tagflader regnes, jf. Bygningsreglementet, som en etage.

- Fælles fri- og opholdsarealer og
- Legeareal i parken – fælles opholdsareal.

Stk. 6 Delområde 12, parken, indgår jf. § 10 stk. 5 som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen.

Stk. 7 Gårdrum inden for delområde 1 og 2, angivet på lokalplankortene, skal ved hjælp af belægninger, beplantning og inventar have karakter af opholdsarealer, eksempelvis som angivet på tegningen herunder.

Regnvandsbassiner

Stk. 8 Inden for delområde 12 må der etableres og fastholdes regnvandsbassiner, i princippet som angivet på lokalplankort 6.



Figur 21 - Eksempel på indretning af gårdrum.

Grøn forbindelse

Stk. 9 Der skal udlægges areal til grøn forbindelse med en placering og udstrækning i princippet som angivet på lokalplankort 3. Arealet skal som hovedregel udlægges i en bredde på min. 8 m, dog enkelte steder ned

til. 4 m. Arealet skal indrettes som grønt opholdsareal med sti jf. § 5 stk. 13, og skal have offentlig adgang. Arealet skal indrettes og beplantes efter principperne vist på lokalplankort 10 og 11.

- Stk. 10 Inden for arealet må der desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, wadi'er og lignende.

Lege- og opholdsareal

- Stk. 11 Inden for delområde 11 udlægges areal til lege- og opholdsareal i tilknytning til institutionen. Arealet skal desuden have offentlig adgang. Se fodnote³².

Parken - delområde 12

- Stk. 12 Parken – delområde 12, skal i princippet fastholdes i sin nuværende udstrækning, men med de anlæg der er angivet på lokalplankort 6, lapidarium, sti, regnvandsbassin og legeplads. Se fodnote³³.

Lapidarium

- Stk. 13 Udformningen af et lapidarium skal landskabeligt tilpasses placeringen i et stort, rekreativt parkområde, og skal placeres inden for arealet angivet på lokalplankortene.

Lapidariet skal indrettes som et parkrum med karakter af mindested, hvor en stensamling fra kirkegården kan placeres. Der må i forbindelse med lapidariet etableres bænke og lignende opholdsmuligheder. Se fodnote³³.

Nyttehaver

- Stk. 14 De eksisterende nyttehaver inden for delområde 13 må videreføres.

Veje, stier og parkeringsarealer

- Stk. 15 Veje og parkeringsarealer skal etableres med fast belægning. Parkeringsbåse må dog etableres med permeabel belægning, såsom græsarmeringssten og lign.

- Stk. 16 Sti a - b skal etableres med fast belægning.

Stierne c - d, e - f, g – h, i – j og k - l må både etableres med fast belægning og med permeabel belægning, såsom grus, stenmel eller lign. Se fodnote³³.

Inden for vejudlægget må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, wadi'er og lignende.

Beplantning

- Stk. 17 Den på lokalplankort 8 og 9 viste bevaringsværdige beplantning, markeret som træer i kategori A, skal bevares som landskabselementer ved

³² Arealet skal alene have offentlig adgang uden for institutionens åbningstid.

³³ Der må ikke inden for strandbeskyttelseslinjen etableres ny beplantning, stier eller i øvrigt ske ændring af arealets tilstand med mindre der indhentes og meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

vedligeholdelse, og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper. Beplantningen må kun fjernes efter tilladelse fra Aarhus Kommune. Se fodnote³⁴.

Beplantning markeret som træer i kategori B skal bevares i videst muligt omfang.

Stk. 17 For træer, der er angivet som værende del af en bevaringsværdig beplantning i kategori A, må der ikke foregå anlæg eller aktiviteter der kan medføre beskadigelse af rødderne inden for den drypzone som kronen afkaster. Se fodnote³⁵.

Stk. 18 Ud over de på lokalplankort 9 angivne kategori A og kategori B træer, skal beplantningskarakteren inden for delområde 4 i videst muligt omfang videreføres og vedligeholdes således at områdets skovpræg med høje træer og lav underbeplantning fastholdes, dog under hensyntagen til boligernes adgangs- og dagslysforhold.

Stk. 19 Inden for delområde 12 skal de eksisterende rækker af æbletræer i den sydvestlige del af parken, angivet på lokalplankort 6, bevares som landskabelementer ved vedligeholdelse, supplering og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper.

Stk. 20 Beplantning inden for delområde 12, parken, skal generelt bevares som landskabelementer ved vedligeholdelse, og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper.

Karakteren af det oprindelige parkanlæg med de fritstående træer på den åbne flade og parkens hovedakse skal fastholdes, eksempelvis ved begrænsning af krat og underskov.

Eksisterende hasselkrat på hver side af hovedaksen kan dog bevares som landskabelementer.

Stk. 21 Inden for areal udlagt til Grøn forbindelse skal de eksisterende træer i videst muligt omfang bevares som landskabelementer.

Langs sti c - d skal der etableres rækker af opstammede træer, i princippet som angivet på lokalplankort 10 og 11. Træerne skal overvejende være blomstrende træer, eksempelvis Naur "Elsrijk", Prunus Umeniko (Japansk Prydkirsebær), Amelanchier Canadensis (bærmispel), Glansbladet tjørn og Malus Floribunda (Japansk paradisæble).

Stk. 22 Parkeringsarealer mod Bækkelundsvej inden for delområde 1, 2 og 5 , parkeringsarealer mod Harald Selmers Vej inden for delområde 1, 2 og 4, samt vejarealer langs Harald Selmers Vej inden for delområde 4, skal

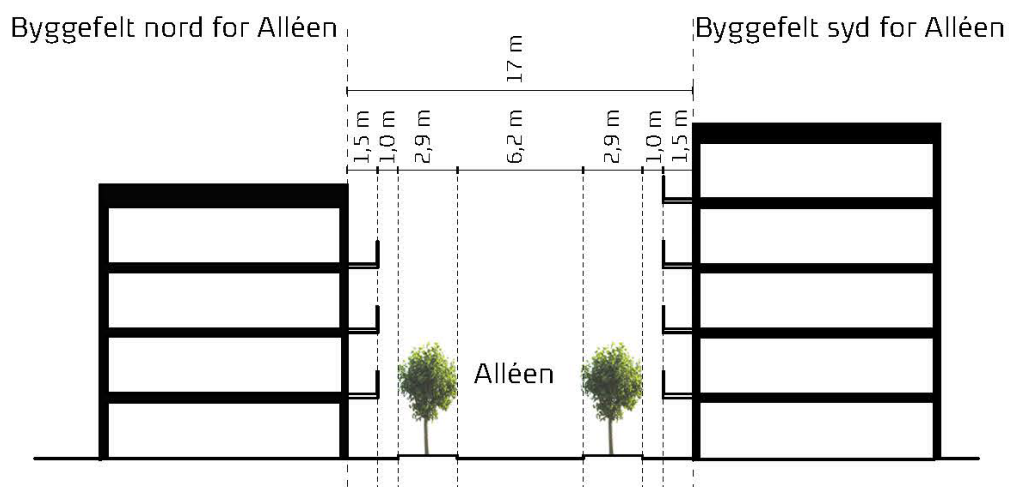
³⁴ Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

³⁵ Drypzone svarer til det areal som træets krone afkaster i plan.

afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

Mod Harald Selmers Vej skal der udlægges et areal på min. 1 meters bredde, hvor der skal etableres lav hæk. Mod Bækkelundsvej skal der udlægges et areal på min. 3 meters bredde, hvor der skal etableres beplantning.

- Stk. 23 Inden for de på lokalplankort 7 angivne arealer markeret som "Eksisterende beplantede skråninger der bevares", skal karakteren af den eksisterende beplantning på skråningerne langs Harald Selmers Vej og Asylvej bevares som landskabselementer. Se fodnote³⁶.
- Stk. 24 Inden for delområde 4 og 7 skal grupperne af høje, fuldkronede træer mod Østre Skovvej hhv. Asylvej, angivet på lokalplankort 5 hhv. 4, bevares som beplantningselement.
- Stk. 25 Inden for udlæg til vej A - B skal der reserveres areal til fastholdelse og evt. genplantning af allétræer, således at alléen bevares som landskabselement, i princippet som vist på snittegningen herunder. Bredden på udlægget til trærækkerne skal være min. 2,9 m i hver side af kørebanen.



Figur 22 - Principsnit af alléen – vej A - B.

- Stk. 26 Ny beplantning skal generelt placeres således, at der tages hensyn til oversigtsarealer.

Afskærmning af mindre bygninger på terræn

- Stk. 27 Mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning samt eventuelle affaldsøer og genbrugspladser skal afskærmes. Afskærmningen skal være begrønnet med en beplantning f.eks. efeu eller stedsegrøn kaprifolie, hæk af tjørn, bøg, navr, avnbøg, liguster eller lignende løvfældende arter.

³⁶ I forbindelse med eventuelle vejombygninger og/eller -udvidelser, kan der gives dispensation til at fjerne dele af beplantningen.

Hegn

Stk. 28 Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Levende hegn må dog suppleres med fast hegn på indvendig side. Faste hegn skal være lavere end det levende hegn.

Mod banearealet i delområderne 10 og 13 må der etableres faste hegn uden supplerende levende hegn.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes mindst 0,30 m inde på egen grund.

Stk. 29 Der må ikke opsættes hegn inden for eller omkring delområde 12, parken, som kan hindre adgangen til området.

Stk. 30 Støttemure jf. lokalplankort 7 skal beplantes, så de fremstår grønne. I forbindelse med etablering af støttemure skal der reserveres det nødvendige areal til etablering af beplantningen.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj

Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Stk. 2 For bebyggelser, hvor kravet i § 11 stk. 1 ikke kan opfyldes på facaden, skal det sikres, at det indendørs støjniveau, som vejtrafik påfører bebyggelsen i sove- og opholdsrum ikke må overstige L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og L_{den} 46 dB med et vindue åbent i boligen. Se fodnote³⁷.

Letbanestøj og vibrationer

Stk. 3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som letbanestøj påfører boliger, ikke overstiger L_{den} 64 dB på døgnbasis.

Stk. 4 Det skal sikres, at vibrationer som letbanetog påfører boliger, ikke overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Virksomhedsstøj

Stk. 5 Ved etablering af virksomheder jf. § 3, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

³⁷ "Åbent vindue" er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m², og at efterklangstiden er 0,5 sekunder.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for et delområde ikke må tages i brug før:

- Veje, stier, parkeringsarealer, beplantning samt fælles opholds- og friarealer inden for delområdet er anlagt. Såfremt hele delområdet ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse. Se fodnote³⁸.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

For delområde 1-3 og delområde 6 gælder desuden, at ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse ikke må tages i brug før:

- Sti a - b er anlagt.

For delområde 1 gælder derudover, at ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse ikke må tages i brug før:

- Vej A-B er anlagt.

For delområde 6 gælder derudover, at ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse ikke må tages i brug før:

- Lapidarium inden for delområde 12 er etableret.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en fælles grundejer-/ejerforening for delområderne 1, 2, 3, 4, 6 og 7 til at varetage vedligeholdelse af fælles områder, sti a - b, anlæg og beplantning inden for delområde 12, vej A - B, vej B - D, vej E - G samt området udlagt til grøn forbindelse, angivet på lokalplankortene.

Stk. 3 Der skal desuden stiftes minimum én grundejer-/ejerforening for hvert af følgende områder:

- Delområde 1,
- Delområde 2,
- Delområde 3,

³⁸ Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

- Delområde 4,
- Delområde 6 og
- Delområde 7.

Foreningerne skal varetage de fælles grundejer-/ejerinteresser inden for delområdet. Se fodnote³⁹.

Stk. 4 Foreningerne skal overtage og vedligeholde delområdet fællesarealer samt delområdernes veje og stier.

Stk. 5 Foreningerne skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

Servitut af 11.02.1914-222 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 05.09.1917-1355 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 21.01.1920-953144 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 18.02.1920-2092 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 13.08.1946-4147 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 20.08.1946-4412 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 17.06.1947-2248 - Dok om forbud mod bebyggelse mv.
 Servitut af 16.01.1901-89 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Servitut af 10.02.1995-17178-63 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

§ 15. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan nr. 396 og 470 for Aarhus Kommune ophæves for de dele der vedrører lokalplanområdet.

³⁹ Supplerende bestemmelser om grundejer-/ejerforeninger findes i de deklARATIONER, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

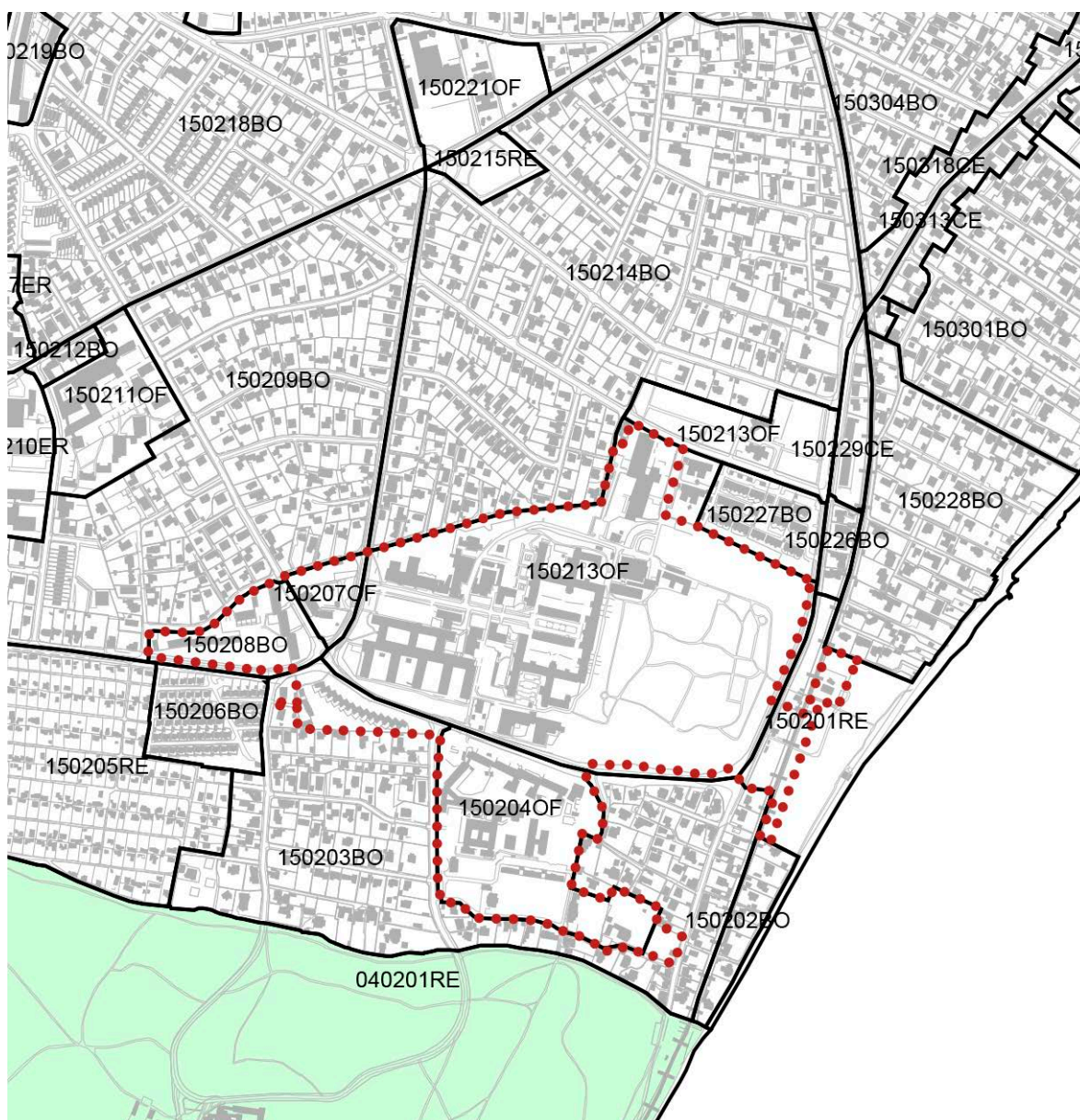
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 15.02.03 BO, 15.02.08 BO, 15.02.04 OF, 15.02.07 OF, 15.02.13 OF og 15.02.01 RE, og helt i byzone



Kommuneplanens rammer

..... **Lokalplanområdet**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der er uoverensstemmelser både for så vidt angår kommuneplanrammernes afgrænsning, de tilladte anvendelser og de bebyggelsesregulerende bestemmelser der fremgår af rammerne.

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. 74 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

Anden fysisk planlægning

Inden for dele af lokalplanområdet er der i forvejen gældende lokalplaner. Derfor ophæves lokalplanerne nr. 396 og 470 for de dele der er omfattet af lokalplanområdet.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Ved planlægningen af omdannelsen af Psykiatrisk Hospital Risskov, er det bagvedliggende formål, at skabe en levende og mangfoldig bydel. Muligheden for at etablere en butik til lokalområdets daglige forsyning er derfor indarbejdet i lokalplanen for at bidrage til at videreføre intentionerne med omdannelsen. Lokalplanen muliggør etablering af en butik med et butiksareal på op til 500 m² bruttoetageareal inden for delområde 1, og butikken er således centralt beliggende i bydelen.

Butikken muliggøres i et område med kulturmiljøinteresser. Det er derfor væsentligt, at en ny butik tilpasses den øvrige bebyggelse. Idet butikken har en forholdsvis lille størrelse, og er beliggende i et delområde med smalle byggefelter og bestemmelser for materialeanvendelse, vurderes det ikke, at butikken vil påvirke oplevelsen af den omgivende bebyggelse. Såfremt butikken indrettes i fredet eller bevaringsværdig bebyggelse, er der herudover en regulerende lovgivning, eller lokalplanbestemmelser, der skal sikre en hensynsfuld indpasning. Butikken vil blive integreret i bebyggelsens stueetage, i tilknytning til områdets veje, stier og pladser, og vil således bidrage til at skabe liv i byrummene.

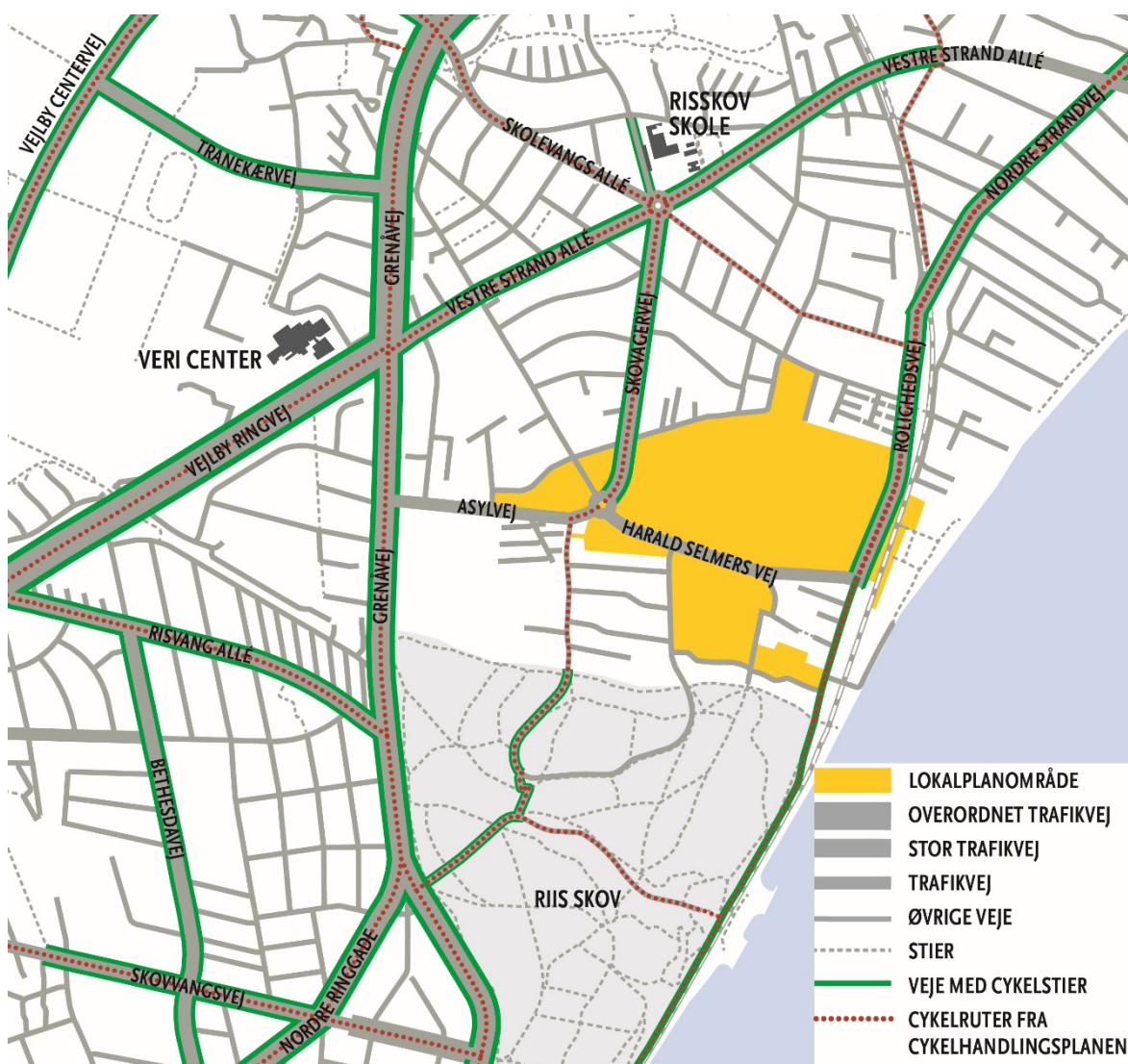
Etablering af en butik vurderes ikke at få en negativ indvirkning på områdets friarealer, da områdets væsentligste friarealer ikke er placeret inden for det delområde, hvor butikken muliggøres.

Etablering af en butik til områdets lokale forsyning vurderes desuden ikke at have negative virkninger for områdets trafikale forhold. Områdets beboere vil have mulighed for at handle ind lokalt uden brug af bil. De overordnede trafikforhold ændres ikke som følge af etablering af en butik.

Den samlede vurdering er således, at etablering af en butik til lokalområdets forsyning vurderes ikke at have en negativ indvirkning på bymiljøet.

Overordnede vej- og stiforhold

Området vejbetjenes dels fra det eksisterende vejnet - Skovagervej og Harald Selmers Vej, dels fra Tretommervej, Bækkelundsvej, Vestre Skovvej, Østre Skovvej, Solbakken, Krathusvej, Skovmærkevej. Området har via disse veje direkte eller nem adgang (f.eks. via Asylvej) til det overordnede vejnet, Grenåvej og Vejlbj Ringvej. Langs Skovagervej er der cykelstier, der giver en sikker skolevejsforbindelse fra lokalplanområdet til Risskov Skole, idet der er fodgængerovergang som sikker krydsning af Harald Selmers Vej for skolebørn fra den del af lokalplanområdet, der ligger syd for Harald Selmers Vej.



Lokalplanområdet vil i et vist omfang medføre en forøgelse af trafikken på det omgivende vejnet. For at sikre god trafikafvikling, sikre vejkrydsninger og god kollektiv trafikbetjening er der indgået en udbygningsaftale med bygherren (se næste afsnit) om ombygning af krydset Grenåvej/Asylvej, etablering af helleanlæg og venstresvingsspor på Harald Selmers Vej og etablering af krydsningshelle på Rolighedsvej

ved letbanestoppestedet. Det vil desuden blive optaget i kommunens anlægsplanlægning, at etablere en krydsningshelle på Skovagervej til brug for især cyklende skoleelevers krydsning og at forbedre cykelhandlingsplanens cykelrute fra Skovagervej gennem Riis Skov ved anlæg af en krydsningshelle på Asylvej ved Vestre Skovvej og cykelstier på Asylvej på strækningen fra rundkørslen ved Harald Selmers Vej til Vestre Skovvej.

Internt i området udlægges nye veje og parkeringsanlæg til at betjene og servicere de enkelte områder, således at der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken både internt i områderne, samt i forhold til det overordnede vejnet.

På arealet mellem Rolighedsvej og den nuværende Grenåbane, er der udlagt et areal til et kommende letbanestop, som bl.a. skal bidrage til at binde området tættere på Aarhus C, og samtidig skal gøre det attraktivt for beboere i området at benytte den kollektive trafik.

For fodgængere og cyklister er der i parken i dag etableret et veludbygget stinet, som sikrer mulighed for at bevæge sig let rundt i parken. Dette stinet benyttes som udgangspunkt for en ny stistruktur, som har til hensigt at binde størstedelen af lokalplanområdet sammen, og bl.a. give forbindelse til det fremtidige letbanestop.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f.eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

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

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at betale for at etablere følgende anlæg:

- *Etablering af standsningssted til letbanestop inkl. krydsningshelle på Rolighedsvej.*
- *En udvidelse af kapaciteten med et ekstra spor i Asylvejs tilslutning til Grenåvej. Udbygningen omfatter en udvidelse af Asylvej på en ca. 70. meter lang strækning mellem Grenåvej og Agerbæksvej, således at Asylvej bliver opdelt i et kombineret venstre-/ ligeud-spor og et højresvingsspor.*
- *Etablering af venstresvingbane med ny helle på Harald Selmers Vej.*

Naturbeskyttelsesinteresser

Strandbeskyttelseslinje

Dele af planområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje jf. § 15 i Naturbeskyttelsesloven. I henhold til bestemmelsen må der ikke opføres bebyggelse, opsættes master, skilte, hegn mv., plantes træer og buske, udstykses eller foretages arealoverførsel, så der opstår nye skel.

Ny beplantning, stier, øvrige anlæg og/eller tiltag der kan ændre tilstanden af områder inden for strandbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra § 15 i Naturbeskyttelsesloven, hvor Naturstyrelsen er myndighed.

Skovbyggelinje

Den del af lokalplanområdet der er beliggende mellem Harald Selmers Vej og Kratrusvej er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje langs med Ris Skov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte, at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Natura 2000 og Bilag IV

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

Det er desuden vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre skader på yngle- eller rastområder for Bilag IV, litra A-arter. Den vil heller ikke ødelægge planter omfattet af Bilag IV, litra B.

Arkæologiske forhold

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

Det ganske store område er for størstedelen tæt bebygget når der ses bort fra parken og området nord for denne. Ved de områder, hvor der i forvejen er bebygget vurderes det, at der ikke er behov for arkæologiske undersøgelser forud for evt. kommende byggearbejder.

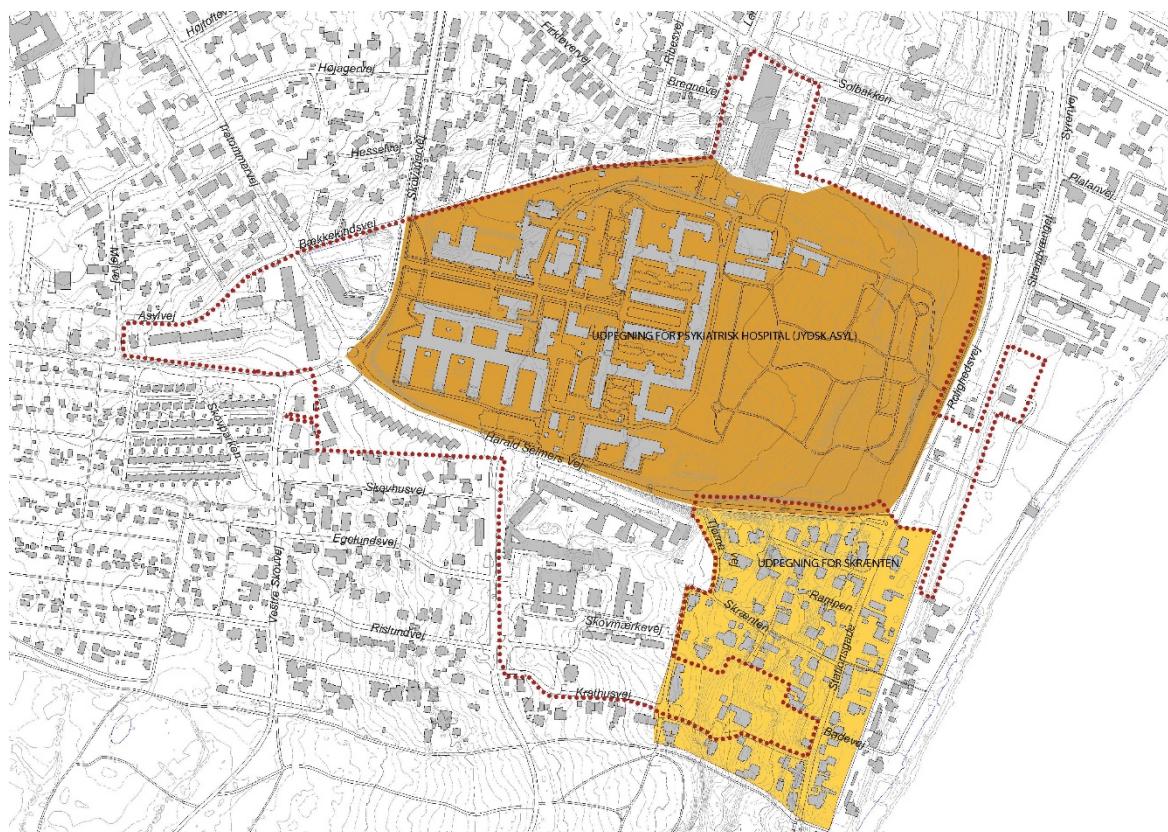
Parken synes ikke at have været bebygget i nyere tid. Ifølge planerne er området fremover udlagt som grønt område. I det omfang der skal udføres anlægsarbejder der inkluderer jordarbejder, eksempelvis terrænreguleringer, vurderer museet, at der bør foretages en større arkæologisk forundersøgelse forud for arbejdet.

Nord for hospitalet og parken er der en kirkegård. Da kirkegården planlægges nedlagt, er den ikke længere omfattet af de almindelige regler for kirkegårde.

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

Kulturmiljø

I Planområdet indgår kulturmiljøet Psykiatrisk Hospital (Jydsk Asyl). Planen berører også den sydlige del af kulturmiljøet Skrænten. Kulturmiljøerne er udpeget i Kommuneplanen og beskrevet i Kulturhistorisk Redegørelse fra 2013.



Figur 23 – Kort, der viser Psykiatrisk Hospital (Jydsk Asyl)

Psykiatrisk Hospital (Jydsk Asyl)

Kulturmiljøets hovedtræk

Anlæggelse af Jydsk Asyl i Risskov, og opførelsen af andre tilsvarende institutioner i Danmark midt i 1800-tallet, var et udtryk for et markant skifte indenfor opfattelsen af sindssyge og sindssygdom. Hidtil havde den overordnede holdning til sindssyge været, at deres tilstand var opstået på grund af 'umoralisk levevis'. Den gennemgående praksis var opbevaring, væk fra almenbefolkningen. I starten af 1800-tallet ændredes opfattelsen af sindssyge gradvist, for i midten af 1800-tallet at blive lige-stillet med legemlig sygdom, blot med andre symptomer. En af de fremtrædende

fortalere for denne opfattelse og kritiker af den hidtidige opbevaringsnorm – kaldt Dårevæset – var overlæge Harald Selmer, der blev første ledende overlæge på Jydsk Asyl i Risskov.

Anlægget Jydsk Asyl, tegnet for staten i 1849 af arkitekt M.G. Bindesbøll. Anlægget fremstår i historicistisk renæssancestil og er et markant, symmetrisk anlæg, der vidner om inddelingen i mandeafsnit og kvindeafsnit. Byggeriet er banebrydende, idet det er et af de første eksempler på historicistisk byggeri i Danmark, men også fordi byggeriets indretning tilgodeser datidens nye teorier indenfor psykiatrien. I 1861 blev anlægget udvidet under hensyn til anlæggets symmetri og arkitektur. Igen i 1970 blev anlægget udvidet. Denne sene udvidelse respekterer imidlertid ikke den oprindelige symmetri og er klart anderledes end de første anlæg.

Hospitalets park ligger som en forlængelse af det imponerende borgagtige anlæg og skråner ned mod Rolighedsvej. Det er en stor, åben park med solitære træer og slyngede stisystemer. Parken er udover det historicistiske bygningsanlæg et af de bærende elementer for hele området og udover den åbenlyse fordel for de indlagte og kvarterets beboere, markerer parken hospitalets placering ved bugten og bringer anlægget ind i en meningsfuld kontekst.

Bærende elementer

Det oprindelige anlæg samt udvidelsen i 1861. Den renæssance inspirerede arkitektur og bygningernes indbyrdes placering i samspil med parkanlægget mod Rolighedsvej. Parkens åbne struktur med rumdannende, større træer.

Kulturmiljøets bærende elementer for Psykiatrisk Hospital er i kommuneplanen angivet som:

- Det symmetriske anlæg i historicistisk renæssancestil.
- Bygningernes samspil med det store, åbne parkrum med rumdannende beplantning.

Sårbarheder

Kulturmiljøets sårbarheder for Psykiatrisk Hospital er i kommuneplanen angivet som:

- Sårbart overfor tilbygninger og bygningsændringer, der slører det oprindelige udtryk og symmetri.
- Sårbart overfor ændringer i parkens indretning, der slører tilknytningen og samspillet med de oprindelige bygninger.

Skrænten

Kulturmiljøets hovedtræk

Kulturmiljøet repræsenterer et boligområde, der efter 1900-tallet blev bebygget af større villaer og senere parcelhusbebyggelse, primært organiseret og udformet efter individuelle behov. Fællesønsket har været behov for lys og luft, båret af de nye tendenser fra den engelske havebevægelse. Området umiddelbart nord for Risskov var attraktivt på grund af beliggenheden ved skoven og vandet og på grund af muligheden for skattely til daværende Vejlbj Kommune. I starten bar området dog

præg af sommerboligbebyggelse. Der kan stadig i dag ses huse, der er opført som sommerbolig i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Da vejforholdene og forbindelsen til Aarhus blev forbedret, opførtes således efterhånden flere og større helårsboliger.

Området er i dag særligt båret af enkelte huses fine arkitektur, hvor flere store villaer er opført i schweizerstil / skønvirke, nationalromantik og historicisme, understøttet af det markante terrænfald samt tilknytning til jernbane og bugten. De små interne veje fremhæver terrænfaldet mod vandet og jernbanen. Stationsgade på langs med banen og bugten bærer præg af mindre stationsbybebyggelse, der står i let kontrast til de store villaer. Området har udviklet sig med senere parcelhusbebyggelse og fortællingen om et 'landliggerområde', der udvikler sig til et villa- og parcelkvarter er klar aflæselig. Stemningen af lys og luft og den nære tilknytning til vandet er stadig dominerende.

Bærende elementer

Særligt de villaer, der er opført i en tidstypisk, nordisk variant af den historicistiske stilart. Samspillet mellem topografi og bebyggelse er værdifuldt.

Kulturmiljøets bærende elementer for *Skrænten* er i kommuneplanen angivet som:

- Repræsentation af villaer opført i særlig historicistisk stil.
- Samspil mellem bebyggelse og topografi.

Sårbarheder

Væsentlige ændringer af den enkelte villas stilart, særlig følsom er de villaer, der repræsenterer den nordiske stilvariant i perioden. Området er desuden sårbart overfor udstykninger og væsentlige ændringer af bebyggelsen langs Stationsgade.

Kulturmiljøets sårbarheder for *Skrænten* er i kommuneplanen angivet som:

- Sårbart overfor bygningsændringer, der slører den oprindelige arkitektur.
- Sårbart overfor ændringer af bebyggelsen og bebyggelsens skala langs Stationsgade.

Inden for de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor som udgangspunkt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Lokalplanen understøtter kulturmiljøernes væsentligste værdier:

- Akse ved Skovagervej accentueres,
- Symmetri i det ældste hospitalsanlæg understøttes,
- Parken bevares og
- Ny bebyggelse indfører sig i og understøtter eksisterende bebyggelsesstruktur og terrænforhold.

Aarhus Kommuneatlas / SAVE bygningsregistrering

I SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) – en kortlægning og registrering af bevaringsværdier i Aarhus Kommune – er bygninger opført før 1940 vurderet på en skala fra 1-9, hvor 1 står for den højeste bevaringsværdi. Bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 er i kommuneplanen optaget som bevaringsværdige bygninger.

Med henblik på at værne om kommunens ældre bygninger og sikre, at bygningsbevaringsinteresserne tilgodeses, har Aarhus Kommune i samarbejde med det daværende Skov- og Naturstyrelsen foretaget en registrering af alle bygninger fra før 1940. Denne registrering og klassificering fremgår af Kommuneatlas Århus 1997. Registreringen er i dag samlet i Kulturstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB).

I forbindelse med denne plan er der foretaget en gennemgang af bygningerne i området med henblik på opdatering af bevaringsværdierne. Gennemgangen omfatter også enkelte bygninger opført efter 1940, dog ikke bygninger, der hører under hospitalets udvidelser fra 1969 og frem. Disse vurderes samlet set ikke at indeholde bevaringsværdier, hverken som enkeltbygninger eller som støtte for kulturmiljøet. Se kommuneplantillæg nr. 74 bagerst i lokalplanen.

Skovmærkevej 1-5 er i gennemgangen af bygningerne i området vurderet med en bevaringsværdi 4. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i lokalplanens delområde 4 forudsættes Skovmærkevej 1-5 nedrevet.

Før Aarhus Kommune træffer beslutning om tilladelse til nedrivning af en bygning, der er bevaringsværdig, skal der ske offentlig bekendtgørelse ved annoncering i dagspressen. Der gives en frist på mindst 4 uger og højst 6 uger for fremsættelse af bemærkninger og indsigelser. Aarhus Kommunes beslutning om at tillade nedrivning af en bevaringsværdig bygning og om ikke at nedlægge forbud mod nedrivningen skal desuden offentlig bekendtgøres.

Landbrugsloven

Det planlagte ligger inden for i forvejen udbygget byzone og uden nærhed til større husdyrbrug.

Varmeforsyningsplan

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

Den kystnære del af byzonen

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen, redegøres for den visuelle påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Det vil primært være letbanestoppet med perronanlæg, krydsningsspor, læbygning mv. samt enkelte af de nye bygninger ved *Renæssancebyen*, der vil være synlige fra kysten. Ligeledes vil dele af de nye åben-lav bebyggelser langs Stationsgade eventuelt være synlige fra kysten.

Den planlagte bebyggelse ligger primært bag ved eksisterende bebyggelse, ligesom dele af bebyggelsen ligger skjult bag parkens eksisterende beplantning. Den foreslåede bebyggelse adskiller sig ikke markant fra de omkringliggende bebyggelses bygningshøjder, og der vil derfor ikke ske en væsentlig påvirkning af byens profil set fra kysten.

Placeringen og den præcise udformning af letbanestoppet er endnu ikke fastlagt, men forventes at vil bestå af en perron, venteareal, læskur, belysningsanlæg, et krydsningsspor samt arealer til bil- og cykelparkering. Anlægget vil primært blive etableret på arealer, der i forvejen anvendes af Gallo Gartneriet, og der inddrages således kun nye arealer i begrænset omfang

Etablering af letbanestop, krydsningsspor og læbygning forventes kun at påvirke oplevelsen af kysten i begrænset omfang. Krydsningssporet vil inddrage en del af strandarealet, men de nye spor forventes at blive etableret på samme måde som det eksisterende jernbanespor med en græsklædt skåning omkring skinnerne, Sporene forventes derfor at have den samme fremtræden som de eksisterende spor og vil kun i begrænset omfang kunne ses fra stranden.

Læbygningen vil være synlig fra strandbredden. Området er allerede i dag præget af flere mindre bebyggelser og af at være beliggende i en bymæssig kontekst, så tilføjelsen af læbygningen vil således ikke opleves som et fremmedelement.

Forureningsforhold - Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 4. august 2015 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Virksomheder og Jord har kendskab til, at der i forbindelse med ombygning i 2002 er truffet et overfladenært slaggelag. Slaggen er genindbygget ved tidligere køkkenkontor på matr. 6e, Vejlbj By, Risskov.

På matrikel 6e Vejlbj By, Risskov, hvor børnehaven på Harald Selmers Vej 45 ligger, er der i 2008 konstateret slagge i en delprøve af overjorden. Jordprøven blev udtaget på børnehavens udeareal.

Den 5. marts 2015, er der i forbindelse med etablering af kloakledning lavet to prøvegravninger i en forhøjning på matrikel 6e Vejlbj By, Risskov. Forhøjningen ligger i parken, øst for køkkenbygning, ud mod Harald Selmers Vej. Der er ved prøvegravningen konstateret indhold af byggeaffald i jorden. Efter aftale med Virksomheder og Jord, kan dette byggeaffald genindbygges, såfremt der ikke er tegn på forurening.

Der er desuden påvist lettere forurenede jord på daginstitutionen på Tretommervej 2, matr. nr. 6py Vejlbj By, Risskov.

På matr. nr. 6qe Vejlbj By, Risskov har der tidligere ligget et regnvandsbassin. I forbindelse med sløjfningen af regnvandsbassinet, er der i starten af december måned 2014 afgravet organiske aflejringer i form af forurenede slam. Efter afgravning af let forurenede jord fra bassinkanten er der udtaget dokumentationsprøver af bassinet, som alle viste ren jord. Der er herefter sket en opfyldning med ren jord i sommeren 2015.

Region Midtjylland har vurderet matr. nr. 6e og 6pt Vejlbj By, Risskov i henhold til Lov om forurenede jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Områdeklassificering

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

Overskudsjord

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanrådets grænser.

Da hele lokalplanområdet er områdeklassificeret, skal eventuel jordflytning herfra forudgående anmeldes til Center for Miljø og Energi.

Byggeaffald

Store dele af planområdet indeholder byggerier der planmæssigt skal nedbrydes for realisering af planerne. En del af disse materialer kan eventuelt genanvendes. Ved genanvendelse af materialer kan brugen af bl.a. råstoffer reduceres, eksempelvis lokalt ved bundsikring med knust tegl, beton eller asfalt. Ved genanvendelse af byggematerialer og -komponenter reduceres den samlede mængde nye ressourcer, der skal indvindes, behandles, transporteres og produceres.

Jf. affaldsbekendtgørelsen skal bygninger opført eller renoveret i perioden 1950-77 screenes for indhold af PCB. Andre risikomaterialer skal kortlægges og frasorteres forsvarligt, efter retningslinjer om håndtering af byggeaffald.

Grundvand og vandindvinding

Lokalplanområdet er beliggende udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Støjmessige forhold

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: kl. 07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07	Maksimalværdier om natten Kl. 22 - 07
I etageboligområder	50	45	40	55
I åbne og lave boligområder	45	40	35	50
I rekreative områder	40	35	35	50

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

Vejstøj

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Ved opførelse af boligbebyggelse skal det sikres, at kommuneplanens grænseværdi på L_{den} 58 dB for maksimal støjbelastning på facaden og på opholdsarealer overholdes.

Ovenstående grænseværdier kan delvist fraviges, såfremt projektet opfylder samme krav til det indendørs støjniveau, som er formuleret for "huludfyldning" i eksisterende boligområder og områder med blandede funktioner i bymæssig bebyggelse.

For opfyldelse af de indendørs støjkrav skal det sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum holdes under L_{den} 46 dB(A) med et åbent vindue i boligen. Dette kan opnås f.eks. ved hjælp af udformningen af bygningens facader (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt støjisolerende konstruktioner), eller ved at boligerne orienteres, så der i videst muligt omfang placeres bolig- og soverum mod boligens stille facade og birum mod de støjende veje.

Desuden skal bebyggelsen kunne overholde Bygningsreglementets krav om, at der i beboelses- og opholdsrum i boliger og anden bebyggelse, der anvendes til overnatning (f.eks. hoteller, pleje- og behandlingsinstitutioner), skal sikres et maksimalt indendørs støjniveau fra vejstøj på L_{den} 33 dB(A) med lukkede døre og vinduer og med åbne friskluftventiler, såfremt de findes. For kontorarbejdsrum gælder en grænseværdi på L_{den} 38 dB(A).

Lokalplanområdet er primært belastet af støj fra Skovagervej og Harald Selmers Vej, samt for en mindre del af området, fra Asylvej.

På baggrund af følgende antagede trafiktal for 2014:

- Skovagervej: 4.400 biler/døgn
- Harald Selmers Vej: 4.600 biler/døgn
- Asylvej: 6.300 biler/døgn

og med en fremskrivning af tallene og tillæg af lokalplanrådets forøgelse af trafikken er der foretaget en beregning af støjdbredelsen i 1. etage (1,5 m over terræn) og enkelte punktberegninger af støjniveauet i øvre etager.

På baggrund af beregningen er størstedelen af bebyggelsen i lokalplanområdet trukket så langt tilbage fra de støjende veje, at grænseværdien på L_{den} 58 dB er overholdt i 1. etage. Arealet mellem vejen og bygningerne er typisk benyttet som parkeringsareal, der ikke er opholdsareal. For den østligste bygning i delområde 5 (hjørnet af Asylvej og Tretommervej) og for de øvre etager på enkelte andre bygninger er det vurderet, at en overholdelse af det indendørs støjniveau vil være tilstrækkeligt og hensigtsmæssigt af hensyn til planens samlede arealdisponering og udseende.

Støjberegningen er nærmere beskrevet i miljøvurderingen.

Miljøvurdering

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 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 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

Miljørapporten har været brugt aktivt i forhold til justering af planindholdet i særligt lokalplanforslaget.

Kommentarer til bemærkninger og indsigelser i høringsperioden

I perioden fra den 23. august til den 18. oktober 2016 har miljøvurderingen været offentligt fremlagt samtidig med planforslag m.v. Der er i høringsperioden modtaget 44 indsigelser og bemærkninger fra myndigheder, firmaer, foreninger og privatpersoner. Der indgår 7 underskriftindsamlinger. Indsigelser og bemærkninger indeholder bemærkninger inden for følgende temaer:

"Trafik", "Bygningsomfang", "Bygningsudseende", "Kirkegård", "Ubebyggede arealer", "Kapacitet i skole og børneinstitutioner", "Virksomhedsstøj fra børnehave", "Byggelinjer", "El-forsyning", "Affald", "Salg af Strandhuset", "Manglende åbenhed i planprocessen", "Behov for flere visualiseringer" og "Investeringer i sociale og kulturelle muligheder".

Sammenfattende vurderer Teknik og Miljø, at indsigelser og bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i miljøvurderingen. Herunder gennemgås indsigelser og bemærkninger, som har betydning for miljøvurderingen tematisk.

Med hensyn til miljøvurderingen er der modtaget indsigelser og bemærkninger om følgende:

Trafikafvikling

Vedrørende trafikafvikling er der modtaget bemærkninger om, at trafikprognoser og -beregninger er for spinkle og for positive. Der er desuden modtaget det synspunkt, at Tretommervej burde indgå i beregningerne. Der vil forekomme forøget og "vendt" trafik på Solbakken. Byggepladstrafik med adgang fra Solbakken ønskes ledt via Rolighedsvej af hensyn til skoletrafik, og tidsbegrænset.

Svar:

Det korte svar er, at beregningerne kunne have været mere præcise, men at den samlede vurdering på baggrund af beregningerne er, at trafikafviklingen vil være acceptabel og bedre end i dag med de tiltag, der indgår i udbygningsaftale m.v., også selv om retningen på trafikken vil ændre sig. Center for Byudvikling og Mobilitet

vil anbefale Byggeri, at der i byggetilladelsen til etablering af Parkkvarteret fastsættes begrænsninger for byggepladstrafikken, sådan at den ikke forekommer forbi Ris-skov Skole i morgentimerne, hvor skolebørn ankommer – evt. gives rutebegrænsning.

Støj fra veje

Vedrørende støj fra veje er der modtaget bemærkninger om, at støjforholdene på Tretommervej bør undersøges.

Svar:

Der er i dag en årsdøgntrafik på ca. 800 biler/døgn, og selv med en forøgelse på 50 % vil stigningen i støjniveauet på de tilgrænsende boliger være beskedent (formentlig 1-2 dB) og ikke så stort, at det, jf. kommuneplanens støjbestemmelser, udløser støjdæmpende tiltag.

Fredede og bevaringsværdige bygninger, herunder bevaringsværdige bygninger efter 1940 + Arkitektur og kontekst

Vedrørende nybyggeri og tilpasning til det eksisterende byggeri indgår der synspunkter om, at nybyggeriet er for højt og for tæt. Der ønskes bebyggelse på 2-3 etager med en væsentlig lavere bebyggelsesprocent. Der er behov for flere og bedre visualiseringer for at undgå tidligere fejltagelser f.eks. Ceres-højhusets påvirkning af kigget fra Stadion Allé.

Svar:

Naboer m.fl. ønsker, at den nye bebyggelse skal være lavere end det gamle hovedanlæg og ikke være væsentligt højere eller tættere end de omkringliggende parcelhuskvarterer. Teknik og Miljø ønsker imidlertid, at det tidligere hospitalsområde bliver et alternativ til de omkringliggende parcelhusområder både med hensyn til boligformer og tæthed. En af de politiske visioner i kommuneplanlægningen er fortætning af den eksisterende by især i nærheden af de kommende letbanestop. Teknik og Miljø er af den opfattelse, at der både er taget hensyn til kulturarven og til de omkringliggende boligområder i planerne. Der er udarbejdet flere visualiseringer. Disse er kontrolleret. Påvirkningen af omgivelserne er vist på forskellig måde, herunder snit i bebyggelse og terræn, skygger, facader og visualiseringer. Der er tale om et stort planområde, og det er ikke muligt at vise påvirkningen på visualiseringer fra alle steder. Der er valgt visualiseringspunkter, hvor påvirkningen har størst betydning for kystnærhedszonen og kulturmiljøerne.

Virksomhedsstøj fra planlagt fjernvarmeanlæg

Dette emne indgår ikke i miljøvurderingen. Der er indsendt synspunkter om, at støj fra et planlagt fjernvarmeanlæg vil give anledning til virksomhedsstøj, som vil genere naboerne.

Svar:

Fjernvarmeanlægget skal overholde de gældende regler for virksomhedsstøj i boligområder. Da selve anlægget skal ligge under terræn, vil dette medvirke til at holde støjniveauet på et lavt niveau.

Virksomhedsstøj fra planlagt børneinstitution

En række borgere på Bækkelundsvej (23, 25A, 25B, 27 og 29) og Skovagervej 3 gør indsigelse mod, at lokalplanen skaber mulighed for udvidelse af børnehaven i lokalplanens delområde 11, samt at børnehavens udearealer i den forbindelse placeres tættere på indsigerne, som i forvejen føler sig generet af støj fra børnehaven. Der ønskes således udarbejdet en miljørapport om de støjpåvirkninger ændringerne vil medføre.

Svar:

Støj fra børnehaver kan i en vis udstrækning sidestilles med virksomhedsstøj og reguleres som sådan. Reguleringen sker i praksis ikke ved støjmålinger og efterfølgende påbud m.m., men oftest ved en konkret vurdering af støjforholdene samt en vurdering af placering, indretning og brug af lege- og opholdsarealer.

I det aktuelle tilfælde er det Teknik og Miljø's opfattelse, at der i forbindelse med den konkrete indretning og udformning af området udlagt til fremtidig lege- og opholdsareal for børnehaven bør indtænkes hensyn til naboerne umiddelbart nord for området.

Dette vil i praksis betyde, at udearealerne bør indrettes med de mest støjende/generende aktiviteter længst mod syd på børnehavens lege- og opholdsarealer. Andre foranstaltninger vil også kunne komme i spil f.eks. i form af beplantning og afskærmning.

Det er på ovenstående baggrund Teknik og Miljø's opfattelse, at der vil kunne indrettes lege- og opholdsarealer i overensstemmelse med lokalplanens arealudlæg uden at der fremadrettet påføres omkringliggende boliger væsentlige gener fra børnehaven.

Børn og Unge har følgende kommentar:

I Børn og Unge er vi ikke interesseret i at have et dårligt naboskab, så vi vil naturligvis indrette udearealerne hensigtsmæssigt herefter. Vi har således ingen yderligere bemærkninger til indsigelsen - ud over at der jo faktisk stadig er en vej imellem. Der skal ligeledes henvises til, at Børn og Unge som følge af aftale om, at området med det tidligere forsinkelsesbassin skal fungere som udeareal for institutionen og med offentlig adgang, ikke har mulighed for at bygge på denne del af arealet, som ellers kunne have fungeret som støjafskærmning.

Endeligt overvågningsprogram

Det er vurderet, at der ikke er et behov for overvågning af emnerne i miljøvurderingen. Med hensyn til trafikafvikling vil der dog - som led i den generelle overvågning af trafikken i Aarhus - blive gennemført løbende trafiktællinger. Med hensyn til støj fra veje vil udviklingen i trafikmængden i området - som på resten af vejnettet - blive fulgt gennem periodiske trafiktællinger.

Ikke-teknisk resumé af miljøvurderingen

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne miljørapport er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Aarhus Kommune har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at Lokalplan nr. 1031 samt Kommuneplantillæg nr. 74 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Følgende emner er behandlet i miljørapporten. Emnernes afsnit i miljøscreeningen er angivet i parentes:

- Strandbeskyttelseslinje (1.2)
- Flagermus (1.4)
- Trafikafvikling (8.1)
- Støj fra veje (8.2)
- Skygge (9.1)
- Kulturarv (10.1)
- Fredede og bevaringsværdige bygninger, herunder bevaringsværdige bygninger efter 1940 (10.4 og 10.5)
- Arkitektur og kontekst (11.1 og 11.2)
- Visuel påvirkning af kystnærhedszonen (11.3)

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. 1031 og Tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013.

0-alternativet er et tænkt scenarie, som for omdannelsen af området omkring Psykiatrisk Hospital, Risskov er besluttet, at være en videreførelse af den hidtidige anvendelse for hele området.

For de dele af området hvor en eksisterende boligbebyggelse videreføres, er 0-alternativet naturligvis en videreførelse af disse med de bindinger, som de eksisterende lokalplaner og kommuneplanrammer rummer. Ligeledes forudsættes det, at anvendelsen som psykiatrisk hospital med dertil hørende funktioner fortsætter som hidtil med et omfang og en miljøbelastning svarende til den nuværende situation.

Idet Region Midtjylland allerede har truffet beslutning om at flytte hospitalsfunktionerne til det nye universitetshospital i Skejby og har solgt området, vil det ikke umiddelbart være et realistisk scenarie at hospitalsfunktionen vil videreføres i den form den er i nu, men i denne miljøvurdering benyttes dette scenarie imidlertid som 0-alternativ af flere årsager.

Et 0-alternativ bestående af en stor attraktivt beliggende bygningsmasse, der står ubenyttet hen, vil ikke være et realistisk alternativ, og vil ligeledes ikke give en brugbart sammenligningsgrundlag for den planlagte bebyggelse. Det mest realistiske alternativ til den aktuelle planlægning vil være et andet projekt af tilsvarende omfang og karakter, som det planlagte. Dette scenarie findes imidlertid ikke. Den nuværende situation er det scenarie som flest er bekendt med og som er mest relevant som nabo, borger og lignende, at forholde sig til som et sammenligningsgrundlag i forhold til den planlagte ændring.

Strandbeskyttelseslinje

I lokalplanen er der tre elementer der forventes at komme til at ligge inden for strandbeskyttelseslinjen; et fremtidigt letbanestop med tilhørende anlæg, et lapidarium placeret i parkområdet hvor der nu er tennisbaner, samt en ændring af stiforløbene i parkområdet, herunder stier, der skal forbinde letbanestoppet til parken mod nordvest og boligområdet mod nordøst.

Området er allerede stærkt præget af bymæssig bebyggelse og menneskelig aktivitet, og oplevelsen af stranden som landskabselement vil således kun blive påvirket i meget ringe grad. Det mest signifikante visuelle element vil være det ekstra krydsningsspor samt letbanestoppet. Det er undersøgt hvorvidt det er muligt at placere disse anlæg uden for arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men tekniske forhold gør dog, at dette ikke er muligt.

Strandens funktion som biologisk levested for planter og dyr forventes ikke at blive ændret væsentligt, da der ikke etableres anlæg på selve strandarealerne. Strandens værdi som rekreativt element må desuden forventes at blive større, pga. en større tilgængelighed til området.

Flagermus

I forbindelse med gennemførelse af planerne ved Psykiatrisk Hospital, Risskov bliver det nødvendigt at fælde træer i områder hvor der skal bygges nye bygninger.

Området ved Psykiatrisk Hospital, Risskov er levested for mindst syv arter af flagermus, men det registrerede aktivitetsniveau i planområdet er meget lavt for alle arterne. Alle syv forekommende arter er almindeligt udbredte i store dele af Danmark. De har alle gunstig bevaringsstatus og anses ikke for truede.

Planområdet rummer et meget stort antal potentielle ynglelokaliteter for flagermus i store gamle træer, hvilket blev dokumenteret ved kortlægningen af træerne i området. Fjernelse af en andel af de potentielle ynglelokaliteter ved fældning af træer vurderes at være uden negativ påvirkning af flagermusbestandene.

Det vurderes, at de relativt små flagermusforekomster i området har mulighed for, at vælge at fouragere på meget store arealer med skov og beboelseskvarterer med spredte store træer i planområdets omegn, og at bestandene derfor ikke tiltrækkes i særlig stor grad af fourageringsmulighederne i planområdet. På den baggrund vurderes der ikke, at være behov for iværksættelse af afbødende foranstaltninger eller overvågning af flagermusbestandene.

Det vurderes samlet, at fældning af træer i planområdet inklusiv i de to træfældningsområder kan foretages uden negative virkninger på områdets flagermusbestande og at den økologiske funktionalitet af flagermusarternes yngle- og rasteområder ikke påvirkes.

Trafikafvikling

En omdannelse af planområdet til boligområde forventes i hverdagssituationen at medføre en vis forøgelse af trafikken over døgnet. Ved en omdannelse af planområdet, påvirkes trafikens retningsfordeling dog således, at der kommer mere trafik ud af området om morgenen, og mere trafik ind til området om eftermiddagen. Dette trafikmønster vil i højere grad svare til det, der i dag er i det omkringliggende boligområde.

Trafikafviklingen i krydset Grenåvej/ Asylvej/ Villadsensvej er med den nuværende vejudformning og hospitalet i funktion allerede i dagens spidstimer problematisk med et lavt serviceniveau, især for tilfarten fra Asylvej. I en beregnet 2019 situation med den nuværende funktion af planområdet (0-alternativet) vil krydset blive yderligere belastet og med stor forsinkelse i flere tilfarter, bl.a. på Asylvej. Med omdannelsen af planområdet forventes disse i forvejen store forsinkelser i krydset Grenåvej/Asylvej at blive endnu større med den nuværende udformning af krydset.

For at forbedre trafikafviklingen generelt, vil krydset Asylvej/Grenåvej blive ombygget med udvidelse af tilfarten fra Asylvej til to spor. Derved vil der med den planlagte omdannelse af området i fremtiden kunne opnås en bedre trafikafvikling i krydset i forhold til 0-alternativet.

Der vil desuden blive etableret venstresvingsspor på Harald Selmers Vej i forbindelse med en ny adgang til området ved det eksisterende busstoppested. Ligeledes etableres der en krydsningshelle på Rolighedsvej ved det kommende letbanestop. Der vil endvidere blive etableret krydsningshelle på Skovagervej ved daginstitutionen og syd for det planlagte boligbyggeri ved Asylvej. På Asylvej vil der herudover blive etableret en ny cykelsti fra rundkørslen ved Harald Selmers Vej frem til Vestre Skovvej, for at forbedre trafikafviklingen for cyklister i området.

Støj fra veje

Der er gennemført beregninger af vejtrafikstøj fra Harald Selmers Vej, Skovagervej, Tretommervej samt Asylvej. Beregningerne omfatter dermed trafikken på de overordnede veje i og omkring planområdet.

Overordnet forventes kun en meget begrænset forøgelse af vejtrafikstøj som følge af den planlagte nye anvendelse af området, da trafikken over døgnet i området kun stiger lidt i forhold til 0-alternativet. Eksisterende bebyggelse vil således ikke opleve yderligere støjgener som følge af den nye anvendelse af området.

Nybebyggelsen i planområdet er generelt placeret i sådan afstand fra de nævnte veje, at støjniveauet i 2024 i stueetagen overholder den vejledende grænseværdi fra Miljøstyrelsen på $L_{den} = 58$ dB for støj på facaden.

På en enkelt bebyggelse kan denne støjgrænse ikke overholdes på facaden i stueetagen og på flere bebyggelser kan den ikke overholdes på facaden på de øvre etager.

Her fraviges denne støjgrænseværdi for det udendørs støjniveau, og fastsættes i lokalplanen alene bestemmelser for overholdelse af grænser for det indendørs støjniveau, herunder Bygningsreglementets bestemmelser om indendørs støjniveau.

For at overholde disse, vil der ved den ene bebyggelse, som ikke overholder støjkravene i stueplan, blive etableret en dobbeltfacade som en indbygget altangang. For de øvrige bebyggelser, sikres betingelserne i den "Regulerende lovgivning" ved at støjgrænserne overholdes mod de facader, som ikke vender mod vejen/støjkilden.

Skygge

Den planlagte bebyggelse vil medføre ændrede skyggepåvirkninger for enkelte områder i forhold til situationen i dag, idet der planlægges for bebyggelse på steder, der ikke tidligere har været bebygget, og andre steder for bebyggelse som er højere end situationen i dag.

I planen er der arbejdet med placeringen og højden af bebyggelsen. På de steder hvor skyggepåvirkningerne vurderes at være størst i forhold til omgivelserne, er byggefelterne trukket længere væk for at mindske påvirkningen, og i de områder hvor den planlagte bebyggelse er tættest på eksisterende omkringliggende bebyggelse er bebyggelsen lavere.

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer vurderes påvirkningen generelt at være størst i vinterperioden, hvor solen i forvejen står lavt og dagene er korte. Generelt vil skyggerne primært påvirke områder umiddelbart nord for den planlagte bebyggelse, og hovedsageligt i formiddagstimerne i vinterperioden. I eftermiddagstimerne vil skyggepåvirkningen generelt være mindre på grund af den planlagte bebyggelses placering og afstand til omgivelserne. Undtaget herfra er bebyggelsen omkring Parkhusene og Solbakken, hvor påvirkningen af naboområdet, på grund af områdernes indbyrdes placering, vil være større om eftermiddagen. I sommerperioden vil skyggepåvirkningerne være meget små og hovedsageligt begrænse sig til arealer inden for planområdet, og ikke naboområderne.

Yderligere er der i området i dag en del beplantning, som også medfører skyggepåvirkninger både inden for og uden for planområdet. Denne beplantning vil i stort omfang blive bevaret, og skyggepåvirkningerne fra denne forventes derfor at blive uændrede ved en gennemførelse af planerne.

Skyggepåvirkningen internt i planområdet vil i perioder ramme forskellige dele af opholdsarealerne. Det samlede planområde indeholder dog så mange varierede opholdsarealer med forskellig solorientering, at det altid vil være muligt at finde områder der ikke er påvirkede af skygger.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller overvågningstiltag i forhold til skyggepåvirkning

Kulturmiljø

Samlet vurderes planforslagene og den nye bebyggelsesplan som en forbedring i forhold til de eksisterende forhold. Det vurderes, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjerne for kulturmiljøområdet i kommuneplanen. Kulturmiljøernes væsentligste værdier understøttes og bringes videre i planlægningen for den nye funktion:

- Akse ved Skovagervej accentueres
- Symmetri i det ældste hospitalsanlæg understøttes
- Parken bevares
- Ny bebyggelse indfører sig i og understøtter eksisterende bebyggelsesstruktur og terrænforhold

Der vil ske en stor påvirkning af kirkegården ved Psykiatrisk Hospital, Risskov. Kirkegården planlægges fjernet og gravstene flyttet til et lapidarium. Fortællingen om kirkegården bevares derved delvist, men fortællingen og sammenhængen til hospitalet sløres alt andet lige. Det vurderes imidlertid, at ved fjernelse af nyere, utilpasset byggeri syd for kirkegården og ved etablering af nye boliger, der indpasses i områdets struktur og skala, opnås en løsning, som samlet set tilfører området en kvalitet.

Planlægning for ny bydel i Risskov skal inddrage de kulturhistoriske interesser i forbindelse med detailplanlægningen. Det betyder som udgangspunkt ikke, at der ikke kan foretages ombygninger af eksisterende byggeri eller tilføjes nyt byggeri, men at det skal gøres ud fra en helhedstænkning, hvor de kulturhistoriske interesser vægtes højt. Særlige opmærksomhedspunkter i forhold til planforslaget og detailplanlægningen:

Bygningsudtryk nybyggeri

Intentionerne i planen er at føje ny bebyggelse til eksisterende ud fra en grundstruktur, der varieres og bearbejdes i fire, nye kvarterer. Der er overordnet set opmærksomhed på bygningshøjder, taghældning, gavlmotiver, forskydninger samt brug af teglmateriale i gule, grå og rødbrune nuancer, der skal referere til de ældste hospitalsbygninger. Ved ny bebyggelse i Renæssancebyen – tættest på de ældste hospitalsbygninger, skal der være særlig opmærksomhed på facadeproportionering og detaljebearbejdning med henblik på at opnå et samspil mellem gammelt og nyt. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring ny bebyggelse i forhold til overordnet arkitektur med henblik på at sikre et samspil mellem ny bebyggelse og fredede og bevaringsværdige bygninger.

Udstykning af matr. nr. 17b Vejlbj By, Risskov / Bakken v. Skovbyen

I planforslaget disponeres der med en udstykning af matr. nr. 17b Vejlbj By, Risskov / Krathusvej 7. Dette vurderes muligt under forudsætning af at skala, placering, bebygget areal og bygningsudtryk respekteres og forholder sig til sig villa "Skovhuset", Krathusvej 7 og væsentlige dele af det store, tilhørende haveanlæg. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring ny bebyggelse i forhold til placering, etageantal, terrænforhold og udtryk med henblik på at sikre samspil mellem ny bebyggelse og eksisterende, bevaringsværdig villa, området som helhed og terrænforhold.

Udstykning af matr. nr. 6qb Vejlbj By, Risskov / Skovbyen

I planforslaget disponeres der med en udstykning af matrikelnr. 6qb Vejlbj By, Risskov / Krathusvej 3. Dette vurderes muligt under forudsætning af, at ny bebyggelse

placeres med afstand til villaen ved Krathusvej 3, og at ny bebyggelse indfører sig i det grønne område med karakteristisk skov beplantning. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring ny bebyggelse i forhold til placering, etageantal og beplantning.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold til påvirkning af kulturmiljøerne.

Fredede og bevaringsværdige bygninger, herunder bevaringsværdige bygninger efter 1940

Samlet vurderes planforslaget og den nye bebyggelsesplan som en forbedring i forhold til det eksisterende.

De fredede og bevaringsværdige bygninger i det ældste hospitalsanlæg bevares. Bygningerne forventes at indgå i en mere meningsfuld sammenhæng, hvor senere og utilpasset byggeri fra 1969 og frem fjernes og hvor intentionen er at bygge nyt med større grad af indpasning og samspil med de fredede og bevaringsværdige bygninger i planområdet.

Planlægning for ny bydel i Risskov skal inddrage de kulturhistoriske interesser i forbindelse med detailplanlægningen. Det betyder som udgangspunkt ikke, at der ikke kan foretages ombygninger af eksisterende byggeri eller tilføjes nyt byggeri, men at det skal gøres ud fra en helhedstænkning, hvor de kulturhistoriske interesser vægtes højt. Der skal være opmærksomhed på, at de fredede og bevaringsværdige bygninger i det ældste hospitalsbyggeri betragtes som et samlet anlæg. Særlige opmærksomhedspunkter i forhold til planforslaget og detailplanlægningen:

De fredede og bevaringsværdige bygninger i hospitalsanlægget bevares og forventes ændret til bolig- og i mindre omfang institutionsformål. Det skal ske under hensyn til den enkelte bygnings arkitektur og bevaringsværdi. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring bygningernes ydre med henblik på at sikre, at de ikke påvirkes i negativ retning i forhold til bevaringsværdierne.

De store bevaringsværdige villaer ved Østre Skovvej og Krathusvej bevares og forventes opdelt i mindre boligenheder. Det skal ske under hensyn til den enkelte villas arkitektur og bevaringsværdi. I lokalplanen er der indføjet bestemmelser omkring bygningernes ydre med henblik på at sikre, at de ikke påvirkes i negativ retning i forhold til bevaringsværdierne.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold til påvirkning af de fredede og bevaringsværdige bygninger i forbindelse med ændret funktion.

Arkitektur og kontekst

Med planerne er der lagt vægt på, at de nye bebyggelser i meget høj grad tilpasses det eksisterende terræn, og at bygningernes placering, højde og detaljeringsgrad i størst muligt omfang tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Området er i dag karakteriseret af hospitalsbebyggelsen, som med dens skala, arkitektur og detaljeringsgrad adskiller sig markant fra den omkringliggende villabebyggelse. Den planlagte bebyggelse er generelt højere og er flere steder placeret

tættere på naboområderne end den eksisterende bebyggelse, men der er i planerne stor fokus på, at bygningerne skal tilføres et højt detaljeringsniveau, og at skalaen af bygningerne skal nedbrydes i mindre elementer. Bygningerne skal derfor ved hjælp af både variation af højde, opdeling af facader og anvendelse af materialer, tilpasses omgivelserne.

Det vurderes, at det med lokalplanens bestemmelser er sikret, at den planlagte bebyggelse i størst muligt omfang tilpasses den eksisterende nabobebyggelse og terrænet. De største bygningsvoluminer vil primært blive placeret på det mindst skrånende terræn – i den midterste del af området (*Renæssancebyen* og *Allébyen*), hvor der er en rimelig afstand til den omgivende bebyggelse. Der hvor de nye bebyggelser kommer tættest på nabobebyggelserne (*Skovbyen* og *Parkbebyggelsen*) er terrænet mere kuperet, og her benyttes generelt mindre bygningsvoluminer og lavere bygningshøjder, for på denne måde at tilpasse sig bedst muligt til omgivelserne og terrænet.

Gennemgående for det nye boligområde er, at tegl bliver det primære bygningsmateriale, hvilket medfører en høj grad af materialemæssig samhørighed med de omkringliggende boligområder. Den nye bebyggelse vil endvidere opnå en højere grad af variation i det facademæssige udtryk set i forhold til den del af hospitalsbebyggelsen der nedrives.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller overvågningstiltag i forhold planernes arkitektoniske tilpasning til den omgivende bebyggelse og områdets terræn.

Visuel påvirkning af kystnærhedszonen

Det vil primært være letbanestoppet med perronanlæg, krydsningsspor, læbygning mv. samt enkelte af de nye bygninger ved Renæssancebyen, der vil være synlige fra kysten. Ligeledes vil dele af de nye åben-lav bebyggelser langs Stationsgade eventuelt være synlige fra kysten.

Den planlagte bebyggelse ligger primært bag ved eksisterende bebyggelse, ligesom dele af bebyggelsen ligger skjult bag parkens eksisterende beplantning. Den foreslåede bebyggelse adskiller sig ikke markant fra de omkringliggende bebyggelsers bygningshøjder, og der vil derfor ikke ske en væsentlig påvirkning af byens profil set fra kysten.

Letbanestop og krydsningsspor vil være den mest synlige del af de foreslåede anlæg, og disse vil være placeret, hvor der i forvejen er infrastrukturelle anlæg i form af jernbane og vej.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold planernes påvirkning af kystnærhedszonen.

Kollektiv trafik

Busser

Området trafikbetjenes ved lokalplanens udarbejdelse af bybusrute 20 på Harald Selmers Vej og Rolighedsvej, og rute 17 på Skovagervej. Begge ruter kører i halvtimesdrift i dagtimerne og 1 gang/time i aftentimerne.

Der er busstoppested ud for lokalplanområdet på såvel Harald Selmers Vej og Rolighedsvej som Skovagervej. Der er ikke behov for yderligere busstoppesteder.

Letbane

Med områdets omdannelse til boligområde er det hensigtsmæssigt at supplere den kollektive trafikforsyning af området med etablering af et stoppested på letbanen/Grenåbanen ud for området.

I lokalplanen gives der derfor mulighed for at etablere et fremtidigt letbanestop på den østlige side af Rolighedsvej. Den præcise udformning af letbanestoppet er endnu ikke afklaret.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Risskov Skoles distrikt. Skolen er beliggende Vestre Strandallé 97.

Med en forventning om ca. 700 familieboliger forventes der ved et færdigudbygget område, at være behov for skolekapacitet til yderligere ca. 150 skoleelever, der måtte komme i forbindelse med lokalplanen, svarende til yderligere 6 skoleklasser med en klassekvotient på 25. Med kun to ledige lokaler på Risskov Skole, må det forventes, at der på sigt skal udbygges på skolen, således at den fremtidige kapacitet modsvarer det forventede elevtal. Det areal Risskov Skole ligger på, er stort nok til at der kan udbygges med den nødvendige kapacitet.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

Med en forventning om ca. 700 familieboliger i forbindelse med denne lokalplan, er der ligeledes en forventning om et stigende børnetal. Der forventes at være behov for yderligere ca. 70 vuggestuepladser og 90 børnehavepladser. Dette svarer til et behov på ca. 11 nye børnegrupper, eller 2 nye institutioner. Der forventes indrettet 7 nye børnegrupper i lokalplanens delområde 1 og 4 nye børnegrupper i lokalplanens delområde 11.

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Risskov Dagtilbud, med afdelinger på følgende adresser:

- Jasminvej 31

- Alsvej 37
- Solbakken 7
- Tretommervej 2
- Forteledet 27
- Solbakken 5

Selvejende dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Elmevej 6
- Harald Selmers Vej 45

SFO:

- Vestre Strandallé 97 (skolen)

Klub

- Vestre Strandallé 170

Tilladelse fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer af eksisterede lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra:

Skovbyggelinje

Tilladelse fra Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø til ophævelse af skovbyggelinjen, der omfatter en del af lokalplanområdet. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Strandbeskyttelseslinje

Tilladelse fra Kystdirektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15, om strandbeskyttelseslinje, til etablering af bebyggelse, anlæg mv. inden for strandbeskyttelseslinjen.

Kulturstyrelsen

Tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, H.C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V til ombygning af fredede bygninger.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	NRGI Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Gunner Clausens Vej 34 8260 Viby J
Varmeforsyning kan ske fra:	Aarhus Kommune AffaldVarme Aarhus Bautavej 1

8210 Aarhus V

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S
Gunner Clausens Vej 34
8260 Viby J

Spildevand og regnvand

Området skal kloakeres i henhold til den gældende spildevandsplan for Aarhus Kommune og betalingsvedtægt for Aarhus Vand A/S.

Området er omfattet af spildevandsplan deloplandene L10, L13b, L14, L15, L16 og L34. Deloplandene er udlagt som enten spildevandskloakeret eller planlagt separatkloakeret, hvorfor regnvand ved nye anlæg enten skal afledes i sin egen ledning eller håndteres lokalt på egen matrikel. Afledningen af spildevand er omfattet af udledningstilladelsen for Egå Renseanlæg.

For så vidt angår Skovagervej 2 - kloakopland L014, så er matriklen kloakeret og omfattet af kloakopland. Det er derfor muligt umiddelbart at tilpasse oplandsgrænsen for kloakoplandet. Det er således ikke nødvendigt at lave tillæg til spildevandsplanen.

Husspildevand og erhvervsspildevand skal afledes til Egå Renseanlæg via eksisterende stik, eller ny projekterede anlæg.

Regnvand skal afledes i henhold til den gældende spildevandsplan enten ved lokalhåndtering eller via et nyt bassin langs Rolighedsvej til Aarhusbugten. Afledningen af regnvand i området er omfattet af Udledningstilladelse af 28. juli 2009. Der må ikke befæstes mere, end der er lagt til grund for udledningstilladelsen.

Anlæg, der ønskes overtaget, drevet eller anlagt af Aarhus Vand, skal også projekteres af Aarhus Vand.

For at aflaste kloaksystemet og undgå oversvømmelser nedstrøms for lokalplanområdet bør de befæstede arealer så vidt muligt begrænses. Det anbefales at håndtering af regnvand ved større regnskyl tænkes ind i lokalplanen ved indretning af arealer, hvor regnvand kan opmagasineres, til der igen er plads i afløbssystemet.

Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen i form af vandrender, spejlbasiner og lignende.

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.

Nedsivningstilladelse og udledningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, miljoenergier@aarhus.dk

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Center for Miljø og Energi i, tlf.: 89 40 22 13.

Mail: byggesag@mtm.aarhus.dk Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye private fællesveje og -stier i lokalplanområdet (lokalplanens § 5) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C.

Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf.: 89 40 44 00 eller på mail: byensanvendelse@aarhus.dk

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

Ifølge planlovens § 49 kan en ejer kræve, at kommunen overtager bebyggelsen, hvis kommunen i medfør af en bevarende lokalplan giver afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning. Det er dog en forudsætning, at der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for andre sammenlignelige ejendomme, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

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

Delområde 11 udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune

I forbindelse med omdannelsen af Psykiatrisk Hospital, Risskov fra hospitalsformål til et blandet boligområde, er der udarbejdet Lokalplan nr. 1031. En omdannelse af hospitalsområdet til boligformål forudsætter en ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, da lokalplanen og den planlagte omdannelse ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet dette tillæg til kommuneplanen, hvor afgrænsninger, anvendelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser er tilpasset den ønskede anvendelse og bebyggelse.

Samtidig er der i forbindelse med udarbejdelsen af planerne for området gennemført en fornyet SAVE registrering af bygningerne i planområdet, og der er derfor i kommuneplantillægget udpeget en række bevaringsværdige bygninger, som er nærmere beskrevet bagest i dette tillæg. Lokalplanen muliggør nedrivning af Skovmærkevej 1-5, der i dette kommuneplantillæg optages som bevaringsværdig.

Området er i Kommuneplan 2013 beliggende i rammeområderne 15.02.03 BO, 15.02.08 BO, 15.02.04 OF, 15.02.07 OF, 15.02.13 OF og 15.02.01 RE.

Med kommuneplantillægget ændres afgrænsning og anvendelse for en del af de eksisterende rammeområder ligesom der etableres nye rammeområder for at sikre, at der gives mulighed for at etablere forskelligartede boligtyper inden for det nye byområde. Herudover udgår et enkelt rammeområde helt af kommuneplanen.

Rammeområderne 15.02.08 BO og 15.02.07 OF bevarer deres nuværende afgrænsninger mens bestemmelser om bebyggelsens karakter og omfang ændres.

Rammeområderne 15.02.03 BO, 15.02.14 BO og 15.02.28 BO bevarer deres nuværende bestemmelser om bebyggelsens karakter og omfang mens afgrænsningerne af rammeområderne ændres.

For rammeområderne 15.02.13 OF og 15.02.01 RE ændres både afgrænsninger og bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens omfang.

Herudover etableres følgende nye rammeområder 15.02.04 BO, 15.02.31 BO, 15.02.32 BO, 15.02.33 BO, 15.02.34 BO, 15.02.35 BO, 15.02.36 BO, 15.02.39 BO, og 15.02.38 OF.

Endelig udgår rammeområdet 15.02.04 OF af kommuneplanen.

De fremtidige rammeområder har følgende ordlyd:

Rammeområde 15.02.03 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 2* - Åben-lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom.

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund. Grunde må ikke udstykes med en mindre størrelse end 1.000 m²

Rammeområde 15.02.04 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 4* - Etagebolig*)

Max. etageantal: 4

Max. etageareal: 25.000 m²

Rammeområde 15.02.08 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 4* - Etagebolig*).

Max. etageantal: 3 for bebyggelse med facade mod Tretommervej, samt bebyggelsen på hjørnet af Tretommervej og Asylvej, og max. 2 for øvrig bebyggelse i rammeområdet

Max. bebyggelsesprocent: 60 for området under ét

Eksisterende tæt-lav bebyggelse i området fastholdes som tæt-lav

Rammeområde 15.02.14 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 2* - Åben-lav bolig*)

Max. etageantal: 1,5

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom.

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund

Rammeområde 15.02.28 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 2* - Åben-lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom.

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Rammeområde 15.02.31 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 1* - Lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, etageboliger og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

Eksisterende bebyggelse beliggende Krathusvej 7 må underinddeles i flere boligenheder.

Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 800 m².

Rammeområde 15.02.32 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 3* - Tæt-lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bebyggelsesprocent: 40 for området under ét

Rammeområde 15.02.33 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 4* - Etagebolig*)

Max. etageantal: 4, enkelte steder op til 5

Max. etageareal: 31.000 m²

Rammeområde 15.02.34 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 4* - Etagebolig*)

Max. etageantal: 4

Max. etageareal: 44.000 m² (heraf ca. 15.000 m² ny bebyggelse)

Arealet, der på rammekortet er angivet med skravering, indgår som fælles opholdsareal for den omkringliggende boligbebyggelse med offentlig adgang, og arealet skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt tilgængeligt rekreativt område

Rammeområde 15.02.35 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 3* - Tæt-lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. etageareal: 6.500 m²

Rammeområde 15.02.36 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 4* - Etagebolig*)

Max. etageantal: 3

Max. etageareal: 13.000 m²

Rammeområde 15.02.39 BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål (*kategori 1* - Lav bolig*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, etageboliger og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

Eksisterende bebyggelse beliggende Krathusvej 3 og Østre Skovvej 8 må underindeles i flere bolig enheder.

Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 800 m²

Rammeområde 15.02.01 RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreativt område (*kategori 44* - Rekreativt område*)

Offentligt tilgængeligt strandområde. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Inden for området må der etableres letbanestop med tilhørende tekniske og infrastrukturelle anlæg.

Ejendommen der er beliggende Rolighedsvej 6, anvendes i dag til havebrug med et socialpædagogisk formål. Denne anvendelse må fortsætte i sin nuværende udstrækning og art.

Rammeområde 15.02.07 OF

Områdets anvendelse er fastlagt til børneinstitutioner og lign. (*kategori 61* - Område til offentlige formål*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 45 for området under ét

Rammeområde 15.02.13 OF

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af kirke (*kategori 61* - Område til offentlige formål*)

Max. etageantal: 4

Max. bygningshøjde: 12 m. Kirken er undtaget i forbindelse med den maksimale bygningshøjde

Yderligere bebyggelse i området skal være relateret til kirken

Rammeområde 15.02.38 OF

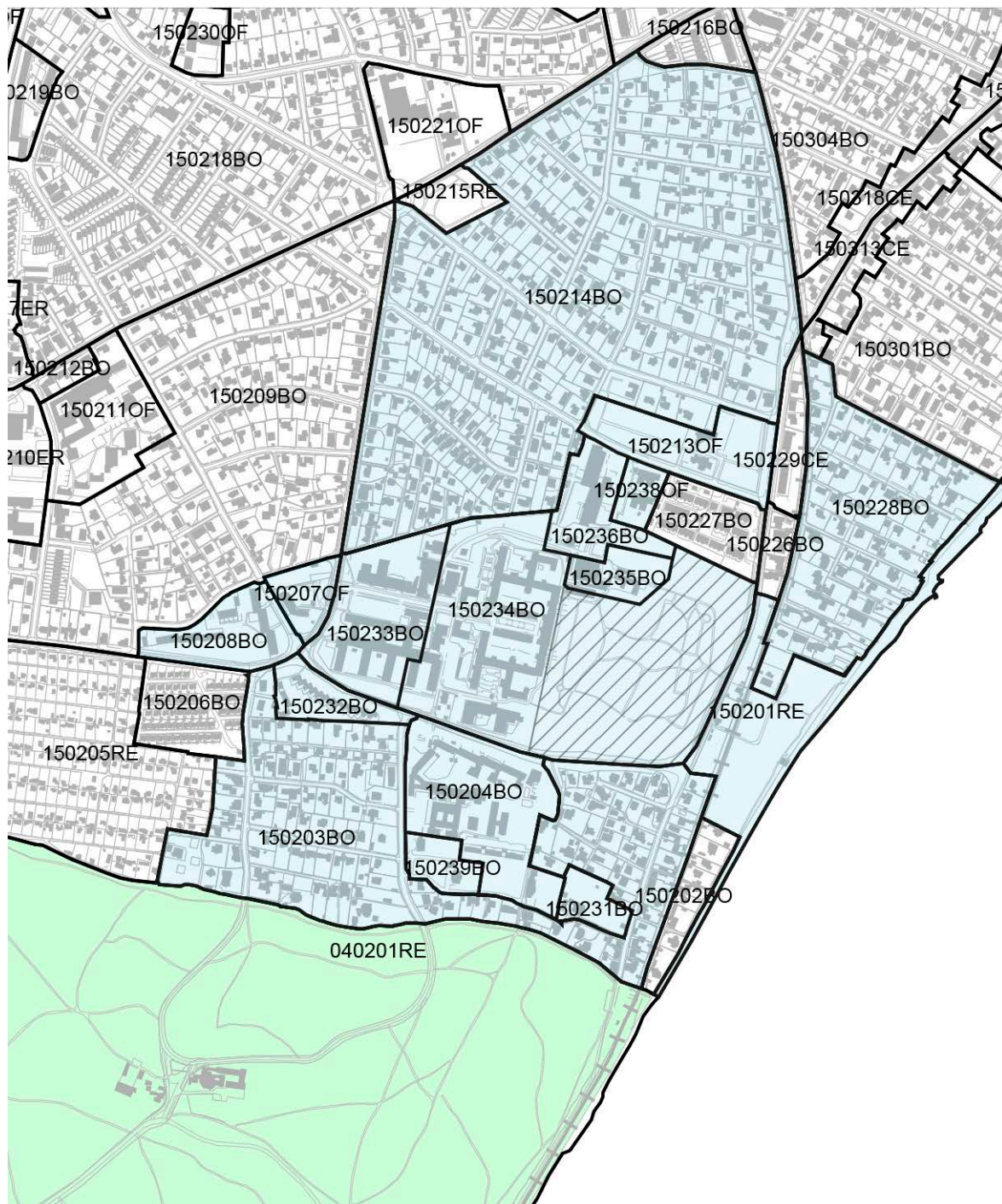
Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af børneinstitutioner og lign. (*kategori 61* - Område til offentlige formål*)

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Max. bebyggelsesprocent: 45 for området under ét

*Kategorierne i parentes henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori, og som gælder for området.



Rammekort til Tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune.

Generelle anvendelsesbestemmelser – Kommuneplan 2013

1 - Lav bolig

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

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte fritliggende énbolighuse, dobbelthuse, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og lignende, samt, 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 butikker til lokal forsyning, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til butikker på op til 1.000 m² for dagligvarer. Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker på over 400 m² ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

2 - Åben lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af fritliggende énbolighuse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter butikker til lokal forsyning, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til dagligvarebutikker på op til 1.000 m². Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker på over 400 m² ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

3 - Tæt-lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter butikker til lokal forsyning, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges

nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til butikker på op til 1.000 m². Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker på over 400 m² ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

4 - Etagebolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, butikker til lokal forsyning, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse gælder, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til butikker på op til 1.000 m². Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker på over 400 m² ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

44 - Rekreativt område

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område.

61 - Område til offentlige formål

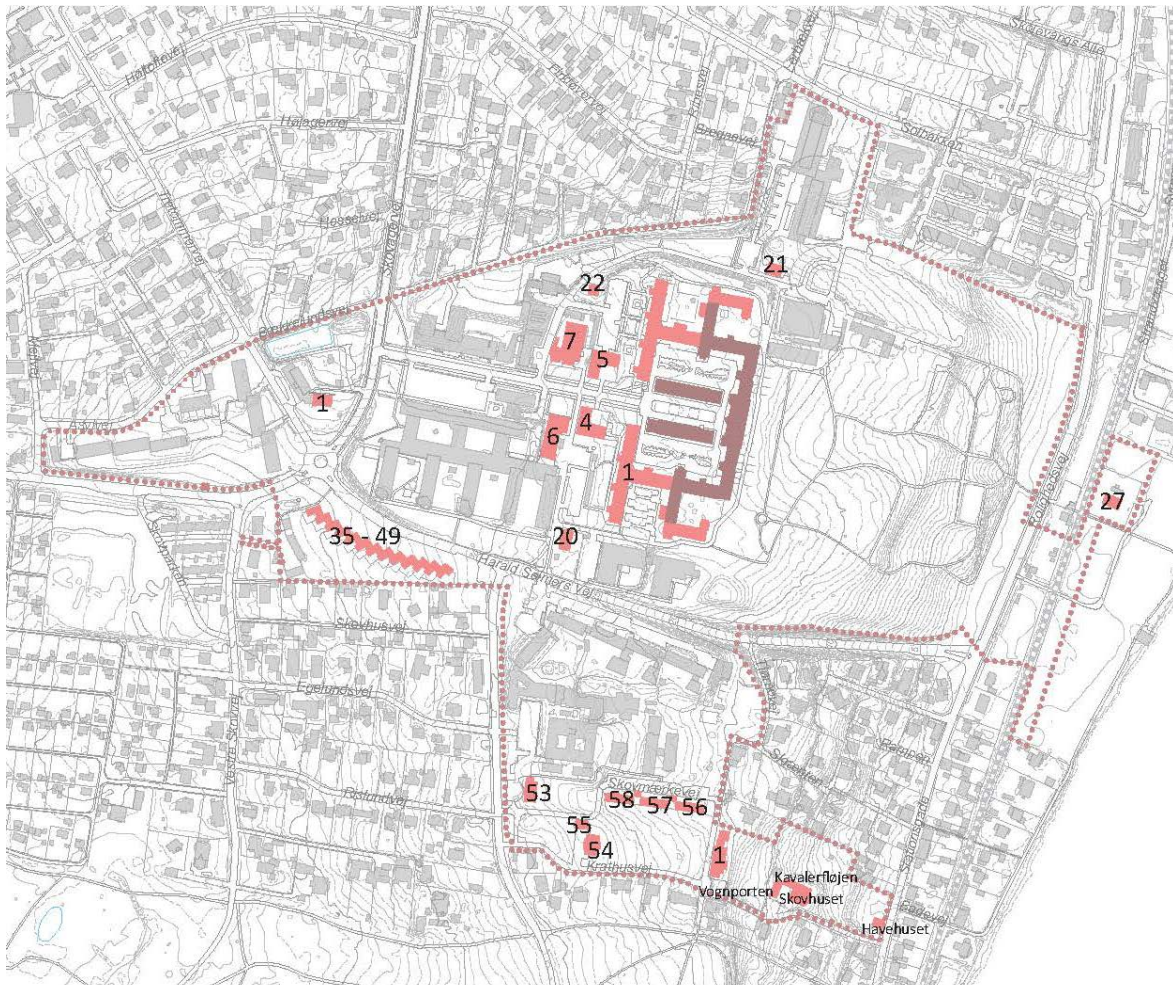
Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Bevaringsværdige bygninger

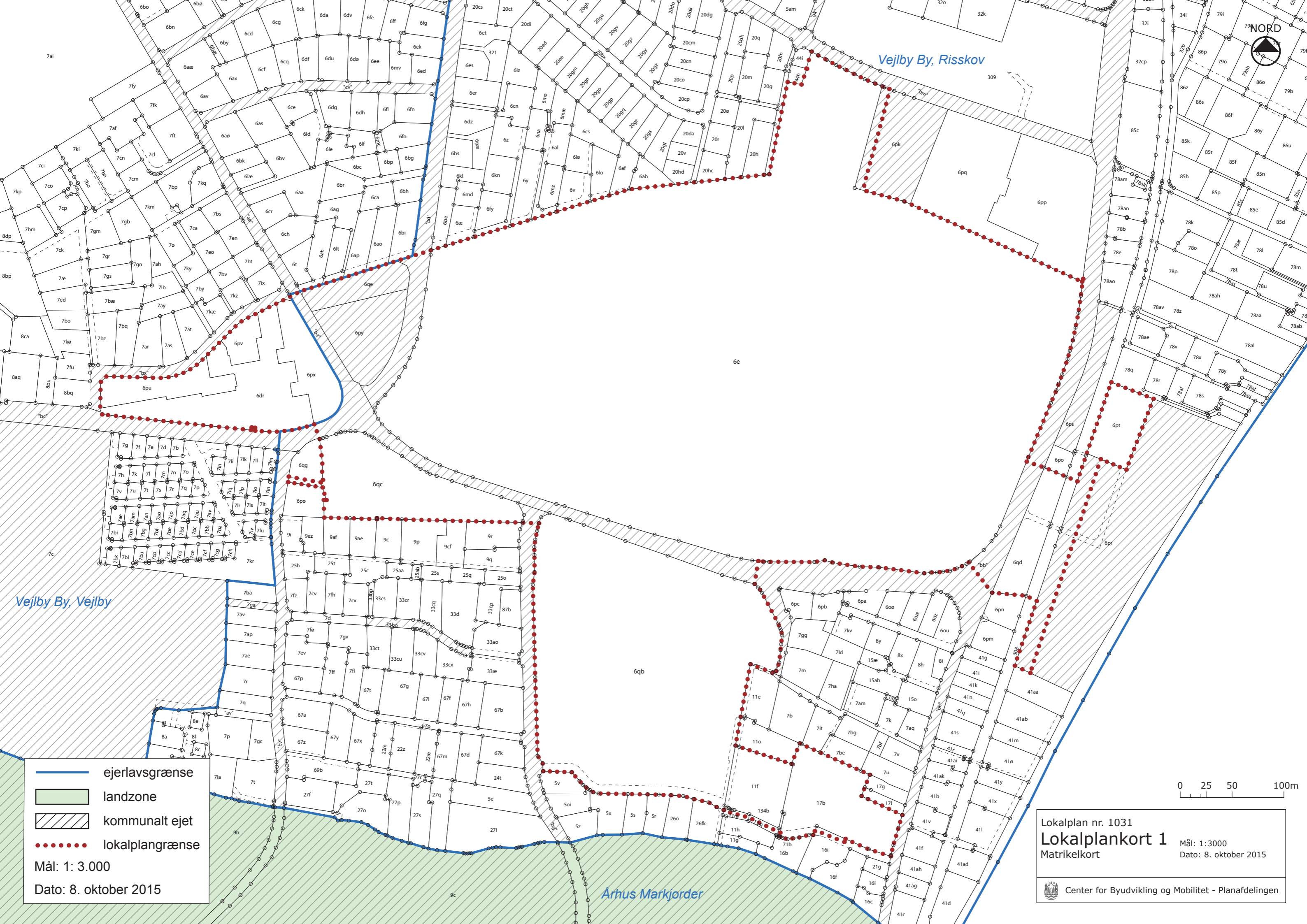
I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1031, er der gennemført en fornyet SAVE registrering af bygninger i lokalplanområdet. I den forbindelse er bevaringsværdierne for et antal bygninger blevet ændret. Der er derfor i tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 indarbejdet nye bevaringsværdier.

Følgende bygninger er vurderet med en bevaringsværdi 1-4 og ændret / medtaget i kommuneplanens liste om bevaringsværdige bygninger – se kort s. 10:

Vejnavn	Matr. nr.	Bygningsnr.	Ejendomsnr.	Vurdering 1997	Vurdering 2015
Skovagervej 2	6E	1	428731	1	1
Skovagervej 2	6E	4	428731	3	1
Skovagervej 2	6E	5	428731	3	1
Skovagervej 2	6E	6	428731	3	2
Skovagervej 2	6E	7	428731	3	2
Skovagervej 2	6E	20	428731	3	3
Skovagervej 2	6E	21	428731	3	4
Skovagervej 2	6E	22	428731		3
Rolighedsvej 16	6PT	27	428731	4	3
Harald Selmers Vej 40	6QC	35 - 49	428731		2
Krathusvej 3	6QB	54	428731	2	2
Krathusvej 3	6QB	55	428731	5	3
Krathusvej 7	17B	Skovhuset	258593	3	2
Krathusvej 7	17B	Kavalerfløjen	258593		2
Krathusvej 7	17B	Vognporten	258593	5	4
Krathusvej 7	17B	Havehuset	258593		3
Skovmærkevej 1	6QB	56	428731		4
Skovmærkevej 3	6QB	57	428731		4
Skovmærkevej 5	6QB	58	428731		4
Tjørnevej 6	11F	1	503598	4	4
Tretommervej 2	6PY	1	903227		3
Østre Skovvej 8	6QB	53	428731	1	2



Kortet er angivet med bygningsnumre svarende til listen om bevarelsværdige bygninger.



Vejlbj By, Risskov

Vejlbj By, Vejlbj

Arhus Markjorder

- ejerlavsgrense
 - landzone
 - kommunalt eget
 - lokalplangrense
- Mål: 1: 3.000
Dato: 8. oktober 2015

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 1
 Matrikelkort

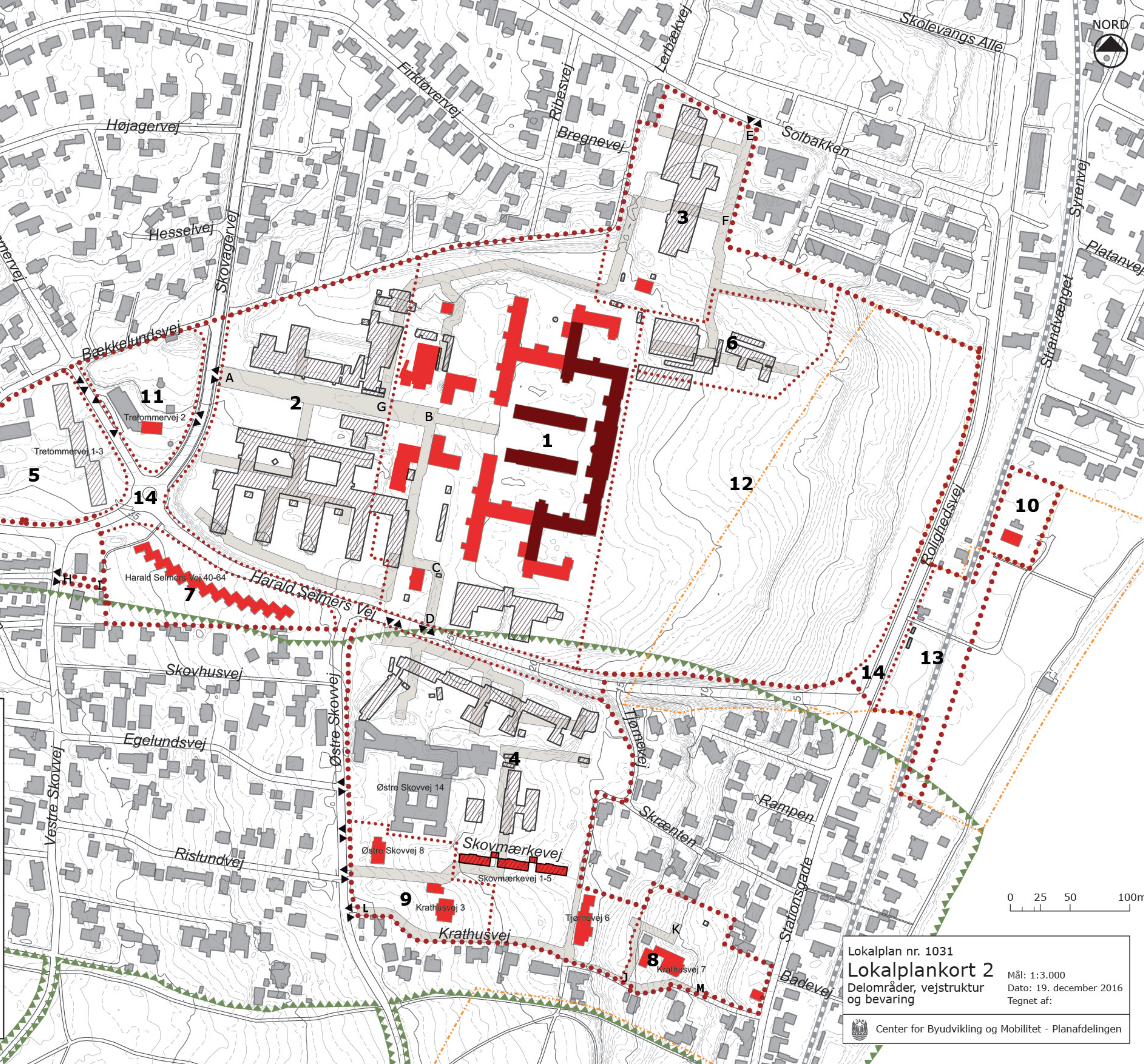
Mål: 1:3000
 Dato: 8. oktober 2015

Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Signaturforklaring

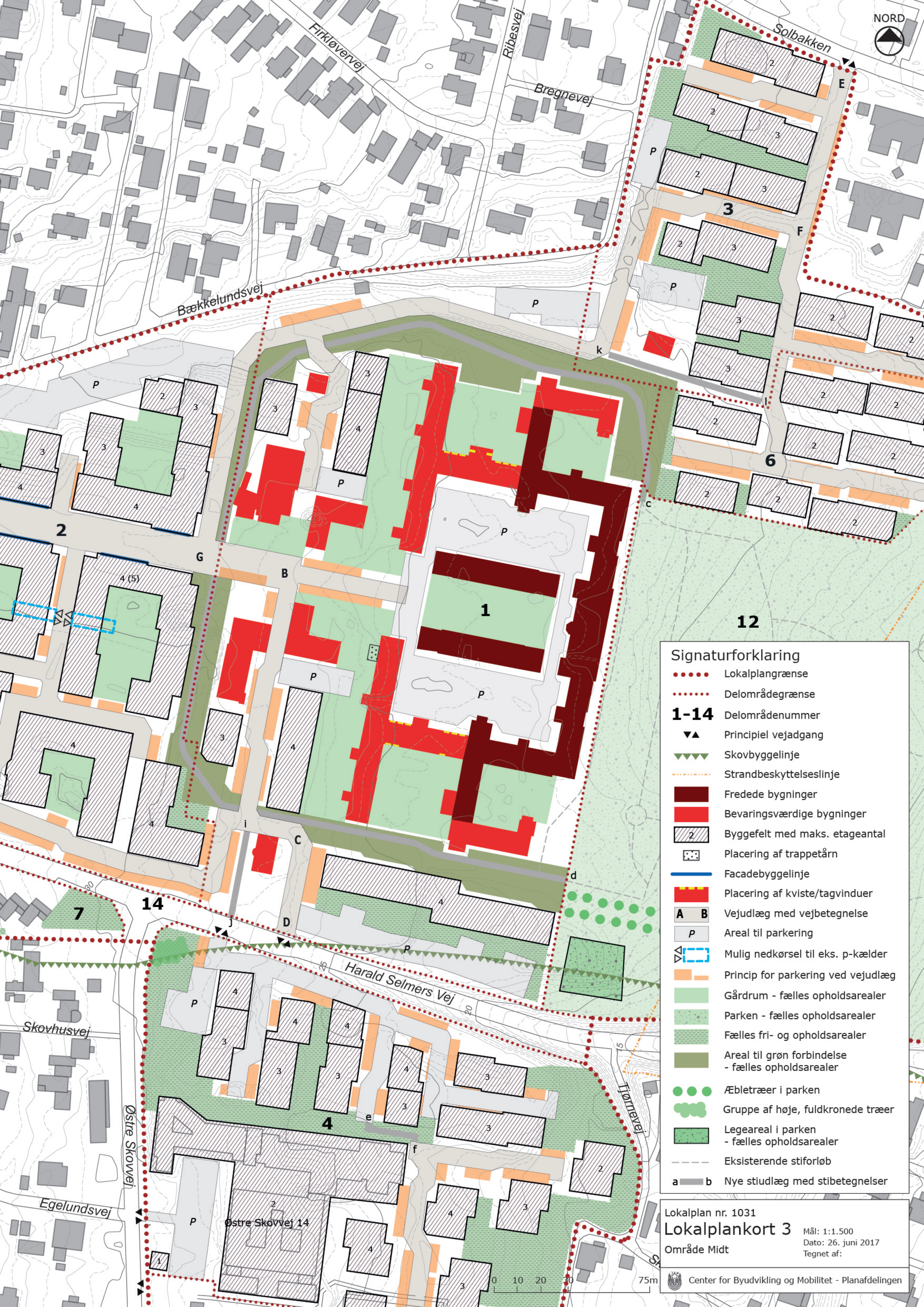
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 1-14** Delområdenummer
- ▼▲ Principiel vejadgang
- ▼▼▼ Skovbyggelinje
- - - - - Strandbeskyttelseslinje
- Fredede bygninger der fastholdes
- Bevaringsværdige bygninger der fastholdes
- Eksisterende bygninger der fastholdes
- Eksisterende bygninger der nedrives
- Bevaringsværdige bygninger der nedrives
- A B Vejudlæg med vejbetegnelse



Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 2
 Delområder, vejstruktur og bevaring

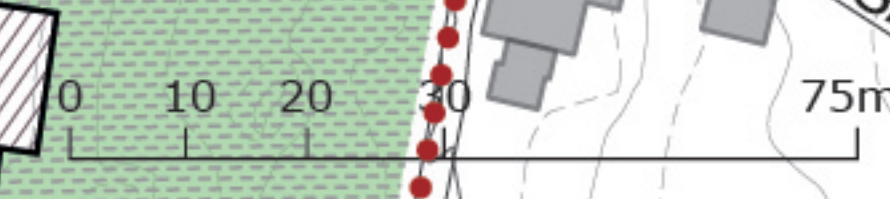
Mål: 1:3.000
 Dato: 19. december 2016
 Tegnet af:

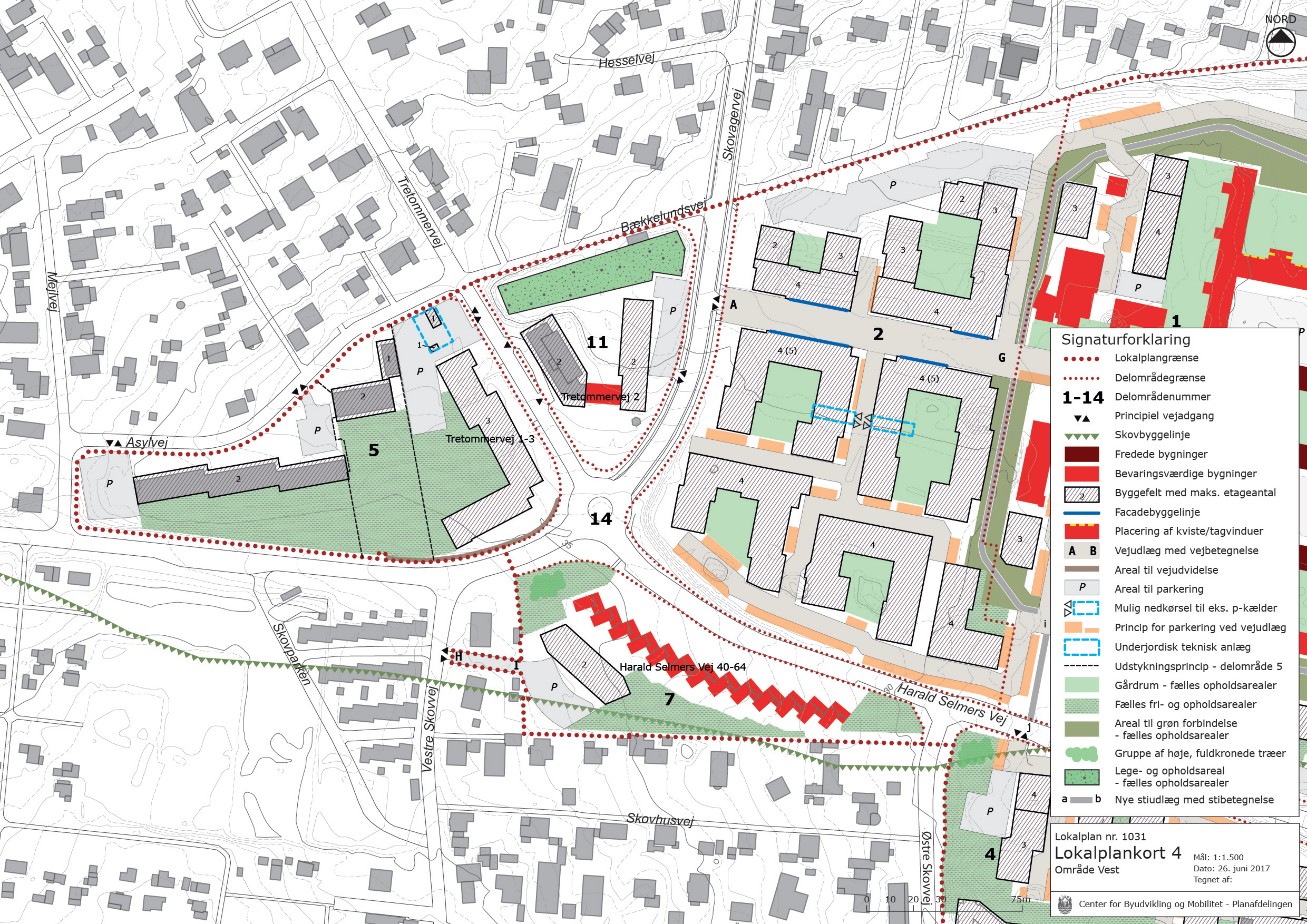
Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



- Signaturforklaring**
- Lokalplangrænse
 - Delområdegrænse
 - 1-14** Delområdenummer
 - ▼▲ Principiel vejadgang
 - ▼▼▼ Skovbyggelinje
 - Strandbeskyttelseslinje
 - Fredede bygninger
 - Bevaringsværdige bygninger
 - Byggfelt med maks. etageantal
 - Placering af trappetårn
 - Facadebyggelinje
 - Placering af kviste/tagvinduer
 - A B** Vejudlæg med vejbetegnelse
 - P Areal til parkering
 - ▼▲ Mulig nedkørsel til eks. p-kælder
 - Princip for parkering ved vejudlæg
 - Gårdrum - fælles opholdsarealer
 - Parken - fælles opholdsarealer
 - Fælles fri- og opholdsarealer
 - Areal til grøn forbindelse - fælles opholdsarealer
 - Æbletræer i parken
 - Gruppe af høje, fuldkronede træer
 - Legeareal i parken - fælles opholdsarealer
 - Eksisterende stiforløb
 - a b** Nye stielæg med stibetegnelser

Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 3 Mål: 1:1.500
 Område Midt Dato: 26. juni 2017
 Tegnet af:
 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen





Signaturforklaring

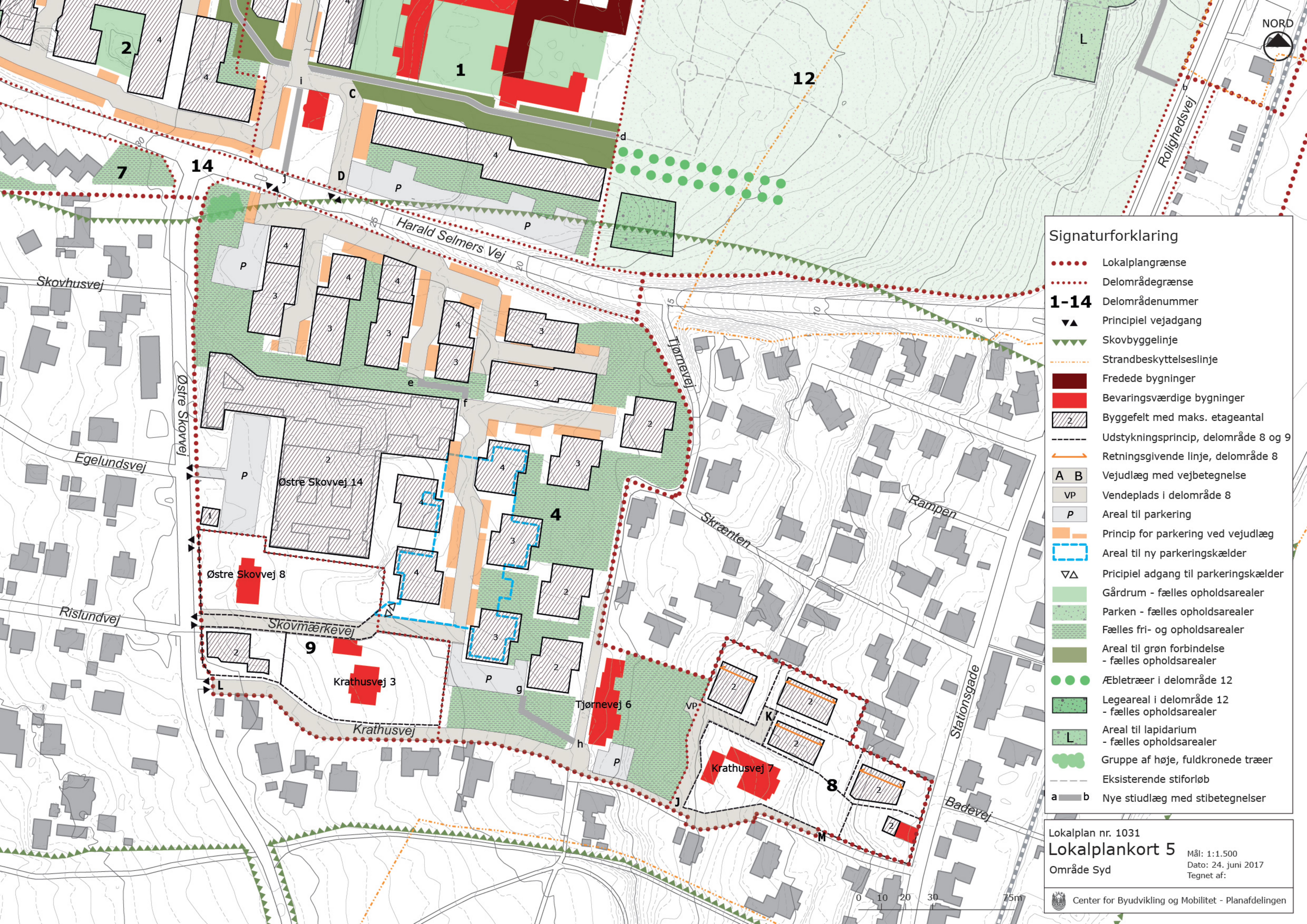
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 1-14** Delområdenummer
- ▼▲ Principiel vejadgang
- ▲ Skovbyggelinje
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdige bygninger
- Byggefelt med maks. etageantal
- Facadebyggelinje
- Placering af kviste/tagvinduer
- A B Vejudlæg med vejbetegnelse
- Areal til vejudvidelse
- P Areal til parkering
- Mulig nedkørsel til eks. p-kælder
- Princip for parkering ved vejudlæg
- Underjordisk teknisk anlæg
- - - Udstykningsprincip - delområde 5
- Gårdrum - fælles opholdsarealer
- Fælles fri- og opholdsarealer
- Areal til grøn forbindelse - fælles opholdsarealer
- Gruppe af høje, fuldkronede træer
- Lege- og opholdsareal - fælles opholdsarealer
- a b Nye stueplaner med stibetegnelse

Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 4
Område Vest

Mål: 1:1.500
Dato: 26. juni 2017
Tegnet af:

Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

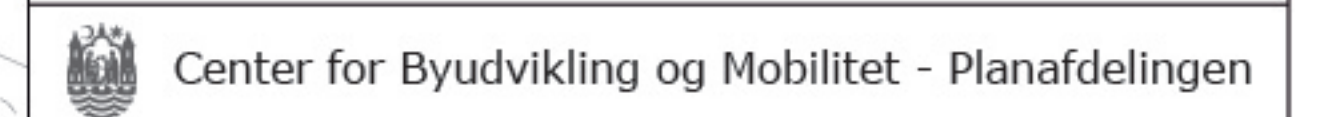




Signaturforklaring

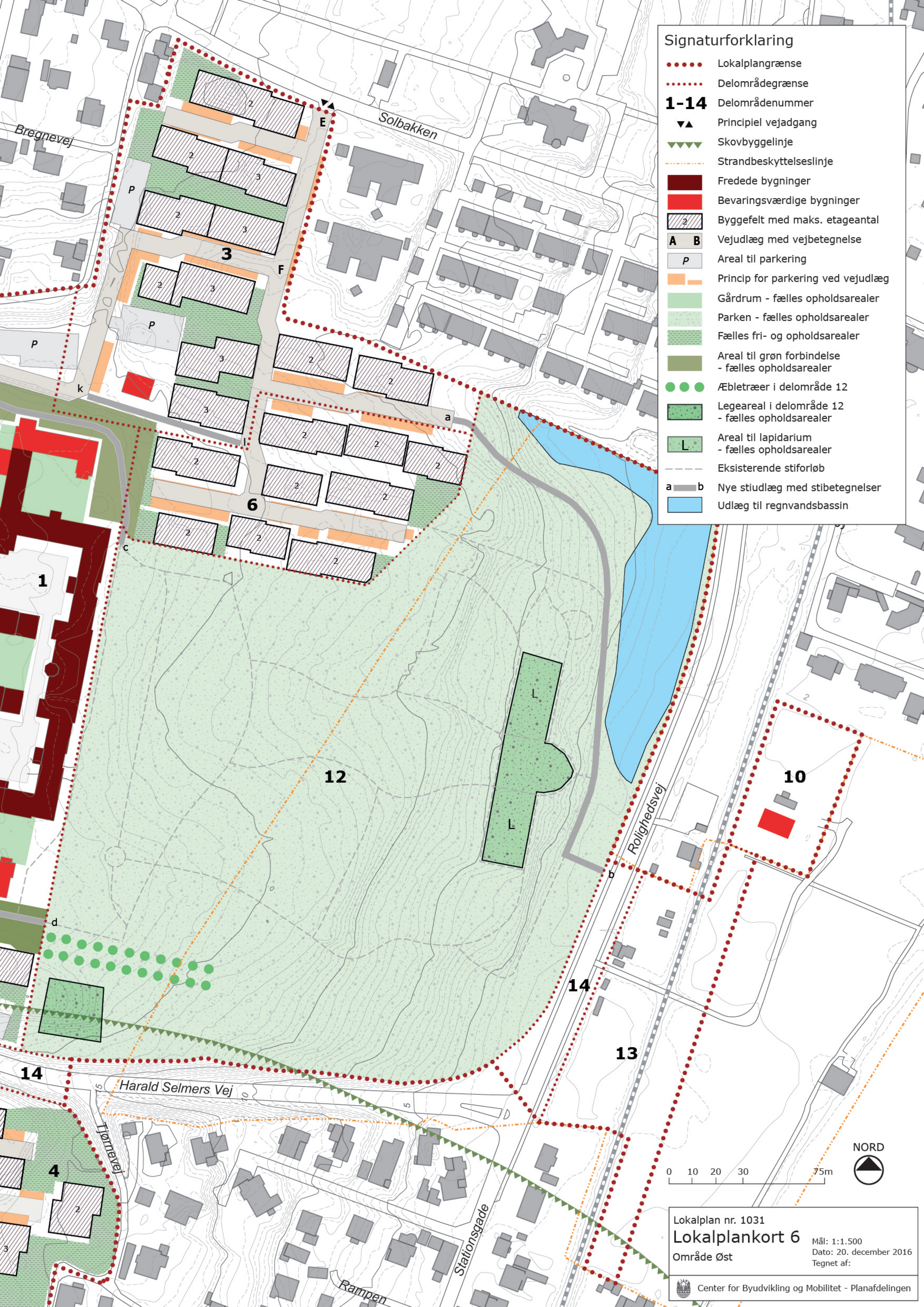
- Lokalplangrænse
- ⋯⋯⋯ Delområdegrænse
- 1-14** Delområdenummer
- ▼▲ Principiel vejadgang
- ▲▲▲▲ Skovbyggelinje
- ⋯⋯⋯ Strandbeskyttelseslinje
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdige bygninger
- 2 Byggefelt med maks. etageantal
- - - - - Udstykningsprincip, delområde 8 og 9
- Retningsgivende linje, delområde 8
- A B Vejudlæg med vejbetegnelse
- VP Vendeplads i delområde 8
- P Areal til parkering
- Princip for parkering ved vejudlæg
- Areal til ny parkeringskælder
- ▽△ Principiel adgang til parkeringskælder
- Gårdrum - fælles opholdsarealer
- Parken - fælles opholdsarealer
- Fælles fri- og opholdsarealer
- Areal til grøn forbindelse - fælles opholdsarealer
- Æbletræer i delområde 12
- Legeareal i delområde 12 - fælles opholdsarealer
- L Areal til lapidarium - fælles opholdsarealer
- Gruppe af høje, fuldkronede træer
- - - - - Eksisterende stiforløb
- a b Nye stiu dlæg med stibetegnelse

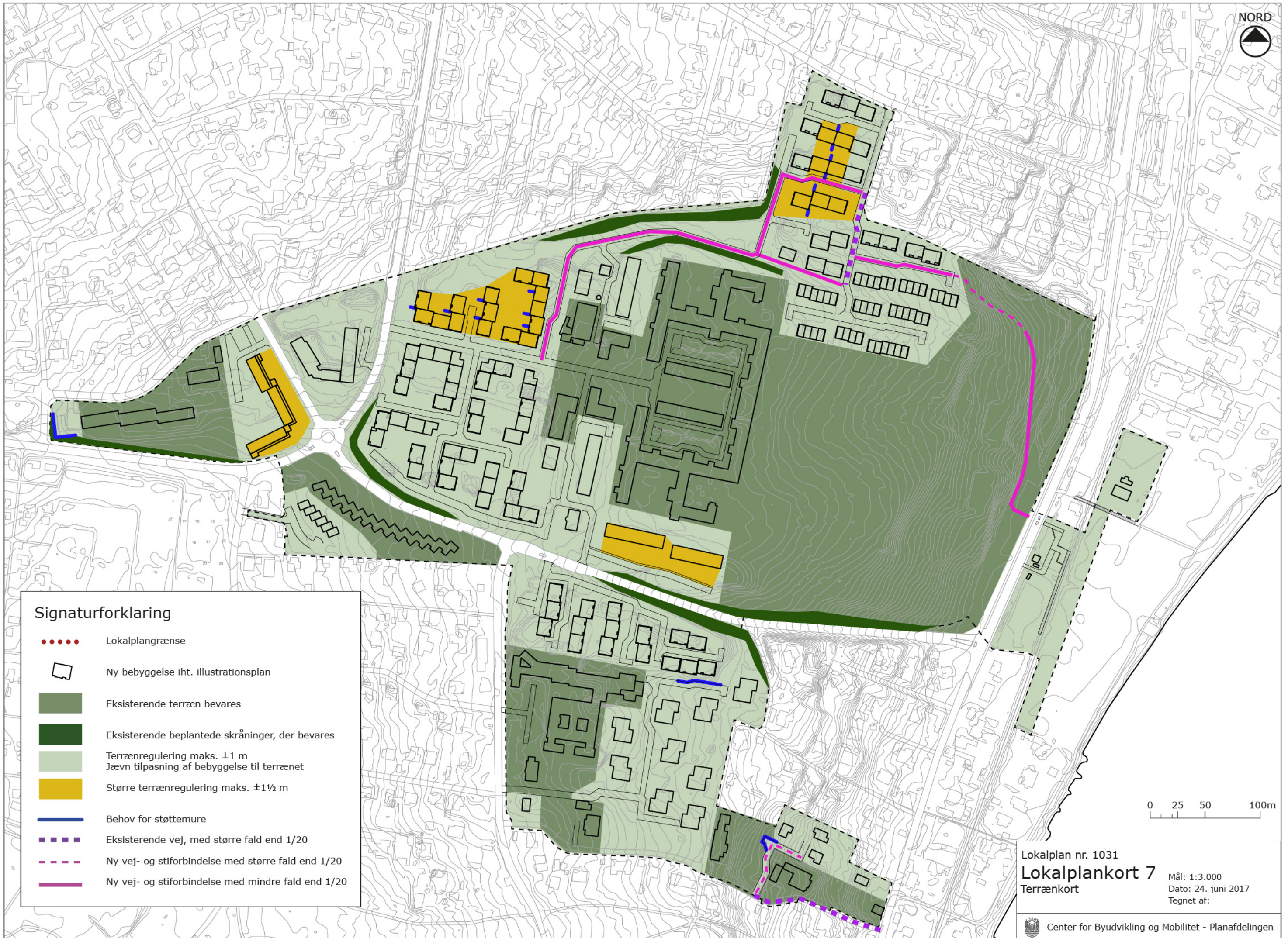
Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 5 Mål: 1:1.500
 Område Syd Dato: 24. juni 2017
 Tegnet af:



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 1-14** Delområdenummer
- ▼▲ Principiel vejdgang
- ▼▼▼ Skovbyggelinje
- - - Strandbeskyttelseslinje
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdige bygninger
- 2 Byggefelt med maks. etageantal
- A B** Vejudlæg med vejbetegnelse
- P Areal til parkering
- Princip for parkering ved vejudlæg
- Gårdrum - fælles opholdsarealer
- Parken - fælles opholdsarealer
- Fælles fri- og opholdsarealer
- Areal til grøn forbindelse - fælles opholdsarealer
- Æbletræer i delområde 12
- Legeareal i delområde 12 - fælles opholdsarealer
- L Areal til lapidarium - fælles opholdsarealer
- Eksisterende stiftorløb
- a b Nye stitudlæg med stibetegnelse
- Udlæg til regnvandsbassin





Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Ny bebyggelse iht. illustrationsplan
- Eksisterende terræn bevares
- Eksisterende beplantede skrånninger, der bevares
- Terrænregulering maks. ±1 m
Jævn tilpasning af bebyggelse til terrænet
- Større terrænregulering maks. ±1½ m
- Behov for støttemure
- Eksisterende vej, med større fald end 1/20
- Ny vej- og stiforbindelse med større fald end 1/20
- Ny vej- og stiforbindelse med mindre fald end 1/20

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 7
 Terrænkort

Mål: 1:3.000
 Dato: 24. juni 2017
 Tegnet af:

NORD



EKSISTERENDE TRÆER I PARKBEBYGGELSEN



A Stort bevaringsværdigt træ



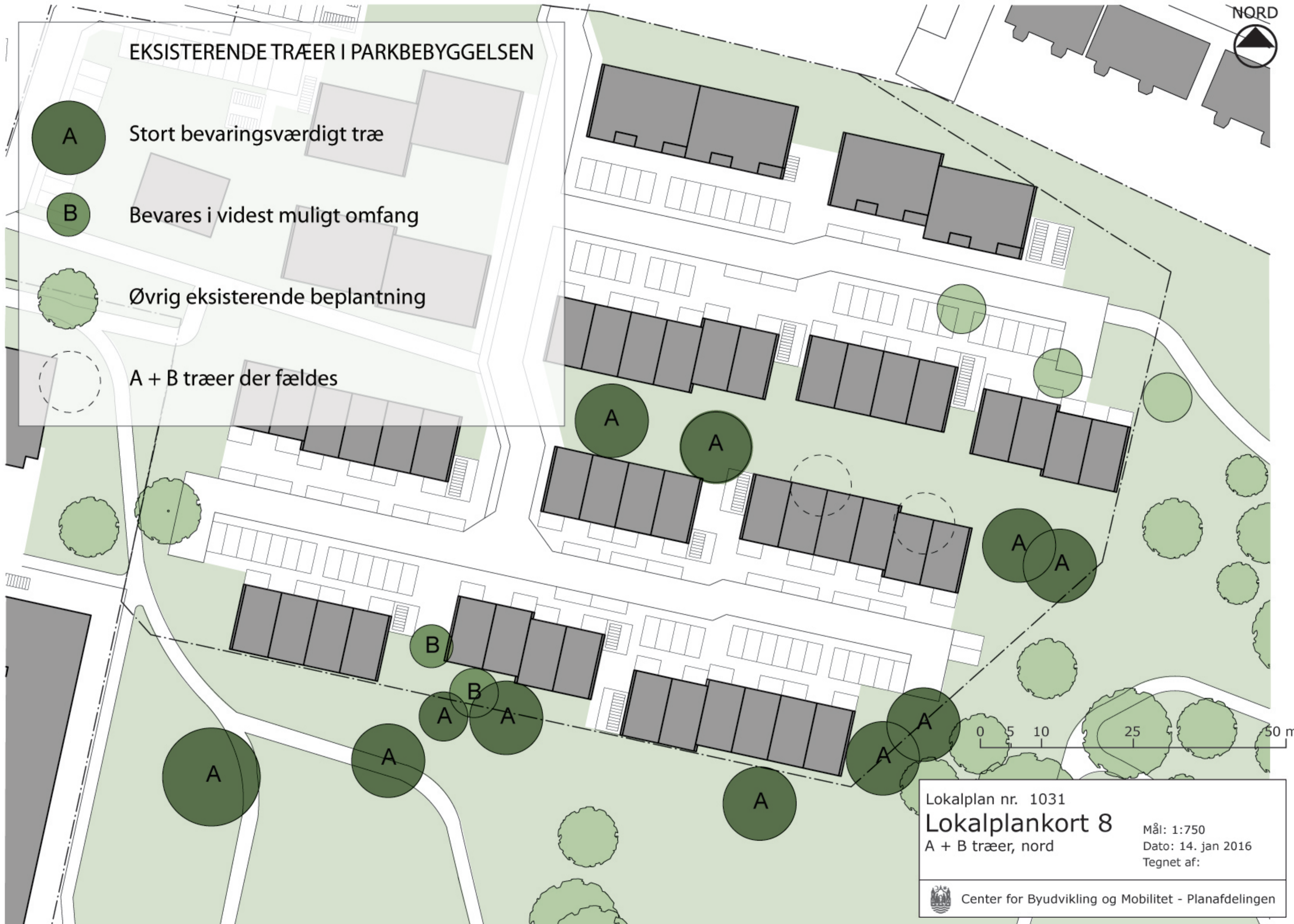
B Bevares i videst muligt omfang



Øvrig eksisterende beplantning



A + B træer der fældes



Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 8
A + B træer, nord

Mål: 1:750
Dato: 14. jan 2016
Tegnet af:

 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

NORD

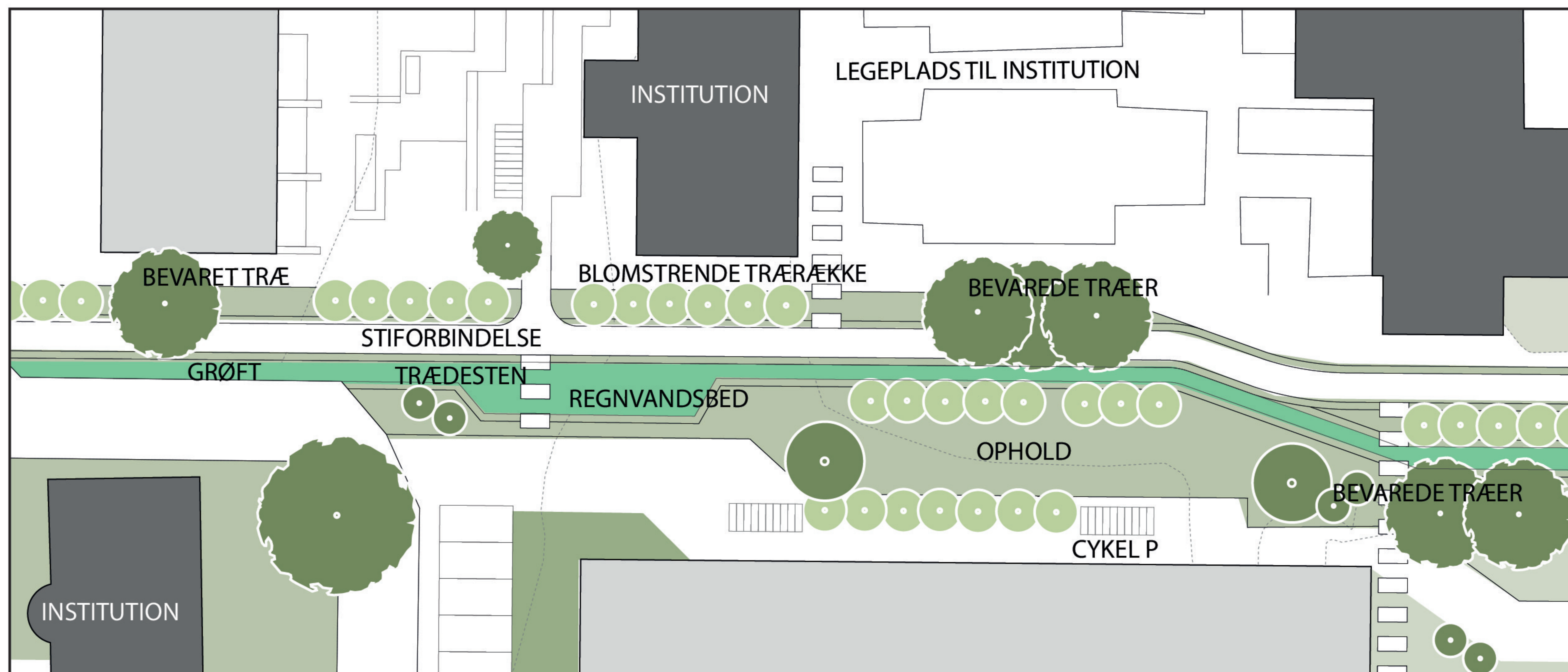


Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 9
A + B træer, syd

Mål: 1:1.000
Dato: 24. juni 2017
Tegnet af:



Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Lokalplan nr. 1031

Lokalplankort 10

Planudsnit 1 af den grønne
forbindelse

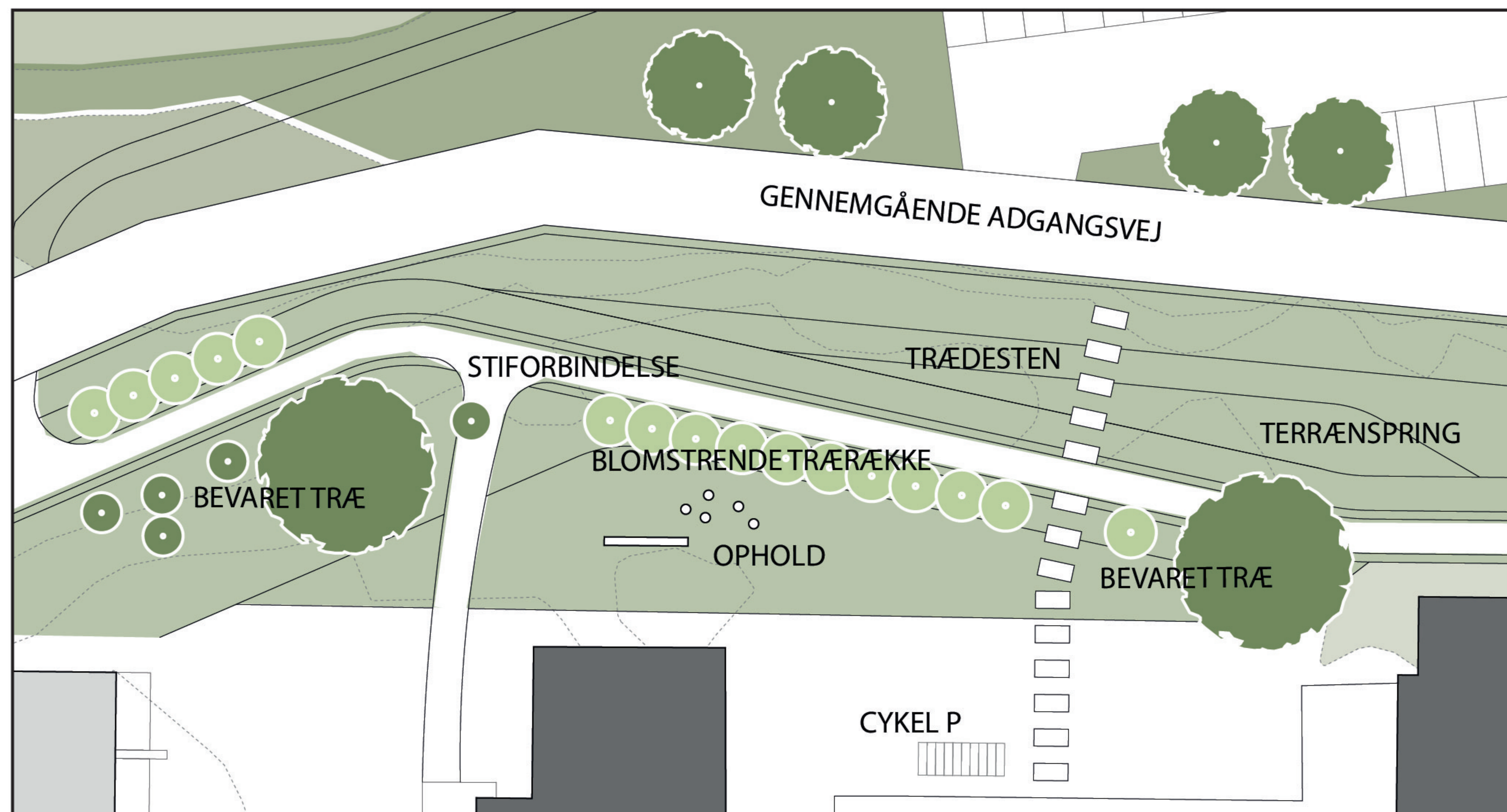
Mål: 1:500

Dato: 17. dec 2015

Tegnet af:



Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Lokalplan nr. 1031

Lokalplankort 11

Planudsnit 2 af den grønne
forbindelse

Mål: 1:500




Dato: 17. dec 2015

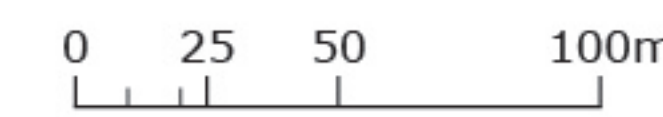
Tegnet af:



Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen

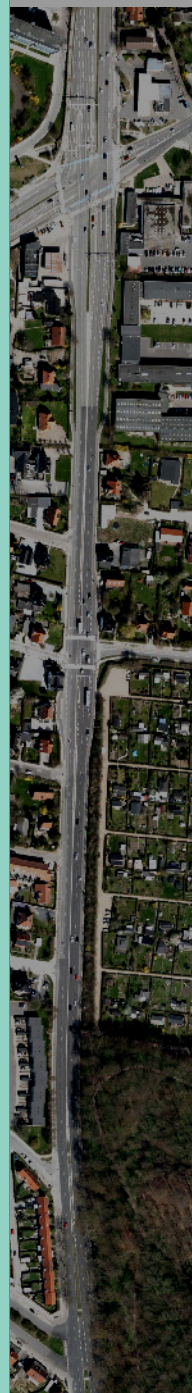


-  Bevaringsværdige bygninger der bevares
-  Øvrige bygninger der bevares
-  Nybyggeri



Lokalplan nr. 1031
Lokalplankort 12 Mål: 1:3.000
Illustrationsplan Dato: 24. juni 2017
Tegnet af:

 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Aarhus Kommune
Center for Byudvikling og Mobilitet
Planafdelingen
Juni 2017