

Uddrag af Lokalplan 1031

§ 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 butikformål er 500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for både udvalgsware- 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 den 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 nyttehave.

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.

...

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.	
Cykelsti a - b	3 m bred
Sti c - d (gennem "Grøn forbindelse"), e - f, g – h (se fodnote ⁷), 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 fortove. 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.

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

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

...

Parkering i delområde 1

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

Etageboliger, se fodnote⁹..... 1 plads pr. bolig

Etageboliger i fredede/bevaringsværdige bygninger .. 0,7 plads pr. bolig

Etageboliger mindre end 50 m², se fodnote¹⁰ 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 delområdetets 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. 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

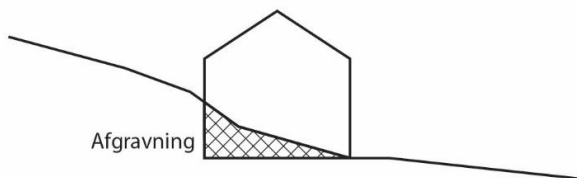
Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

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 byggefeltter. Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign., som må placeres uden for byggefeltterne. 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.

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 tilbagerykning 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).

§ 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.

...

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 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.

Fremhævnning i stk. 22 er foretaget af BFR, da det har væsentlig betydning for Bækkelundsvej.

...

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.

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

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

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.

Lokalplankort 1 -12 fra lokalplan 1031 er vedhæftet på de følgende sider. Lokalplankortene er daterede, og er sandsynligvis kun vejledende da, de er lavet før byggetilladelser for de endelige delprojekter er givet.