



# Aarhus Kommune 1116

Lokalplan nr.

---

**TRÆLASTEN, Blandet bolig og erhverv,  
Daugbjergvej – PlanID 10382427**

**Del af Lokalplanerne nr. 510 Plan ID 1186350  
og 737 PlanID 1212968 er ophævet ved vedta-  
gelse af Lokalplanen**

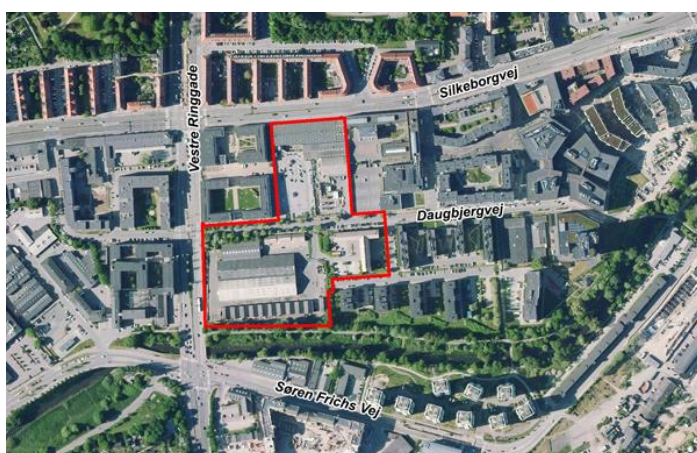
Juni 2021





2. juni 2021  
Side 1 af 3

## Lokalplan nr. 1116 TRÆLASTEN, Blandet bolig og erhverv, Daugbjergvej



Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune

Plan  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:  
pbm@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Samtidig er tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017 vedtaget. Lokalplanen giver mulighed for at området må anvendes til blandet byområde i form af hhv. cityformål samt bolig- og erhvervsformål. Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

Planen og klagevejledning kan ses på [www.aarhus.dk/annoncer](http://www.aarhus.dk/annoncer) eller digitalt på Hovedbiblioteket - Dokk1 fra onsdag den 2. juni 2021.

### Byrådsbeslutning

Lokalplanforslaget er godkendt på Byrådsmødet den 12. maj 2021. I referatet fra mødet kan du se indstillingen og alle bilag.

[Læs referatet her](#)

### Udbygningsaftale

Der foreligger en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3. mellem Aarhus Kommune og grundejeren, Aarhus Property Denmark P/S. Ved aftalen forpligter grundejer sig til at bekoste følgende anlæg:

- Ombygning af Daugbjergvej på strækningen fra Vestre Ringgade til umiddelbart øst for Åparkens tilslutning til Daugbjergvej til en bygade, der understøtter den planlagte anvendelse af Trælasten
- Fremtidig etablering af sikret krydsningspunkt/krydsningshelle for lette trafikanter på Silkeborgvej
- Fremtidig etablering af ny stibro over Aarhus Å
- Etablering af rekreativt stræde for lette trafikanter gennem Trælasten fra Silkeborgvej til Brabrandstien med træer, pladsdannelse og udeophold



- Etablering af stiforbindelser til Brabrandstien og bevarelse af beplantning, se bilag 6 i udbygningsaftalen

2. juni 2021  
Side 2 af 3

## Retsvirkningerne af lokalplanen

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

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

## Klagevejledning

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

## Klagemyndighed

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, [pbm@mtm.aarhus.dk](mailto:pbm@mtm.aarhus.dk) der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## Klagefrist

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





### **Klagegebyr**

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

2. juni 2021  
Side 3 af 3

### **Domstolsprøvelse**

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

### **Ophævelser**

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves dele af følgende Lokalplaner:

- Lokalplan 510 - Område til offentlige formål, erhvervs- og boligformål ved Daugbjergvej/Dollerupvej - PlanID: 1186350
- Lokalplan 737 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Silkeborgvej, Vester Ringgade og Daugbjergvej, Århus Midtby - PlanID: 1212968



# Lokalplan nr. 1116



**TRÆLASTEN, Blandet bolig og erhverv,  
Daugbjergvej**

Indeholder Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017



---

## Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

---

## Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

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

E-mail: byggesag@mtm.aarhus.dk

---

## Lokalplanen kan ses ved

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

---

## Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

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

i samarbejde med:

NIRAS  
Ceres Allé 3  
8000 Aarhus C

---

## Vedtagelsesdatoer

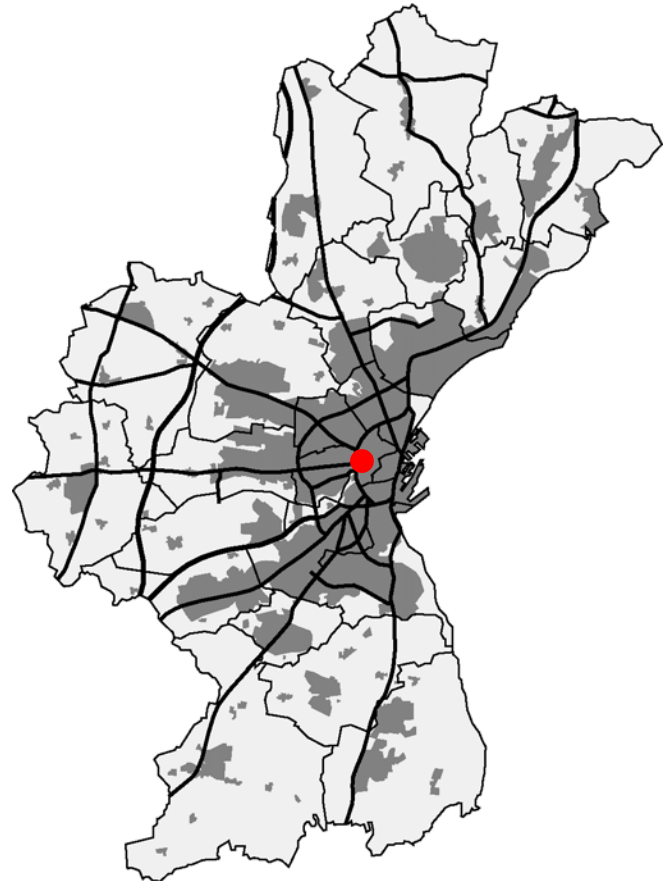
Lokalplan nr. 1116 er vedtaget af Aarhus Byråd  
den 12. maj 2021

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort  
den 2. juni 2021

---

---

## Her ligger lokalplanområdet



# AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1116

TRÆLASTEN, Blandet bolig og erhverv, Daugbjergvej

| <b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>  | Side  |
|---|-------|
| <b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>   |       |
| Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....                       | 2     |
| <b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>  |       |
| § 1. Formål .....   | 64    |
| § 2. Område og opdeling .....   | 64    |
| § 3. Anvendelse .....   | 65    |
| § 4. Udstykning .....   | 68    |
| § 5. Trafikforhold .....  | 68    |
| § 6. Teknisk forsyning og anlæg .....   | 71    |
| § 7. Terrænregulering .....   | 72    |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....   | 72    |
| § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....   | 78    |
| § 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning .....   | 91    |
| § 11. Støjforhold .....   | 100   |
| § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....                                    | 101   |
| § 13. Grundejerforening .....   | 101   |
| § 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan .....  | 102   |
| <b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>  |       |
| Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. .... | 104   |
| <b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>  |       |
| Retsvirkninger af lokalplanen .....   | 116   |
| <b>TILLÆG NR. 65 TIL KOMMUNEPLAN 2017</b> .....   | Bilag |
| <b>KORTBILAG 1 - BYGGEFELTER</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 2 - VEJE OG GADERUM</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 3 - AREALER PÅ TERRÆN MV.</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 4 - KANTZONER</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 5 - KÆLDERAREALER</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 6 - TERRÆNREGULERING</b> .....   | Bilag |
| <b>KORTBILAG 7 - VANDHÅNDBTERING</b> .....  | Bilag |
| <b>KORTBILAG 8 - ILLUSTRATIONSPLAN</b> .....  | Bilag |

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Daugbjergvej i den centrale del af Aarhus.

Området afgrænses mod nord af Silkeborgvej, mod vest af Vestre Ringgade og af et nyere boligbyggeri på den gamle Frisko-grund. Mod øst ligger Aarhus Tech og kollegieboliger ved Åparken, og mod syd af boliger ved Åparken og det rekreative strøg langs Brabrandstien og Aarhus Å.

Lokalplanområdet, der er ca. 41.100 m<sup>2</sup> stort, var ved planens udarbejdelse både privat og kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet side 56 - er vist ejer- og zoneforhold.



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning.

## Beskrivelse af området

Lokalplanområdet ligger både nord og syd for Daugbjergvej i den centrale del af Aarhus og anvendes til erhvervsformål. Området indeholder i dag byggemarkederne Stark og Silvan, samt sidstnævntes administrationsbygning.

De nærmeste naboer rummer boliger i form af bl.a. kollegier og plejehjem, uddannelsesinstitutionen Aarhus Tech samt mindre, blandet erhverv. Mod øst ligger Ceres-byen, som indeholder en større mængde boliger, uddannelsesinstitutioner i form af VIA University College samt enkelte butikker, caféer og lignende, herunder en dagligvarebutik.

Nærområdet har været under omdannelse gennem en årrække og indeholder en del nyere stang- og karrébebyggelser i 3-6 etager. Den eksisterende bebyggelse inden for området omfatter hovedsageligt ældre erhvervsbygninger, der fremstår som store bygningsvolumener med lave saddeltage. Bygningerne er omgivet af store, åbne arealer uden beplantning, herunder varegårde, parkerings- og manøvrearealer.

Mod syd er området generelt lukket både visuelt og fysisk med hegn mod Brabrandstien, og der ikke er adgang mellem stien og lokalplanområdet. Ligeledes fungerer den eksisterende Silvan-bygning mod nord som en barriere mod Silkeborgvej og forhindrer udsyn og adgang til området herfra.

Gennem området løber den offentlige vej, Daugbjergvej, der er forbundet til Vestre Ringgade i den vestlige ende og Ceres Allé/Dollerupvej i den østlige ende. Vejprofilen er bredt og ud over kørebanearealer indeholder det fortove og rabatarealer med vejtræer. Vejtræerne er primært placeret i den vestlige ende af vejen. Langs den sydlige side af Daugbjergvej er fortovsarealet indsnævret for at gøre plads til parkeringspladser med direkte udbakning til vejen.

## Planens baggrund og mål

Lokalplanområdet er beliggende i vækstaksen for "Det ny Brokvarter" langs Søren Frichs Vej. Forud for lokalplanarbejdet er der udarbejdet en Udviklingsplan for området, som omfatter en omdannelse af området fra erhverv til et område til cityformål samt blandede bolig- og erhvervsformål, herunder etablering af almene boliger og en ny daginstitution. Området kaldes i Udviklingsplanen for "Trælasten". Udarbejdelsen af lokalplanen sker på baggrund af Udviklingsplanen.





*Illustration fra Udviklingsplanen, som viser hvordan området kan komme til at tage sig ud.*

Udviklingsplanen har som mål, at omdannelsen af Trælåsten skal ske med fokus på bæredygtighed og fællesskaber, og skabe et blandet byområde med mange forskellige boligtyper i høj kvalitet. Det er desuden et mål, at der skabes en større sammenhæng på tværs af området og til naboområderne, sådan at der gives mulighed for en forbindelse fra det kommende byområde på den tidligere Amtssygehusgrund, over Silkeborgvej, gennem lokalplanområdet og videre til den rekreative forbindelse langs Aarhus Å og Brabrandstien.

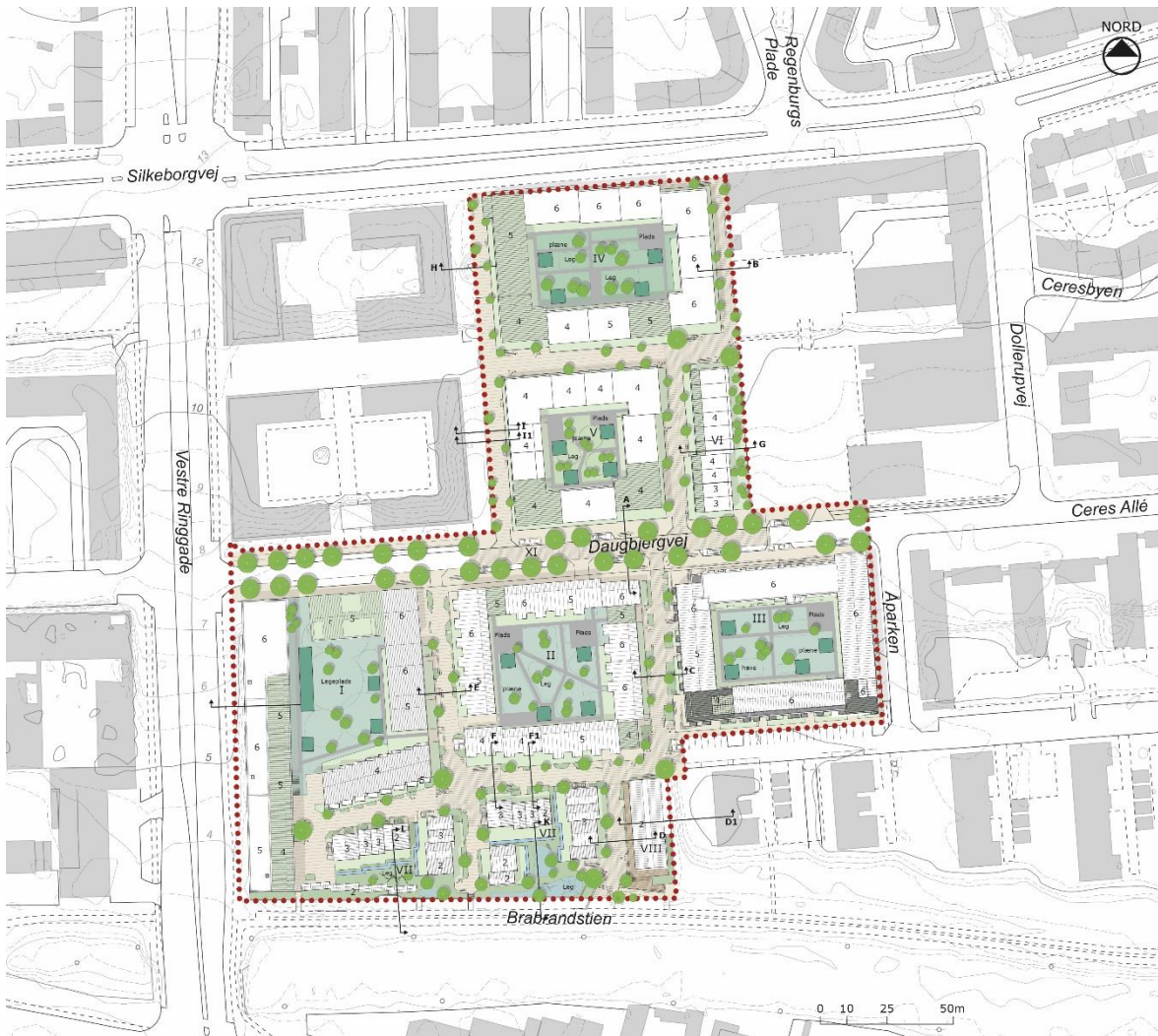
Ved hjælp af klassiske elementer som karréer, pladsdannelser og aktive gaderum, nyfortolker området det klassiske brokvarter og fletter det sammen med både den omkringliggende by, landskabet og de rekreative muligheder. Bebyggelsens varierede skala, de hierarkiske gadeforløb, lokale pladser og attraktive kantzoner, skaber by- og gaderum med forskellige stemninger, funktioner og muligheder.





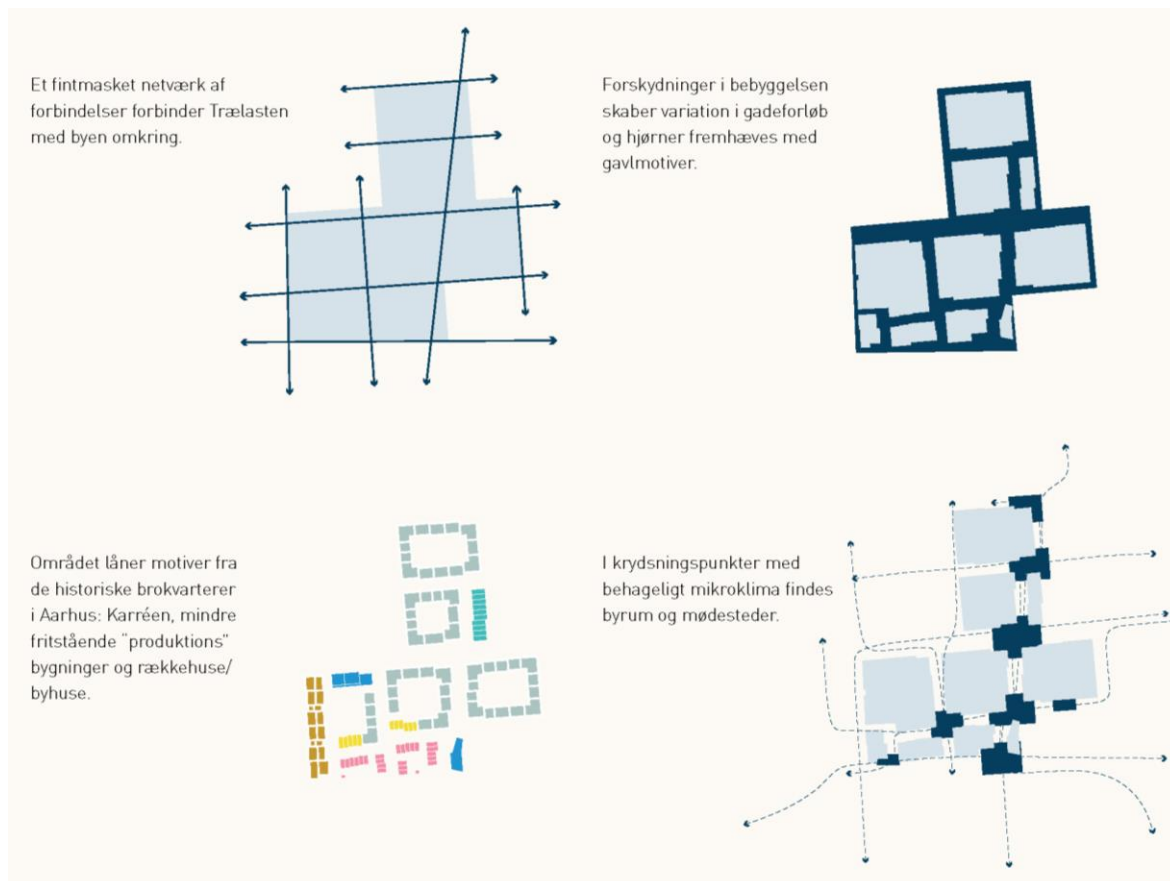
*Illustration fra Udviklingsplanen, som viser hvordan området kan disponeres.*

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende, samt sikrer, at områdets indretning og bebyggelser indpasser sig i omgivelserne. Bebyggelsens udformning tilpasses overgangen mellem den højere, bymæssige karakter mod nord og den lavere og mere grønne, rekreative karakter mod syd ved Brabrandstien og Aarhus Å.



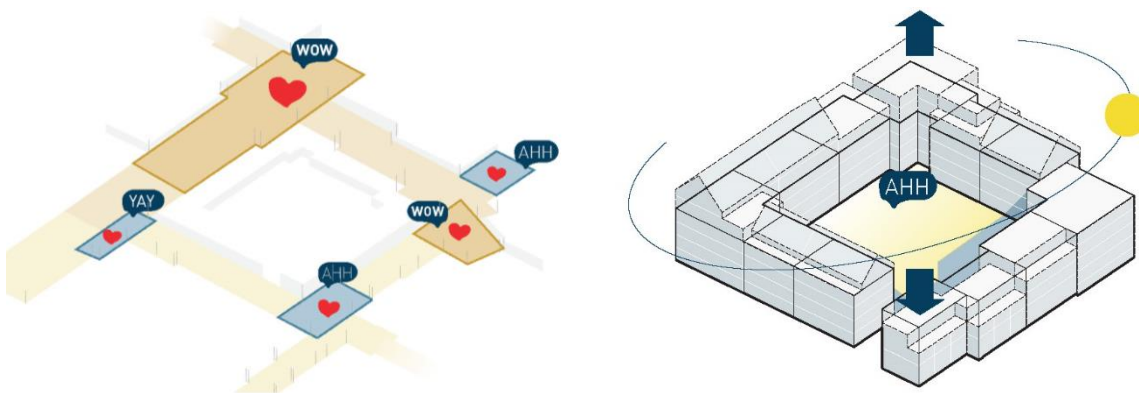
*Illustrationsplan, som viser hvordan området kan indrettes.*

Fælles for bebyggelserne er, at der i bebyggelsesstrukturen er sikret gode udendørs opholdsmuligheder med optimale sol- og vindforhold. Dette understreges bl.a. i nedtrapningen af bygningshøjderne mod syd, samt de mindre tilbagetrækninger af byggefelterne hvor gaderummene krydser hinanden.



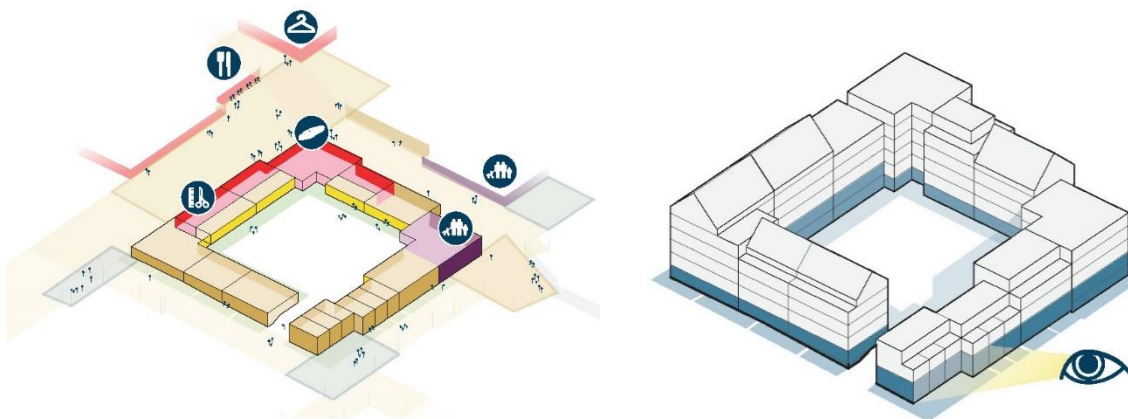
*Illustration fra Udviklingsplanen, som viser hvordan områdets struktur er bygget op.*

Samtidig er der i Udviklingsplanen fokus på at indrette attraktive gaderum, eksempelvis ved at skabe levende stueetager og indbydende kantzoner. Disse elementer er i lokalplanen sikret ved at fastlægge, at stueetagerne langs særlige strækninger indrettes med publikumsorienterede erhverv og funktioner, f.eks. i form af butikker, restauranter, caféer, foyerfunktioner, fællesfunktioner, institutioner, sports-, fritids- og udstillingsvirksomhed og lign. Disse følges op af bestemmelser for karakteren af bygningernes kantzoner, som i høj grad understøtter stueetagens anvendelse.



*Principdiagrammer, der viser at der etableres by- og gaderum omkring hjørner på bebyggelserne. Diagrammerne viser desuden at karrébebyggelserne trappes ned mod sydvest for at skabe optimale solforhold i gårdrummene.*





*Principdiagrammer, der viser hvordan der, for at skabe liv i gaderummene, placeres publikumsorienterede funktioner på udvalgte strækninger. Der er desuden fokus på at stueetagerne bearbejdes og detaljeres, så der skabes en harmonisk oplevelse af både gaderum og bebyggelse.*

## Integreret designproces

Som en videreudvikling af Udviklingsplanen, blev der gennemført en proces omkring en nærmere detaljering af byggerierne i den forventede 1. etape af gennemførelse af Udviklingsplanen og lokalplanen.

Denne fase er gennemført som en parallelproces hvor 5 tegnestuer hver har viderebearbejdet ét af de 5 sydligste delområder til bebyggelse. Forløbet har fungeret som en integreret designproces hvor de 5 tegnestuer har udarbejdet de 5 forskellige projekter parallelt med hinanden. Arbejdet er foregået via en række af fælles workshops og løbende dialog. Disse 5 projekter har dannet grundlag for de mere specifikke bestemmelser for særligt udseendet af byggerierne inden for delområderne I, II, III, VII og VIII.

Byggerierne nord for Daugbjergvej vil blive etableret i en senere fase, og bestemmelserne for disse delområder er derfor mere overordnede end de sydlige delområder. Fælles for hele lokalplanområdet er dog, at der for alle bebyggelserne er fastlagt nogle gennemgående bestemmelser for bl.a. udseende, materialer, tagformer mv. som skal sikre en arkitektonisk sammenhæng i området.

## Planens hovedtræk

Lokalplanområdet udlægges til hhv. cityformål samt bolig- og erhvervsformål i form af primært etagehusbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringskælder og parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer. Herudover må der inden for en del af området yderligere etableres tæt-lav bebyggelse, ligesom en del af området forbeholdes erhvervsbebyggelse og fællesfunktioner. Inden for området må der desuden etableres mindre butikker, liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle formål, mindre håndværksvirksomheder, restauranter og offentlige formål.

Aarhus Kommune har besluttet at 20% af lokalplanområdets boligetageareal skal etableres som almene boliger, ligesom der reserveres areal til en daginstitution inden for området.

Lokalplanområdet opdeles i 10 mindre delområder, som vist på nedenstående illustration.



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder.

Opdelingen i delområder understreger områdets forskellige karréer og øvrige bytopologier, som tilsammen skal udgøre den samlede nye bydel. Herudover fastlægges omfanget og placeringen af bebyggelse inden for området.

Inden for det samlede lokalplanområde må der opføres i alt 70.690 m<sup>2</sup> bebyggelse, som yderligere er fordelt på hvert delområde. Herudover må der inden for området etableres op til 2.000 m<sup>2</sup> til bebyggelse i plint, høj kælder eller lign. som alene anvendes til parkering, depoter og lign. funktioner.

Delområde I, II, III, IV og V består overordnet af 5 karréer med bygningshøjder på op til 6 etager. Inden for delområde III giver lokalplanen mulighed for, at en del af den eksisterende bebyggelse bevares, og indgår i en ny karréstruktur. De laveste bygningshøjder findes generelt i de enkelte karréers sydlige og sydvestlige dele, således at der skabes optimale lysforhold i bebyggelsernes gårdrum.

Særligt for delområde I gælder, at bebyggelsen langs Vestre Ringgade må have en markant anden udformning og karakter end de øvrige bebyggelser, da denne bygning forudsættes anvendt til erhvervsformål. Bygningen vil samtidig fungere som afskærmning for den øvrige bebyggelse i forhold til støj fra biltrafikken på Vestre Ringgade. Det er desuden inden for delområde I, at der planlægges etableret en daginstitution. Daginstitutionen placeres i byggefeltet mod Daugbjergvej.

Umiddelbart nord for Daugbjergvej ligger delområde VI, som omfatter en sammenhængende række af bygningsenheder i 3-4 etager. Disse kaldes i Udviklingsplanen for "LiveWork-units". Betegnelsen dækker over bebyggelser, hvor bolig og erhverv kobles sammen, og hvor erhvervsdelen har særligt fokus på erhverv, der kan være med til aktivere de omkringliggende byrum. Disse typer af erhverv kan eksempelvis være værksteder, butikker, kreative kontorer og lign.

Delområde VII består af et område til overvejende tæt-lav- og etageboliger, som placeres i kombination med et grønt område langs Brabrandstien. Herudover gives der mulighed for, at der langs skel mod Brabrandstien må etableres en lav sammenhængende fællesbygning, der bl.a. rummer opbevarings- og fællesareal til boligene. Dette byggefelt må ikke anvendes til boligformål. Bebyggelserne inden for delområde VII må etableres i 2-3 etager og udgør den laveste del af områdets bebyggelse, hvilket skal sikre en hensigtsmæssig nedtrapning mod åen. Bygningerne etableres som mindre enheder, der i samspil med bebyggelserne i de omkringliggende delområder, skaber definerede gaderum mellem bebyggelserne. Det fælles grønne område må bl.a. anvendes til regnvandshåndtering, opholdsarealer og lign.

Delområde VIII omfatter en enkeltstående bygning i den sydøstligste del af området nærmest åen. Bygningen kaldes i Udviklingsplanen for Åens Hus. Åens Hus skal fungere som områdets "kvartershus" med mulighed for at etablere forskellige funktioner, som kan bidrage til områdets fællesskaber. Her må der eks. etableres multital, café, restaurant, fælleskøkken, selskabslokaler, liberale erhverv i form af eks. kontorer, kulturelle funktioner og lign.

Delområde IX udlægges til by- og gaderum. Inden for delområdet må der etableres forskellige typer af byrum, hvori der må etableres kørebane, fortov/gangareal, kantzoner, pladسدannelser, elementer til leg og ophold, cykelparkering, enkelte pladser til handicapparkering, vigelommer, affaldshåndtering, anlæg til regnvandshåndtering samt beplantning i form af træer og lign.

Delområde X omfatter den eksisterende Daugbjergvej, som fastholdes til vejareal, men ombygges med eks. kørebaner, parkering, herunder handicapparkering og cykelparkering, beplantning, byrumselementer og lign. Inden for Daugbjergvejs matrikel må der desuden etableres lastelommer til eksempelvis håndtering af varelevering og affaldshåndtering, af- og påsætning af passagerer samt korttidsparkering.

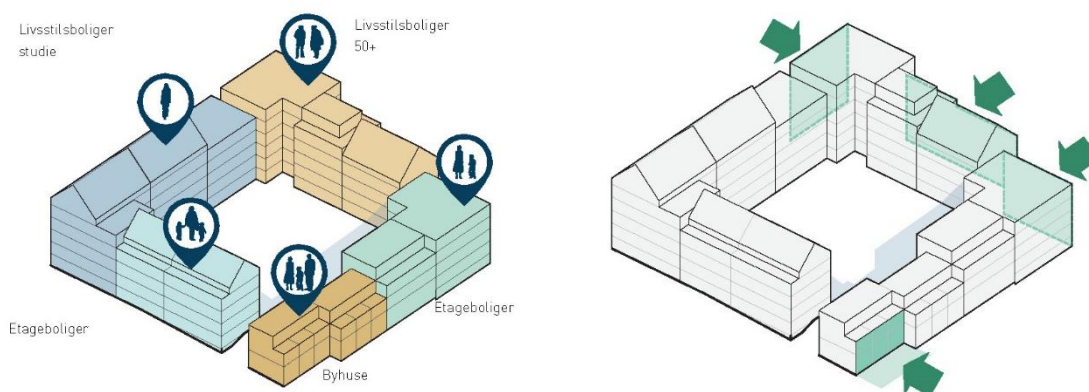
Inden for lokalplanområdet som helhed må der i alt etableres op til 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> for butikker til handel med dagligvarer og 200 m<sup>2</sup> for butikker til handel med udvalgsvarer. Butikkerne skal hovedsageligt placeres ud mod Daugbjergvej og mod de udlagte pladسدannelser.

## Bebyggelsens udseende

### Arkitektur

Det er hensigten, at de enkelte bygningers udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed i samspil med de omkringliggende bygninger inden for lokalplanområdet.

For at skabe et harmonisk udtryk i både bebyggelse og gaderum, skal bebyggelsen generelt visuelt fremstå opdelt i mindre, sammenbyggede enheder. Dette kan eksempelvis gøres ved hjælp af variationer i bygningshøjden eller etageantallet, frem- og tilbagerykning i facaden, relief, materialeskift/-variation, varierende tagformer eller lign. Dette har til formål at nedbryde bygningernes skala og skabe en større visuel variation i gaderummene.



*Principdiagrammer, der viser hvordan bebyggelsen ved hjælp af variation i bygningstypologier, højder, frem- og tilbagerykning mv. kan opdeles, så den visuelt fremstår opdelt i mindre enheder.*

Særligt for erhvervsbebyggelsen langs Vestre Ringgade, daginstitutionen mod Daugbjergvej og Åens Hus gælder, at disse bygninger må fremstå som mere sammenhængende bebyggelse eller som samlede enheder. Disse bebyggelser har desuden potentiale for at blive bygningsmæssige vartegn for området. Dette gør sig særligt gældende for Åens Hus.

Yderligere indeholder lokalplanen bestemmelser om, at udvalgte gavle i området skal fremhæves i de enkelte bebyggelsers arkitektur. Dette kan eksempelvis ske ved hjælp af særlige vinduespartier, begrønning, anvendelse af genanvendte byggematerialer, kunstudsmykning eller lign. Dette skal sikre at bygningernes udformning understøtter byrummene og bevægelsen igennem dem.

Lokalplanen fastlægger herudover, at de facader i stueetagen, som er indrettet med publikumsorienterede erhverv og funktioner, skal udformes med en stor andel af glas, så stueetagen fremstår åben.

For at skabe mulighed for mødesteder mellem naboer i det offentlige rum stiller lokalplanen desuden krav om, at der i by- og gaderum skal etableres indgange til bebyggelsen i mindst den ene facadelængde, dvs. langs den ene side af gaderummet, eksempelvis i form af indgange til trappeopgange, eller adgangsdøre direkte til



stueetager. Hvor indgange til bebyggelsen er placeret i gårdrummene, skal facaden mod by- og gaderummet udformes med udendørs arealer med opholdsmuligheder i stueplan. Der må desuden skabes forbindelse fra by- og gaderummet til kantzonens opholdsarealer.

### **Materialer og bygningsudtryk**

Overordnet skal facader på ny bebyggelse opføres i træ, blank eller pudset tegl, skærmtegl, pladematerialer herunder stål eller andre metalplader, og/eller natursten. Herudover må der desuden anvendes beton, fiberbeton, glas samt etableres begrønnede facader. Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler.

Lokalplanen fastlægger desuden, at alle bygninger, der opføres med et andet hovedfacademateriale end træ, skal udføres med et eller flere elementer af træ i facaden. Dette må eksempelvis gøres med trædetaljer i stueetagen, indgangspartier i træ, træforing ved indeliggende altaner, vinduesindfatninger, karnap/vinduesrammer i træ eller lign.

For at formidle fortællingen om områdets historie, er det desuden muligt at anvende genbrugte bygningsmaterialer i bygningernes facader og tage. De genbrugte materialer må både behandles samt anvendes i deres eksisterende farve og udtryk. Genanvendelse af materialer kan desuden medvirke til at minimere ressourceforbruget.

I forbindelse med udarbejdelsen af Udviklingsplanen er der udarbejdet en registrering af bygningsmaterialer, der potentielt kan genbruges. Der er desuden udarbejdet et idékatalog med eksempler på, hvordan materialerne kan genanvendes og indgå i de nye bygninger både i konstruktioner og som synlige elementer f.eks. i facader.

Mindre bygninger som udhuse, drivhuse, overdækninger til cykler og affaldsøer og lign. skal udføres så de er arkitektonisk tilpasset den øvrige bebyggelse inden for delområdet. I gårdrum skal mindre bygninger og overdækninger – undtaget legehuse og lign. etableres med grønne tage, i form af tage med beplantning.

Bebyggelsen må udføres med varierede tagformer i form af flade tage, sadeltage, mansardtage, tage med ensidig taghældning og lign.

Bygningernes tage må dækkes med træ, tegltagsten, skifer, tagpap og tagfolie, metal, overfladebehandlet stål og andre pladematerialer, glas eller etableres som grønne tage med beplantning.

Såfremt der etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, elevator- og trappe-tårne og lignende på tage, skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i den samlede arkitektoniske helhed. Tekniske installationer og anlæg, bortset fra anlæg til ventilation samt indvinding af solenergi, skal inddækkes.

### **Særlige bestemmelser for enkelte delområder**

Som tidligere beskrevet, er der i forbindelse med viderebearbejdningen af Udviklingsplanen, lavet mere detaljerede projekter for bebyggelserne inden for delområderne til bebyggelsen syd for Daugbjergvej. Dette er i lokalplanen fulgt op af mere



detaljerede bestemmelser for byggerierne i disse delområder, som supplement til de generelle bestemmelser, beskrevet ovenfor.

#### Særlige supplerende bestemmelser for delområde I

Særligt for erhvervsbebyggelsen inden for byggefelt 1-3 gælder, at den skal etableres som en ensartet bebyggelse, der visuelt fremstår som store, langsgående elementer, der er placeret oven på hinanden. Bebyggelsen skal udføres i tegl i mørke røde, brune eller grå farver, i kombination med langsgående vinduesbånd.



*Illustration der viser, hvordan erhvervsbebyggelsen inden for byggefelt 1-3 kan komme til at tage sig ud.*

For at åbne bebyggelsen og skabe forbindelse på tværs, skal der etableres gennemgående passager i bygningen. Disse skal udføres som markante, tilbagetrukne partier, der bryder facaden og skaber adgang til gårdrummet. Åbningen i facaden skal være større mod Vestre Ringgade end mod gårdrummet. I de tilbagetrukne facadepartier skal der etableres træbeklædning for at skabe en materialemæssig kontrast til teglfacaden. Ligeledes må øvrige tilbagetrukne partier beklædes med træ.



*Illustration, der viser hvordan passagerne kan udføres mod Vestre Ringgade med tilbage-trækning, glaspartier, træbeklædning og princip for skiltning.*

I forbindelse med de tilbagetrukne facadepartier og i forbindelse med indgange må der etableres skiltning til virksomhederne i bebyggelsen. Skiltene skal placeres på de tilbagetrukne træpartier og tilpasses bygningens arkitektur.

Bebyggelsen skal etableres med flade tage, hvorpå der må etableres tagterrasser.



*Illustration, der viser hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 1-3 kan komme til at tage sig ud set fra syd. Til højre i billedet ses bebyggelsen inden for delområde VII.*



Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 4 gælder, at den skal udføres med plademateriale, herunder stål eller andre metalplader, og/eller tegl som det primære facademateriale.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 4, daginstitutionen, kan komme til at tage sig ud med en tilbagetrukket del af facaden mod Daugbjergvej.*

Bebyggelsen må etableres med en tilbagetrækning af de nederste etager mod Daugbjergvej, eksempelvis så der skabes en udkræning eller arkadevirkning med søjler. På denne tilbagetrukne del af del af bygningen skal facaden på de nederste etager mod Daugbjergvej udføres med et andet materiale eller udtryk end den øvrige bebyggelse. Dette facadeparti må eksempelvis etableres med tegl-, metal eller træbeklædning og udsmykkes med forskellige farverige elementer, eksempelvis figurer, farvepartier og lign. I forbindelse med indgangspartier skal der etableres træelementer eller partier med træbeklædning.

Vinduer må etableres med variation i størrelse, proportioner og placering, så der skabes et legende udtryk i facaden.



*Illustration, der viser hvordan facaden mod Daugbjergvej kan komme til at tage sig ud.*

Særligt for bebyggelsen inden for byggefeltene 5-7 gælder, at denne mod de udlagte by- og gaderum, skal etableres som en ensartet bebyggelse for alle 3 byggefelt forhold til materialer, facadeudtryk og lign. Bebyggelsen skal som hovedprincip fremstå som tre sammenbyggede gavlhuse mod gaderummet..

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 5 gælder, at facaden mod Daugbjergvej skal udføres som en forlængelse af facaden af bebyggelsen inden for byggefelt 4, og dermed så bebyggelsen inden for byggefelt 4 og 5 mod Daugbjergvej fremstår som en sammenhængende bygning med et ensartet facadeudtryk.

Bebyggelserne skal hovedsageligt opføres i tegl. Sydfacaden af bebyggelsen inden for byggefelt 7 må desuden etableres med metalbeklædning, evt. med begrønning for at skabe en kontrast til de øvrige facader. Bebyggelsen skal opføres i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver. Metalbeklædning må desuden udføres i grålige eller gyldne farver.

I facaderne mod by- og gaderum samt mod gårdrum skal vinduer etableres med rektangulært motiv. Størrelsen på vinduerne må varieres hen over facaderne, dog så der skabes en lodret rytme i facadeudtrykket, i princippet som vist på illustrationerne herunder.





*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 5-7 kan komme til at tage sig ud mod by- og gaderummene.*

Mod gårdrummene samt på den østvendte facade af bebyggelsen inden for byggefelt 5 må der etableres altaner på bebyggelsen. På den sydvendte facade af bebyggelsen inden for byggefelt 7 må der etableres vinduer og altaner, som bryder den øvrige rytme i facaderne mod by- og gaderum samt gårdrum. I forbindelse med indgangspartier skal der etableres træelementer eller partier med træbeklædning.

Værn på altaner skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for byggefelterne, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

Tage skal udføres som saddeltage med gavlmotivet mod by- og gaderummet og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer, tegl eller lign. i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver. Herudover må der etableres tagvinduer.

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 8 gælder, at den skal etableres som en ensartet bebyggelse, der fremstår som en række af sammenhængende, ens enkeltbygninger. Foran boligbebyggelsen må der etableres mindre bygninger til opbevaring, depoter eller lign., der må etableres som en del af kantzonen.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 8 kan komme til at tage sig ud.*

Hovedbebyggelsen skal etableres i tegl og/eller med metalbeklædning i mørke røde, grå, brune, sorte eller gyldne farver. Den østlige facade skal udføres i tegl, således at bebyggelsen får en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen inden for byggefelt 5-7. De mindre bygninger foran boligbebyggelsen skal etableres i tegl eller med træ- eller metalbeklædning, og udføres så de fremtræder ens inden for hele byggefeltet. Bebyggelsens stueetager må ligeledes etableres med træbeklædning, og i forbindelse med indgangspartier skal der etableres partier med træbeklædning.





*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 8 kan komme til at tage sig ud mod by- og gaderummene.*

Værn på altaner skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

Tage skal udføres som saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver. Herudover må der etableres tagvinduer.

#### Særlige supplerende for delområde II

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelterne 9-15 gælder, at den skal etableres som en ensartet bebyggelse for alle 7 byggefelter. Herudover gælder, at bebyggelsen inden for byggefelt 16 skal etableres som en ensartet bebyggelse for hele dette byggefelt, men så der samtidig er en arkitektonisk og materialemæssigt sammenhæng med nabobebyggelsen inden for byggefelt 15.

Alle bebyggelser inden for delområdet skal udføres med en visuel opdeling af bebyggelsen i en base, en midte og et tag. Opdelingen må udføres enten som materialeskift, forskellig behandling af materialerne eller lign.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsens facader kan komme til at tage sig ud.*

Bebyggelsen inden for byggefeltene 9-13 skal for hver facadelængde, dvs. fra hjørne til hjørne i karréen, samt facaden inden for byggefelt 15, fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer. Altaner må bryde facaderytmen ved at variere i placering og udformning, i princippet som vist på facadeillustrationen herunder.

For disse byggefelt gælder at facader mod syd og vest generelt skal etableres med et gennemgående karnapmotiv med altaner, således at der skabes en tydelig reliefvirkning i facaden.



*Illustration der viser et snit igennem gårdrummet og illustrerer hvordan et karnapmotiv på en vestvendt facade mod gården kan komme til at tage sig ud.*

Der må desuden etableres et sammenhængende værnmotiv langs hele facade-længden, der varieres ved skiftevis at fungere som værn for en egentlig altan og som værn for en fransk altan. Værnmotivet må dog ikke få karakter af altangang, og ved karnapper må værnet derfor maks. etableres 0,5 m fra bygningens facade.





*Illustration der viser hvordan facaden kan komme til at tage sig ud med et sammenhængende værnmotiv.*

Nord- og østvendte facader på bebyggelser inden for byggefeltene 9-15 skal generelt etableres med ensartede vinduesrækker og som hovedregel udføres uden fritliggende altaner på facaden. I facaden må der dog etableres karnapper, frem-/tilbagetrukne partier eller lign., eksempel ved frem eller tilbagerykning af hele dør-/vinduespartier og/eller af rammer omkring disse. Partierne kan fungere som indeliggende altanmotiver, eller som indrammede fremskudte altaner. Herudover må facadens øverste række af vinduer bryde tagkanten og derved skabe et karnapudtryk.



*Illustration som viser hvordan den østvendte facade kan komme til at tage sig ud.*

Bebyggelsen inden for byggefelt 16 skal fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer og altaner. Fra gårdrummet må der desuden etableres trappeanlæg til boligerne inden for byggefelt 16. Disse skal udføres, så de materialemæssigt og arkitektonisk har en sammenhæng med den øvrige bebyggelse inden for byggefeltet.



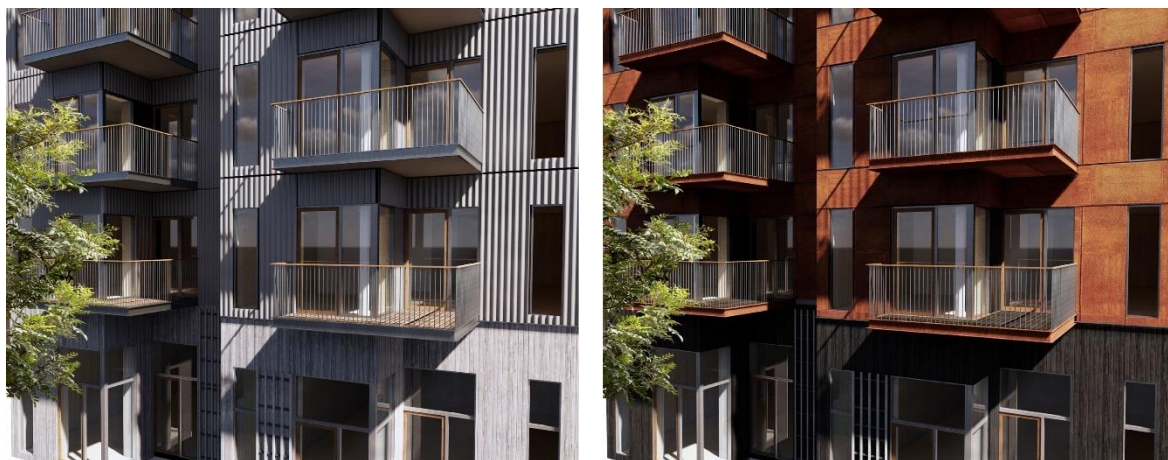
*Illustration som viser hvordan den sydvendte facade kan komme til at tage sig ud, herunder sammenhængen mellem bebyggelsen inden for byggefelt 16 og 15.*

For alle bebyggelser inden for delområde II gælder, at stueetager med fællesfunktioner eller erhvervsfunktioner må etableres med større vinduespartier, og med en facadeudformning som bryder den øvrige facades rytme. Til markering af overgangen mellem stueetager og de overliggende etager, må der desuden etableres et vandret element, eks. i form af et facadeelement, et fast udhæng eller lign.



*Illustration der viser hvordan den nordvendte facade kan komme til at tage sig ud, herunder stueetagens åbenhed mod Daugbjergvej.*

Bebyggelsens stueetager, herunder portgennemgange, skal generelt udføres med træbeklædning hvor det brandmæssigt er muligt, eller genbrugsmaterialer som eksempelvis gamle vingetegl, mens de øvrige facader hovedsageligt skal udføres i tegl, skifer, metalbeklædning eller lign. pladematerialer.







*Illustrationer der viser hvordan facaden kan udføres i forskellige kombinationer af materialer og farver.*

Bebyggelsens tage skal generelt udføres som asymmetriske saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen. Der må desuden etableres enkelte tagflader med flade tage, der skal udformes som tagterrasser. Flade tage skal primært placeres ved karréernes hjørnebygninger og på tagflader over passager i bygningens stueetager.

Værn på altaner og tagterrasser skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for delområdet, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

Særligt for bebyggelsens fritliggende gavle gælder, at disse må etableres med et andet materiale end den øvrige bebyggelse, ligesom der må etableres vinduer og altaner, som bryder rytmen i de øvrige facader.



*Illustration der viser hvordan den vestvendte facade kan komme til at tage sig ud, herunder hvordan udformningen af gavlfacaden bryder med den øvrige rytme.*

### Særlige supplerende bestemmelser for delområde III

Inden for delområdet må en del af den eksisterende bebyggelse bevares. Den bevarede bebyggelse må bevares med sit nuværende facadeudtryk, materialer og proportioner, og må desuden ændres eller ombygges, så dens udtryk og materialer harmonerer med den nye bebyggelse, som den sammenbygges med inden for delområdet.

Den øvrige bebyggelse inden for delområdet skal generelt etableres som en ensartet bebyggelse for de øvrige byggefelter

Alle bebyggelser inden for delområdet, bortset fra den bevarede bygningsdel inden for byggefelt 17, skal udføres med en visuel opdeling af bebyggelsen i en base, en midte og et tag. Opdelingen må udføres enten som materialeskift, forskellig behandling af materialerne, tilbagetrækning af facadedele og/eller etager, ændring af placering af vinduer, altaner eller andre facadeelementer eller lign.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for delområde III kan komme til at tage sig ud, set fra det sydvestlige hjørne af karréen.*

Bebyggelsen skal for hvert byggefelt fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer og evt. altaner, i princippet som vist på illustrationerne herunder.

Hvis bebyggelsen inden for flere sammenhængende byggefelter udføres med samme rytme og placering og proportionering af vinduer og evt. altaner, skal bebyggelsen fremstå visuelt opdelt for hvert byggefelt ved eks. anderledes tagform, andet facademateriale, facadefarve, spring i bygnings-/etagehøjde eller lign.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for delområde III kan komme til at tage sig ud set fra syd.*

Mod gården må der på facaden af den del bebyggelsen inden for byggefelt 17 som bevares, etableres udvendige adgangsveje til boligerne. De udvendige adgangsveje skal fremstå som en kombination af gangarealer og altaner/opholdsarealer.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for delområde III kan komme til at tage sig ud set fra gården, herunder de udvendige adgangsveje på gårdfacaden af byggefelt 17.*



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for delområde III kan komme til at tage sig ud set fra det nordøstlige hjørne af karréen ved Daugbjergvej.*

For alle bebyggelser inden for delområde III gælder, at stueetager med fællesfunktioner eller erhvervsfunktioner må etableres med større vinduespartier, og med en



facadeudformning som bryder den øvrige facades rytme. Til markering af overgangen mellem stueetager og de overliggende etager, må der desuden etableres et vandret element, eks. i form af et facadeelement, et fast udhæng eller lign.

I forbindelse med indgange, herunder portgennemgange, skal der etableres partier med træbeklædning hvor det brandmæssigt er muligt, eller elementer med genbrugsmaterialer som eksempelvis gamle vingetegl, mens de øvrige facader hovedsageligt skal udføres i tegl, skifer, træ, metalbeklædning eller lign. pladematerialer.

Bebyggelsen inden for byggefelt 17 kan etableres med fladt tag, mens de øvrige bebyggelser inden for delområdet generelt skal udføres som saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen. Der må desuden etableres enkelte tagflader med flade tage, der skal udformes som tagterrasser. Flade tage skal primært placeres ved karréernes hjørnebygninger og på tagflader over passager i bygningens stueetager.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen inden for delområde III kan komme til at tage sig ud set fra set fra det nordvestlige hjørne af karréen ved Daugbjergvej.*

Værn på altaner og tagterrasser skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for hvert enkelt byggefelt, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være maledede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

Særligt for bebyggelsens fritliggende gavle gælder, at disse må etableres med et andet materiale end den øvrige bebyggelse, ligesom der må etableres vinduer og altaner, som bryder med rytmen i de øvrige facader.

#### Særlige supplerende bestemmelser for delområde VII

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 31-42 gælder, at den skal etableres som en ensartet bebyggelse og skal generelt opføres med facader i træ.

Bebyggelsen skal generelt opføres, så den fremstår som sammenbyggede enkelt-huse med et gavlmotiv mod by- og gaderummene. Inden for hvert byggefelt skal alle gavle orienteres i samme retning. Formen, højden og vinkel på tagene skal variere inden for delområdet, så der skabes en visuel variation i udtrykket og opfattelsen af sammenbyggede enkelt-huse understøttes. Inden for hvert byggefelt må maks. 3 tage have samme højde og vinkel.



*Illustration der viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud i sammenhæng.*

Bebyggelsen skal udføres med træbeklædning, der fremstår som smalle brædder eller lister, placeret i opdelte bånd. Der må desuden etableres vandrette markeringer af etageadskillelser. Ved bygninger i 3 etager må bygningens stueetage eller tagetage dog visuelt adskille sig fra den øvrige bebyggelse, eks. ved et andet facade-materiale, herunder metalbeklædning eller lign. plademateriale.



*Illustration der viser, hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud.*

Bebyggelsens tage skal generelt udføres som saddeltage og beklædes med metal-beklædning, tagpap eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer.

Til boliger over stueplan må der etableres trappeanlæg til de øverst liggende boliger. Disse skal udføres, så de materialemæssigt og arkitektonisk har en sammenhæng med den øvrige bebyggelse inden for byggefeltet.



*Illustration der viser princip for, hvordan adgangen til boliger på 1. sal kan komme til at tage sig ud.*

Værn på altaner og trappeanlæg til boliger over stueplan skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for delområdet, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, træ, glas eller lign.

Særligt for bebyggelse inden for byggefelt 36 gælder, at denne skal etableres som en lav sammenhængende fællesbygning til bl.a. depot, opbevaring eller lign. for boligerne inden for delområdet. Bygningen må opføres med en lukket stueetage, og med en let konstruktion som 1. sal, eks. i form af et drivhus.



*Illustration der viser princippet for hvordan bygningerne etableres i forhold til hinanden, herunder forarealer og kantzoner mod by- og gaderum. Bagest ses hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 36 kan komme til at tage sig ud.*



### Særlige supplerende bestemmelser for delområde VIII

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 43 gælder, at den skal etableres som en ensartet bebyggelse, og skal generelt opføres med facader i træ. Facaderne skal generelt udføres med en stor andel af træ, der fremstår som smalle brædder eller lister, placeret i vandrette og lodrette bånd.



*Illustration der viser, hvordan bebyggelsen inden for byggefelt 43, Åens Hus, kan komme til at tage sig ud.*

Stueetagen skal udføres som store træpartier, eks. skodder, skydepartier eller lign., som kan lukkes helt eller delvist af i forhold til de bagvedliggende glaspartier. På 1. sal skal der etableres skiftevis træpartier og vinduer i facaden, evt. med lette træpartier, der kan skydes frem og tilbage foran vinduerne. Særligt for bebyggelsens gavle gælder desuden, at placering af vinduer og åbninger i øvrigt må etableres med en anden rytme end på bebyggelsens øvrige facader.



*Illustrationer der viser, hvordan Åens Hus kan komme til at tage sig ud med træbeklædning og træskodder, der ændrer bygningens udtryk afhængig af om de er åbne eller lukkede.*



*Illustrationer der viser, hvordan Åens Hus kan komme til at tage sig ud fra hhv. vest og øst.*

Bebyggelsens tag skal udføres som saddeltag og beklædes med træ, tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen. Bygningens fodaftryk begrænses med 3,5 m mod syd, således at der i den sydlige del af byggefelt VIII kun kan etableres pladsdannelse med overdækning.

## Opholdsarealer og beplantning

### Opholdsarealer

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 30% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal. Ved indretning af nye boliger i eksisterende bygninger skal der minimum udlægges opholdsareal svarende til 20% af etagearealet.

Opholdsarealerne må etableres på terræn, i gårdrum, i kantzoner, på altaner og på tagterrasser, og skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (til den enkelte bolig) og fælles opholdsarealer. Mindst 15% af lokalplanområdets areal skal indrettes som fælles opholdsareal på terræn.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Ved etablering af beplantet kantzone med høj rekreativ værdi mod veje kan kravet til opholdsareal dog reduceres svarende til kantzonens areal. Minimum 50% af det krævede udendørs opholdsareal skal fortsat etableres, så det overholder gældende støjkrav, eks. i gårdrum eller lign.

Opholdsarealer skal hovedsageligt placeres inden for det enkelte delområde, men op til 50% må placeres uden for delområdet eller i de hertil direkte tilknyttede kantzoner og by- og gaderum. Dog skal alle opholdsarealer til bebyggelse syd for Daugbjergvej etableres syd for Daugbjergvej og alle opholdsarealer til bebyggelse nord for Daugbjergvej etableres nord for Daugbjergvej.

Inden for delområde I, II, III, IV og V (karréerne) skal de udendørs opholdsarealer til bebyggelsen hovedsageligt etableres i gårdrum, på tagterrasser, på altaner i direkte tilknytning til den enkelte bolig, samt inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse. Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det grønne areal langs lokalplanområdets sydlige grænse samt inden for by- og gaderummene og de udlagte pladسدannelser i gaderummene – dog fortsat sådan, at opholdsarealer til bebyggelse nord for Daugbjergvej placeres nord for Daugbjergvej og opholdsarealer til bebyggelse syd for Daugbjergvej placeres syd for Daugbjergvej. Der gives endvidere mulighed for at der kan etableres opholdsareal i form af boldbane eller tilsvarende aktivitet på taget af byggefelt 25 i delområde IV.

Inden for delområde VI (LiveWork Units nord for Daugbjergvej) skal de udendørs opholdsarealer hovedsageligt etableres på tagterrasser, på altaner og terrasser i direkte tilknytning til den enkelte bolig samt inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse. Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for by- og gaderummene og de udlagte pladسدannelserne i gaderummene nord for Daugbjergvej.

Inden for delområde VII, som omfatter tæt-lav- og etagebebyggelsen længst mod syd, skal de udendørs opholdsarealer hovedsageligt etableres som private haver og/eller på altaner, tagterrasser og terrasser i direkte tilknytning til den enkelte bolig, herunder inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte

bebyggelse. Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det grønne areal langs lokalplanområdets sydlige grænse samt inden for by- og gaderummene og de udlagte pladسدannelser i gaderummene syd for Daugbjergvej.

Inden for delområde VIII (Åens Hus) skal de udendørs opholdsarealer hovedsageligt etableres på terrasser omkring bygningen og inden for kantzoner i direkte tilknytning til bebyggelsen. Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det grønne areal langs lokalplanområdets sydlige grænse samt inden for by- og gaderummene og de udlagte pladسدannelserne i gaderummene syd for Daugbjergvej.

Opholdsarealer inden for kantzonerne må indrettes med belægningsskift mod offentlige arealer, lave hække, skærme, buske og græsarealer således, at de får karakter af private arealer. Opholdsarealer på tagflader og i gårdrum skal udformes som gårdhaver, taghaver, tagterrasser, aktivitetsarealer eller lign. og skal indrettes med beplantning, arealer til ophold, aktiviteter og lign. Arealer der anvendes til fælles tagterrasser, skal indrettes med plantekasser og lignende med en varieret beplantning, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

### **Kantzoner**

Langs bebyggelsernes facader skal etableres forskellige typer af kantzoner.

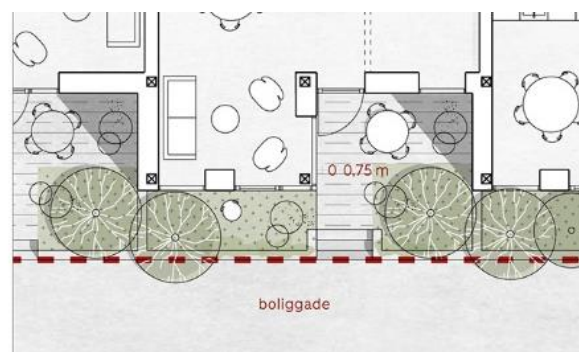
Kantzoner skal udformes i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udtryk og stueetagens anvendelser, og er opdelt i forskellige kategorier afhængig af hvilken funktion de relaterer sig til. Overordnet er der tre typer af kantzoner inden for området, en kommerciel kantzone, en fælles kantzone og en privat kantzone. Hver kategori kan derudover etableres som hhv. en bred og en smal zone.

Kantzonerne skal indrettes, så de understøtter deres funktion, eksempelvis så de får karakter af opholds- og ankomstarealer, evt. i form af forhaver, terrasser, fællesarealer eller lign. Ved butikker eller andre publikumsorienterede funktioner må kantzonen ligeledes indeholde arealer til udendørsservering, skiltning og lign. Inden for kantzonerne må der desuden etableres beplantning og møblering, der understøtter zonen funktion. Herudover må der inden for kantzonerne etableres cykelparkering.

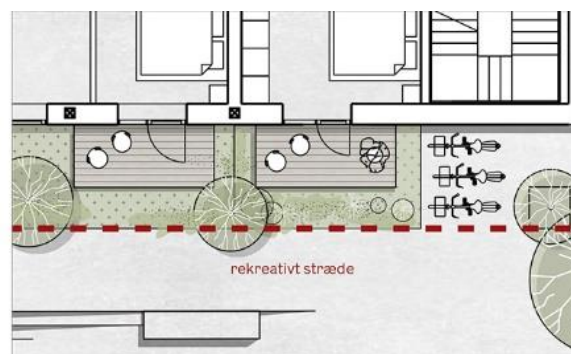
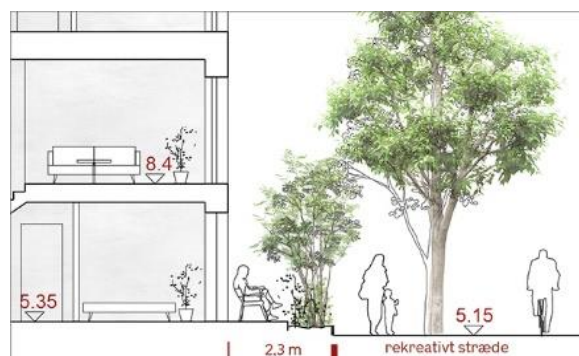
Kantzonerne skal fremstå med beplantning, eksempelvis i form af græsarealer og mindre træer, hårdføre og bunddækkende klatreplanter samt blomstrende buske. Herudover kan værn og andre afskærmninger begrønnes med eksempelvis klatreplanter, så der etableres en grøn afskærmning mellem de private opholdsarealer og mod gaderummene. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om omfanget og placeringen af cykelparkering i kantzonerne.



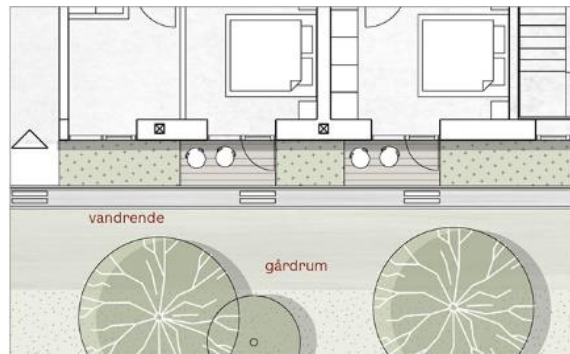
Kantzoneerne må indrettes i princippet som vist på nedenstående illustrationer.



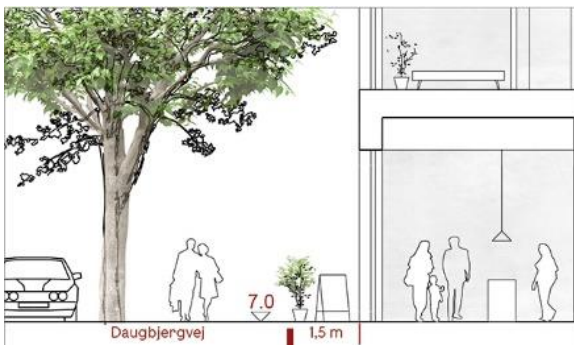
*Eksempel på smal privat kantzone med udvidelse i forbindelse med nicher.*



*Eksempel på smal privat kantzone*

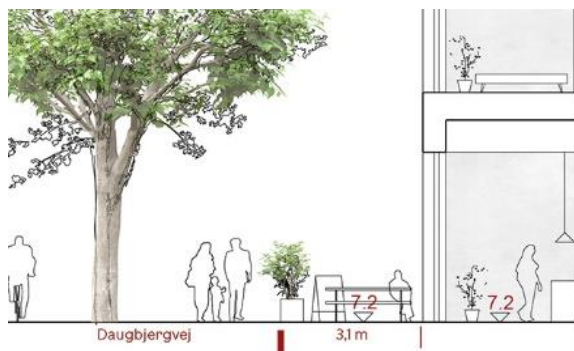


*Eksempel på smal privat kantzone*

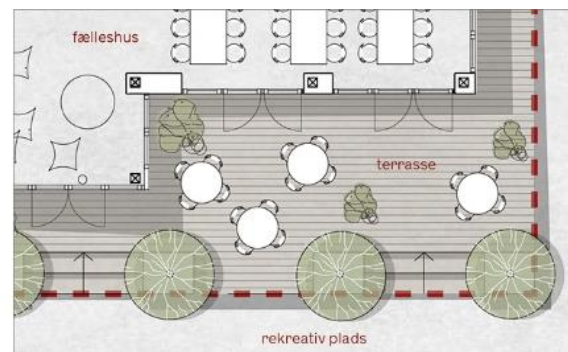
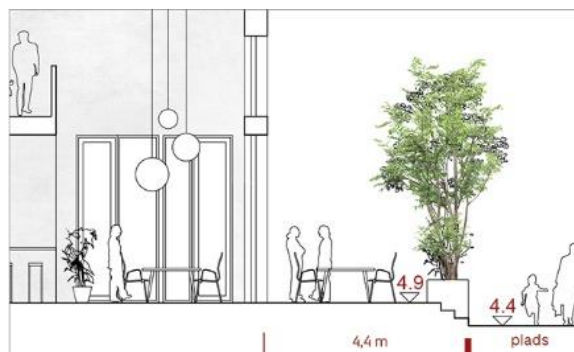


*Eksempel på smal kommerciel kantzone*





*Eksempel på bred kommerciel kantzone*



*Eksempel på bred fælles kantzone*

### Grønt areal

Længst mod syd udlægger lokalplanen et grønt areal, umiddelbart langs med Brabrandstien. Dette areal skal indrettes med en varieret beplantning i form af græsser og øvrige lave vækster, samt fortrinsvis hjemmehørende arter af træer og buske, så der opnås et grønt miljø af høj kvalitet. Området skal fremstå med et naturpræg i kombination med mindre arealer med klippet græs for ophold, boldspil, leg og lign.

Inden for arealet må der desuden etableres opholdsarealer, legearealer samt over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

Området kan disponeres med forskellige zoner til håndtering af regnvand jf. afsnittet omkring strategi for regnvandshåndtering side 52. Disse zoner vil kunne gavne den biologiske mangfoldighed i området ved at skabe varierede biotoper for dyre- og insektliv, samt være grundlag for varierede vegetationstyper og plantesamfund afhængig af fugtighedsniveau. En del af området vil være tørre arealer som aldrig håndterer overfladevand, men herudover kan der etableres tre zoner for håndtering af de forskellige typer af regnhændelser. Hverdagsregnen håndteres som små grøfter og fugtig-bunds zoner, mens arealer der skal kunne håndtere 1-5 års regnhændelser kan indrettes som klippede græsarealer. Inden for zoner der kan håndtere 5-10 års regnhændelser kan desuden etableres legearealer.

For at kunne håndtere 10 års regnvandshændelser i det grønne område, gives der mulighed for at kunne etablere et lavt dige langs lokalplangrænsen mod Brabrandstien. Diget tænkes etableret af genbrugsmaterialer fra området, og kan samtidig suppleres med en lav siddemur. Den øvrige regnvandshåndtering i det grønne område sker som en kombination af anlæg på terræn og håndtering i underjordiske kassetter. De overjordiske anlæg udføres som lave lavninger, der etableres med beplantning for at sikre områdets grønne præg.

For at sikre tilgængelighed til området, må arealet ikke indhegnes, så offentlig adgang til arealet hindres. Inden for arealet må der desuden etableres private opholdsarealer i form af trædæk til de boliger som ligger i området.

### Gårdrum

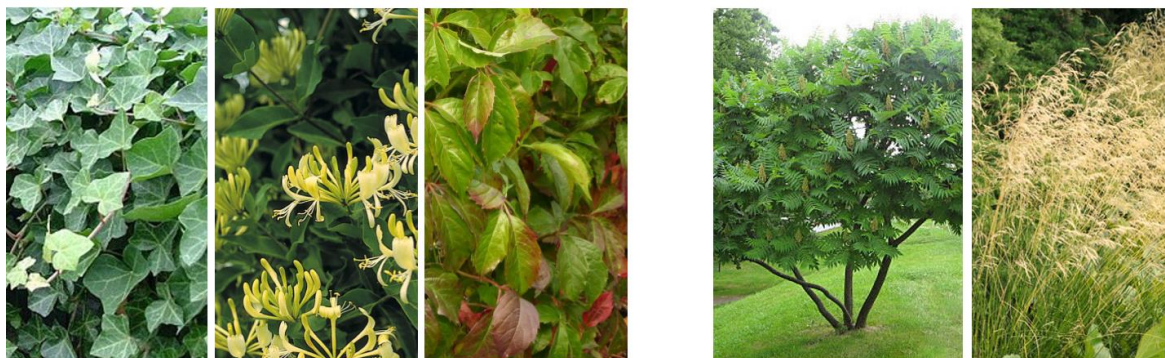
Centralt i karréerne udlægges der arealer til gårdrum, som skal indrettes med arealer til ophold, beplantning, cykelparkering, evt. brandveje og lign. I gårdrummet inden for delområde I, skal der etableres lege- og opholdsareal til daginstitutionen. Der skal ved legepladsens udformning indtænkes afstand til naboer, evt. skærm ift. områder hvor der kan være særligt støjende aktiviteter, opsætning af planter mv. strategiske steder, f.eks. så der ikke kan spilles bold op ad en mur.

Gårdrummenes udtryk og karakter varierer fra karré til karré, men etableres generelt med en stor andel af begrønning i form af eks. græsflader til ophold, leg og boldspil, arealer med bunddækkende flader og mere rumlige definerende beplantninger af buske i varierende størrelser, samt små og store træer, for at der skabes variation i beplantningsudtrykket. Beplantningen i gårdrummene skal hovedsageligt bestå af naturligt hjemmehørende arter.





*Blåaks Bærmispel Elefantgræs Blåaks Grøntstråle svingel Skovfrytle*  
 Eksempel på beplantning til gårdrum, kantzoner og gaderum.



*Vedbend Kaprifolie Vildvin Hjortetaktræ Mose bunke*  
 Eksempel på skyggetålende vegetation og vegetation til gårdrum i højbede.

Regnvand fra tagnedløb tænkes håndteres i åbne render i gårdrummene og kan ledes til beplantede arealer for naturlig vanding af disse. Herudover kan gårdrummene indeholde opholdsmøbler, legeinventar og lign., der med fordel kan etableres af materialer der genanvendes fra de eksisterende bygninger i området, som nedrives.

I gårdrummene gives der desuden mulighed for, at der kan etableres private opholdsarealer til lejlighederne i stueetagen, således at der skabes en god overgang fra de private boliger til de fælles opholdsarealer.

For at skabe hensigtsmæssige flow og mødesteder i gårdrummene, er det desuden hensigten, at der etableres fælles stiforbindelser, evt. i kombination med mindre fælles opholdsarealer, som forbinder opholdsarealer, portgennemgange, trappehuse, nedgange til kældre og lign. Stierne etableres med fast belægning som eks. grus, stenmel, fliser eller lign.

Min. 60% af et gårdrums areal skal fremstå begrønnet. Undtaget herfra er gårdrummet inden for delområde I, som hovedsageligt anvendes til legeareal for daginstitutionen. I delområde I skal min. 15% af gårdrummet fremstå begrønnet.

I gårdrummene må der desuden etableres mindre fællesbygninger, som eks. drivhuse, legehuse, pavilloner, samt overdækninger til cykelparkering, nedgange til parkeringskældre og lign.

I gårdrummene inden for delområde II, III, IV og V må der maksimalt etableres 150 m<sup>2</sup> til denne type mindre bygninger i hvert gårdrum, og hver bygning må have et

areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. I gårdrummet inden for delområde I må der maksimalt etableres 250 m<sup>2</sup> til denne type mindre bygninger, og hver bygning må have et areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. Der kan dog i gårdrummet inden for delområde I etableres en enkelt bygning med et areal på op til 150 m<sup>2</sup> til opbevaringsplads til daginstitutionen.

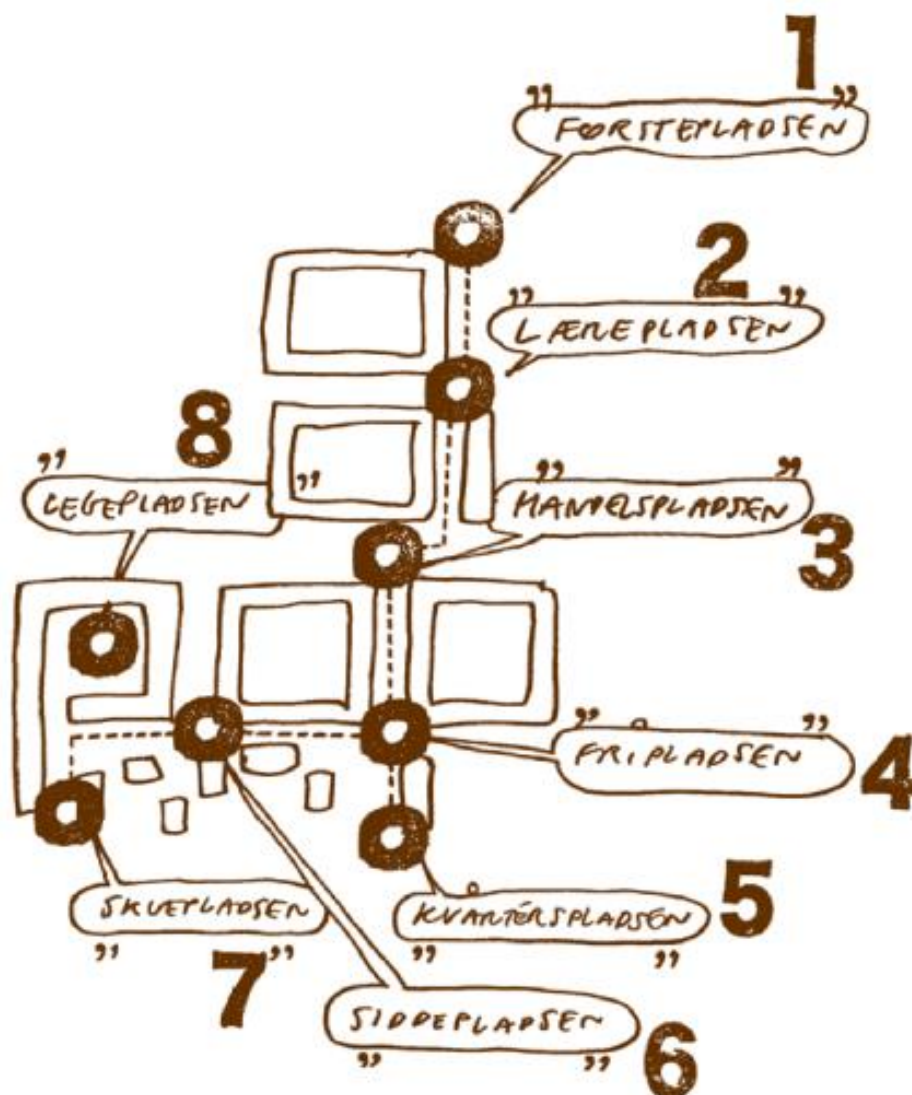
Der skabes adgang fra by- og gaderummene til gårdrummene via portgennemgange og slip i karréerne. Gårdrummene etableres generelt ovenpå de helt eller delvist underjordiske kælderanlæg, og udføres derfor som et plateau i overvejende samme kote for hele gårdrummet. Nogle steder etableres adgangen via trappeanlæg, mens gårdrummet andre steder ligger i samme niveau som det omgivende terræn, og dermed sikres tilgængelighed for alle.

### **Pladسدannelser**

I krydsninger mellem gaderummene og ved vigtige knudepunkter i området udlægges arealer til mindre pladسدannelser. Disse skal udføres som urbane pladser og indrettes som opholds-, aktivitets-, ankomstarealer eller lign. Pladسدannelser har alle koblinger til fælles eller kommercielt anvendte stueetage lokaler og skal fungere i relation til disse som små lokale mødesteder.

Som vist på diagrammet herefter, fastlægges pladserne som en serie af pladser i området. Hver plads har sit eget program og sin egen karakter, og medvirker hver især til at sikre et varieret forløb af aktivitets- og opholdsmuligheder i den nye bydel. De offentlige byrum skal sikres en stor variation som en kombination af disse pladser, kantzoner og store fælles gårdrum samt altaner og tagterrasser.

Pladسدannelserne er ikke på forhånd fastlagt ift. indretningen og byrumselementer, men det er fastlagt at pladسدannelserne skal have hver deres konkrete tema, som er forskellig fra hinanden, hvilket skal give hver plads en særlig identitet.



Konceptuel illustration af Trælastens pladsdannelser: Temaer/identitet/aktivitet for alle "pladser".

Pladsdannelserne skal etableres med fast belægning og skal indrettes med eksempelvis møbler eller andet byinventar, legearealer, beplantning i plantekummer eller i terræn. Herudover skal der inden for pladsdannelserne sikres nødvendige arealer til kørebanearealer, brandredning mv.

I relation til områdets historiske anvendelse til trælast, og som en del af dogmerne for områdets karakter, skal pladsdannelserne og/eller deres indretning have elementer af træ, eks. belægninger, møbler og lign. Genbrugsmaterialer fra de eksisterende bygninger der nedrives i området, kan endvidere anvendes som elementer for sidde- og opholdsmøbler.

I belægninger på pladsdannelserne kan der i et vist omfang indgå materialer som genanvendes fra de eksisterende bygninger, der nedrives inden for området. For at markere pladsdannelsen varieres belægningens dimensioner, forbandter og farver fra de øvrige gaderums belægninger. Dette kan desuden medvirke til at skabe særlig stemning/identitet på pladserne.



Ud over mindre bede og kummer med beplantning, etableres der på flere af pladserne større karaktergivende træer som f.eks. Småbladet lind (*Tilia cordata* 'green-spire') Fyldtblomstrende fulgekirsebær (*Prunus avium* 'plena') og Akacietræ (*Robinia pseudo-acacia* 'Bessoniana'). Træerne placeres i særlige sigtelinjer gennem området og medvirker samtidig til at skabe en særegen identitet for de enkelte pladسدannelser.

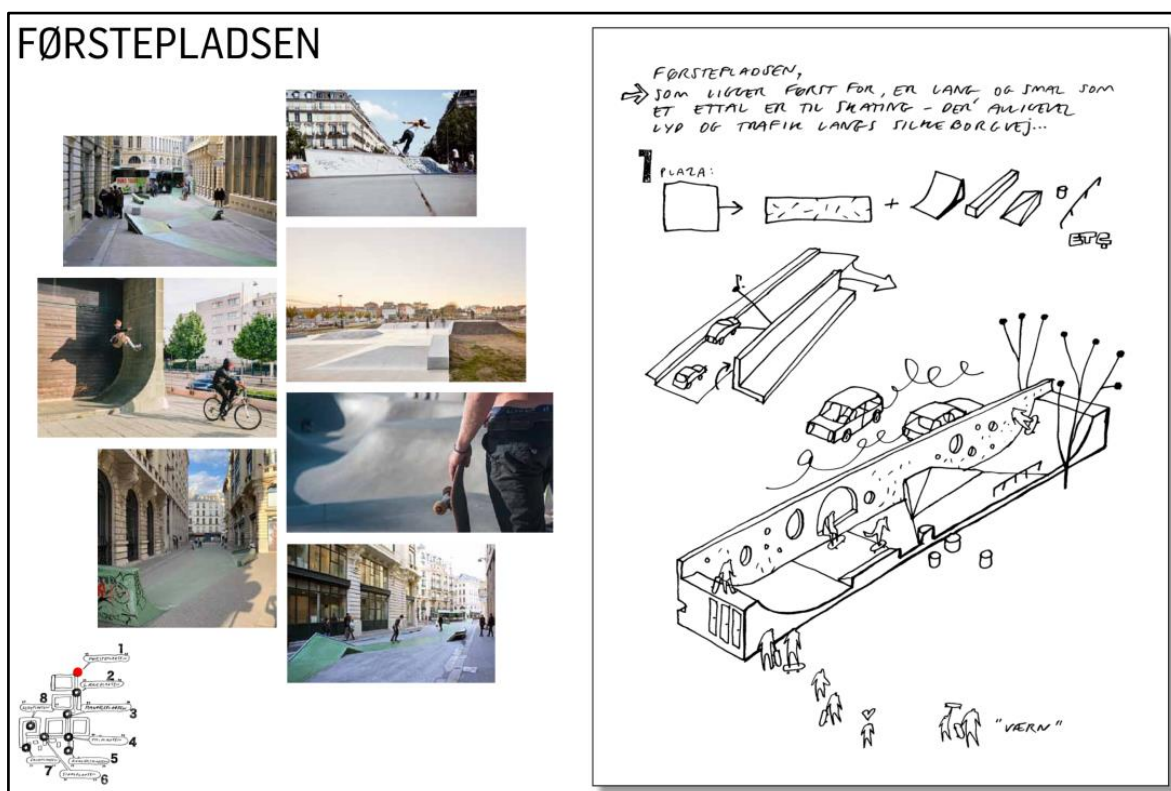
På og i tilknytning til pladserne etableres regnvandsanlæg i form af dels filterbede til rensning af overfladevand og dels tilplantede arealer, der håndterer tagvand. Begge typer af anlæg etableres med beplantning, som tilfører rumlige, rekreative og visuelle kvaliteter og samtidig synliggør området håndtering af regnvand. Regnvandet ledes efter filtrering, og naturlig udnyttelse til vanding af beplantning, til underjordiske kassetter, der forsinker vandet før det ledes til Aarhus Å.

## Førstepladsen

Førstepladsen ligger først for, som en form for indgang eller portal til området, når man ankommer nordfra – og den er langstrakt som et ettal.

Idet man må forvente trafikstøj fra Silkeborgvej, er pladsen dedikeret til "rulleri" på skateboard, skøjter og løbehjul. Disse aktiviteter, som ellers kan virke forstyrrende, giver derfor mening netop her, og samtidig kan byrummet udformes, så det blokerer for lydets videre færd ind i området.

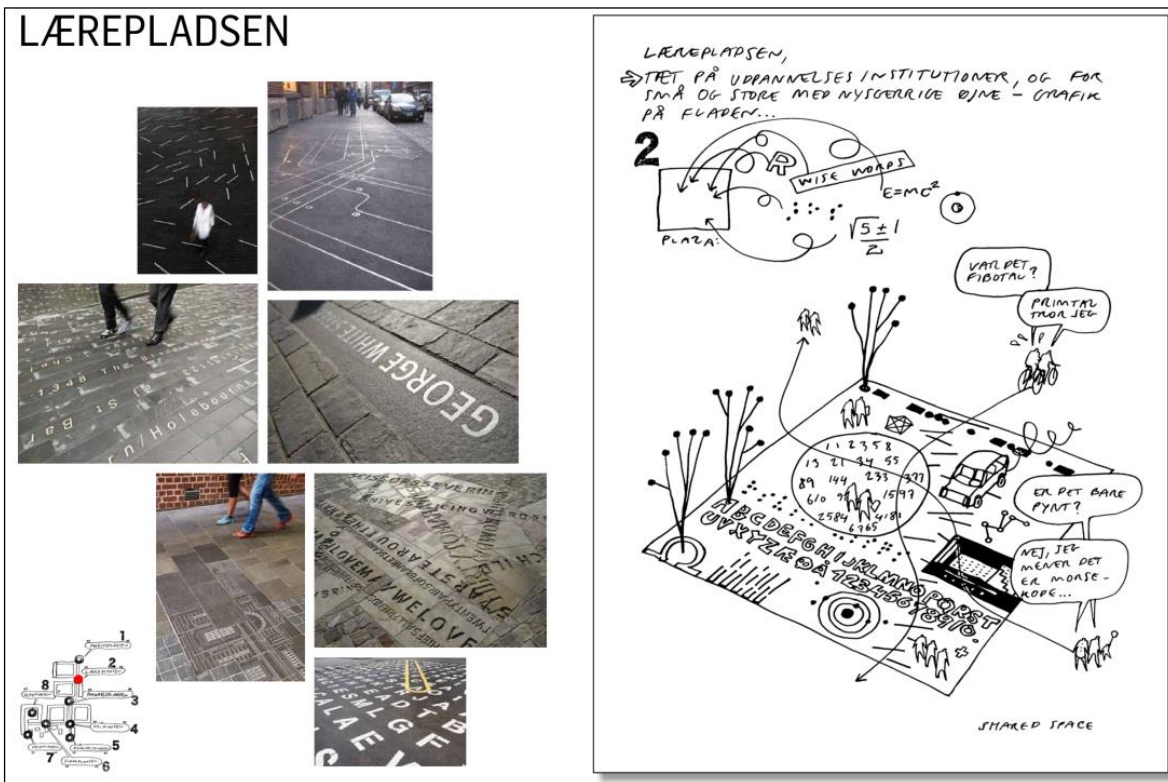
Pladsen er udformet som en skærmende væg parallel med indfaldsvejen og langs denne placeres en række banks, rails og andre elementer, der kan skates.



## Lærepladsen

Lærepladsen hylder det forhold, at der i nærområdet er en række uddannelsesinstitutioner, og at unge mennesker under uddannelse færdes i området. Pladsen er flad som en pandekage, og skal trafikalt ses som et "shared space" med grafisk udsmykning.

Dekorationen på fladen består af formler, tegn, ligninger og figurer, som man møder i skolesystemet – pythagoras, Einsteins berømte ligning med lysets hastighed som konstant og måske endda udødelige sætninger forfattet vores største digtere. Udsmykningen kan både graves, påmales og ætsets ind i pladsens gulv.



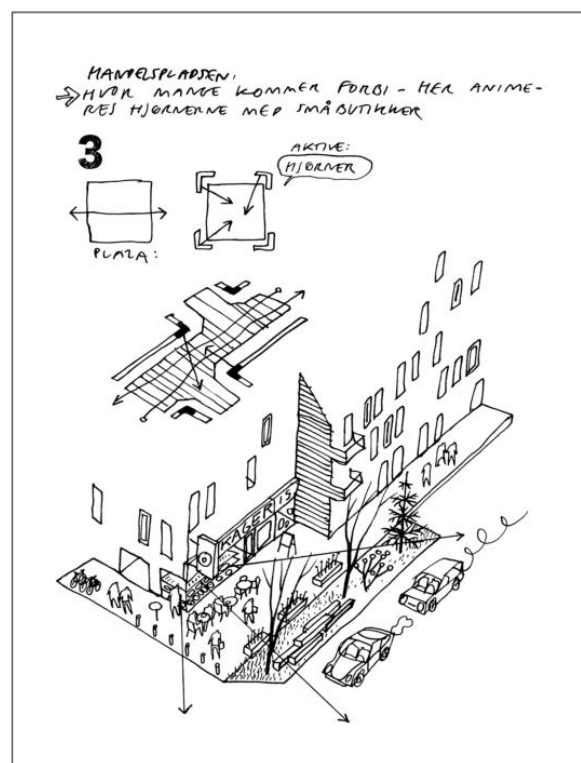


## Handelspladsen

Handelspladsen skal mest ses som en form for krydsfelt omkring hvilket, man placerer en række specialbutikker. I forbindelse hermed vil der være plads og mulighed for udeservering og ophold.

Stedet er et bindeled mellem bebyggelsens nordlige og sydlige arealer. Man krydser her Daugbjergvej, som er områdets samlende vejstræk med allétræer. Man kan således udnytte, at det er her der er noget eller rettere nogen at se på. Det er områdets handelsplads for impuls køb og uformelle møder med naboer over en cappuccino.

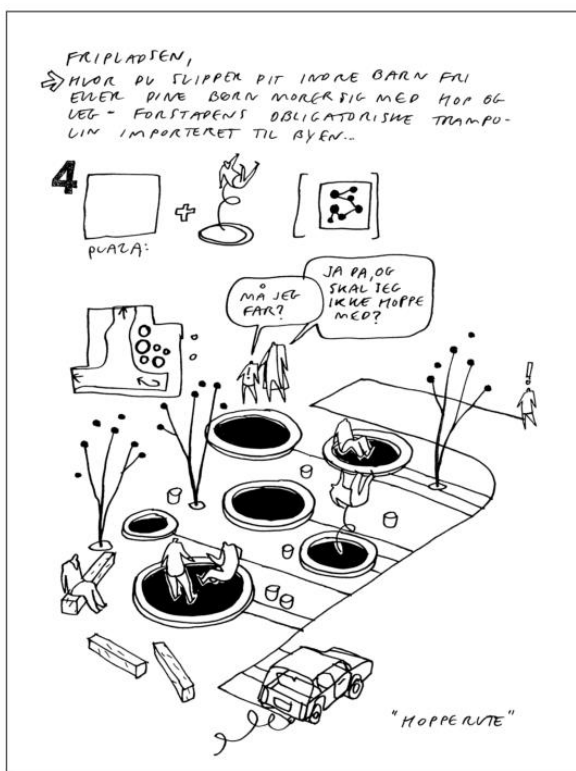
## HANDELSPLADSEN



## Fripladsen

Fripladsen er nok mest for børn, men selvfølgelig også barnlige sjæle, der tør slippe det indre legebarn fri. På det bredeste hjørne placeres en række trampoliner, som man kan hoppe på og imellem – enten når man bare kommer forbi, eller fordi man har opsøgt muligheden. Der er siddemuligheder i nærheden, så man kan tjekke mails eller dagdrømme, mens man venter på, at de små får hoppet sig trætte.

## FRIPLADSEN



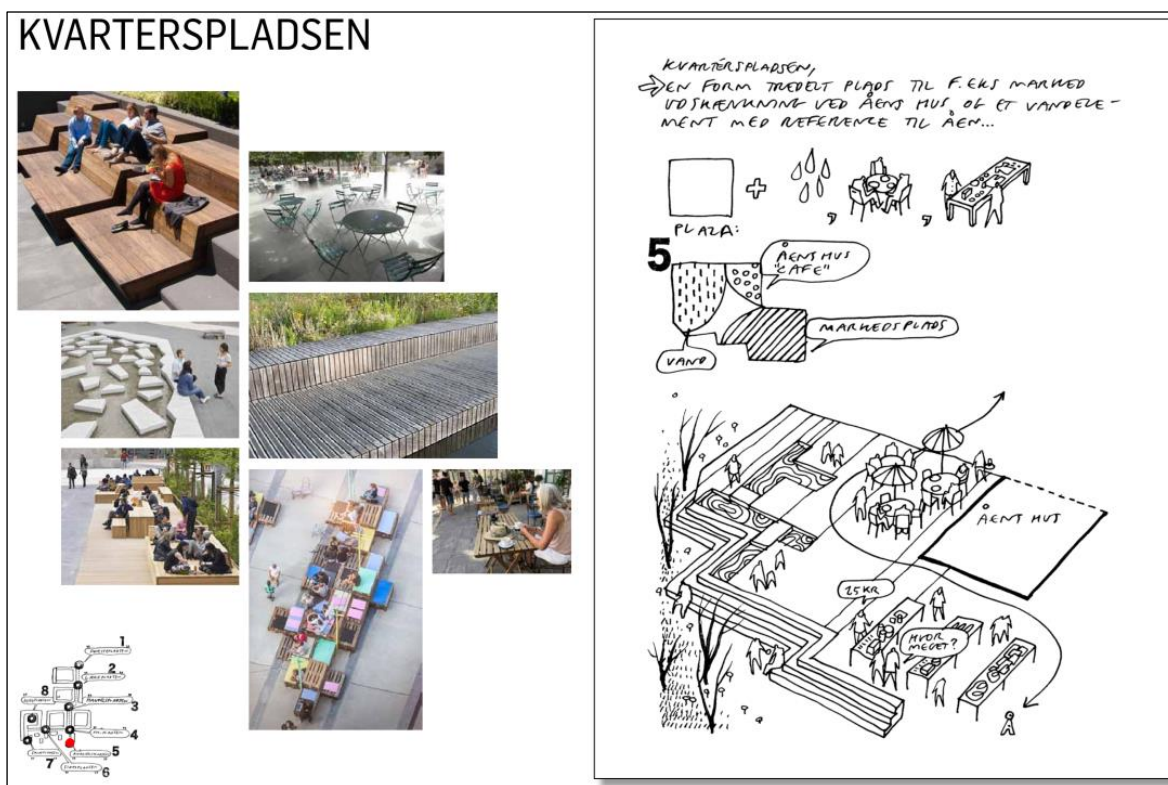
## Kvarterpladsen

Kvarterpladsen finder man ved åen og Åens Hus. Den ligger her, som en lille oase i nærhed til byens første livsnerve blandt gamle træer og med kontakt til hele ådalen mod vest.

Pladsen er åben og fleksibel, så man efter behov kan inddrage den til marked, opvisning eller minikoncerter.

På pladsens vestlige side, hvor det ikke hæmmer fleksibiliteten, foreslår vi en række enkle vandelementer, som med klukkende lyde spiller sammen med åen. Zonen nær Åens hus er primært forbeholdt udeservering – langs facaden og med lys fra vest - men kan ryddes og anvendes til mange andre formål.

Arrangementerne vil variere, men den blivende kvalitet er nærheden til åen, og hyggen ved at sidde og se på folk der cykler, løber og går forbi på stien.

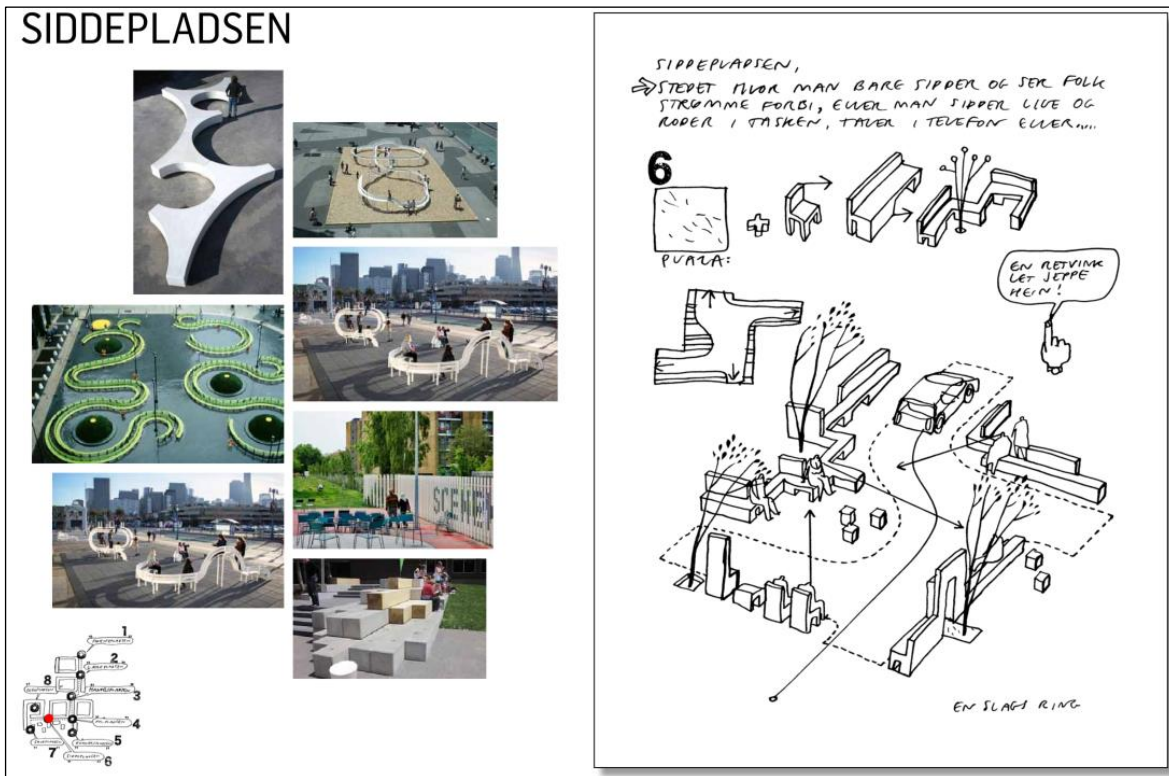




## Siddepladsen

Siddepladsen er, som navnet afslører, et sted med rig mulighed for at slænge sig, hænge eller flade ud - når vejret tillader det. Den er inspireret af Jeppe Heins "superbænke", som, når de står ubrugte hen, kan betragtes som en form for kunstværker.

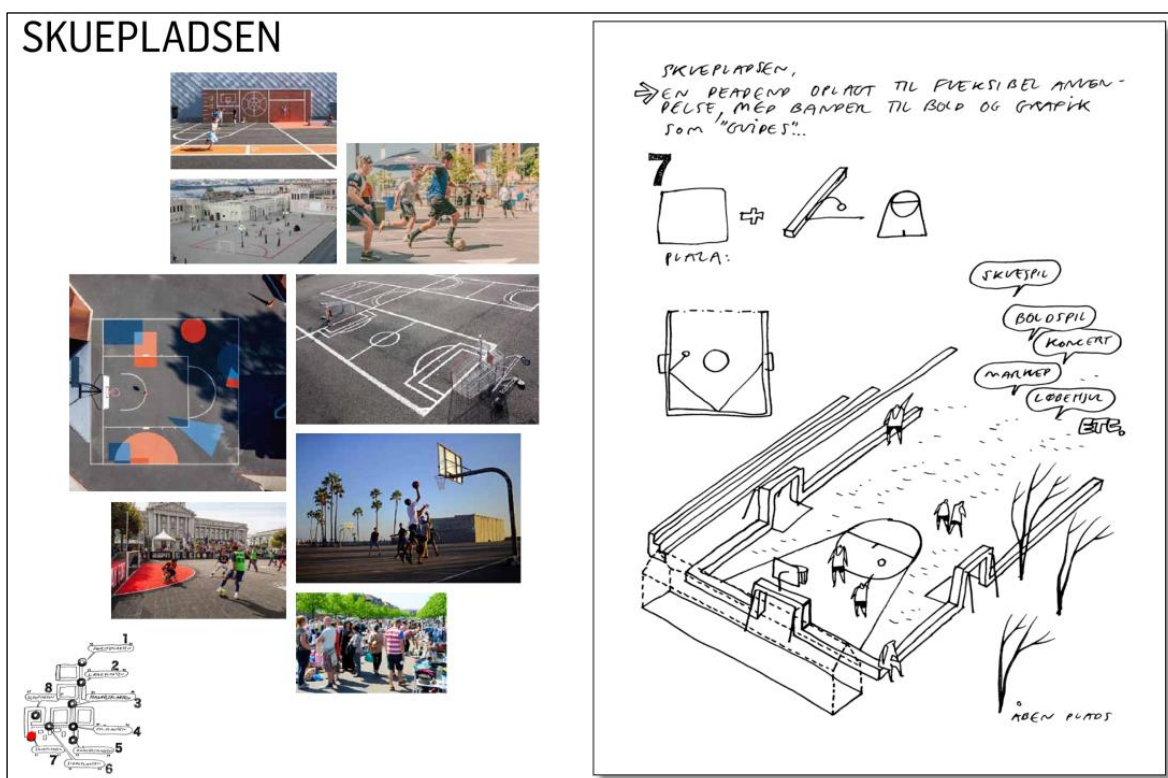
En ubenyttet bæk udstråler normalt tomhed, men hvis man, som her bygger en skulptur man kan sidde på, skifter den blot status i forhold til hvornår og hvordan den bliver brugt – den vil aldrig opleves tom og efterladt.



## Skuepladsen

Skuepladsen er reelt en vendeplads, men det er den kun i korte og sjældne øjeblikke. For at udnytte rummet og fladen tilføjer vi enkel grafik og kanter, så fladen kan indtages til boldspil, cykeltræning for de små eller crossfit. Langs fladens kanter foreslår vi en "bælte", som stopper vildfarne bolde og tilbyder siddepladser til tilskuere eller forældre.

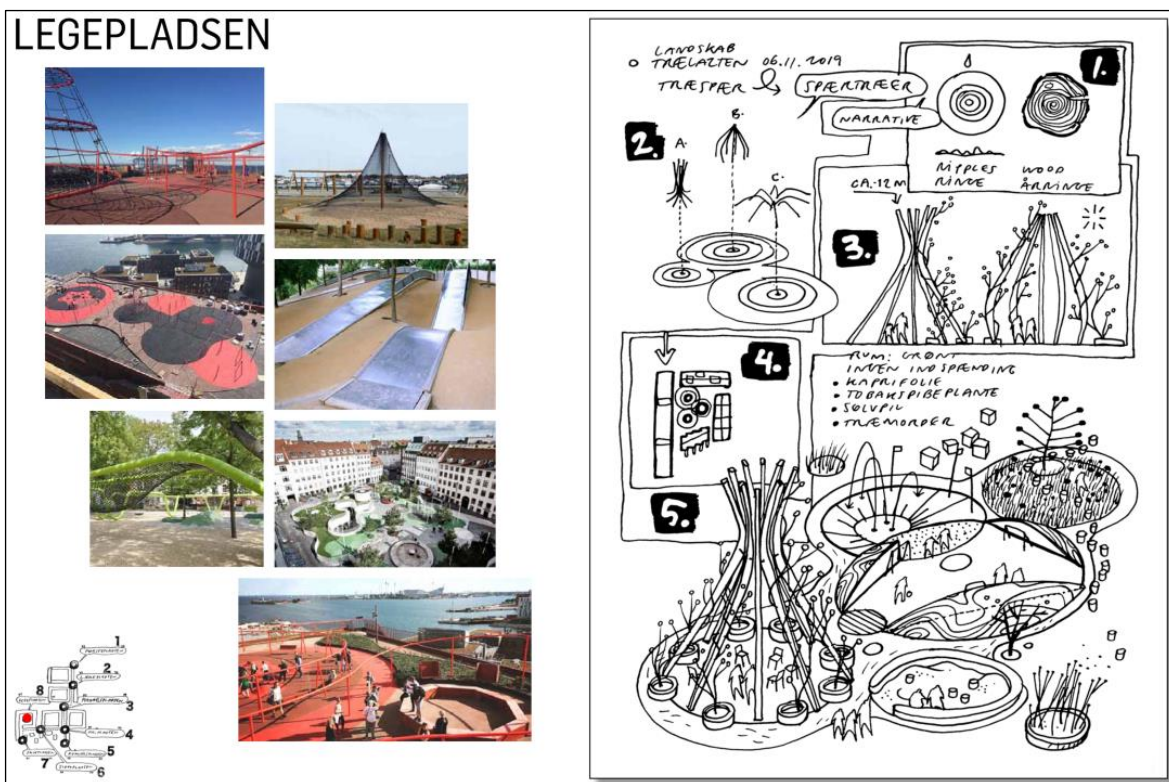
Pladsen er i sin enkelthed en tom fleksibel og flade, der kan bruges til hvad som helst – lidt ligesom villavejen, der grundet sin lave trafikintensitet, inddrages til alskens former for leg og kunstværker med kridt.



## Legepladsen

Legepladsen giver mulighed for at mødes om aktiviteter der har leg, spil og bevægelse i fokus. Pladsen henvender sig både til bydelens beboere og til besøgende og forbigående i kraft af placeringen ved Daugbjergvej. Den indrettes med mulighed for bevægelse og ophold, som vist i princippet på planudsnit og inspirationsbilleder nedenfor. Dele af pladsen indrettes til legeplads i tilknytning til daginstitutionen. Legepladsen kan uden for institutionens åbningstid, indgå som en del af karéens tilbud og aktivitetsmuligheder.

Pladsens geometrier er baseret på overlappende cirkler, der minder om vandbobler. Det legende formsprog understøtter aktiviteten og forankrer stedet i kvarteret langs åen.





## Vej, stier og parkeringsarealer

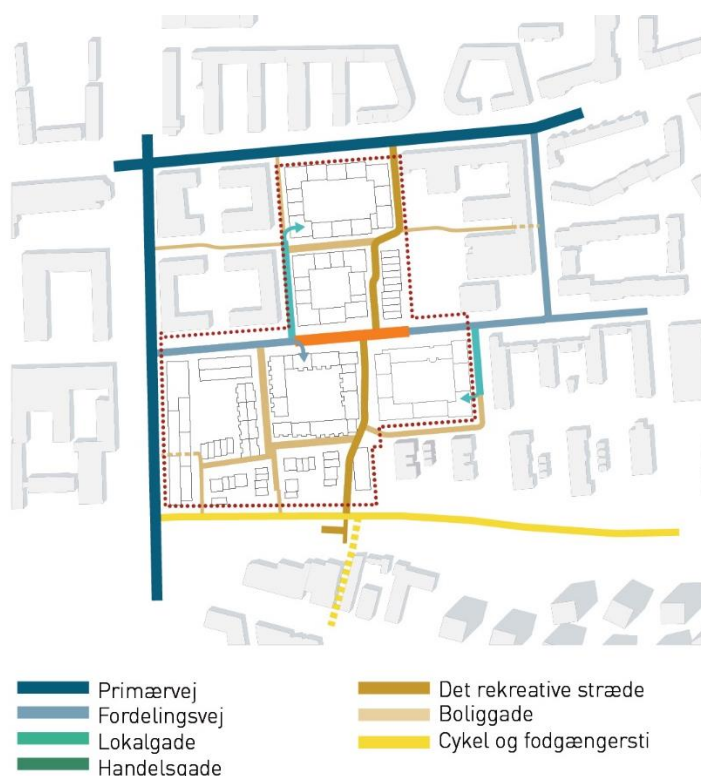
### Vej samt by- og gaderum

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Daugbjergvej.

Daugbjergvej er i den vestlige ende forbundet til Vestre Ringgade, og i den østlige ende forbundet til Silkeborgvej via Dollerupvej. Der etableres desuden overkørsel for service- og renovationskøretøjer fra lokalplanområdet til Åparkens øst-vestgående strækning.

Internt i området udlægges et netværk af by- og gaderum, som har forskellige karakterer og dermed skaber et hierarki.

By- og gaderummene sikres en grøn profil med træer, byrumsinventar til ophold samt frodige bede til vandhåndtering, herunder vandelementer hvor regnvand fra tage og befæstede arealer løber i åbne render og kanaler. Den grønne karakter af by- og gaderummene understreges yderligere af begrønningen af de private kantzoner, herunder med etablering af grønne elementer i forbindelse med alle indgange til boligerne. Beplantningen vil være i varierende højde i form af f.eks. små hække, plantebede, buske og mindre træer, små plæner og blomsterbede/-kummer.



*Illustration fra Udviklingsplanen, som viser princip for hierarkiet i by- og gaderummene.*

Den gennemkørende vej, Daugbjergvej, er en offentlig vej, som fastholdes i sit nuværende udlæg, men som ombygges til et nyt vejprofil med kørebane, fortov/gangareal, kantzoner, elementer til ophold og leg, bil- og cykelparkering, herunder handicapparkering og parkering til daginstitutionen, affaldshåndtering samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationerne herunder. Inden

for arealet må der desuden etableres lastelommer til eksempelvis håndtering af varelevering og affaldshåndtering, af- og påsætning af passagerer samt korttidsparkering.

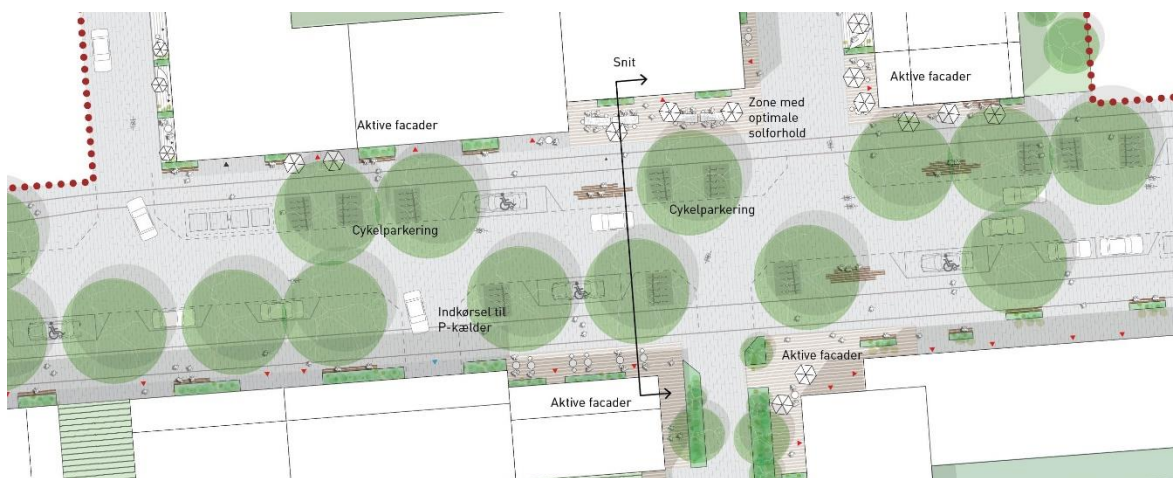


Illustration som viser princip for indretningen af Daugbjergvej.

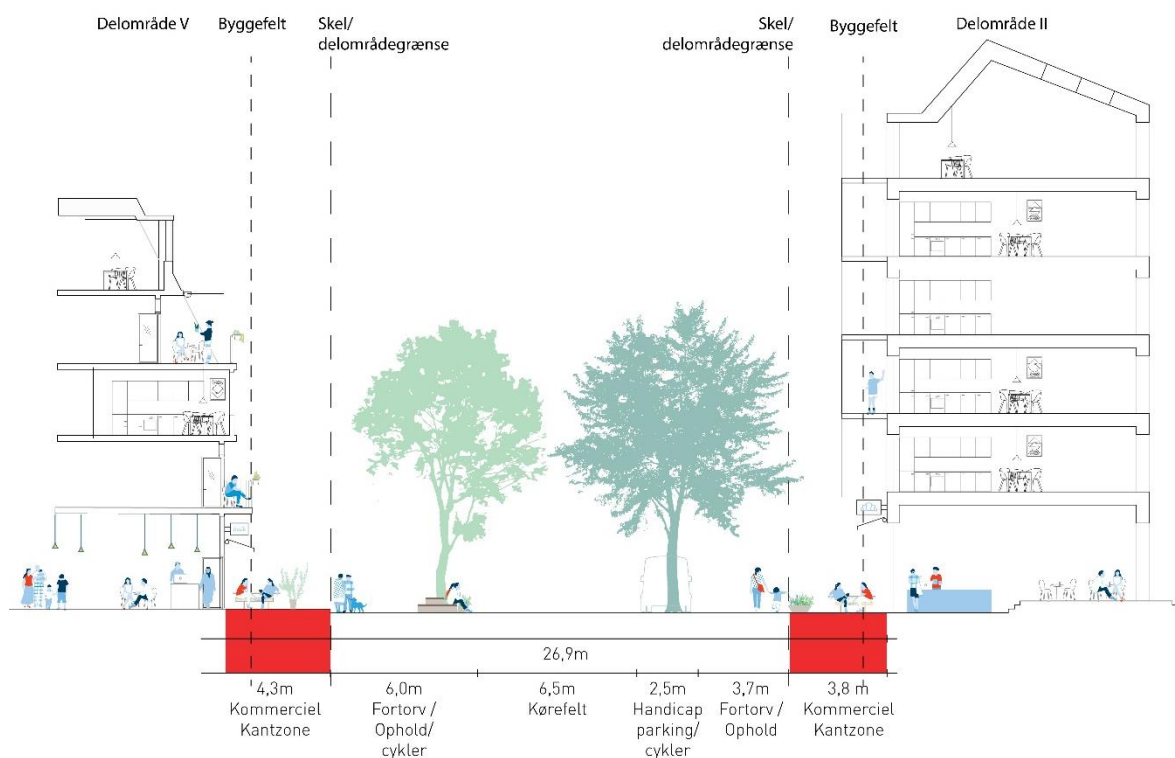
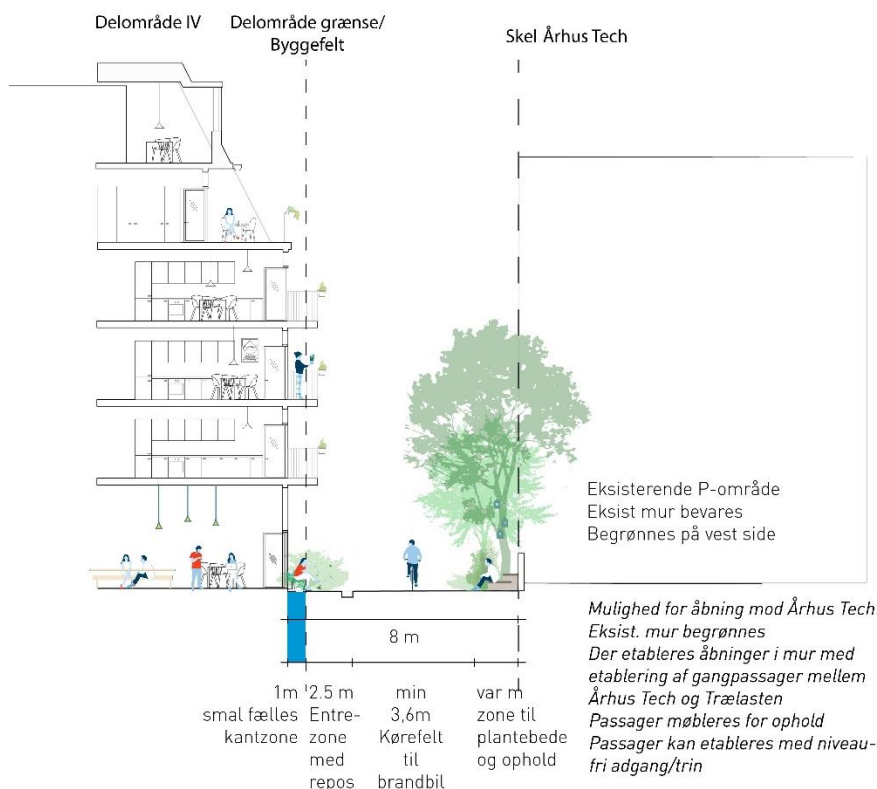
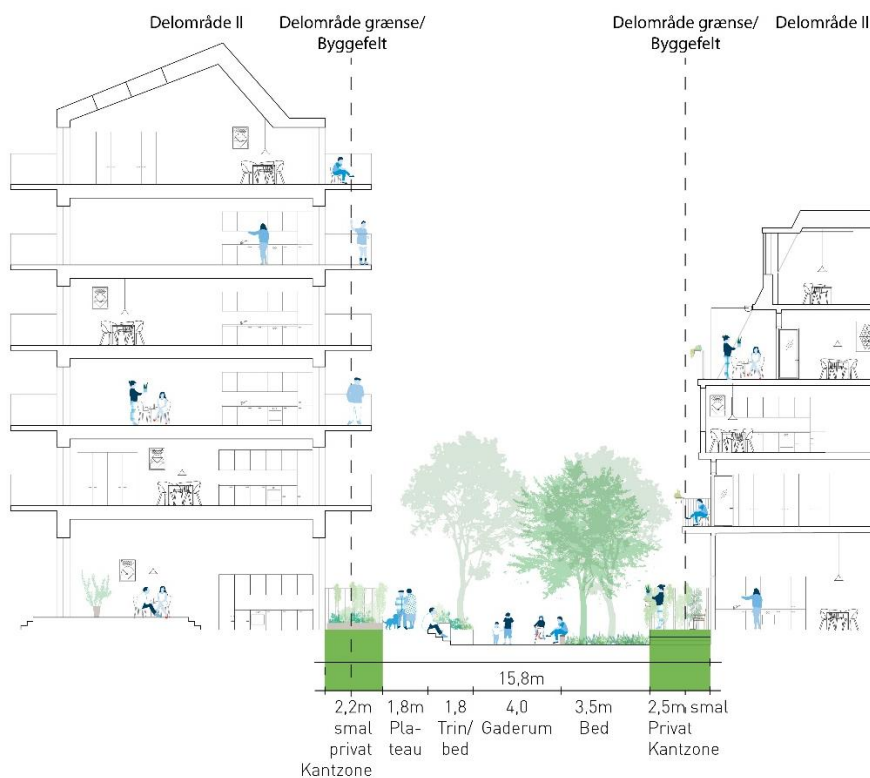


Illustration som viser princip for indretningen af Daugbjergvej, snit A på illustrationsplanen. De røde felter indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzontypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.

By- og gaderummene internt i området indrettes alle med forskellige funktioner og byrumselementer såsom eksempelvis kørebane, fortov/gangareal, kantzoner, cykelparkering, enkelte pladser til handicapparkering, affaldshåndtering, anlæg til regnvandshåndtering samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationerne på de næste sider.

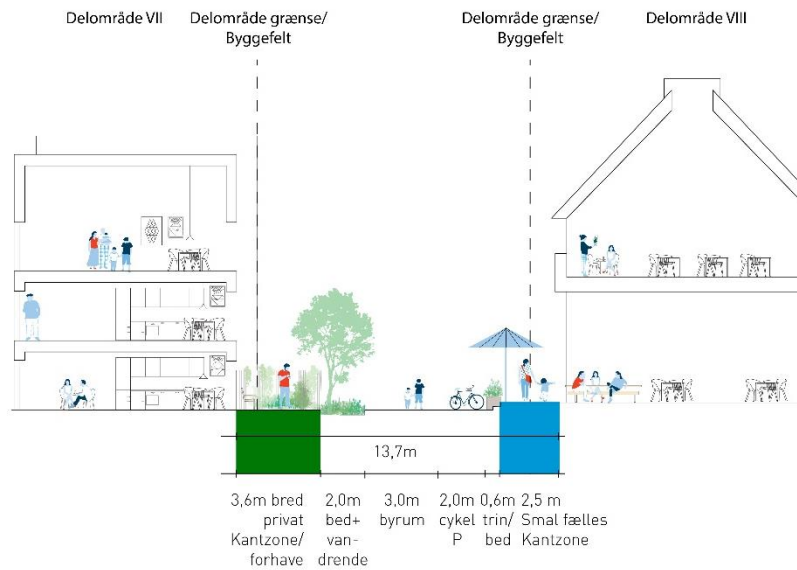


*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet mellem delområde IV og naboområdet Aarhus Tech, i lokalplanområdets nordlige del, snit B på illustrationsplanen. Det blå felt indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

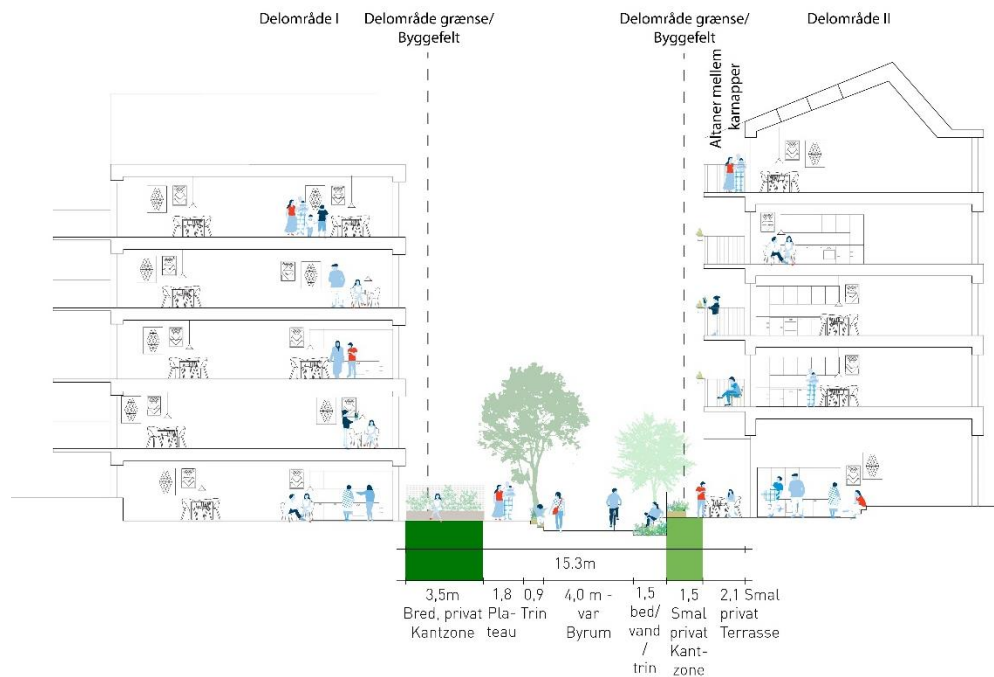


*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet mellem delområde II og III, snit C på illustrationsplanen. De grønne felter indikerer kantzonen – farverne refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

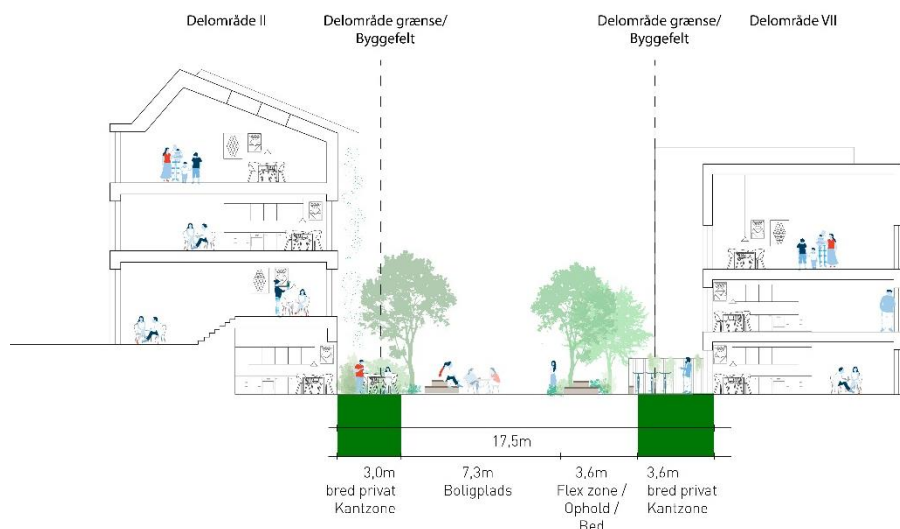




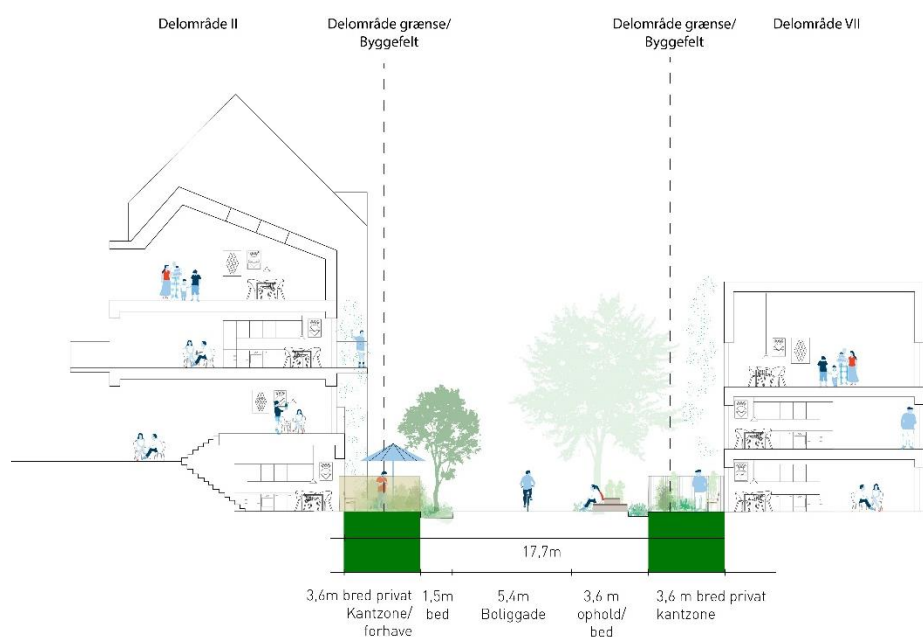
*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet ved Æens Hus i den sydlige del af det rekreative stræde, snit D på illustrationsplanen. De grønne og blå felter indikerer kantzonen – farverne refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*



*Illustration som viser principperne for indretningen af det nord-sydgående by- og gaderum mellem delområde I og II, snit E på illustrationsplanen. De grønne felter indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

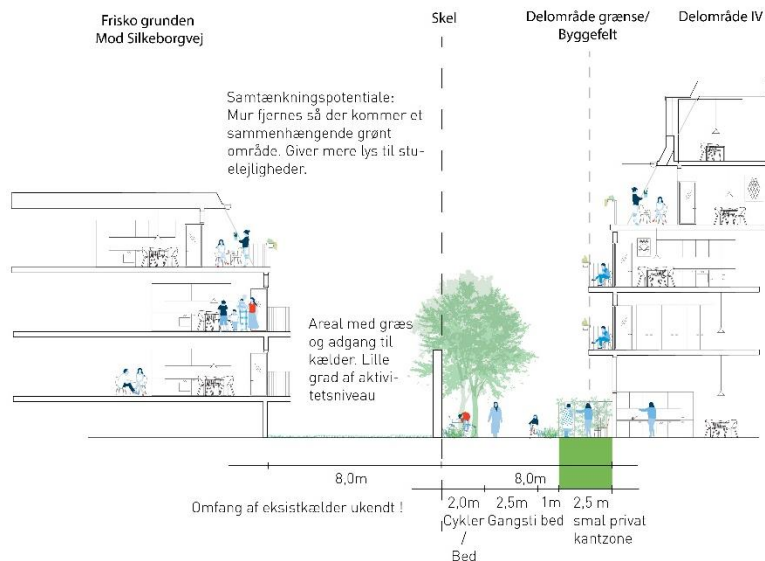


*Illustration som viser principperne for indretningen af det øst-vestgående by- og gaderum ved pladسدannelsen mellem delområde II og VII, snit F på illustrationsplanen. De grønne felter indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

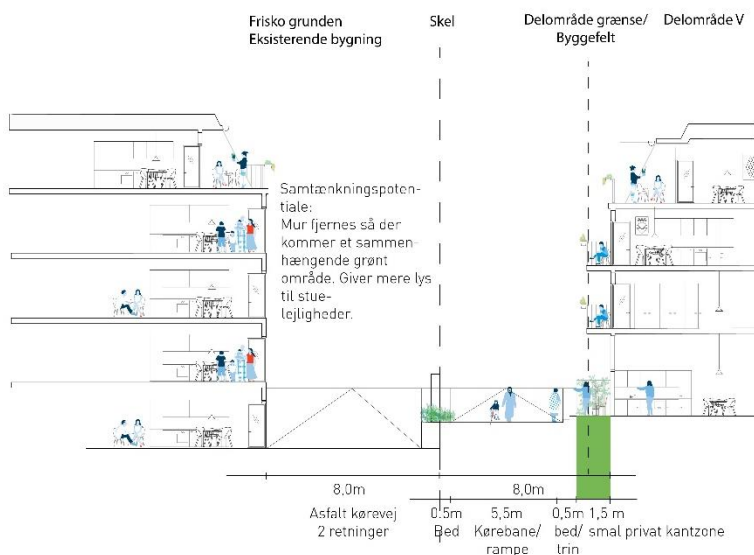


*Illustration som viser principperne for indretningen af det øst-vestgående by- og gaderum mellem delområde II og VII, snit F1 på illustrationsplanen. De grønne felter indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

Nord for Daugbjergvej, anlægges der et dobbeltrettet kørebaneareal i et af de nord-sydgående by- og gaderum, i princippet som vist på Kortbilag 2 – Veje og gaderum. Dette gaderum leder biltrafik fra Daugbjergvej og ind i området til områdets nordlige parkeringsarealer, som placeres i helt og delvist underjordiske kælderanlæg under bebyggelserne. Denne strækning fungerer som lokalgade, og kørebanearealet udlægges her i min. 5,5 meters bredde.



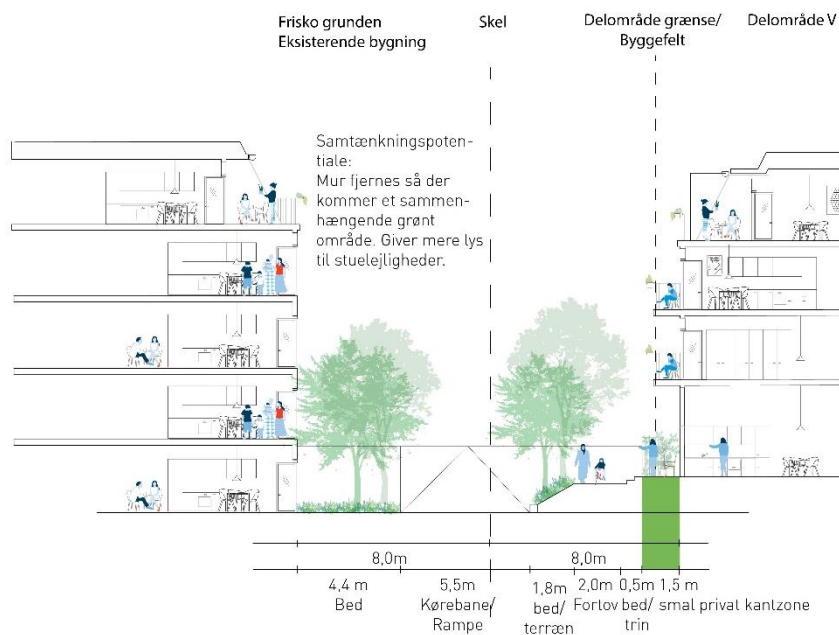
*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet mellem delområde IV og Friskobygningen mod vest, snit H på illustrationsplanen. Det grønne felt indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*



*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet mellem delområde V og Friskobygningen mod vest, snit I på illustrationsplanen. Det grønne felt indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

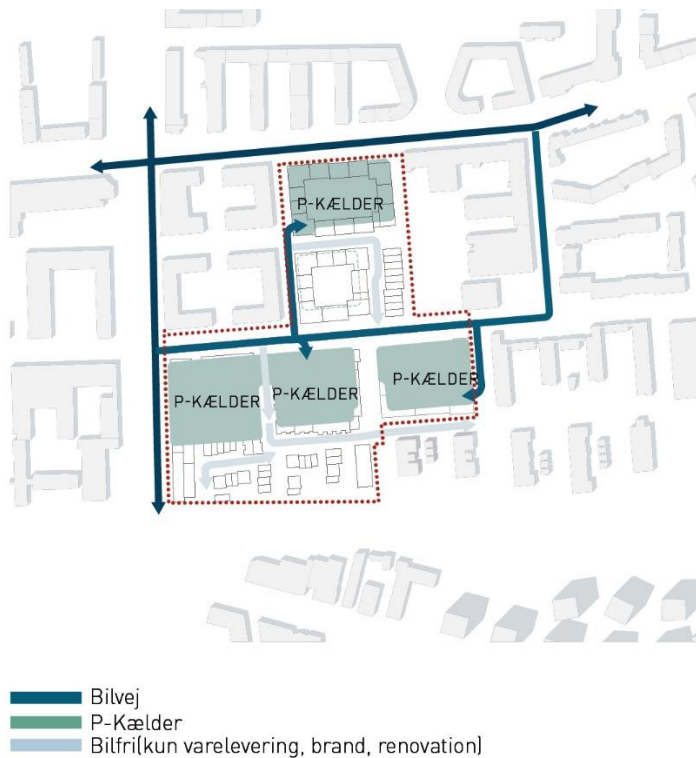
Det kan evt. være en mulighed for at samtænke adgangen til dette vejstykke med det tilsvarende vejstykke på nabogrunden, Friskobygningen. Ved at sammenlægge de to parallelle vejstykker, vil der kunne skabes et mere harmonisk og sammenhængende byrum mellem Friskobygningen og den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet. Dette er dog ikke en del af lokalplanen, og vil bero på en frivillig aftal mellem de to grundejere.





*Illustration som viser principperne for indretningen af by- og gaderummet mellem delområde V og Friskobygningen mod vest, snit I1 på illustrationsplanen, hvis rummet samtænkes til et samlet by- og gaderum med fælles kørebaneareal. Det grønne felt indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

Der er adgang til områdets sydøstligste parkeringskælder fra den private fællesvej Åparken. Her forventes den nuværende overkørsel til den eksisterende parkeringskælder omtrentligt at bevare sin nuværende placering, mens de øvrige eksisterende overkørsler fjernes og retableres med fortov.



*Illustration fra Udviklingsplanen, som viser princip for adgang til parkeringskældrene.*

Som en gennemgående forbindelse nord-syd udlægges et by- og gaderum i form af et rekreativt stræde, der fungerer som den primære færdselsåre for de bløde trafikanter, der skal på tværs af området mellem nord og syd.

Alle by- og gaderum, bortset fra den nordlige adgangsvej til parkeringsarealerne, er hovedtræk bilfri, bortset fra brand-, rednings-, renovations- og servicekørsel. Alle kørebanearealer skal dog etableres, så de kan klare tung last. Kørebanearealerne etableres her med en bredde på min. 3,6 meter. Alle kørebanearealerne etableres som private fællesveje.

Belægninger i by- og gaderummene etableres hovedsageligt med grå belægningssten/-fliser eller asfalt med stenbelægning eller særligt permeable belægningsformer. Herudover kan der i et vist omfang indgå materialer som genanvendes fra de eksisterende bygninger, der nedrives inden for området. For at skabe variation og særlige identiteter i de forskellige by- og gaderum, eksempelvis det rekreative stræde og bolig-gaderne, kan belægningen etableres i varierende formater, forbandter og farver. I by- og gaderummene skal der desuden etableres træer, som skal fordeles jævnt inden for området

Der etableres byrumsinventar i gaderummene, eksempelvis i form af træbjælker. Træbjælker kan anvendes og opsættes i varierede kompositioner, og medvirke til at være identitetsskabende for området som helhed. Der kan endvidere anvendes genanvendte materialer fra de eksisterende bygninger, som nedrives inden for området.

I by- og gaderummene etableres der koblinger til de fælles og private adgangspartier i facaderne langs gaderummene. Hvor der er terrænfald etableres niveaufri adgang samt trin der vil kunne benyttes som sidde- og små lokale opholds- og mødepladser. Entrépladserne kan endvidere indrettes med cykelparkering til gæster og et sidde-møbel ved hoveddørene.

I by- og gaderummene gives der desuden mulighed for at etablere små opholdszoner, cykelparkering og plantefelter. Plantefelterne kan etableres dels som filterbede til at filtrere overfladevand fra gaderummet og dels som traditionelle bede til afledning af tagvand og vand fra kantzoner. Vand ledes i videst muligt omfang til plantebede via åbne render. I bedene etableres ærlig hårdfør beplantning i form af eks. bunddække, prydragræsser, buske og småtræer, som kan medvirke filterfunktionen.

Mod Vestre Ringgade fastlægges en ny vejbyggelinje 4 meter fra vejskel, som skal sikre mulighed for udvidelse af ringgaden. Indtil vejudvidelsesarealet tages i brug til vejareal, skal der inden for området etableres kantzone til bebyggelsen inden for byggefelt 1, ligesom der etableres sammenhængende belægning samt beplantning i form af træer i plantekummer langs vejen.

### Stier

Området forbindes til det overordnede stinet. Dette sker både via det interne gadenet, men også via fire nye stiadgange mod syd til Brabrandstien, som forbindes til bl.a. by- og gaderummene. I forbindelse med disse stiers adgang til Brabrandstien, gives der mulighed for at skabe åbninger i den eksisterende beplantning langs Brabrandstien. Den eksisterende beplantning uden for lokalplanområdet mod Aarhus Å og den grønne strækning langs åen skal udover de fire åbninger bevares. Derfor stiller lokalplanen betingelser for disse åbningers bredde, og dermed for, hvor meget af den eksisterende beplantning som må fjernes.

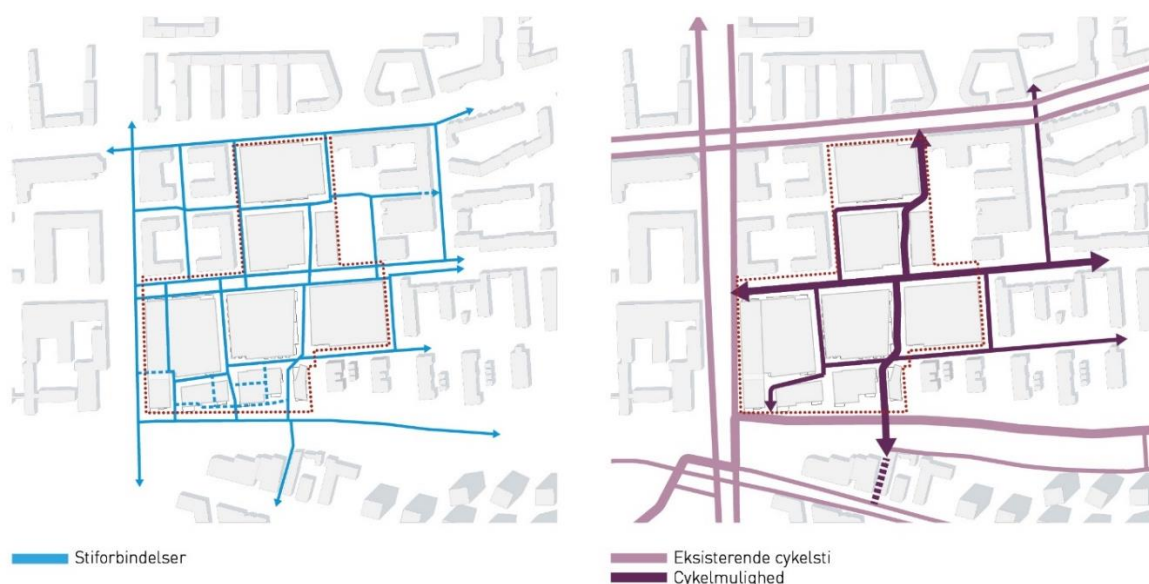


Illustration fra Udviklingsplanen, som viser princip for adgang for bløde trafikanter.

Yderligere er der i Udviklingsplanen arbejdet med mulighed for at etablere en forlængelse af det rekreative stræde over åen. Dette må eksempelvis ske i form af en broforbindelse, evt. i kombination med opholdsmuligheder i direkte tilknytning til



åen. Broforbindelsen er ikke indeholdt i selve lokalplanområdet, men er indarbejdet som en del af den udbygningsaftale, der følger lokalplanen.



*Illustration der viser hvordan by- og gaderummet mellem delområde I og VII kan komme til at tage sig ud.*

### **Parkering**

Parkeringspladser til biler og cykler etableres i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsareal i Aarhus Kommune. Inden for lokalplanområdet arbejdes der med en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne mellem boliger og erhverv, som vil medføre en reduktion af det samlede antal krævede bilparkeringspladser.

Inden for lokalplanområdet skal bilparkering hovedsageligt fastlægges som parkering under terræn eller i konstruktion. Undtaget herfra er handicapparkeringspladser som må parkeres på terræn inden for by- og gaderummene. Disse er placeret strategisk rundt i området, så der sikres en hensigtsmæssig fordeling i forhold til områdets indretning.

Cykelparkering placeres som en kombination af parkering i kælderen og pladser på terræn, herunder inden for bebyggelsens gårdrum og inden for kantzonerne. Cykelparkering skal i videst muligt omfang placeres centralt i forhold til adgange og opgange. Både i gårdrum og i kantzonerne er der fastlagt bestemmelser for omfanget og karakteren af cykelparkeringen.

Lokalplanen fastlægger, at mindst 1/3 af cykelparkeringen skal placeres i kælderen, mindst 1/3 må etableres på terræn og den sidste 1/3 må fordeles hhv. i kælder og på terræn.

Overdækkede cykelparkeringer placeres i videst muligt omfang som cykelparkering i kælderen. Til bebyggelsen inden for delområde VII etableres den overdækkede cykelparkering dog som en samlet bebyggelse inden for byggefelt 36. Eventuelle yderligere overdækkede cykelparkeringer placeres i gårdrummene og udføres med grønne tage.

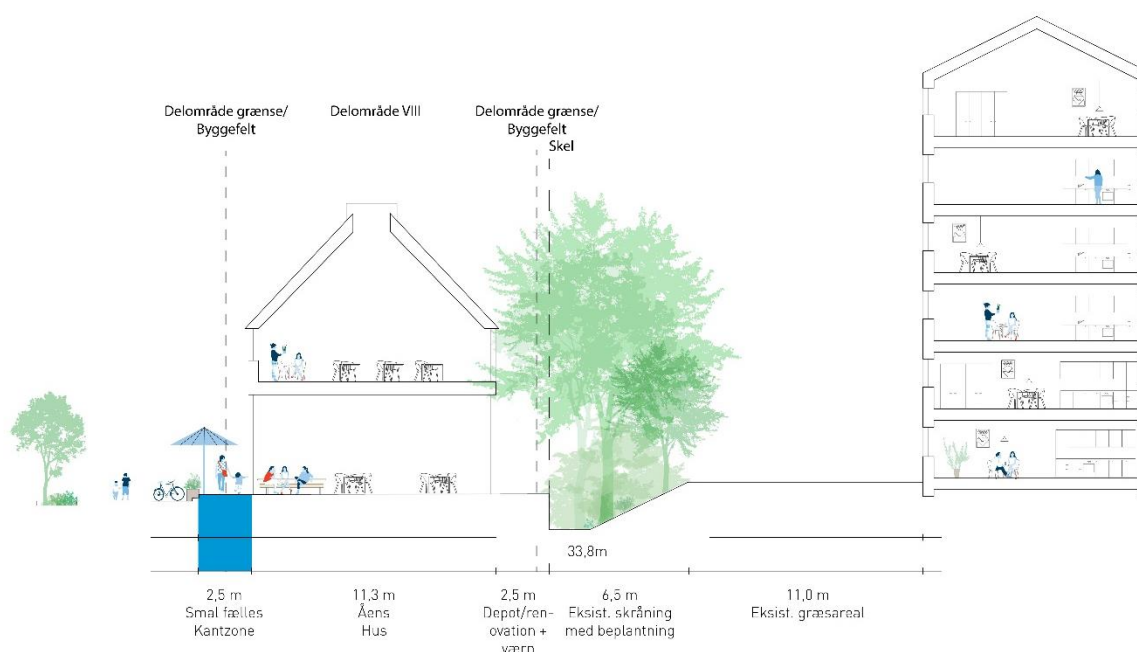
Uoverdækket cykelparkering i terræn placeres primært i forbindelse med opgange og indgangspartier samt i gårdrummene. Hvor cykelparkering placeres i forbindelse med opgange og indgange til boliger samles disse i mindre klynger på typisk mellem 4 og 8 pladser og indpasses arkitektonisk i kantzonerne og i by - og gaderummene.

Der etableres større koncentrationer af cykelparkeringspladser mod de offentlige veje i forbindelse med kontorbyggeriet inden for byggefelt 1-3 og daginstitutionen inden for byggefelt 4, samt ved de kommercielle kantzoner.

## Forhold til naboer

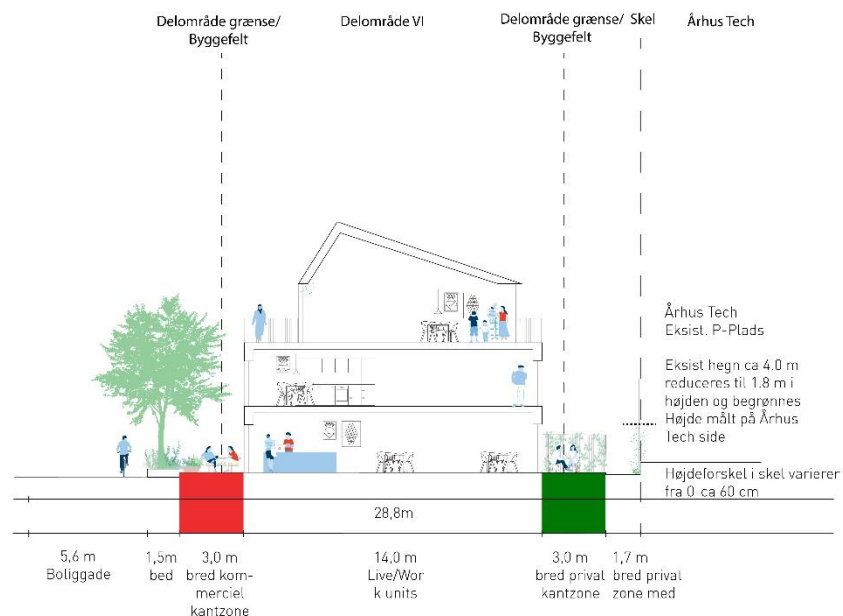
Lokalplanområdet grænser op mod eksisterende byområder og overgangene mellem lokalplanområdet og naboer er meget varierende, hvilket er illustreret i nedenstående principsnit.

Ved Åens hus etableres overgangen til Åparken mod øst som en støttemur, der møder skråningen ved Åparkens bygninger. På skråningen fastholdes den eksisterende beplantning.



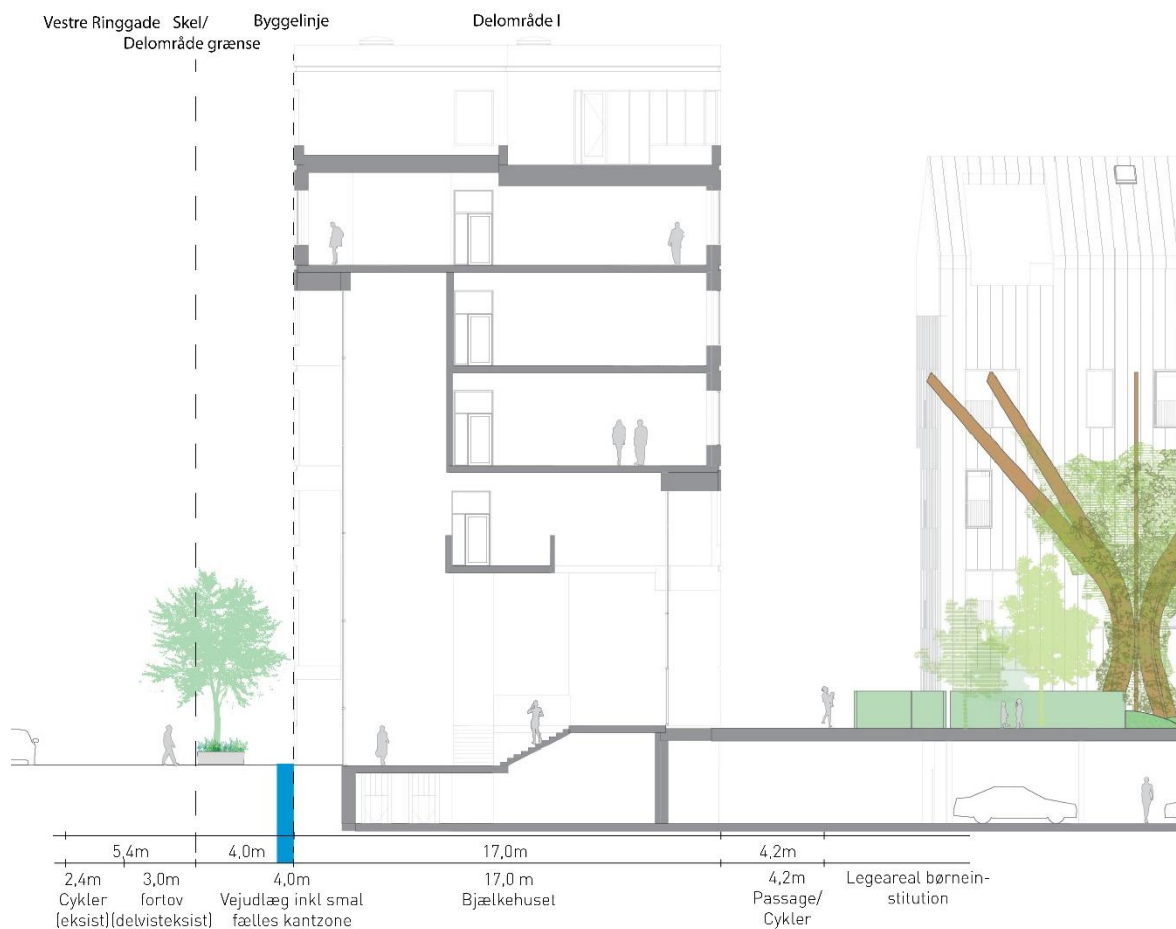
*Illustration som viser principperne for indretningen af overgangen mellem lokalplanområdet ved Åens Hus og naboområdet mod øst, snit D1 på illustrationsplanen. Det blå felt indikerer kantzonen – farven refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

Mod Aarhus Tech i øst etableres den nordlige del af bebyggelsen som en del af et by- og gaderum, mens den sydlige del af bebyggelsen etableres som Live-Work units med facade mod Aarhus Tech. Her er bebyggelsen trukket tilbage fra skel, så der skabes en bred privat kantzone mellem bygningerne og skel, eksempelvis i form af et have- eller gårdareal.



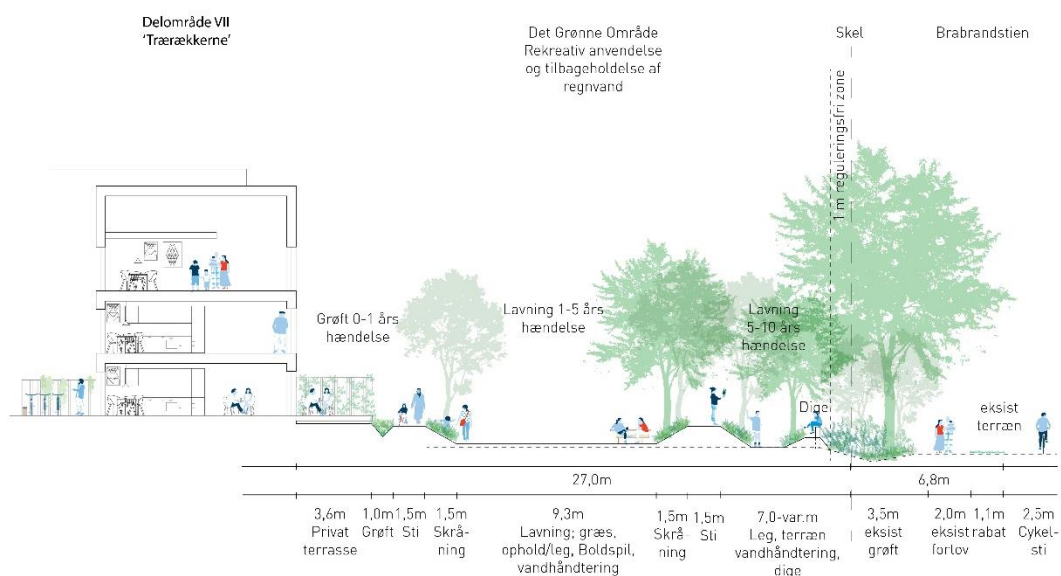
*Illustration som viser princip for indretningen omkring Live-Work units – delområde VI og naboområdet Aarhus Tech, snit G på illustrationsplanen. Det røde og grønne felt indikerer kantzonen – farverne refererer til signaturen for kantzonetypen på Kortbilag 4 – Kantzoner.*

Mod Vestre Ringgade grænser erhvervsbebyggelsen op mod det udlagte vejudvidelsesareal, og etableres med en smal fælles kantzone inden for vejudvidelsesarealet. Terrænforskellen mellem vejen og gårdrummet håndteres i passagerne i bebyggelsen, således at der skabes adgang mellem vejen og gården.



*Illustration som viser princip for overgangen mellem delområde I og Vestre Ringgade, snit J på illustrationsplanen.*

Mod Brabrandstien etableres et grønt område som optager terrænforskellen mellem lokalplanområdet og omgivelserne.



*Illustration, som viser principperne for indretningen af den østlige del af det grønne område mellem Trærækkerne, delområde VII og Brabrandstien, snit K på illustrationsplanen.*



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet byområde i form af hhv. cityformål samt bolig- og erhvervsformål med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper i kombination med lettere erhverv og butikker. Området må desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner,
- at 20% af lokalplanområdets etageareal til boligbebyggelse bliver etableret som almene boliger,
- at bebyggelse af de enkelte byggefelter gives en udformning, så den indgår i en helhed i den samlede bebyggelse,
- at bebyggelsens omfang og placering tilpasses omgivelserne i form af en nedtrapning af bebyggelsen mod Aarhus Å,
- at der etableres gaderum, pladser, kantzoner og opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

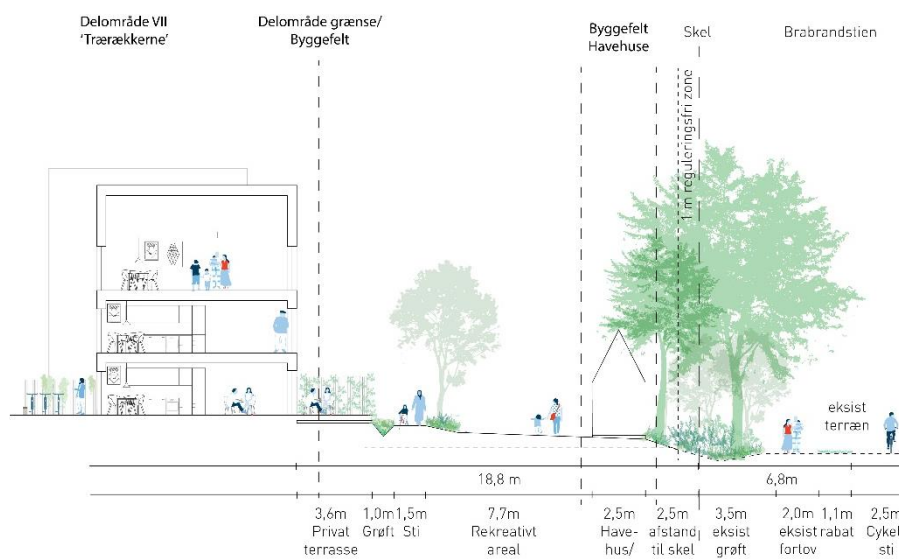
## § 2. Område og opdeling

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 1aø, 1bl, 1bm, 1f, alle Århus Markjorder, del af 1bq Århus Markjorder, del af vejlitra 7000ap samt alle parceller der efter den 7. maj 2019 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X som vist på kortbilagene. Se fodnote<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Illustration, som viser principperne for indretningen af det grønne område mellem Trærækkerne, delområde VII og Brabrandstien, snit L på illustrationsplanen.

## Klima- og miljøforhold

I Udviklingsplanen for Trælasteren er der indarbejdet en række tiltag, som skal sikre en hensigtsmæssig udvikling af området i forhold til bæredygtighed og miljø.

Som en del af Udviklingsplanen er der udarbejdet en strategi for regnvandshåndteringen inden for området. Strategien omhandler bl.a. retningslinjer for indretning af gaderum og friarealer i forhold til etablering af anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand herunder mulighed for etablering af anlæg både over og under jorden, så områdets overfladevand håndteres på en hensigtsmæssig måde. Retningslinjerne sikrer bl.a., at rent overfladevand fra eksempelvis tagflader forsinkes inden udledning, mens beskidt vand fra eksempelvis vejarealer renses og forsinkes inden udledning. Strategien kan rekvireres hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Der er eksempelvis indarbejdet arealer til regnbede, filterbede, vandrender osv. i by- og gaderummene, herunder langs bebyggelsernes kantzoner som i princippet vist på kortbilag 7 - Vandhåndtering. Disse anlæg skal anvende, opsamle, forsinke og transportere vand, samt indgå som et rekreativt element i gaderummene. Herudover er der i det grønne areal mod Brabrandstien indarbejdet mulighed for at etablere naturlige lavninger og bassiner til forsinkelse og opstuvning af regnvand. Disse skal indgå som en naturlig og integreret del af indretningen af det grønne område. Disse arealer vil medvirke til at styrke de rekreative og læringsmæssige oplevelser ligesom de vil styrke den biologiske mangfoldighed i form af øgede biotoper for både dyr og planter, som vil styrke hele det blå/grønne netværk inden for Trælasterens område. Ud over de overjordiske anlæg etableres der ligeledes underjordiske anlæg, som primært placeres under by- og gaderummene.

Det er planlagt, at bebyggelserne inden for området skal kunne certificeres i henhold til DGNB-standarden. Denne standard består af et sæt kriterier og underkriterier inden for miljømæssige, økonomiske, procesmæssige, tekniske og sociale kvalite-

ter. Disse emner er tilsammen med til at danne et helhedsorienteret fokus for bebyggelserne, samt at sikre, at de tiltag, der indledningsvist er besluttet, bliver sikret i hele projektets forløb. Det er ikke muligt at stille krav om certificering i lokalplaner, og certificeringen er således en frivillig mulighed for grundejer.

En del af lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet jf. gældende kommuneplan. Området ligger på en skråning ned mod Aarhus Å. I den sydlige del af området findes et plateau, hvor vand ophobes ved skybrud. Lokalplanen indeholder derfor afværgeforanstaltninger, der skal beskytte bygningerne mod oversvømmelse ved skybrud samt eventuel oversvømmelse fra Aarhus Å. Afværgeforanstaltningerne består bl.a. i, at området terrænreguleres og disponeres, så overfladevand ledes via de interne veje væk fra bygningerne jf. strategien for regnvandshåndtering samt at bygningerne bygges i en minimumskote jf. kortbilag 6.

### **Jordforurening**

Inden for lokalplanområdet har der tidligere været kommunal materielgård, og der er som følge heraf konstateret en forurening på ejendommen. Den bebyggede del af ejendommen er efterfølgende oprenset, og den resterende del af forureningen er placeret et stykke under terræn.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af kælderarealer inden for en del af området. Kælderarealer skal dog etableres således, at det ikke er nødvendigt at etablere grundvandssænkning, og at man dermed ikke risikerer unødigt mobilisering af forureningen. Underjordiske regnvandsanlæg udformes desuden så de ikke infiltrerer med grundvandet.





### **Delområde I**

- 3.1 Delområde I er udlagt til cityformål, herunder blandet bolig- og erhvervsformål i form af etagehusbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.2 Inden for delområdet må der etableres mindre butikker, liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle funktioner, mindre håndværksvirksomheder, og offentlige formål, herunder en daginstitution. Daginstitution skal placeres inden for byggefelt 4.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder må etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- eller miljøtekniske forhold og risikoen for forurening af grundvand kan sidestilles med virksomheder under virksomheds-klasse 1.

### **Delområde II og VII**

- 3.3 Delområderne er udlagt til cityformål, herunder blandet bolig- og erhvervsformål i form af etagehusbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Inden for delområde VII må der desuden etablere tæt-lav bebyggelse. Der må dog ikke etableres boliger inden for byggefelt 36, vist på Kortbilag 1 – Byggefelter.
- 3.4 Inden for delområderne må der etableres mindre butikker, liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle funktioner, mindre håndværksvirksomheder, restauranter og lign.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder må etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- eller miljøtekniske forhold og risikoen for forurening af grundvand kan sidestilles med virksomheder under virksomheds-klasse 1.

### **Delområde III, IV, V og VI**

- 3.5 Delområderne er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål i form af etagehusbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Inden for delområde VI må der desuden etablere tæt-lav bebyggelse.
- 3.6 Inden for delområderne må der etableres mindre butikker, liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle funktioner, mindre håndværksvirksomheder, restauranter og lign.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder må etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- eller miljøtekniske forhold og risikoen for forurening af grundvand kan sidestilles med virksomheder under virksomheds-klasse 1.

### **Delområde VIII**

- 3.7 Delområdet er udlagt til cityformål, herunder fælleshus til boligerne, mindre butikker, liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle funktioner, mindre håndværksvirksomheder, restauranter og lign.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder må etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- eller miljøtekniske forhold og risikoen for forurening af grundvand kan sidestilles med virksomheder under virksomhedsklasse 1.

### **Delområde IX**

- 3.8 Delområdet er udlagt til by- og gaderum, herunder kørebanearealer, færdsels- og opholdsarealer, kantzoner, pladسدannelser og lign.

### **Delområde X**

- 3.9 Delområdet er udlagt til vejareal.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- 3.10 Inden for området må der etableres fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer, samt helt eller delvist underjordiske kælderanlæg til parkering, depoter, teknik og lign. Der må kun etableres kælder inden for arealerne vist på Kortbilag 5, Kælderarealer.
- 3.11 Maks. 80% af etagearealet må anvendes til boliger og min. 20% skal anvendes til erhverv, fællesfunktioner eller offentlige formål.
- 3.12 Stueetagen inden for byggefelterne markeret som "Åbne stueetager" på Kortbilag 1 - Byggefelter, skal langs byggefelternes ydre afgrænsning hovedsageligt forbeholdes publikumsorienterede erhverv og funktioner, f.eks. i form af detailhandelsbutikker, restauranter, caféer, foyerfunktion, fællesfunktioner, institutioner, sports-, fritids- og udstillingsvirksomhed og lign.
- 3.13 Inden for lokalplanområdet må der højst etableres 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandelsbutikker for handel med dagligvarer og udvalgsvarer.

Den enkelte detailhandelsbutik må højst have et bruttoetageareal på 400 m<sup>2</sup> for butikker til handel med dagligvarer og højst 200 m<sup>2</sup> for butikker til handel med udvalgsvarer.

Detailhandel skal hovedsageligt placeres mod vej A - B (Daugbjergvej), samt mod de udlagte arealer til by- og gaderum, jf. Kortbilag 2 Veje og gaderum.

- 3.14 20% af lokalplanområdets boligetageareal skal være almene boliger. Se fodnote<sup>2</sup>. De almene boliger skal placeres inden for byggefelt 5, 6 og 7 i delområde I, 24, 25, 26 og 27 i delområde IV og inden for byggefelt 28 i delområde V.
- 3.15 30% af boligerne i lokalplanområdet skal være familieegnede, se fodnote<sup>3</sup>.
- 3.16 Der må ikke etableres erhverv i etager over boliger.
- 3.17 Inden for hele lokalplanområdet må der etableres kantzoner samt over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand, herunder åbne render, kanaler, grøfter og bassiner.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på Kortbilag 1 – Byggefelter.
- 4.2 Der må desuden ske udstykning af bebyggelsen inden for de enkelte byggefelter, dog ikke i mindre grundstørrelser end svarende til den enkelte boligenhed, eventuelt med tillæg af et areal i kantzonen på terræn på minimum 1,5 meter fra facadelinjen.
- 4.3 Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkelgrunde. Endvidere må fælles opholdsarealer udstykkes som et eller flere fællesarealer.
- 4.4 Udstykning der indebærer, at de underjordiske, fælles parkeringskældre ligger over et eller flere matrikelskel, må alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning af de berørte ejendomme tinglyses deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi. Se fodnote<sup>4</sup>.

## § 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang via Daugbjergvej, i princippet som vist på Kortbilag 2 – Veje og gaderum. Herudover må der etableres overkørsel fra lokalplanområdet til Åparken for service- og renovationskøretøjer.

---

<sup>2</sup> 20% af boligetagearealet svarer til ca. 11.088 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m<sup>2</sup>. Kommuneplanen stiller krav om at mindst 30 % af boligerne er familieegnede. Kravet stilles i kommuneplanen inden for de her udpegede områder ved projekter med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

## Udlæg af vej, kørebanearealer og stier

- 5.2 På Kortbilag 2 – Veje og gaderum, er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

|   |                  |
|---|------------------|
| Vej A - B (Daugbjergvej, fastholdelse af eksisterende vejudlæg) ..... | min. 18,7 m bred |
| Dobbeltrettet kørebaneareal C - D .....                               | min. 5,5 m bred  |
| Øvrige kørebanearealer i varierede bredder, dog .....                 | min. 3,6 m bred  |
| Stier a-b, c-d, e-f og g-h .....                                      | min. 1,5 m bred  |
| Vejareal til udvidelse af Vestre Ringgade .....                       | 4,0 m bred       |

Se fodnote<sup>5</sup> og <sup>6</sup>.

- 5.3 Ud over på strækningen C – D, er der ikke adgang for personbiltrafik inden for arealerne til by- og gaderum på Kortbilag 2 – Veje og gaderum,

Undtaget herfra er vareleveringstrafik, servicekørsel (herunder flyttebiler og lign.), trafik i forbindelse med affaldshåndtering, brand- og redningskøretøjer og lign.

- 5.4 Adgang til områdets parkeringskældre skal ske, i princippet som vist på Kortbilag 2 – Veje og gaderum.

- 5.5 Der skal etableres stiadgange mellem vejlitra 7000c, Brabrandstien, og lokalplanområdet med en placering i punkterne a, c, e og g, i princippet som angivet på Kortbilag 2 – Veje og gaderum.

Adgangen til vejlitra 7000c, Brabrandstien, må maksimalt etableres i følgende bredder:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Punkt a ..... | maks. 2 m bred  |
| Punkt c ..... | maks. 2 m bred  |
| Punkt e ..... | maks. 2 m bred  |
| Punkt g ..... | maks. 10 m bred |

Herudover må der etableres stiadgang mellem delområde IX og matrikel nr. 4u, Århus Markjorder og/eller matrikel nr. 1i, Århus Markjorder.

- 5.6 Der fastlægges en vejbyggelinje langs Vestre Ringgade 4 m fra vejskel, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Veje og gaderum.

<sup>5</sup> Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

<sup>6</sup> Vejbelysning til nye kørebanearealer inden for delområde IX og ledninger hertil skal placeres i arealer udlagt til by- og gaderum, men uden for arealerne udlagt til kørebanearealer og stier.



- 5.7 De vejarealer, der er angivet som 'Vejareal der nedlægges' på Kortbilag 2 - Veje og gaderum inden for matrikel nr. 1aø, Århus Markjorder, jf. matrikelkortet på side 55, nedlægges i henhold til vejlovgivningen.
- 5.8 Der skal inden for lokalplanområdet etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.), i princippet som angivet på Kortbilag 2 – Veje og gaderum.
- 5.9 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Ved brandveje skal evt. porte og gennemkørsler i bygninger have en frihøjde på mindst 3,4 m og en bredde på 3,0 m.
- 5.10 Ved vej- og stitilslutninger samt udkørsel fra parkeringskældre og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 5.11 Nye færdselsarealer skal tilgodese krav om tilgængelighed. Se fodnote<sup>7</sup>.

### Bil- og cykelparkering

- 5.12 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav og efter principper om dobbeltudnyttelse:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Tæt lav, uden fællesparkering.....                                   | 1½                       |
| Tæt lav, med fællesparkering.....                                    | 1                        |
| Etageboliger, se fodnote <sup>8</sup> .....                          | ½                        |
| Boliger mindre end 60 m <sup>2</sup> , se fodnote <sup>9</sup> ..... | 0,25                     |
| Boliger mindre end 40 m <sup>2</sup> .....                           | 0,125                    |
| Kontor og liberale erhverv.....                                      | 1 pr. 150 m <sup>2</sup> |
| Dagligvarebutikker.....  | 1 pr. 50 m <sup>2</sup>  |
| Udvalgswarebutikker.....   | 1 pr. 100 m <sup>2</sup> |
| Restauranter.....  | 1 pr. 100 m <sup>2</sup> |
| Vuggestuer/børnehaver.....   | 1 pr. 10 norm            |

- 5.13 Bilparkering til bebyggelserne skal placeres i de helt eller delvist underjordiske parkeringsanlæg jf. Kortbilag 5 – Kælderarealer. Undtaget herfra er handicapparkeringspladser.

- 5.14 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

|   |   |
|---|---|
| Etageboliger, se fodnote <sup>8</sup> ..... | 4 pr. 100 m <sup>2</sup> + 2<br>specialcykel/ladcykel<br>pladser pr. 1.000 m <sup>2</sup> |
| Kollegier.....                              | 1½ pr. boligenhed   |
| Kontor og liberale erhverv.....             | 1 pr. 50 m <sup>2</sup>   |

<sup>7</sup> Kørebanearealet mellem delområde I og II kan på grund af de eksisterende terrænforhold, etableres med en stejlere hældning, hvis der på anden måde sikres mulighed for tilgængelighed for handicappede til bygningerne i delområde I og II.

<sup>8</sup> Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

<sup>9</sup> Parkeringskravet opgøres med baggrund i byggeriets bruttoetageareal.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Dagligvarebutikker.....    | 1 pr. 50 m <sup>2</sup>   |
| Udvalgsvarebutikker.....   | 1 pr. 50 m <sup>2</sup>   |
| Restauranter .....         | 1 pr. 50 m <sup>2</sup>   |
| Vuggestuer/børnehaver..... | 1 pr. 5 norm + 1<br>specialcykel/ladcykel<br>pladser pr. 10 norm. |

Se fodnote<sup>10</sup>

Min. 50% af cykelparkeringen skal være overdækket – dog kun min. 25% for cykelparkering til institutioner, dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og restauranter.

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering i kælder/integreret i konstruktionen og på terræn, herunder inden for gårdrummene samt inden for kantzonerne angivet på Kortbilag 4 – Kantzoner. Cykelparkering til bebyggelse inden for byggefelt 1-3 må desuden placeres inden for areal udlagt til vejareal til vejudvidelse langs Vestre Ringgade, under forudsætning af, at de reetableres andre steder i området, såfremt arealet skal anvendes til vejudvidelse.

Cykelparkering skal placeres centralt i forhold til adgange og opgange. Dog må cykelparkering til bebyggelse inden for delområde VII etableres i en samlet bebyggelse inden for byggefelt 36.

Mindst 1/3 af cykelparkeringspladserne skal etableres i kælder samt i bebyggelsen inden for byggefelt 36, mindst 1/3 må etableres på terræn og den sidste 1/3 må fordeles hhv. i kælder og på terræn.

## § 6. Teknisk forsyning og anlæg

### Ledninger, kabler mv.

- 6.1 Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.
- 6.2 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal placeres i konstruktion inden for byggefelterne. Undtaget herfra er anlæg til håndtering af dagrenovation og genanvendelige materialer, eks. nedgravede affaldsbeholdere samt eltavler, som må etableres inden for kantzoner.

### Belysning

- 6.3 Udendørs belysning, herunder belysning på facader, skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen generer omboende mindst muligt.

### Affald

<sup>10</sup> Opmærksomheden henledes på, at der i tilknytning til boligen skal være tilstrækkeligt aflukket areal til opbevaring af cykler, barnevogne mm (BR18 §212).

- 6.4 Husholdningsaffald skal håndteres ved offentligt nedgravede beholdere i lokalplanområdet.

Erhvervsaffald skal håndteres ved private ordninger, der skal etableres på den enkelte ejendom.

Husholdningsaffald og erhvervsaffald skal holdes adskilt.

- 6.5 Affaldsstationer til nedgravede containere skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv.

## § 7. Terrænregulering

- 7.1 Terræn i lokalplanområdet, skal reguleres som vist på Kortbilag 6 – Terrænregulering.

- 7.2 Der må desuden etableres helt eller delvist underjordiske kælderanlæg inden for arealerne angivet på Kortbilag 5 - Kælderarealer jf. § 8.2.

Underjordiske regnvandsanlæg anlægges efter principperne i regnvandshåndteringsplanen og så de ikke infiltrerer med grundvandet.

- 7.3 Terrænregulering nær lokalplanrådets afgrænsning mod matrikel nr. 7000c, Århus Markjorder – Brabrandstien skal foretages under hensyntagen til eksisterende store træer uden for lokalplanområdet og ikke nærmere skel end 1 m.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Omfang

- 8.1 Der må inden for:

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Delområde I opføres maksimalt .....   | 17.020 m <sup>2</sup> etageareal |
| Delområde II opføres maksimalt .....  | 11.650 m <sup>2</sup> etageareal |
| Delområde III opføres maksimalt ..... | 13.600 m <sup>2</sup> etageareal |
| Delområde IV opføres maksimalt.....   | 13.900 m <sup>2</sup> etageareal |
| Delområde V opføres maksimalt.....    | 8.000 m <sup>2</sup> etageareal  |
| Delområde VI opføres maksimalt.....   | 2.600 m <sup>2</sup> etageareal  |
| Delområde VII opføres maksimalt.....  | 3.150 m <sup>2</sup> etageareal  |
| Delområde VIII opføres maksimalt..... | 700 m <sup>2</sup> etageareal    |
| I alt maksimalt.....                  | 70.620 m <sup>2</sup> etageareal |

Herudover må der inden for området etableres op til 2.000 m<sup>2</sup> til bebyggelse i plint, høj kælder eller lign. som alene anvendes til parkering, depoter og lign. funktioner. Se fodnote<sup>11</sup>.

Se fodnote<sup>12</sup> og <sup>13</sup>.

- 8.2 Inden for de på Kortbilag 5 – Kælderarealer, udlagte arealer må der etableres helt eller delvist underjordiske kælderanlæg til parkering, depoter, teknik og lign. Se fodnote<sup>14</sup>. Gulvniveau i kælder må etableres i ned til kote 3.0 syd for vej A – B (Daugbjergvej) og ned til kote 7.0 nord for vej A – B (Daugbjergvej). Se fodnote<sup>15</sup>.

### Depot- og opbevaringsarealer til boliger

- 8.3 Til alle boliger inden for delområde I, II, III, IV, V og VI skal der etableres et depotrum på minimum 1 m<sup>2</sup> pr. bolig. Inden for hvert delområde skal der etableres et samlet depotareal svarende til 2 m<sup>2</sup> pr. bolig, som må placeres i kælder eller i boligen, og kan fordeles efter anvendelsesbehov.

Herudover skal der etableres 8 m<sup>2</sup> opbevaringsareal pr. 1.000 m<sup>2</sup> bolig-etageareal til fælles opbevaring til eksempelvis opbevaring af pladskrævende specialcykler.

Herudover skal der etableres overdækket cykelparkering jf. § 5.14.

- 8.4 Til boliger inden for delområde VII skal der etableres 8 m<sup>2</sup> opbevaringsareal pr. bolig over 100 m<sup>2</sup> og 5 m<sup>2</sup> opbevaringsareal pr. bolig under 100 m<sup>2</sup> til eksempelvis opbevaring af cykler, barnevogne mm, som må placeres som fælles depot og/eller i boligen.

Overdækket cykelparkering jf. § 5.14 må etableres som en del af opbevaringsarealerne til boligerne.

### Placering

- 8.5 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 1 – Byggefelter, viste byggefelter.

Undtaget herfra er mindre bygninger som eks. overdækkede cykelparkeringspladser, legeredskaber, elevatortårne til kælderarealer og lign., som

<sup>11</sup> De 2.000 m<sup>2</sup> angiver alene den del af kælderarealerne jf. Kortbilag 5 – Kælderarealer, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, og dermed medregnes til etagearealet jf. Bygningsreglementet.

<sup>12</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 177% beregnet af lokalplanområdet areal. Bebyggelsesprocenten for området uden de angivne 2.000 m<sup>2</sup> til parkeringsarealer mv. i plint, høj kælder eller lign. vil svare til ca. 172%. Skure og opbevaringsrum til daginstitution medregnes ikke til etagearealet jf. Bygningsreglementet.

<sup>13</sup> Tagetager der alene anvendes til teknik, som nærmere angivet i § 8.12, medregnes ikke i etagearealet.

<sup>14</sup> I forbindelse med fastlæggelse af areal til parkeringskælder skal der være opmærksomhed på arealbehov til beplantning, ledningsføring og tunge køretøjer til brandredning og renovation.

<sup>15</sup> Jf. Bygningsreglementet medregnes den del af kælderarealerne, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke i etagearealet.



desuden må placeres i gårdrum. Omfanget af disse mindre bygninger er nærmere beskrevet i § 10.30.

I gårdrum må der desuden etableres adgangstrapper til de øverst liggende boliger inden for byggefelt 16 jf. § 9.70 samt mindre bygninger såsom drivhuse, pavilloner, overdækninger, og lign. der har relation til arealets brug.

I forbindelse med etablering af en offentlig adgang til tagflade med særligt mulighed for ophold inden for byggefelt 25 i delområde IV, må der etableres udvendig trappe til denne tagflade på vestlig facade indenfor byggefelt 25.

Til bebyggelsen inden for delområde VII må der ligeledes etableres adgangstrapper til de øverst liggende boliger, som må placeres uden for byggefelterne.

- 8.6 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel til offentlig vej end 0,5 m. Undtaget herfra er bebyggelse inden for byggefelt 17, 18 og 23, der må opføres med facade i samme linje som den eksisterende bebyggelse der bevares jf. Kortbilag 1 – Byggefelter. Herudover må bebyggelse inden for byggefelt 1, 4 og 5 etableres med udkragning, der etableres helt til skel mod Daugbjergvej. Udkragning inden for byggefelt 1, 4 og 5 skal etableres med en frihøjde på min. 4,5 m og må ikke overskride vejskel.

Ny bebyggelse må desuden ikke placeres nærmere end 4,5 m fra vejtræerne på Daugbjergvej, målt fra stammens centrum og til facaden (herunder altan).

- 8.7 På tagflader og tagterrasser må der etableres mindre bygninger såsom drivhuse, pavilloner, overdækninger, og lign. der har relation til arealets brug. Disse bygninger må ikke placeres nærmere den ydre bygningsfacade end 1 m.

Undtaget herfra er trappe- og elevatortårne, drivhuse samt rum til daginstitution, eks. krybberum og lign. som må etableres helt til bygningens facade. Det samme gælder for tagfladen på byggefelt 25, hvor der må etableres værn helt til bygningens facade, såfremt aktiviteten (boldbane el. lign.) på tagfladen kræver værn udover normal værnøjde på 1,2 m. Såfremt dette etableres skal det være et transparent værn.

- 8.8 Dele af byggefelter, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes til rekreative formål eller kantzone jf. § 10.

- 8.9 En altan må maksimalt udkrage 1,8 m fra facaden og må maksimal gives en bredde på 3,5 m. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end 1,8 m, må den etableres som delvis indeliggende altan. Se fodnote<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Altanerne kan kun etableres med en dybde på 1,8 m, hvis det kan påvises, at krav til dagslys kan overholdes.

Altaner må overskride byggefelterne, dog ikke ud over den udlagte vej A – B (Daugbjergvej) og ikke ud over lokalplangrænsen.

Over kørebanearealer og stiarealer skal altaner placeres med en frihøjde på mindst 4,5 m.

Altaner må kun fremstå gennemgående, hvis de etableres med et udtryk som beskrevet i § 9.57 og 9.76, og må alene etableres på de bebyggelser som § 9.57 og 9.76 nævner.

Udvendige adgangsveje til flere boliger må alene etableres på gårdfacaden af den del af bebyggelsen, der bevares inden for byggefelt 17, og skal fremstå som en kombination af gangarealer og altaner/opholdsarealer.

- 8.10 Der gælder ingen begrænsninger for bygningsafstande i forhold til interne skel.

### Højder og etageantal

- 8.11 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet, herunder maksimalt etageantal og maksimal kote. Maksimalt antal etager er uden evt. tagterrasse jf. 8.12 og evt. kælder– se fodnote<sup>17</sup>. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage jf. § 8.12.

| Byggefelt           | Maksimal bygningsskote<br>DVR90 | Maksimalt antal etager |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Delområde I</b>  |                                 |                        |
| 1                   | 35.4                            | 6                      |
| 2                   | 31.4                            | 6                      |
| 3                   | 27.4                            | 5                      |
| 4                   | 31.5                            | 5                      |
| 5                   | 31.5                            | 6                      |
| 6                   | 30.0                            | 6                      |
| 7                   | 30.0                            | 5                      |
| 8                   | 21.0                            | 4                      |
| <b>Delområde II</b> |                                 |                        |
| 9                   | 26.9                            | 5                      |
| 10                  | 30.1                            | 6                      |
| 11                  | 26.9                            | 5                      |
| 12                  | 30.1                            | 6                      |
| 13                  | 26.9                            | 5                      |
| 14                  | 19.4                            | 4                      |

<sup>17</sup> Ved kælder forstås her lav kælder, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.

| Byggefelt             | Maksimal byg-<br>ningskote<br>DVR90 | Maksimalt antal<br>etager |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Delområde I</b>    |                                     |                           |
| 15                    | 23.7                                | 5                         |
| 16                    | 21.3                                | 4                         |
| <b>Delområde III</b>  |                                     |                           |
| 17                    | 30.5                                | 6                         |
| 18                    | 31.5                                | 6                         |
| 19                    | 26.0                                | 5                         |
| 20                    | 27.0                                | 5                         |
| 21                    | 23.0                                | 4                         |
| 22                    | 27.5                                | 5                         |
| 23                    | 30.5                                | 5                         |
| <b>Delområde IV</b>   |                                     |                           |
| 24                    | 38.0                                | 6                         |
| 25                    | 34.0                                | 5                         |
| 26                    | 31.0                                | 4                         |
| 27                    | 34.0                                | 5                         |
| <b>Delområde V</b>    |                                     |                           |
| 28                    | 29.5                                | 4                         |
| <b>Delområde VI</b>   |                                     |                           |
| 29                    | 29.5                                | 4                         |
| 30                    | 24.0                                | 3                         |
| <b>Delområde VII</b>  |                                     |                           |
| 31                    | 16.0                                | 3                         |
| 32                    | 15.7                                | 3                         |
| 33                    | 12.8                                | 2                         |
| 34                    | 16.3                                | 3                         |
| 35                    | 14.3                                | 2                         |
| 36                    | 9.0                                 | 2                         |
| 37                    | 16.6                                | 3                         |
| 38                    | 16.3                                | 3                         |
| 39                    | 13.3                                | 2                         |
| 40                    | 16.3                                | 3                         |
| 41                    | 16.0                                | 3                         |
| 42                    | 12.8                                | 2                         |
| <b>Delområde VIII</b> |                                     |                           |
| 43                    | 18.7                                | 2                         |

For at sikre fleksibilitet i en nærmere planlægning af boligtyper og størrelser, må den interne afgrænsning mellem byggefelter i hvert delområde, afviges med maksimalt 2,0 m, dog må det maksimale etageareal for delområdet ikke overskrides.

- 8.12 Ud over det maksimale etageantal og den maksimale kote, må der på tage etableres tagterrasser inkl. trappe-/ elevatorårne, værn, drivhuse, overdækninger, tekniske installationer - herunder tagetager, der alene anvendes som teknikrum, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast. Tagterrasser, drivhuse og lign. må ikke etableres på tagflader af 6. etage, dog må der altid etableres tagterrasser på de tagflader, der er markeret som "Tagflader med særlig mulighed for ophold" på Kortbilag 3 - Arealer på terræn mv.

På tagfladen af byggefelt 25 må der endvidere etableres boldbane eller tilsvarende aktivitet og et tilhørende værn, der i højde modsvarer aktivitetens karakter.

- 8.13 Drivhuse samt overdækninger på tagflader må højst udgøre 25% af den enkelte bygnings tagflade, og højden på drivhuse samt overdækninger må ikke overstige 4 m.

Byggefelt 25 dog undtaget herfra, såfremt der etableres boldbane eller tilsvarende aktivitet der kræver et net eller trådovertæk for at modsvare aktivitetens karakter

- 8.14 Tekniske installationer m.v. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Tekniske installationer m.v. på tage må højst have et omfang på 20% af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en højde på op til 2,5 m over den enkelte tagflade. På tagflader af bygninger i 6 etager må omfanget dog maks. være 15% af den enkelte bygnings tagflade Trappetårne og elevatorer må dog opføres med en højde på op til 3 m og indregnes ikke i de hhv. 20 og 15%.

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1 m over den enkelte tagflade.

Tekniske installationer m.v. på tage, bortset fra trappe- og elevatorårne, må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

- 8.15 Der skal etableres passager, i form af porte, gennemgange eller lign i bebyggelserne, således at der bliver adgang til bebyggelsernes gårdum. Disse skal i princippet placeres som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter, og etableres med en bygningsmæssig bredde på min. 2,8 m. Passagerne inden for byggefelt 1-3 må desuden udføres med glaspartier af hensyn til støj fra Vestre Ringgade.

- 8.16 Hvor der etableres erhverv i etager under boliger, og hvis erhvervsbebyggelsen udføres med en større bygningsdybde end de overliggende



boliger, skal tagene på den fremskudte del udføres som tagterrasser eller som grønt tag jf. § 9.13.

- 8.17 Det skal sikres, at bygningernes udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning på tagterrasse som beskrevet i § 10.
- 8.18 Det skal sikres, at kældrenes udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning som beskrevet i § 10 samt kørsel med brand- og renovationskøretøjer hvor dette er nødvendigt.

## § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

### Bebyggelsens arkitektur

- 9.1 Bygningernes udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed med den omgivende bebyggelse inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Bebyggelsen skal generelt fremstå visuelt opdelt i mindre, sammenbyggede enheder, eks. ved hjælp af variationer i bygningshøjden eller etageantallet, frem- og tilbagerykning i facaden, relief, materialeskift/-variation, varierende tagformer eller lign. Disse skift skal minimum ske for hvert byggefelt og som minimum pr. hver 35 m.

Undtaget herfra er sammenhængende bebyggelse inden for hhv. byggefeltene 1, 2, 3, 4 og 5 samt bebyggelse inden for byggefelt 43 og bebyggelse inden for byggefelt 17 og 18, som må fremstå som samlede enheder.

- 9.3 De på Kortbilag 1 - Byggefelter, markerede facader til "Åbne stueetager" skal udformes med min. 40% glas i stuefacaden, så stueetagen fremstår åben.

Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetager må ikke tilmurres eller blændes ved tildækning og lignende således, at det får karakter af facadebeklædning.

- 9.4 De på Kortbilag 2 – Veje og gaderum, markerede gavle skal fremhæves i de enkelte bebyggelsers arkitektur, eks. ved hjælp af særlige vinduespartier, begrønning, anvendelse af genanvendte byggematerialer, kunstudsmykning eller lign.
- 9.5 I by- og gaderum skal der etableres indgange til bebyggelsen i mindst den ene af gadens to facadelængder, dvs. facaden langs den ene side af gaderummet, eksempelvis i form af indgange til trappeopgange, eller adgangsdøre direkte til stueetager. Hvor indgange til bebyggelsen er placeret i gårdrum, skal facaden mod by- og gaderummet udformes med udendørs opholdsarealer i stueplan. Der må desuden skabes forbindelse fra by- og gaderummet til kantzonen opholdsarealer.

- 9.6 Høj kælder eller parkering i konstruktion over terræn skal udformes, så der ikke er direkte indsyn til parkeringsarealerne.

### Materialer

- 9.7 Overordnet skal facader på ny bebyggelse opføres i følgende materialer:
- Træ
  - Tegl – blank eller pudset
  - Skærmtegl
  - Pladematerialer, herunder stål, cortenstål eller andre metalplader, se fodnote<sup>18</sup>
  - Natursten
  - Beton med en bearbejdet overflade, som sikrer mod svamp, alger og farveændring
  - Fiberbeton
  - Glas
  - Begrønnede facader, se fodnote<sup>19</sup>.

Det er desuden tilladt at anvende genbrugte bygningsmaterialer i bygningernes facader og tage. De genbrugte materialer må både behandles samt anvendes i deres eksisterende farve og udtryk.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

På baggrund af ovenstående liste, er der i de efterfølgende særlige bestemmelser for de enkelte delområder, fastlagt mere specifikke bestemmelser for facadematerialer for de enkelte byggefeltet.

- 9.8 Alle bygninger, der opføres med et andet hovedfacademateriale end træ, skal udføres med et eller flere elementer af træ i facaden, eks. trædetaljer i stueetagen, træforing ved indeliggende altaner, vinduesindfatninger, karnap/vinduesrammer i træ.
- 9.9 Mindre bygninger såsom udhuse, drivhuse, overdækninger til cykler og affaldsøer og lign. skal udføres så de er arkitektonisk tilpasset den øvrige bebyggelse inden for delområdet.

I gårdrum skal mindre bygninger og overdækninger – undtaget legehuse og lign. etableres med grønne tage, i form af tage med beplantning.

<sup>18</sup> Nogle pladematerialer kan indeholde stoffer, som kan medføre forurening af grundvandet. Denne type af materialer må ikke anvendes, eller må efter en konkret vurdering alene anvendes i meget begrænset omfang. Alternativt skal der laves foranstaltninger der renser tagvandet, således at der ikke udledes forurenede tagvand.

<sup>19</sup> Ved krav om "grøn beplantning" på facader, skal man være særlig opmærksom på brandkrav, som kan umuliggøre etablering af en "grøn levende væg".

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

9.11 På bebyggelse til erhverv, detailhandel og lign. i bebyggelsernes stueetager, må der etableres markiser og baldakiner. Hvis flere virksomheder inden for samme facadelængde opsætter markiser eller baldakiner skal disse som hovedregel placeres og udføres ensartet for hele den pågældende facadelængde.

### **Tage**

9.12 Bebyggelsen må udføres med varierede tagformer i form af flade tage, saddeltage, mansardtage, tage med ensidig taghældning og lign.

I de efterfølgende særlige bestemmelser for de enkelte delområder, er der fastlagt mere specifikke bestemmelser for de enkelte bebyggelsers tagformer.

9.13 Bygningernes tage må dækkes med:

- Tegl tagsten
- Tagpap og tagfolie
- Metal, overfladebehandlet stål og andre pladematerialer, se fodnote<sup>18</sup>
- Glas
- Træ
- Skifer
- "Grønne tage". Se fodnote<sup>20</sup>

Det er desuden tilladt at anvende genbrugte bygningsmaterialer i bygningernes facader og tage. De genbrugte materialer må både behandles samt anvendes i deres eksisterende farve og udtryk.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

På baggrund af denne liste, er der i de efterfølgende særlige bestemmelser for de enkelte delområder, fastlagt mere specifikke bestemmelser for tagmaterialer for de enkelte byggefeltet.

9.14 Såfremt der på tage etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, elevator- og trappetårne og lignende skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i den samlede arkitektoniske helhed.

<sup>20</sup> Ved grønne tage menes tage som begrønnes med plantevækst, for eksempel græs eller sedum.

Tekniske installationer og anlæg, bortset fra anlæg til ventilation samt indvinding af solenergi, skal inddækkes. Inddækningerne skal dog etableres med tilstrækkeligt luftindtag, hvor det er teknisk nødvendigt.

### **Solfangere og solceller**

- 9.15 Såfremt der på tage og facader etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i bygningernes arkitektoniske formsprog og facadeudformning.
- 9.16 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 fodnote<sup>21</sup>.
- 9.17 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.
- 9.18 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en minimum 1,0 m høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 9.19 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

### **Skiltning**

- 9.20 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.
- 9.21 Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firma-logo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 9.22 Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bømærke med en størrelse på maksimum 0,25 m<sup>2</sup>.
- 9.23 Skiltning i tilknytning til butikker og andre erhverv i stueetagen af bebyggelsen skal ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må have en maksimal udstrækning for erhverv på 3,0 m<sup>2</sup> og for butikker maksimalt 5 m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.



- 9.24 På facader af bebyggelse inden for byggefeltene 1-3 må der i forbindelse med erhvervsanvendelse opføres skiltning med en større størrelse end angivet i § 9.23. Ved etablering af flere virksomheder inden for samme bebyggelse, skal skiltningen samordnes og tilpasses bygningsens arkitektur.
- 9.25 Udhængsskilte skal placeres i en højde, så færdslen ikke generes og ikke over etageadskillelse mellem stueetage og 1. etage. Der må ikke etableres udhængsskilte mod Veste Ringgade.
- 9.26 Der må ikke opsættes flagstænger, pyloner, beachflag eller lignende til skiltning og/eller reklame inden for lokalplanområdet. Undtagen inden for delområde X, må der dog opstilles mindre henvisningsskilte med en størrelse på op til 1,5 x 2 m til eks. varelevering, parkeringskælder og lign.
- 9.27 Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagud lysende.
- 9.28 Inden for de på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til kommercielle kantzoner, må der etableres løse skilte, eks. i form af A-skilte i relation til den aktuelle butik eller erhverv i stueetagen.

### **Refleksion og antenner**

- 9.29 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 9.30 Almindelige udendørs radio- og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – skal placeres, så de ikke er synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

### **Særlige supplerende bestemmelser for delområde I**

#### Byggefelt 1-3

- 9.31 Bebyggelsen inden for byggefelt 1-3 skal etableres som en ensartet bebyggelse, der visuelt fremstår som store, langsgående elementer, der er placeret oven på hinanden.
- 9.32 Bebyggelsen skal udføres i tegl i mørke røde, brune eller grå farver, i kombination med langsgående vinduesbånd.
- Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.
- 9.33 På facaden må der opsættes udvendig solafskærmning. Solafskærmning på bebyggelsen skal så vidt muligt integreres i facaden, og skal etableres

i tilknytning til vinduesbånd og udføres i mørke farver som harmonerer med det øvrige facadeudtryk.

- 9.34 I forbindelse med de i § 8.15 nævnte passager, skal der etableres markante, tilbagetrukne partier, der bryder facaden og skaber adgang og indkig til gårdrummet. Åbningen i facaden skal være størst mod Vestre Ringgade og mindst mod gårdrummet. Arealet af åbningerne mod Vestre Ringgade skal være min. 80 m<sup>2</sup> pr. stk. I de tilbagetrukne partier skal der etableres træbeklædning hvor det brandmæssigt er muligt, for at skabe en materialemæssig kontrast til teglfacaden.

Ligeledes må øvrige tilbagetrukne facadepartier, beklædes med træ.

Tilbagetrukne facadepartier, der strækker sig over flere etager, skal trækkes min. 1 m tilbage fra den øvrige facadelinje.

- 9.35 Skiltning jf. § 9.24 skal placeres på de tilbagetrukne træpartier.
- 9.36 Bebyggelsen skal etableres med flade tage, hvorpå der må etableres tagterrasser, herunder opholdsareal på tagfladen.

#### Byggefelt 4

- 9.37 Bebyggelsen inden for byggefelt 4 skal udføres med plademateriale herunder stål eller andre metalplader og/eller tegl som det primære facade-materiale.

Dog skal facaden på de nederste etager mod Daugbjergvej udføres med et andet materiale eller udtryk end den øvrige bebyggelse. Dette facadeparti må eksempelvis etableres med tegl-, metal- eller træbeklædning og udsmykkes med forskellige farverige elementer, eksempelvis figurer, farvepartier og lign.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.38 Bebyggelsen må etableres med en tilbagetrækning af de nederste etager mod Daugbjergvej, eksempelvis så der skabes en udkragning eller en arkadevirkning med søjler.
- 9.39 Vinduer må etableres med variation i størrelse, proportioner og placering.
- 9.40 I forbindelse med indgangspartier skal der etableres træelementer eller partier med træbeklædning.

#### Byggefelt 5-7

- 9.41 Bebyggelsen inden for byggefelterne 5-7 skal mod de udlagte by- og gaderum etableres som en ensartet bebyggelse for alle 3 byggefelter i forhold til materialer, facadeudtryk og lign.

Bebyggelsen skal som hovedprincip fremstå som tre sammenbyggede gavlhuse mod de udlagte by- og gaderum.

Særligt for bebyggelsen inden for byggefelt 5 gælder, at facaden mod Daugbjergvej skal udføres som en forlængelse af facaden af bebyggelsen inden for byggefelt 4, og dermed så bebyggelsen inden for byggefelt 4 og 5 mod Daugbjergvej fremstår som en sammenhængende bygning med et ensartet facadeudtryk.

- 9.42 Bebyggelsen skal hovedsageligt opføres i tegl. Sydfacaden af bebyggelsen inden for byggefelt 7 må desuden etableres med metalbeklædning, evt. med begrønning for at skabe en kontrast til de øvrige facader. Herudover skal facaden mod Daugbjergvej udføres som beskrevet i § 9.41.

Bebyggelsen skal opføres i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver. Metalbeklædning må desuden udføres i grålige eller gyldne farver.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.43 I facaderne mod by- og gaderum samt mod gårdrum skal vinduer etableres med et rektangulært motiv. Størrelsen på vinduer må varieres hen over facaderne, dog så der skabes en lodret rytme i facadeudtrykket, i princippet som vist på illustrationerne side 17.
- 9.44 Mod gårdrummene samt på den østvendte facade af bebyggelsen inden for byggefelt 5 må der etableres altaner .
- 9.45 På den sydvendte facade af bebyggelsen inden for byggefelt 7 må der etableres vinduer og altaner, som bryder den øvrige rytme i facaderne mod by- og gaderum samt gårdrum.
- 9.46 I forbindelse med indgangspartier skal der etableres træelementer eller partier med træbeklædning.
- 9.47 Værn på altaner skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for byggefelt 5-7, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være malede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.
- 9.48 Tage skal udføres med saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer, tegl eller lign. i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver eller sort. Herudover må der etableres tagvinduer.

#### Byggefelt 8

- 9.49 Bebyggelsen inden for byggefelt 8 skal etableres som en ensartet bebyggelse, der fremstår som en række af sammenhængende, ens enkeltbygninger, i princippet som vist på illustrationen side 18 og 19.

Foran boligbebyggelsen må der inden for byggefeltet etableres mindre bygninger på op til 8 m<sup>2</sup> pr. bolig til opbevaring, depoter eller lign. Disse må etableres som en del af kantzonen.

- 9.50 Hovedbebyggelsen skal etableres i tegl og/eller med metalbeklædning i mørke røde, grå, brune, sorte eller gyldne farver. Den østligste facade skal udføres i tegl, således at bebyggelsen får en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen inden for byggefelt 5-7.

De mindre bygninger foran boligbebyggelsen skal etableres i tegl eller med træ- eller metalbeklædning, og udføres så de fremtræder ens inden for hele byggefeltet.

Bebyggelsens stueetager må ligeledes etableres med træbeklædning.

- 9.51 I forbindelse med indgangspartier skal der etableres partier med træbeklædning.
- 9.52 Værn på altaner skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for byggefeltet, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være malede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.
- 9.53 Tage skal udføres med saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. i mørke rødlige, grålige eller brunlige farver eller sort. Herudover må der etableres tagvinduer.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

### **Særlige supplerende bestemmelser for delområde II**

#### Byggefelt 9-15

- 9.54 Bebyggelsen inden for byggefelterne 9-15 skal etableres som en ensartet bebyggelse for alle 7 byggefelter.
- 9.55 Bebyggelsen skal materialemæssigt udføres med en visuel opdeling af bebyggelsen i en base, en midte og et tag. Opdelingen må udføres enten som materialeskift, forskellig behandling af materialerne eller lign.
- 9.56 Bebyggelsen skal for hver facadelængde, dvs. fra hjørne til hjørne i karréen, fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer. Altaner må bryde facaderytmen ved at variere i placering og udformning i princippet som vist på illustrationerne side 20-23.
- 9.57 Generelt skal facader mod syd og vest etableres med et gennemgående karnapmotiv med altaner, således at der skabes en tydelig reliefvirkning i facaden. Forskydningen mellem facade og karnap skal være min. 1 m mellem facadepartierne.



Der må desuden etableres et sammenhængende værnmotiv langs hele facadelængden, der varierer ved skiftevis at fungere som værn for en egentlig altan og som værn for en fransk altan. Værnmotivet må dog ikke få karakter af altangang, og ved karnapper må værnet derfor maks. etableres 0,5 m fra bygningens facade, i princippet som vist på illustrationen side 21.

- 9.58 Nord- og østvendte facader skal generelt etableres med ensartede vinduesrækker og med indeliggende altaner. Dog må op til 20% af altanerne udføres som fritliggende altaner på facaden.

I facaden må der dog etableres karnapper og frem-/tilbagetrukne partier, eksempel ved frem eller tilbagerykning af hele dør-/vinduespartier og/eller af rammer omkring disse. Partierne må fungere som indeliggende altanmotiver, eller som indrammede fremskudte altaner.

Herudover må facadens øverste række af vinduer bryde tagkanten og derved skabe et karnapudtryk.

- 9.59 Stueetager med fællesfunktioner eller erhvervsfunktioner må etableres med større vinduespartier, og med en facadeudformning som bryder den øvrige facades rytme.

Til markering af overgangen mellem stueetager og de overliggende etager, må der desuden her etableres et vandret element, eks. i form af et facadeelement, et fast udhæng eller lign.

- 9.60 Bebyggelsens stueetager, herunder portgennemgange, skal generelt udføres med træbeklædning hvor det brandmæssigt er muligt, eller genbrugsmaterialer som eksempelvis gamle vingetegl, mens de øvrige facader hovedsageligt skal udføres i tegl, skifer, metalbeklædning eller lign. pladematerialer.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.61 Bebyggelsens tage skal generelt udføres som asymmetriske saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen.

Herudover må der etableres enkelte tagflader med flade tage, der skal udformes som tagterrasser. Flade tage skal primært placeres ved karréernes hjørnebygninger og på tagflader over passager i bygningens stueetager, i princippet hvor der på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. er angivet tagflader med særlig mulighed for ophold.

- 9.62 Værn på altaner og tagterrasser skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for delområdet, og skal etableres med et let udtryk,

som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være malede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

- 9.63 Særligt for bebyggelsens fritliggende gavle gælder, at disse må etableres med et andet materiale end den øvrige bebyggelse, ligesom der må der etableres vinduer og altaner, som bryder med rytmen i de øvrige facader.

#### Byggefelt 16

- 9.64 Bebyggelsen inden for byggefelt 16 skal etableres som en ensartet bebyggelse for hele byggefeltet.

- 9.65 Bebyggelsen skal materialemæssigt udføres med en visuel opdeling af bebyggelsen i en base, en midte og et tag. Opdelingen må udføres enten som materialeskift, forskellig behandling af materialerne eller lign.

- 9.66 Bebyggelsen skal fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer og altaner, i princippet som vist på illustrationen side 22.

- 9.67 Bebyggelsens stueetager skal generelt udføres med træbeklædning, mens de øvrige facader hovedsageligt skal udføres i tegl, skifer, metalbeklædning eller lign. pladematerialer.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.68 Bebyggelsens tage skal generelt udføres som asymmetriske saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen.

- 9.69 Værn på altaner og tagterrasser skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for delområdet, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være malede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.

- 9.70 Fra gårdrummet må der etableres trappeanlæg til boligerne inden for byggefelt 16. Disse skal udføres, så de materialemæssigt og arkitektonisk har en sammenhæng med den øvrige bebyggelse inden for byggefeltet. Trappeanlæg må etableres uden for byggefeltet.

- 9.71 Særligt for bebyggelsens fritliggende gavle gælder, at denne må etableres med et andet materiale end den øvrige bebyggelse, ligesom der må der etableres vinduer og altaner, som bryder den øvrige rytme i de øvrige facader.

### Særlige supplerende bestemmelser for delområde III

#### Byggefelt 17-23

- 9.72 Inden for byggefelterne 17, 18 og 23, er der på Kortbilag 1 – Byggefelter, markeret en del af den eksisterende bebyggelse, som må bevares.

Bebyggelsen må bevares med sit nuværende facadeudtryk, materialer og proportioner, og må desuden ændres eller ombygges, så dens udtryk og materialer harmonerer med den nye bebyggelse, som den sammenbygges med inden for delområdet.

- 9.73 Bebyggelsen inden for byggefelt 19-23 skal etableres som en ensartet bebyggelse for alle 5 byggefelter.

- 9.74 Bortset fra den bevarede bygningsdel inden for byggefelt 17, skal bebyggelsen udføres med en visuel opdeling af bebyggelsen i en base, en midte og et tag. Opdelingen må udføres enten som materialeskift, forskellig behandling af materialerne, tilbagetrækning af facadedele og/eller etager, ændret placering af vinduer, altaner eller andre facadeelementer eller lign.

- 9.75 Bebyggelsen skal for hvert byggefelt fremstå med en tydelig rytme og en ensartet placering og proportionering af vinduer og evt. altaner, i princippet som vist på illustrationerne side 24-26.

Hvor flere byggefelter etableres med samme rytme og placering og proportionering af vinduer og evt. altaner, skal bebyggelsen fremstå visuelt opdelt for hvert byggefelt ved eks. anderledes tagform, andet facademateriale, facadefarve, spring i bygnings-/etagehøjde eller lign.

- 9.76 Mod gården må der på facaden af den del af bebyggelsen inden for byggefelt 17 som bevares, etableres udvendige adgangsveje til boligerne. De udvendige adgangsveje skal fremstå som en kombination af gangarealer og altaner/opholdsarealer, og skal etableres med en varierende dybde på min. 1,5 m.

- 9.77 Stueetager med fællesfunktioner eller erhvervsfunktioner må etableres med større vinduespartier, og med en facadeudformning som bryder den øvrige facades rytme.

Til markering af overgangen mellem stueetager og de overliggende etager, må der desuden her etableres et vandret element, eks. i form af et facadeelement, et fast udhæng eller lign.

- 9.78 I forbindelse med indgange, herunder portgennemgange, skal der etableres partier med træbeklædning hvor det brandmæssigt er muligt, eller elementer med genbrugsmaterialer som eksempelvis gamle vingetegl, mens de øvrige facader hovedsageligt skal udføres i tegl, skifer, træ, metalbeklædning eller lign. pladematerialer.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.79 Inden for byggefelt 17 kan bebyggelsen etableres med fladt tag
- 9.80 Inden for byggefeltene 18-23 skal bebyggelsens tage generelt udføres som saddeltage og beklædes med tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen.
- Herudover må der etableres enkelte tagflader med flade tage, der skal udformes som tagterrasser. Flade tage skal primært placeres ved karréernes hjørnebygninger og på tagflader over passager i bygningens stueetager, i princippet hvor der på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. er angivet tagflader med særlig mulighed for ophold.
- 9.81 Værn på altaner og tagterrasser skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for det enkelte byggefelt, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, glas eller lign. Metal balustre må være malede. Alternativt må altaner etableres med lukkede sider, eksempelvis i metal, og med glasfronter.
- 9.82 Særligt for bebyggelsens fritliggende gavle gælder, at disse må etableres med et andet materiale end den øvrige bebyggelse, ligesom der må etableres vinduer og altaner, som bryder med rytmen i de øvrige facader.

### **Særlige supplerende bestemmelser for delområde VII**

#### Byggefelt 31-42

- 9.83 Bebyggelsen inden for byggefelt 31-42 skal etableres som en ensartet bebyggelse og skal generelt opføres med facader i træ.
- 9.84 Bebyggelsen skal generelt opføres, så den fremstår som sammenbyggede enkelthuse med et gavlmotiv mod by- og gaderummene. Inden for hvert byggefelt skal alle gavle orienteres i samme retning. Formen, højden og vinkel på tagene skal variere inden for delområdet, så der skabes en visuel variation i udtrykket og opfattelsen af sammenbyggede enkelt-huse understøttes. Inden for hvert byggefelt må maks. 3 tage have samme højde og vinkel.
- 9.85 Bebyggelsen skal udføres med træbeklædning, der fremstår som smalle brædder eller lister, placeret i opdeltte bånd, i princippet som vist på illustrationen side 27. Der må desuden etableres vandrette markeringer af etageadskillelser.

Ved bygninger i 3 etager må bygningens stueetage eller tagetage dog visuelt adskille sig fra den øvrige bebyggelse, eks. ved et andet facade-materiale, herunder metalbeklædning eller lign. plademateriale.



Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

- 9.86 Bebyggelsens tage skal generelt udføres som saddeltage og beklædes med metalbeklædning, tagpap eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer.
- 9.87 Til boliger over stueplan må der etableres trappeanlæg til boligerne. Disse skal udføres, så de materialemæssigt og arkitektonisk har en sammenhæng med den øvrige bebyggelse inden for byggefeltet. Trappeanlæg må etableres uden for byggefeltet.
- 9.88 Værn på altaner og trappeanlæg til boliger over stueplan skal generelt udføres ensartet for alle bebyggelser inden for delområdet, og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metal balustre, træ, glas eller lign. Metal balustre må være malede.
- 9.89 Særligt for bebyggelse inden for byggefelt 36 gælder, at denne skal etableres som en lav, sammenhængende fællesbygning til bl.a. depot, opbevaring eller lign. for boligerne inden for delområdet. Bygningen må opføres med en lukket stueetage, og med en let konstruktion som 1. sal, eks. i form af et drivhus.

### **Særlige supplerende bestemmelser for delområde VIII**

#### Byggefelt 43

- 9.90 Bebyggelsen inden for byggefelt 43 skal etableres som en ensartet bebyggelse, og skal generelt opføres med facader i træ.
- 9.91 Facaderne skal generelt udføres med en stor andel af træ, der fremstår som smalle brædder eller lister, placeret i vandrette og lodrette bånd.
- 9.92 Stueetagen skal udføres som store træpartier, eks. skodder, skydepartier eller lign., som kan lukkes helt eller delvist af i forhold til de bagvedliggende glaspartier.
- På 1. sal skal der etableres skiftevis træpartier og vinduer i facaden, evt. med lette træpartier, der kan skydes frem og tilbage foran vinduerne.
- 9.93 Særligt for bebyggelsens gavle gælder, at placering af vinduer og åbninger i øvrigt må etableres med en anden rytme end på bebyggelsens øvrige facader.
- 9.94 Bebyggelsens tag skal udføres som saddeltag og beklædes med træ, tagpap, metalbeklædning, skifer eller lign. Herudover må der etableres tagvinduer og gennemgående glaspartier langs tagryggen.
- 9.95 Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, jf. § 9.15-9.19.

## § 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

### Opholdsarealer

- 10.1 Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 30% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal. Ved indretning af nye boliger i eksisterende bygninger skal der minimum udlægges opholdsareal svarende til 20% af etagearealet. Se fodnote<sup>22</sup>.

Opholdsarealer må etableres på terræn, i gårdrum og i kantzoner, i by- og gaderum, på altaner og på tagterrasser. På Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. er der angivet tagflader med særlig mulighed for ophold.

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

Mindst 15% af lokalplanrådets areal skal indrettes som fælles opholdsareal på terræn. Se fodnote<sup>23</sup>.

- 10.2 Opholdsarealerne skal være opholdsegne og arealer til eksempelvis vejadgang og parkering kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning.
- 10.3 Områder med regnvandsanlæg i form af bassiner uden permanent vandspejl og pladser med mulighed for overløb, kan tælles med i den samlede opgørelse af opholdsarealer.
- 10.4 Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.
- Ved etablering af beplantet kantzone med høj rekreativ værdi mod vej kan kravet til opholdsareal dog reduceres svarende til kantzonsens areal. Minimum 50% af det krævede udendørs opholdsareal skal fortsat etableres, så det overholder gældende støjkrav, eks. i gårdrum el. lign.
- 10.5 Maksimalt halvdelen af det krævede opholdsareal må placeres uden for det enkelte delområde eller i de hertil direkte tilknyttede kantzoner og by- og gaderum. Dog skal alle opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde I, II, III, VII og VIII etableres syd for den udlagte vej A – B (Daugbjergvej) og alle opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde IV, V og VI etableres nord for den udlagte vej A – B (Daugbjergvej).
- 10.6 Inden for delområde I, II, III, IV og V skal de udendørs opholdsarealer til bebyggelsen hovedsageligt etableres i gårdrum, på tagterrasser, på altaner i direkte tilknytning til den enkelte bolig, samt inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse.

<sup>22</sup> Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal. Der beregnes ikke opholdsareal til parkeringsarealer mv. i plint, høj kælder eller lign.

<sup>23</sup> Ved arealer på terræn forstås også arealer ovenpå helt eller delvist underjordiske kælderkonstruktioner.

Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det udlagte grønne areal og de udlagte pladسدannelser, jf. Kortbilag 3 – Arealer mv. på terræn samt inden for de udlagte by- og gaderum, jf. Kortbilag 2 – Veje og gaderum.

Opholdsarealerne skal dog placeres hhv. syd og nord for Daugbjergvej jf. § 10.5.

- 10.7 Inden for delområde VI skal de udendørs opholdsarealer til bebyggelsen hovedsageligt etableres på tagterrasser, på altaner og terrasser i direkte tilknytning til den enkelte bolig, på terrasser på terræn, samt inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse.

Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for de udlagte by- og gaderum, jf. Kortbilag 2 – Veje og gaderum samt inden for de udlagte pladسدannelser jf. Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv.

Opholdsarealerne skal dog placeres nord for Daugbjergvej jf. § 10.5.

- 10.8 Inden for delområde VII skal de udendørs opholdsarealer til bebyggelsen hovedsageligt etableres som private haver og/eller på altaner, tagterrasser og terrasser i direkte tilknytning til den enkelte bolig, herunder inden for de udlagte arealer til kantzoner i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse.

Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det udlagte grønne areal og de udlagte pladسدannelser, jf. Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv., samt inden for de udlagte by- og gaderum, jf. Kortbilag 2 – Veje og gaderum.

Opholdsarealerne skal dog placeres syd for Daugbjergvej jf. § 10.5.

- 10.9 Inden for delområde VIII skal de udendørs opholdsarealer til bebyggelsen hovedsageligt etableres på terrasser omkring bygningen og inden for kantzoner i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Herudover må en andel af de fælles opholdsarealer placeres inden for det grønne areal og de udlagte pladsdannelser jf. Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv.

Opholdsarealerne skal dog placeres syd for Daugbjergvej jf. § 10.5.

- 10.10 Opholdsarealer inden for de udlagte kantzoner må indrettes med belægningsskift mod offentlige arealer, lave hække, skærme, buske og græsarealer således, at de får karakter af private arealer.

- 10.11 Opholdsarealer på tagflader og i gårdrum skal udformes som gårdhaver, taghaver, tagterrasser, aktivitetsarealer eller lign. og skal indrettes med beplantning, arealer til ophold, aktiviteter og lign.
- 10.12 Arealer der anvendes til fælles tagterrasser, skal indrettes med plantekasser og lignende med en varieret beplantning.

### **Kantzoner**

- 10.13 Der skal etableres kantzoner langs bebyggelsernes facader i princippet som angivet på Kortbilag 4 – Kantzoner. Karakteren af de forskellige typer af kantzoner er beskrevet i § 10.15-10.21.

Kantzoner skal udformes i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udformning og stueetagens anvendelser.

- 10.14 I by- og gaderum samt inden for kantzoner må der ikke etableres overdækket cykelparkering.

Cykelparkering i klynger på over 10 stk. inden for disse arealer skal afskærmes af beplantning.

### Bred kommerciel kantzone

- 10.15 De på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til brede kommercielle kantzoner skal generelt have en dybde på 2,5-4,5 m målt fra bygningsfacaden.

Brede kommercielle kantzoner skal indrettes med en variation af møbler og anden byinventar herunder til ophold og udendørsservering, inventar til vareudstilling, skiltning, beplantning i plantekummer eller i terræn, cykelparkering og lign.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskift eller ved anden bearbejdning af belægningen.

### Smal kommerciel kantzone

- 10.16 De på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til smalle kommercielle kantzoner skal generelt have en dybde på 1,0-1,5 m målt fra bygningsfacaden.

Smalle kommercielle kantzoner skal indrettes med en variation af mindre møbler og anden byinventar herunder til ophold, mindre inventar til vareudstilling, skiltning, beplantning i plantekummer eller i terræn, cykelparkering og lign.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskift eller ved anden bearbejdning af belægningen.

### Bred fælles kantzone

- 10.17 De på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til brede fælles kantzoner skal generelt have en dybde på 2,0-5,0 m målt fra bygningsfacaden.

Brede fælles kantzoner skal indrettes med en kombination af beplantning og møblering, der understøtter zonens primære funktion som opholds- og fællesareal, overgangs- og ankomstareal samt buffer i forhold til funktioner i stueetagen. Herudover må der etableres cykelparkering.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskift eller ved anden bearbejdning af belægningen.

### Smal fælles kantzone

- 10.18 De på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til smalle fælles kantzoner skal generelt have en dybde på 0,5-2,5 m målt fra bygningsfacaden.

Smalle fælles kantzoner skal indrettes som ankomstarealer evt. med mulighed for ophold. Inden for arealet må der etableres beplantning og møblering, der understøtter zonens primære funktion som ankomst- og fællesareal, samt buffer i forhold til funktioner i stueetagen. Herudover må der etableres cykelparkering.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskift eller ved anden bearbejdning af belægningen.

- 10.19 Særligt for kantzone mod det udlagte vejareal til vejudvidelse langs Vestre Ringgade, jf. Kortbilag 2 - Veje og gaderum, gælder, at denne må etableres inden for arealet til vejudvidelse indtil arealet skal anvendes til vejudvidelse. Se fodnote<sup>24</sup>

### Bred privat kantzone

- 10.20 De på Kortbilag 4 – Kantzoner, udlagte arealer til brede private kantzoner skal generelt have en dybde på 3,0-4,0 m målt fra bygningsfacaden.

Brede private kantzoner skal indrettes så de får karakter af opholds- og ankomstarealer, eks. i form af forhaver, terrasser eller lign. Inden for arealet må der etableres beplantning og møblering, der understøtter zonens primære funktion som privat friareal, samt buffer i forhold til funktioner i stueetagen. Herudover må der etableres cykelparkering.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskift eller ved anden bearbejdning af belægningen. Overgangen mellem private og fælles arealer må desuden etableres som lave hække, skærme, buske eller lign.

<sup>24</sup> Kantzonen inden for arealet til vejudvidelse kan kræves fjernet eller reduceres hvis arealet skal anvendes til vejudvidelse.



### Smal privat kantzone

- 10.21 De på lokalplankortet udlagte arealer til smalle private kantzoner skal generelt have en bredde på 1,0-2,5 m.

Smalle private kantzoner skal indrettes, så de får karakter af opholds- og ankomstarealer, eks. i form af forhaver, terrasser eller lign. Inden for arealet må der etableres beplantning og møblering, der understøtter zonen primære funktion som privat friareal, samt buffer i forhold til funktioner i stueetagen. Herudover må der etableres cykelparkering.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen. Overgangen mellem private og fælles arealer må desuden etableres som lave hække, skærme, buske eller lign.

### **Areal til vejudvidelse**

- 10.22 Det på Kortbilag 2 – By- og gaderum markerede areal til vejudvidelse skal etableres med fast, ensartet belægning.

Herudover må der jf. § 10.19 etableres kantzone til bebyggelsen inden for byggefeltene 1-3. Inden for arealet må der etableres adgangsarealer samt cykelparkering til bebyggelsen inden for byggefelt 1-3, samt beplantning i plantekummer. Den del af arealet som ikke anvendes til kantzone eller cykelparkering skal anlægges som fortovs- eller gangareal. Se fodnote<sup>24</sup>.

- 10.23 Inden for det udlagte areal til vejudvidelse, skal der, indtil arealet skal anvendes til vejudvidelse, etableres træer langs Vestre Ringgade.

Træerne må ikke placeres nærmere vejskel mod Vestre Ringgade, vejlitra 7000ct, Århus Markjorder, end 1 m målt fra vejskel til centrum af træets stamme.

Der skal etableres min. 6 træer inden for arealet og træerne skal placeres med en indbyrdes afstand på min. 12 m. Træerne skal etableres i plantekummer, og kan eksempelvis være af typen Rødask *Fraxinus pensylvanica* "zundert", og skal kunne opnå en stammehøjde der sikrer, at der kan opnås en frihøjde under kronen på min. 2,2 m målt fra fortovet.

### **Grønt areal**

- 10.24 Det på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv., udlagte grønne areal skal indrettes med en varieret beplantning i form af græsser og øvrige lave vækster, samt fortrinsvis hjemmehørende arter af træer og buske, så der opnås et grønt miljø af høj kvalitet og med god sammenhæng til beplantningen langs Aarhus Å.

Inden for arealet må der desuden etableres opholdsarealer, legearealer samt over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

Inden for arealet skal der plantes min. 10 træer/store buske som f.eks. Småbladet lind (*Tilia cordata* 'greenspire') Fyldtblomstrende fulgekirsebær (*Prunus avium* 'plena') og Akacietræ (*Robinia pseudo-acacia* 'Bessoniana'), enten solitært eller i mindre klynger med anden beplantning. Træerne skal placeres min. 3 meter fra bygningernes facader.

- 10.25 For at sikre tilgængelighed til området, må arealet ikke indhegnes, således at offentlig adgang til arealet hindres.
- 10.26 Inden for arealet må der desuden etableres private opholdsarealer i form af trædæk i tilknytning til de boliger som ligger inden for delområde VII.
- 10.27 Som en del af regnvandshåndteringen i området, må der langs lokalplanafgrænsningen mod Brabrandstien, etableres et lavt dige. Diget må udføres af genbrugsmaterialer fra området, og må samtidig suppleres af en lav siddemur med en højde på maks. 0,4 m.

### Gårdrum

- 10.28 De på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv., udlagte arealer til gårdrum skal indrettes med arealer til ophold, leg, beplantning, cykelparkering, evt. brandveje og lign., i princippet som vist på illustrationsplanen side 6.

Min. 60% af et gårdrums areal skal fremstå begrønnet. Undtaget herfra er gårdrummet inden for delområde I, som hovedsageligt anvendes til legeareal for daginstitutionen jf. Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. I delområde I skal min. 15% af gårdrummet fremstå begrønnet.

- 10.29 Begrønningen må udføres som eks. græsflader til ophold, leg og boldspil, arealer med bunddækkende flader og mere rumlige definerende beplantninger af buske i varierende størrelser, samt små og store træer, for at der skabes variation i beplantningsudtrykket. Beplantningen i gårdrummene skal hovedsageligt bestå af naturligt hjemmehørende arter.

Inden for hvert gårdrum skal der som min. plantes 10 træer som f.eks. Paradisæble (*Malus* hybr. 'Gorgeus'), Bærmispel (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill') og Rødtjørn (*Crataegus laevigata* 'Poul Scarlet') som solitære træer eller i mindre klynger med anden beplantning. Træerne skal placeres min. 3 meter fra bygningernes facader.

- 10.30 I gårdrummene må der desuden etableres mindre fællesbygninger som eks. drivhuse, legehuse, pavilloner, overdækninger til cykelparkering, nedgange til parkeringskældre og lign.

I gårdrummene inden for delområde II, III, IV og V må der maksimalt etableres 150 m<sup>2</sup> til denne type mindre bygninger i hvert gårdrum, og hver

bygning må have et areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. I gårdrummet inden for delområde I må der maksimalt etableres 250 m<sup>2</sup> til denne type mindre bygninger, og hver bygning må have et areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. Der må dog i gårdrummet inden for delområde I etableres en enkelt bygning med et areal på op til 150 m<sup>2</sup> til opbevaringsplads til daginstitutionen.

Herudover må der etableres trappeanlæg til de øverst liggende boliger inden for byggefelt 16.

- 10.31 I gårdrummene må cykelparkering etableres i klynger på maks. 30 stk. hvis de ikke overdækkes, og hvis de overdækkes, må den enkelte overdækning have et areal på maks. 40 m<sup>2</sup> jf. § 10.30.
- 10.32 I gårdrummet inden for delområde I skal der etableres legeområde til daginstitutionen, i princippet som angivet på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. Dette areal skal kunne hegnes ind. Se fodnote<sup>25</sup>

### **By- og gaderum**

- 10.33 Inden for arealerne til by- og gaderum, i princippet som vist på Kortbilag 2 – Veje og gaderum, må der etableres kørebaner, fortov/gangareal, kantzoner, cykelparkering, enkelte pladser til handicapparkering, vige-lommer, affaldshåndtering, anlæg til regnvandshåndtering samt beplantning i form af vejtræer og lign. Se fodnote<sup>26</sup>

Inden for arealerne må der desuden etableres pladسدannelser, i princippet som angivet på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv., jf. § 10.36-10.39.

- 10.34 By- og gaderummene skal etableres med fast belægning i form af hovedsageligt grå belægningssten/-fliser eller asfalt med stenbelægning eller særligt permeable belægningsformer. Herudover må der indgå materialer som genanvendes fra de eksisterende bygninger, der nedrives inden for området.

For at skabe variation og særlige identiteter i de forskellige by- og gaderum, eksempelvis det rekreative stræde og bolig-gaderne, må belægningen etableres i varierende formater, forbandter og farveskift.

- 10.35 I by- og gaderum samt inden for kantzoner må der ikke etableres overdækket cykelparkering.

Cykelparkering i klynger på over 10 stk. inden for disse arealer skal afskærmes af beplantning.

<sup>25</sup> Legepladsen inden for delområde I kan medregnes som opholdsareal, hvis der kan opnås aftale om, at legepladsen er åben for offentligheden uden for institutionens åbningstider.

<sup>26</sup> Det skal sikres, at gaderummenes udformning og konstruktion kan bære tung last så underjordiske regnvandsanlæg og lign. ikke skades.

## Pladsdannelser

10.36 De på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv., udlagte arealer til pladsdannelser skal udføres som urbane pladser og indrettes som opholds-, aktivitets-, ankomstarealer eller lign.

10.37 Pladsdannelserne skal etableres med fast belægning og græsarmring hvor det er muligt. Der må indgå materialer som genanvendes fra de eksisterende bygninger, der nedrives inden for området.

For at markere pladsdannelsen må belægningens dimensioner, forbandter, inventar og farver varieres fra de øvrige gaderums belægnings.

10.38 Inden for pladsdannelserne skal der etableres beplantning, anlæg til ophold, aktivitet, leg og lign. Arealerne skal indrettes med eksempelvis møbler eller andet byinventar, legearealer, beplantning i plantekummer eller i terræn, i princippet som vist på kortbilag 3 – arealer på terræn mv. og illustrationer i redegørelsen vedr. pladsdannelser.

Mindst 3 af pladserne skal indrettes med byrumselementer, der lægger op til aktivitet og bevægelse, og mindst 2 af pladserne skal indrettes med byrumselementer, der lægger op til ophold og multifunktionel brug af pladserne.

Begge pladstyper skal være repræsenteret både nord og syd for Daugbjergvej.

10.39 Pladsdannelserne og/eller deres indretning skal have elementer af træ, eks. belægnings, møbler og lign.

## Beplantning

10.40 I forbindelse med opgange til boligerne, der er orienteret mod by- og gaderummene, skal der inden for kantzonen og evt. by- og gaderummet, etableres et grønt beplantningselement på min. 2 m<sup>2</sup> for hver ind-/opgang, dog min. 1 m<sup>2</sup> for boliger med direkte adgang fra terræn. Beplantningselementet kan etableres som eks. plantebede, plantekasser, filterbede, regnvandsbede eller lign. og beplantes med græsser, bunddække, buske, træer eller lign.

I forbindelse med opgange til boligerne, der har adgang direkte fra hhv. Silkeborgvej og Daugbjergvej, skal der inden for de udlagte kantzoner, etableres et grønt beplantningselement på min. 1 m<sup>2</sup> for hver ind-/opgang. Beplantningselementet kan etableres som eks. plantebede, plantekasser, filterbede, regnvandsbede eller lign. og beplantes med græsser, bunddække, buske eller lign.

10.41 Beplantning inden for kantzoner, by- og gaderum, pladsdannelser mv. må bestå af eksempelvis, græsarealer og mindre træer, hårdføre og

bunddækkende klatreplanter samt blomstrende buske som f.eks. Virburnum, Uægte Jasmin og Sommerfuglebuske. Herudover må værn og andre afskærmninger begrønnes med eksempelvis klatreplanter såsom Klatrehortensia (*hydrangea anomala*), Vedbend (*hedera helix div.*), Clematis og Kaprifolium (gedeblad, *lonicera div.*), så der etableres en grøn afskærmning mellem de private opholdsarealer og mod gaderummene.

- 10.42 I inden for delområde IX i de udlagte by- og gaderum skal der placeres 6 store træer som f.eks. Småbladet lind (*Tilia cordata* 'greenspire') Fyldt-blomstrende fulgekirsebær (*Prunus avium* 'plena') og Akacietræ (*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana') med en placering i princippet som angivet på Kortbilag 3 – Arealer på terræn mv. Træerne skal placeres i terræn og min. 4,5 meter fra bygningernes facader.

Som supplement til de store træer skal der indenfor delområde IX i de udlagte by- og gaderum placeres vejtræer som f.eks. Spidsløn (*Acer platanoides* 'Olmsted'), Bærmispel (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill') og Navr (*Acer campestre* 'Elsrijk') . Syd for Daugbjergvej skal der etableres min. 25 træer i alt, mens der nord for Daugbjergvej skal etableres min. 20 træer i alt. Træerne skal fordeles jævnt inden for by- og gaderummene og skal placeres min. 3 m fra bygningernes facader i princippet vist på Kortbilag 8 - Illustrationsplan.

- 10.43 Lav beplantning som græs, buske o. lign., som etableres inden for befæstede arealer, skal plantes i et plantebed med en dybde på min. 0,5 m. Hvis bede etableres med automatisk vandingsanlæg må min. dybden på vækstlaget reduceres til 0,3 m.
- 10.44 For træer plantet i befæstede arealer eller på etagedæk skal der være min. 12 m<sup>3</sup> rodvenligt bærelag pr. træ. Heraf skal minimum 1,5 x 1,5 meter være åbent muldbed. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet må derfor nedsættes til minimum 8 m<sup>2</sup> pr træ.) Under befæstelse opbygges med rodvenligt bærelag i henhold til producentens anvisninger og projektets krav til befæstelsens bæreevne.
- 10.45 For træer, der plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, skal plante-hullet skal være min. 1 m dybt. Ved plantning af træer over terræn/på parkeringsdæk skal bedet være min. 1 m dybt. Hvis bede etableres med automatisk vandingsanlæg må min. dybden på vækstlaget reduceres til 0,7 m.

### **Håndtering af overfladevand**

- 10.46 Der skal anlægges regnbede, vandrender, grøfter, bassiner til regnvand eller lign. som en integreret del af den landskabelige formgivning af gårdrum, det udlagte grønne areal samt de udlagte arealer til by- og gaderum, i princippet som det fremgår af Kort 8 - Illustrationsplan og Kortbilag 7 - Vandhåndtering.



Forsinkelsesbassinerne må helt eller delvist etableres som underjordiske, hvis der etableres et tilstrækkeligt jorddække, så der skabes vækstbetingelser for beplantning jf. § 10, hvor dette er nødvendigt.

Underjordiske regnvandsanlæg udformes så de ikke infiltrerer med grundvandet.

- 10.47 Inden for de udlagte by- og gaderum samt på pladsdannelserne skal der etableres regnvandsanlæg i form af dels filterbede til rensning af overfladevand og dels tilplantede arealer, der håndterer tagvand. Bedene skal etableres med beplantning. Se principiel placering på Kortbilag 7 – Regnvandshåndtering.

## § 11. Støjforhold

### Vejtrafikstøj

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontor erhverv og hotel ikke overstiger Lden 63 dB.
- 11.2 Såfremt det udendørs støjniveau på facader mod Silkeborgvej, Vestre Ringgade, Daugbjergvej og Søren Frichs Vej, overstiger Lden 63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger Lden 38 dB.
- 11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål, der vender væk fra Silkeborgvej, Vestre Ringgade, Daugbjergvej, og Søren Frichs Vej ikke overstiger Lden 58 dB.
- 11.4 Såfremt det udendørs støjniveau overstiger Lden 58 dB på en boligbebyggelses facade, skal det sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger Lden 33 dB målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler og 46 dB med et vindue åbent i boligen. Alternativt skal bebyggelse til boligformål indrettes, så de enkelte boliger får min. en side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger Lden 58 dB.
- 11.5 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører de primære opholdsarealer, ikke overstiger Lden 58 dB. Se fodnote<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Vurderingen af, om de vejledende grænseværdier er overholdt, skal ske ved beregning til yderkanten af det udendørs opholdsareal (eks. altanen eller tagterrassen) i 1,5 m højde over gulvet eller terræn.

### Virksomhedsstøj

- 11.6 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Kommuneplanens støjbestemmelser.
- 11.7 Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

## § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

### Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

Kørebanearealer og by- og gaderum inden for delområde IX til den enkelte bebyggelse er anlagt som beskrevet i § 5, se fodnote<sup>28</sup>,

De i § 5 nævnte bil- og cykelparkeringspladser er anlagt, således at der er etableret det til den enkelte bebyggelse krævede antal,

De i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagt og tilplantet, således at der er etableret de til den enkelte bebyggelse krævede arealer, se fodnote<sup>28</sup>,

De i § 10 nævnte anlæg til regnvandshåndtering til den enkelte bebyggelse er etableret og godkendt samt at tilslutning til anlæggene har fundet sted,

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,

Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

## § 13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer samt veje og stier.

<sup>28</sup> 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.

- 13.3 Grundejerforeningen er endvidere forpligtet efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg herunder anlæg og beplantning til rensning af overfladevand, regnvandsbassiner/opsamlingsbassiner samt over- eller underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.
- 13.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 13.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## **§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan**

Lokalplan nr. 737 'Blandet bolig- og erhvervsområde ved Silkeborgvej, Vestre Ringgade og Daugbjergvej, Århus Midtby' og Lokalplan nr. 510 'Område til offentlige formål, erhvervs- og boligformål ved Daugbjergvej/Dollerupvej' for Aarhus Kommune ophæves for de dele, der vedrører lokalplanområdet.

# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

## **Kommuneplanen**

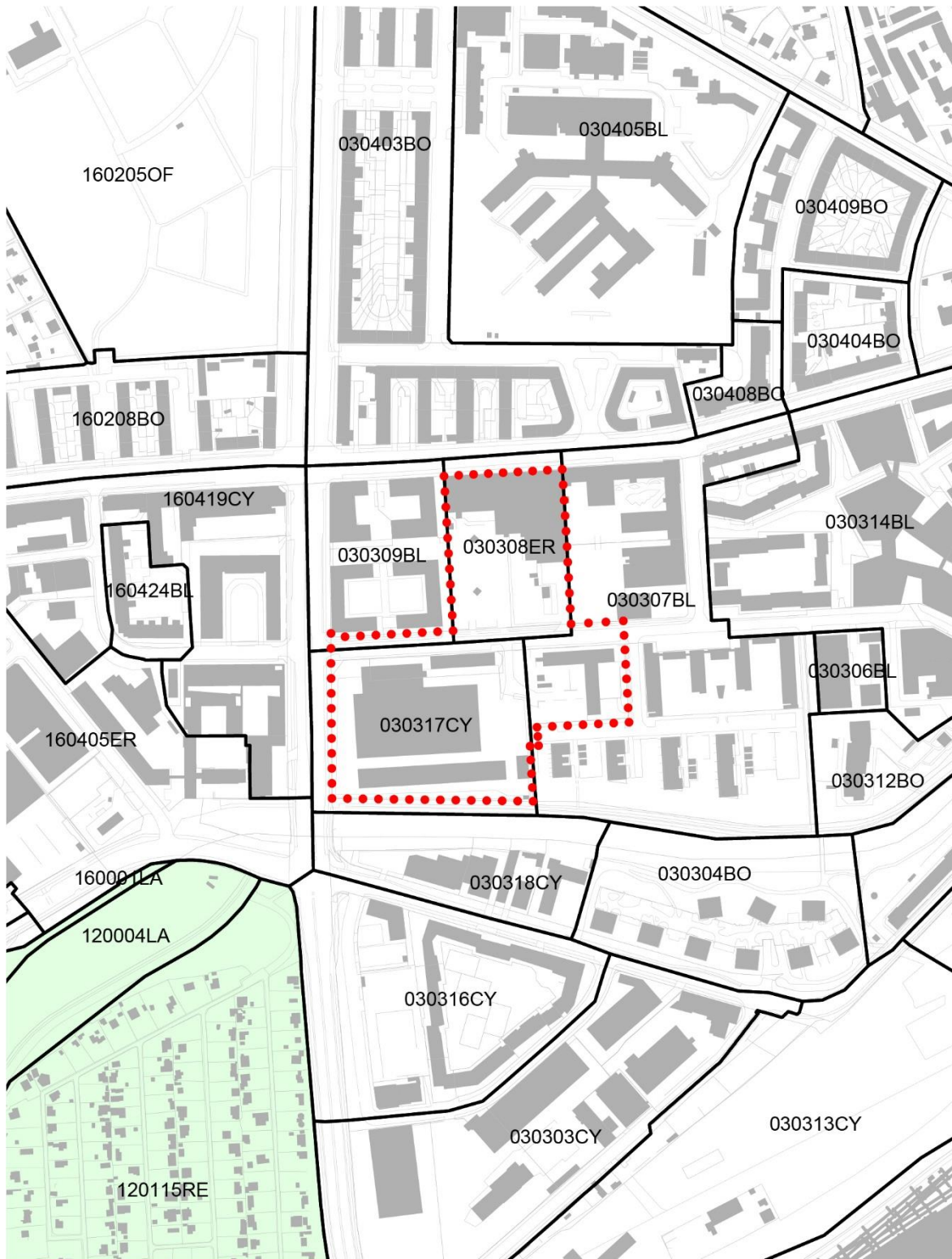
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområderne 030308ER, 030317CY og 030307BL, og helt i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der med lokalplanen muliggøres en højere bebyggelsesprocent samt indplacering af en daginstitution.

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



**Kommuneplanens rammer**

**..... Lokalplanområdet**

### Anden fysisk planlægning

En lille del af området mod nordvest er omfattet af Lokalplan nr. 737 'Blandet bolig- og erhvervsområde ved Silkeborgvej, Vestre Ringgade og Daugbjergvej, Århus Midtby', som omfatter Frisko-huset.



Herudover er den østlige del af lokalplanområdet omfattet af Lokalplan nr. 510 'Område til offentlige formål, erhvervs- og boligformål ved Daugbjergvej/Dollerupvej'.

Begge lokalplaner ophæves for de dele, der vedrører det aktuelle lokalplanområde.

### **Detailhandel**

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

Lokalplanen giver mulighed for at etablere enkelte mindre butikker på op til 400 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og på til 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker inden for området og i et omfang, der ikke overstiger 3.000 m<sup>2</sup> samlet.

Lokalplanområdet er en del af et større byudviklingsområde med en større mængde eksisterende og planlagt nybyggeri til både bolig- og erhvervsformål.

De i lokalplanen muliggjorte butikker vil blive etableret som en integreret del af det samlede byggeri og bymiljø. Mulighederne omfatter alene begrænsede enheder, som med deres størrelse ikke vil appellere til butikskoncepter, der medfører stor biltrafik. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der etableres parkeringspladser til butikkerne i overensstemmelse med kommunens parkeringskrav.

Det vurderes, at etablering af butikker i det muliggjorte omfang ikke vil give anledning til væsentlige negative påvirkninger af det omgivende bymiljø. Etablering af mindre butikker i et begrænset omfang vurderes tværtimod at kunne bidrage til at skabe et mere aktivt bymiljø på arealerne omkring de nye bebyggelser i området, og vil derfor medføre positive effekter for bymiljøet.

### **Overordnede vej- og stiforhold**

Lokalplanområdet grænser op til Vestre Ringgade og Silkeborgvej og gennemskæres af Daugbjergvej. Området tilsluttes det overordnede vejnet via Daugbjergvej, som er tilsluttet Venstre Ringgade i form af højre ind og højre ud, og Dollerupvej, som er tilsluttet Silkeborgvej i en lysregulering.

Mod syd grænser området op til Brabrandstien, som udgør en gennemgående cykel- og gangforbindelse mellem Aarhus centrum og Åbyhøj/Brabrand samt de grønne områder vest for byen.

Området har i dag flere overkørsler til de enkelte ejendomme. Dette reguleres med lokalplanen, så der i stedet skabes et internt netværk af by- og gaderum. Via disse by- og gaderum er det desuden hensigten, at der skal kunne skabes forbindelse videre mod nord over Silkeborgvej, så der etableres en stimæssig forbindelse mellem det nye byområde ved Kommunehospitalet, gennem lokalplanområdet og videre til Brabrandstien. Dette skal sikre, at områderne på tværs af Silkeborgvej bindes sammen.

## 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 og kommuneplantillægget.

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

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

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

- Ombygning af Daugbjergvej
- Krydsningshelle Silkeborgvej (Fremtidig etablering af sikret krydsningspunkt/krydsningshelle for lette trafikanter på Silkeborgvej)
- Stibro over Aarhus Å
- Rekreativt stræde (Etablering af rekreativt stræde for lette trafikanter gennem Trælasten fra Silkeborgvej til Brabrandstien)
- Stiforbindelser til Brabrandstien og bevarelse af beplantning

## Naturbeskyttelsesinteresser

Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelseslinje med særlige forhold. Praksis inden for åbeskyttelseslinje med særlige forhold er mere lempelig. Der skal dog stadig søges om dispensation, inden man begynder at bygge på området. Aarhus Kommune er umiddelbart indstillet på at give denne dispensation, således at de med lokalplanen muliggjorte byggerier og anlæg kan etableres som beskrevet i lokalplanen.

Dispensationsansøgningen skal sendes til Aarhus Kommune, Vand og Natur ([vandognatur@mtm.aarhus.dk](mailto:vandognatur@mtm.aarhus.dk)).

## Natura 2000 og Bilag IV

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 2,5 km fra lokalplanområdet.

Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

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

#### Bilag IV-arter

Aarhus Å, syd for lokalplanområdet, er udpeget som potentielt levested for odder.

Brabrandstien ligger mellem lokalplanområdet og Aarhus Å og bliver brugt flittigt. Det vurderes derfor ikke, at omdannelsen af lokalplanområdet vil virke forstyrrende på odderen.

#### Økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort

Udpegningerne af områder til hhv. Økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort ligger uden for lokalplanområdet.

Ved at bibeholde/forbedre det grønne bælte, som ligger mellem Brabrandstien og den sydlige del af lokalplanområdet, vil man kunne være med til at understøtte udpegningerne og det grønne rum langs Brabrandstien.

### **Arkæologiske forhold**

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

Der er ingen registreringer af fortidsminder på området, men i de nærmeste omgivelser til lokalplanområdet er der påtruffet levn fra både stenalderen og vikingetiden. Ikke desto mindre er området allerede bebygget af moderne bygninger, som er pælefunderede og området har ligeledes undergået en terrænregulering. Såfremt der under de kommende byggerier skal etableres kældre, der skal graves ud under et niveau dybere end 2 meter fra nuværende terræn, skal plantegninger mv. fremsendes til Moesgård Museum. Museet vil herefter fortage en ny arkivalsk kontrol med henblik på, om en arkæologisk forundersøgelse skønnes nødvendig.

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

### **Aarhus Kommuneatlas**

I lokalplanområdet er der ingen bygninger eller bymæssige sammenhænge, som er registreret som bevaringsværdige i Aarhus Kommuneatlas.

### **Spildevand og regnvand**

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakoplande P056 og P057. Området er henholdsvis fælleskloakeret og omfattet af Aarhus Kommunes

strategi for adskillelse af regn- og spildevand, og eksisterende separatkloakeret. Etablering af ny kloak og omlægning af eksisterende kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel.

### Spildevand

Husspildevand og erhvervsspildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg via eksisterende og nye stik. Stikkens placering skal aftales nærmere med Aarhus Vand. Der er registreret privatfælles kloak på Daubjergvej 17 og 19.

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, som følge af matrikulære ændringer, skal dette optages i spildevandsplanen og efterfølgende tinglyses. Der skal etableres et spildevandslav til med vedtægter for varetagelse og fordeling af udgifter til etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om ændring af spildevandsplanen ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, [vandmiljo@mtm.aarhus.dk](mailto:vandmiljo@mtm.aarhus.dk).

### Regnvand

Regnvandet afledes delvist via Aarhus Vands regnvandssystem og delvist direkte til Aarhus Å. Der er registreret privatfælles kloak på Daubjergvej 17 og 19.

Regnvandet skal renses og forsinkes inden udledning til Aarhus Å. Udledningstilladelse skal søges forud for udledning af regnvandet.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør brug af tætte belægninger, som fliser, asfalt mv. begrænses. Reduktion af regnvandsafledning kan også ske ved brug af nedsivningsløsninger som regnbede, faskiner mv. Ved brug af nedsivningsløsninger og permeable belægninger skal der tages hensyn til lokale forhold, som jordbundsforhold, jordforurening og grundvandsplacering.

Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen f. eks. vandrender, spejlbasiner mv.

### Ekstremregn

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

Det skal sikres, at området er robust over for risiko for oversvømmelse. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres, til der igen er plads i afløbssystemet. Arealer og pladser til ophold og rekreativ udfoldelse, egnede dele af gårdrum mm. bør derfor i videst muligt omfang etableres forsænket i forhold til det omgivende terræn – samtidig med at det sikres, at vandet ledes til disse arealer under ekstreme regnhændelser, og at arealerne efterfølgende kan tømmes igen.

Det skal i øvrigt sikres, at det planlagte byggeri/terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen i og uden for området.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside [www.aarhus.dk/oversvømmelse](http://www.aarhus.dk/oversvømmelse).

#### Øvrigt og tilladelser

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

Tilslutningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, [vandmiljo@mtm.aarhus.dk](mailto:vandmiljo@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk), og i henhold til betalingsvedtægterne.

### **Grundvand og vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning. Der er således ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser i området.

I området er der risiko for højtstående grundvand.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen, men bebyggelsen i lokalplanområdet vil ikke påvirke kysten visuelt, da bebyggelsen ikke vil kunne ses fra de kystnære områder som følge af den eksisterende høje bebyggelse i Midtbyen, der skærmer for indblik til lokalplanområdet.

### **Forureningsforhold – Jord**

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 20. december 2018 oplysninger om, at Region Midtjylland den 13. juli 2001 har kortlagt matr.nr. 1bm, Århus Markjorder på vidensniveau 2 jf. jordforureningsloven. Der har på matriklen været kommunal materielgård, og der er konstateret en forurening med olieprodukter, tjærestoffer, cyanid og tungmetaller på ejendommen. Den bebyggede del af ejendommen er oprenset.

Region Midtjylland har kortlagt en del af matr.nr. 1aø, Århus Markjorder på vidensniveau 2. Kortlægningen sker, da der er konstateret en forurening med bly, cadium og benz(a)pyren. Der er desuden viden om udlagt slagge på ejendommen.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matrikel 1f Århus Markjorder, i henhold til lov om forurenede jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning. Der er dog viden om slagge på ejendommen.

### **Områdeklassificering**



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

### **Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse**

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

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på de kortlagte arealer, før Virksomheder og Jord har meddelt tilladelse jf. jordforureningsloven, § 8.

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

### **Overskudsjord/byggeaffald**

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra lokalplanområdet, skal jordflytning, jf. jordforureningsloven, § 50, anmeldes til Virksomheder og Jord.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Virksomheder og Jord, jf. miljøbeskyttelseslovens, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

### **Støjmessige forhold**

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

#### **Vejtrafikstøj**

Lokalplanområdet er primært belastet af vej- og trafikstøj fra Vestre Ringgade, Silkeborgvej, Daugbjergvej og Søren Frichs Vej.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, foretaget en støjberegning af både støj på facader samt på de udendørs opholdsarealer.

Beregningerne viser, at størstedelen af facaderne mod gårdrummene overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger,  $L_{den} \leq 58$  dB.

En del af boligfacaderne mod Daubjergvej og Silkeborgvej er støjbelastede, ligesom en del af de sydvendte boligfacader i den sydlige del af grunden er belastet af støj fra Vestre Ringgade. På boligfacader som er støjbelastede omkring eller mere end  $L_{den} \leq 58$  dB, skal det sikres at Bygningsreglementskrav og eventuelle lokalplan-krav omkring støj indendørs er overholdt, hvilket gøres ved dels at vælge de rigtige vinduer og dels ved indretningen af boligerne.

Støjberegningerne viser desuden, at de vejledende grænseværdier for vejstøj generelt er overholdt for de udendørs opholdsarealer i gårdrummene. Altaner på støjbelastede facader samt støjbelastede tagterrasser vil blive udført med værn i en højde af min. 1,55 meter, og da vurderingen af støjbelastningen foretages ved yderkanten af det udendørs opholdsareal i 1,5 m højde over gulvet, sikres det dermed, at hverken altanerne og tagterrasserne påvirkes af støj over grænseværdierne.

I den sydlige del af lokalplanområdet vil nærheden til Vestre Ringgade medføre, at der vil være en væsentlig støjbelastning af en del af de ubebyggede arealer her. På Vestre Ringgade kører et meget højt antal af biler, ligesom vejens opadgående hældning gør det vanskeligere at skærme støjen inden for lokalplanområdet.

Med lokalplanen gives der mulighed for, at der langs den sydlige lokalplangrænse, nærmest Vestre Ringgade, etableres en sammenhængende bebyggelse i op til 5 meters højde. Denne bebyggelse vil medføre en reduktion af støjniveauet på de bagvedliggende arealer, således at disse vil kunne etableres som egentlige opholdsarealer.

### **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.

### **Lugt, støv og anden luftforurening**

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

### **Produktionserhverv, transport og erhvervshavn**

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

## Miljøvurdering

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

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

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen (eller: lokalplanen og kommuneplantillægget) ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen (eller: planerne) ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

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

Aarhus Kommune, Plan, vurderer på baggrund af egen viden, forundersøgelse og screening, at forslag til Lokalplan nr. 1116 og Kommuneplantillæg nr. 65 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da screeningen har vist, at der ikke er sandsynlighed for væsentlige miljøpåvirkninger, og at planen ikke berører emner på bilag 1 og 2 eller medfører krav om Habitat-konsekvensvurdering.

Øvrige emner vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at lokalplanudarbejdelsen er gennemført på baggrund af et fagligt analytisk og udredende grundlag som f.eks.; miljøhistorisk redegørelse, regnvandshåndteringsplan, støjundersøgelser, trafikanalyse mv.

## Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af flere bybuslinjer, regionale ruter og A-bus-linjer med stop på Silkeborgvej og Vestre Ringgade.

## Skoleforhold

Lokalplanen er beliggende i Møllevang skoledistrikt, hvor der forventes stigende elevtal. Til trods herfor forventes der dog på fem og ti års sigt at være tilstrækkeligt med undervisningskapacitet.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Møllevangskolen med SFO på adressen:
  - Møllevangs Allé 20
- Møllevang Dagtilbud med afdelinger på følgende adresserne:
  - Høgevej 25A
  - Højlyngen 1
  - Vestervang 14
  - Fuglebakkevej 66
  - Vestervang 12
  - Vestervang 15
  - Fuglebakkevej 62
  - Poul Martin Møllers Vej 20
  - Rosenstien 2
- De selvejende dagtilbud (DST) på følgende adresse:
  - Fuglebakkevej 68
  - Fuglesangs Allé 16
- Klub- og fritidstilbud på følgende adresser:
  - Peter Fabersvej 35

Lokalplanområdet er beliggende i Møllevang skoledistrikt, hvor der, jf. gældende småbørnsprognose, er behov for at udvide dagtilbudskapaciteten 14 dagtilbudsgrupper på fem års sigt, mens der på ti års sigt forventes at være behov for at udvide dagtilbudskapaciteten med 32 dagtilbudsgrupper.

Børn og Unge har aktuelt ingen arealreservationer i Møllevang skoledistrikt og er allerede presset på pasningsgarantien i distriktet. I prognosen er der medregnet 300 familieboliger inden for det aktuelle lokalplanområde, hvilket i sig selv udløser et behov for at udvide dagtilbudskapaciteten med syv-otte grupper.

For fremadrettet at kunne overholde pasningsgarantien ønsker Børn og Unge at reservere areal til dagtilbudsformål i lokalplanområdet, hvilket er indarbejdet i lokalplanen.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

### **Teknisk forsyning**

Elforsyning sker fra: ..... KONSTANT Net A/S  
Dusager 22  
8200 Aarhus N

Vandforsyning sker fra: ..... Aarhus Vand A/S  
Gunnar Clausens Vej 34  
8260 Viby J  
Mail:  
aarhusvand@aarhusvand.dk

Varmeforsyning kan ske fra: ..... AffaldVarme Aarhus,  
Teknik og Miljø  
Bautavej 1  
8210 Aarhus V  
Mail:  
[affaldvarme@aarhus.dk](mailto:affaldvarme@aarhus.dk)

Kloakforsyning sker ved: ..... Aarhus Vand A/S  
Gunnar Clausens Vej 34  
8260 Viby J  
Mail:  
[aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk)

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

Håndtering af husholdningsaffald skal etableres som offentlige nedgravede beholdere, i tilknytning til de overordnede veje i området.

Erhvervsaffald skal håndteres ved private ordninger, der skal etableres på den enkelte ejendom.

Husholdningsaffald og erhvervsaffald skal holdes adskilt.

### **Byggeri**

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

### **Veje**

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



# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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. 65 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

### Redegørelse

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 030308BL samt ændring af rammebestemmelserne for 030317CY.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1116 ændres kommuneplanens rammeområder 030308ER og en del af 030307BL til et samlet nyt rammeområde 030308BL, for at muliggøre omdannelsen af området til et blandet bolig- og erhvervsområde. Desuden ændres rammebestemmelserne for 030317CY.

Bebyggelsesprocenten øges fra hhv. 110% og 135% til 200% for det nye rammeområde samt 030317CY. Herudover reguleres etageantallet fra 4 til 6 etager, så der maksimalt må opføres bebyggelse i op til 6 etager inden for områderne. Kommuneplantillægget muliggør desuden, at der kan etableres en daginstitution inden for området.

Den resterende del af rammeområde 030307BL bevarer de eksisterende bestemmelser.

Kommuneplanens rammeområde ændres, i overensstemmelse med den overordnede planlægning, for at muliggøre omdannelse af området til et bynært bolig- og erhvervsområde med varierende boligtyper, der henvender sig til forskellige målgrupper. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætningen i Kommuneplan 2017 om, at udvikling af midtbyen skal ske ved fortætning.

Kommuneplantillæg nr. 65 opfylder:

#### *Retningslinje 60*

Byomdannelsesområderne skal disponeres på baggrund af et helhedssyn, der fastlægger fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlig service, kultur og fritidstilbud, samt sammenhænge mellem bebyggelserne og det grønne, regnvandshåndtering, forsyning, fælles parkeringsfaciliteter og rum for byliv mv. inden for området og i sammenhæng med den øvrige by.

og

#### *Retningslinje 61*

I erhvervsområder udpeget til skal opførelse eller indretning af bygninger til boligformål eller anden miljøfølsom anvendelse ske på baggrund af en gennemført lokalplan.

Den fremtidige afgrænsning af rammeområderne 030308BL og 030307 BL fremgår af rammekortet.

### Kommuneplanens retningslinjer vedrørende klimatilpasning

En del af rammeområderne 030308BL og 030317CY er i kommuneplanens retningslinjer udpeget som oversvømmelsestruet. Oversvømmelsestruede områder fremgår af kommuneplanens kort nr. 3.14 Klimatilpasning. Grundlaget for udpegningen er hændelser i en størrelsesorden, der kan forventes at forekomme én gang i løbet af de næste 100 år. Lokalplanlægning i oversvømmelsestruede områder skal overholde kommuneplanens retningslinjer nr. 130-137.



Rammekort til Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

### Detailhandel

Inden for området gives der med lokalplanen mulighed for at etablere enkelte mindre butikker på op til 400 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og op til 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker inden for området. Det samlede omfang må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> samlet.

Planområdet er en del af byudviklingsområdet "Det ny Brokvarter", der indeholder både eksisterende og planlagt byggeri til såvel bolig- som erhvervsformål.

De muliggjorte butikker skal integreres i det samlede byggeri og bymiljø. De omfatter alene begrænsede enheder, som med deres størrelse ikke appellerer til butikskoncepter, der medfører stor biltrafik. Lokalplanen skal udlægge parkeringspladser til butikkerne i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Det vurderes, at etablering af butikker i det muliggjorte omfang ikke vil give anledning til væsentlige negative påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Etablering af mindre butikker i et begrænset omfang vurderes tværtimod at kunne bidrage til at skabe et mere aktivt bymiljø på arealerne omkring de nye bebyggelser i området, og vil derfor medføre positive effekter for bymiljøet.

### **Natura 2000 og Bilag IV**

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

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

### **Rammebestemmelser**

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 030308BL og 030317CY samt den resterende del af 030307BL har følgende ordlyd:

#### **Rammeområde 030308BL**

##### ***GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER***

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

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

##### ***BEBYGGELSENS OMFANG***

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af området som helhed  
Maksimale antal etager er **6**

##### ***SUPPLERENDE BESTEMMELSER***



Området indgår i byomdannelsesområdet Daugbjergvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 80 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 20 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

Inden for området må der etableres en daginstitution.

#### **MILJØ**

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m

#### **Særlige bestemmelser**

Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning

Ved fremtidig planlægning af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Derefter skal det vurderes, om bebyggelse og/eller anlæg kan opføres på de udsatte dele af arealet, og i så fald med hvilke afværgeforanstaltninger. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger

### **Rammeområde 030317CY**

#### **GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning, og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen.

Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m<sup>2</sup> i området.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition, er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

#### **SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Området indgår i byomdannelsesområdet Daugbjergvej. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 80 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 20 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

**ZONESTATUS**

Planlagt zone er byzone

**MILJØ**

Mindst tilladte miljøklasse er 1

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

*Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.*

**UDSTYKNING**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. kort nr. 3.14 Klimatilpasning

Ved fremtidig planlægning af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, eksempelvis via undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Derefter skal det vurderes, om bebyggelse og/eller anlæg kan opføres på de udvalgte dele af arealet, og i så fald med hvilke afværgeforanstaltninger. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger

**Rammeområde 030307BL****GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

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

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Maks. bygningshøjde for arealerne langs Daugbjergvej og Dollerupvej er 15 m.

Bebyggelsen i åens nærhed skal tilnærmes en nord-sydgående orientering og der

skal etableres en beplantningsmæssig sammenhæng med arealerne langs Bra-brandstien. For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg mv.

#### ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

#### MILJØ

Mindst tilladte miljøklasse er 1

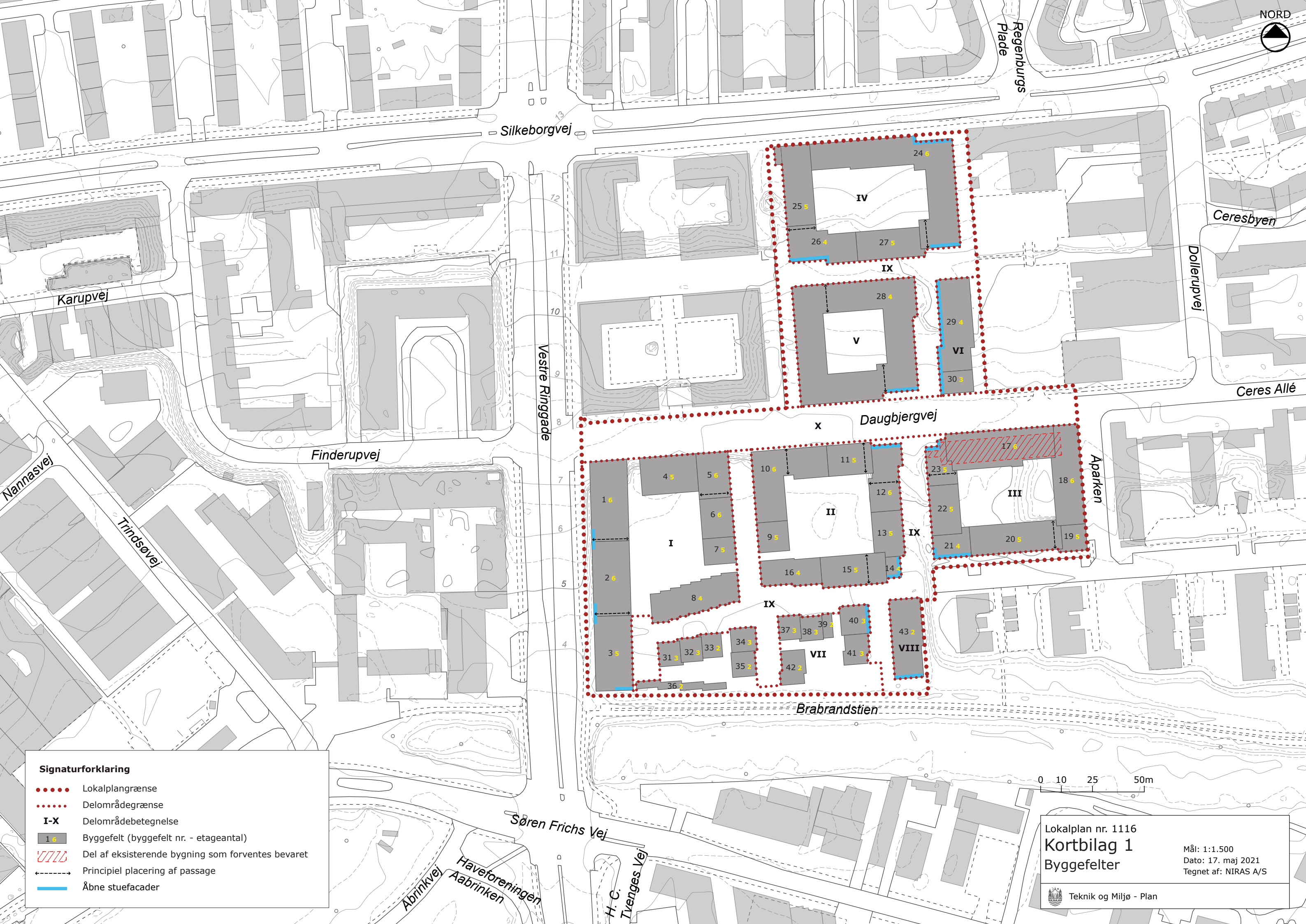
*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

*Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.*

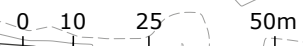
#### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstyknings



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-X Delområdebetegnelse
- 1 Byggefelt (byggefelt nr. - etageantal)
- Del af eksisterende bygning som forventes bevaret
- Principiel placering af passage
- Åbne stuefacader

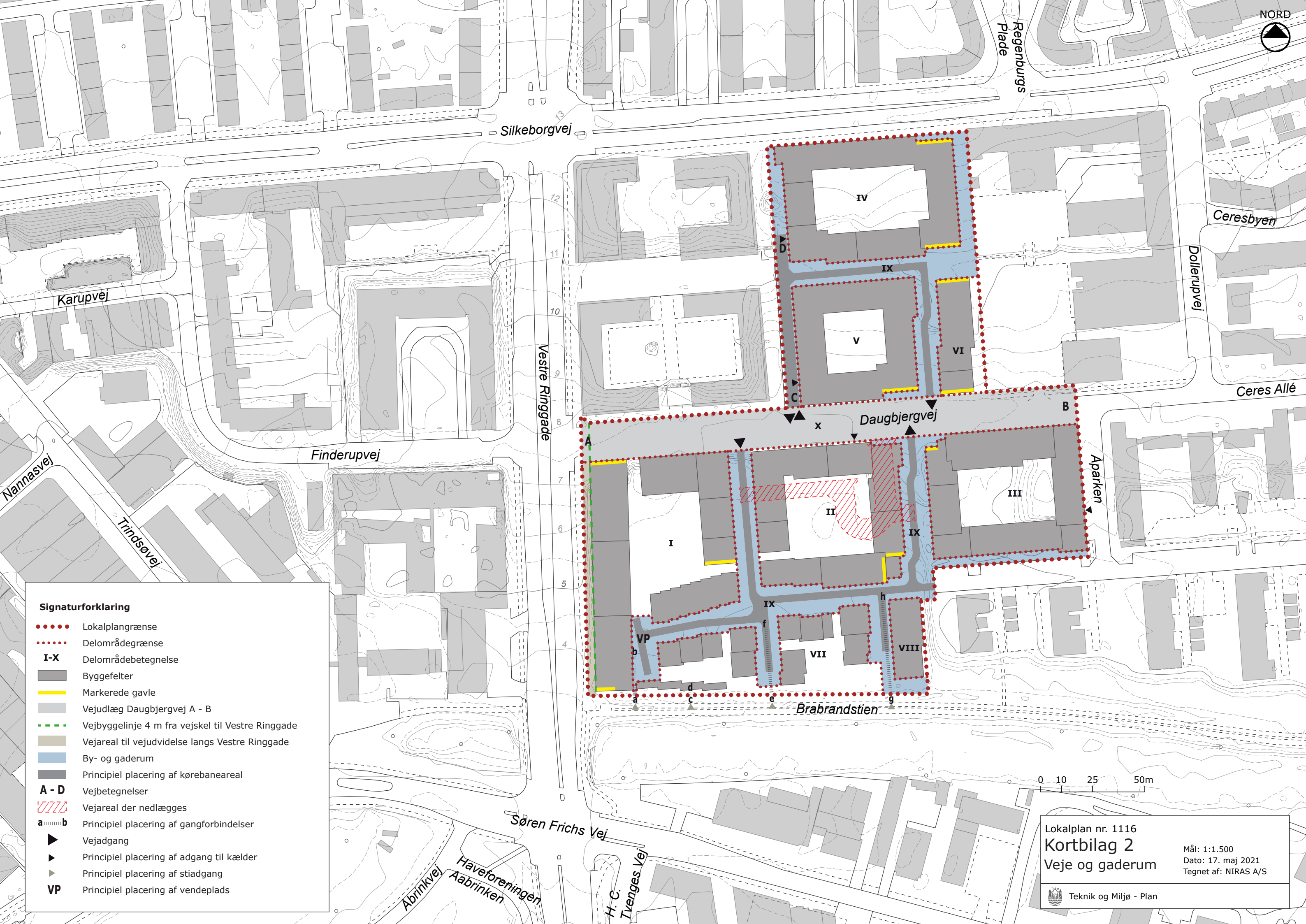


Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 1**  
 Byggefelter

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: NIRAS A/S







**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ⋯⋯⋯ Delområdegrænse
- I-X** Delområdebetegnelse
- Byggefelter
- Markerede gavle
- Vejudlæg Daugbjergvej A - B
- Vejbyggelinje 4 m fra vejskel til Vestre Ringgade
- Vejareal til vejudvidelse langs Vestre Ringgade
- By- og gaderum
- Principiel placering af kørebaneareal
- A - D** Vejbetegnelse
- Vejareal der nedlægges
- Principiel placering af gangforbindelser
- ▶ Vejadgang
- ▶ Principiel placering af adgang til kælder
- ▶ Principiel placering af stiadgang
- VP** Principiel placering af vendeplads

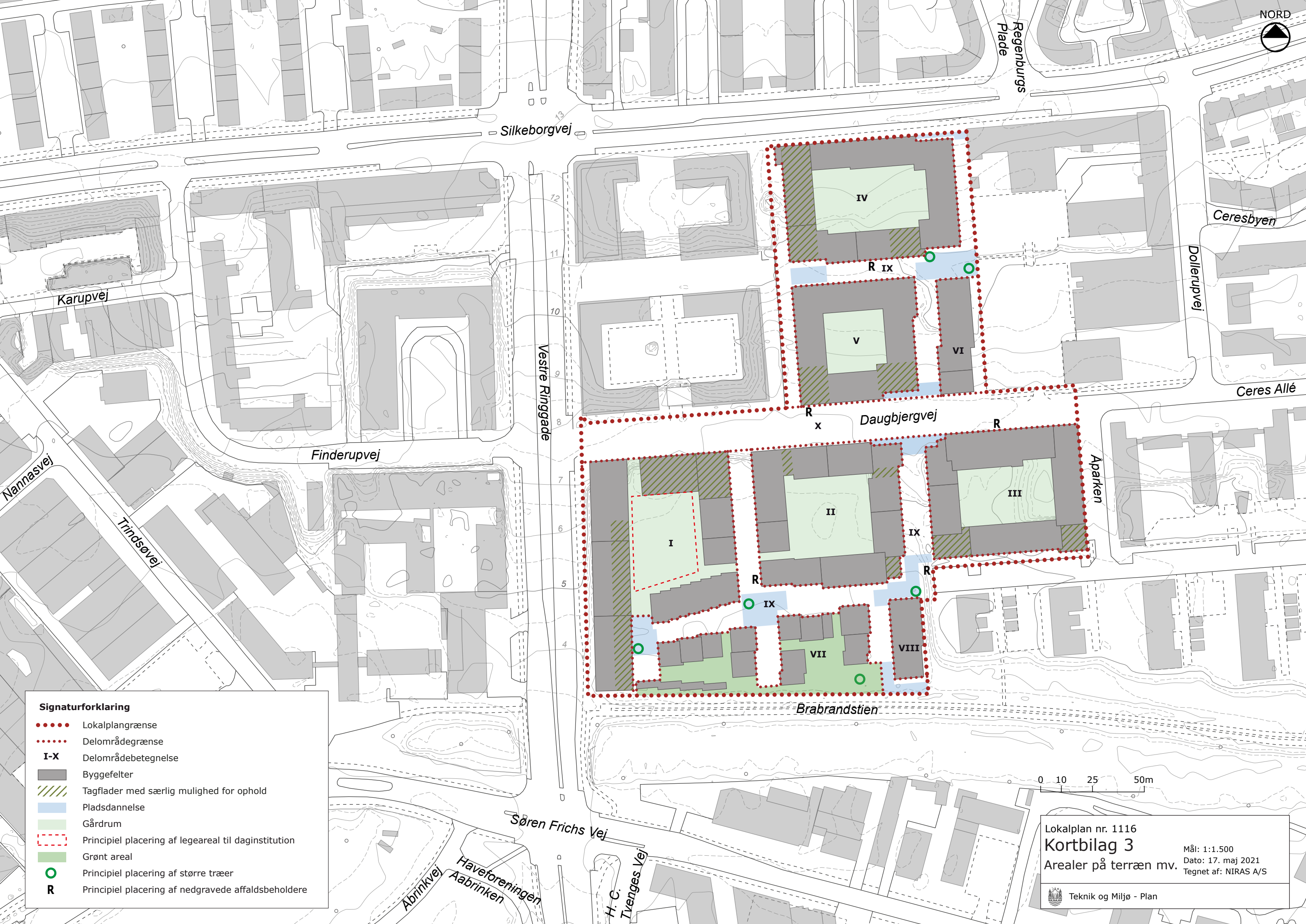
0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 2**  
 Veje og gaderum

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: NIRAS A/S







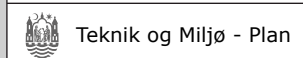
**Signaturforklaring**

- ..... Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I-X** Delområdebetegnelse
- Byggefelter
- Tagflader med særlig mulighed for ophold
- Pladsdannelse
- Gårdrum
- Principiel placering af legeareal til daginstitution
- Grønt areal
- Principiel placering af større træer
- R** Principiel placering af nedgravede affaldsbeholdere

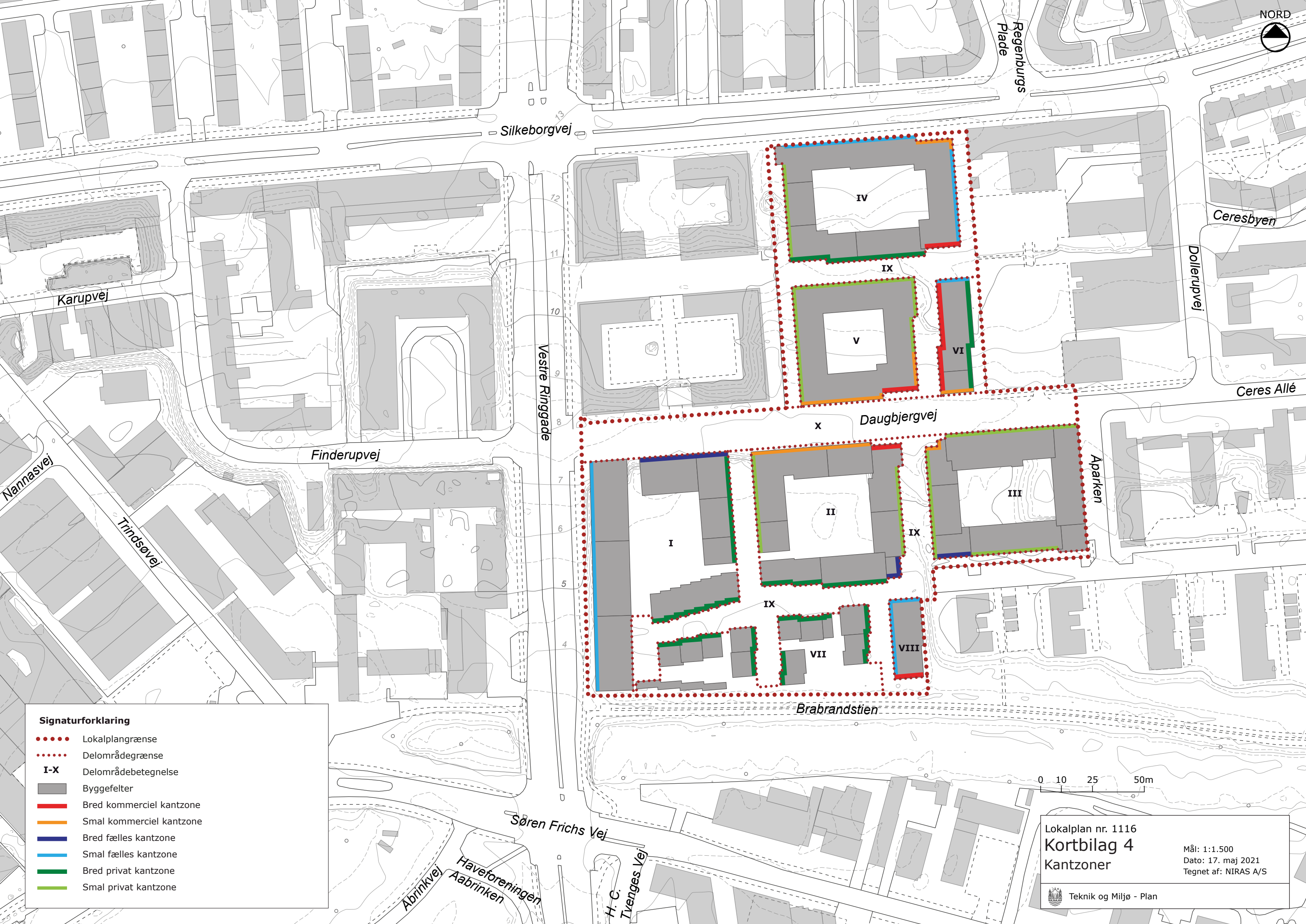
0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 3**  
 Arealer på terræn mv.

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: NIRAS A/S







**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- ⋯⋯⋯ Delområdegrænse
- I-X** Delområdebetegnelse
- Byggefelter
- Bred kommerciel kantzone
- Smal kommerciel kantzone
- Bred fælles kantzone
- Smal fælles kantzone
- Bred privat kantzone
- Smal privat kantzone

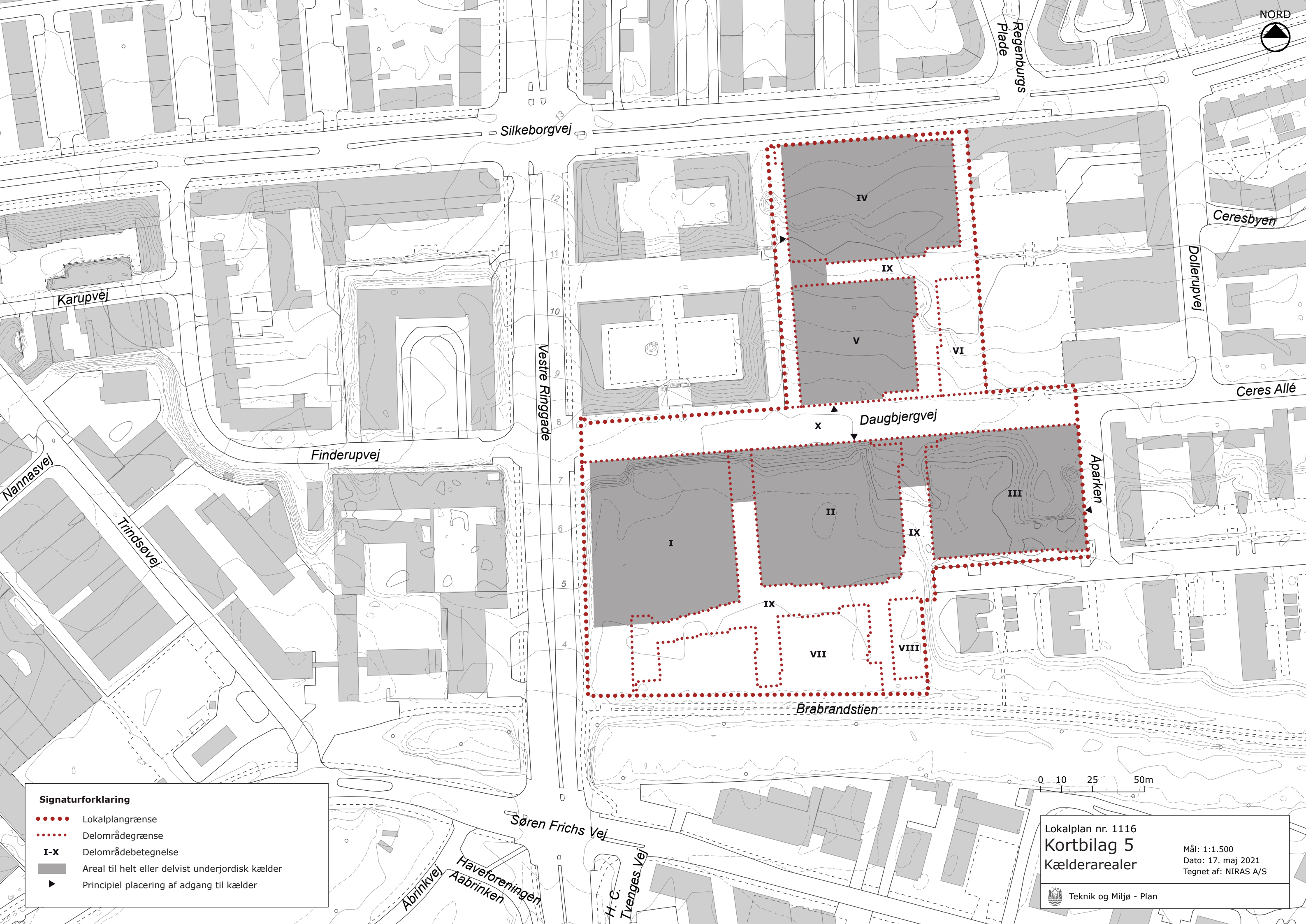
0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 4**  
 Kantzoner

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: NIRAS A/S







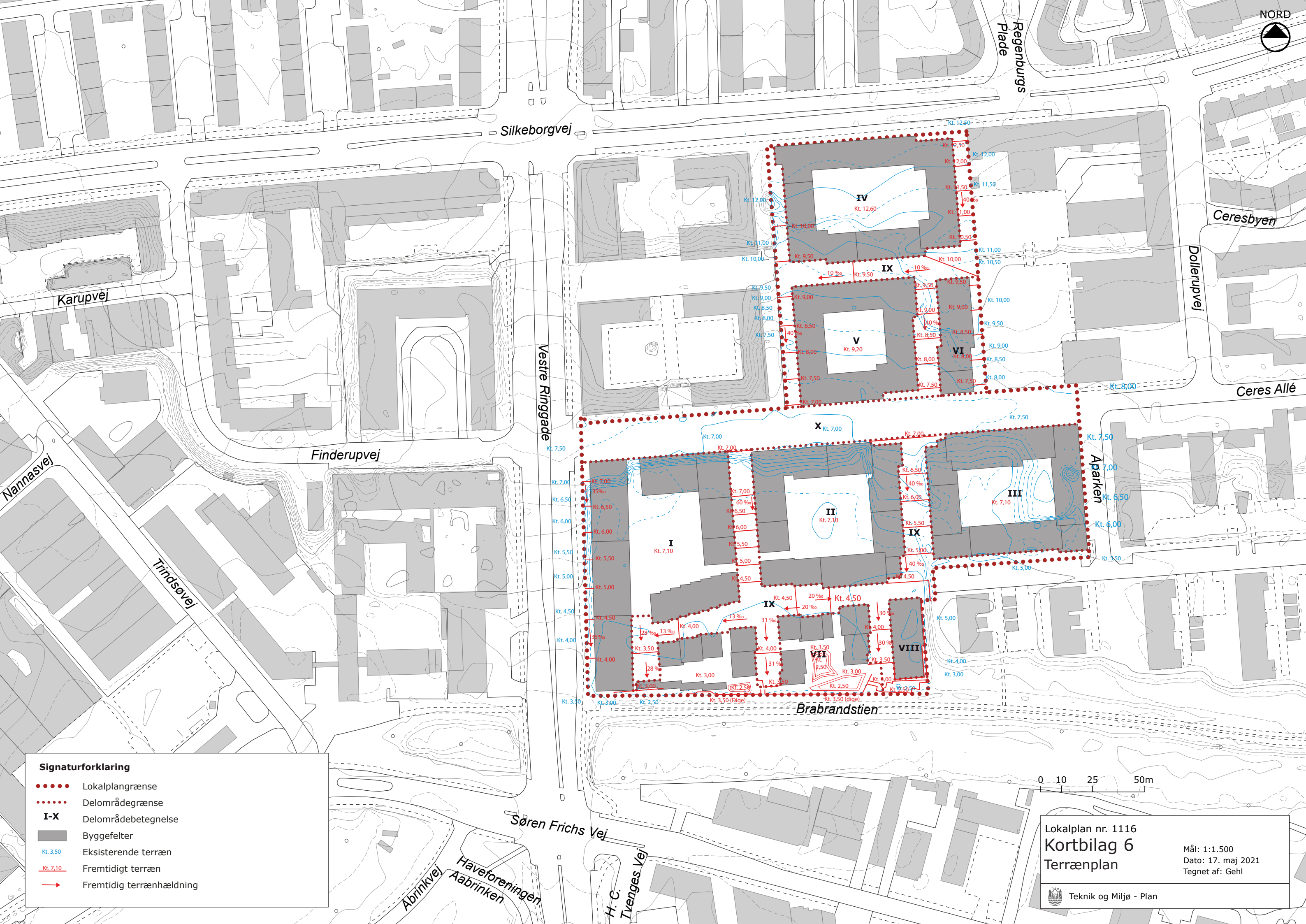
- Signaturforklaring**
- Lokalplangrænse
  - Delområdegrænse
  - I-X Delområdebetegnelse
  - Areal til helt eller delvist underjordisk kælder
  - ▶ Principiel placering af adgang til kælder

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 5**  
 Kælderarealer

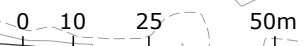
Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: NIRAS A/S





**Signaturforklaring**

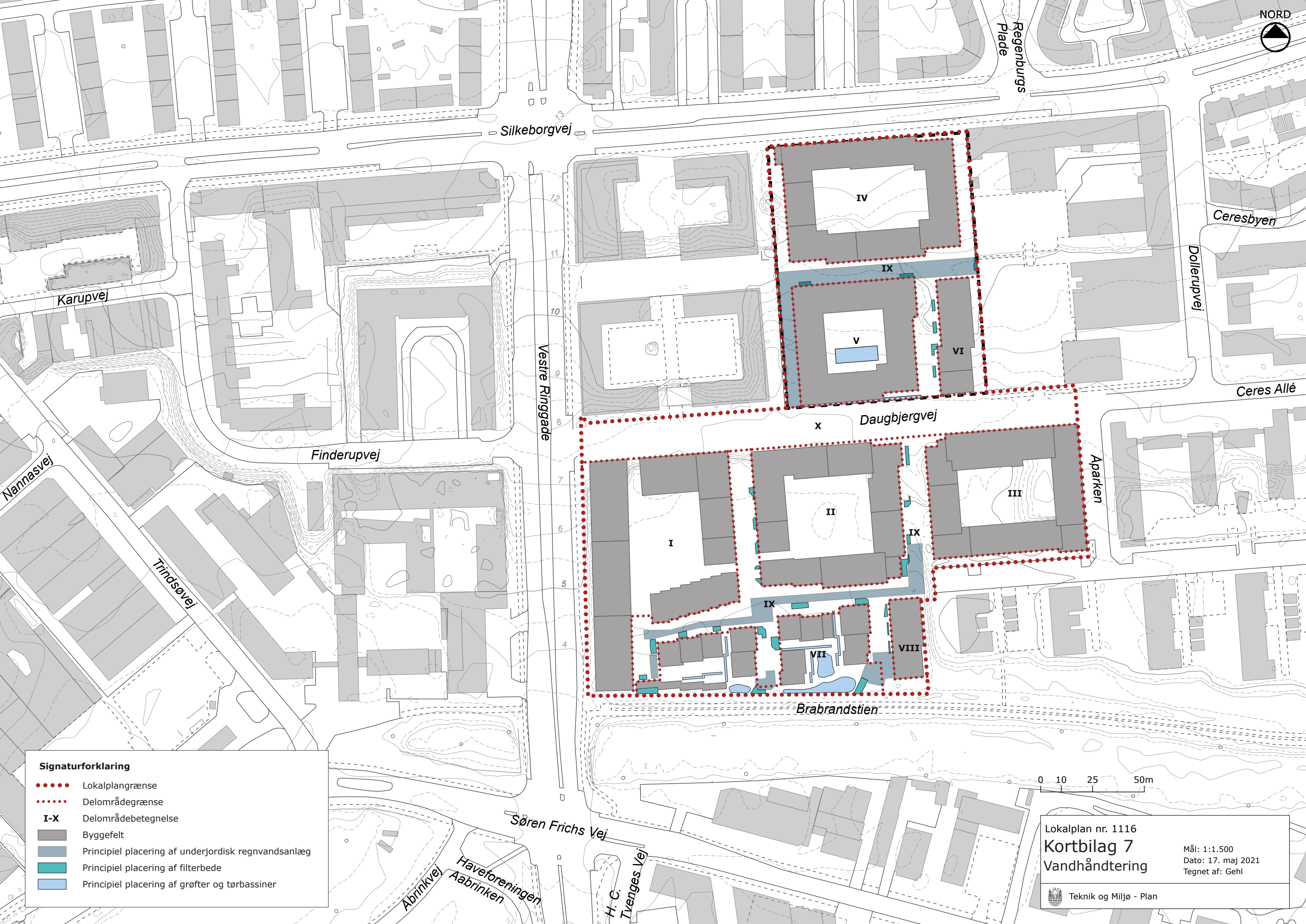
- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse
- I-X Delområdebetegnelse
- Byggefelter
- Kt. 3.50 Eksisterende terræn
- Kt. 7.10 Fremtidigt terræn
- Fremtidig terrænhældning



Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 6**  
 Terrænplan

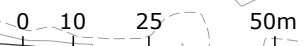
Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: Gehl





**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-X Delområdebetegnelse
- Byggefelt
- Principiel placering af underjordisk regnvandsanlæg
- Principiel placering af filterbede
- Principiel placering af grøfter og tørbassiner

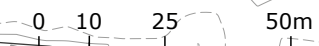
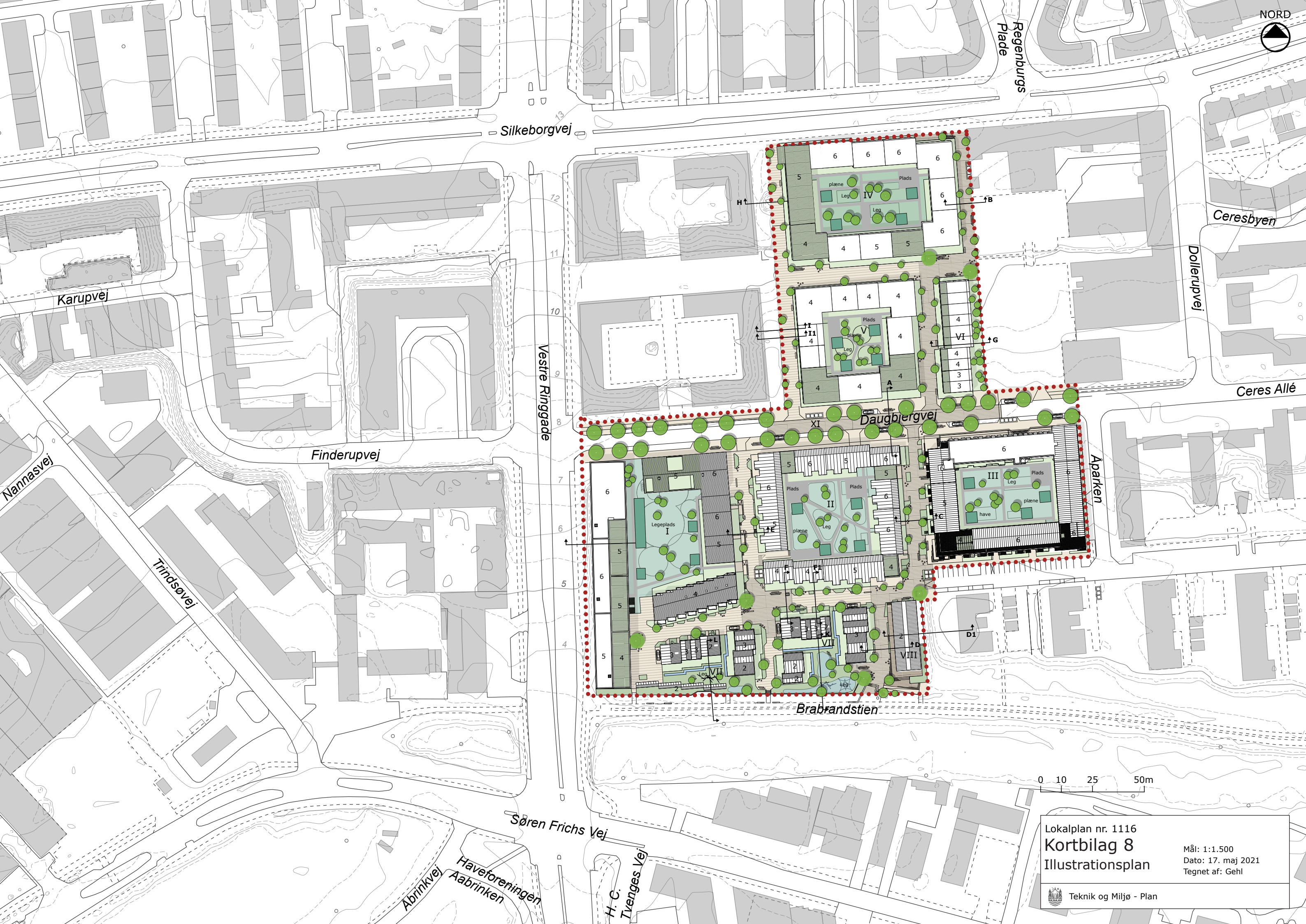


Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 7**  
**Vandhåndtering**

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: Gehl







Lokalplan nr. 1116  
**Kortbilag 8**  
 Illustrationsplan

Mål: 1:1.500  
 Dato: 17. maj 2021  
 Tegnet af: Gehl

 Teknik og Miljø - Plan