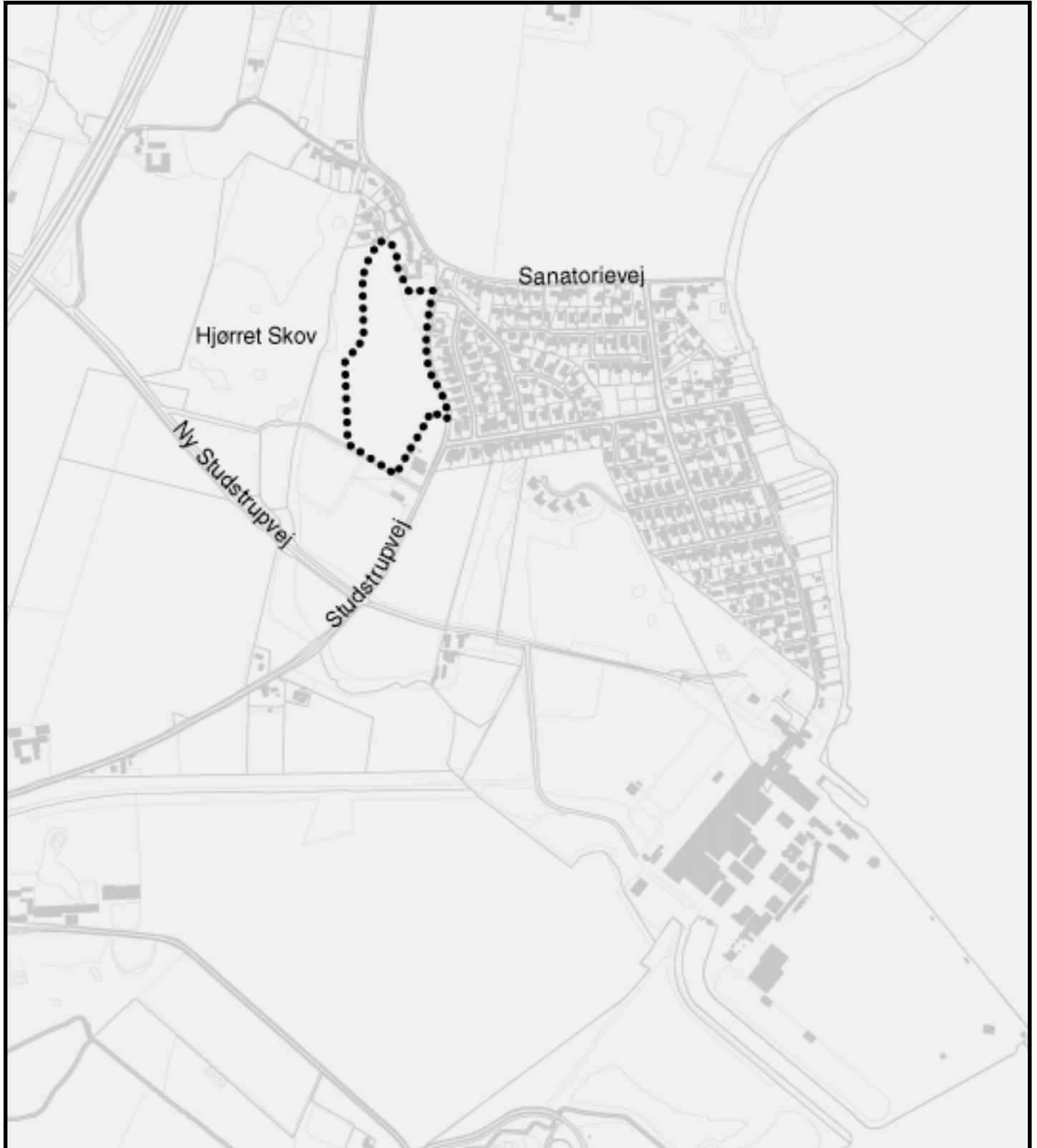


Boligområde ved Studstrupvej i Studstrup.

Indeholder tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2001

647



Statistikområde/distrikt nr.: 04.00

Registreringskortblad nr.: 29

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 den **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** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
Rådhuset, værelse 501
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information
Rådhuset
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 22 22

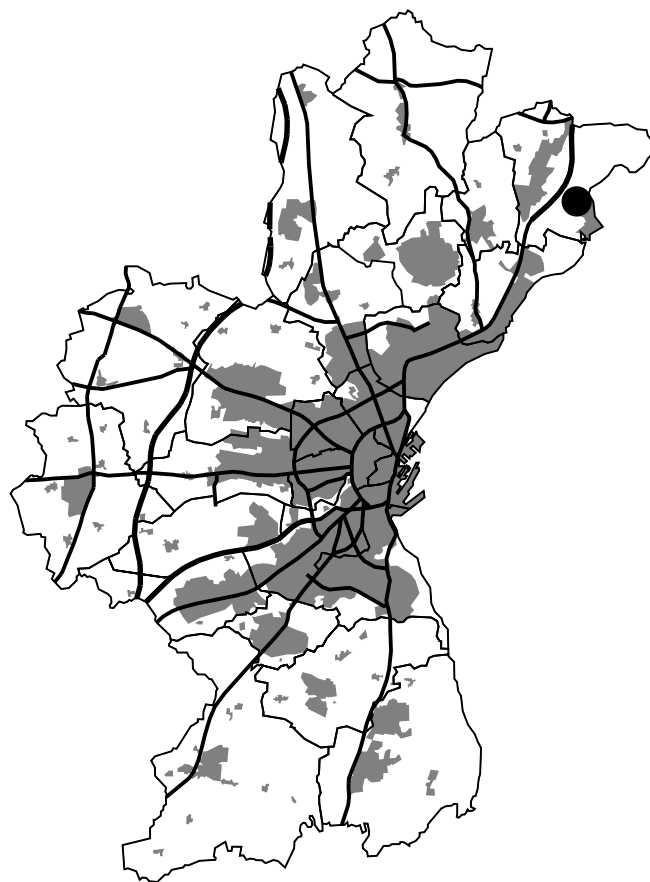
Kortgrundlag

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
i samarbejde med
Arkitektfirmaet H. Thule Hansen MAA.
Thunøgade 40, 8000 Århus C.
Tlf. 86 20 21 11.

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 647.

Boligområde ved Studstrupvej i Studstrup.

INDHOLDSFORTEGNELSE	side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål	4
§ 2. Område og opdeling	4
§ 3. Anvendelse	4
§ 4. Udstykning	6
§ 5. Trafikforhold	6
§ 6. Teknisk forsyning og ledningsanlæg	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	7
§ 8. Bebyggelsens udseende	9
§ 9. Ubebyggede arealer	9
§ 10. Støjforhold	10
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	10
§ 12. Grundejerforening	11
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	12
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	17
TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN	
Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2001	18
LOKALPLANKORT	bilag
Vedtagelsespåtegninger	19

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Denne lokalplan gælder for et område beliggende mellem Studstrupvej, Hjørret Skov og idrætsanlægget i den vestlige del af Studstrup. Lokalplanområdet, der er ca. 5 ha stort og for størstedelens vedkommende beliggende i byzone, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie, der forudsættes ophævet for størstedelen af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter et mindre bakkedrag i den sydøstlige del af området, hvorfra terrænet skræner ned mod vest mod Hjørret Skov og mod nord mod de tilgrænsende boligområder.

Planens baggrund, mål og hovedtræk

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for, at området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder.

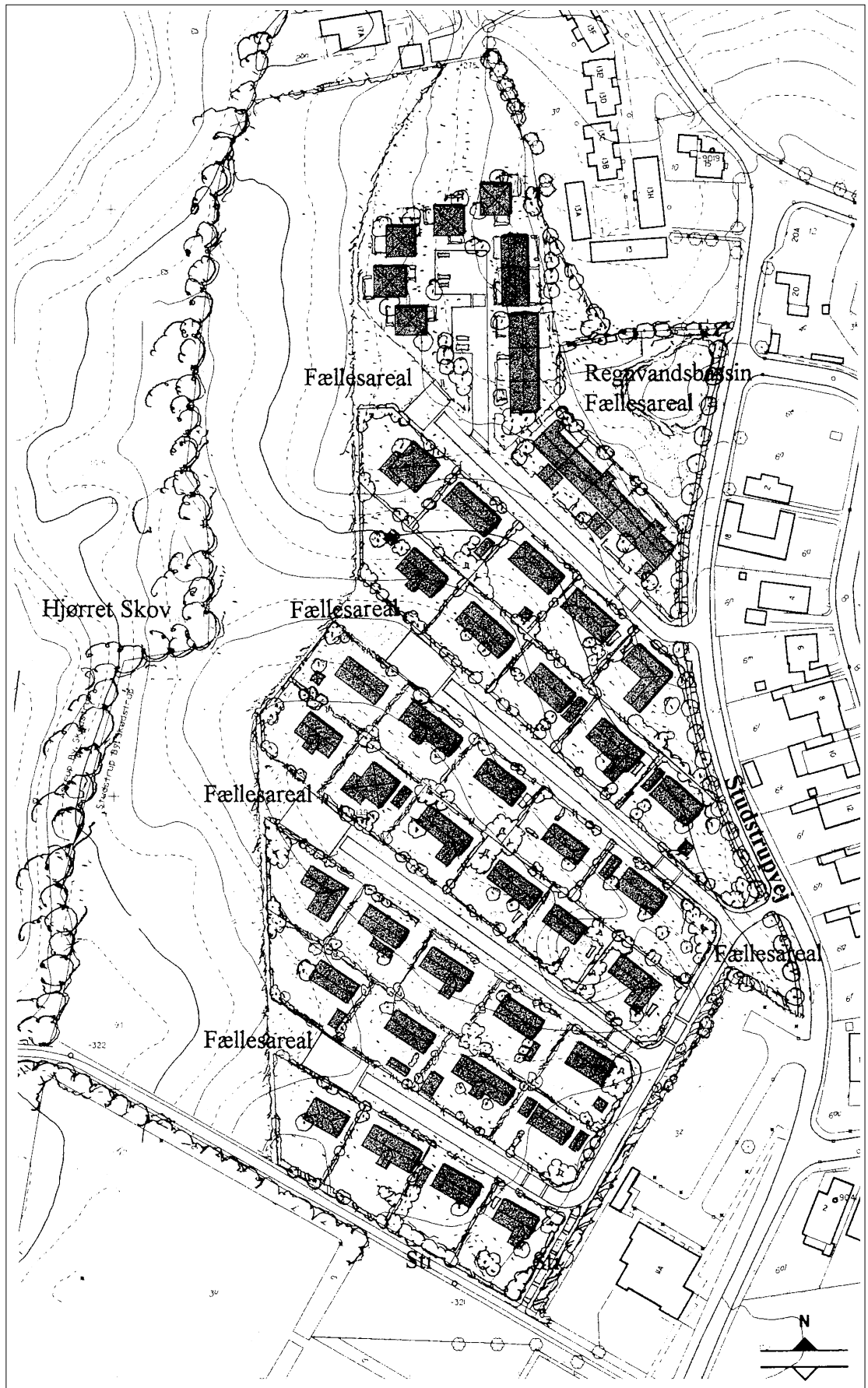
Område Ia er udlagt til fritliggende parcelhuse. Delområde Ib er udlagt til såvel fritliggende parcelhuse som tæt-lav boligbebyggelse, idet anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse forudsætter, at der udarbejdes en supplerende detaljeret lokalplan for bebyggelsens placering og omfang. Område II er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, mens område III omfatter fællesarealer incl. regnvandsbassin.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Studstrupvej og er udformet med kileformede arealer med boligveje, der i vifteform følger terrænet og har retning mod Hjørret Skov, således at der fra vejene er udsigt mod skovbrynet. Fra områdets interne veje er der stiforbindelse mod syd til en offentlig sti og idrætsarealer syd for stien.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ny bebyggelses omfang, højder og etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til fritliggende parcelhuse må ikke overstige 25. For områder til tæt-lav boligbebyggelse må boligbebyggelse kun placeres inden for nærmere angivne byggefelter, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for det enkelte område under ét. Bygninger må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage og 8,5 m's højde, bortset fra tæt-lav boligbebyggelse, der må opføres i 2 etager. Beboelsesbygninger skal fremstå med ydervægge i teglsten som blankt murværk. Tage må kun beklædes med vingeteglsten eller vingebetonsten og udføres med en taghældning på mellem 25° og 45°. Udestuer, karnapper, garager, carporte og lignende kan dog udføres med en anden taghældning og i andre materialer, f.eks. træ og glas.

Bevaringsværdig beplantning i lokalplanområdets nordøstlige del som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet er forudsat bevaret. Langs lokalplanområdets sydøstlige grænse etableres nyt plantebælte. Der skal plantes vejtræer langs Studstrupvej. Langs den enkelte grounds grænser mod vej og fællesarealer skal plantes levende hegn.

Illustrationsplanen på næste side viser et eksempel på, hvordan området kan udstykket og bebygges med ca. 34 parcelhuse og ca. 15 tæt-lave boliger.



Illustrationsplan. Mål 1:2.000. Planen viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området,
- at landzonearealer i lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet og omfatter, jf. matrikelkortet på side 5, del af matr. nr. 3u, Studstrup By, Skødstrup, samt alle parceller, der efter den 29. januar 2001 udstykkes i området. Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne Ia, Ib, II og III som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er det på matrikelkortet viste areal overført fra landzone til byzone.

§ 3. Anvendelse

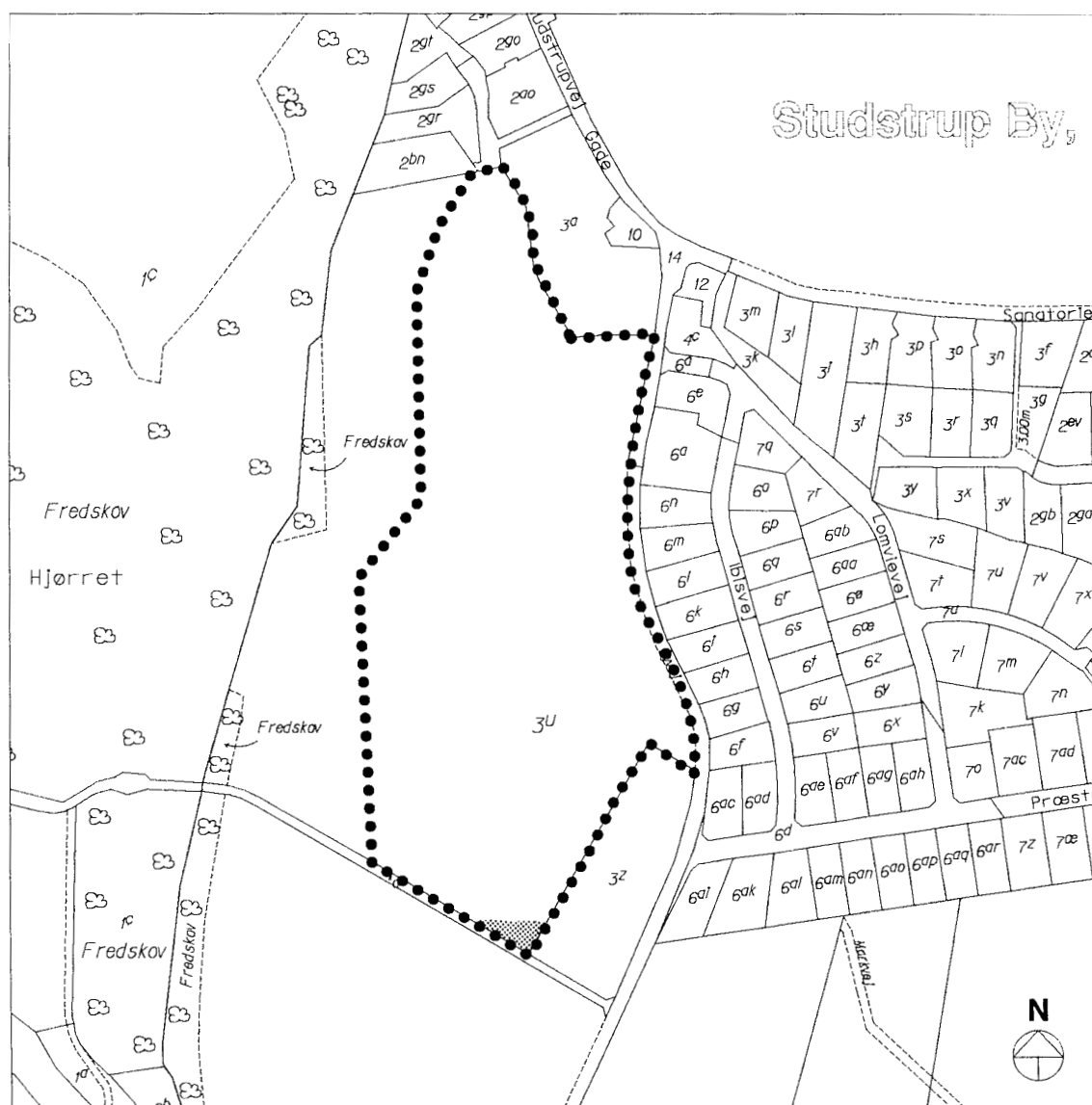
Område Ia

- Stk. 1. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse. På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Område Ib

- Stk. 2. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) eller tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård-, og klyngehuse og lignende) i form af helårsbeboelse.
- På hver grund til åben-lav boligbebyggelse må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Tæt-lav boligbebyggelse må ikke opføres med vandrette lejlighedsskel.

1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.



- Lokalplangrænse
 ▨ Areal, der overføres til byzone.

Matrikelkortudsnit. Mål 1:4.000

Område II

- Stk. 3. Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård-, og klyngehuse og lignende) i form af helårsbeboelse.

Boligbebyggelse i området må ikke opføres med vandrette lejligheds-skæl.

Område III

- Stk. 4. Området er udlagt til fælles friareal (med regnvandsbassin, veje og stier) for samtlige beboere i område I.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 5. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder – f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsæt-

ning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Stk. 6. Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning af område Ia og udstykning af område Ib ved anvendelse til fritliggende parcelhuse skal i princippet ske som vist på illustrationsplanen på side 3, idet ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Stk. 2. Ved udstykning af område Ib til tæt-lav boligbebyggelse samt ved udstykning af område II gælder småhusreglementets kap. 2.2.1 om mindstegrundstørrelse på 700 m² ikke.

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Studstrupvej.

Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B-C	8 m bred
Vej L-M	8 m bred
Veje D-E, F-G, H-I og J-K.....	8-16 m brede
Vej K-P	5 m bred
Sti a-b.....	5 m bred
Sti c-d.....	3 m bred

Stk. 3. Der udlægges vejareal N-O til udvidelse af Studstrupvej med 5,30 m regnet fra nuværende kørebane kant som vist på lokalplankortet.

Stk. 4. Vejene J-K og P-K betjener endvidere den del af ejendommen matr. nr. 3u, der ligger mellem lokalplanområdet og Hjørret Skov, jf. matrikelkortet på side 5.

Stk. 5. Vejadgang til regnvandsbassin i område III, jf. illustrationsplanen på side 3, skal ske fra Studstrupvej.

Stk. 6. Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier.

Stk. 7. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 8. Der skal reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

§ 6. Teknisk forsyning og ledningsanlæg

Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

- Stk. 2. De på lokalplankortet med omtrentlig placering viste regn- og spildevandsledninger i område II og III skal respekteres.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Område Ia samt område Ib ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2. Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.
- Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende må bebyggelsen opføres i to etager, dog således at den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke må overstige 1,60 m.
- Stk. 3. Småhusreglementets bestemmelser om bygningshøjde i forhold til modstående vejlinie gælder ikke i områderne.

Område Ib ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse

- Stk. 4. Bebyggelse på den enkelte storparcel må kun ske på grundlag af en supplerende detaillokalplan, indeholdende nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, i princippet svarende til nedenstående bestemmelser for område II.

Område II

- Stk. 5. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltter. Uden for byggefeltterne kan opføres garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre småbygninger, jf. dog stk. 13 og 14.
- Stk. 6. I området må opføres maksimalt 2.100 m² etageareal. Se fodnote 2. Der kan herudover opføres 10 m² udhuse, småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.
- Stk. 7. Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Stk. 8. Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere områdets ydre afgrænsning mod anden grund eller sti end 2,5 m, jf. § 7 stk. 5.
- Mod naboskel må højden ikke overstige 1,4 gange afstanden til skel mod anden grund eller sti. Dog må højden i alt ikke overstige 8,5 m over terræn, jf. § 7 stk. 12.
- Stk. 9. De supplerende bestemmelser i Bygningsreglementet for Småhuse, pkt. 2.9 for visse mindre bygningsdele i relation til højde- og afstandskrav, er gældende for bebyggelse efter nærværende lokalplan.

2. Det angivne etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på 25 af området. Opmærksomheden henledes på, at det maksimale tilladte etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

- Stk. 10. I tilknytning til hver bolig skal der være et solorienteret udendørs opholdsareal på mindst 25 m².
- Stk. 11. Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelserne i § 7 stk. 12, 13, 14 og 15 samt § 9 stk. 1 og 4 må bebyggelse i området kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote 3.

Planen skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Eventuel udstykning.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).

Placering af småbygninger og udhuse.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Bevaring af beplantning, jf. § 9 stk. 1.

Terrænreguleringer.

Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, fællesarealer og lignende.

Ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande internt i området (ikke i forhold til områdets ydre afgrænsning) og i forhold til modstående vejlinie uden for området, dog kun i et sådant omfang, at planen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 12. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 13. Langs lokalplanområdets grænse mod vest er fastlagt en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 3,5 m fra lokalplanområdets grænse som vist på lokalplankortet. Se fodnote 4.
- Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art mellem den bebyggelsesregulerende linie og områdegrænsen.
- Stk. 14. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fællesarealer end 0,50 m. Jf. endvidere stk. 13 ovenfor.
- Stk. 15. Bebyggelsen og dens udearealer skal i størst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

3. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklARATION.

4. Det forudsættes, at den reducerede skovbyggelinie vil være sammenfaldende med den bebyggelsesregulerende linie.

Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Ydervægge på beboelsesbygninger må kun opføres i teglsten og fremstå med blankt murværk.
- Stk. 2. På beboelsesbygninger skal tagets hældning med det vandrette plan være mellem 25° og 45°.
- Tage på beboelsesbygninger må kun beklædes med vingeteglsten eller vingebetonsten.
- Stk. 3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 4. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Se fodnote 5.
- Stk. 5. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – skal anbringes på bygninger og må højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.
- Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistraten 2. Afdeling.
- Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning – f.eks. antenner for radioamatører – tillade fritstående antenner og antenner på bygninger med en større antennehøjde end angivet ovenfor.

§ 9. Ubebyggede arealer

- Stk. 1. Den på lokalplankortet viste bevaringsværdige beplantning må kun fjernes efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling, Naturforvaltningen. Se fodnote 6.
- Stk. 2. Der udlægges arealer til et 3 m bredt beplantningsbælte langs lokalplangrænsen mod sydøst som vist på lokalplankortet. Beplantningen skal bestå af egnstypiske løvfældende plantearter.
- Stk. 3. Langs Studstrupvej skal der på det udlagte vejareal plantes opstammede træer i princippet som vist på illustrationsplanen på side 3.

5. Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

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

- Stk. 4. Den nordlige del af område II er udlagt som friareal som vist på lokalplankortet. Friarealet må alene anvendes til opholdsareal og skal friholdes for enhver form for bebyggelse, vej- og parkeringsanlæg.
- Stk. 5. Langs den enkelte grunds skel mod sti og fælles opholdsarealer skal plantes levende hegn.
- Langs lokalplanområdets sydlige grænse mod den eksisterende sti skal plantes bøgehæk i en bredde af 0,8 m (2 rækker planter).
- Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.
- I hegn mod sti og fælles opholdsareal må der på hver grund være én, højst 1,0 m bred åbning.
- Stk. 6. Plan for eventuel beplantning af vejarealer skal indsendes til godkendelse ved Vejkontoret, jf. endvidere § 5 stk. 6. Se fodnote 7.

§ 10. Støjforhold

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værker har fundet sted.
- Der efter Magistratens 2. Afdelings skøn er anlagt en passende del af veje, stier, beplantningsbælter og træer i området, og som hører til den pågældende byggeetape. Ligeledes skal en passende del af område III være planeret og tilsået med græs. Se fodnote 8.

-
7. Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til „Vejledning for Træplantning“ udgivet af Miljøkontoret.
8. Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagningen af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelsen, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote 9.
- Stk. 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige grundejere eller Magistratens 2. Afdeling ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i lokalplanen forudsatte nye parcelhusgrunde er solgt.
- Stk. 4. Foreningen skal stedse holde Magistratens 2. Afdeling underrettet om sin adresse.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Århus Amt, Udvalget for Teknik og Miljø, med hensyn til udledningstilladelse og godkendt tillæg til spildevandsplan for Egåens opland.
- Miljø- og Energiministeriet/Skov- og Naturstyrelsen med hensyn til ophævelse af skovbyggelinien inden for størstedelen af lokalplanområdet, jf. § 69 i Lov om Naturbeskyttelse.

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

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

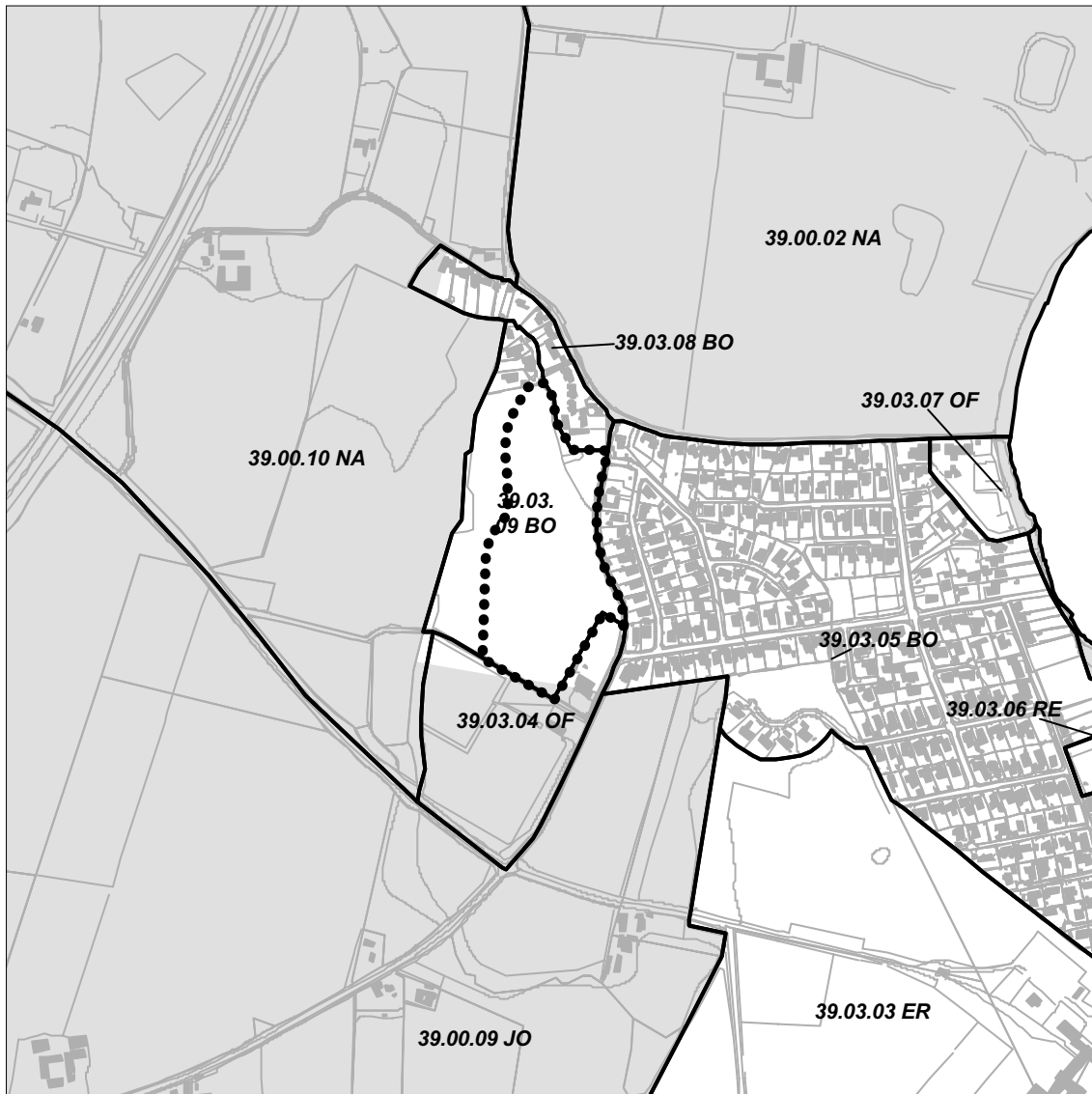
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 2001, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for det aktuelle område, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 39.03.09 BO, der er boligområde til lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Udsnit af kommuneplanens rammekort.

• • • • • Lokalplanområdet

I nærværende lokalplan nr. 647 er afgrænsningen af boligområdet mellem Hjørret Skov og Studstrupvej endeligt fastlagt ca. 50 fra skovbrynet.

Afstandsarealet forventes anvendt til jordbrugsformål, græsning eller lignende. Arealet, der er ca. 2 ha stort, udgør en beskyttelses- og sikkerhedszone i forhold til skovbrynet og vil samtidigt fremover blandt andet bevare udsigten til skovbrynet fra den offentlige sti gennem området og fra det nye områdes boligveje.

Afstandsarealet er en del af kommuneplanens delområde 39.03.09 BO, boligområde. I overensstemmelse med den fremtidige anvendelse overføres afstandsarealet med kommuneplantillæg nr. 7 til det tilgrænsende delområde 39.00.10 NA, naturområde. Området forventes tilbageført til landzone.

Kommuneplantillægget, der således alene omfatter arealer uden for lokalplanområdet, er gengivet på side 18.

Planlægning og visuel påvirkning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet omfatter et beskedent jordstykke i landzone, der ligesom den øvrige del af lokalplanens byzonearealer er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Det pågældende landzoneareal, der ønskes inddraget i byzone, indgår i fremtidigt byområde i overensstemmelse med kommuneplanen. Endvidere har landzonearealet en landværts orientering i forhold til Studstrup by og kystlandskabet, hvorfor områdets inddragelse i byzone dels er planlægningsmæssigt begrundet og dels findes ubetænkeligt i forhold til de landskabs- og naturinteresser, der knytter sig til de kystnære områder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m, der svarer til de almindelige højdebestemmelser for boligbebyggelse og karakteren af den eksisterende omkringliggende bebyggelse i Studstrup. Som følge af den fastsatte maksimumhøjde og områdets landværts placering vil bebyggelse i området ikke være synlig fra kysten.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Studstrupvej, der via Skovlundvej giver adgang til Grenåvej og derfra videre til det øvrige overordnede vejnet i kommunen. Desuden er der forbindelse til Skødstrup via Ny Studstrupvej. Fra lokalplanområdet er der stadig adgang til en offentlig sti, der fører fra Studstrupvej til Hjørret Skov.

Naturbeskyttelse

Hele lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinie fra Hjørret Skov i h.t. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1, hvorefter der ikke må opføres bebyggelse i området. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at Miljø- og Energiministeriet/Skov- og Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinien for lokalplanområdet, så den bliver sammenfaldende med lokalplanens bebyggelsesregulerende linie.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget antikvarisk kontrol og har den 25.03.1999 endvidere foretaget en arkæologisk rekognoscering af lokalplanområdet.

I museets arkiver er der ikke registreret fund fra området. Ved rekognosceringen blev der ikke fundet tegn på fortidsminder.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bo-pladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jf. museumslovens § 27.

Vandindvindingsinteresser

Det almene private vandværk Studstrup Strand Vandværk har vandindvindingsinteresser i området. Der må derfor ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Nord for lokalplanområdet findes en drikkevandsboring med en beskyttelseszone på 300 m, der berører den nordlige del af lokalplanområdet. For at sikre beskyttelsen er den del af 300 m zonen, der ligger i lokalplanområdet, udlagt som friareal.

Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer, f.eks. opløsningsmidler og olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko. Der vil på lokalplanområdet blive udfærdiget deklaration med forbud mod brug af sprøjtemidler.

Støjmessige forhold

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikstøj

Trafikbelastningen på Studstrupvej er så begrænset, at lokalplanområdet ikke vil være belastet af et støjniveau, der overstiger kommuneplanens støjbestemmelser.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier, som er fastsat ud fra områdets anvendelse til boligformål. Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde i området.

	Hverdage kl. 07-18	Aften kl. 18-22	Nat kl. 22-07
	Lørdage kl. 07-14	Søn- og helligdage kl. 07-18	Lørdage kl. 14-18
I lokalplanområdet	45	40	35

Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 11. juni 2002 ikke konstateret forurening eller registreret potentielt forurenende grunde inden for eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af lokalplanen.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinie 56 på Studstrupvej.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Skæring Skoles distrikt. Skolevæsenets planlægning for bydelen kan dog gøre det nødvendigt at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Integrerede institutioner:	Myrhøjen, Ny Studstrupvej 3, 8541 Skødstrup. Studsen, Studstrupvej 11 A, 8541 Skødstrup. Engskovgård, Engskovgård 2, 8541 Skødstrup.
Heldagsbørnehave:	Klatretræet, Grenåvej 732, 8541 Skødstrup.
Vuggestue:	Kløvervangen, Kløvervangen 64, 8541 Skødstrup.
Fritidshjem:	Myrhøjen, Ny Studstrupvej 3 A, 8541 Skødstrup.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Energiselskabet NRGi Net A/S, Grenaavej 55, 8200 Århus N.
Vandforsyning sker fra:	Studstrup Strand Vandværk efter det til enhver tid gældende regulativ og i øvrigt gældende vilkår.
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker, Bautavej 1, 8210 Århus V, på værkets til enhver tid gældende betingelser.
Kloakforsyning:	Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Miljøkontoret, Silkeborgvej 260, 8230 Åbyhøj.
Spildevand:	Spildevand skal afledes via eksisterende spildevandsledning ved Studstrupvej og pumpestation ved Præstekravevej til Egå Renseanlæg.

Regnvand: Regnvand skal afledes via nyt regnvandsbassin, der skal etableres i området, til eksisterende regnvandsledning ved Studstrupvej.

Energi: Energicentret i Århus, Frederiksgade 26, 8000 Århus C, kan være behjælpelig med at gennemgå et bygningsprojekt og komme med forslag til, hvordan energiforbruget kan reduceres.

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.

Vejarealet, der er udlagt til udvidelse af Studstrupvej er et offentligt formål. Det kan betyde, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve den pågældende ejendom overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at et landzoneareal overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Frigørelsesafgift.

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 dispensationen eventuelt gives.

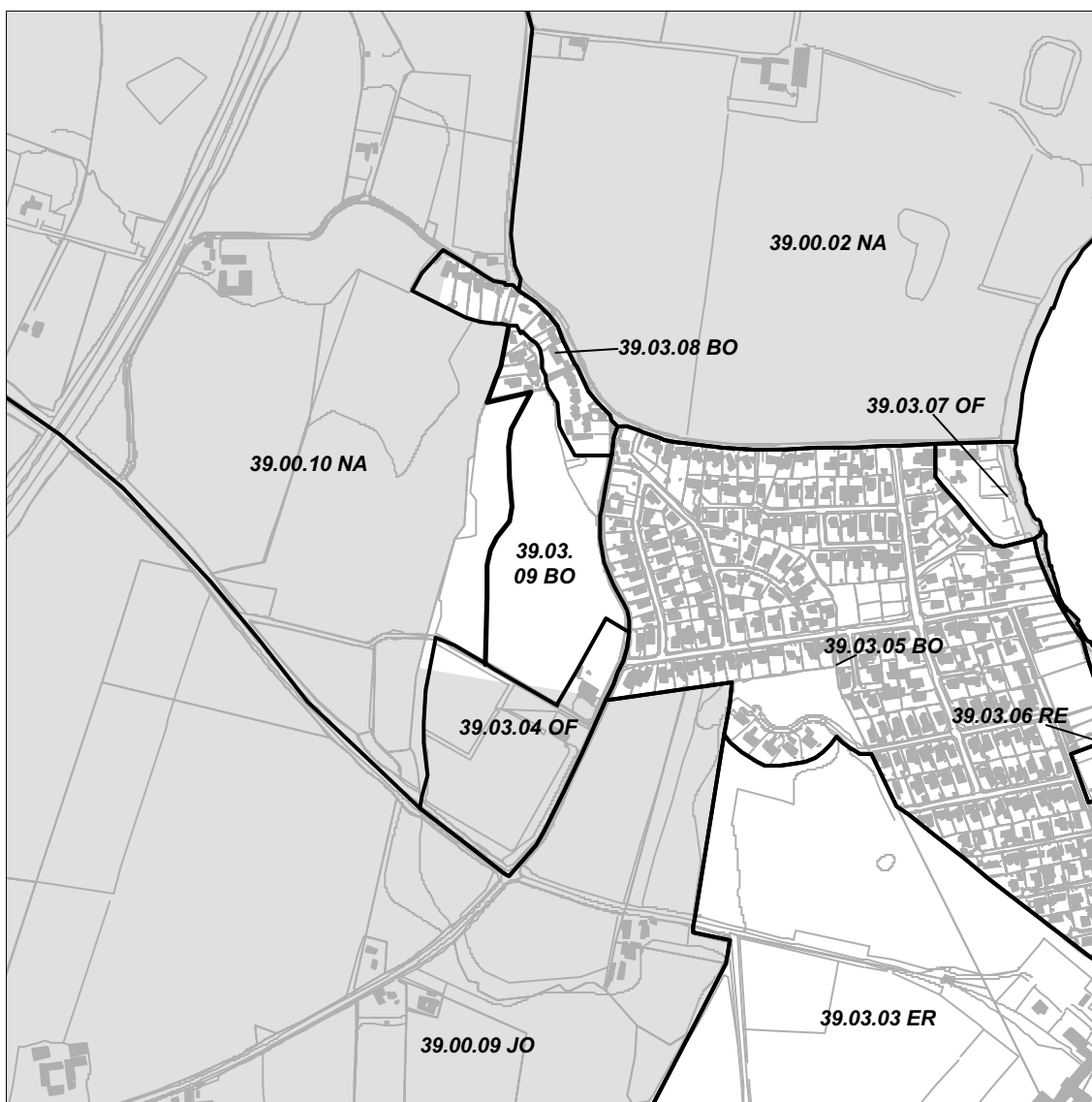
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

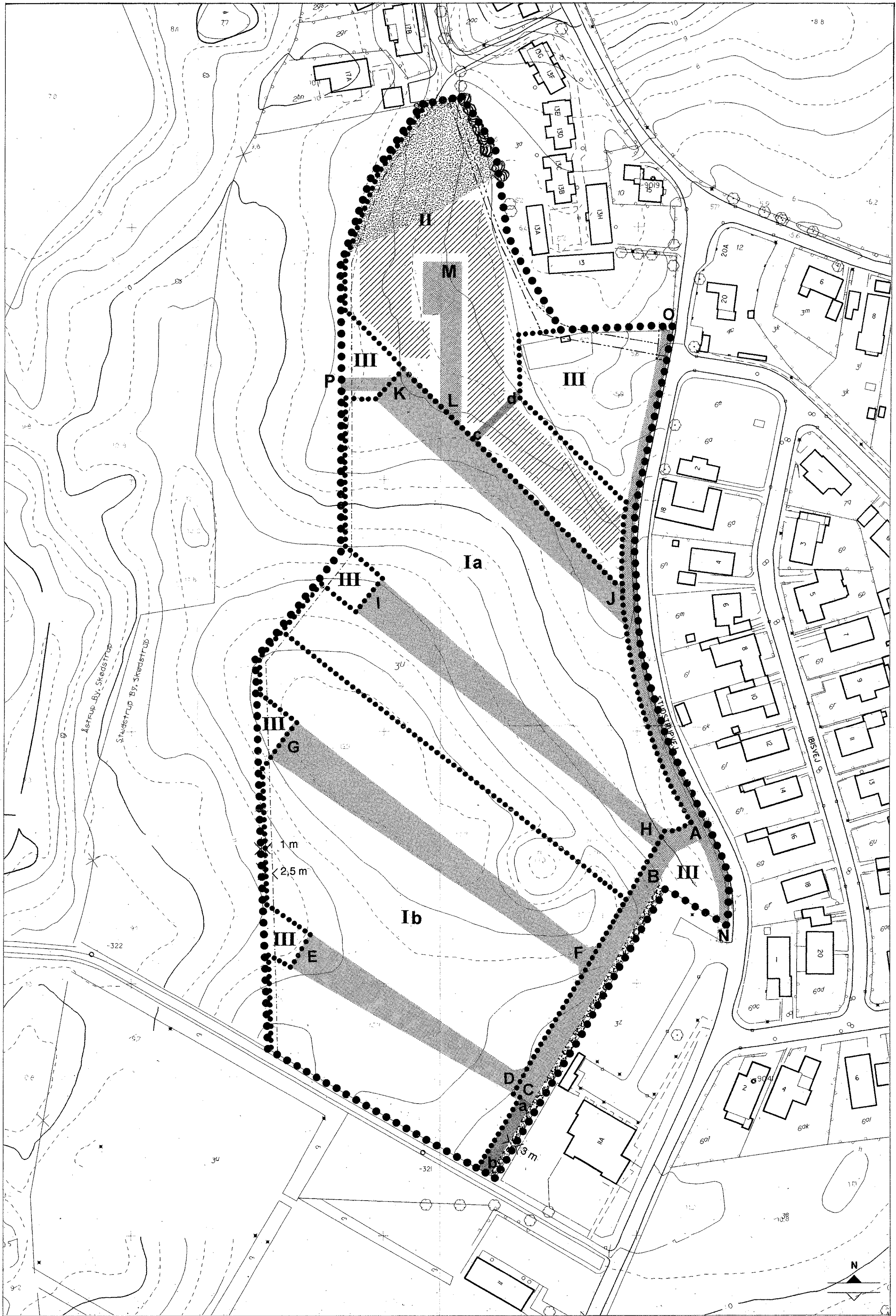
Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2001

Som det fremgår af redegørelsen side 13 overføres et afstandsbælte mellem det fremtidige boligområde og Hjørret Skov fra delområde 39.03.09 BO til delområde 39.00.10 NA. Ændringen omfatter alene regulering af områdeafgrænsningen mellem de eksisterende delområder.

De ændrede områdegrænser fremgår af nedenstående rammekort til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2001.



Rammekort til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2001.



Signaturforklaring:

- | | | | | | |
|-------|-----------------|---|------------------------------|--|-----------------------|
| ●●●●● | Lokalplangrænse | A | Vejbetegnelse | | Friareal i område II |
| ●●●●● | Områdegænse | a | Stibetegnelse | | Byggefelt i område II |
| I | Områdenummer | | Bepplantningsbælte | | |
| | Vejareal | | Bevaringsværdig beplantning | | Regnvandsledning |
| | Stiareal | | Principiel vejtilslutning | | Spildevandsledning |
| | | | Bebyggelsesregulerende linie | | |

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 647.	TEGN. NR. 2330
Lokalplankort.	MÅL 1:1.000
	DATO Marts 2002
	TEGN. AF HTH

