

Århus Kommune

Lokalplan nr. **074**

**Parcelhusområde ved Kristiansgården og
Byagervej i Beder**

Del ophævet i henhold til lokalplan nr. 204

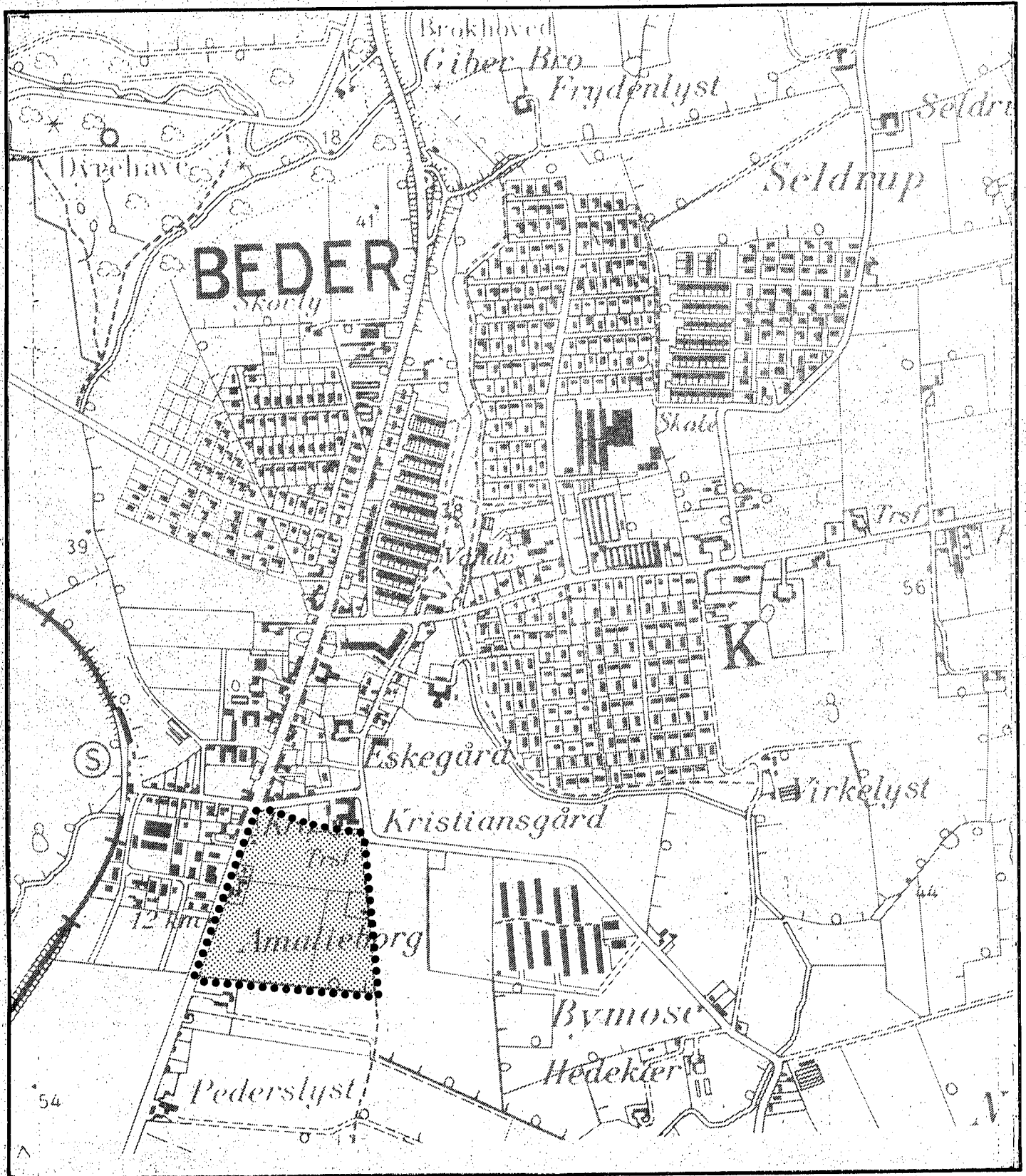
April 1980



Århus kommune Lokalplan nr:

Parcelhusområde ved Kristiansgården
og Byagervej i Beder

74



Statistikområde/distrikt nr.: 7.1

Registreringskortblad nr.: 76

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

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

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

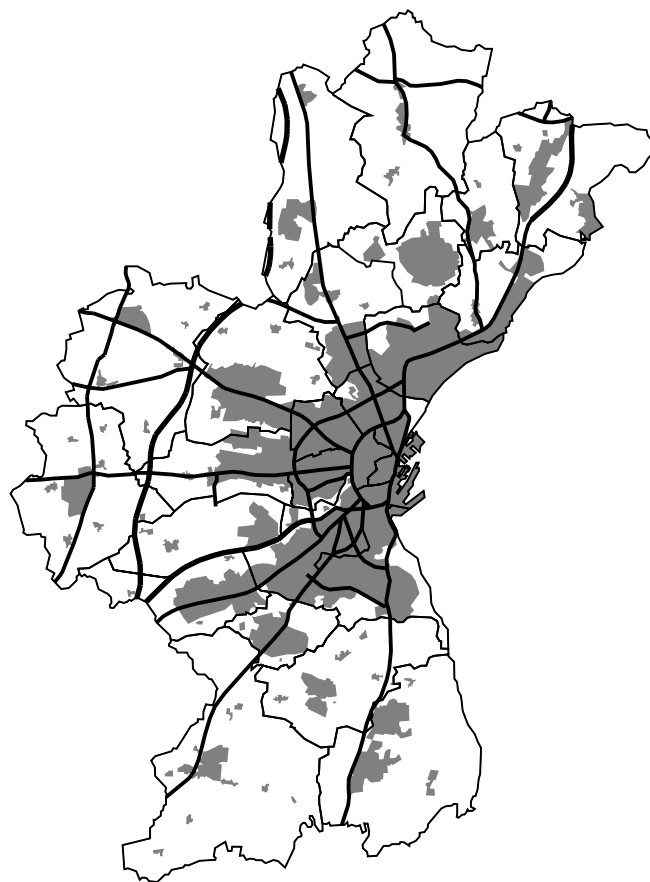
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



Parcelhusområde ved Kristiansgården og Byagervej i Beder

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|------|
| <u>1.BESKRIVELSEN</u> | |
| Beskrivelse af lokalplanens indhold | 1.1 |
| Illustrationsplan bilag 1 | |
| Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger | 1.4 |
| <u>2.REDEGØRELSEN</u> | |
| Redegørelse for lokalplanens forhold til § 15-rammerne og den øvrige planlægning for området | 2.1 |
| Udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune ... bilag 2 | |
| Tillæg nr. 33 til § 15-rammerne for Århus kommune bilag 3 | |
| <u>3.LOKALPLANEN</u> | |
| § 1. Lokalplanens formål | 3.1 |
| § 2. Lokalplanens område og opdeling | 3.1 |
| § 3. Områdets anvendelse | 3.2 |
| § 4. Udstykninger | 3.4 |
| § 5. Vej- og stiforhold | 3.4 |
| § 6. Teknisk forsyning | 3.5 |
| § 7. Bebyggelsens omfang og placering | 3.6 |
| § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden | 3.8 |
| § 9. Hegn og beplantning | 3.8 |
| § 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse | 3.9 |
| § 11. Grundejerforening | 3.10 |
| § 12. Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder | 3.11 |
| Lokalplankort bilag 4 | |

1. BESKRIVELSEN

Beskrivelse af lokalplanens indhold.

Se bilag 1, illustrationsplan, samt bilag 4, lokalplankort, vedr. lokalplanområdets områdeopdeling.

Lokalplanområdet opdeles i 5 områder, alle med forskellige bestemmelser for anvendelse.

Det første område, område I, der indeholder 56 nye grunde, udlægges til bebyggelse med fritliggende parcelhuse. Bebyggelsen må højst opføres i $1\frac{1}{2}$ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Derudover er der ikke på grundene lagt stramme bestemmelser, der i detaljer angiver, hvordan de enkelte huse må opføres, hvilket vil sige, at hver enkelt bygherres ønske om et individuelt opført enfamilieshus kan opfyldes, forudsat ønskerne er inden for den øvrige byggelovgivnings rammer. Dog er der langs alle veje i område I og II pålagt en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 2,50 m fra vejskel. Desuden er der pålagt en bebyggelsesregulerende linie for opførelse af garager og carporte 0,50 m fra skel mod grønne områder, idet det tilstræbes, at boligområderne gives et ubrudt grønt præg mod disse.

Byrådet kan give tilladelse til, at der drives den slags erhvervsvirksomhed, der almindeligvis kan udøves i beboelsesområder. Virksomheden må dog ikke forandre området karakter af boligområde, den må ikke medføre ulempe for de omboende, og den må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i området er fastsat til maks. 25.

Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det andet område, område II, udlægges til bebyggelse med børneinstitutioner. Bebyggelsen må højst opføres i $1\frac{1}{2}$ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for området under ét er fastsat til maks. 40.

Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det tredje område, område III, udlægges som friarealer herunder regnvandsbassin for lokalplanområdets beboere. Der gives grundejerforeningen en ret til at udnytte arealerne på forskellig måde, f. eks. ved at anlægge boldbaner, beplantninger, legepladser samt opføre en fællesbygning m. v.

Område III skal tilskødes grundejerforeningen, som skal vedligeholde arealerne.

Det fjerde område, område IV, udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål. Bebyggelsen må højst opføres i $1\frac{1}{2}$ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i området er fastsat til maks. 25.

Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det femte område, område V, udlægges til planlagt forlængelse af Byagervej.

Bebyggelsesprocent.

Inden for lokalplanområdet er der som nævnt fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for de enkelte områder. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af parcellens areal. Nærmere bestemmelser om beregningen af etagearealet og grundstykkets areal er fastsat i bygningsreglementet.

Trafiksystemet.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Byagervej ad vejen mrkt. A-A, hvorfra der er vejforbindelse ad vejene mrkt. B-B til vejene mrkt. C.

Vejene mrkt. A-A, B-B og C skal indrettes efter de gældende regler for trafiksaneringer i henhold til færdselsloven § 40. Projekt for disse vejes indretning skal approberes af såvel vejmyndighed, Århus kommune som politiet.

Ved lokalplanens udformning er der søgt skabt et trafiksikkert vej- og stisystem i de enkelte områder og ved forbindelsen til de tilstødende byområder.

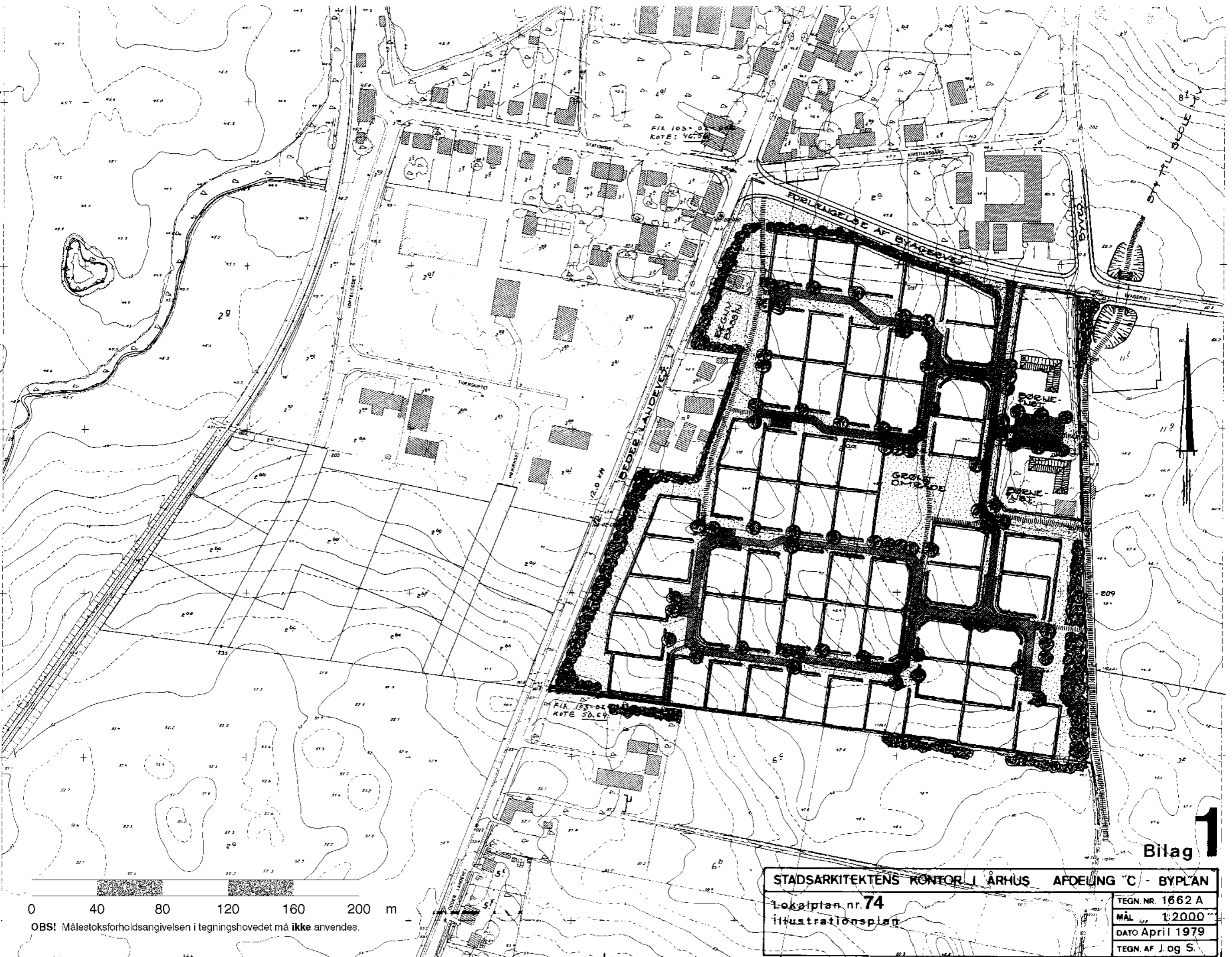
Lokalplanområdet interne stier vil give såvel intern forbindelse som adgang til Beder Landevej, Byagervej og skolestien. Se bilag 4.

Grundejerforening.

Enhver ejer af grunde i lokalplanområdet område I er pålagt en pligt til at være medlem af en grundejerforening. Denne skal stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når magistratens 2. afdeling ønsker det, dog senest når mindst 25 af de udstykkede grunde er solgt.

Formålet med grundejerforeningen er, at den skal varetage beboernes fælles interesser, ligesom grundejerforeningen skal vedligeholde veje og stier, der ikke overtages som offentlige, samt friarealerne og evt. fællesbygninger.

Der vil på lokalplanområdet blive tinglyst en deklaration vedrørende 1. parkeringsforhold, 2. teknisk forsyning og 3. ubebyggede arealer. Grundejerforeningen indsættes i deklarationen som påtaleberettiget over for pkt. 1 og 3, og magistratens 2. afdeling over for pkt. 2.



Bilag 1

| | |
|---|------------|
| STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING "C" - BYPLAN | |
| Lokalplan nr. 74 | |
| illustrationsplan | |
| TEGN. NR. 1662 A | MÅL 1:2000 |
| DATO April 1979 | |
| TEGN. AF J. og S. | |

0 40 80 120 160 200 m
 OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommunepalanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

2. REDEGØRELSEN

Redegørelse for lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning for området.

§ 15-rammer for Århus kommune.

Se bilag 2, udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune.

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været de af byrådet og miljøministeriet godkendte § 15-rammer for Århus kommune. Lokalplanområdet er i § 15-rammerne beliggende i område V.15.7 i sin helhed samt delvis i område C.15.1 og er beliggende i byzone.

For område V.15.7 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varme-central og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre navngivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 25 for parcelhuse og 35 for dobbelthuse, række- og kædehuse og lignende,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, og
- d. at mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

For område C.15.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), offentlige formål samt sådanne former for boligbebyggelse, som med fordel kan placeres i et centerområde,

- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 40,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, og
- d. at udbygningen af område C. 15.1 tidsmæssigt koordineres med udbygningen af byen og det eventuelle behov for etablering af nye centerfunktioner, og at denne udbygning sker i sammenhængende afsnit fra nord mod syd.

Lokalplanen medfører følgende ændring:

Ved endelig fastlæggelse af forlængelsen af Byagervejs placering ændres del af matr.nr. 2 a fra C. 15.1 til V. 15.7., se bilag 3. Tillæg nr. 33 til § 15-rammerne for Århus kommune.

Denne grænseændring skal godkendes af Århus amtsråd som regionplanmyndighed, jfr. miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978.

Kollektiv trafik.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent af HHJs linie 102 på Byagervej og af linie 103 på Beder Landevej.

Skoleforhold.

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse beliggende i Beder skoles skoledistrikt, og børn fra området vil kunne benytte skolestien frem til skolen. Af hensyn til skolevæsenets overordnede planlægning for hele bydelen vil det dog kunne blive nødvendigt på et senere tidspunkt at foretage justeringer af de enkelte skolars oplande.

Børneinstitutioner.

Lokalplanområdets område II udlægges til bebyggelse med børneinstitutioner.

Desuden findes der ved Byagervej 162, Byagervej 188 og ved Byvej 21 en børnehave, ved Byagervej 164 en vuggestue og ved Kirkebakken 4 en legestue.

Derudover planlægger magistratens 3. afdeling opført et fritidshjem ved Fuldenvej 136.

Teknisk forsyning.

Elforsyningen sker fra: Østjysk Elforsyning
Nørregade 18
8300 Odder

Vandforsyningen sker fra: Århus kommunale værker
Spanien 19
8100 Århus C

Varmeforsyningen sker fra: Beder Varmeværk
Byvej 21
8330 Beder.

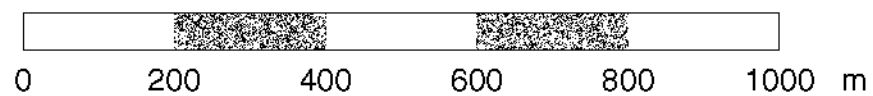
Kloakforsyning skal ske i henhold til "Vedtægt for kloakforsyning, Århus kommune 1972" ved stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Ved udbygning af lokalplanområdet skal kloakeringen udføres efter separatsystem med afledning af regn- og spildevand til eksisterende afløbsledninger ved lokalplanområdets nordvestlige grænse. Regnvandsafledningen skal dog forsinkes i regnvandsbassin, der skal etableres i lokalplanens område III mellem lokalplanområderne IV og V.

Naturfredningslovens 150 m byggelinie.

Langs Beder Landevej må der ikke efter naturfredningsloven uden tilladelse fra fredningsnævnet for Århus amts sydlige kreds placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende inden for en afstand af 150 m fra den tinglyste vejbyggelinie.

Naturfredningslovens 150 m vejbyggelinie er af fredningsstyrelsen reduceret til et forløb 40 m fra vejmidte inden for lokalplanområdet på vilkår, at der udover det i lokalplanen beskrevne beplantningsbælte etableres en sammenhængende jordvold med en højde på mindst 2 m, der forlænges i forhold til endebebyggelserne, svarende til afstanden mellem bebyggelsen og volden.



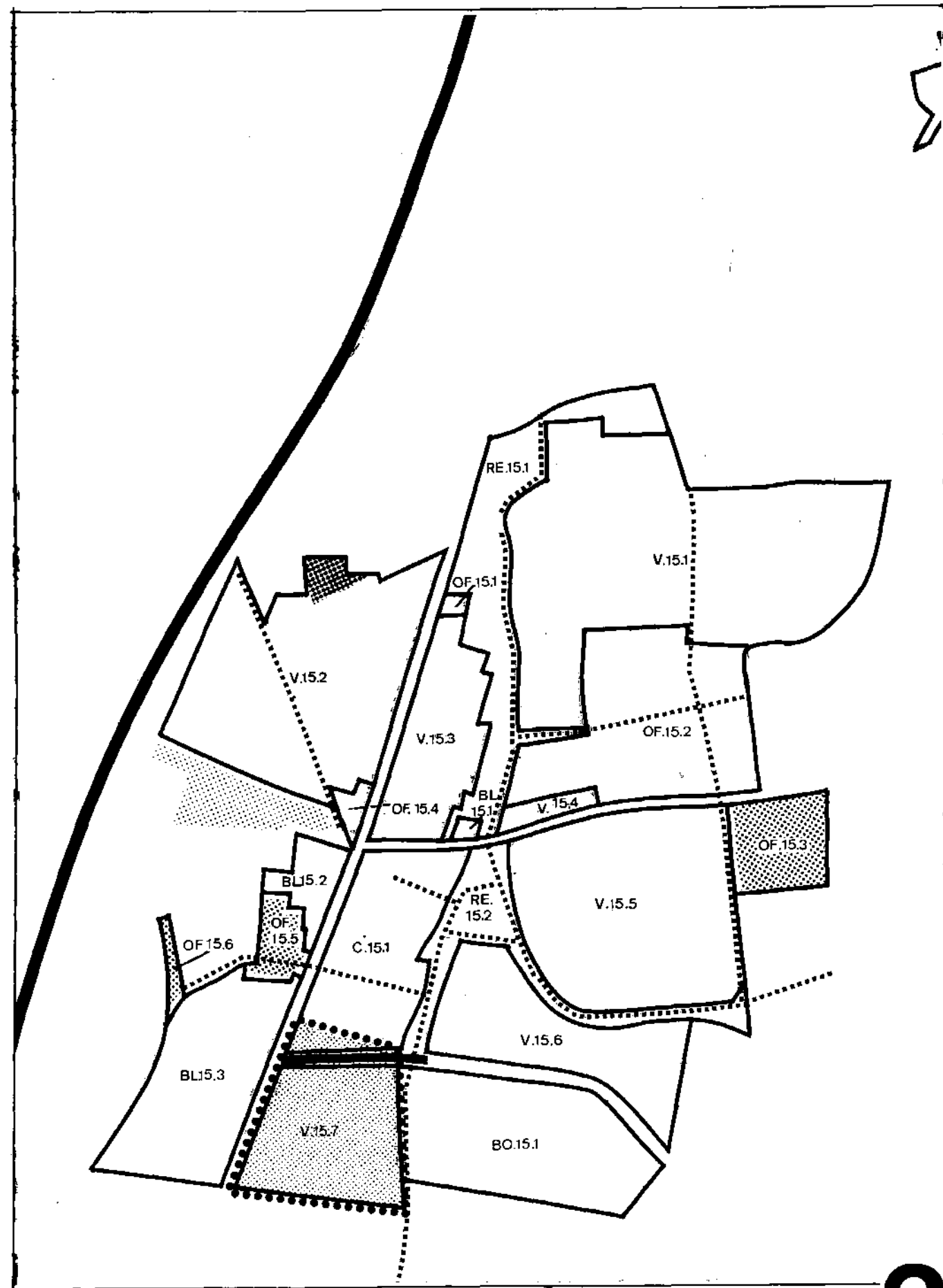
OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

SIGNATURFORKLARING:

- V Lav boligbebyggelse
- BO Etageboligbebyggelse
- BL Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
- E Erhvervsbebyggelse
- OF Offentlige formål
- C Centerområde
- S Sommerhusbebyggelse
- A Cityområde
- RE Rekreative områder

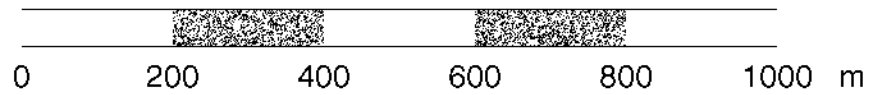
- Planlagte veje og vejudvidelser
- Planlagte busveje
- Hovedstier
- Del- og enkeltomrædegrænse

- Lokalplanområdet
- Landzonearealer der påregnes overført til byzone
- Landzonearealer inden for § 15-rammen
- Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen







Bilag **2**





| | |
|---|-------------------|
| STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN | |
| Lokalplan nr. 74 | TEGN. NR. 1662 B |
| Udsnit af § 15 - rammerne for Århus kommune. | MÅL 1:10.000 |
| | DATO April 1979 |
| | TEGN. AF J. og S. |

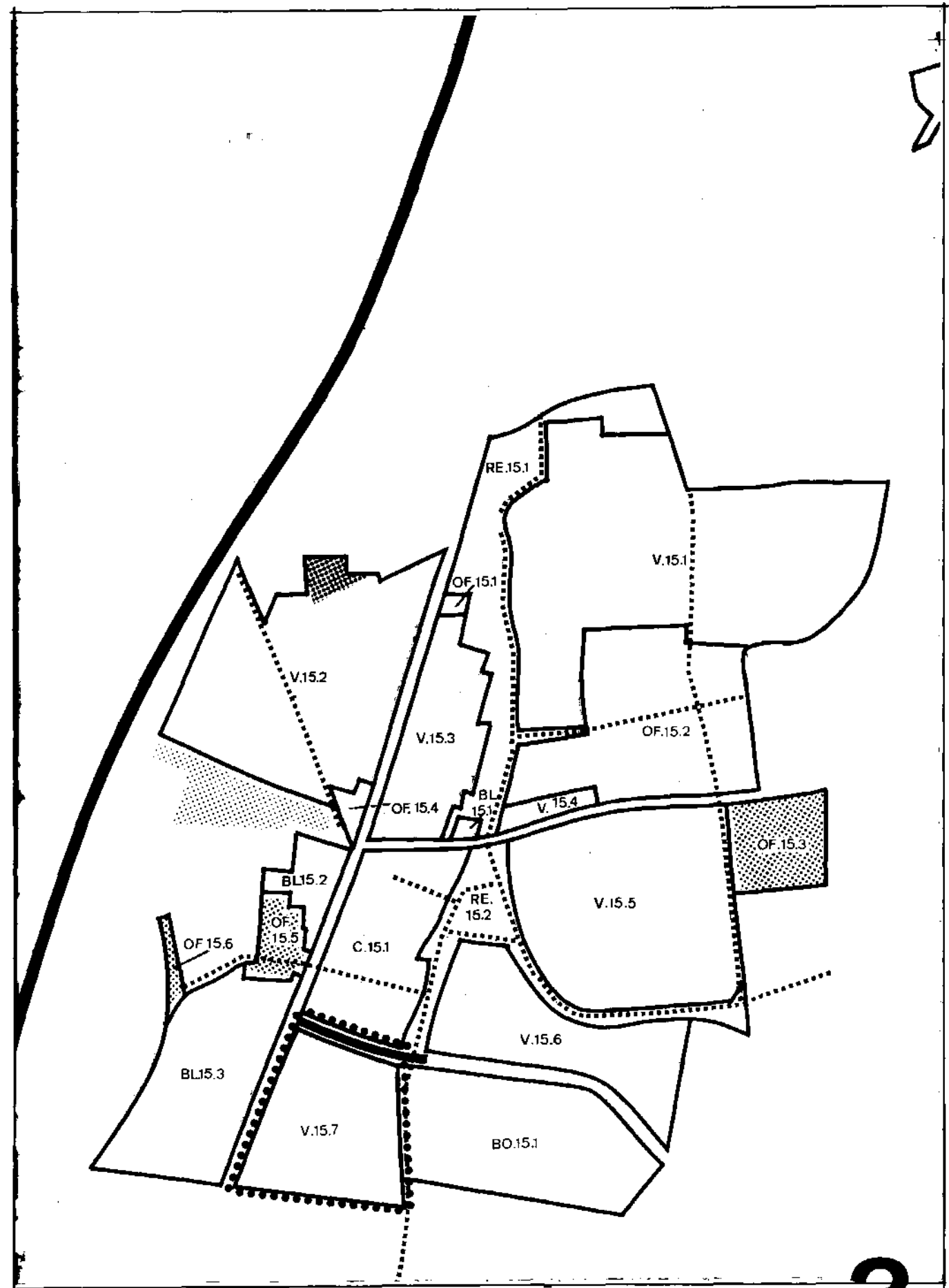


OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.

SIGNATURFORKLARING:

- V Lav boligbebyggelse
- BO Etageboligbebyggelse
- BL Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
- E Erhvervsbebyggelse
- OF Offentlige formål
- C Centerområde
- S Sommerhusbebyggelse
- A Cityområde
- RE Rekreative områder
-  Planlagte veje og vejudvidelser
-  Planlagte busveje
-  Hovedstier
-  Del- og enkeltområdegrænse

-  Lokalplanområdet
-  Landzonearealer der påregnes overført til byzone
-  Landzonearealer inden for § 15-rammen
-  Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen



Bilag **3**

| | |
|---|------------------|
| STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN | |
| Lokalplan nr.74. | TEGN. NR. 1662 D |
| Tillæg nr. 33 til § 15-rammen for Århus kommune. | MÅL 1:10.000 |
| | DATO 8.8.79 |
| | TEGN. AF L G |

3. LOKALPLAN NR. 74. PARCELHUSOMRÅDE VED KRISTIANS- GÅRDEN OG BYAGERVEJ I BEDER.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, børneinstitutioner, fællesarealer, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og udlæg til planlagt forlængelse af Byagervej,
- at tilstræbe en tilfredsstillende trafiksikkerhed, såvel i området som ved forbindelsen med de tilgrænsende områder,
- at sikre en hensigtsmæssig udstykning af området og
- at sikre oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver inden for området.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 4 og omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr.nr. 2 a, matr.nr. 2 aæ, 3 e, 10 b, 2 ac og 2 y, Beder by og sogn, samt alle grunde i lokalplanområdet, der efter den 1. juli 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- Stk. 2. Lokalplanen opdeles i områderne I, II, III, IV og V som vist på bilag 4.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Område I

- Stk. 1. Område I på bilag 4 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).
- Stk. 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed (damefrisør, lægevirksomhed, arkitekt- og ingeniørvirksomhed, revisor, skomager og lignende), som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Område II

- Stk. 4. Område II på bilag 4 udlægges til bebyggelse med børneinstitutioner.

Område III

- Stk. 5. Område III på bilag 4 udlægges som fællesarealer for lokalplanområdet. Fællesarealet omfatter stier og friarealer, herunder regnvandsbassin.

Stk. 6. Det er på friarealerne tilladt grundejerforeningen, der skal stiftes i henhold til § 11, at etablere beplantninger, boldbaner, legepladser, et fælleshus og lignende til fælles formål.

Eventuelle planer om anlæg af ovennævnte art er grundejerforeningen pligtig til at forelægge Århus kommune ved stadsgartnerens kontor, for så vidt angår arealet med regnvandsbassin tillige ved magistratens 2. afdeling, stadsingeniørens kontor, til godkendelse.

Område IV

Stk. 7. Område IV på bilag 4 må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som håndværks- og værkstedsvirksomhed (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale) samt mindre lagervirksomhed. Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til kontorer eller lignende ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v.

Stk. 8. Der må i området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af luftforurening, lugt eller rystelser samt virksomhed, hvis støjniveau - målt i skel - ikke overstiger de i miljøstyrelsens til enhver tid gældende bestemmelser anførte vejledende maksimalgrænser for områder til "blandet bolig- og erhvervsbebyggelse".

Område V

Stk. 9. Område V på bilag 4 udlægges til planlagt forlængelse af Byagervej.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet.

- Stk. 10. Inden for lokalplanområdet kan med godkendelse af magistratens 2. afdeling opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, og som i øvrigt ikke virker skæmmende for området.

§ 4. UDSTYKNINGER

- Stk. 1. Udstykninger skal i princippet ske som vist på bilag 4.
- Stk. 2. Inden for område I må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag 4.

| | |
|--------------------------|--|
| Forlængelse af Byagervej | i en bredde af 12,00 m |
| Vejene A-A | i en bredde af 12,00 m |
| Vejene B-B | i en bredde af 10,00 m |
| Vejene mrkt. C | i en bredde af 10,00 - 15,00 og 20,00 m |

Stier mrkt. d i en bredde af 3,00 m som vist på bilag 4.

Vejene A-A, B-B og vejene mrkt. C indrettes efter de gældende regler for trafiksanering i henhold til § 40 (Stilleveje eller opholds- og legeområder) i færdselsloven. (Lov nr. 287 af 10. juni 1976).

- Stk. 2. Ved vej A-A's tilslutning til Byagervejs forlængelse skal anlægges portoverkørsel som vist på bilag 4.

- Stk. 3. Ved vej A-A's tilslutning til Byagervejs forlængelse skal anlægges og opretholdes oversigtsarealer som vist på bilag 4.

Arealerne begrænses af linier gennem punkter, der afsættes i de respektive skel i følgende afstande fra skelflugternes skæring:

Tilslutning A-A - Byagervejs forlængelse 7 x 40 m.

På oversigtsarealerne må der ikke forefindes noget højere end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes kørebanemidter.

- Stk. 4. Ved vejtilslutninger skal foretages hjørneafskæringer på de tilstødende grunde som vist på bilag 4.

- Stk. 5. Til Byagervej må der ikke være adgang for kørende og gående færdsel fra de tilgrænsende grunde, og der skal på disse opsættes og vedligeholdes et tæt og ubrudt hegn mod vejen.

Til vejene A-A og B-B må der ikke være direkte adgang for kørende færdsel fra de tilgrænsende grunde.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

- Stk. 1. Ved nybyggeri er grundejerne i område I og II pligtig at aftage fjernvarme fra Beder fjernvarmeværk på værkets til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2. Vandforsyning til brandslukning skal udføres ved opstilling af brandhaner i nødvendigt omfang.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2. Bygninger må kun opføres i indtil $1\frac{1}{2}$ etage foruden evt. kælder.
- Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk. 4. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod grønne områder end 0,50 m.
- Stk. 5. Tage på beboelsesbygninger må ikke udføres med mindre hældning end 15° .

Område II

- Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Stk. 7. Bebyggelsen skal placeres efter planer godkendt af magistratens 2. afdeling.
- Stk. 8. Bygninger må kun opføres i indtil $1\frac{1}{2}$ etage foruden evt. kælder.
- Stk. 9. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 10. Langs alle veje og vendepladser i område I og II pålægges en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 2,50 m fra vejskel, således som vist på bilag 4. *)

Område III *)

- Stk. 11. I området må der efter magistratens 2. afdelings nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for lokalplanområdets beboere under forudsætning af, at bygningerne udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet, og som i øvrigt er i overensstemmelse med byggelovgivningen.

Område IV *)

- Stk. 12. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 13. Bygninger må kun opføres i indtil $1\frac{1}{2}$ etage foruden evt. kælder.
- Stk. 14. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 15. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

*) Fodnote omhandlende byggelinier

Opmærksomheden henledes på, at der langs Beder Landevej herudover gælder de til enhver tid af den pågældende vejbestyrelse fastsatte vejbyggelinier og oversigtslinier.

Langs Beder Landevej påhviler der - ifølge afgørelse fra fredningsstyrelsen - lokalplanområdet en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 40 m fra vejmidten.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1. Skiltning og reklamering på ejendommene må kun finde sted med magistratens 2. afdelings tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2. Udendørs antenner skal anbringes på bygningerne og må ikke gives en større højde end 0,5 m over tagfladen.

§ 9. HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1. På grundene må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- Stk. 2. Langs grundens skel mod stier og mod område III skal plantes et ubrudt levende hegn.
- Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.
- Der må etableres en maks. 1,00 m bred åbning i hækken mod stier og friarealer. Evt. låge i åbningen skal åbnes ind mod grunden.
- Stk. 3. Langs Byagervej og Beder Landevej foretages støjafskærmning, således at bestemmelserne i § 15-rammerne opfyldes med et lydniveau, som ikke overskrider 55 dB på døgnbasis.
- Støjafskærmning udføres langs Byagervej ved etablering af en mindst 1 m høj jordvold, der anlægges, beplantes og forsynes med et 1 m højt tæt plankeværk i udstrækning som vist på bilag 1 og 4.

Hvor volden placeres med kronen i de tilstødende grundens skel, skal den del af volden, der ligger på grundene, vedligeholdes af grundejerne.

Ingen del af volden, hverken uden for eller inden for grunden, må fjernes.

Plankeværkssiden mod fællesareal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Støjafskærmning udføres langs Beder Landevej ved etablering af en mindst 2 m høj jordvold, der anlægges og beplantes i udstrækning som vist på bilag 1 og 4. Der beplantes et bælte langs skel til matr.nr. 2 ac og 10 b.

Jordvoldene uden for grundene vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 11, stk. 4.

- Stk. 4. Beplantning af vej-, sti- og friarealer skal ske efter godkendelse af magistratens 4. afdeling, stadsgartneren.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- Stk. 1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Beder varmeværk.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- Stk. 2. Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der foreligge udledningstilladelse fra Århus amtskommune, udvalget for teknik og miljø.
- Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantning på jordvoldene langs Byagervej, Beder Landevej og bælte langs skel til matr.nr. 2 ac og 10 b er udført, jf. § 9, stk. 3 og 4.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Den til enhver tid værende ejer af nyudstykkede arealer i område I skal være medlem af den grundejerforening, som stiftes i henhold til nedenstående stk. 2.

Andre grundejere i lokalplanområdet har ret til at blive medlemmer af grundejerforeningen, såfremt de måtte ønske det.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når magistratens 2. afdeling ønsker det, dog senest når 25 af de udstykkede parceller er solgt.

Stk. 3. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 4. Vej- og stiarealer, der ikke overtages som offentlige, samt friarealer skal tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne i den takt, lokalplanområdet udstykkes og byggemodnes.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor.

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal stedse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

§ 12. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIO-
NER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

De i lokalplanen viste vej-, stitilslutninger og støjvold ved landevej 608, Århus - Odder - Horsens, km 11.76 - 12.11 (Beder Landevej), skal godkendes af Århus amtsråd i henhold til lov om offentlige veje.

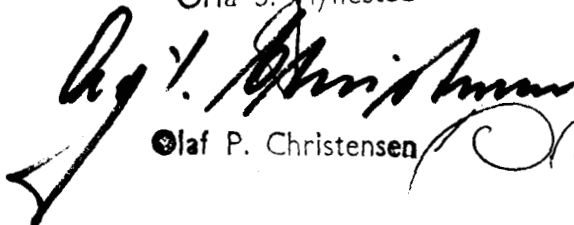
I henhold til kommuneplanlovens § 27 har byrådet i sit møde den 26. marts 1980 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Århus byråd, den 13 MAJ 1980

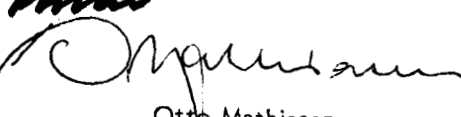
P. b. v.



Orla S. Hyllested

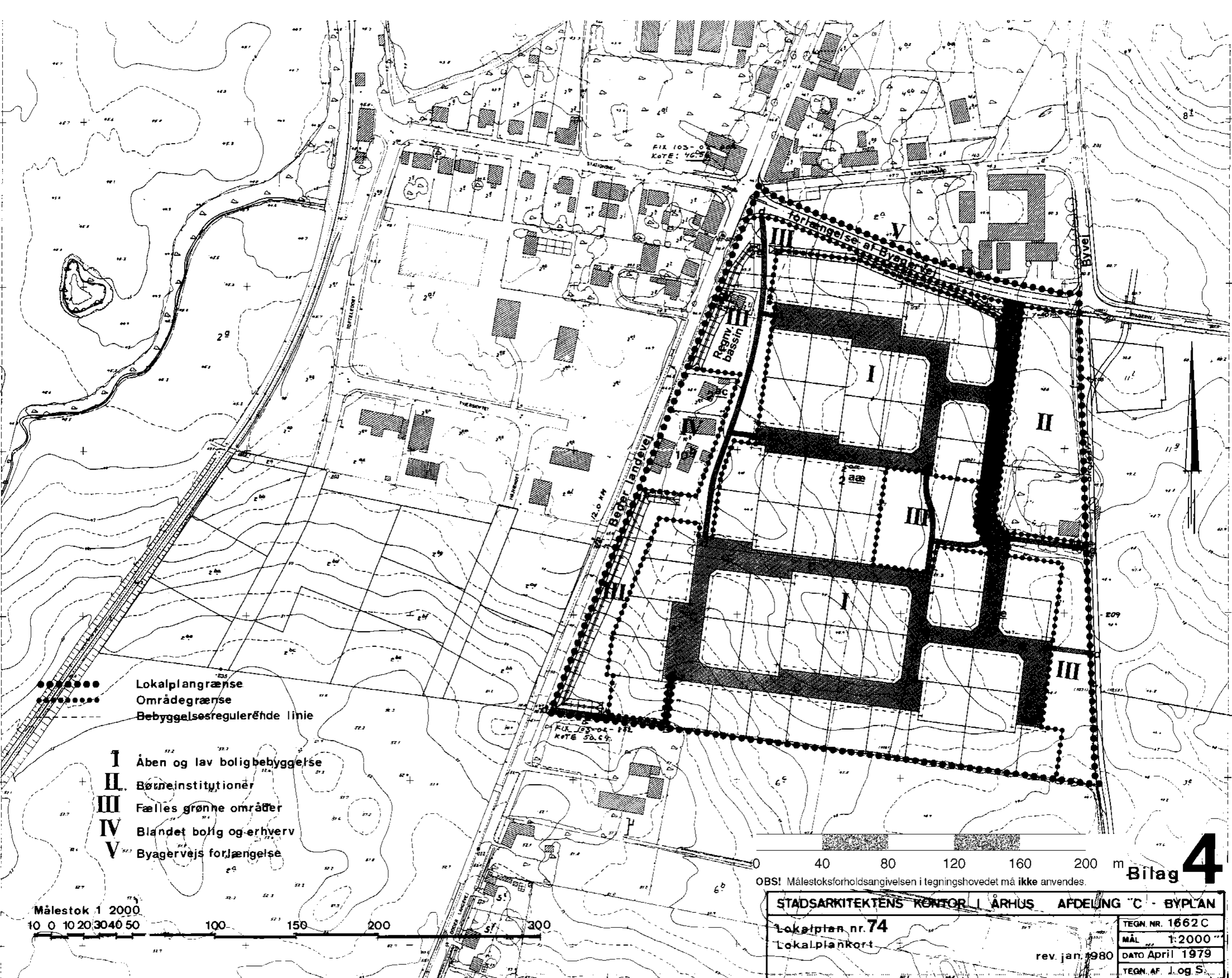


Olaf P. Christensen



Otto Mathiasen

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 11. juni 1980.



●●●●●●●● Lokalplangrænse
 ○○○○○○○○ Områdegænse
 - - - - - Bebyggelsesregulerende linie

- I Åben og lav boligbebyggelse
- II Børneinstitutioner
- III Fælles grønne områder
- IV Blandet bolig og erhverv
- V Bygervejs forlængelse

Målestok 1:2000

10 0 10 20 30 40 50

100

150

200

300

0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 4

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 74

Lokalplankort

TEGN. NR. 1662 C

MÅL 1:2000

rev. jan. 1980

DATO April 1979

TEGN. AF J. og S.