

Århus Kommune

Lokalplan nr. **204**

**Boligområde ved Kristiansgården og
Byagervej i Beder**

April 1983

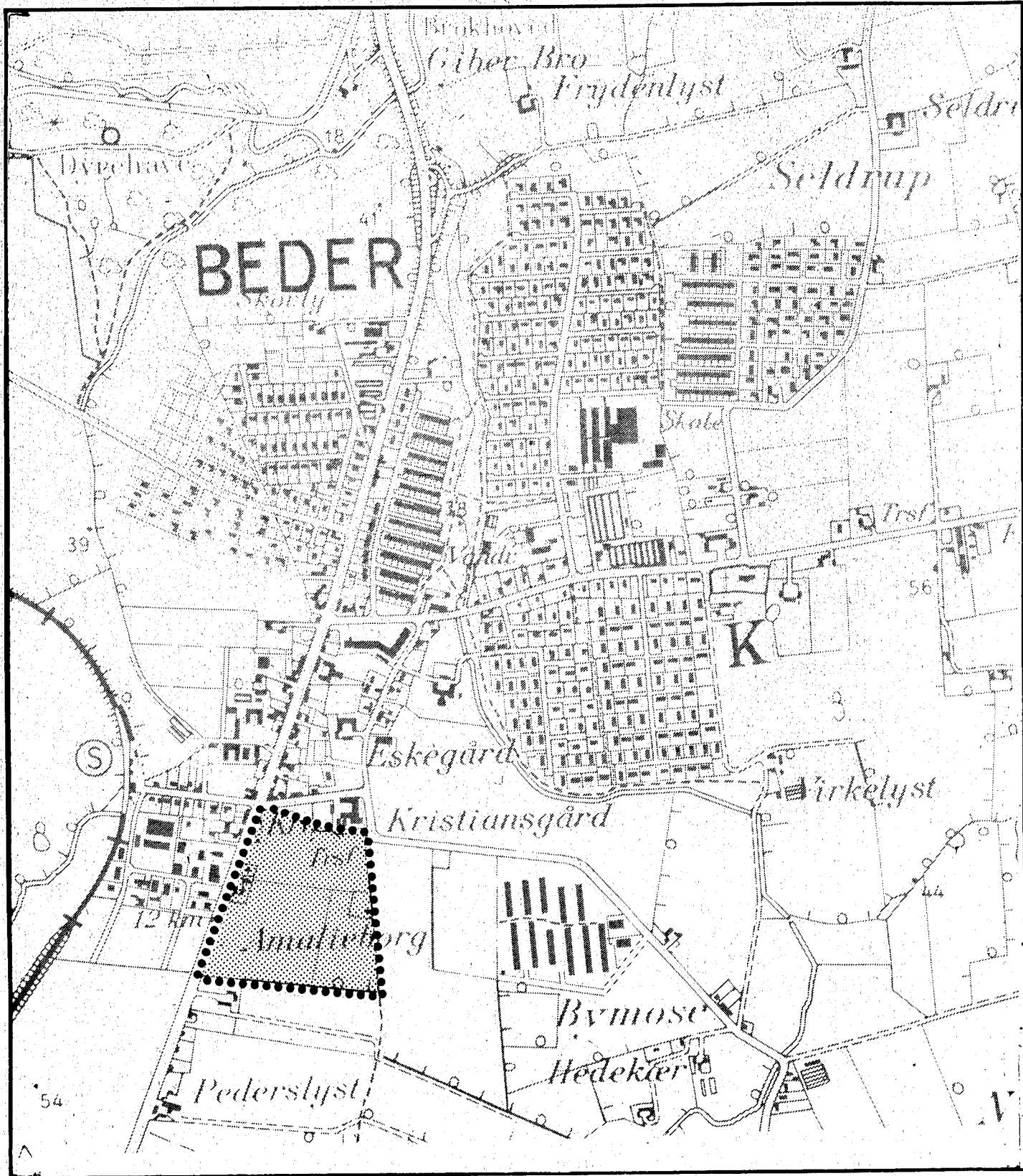
Bøhs



Århus kommune Lokalplan nr.:

Boligområde ved Kristiansgården og Byagervej i Beder

204



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.

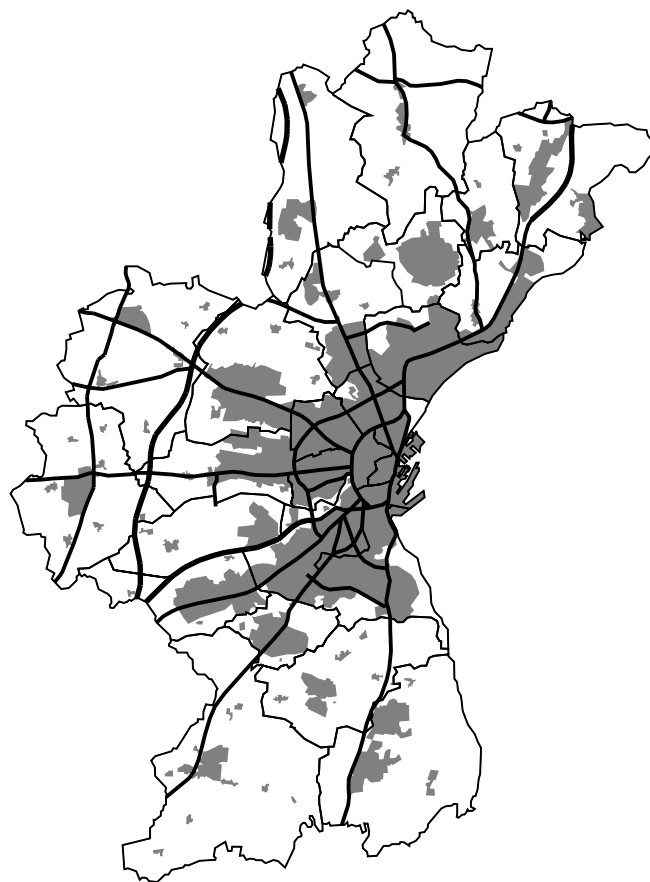
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



Boligområde 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	1.5
<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	
<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	3.5
§ 6. Teknisk forsyning	3.6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.6
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.10
§ 9. Hegn og beplantning	3.10
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.11
§ 11. Grundejerforening	3.11
§ 12. Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.12
§ 13. Servitutter	3.13
Vedtagelsespåtegning	3.14
Lokalplankort	bilag 3
Matrikulære forhold	bilag 4

1. BESKRIVELSE

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Se bilag 1, illustrationsplan, samt bilag 3, lokalplankort, vedr. lokalplanområdets områdeopdeling.

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

Det første område, område I, der er delvist bebygget, udlægges til boligbebyggelse med en-familiehuse eller dobbelthuse/to-familiehuse, og vil kunne rumme ca. 48 boliger. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, 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. Der er langs alle veje i område I, II og V 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.

Magistratens 2. afdeling 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 ulemper 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 maksimalt 25 for en-familiehuse og 35 for dobbelthuse/to-familiehuse. Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det andet område, område II, er udlagt til bebyggelse med børneinstitutioner. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for området under ét er fastsat til maksimalt 40. Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det tredje område, område III, er udlagt 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, er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i området er fastsat til maksimalt 25. Se senere om bebyggelsesprocenter.

Det femte område, område V, udlægges til boligbebyggelse med en-familiehuse eller dobbelthuse/to-familiehuse og/eller boligbebyggelse med række-, kæde-, gårdhuse og lignende, og vil kunne rumme ca. 65 boliger.

Området opdeles i storparceller, og den enkelte storparcels placering fremgår af bilag 3.

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maksimalt 25 for en-familiehuse og maksimalt 35 for dobbelthuse/to-familiehuse samt række-, kæde-, gårdhuse og lignende.

For området forudsættes, at ejeren lader udføre en bebyggelsesplan, visende hvorledes det tænkes udnyttet.

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 er vejbetjent fra Byagervej.

Vejforbindelsen mrkt. A-A på bilag 3, ind i området, vil i forbindelse med byggemodningen blive indrettet som stillevej. Det vil sige veje, hvor bilernes hastighed er søgt nedsat til højst 30 km i timen ved forskellige former for forhindringer på kørebanerne (forsætninger, indsnævringer o.l.). Fra vej A-A må der ikke være adgang for kørende og gående færdsel fra de tilstødende grunde.

Adgangsvejene mrkt. B-B og C på bilag 3 til de enkelte boliger vil i forbindelse med byggemodningen blive indrettet som opholds- og legeområde. Det vil sige et område, hvor der gælder nogle særlige færdselsregler. Her vil der normalt kun være adgang for køretøjer med ærinde i området, og der må kun parkeres på de afmærkede pladser.

Bilernes kørehastighed må højst være 15 km i timen, og bilisterne skal vise hensynsfuldhed over for de gående og cyklende, der må opholde sig på hele gadearealet.

Lokalplanområdets stier vil give såvel intern forbindelse som adgang til Beder Landevej og til bystien mellem Beder og Malting. Fra denne sti er der bl.a. forbindelse til skoler og til idrætscenter.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal vedligeholde de fælles friarealer, herunder støjvolde og støjskærme, samt de veje og stier, der ikke overtages af kommunen som offentlige, samt evt. fælles-antenne og evt. fællesbygninger.

Alle, der ejer en grund eller bolig i lokalplanområdets område I og V, skal være medlem af denne grundejerforening.

De øvrige grundejere i lokalplanområdet har ret til at blive medlem af grundejerforeningen, hvis de selv ønsker det; men altså ikke pligt.

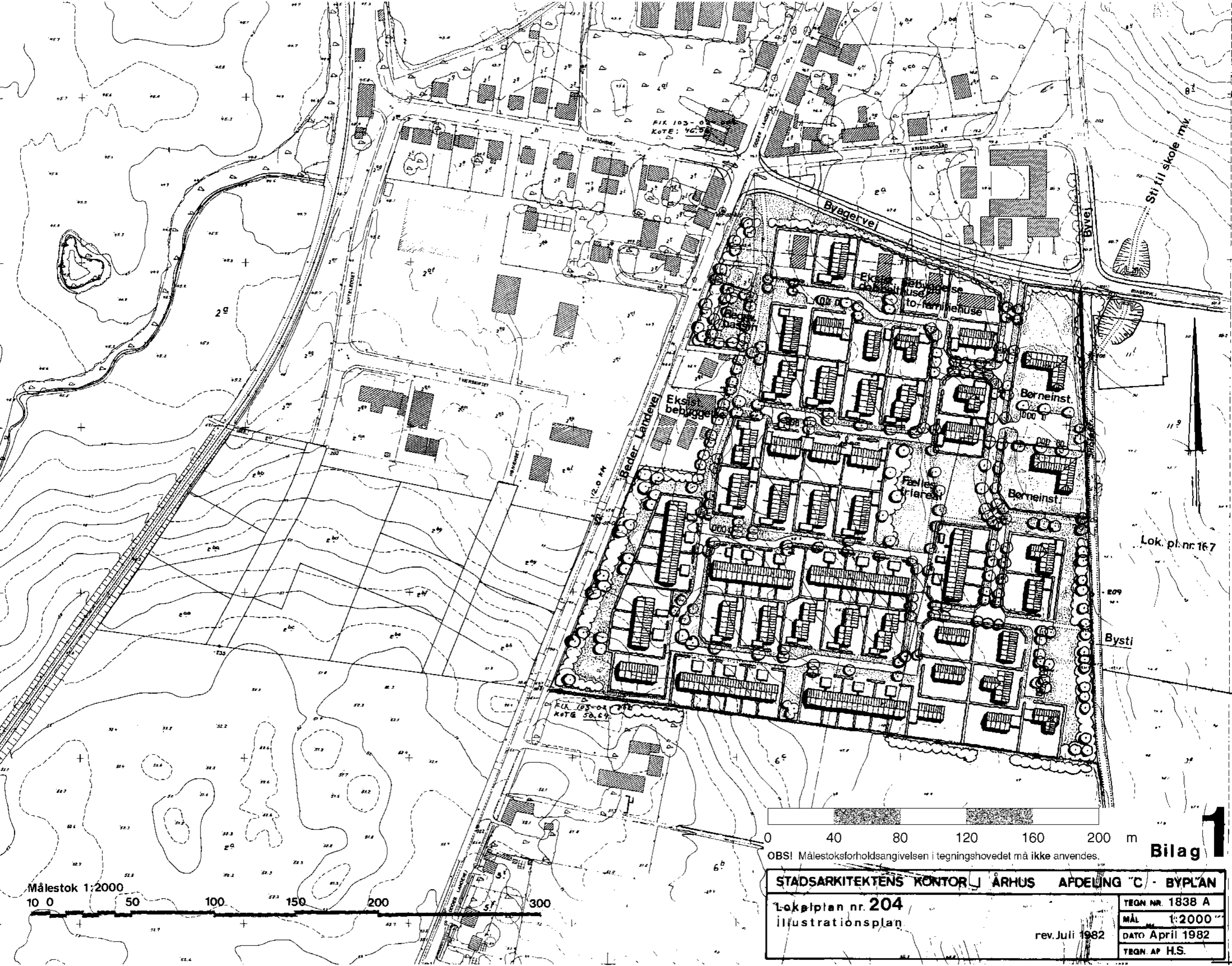
I § 11 i selve lokalplanen (se afsnit 3) er der endvidere nogle bestemmelser om, hvornår foreningen skal stiftes, og om foreningens pligter i øvrigt.

Deklaration

Der er på lokalplanområdet tinglyst en deklARATION vedrørende 1. Parkeringsforhold, 2. Ledningsanlæg, 3. Ubebyggede arealer, 4. Fællesarealer, 5. Civilforsvarsmæssige forhold og 6. Påtaleret og dispensation.

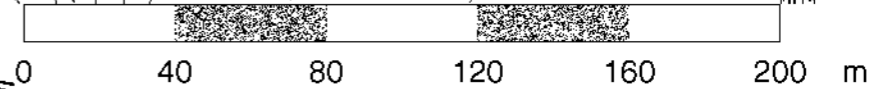
Påtaleret vedrørende pkt. 1 og 3 har lokalplanområdets grundejerforening, der stiftes i h.t. lokalplanens § 11, medens påtaleretten vedrørende pkt. 2, 4 og 5 tilkommer Århus Kommune v/magistratens 2. afdeling.

Dispensationsretten tilkommer alene Århus Kommune v/magistratens 2. afdeling efter høring hos grundejerforeningen.



Målestok 1:2000

10 0 50 100 150 200 300



OBS! Målestoksforholdsgivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 204 Illustrationsplan	
rev. Juli 1982	TEGN. NR. 1838 A MÅL 1:2000 DATO April 1982 TEGN. AF H.S.

Bilag 1

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 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 tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I lokalplanens § 13 er der en bestemmelse om, at visse servitutter ophæves.

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 og er beliggende i byzone.

Lokalplanen skal erstatte lokalplan nr. 74, der udlagde området til åben-lav bebyggelse, børneinstitutioner, fællesarealer samt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne, der foreskriver:

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

Kollektiv trafik

Området er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent af HHJ's rutebil linie 103 på Byagervej samt med en gangafstand på mellem 250 og 700 meter til togforbindelsen linie 101 mellem Århus og Odder.

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 skolers oplande.

Børneinstitutioner

Lokalplanområdets område II er udlagt 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 findes der 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: Århus kommunale værker
Spanien 19
8100 Århus C.

Kloakforsyningen 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 er etableret i lokalplanens område III umiddelbart nord for lokalplanområde IV.

Vandforsyning til brandslukning skal udføres ved opstilling af brandhaner i nødvendigt omfang.

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.




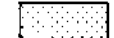
Naturfredningslovens 150 m vejbyggelinie er af fredningsstyrelsen recuderet til et forløb 40 m fra vejmidten inden for lokalplanområdet på vilkår, at der udover det i lokalplanen beskrevne beplantningsbælte etableres en sammenhængende jordvold med en højde på mindst 2 m, der forlænges i forhold til endebebyggelserne,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

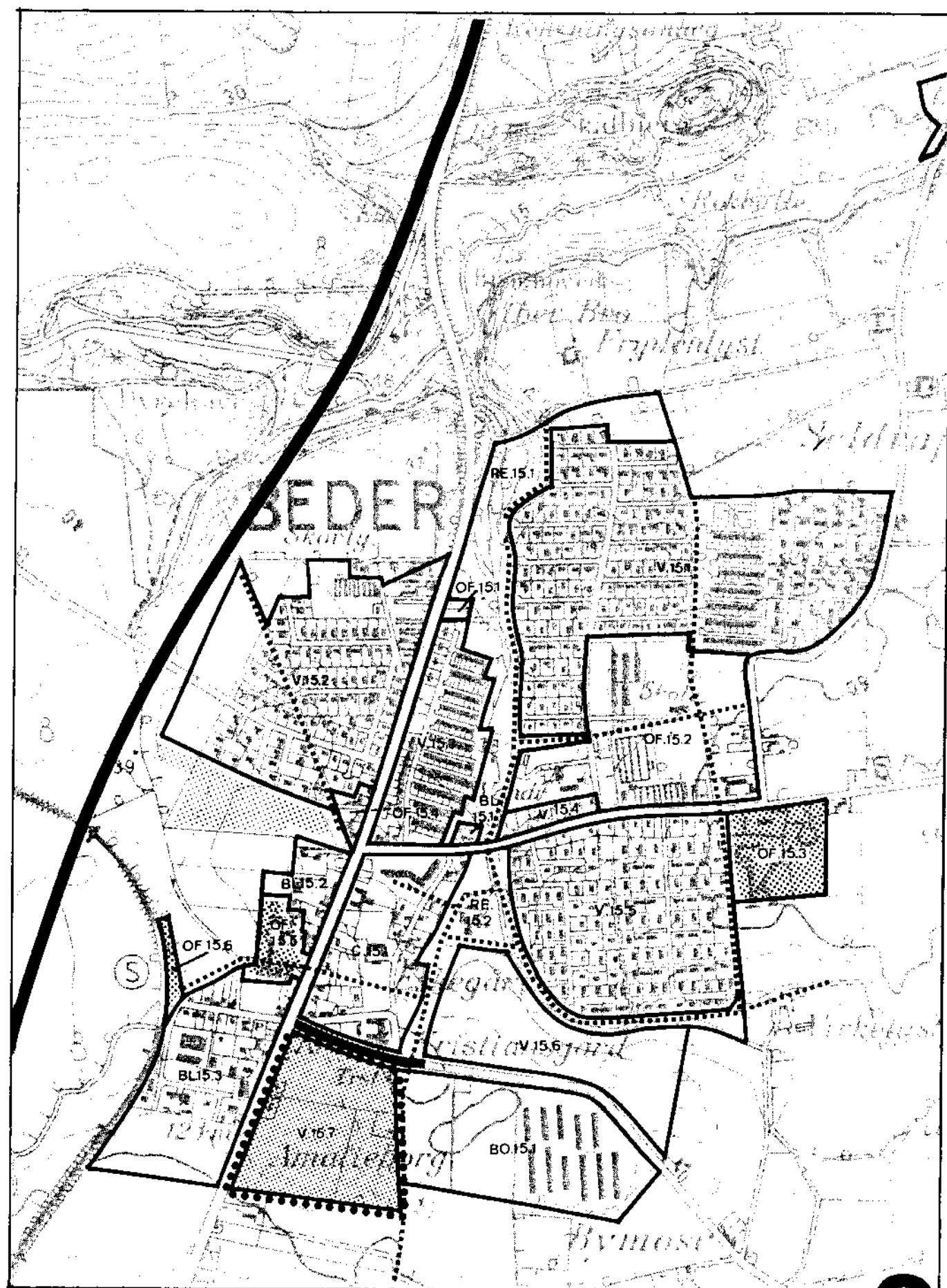
0 200 400 600 800 1000 m

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 **2**

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 204	TEGN. NR. 1838 B
Udsnit af § 15 - rammerne for Århus kommune.	MÅL 1:10.000
rev. Juli 1982	DATO April 1982
	TEGN. AF H.S.

3. LOKALPLAN NR. 204. BOLIGOMRÅDE VED KRISTIANSGÅRDEN 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 boligbebyggelse, børneinstitutioner, fællesarealer og blandt bolig- og erhvervsbebyggelse,

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: 2 ac, 10 b, 2 bi, 2 y, 2 aæ, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da, 2 db, 2 dc, 3 fv, 3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø, 3 ga, 3 gb, 3 gc, 3 gd og 3 ge, Beder by og sogn, samt alle grunde i lokalplanområdet, der efter den udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- Stk. 2. Lokalplanen opdeles i områderne I, II, III, IV og V som vist på bilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Område I

- Stk. 1. Område I på bilag 3 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af en-familiehuse eller dobbelthuse/to-familiehuse.
- Stk. 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes beboelse med 1 eller 2 lejligheder.

Område II

- Stk. 3. Område II på bilag 3 er udlagt til bebyggelse med børneinstitutioner.

Område III

- Stk. 4. Område III på bilag 3 er udlagt som fællesarealer for område I og V. Fællesarealet omfatter stier og friarealer, herunder regnvandsbassin.
- Stk. 5. 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 arealer med regnvandsbassin tillige ved magistratens 2. afdeling, stadsingeniørens kontor, til godkendelse.

Område IV

- Stk. 6. Område IV på bilag 3 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. 7. 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. 8. Område V på bilag 3 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af en-familiehuse eller dobbelthuse/to-familiehuse og/eller række-, kæde-, gårdhuse og lignende.

Området opdeles i storparceller, og den enkelte storparcel er placeret som vist på bilag 3.

Fællesbestemmelser for område I og V

- Stk. 9. "Magistratens 2. afdeling" 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 magistratens 2. afdelings skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el. lign.), 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.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 10. Inden for lokalplanområdet kan med godkendelse at 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 3.

Stk. 2. Ved bebyggelse med fritliggende en-familiehuse/to-familiehuse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Stk. 3. Ved bebyggelse med dobbelthuse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 350 m² og en mindre bredde end 11 m.

- Stk. 4. Ved bebyggelse med række-, kæde-, gårdhuse og lignende, må ingen grund excl. grundens andel i storparcellens fællesareal udstykkes med en mindre størrelse end 225 m². Hver grundens areal sammenlagt med grundens andel i storparcellens fællesareal skal udgøre min. 300 m². Ingen grund må udstykkes med en mindre bredde end 9 m.
- Stk. 5. Område V opdeles i storparceller, og den enkelte storparcels placering fremgår af bilag 3. Der må ikke i område V finde udstykning og bebyggelse sted, før der er fastsat bestemmelser herom i supplerende bebyggelsesplaner, der skal godkendes af magistratens 2.afdeling (jfr. § 7, stk. 19).

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- Stk. 1. Der er udlagt areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag 3.

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.
 Vejen mrkt. A-A skal anlægges og indrettes som stillevej. Se fodnote 1.
 Veje mrkt. B-B og C skal anlægges og indrettes som opholds- og legeområder. Se fodnote 1.

- Stk. 2. Ved vej A-A's tilslutning til Byagervej skal anlægges og opretholdes portoverkørsel og oversigtsarealer som vist på bilag 3.

1. For disse veje foreligger der et af stadsingeniørens kontor i samråd med politiet godkendt projekt.

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

Tilslutning A-A - Byagervej 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. 3. Ved øvrige vejtilslutninger skal foretages hjørneafskæringer på de tilstødende grunde som vist på bilag 3.

Stk. 4. Til Byagervej må der ikke være adgang for kørende og gående færdsel fra de tilgrænsende grunde.

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

§ 6. TEKNISK FORSYNING

Stk. 1. Ved nybyggeri er grundejerne i område I, II, IV og V pligtige at aftage fjernvarme fra Århus kommunale værker på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for en-familiehuse og 35 for dobbelthuse/to-familiehuse.

Stk. 2. Bygninger må kun opføres i indtil 1 etage med udnyttet tagetage 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 etage med udnyttet tagetage 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.

Område III

- Stk. 10. I området må der efter magistratens 2. afdelings nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for medlemmerne af den i § 11 omtalte grundejerforening, 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. 11. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 12. Bygninger må kun opføres i indtil 1 etage med udnyttet tagetage foruden evt. kælder.

- Stk. 13. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område V

- Stk. 14. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for en-familiehuse og 35 for dobbelthuse/to-familiehuse og/eller række-, kæde-, gårdhuse og lignende.
- Stk. 15. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage foruden evt. kældere.
- Stk. 16. 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. 17. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod grønne områder end 0,5 m.
- Stk. 18. Tage på beboelsesbygninger må ikke opføres med mindre hældning end 15°.
- Stk. 19. Når en storparcel eller et område ønskes bebygget, skal der, forinden et byggeandragende kan behandles, foreligge en af magistratens 2. afdeling godkendt bebyggelsesplan for den aktuelle parcel/det aktuelle område.
Bebyggelsesplanen, der skal tinglyses, skal angive bl.a. hvorledes arealerne tænkes udnyttet (herunder udstykning samt vej- og stiforsyning).

For storparceller, hvorpå der opføres ejerboliger, skal der tillige angives en, efter magistratens 2. afdelings skøn, rimelig udvidelsesmulighed for den enkelte bolig.

Fællesbestemmelser for område I, II og V

Stk. 20. Langs alle veje og vendepladser i område I, II og V pålægges en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 2,50 m fra vejskel, således som vist på bilag 3.*)
Langs boligvejene, hvorfra der foretages indkørsel til de enkelte ejendomme, må evt. carporte placeres i skel mod vej. Dog må der indtil 2,5 m bag vejskel ikke varigt forefindes noget af større højde end 0,8 m, bortset fra bærende stolper og overdækninger af parkeringsarealer.

Stk. 21. Bygningsreglementets bestemmelser i kap. 3.1.2, stk. 1, og kap. 3.1.3, stk. 1, om bebyggelsens højde i forhold til vej-, sti- og naboskel, og bestemmelserne i kap. 3.2.3, stk. 1, 2 og 3, om bebyggelsens afstand til naboskel finder ikke anvendelse for grunde, der bebygges med række-, kælder-, gårdhuse og lignende.

En betingelse for ophævelsen er dog, at de i § 7 stk. 19 nævnte bebyggelsesplaner efter magistratens 2. afdelings skøn i rimelig grad tilgodeser hensigten med bestemmelserne.

I skel mod en grund til et fritliggende parcelhus eller et dobbelthus er bygningsreglementets bestemmelser fortsat gældende.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 22. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på +/- 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. 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. 2. 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 1 m høj jordvold, der anlægges og beplantes i udstrækning som vist på bilag 1 og 3.
- 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.
- Støjafskærmning udføres langs Beder Landevej ved etablering af en mindst 2 m høj jordvold, der anlægges og beplantes i udstrækning som vist på bi-

lag 1 og 3. Der beplantes et 3 m bredt bælte langs skel til matr.nr. 2 ac og 10 b.

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

Stk. 3. Beplantning af vej-, sti- og friarealer skal ske efter godkendelse af magistratens 1. afdeling, stadsgartneren, samt af magistratens 2. afdeling, stadsingeniøren.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Århus kommunale værker.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2. Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal eftervises fornøden kapacitet i ledningsanlæg samt regnvandsbassin i lokalplanens område III.

Stk. 3. Før ny bebyggelse kan tages i brug i område I skal beplantning på jordvoldene langs Byagervej, Beder Landevej og bælte langs skel til matr.nr. 2 ac og 10 b frem til matr.nr. 10 b's sydgrænse være etableret jfr. § 9, stk. 2 og 3.

Før ny bebyggelse kan tages i brug i område V skal beplantning på jordvolden langs Beder Landevej fra matr.nr. 10 b's sydgrænse til lokalplanområdets sydgrænse være etableret jfr. § 9, stk. 2 og 3, ligesom det resterende friareal skal være planeret og tilsået med græs.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Den til enhver tid værende ejer af ejendomme i område I og V skal være medlem af den grundejerforening, som stiftes i henhold til nedenstående stk. 2, dog er byggemodneren af området undtaget.

Andre grundejere i lokalplanområdet har ret til at blive medlemmer af grundejerforeningen, såfremt de måtte ønske det; men altså ikke pligt.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25% af grundejerne kræver det, eller når magistratens 2. afdeling ønsker det, dog senest, når 20 bebyggede ejendomme er solgt.

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

Stk. 4. Grundejerforeningen skal vedligeholde de fælles friarealer, herunder støjvolde og støjskærme, samt de veje og stier, der ikke overtages af kommunen som offentlige, samt evt. fællesantenne og evt. fællesbygninger.

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 DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Den viste stitilslutning til samt 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.

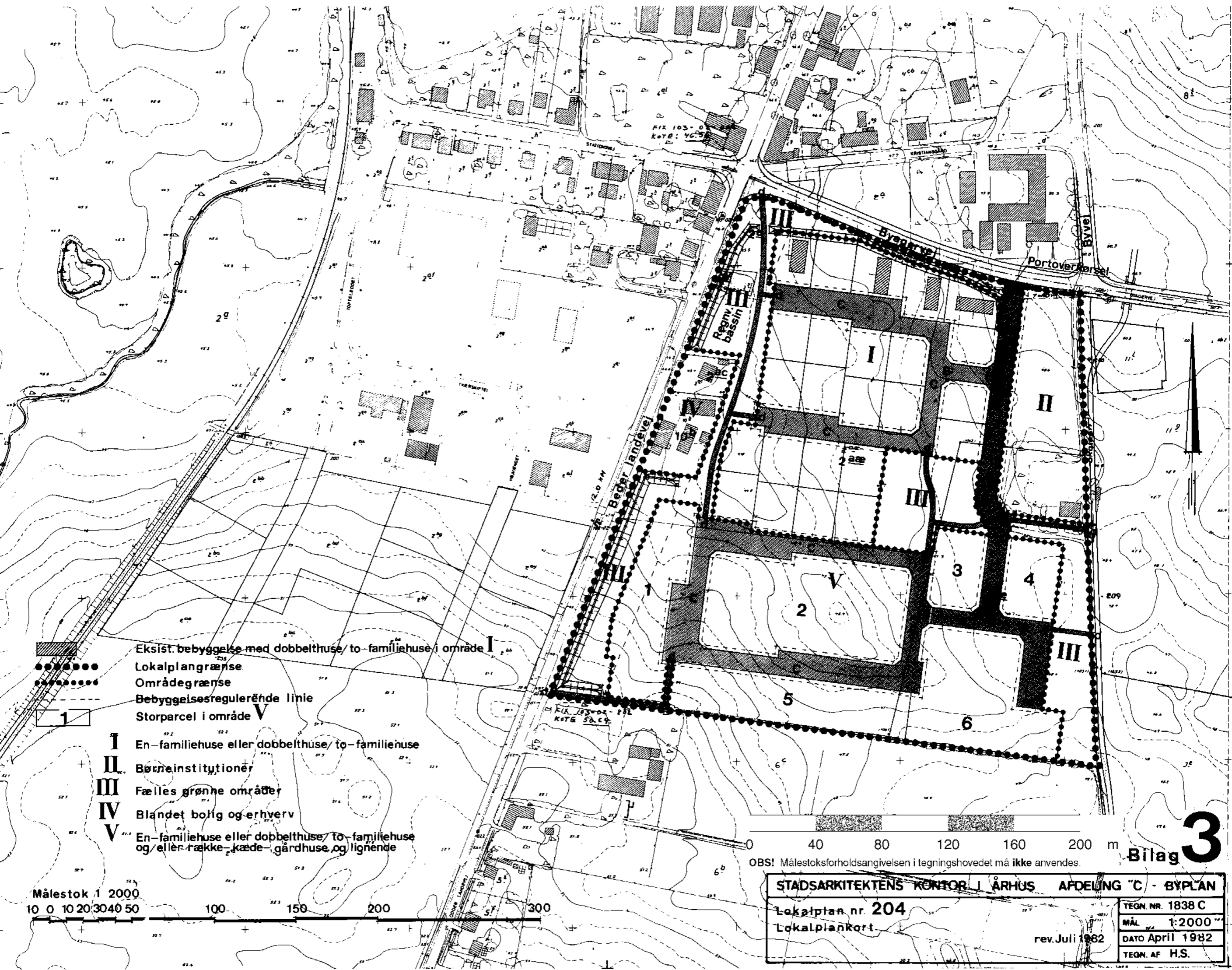
§ 13. SERVITUTTER

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutter:

På matr. nr. 2 ac, 10 b, 2 bi, 2 y, 2 aæ, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da, 2 db, 2 dc, 3 fv, 3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø, 3 ga, 3 gb, 3 gc, 3 gd og 3 ge, Beder by og sogn:

Den af byrådet den 26. marts 1980 vedtagne lokalplan nr. 74.

Den under 22. september 1981 tinglyste deklARATION angående tillæg til lokalplan 74 ophæves i medfør af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16.



Eksist. bebyggelse med dobbelthuse/ to-familiehuse i område I

••••••••

Lokalplangrænse

••••••••

Områdegænse

Bebyggelsesregulerende linie

1

Storparcel i område V

I

En-familiehuse eller dobbelthuse/ to-familiehuse

II

Børneinstitutioner

III

Fælles grønne områder

IV

Blandet bolig og erhverv

V

En-familiehuse eller dobbelthuse/ to-familiehuse og/eller række-kæde-gårdhuse og lignende

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.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING "C" - BYPLAN

Lokalplan nr. 204

Lokalplankort

Bilag 3

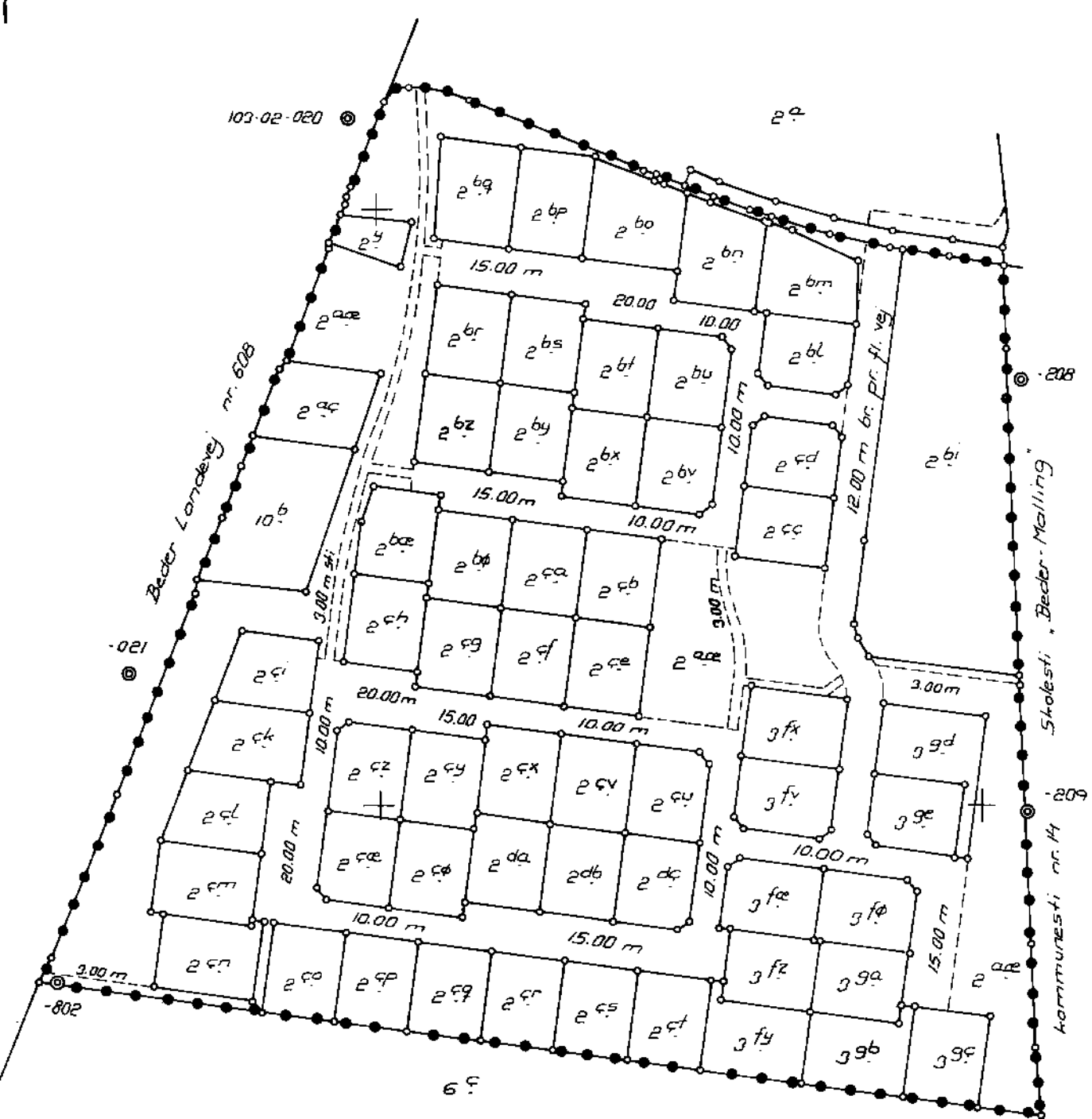
TEGN. NR. 1838 C

MÅL 1:2000

DATO April 1982

TEGN. AF H.S.

rev. Juli 1982



- - - - - Lokalplangrænse

0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

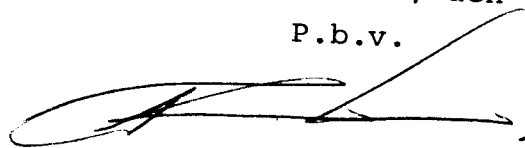
Bilag 4

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS		AFDELING C - BYPLAN
Lokalplan nr. 204		TEGN. NR. 1838 D
Matrikelkort		MÅL 1: 2000
		DATO Juli 1982
		TEGN. AF US

Foranstående forslag til lokalplan nr. 204 er vedtaget af
Århus byråd i mødet den **15 SEP. 1982**

ÅRHUS BYRÅD, den **20 SEP. 1982**

P.b.v.



Thorkild Simonsen

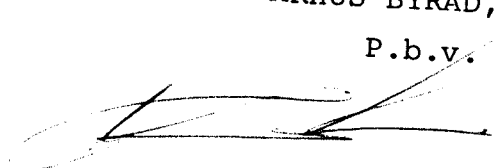


Ole Papsø

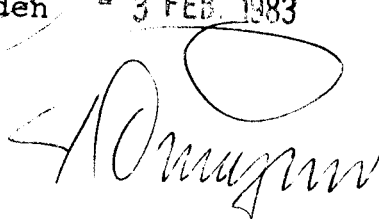
Foranstående vedtaget som lokalplan nr. 204 af Århus byråd
i mødet den **- 2 FEB. 1983**

ÅRHUS BYRÅD, den **- 3 FEB. 1983**

P.b.v.



Thorkild Simonsen



Ole Papsø

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort
den **11. maj 1983.**