



Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

20. maj 2020
Side 1 af 2

Forslag til Lokalplan nr. 1094 Boligbebyggelse ved Jelshøjvej og Hørretløkkevej, Mårslet



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Teknik og Miljø har efter bemyndigelse fra Byrådet godkendt et forslag til Lokalplan nr. 1094 til offentlig høring. Planen betyder, at området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Planen og klagevejledning kan ses på aarhus.dk/annoncer eller digitalt på Hovedbiblioteket - Dokk1

fra onsdag den 20. maj 2020

Miljøvurdering

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2.

Klager over retlige spørgsmål i forbindelse med Aarhus Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7,



8220 Brabrand, pbm@mtm.aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

20. maj 2020
Side 2 af 2

Dine muligheder

Hvis du mener, at forslaget bør ændres, eller du i øvrigt har kommentarer til forslaget, bedes du gå ind på Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder på hjemmesiden deltag.aarhus.dk og indsende dit høringssvar. Du kan også sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Skriv venligst afsendernavn og –adresse i brevet. Høringen slutter den 17. juni 2020. Herefter vil kommunen tage endelig stilling til planen.

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte høringssvar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler. Det betyder bl.a., at enhver som udgangspunkt har ret til aktindsigt i alt det du skriver. Derudover vil alle høringssvar inkl. bilag blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit høringssvar, vil blive offentlig tilgængelig. Vi skal derfor opfordre til, at du tænker over hvilke personlige oplysninger du skriver i høringssvaret og at du, såfremt du er omfattet af adressebeskyttelse, gør os opmærksomme på dette.

Lokalplanens indhold

For lokalplanområdet som helhed kan der være fastsat bestemmelser om bl.a. formål, område og opdeling, anvendelse, udstykning, trafikforhold, teknisk forsyning, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, opholdsareal, hegn og beplantning, støjforhold, særlige forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse, grundejerforening og tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

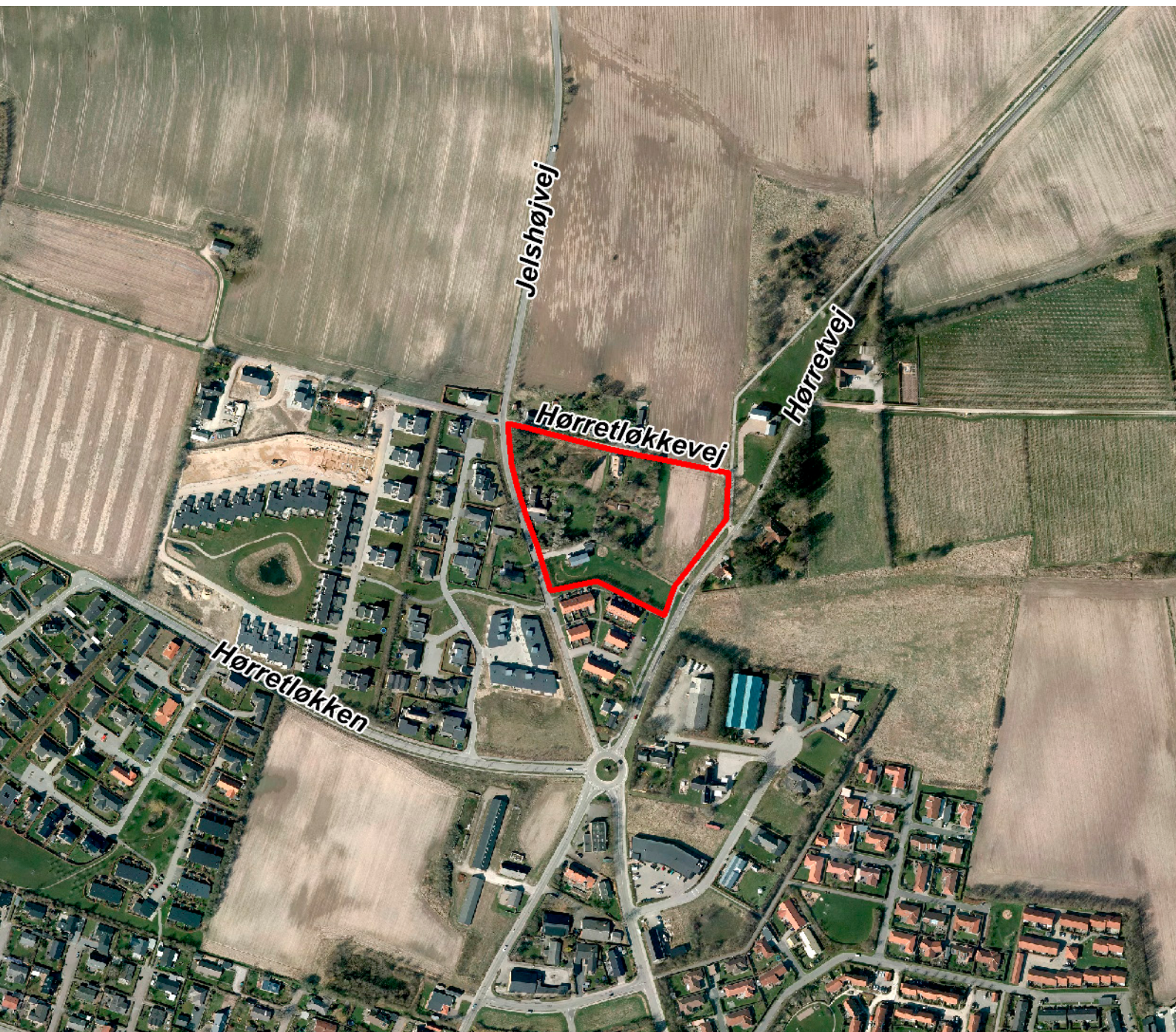
Retsvirkningerne af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres indenfor lokalplanområdet på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret. Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget. Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.



Lokalplan nr. 1094



FORSLAG

I offentlig høring fra
20. maj til 17. juni 2020

Boligbyggeri ved Hørretløkkevej og
Jelshøjvej, Mårslet

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

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

E-mail: pbm@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, Tlf. 8940 2222
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

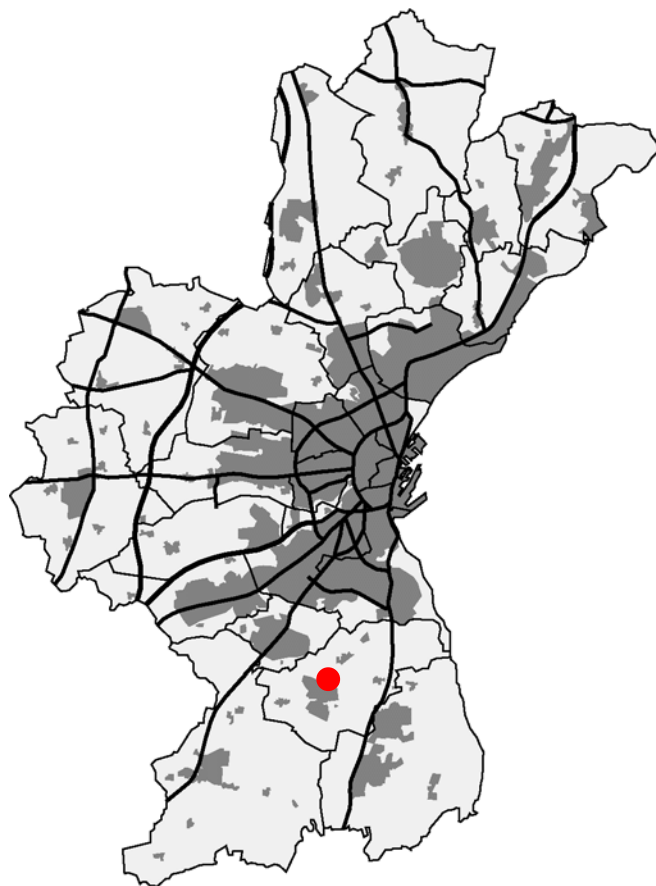
Land & Plan A/S
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1094 er godkendt af Teknik og Miljø efter bemyndigelse den 14. maj 2020.

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 20. maj til den 17. juni 2020

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1094

Boligbebyggelse ved Jelshøjvej og Hørretløkkevej, Mårslet

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
---	---

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	7
§ 2. Område og opdeling	7
§ 3. Anvendelse	9
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Trafikforhold	9
§ 6. Teknisk forsyning	10
§ 7. Terrænregulering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	12
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	12
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	13
§ 11. Støjforhold	14
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 13. Grundejerforening	15
§ 14. Servitutter	15

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	16
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	25
Retsvirkninger af lokalplanen	25

LOKALPLANKORT	Bilag 1
---------------------	---------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område på ca. 1,9 ha, beliggende i den nordlige del af Mårslet. Inden for lokalplanområdet er der 3 eksisterende boligbebyggelser samt et større ubebygget areal. Hele lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse privatejet af fire forskellige lodsejere og er beliggende i landzone, men overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen.



*Eksisterende bolig på
Jelshøjvej 127*



*Eksisterende bolig på
Jelshøjvej 131*



*Eksisterende bolig på
Hørretløkkevej 1*

Området er mod øst afgrænset af Hørretvej, mod nord af Hørretløkkevej og mod vest af Jelshøjvej. Mod syd ligger andelsboligforeningen Bytoften.

Beskrivelse af området

Terrænet er overvejende fladt med en svag stigning i terrænet fra syd mod nord. De ubebyggede dele af lokalplanområdet fremstår som hhv. have- og engareal med varierende typer af beplantninger i hegn og grupper. Fra den nordlige del af lokalplanområdet ved Hørretløkkevej er der en flot udsigt over det åbne land.



Udsigt mod nord fra Hørretløkkevej.



En del af lokalplanområdets ubebyggede arealer.

Langs lokalplanområdets grænse mod syd er der på matr.nr. 28-f en eksisterende hegnsbeplantning af røn, tjørn og syren.



Den karakteristiske hegnsbeplantning i den sydlige del af lokalplanområdet.

Planens baggrund og mål

Planen er udarbejdet for at muliggøre, at der inden for lokalplanområdet kan opføres åben-lav boligbebyggelse.

Samtidigt ønskes det at skabe en mere markant afgrænsning mellem land og by samt at gøre det muligt at kunne tilbyde attraktive grunde i kanten af Mårslet.

Planens hovedtræk

Området ligger i udkanten af Mårslet, og vil med sin åben/lave bebyggelsesstruktur være med til at danne en harmonisk overgang mellem land og by i den nordlige del af Mårslet.

Illustrationen på s. 4 viser principperne for det nye område.

Med lokalplanen udlægges der ca. 13 nye parceller til åben/lav udover de tre eksisterende bebyggelser, der findes inden for lokalplanområdet. Ejendomme med eksisterende bebyggelse kan først yderligere udstykkes ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse. Dette kan kun ske vis det er i overensstemmelse med lokalplankortet og lokalplanens bestemmelser.

Området vejbetjenes fra Hørretvej ad én ny overkørsel. Der udlægges et ca. 1.300 m² stort fælles opholdsareal midt i området, hvilket overholder kommuneplanens krav til størrelsen af fælles opholdsarealer for åben/lav områder. Opholdsarealet indeholder et bassin anlæg til håndtering af regnvand. Bassinet anlægges som tør-bassin og vil således kun periodevist indeholde vand. Dvs. at bassinet det meste af tiden kan anvendes til ophold. På arealet vil der også være plads til at indrette

mindre pladser til leg og ophold. Bassinet skal indpasses i området med svagt hældende skråninger og beplantning. Ud mod vejarealet er der dog mulighed for en stejlere skrånning, hvor der samtidig skal beplantes med lavere beplantning på kanten af bassinet. Beplantningen betyder, at der holdes en sikkerhedsafstand ved en stejlere skrånning.

Ved ekstremregn ledes vandet via boligvejen ud til Hørretvej.



Illustration af udbygningen af området.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel svarende til en befæstelsesgrad på max. 30%. Med befæstelsesgraden menes der den del af grunden, der er bebygget eller befæstet med fliser eller lignende, der medfører at regnvand ikke nedsiver naturligt. Overstiges befæstelsesgraden skal regnvand tilbageholdes på egen grund. Fra samtlige parceller skal der ske afvanding af regnvand fra min. kote 59, så der sikres tilpas fald på ledningen, og regnvandet kan afledes til bassinet. Aarhus Vand har foretaget en disponering af bassinet, hvorfra også afvandingskoten for parcellerne er fastsat.¹ I lokalplanen fastlægges to ledningstracéer til regn- og spildevandsledninger, som sikrer forsyning af henholdsvis hele lokalplanområdet og en del af delområde 1b. Placering af ledninger i ledningstracé 2-2 er en forudsætning for udnyttelse af udstykningsmuligheden af en del af delområde 1b, og placering af ledningerne i ledningstracé 1-1 er en forudsætning for ibrugtagning af hele lokalplanområdet og kobling af lokalplanområdet til det eksisterende ledningsnetværk.

¹ Bassindisponering af den 19. marts 2020 kan rekvireres hos Aarhus Vand

Der er foretaget støjberegninger af vejstøj fra Hørretvej og Jelshøjvej, som viser, at parceller langs med de to veje, kan være belastet af vejtrafikstøj. Der er derfor fastlagt en støjbyggelinje langs de to veje, hhv. 18 m fra Hørretsvejs midte og i varierende afstand på mellem 10-12 m fra Jelshøjvejs midte. Beboelsesbygninger samt de primære opholdsarealer må ikke ligge inden for det støjbelastede areal medmindre der opføres støjskærm.

Lokalplanen giver således mulighed for opførelse af støjskærme i 1,8 m højde langs med Jelshøjvej og Hørretvej. Støjskærme skal begrønnes i hele deres udstrækning, så der sikres et grønt udtryk i lokalplanområdet. På grundene langs med Hørretvej skal grundejere dog være opmærksomme på, at der er tinglyst en servitut om vandledning, der kan være til hinder for opførelse af støjskærm, medmindre der sker en omlægning af vandledningen, se i øvrigt redegørelsens afsnit "Servitutter".

Bebyggelsens udseende

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og i større højde end 8,5 m.

Bygninger, der opføres i træ, må ikke have udseende som bjælkehytter, dvs. med laftebyggede hjørner, og tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer, der kan genere de omkringboende.

Beplantning

Der findes i dag en eksisterende hegnsbeplantning i den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at der fortsat skal være et afskærmende beplantningselement bestående af buske og enkelte små træer. Man kan med fordel lade den eksisterende hegnsbeplantning bestå. Derfor udlægges et 2 m bredt areal i den sydlige del af lokalplanområdet til afskærmende hegnsbeplantning. Såfremt der etableres en sti med tilkobling til det sydlige stisystem udenfor lokalplanområdet, er det dog tilladt at gennembryde beplantningen.

Det fælles opholdsareal udlægges i græs og skal beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter, som f.eks. røn, hassel, hvidtjørn, slåen eller æblerose eller frugt- eller bærbærende træer og buske til gavn for områdets beboere.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hørretvej med en boligvej, der udlægges i 8 m bredde med kørebane og rabat i hver side. Fra boligvejen udlægges en sti (f-f), der kobles på Hørretløkkevej og der gives mulighed for at etablere en sti (e-e) med tilslutning til stisystemet syd for lokalplanområdet ved andelsboligforeningen Bytoften.

De eksisterende boliger i lokalplanområdet, der i dag har indkørsel beliggende til Jelshøjvej og Hørretløkkevej, får med lokalplanen mulighed for adgang til Hørretvej via den nye boligvej.

Sti g-g udlægges i en bredde, der muliggør, at den kan fungere som adgangsvej for et mindre antal boliger med adresse til Hørretløkkevej, hvis det på sigt viser sig nødvendigt at lukke Hørretløkkevejs tilslutning til Jelshøjvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

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

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 28-b, 28-f, 29-d og 29-g alle af Mårslet By, Mårslet samt alle parceller der efter den 05.02.2018 udstykes i området. Se fodnote².
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne Ia, Ib og II, som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.
- 2.3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

² I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

Fælles for området

- 3.1 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning mv.

Delområde I

- 3.2 Delområdet, der er opdelt i delområde Ia og Ib, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse). Se fodnote³.

- 3.3 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Delområde II

- 3.4 Delområdet er udlagt til fælles opholdsareal, herunder lege- og opholdsarealer, for samtlige beboere i lokalplanområdet samt regnvandsbassin. Se fodnote⁴.

- 3.5 På dette areal må der etableres anlæg til fælles formål, redskaber til leg og ophold mv. samt et mindre skur på max. 10 m² til områdets forsyning.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for delområde Ia skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

- 4.2 Delområde Ib kan ikke udstykkes yderligere, så længe de eksisterende beboelsesbygninger består. Såfremt de eksisterende beboelsesbygninger nedrives, kan Aarhus Kommune give tilladelse til yderligere udstykning, såfremt betingelser vedr. grundstørrelse, vejadgang, ledningsforsyning mv er opfyldt.

- 4.3 Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 700 m².

§ 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Hørretvej med en placering som vist på lokalplankortet.

³ Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

⁴ I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer, med mindre det kun er periodevist oversvømmet og i øvrigt er opholdsegne-

5.2 På lokalplankortet er med signatur vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A - B - C - D 8,0 m bred
 Vej og sti, mrk. g 5,5 m bred
 Vendeplads, mrk. V
 Sti, mrk. f 5,0 m bred
 Sti, mrk. e 5,0 m bred
 Se fodnote ⁵.

5.3 Vej og sti, mrk. g, skal tillige betjene matr.nr. 34-b og 33-a Mårslet By, Mårslet beliggende uden for lokalplanområdet samt matr.nr. 29-d Mårslet by, Mårslet inden for lokalplanområdet. Se fodnote⁶.

5.4 Ejendommene i delområde Ib skal have mulighed for vejadgang via vej A-B-C til Hørretvej.

5.5 Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.

5.6 Der skal ved vej- og stitilslutninger og i kurver sikres oversigt jf. gældende vejregler.

5.7 Der skal sikres de nødvendige svingradier og vendemuligheder for renovationsvogne.

5.8 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal iht. vejledningen "Retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune".

§ 6. Teknisk forsyning

6.1 Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning. Se fodnote⁷.

6.2 Der må bortledes regnvand fra den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på max. 30%. Overstiges befæstelsesgraden for den enkelte ejendom skal regnvandet håndteres lokalt på anden vis på egen matrikel, f.eks. ved nedsivning af den ekstra mængde overfladevand.

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

⁶ Vejretten for de pågældende matrikler og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

⁷ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

- 6.3 Regn- og spildevandsledning til delområde 1a skal placeres i lednings-tracé 1-1 som markeret på lokalplankortet. Placeringen af ledningstracéet er principielt og fastlægges først endeligt i den efterfølgende detailprojektering.

Regn- og spildevandsledning til delområde 1b skal placeres i lednings-tracé 2-2 som markeret på lokalplankortet.⁸ Placeringen af ledningstracéet er principielt og fastlægges først endeligt i den efterfølgende detailprojektering.

- 6.4 Regn- og spildevandsledning skal placeres min. 1 m målt fra skel. Indenfor en afstand af min. 2 m målt fra ledningsmidten må der som udgangspunkt ikke bebygges eller plantes træer.⁹

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- 7.1 Det er i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere vejskel end 0,5 m.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der dog reguleres med mere end 0,5 m, såfremt terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:4.

- 7.2 Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner.

- 7.3 Regnvandsbassinets skråninger skal udføres med en hældning på maks. 1:5. Dog kan der mod vejareal udføres skråninger med en hældning på maks. 1:3, og der skal ved disse skråninger etableres lav beplantning. Se fodnote¹⁰.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- 7.4 Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

⁸ Ledningstracé med respektafstande skal tinglyses på de berørte matrikler.

⁹ Aarhus Vand skal kontaktes, hvis man ønsker at placere bebyggelse eller plante træer indenfor ledningstracéet.

¹⁰ Der henvises til Aarhus Kommunes retningslinjer for dimensionering og indretning af regnvandsbassin.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde I

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Ejendommens andel i fællesarealer – delområde II – kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Se fodnote ¹¹.
- 8.2 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.
- 8.3 Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod veje, stier og fælles friarealer end 1,00 m.
- 8.4 På hver grund må kun opføres én bygning til beboelse. Boligbebyggelsen på hver grund skal fremstå som én samlet bygning, og den må ikke fordeles på flere bygninger (annekser), der fremstår om sammenbyggede f.eks. via udestuer, mellembygninger i glas og lignende.
- 8.5 Boligbebyggelse langs med hhv. Jelshøjvej og Hørretvej må ikke placeres i det støjbelastede areal, jf. den vejledende støjbyggelinje på lokalplankortet, medmindre der etableres støjafskærmning, jf. § 10, 10.1
- 8.6 Afledning af regnvand fra bebyggelse og befæstede arealer inden for boligparcellerne til områdets regnvandsledningsnet skal ske fra minimum kote 59,00. Såfremt bygninger eller befæstede arealer ønskes afvandet under denne kote, påhviler ansvaret grundejeren.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 8.7 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, VE-anlæg og lignende) må, ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

- 9.1 Bygninger, der opføres som træhuse, må ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (udvendigt synlige hjørnesamlinger).
- 9.2 Til tagbeklædning må der ikke anvendes materialer med et glanstal på over 25.

Dog må tage på udestuer, drivhuse og lignende småbygninger udføres med glas.

¹¹ Med denne bestemmelse er der gjort brug af den i Bygningsreglementet 2018 nævnte mulighed for at sikre, at andel i fælles friareal ikke medregnes i grundens areal.

- 9.3 Energiproducerende anlæg på tage og facader skal være antirefleksbehandlede.
- 9.4 Energiproducerende anlæg må ikke opsættes som et fritstående element, men skal opsættes på bygninger. Energiproducerende anlæg på facader og tage skal integreres i bygningens arkitektur.
- 9.5 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have en udstrækning på 0,25 m². Skiltet skal placeres enten ved ejendommens indkørsel eller på bebyggelsens facade.
- 9.6 Der må ikke opsættes parabolantennor med en større diameter end 1,0 m.
- 9.7 Almindelige udendørs radio- og tv-antennor - herunder parabolantennor må hvis de anbringes på bygninger højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 10.1 Der kan opføres en støjafskærmning på grunde langs med Jelshøjvej og Hørretvej.

Støjafskærmningen skal placeres mindst 0,5 m inde på egen grund målt fra skel til facade af støjafskærmning.

Afskærmningen skal udføres som et hegn eller lignende i 1,8 m højde, målt i forhold koten på vejmidten. Afskærmningen skal i hele sin udstrækning være begrønnet med en beplantning bestående af f.eks. stedsegrønne eller blomstrende planter.
- 10.2 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, se dog 10.1.

Hegn mod færdselsarealer (Hørretvej, Jelshøjvej, Hørretløkkevej samt sti og boligvej inden for lokalplanområdet) skal placeres/plantes minimum 0,50 m inde på egen grund.
- 10.3 Der er udlagt et areal i 2 m bredde til beskyttelse af den eksisterende hegnsbeplantning. Beplantningen må renoveres, men ikke fjernes. Beplantningsbæltet må beskæres til en højde af 3 m. Beplantningsbæltet må gennembrydes ved etablering af sti.

- 10.4 Der skal udlægges et areal til regnvandsbassin i lokalplanens delområde II som vist på kortbilag 1. Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element. Se fodnote¹².
- 10.5 Delområde II skal fremstå som et rekreativt opholdsareal med mulighed for indretning af områder til ophold og leg. Inden for delområde II skal der plantes min. 3 træer af hjemmehørende arter, som f.eks. røn, hassel, hvidtjørn eller frugtbærende træer, som f.eks. æble eller kirsebær.

§ 11. Støjforhold

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- De i § 6.2 nævnte regn- og spildevandsledninger i ledningstracé 1-1 er anlagt, så lokalplanområdet er koblet på det eksisterende ledningsnetværk.
- De i § 6.3 nævnte regn- og spildevandsledninger i ledningstracé 2-2 er anlagt inden udnyttelse af udstykningsmuligheden for en del af delområde 1b.
- De i § 5 nævnte veje og stier, mrk. f og g er anlagt. Se fodnote¹³.
- Delområde II er anlagt som fastlagt i § 3, 3.4.
- Det i § 3 nævnte regnvandsbassin er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.
- Det ved beregning er eftervist at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.

¹² Der henvises til Aarhus Kommunes retningslinjer for dimensionering og indretning af regnvandsbassin.
¹³ Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en nærmere fastsat tidsfrist.

§ 13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote ¹⁴.
- 13.2 Grundejere i områderne Ib har ret, men ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Såfremt der udstykkes nye parceller fra delområde Ib, har nye og eksisterende ejendomme inden for det pågældende delområde pligt til medlemskab af grundejerforeningen. Såfremt der fra delområdet etableres vejadgang via boligvejen, har ejendommene pligt til medlemskab til grundejerforeningen.
- 13.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 13.4 Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer – delområde II - samt lokalplanområdets veje og stier.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

¹⁴ Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

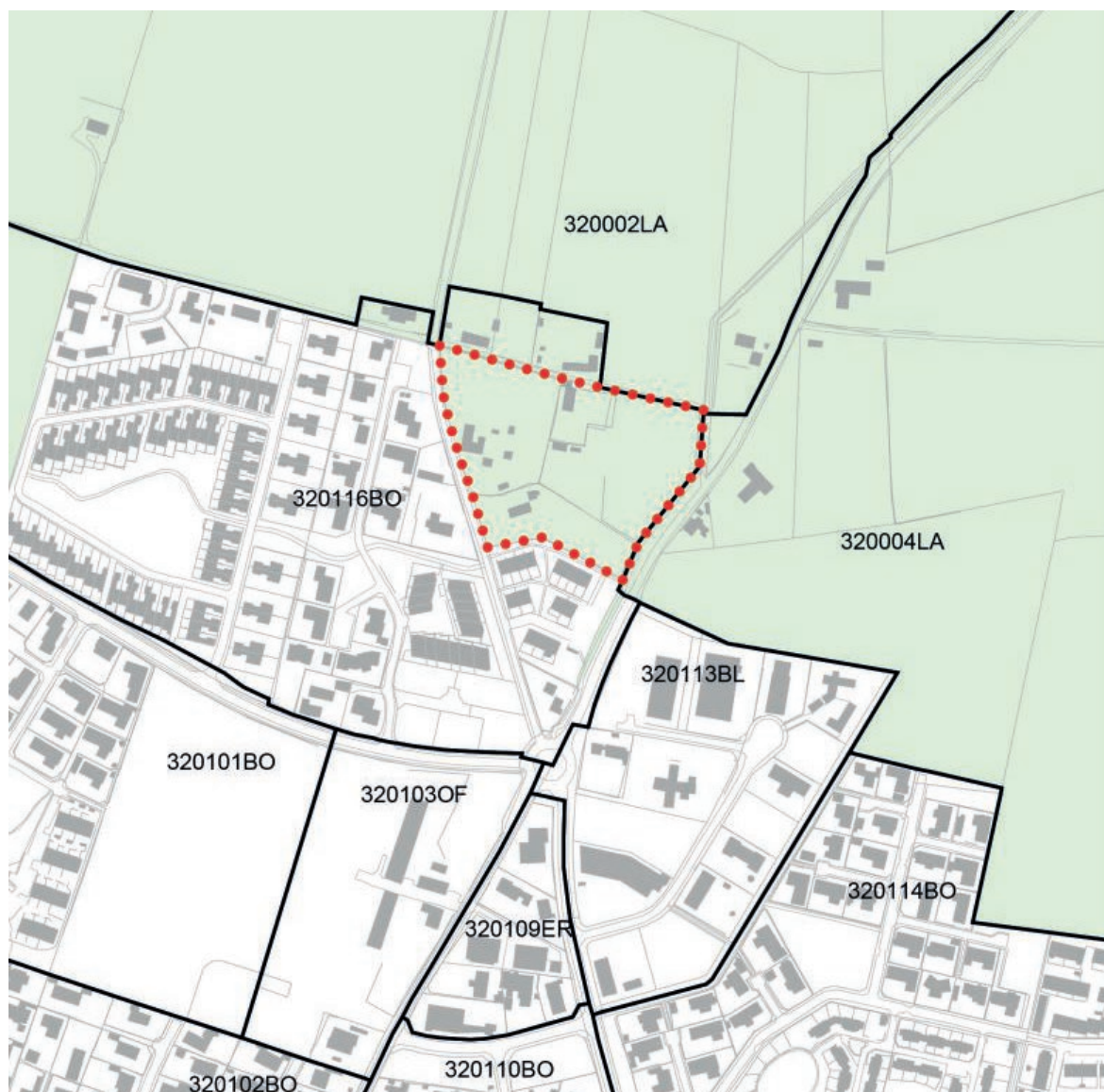
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 32.01.16.BO. Ved lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdet beliggende i landzone. Området overgår ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Lokalplanen er ikke omfattet af ældre partielle byplanvedtægter eller lokalplaner.

Overordnede vej- og stiforhold

De nye boligparceller vejbetjenes fra en ny tilslutning til Hørretvej. De eksisterende boliger på hhv. Hørretløkkevej 1, Jelshøjvej 127 og Jelshøjvej 131 vejbetjenes fortsat fra Jelshøjvej. Lokalplanen giver dog de tre boliger mulighed for vejbetjening via den nye boligvej til Hørretvej. Eventuelle parceller, der udstykkes fra delområde Ib skal sikres vejadgang fra den nye boligvej til Hørretvej.

Fra Hørretvej er der adgang til det centrale Mårslet med center og skole samt til det overordnede vejnet i Aarhus.

I lokalplanen er der sikret forbindelser til den dobbeltrettede sti langs med Hørretvej.

Den nye overkørsel til Hørretvej anlægges på et sted, hvor der i dag findes både en transformerstation og et busstoppested. I forbindelse med anlæggelsen af den nye overkørsel, skal transformerstationen og busstoppestedet flyttes.

Bygherre vil jf. bestemmelser i Vejloven skulle afholde de med etableringen af overkørslen forbundne omkostninger, herunder omkostninger til flytning af busstoppested og transformerstation.



I forbindelse med anlæggelsen af den nye overkørsel fra lokalplanområdet til Hørretvej, skal busstoppestedet og transformerstationen flyttes.

Desuden er det sandsynligvis nødvendigt at fjerne et af vejtræerne på Hørretvej. Træet skal erstattes med to nye træer.

Arealer ejet af Aarhus Kommune

Aarhus Kommune ejer ikke arealer inden for lokalplanområdet, men langs Hørretvej varetager Aarhus Kommune plejen af vejrabatter og eksisterende træer. Disse træer skal bevares og beskyttes under udstykningsarbejdet i henhold til retningslinjer fra Teknik og Miljø, Drift og Anlæg Træerne har en værdi af kr. 20.000,-/stk. Aarhus Kommune har i forbindelse med opførelse af bebyggelse inden for lokalplanområdet ingen intentioner om at fjerne eller beskære vejtræerne af hensyn

skyggepåvirkning, løvfald mv. Der skal evt. fjernes et vejtræ i forbindelse med den nye overkørsel til Hørretvej. Der skal i den forbindelse udarbejdes en aftale mellem Aarhus Kommune og udstykker om to erstatningstræer.

Naturbeskyttelsesinteresser, fortidsminder og kirker

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

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

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har d. 31. marts 2016 foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, og har udtalt følgende:

"Inden for en relativ kort afstand af det aktuelle område er der arkæologiske fund fra forskellige perioder. Ved tidligere udstykning af området vest for Jelshøjvej er der ad flere omgange opsamlet en del forarbejdet flint, ligesom også en arkæologisk forundersøgelse her viste spor fra bondestenalder og bronzealder. På området umiddelbart syd for lokalplanområdet er der fundet spor efter hørproduktion fra middelalder/nyere tid. Dette sammenholdt med arealets størrelse gør, at Moesgård Museum vurderer, at der ved anlægsarbejde vil være en væsentlig risiko for at støde på hidtil uregistrerede fortidsminder. Derfor anbefaler vi (Moesgård Museum, red.) at der forud for jordarbejdet udføres en arkæologisk forundersøgelse".

Derudover er museumslovens § 27 til enhver tid gældende, dvs. skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes. Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Anmeldelse om arkæologiske fund skal ske til:

Moesgård Museum

Moesgård

8270 Højbjerg

Landbrugsloven

Det vurderes, at der ikke er væsentlige gener for lokalplanområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug. Generelt kan der forekomme periodevise gener fra landbrugsmæssige aktiviteter på landbrugsejendomme.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), herunder i indvindingsoplandet til Bederværket. Områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

Der kan lokalt være geologiske forhold som betyder, at forurening af grundvandsforekomsten kan finde sted ved spild og uheld med miljøfremmede stoffer. Derfor bør der ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Beboerne bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer så som f.eks. opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Forureningsforhold - Jord

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 14. april 2016 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet på matr.nr. 28-b, 28-f, 29-d og 29-g Mårslet By, Mårslet.

Lokalplanområdet ligger uden for områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er ren, og jorden kan håndteres som ren jord.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan og beliggende i kloakopland B079. Spildevand skal afledes til Viby Renseanlæg via eksisterende spildevandssystem.

Håndtering af regnvand fra området skal ske ved forsinkelse af regnvandet inden det tilsluttes det eksisterende regnvandssystem med afledning til Giber Å og/eller ved lokal håndtering af regnvandet. For at reducere regnvandsafledningen mest muligt, bør fliser, asfalt og lignende arealer med bidrag til afledning af overfladevand begrænses. Overstiger afløbskoefficienten for hele lokalplanområdet inkl. internt vejanlæg 0,4 skal der etableres privat tilbageholdelse fx ved nedsivning af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over dette niveau. Der skal til dette formål dimensioneres anlæg, der kan tilbageholde op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

Der er i området behov for beskyttelse af grundvandet, og nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer tillades som udgangspunkt kun fra terræn eller gennem filtermuld.

Håndtering af overfladevand ved større regnhændelser, som overstiger kloakanlæggets kapacitet, skal tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet - evt. ved indretning af arealer, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved forsinkes lokalt. Der skal tages hensyn til, at udførelsen af lokalplanen ikke forøger omgivelsernes risiko for oversvømmelse. Der henvises i øvrigt til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne.

Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen.

Aarhus Vand A/S (AaV) stiller krav om, at anlæg, der skal overtages af AaV, er projekteret af AaV.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med baggrund i kommuneplanens støjbestemmelser.

Der er lavet en støjregning for området, som tager udgangspunkt i vejtrafikstøj fra Jelshøjvej og Hørretvej.

Støjregningerne viser at parcellerne langs med Hørretvej og Jelshøjvej kan være belastet af trafikstøj, der overskrider de vejledende grænseværdier.

I lokalplanen udlægges der langs med Hørretvej og Jelshøjvej en støjbyggelinje med en omtrentlig placering som vist på lokalplankortet. Beboelsesbygninger og de primære opholdsarealer må ikke placeres inden for støjbyggelinjen, den nærmere placering af støjbyggelinjen skal fastlægges ved beregning.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse af støjskærm i max 1,8 m højde på grunde langs med Jelshøjvej og Hørretvej, se i øvrigt afsnittet "Servitutter".

Servitutter

Bygherre og grundejere har pligt til selv at undersøge tinglyste servitutter på ejendommene, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Der gøres dog opmærksom på at der inden for lokalplanområdet er tinglyst en vandforsyningsledning med et servitútbælte på 2 m beliggende på hver side af ledningen. Ledningen ligger i den østlige del af lokalplanområdet og kan have betydning for bl.a. opførelse af en støjskærm langs med Hørretvej.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværktøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2

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

For Lokalplan nr. 1094 er de væsentligste punkter vurderet ud fra kriterierne i lovens bilag 2. De vurderede påvirkninger berører bl.a. emnerne: Overfladevand og støj.

Påvirkningerne er vurderede til ikke at være væsentlige, idet det forudsættes at planen ikke medfører begrænsninger på eksisterende aktiviteter.

Med udbygning af lokalplanområdet skal der ske forsinkelse af regnvand, der er tilpasset ledningssystemets kapacitet. Lokalplanen indeholder derfor et arealudlæg til et forsinkelsesbassin, som sikrer dette. Befæstelsesgraden er dimensionerende for forsinkelsesbassinet, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser om max. befæstelsesgrad for de enkelte parceller.

Der er lavet en støjberegning for området, som tager udgangspunkt i vejtrafikstøj fra Jelshøjvej og Hørretvej.

Støjberegningerne viser at parcellerne langs med Hørretvej og Jelshøjvej kan være belastet af trafikstøj, der overskrider de vejledende grænseværdier.

Der er derfor inden for lokalplanen udlagt støjbyggelinjer langs Hørretvej og Jelshøjvej og desuden er der mulighed for opførelse af en støjskærm i max 1,8 m højde

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinje 16 med stop på Hørretvej samt af Letbanen med standsningssted i Mårslet.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Mårslet skoledistrikt.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolars opland.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Mårslet Skole med SFO på adressen:
 - Testrupvej 4
- Mårslet Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - Bedervej 86
 - Borrevænget 28
 - Hørretvej 14A
 - Hørretvej 14B
 - Nymarks Alle 1
 - Tettrupvej 8A
- Selvejende dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - Banevej 2
- Klubtilbud på adresserne:
 - Testrupvej 1
 - Testrupvej 6

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Dinel A/S Knudsminde 10 8300 Odder projekt@dinel.dk
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby aarhusvand@aarhusvand.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8210 Aarhus V affaldvarme@aarhus.dk
Affaldshåndtering skal ved:	Affaldvarme Aarhus Bautavej 1, 8210 Aarhus V affald@aarhus.dk
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J aarhusvand@aarhusvand.dk

Regnvand skal føres til: Eksisterende regnvandssystem med afledning til Giber Å.

Spildevand skal føres til: Viby Renseanlæg via eksisterende spildevandssystem.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Eventuel nedsivningstilladelse for regnvand skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandognatur@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse af spildevand og regnvand skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhus-vand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

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.

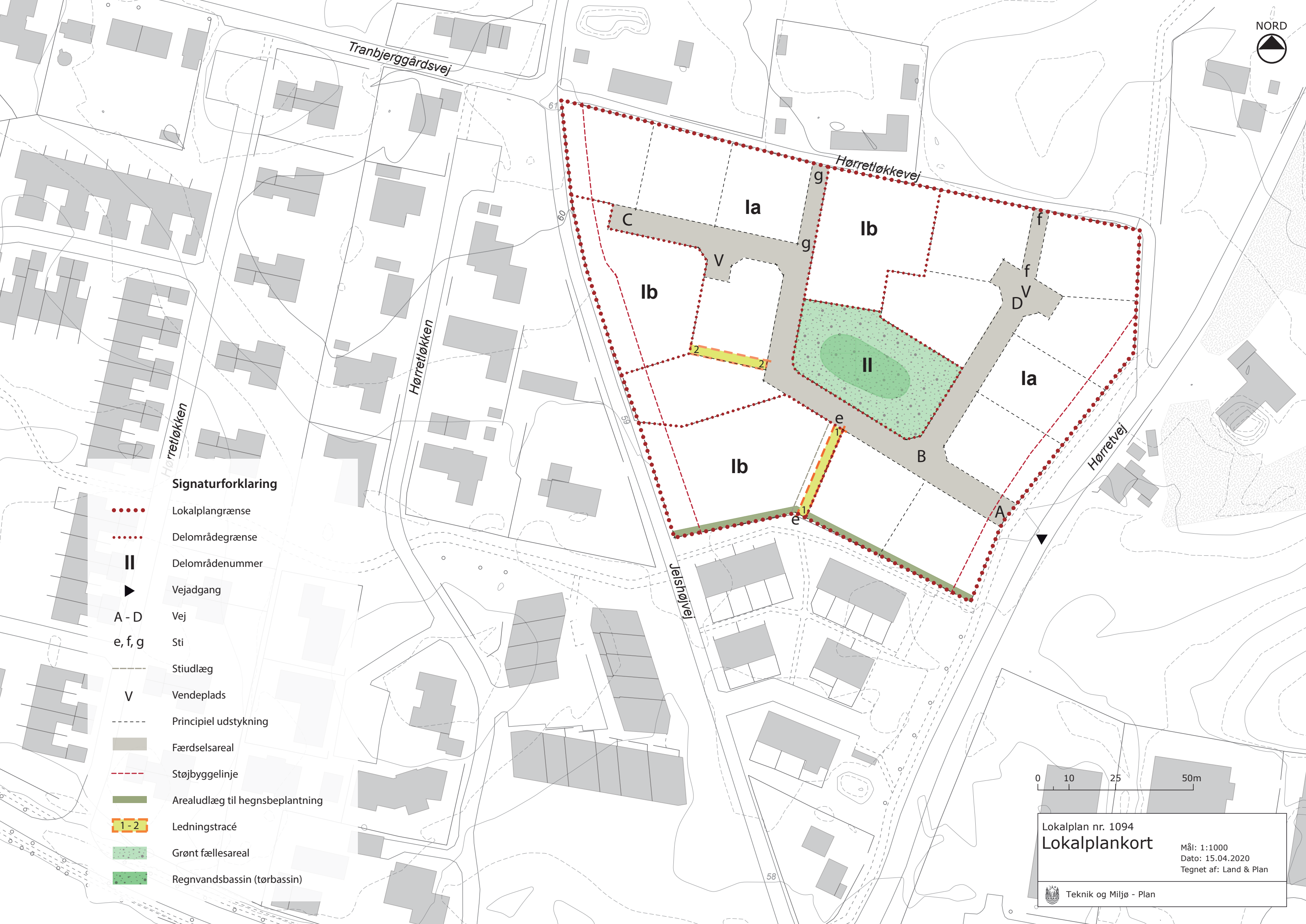
Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

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



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse
-  Delområdenummer
-  Vejadgang
-  A - D Vej
-  e, f, g Sti
-  Stiudlæg
-  V Vendeplads
-  Principiel udstykning
-  Færdselsareal
-  Støjbyggelinje
-  Arealudlæg til hegnsbeplantning
-  1-2 Ledningstracé
-  Grønt fællesareal
-  Regnvandsbassin (tørbassin)

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1094

Lokalplankort

 Teknik og Miljø - Plan

Mål: 1:1000

Dato: 15.04.2020

Tegnet af: Land & Plan