



Lokalplan nr. 1103



FORSLAG

I offentlig høring fra
17. september til 12. november 2019

Blandet byområde ved Åby Ringvej, Edwin
Rahrsvej og Gudrunsvej i Gellerup, Brabrand
Indeholder Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** 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 2640

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:

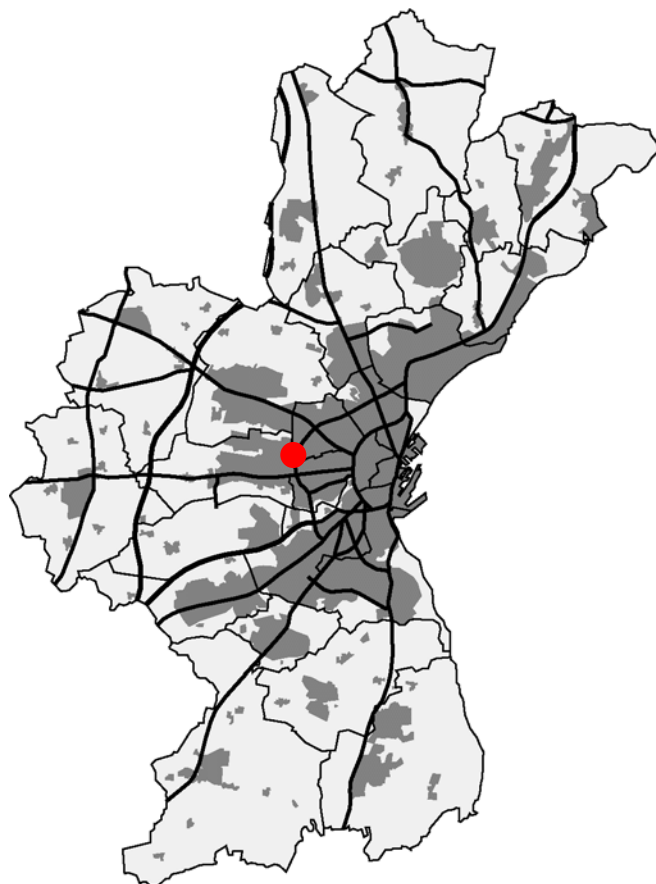
CASSØE FROST BORCHMANN ApS
Klostergade 20, 1. mf.
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1103 er godkendt af Aarhus Byråd den 28. august 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 17. september til den 12 november 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1103

Blandet byområde ved Åby Ringvej, Edwin Rahrs Vej og Gudrunsvej i Gellerup, Brabrand

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	35
§ 2. Område og opdeling.....	35
§ 3. Anvendelse	37
§ 4. Udstykning	39
§ 5. Trafikforhold	39
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg	43
§ 7. Terrænregulering	44
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	44
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	50
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	58
§ 11. Støjforhold.....	64
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	65
§ 13. Grundejerforening	67
§ 14. Servitutter.....	67
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	68

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	69
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	85
Retsvirkninger af lokalplanen	85

TILLÆG NR. 45 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
--	-------

VIRKSOMHEDSLISTE	Bilag
------------------------	-------

KORTBILAG 1 (Lokalplankort).....	Bilag
KORTBILAG 2 (Vejledende illustrationsplan)	Bilag
KORTBILAG 3 (Terrænforhold, plan)	Bilag
KORTBILAG 4 (Terrænforhold, længdesnit)	Bilag
KORTBILAG 5 (Vejprofiler)	Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i Gellerup i bydelen Brabrand. Området afgrænses mod øst af Åby Ringvej, mod nord af Edwin Rahrs Vej og mod vest og syd af Gudrunsvej.

Umiddelbart nord og vest for området ligger de eksisterende boligbebyggelser Toveshøj og Gellerup samt det rekreative område Hasle Bakker. Umiddelbart syd for området er et nyt blandet byområde med boliger og erhverv under opførelse. Umiddelbart øst for området findes Åby Ringvej, der med sit brede vejprofil adskiller lokalplanområdet fra bydelen Åbyhøj, som ligger på den anden side af Åby Ringvej.

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 6,9 ha, er beliggende i byzone. Ved planens udarbejdelse var den nordlige del af lokalplanområdet ejet af Brabrand Boligforening, som har en betinget købsaftale med en privat udvikler. Den sydlige del, hvor multiaktivitetscentret Globus1 ligger, er ejet af en ejerforening bestående af flere magistratsafdelinger i Aarhus Kommune samt Brabrand Boligforening.

På matrikelkortet under lokalplanens bestemmelser (§ 2) er vist områdets zoneforhold.

Beskrivelse af området

Inden for lokalplanens område findes i dag et multiaktivitetscenter kaldet Globus1 med tilhørende idrætsbørnehave. Lokalplanområdet fremstår derudover ubebygget med græsbeplantning og spredte træer. Bortset fra de eksisterende vejtræer langs Åby Ringvej er der ingen bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet. Terrænet er skrånende mod syd og sydøst med et samlet fald på ca. 13 m fra nord til syd.

Nedgravet i lokalplanområdet forløber der langs med Åby Ringvej en fjernvarmetransmissionsledning ca. 10-20 m fra vejskel. Der kan ikke bebygges ovenpå ledningen.



Luftfoto, som viser, hvordan området ser ud i dag - set fra Edwin Rahrs Vej i sydlig retning.



Luftfoto, som viser, hvordan området ser ud i dag - set fra Åby Ringvej i nordlig retning.



Fotos af det eksisterende multiaktivitetshus Globus1. Øverst set fra Åby Ringvej, i midten set fra hovedindgangen med den eksisterende parkeringsplads foran, og nederst set fra Gudrunsvvej, med den eksisterende daginstitutions legeplads med afskærmning i forgrunden.

Planens baggrund og mål

Baggrund og mål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af anmodning fra Brabrand Boligforening, en privat udvikler samt flere magistratsafdelinger i Aarhus Kommune.

Målet med lokalplanen er at medvirke til at forandre Gellerup og Toveshøj fra et socialt udsat boligområde til et attraktivt byområde ved at tilføje ny bebyggelse, der dels har en mere bymæssig og mere blandet karakter, end området har i dag, og dels kan medvirke til i højere grad at sammenbinde byområdet med den øvrige by, både fysisk, socialt og oplevelsesmæssigt.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at området kan anvendes til et nyt byområde med en blanding af boliger, erhverv, hotel- og restaurationsformål, detailhandel i form af én dagligvarebutik til forsyning af lokalområdet (delområde I og II), samt offentlige formål i form af daginstitution, sundhedshus og idrætshal (delområde III).

I alt giver lokalplanen mulighed for opførelse af 62.900 m² bebyggelse, fordelt på ca. 31.000 m² boliger (inkl. friplejehjem), ca. 26.300 m² erhverv (herunder hotel- og restaurationsformål), en enkeltstående dagligvarebutik på 1.000 m², en daginstitution på ca. 1.200 m², et sundhedshus på ca. 1.000 m², en idrætshal på ca. 2.100 m² og en dansesal på ca. 300 m². Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 95 for lokalplanområdet under ét. For den del af lokalplanens område, der udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde (delområde I og II) gives mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 115.

Der gives mulighed for varierende bebyggelser i 2-6 etager.

Formålet med etablering af et nyt sundhedshus og en ny daginstitution er at skabe lettere adgang for borgere til sundhedsydelser i deres nærmiljø og at imødekomme det behov for daginstitutionspladser, som boligudbygningen i området medfører. Sundhedshuset skal rumme kommunale sundhedsfremmende og forebyggende tilbud samt faciliteter til en flerlægepraksis. Sundhedshuset kan etableres i samme bygning som en ny daginstitution, med daginstitutionen nederst og sundhedshus ovenpå.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på sigt kan opføres en idrætshal i sammenhæng med de eksisterende idrætsfaciliteter i Globus1. Placeringen ved Globus1, idrætsbørnehave og kommende sundhedshus vil skabe en god synergi og give mulighed for at imødekomme et stigende behov for indendørs sportslige aktiviteter i området.

I kommuneplanen gælder, at der til boliger skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 40 % af boligetagearealet. Bygherre har indgået aftale om at deltage i den frivillige grundejerforening, som fremover skal drifte Gellerup-områdets nye Bypark, og en del af kravet til opholdsarealer realiseres dermed som en såkaldt 'bydelssløsning' (jf. retningslinje 52 i Kommuneplan 2017). Lokalplanen stil-

ler derfor alene krav om, at der inden for lokalplanens område skal etableres opholdsareal til boligerne svarende til minimum 30 % af boligetagearealet. Opholdsarealer til boliger skal etableres på terræn i form af pladser og gårdrum, som altaner og evt. som tagterrasser. En vis andel af opholdsarealerne skal etableres inden for de enkelte byggefelter.

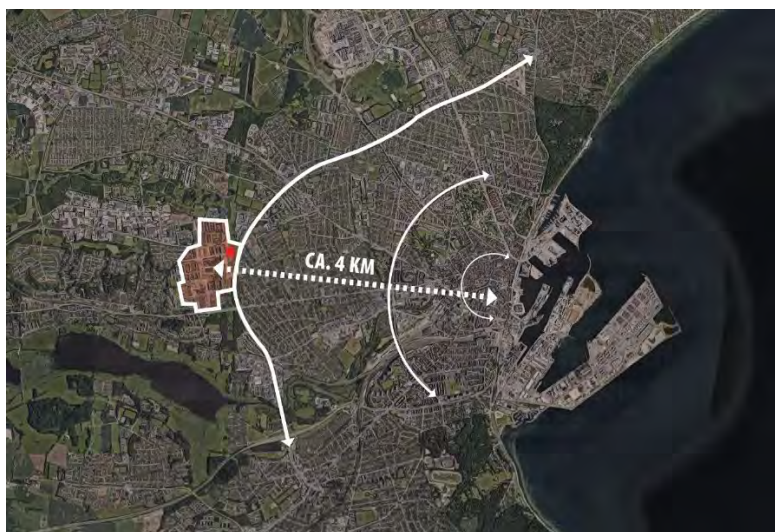
Desuden skal der etableres udendørs opholdsareal til erhvervsbebyggelsen svarende til minimum 5 % af etagearealet. Det udendørs opholdsareal skal etableres inden for det pågældende byggefelt, som atrier, gårdrum, tagterrasser eller lignende.

Lokalplanen fastlægger krav til etablering af bil- og cykelparkering inden for lokalplanområdet. Området er omfattet af Aarhus Kommunes parkeringsnorm for zone 2-områder (forstadsområder). Det er dog målet med denne lokalplan at skabe en mere bymæssig og levende bydel, og derfor fastlægger lokalplanen, at parkeringskravet til bil- og cykelparkering skal følge kommunens retningslinjer for parkering i bymidten (zone 1) for boligerne. Parkeringskravet for de øvrige anvendelser er fastlagt efter retningslinjerne for zone 2. Desuden benyttes et princip om dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, idet pladserne i et vist omfang kan deles imellem de forskellige funktioner i området.

Desuden fastlægger lokalplanen detaljerede bestemmelser for en landskabelig bearbejdning med grønne parkeringspladser og vejarealer samt en grøn kant ud mod Åby Ringvej, så der sikres et særligt højt kvalitetsniveau.

Planens hovedtræk

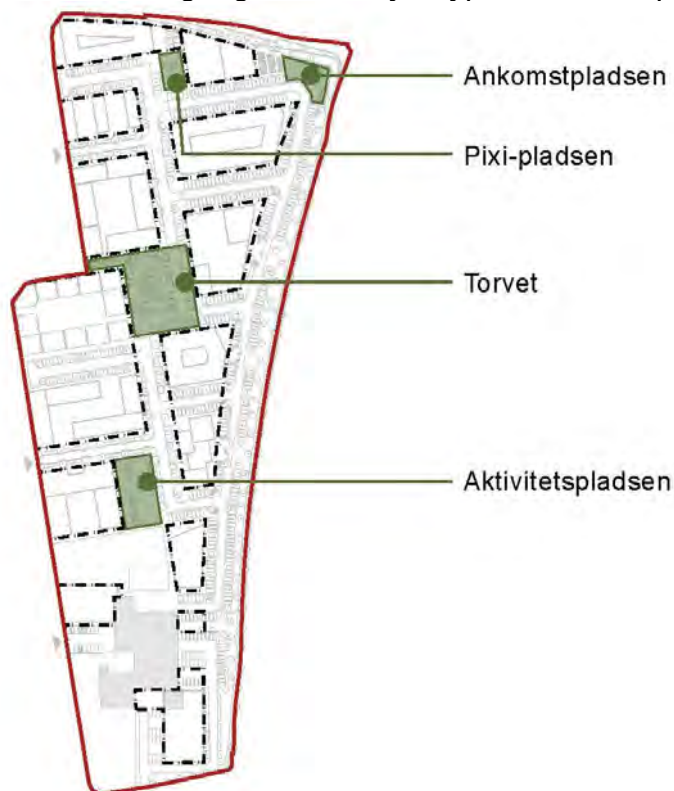
Hovedidéen med det nye blandede byområde er at skabe et sammenhængende og velfungerende bykvarter, som er tæt forbundet med resten af Gellerup – og samtidig med resten af Aarhus. Med placeringen ved Edwin Rahrs Vej og Åby Ringvej er området et naturligt bindeled mellem Gellerup, Åbyhøj og resten af Aarhus, såvel som mellem de grønne områder ud mod både nord (Hasle Bakker/Skjoldhøjkiln) og syd (Gjellerup Skov og Brabrand Sø).



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til resten af Gellerup og resten af Aarhus.

Pladser

Omdrejningspunktet for bylivet inden for lokalplanområdet bliver fire nye, identitets-skabende pladser. Pladserne varierer i karakter og størrelse og henvender sig til forskellige målgrupper. Pladserne forbindes visuelt og fysisk af en nord-sydgående, centralt beliggende gade. Derudover etableres øst-vestgående stiforbindelser, som bl.a. sikrer adgange til den nye bypark i Gellerup.



Områdets fire pladser.

På hjørnet af Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej etableres 'Ankomstpladsen'. Ud mod Edwin Rahrs Vej, imellem byggefelt A og F, som anført på Kortbilag 1, etableres en mindre plads, benævnt 'Pixipladsen'. Centralt i området etableres 'Torvet', som er en større, centralt beliggende plads. Længst mod syd etableres 'Aktivitetspladsen'.

'Ankomstpladsen', herunder grønt areal mod Edwin Rahrs Vej

Ankomstpladsen ligger som et overgangsområde imellem Åby Ringvej, Edwin Rahrs Vej og lokalplanområdet. Pladsens funktion er primært beregnet til fodgængerfærdsel på tværs, og pladsen skal derfor indrettes som et transitområde med mulighed for kortere ophold samt cykelparkering i kanten af pladsen.

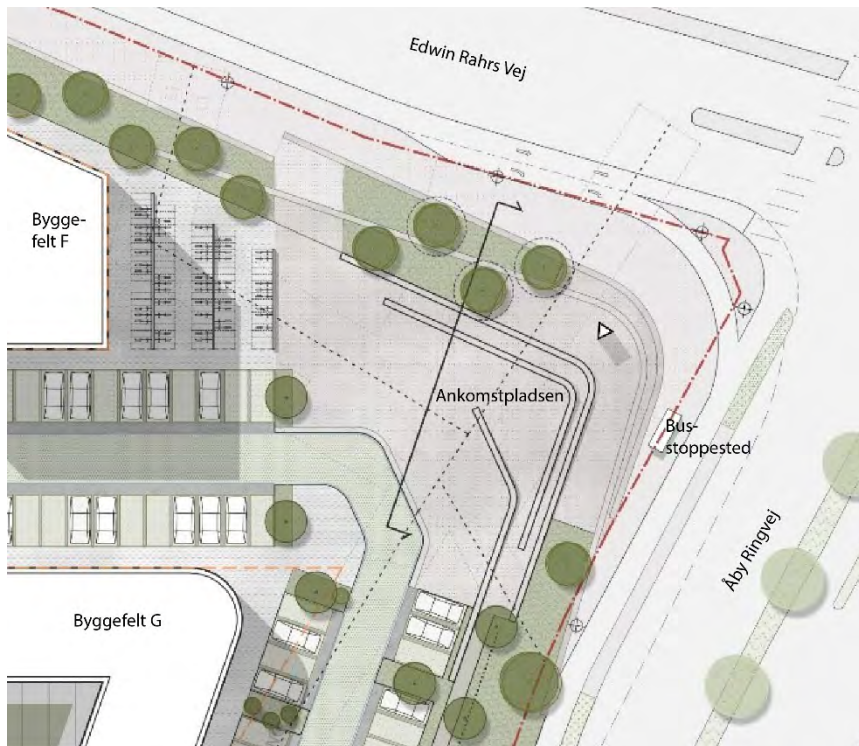
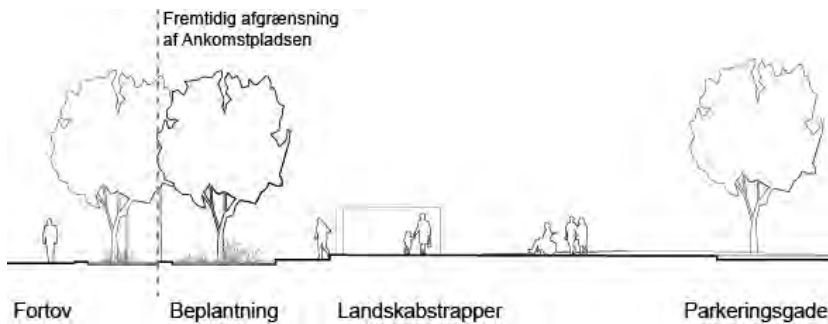
Der er flere eksisterende busstoppesteder og et muligt stoppested for en evt. kommende letbane eller anden højklasset kollektiv transport i tilknytning til Ankomstpladsen.

For at markere hjørnet ud mod Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej skal pladsen udformes med trapper i form af 3-5 forskudte flader, der terrasserer ud mod Åby Ringvej. Niveauerne opstår ud af områdets naturligt faldende terræn. Pladsens belægning

skal være sammenhængende, så hierarkiet mellem pladsen og vejene er let-aflæseligt. De terrasserede trappeflader kan ligge både i niveau og/eller med belægningsskifter. De forskudte niveauer og/eller belægningsskift adskiller pladsen og de omkringliggende veje og fortov. Der skal sikres tilgængelighed for alle ved etablering af en rampe, der løber langs med pladsen.

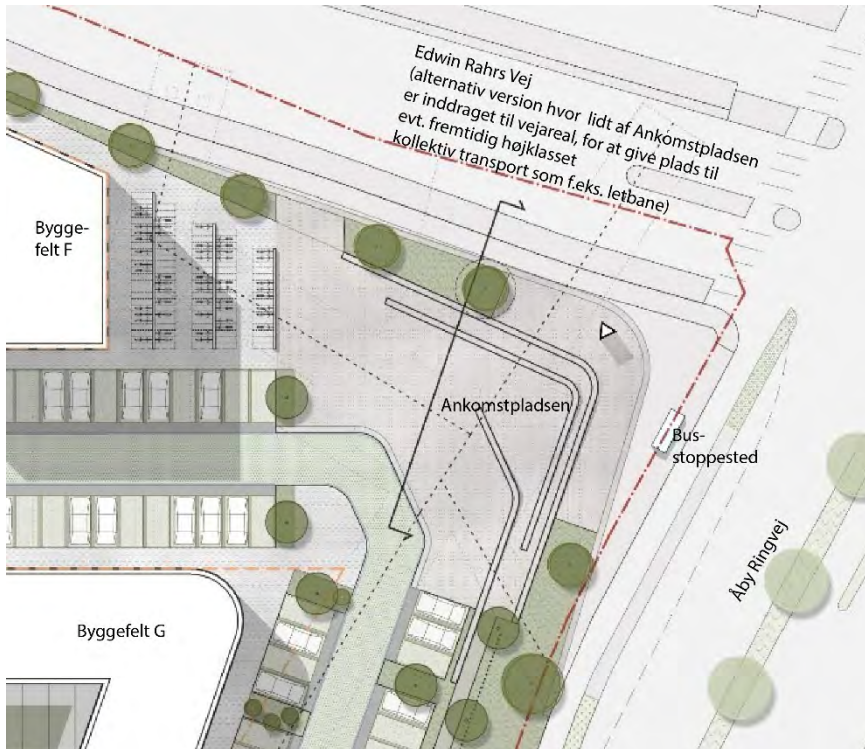
Ud mod Edwin Rahrs Vej skal der etableres et grønt bed med træbeplantning. Dette sikrer, at der skabes en afstand mod biltrafikken. Det langsgående bed skal have tværgående fodgængeradgange fra bebyggelsen til det offentlige fortov langs Edwin Rahrs Vej. Bedet vil fungere som et midlertidigt grønt anlæg, der senere kan indtages til trafikareal.

Træer på Ankomstpladsen og langs Edwin Rahrs Vej etableres som en forlængelse af allétrærækken på henholdsvis Edwin Rahrs Vej og Åby Ringvej og med samme trætyper. Belægning skal respektere transmissionsledningens deklarationsområde, som vist på Kortbilag 1, med mulighed for at hæve dækslerne, hvis det viser sig nødvendigt.

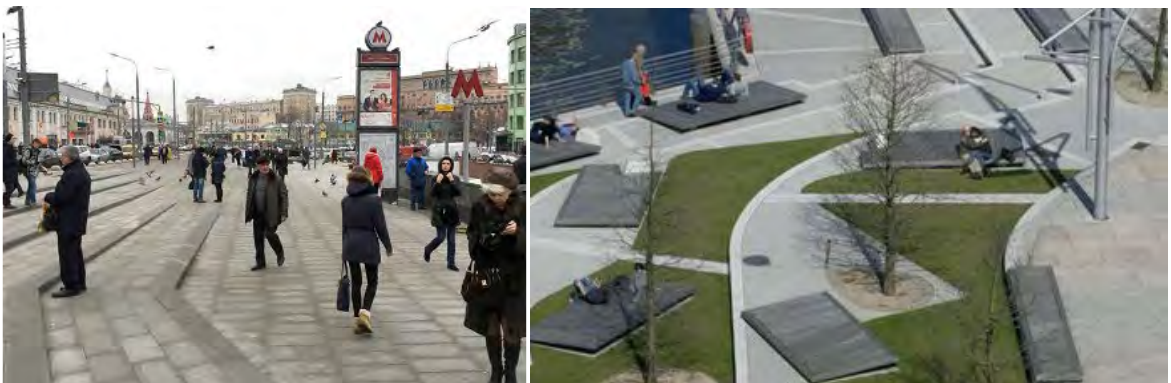


Principsnit og planudsnit, som viser forslag til indretning af Ankomstpladsen og det grønne areal ud mod Edwin Rahrs Vej. Afgrænsning af pladsen tilpasses, så den møder det eksisterende vejtracé.

Ankomstpladsen er udformet, så den kan imødekomme en udvidelse af vejarealet til en evt. fremtidig højklasset kollektiv transport (eksempelvis letbane). I den situation kan det grønne bed langs Edwin Rahrs Vej samt den ene række træer inddrages til vejareal.



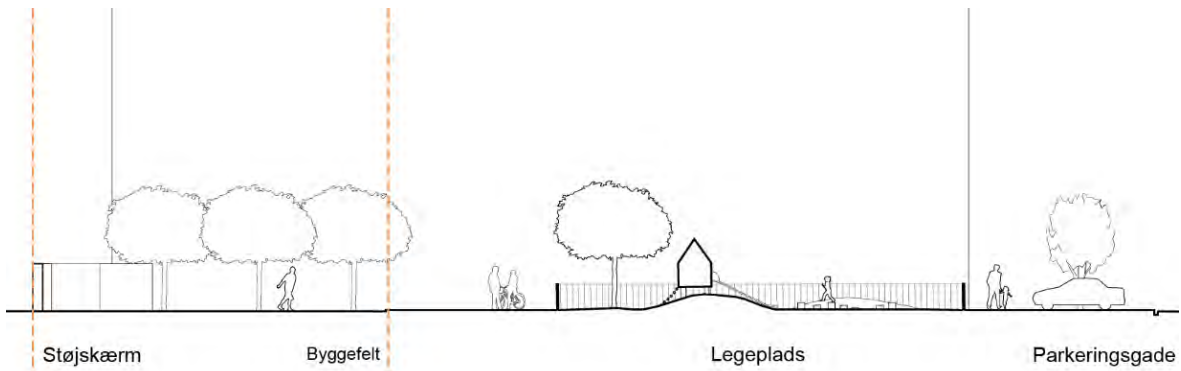
Planudsnit, som viser et alternativt forslag til indretning af Ankomstpladsen ved etablering af en evt. fremtidig højklasset kollektiv transport (eksempelvis letbane) langs Edwin Rahrs Vej.



Referencefotos af transitpladser med tilgængelig kantafrænsning og ophold under træer. (Kilde: VEGA Landskab)

'Pixipladsen'

Pixipladsen ligger tæt på den offentlige transport og indkøb. Pladsen skal udformes, så den er egnet til ophold og leg. Konkret tænkes pladsen indrettet til småbørnsleg med siddepladser til 'forældreparkering'. Pladsen beplantes med hængepil eller træer med tilsvarende karakter og størrelse, som er egnet til et område med leg og ophold.



Principssnit og planudsnit, som viser forslag til indretning af Pixipladsen.



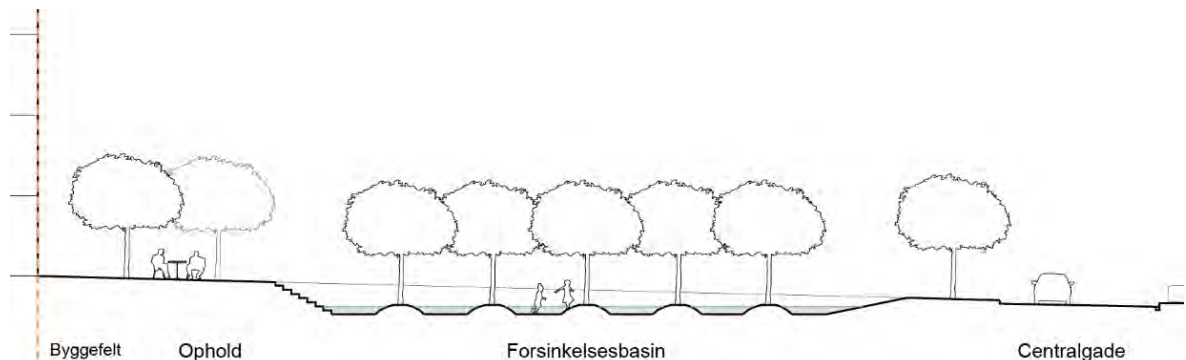
Referencefotos af legearealer med nedsænket legeareal med hegn omkring og trædæk til ophold og leg. (Kilde: VEGA Landskab)

'Torvet'

Torvet ligger centralt i lokalplanområdet og skal indrettes som lokalplanområdets fælles torv med plads til ophold og leg. Bebyggelserne med facade orienteret mod Torvet kan udnytte stueetagen til fællesrum, café, restaurant eller lignende, hvor

Torvet kan bruges som udendørsareal hertil. Torvet skal fremstå med en markant grøn karakter med træer plantet i et grid, som – på sigt – vil danne et sammenhængende løvtag. Torvet forsænkes, så det kan udnyttes til forsinkelse af regnvand. Arealet omkring træerne hæves, så træerne står på små 'øer', når der står vand på pladsen.

Pladsens belægning skal på en tilfredsstillende måde kunne optage små, stejle terrænformer, der opstår, når terrænet i den nedsænkede del af pladsen hæves omkring de enkelte træer. Både belægning og kanter skal udformes i materialer, der patinerer acceptabelt, når det jævnligt oversvømmes med vand. Pladsens belysning skal understrege trækronerne.



Principsnit og planudsnit, som viser forslag til indretning af Torvet.



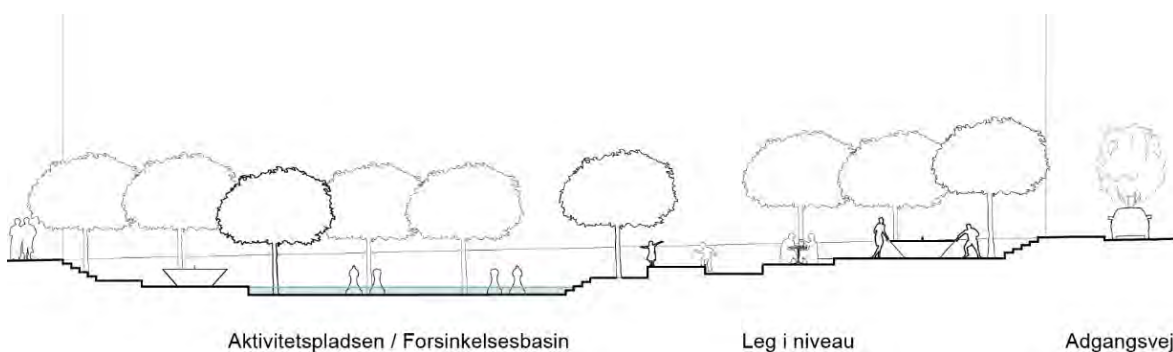
Referencefotos af pladser med træer plantet i grid, som danner et grønt løvtag over opholdsarealer, og øer, der dannes, når pladsen fyldes med vand.

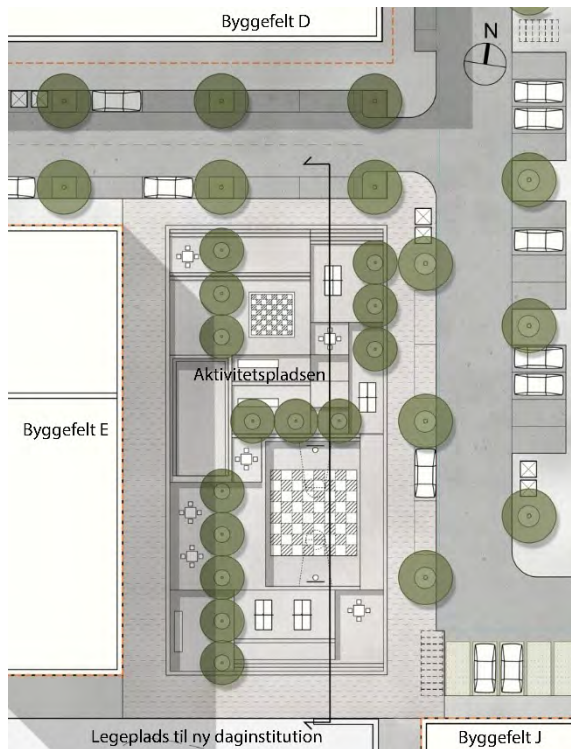
'Aktivitetspladsen'

Aktivitetspladsen ligger i områdets sydlige del - tæt på den nye legeplads og multi-bane ved Globus1. Der er stor mulighed for synergieffekt imellem disse aktivitets- og legepladser, og derfor skal Aktivitetspladsen udformes, så den er egnet til ophold og leg.

Pladsen underinddeles i felter i forskellige niveauer for at give mulighed for at tilbageholde vand samt for at skabe plads til mange forskellige aktiviteter samtidigt. Materialer og/eller underlag, som eks. faldgummi, skal være tilpasset de tiltænkte aktiviteter.

Pladsens beplantning og belysning skal understrege felternes forskelligheder lokalt, men tilsammen skal de fremstå som en helhed. Beplantningen kan være karakterfulde blomstrende træer og bestå af både løv- og nåletræer.





Principssnit og planudsnit, som viser forslag til indretning af Aktivitetspladsen.



Referencefotos af pladser med underinddelinger i niveauer og varierende beplantning.

Grønt areal langs Åby Ringvej

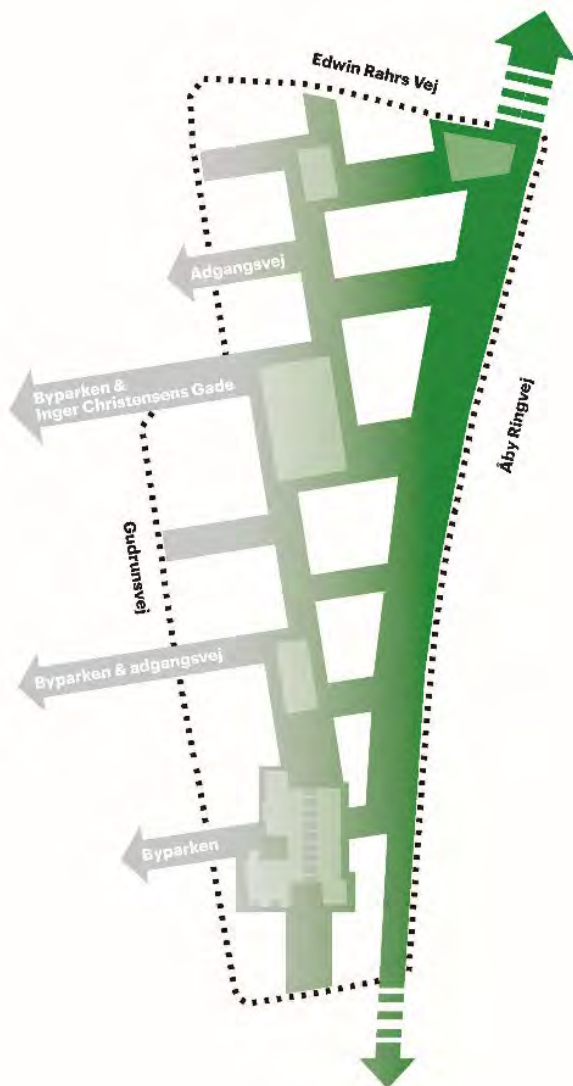
Som et gennemgående træk i lokalplanområdet arbejdes der med en grøn identitet fra Åby Ringvej, som forgrener sig ind i området mod Gudrunsvej via parkeringsgaderne. Den grønne identitet kommer både til udtryk i form af belægning, beplantning og begrønning af facader.

Langs Åby Ringvej etableres et sammenhængende grønt areal som – med en særlig landskabelig og terrænmæssig bearbejdning – skaber en langsgående grøn zone. Fra den eksisterende cykelsti langs vejen hæves den grønne mellemzone, så terrænet får en let skråning for at afskærme for indblik fra Åby Ringvej til parkeringsarealerne. I det skrånende areal plantes store allé-træer, som vil give Åby Ringvej en boulevardvirkning og markere vejens forløb. I dag står der i vejskel en række eksisterende træer langs Åby Ringvej. Disse træer bevares og suppleres enkelte

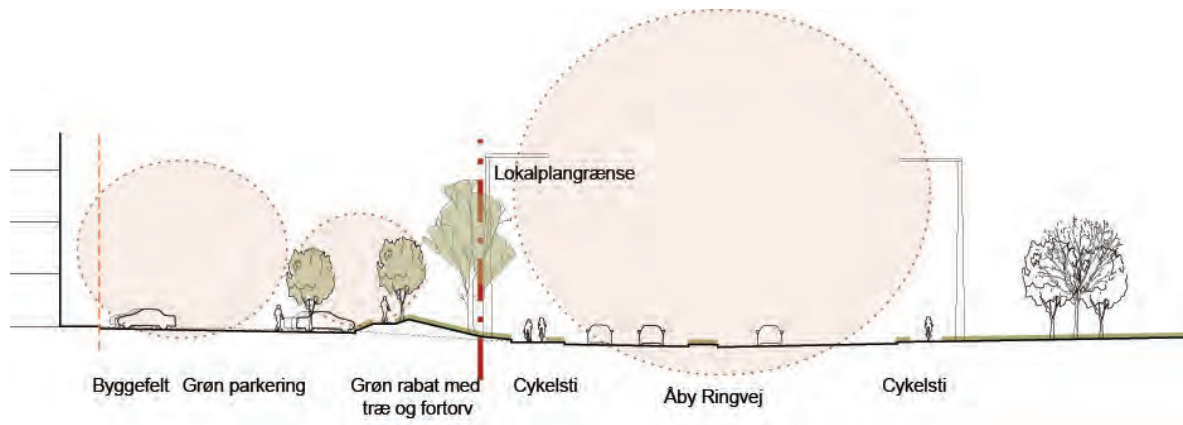
steder, hvor de er skadet/mangler. Desuden fastholdes de eksisterende lysmaster. Ny træer må ikke plantes tættere på lysmasterne end 6 m.

På vestsiden af den grønne mellemzone etableres et nyt fortov, som er let nedsænket, så der herved opnås en let skærmende effekt ud mod Åby Ringvej, som sikrer en behagelig fodgænger-færdsel.

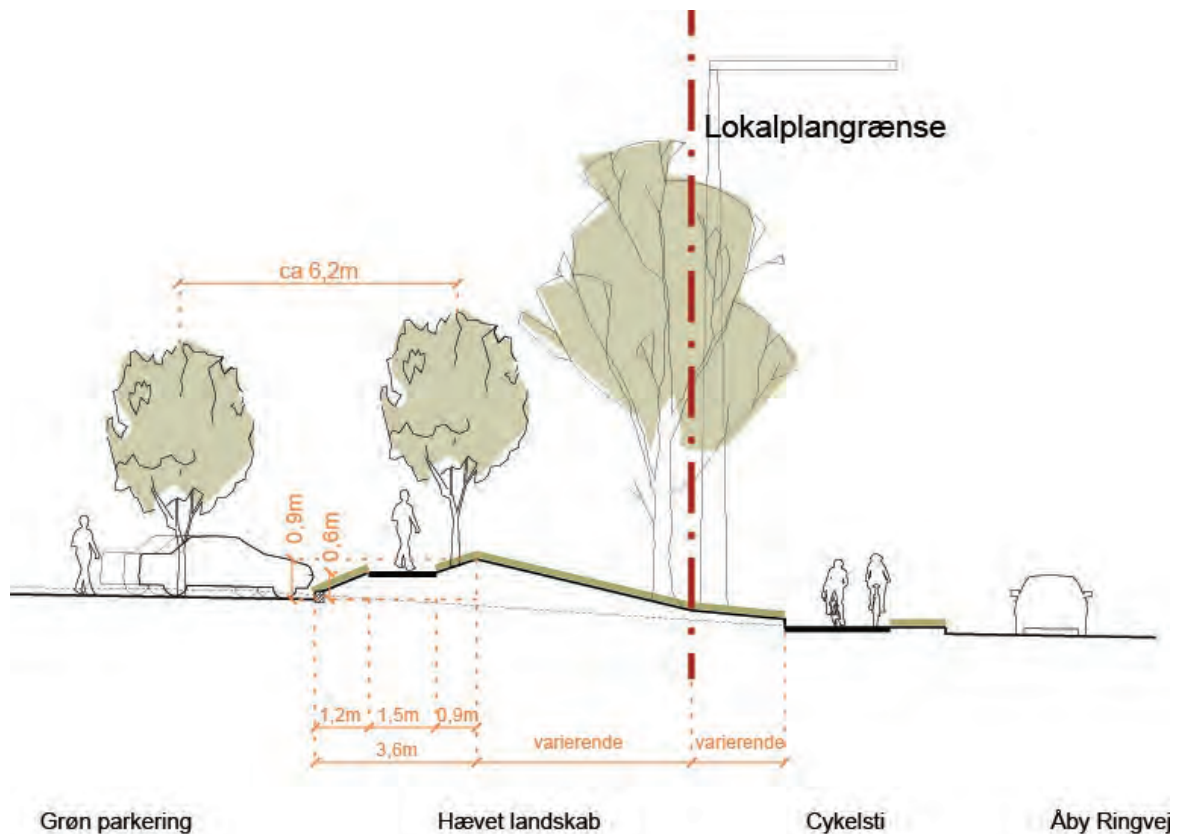
Det grønne areal langs Åby Ringvej skal tilplantes med hjemmehørende grøftekantsplanter, og sammen med de grønne parkeringspladser med græsarmering langs vejen, sikres det, at lokalplanområdet får et sammenhængende og grønt udseende set fra Åby Ringvej, som vil være smukt at se på og rart at færdes i til fods.



Principdiagram, som viser områdets grønne kant ud mod Åby Ringvej, som forgrener sig med grønne områder ind i lokalplanområdet. Mod vest er der en række forbindelser orienteret mod Gellerup, herunder Byparken. Desuden er områdets fire pladser samt Globus1 vist som særlige punkter i området.



Principssnit, som viser et snit igennem den grønne parkeringsgade langs Åby Ringvej. Med cirklerne er vist de forskellige typer af rum, som dannes; til venstre et 'trafikrum' langs byggefeltene med parkeringspladser, i midten et mere intimt rum med et nedsænket fortov og til højre Åby Ringvejs store 'trafikrum', som markeres af de nye boulevardtræer.



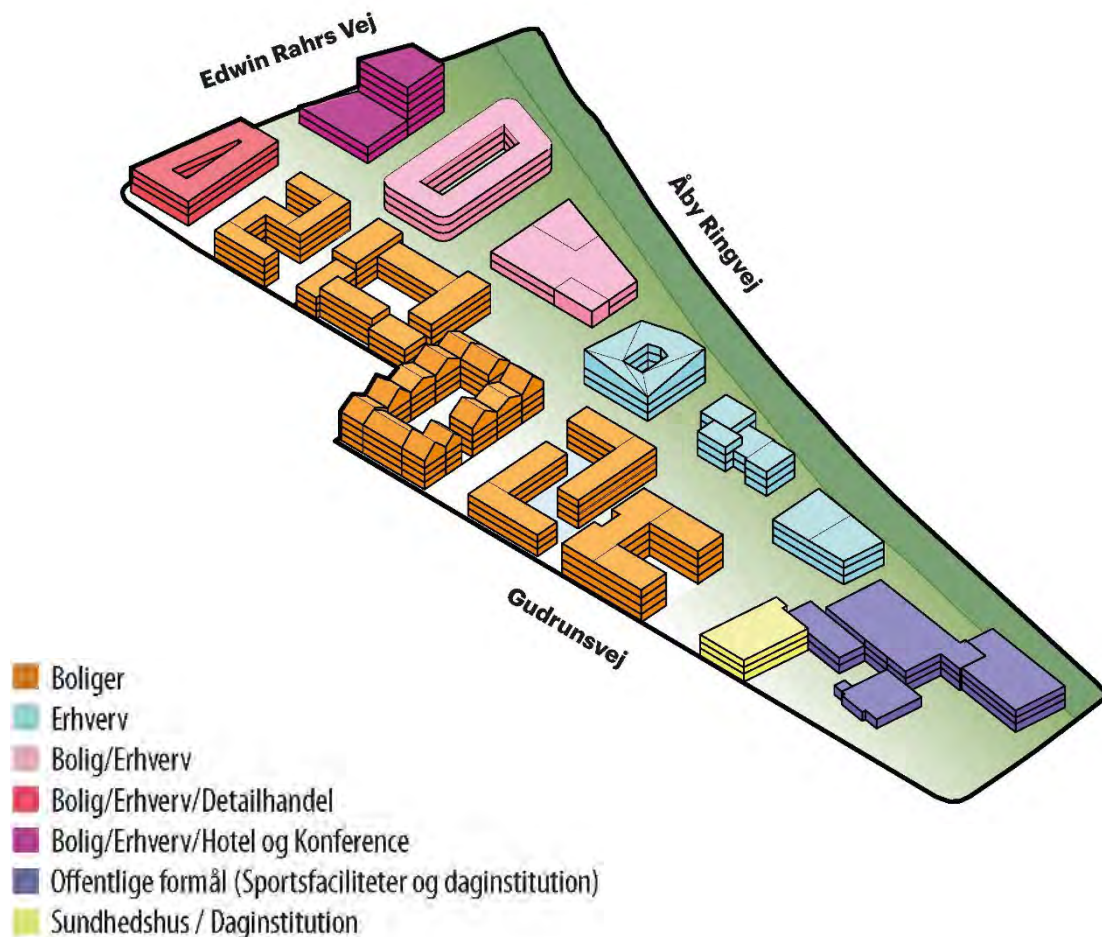
Zoom af principsnittet med forslag til bearbejdning af det grønne areal ud mod Åby Ringvej med et hævet fortov og en landskabelig bearbejdning af rabatten, som sikrer, at hele området får et grønt præg.



Vejledende illustrationsplan (ikke målfast). En målfast version ses på Kortbilag 2.

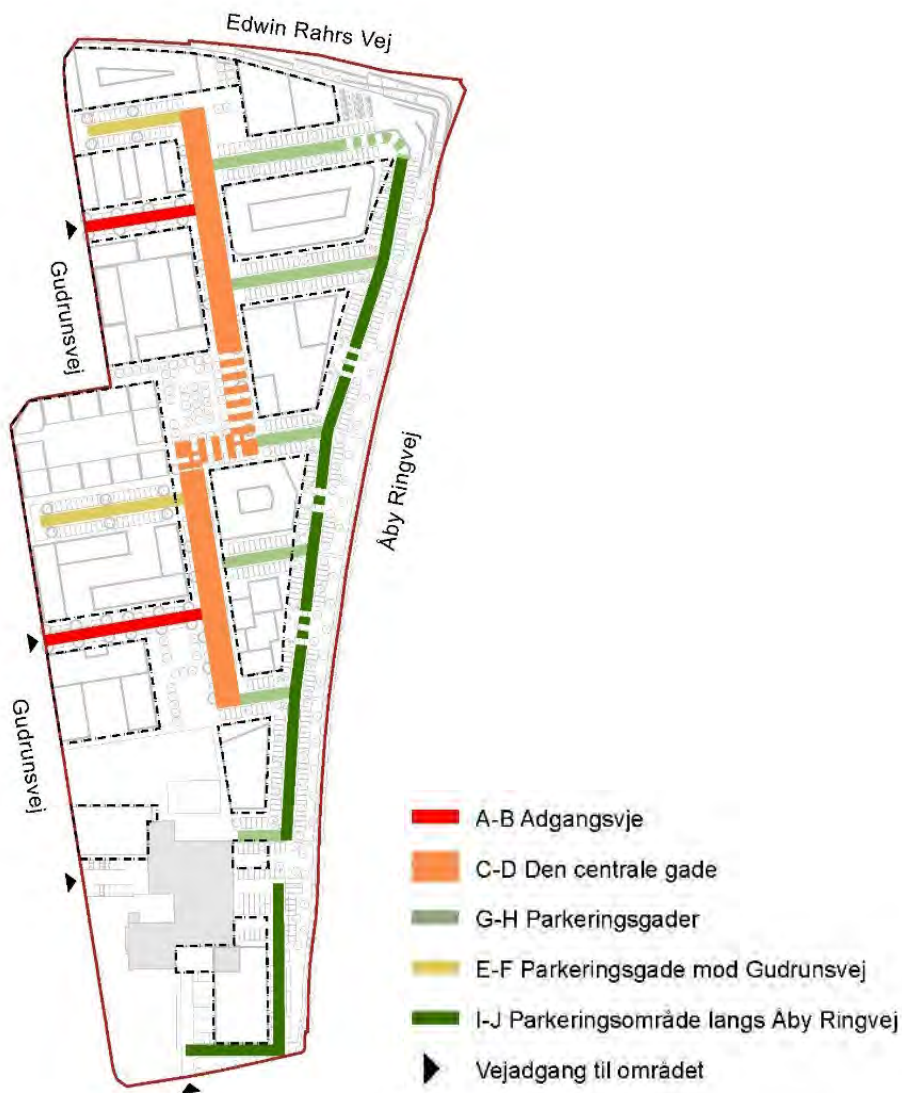
Lokalplanområdets opdeling er baseret på princippet om 'byliv før byrum før bygninger' fra Kommuneplan 2017, hvor målet er at skabe gode rammer for bylivet. Derfor er der lagt vægt på, at pladser får placeringer og udformninger, som indbyder til ophold og danner gode og velafgrænsede byrum. Pladserne er dernæst forbundet af et rigt forgrenet net af veje og stier, så tilgængeligheden til og synligheden af pladserne fra hele området er størst mulig. Disponeringen med pladser samt veje og stier har på denne måde dannet grundlag for byggefelternes omfang og placeringer.

Af hensyn til vejstøjen fra Åby Ringvej vil bebyggelser inden for de byggefeltet, som er beliggende nærmest Åby Ringvej, hovedsageligt blive anvendt til erhverv, så de vil virke som støjskærm mod boligerne, som hovedsageligt vil blive etableret inden for de byggefeltet, som er orienteret ud mod Gudrunsvej. Desuden er der i nogle af byggefeltetne lagt op til blandede anvendelser med boliger, erhverv, hotel, konference og detailhandel til lokalområdets daglige forsyning med boliger og/eller erhverv ovenpå.



Veje, stier og parkeringsarealer

Lokalplanområdet får vejadgang fra Gudrunsvej, hvorfra den interne vejstruktur forgrener sig i adgangsveje, en central gade og forskellige typer af parkeringsgader.



Diagram, som viser områdets adgange og overordnede vejstruktur. I den sydlige ende er der adgang til p-plads ved daginstitution/sundhedshus og eksisterende adgang fra syd til p-plads ved idrætshal.

Området til blandet bolig og erhverv (delområde I og II, som anført på Kortbilag 1) får i alt to adgangsveje fra Gudrunsvej (Veje A – B, som anført på Kortbilag 1). Adgangsvejene skal indrettes med bl.a. fortove mod bebyggelserne, parallelparkeringspladser og vejtræer.

Området til offentlige formål i den sydlige del af lokalplanområdet (delområde III) får desuden to overkørsler, som giver adgang til interne p-arealer.

Adgangsvejene A – B forbinder til den centrale gade (Vej C – D). Den centrale gade udstyres ligeledes med fortove mod bebyggelserne, parallelparkeringspladser i den vestlige side af vejen og vinkelrette parkeringspladser i den østlige side af vejen.

Den centrale gade 'knækker' midt i området, hvor den grænser op til Torvet. Ud for Torvet skal den centrale gade indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger, f.eks. i form af skift i belægningen.

Fra den centrale gade er der forbindelse til parkeringsgaderne mod Gudrunsvej (Veje E – F) og parkeringsgaderne mod Åby Ringvej (Veje G – H), som forbinder videre til den grønne parkeringsgade langs Åby Ringvej (Vej I – J). I alle parkeringsgaderne bliver der plantet træer og buske til visuelt at opbryde parkeringsarealerne og for at sikre et grønt og sammenhængende præg.

Den grønne parkeringsgade langs Åby Ringvej får ligeledes en grøn karakter, hvor vejen og parkeringspladserne i stort omfang udføres med græsarmeringssten i beton med et langsgående stribet mønster.



Referencefotos, som viser eksempler på grønne belægninger i beton med et langsgående stribet mønster til parkeringspladser og vejarealer.

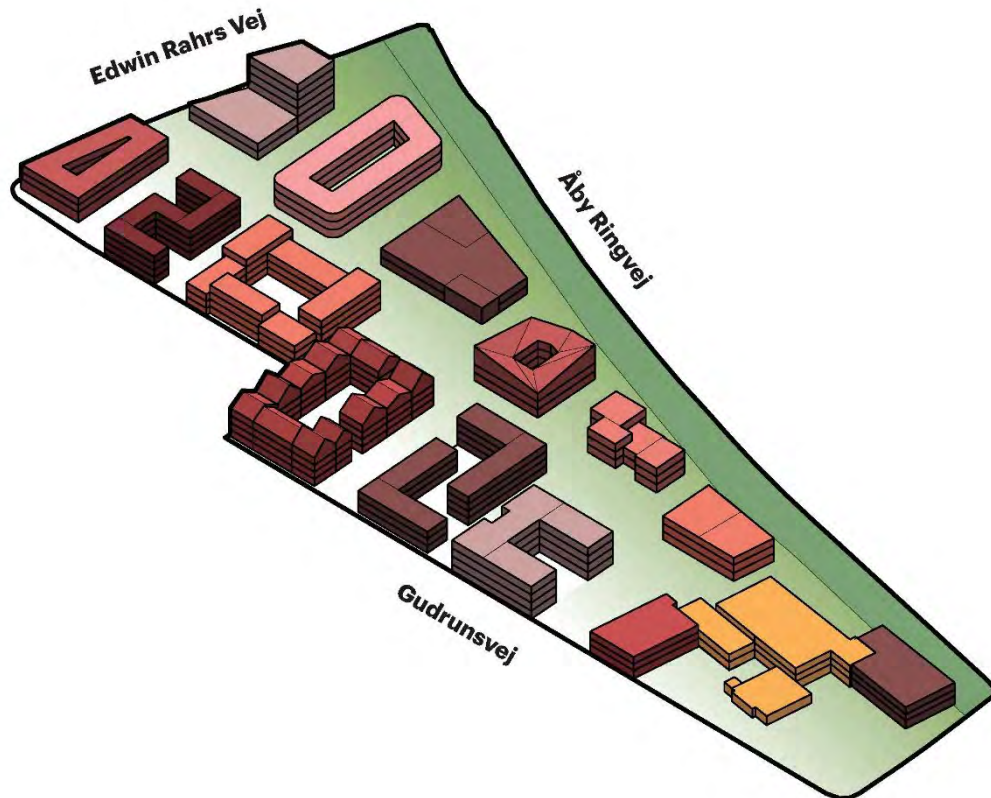
Lokalplanområdet er indrettet med et rigt forgrenet stinet, som binder lokalplanområdet sammen både i nord-syd- og øst-vestgående retninger. På denne måde sikres der gode forhold for fodgængere og cyklister til og igennem området. Langs Åby Ringvej etableres en stiforbindelse hele vejen fra Edwin Rahrs Vej til den øst-vestgående del af Gudrunsvej. Ved Ankomstpladsen ledes fodgængere og cyklister naturligt ind i området, herunder til den centrale gade og Torvet. Fra den centrale gade og Torvet er der forbindelser og direkte kig til Byparken og Inger Christensens Gade, så området kobles sammen med resten af Gellerupparken. Desuden er der fra den centrale gade en direkte stiforbindelse til Globus1 i den sydlige del af lokalplanområdet.

Bebyggelsens udseende

Boligarkitektur

Lokalplanen giver mulighed for, at boligbebyggelserne, som primært vil blive etableret ud mod Gudrunsvej, kan få meget forskelligartede bygningsvolumener, bl.a. i kraft af de forskellige tagformer, herunder sadeltage, flade tage og tage med ensidig taghældning. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse inden for bolig-byggefelterne B og den nordlige del af byggefelt D skal udføres med sadeltag eller ensidet taghældning med hældning på minimum 30 grader. På denne måde sikres det, at ikke alle bebyggelser inden for lokalplanområdet må udføres som flade tage.

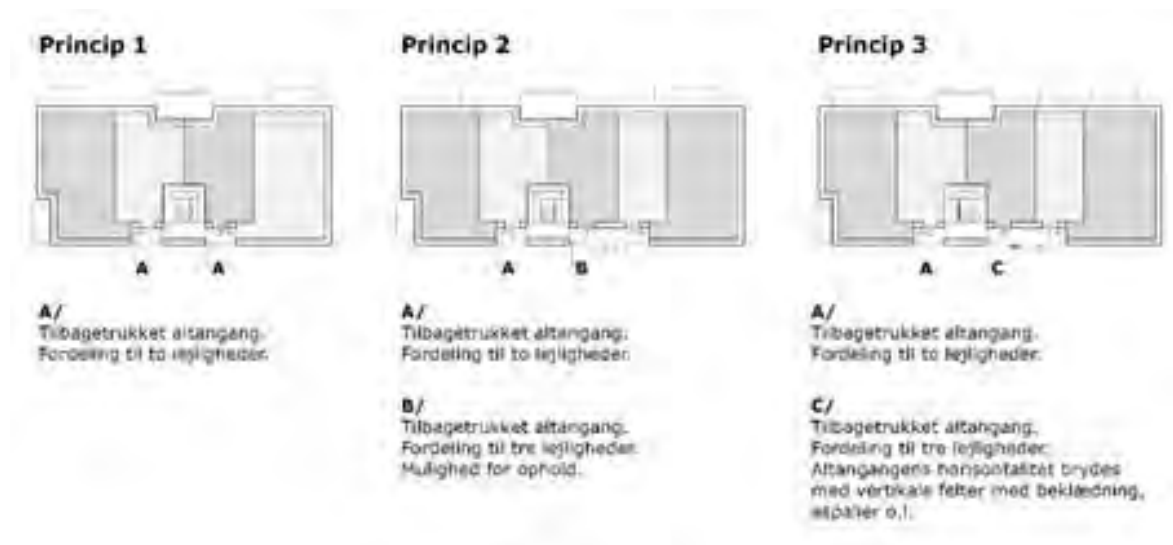
Boligbebyggelsen skal primært udføres i tegl i varme farver i brune, gule og røde nuancer, og facaderne vil blive detaljeret med forskellige nuancer, teksturer og forskelligartet brug af tegl. En mindre del af facaden kan bestå af andre materialer end tegl. Der kan arbejdes med både vertikal og horisontal facadeinddeling for at skabe et varieret bybillede.



Bebyggelse skal hovedsageligt udføres i tegl i varme farver i brune, gule og røde nuancer.

Facadernes arkitektur skal skabe variation, identitet og menneskelig skala, og indgangssituationer og kantzoner skal bearbejdes, så de er tryghedsskabende. Dette sker bl.a. ved at fastlægge principper for placering af indgange. Konkret fastlægger lokalplanen, at indgangsdøre til boligopgange med facade orienteret mod Gudrunsvej og Edwin Rahrs Vej skal placeres ud mod vejene, så der kommer et naturligt liv og så disse facader ikke bliver 'bagsider' ud mod det eksisterende Gellerup.

Der må etableres adgang til de enkelte boliger fra en udvendig adgangsvej (altangang). Udvendige adgangsveje må ikke placeres ud mod de offentlige og interne veje. Selve trappeopgangen skal være integreret i bygningen, men der må fra trappen etableres en udvendig adgang til maksimalt 3 boliger pr. gangafsnit. Samtidig skal gangene placeres i tilbagetrækninger/nicher i bygningen, og gangens yderside skal ligge bag eller følge den primære facadeflugt, som vist i princippet på nedenstående illustrationer:



Principper for udvendige adgangsveje til boligerne.

Hvis de udvendige adgangsveje suppleres med arealer til udendørs ophold, må disse ligge uden for den primære facadeflugt.



Eksempel på udvendige adgangsveje i bebyggelsen 'Bryggerhaven', Ceresbyen, som vist i princip 3, med adgang til hhv. 2 og 3 lejligheder, hvor adgangsvejene fremstår som regulære altaner og ikke som gange. (Kilde: A. Enggaard)



Reference: Materiale, farve og kanter



Reference: Materiale, farve og indgange



Reference: Materiale, farve og integration af altaner



Reference: Materiale, farve og integration af altaner



Reference: Eksempel på detaljering af murværk



Reference: Eksempel på særlige vinduer



Reference: Eksempler på murværk med én type teglsten, hvor hhv. forbandt og mørtelfarve varieres

Erhvervsarkitektur

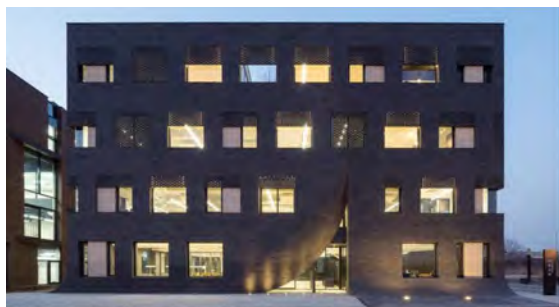
Inden for byggefeltene til erhverv, som primært vil blive placeret ud mod Åby Ringvej, sikrer lokalplanen, at der kan etableres forskelligartede bygningsvolumener efter ønske og behov. Tagformer på erhvervsarkitektur kan være flade tage eller tage med skrå taghældning.

Ligesom boligbebyggelsen skal erhvervsbygningerne primært opføres i tegl i varme farver i brune, gule og røde nuancer, og facaderne vil blive detaljeret med forskellige nuancer, teksturer og forskelligartet brug af tegl. En del af facaden kan bestå af andre materialer end tegl. Facadernes arkitektur skal afspejle, at der er tale om erhverv, som er integreret i den blandede bydel, hvor de primære indgangspartier er vendt mod bykvarterets interne pladser.

For at understøtte byliv i området, herunder for at sikre et naturligt liv på pladserne og den centrale gade, fastlægger lokalplanen, at hovedindgange til erhvervsbygninger inden for byggefeltene A, B og F – I, som anført på Kortbilag 1, skal placeres ud mod én af pladserne eller ud mod den centrale gade.

Erhvervsbygningerne vil skille sig ud i kraft af større, lukkede flader, mens der omkring indgangsarealerne kan anvendes andre materialer eller en yderligere detaljering af bebyggelsens primære materiale.

Facaderne må begrønnes for at understrege områdets grønne identitet med den grønne kant ud mod Åby Ringvej og de grønne parkeringsgader.



Reference: Materialitet, enkelhed med fokus på detalje



Reference: Materialitet og skala



Reference: Sammenhæng fra byggefelt til byggefelt



Reference: Materialitet, farve og åbenhed



Reference: Integration med omgivelser



Reference: Materialitet og indgangsparti



Reference: Begrønning af facade

Offentlige formål – arkitektur

Ny bebyggelse til sundhedshus og daginstitution skal primært opføres i tegl i varme farver i brune, gule og røde nuancer, ligesom det gælder for bolig- og erhvervsbebyggelserne. En del af facaden kan bestå af andre materialer end tegl.

Ny bebyggelse til idrætshal kan evt. hæves op på søjler, dels for at give mulighed for parkering nedenunder, og dels for at markere hjørnet af Gudrunsvej og Åby Ringvej, som ét af de vigtige nye koblingspunkter imellem Gellerup og den omkringliggende by. Idrætshallen skal udføres med store vinduespartier i delvist transparente/semitransparente materialer eller lignende, som synliggør idrætsaktiviteterne, som virker inviterende og som viser, at der er liv bag facaden. Som facademateriale skal der anvendes et andet materiale end tegl, så idrætshallen skiller sig ud fra omgivelserne og markerer sig som et fælles samlingssted.



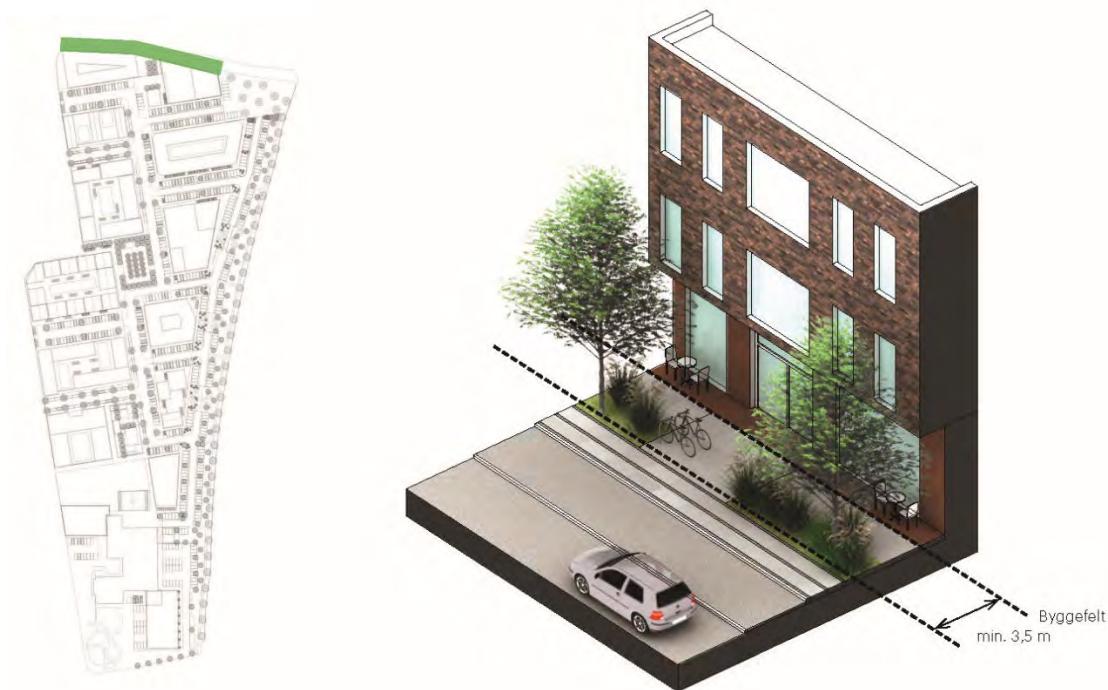
Referencefotos af idrætshaller i transparente/semitransparente materialer, som fremstår oplyste, når det er mørkt. Øverst ses dag- og natfotos af Sportcentrum De Paperclip, Utrecht Holland og nederst Prismen på Holmbladsgade på Amager.

Kantzoner

I lokalplanen er der arbejdet aktivt med at skabe attraktive kantzoner mod bebyggelserne. Kantzoner omfatter dele af byggefeltene, som er orienteret mod veje og pladser, som ikke bebygges. Ud mod de forskellige typer af gaderum skal kantzonerne bearbejdes forskelligt for at understrege de særlige gaderum og pladser, de hver især henvender sig ud mod. Dermed forstærkes de enkelte byrums karakterer.

Kantzone mod Edwin Rahrs Vej

Ud mod Edwin Rahrs Vej skal bebyggelse opføres i byggefelternes afgrænsninger ud mod vejen. Der udlægges areal til en bred kantzone på 4 m nord for byggefeltene, som primært får en offentlig karakter. Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, grønne bede og lignende. 3,5 m fra byggefeltets nordlige afgrænsning skal der etableres en træække langs det eksisterende fortov. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facadestrækning.



Oversigtskort og kantzonedigram.



Referencefotos af kantzoner med dagligvarebutik i stueetagen.

Kantzone mod Gudrunsvej

For at sikre, at Gudrunsvej får et stramt gadeprofil, skal bebyggelse hovedsageligt opføres i skel ud mod vejen. Facaden må trækkes maksimalt 1 m tilbage fra byggefeltets vestlige afgrænsninger, så der dannes en smal kantzone, som primært får en offentlig/semi-privat karakter. Undtaget herfra er dog bebyggelse inden for byggefelt A, som må trækkes længere tilbage, så der kan dannes en forplads foran bebyggelsen. Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, siddemuligheder til kortere ophold, grønne bede og lignende. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 25 % af en facadestrækning.



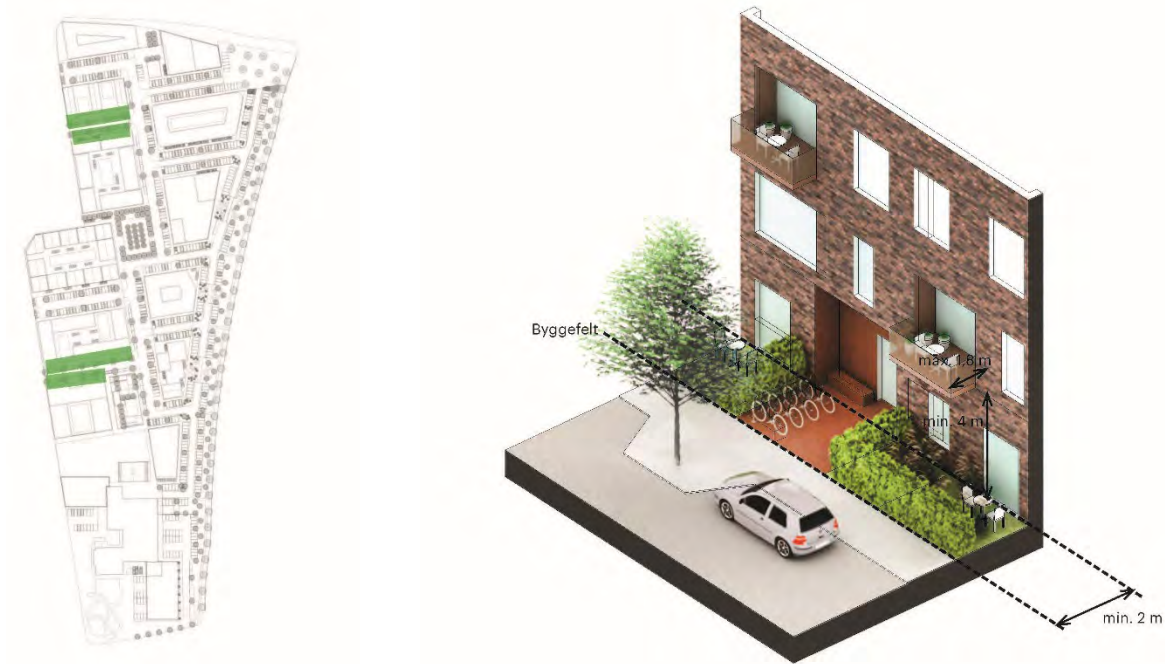
Oversigtskort og kantzonediagram.



Referencefotos af smalle kantzoner indrettet til indgange og kortere ophold.

Kantzone mod adgangsveje (Veje A – B)

Ud mod adgangsvejene skal minimum 50 % af bebyggelsen trækkes minimum 2 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger ud mod disse veje, så der dannes brede kantzoner, som primært får en privat/semiprivat karakter. Undtaget herfra er dog kantzonen langs byggefelt E, hvor der ikke er krav om tilbagetrækning fra byggefeltets nordlige afgrænsning. Kantzoner må anvendes til indgangspartier, fælles og/eller private forhaver, cykelparkering, grønne bede og lignende. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 25 % af en facadestrækning.



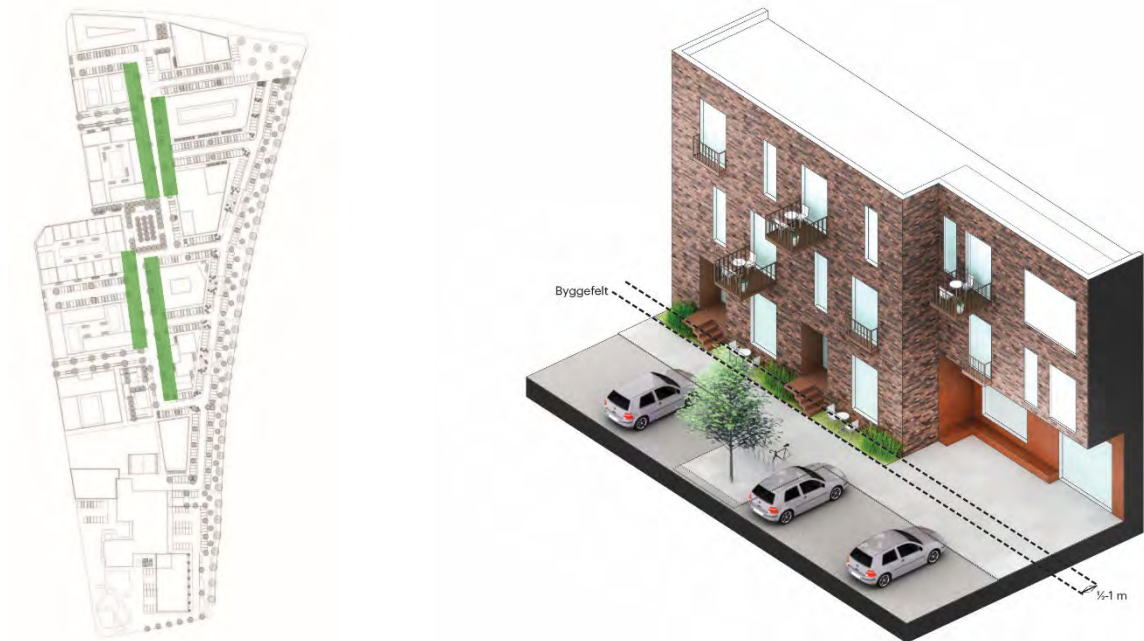
Oversigtskort og kantzonedigram.



Referencefotos af brede kantzoner med fælles og/eller private forhaver.

Kantzone mod den centrale gade (Vej C – D)

Ud mod den centrale gade ønskes et markeret og stramt gadeprofil, og derfor må bebyggelse trækkes maksimalt 1 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger ud mod denne gade, så der dannes en smal kantzone, som primært får en offentlig/se-miprivat karakter. Der tillades desuden yderligere tilbagetrækning ved etablering af indgangspartier og lignende. Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, siddemuligheder, grønne bede og lignende. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 25 % af en facadestrækning.



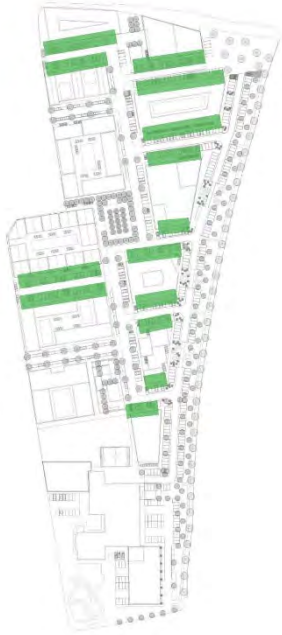
Oversigtskort og kantzonedigram.



Referencefotos af smalle kantzoner med opholdsmuligheder, cykelparkering og grønne bede.

Kantzone mod parkeringsgader mod Gudrunsvej (Veje E – F) og parkeringsgader mod Åby Ringvej (Veje G – H)

Ud mod parkeringsgaderne orienteret mod både Gudrunsvej og Åby Ringvej må bebyggelse trækkes maksimalt 2 m tilbage fra byggefeltets afgrænsninger ud mod disse veje, så der dannes kantzoner, som primært får en offentlig/semiprivat karakter. Ud for boliger skal minimum 50% af bebyggelsen trækkes 1-2 m tilbage fra byggefeltets afgrænsning. Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, grønne bede og lignende. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facadestrækning.



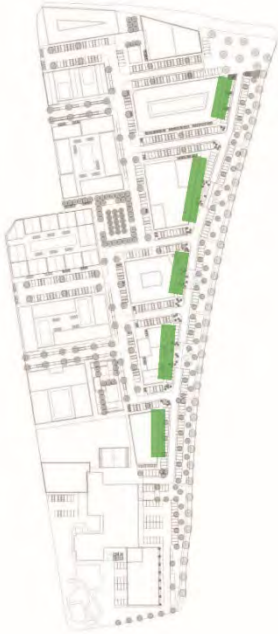
Oversigtskort og kantzonediagram.



Referencefotos af kantzoner med cykelparkering og grønne facader.

Kantzone mod den grønne parkeringsgade langs Åby Ringvej (Veje I – J)

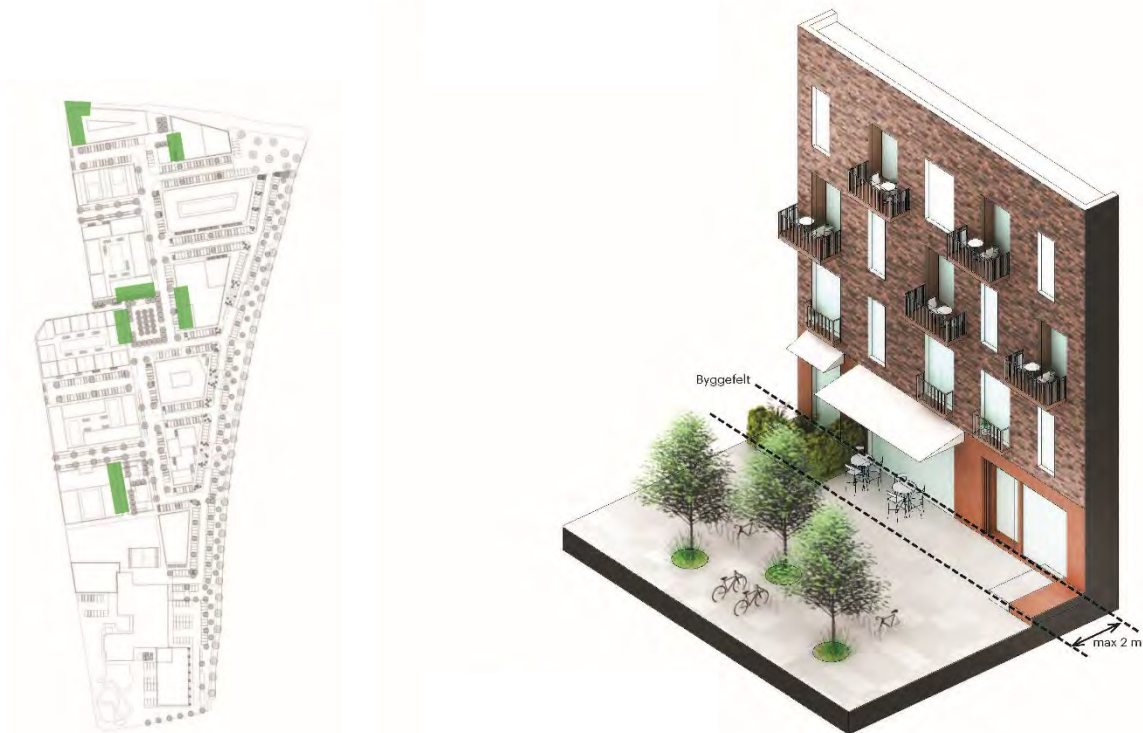
Bebyggelse langs Åby Ringvej må trækkes maksimalt 10 m tilbage fra byggefeltets østlige afgrænsning. Kantzonen må anvendes til cykelparkering, grønne bede og lignende. Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facadestrækning.



Referencefotos af bebyggelser med åbne stueetager orienteret mod grønne arealer.

Kantzone – aktive stueetager

Ved etablering af butikker, caféer, restauranter, kantiner og forskellige fællesfunktioner, så som festsal, fælleskøkken, vaskeri eller lignende, skal stueetagerne etableres som aktive stueetager, hvor der er visuel og/eller funktionel sammenhæng med byrummet. Aktive stueetager skal etableres i byggefelternes afgrænsninger mod pladser og den centrale gade. En del af fortovet inden for vejudlæggene samt en del af pladserne kan evt. indrettes til f.eks. udeservering eller lignende i forbindelse med den udadvendte funktion i stueetagen. Hvis der etableres butikker, caféer, restauranter o. lign. inden for de øvrige byggefelter, skal facader i stueetagen ligeledes udføres som aktive stueetager.



Oversigtskort og kantzonedigram.



Referencefotos af aktive stueetager, som er orienteret ud mod pladser.

Klima- og miljøforhold

Håndtering af regnvand vil ske delvist i synlige og ikke synlige anlæg, der tilsammen skal sikre, at der sker en forsinkelse af regnvandet inden udledning til regnvandsbassin uden for lokalplanområdet.

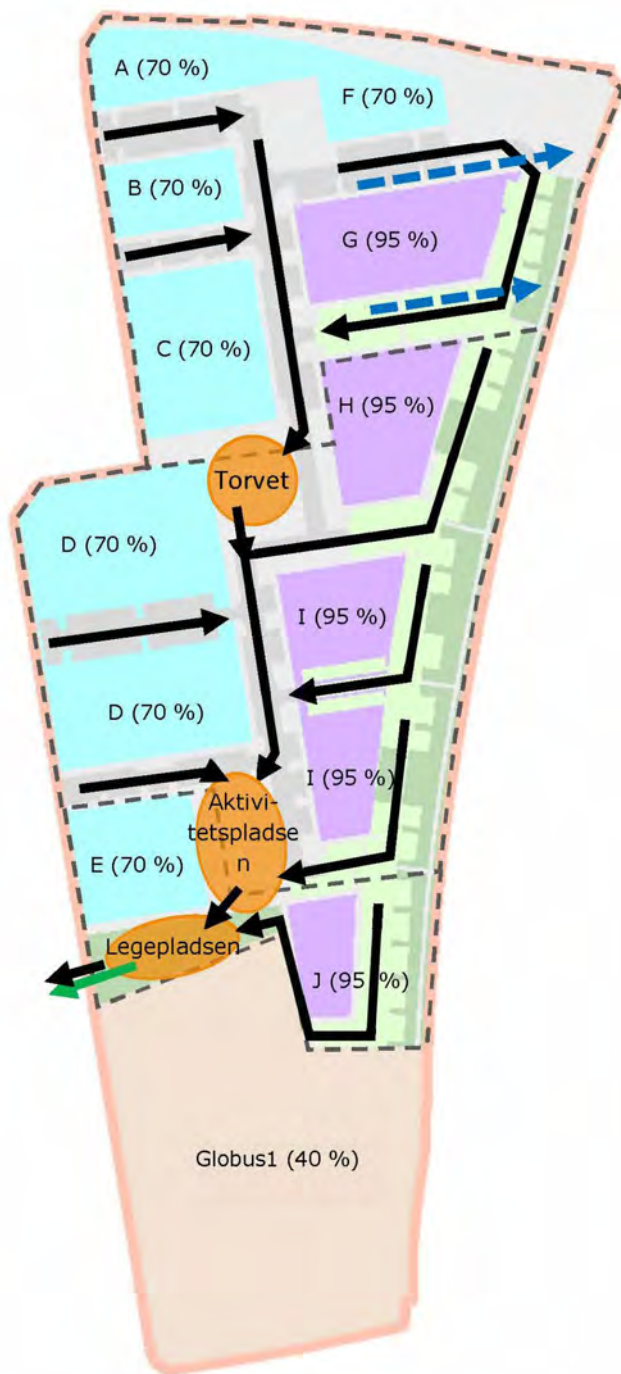
For Helheden, delområde I og II, som anført på Kortbilag 1, ledes regnvand fra tage, veje og parkeringsarealer i rør eller render til de tre pladser, der er udformet både som rekreative opholdsarealer, der er indpasset i den bymæssige kontekst, og som forsinkelsesbassiner til regnvand. Dermed vil regnvandet være med til synligt at om-danne pladserne, så de under regnskyl får et andet udtryk og en anden funktion. Under regn vil vandstrømmene mellem pladserne være serieforbundne, så der sik-res nødvendig tilbageholdelse af regnvandet.

Udover forsinkelse på selve pladserne, vil der også ske forsinkelse i underjordiske forsinkelsesbassiner under pladserne. Disse bassiner håndterer hverdagshændel-serne.

Løsninger til håndtering af regnvand på terræn indarbejdes i en landskabelig bear-bejdning af området, og natur- og vandelementer, så som render og bassiner, an-vendes til at skabe attraktive og varierede opholdsarealer.

For Globus1, delområde III, som anført på Kortbilag 1, ledes regnvand fra tage, veje og parkeringspladser til forsynings afløbssystem, og hvis befæstelsesgraden overstiger 40 % etableres desuden forsinkelse internt på matriklen.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der nærmere beskriver rammerne for håndtering af overfladevand i lokalplanområdet. Regnvandshåndteringsplanen kan rekvireres ved Aarhus Vand.



Princip for håndtering af regnvand. Orange markering viser, hvor man kan håndtere overfladevand til serviceniveau samt skybrud ved forsinkelse. Serviceniveauvand håndteres i alle 3 orange markeringer samt underjordiske anlæg. Skybrudsvand håndteres på legepladsen. Grå stiplede markering viser oplande til de 3 bassiner.

For hvert byggefelt er der i parentes angivet befæstelsesgrad. F.eks.: A (70 %)

Sorte pile viser forventede strømningsveje for både serviceniveau- og ekstremregn. Bortset fra det nordøstligste hjørne, hvor strømningsvejen for ekstremregn er angivet med blå pil.

Grønne pile viser omtrentligt udledningspunkt til forsyningens afløbssystem.

Der er ikke anvist strømningsveje for Globus1-matriklen. Disse forventes at være uændrede ift. i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

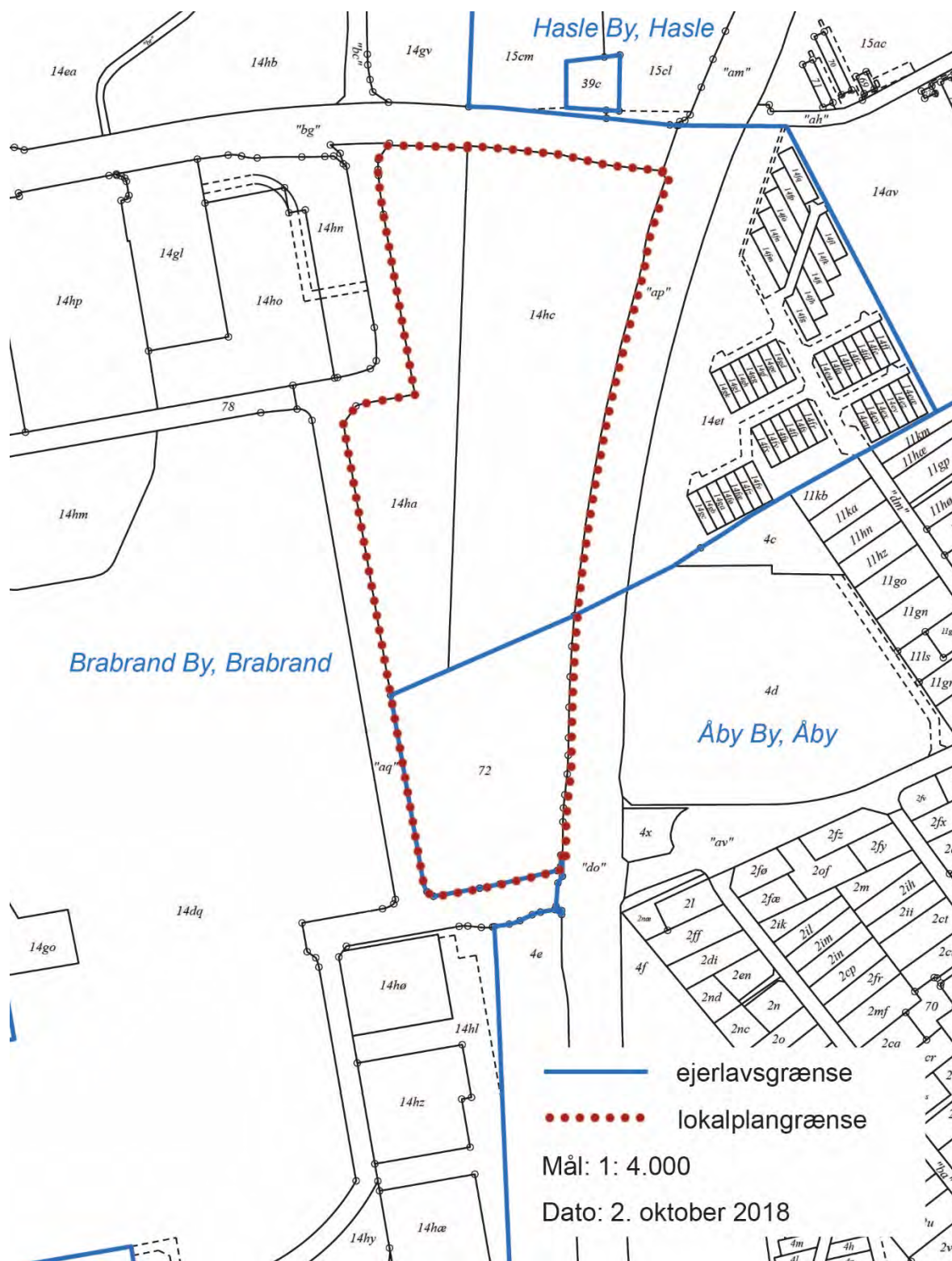
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet byområde og offentlige formål,
- at fastlægge bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,
- at der sikres arealer til vej- og stibetjening af området og forbindelser til naboområderne,
- at sikre arealudlæg og principper for beplantning, terrænbearbejdning og belægninger langs veje og parkeringsarealer,
- at der udlægges areal til fælles byrum (pladser) i området samt udendørs opholdsarealer i forbindelse med de enkelte bebyggelser, og at disse indrettes til ophold og leg,
- at der sikres arealer til anlæg til håndtering af regnvand.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 og omfatter, jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre: 14ha og 14hc, Brabrand By, Brabrand og 72, Åby By, Åby, Brabrand By, Brabrand samt alle parceller der efter den 2. oktober 2018, udstykkes i området. Se fodnote¹.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på Kortbilag 1.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



§ 3. Anvendelse

Delområde I

- 3.1 Delområde I udlægges til blandet byområde som etageboligbebyggelse og erhvervsbebyggelse i form af serviceerhverv og liberale erhverv, der ikke giver anledning til miljøpåvirkninger af omgivelserne (jf. § 3.5), hotel- og restaurationsbebyggelse, detailhandel i form af en enkeltstående dagligvarebutik (jf. § 3.2), friplejehjem samt tilhørende fællesfaciliteter, såsom parkeringspladser på terræn og parkering i kælder/konstruktion, vej-, færdsels- og opholdsarealer, samt anlæg til håndtering af regnvand.
- 3.2 For hvert byggefelt, som anført på Kortbilag 1, gælder følgende konkrete anvendelsesbestemmelser (se fodnote²):

Byggefelt	Anvendelse
Byggefelt A	Bolig- og erhvervsformål samt detailhandel. I stueetagen må der etableres én enkeltstående dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m ² (ekskl. personalefaciliteter). Personalefaciliteter omfatter personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personale- rum/pauserum, der kan etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m ² .
Byggefelt B	Bolig- og erhvervsformål
Byggefelt C	Boligformål
Byggefelt D	Boligformål
Byggefelt E	Boligformål og friplejehjem
Byggefelt F	Bolig-, erhvervs- og hotel- og restaurationsformål
Byggefelt G	Bolig- og erhvervsformål
Byggefelt H	Bolig- og erhvervsformål
Byggefelt I	Erhvervsformål
Byggefelt J	Erhvervsformål

I stueetagerne må der inden for alle byggefelter etableres erhverv i form af vaskeri, café, restaurant, mindre liberale erhverv, såsom revisorer, frisører og lignende serviceerhverv, som ikke giver anledning til miljøpåvirkning af omgivelserne.

- 3.3 Mindst 20 % af det maksimale etageareal inden for delområde I skal anvendes til boligformål, og mindst 30 % af det maksimale etageareal inden for delområde I skal anvendes til erhvervsformål.
- 3.4 Der må ikke etableres erhverv i etager over boliger.

² På grund af vejstøj skal der som hovedprincip placeres erhverv ud mod Åby Ringvej og boliger bagved.

3.5 Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

- Virksomheder på virksomhedslisten, der er indsat som bilag, under virksomhedsklasse 1-1.

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

Delområde II

3.6 Delområde II udlægges som vej-, færdsels- og fælles opholdsarealer, herunder pladser, samt grønne arealer.

Gennem området er der udlagt arealer til veje og stier, som vist på Kortbilag 1.

Der skal sikres offentlig adgang til stiforbindelserne og arealerne inden for delområdet i øvrigt.

Delområde III

3.7 Delområde III forbeholdes til offentlige formål i form af daginstitution, sundhedshus og idrætshal, samt tilhørende parkering og grønne arealer.

For hvert byggefelt, som anført på Kortbilag 1, gælder følgende konkrete anvendelsesbestemmelser:

Byggefelt	Anvendelse
Byggefelt K	Offentlige formål i form af daginstitution og sundhedshus med lægepraksis
Byggefelt L og M	Offentlige formål i form af idrætsfaciliteter (idrætshal, dansehal o.lign.)

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

3.8 Der skal inden for delområde I og II etableres fælles opholdsarealer for beboerne i lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal skal være opholds-egnet og udgøre mindst 15 % af arealet inden for delområderne I og II. Se fodnote³ og ⁴.

³ Det fremgår af kommuneplanen hvor stort det samlede areal til opholdsareal skal være. Det fælles opholdsareal - på 15 % af det samlede lokalplanområde – udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegne. Se i øvrigt § 10 om dette.

⁴ I henhold til kommuneplanen, må regnvandsbassiner på terræn ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer. Forsinkelsesbassiner inden for området etableres som tørre bassiner, og disse må medregnes i opgørelsen af opholdsarealer, idet de har en dobbeltanvendelse som både bassiner og opholdsarealer.

- 3.9 Der må i området etableres over- og underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.
- 3.10 Der må placeres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning.
- Bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal bygges ind i bygninger eller opføres inden for vejarealer i delområde II og III.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet følge opdelingen i delområder, som vist på Kortbilag 1.
- 4.2 Herudover må der ske udstykning af de på Kortbilag 1 viste byggefelter eller dele af disse. Udstykning kan inkludere hele eller dele af opholdsarealer, veje og parkeringsarealer.
- 4.3 Veje og pladser må udstykkes selvstændigt.

§ 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Gudrunsvej fire steder, som vist med særlig pile-signatur på Kortbilag 1. Der må ikke etableres overkørsler fra Åby Ringvej eller Edwin Rahrs Vej, og der må ikke etableres overkørsler fra Gudrunsvej ud over de fire anførte.

Der kan anlægges stitilslutninger til Gudrunsvej fra sti a-b ved byggefelt C, fra sti a-b ved byggefelt E og fra vejene E-F.

- 5.2 Vejadgang til de enkelte byggefelter inden for delområde I skal ske via vejstruktur i delområde II.

Gående adgang til byggefelterne kan desuden ske fra Gudrunsvej og Edwin Rahrs Vej.

- 5.3 Der skal udlægges areal til parkerings- og manøvrearealer inden for delområde III, som vist på Kortbilag 1.

Udlæg af veje, stier, parkeringsgader

- 5.4 På Kortbilag 1 er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Veje A – B (adgangsveje).....	15 m brede
Vej C – D (den centrale gade).....	18 m bred
Veje E – F (parkeringsgade mod Gudrunsvej)	21 m brede
Veje G – H (parkeringsgader mod Åby Ringvej)	21 m brede

Veje I – J (grønt parkeringsområde langs Åby Ringvej)	varierende bredde
Stier a – b	Se fodnote ⁵ .
Sti c – d	3,0 m brede anlægs-
bredde 1,5 m bred	

Der må fra parkeringsgade I – J etableres enkelte stiadgange til den eksisterende cykelsti langs Åby Ringvej.

Se fodnote⁶.

- 5.5 Veje A – B (adgangsveje) skal anlægges med fortove, parallelparkeringspladser, beplantning, affaldshåndtering og kørebane, i princippet som vist på Kortbilag 5a.

Kørebane og parkeringspladser skal etableres som asfalt eller lignende fast belægning.

- 5.6 Vej C – D (den centrale gade) skal anlægges med fortove, parallel- og vinkelrette parkeringspladser, beplantning, affaldshåndtering og kørebane, i princippet som vist på Kortbilag 5b.

Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på vej C – D, som minimum omkring Torvet, som vist på Kortbilag 1.

Kørebane og parkeringspladser skal etableres som asfalt eller lignende fast belægning.

- 5.7 Vej E – F (parkeringsgade mod Gudrunsvej) skal anlægges med fortove, vinkelrette parkeringspladser, beplantning og kørebane, i princippet som vist på Kortbilag 5c.

Kørebane og parkeringspladser skal etableres som asfalt eller lignende fast belægning.

- 5.8 Veje G – H (parkeringsgader mod Åby Ringvej) skal anlægges med fortove, vinkelrette parkeringspladser, beplantning og kørebane, som vist på Kortbilag 5d.

Kørebane skal etableres som asfalt eller lignende fast belægning og parkeringspladser skal etableres som græsarmering i et langsgående stribet mønster, i princippet som vist på referencefotos side 19.

⁵ Langs Åby Ringvej er der tinglyst en byggelinje beliggende 10-12 m fra vejskel. En del af parkeringspladserne langs Åby Ringvej vil blive etableret på et areal, som er omfattet af byggelinjen. Der vil blive givet dispensation fra byggelinjen til parkeringspladserne på fjernelsesvilkår.

⁶ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

Undtaget herfra er dog den nordligste vej G – H (imellem byggefelt F og G), som må etableres uden græsarmering.

- 5.9 Vej I – J (grønt parkeringsområde langs Åby Ringvej) skal anlægges med et grønt areal, vinkelrette parkeringspladser, beplantning og kørebane, som vist på Kortbilag 5e.

Parkeringsgaden skal anlægges, så der er gennemkørselsmulighed mellem punkt I og J, men med passager ud for byggefelt H og I, hvor gennemkørslen er indsnævret til ét spor, som vist i princippet på Kortbilag 2.

Parkeringspladser skal og kørebane kan (helt eller delvist) etableres som græsarmering i et langsgående stribet mønster, i princippet som vist på referencefotos side 19.

- 5.10 På blinde veje med en længde på mere end 50 m fra nærmeste vendemulighed skal der etableres en vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).
- 5.11 Varelevering til dagligvarebutik inden for byggefelt A skal ske i den østlige del af byggefelt A.
- 5.12 Stier skal etableres med en fast belægning, så som asfalt, belægningssten, stenmel.
- 5.13 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 5.14 Der skal etableres anlæg til renovation inden for vejudlæggene, principielt som vist på Kortbilag 2, dog under hensyn til oversigtsforhold ved vejkryds.

Bilparkering

- 5.15 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav (se fodnote⁷):

Etageboliger (større end 60 m ²) (se fodnote ⁸)..	max. ½ p-plads pr. bolig
Boliger mindre end 60 m ²	max. ¼ p-plads pr. bolig
Plejeboliger	min. 1 p-plads pr. 8 normerede pladser
Kontor/liberale erhverv	min. 1 p-plads pr. 50 m ²
Dagligvarebutik.....	min. 1 p-plads pr. 25 m ²
Restaurant/café.....	min. 1 p-plads pr. 50 m ²
Sundhedshus	min. 10 p-pladser
Idrætshal	min. 10 p-pladser
Daginstitution	min. 1 p-plads pr. 5 normerede pladser

⁷ Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i bruttoetageareal (ekskl. fælles adgangsarealer og udenomsarealer) for den enkelte bolig og for bruttoarealet af bebyggelsen til de øvrige anvendelser.

⁸ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel i henhold til byggeloven.

Ved opførelse af både sundhedshus og daginstitution kan der indregnes dobbeltudnyttelse, så det samlede p-krav for disse bebyggelser vil være maksimalt 20 p-pladser.

I opgørelsen af parkeringskravet må der indregnes reduktion for dobbeltudnyttelse mellem kontor og boliger. Se fodnote⁹.

- 5.16 Der må inden for delområde I og II etableres maksimalt 493 bilparkeringspladser på terræn. Heraf må der til byggefeltene A – I etableres maksimalt 452 bilparkeringspladser på terræn inden for delområde I og II, og til byggefelt J maksimalt 41 bilparkeringspladser på terræn inden for delområde I og II.

Der skal ved fuld udnyttelse af byggemulighederne inden for delområde III etableres minimum 77 bilparkeringspladser inden for delområdet.

Se fodnote¹⁰.

Parkeringspladser skal i delområde II og III etableres i princippet som vist på Kortbilag 2, og/eller i konstruktion, enten som parkeringskælder, parkering i parterreetage, parkeringshus eller lignende. Parkering i konstruktion skal etableres inden for byggefeltene, som anført på Kortbilag 1.

- 5.17 Der må ikke ske nedsivning til grundvandet fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand m.m. ledes til ledningsnet. Undtaget herfra er dog veje og parkeringsarealer med græsarmering, hvor nedsivning er tilladt.

Cykelparkering

- 5.18 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav (se fodnote¹¹):

Etageboliger (se fodnote ¹²)	min. 4 pladser pr. 100 m ² + 2 special-/ladcykel-pladser pr. 1.000 m ²
Kontor/liberale erhverv	min. 1 plads pr. 100 m ²
Dagligvarebutik, udvalgsvarerbutik, restaurant ...	min. 1 plads pr. 100 m ²
Plejeboliger	min. 1 p-pladser pr. 100 m ²
Sundhedshus	min. 1 p-pladser pr. 100 m ²

⁹ Der må regnes med en reduktionsfaktor på 0,81. Reduktionsfaktoren er fremkommet ved beregning af andelen af det samlede parkeringskrav til boliger sammenholdt med det samlede parkeringskrav i alt for alle anvendelser.

¹⁰ Med dette krav sikres, at parkeringspladser til bebyggelse med en samlet bebyggelsesprocent på mere end 95 % ikke må etableres på terræn inden for delområde II, men skal etableres i konstruktion/kælder inden for byggefeltene.

¹¹ Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af bl.a. cykler.

¹² Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel i henhold til bygge-loven.

Daginstitution min. 1 p-pladser pr. 5 normerede pladser
 + 1 specialcykel/ladcykelplads pr. 10 normerede pladser
 Idrætshal min. 50 p-pladser

5.19 Cykelparkering må kun etableres inden for byggefeltet, i umiddelbar nærhed til byggefelt A, K, L og M og/eller inden for arealer udlagt til pladser, som vist på Kortbilag 1, samt i mindre omfang inden for vejarealer i delområde II. Se fodnote¹³.

5.20 Cykelparkering til delområde I og II skal fordeles efter følgende princip:

I kælder	mindst 1/3
På gadeniveau	mindst 1/3
I gårdrum.....	højst 1/3

Minimum 50% af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal være overdækket.

For delområde III gælder, at minimum 25 % af cykelparkeringen til daginstitution og sundhedshus skal være overdækket.

5.21 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje til bebyggelserne. Brandveje må etableres på arealer, der er udlagt til byggefeltet, vej- og stiarealer, opholdsarealer eller pladser, som vist på Kortbilag 1 og Kortbilag 2.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

6.1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote¹⁴.

Belysning

6.2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet.

6.3 Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer de omkringboende.

Affald

¹³ Der henvises til Aarhus Kommunes vejledning om "Opbevaringsplads til boliger", udgivet juni 2018.
¹⁴ 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.

Ved opførelse af byggeri - med en installeret effekt mindre end 250 kW - som lavenergibebyggelse vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

- 6.4 Der skal etableres anlæg til fælles håndtering af husholdningsaffald i form af nedgravede affaldscontainere for områdets renovation inden for delområde I og II. Evt. placering af affaldsanlæg inden for vejudlæggene skal ske under hensyntagen til, at oversigtsforholdene ved vejkryds skal overholdes.

Håndtering af husholdningsaffald skal overholde det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

- 6.5 Inden for delområde II skal der etableres anlæg til storskrald inden for Vej I – J, som vist i princippet på Kortbilag 2.

§ 7. Terrænregulering

- 7.1 Terrænregulering skal foretages i overensstemmelse med de angivne fremtidige terrænkurver og koter, som vist på Kortbilag 3 og Kortbilag 4.

Herudover er det kun tilladt at terrænregulere på indtil +/- 0,5 m.

- 7.2 Terrænforskellen i området skal udlignes med trapper/ramper eller en jævn stigning på vejene.

- 7.3 Hvis yderligere terrænregulering er nødvendig for etablering af anlæg til regnvandshåndtering, kan der med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages ændringer i terrænet på +/- 2,0 m i forhold til de angivne fremtidige terrænkurver og koter, som vist på Kortbilag 3.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Omfang (se fodnote¹⁵) og placering

- 8.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 1 viste byggefeltet.

Der må inden for lokalplanens område (byggefelterne A - M) opføres i alt maksimalt 62.900 m² etageareal.

¹⁵ Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 95 for lokalplanområdet under ét. For den del af lokalplanens område, der udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde (delområde I og II indeholdende byggefelterne A-J) gives mulighed for en maksimal samlet bebyggelsesprocent på ca. 115.

Der må inden for byggefeltene A – F samt byggefelt I opføres:

	Minimum etageareal inden for byggefelt (75 %)	Maksimum etageareal inden for byggefelt uden flytning af etagearealer (100 %)	Maksimum etageareal inden for byggefelt ved flytning af etagearealer (125 %)
Byggefelt A	3.000 m ²	4.000 m ²	5.000 m ²
Byggefelt B	2.250 m ²	3.000 m ²	3.750 m ²
Byggefelt C	6.000 m ²	8.000 m ²	10.000 m ²
Byggefelt D	10.500 m ²	14.000 m ²	17.500 m ²
Byggefelt E	4.500 m ²	6.000 m ²	7.500 m ²
Byggefelt F	2.625 m ²	3.500 m ²	4.375 m ²
Byggefelt I	3.825 m ²	5.100 m ²	6.375 m ²

Det maksimale etageareal inden for hvert af byggefeltene A – F samt byggefelt I må variere op til plus/minus 25 %, dog således, at det samlede etageareal inden for delområde I ikke overstiger i alt 55.800 m².

En forudsætning for at kunne bebygget et byggefelt mere end 100% er, at der inden for det samlede maksimale etageareal på 55.800 m² er tilstrækkelig restrummelighed til at alle øvrige ubebyggede byggefelter kan realiseres med de etagearealer, der i skemaet er anført som 'minimum etageareal inden for byggefelt'.

Der må inden for byggefeltene G – H opføres:

	Minimum etageareal inden for byggefelt (50 %)	Maksimum etageareal inden for byggefelt uden flytning af etagearealer (100 %)	Maksimum etageareal inden for byggefelt ved flytning af etagearealer (125 %)
Byggefelt G	3.600 m ²	7.200 m ²	9.000 m ²
Byggefelt H	2.500 m ²	5.000 m ²	6.250 m ²

Det maksimale etageareal inden for hvert af byggefeltene G – H må variere op til plus 25% / minus 50 %, dog således, at det samlede etageareal inden for delområde I ikke overstiger i alt 55.800 m².

En forudsætning for at kunne bebygget et byggefelt mere end 100% er, at der inden for det samlede maksimale etageareal på 55.800 m² er tilstrækkelig restrummelighed til at alle øvrige ubebyggede byggefelter kan realiseres med de etagearealer, der i skemaet er anført som 'minimum etageareal inden for byggefelt'.

Der må inden for byggefeltene J – M opføres:

	Maksimum etageareal inden for byggefelt
Byggefelt J	2.500 m ²
Byggefelt K	2.200 m ²
Byggefelt L	300 m ²
Byggefelt M	2.100 m ²

- 8.2 Der må inden for byggefeltene etableres parkering i konstruktion, såsom parkeringskælder (se fodnote¹⁶), parkering i parterreetage, parkeringshus eller lignende. Se fodnote¹⁷.

Etageareal, der inden for det enkelte byggefelt medgår til tekniske anlæg, transformerstationer, bil- og cykelparkering i konstruktion (parkeringshus) samt åbninger, porte og arealer under evt. gangbroer, må etableres herudover. Det samme gælder tårne, skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn, åbne og/eller overdækkede tagterrasser og småbygninger på tagterrasser samt åbne forbindelser, hvis det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. En forudsætning er dog, at de angivne maksimale etageantal ikke overskrides. Se fodnote¹⁸.

- 8.3 Bebyggelse til boligformål må ikke opføres med en dybde af den enkelte bolig, der (ekskl. evt. altaner) overstiger 12 m, og således at der er gode gårdrum, jf. § 10.1. Se fodnote¹⁷

Ved bebyggelse med énsidigt orienterede boliger, må der ikke opføres boliger med en dybde af den enkelte bolig, der (ekskl. evt. altaner) overstiger 8 m, og således at der er gode gårdrum, jf. § 10.1. Den samlede husdybde må samtidig ikke overstige 16 m. Bebyggelse til plejeboliger må dog opføres med større husdybde. Se fodnote¹⁹.

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

Særligt for delområde I

- 8.5 Dele af byggefelte, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes til rekreative formål, jf. § 10 eller kantzonen, jf. §§ 9.20-9.28.

¹⁶ Parkeringskælder må have en loftshøjde på maksimalt 1,25 m over terræn, ligesom almindelige kældre.

¹⁷ I forbindelse med fastlæggelse af areal til evt. parkeringskælder skal der være opmærksomhed på arealbehov til beplantning, ledningsføring og tunge køretøjer til brandredning og renovation.

¹⁸ Inden for delområde I og II må der alene etableres 493 bilparkeringspladser på terræn. Heraf må der til byggefeltene A – I etableres maksimalt 452 bilparkeringspladser på terræn inden for delområde I og II, og til byggefelt J maksimalt 41 bilparkeringspladser på terræn inden for delområde I og II. Hvis parkeringsbehovet overstiger dette maksimum antal skal yderligere bilparkeringspladser etableres i konstruktion i f.eks. et parkeringshus.

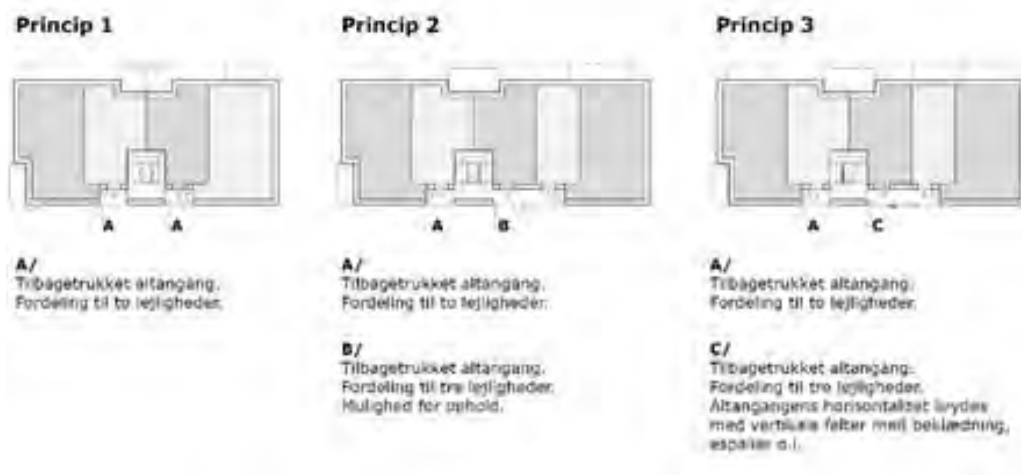
¹⁹ Der gøres opmærksom på, at der i byggesagsbehandlingen vil indgå krav om beregning af dagslys i bygninger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med en stor dybde.

Desuden må dele af byggefelt D udlægges til Vej E – F (Parkeringsgade mod Gudrunsvej) og dele af byggefelt I må udlægges til Vej G – H (Parkeringsgade mod Åby Ringvej), i princippet som vist med særlig stiplede signatur på Kortbilag 1.

- 8.6 For at sikre en variation i bebyggelsen, skal hver enkelt længe i hvert byggefelt til boligformål etableres med mindst én forskydning i etageantal, så bygningen trappes en hel etage op/ned.
- For at sikre en variation i bebyggelsen skal der i mindst to længer i hvert byggefelt til boligformål ske en forskydning af facaden, så facaden rykkes minimum 0,5 m ind/ud.
- 8.7 Der skal inden for byggefelt C og D etableres mindst 2 åbninger i hver bebyggelse, hvoraf den ene åbning skal placeres ud mod den centrale gade (Vej C – D).
- Åbningerne skal etableres enten som egentlige skår/mellemrum i bebyggelserne eller som portåbninger. Hensigten er at sikre forbindelsesmuligheder på tværs af bebyggelserne fra gaden til gårdrummet. Ved åbninger må der opsættes port, låge eller lignende for at sikre, at gårdrummene får karakter af private opholdsarealer til boligerne i det pågældende byggefelt.
- 8.8 Der skal etableres adgang til både gade og gårdrum fra alle boligopgange.
- 8.9 Hovedindgange til erhvervsvirksomheder inden for byggefelt A, B, F, G, H og I skal placeres, så de vender ud mod én af pladserne eller ud mod den centrale gade (Vej C – D). Hensigten er at understøtte byliv i området.
- 8.10 Af hensyn til dagslys krav må en altan have en maksimal dybde på op til 1,5 m og en bredde på maksimalt 3,5 m. Hvis der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 m, skal den etableres som delvis indeliggende altan. Højest halvdelen af en bygnings facadelængde må udgøres af altaner.
- Altaner må opføres uden for byggefelterne, dog ikke ud mod Edwin Rahrs Vej af hensyn til træbeplantning. Over køre- og stiarealer skal altaner placeres i en højde på mindst 4,8 m over fremtidigt terræn.
- I stueetagen må altaner kun etableres inden for byggefelterne.
- 8.11 Udvendige adgangsveje (altangange) skal udføres som gange placeret i tilbagetrækninger i bygningen, og gangens yderside skal ligge bag eller følge facadeflugten.
- Udvendige adgangsveje (altangange) må ikke etableres på facader, der vender ud mod veje eller pladser.

Udvendige adgangsveje (altangange) må højst give adgang til 3 boligenheder pr. gangafsnit og skal etableres i princippet som vist på diagrammerne princip 1, 2 og 3 herunder. Hvis udvendige adgangsveje fordeler til 3 boliger, skal gangen etableres med opholdsmulighed og vertikale opdelinger i facaden i princippet som vist på diagrammerne princip 2 og 3. Opholdsmuligheden må ligge uden for facadeflugten.

Udvendige adgangsveje skal fremstå som regulære altaner og ikke som gange.



- 8.12 Af støj-mæssige hensyn skal boligbebyggelse med facade orienteret mod Gudrunsvej og Edwin Rahrs Vej udformes, så de enkelte boliger får minimum ét oplukkeligt vindue i et opholds- eller soverum på en facade, der ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger den vejledende grænseværdi, jf. § 11. Ingen bolig må have facade orienteret mod Åby Ringvej.

Særligt for delområde II

- 8.13 Inden for delområde II må der alene opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, cykelskure, overdækninger og anlæg til affaldshåndtering. De enkelte funktioner må gerne sammenbygges.

Mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel ud mod veje, stier og fælles opholdsarealer end 0,5 m. Desuden må der ikke opføres bebyggelse inden for deklara-tionsområdet omkring transmissionsledningen (se fodnote²⁰), som vist med særlig rød stiple-t signatur på Kortbilag 1.

Mindre bygninger må gives en maksimal størrelse på 50 m² for den enkelte bygning/overdækning. Inden for delområde II må der etableres i alt maksimalt 500 m² mindre bygninger.

Særligt for delområde III

²⁰ AffaldVarme anbefaler, at der holdes en respektafstand til transmissionsledningen på yderligere 1 m fra fundament til deklara-tionszone.

- 8.14 Inden for delområde III må der, uden for byggefeltene, alene opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, cykelskure, overdækninger og anlæg til affaldshåndtering. De enkelte funktioner må gerne sammenbygges.

Mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel ud mod veje, stier og fælles opholdsarealer end 0,5 m.

Mindre bygninger må gives en maksimal størrelse på 50 m² for den enkelte bygning/overdækning. Mindre bygninger, som placeres på legeplads i forbindelse med en daginstitution må dog gives en større størrelse. Inden for delområde III må der etableres i alt maksimalt 200 m² mindre bygninger.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Højder og etageantal

- 8.15 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder en maksimal bygningshøjde og et maksimalt etageantal. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage. Det maksimale antal etager er uden evt. kælder (se fodnote²¹). Af skemaet fremgår også minimum og maksimum sokkelkoter samt topkoter målt i m (DVR 90). De fremtidige terrænkoter fremgår ligeledes af Kortbilag 3 og 4. Se desuden §§ 8.16-8.17.

Byggefelt	Maksimal bygningshøjde	Maksimalt antal etager	Minimum sokkelkote DVR 90	Maksimum sokkelkote DVR 90	Topkote DVR 90
A	18,0 m	4	72,50	73,50	91,50
B	25,0 m	5	72,20	73,10	98,10
C	25,0 m	5	69,90	72,20	97,20
D	25,0 m	5	66,60	69,70	94,70
E	25,0 m	5	64,55	66,25	91,30
F	25,0 m	6	71,70	72,50	97,50
G	25,0 m	5	71,10	72,05	97,10
H	25,0 m	5	69,15	70,70	95,70
I	25,0 m	4	65,80	68,70	89,70
J	25,0 m	5	64,70	65,30	90,30
K	21,0 m	3	62,50	64,53	85,50
L	17,0 m	2	62,80	64,45	81,50
M	17,0 m	2	59,50	61,30	78,30

- 8.16 Der må, ud over det maksimale antal etager, etableres tagterrasser (med drivhuse og overdækninger) i 1 etage på tage. Undtaget er dog byggefelt F, hvor der ikke må etableres en tagterrasse oven på 6. etage.

Drivhuse og overdækninger må højst udgøre 10 % den enkelte bygnings tagflade, og den maksimale højde på drivhuse og overdækninger er 3 m.

²¹ Ved kælder forstås her lav kælder, hvor loftshøjden er op til 1,25 m over terræn.

Drivhuse og overdækninger på tagterrasser må ikke placeres nærmere facade end 1 m. Opbevaringsarealer skal integreres i bebyggelsen. Tagterrasser må kun afskærmes med helt eller delvist transparent værn af glas og/eller metal, der skal placeres minimum 0,5 m fra facaden. Værn skal gives en højde på minimum 1,3 m.

- 8.17 Tekniske installationer m.v. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Tekniske installationer m.v. på tage må højst have et omfang på 50 % af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en højde på op til 3 m over den enkelte tagflade. Desuden må trappetårne og elevatorer opføres med en højde på op til 4,5 m over tagfladen.

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfångere eller lignende med en maksimal højde på 1,0 m over den enkelte tagflade.

Tekniske installationer, energiproducerende anlæg m.v. på tage må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

- 8.18 Hvor der er boliger i stueetagen, skal gulvkoten ligge minimum 0,8 m over det tilgrænsende terræn. Alternativt kan gulvkoten være lavere end 0,8 m eller i samme niveau som det tilgrænsende terræn, hvis der i niveau med gulvkoten indrettes en forhæng eller terrasse med en udstrækning på minimum 2,0 m målt fra facaden.

- 8.19 Fritstående radio og tv-antenner må ikke gives en større højde end 8,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

- 8.20 Mindre bygninger der placeres i delområde II og III uden for byggefeltene, må have en maksimal højde på 3,5 m, i forhold til omkringliggende terræn.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur

- 9.1 Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal gives et varieret udtryk med hensyn til arkitektonisk udformning og materialer.
- 9.2 Bebyggelsernes anvendelser skal kunne aflæses i det arkitektoniske udtryk.

Facader på boligbebyggelse (byggefelt A – H) skal opdeles vertikalt, så den enkelte bygningsfacade opbrydes og fremstår med forskellige arkitektoniske udtryk og med en variation i vinduesplaceringer og vinduesstørrelser.

Der skal på alle bebyggelser ske en særlig detaljering af stueetagerne på alle sider af bygningen. Indgangspartier på alle bebyggelser skal udformes og detaljeres, så de fremstår tydeligt markerede.

Hvis der etableres parkering i en stueetage, skal der ske en begrønning eller en særlig detaljering/udsmykning af alle de pågældende stueetage-facader.

Hvis der etableres dagligvarebutik i en stueetage, skal minimum 2 facader i den pågældende stueetage opføres med vinduer. Se også punkt 9.29.

- 9.3 Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed med forskellige bygningshøjder og forskydninger, varieret arkitektur med facadematerialer primært i tegl, med terrasser, altaner og karnapper, og hvor bebyggelsens stueetager, som orienteres mod gaden, er kendetegnet ved forskellige former for tilbagetrukne facader og kantzoner.
- Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal fremstå med et ensartet præg, så der skabes en god helhedsvirkning i området.
- 9.4 Varegårde og affaldsrum, herunder anlæg til storskrald, skal være integreret i bygningen og/eller omkranses af mur i tegl i samme farve som den tilhørende bygning.
- 9.5 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 9.6 Belysning på facader og i altangange skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettet.
- 9.7 Bebyggelse skal udføres med flade tage, sadeltage eller tage med ensidig taghældning.
- Dog skal tage på byggefelt B og den nordlige del af byggefelt D udformes med sadeltage eller tage med ensidig taghældning med en hældning på mindst 30 grader.
- 9.8 Sokler må have en maksimal højde på 50 cm.

Materialer – delområde I og II

- 9.9 Inden for byggefelterne i delområde I og II må bebyggelsens facader må kun bestå af teglsten opført som blank mur i varme farver i brune, gule og røde nuancer i teglens naturlige farve eller som engoberede, jf. dog § 9.5.

Synlige dilatationsfuger i facader skal så vidt muligt undgås.

Mindre bygningsdele, fremspring, tilbagetrækninger og partier må desuden bestå af følgende materialer, der må udgøre maksimalt 20% af facadearealet for boligbebyggelser og maksimalt 40% af facadearealer for erhvervsbebyggelser og bebyggelser til andre formål, herunder sundhedshus og daginstitution:

- Pudsede overflader
- Træbeklædning
- Natursten
- Glas
- Beton (maksimalt 20 %)
- Fiberbeton
- Glasfiber
- Metalliske plader, herunder aluminium, kobber, stål og aluminium.

Desuden må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler.

Materialer – delområde III

9.10 Inden for byggefeltene i delområde III må bebyggelsens facader må kun bestå af følgende materialer:

- teglsten opført som blank mur i varme farver i brune, gule og røde nuancer i teglens naturlige farve eller som engoberede, jf. dog § 9.5
- Pudsede overflader
- Træbeklædning
- Natursten
- Glas
- Beton (maksimalt 20 %)
- Fiberbeton
- Glasfiber
- Metalliske plader, herunder aluminium, kobber, stål og aluminium.
- Delvist transparente/semitransparente plader

Særligt for byggefelt M gælder, at ny bebyggelse til idrætshal skal udføres med store vinduespartier, delvist transparente/semitransparente materialer eller lignende. Ny bebyggelse til idrætshal må hæves op på søjler. Hvis idrætshallen hæves op på søjler, skal der som facademateriale anvendes et andet materiale end tegl.

Materialer – fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet

9.11 Mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning, cykelskure og overdækninger må fremstå i andre materialer og farver end den primære bebyggelse, men skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Alle bygninger inden for hver bygningskategori skal have et ensartet præg og fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske udformning.

Klare signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele, som f.eks. døre, porte, karnapper, altaner, trappehuse, tilbagetrækninger, nicher og overdækninger.

9.12 Bygningernes tage må kun dækkes med:

- Tegl/tagsten
- Tagpap og tagfolie
- Zink og overfladebehandlet stål
- Glas
- "Grønne tage", jf. § 10.17.

Solfangere og solceller

Anlæg på tage med en hældning under 10 grader

9.13 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst ræge 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

9.14 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en minimum 0,5 m høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

9.15 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Anlæg på tage med en hældning over 10 grader

9.16 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger på mere end 10 grader, må solfangerne maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller vægflade.

Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang, f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

9.17 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som ét eller flere rektangler på den enkelte tagflade eller vægflade.

9.18 Hvis der på tage og facader etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i bygningernes arkitektoniske formsprog og facadeudformning.

- 9.19 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Se fodnote²².

Kantzoner

- 9.20 Kantzoner må medregnes som opholdsareal i det omfang, støjbestemmelserne er overholdt og kantzonearealet er indrettet med beplantning eller til rekreativ brug (privat eller fælles). Kantzonearealer, som er indrettet til cykelparkering, må ikke medregnes som opholdsareal.

Kantzoner skal indrettes med en kombination af beplantning og møblering, der understøtter zonens funktion som opholdsareal og buffer mellem vejarealer og i forhold til evt. boliger i stueetagen.

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

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

- 9.21 Kantzone mod Edwin Rahrs Vej
Ud mod Edwin Rahrs Vej skal bebyggelse opføres i byggefeltets nordlige afgrænsning ud mod vejen. Der skal udlægges areal til kantzone på 4 m nord for byggefeltet.

Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, grønne bede og lignende.

Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facades-trækning.

Se desuden § 10.6.

- 9.22 Kantzone mod adgangsveje (Veje A – B)
Ud mod adgangsveje (Veje A – B) skal minimum 50 % af bebyggelsen trækkes minimum 2 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger.

Kantzoner må anvendes til indgangspartier, fælles og/eller private forha-ver, cykelparkering, grønne bede og lignende.

Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 25 % af en facades-trækning.

Se desuden § 10.13.

²² Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

- Kantzone mod den centrale gade (Vej C – D)
- 9.23 Ud mod den centrale gade (Vej C – D) må bebyggelse trækkes maksimalt 1 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger ud mod gaden. Der tillades desuden yderligere tilbagetrækning ved etablering af indgangspartier og lignende.
- Ud for boliger skal minimum 50 % af bebyggelsen trækkes 0,5-1 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger.
- Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, siddemuligheder, grønne bede og lignende.
- Der må etableres cykelparkering på maksimalt 25 % af en facadestrækning.
- Se desuden § 10.13.
- Kantzone mod Gudrunsvej
- 9.24 Ud mod Gudrunsvej må bebyggelse trækkes maksimalt 1 m tilbage fra byggefelternes vestlige afgrænsninger. Undtaget er dog bebyggelse inden for byggefelt A, som må trækkes maksimalt 10 m tilbage fra byggefeltets vestlige afgrænsning.
- Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, siddemuligheder, grønne bede og lignende.
- Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 25 % af en facadestrækning.
- Kantzone mod parkeringsgade mod Gudrunsvej (Veje E – F) og parkeringsgade mod Åby Ringvej (Veje G – H)
- 9.25 Ud mod parkeringsgaderne orienteret mod Gudrunsvej og Åby Ringvej (Veje E – F og Veje G – H) må bebyggelse trækkes maksimalt 2 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger mod disse veje.
- Ud for boliger skal minimum 50 % af bebyggelsen trækkes 1-2 m tilbage fra byggefelternes afgrænsninger.
- Kantzoner må anvendes til indgangspartier, cykelparkering, fælles og/eller private for haver, grønne bede og lignende.
- Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facadestrækning.
- Se desuden § 10.13.
- Kantzone mod det grønne parkeringsområde langs Åby Ringvej (Veje I – J)
- 9.26 Bebyggelse langs Åby Ringvej må trækkes maksimalt 10 m tilbage fra byggefelternes østlige afgrænsninger.

Kantzoner må anvendes til cykelparkering, grønne bede og lignende.

Der må etableres cykelparkering langs maksimalt 75 % af en facades-trækning.

Se desuden § 10.13.

Kantzone – aktive stueetager

- 9.27 Kantzoner ved udadvendte funktioner, så som butikker, caféer, restauranter, kantiner og forskellige fællesfunktioner, f.eks. festsal, fælleskøkken, vaskeri eller lignende, skal etableres som aktive stueetager, hvor der er visuel og/eller funktionel sammenhæng med byrummet. Kantzonerne skal have en urban karakter, der understøtter bylivet i det tilgrænsende byrum, og skal indrettes med en variation af møbler og anden byinventar/inventar til vareudstilling/beplantning/begrønnede facader og lign.

Aktive stueetager skal etableres i byggefelternes afgrænsninger. Desuden må en del af pladserne indrettes til f.eks. udeservering eller lignende i forbindelse med den udadvendte funktion i stueetagen.

Aktive stueetager

- 9.28 Ved etablering af detailhandel eller publikumsorienterede serviceerhverv/offentlige formål, som er orienteret ud mod en af områdets pladser, den centrale gade (Vej C – D), Edwin Rahrs Vej eller Gudrunsvej, skal udformes som åbne aktive facader. Desuden skal stueetagens facader mod pladserne og den centrale gade fremstå med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetagen og byrummet.

Stueetagen på alle sider af disse bygninger skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning i samspil med den øvrige del af den pågældende bebyggelses arkitektoniske principper.

Indgangspartier skal udformes og detaljeres, så de fremstår tydeligt markeret.

inden for de byggefelter, som ikke er orienteret ud mod pladser og den centrale gade, skal den pågældende bebyggelse opføres i overensstemmelse med ovenstående.

- 9.29 Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetage må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende således, at det får karakter af facadebeklædning.

Skiltning

- 9.30 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.

- 9.31 Skiltning i tilknytning til de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, må alene bestå af maksimalt ét skilt med firmanavn og/eller logo med en størrelse på maksimum 0,25 m². Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen ved indgangsdøren.
- 9.32 Skiltning i tilknytning til dagligvarebutik og andre erhverv skal ske på bygningens lodrette facade og højst ét eksemplar på hver facade. Skilte på facader skal fremstå som fritstående bogstaver/logo. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må have en højde på maksimalt 0,5 m. Dog må skilte på facader orienteret mod Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej have en højde på hvert skilt på maksimalt 1 m.
- Hvis der er flere virksomheder i samme bygning, skal skiltningen samordnes, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning, f.eks. ved at placere skiltene under hinanden i den ene side af facaden og med samme højde på selve bogstaverne i navn/logo.
- Der må ikke opsættes film eller lignende afskærmende belægning på vinduer i stueetagen.
- Der må ikke opsættes LED skærme.
- Der må ikke opsættes reklameskilte for produkter eller ydelser.
- Der må ikke opsættes skilte for andre virksomheder end dem, der har etableret sig i den pågældende bygning.
- 9.33 Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere bygninger.
- 9.34 Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagudlysende.
- Der må ikke opsættes flagstænger, beachflag o.lign.
- 9.35 Der må opsættes max. én skiltepylon inden for lokalplanens område. Skiltepylonen må kun påføres navn og/eller logo for dagligvarebutikken inden for byggefelt A. Skiltepylonen skal placeres på Ankomstpladsen med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2. Pylonen må etableres i en størrelse på maksimalt 5 m x 1,5 m. Pylonen skal placeres minimum 5 m fra vejskel og må ikke være til hinder for gode oversigtsforhold.
- Antenner, paraboler m.m.
- 9.36 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 1 m – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- 10.1 Inden for delområderne I og II skal der, jf. § 3.8, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 30 % af boligbebyggelsens etageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens etageareal. Se fodnote²³.

Opholdsarealerne skal have en rekreativ karakter og skal indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, herunder legepladser, boldbaner, fælles terrasser samt regnvandshåndtering m.m., som vist på kortbilag 2.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj, som fastlagt i § 11.

Opholdsarealer skal etableres på terræn og/eller altaner og/eller tagterrasser.

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

Fælles opholdsarealer skal udgøre minimum 15 % af arealet inden for delområderne I og II. Se fodnote²⁴.

- 10.2 Der skal etableres udendørs opholdsarealer med de nedenfor angivne minimumstørrelser inden for følgende byggefelt til boligformål. Opholdsarealerne må etableres på terræn som fællesareal, på terræn som private haver/terrasser, som altaner og som tagterrasser.

Heraf skal der etableres udendørs opholdsarealer, som skal være fælles for beboerne i det pågældende byggefelt, med de nedenfor angivne minimumstørrelser inden for følgende byggefelt. De fælles opholdsareal skal etableres på terræn.

Byggefelt	Minimum opholdsareal inden for byggefelt	Heraf minimum fælles opholdsareal på terræn inden for byggefelt
Byggefelt B	350 m ²	150 m ²
Byggefelt C	900 m ²	300 m ²
Byggefelt D	1600 m ²	600 m ²
Byggefelt E	700 m ²	100 m ²

²³ Legepladsen inden for delområde III kan medregnes som opholdsareal, såfremt der kan opnås aftale om, at legepladsen er åben for offentligheden uden for institutionens åbningstider.

²⁴ Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal.

Hvis der etableres boliger inden for byggefeltene A, F, G eller H, skal der inden for det enkelte byggefelt etableres udendørs opholdsarealer svarende til min. 30 % af boligetagearealet inden for det pågældende byggefelt. Opholdsarealerne må etableres på terræn som fællesareal, på terræn som private haver/terrasser, som altaner og som tagterrasser.

Grønt areal mod Åby Ringvej

- 10.3 Der skal udlægges et grønt areal ud mod Åby Ringvej, som vist på Kortbilag 1.

Arealet skal indrettes med en træække af højstammet storbladet lind, som står på en hævet, græsklædt flade, som vist på Kortbilag 2 og på Kortbilag 5e. De nye træer skal plantes med en indbyrdes afstand på 12-14 m, dog under hensyntagen til de eksisterende lysmaster og de eksisterende træer. Der skal holdes en afstand til lysmaster på minimum 6 m. De nye træer skal ved plantningstidspunkt have en stammeomkreds på minimum 25-30 cm.

De eksisterende træer (småbladet lind) langs Åby Ringvej, som vist på kortbilag 1, skal bevares.

Terrænet inden for det grønne areal mod Åby Ringvej skal bearbejdes med et skrånende asymmetrisk profil. Profilets højde over eksisterende terræn langs Åby Ringvej må være maksimalt 0,90 m. Jordarbejdet skal være et ensartet og sammenhængende træk i hele lokalplanens udstrækning langs Åby Ringvej. Den skrå terrænflade skal beplantes med hjemmehørende grøftekantplanter.

Det grønne areal skal anlægges som et sammenhængende åbent bed, dog med undtagelse af enkelte mindre stikstier fra parkeringsarealerne til Åby Ringvej. Der skal være en afstand på minimum 1,5 m fra de mindre stikstier til træernes stamme. Plantebedenes bredde skal være minimum 3 m og med god vækstjord i minimum 1 m dybde.

Pladser

- 10.4 Der skal udlægges areal til pladser, som vist på Kortbilag 1.
- 10.5 Pladserne skal indrettes og etableres i princippet som vist på illustrationerne på side 7-13. Antallet af træer skal som minimum svare til illustrationerne på side 7-13.

Pladser skal etableres med fliser eller lignende, som adskiller sig fra belægningen på de tilstødende veje og parkeringspladser. Der skal anvendes fliser og/eller sten, der i farve og størrelse skaber en sammenhæng.

gende overflade og som er egnet til at dele af pladserne i perioder oversvømmes. Både pladsernes nedsænkede og ikke-nedsænkede arealer skal tilsammen fremstå som en helhed. Pladserne skal indrettes med tilgængelighed for alle.

Ankomstpladsen, herunder grønt areal mod Edwin Rahrs Vej

10.6 Pladsen skal indrettes, så den er egnet til fodgænger-transit, kortere ophold og cykelparkering.

Ud mod Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej skal pladsen markeres med en tydelig kant i form af trapper i forskudte niveauer og/eller belægningsskift. Pladsens belægning skal være sammenhængende med fokus på at lede fodgængertrafik, herunder fodgængertrafik til og fra det eksisterende busstoppested ved Edwin Rahrs Vej.

Belægningen skal respektere transmissionsledningens deklara-tionsområde, som vist på Kortbilag 1, med mulighed for at hæve dækselkoter, hvis nødvendigt.

Ankomstpladsen skal udføres med træbeplantning, i princippet som vist på Kortbilag 2.

På den del af pladsen, som vender ud mod Åby Ringvej, skal der plantes højstammet storbladet lind, jf. § 10.3.

På den del af pladsen, som vender ud mod Edwin Rahrs Vej, skal der etableres et langsgående, grønt bed med træbeplantning, som vist i princippet på Kortbilag 2. Arealet skal beplantes med træer i en afstand på 3,5 m fra byggefelternes nordlige afgrænsninger. Træer skal være småbladet lind eller lignende træer med tilsvarende karakter og størrelse. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 9-12 m. Det langsgående bed skal gives en bredde på minimum 1,5 m, og det skal etableres i en afstand af 2,5 m fra byggefelternes nordlige afgrænsninger. Plantebedet må brydes af tværgående forbindelser af belægning for at sikre forbindelser mellem kantzone langs byggefelt A og F og det offentlige for-tov langs Edwin Rahrs Vej. Se fodnote²⁵.

Træer skal placeres uden for transmissionsledningens deklara-tionsområde, som vist på Kortbilag 1. Dog må træer plantes i kummer for at be-vare en sammenhængende grøn kantzone.

Pixipladsen

10.7 Pladsen skal udformes med legeredskaber til børn, så den er egnet til ophold og leg.

Pladsen skal beplantes med hængepil eller træer med tilsvarende karakter og størrelse.

²⁵ En del af dette areal fungerer som et midlertidigt udlæg, der senere kan inddrages til udvidelse af Edwin Rahrs Vej.

Torvet

- 10.8 Pladsen skal udformes, så den er egnet til ophold, leg, forskellige aktiviteter samt vandhåndtering.

Pladsen skal beplantes med kuglehorn "Acer platanoides – Globosum" eller lignende træer i tilsvarende karakter og størrelse, der tilsammen danner et grønt løvtag.

Pladsen skal indrettes, så den kan fungere som forsinkelsesbassin. Dette kan ske ved at etablere hævede plantebede for træer. Træerne plantes i et grid/mønster af små, forhøjede plantebede. Plantebedene skal være belagte for at sikre træerne i perioder med meget regnvand.

Pladsens belægning skal være sammenhængende.

Aktivitetspladsen

- 10.9 Pladsen skal udformes, så den er egnet til ophold, leg og vandhåndtering.

Pladsen skal underdeles i felter i forskellige niveauer.

Pladsen skal beplantes med blomstrende træer og bestå af både løv- og nåletræer.

Legeplads

- 10.10 Inden for delområde III udlægges et areal til legeplads til en ny daginstitution, som vist på Kortbilag 1. Legepladsen skal gives en størrelse på minimum 1.950 m². Legepladsen kan indrettes, så den er egnet til vandhåndtering.

Multibane

- 10.11 Inden for delområde III udlægges et areal til en multibane, som vist på Kortbilag 1. Multibanen kan indrettes, så den er egnet til vandhåndtering. Dette kan ske ved at nedsænke banen med trapper i begge ender. Multibanen må afskærmes med boldhegn.

Støjafskærmning

- 10.12 Der skal udlægges arealer til støjafskærmning omkring legeplads til ny daginstitution, som vist på Kortbilag 1.

Støjafskærmning ud mod færdselsarealer skal placeres mindst 0,3 m inde på egen grund. Såfremt afskærmningen er begrønnet, skal der udlægges et areal til beplantningen på minimum 0,5 m på ydersiden af støjskærmen. Støjskærmen må opføres i skel, såfremt det sikres, at der er tilstrækkeligt areal til skærmfundament og at nedgravningen sker på egen grund, uden at fundamentet under vejen/stien berøres.

Afskærmningen skal udføres som et arkitektonisk element, som er tilpasset bebyggelsen eller det byrum, som det ligger op til.

Afskærmningen mod vest (ved Gudrunsvej) skal udføres af glas, cortens-stål, mineraluld/rionet, tegl og/eller træ, og må sammenbygges med skure placeret på legepladsens område. Afskærmningen kan være begrønnet med en beplantning, f.eks. klatreplanter. Afskærmningen må opføres i en højde på max. 3 m over terræn.

Afskærmningen mod øst (ved byggefelt J) skal udføres af glas. Afskærmningen må opføres i en højde på max. 3 m over terræn, dog op til 5 m over terræn så længe byggefelt J er ubebygget.

Støjafskærmningen skal indpasses, så strømningsvejene ud af området ikke hindres.

Støjafskærmning skal kun opføres, hvis det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende, vejledende støjgrænser.

Beplantning

Veje og parkeringsarealer

- 10.13 Veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet skal udføres med træbeplantning, i princippet som vist på Kortbilag 5a-e. Antallet af træer skal som minimum svare til illustrationerne på Kortbilag 5a-e. Se fodnote²⁶.

Adgangsveje (Veje A – B), den centrale gade (Vej C – D) og parkeringsgade mod Gudrunsvej (Veje E – F) skal være beplantet med sumpeg "Quercus palustris", sølvpil "Salix alba Sibirica" eller lignende træer med tilsvarende størrelse.

Parkeringsgader mod Åby Ringvej (Veje G – H) og grøn parkeringsgade langs Åby Ringvej (Vej I – J) skal være beplantet med seljerøn/Bornholmsk røn "Sorbus x intermedia" eller lignende træer med tilsvarende karakter og størrelse. Ved transmissionsledning skal beplantning være bærmispel "Amalanchier laevis" eller lignende buske med tilsvarende størrelse.

Træer skal placeres uden for transmissionsledningens deklaraationsområde, som vist på Kortbilag 1.

- 10.14 For træer plantet i befæstede arealer, skal der være minimum 8 m³ rodvenligt bærelag pr. træ. Heraf skal minimum 1,8 x 1,8 m være åbent muldbed. Under befæstelse opbygges med rodvenligt bærelag, i henhold til producentens anvisninger og projektets krav til befæstelsens bæreevne.

²⁶ Der henvises til "[Vejledning for Træplantninger](#)" samt "[principskitse for placering af ledninger](#)". Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved placeringen af beplantningen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger, oversigt samt eventuel belysning.

Gårdrum

- 10.15 Inden for hvert gårdrum skal der plantes mindst 1 træ med direkte jordkontakt/igennem evt. konstruktion ved etablering af p-kælder. Træer med direkte jordkontakt, hvor træets rodnet ligger i terræn, skal plantes i åbne bede med en minimum-størrelse på 12 m² til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være minimum 2 m og med god vækstjord i mindst 1 m dybde.

Ved plantning af træer over terræn/på parkeringsdæk må overkant af bedet højst placeres 0,6 m over de befæstede arealer.

Afskærmning ved interne køreveje i byggefeltet

- 10.16 Hvis der i et byggefelt etableres intern kørevej langs med en af de i § 5 udlagte veje skal der inden for byggefeltet etableres en afskærmning mellem den interne og den udlagte vej. Afskærmningen skal have en højde på mellem 0,9 og 1,5 meter, og afskærmningen skal begrønnes.

Grønne tage

- 10.17 Tagflader må begrønnes med plantevækst for eksempel i form af sedum eller græs.

Tekniske anlæg og affald

- 10.18 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning og/eller integreres i den arkitektoniske udformning af de primære bebyggelser, jf. § 9.
- 10.19 Affaldsøer til nedgravede containere skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 2.

Regnvandshåndtering/håndtering af overfladevand

- 10.20 Der skal etableres tilstrækkelige forsinkelsesvolumener i lokalplanens område inden tilslutning til det offentlige afløbssystem i Gudrunsvej. Forsinkelsesbassiner på pladser skal udformes som bymæssige elementer. Se fodnote²⁷ og ²⁸.
- 10.21 Anlæg til håndtering af regnvand fra vejarealer skal indarbejdes i vejtracéets udformning. Anlæggene skal udføres efter samme principper i hele lokalplanområdet.
- 10.22 Kanaler/grøfter i vejudlæggene skal dimensioneres således, at de også ved skybrud kan fungere til transport regnvand.

²⁷ Der henvises til Aarhus Kommunes retningslinjer for dimensionering og indretning af regnvandsbassin. Omfang er beskrevet i Regnvandshåndteringsplan, dateret 5. marts 2019.

²⁸ Regnvandsbassinerne skal etableres som tørre bassiner med tæt bund. Forsinkelsesvolumener skal i øvrigt udformes efter den regnvandshåndteringsplan, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

- 10.23 Arealer udlagt til pladser, jf. Kortbilag 1, skal indrettes således, at de kan fungere til forsinkelse af regnvand. Hverdagsregn skal primært håndteres i underjordisk magasineringsvolumen.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj – udendørs

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse, f.eks. kontorerhverv og hotel, ikke overstiger L_{den} 63 dB på facaden.
- 11.2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål, daginstitutioner og plejehjem, ikke overstiger L_{den} 58 dB på facaden.
- 11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis. Se fodnote²⁹.
- 11.4 Såfremt det udendørs støjniveau på facader med erhvervsbebyggelse overstiger L_{den} 63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger 38 dB L_{den} målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler, og ikke overstiger 51 dB L_{den} med en åben dør eller et åbent vindue. Se fodnote³⁰.
- 11.5 Såfremt det udendørs støjniveau på facader til boligbebyggelse, daginstitution og plejehjem overstiger 58 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i opholds- og soverum i boliger, ikke overstiger 33 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler, og ikke overstiger 46 dB L_{den} med en åben dør eller et åbent vindue. Se fodnote²⁶.

Virksomhedsstøj

- 11.6 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Kommuneplanens støjbestemmelser.

²⁹ Hvis der opføres boligbebyggelse inden for byggefeltene A – E forinden opførelse af bebyggelse inden for byggefeltene E - J ud mod Åby Ringvej, må der opføres midlertidigt støjhegn omkring områdets pladser, hvis det er nødvendigt for at tilvejebringe tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, og så § 10.1 til enhver tid er opfyldt.

³⁰ "Åben dør eller vindue" er defineret ved, at døren/vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m², og at efterklangstiden er 0,5 sekund.

Område	Hverdage: Kl. 07-18 Lørdage: Kl. 07-14	Hverdage: Kl. 18-22 Lørdage Kl. 14-22 Søn- og helligdage: Kl. 07-22	Alle dage: Kl. 22-07	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07
Blandet bolig- og erhvervsområde	55 dB	45 dB	40 dB	55 dB

- 11.7 Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet, i en grad der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg inden for delområde I og II må ikke tages i brug før:

Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger,

Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted,

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,

Den i § 10 nævnte anlæg til regnvandshåndtering er etableret,

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

Særligt gælder forud for ibrugtagning af byggeri i byggefelterne A, B, F og G:

- At nordlige adgangsvej A-B, vej E-F ml. byggefelt A og B, veje G-H nord og syd for byggefelt G, vej C-D fra byggefelt A til byggefelt H skal være anlagt som beskrevet i § 5.

Særligt gælder forud for ibrugtagning af byggeri i byggefelterne C og H:

- At nordlige adgangsvej A-B, veje G-H nord og syd for byggefelt H, vej C-D fra byggefelt A til byggefelt I skal være anlagt som beskrevet i § 5.

Særligt gælder forud for ibrugtagning af byggeri i byggefelterne D, E, I og J:

- At sydlige adgangsvej A-B, veje G-H nord og syd for byggefelt I, vej C-D fra byggefelt C til pkt. D skal være anlagt som beskrevet i § 5.

For byggefelt J gælder desuden, at sti a-b langs vestsiden af byggefeltet skal være anlagt, før byggeri inden for byggefelt J tages i brug.

Desuden gælder:

- At Vej I-J (parkeringsområde) og Grønt areal mod Åby Ringvej, som beskrevet i § 10, stk. 3, herunder sti c-d, skal være anlagt ud for det enkelte byggefelt mod Åby Ringvej forud for ibrugtagning af byggeri inden for det pågældende byggefelt.
- At sti c-d skal være anlagt i hele sin udstrækning (også i delområde III), når byggeri inden for max. 2 af byggefelterne G, H, I og J, er taget i brug.
- At der som del af sti c-d midlertidigt kan anlægges fortov langs cykelstien på Åby Ringvej, indtil stien kan anlægges efter lokalplanens anvisning på i hele sin udstrækning. Såvel vedligeholdelse af sådant midlertidigt fortov som fjernelse af fortovet og retablering af vejarealet påhviler den bygherre, der ønsker denne midlertidige løsning.

For lokalplanens fire pladser gælder, at de skal være anlagt som beskrevet i § 10 senest, når:

Ankomstpladsen inkl. sti a-b over pladsen:

- Når tre af byggefelterne A, B, C, F og G er udbygget og det sidste byggeri indenfor disse tre byggefelter tages i brug. Se fodnote.³¹

Pixipladsen:

- Når to af byggefelterne A, B, F og G er udbygget og det sidste byggeri indenfor disse to byggefelter tages i brug. Samtidig gælder dog, at såfremt byggeri inden for byggefelt F først udbygges som det 3. eller 4. byggeri inden for de fire nævnte byggefelter, må anlæg af Pixipladsen afvente byggeri inden for dette byggefelt. Se fodnote.³²

Torvet inkl. stier a-b over pladsen:

- Når det sidste byggeri indenfor byggefelterne C, D, H tages i brug. Se fodnote.³² Se fodnote.³²

Aktivitetspladsen inkl. sti a-b syd for byggefelt E:

- Når to af byggefelterne D, E, I, J er udbygget og det sidste byggeri indenfor disse to byggefelter tages i brug. Se fodnote.³²

³¹ Såfremt de nævnte anlæg 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 fastsat frist.

³² Hvis Torvet indrettes til byggeplads i byggefasen, skal der i kanten af byggepladsen etableres en midlertidig fodgænger-adgang fra Gudrunsvej og ind i området.

Ny bebyggelse og anlæg inden for delområde III må ikke tages i brug før:

Vejadgange og stier inden for delområdet er anlagt som beskrevet i § 5, - herunder del af sti c-d.

Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendig for den pågældende anvendelse.

Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

Grønt areal mod Åby Ringvej, er anlagt som beskrevet i § 10, stk. 3.

Den i § 10 nævnte anlæg til regnvandshåndtering er etableret.

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

§ 13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes minimum to selvstændige foreninger; én fælles for delområde I + II, og en anden for delområde III, til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote³³.
- 13.2 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 13.3 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 13.4 Grundejerforeningerne har pligt til at overtage og vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer, herunder veje, stier, pladser, regnvandsbassiner/opsamlingsbassiner, over- eller underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutter i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

På matr.nr. 72 Åby By, Åby ophæves servitut nr. 2, tinglyst 03.02.1971. Dok om hegn: Vedrører opsættelse af hegn mod Åby Ringvej.

³³ Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Lokalplan nr. 714 for Aarhus Kommune ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 932 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 240403BL, 240423BO og 240419OF. Området ligger i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår den maksimale bebyggelsesprocent, den maksimale bygningshøjde samt afgrænsninger imellem rammeområderne.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

Kommuneplantillægget opfylder målsætningen i Kommuneplan 2017 om at bygge tættere i byen.

Lokalplan nr. 1103 muliggør opførelse af en enkeltstående dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.000 m² (ekskl. personalefaciliteter). Bestemmelsen om mulighed for opførelse af en dagligvarebutik er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 91, og dermed understøtter og medvirker lokalplanen til realisering af kommunens overordnede detailhandelsstruktur.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Helhedsplan og dispositionsplan for Gellerupparken og Toveshøj

I 2007 vedtog Aarhus Byråd 'Helhedsplanen for Gellerupparken og Toveshøj' med henblik på at omdanne området fra et socialt udsat boligområde til en attraktiv bydel. I forlængelse af Helhedsplanen er der udarbejdet en dispositionsplan, "Dispositionsplan Gellerupparken + Toveshøj", der omsætter Helhedsplanens idéer til en overordnet plan for den fysiske omdannelse af området med beskrivelse af blandt andet nedrivning, nybyggeri, nye veje og pladser. Dispositionsplanen er godkendt af Brabrand Boligforenings beboerdemokrati og af Aarhus Byråd. Der kan læses mere på hjemmesiden: <https://helhedsplangellerup.dk/>

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse planer.

Højhuspolitik

Aarhus Kommune vedtog d. 11. oktober 2006 Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune, hvor der blandt andet er stillet krav om, at der skal foretages en konsekvensanalyse af projekter, der omfatter høje huse.

Høje huse er i Højhuspolitik for Aarhus Kommune defineret som huse over 6 etager eller med en højde på mere end 25 m. Lokalplanen gør det muligt at opføre bebyggelse i op til 6 etager og dermed ikke bygninger defineret som højhuse. Lokalplanen er derfor ikke omfattet af Højhuspolitik for Aarhus Kommune.

I "Dispositionsplan Gellerupparken + Toveshøj", som blev godkendt af Aarhus Byråd d. 16. marts 2011, er der vist et højhus på ca. 20 etager på hjørnet fra Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej.

Hvis der på et senere tidspunkt er ønske om at etablere et højhus i området, kræver det ny lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af et konkret højhusprojekt, og på baggrund af den til enhver tid gældende helhedsplan for området.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende byplanvedtægt og lokalplaner:

- Lokalplan nr. 932 Ny vejstruktur – Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand
- Lokalplan nr. 714 Multiaktivitetshus og Idrætsbørnehave ved Åby Ringvej i Brabrand.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² (ekskl. personalefaciliteter) til områdets forsyning.

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

Den nye dagligvarebutik indrettes i stueetagen i den kommende bebyggelse i lokalplanområdets nordvestlige del ud mod Edwin Rahrs Vej og Gudrunsvej. Ovenpå dagligvarebutikken etableres boliger og/eller erhverv. Bebyggelsen vil indgå med samme arkitektoniske udformning og i samme materialer, som de øvrige bebyggelser inden for lokalplanområdet, og vil derfor ikke være dominerende i forhold til bebyggelsen i øvrigt.

Vejadgangen til dagligvarebutikkens parkeringspladser samt varelevering skal ske fra lokalplanens vejstruktur, den centrale gade Vej C-D og parkeringsgaden E-F. Det vurderes, at den skønnede udvikling i trafiktallet, som etableringen af dagligvarebutikken vil generere, ikke vil give anledning til en væsentlig merbelastning på omgivelserne, hvad angår trafikbelastning. Den krævede parkering til dagligvareforretningen opfyldes som del af den parkering, der etableres i lokalplanens gadeparkering.

Etablering af dagligvarebutikken vil ikke påvirke eksisterende friarealer hverken inden for eller uden for lokalplanområdet.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes Gudrunsvej ved Globus1 og derfra ad fra den ombyggede Gudrunsvej, der er anlagt med 6,5 m kørebane. Derfra er der direkte adgang til det mere overordnede vejnet, Åby Ringvej og Edwin Rahrs Vej.

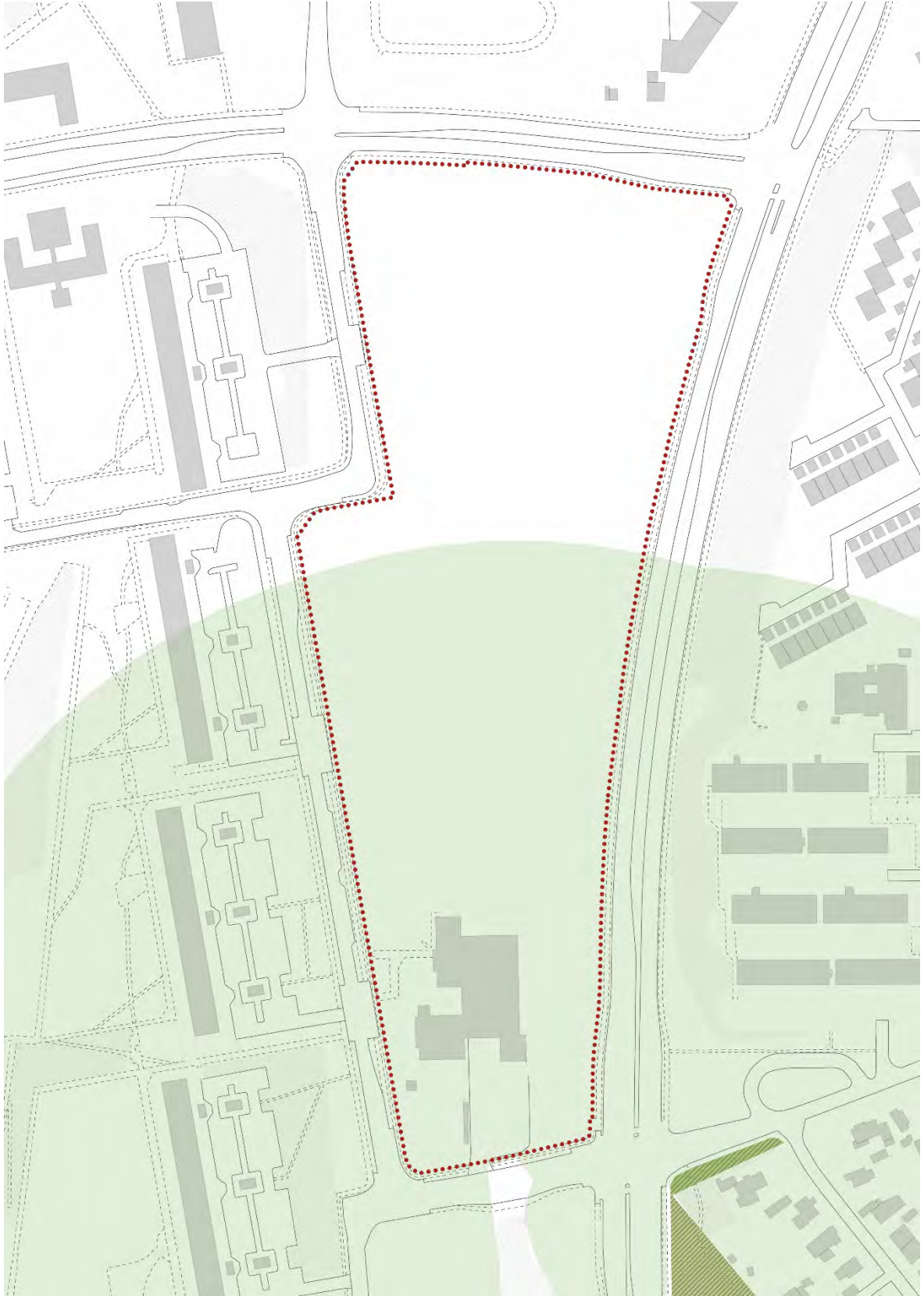
Der gælder en vejbyggelinje langs Åby Ringvej, som fastholdes. Der anlægges sti og parkeringspladser ud mod Åby Ringvej, som kommer til at overskride byggelinjen. Der kan påregnes dispensation fra byggelinjen til anlæg af stien og parkeringspladserne på byggelinjeareal mod tinglysning af fjernelsesvilkår.

Principperne for vej- og stiforbindelserne i og igennem lokalplanområdet er at sikre et tydeligt hierarki imellem bilister og bløde trafikanter. Desuden skal sikres et vidtforgrenet net med forbindelser i både de øst-vest- og nord-sydgående retninger, så Gellerup kobles sammen med de nærliggende boligområder og med den omkringliggende by.

Naturbeskyttelsesinteresser

Dele af lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 omfattet af en skovbyggelinje, forårsaget af fredskov beliggende øst for Åby Ringvej. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis Naturstyrelsen ikke reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte, at Aarhus Kommune meddeler dispensation i forbindelse med den enkelte byggesag i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.



Olivengrøn signatur viser fredskov, og lysegrøn signatur viser skovbyggelinjen, som forudsættes ophævet/reduceret.

Natura 2000 og Bilag IV

Nærmeste Natura 2000-område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandlaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter stor vandsalamander, damflagermus, odder.

På grund af afstanden samt planens karakter vurderes den konkrete plan ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området væsentligt.

Arkæologiske forhold

Der har været foretaget en prøvegravning på en del af lokalplanens område. Forundersøgelsens resultater har ikke givet anledning til yderligere arkæologiske undersøgelser, og hele undersøgelsesområdet er frigivet til videre byggemodning.

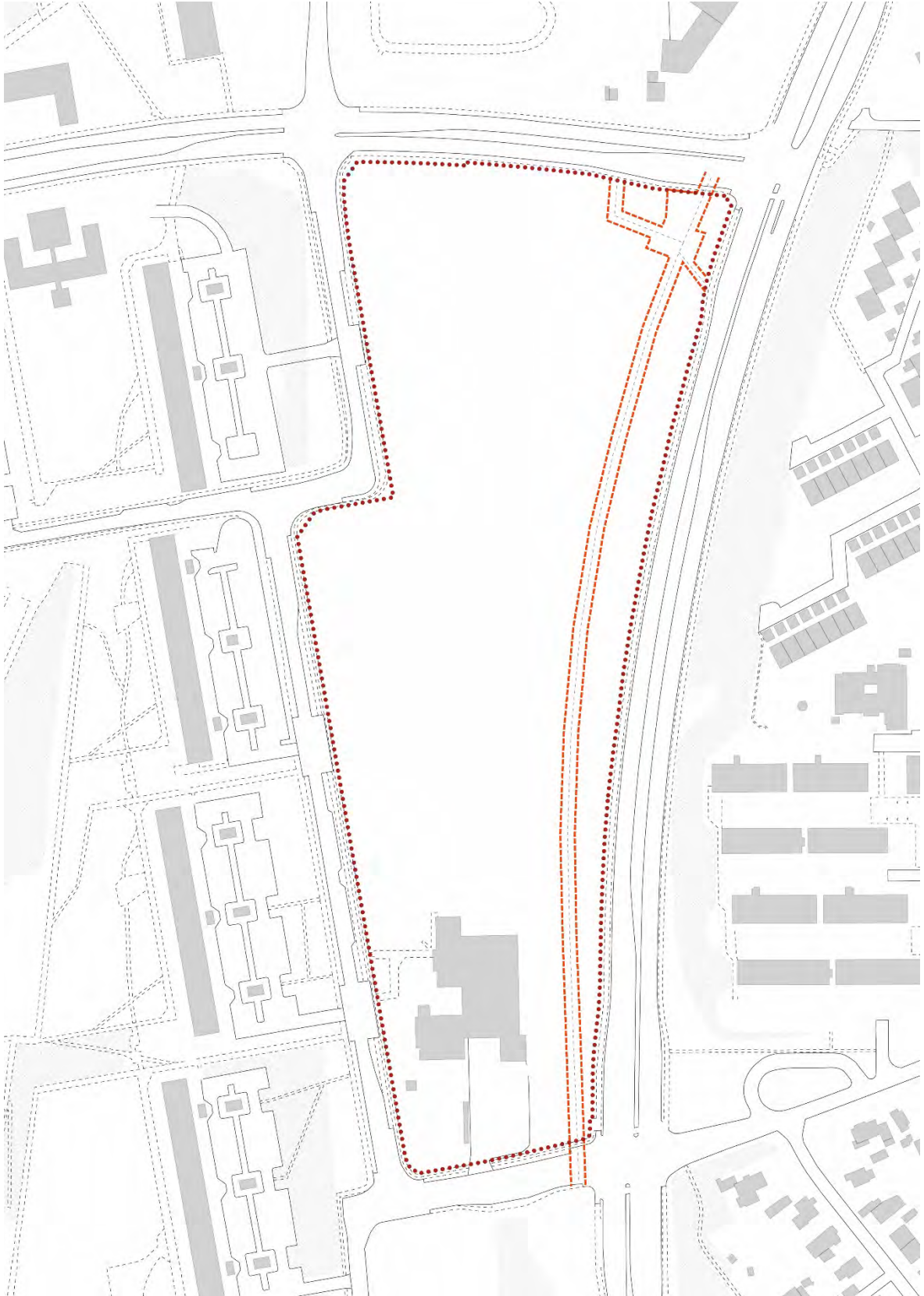
Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet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

Varmeplanlægning

AffaldVarme Aarhus har to store varmetransmissionsledninger i den østlige del af lokalplanområdet, parallelt med Åby Ringvej. Ledningen er deklareret og tinglyst med en 7 m bred respektzone ovenpå ledningen, som vist på Kortbilag 1 og på kortet herunder, hvorpå der ikke må bygges.

Nærmeste byggefelter er placeret med en afstand på 1 m fra respektzonen.

Da ledningerne forsyner store dele af Aarhus med varme, vil der være stor bevågenhed omkring gravearbejdet i nærheden af ledningerne. AffaldVarme Aarhus gør opmærksom på, at hvis der bygges eller graves tæt på deklaraionsbæltet, vil det være nødvendigt med ekstra tiltag for at sikre ledningen mod sætninger samt direkte påførte skader. Der må ikke foretages terrænregulering inden for deklaraionsbæltet. Kommende bygherrer skal kontakte AffaldVarme Aarhus for detaljer herom allerede i tidlig planlægningsfase af kommende byggerier.



Med stiplet sort linje er vist placeringen af varmetransmissionsledningen, og med orange er vist 7 m respekzone ovenpå ledningen.

Oplysninger om ledningens nøjagtige placering og om afstandskrav til beplantning og byggearbejder skal indhentes hos Teknik og Miljø, AffaldVarme Aarhus, Varmeplan Aarhus, inden arbejdet iværksættes.

Vandforsyningsplanen

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Stavtrupværket (Aarhus Vands kildefelt), og indvindingsoplande sidestilles i administrationen af grundvandsbeskyttelse med område med særlige drikkevandsinteresse (OSD). Byudviklingen må ikke føre til forurening af grundvandsressourcen.

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

Interne veje, parkeringsarealer og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning eller opbygning, der sikrer mod nedsivning til grundvandet, og regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg, godkendt af Teknik og Miljø, ledes til offentlige regnvandsbassiner. Undtaget herfra er dog vand fra parkeringspladser og veje med græsarmering, hvor nedsivning er tilladt.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan. Område I og II er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning. Område III er en del af kloakopland M050 og er separatkloakeret i dag.

Spildevand

Hus- og erhvervsspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via Aarhus Vands spildevandsledning i den nye Gudrunsvej.

Regnvand – op til serviceniveau

NIRAS har i samarbejde med Aarhus Kommune og Aarhus Vand udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for lokalplanområdet. Regnvandet skal håndteres i henhold til denne Regnvandshåndteringsplan af 5. marts 2019. Hvis projekteringen af hovedkloakken afviger fra planen, skal dette aftales nærmere med Aarhus Vand, og planen skal tilpasses.

Hvis der i forbindelse med en byggesag er afvigelser i forhold til Regnvandshåndteringsplanen, kan det udløse, at der inden for det enkelte byggefelt skal ske en privat tilbageholdelse af regnvand.

Regnvandet skal afledes til Aarhus Vands regnvandsledning i den nye Gudrunsvej. Der skal inden for lokalplanområdet afsættes plads til anlæg til forsinkelse

af regnvandet. For delområde I og II skal der kunne håndteres en klimafremskrevet 10 års-regnhændelse ved et afløbstal på 15 l/s. For område III skal der etableres privat tilbageholdelse/forsinkelse af den regnvandsafledning fra området, som overstiger en befæstelsesgrad på 40 %. Den private forsinkelse skal kunne håndtere en klimafremskrevet 10 års hændelse med et afløbstal på 1 l/s.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand begrænses.

Der opfordres i øvrigt til at undersøge mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvandet til f.eks. toiletskyl, tøjvask, vanding af planter m.m.

Regnvand kan nedsives via terræn eller gennem filtermuld – f.eks. via grøfter, regnbede og lignende under hensyntagen til lokale forhold, herunder geotekniske forhold og evt. jordforurening.

Ekstremregn – ud over serviceniveau

Håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevand. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100 års-regnhændelse. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør dertil også indrettes arealer, hvor overfladevand kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet. Egnede dele af opholdsarealer og gårdum m.m. bør derfor i videst muligt omfang etableres forsænket i forhold til det omgivende terræn – samtidig med at det sikres, at vandet ledes til disse arealer under ekstreme regnhændelser og at arealerne efterfølgende kan tømmes igen.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri/terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området. De lavninger, der findes inden for området i dag, skal derfor erstattes af tilsvarende lavningsvolumen.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/oversvømmelse.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger/anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning og godkendt af Aarhus Vand, jf. Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på: www.aarhusvand.dk/erhverv/byggemodning/kloak/. Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand.

Udledningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk. Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk.

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

Kystnærhedszonen

Ifølge lov om planlægning § 16, stk. 3 (LBK nr. 287 af 16/04/2018) skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne og for forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Herudover skal der ifølge lov om planlægning § 16, stk. 4 (LBK nr. 287 af 16/04/2018) redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Forureningsforhold – Jord

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at jord, der ikke stammer fra jordvoldene som udgangspunkt er ren, og derfor kan håndteres som ren, med mindre der træffes tegn på forurening.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Jf. § 72 b i Bekendtgørelse af lov om forurennet jord (LBK nr. 282 af 17/04/2018) skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning.

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 22. juni 2016 registreret, at der er fjernet en jordvold med indhold af let forurennet jord og byggeaffald øst for Globus1 på matr.nr. 72, Åby By, Åby. Det er ikke dokumenteret om volden er fjernet til ren jordoverflade. Jordvold vest for Globus1 på matriklen er på baggrund af forureningsundersøgelsen fra 2014 bortskaffet som ren jord.

Forureningsundersøgelsen fra 2014 har ligeledes omfattet sammenhængende jordvolde langs vejene på matr.nr. 14ha og 14hc, begge Brabrand By, Brabrand. Alle jordprøver af jordvolde er i dag jævnet ud over de to matrikler.

Region Midtjylland har den 13. juli 2007 vurderet matr.nr. 14dq, Brabrand By, Brabrand i henhold til lov om forurennet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra matr.nr. 72, Åby By, Åby skal jordflytning, jf. Bekendtgørelse af lov om forurenede jord (LBK nr. 282 af 17/04/2018), § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.

Grønne områder

Umiddelbart uden for lokalplanområdet langs Åby Ringvej og Gudrunsvej findes der en række træer, der ejes og passes af Aarhus Kommune. Flere af de eksisterende træer langs Åby Ringvej ønskes bevaret. De pågældende træer er markeret på kortbilag 1. Skader på træer langs Gudrunsvej erstattes efter gældende regler. I anlægsfasen skal Aarhus Kommunes retningslinjer for beskyttelse af træer følges.

Langs Edwin Rahrs Vej er bygherre forpligtet til at etablere en række træer, og der må derfor ikke bygges tættere end 3,5 m til bagkant fortov. Træerne skal etableres efter principper fra Aarhus Kommune, Drift og Anlæg.

Støjmessige forhold

Trafikstøj

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Lokalplanområdet vil være belastet af støj fra Åby Ringvej og i nogen grad fra Edwin Rahrs Vej og Gudrunsvej.

Der er udarbejdet en støjberregning for trafikstøj for delområde I og II. Beregningen er foretaget på baggrund af forventede trafikmængder på de omgivende veje ved en færdigudbygning af Helhedsplan for Gellerupområdet

Beregningen viser,

at støjgrænsen på udendørs opholdsarealer, $L_{den} \leq 58$ dB, overskrides på arealer mellem de planlagte byggerier og de omkringliggende veje.

at støjgrænsen på udendørs opholdsarealer, $L_{den} \leq 58$ dB, overholdes i det store centralt beliggende udeareal, samt i de indelukkede og semi-indelukkede udendørs opholdsarealer (Bilag 1).

at støjgrænsen for boligbyggeri, $L_{den} \leq 58$ dB, overskrides på facaderne af bygningerne ud mod Åby Ringvej (Bilag 2), Gudrunsvej (Bilag 4- 5) og Edwin Rahrs Vej (Bilag 3). Støjgrænsen overskrides også på en del af de nord- og sydvendte facader.

at støjgrænsen på facaderne for erhvervsbyggeriet, $L_{den} \leq 63$ dB, overskrides på facaderne af bygningerne ud mod Åby Ringvej (Bilag 2), Edwin Rahrs Vej (Bilag 3) og til dels ud mod Gudrunsvej (Bilag 4-5)."

Overskridelserne forekommer både i nederste etage og i øvre etager.

For at afskærme boliger og deres opholdsarealer mod støjen fra Åby Ringvej sikrer lokalplanen, at bygningerne ud mod Åby Ringvej primært skal benyttes til erhverv, der har en lidt højere tolerance for støjniveauet. Alle bygningsfacader, der vender

ud mod én af de tre nævnte veje, vil være støjbelastede ud over de grænseværdier for støj på facaden, som er fastsat i kommuneplanen. Derfor fastlægger lokalplanen, at det for disse bygninger er de indendørs støjgrænser, der skal overholdes – både for boliger og erhverv.

Der er ligeledes udarbejdet en støjberegning for trafikstøj for ny daginstitution ved Globus1 og dennes legeplads/opholdsareal, beliggende inden for delområde III. Støjberegningen viser,

- *at vejledende støjgrænser vil være overholdt på hele området, hvis der opføres en 3 m høj støjskærm mod Gudrunsvej og hvis erhvervsbygningen i byggefelt J opføres og der samtidig opsættes 3 m høje skærme i legepladsområdet østlige hjørner frem til byggefelt J*
- *Hvis erhvervsbygningen i byggefelt J ikke opføres, vil den vejledende støjgrænse kunne overholdes med en 3 meter høj skærm mod vest og en 5 m høj støjafskærmning langs legepladsens østlige afgrænsning og 10 -15 m rundt om legepladsens nordlige hjørne samt langs den viste multibane syd for legepladsen.*

Der kan anvendes flere afværgeforanstaltninger for at nedbringe støjen. Hvis der opføres boligbebyggelse inden for byggefeltene A – E forinden opførelse af bebyggelse inden for byggefeltene E - J ud mod Åby Ringvej, må der opføres midlertidigt støjhegn omkring områdets pladser, hvis det er nødvendigt for at tilvejebringe tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, og så § 10.1 til enhver tid er opfyldt.

Desuden kan der arbejdes med forskellige former for facadeisolation m.v.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalområdet, som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: Kl. 07-18 Lørdage: Kl. 07-14	Hverdage: Kl. 18-22 Lørdage Kl. 14-22 Søn- og helligdage: Kl. 07-22	Alle dage: Kl. 22-07	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07
Blandet bolig- og erhvervsområder	55	45	40	55

Etageboligområder	50	45	40	55
Åbne og lave Boligområder	45	40	35	50

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Niras har udarbejdet et støjnotat for virksomhedsstøj, hvori der står (uddrag fra notat d. 25. februar 2019):

” Butikken vil kunne overholde de vejledende vilkår til lokalplanområdet, idet det er forudsat, at:

- 1. Der maksimalt kommer 8 vareleverancer inden for en sammenhængende 8-timers periode i dagsperioden på hverdage (kl. 7.00-18.00) og op til 7 vareleverancer om formiddagen på lørdage (kl. 7.00-14.00).*
- 2. Der kommer op til 1 vareleverance inden for en sammenhængende 8-timers periode i dagsperioden på søndage (kl. 7.00-18.00).*
- 3. Der ikke foregår vareindlevering i andre tidsrum end de ovennævnte.”*

Det er desuden forudsat, at støj fra ventilations- og køleanlæg og lignende ikke må overstige 30 dB L_{den} ved den nærmeste nabo.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioder.

De nærmere regler og definitioner mv. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Lugt, støv og anden luftforurening

Varmecentral Gellerup ligger i nærheden af lokalområdet. Det er en miljøgodkendt virksomhed med vilkår til emissioner for NO_x, SO₂, støv og lugt. Varmeværker er på kommunens liste over virksomheder, hvor det ikke kan udelukkes, at de kan afstedkomme konflikt med planlovens § 15b ang. luftforurening.

Der er derfor i maj 2018 gennemført en OML-beregning, som viser at den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for at opføre, er uproblematisk i forhold til miljøpåvirkning fra Varmecentralen.

Miljøvurdering

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

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

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

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

De vigtigste vurderede påvirkninger er bl.a. de landskabsarkitektoniske forhold, herunder den grønne kant ud mod Åby Ringvej, regnvandshåndtering samt trafikstøj.

Der er udarbejdet en landskabsplan, som gør rede for den visuelle påvirkning på omgivelserne. Desuden er der udarbejdet en opdateret regnvandshåndteringsplan, der redegør både for normalregn og ekstremregn. Endelig er der udarbejdet en opdateret støjundersøgelse, der redegør for støjpåvirkning fra vejtrafik og støjsikring af ny daginstitution.

Påvirkningerne er vurderet til at være ikke-væsentlige, idet de er håndteret i lokalplanen og supplerende redegørelser.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes Gellerup af to busruter; en højfrekvent A-rute, der kører via Edwin Rahrs Vej/Hejredalsvej/Sigridsvej/Gudrunsvej/Tinesvej/Silkeborgvej samt en bybuslinje, der kører via Hejredalsvej/Edwin Rahrs Vej/Gudrunsvej/Dr. Holsts Vej. Derudover er der en A-rute på Åby Ringvej, der kører imellem Holme i syd og Risskov i nord.

I den nordlige del af lokalplanområdet langs Edwin Rahrs Vej reserveres areal til evt. fremtidig højklasset kollektiv trafik i eget tracé med evt. station, som f.eks. en letbane.

Skoleforhold

Området har siden nedlæggelsen af Nordgaardsskolen været en del af Ellekær skoledistrikt.

Institutionsforhold

Ellekærskolen med SFO på adressen:

- Jernaldervej 5

Ellekær Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Jernaldervej 3A
- Jernaldervej 286
- Jernaldervej 288
- Jernaldervej 1
- Runevej 107
- Ryhavevej 38

- Klubtilbud på adressen:

- Ryhavevej 42

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Tilladelse fra Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø til ophævelse af skovbyggelinjen, der går gennem lokalplanområdet. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	NRGi A/S Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	AffaldVarme Aarhus Karen Blixens Boulevard 7 8220 Brabrand
Husholdningsaffald håndteres fra:	AffaldVarme Aarhus Karen Blixens Boulevard 7 8220 Brabrand
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

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 ejendommene 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 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.

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.

Delområde III udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 14 bestemmer, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

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

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Aarhus Kommuneplan 2017 udlægger området beliggende mellem Åby Ringvej, Edwin Rahrs Vej og Gudrunsvej i Gellerup til blandet byområde samt område til offentlige formål.

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 240403BL, 240419OF samt den del af 240423BO, som ligger øst for Gudrunsvejs nye vejtracé.

Lokalplan nr. 1103 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 115 % for området under ét og en bygningshøjde på op til 25 meter, hvilket ikke er i overensstemmelse med de eksisterende kommuneplanrammer, jf. Aarhus Kommuneplan 2017, der i rammeområde 240403BL fastsætter en bebyggelsesprocent på max. 100 for området under ét og en bygningshøjde på max. 21 meter. Derudover udgår muligheden for etablering af en moské i rammeområde 240419OF, da rammen allerede er udnyttet i en sådan grad, at der pladsmæssigt ikke længere er mulighed for at etablere en moské og et islamisk kulturcenter.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1103 justeres afgrænsningen af rammeområderne, så rammeområderne fremover følger Gudrunsvejs nye forløb. Derudover justeres områdeafgrænsningerne mellem rammeområde 240403BL og 240419OF. Anvendelsen fastlægges, så der gives mulighed for at opføre bebyggelse til blandende byformål, herunder bolig-, erhvervs-, hotel- og restaurationsformål, detailhandel samt offentlige formål. Endelig øges bebyggelsesprocenten fra 100 til 115, og den maksimale bygningshøjde øges fra 21 meter til 25 meter.

Rammebestemmelserne for rammeområde 240423BO ændres ikke.

Kommuneplantillægget opfylder målsætningen i Kommuneplan 2017 om at bygge tættere i byen.

Lokalplan nr. 1103 muliggør opførelse af en enkeltstående dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.000 m² (ekskl. personalefaciliteter). Bestemmelsen om mulighed for opførelse af en dagligvarebutik er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 91, og dermed understøtter og medvirker lokalplanen til realisering af kommunens overordnede detailhandelsstruktur.

Retningslinje 91

Enkeltstående butikker kan etableres med et butiksareal på op til 1.000 m² inden for Ringgaden. Uden for Ringgaden kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 400 m² og 200 m² i boligområder og områder til blandet bolig og erhverv. I en række nærmere afgrænsede byområder kan der dog etableres enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.000 m² på baggrund af lokalplanlægning. Områderne kan ses på kortet Detailhandel, side 110 i Kommuneplanens hovedstruktur. I områder, hvor en enkeltstående dagligvarebutik på over 400 m² er forsvundet, kan der tillige lokalplanlægges for en ny placeringsmulighed for en butik på op til 1.000 m² i nærområdet.

Da området herefter vil være forsynet med en enkeltstående dagligvarebutik, tilrettes kortet Detailhandel, side 110 i Kommuneplanens hovedstruktur, således at den pågældende polygon (markeret med grøn signatur) udgår.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1, som omhandler kommuneplanens hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.

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 rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for de nye rammeområder 240403 BL og 240419 OF samt det resterende 240423 BO har følgende ordlyd:

Rammeområde 240423 BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse (anvendelseskategori 4 – etagebolig - se de generelle rammer).

Bebyggelse må kun opføres som etageboliger.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 8 etager.

Bebyggelsens nærmere omfang fastlægges i en samlet plan for området.

Rammeområde 240403 BL

Anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsområde (anvendelseskategori 11 – Blandet byområde - se de generelle rammer).

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder inden for virksomhedsklasserne 1-1.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 6 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 25 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 115 for området under ét.

Mindst 30% erhverv og mindst 20% bolig.

Rammeområde 240419 OF

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål (anvendelseskategori 61 – område til offentlige formål – se de generelle rammer).

Multihal til idrætsformål og lokale aktiviteter i området, sundhedshus med kommunale sundhedstilbud samt lægepraksis, daginstitution o.lign.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.

Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 7.600 m².



Rammekort til Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Generelle rammer for kategori 4. Etagebolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarerbutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Generelle rammer for 11. kategori Blandet byområde

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

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarerbutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

Generelle rammer for kategori 61. Område til offentlige formål

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Virksomhedsklasser

VIRKSOMHEDSART	VIRKSOMHEDSKLASSE
Virksomhedsklasse 1	
Hotel- og restaurationsvirksomhed	1
Kontorvirksomheder	1
Liberale erhverv	1
Servicevirksomheder	1
Undervisnings- og konferencevirksomheder	1
Værksteder med butik	1



Edwin Rahrs Vej

Lensesvej

Inger Christensens Gade

Åby Ringvej

Gudrunsvvej

Dr. Holst Vej

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- I-III Delområdebetegnelse
- Delområdegrænse
- 4 etg. Byggefelt med etageangivelse
- A Byggefeltbetegnelser
- Vejbyggelinje (ekskl. højde- og passagetillæg)
- A-B Veje A-B (adgangsveje)
- C-D Vej C-D (den centrale gade)
- E-F Veje E-F (parkeringsområde mod Gudrunsvvej)
- G-H Veje G-H (parkeringsområde mod Åby Ringvej)
- I-J Vej I-J (grønt parkeringsområde langs Åby Ringvej)
- Parkerings- og manøvreareal
- Hastighedsdæmpende foranstaltninger
- Stiforbindelse
- a-b Stibetegnelser
- Principiel placering af vej
- Vejadgang
- Legeplads til daginstitution
- M Multibane
- Plads Plads
- Grønt areal mod Åby Ringvej
- ▲▲▲▲ Principiel placering af støjskærm
- Deklarationsområde - Fjernvarmeledning
- Eksisterende træer

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1103

Lokalplankort

Mål: 1:1.500
Dato: 19.03.2019
Tegnet af: CFBO

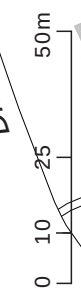


Teknik og Miljø - Plan



Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 2

Mål: 1:1.500
Dato: 14.05.2019
Vejledende illustrationsplan Tegnet af: Vega



Lokalplan nr. 1103

Kortbilag 3

Terrænforhold,
plan

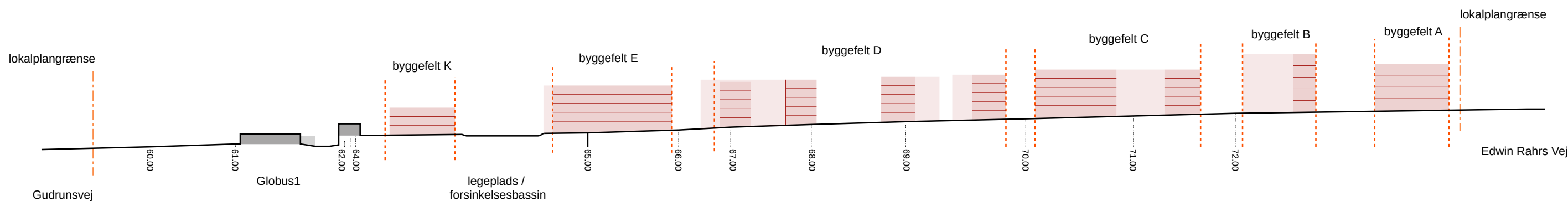
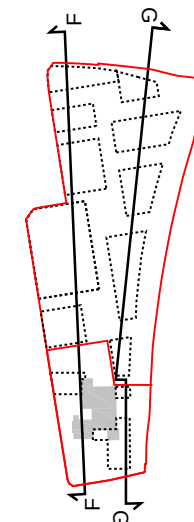
Tegnet af: Vega

Mål: 1:1.500

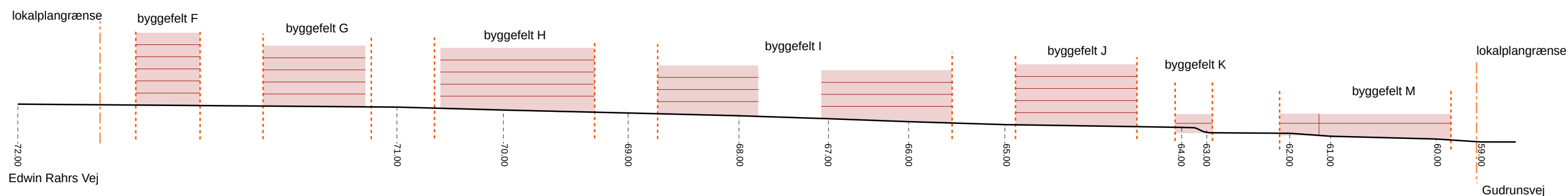
Dato: 19.3.2019

Teknik og Miljø- Plan

- Byggefelt
- Vejl. fremtidige terrænkurver
- Eksisterende Terrænkurver DVR90
- Vejl. fremtidig byggefelt kote



Længdesnit FF
Bolig



Længdesnit GG
Erhverv

0 10 25 50m

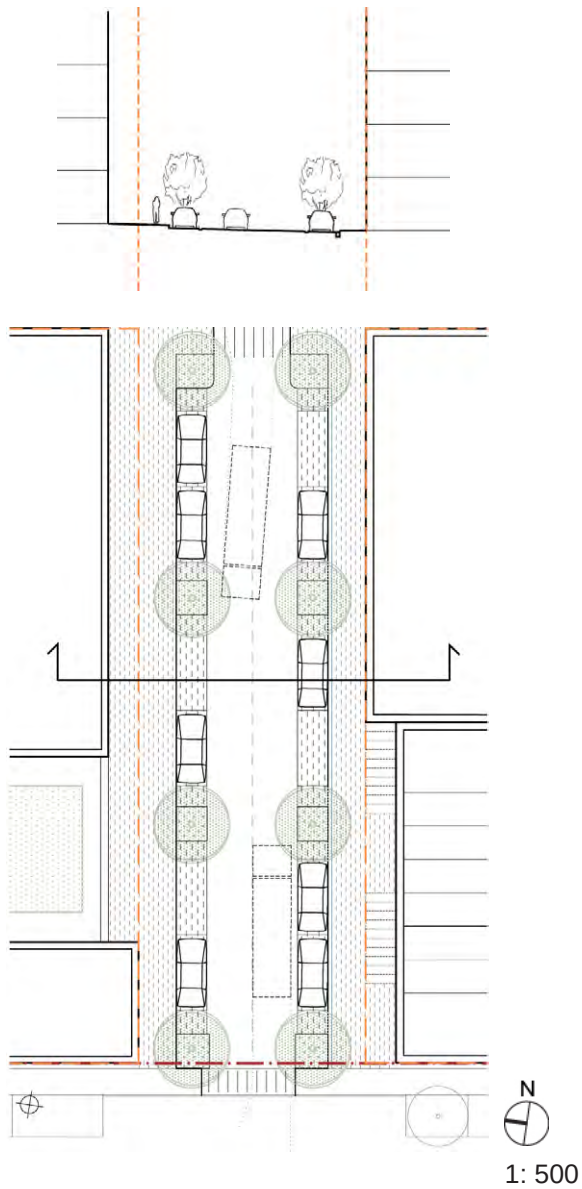
Lokalplan nr. 1103

Kortbilag 4

Terrænforhold,
længdesnit

Mål: 1:1.500
Dato: 19.3.2019
Tegnet af: Vega

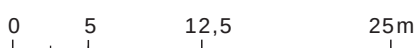
Veje A-B (adgangsveje)



Linjeparkering adskilt af vejtræer
Amsterdam



Linjeparkering adskilt af træer
C. van Eesterenlaan, Amsterdam, Googlemaps



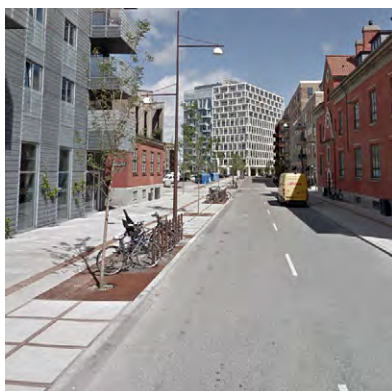
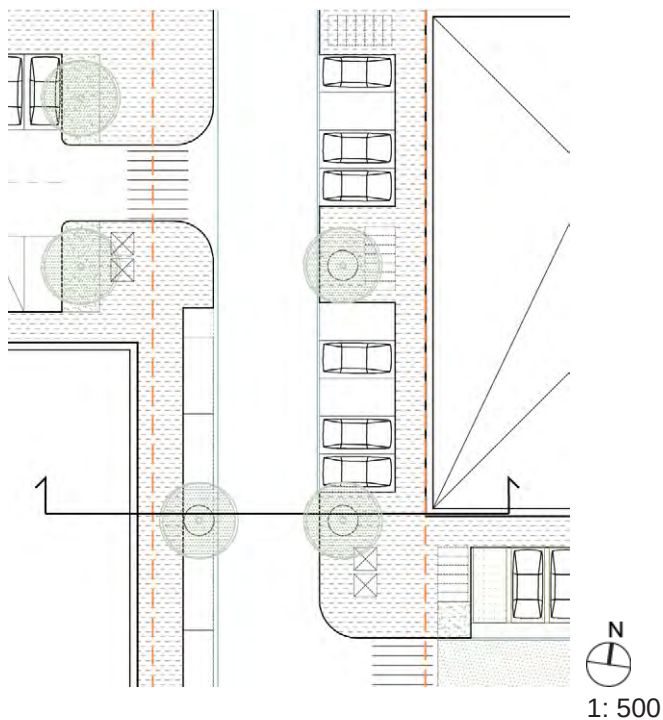
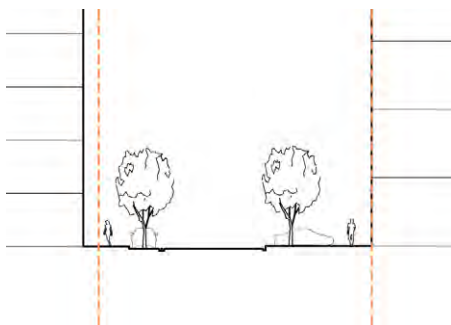
Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 5a
Vejprofiler

Mål: 1:500
Dato: 19.3.2019
Tegnet af: Vega



Teknik og Miljø - Plan

Vej C-D (den centrale gade)



Linje- og cykelparkering i kantzonen af vej
Aarhus Gade, Nordhavn, Polyform



Linjeparkering adskilt af træer.
Feike de Boerlaan, Amsterdam, Google-maps

0 5 12,5 25m

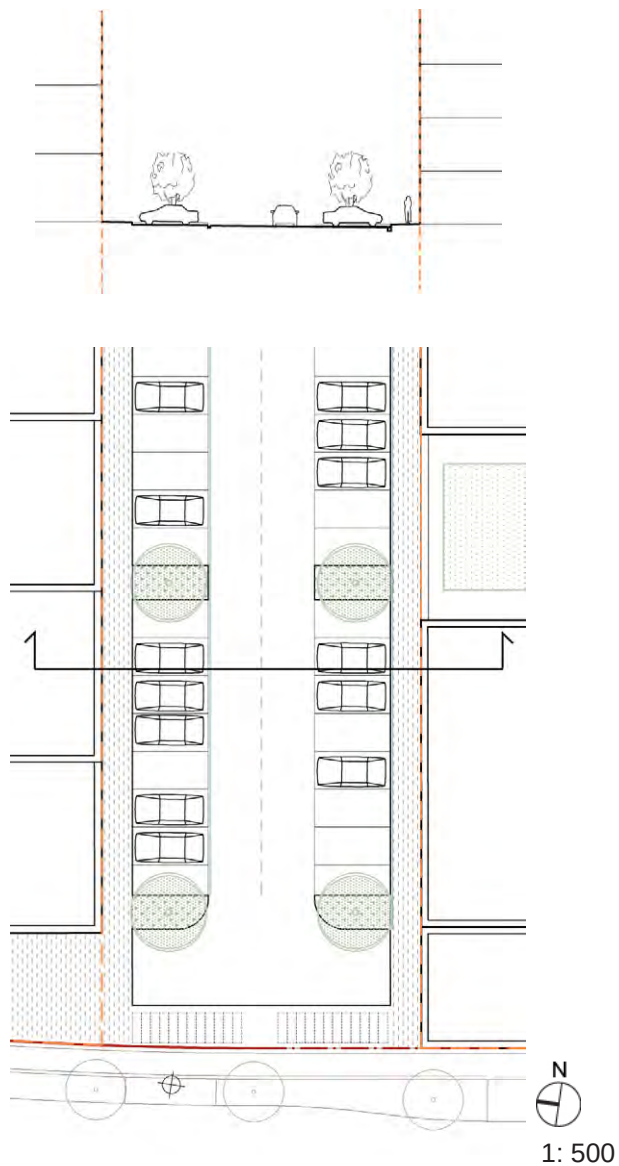
Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 5b
Vejprofiler

Mål: 1:500
Dato: 19.3.2019
Tegnet af: Vega

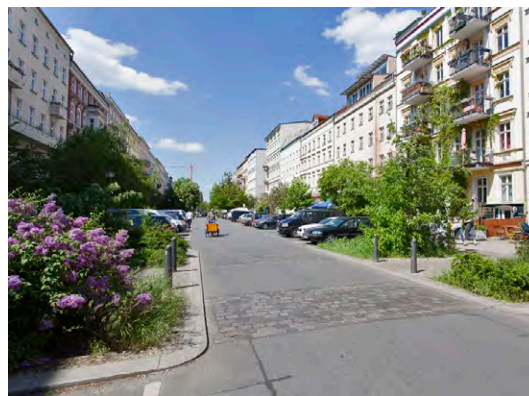


Teknik og Miljø - Plan

Vej E-F (parkeringsområde mod Gudrunsvej)



Beplantede facader bringer det grønne helt ind i bebyggelsen.



Parkering i grønne lommer med vejtræer. Oderberger Strasse, Berlin, Googlemaps

0 5 12,5 25m

Lokalplan nr. 1103

Kortbilag 5c

Vejprofiler

Mål: 1:500

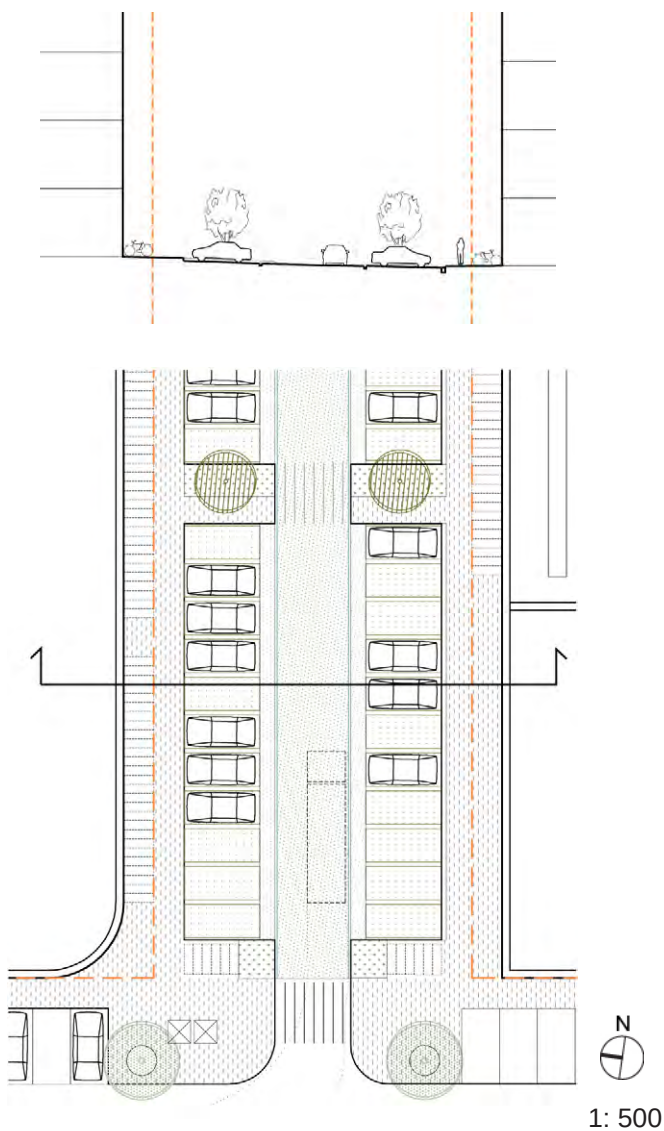
Dato: 19.3.2019

Tegnet af: Vega



Teknik og Miljø - Plan

Veje G-H (parkeringsområde mod Åby Ringvej)



Beton græsarmering med 50% græs til vejbane



Plast-græsarmering, for maksimal grøn overflade, med flise markering imellem p-båse



Reference: vinkelparkering mellem træer Daubergvej, Aarhus, Googlemaps

0 5 12,5 25m

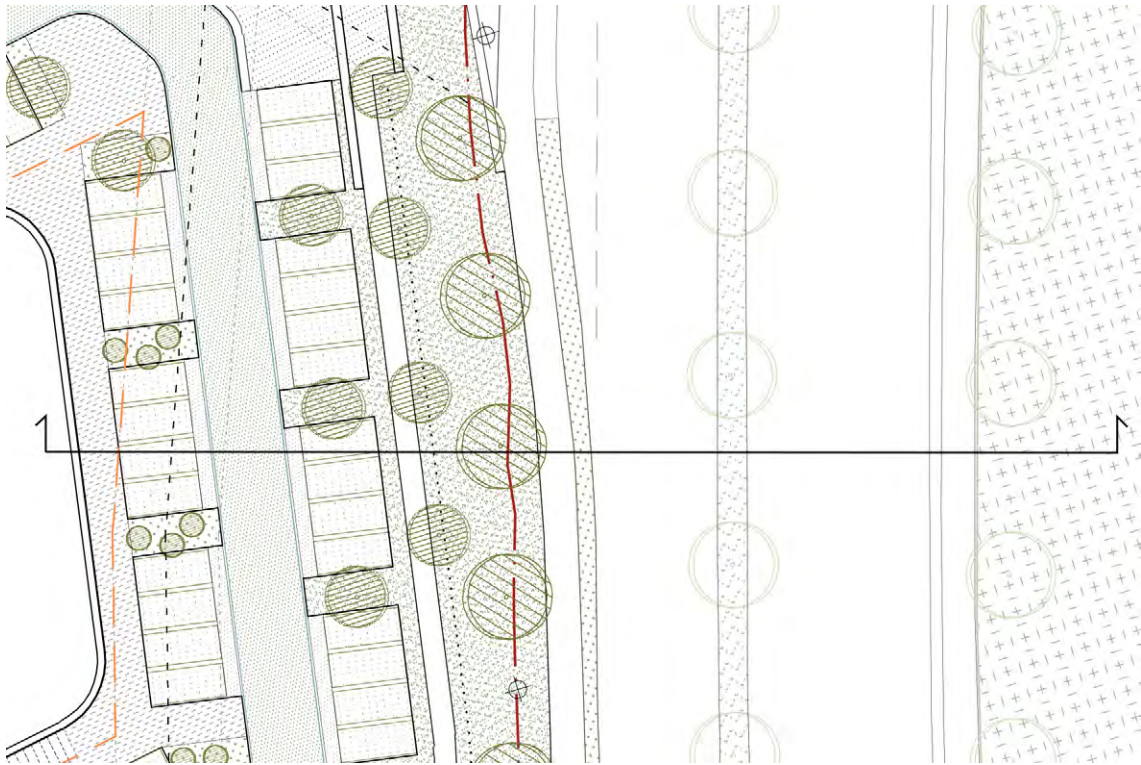
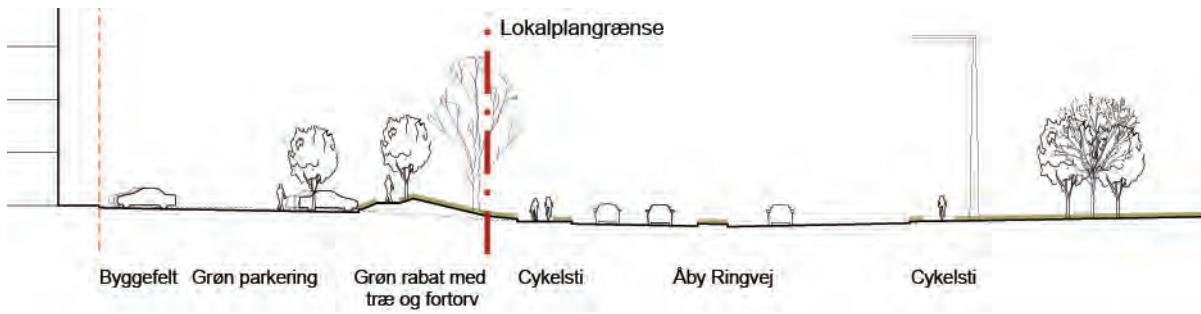
Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 5d
Vejprofiler

Mål: 1:500
Dato: 19.3.2019
Tegnet af: Vega



Teknik og Miljø - Plan

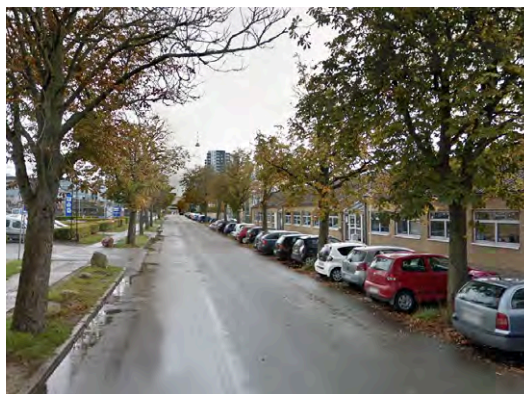
Veje I-J **(grønt parkeringsområde langs Åby Ringvej)**



N
1: 500



Reference: Parkering sænket fra vejbane, fjerner fokus fra parkering.
Aarhus Universitet.



Reference: vinkelparkering mellem træer
Daubergvej, Aarhus, Googlemaps



Reference: grønne heller og vejtræer nedskalerer vejtrummet og definerer rummet.
Ringgaden Aarhus

0 5 12,5 25m

Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 5e
Vejprofiler

Mål: 1:500
Dato: 19.3.2019
Tegnet af: Vega



Teknik og Miljø - Plan