



Lokalplan nr. 1082



FORSLAG

I offentlig høring fra
22. januar til 19. marts 2019

Fælleshus, dagligvarebutik og boliger
ved Rymarken i Hasle

Indeholder Tillæg nr. 47 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, 8210 Aarhus V
Tlf. 8940 2640

E-mail: planogmiljoe@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:

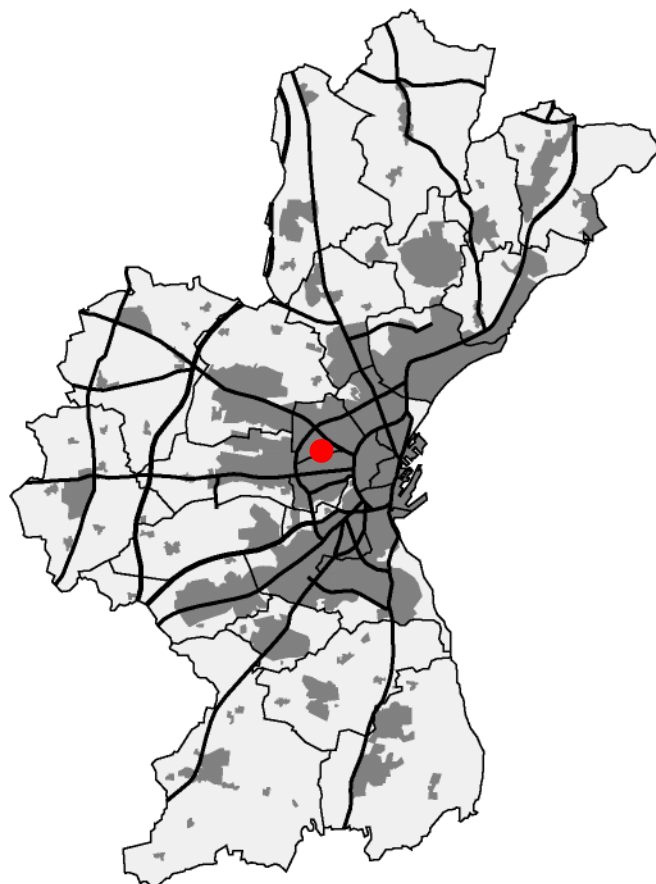
NIRAS
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1082 er godkendt af Aarhus Byråd den 16. januar 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 22. januar til den 19. marts 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1082

Fælleshus, dagligvarebutik og boliger ved Rymarken

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	31
§ 2. Område og opdeling	31
§ 3. Anvendelse	33
§ 4. Udstykning	33
§ 5. Trafikforhold	34
§ 6. Teknisk forsyning	37
§ 7. Terrænregulering	37
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	38
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	39
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	42
§ 11. Støjforhold	45
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	46
§ 13. Servitutter	46
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	46

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	47
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	62
Retsvirkninger af lokalplanen	62

TILLÆG NR. 47 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag 1
--	---------

LOKALPLANKORT 1 – Vej og opholdsarealer	Bilag 2
---	---------

LOKALPLANKORT 2 – Byggefelter og grønt	Bilag 3
--	---------

LOKALPLANKORT 3 – Nedrivning	Bilag 4
------------------------------------	---------

LOKALPLANKORT 4 – Terrænkoter	Bilag 5
-------------------------------------	---------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i den sydlige del af Østjysk Boligs afdeling "Bispehaven" samt et tilgrænsende område ved Ryhavevej og Rymarken i det nordvestlige Aarhus. Området omfatter matrikel 16aø, en del af matrikel 16aø, 16p og 16q samt del af vejmatrikel 7000av alle Hasle By, Hasle. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af en børnehave, mod nord og øst af eksisterende boligbebyggelser, vejareal, ungdomsboliger samt grønne opholdsarealer. Mod syd grænser området op til Ryhavevej. En del af Rymarken op til krydset ved Hasle Centervej er dertil en del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet, der er ca. 1,5 ha stort, var ved planens udarbejdelse både privat- og kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet er vist ejer- og zoneforhold.



Lokalplanområdet og dets omgivelser.

Beskrivelse af området

Øst for Rymarken består lokalplanområdet i dag af grønne ubebyggede arealer, der udgør et skrånende voldterræn ned mod vejen. Længere mod øst består området af et højere beliggende plateau, der anvendes som grønne opholdsarealer til de omkringliggende blokke. Der er ikke kælderbyggeri under denne del af det hævede terræn, hvilket ellers er tilfældet med voldene andre steder i Bispehaven. På begge sider af Rymarken står enkelte solitære træer. Fra Rymarken er der mod sydøst en stiforbindelse via et trappeanlæg, der fører til ungdomsboligerne beliggende sydøst for området.

Vest for Rymarken ligger en dagligvarebutik. Denne har vejadgang fra Ryhavevej. Midt mellem Hasle Centervej og Ryhavevej er en stiforbindelse i form af en gangbro over Rymarken. På den vestlige side af Rymarken er der langs med vejen en stiforbindelse i form af en lang rampe, der forbinder Ryhavevej med gangbroen. På begge sider af Rymarken er der trapper, der fører op til gangbroen.

Langs den vestlige lokalplangrænse er en stiforbindelse, der fører bag om børnehaven, der ligger vest for lokalplanområdet. Børnehaven har vejadgang via dagligvarebutikkens parkerings- og ankomstarealer.



Foto af krydset mellem Rymarken og Ryhavevej, hvor rampen, der ligger vest for Rymarken ses.



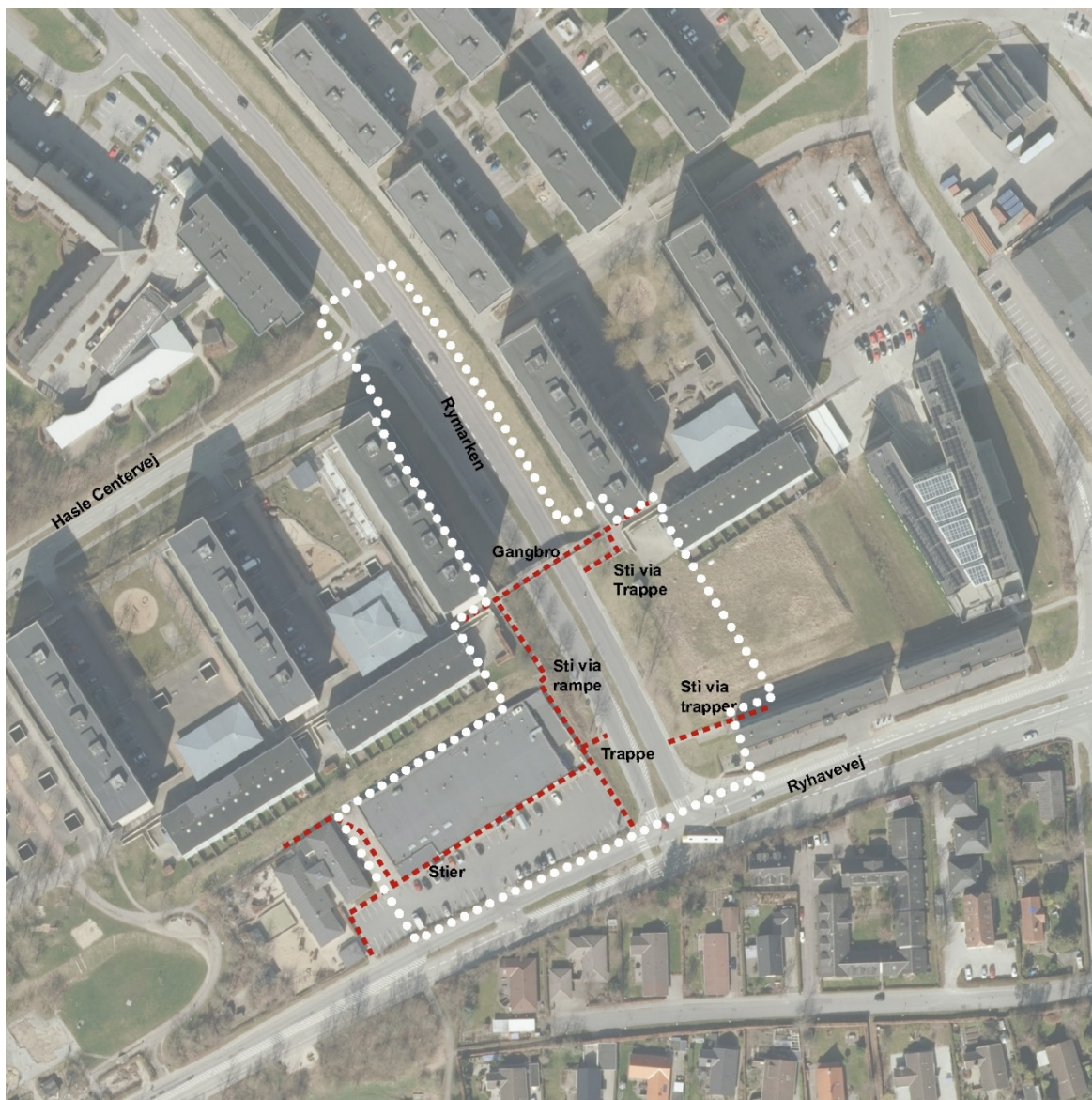
Foto set fra Ryhavevej med dagligvarebutik og p-plads foran. Vest herfor ses børnehaven og i baggrunden boligblokkene.



Foto set fra Ryhavevej, hvor ungdomsboligerne ud mod Ryhavevej ses.



Foto set fra Rymarken, hvor gangbroen og voldanlæggene langs vejen ses.



Luftfoto med angivelse af eksisterende stier i området.

Planens baggrund og mål

Helhedsplan og tryghedsrenovering

I november 2016 blev der udarbejdet en helhedsplan, som er en tryghedsrenovering af boligområdet Bispehaven. Visionen for tryghedsrenoveringen er, at omdanne Bispehaven fra at være et udsat boligområde, til at blive et attraktivt bykvarter i Aarhus, hvor de ressourcestærke beboere fastholdes og nye beboergrupper søger til.

Der ønskes skabt et trygt, varieret og oplevelsesrigt kvarter, som danner sammenhæng mellem den omkringliggende by og det gode by- og boligliv. Dette vil konkret ske ved, at der tilføres nye funktioner i Bispehaven, hvor der ændres på vej-, sti- og parkeringsstrukturen samt tilføjes ny kriminalpræventiv belysning, se side 23, hvor dette beskrives yderligere. De mange voldanlæg fjernes, hvorved der blotlægges kælderetager, som omdannes til stueetager, som giver større visuel interaktion mellem boligblokkene og udearealerne. Tryghedsrenoveringen arbejder med kvarterdannelse, så Bispehaven ikke kun skaber mere tryghed for beboerne i området, men gør området trygt og interessant at færdes i for hele bydelen Hasle.

I helhedsplanen er der skitseret et fælleshus, der får en central placering i området ved krydset mellem Ryhavevej og Rymarken, som byder velkommen, når man ankommer til området.



Oversigtsplan taget fra helhedsplanen. Det nye fælleshus' placering er angivet med rød cirkel, den eksisterende børnehave med blå og de eksisterende ungdomsboliger med orange. Det eksisterende fælleshus, som nedrives i forbindelse med tryghedsrenoveringen er angivet med stiplede rød. Lokalplangrænsen er angivet med en sort prikket signatur.

Planens hovedtræk

Tre delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde I, II og III, se lokalplankort 1, som omfatter hhv. et nyt fælleshus i delområde I, en ny bolig- og butiksbebyggelse i delområde II, og vejarealer i delområde III. Det er valgt at udarbejde én lokalplan for det samlede område, således planlægningen sker som en helhed.

Denne lokalplans indhold er blot ét blandt mange initiativer, der skal gennemføres i Bispehaven i de kommende år i forbindelse med tryghedsrenoveringen.

Delområde I

Målet med at etablere et nyt fælleshus i Bispehaven er at skabe et samlingssted for både beboere og resten af bydelen. Fælleshuset skal erstatte det nuværende fælleshus, der ligger inde midt i Bispehaven (hvis placering er angivet på kortet side 6), da dette nedrives i forbindelse med tryghedsrenoveringen.

Med etableringen af det nye fælleshus og nye byrum på Rymarken er det intentionen at skabe tryghed, trivsel og mere byliv i det område, der for mange fungerer som hovedindgangen til Bispehaven.

Fælleshuset placeres på arealer, der dels udgør Rymarkens nuværende vejtracé, dels på grønne ubebyggede arealer, der grænser op til vejen, som vist på lokalplan-kort 2.

Fælleshuset vil komme til at rumme forskellige funktioner såsom café, køkken, festlokale, bibliotek, værksteder samt undervisnings-, aktivitets- og møderum og lignende.

Fælleshuset ligger på et let skrånende terræn. Foran fælleshuset mod syd etableres et kuperet skulpturelt terræn med et urbant præg med trapper, plateauer og ramper i hårde materialer og beplantede skråninger og bede med beplantning og træer. Nord for bygningen etableres ligeledes skulpturelt udformede trapper og ramper, samt skråningsanlæg og trapper mod øst. Se nærmere på illustrationsplanen side 9.

Vareindlevering til fælleshuset sker med parkering for varevogn nord for bygningen, hvor der er adgang til bygningen i den vestlige facade.

Umiddelbart nord for det nye fælleshus etableres en grøn bypark nær vejen og vest for Rymarken etableres et rampeanlæg.



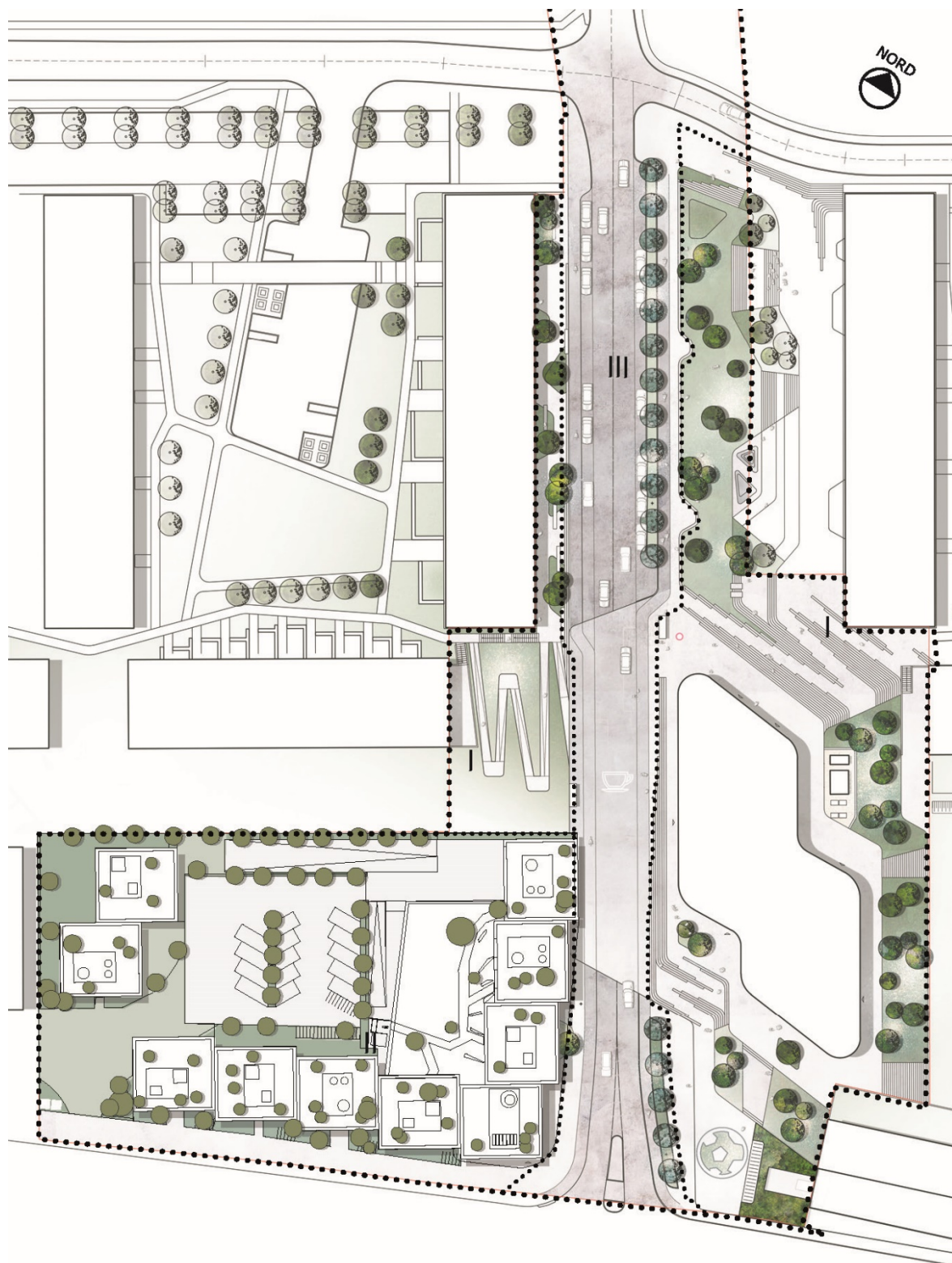
Illustration, der viser det fremtidige fælleshus. Set fra nord.



Illustration af det planlagte fælleshus set fra sydøst, hvor det er vist, hvordan forpladsen ved hovedindgangen kan komme til at se ud med bede og trapper.



Illustration, der viser eks. på, hvordan gaderummet Rymarken og byparken nord for fælleshuset kan komme til at se ud. Dagligvarebutikken og boligerne i delområde II er dog ikke tegnet ind her.



Illustrationsplan, der viser det planlagte fælleshus med det nye vejtracé for Rymarken samt hvordan byrummene omkring fælleshuset tænkes indrettet. Vest for vejen vises, hvordan boligerne, dagligvarebutikken og de nære omgivelser hertil kan komme til at se ud.

Delområde II

Boligerne og dagligvarebutikken i delområde II skal være med til at tilføre området den bymæssige skala og dynamik på gadeplansniveau, der er en af forudsætnin-
gerne for, at få Bispehaven vil komme til at fremstå som et attraktivt og velfunge-
rende byområde.

De eksisterende erhvervsbygninger i delområde II rives ned. På lokalplankort 3 ses
de bygninger, der nedrives.

Byggeriet består af maksimalt 7.500 bruttoetagemeter, der giver mulighed for ca. 80
boliger og en ny dagligvarebutik. Bebyggelsen vil ligge langs skel mod Rymarken
og Ryhavevej, for at understrege gaderummet og skabe facader med liv i stueeta-
gen for at gøre gaderummene mere trygge og interessante at færdes i.

Den ny dagligvarebutik på maksimum 1.200 m² vil få indgang på hjørnet af Rymar-
ken og Ryhavevej.

På længere sigt er det planen, at der også nord for lokalplanområdet vil kunne op-
føres mere byggeri og anlægges flere funktioner, der hvor der i dag er volde ud mod
Rymarken.

I gårdrummet bag den nye boligbebyggelse udlægges opholdsarealer for bebo-
erne og parkeringsarealer til butikkens kunder. Parkering anlægges også i p-kæl-
der med nedkørsel fra gårdrummet. Bag butikken, i gårdrummet, etableres en
rampe, hvor vareindlevering vil ske. Der bliver mulighed for gennemkørsel gennem
gårdrummet fra Ryhavevej og Rymarken for vareindlevering og anden trafik. Se il-
lustrationsplanen side 9.



*Illustration af forslag til de nye boliger og dagligvarebutik vest for Rymarken set fra fugleperspektiv
fra Ryhavevej.*

Der indrettes desuden fælles taghaver på bebyggelsens tage til beboerne. Langs Ryhavevej udformes forarealerne til boligerne som kantzoner, hvor der skabes mulighed for beplantning, ophold, cykelparkering og lignende. Forarealet tjener skaber en mindre semiprivat mellemzone mellem Ryhavevej og boligerne, som giver byrummet både en grøn karakter og en mulighed for beboerophold nær ankomstarealer.



Illustration af forslag til de nye boliger og dagligvarebutik vest for Rymarken set fra gadeniveau fra Ryhavevej.

Delområde III

Gaderummet på Rymarken vil få et ændret forløb med et smallere vejprofil samt tilstødende funktioner og bebyggelse, der samlet set skal give dette byrum en mere bymæssig karakter. På lokalplankort 3 kan ses det vejareal, der nedlægges, når Rymarken gøres smallere.

Derudover nedrives den gangbro der går henover Rymarken. Dette vil skabe bedre synlighed og tryghed for alle, der færdes i området – i modsætning til de hidtidige delvist lukkede stisystemer, som mange beboere har været utrygge ved at færdes i.

Vejen vil komme til at bestå af en dobbeltrettet vej med gangareal og cykelsti på begge sider. Nord for fælleshuset er der i begge sider længdeparkering.

I tryghedsrenoveringen er skitseret flere mulige ændringer af områdets grundlæggende infrastruktur på længere sigt, herunder en fortsættelse af Hasle Centervej mod øst ind mellem blokkene. Dette vejareal er ikke en del af lokalplanen.

Store dele af området langs Rymarken terrænreguleres, så de eksisterende volde fjernes, og der tilføjes nye funktioner i det brede byrum i form af nybyggeri og aktivitetsområder, så gaderummet vil få mere liv og vil fremstå mere bymæssigt.

Omkring fælleshuset gives mulighed for, at der kan etableres en pladسدannelse hen over kørearealet.

Bebyggelsens udseende

Delområde I

Fælleshuset udformes med et arkitektonisk moderne udtryk i en organisk form uden nogen egentlig bagside. Hele bygningen ligger i samme grundplan, hvor den nordligste del af bygningen forventes opført i to etager og den sydligste i en etage. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres tagterrasse på den laveste del af byggeriet.

Bygningen vil i sit udtryk og materialevalg adskille sig fra boligblokkene i området. Husets kurvede facade giver bygningen et let udtryk uden bagsider, hvormed risikoen for uønsket ophold og blinde vinkler langs facaderne minimeres. Bygningens facademateriale er tænkt som perforerede stål-sinusplader, som skaber en anden stoflighed og varme end områdets øvrige bygninger.

Der vil være store åbne facader i stueetagen ved indgangspartiet, biblioteket og caféområdet, så disse anvendelser henvender sig ud til omgivelserne - og på den måde inviterer folk ind i bygningen.

Det er hensigten, at fælleshuset skal fremstå som et markant, arkitektonisk vartegn for området med et imødekommende udtryk og i en menneskelig skala.

Fælleshuset hovedindgang placeres i den facade, der vender ud mod Rymarken.



Udsnit af illustrationsplanen, hvor vejens udformning ses.



Opstalt af fælleshuset set fra vest fra Rymarken.



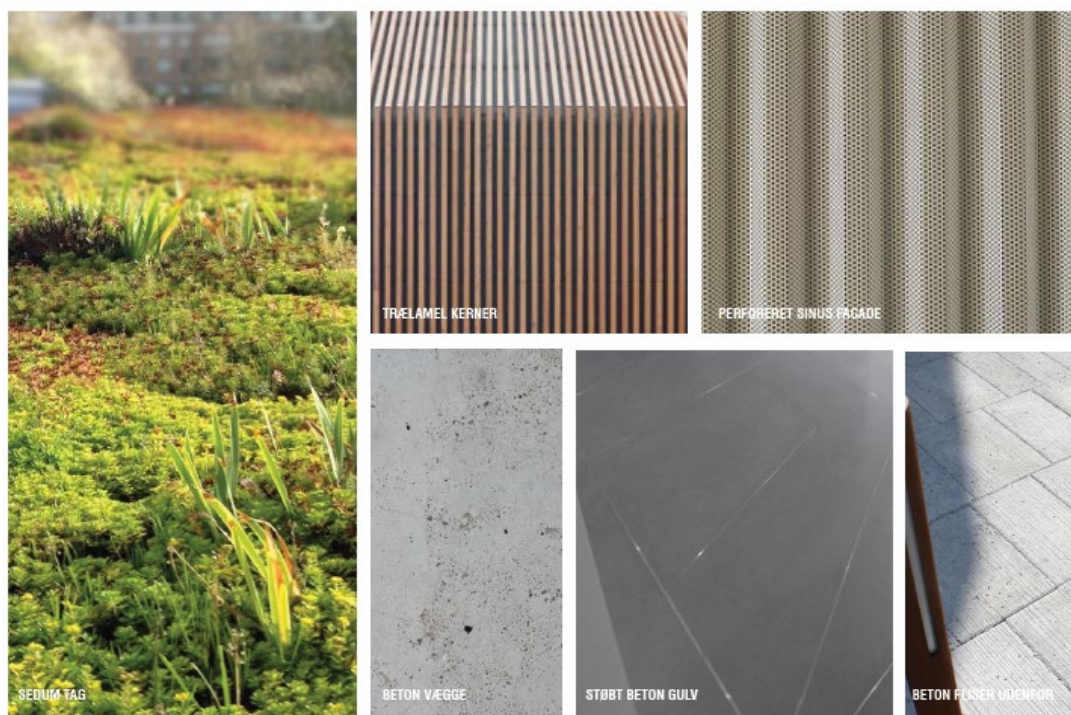
Opstalt af fælleshuset set fra nord.



Opstalt af fælleshuset set fra syd.



Opstalt gennem Rymarken, hvor der ses fra øst. Her ses ind på byggeriet for dagligvarebutik og boliger samt skråningsanlægget med rampen, der fører op til de eksisterende boliger.



Eksempel på materialer, der kan anvendes til fælleshuset og dets omgivelser.

Delområde II

De nye boliger og dagligvarebutikken vest for Rymarken fremstår med et bymæssigt formsprog og er i deres formsprog orienteret mod gaderummene på Rymarken og Ryhavevej. Indgangen til dagligvarebutikken ligger hjørnet på af Rymarken og Ryhavevej.

Byggeriet opføres i tegl med fremspring i form af altaner og halvtage over indgange. Bebyggelsen fremstår opdelt i mindre bygningskroppe end det eksempelvis er tilfældet i Bispehaven, for at opnå et mere oplevelsesrigt og differentieret boligområde.

Bygningerne i delområde II vil fremstå med et varieret facadeudtryk, idet bygningerne fremstår dels i forskellige højder, dels med skiftevis mørke og lysere mursten. For at forstærke indtrykket af at, byggeriet består af enkeltbygninger, forskydes bygningskroppene i forhold til hinanden, så de ikke fremstår som en lang ensartet flade. Bygningskroppene adskiller sig derudover ved forskellig udformning af blandt andet altaner og vinduer.

Langs Ryhavevej får bygningerne varierende etagehøjder mellem 1, 3 og 5 etager og et vekslende facadeforløb, hvor bygningskroppene forskyder sig af hinanden og området mellem bygninger og fortov begrønnes.

Facadeudtrykket nuanceres, idet der på facaderne mod Rymarken er karnapper, der blandt andet giver en ekstra kontakt mellem boliger og gadelivet, dermed bidrager bygningsudformningen til en øget oplevelse af tryghed på Rymarken. På syd- og vestvendte facader mod Ryhavevej og gårdsiden er altaner, der giver beboerne mulighed for privat ophold. Fælles opholdsarealer indrettes på bygningernes tage som tagterrasser. Tagterrasserne udformes, så trappe og elevatorhuse

fremstår med forskelligartet og oplevelsesrigt udtryk, som det fremgår af illustrationsplanen side 9 samt snittene nedenfor.

Ved lokalplanområdet vestlige indkørsel etableres et mindre grønt areal, der er belagt med græsarmering. Pladsen giver adgang til både børnehaven på nabo-grunden og delområde II's boliger og dagligvarebutik.

Facaderne fremstår i murværk, som hovedmateriale, hvor både den lyse og den mørkere sten fremstår forskelligartede og levende. Derudover vil altaner og halvtage udformes med en lysere overflade, så de står med en grafisk klar kontrast til det bagvedliggende murværk. Værnet på altanerne udformes forskelligartet med en spinklere detaljering på de højere bygningskroppe.

Indgange til boligerne udformes med mulighed for at beboerne kan opholde sig ved indgangen, ligesom murværket tilpasses særligt i denne sammenhæng, som det fremgår af illustrationen af kantzonen nedenfor.



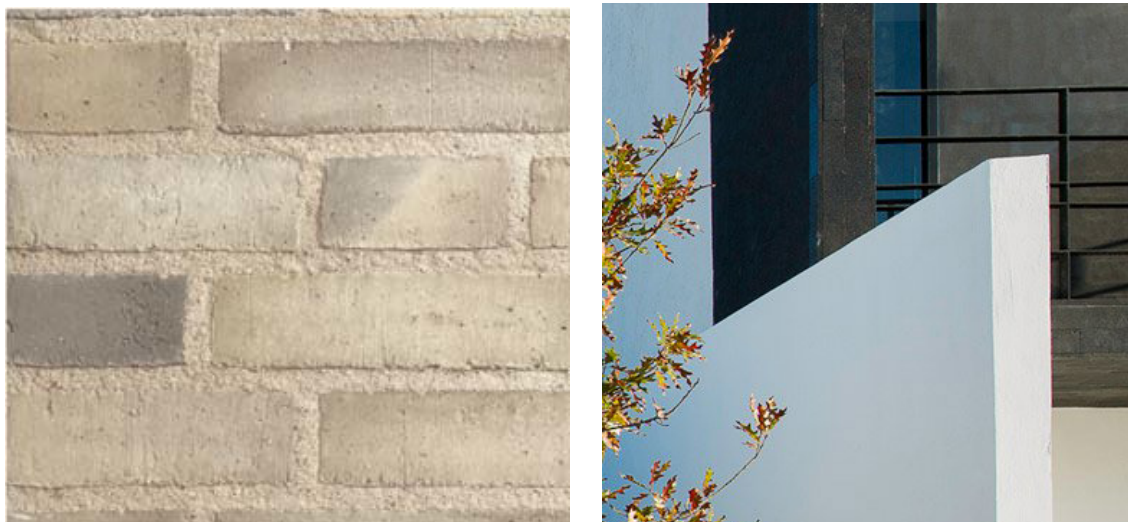
Opstalt af boligbyggeriet og dagligvarebutikken set fra Ryhavevej fra syd. Dagligvarebutikkens facade ses længst til højre.



Opstalt af boligbyggeriet og dagligvarebutikken set fra Rymarken fra øst. Her ses dagligvarebutikkens facade mod venstre og portåbningen mod højre.



Opstalt af boligbyggeriet og dagligvarebutikken set fra gårdrummet fra nord. Her ses til venstre i snittet butikken i 1 etage.



Eksempler på materialer, der kan anvendes til boligerne og dagligvarebutikken

Ubebyggede arealer, terrænregulering og belysning

Opholdsrum, terræn og belægninger

Delområde I

Syd for fælleshusets hovedindgang etableres en urban, kuperet pladsdannelse med trapper, plateauer og ramper i hårde materialer og med beplantede skråninger og bede med varierende høj og lav beplantning. Byrummet skal både fungere som en ankomstplads til fælleshuset samt være et opholdsrum, med en god orientering i forhold til solen. Pladsen udføres i betonfliser i varierende størrelse. Trappeanlæggene udføres i beton, så de både kan anvendes til bevægelse og ophold.

Der er flere store terrænspring mod naboarealerne, som et levn fra Bispehavens oprindelige udformning med parkeringsdæk og volde. Arealerne rundt om fælleshuset terrænreguleres, så der etableres adgang til huset fra alle sider samt et uden-dørs pladsareal, hvor der er mulighed for ophold og lignende til udeservering i forbindelse med caféen, nord for fælleshuset. Dette areal skal ligeledes fungere som serviceareal for teknikbygningen øst for fælleshuset. Nord for fælleshuset anlægges en grøn bypark.

Lokalplanen giver mulighed for, at opføre en støttemur ind mod de højere beliggende ungdomsboliger sydøst for lokalplanområdet samt en støttemur omkring teknikbygningerne og skraldecontainere øst for fælleshuset.

På den vestlige side af Rymarken etableres et rampeanlæg med støttemure fra gaden op til boligblokkene. Støttemure tænkes udført i beton med klatreplanter som vedbend og tilpasses dermed til det omkringliggende byrums materialevalg.

Delområde II

De nye boliger i delområdet skal fremstå og opleves trygge af de kommende beboere. I den sammenhæng er udformningen af de bolignære arealer, herunder særligt indgange, af stor betydning.

Det uformelle møde mellem beboerne kan opstå for eksempel ved indgangene mod Ryhavevej eller ved mindre haver i gårdrummet. Der skal derfor udformes opholdsmuligheder ved indgangen samt stier, så der kan skabes denne uformelle kontakt i boligområdet. Samtidig skaber disse forarealer en lille kantzone, som giver boligerne en større grad af privathed, end hvis byggeriet lå helt ud til fortovslinjen.

Kantzoner er den overordnede betegnelse for opholdsegne, små fællesarealer tæt på facader, indgange, adgangsveje og nær terrassedøre. Eksempel på kantzoner ses på illustrationen herunder. Kantzonen ved Ryhavevej udformes som et grønt areal indrettet til beboernes anvendelse mellem boligernes facade og fortov.

Mod gaderummet på Rymarken er arealet foran bygningernes facade udlagt som en del af det nye byrum. Dette nye byrum afgrænses af bebyggelsen i delområde II som den vestlige afgrænsning, mens det nye fælleshus og terrasseanlæg i delområde I udgør den østlige grænse.

Opholdsarealer i delområde II er udlagt både på terræn, på tagflader i form af tagterrasser samt på private altaner. Derudover udgør en del af kantzonen mod Ryhavevej opholdsareal for beboerne i henhold til Aarhus Kommunes regler herfor.

Det eksisterende skråningsanlæg, ved delområdets nordlige afgrænsning, under Bispehavens rækkehuse, betyder at der er behov for at etablere støttemure til at optage terrænforskellene her.



Illustration, der viser kantzonen mod Ryhavevej med eksempel på opholdsmuligheder nær indgange, små nyttehaver og mindre mødesteder.

Delområde III

Langs med Rymarken, fra Hasle Centervej til Ryhavevej, vil der på den vestlige side af vejen blive et gangareal, hvor belægningen udføres i betonfliser i forskellige formater. Der placeres desuden bede med enkeltstående træer og grupper af træer som vist på illustrationsplanen side 9.

På den østlige side af Rymarken, ud for byparken, nord for fælleshuset, vil fortovsarealet få karakter af en stiforbindelse, der lægger sig i parkens kantzone.

Syd for fælleshuset vil der blive fortovsbelægning med grupper af træer. Syd for fælleshuset vil der ikke blive etableret et egentligt fortov. Her vil der mere være en karakter af en stiforbindelse, gennem et pladsareal. Der etableres ikke et egentligt fortov på vestsiden af Rymarken ud for det nye byggeri med dagligvarebutik. Her vil den eksisterende sti langs dagligvarebutikken bevares indtil byggeriet påbegyndes. Herefter vil dette areal blive belagt som en del af pladسدannelsen. Belægningerne føres ind til bygningsfacaderne i delområde I og II og afsluttes mod syd, idet de føres rundt om hjørnet ved dagligvarebutikken.

På vejstrækningen A-D, som vist på lokalplankort 1, bliver der cykelsti på begge sider af vejen. Cykelsti og kørebane udføres i asfalt. Evt. bliver der mulighed for at udføre pladsen henover Rymarken som insitu-støbt beton. Ud for fælleshuset etableres en hævet asfaltflade eller alternativt insitu-støbt beton, og der etableres en adskillelse mellem fortov, cykelsti og kørebane som f.eks. niveauspring, stålkant, række af chausseseen eller tæt række af p-søm.

Beplantning og grønne overflader

Delområde I

Eksisterende træer i området står på en jordvold, der fjernes ned mod vejen, og derfor bevares disse træer ikke. På side 22 er vist en beplantningsplan. I det følgende og i bestemmelserne er nærmere beskrevet, hvad der etableres af beplantning inden for lokalplanområdet.

Syd for fælleshuset vil der i bede blive etableret beplantning af forskellig art. Derudover vil der blive plantet min. 7 træer i form af forskellige sorter syd for fælleshuset. Skrænten øst for fælleshuset begrønnes med blomster og min. 15 træer i forskellige arter. Der er valgt træer, som kan nå en vis højde og har forskellige løvfarver.

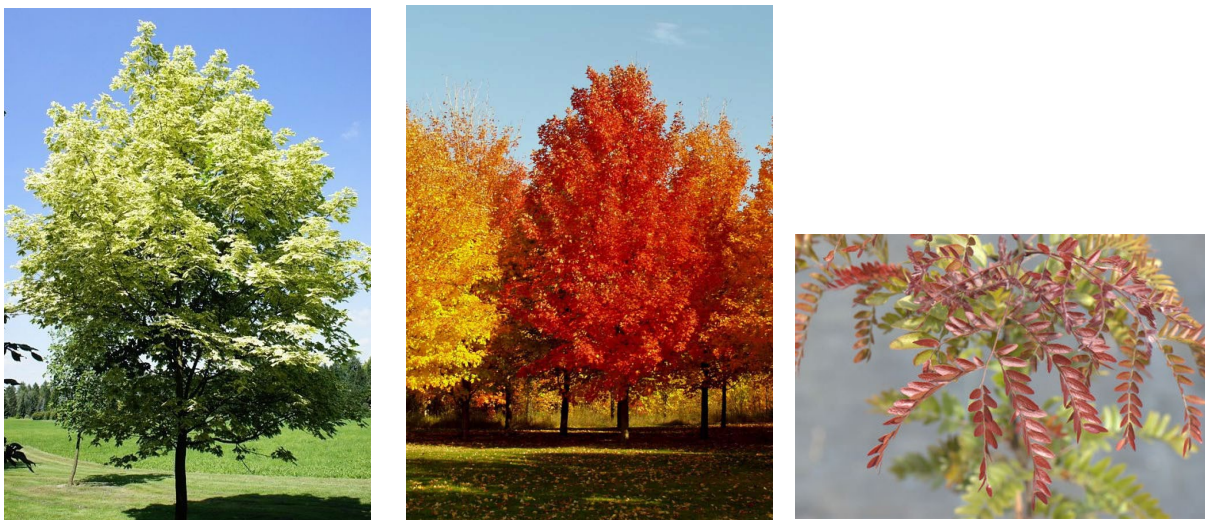
Syd for fælleshuset, mod Ryhavevej står nogle eksisterende storskralscontainere, som hører til ungdomsboligerne sydøst for lokalplanområdet. Disse kan bibeholdes og hækbeplantningen omkring dem udvides, så det omslutter containerne. I denne hækbeplantning integreres også den fremtidige cykelparkering. Hvis containerne flyttes, etableres der stadig cykelparkering her.

Langs vestsiden af Rymarken ved boligerne og ud for dagligvarebutikken, kan der placeres enkeltstående træer eller træer i grupper. Ved byparken og ved pladسدannelsen syd for fælleshuset etableres samme træarter, så beplantningsmønsteret hænger sammen på tværs af vejen.

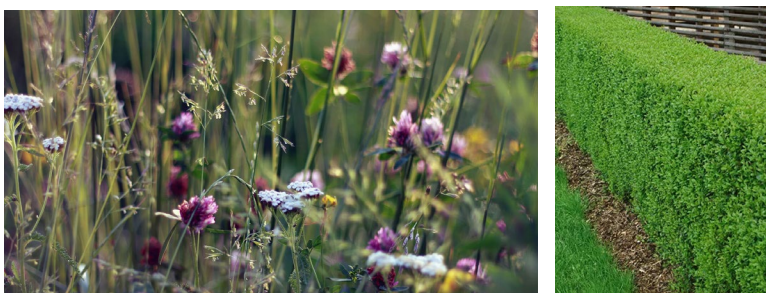
Tæt plænegræs udgør den primære bunddækkende beplantning i byparken nord for fælleshuset.



Referencefoto af bunddækkende beplantning som Kortlæbe, Pengebladet fredløs, Timian og Trædebregne.



Referencefoto af henholdsvis Norsk spidsløn, Virginsk ambratræ og Tretorn.



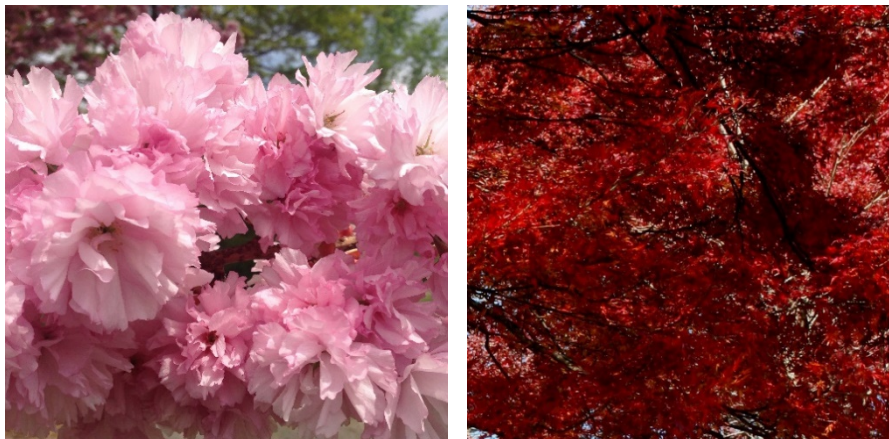
Referencefoto af henholdsvis blanding af blomstereng og en ligusterhæk.

Delområde II

Det er vigtigt, at beplantningen i lokalplanområdets vestlige del understøtter beboernes oplevelse af tryghed og variation. Der skal anvendes beplantning, der sikrer forskellig blomstringstid. I delområdet plantes blomstrende træer med en begrænset størrelse, så der ikke skabes unødige skyggegener og som kan plantes, hvor rodnettet har begrænset plads, som det er tilfældet på parkeringsarealerne herunder over parkeringskældre.

Træerne, der plantes dels i kantzonen, dels på parkerings-, opholdsarealer er Japansk kirsebær, Prydkirsebær, der i blomstringsperioden har lysrøde blomster og japansk løn, der i efteråret fremstår med kraftigt rødlige farver.

Der plantes samme bunddække i haver og kantzone som i delområde I, så der skabes en sammenhæng i lokalplanområdets grønne karakter samtidig med at den forskellige træplantning sikrer variation.



Referencefoto af henholdsvis Prydkirsebær og Japansk løn.

Delområde III

Langs hele østsiden af Rymarken, undtagen ud for fælleshusets hævede pladsdannelse, plantes en række af hurtigt voksende popler, i alt min. 12 stk.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer at træer på befæstede arealer får tilstrækkeligt vækstlag, med en dybde på min. min. 1,5 m og 2,5 m² (3,75 m³) åbent muldbed omkring stammen. Ved parkeringsdæk kan det reduceres til 0,8 m og 1,5 m² (1,2 m³).



Referencefoto af popler.



Kort der viser beplantning og træer i området.

Belysning

Delområde I

Belysningen i planområdet skal understøtte de nye kvarterdannelser i Bispehaven samt underbygge et byrumshierarki, hvor belysningen gøres mere intim i de mere private opholdsrum end i de større offentlige byrum. Belysningen på stierne skal også være med til at sikre tryghed i området.

For at fremhæve forskellen i stiernes funktioner, er der således højdeforskelle i de anvendte parkarmaturer for henholdsvis primære stier og stier med mindre intens iv fodgængertrafik.

Belysningen på stierne langs med fælleshuset, etableres som parkarmaturer i op til 4 meters højde.

Ved fælleshuset gives desuden mulighed for effektbelysning på eller ved bygningen, så den også om aftenen fremstår som noget særligt i området.

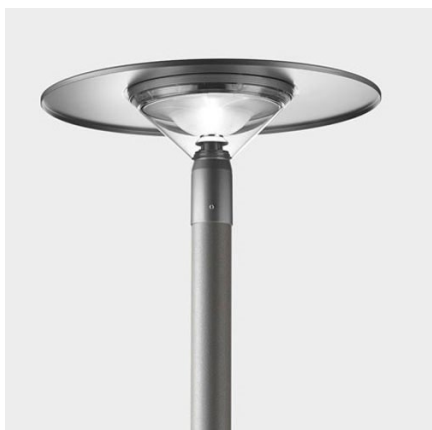
Delområde II

Langs stier og parkeringsarealer herunder i gårdrummet anvendes lavt siddende armaturer, som fx pullertbelysning, der sikrer et ikke-blændende, men tilstrækkeligt belysningsniveau - og som samtidig ikke skaber lysgener i boliger og på udvendige opholdsarealer. Ved indgangspartier er belysningsarmaturer indbygget i udhæng over indgange, som ses på illustrationen af kantzoner. Derudover kan der benyttes parkarmaturer i maks. 4 meters højde.

Delområde III

Vejbelysningen på Rymarken vil blive etableret med belysningsmaster i op til 8,5 meters højde evt. i form af de eksisterende belysningsmaster, der er på Rymarken.

Til vejbelysning kan anvendes armaturer som er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes retningslinjer herfor.



Eksempel på belysningsarmatur Twilight Canberra, der kan anvendes til stibelysning.



Belysningsplan fra helhedsplanen for hele Bispehaven.

Skiltning

Delområde I

Der kan etableres skiltning på fælleshuset med firmanavn og/eller logo og skilte kan være belyst.

Midterpillen fra den eksisterende gangbro på Rymarken kan bevares, så den fremadrettet kan anvendes som en infosøjle for fælleshuset. Den har en placering ca. 5-6 m nord for fælleshuset på den lille pladsdannelse.

På forpladsen syd for fælleshuset gives mulighed for at bemale belægningen med termoplast eller udformet som et beplantningsmønster, så der angives et symbol på hvilke aktiviteter, der kan findes i området.

Delområde II

Dagligvarebutikken skal fremstå som en attraktiv del af lokalplanområdet og derfor er det vigtigt at butikken og dens skiltning fremstår som en integreret del af byggeriet.

Delområde III

Ud for fælleshuset på vejarealet kan evt. laves symbol i insitu-støbt beton, så det synliggøres hvilke aktiviteter, der kan findes i fælleshuset.

Jordhåndtering

Delområde I og III

Der skal foretages en del terrænregulering i området. Dette er for at etablere et vejtracé, der stiger i terræn fra syd mod nord og forholder sig til de omkringliggende bygninger. Dertil kommer etableringen af et fælleshus, der ligger ca. en meter over vejens niveau mod syd, hvor terrænforskellen er størst, mens huset mod nord ligger i niveau med vejen.

Der vil blive forsøgt at skabe jordbalance inden for hele Bispehavens område, således at overskudsjord fra byggeri og terræændringer inden for lokalplanområdet kan flyttes til andre steder i Bispehaven. Der vil kunne etableres midlertidig opbevaring af jord på arealerne øst og nord for fælleshuset mens byggeriet står på.

Delområde II

For at etablere den nødvendige parkering i området under terræn, som det fremgår af principsnit, er det nødvendigt at fjerne en del af den eksisterende jord i delområdet.

Veje, stier og parkeringsarealer

Veje og stier

Delområde I

Umiddelbart nord for fælleshuset etableres et serviceareal, der kan bruges til brandvej samt servicevej til en teknikbygning. Se placering på lokalplankort 1. Da arealet også vil komme til at rumme ophold og være en gangzone, skal servicearealet indrettes som, og have karakter af, pladsdannelse og ikke fremstå som vejareal. I forbindelse med teknikhuset etableres en afskærmet gård til placering af mobile affaldscontainere.

Ved fælleshuset etableres stier, der via trapper og ramper fører op til fælleshusets plateau. Herfra er der via to trapper adgang til de grønne arealer øst for planområdet. Nord for fælleshusets plateau, er der ligeledes trapper og ramper, der fører til byparkens plateau.

Stierne er angivet på lokalplankort 1.

Delområde II

Indgang til boligerne i delområde II, sker dels fra opgange med adgang fra Ryhavevej, dels ved opgange med indgang fra gård. Der er adgang til gårdrummet via indkørsler fra Ryhavevej og Rymarken. Dagligvarebutikken etableres, så der er adgang fra hjørnet ad Ryhavevej-Rymarken. Vareindkørsel til forretningen sker gennem port fra Rymarken samt fra Ryhavevej, hvorefter lastbiler kan holde ved rampe ved varegård og foretage aflæsning.

Der er i dag tinglyst stier, der ligger imellem børnehaven og den eksisterende dagligvarebutik. Disse stier nedlægges, da det ønskes at gående fremover færdes langs vejene, fremfor på mere aflukkede stisystemer i lukkede gårdrum.

Stirampen langs den eksisterende dagligvarebutiks østside bliver ligeledes unødvendig, da gangbroen fjernes og gangzoner etableres langs facaderne i gadeplansniveau.

Delområde III

Vejtracéet på Rymarken omdannes i forbindelse med tryghedsrenoveringen, hvor vejen A–D udlægges. Rymarken inddeles i vejstykkerne A-B nord for fælleshuset, B-C ud for fælleshuset og C-D syd for fælleshuset, da vejen har forskelligt udseende inden for disse tre vejstykker. Se nærmere beskrivelse af de forskellige vejstykkers indretning og udstrækning i lokalplanens bestemmelser, §5 og i den udbygningsaftale, der følger lokalplanen.

På vejstykke A-B udlægges vejen med gangareal, cykelsti, samt længdeparkering i begge sider. I den østlige side af vejen, mod byparken, anlægges en vejrabat mellem parkeringsareal og cykelsti, hvor der plantes allétræer. Der er en parkeringsplads forbeholdt handicapparkering, nærmest fælleshuset.

Det er intentionen at gangarealet på vestsiden etableres, så det visuelt hænger sammen med forarealerne ved de høje boligblokke. Mod øst får gangarealet karakter af en sti, der ligger i kanten af parken.

På vejstykke B-C udlægges vejen i mindre bredde for at skabe et mere intimt byrum her. Der etableres fortsat cykelsti i begge sider og etableres et gangareal i varierende bredder. På dele af strækningen ved foden af trappen for fælleshuset, vil der kun være cykelsti i gadeniveau, så fodgængere henvises til trappeanlæg og gangforbindelse rundt om fælleshuset.

Vejstykke B-C etableres som et hævet niveau i byrummet og udføres i enten asfalt eller insitu-støbt beton. Den hævede flade skal være med til at sikre hastighedsdæmpning, og en god og lettilgængelig overgang til fælleshuset. Det er også her, at busser og renovationsbiler til fælleshuset holder i kanten af vejen.

Vejstykke C-D udlægges lidt bredere end stykke B-C, og består af vejareal med cykelsti i begge sider på hver 2 meter. I den østlige side af vejen etableres en vejrabat til allétræer samt gangareal i begge sider. Gangzonerne vil ikke blive etableres som standardfortove, men vil få karakter af pladsdannelse og kantzone foran henholdsvis fælleshuset, butiksfacaden og boligerne.

Letbanetracé

Rymarken er udpeget som et mulig fremtidigt tracé for en eventuel etape 2 af letbanen. Letbanetracéet kan også få sit forløb langs med Ryhavevej i stedet, eller få et forløb ind fra Viborgvej over til Hasle Centervej. Beslutningen om, hvilken linjeføring en fremtidig letbane skal have i lokalområdet forventes at blive taget i forbindelse med en VVM for letbanens anden etape.

Hvis fremtiden viser, at en linjeføring via Rymarken bliver en realitet vil det betyde, at der udelukkende kan etableres en ensrettet vej (3,5 m) på Rymarken. Dette vejspor vil i givet fald ligge vest for letbanelinjeføringen. Mod vest vil der i givet fald blive en gangzone, og på østsiden af vejen vil gangarealerne rundt om fælleshuset

foregå via rampeanlæg langs med fælleshuset. Letbanen vil have et udlæg på 9 meters bredde foruden vej og fortov.

Fælleshuset er placeret således, at der er plads til at etablere et bredere tracé med letbane på Rymarken. Der vil dog skulle etableres en støttemur langs fælleshusets facade, hvor der nu er planlagt trappeanlæg, såfremt letbanen skal køre via her. Letbanens mulige fremtidige vejtracé på Rymarken, er vist på lokalplankort 1.

Den fremtidige linjeføring af letbanen har også betydning for vejadgange til dagligvarebutikken og boligerne i delområde II, idet en fremtidig linjeføring via Rymarken betyder, at det kun vil blive muligt at køre ind gennem porten til gården fra Rymarken ved venstresving og køre ud igen ved venstresving. Dette skyldes at letbanetracéet ikke må krydses og der kun vil blive én vejbane.

Føres letbanen derimod langs Ryhavevej, vil indkørsel til gårdrummet fra Ryhavevej også kun kunne ske ved højresving fra Ryhavevej. Bebyggelsen i delområde II indrettes derfor med ind- og udkørselsmuligheder til gårdrummet fra både Ryhavevej og fra Rymarken, for at reservere mulighed for begge linjeføringer.

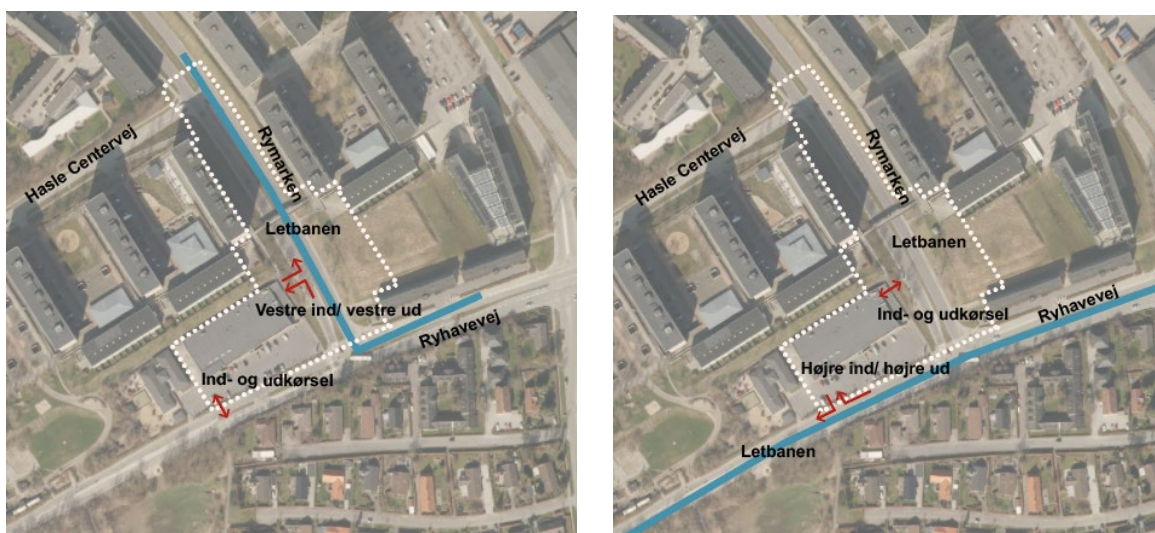


Diagram der viser hvad letbanens placering i henholdsvis Rymarken og via Ryhavevej vil have på adgangsforholdene for det kommende delområde II. Ved det første diagram kører letbanen af Rymarken på det andet via Ryhavevej.

Bil- og cykelparkering

Delområde I

Da der allerede er et fælleshus i Bispehaven og funktionen blot flyttes internt i området, stilles der ikke krav om yderligere etablering af parkering til delområde I. De parkeringspladser der etableres nær vejen nord for fælleshuset indgår i det eksisterende regnskab for Bispehaven som helhed, da der andre steder nedlægges pladser. Pladserne tælles med i Bispehavens parkeringsregnskab, uanset om de ligger på kommunalt ejet grund.

For at sikre, at området har et ryddeligt udsende, etableres der også cykelparkeringspladser på forpladsen syd for fælleshuset, som angivet med en principiel placering som vist på lokalplankort 2. Disse tæller med i Bispehavens cykelparkeringsregnskab.



Opstalt der viser vejrummet for Rymarken med dobbeltrettet vej med gangzone i begge sider.



Opstalt der viser vejrummet for Rymarken med letbanetracé, en ensrettet vej samt gangzone i begge sider. Ved fælleshuset vil det ske langs med fælleshuset terrænniveau.

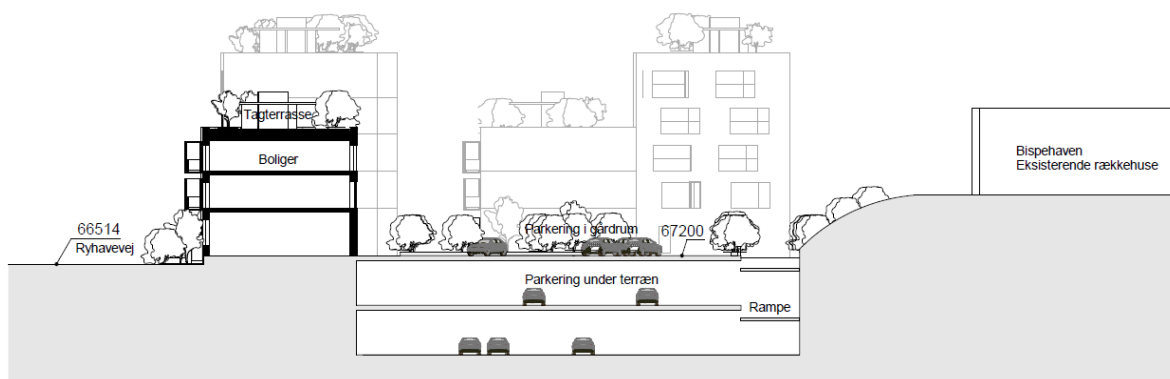
Delområde II

Parkering til boliger og dagligvarebutik sker i gårdrummet, dels på terræn, dels i parkeringskælder.

Vareindlevering til dagligvarebutikken sker i gårdrummet. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer beboere mod støjbelastning herfra.

Cykelparkering til boligerne sker på terræn i gårdrummet samt i parkeringskælder.

Cykelparkering forbeholdt dagligvarebutikkens kunder sker på arealerne, hvor bygningskroppene forskydes ud mod Rymarken, så de placeres nær butikkens hovedindgang, med en principiel placering som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.



Nord-sydgående principsnit i de nye boliger langs Ryhavevej. Langs Ryhavevej indrettes kantzoner. Ovenpå boligerne indrettes tagterrasser medens der i gårdrummet er blandt andet haver og parkering. Under parkeringen i gårdrummet er der også parkeringskælder.

Renovation

Delområde I

Renovationscontainere til fælleshuset er placeret øst for fælleshuset. Afhentning af renovation sker fra Rymarken via de angivne stop langs vejstykke B-C.

Delområde II

Renovation til boligerne i delområde II sker ved nedgravede affaldsbeholdere (møllokker), som placeres i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, som angivet med en principiel placering på lokalplankort 2, bilag 3.

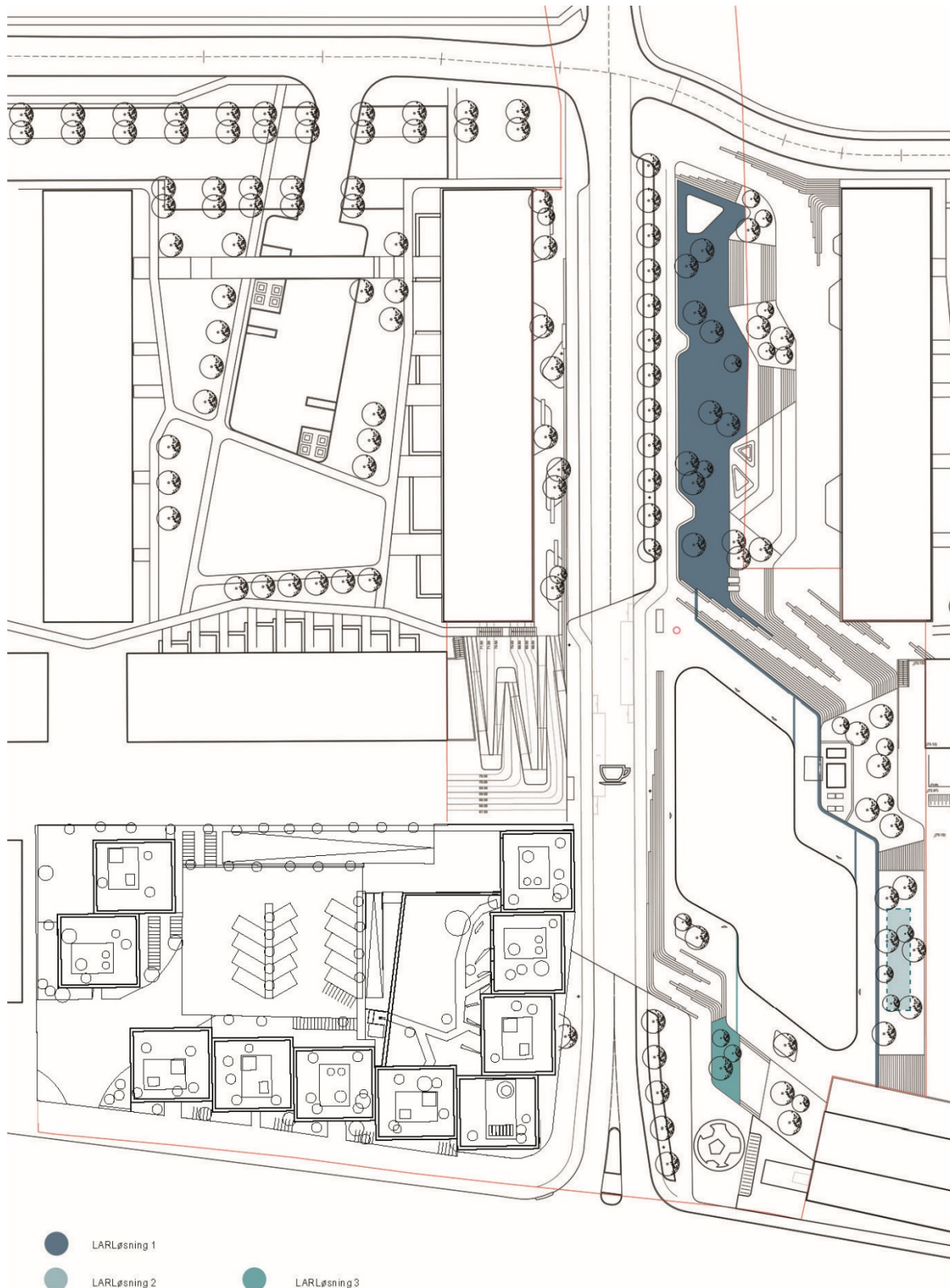
Renovation til butikken sker via varegården.

Regnvand

Delområde I og II

Hvis mere end 40% af arealet inden for lokalplanens afgræsning befæstes, skal regnvandet forsinkes inden det udledes til den offentlige regnvandsledning i Rymarken. Forsinkelsesvolumenet kan enten ske på terræn i eksempelvis en lavning, regnbæde eller lignende, eller underjordisk i form af et rørbassin eller lignende.

Overfladevand ved skybrud ledes på tværs af Ryhavevej til Klokkeparken, hvor det tilbageholdes. Ændrede terrænforhold skal sikre at bebyggelse ikke beskadiges ved skybrud.



Kort der viser hvordan forsinkelsesvolumen til skybrudsvand for delområde I kan ske.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

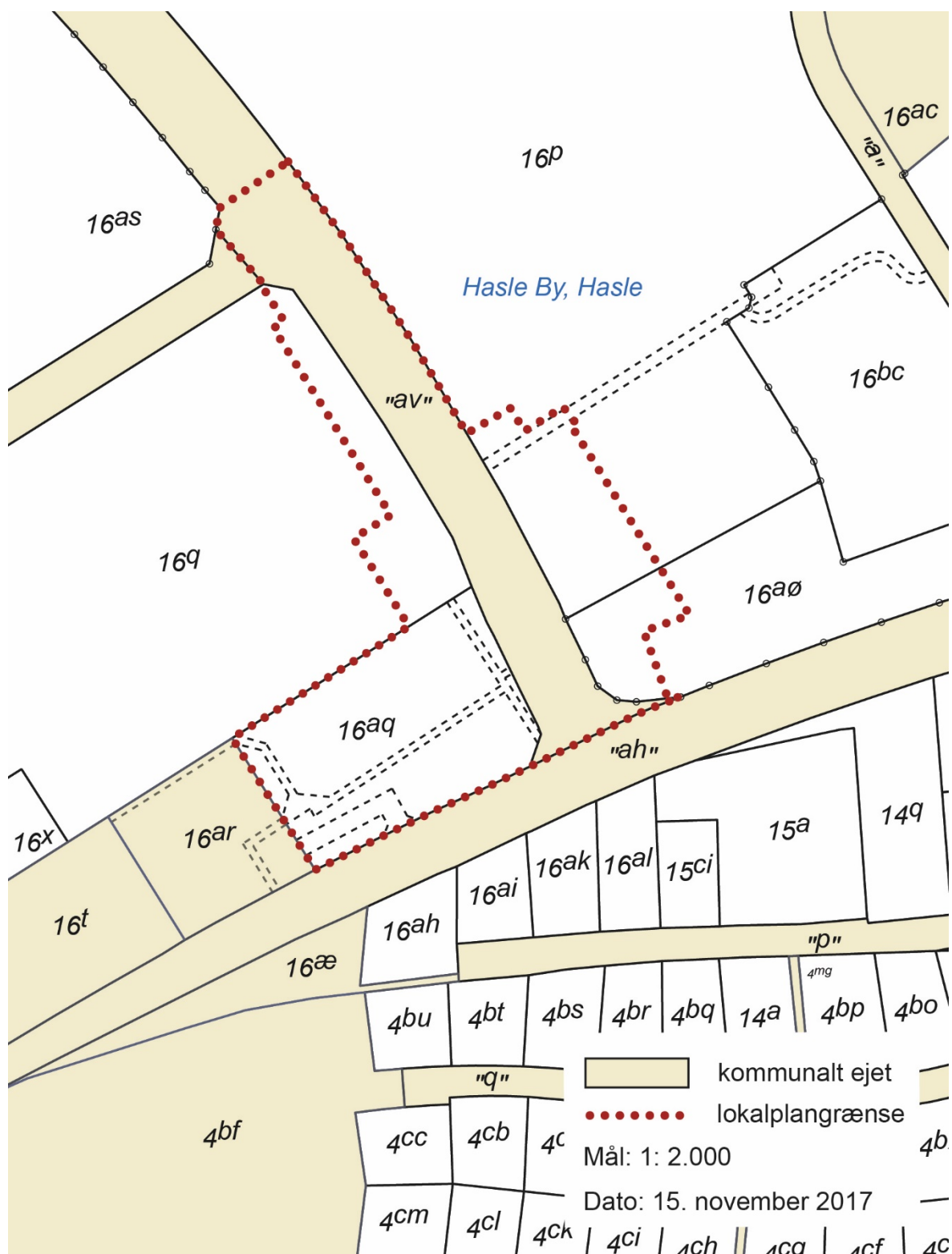
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området gives en udformning og et materialevalg af høj kvalitet, der understøtter en forskønnelse af overgangen mellem planområdet og bydelen, med henblik på at skabe mere tryghed for områdets beboere
- at området kan anvendes til et blandet byområde med mulighed for opførelse af et fælleshus, butik, boliger samt tilhørende vej- og opholdsarealer
- at der fastsættes rammer for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden
- at beliggenheden og udformningen af fælles opholdsarealer for områdets beboere i delområde II fastlægges samt
- at områdets adgangsforhold og overordnede parkeringsstruktur i området fastlægges.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 16aq samt del af matrikel 16aø, 16p og 16q samt del af vejmatrikel 7000av alle Hasle By, Hasle samt alle parceller der efter den 5. november 2017 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.

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



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Der kan i området placeres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.
- Stk. 2 Erhverv skal være inden for erhvervsklasse 1-2, jf. virksomhedslisten der er indsat i lokalplanen side 61, og må ikke give anledning til miljøpåvirkning af omgivelserne.

Delområde I

- Stk. 3 Delområdet er udlagt til boligformål med mulighed for at etablere et fælleshus med fællesfaciliteter for områdets beboere, offentlige formål, café- og restaurationsformål, kulturelle funktioner og lign. med et bruttoetageareal på max 2.000 m² samt udendørs arealer hertil, som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

- Stk. 4 I området må ikke opføres eller indrettes boliger.

Delområde II

- Stk. 5 Delområdet er udlagt til lokalcenter med mulighed for at opføre bebyggelse til detailhandel, boliger mv. Inden for område må der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 7.500 m². Boliger skal opføres som etageboligbebyggelse (helårsbeboelse se fodnote²).
- Stk. 6 Inden for delområdet må der maksimalt opføres 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål inkl. personalefaciliteter.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik til både dagligvare- og udvalgsvarerhandel må ikke overstige 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

- Stk. 7 Området skal desuden anvendes til fællesarealer, herunder opholdsareal for samtlige beboere i delområdet.

Delområde III

- Stk. 8 Området er udlagt til vejareal for Rymarken. Inden for området kan ikke opføres bebyggelse.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er angivet på lokalplankort 2, bilag 3. Se fodnote³.

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

3 Opmærksomheden henledes på, at eventuel udstykning ikke indebærer ændringer i kravene til etablering af opholdsarealer som fastsat i § 12, ligesom eventuel udstykning ikke medfører fravigelse af kravet

- Stk. 2 Der kan i delområde II, uanset bestemmelsen i § 4 stk. 1, ske udstykning af de enkelte boligenheder.
- Stk. 3 Parkeringsarealer og tekniske anlæg kan udstykkes separat. Udstykning kan dog først ske efter der er godkendt og tinglyst en fælles brandstrategi. Se fodnote⁴.

§ 5. Trafikforhold

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rymarken og Ryhavevej, som vist på lokalplankort 1, bilag 2.

Delområde I har adgang fra Rymarken, mens delområde II har adgang fra både Ryhavevej og Rymarken som vist på lokalplankort 1, bilag 2.

Den eksisterende overkørsel ved delområde II til Ryhavevej nedlægges i henhold til vejlovgivningen, fodnote⁵.

Via delområde II skal der også sikres vejadgang til børnehaven beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet på matrikel 16ar. Se fodnote⁶.

- Stk. 2 Fra Rymarken skal sikres overkørsel til serviceareal i delområde I, der kan anvendes til brandvej samt til at tilgå en teknikbygning. Overkørslen skal placeres som angivet på lokalplankort 1, bilag 2.
- Stk. 3 Det areal, der er markeret på lokalplankort 3, bilag 4, inden for vejmatrikel 7000av kan nedlægges i henhold til vejlovgivningen. Ligeledes kan den eksisterende gangbro over Rymarken fjernes, som vist med en principiel placering på lokalplankort 3, bilag 4.
- Stk. 4 På lokalplankort 1, bilag 2, er med forskellige signaturer vist de vej- og stiarealer, der er udlagt henholdsvis til:
- Areal til etablering af vejkryds mellem Rymarken og Hasle Centervej, delområde III
 - Vejtracé A-D for Rymarken, delområde III
 - Gård- og parkeringsområde for delområde II
 - Færdsels- og opholdsarealer for delområde I
 - Principiel placering af stierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-j og k-l for delområde I.

om, at de på lokalplankortet fastsatte fællesopholdsarealer fortsat skal være fælles for alle lokalplanområdet ejere og brugere.

4 Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

5 Nedlæggelse af overkørsel skal fremsendes til godkendelse hos Aarhus Kommune, Drift og Anlæg.

6 Sikres ved tinglyst deklaration.

- Stk. 5 Vejtracé for Rymarken udlægges med varierende bredde, som vist på lokalplankort 1, bilag 2, dog med følgende min. vejudlæg, se fodnote⁷:

Vejstykke A-B,	20 m
Vejstykke B-C, vejudlæg	12,5 m
Vejstykke C-D, vejudlæg	16 m

- Stk.6 Stierne angivet på lokalplankort 1, bilag 2, udlægges i min 1,5 meters bredde. Disse skal etableres med fast belægning og være belyste. Der etableres ikke belysning ved stierne e-f og g-h.

De eksisterende stier i delområde II nedlægges ved planens realisering.

- Stk. 7 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver, skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

- Stk. 8 Veje og stier skal tilpasses det fremtidige terræn, jf. fremtidige terrænkort lokalplankort 4, bilag 5.

- Stk. 9 I gårdrummet i delområde II skal etableres af- og pålæsningsplads for vareindlevering. Der skal desuden sikres gennemkørselsmuligheder for lastbiler, vare- og servicekøretøjer samt brandbiler.

Ved brandveje skal porte og gennemkørsler i bygninger have en frihøjde på mindst 4,5 meter og en bredde på mindst 3,2 meter.

Ved adgangsveje for renovationsvogne skal færdselsarealer have en bredde på mindst 3,6 meter og en frihøjde på mindst 4,2 meter, målt fra overkant af vejens belægning til underkant af laveste punkt af altaner, trækrone og lignende.

- Stk. 10 Alle færdselsarealer skal, hvor der er forskelle i terrænniveau, udformes med ramper eller elevatorer.

Parkering

Delområde I

- Stk. 11 Cykelparkering skal placeres, så der er nem adgang til fælleshusets hovedindgang, med en principiel placering som vist på lokalplankort 2. Der skal etableres min. 17 cykelparkeringspladser til fælleshuset. Disse skal ikke være overdækkede.

Delområde II

- Stk. 12 Adgang til parkeringskælder skal placeres i princippet som angivet på lokalplankort 1, bilag 2. Adgang til parkeringskælder og andre lavtliggende bygningsdele, skal sikres mod oversvømmelse af regnvand, f.eks. ved lokal forhøjning af omkringliggende terræn. Etableres rampen med én kørebane skal den signalstyres.

⁷ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for de nævnte veje og stier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Drift og Anlæg. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse.

- Stk. 13 Der skal inden for delområde II reserveres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes regler for zone 2.

Etageboliger, se fodnote⁸..... 1 plads pr. bolig
 Etageboliger mindre end 50 m², se fodnote⁹..... ½ plads pr. bolig
 Ungdomsboliger, kollegier og lignende.....1/6 plads pr. bolig
 Dagligvarebutikker.....1 plads pr. 25 m²

Ved etablering af fællesparkering for boliger og dagligvarebutik kan der ske et fradrag på 20% i det samlede antal p-pladser jf. Vejdirektoratet: "Vejregler", "Parkeringsbehov" afsnittet "Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser".

Der skal i delområdet reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger.....4 cykelpladser pr. 100 m²
 samt 2 specialcykel/ladcykel-pladser pr. 1000 m²
 Ungdomsboliger, kollegier og lignende1½ plads pr. boligenhed
 Daglig- og udvalgs- varebutikker og restauranter1 plads pr. 100 m²

Overdækningskrav for cykelparkering: 50% ved etageboliger, ungdomsboliger og kollegier og 25% ved dagligvareforretninger. Se fodnote¹⁰.

- Stk. 14 Cykelparkering til dagligvarebutikken inden for delområde II placeres indgangsnært langs facader mod Rymarken, som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

Cykelparkering til boligerne inden for delområde II skal etableres i gårdummet med en placering, som angivet på lokalplankort 2, bilag 3 samt i parkeringskælder. Det skal sikres at adgang til cykelparkering i kælder også kan ske via elevator.

- Stk. 15 Delområde III
 Der skal etableres min. en handicapparkeringsplads med en placering som angivet på lokalplankort 1, bilag 2.

- Stk. 16 Der kan etableres længdeparkering i begge sider langs vejstykket A-B.

8 Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

9 Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal (ekskl. fælles adgangsarealer og udenomsarealer).

10 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.

§ 6. Teknisk forsyning

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2 Der kan placeres bygninger til tekniske anlæg mv. jf. principiel placering angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Terrænregulering skal generelt ske i henhold til de på lokalplankortet angivne fremtidige terrænkoter lokalplankort 4, bilag 5.

Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med etablering af trappeanlæg, ramper, bede og skråningsanlæg jf. § 10 stk. 2.

Støttemure

Delområde I

- Stk. 2 Der kan i lokalplanområdets delområde I ved det sydøstlige hjørne samt ved teknikbygninger og affaldscontainere etableres støttemure med en placering som vist på lokalplankort 2, bilag 3.

Der kan etableres en støttemur ved rampeanlægget vest for Rymarken.

Der kan ligeledes etableres en støttemur øst for fælleshuset langs med endegavlen af den eksisterende boligblok.

Støttemure i delområde I skal etableres, så de indgår i en sammenhæng og med et materialevalg, der er integreret med det øvrige omkringliggende byrums materialevalg. De kan beplantes med klatreplanter som vedbend eller lign.

Delområde II

- Stk. 3 Der kan i lokalplanområdets delområde II ved den nordlige afgrænsning etableres en støttemur til omgivelserne. Desuden kan der etableres støttemure ved varegård og nedkørsel til parkeringskælder, som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

Støttemurene i delområde II skal etableres, så de indgår i en sammenhæng og med et materialevalg, der er integreret med det øvrige, omkringliggende gårdrum.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Sekundære bygninger såsom skure til renovation og teknikbygninger kan placeres uden for byggefeltene med en placering som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.
- Stk. 2 Der kan på tagflader etableres energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1,5 m over den enkelte tagflade og skal placeres mindst 1,5 m fra tagkant.

Delområde I

Omfang

- Stk. 3 Det samlede etageareal inden for delområde I må ikke overstige 2.000 m². Der kan herudover etableres kælder med lofthøjde max 1,25 meter over terrænniveau.

Placering

- Stk. 4 Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på lokalplankort 2, bilag 3 angivne byggefelt.

Højder og etageantal

- Stk. 5 Bygninger må højst opføres i op til 2 etager foruden eventuel kælder. Der må kun etableres tagterrasse på taget af 1. etages tagflade.
- Stk. 6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end DVR kote 78.
- Stk. 7 Udover maksimal bygningshøjde, kan der på tage etableres teknikhuse, ventilationsanlæg og lignende. Tekniske installationer mv. på tage skal udformes, så de integreres på en harmonisk måde i bygningens samlede arkitektoniske helhed, og placeres mindst 1 m fra bygningernes tagkant med en maksimal højde på 2 m over tagfladen.

Delområde II

Omfang

- Stk. 8 Det samlede etageareal inden for delområde II må ikke overstige 7.500 m², heraf må etagearealet til dagligvarebutikken højst udgøre 1.200 m² inklusive personalefaciliteter, mens arealet til boliger skal udgøre min. 6.300 m². Min. 30 % af boligerne skal være familieegnede, det vil sige min. 100 m² eller med tre værelser.
- Stk. 9 Der må etableres altaner til de enkelte boliger fra 1. sal og opæfter. En del af bebyggelsen over portåbningen må krage ud over vejen i delområde III, som vist på lokalplankort 2, bilag 3.

Placering

- Stk. 10 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 2, bilag 3 viste byggefelt. Adgang til boliger må ikke etableres som altangange.

- Stk. 11 Bebyggelse skal tilpasses fremtidigt terræn, som det fremgår af lokalplankort 4, bilag 5.
- Stk. 12 Altaner kan opføres uden for byggefeltene, min. 4,3 m over vejareal og min. 2,8 m over gangareal. Altaner må maksimalt have en dybde på 1,5 m og en maksimal længde på 3,5 m, og må maksimalt udgøre 50 % af den samlede facadelængde.
- Altaners placering og omfang skal dog fastsættes under hensyn til dagslysforhold og indblik.
- Stk. 13 Port orienteret mod Rymarken skal etableres i en højde på min. 4,3 meter, så vareindlevering kan ske uhindret. Ved brandveje skal porte og gennemkørsler i bygninger have en frihøjde på min. 4,5 meter og en bredde på min. 3,2 m. Ved adgangsveje for renovationsvogne skal færdselsarealer have en bredde på min. 3,6 meter og en frihøjde på min. 4,2 meter, målt fra overkant af vejens belægning til underkant af laveste punkt af altaner, trækroner og lign.
- Højder og etageantal**
- Stk. 14 Bygninger må højst opføres i 5 etager foruden eventuel kælder og tagterrasse. Se maks. antal etager på lokalplankort 2, bilag 3.
- Stk. 15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end DVR kote 87.
- Stk. 16 Udover maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres teknikhuse, ventilationsanlæg, elevator- og trappetårne og lign. Ovennævnte tekniske installationer mv. på tage skal udformes, så de integreres på en harmonisk måde i bygningens samlede arkitektoniske helhed, og placeres mindst 1 m fra bygningernes tagkant med en maksimal højde på 3 m over tagfladen, som det er vist i illustrationen i redegørelsen. De nævnte elementer må højst fylde 20 % af tagfladen.
- Stk. 17 Der skal indrettes parkering i parkeringskælder i gårdrummet, under det på lokalplankortet angivne parkerings- og færdselsareal samt byggefeltet.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Hvis der etableres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, hvor de ikke etableres som en integreret del af bygningen, skal disse afskærmes af beplantning eller med samme materiale som primære eller sekundære materialevalg på den facade, som de ligger i nærheden af.
- Stk. 2 Til tagbeklædning, facader og energiproducerende anlæg på tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

Delområde I**Udformning og materialer**

- Stk. 3 Bygningen skal fremstå med afrundede hjørner, så bygningen i sin arkitektur skiller sig ud fra den omkringliggende bebyggelse.
- Stk. 4 I stueetagen skal der være større glaspartier i facaden mod Rymarken, så bygningen henvender sig ud til det nye vejtracé og med en hovedindgang ud mod Rymarken, som vist på facadetegningerne i redegørelsen.
- Stk. 5 Facadebeklædningens primære materiale skal bestå af enten:
- perforerede metalplader i gyldne farver eller
 - træ i en gylden farve, så bygningen adskiller sig fra etageblokkene i området.
- Stk. 6 Af sekundære materialer, kan der anvendes:
- Stål, zink, kobber og aluminium
 - Beton, inkl. malede flader
 - Fiberbetonplader
 - Glas – både almindeligt og farvet
 - Træ og natursten

Tage

- Stk. 7 Tage skal etableres, så de syner flade.
- Stk. 8 Tagflader skal etableres med sort eller mørkegråt tagpap. Tagflader må desuden etableres som opholdsarealer i form af tagterrasser eller lign. samt som levende, grønne tage.
- Stk. 9 Såfremt der på tage etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, elevator- og trappetårne og lignende skal disse udformes og afskærmes, så de indgår på en harmonisk måde i den samlede arkitektoniske helhed.
- Stk. 10 Værn på tagterrasser skal etableres som en visuel og materialemæssig videreførelse af facaden på bagsiden af murkronen.

Delområde II**Udformning og materialer**

- Stk. 11 Der placeres indgang til dagligvarebutikken som i princippet angivet på lokalplankort 2, bilag 3.
- Stk. 12 Som facademateriale må kun anvendes blød- eller håndstrøgen tegl som blank mur, pudset eller vandskuret mur.
- Stk. 13 Dilatationsfuger skal i videst muligt omfang placeres bag tagnedløb eller på tilsvarende vis, så de ikke er synlige på facaden eller udføres, så de følger fugerne i murværkets forbandt.

Stk. 14 Mindre bygningsdele, såsom indgangspartier, adgangstrapper, elevator-tårne samt inddækning og afskærmning af terrasser og fælles adgangsveje, kan udføres i andre materialer og farver, som f.eks. metalplade i jordfarver og træ.

Stk. 15 Udhuse i delområdet, som ikke indgår som en del af beboelsesbygninger og dagligvarebutik, kan udføres i andre materialer end boliger og dagligvarebutik. Bygninger og anlæg til oplag eller teknisk forsyning skal tilpasses arkitektonisk til den øvrige bebyggelse, så det fremstår som en helhed og evt. begrønnes.

Tage

Stk. 16 Bygninger i delområdet skal udføres med taghældning under 10 grader, skjult bag murkrone, så taghældningen ikke er synlig på facaden.

Stk. 17 Tagflader skal etableres med sort eller mørkegråt tagpap. Tagflader må desuden etableres med anlæg til indvinding af solenergi, som opholdsarealer i form af tagterrasser eller lign. samt som levende, grønne tage.

Stk. 18 Værn på tagterrasser skal placeres i plan med bagsiden af murkronen.

Skiltning og antenner

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 19 Der må ikke opsættes udendørs radio- og tv-antennet, herunder parabolantennet på bygningen, som er synlige fra terræn.

Der må ikke opsættes parabolantennet med en større diameter end 1 m.

Stk. 20 Vinduer må ikke tilklæbes med film eller på anden måde blændes, så det fremstår som en lukket facade.

Stk. 21 Skiltning på bygninger må alene ske på lodrette flader og må ikke være bevægelige.

Stk. 22 Der kan etableres en flagstang inden for hvert af delområderne I og II.

Delområde I

Stk. 23 Skiltning skal være begrænset til firmanavn og/eller logo og højst have en udstrækning på 3 m². Udformning, skrifttype og farve skal være tilpasset bygningens arkitektur.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Stk. 24 Ud mod Rymarken og Ryhavevej må hvert sted placeres et henvisningsskilt til fælleshuset. Derudover må der her placeres skilte, der henviser til fælleshuset parkering.

Stk. 25 Midterpillen fra den eksisterende gangbro kan anvendes til infosøjle.

På forpladsen syd for fælleshuset gives mulighed for at lave et symbol på belægningen med termoplast, belægningsskift eller beplantning for at markere hvad der sker i området.

Delområde II

- Stk. 26 Der må på dagligvareforretningens facade monteres to skilte, der hver indeholder firmanavn og logo. Det ene skilt orienteres mod Ryhavevej og det andet skilt orienteres mod Rymarken. Den samlede størrelse af hvert skilt må højst have følgende omfang på 2 m i bredden og 35 cm i højden.

Udover skiltning til dagligvarebutikken må skiltning kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke og højst have en udstrækning på 0,25 m². Skiltet må kun placeres på bebyggelsens facade ved opgangsdøren eller på/bag vinduer til boligen. Der må ikke opsættes facadeskilt over stueetagen. For erhverv på øvrige etager kan der opsættes henvisningsskilt ved opgangsdøren.

Skiltning til dagligvarebutikken skal udformes, så den er i overensstemmelse med bebyggelsens helhedsvirkning.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Delområde III

- Stk. 27 Der kan laves et symbol på asfalten på vejbanen med termoplast eller belægningsskift for at synliggøre hvilke aktiviteter, der findes i området.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholds- og færdselsarealer, kantzone samt gårdrum

Delområde I

- Stk. 1 På lokalplankort 1, bilag 2, er udlagt areal til færdsels- og opholdsarealer samt stier, som skal sikre at fodgængere kan tilgå fælleshuset og har god tilgængelighed i området.

- Stk. 2 Der skal etableres trappe- og rampeanlæg samt arealer til skråningsanlæg, bede og græsarealer med en principiel placering som vist på lokalplankort 2, bilag 3, til at optage terrænforskellene omkring fælleshus og mod naboarealerne samt sikre stiforbindelserne.

Arealerne syd for fælleshuset skal indrettes så det sikres, at arealet kan bruges til ophold, i princippet som vist på illustrationsplanen i redegørelsen.

- Stk. 3 Der skal fra Rymarken sikres en stiadgang med god tilgængelighed fra handicapparkeringspladsen til fælleshuset.

- Stk. 4 Servicearealet nord for fælleshuset i delområde I, som angivet på lokalplankort 1, bilag 2, skal have fast og vedligeholdelsesvenlig belægning

og indrettes med et udseende, så den ikke ligner et decideret vejareal, men fremstår som en del af områdets udearealer.

Delområde II

- Stk. 5 Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 30 % af boligbebyggelsens etageareal, og 5 % af erhvervsbebyggelsens etageareal. Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.

Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på lokalplankort 2, bilag 3, samt på bebyggelsens tage, som vist på illustrationsplanen.

- Stk. 6 Ved etablering af levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes mindst 0,30 m inde på egen grund.

- Stk. 7 Langs de facader i delområdet, der er markeret på lokalplankort 2, bilag 3 som kantzone, skal arealet mellem fortovskanten og bebyggelsen indrettes som semiprivate arealer med en variabel afstand fra facader på minimum 1,5 m, som en samlet kantzone. Kantzonen skal indeholde forarealer til bebyggelsens indgangspartier og skal indrettes med mulighed for ophold samt beplantning, som vist i redegørelsen side 23.

Beplantning

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 8 Træer på befæstede arealer skal sikres tilstrækkeligt vækstlag, med en dybde på min. 1,5 m og 2,5 m² (3,75 m³) åbent muldbed omkring stammen. Ved parkeringsdæk kan det reduceres til 0,8 m og 1,5 m² (1,2 m³).

Delområde I

- Stk. 9 Nyplantning i bedene og på skrænter må være arter som Kortlæbe, Pengebladet fredløs, Timian, Trædebregne, tæt plænegræs samt blomstereng eller beplantning med et lign. udtryk. Af træer må anvendes Norsk spidsløn, Virginsk ambratræ og Tretorn eller træer med en lign. højde og udtryk.
- Stk. 10 I bedene syd for fælleshuset samt på skrænten øst for fælleshuset skal etableres beplantning. På skrænten skal plantes min. 15 træer og syd for fælleshuset skal plantes min. 7 træer.
- Stk. 11 Skraldecontainere syd for fælleshuset skal, hvis de bliver stående, afskærmes af hækbeplantning, som vist på illustrationsplanen i redegørelsen.
- Stk. 12 I delområde I langs vestsiden af Rymarken plantes enkeltstående træer eller træer i grupper. Her skal min. plantes 22 træer.
- Stk. 13 Byparken nord for fælleshuset tilsås med tæt plænegræs.

Delområde II

Stk. 14 Bunddække i bede og ved kantzonen må udelukkende foretages med en blanding af arter som Kortlæbe, Pengebladet fredløs, Timian, Trædebregne, tæt plænegræs eller blomstereng eller beplantning med et lign. udtryk.

Stk. 15 I gårdrummet plantes min. 25 træer i form af japansk kirsebær, *Prunus serrulata* og Japansk løn, *Acer palmatum*.

Delområde III

Stk. 16 Langs østsiden af Rymarken, som vist på lokalplankort 2, bilag 3 skal plantes en række træer i form af Popler, min. 12 stk.

BelysningFællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 17 Udendørs belysning, herunder belysning på parkeringsarealer, må ikke rettes mod beboelse og ikke medføre gener for omkringboende eller vejarealer.

Stk. 18 Området skal belyses, så det fremstår oplyst om aftenen.

Delområde I

Stk. 19 Belysning af stier skal ske i form af maks. 4 meter højde parkarmaturer. Derudover gives der mulighed for effektbelysning ved eller på fælleshuset samt i park.

Delområde II

Stk. 20 Belysning af stier skal ske i form af maks. 4 meter højde parkarmaturer eller pullertbelysning.

Delområde III

Stk. 21 Belysning skal ske i form af maks. 8,5 meter høje belysningsmaster langs med Rymarken.

AffaldDelområde I

Stk. 22 Der afsættes plads til 4 affaldscontainere ved teknikhusene øst for fælleshuset med en principiel placering som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

Det forudsættes at containerne bliver kørt frem til tømning på afhentningsdage.

Delområde II

Stk. 23 Der kan etableres affaldshåndtering (molokker) til delområde II med en placering som angivet på lokalplankort 2, bilag 3.

Regnvand

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 24 Regnvandet skal forsinkes inden tilslutning til offentligt ledningsnet i Ry-marken, såfremt mere end 40% af området befæstes.
- Stk. 25 Overfladevand ved skybrud skal kunne strømme uhindret til regnvandsbassinet i Klokkeparken syd for området.

§ 11. Støjforhold

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 1 Ved etablering af virksomheder jf. § 2, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.
- Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse, som f.eks. kontorerhverv og hotel, ikke overstiger L_{den} 63 dB. Såfremt det udendørs støjniveau på facader overstiger L_{den} 63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum, ikke overstiger L_{den} 38 dB.
- Delområde II
- Stk. 3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.
- Stk. 4 For boligbebyggelser, hvor kravet i § 11 stk. 2 ikke kan opfyldes på facaden, skal det sikres, at det indendørs støjniveau, som vejtrafik påfører bebyggelsen i sove- og opholdsrum ikke må overstige L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og L_{den} 46 dB med et vindue åbent i boligen. Se fodnote¹¹.
- Stk. 5 For at sikre at opholdsarealer ikke støjbelastes over de gældende grænseværdier kan der ikke ske vareindlevering til dagligvarebutikken mellem kl. 18.00 og 7.00 på hverdage og mellem kl. 14.00 til 7.00 på lørdage. Der kan maksimalt ske én vareindlevering på søndage mellem kl. 7.00 og 18.00.
- Stk. 6 For at sikre at opholdsarealer på tagterrasser ikke er støjbelastet over de gældende grænseværdier skal værnet udføres med en minimumhøjde på 1,2 meter over færdig terrassebelægning.

11 "Åbent vindue" er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m², og at efterklangstiden er 0,5 sekunder.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

- Den i § 6 stk. 1 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Veje, parkeringsarealer og stier i området er anlagt i henhold til § 5.
- Den i § 10, stk. 16 nævnte beplantning langs Rymarken er etableret samt de i § 10, stk. 9, 10, 12 og 13 nævnte færdsels- og opholdsarealer i delområde I er etableret og beplantet. Se fodnote¹².
- Det i § 10, stk. 14 og 15 nævnte opholdsareal med beplantning i gårdrummet samt i kantzonen i delområde II er etableret og beplantet. Se fodnote¹³.
- Det i § 10, stk. 19, 20 og 21 nævnte belysning er etableret.
- Det i § 5, stk. 11 og 14 nævnte cykel- og bilparkering er etableret for delområde I og II samt den i § 5 stk. 15 nævnte handicap p-plads i delområde III er etableret.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Lokalplan nr. 133 Lokalcenter og offentlig legeplads m.v. ved Ryhavevej, Hasle, lokalplan nr. 704 for et område til ungdomsboliger ved Ryhavevej, Bispehaven i Hasle samt lokalplan nr. 922 for Ungdomsboliger ved Bispehavevej i Hasle ophæves for den del, der er omfattet af lokalplanområdet.

¹² Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

¹³ Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

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 130307BO og 130312BO.

Kommuneplantillægget omhandler en del af det eksisterende rammeområde 130312BO.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2017's rammeområde 130312BO, da der muliggøres en anvendelse til detailhandel på mere end 400 m², samt fastsættes rammer for en lavere bebyggelse, men med en højere bebyggelsesprocent.

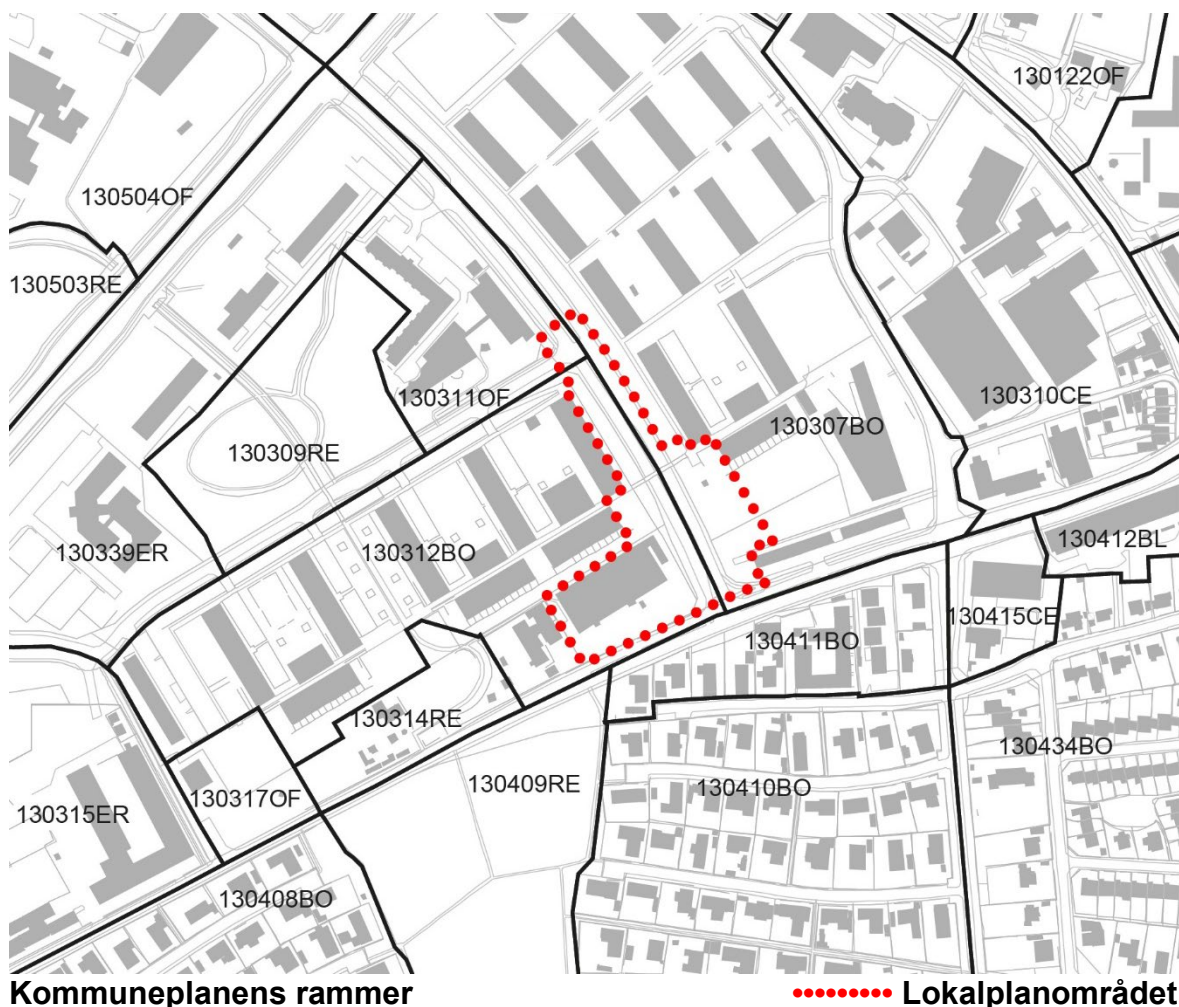
Lokalplanen er heller ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2017's retningslinje 90, hvori der står følgende; "I lokale butikcentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 1.000 m² og 200 m². Der udlægges ikke nye lokale butikcentre uden for Ringgaden." I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017, vedtog Byrådet dog, at de to nuværende mindre butiksområder ved Rosenhøj og Bispehaven godt kan ombygges med status som lokale butikcentre. Lokalplanen kan dog kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1082 Fælleshus, dagligvarebutik og boliger ved Rymarken ændres en del af kommuneplanens rammeområde 130312BO til et nyt rammeområde 130317CE for at muliggøre nedrivning af den eksisterende dagligvarebutik på arealet samt opførelse af en ny butik i samme omfang med en anden beliggenhed på ejendommen – og opførelse af boliger i tilknytning hertil. Med den nye ramme for det pågældende område ændres områdets anvendelse fra boligformål (BO) til centerformål (CE). I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikcenter.

Lokalplanens delområde II er privatejet og er ikke en del af boligområdet Bispehaven, men den eksisterende butik og ejendommens beliggenhed er alligevel med til at danne en arkitektonisk og funktionel indgang til Bispehaven. Lokalplanens formål er, at give mulighed for, at et nybyggeri her sammen med Bispehavens nye fælleshus og byrummet på Rymarken, vil kunne fremstå som et velfungerende ankomstareal til området.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

Med vedtagelsen af Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017, får området status som et lokalt butikscenter, hvorved der gives mulighed for, at opføre et maksimalt butiksareal i alt på 2.000 m² til erstatning for de eksisterende butikker på hjørnet af Ryhavevej/Rymarken.



Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 704 for et område til ungdomsboliger ved Ryhavevej, Bispehaven i Hasle, lokalplan nr. 922 for Ungdomsboliger ved Bispehavevej samt lokalplan 133 for Lokalcenter og offentlig legeplads mv. ved Ryhavevej, Hasle. Disse ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål i alt inden for lokalplanområdet. Den enkelte butik må etableres med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på op til 1.200 m² for både dagligvare- og udvalgswarebutikker, heraf 200 m² til personalefaciliteter.

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.

Inden for området ligger der allerede i dag en dagligvarebutik, som i forbindelse med en gennemførelse af denne lokalplan, forventes nedrevet og erstattet af en ny dagligvarebutik.

Det i lokalplanen muliggjorte butiksareal vil blive etableret som en integreret del af det samlede byggeri og bymiljø, og butiksbebyggelsen vil derfor komme til at fremstå som en fysisk og visuel del af det øvrige byggeri og bymiljø. Lokalplanens bestemmelser sikrer desuden, at butikken etableres, så der skabes en klar forbindelse mellem butikken og de omkringliggende byrum, og butiksbebyggelsen vil derfor kunne bidrage til at skabe et aktivt gaderum.

Det vurderes, at etablering af detailhandel i det muliggjorte omfang ikke vil give anledning til væsentlige negative påvirkninger af det omgivende bymiljø, idet der allerede i dag er butikker i nogenlunde samme omfang. Etablering af detailhandel i området vurderes tværtimod at kunne bidrage til at skabe et mere aktivt facade mod Rymarken og Ryhavevej, og vil derfor medføre positive effekter for bymiljøet. Herudover vil en fastholdelse af en dagligvarebutik i området bidrage til en god lokal forsyning af dagligvarer for områdets beboere, brugere og besøgende.

Trafikalt fastlægger lokalplanen, at vejadgangen til området skal ske fra både Ryhavevej og Rymarken, og herudover skabes der gode forbindelser i området for bløde trafikanter.

Det vurderes, at den trafikmængde som følger etableringen af en ny dagligvarebutik i området, ikke giver anledning til en væsentlig trafikal merbelastning på omgivelserne i forhold til situationen i dag. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der inden for lokalplanområdet etableres parkeringspladser til butikken i overensstemmelse med kommunens parkeringskrav.

Skyggediagrammer

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet skyggediagrammer. De er udarbejdet for den 21. juni, 21. september og 21. december i løbet af dagen.

Delområde I

De primære opholdsarealer for fælleshuset, som er syd for bygningen, vil være friholdt af skygge i juni og september måned det meste af tiden. Området vil være påvirket af skygge sidst på dagen i september samt i december måned, hvor opholdsarealer er beliggende i skygge det meste af dagen med undtagelse af midt på dagen.

Dele af den mulige tagterrasse ovenpå fælleshuset vil være skyggeramt kl. 18 og kl. 20 i juni måned samt i december måned kl. 15. Ellers er tagterrassen friholdt for skyggepåvirkning. De dele af udearealerne ved fælleshuset, der er beliggende i skygge, er primært området nord, nordøst og nordvest for bygningen, hvor der står renovations- og teknik bygning, er udearealer for caféen/serviceareal for teknik bygning samt rummer nye vejarealer for Rymarken.

Det kan konkluderes at fælleshuset ikke påvirker omgivelserne væsentligt med skygge og de primære opholdsarealer til fælleshuset er ikke skyggeramte i en væsentlig grad.

Delområde II

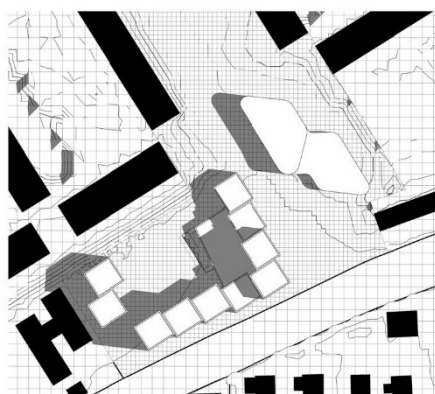
Opholdsarealerne i lokalplanområdets delområde II er i hovedsagen placeret på tagterrasser og altaner. Disse arealer er solbelyst i de fleste dagtimer. Kun tagterrasse lokaliseret på tagfladen over dagligvareforretning får en vis skyggepåvirkning i formiddagstimerne.

Opholdsarealer på terræn, orienteret mod vest, er skyggepåvirket i formiddagstimerne og er uden skyggegener i eftermiddagstimerne. Kantzonen orienteret mod Ryhavevej er solbelyst i de fleste dagtimer og er kun skyggepåvirket i de sene eftermiddagstimer.

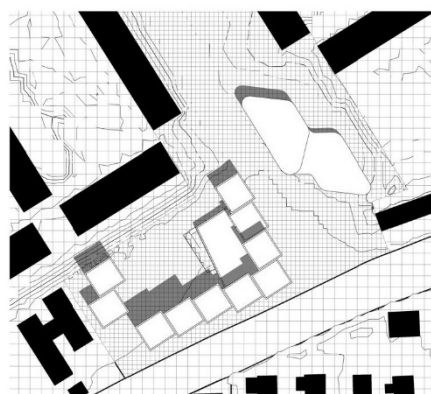
En samlet vurdering af skyggevirksomheden på opholdsarealerne i delområdet er, at disse ikke er af væsentlig betydning.

På grund af terrænforskellen er skyggepåvirkningen fra delområdets bygninger på boligområdet nord for lokalplanområdet begrænset, idet opholdsarealerne her, i store træk, ikke påvirkes i dagtimerne i sommerhalvåret, som det ses for skyggediagrammer for juni og september. Områder vest for lokalplanområdet, hvor en børnehaven er beliggende, er kun påvirket i meget lille grad.

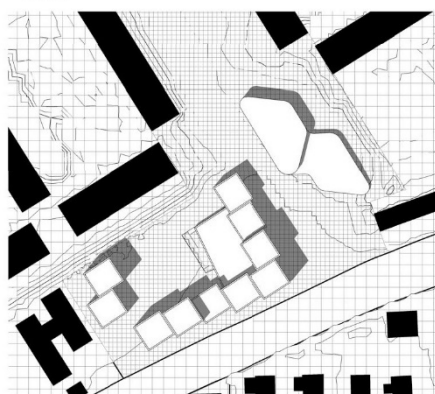
Skyggevirksomheden fra delområdets bygninger på arealer beliggende udenfor området, vurderes således, samlet set, som begrænsede.



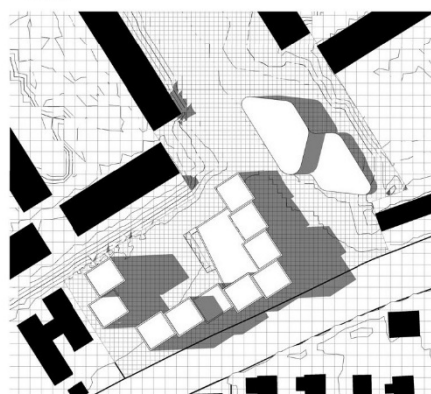
Skyggediagram 21.6. kl. 9 00
1 : 1500



Skyggediagram 21.6. kl. 12 00
1 : 1500

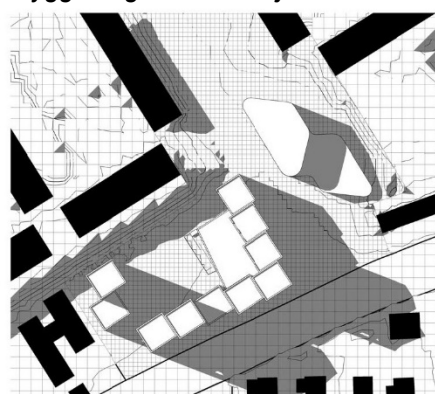


Skyggediagram 21.6. kl. 15 00
1 : 1500

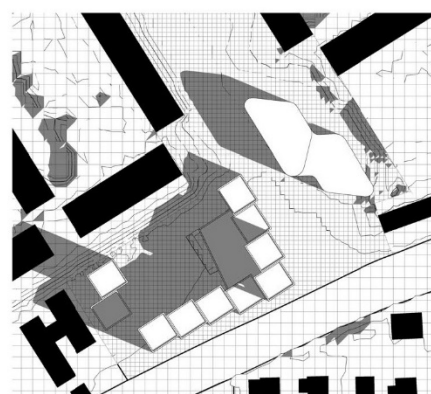


Skyggediagram 21.6. kl. 18 00
1 : 1500

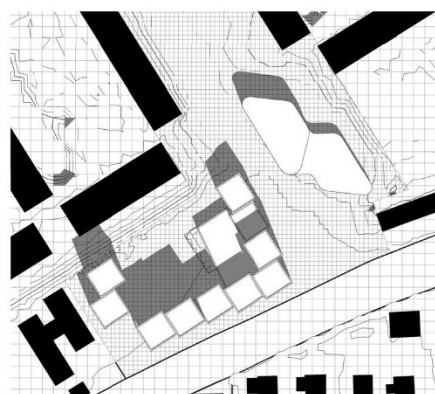
Skyggediagrammer for juni måned kl. 9, 12, 15 og 18.



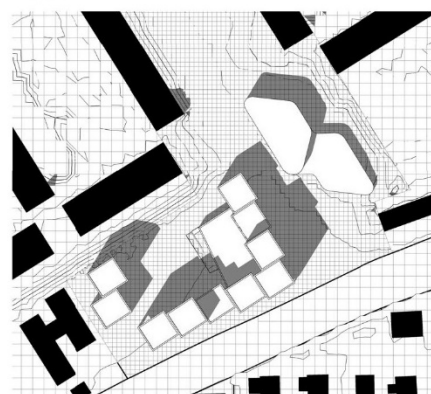
Skyggediagram 21.6. kl. 20 00
1 : 1500



Skyggediagram 21.9. kl. 9 00
1 : 1500

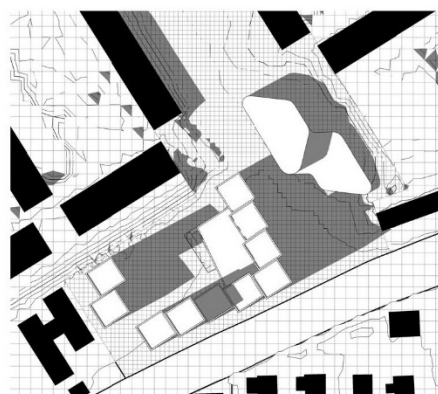


Skyggediagram 21.9. kl. 12 00
1 : 1500

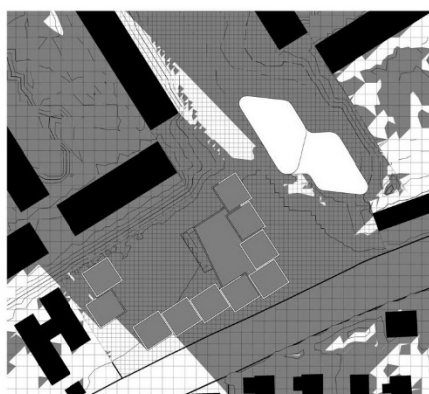


Skyggediagram 21.9. kl. 15 00
1 : 1500

Skyggediagrammer for juni måned kl. 20 samt september måned kl. 9, 12 og 15.



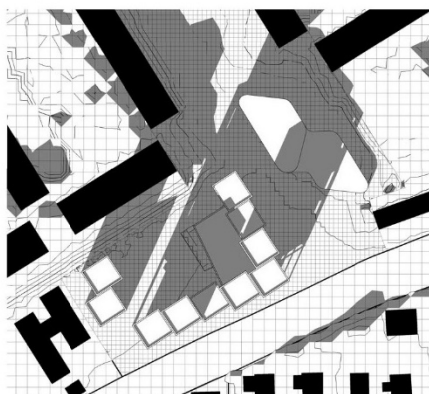
Skyggediagram 21.9. kl. 17 00
1 : 1500



Skyggediagram 21.12. kl. 10 00
1 : 1500



Skyggediagram 21.12. kl. 12 00
1 : 1500



Skyggediagram 21.12. kl. 15 00
1 : 1500

Skyggediagrammer for september måned kl. 17 samt december måned kl. 10, 12 og 15.

Overordnede vej- og stiforhold

Vejtracéet på Rymarken omdannes i forbindelse med tryghedsrenoveringen, hvor Rymarken udlægges som et 6,50 meter bredt, dobbeltrettet vejprofil med 2 meter bred cykelsti og 1,75 meter bredt gangareal i begge sider samt allé træer langs den ene side af vejen.

Omkring fælleshuset gives mulighed for, at belægningen på vejen ud for fælleshuset kan hæves. Der kan evt. laves en pladsdannelse hen over kørerarealet i insitu-støbt beton. Alternativt kan pladsen blot indkredse fælleshuset og et mere traditionelt vejforløb i asfalt laves. Der skal som minimum etableres en kontinuerlig mærkbar adskillelse mellem fortov, cykelsti og kørebane i form af f.eks. niveauspring, stålkanter, række af chaussersten eller tæt række af p-søm.

I dag er der en eksisterende gangbro hen over Rymarken samt en stiforbindelse fra Rymarken op til ungdomsboligerne øst for lokalplanområdet. Disse stiforbindelser erstattes af nye rampe- og trappeanlæg, der skal fungere som nye stier fra bebyggelserne på begge sider af Rymarken ned til gadeniveau.

Hensigten med de nye ramper og trapper er, at få gående og kørende færdsel til at mødes i trygge rammer på samme terræn, idet der skabes bedre overblik over, hvem der færdes hvor i området.

Det sydlige stiforløb kobles op på fælleshusets udearealer via en trappe.

Ved den eksisterende dagligvarebutik er der i dag tinglyst forskellige stier hen over grunden. Disse går bagom børnehaven, der ligger lige vest for lokalplanområdet. For at gøre området mere trygt at bevæge sig i lægges stiforbindelserne ud til fortovet i stedet for, så der ikke er stiforbindelser gemt bag bebyggelsen. Stien bag børnehaven nedlægges.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f.eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Aarhus Kommune har fra Østjysk Bolig/Enemærke og Petersen modtaget en opfordring til at indgå en frivilligudbygningsaftale, og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg:

- Ombygning af Rymarken fra Hasle Centervej til Ryhavevej, vejstykke A-D.
- Kørebane anlægges i min. 6,5 meters bredde, cykelsti i 2 meters bredde, længdeparkering i min. 2 meters bredde og græsrabat med træer i min. 1 meters bredde. Gangarealer etableres i min. 1,75 meters bredde.
- Vejstykket A-B udlægges i min. 20 meters bredde. Vejstykket udformes med længdeparkering og cykelsti i begge sider samt græsrabat med træer mod øst mellem længdeparkering og cykelsti. Fra bagkant cykelsti på østlig side anlægges stiforbindelse/fortov. Fra bagkant cykelsti på vestlig side anlægges gangareal i sammenhæng med tilstødende pladsdannelse.

De en længdeparkeringsplads på østlige side af vejen skal etableres som handicappladser.

- Vejstykket B-C udlægges i min. 14 meters bredde. Vejstykket anlægges som en hævet flade, i forhold til vejstykkerne A-B og B-C, uden niveauspring imellem kørebane, cykelsti og gangareal, dog med anden taktile adskillelse mellem cykelsti og gangareal og en taktile eller visuel adskillelse mellem cykelsti og kørebane. Den hævede flade udføres i et andet materiale end sort asfalt efter aftale mellem Partnerne.

Vejstykket B-C anlægges med cykelsti og gangareal i hver side. Inden for vejstykket B-C etableres holdeplads for busser og renovationsbiler.

Der etableres ny overkørsel.

- Vejstykket C-D udlægges i min. 16 meters bredde. Vejstykket anlægges med cykelsti og gangareal i hver side. Mellem cykelsti og gangareal mod øst etableres en rabat, hvor der plantes træer.

Der etableres helleanlæg ved krydset til Ryhavevej.

- Etablering af cykelstier på Rymarken på vejstykke A-D. Cykelstierne skal have en bredde af 2 meter.
- Trafikarealer i vejkrydsene Rymarken/Hasle Centervej samt Rymarken/Ryhavevej skal ombygges så de tilpasses Rymarkens nye udformning.
- Der etableres et flisebelagt pladsareal på den østlige side af vejstykket C-D. Der etableres på pladsen min. 17 cykelparkeringspladser.

Nuværende cykelshunt fra Ryhavevej mod Rymarken nedlægges.

- Der etableres vejbelysning langs Rymarken med belysningsmaster i op til 8,5 meters højde.

Master placeres i Rymarkens højre side.

Til vejbelysning anvendes armaturer som er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes retningslinjer herfor.

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)

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 2,3 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, 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 projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

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

Arkæologiske forhold

Moesgaard Museum har foretaget arkivalisk kontrol af ovennævnte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser,

grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1).

Moesgaard Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

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.

Drikkevand

Området er beliggende udenfor OSD og indvindingsoplande – men indenfor OD.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, delopland M008, og er separatkloakeret. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye systemer til afledning af spildevand og regnvand/omlægning af eksisterende kloak inden for området etableres som separatsystem, hvor regn- og spildevand afledes i særskilte systemer, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand.

Regnvandet skal forsinkes inden for lokalplanområdet såfremt området befæstes mere end tilfældet er i dag grundet kapacitetsbegrænsning i den eksisterende og for at begrænse risikoen for oversvømmelse. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, skal ansøger redegøre for den nuværende og fremtidige afledning til AAV's regnvandssystem. Der arbejdes pt. på en Regnvandsdispositionsplan for hele Åby oplandet.

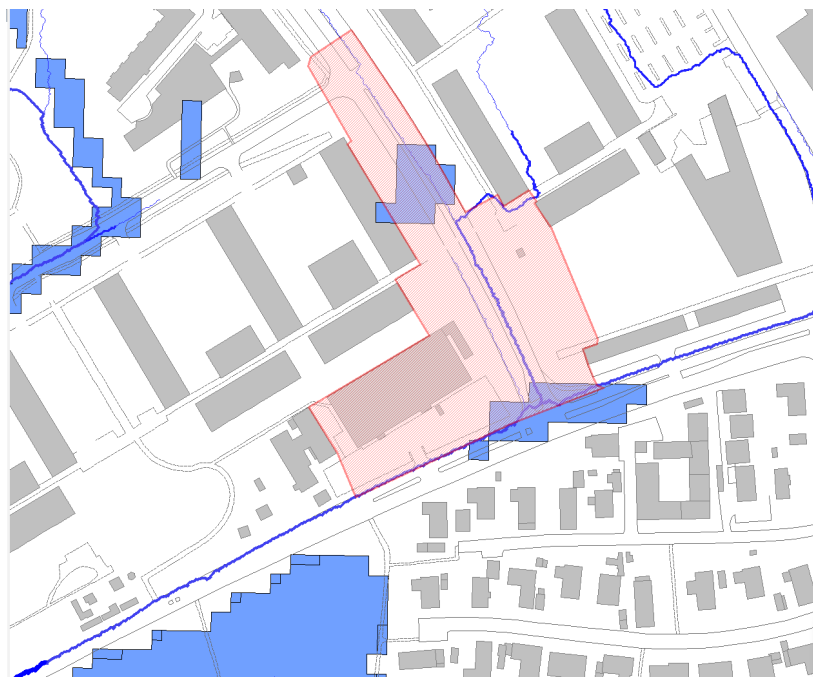
Spildevand

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via eksisterende spildevandsledninger.

Regnvand

I Klimatilpasningsplan 2014 er der foretaget kortlægning af, hvor der ud fra nuværende data, forhold og modelgrundlag er risiko for, at der samler sig over 5 cm vand på terræn ved skybrud (simuleret med en 100-års regn i 2050). Sådanne områder er markeret med lyseblå felter på kortet herunder. De mørkeblå linjer markerer vandets vejledende hovedstrømningsveje på terræn ved ekstremregn. Den røde polygon markerer omtrentlig indtegnning af lokalplanområdet.

Kortlægningen viser, at der umiddelbart er størst risiko for oversvømmelse i områdets østlige del. Overfladevand passerer/forlader primært området mod syd/øst via Ryhavevej og Klokkefaldet.



Kort med strømningsveje.

Hotspots:

Ryhavedvej er udpeget som en vigtig og potentielt sårbar vej for afvikling af trafik og for beredskabet. Både Beredskabet og Plan og Miljø skal derfor høres i forbindelse med planlægningen af håndtering af regnvand fra området i situationer med ekstremregn.

Det skal derfor forebygges, at ændring af eksisterende veje, stier, terræn og bebyggelser skaber andre oversvømmelsesproblemer i nærområdet. Der gøres opmærksom på, at kort over lokale oversvømmelsesområder og strømningsveje er vejledende og i øvrigt påvirkes ved ændrede terræn- og overfladeforhold.

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

Regnvandsafledning fra området skal som udgangspunkt holdes lokalt og nedsives, hvor det er muligt – f.eks. via permeable belægninger, beplantede bede, faskiner eller andre LAR løsninger. I det omfang regnvandet ikke kan nedsives, skal det i stedet forsinkes. Der skal til dette formål dimensioneres anlæg, der kan tilbageholde eller eventuelt forsinke en klimafremskrevet 10 års regn hændelse. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

Ved etablering af grønne tage, vandrender/grøfter, spejlbasiner el.lign. kan regnvandet også bidrage til det rekreative og æstetiske udtryk i området. Der opfordres i øvrigt til at undersøge mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvandet til f.eks. toiletskyl, tøjvask, vanding af planter mm.

Der bør indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet – f.eks. ved tilpasning af koter omkring egnede parkeringsarealer, græsarealer eller øvrige opholdsarealer. Ved terrænregulering af området

skal det forinden godtgøres, at det ikke forværrer en oversvømmelsessituation i området og dets omgivelser. Der skal desuden tages hensyn til, at udførelsen af lokalplanen ikke forøger omgivelsernes risiko for oversvømmelse.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne. Der kan desuden læses mere om sikring ift. oversvømmelse på 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 af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på: www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/

Tilladelser

Udledningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk

Tilslutningstilladelse meddeles af 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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande. Der er ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser i området.

Forureningsforhold - jord

Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord har pr. 9. august 2017 følgende oplysninger om matriklerne inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 16aø Hasle By, Hasle

Forud for byggeprojekt er der i 2006 udført en geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse på ejendommen. Ved undersøgelsen blev der udtaget miljøprøver af en større mængde fyldjord. Alle prøver viste ren jord. Ved undersøgelsen blev der observeret indhold af tegl i jorden, men dette indhold blev på daværende tidspunkt vurderet til at være en ubetydelig mængde.

Matr. nr. 16p Hasle By, Hasle

Aarhus Kommune har oplysninger om at der i februar 2014 blev opdaget en olieforurening i forbindelse med udgravning til en ny kloakledning. Denne olieforurening er efterfølgende opryddet og jorden er dokumenteret ren. Region Midtjylland har truffet afgørelse om, at ejendommen ikke kortlægges på baggrund af oplysningerne om den dokumenterede oprensning.

Der foreligger ingen forureningsoplysninger på matr.nr. 16q og 16aq Hasle By, Hasle.

Overskudsjord fra delområde I kan flyttes til andre områder i Bispehaven, hvis der indhentes § 8 tilladelse hertil.

Områdeklassificering

Matr.nr. 16q og 16aq Hasle By, Hasle ligger inden for et områdeklassificeret område med analysepligt. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkelovne samt bilos.

Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Matriklerne 16p og 16aø Hasle By, Hasle ligger inden for et områdeklassificeret, analysefrit område, hvor jorden som udgangspunkt kan håndteres som ren.

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. Men det er muligt at flytte jorden uden for lokalplanområdet til resten af Bispehaven i forbindelse med tryghedsrenoveringen.

De dele af lokalplanområdet, der er områdeklassificeret, skal eventuel jordflytning herfra forudgående anmeldes til Aarhus Kommune, Plan og Miljø.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Vejtrafikstøj og støj fra varelevering

Støjberegninger udført i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen omhandler vejstøj og støj i forbindelse med varelevering i lokalplanområdets delområde II til bestemmelse af den forventede støjbelastning på boligfacader og udendørs opholdsarealer.

Støjen fra vejtrafikken og varelevering overholder på facaderne Miljøstyrelsens krav.

På udendørs opholdsarealer er støjen fra vejtrafikken og varelevering beregnet, så de kan udlægges for overholdelse af Miljøstyrelsens krav.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om vareindlevering samt værn på altaner.

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).

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 anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 1.3.

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

For lokalplan 1082 og Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. De vurderede påvirkninger berører emnerne natur og naturbeskyttelse, overfladevand, grundvand, landbrug, virksomheder, jord, trafik, klimatiske forhold, kulturarv, arkitektoniske forhold, ressourcer og affald, befolkning og sundhed, socioøkonomi/ materielle goder samt tryghed. Påvirkningerne vurderes samlet til ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet. De væsentligste faktorer er:

- At opførelse af det ny fælleshus og boliger samt ombygning af butik ikke vurderes at få en negativ indvirkning på trafikafviklingen i området, idet omlægning af gaderummet ved Rymarken indgår i planlægningen
- At lokalplanen sikrer, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum overholdes
- At det udendørs støjniveau på udendørs opholdsarealer overholdes
- At lokalplanen sikrer god håndtering af overfladevand på arealet.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes ved planens udarbejdelse af busrute 3A der har stop på Rymarken samt af et antal landevejsbusser med stop på Viborgvej.

På sigt forventes området betjent af kommende etaper af letbanen.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Ellekær Skoledistrikt.

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

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Ellekærskolen med SFO på følgende adresse:
 - Jernaldervej 5
- Ellekær Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

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

• Klub- og fritidstilbud på adresserne:

- Ryhavevej 40
- Ryhavevej 42

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

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

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
Varmeforsyning kan ske fra:		AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8210 Aarhus V
Kloakforsyning sker ved:		Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Aarhus Kommune, Vand og Miljø ved Forvaltningen for Plan og Miljø.

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal indsendes til Aarhus Kommune, Plan og Miljø, Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Plan og Miljø i, tlf. 89 40 22 13.

Mail: byggesag@mtm.aarhus.dk

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanene § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Drift og Anlæg, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C.

Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf: 89 40 44 00 eller på mail: byensanvendelse@aarhus.dk

Virksomhedsklasser

VIRKSOMHEDSART	KVANTITATIV GRÆNSE	VIRKSOMHEDSKLASSE
Virksomhedsklasse 1		
Detailhandel i form af bil-, campingvogns-, lystbåde-, og landbrugsmaskinforretninger	<5.000m ²	1
Detailhandel i form af tømmerhandler og byggemarkeder der opføres i tilknytning til tømmerhandelen og udgør en integreret del af tømmerhandelen	<5.000m ²	1
Hotel- og restaurationsvirksomhed		1
Kontorvirksomheder		1
Liberale erhverv		1
Servicevirksomheder		1
Undervisnings- og konferencevirksomheder		1
Værksteder med butik		1
Virksomhedsklasse 2		
Bogbinderier		2
Detailhandel i form af bil-, campingvogns-, lystbåde-, og landbrugsmaskinforretninger	<5.000m ²	2
Detailhandel i form af tømmerhandler og byggemarkeder der opføres i tilknytning til tømmerhandelen og udgør en integreret del af tømmerhandelen	<5.000m ²	2
Elektrotekniske virksomheder		2
Forarbejdning af jern, stål eller metal	<100m ²	2
Fotografisk industri	<1.000m ² film	2
Fotografisk industri	<4.000m ² billede	2
Guld- og sølvsmedier		2
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Maskinfabrikker, maskinværksteder eller smedjer	<100m ²	2
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	u/opl.midler	2
Trykte kredsløb, fremstilling af		2
Vaskerier eller renserier, små		2
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til virksomhedsklasse 2		2

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.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om planlægning, § 47.

§ 13 bestemmer, at den/de i paragraffen nævnte servitutter 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. 47 til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget omhandler en del af det eksisterende rammeområde 130312BO i Kommuneplan 2017. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i ramme 130312BO, idet den gældende kommuneplan fastlægger området til boligformål med et maksimalt etageantal på 7 etager samt en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for området under et.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1082 foreslås en del af rammeområde 130312BO ændret til et nyt rammeområde 130317CE. Dette vil muliggøre nedrivning af den eksisterende dagligvarebutik på arealet samt opførelse af en ny butik i samme omfang, men med en anden beliggenhed på ejendommen, og opførelse af boliger i tilknytning hertil. Den resterende del af rammeområde 130312BO ændre ikke rammebestemmelser.

Ved at udskille en mindre del af rammeområde 130312BO til centerområde, gøres det mulig at opføre detailhandel på mere end 400 m² samt en bebyggelse med en højere bebyggelsesprocent, end de hidtidige rammer muliggør. Den ny bebyggelse er til gengæld lavere, end de 7 etager, som de hidtidige rammer muliggør.

Nærværende lokalplan forudsætter, at en del af rammeområde 130312BO omdannes fra boligformål (BO) til centerformål (CE). I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter, men også boliger. Samtidig ændres det maksimale etageantal til at være 5 etager, den maksimale bygningshøjde til 20 m og bebyggelsesprocenten ændres til 150.

Med forslaget til kommuneplantillæg, får området status som et lokalt butikscenter, hvorved der gives mulighed for at opføre et maksimalt butiksareal i alt på 2.000 m² til erstatning for de eksisterende butikker på hjørnet af Ryhavevej/Rymarken.

Lokalplanen kan kun gennemføres i den foreliggende udformning, hvis byrådet godkender tillægget til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget opfylder visionen i Kommuneplan 2017 om at have stor fokus på byomdannelse, fortætning, renovering, arkitektur mm., i de udsatte boligområder, så vi sikrer, at områderne hænger bedre sammen med resten af byen og bliver attraktive for en bredere del af den aarhusianske befolkning.

I Bispehaven arbejdes der lige nu med at omdanne boligområdet til en bydel med flere forskellige byfunktioner og nye ejerboliger i og omkring det eksisterende byggeri. Samtidig deles området op i mindre kvarterer og der skabes nye stiforbindelser samt byrum, som er attraktive og trygge at opholde sig i. Nærværende lokalplan omfatter således et fælleshus og et nyt byrum på tværs af Rymarken, der skal fungere som Bispehavens nye ankomstareal i overgangen til det øvrige Hasle.

I redegørelsen for Kommuneplan 2017's forudsætninger står desuden følgende;

Lokale butikcentre og enkeltstående butikker

I Kommuneplan 2017 vil der ikke være mulighed for udlæg af nye lokale butikcentre uden for ringgaden og der vil kun være mulighed for at placere en enkelt ny enkeltstående butik inden for hvert af en række nærmere afgrænsede boligområder i hovedstrukturen. Byrådet har dog besluttet at de to nuværende mindre butiksområder ved Rosenhøj og Bispehaven kan ombygges med status som lokale butikcentre.

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)

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 2,3 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, 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 projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

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

De nye rammebestemmelserne for 130317CE er følgende:

Rammeområde 130317CE

Områdets anvendelse er fastlagt til lokalt butikcenter. Kategori 24 (Se de generelle rammer)

- Max. etageantal: 5
- Max. bygningshøjde 20 m
- Max. bebyggelsesprocent: 150 for området under et.
- Butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende må kun etableres i bebyggelsens stueetage

Desuden indsættes i tabellen detailhandelsrammer en ny linje

14	Hasle	Bispehaven	3000	Lokalt butikcenter
----	-------	------------	------	--------------------

For det resterende rammeområde 130312BO er rammebestemmelserne følgende:

Rammeområde 130312BO

Områdets anvendelse er fastlagt til etageboliger. Kategori 4 (Se de generelle rammer)

- Max. etageantal: 7
- Max. bebyggelsesprocent: 100 for området under et
- Der kan desuden ske en inddragelse af kælderarealer og boligarealer til erhvervsformål i et omfang som er foreneligt med områdets primære anvendelse til boligformål. Bortset fra mindre bygninger til fælles formål og mindre tilbygninger i forbindelse med renovering kan en forøgelse af etagearealet dog kun ske efter en samlet plan for området.
- Bebyggelsesprocenten kan eventuelt forøges, hvis det etageareal der her ved opføres kan virke til frembringelse af nye aktiviteter til gavn for området, herunder mindre værksteder, forbedring af boligerne og eventuelt også etablering af andre boligformer end de nuværende. Max. bygningshøjde 20



Kortbilag til Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017

Generelle rammer for anvendelsestypen

Kategori 24. Lokalt butikscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet opføres eller indrettes butikker på indtil 1.000 m² bruttoetageareal i området. Der kan inden for hvert lokalt butikscenter opføres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. Det skal bemærkes, at lokale butikscentre modsvarer planlovens definition af "lokalcentre"

En samlet oversigt over City, bydelscentre, bycentre og lokale butikscentre samt aflastningscentre med rammen for butiksarealtilvækst for de enkelte centre kan ses i tabel 1

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 udvalgswarebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Byggemuligheden for områder til etageboligbebyggelse er i rammeskemaet normalt anført som maksimalt etageantal, evt. maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét.



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

I-III

Delområdebetegnelse

Byggefelt maks. 1 etage

Byggefelt maks. 2 etager

Byggefelt med angivelse af maks. etageantal

Vejudlæg (Rymarken)

A-B

Vejbetegnelse

Serviceareal

Vejkryds Rymarken/Hasle Centervej

Færdsels- og opholdsarealer

Gård- og parkeringsareal

Længdeparkering

Principiel placering af stier

a-b

Stibetegnelse

Vejadgang til delområde II

Vejadgang til serviceareal

Nedkørsel til p-kælder

Principiel placering af letbanetracé

H

Handicapparkering

V

Varegård med rampe

I

Indgang dagligvarebutik



Lokalplan nr. 1082

Lokalplankort 1

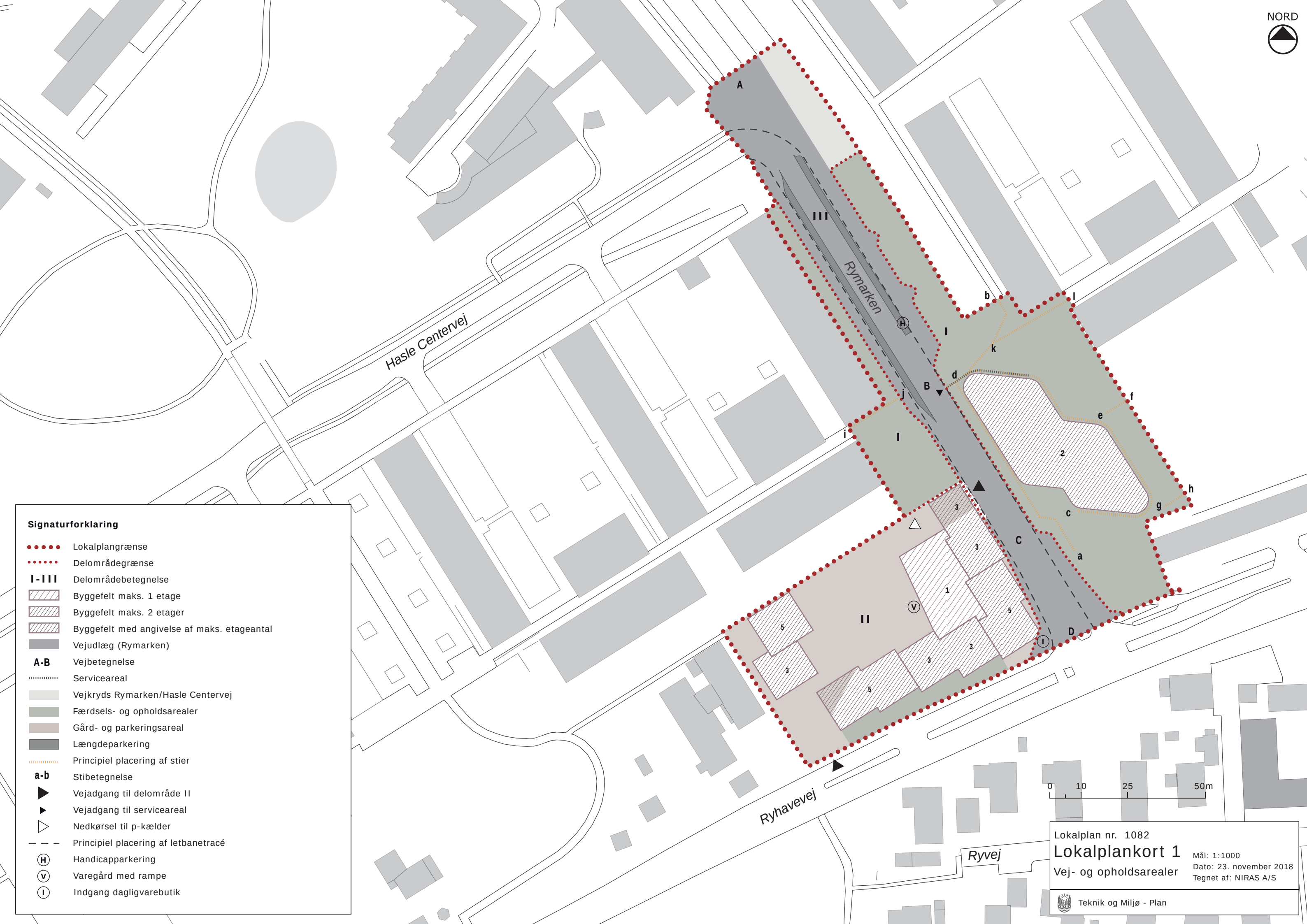
Vej- og opholdsarealer

Mål: 1:1000

Dato: 23. november 2018

Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan





Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

I-III

Delområdebetegnelse

Byggefelt maks. 1 etage

Byggefelt maks. 2 etager

Byggefelt med angivelse af maks. etageantal

Udkraget byggefelt

Byggefelt dagligvarebutik

Opholdsarealer til boliger

Principiel placering af trapper og ramper

Principiel placering af skråningsanlæg, bede og græsarealer

Regnvandsbassin

Støttemur

T

Teknikbygning

R

Renovation

C

Cykelparkering

Grøn kantzone



Lokalplan nr. 1082

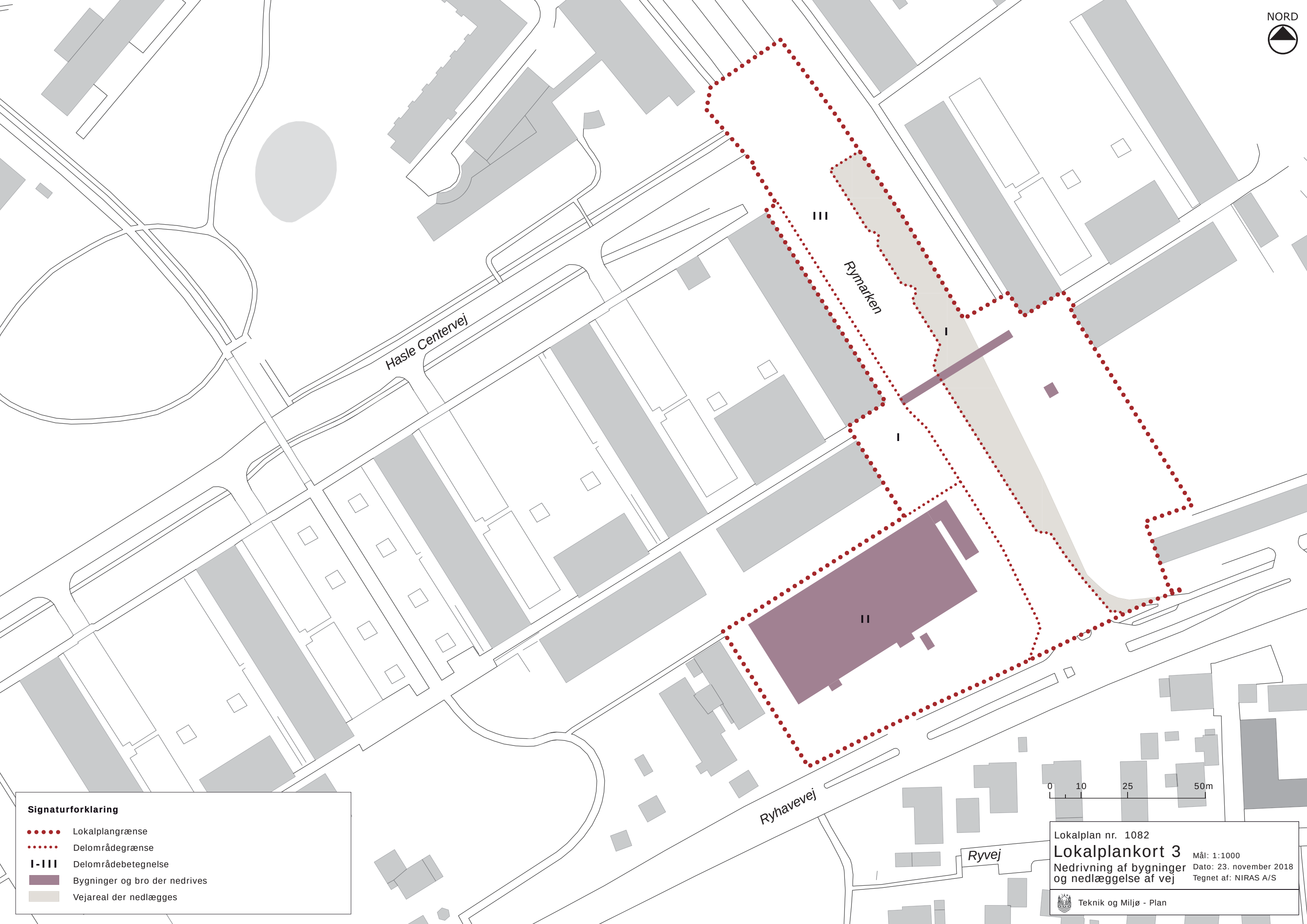
Lokalplankort 2

Byggefelter og grønt

Mål: 1:1000

Dato: 23. november 2018

Tegnet af: NIRAS A/S



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

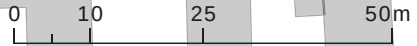
Delområdegrænse

I-III

Delområdebetegnelse

Bygninger og bro der nedrives

Vejareal der nedlægges



Lokalplan nr. 1082

Lokalplankort 3

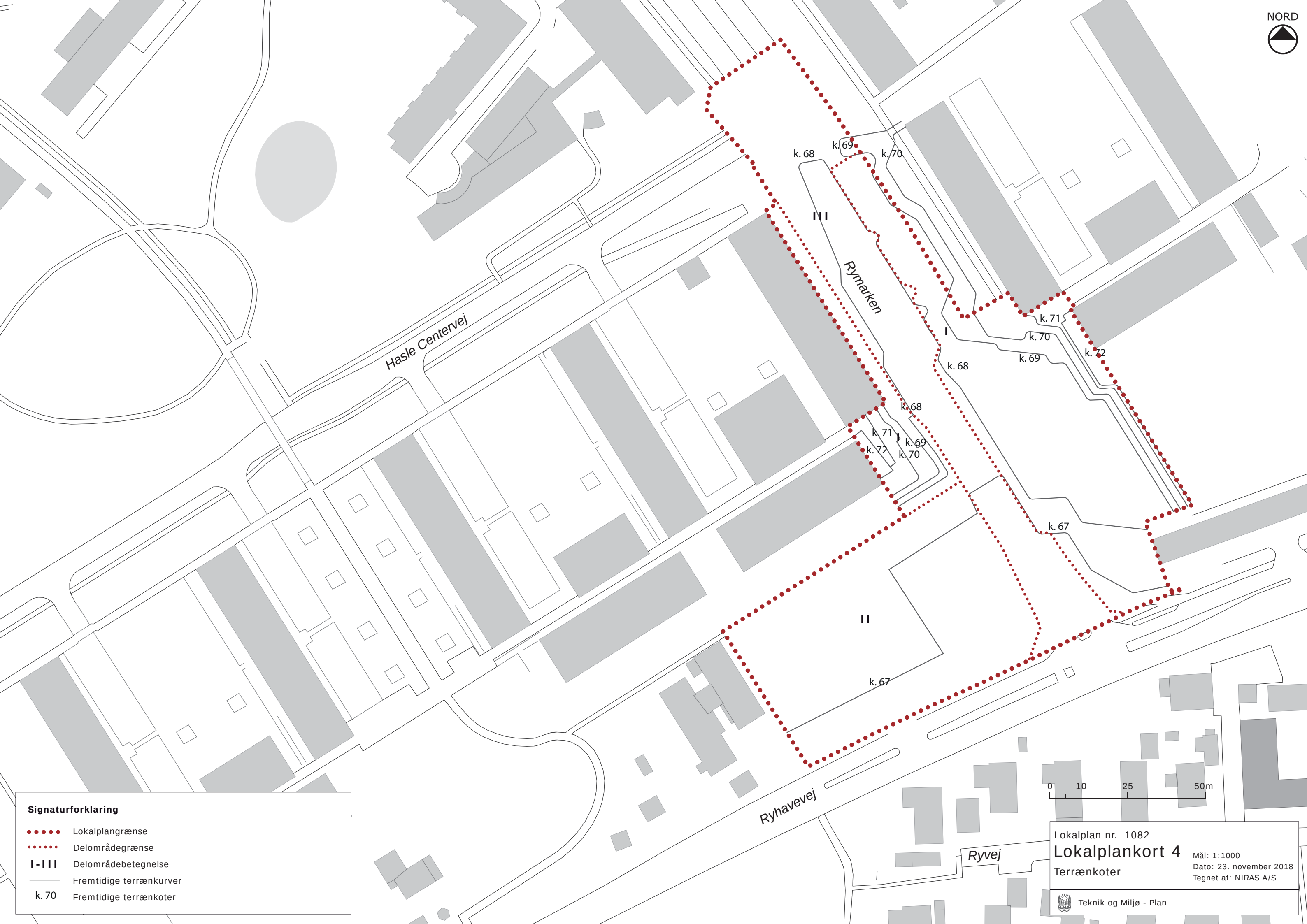
Nedrivning af bygninger og nedlæggelse af vej

Mål: 1:1000

Dato: 23. november 2018

Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområdegænse

I-III

Delområdebetegnelse

Fremtidige terrænkurver

k. 70

Fremtidige terrænkoter



Lokalplan nr. 1082

Lokalplankort 4

Terrænkoter

Mål: 1:1000

Dato: 23. november 2018

Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan