



Lokalplan nr. 1096



FORSLAG

I offentlig høring fra
11. April 2019 til 6. juni 2019

Boligområde ved Fuglekærvej i Kolt
Indeholder Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

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

E-mail: lanogmiljoe@aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

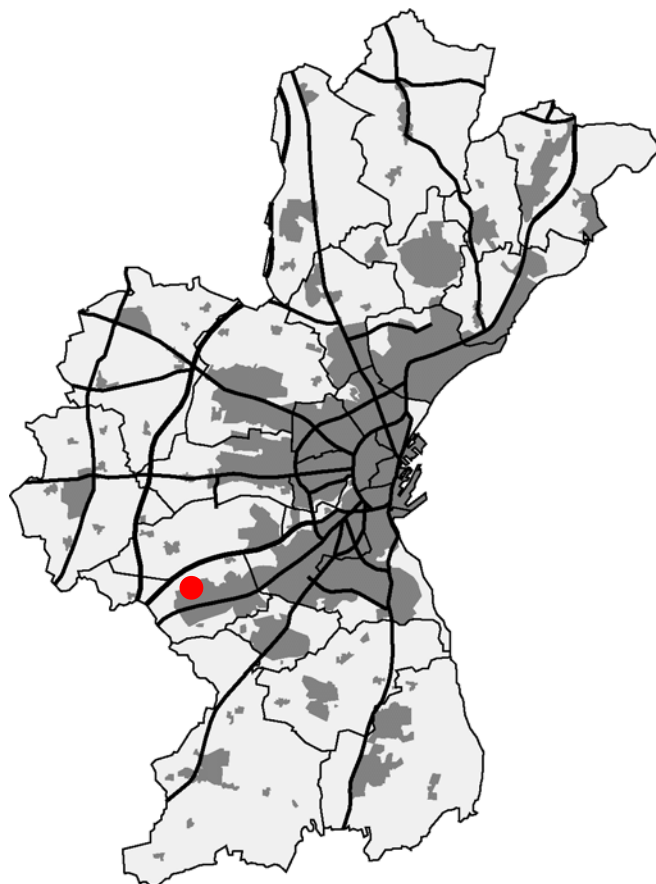
Land & Plan A/S
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1096 er godkendt af Aarhus Byråd den 3. april 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 11. april til den 6. juni 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1096

Boligområde ved Fuglekærvej i Kolt

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	13
§ 2. Område og opdeling.....	13
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Udstykning	15
§ 5. Trafikforhold	15
§ 6. Teknisk forsyning	16
§ 7. Terrænregulering	16
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	17
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	18
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	19
§ 11. Støjforhold.....	20
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	20
§ 13. Grundejerforening	21
§ 14. Servitutter.....	21

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	22
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	31
Retsvirkninger af lokalplanen	31

TILLÆG NR. 37 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
--	-------

LOKALPLANKORT	Bilag
---------------------	-------

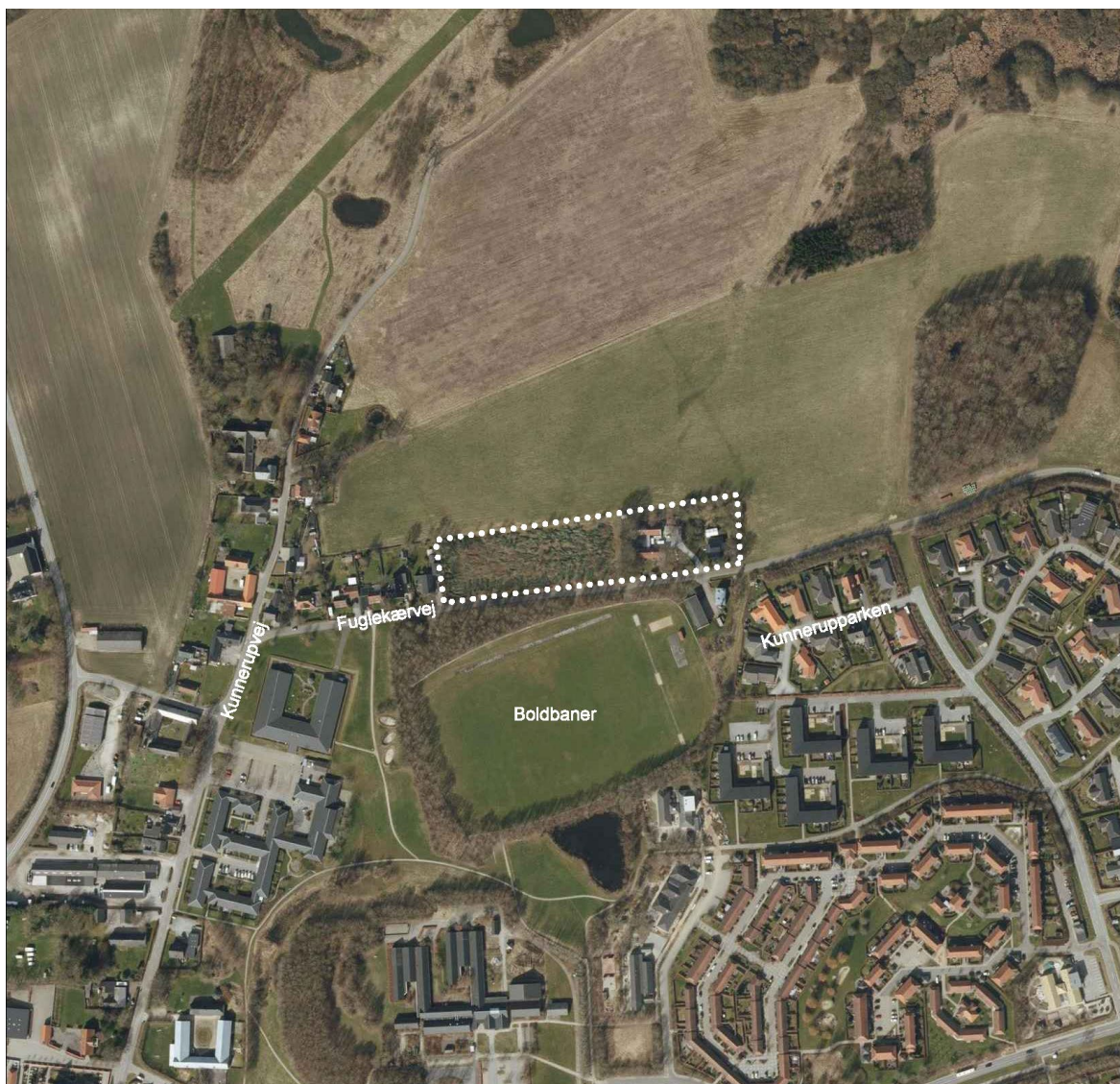
LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i den nordlige del af Kolt. Området afgrænses mod syd af kommunevejen Fuglekærvej og mod vest af eksisterende boligbebyggelse bestående af parcelhuse. Mod nord og øst afgrænses lokalplanområdet af det åbne land.

Lokalplanområdet, der er ca. 11200 m² stort, omfatter matr.nr. 2a, del af matr.nr. 2z Kunnerup By, Ormslev og del af matr.nr. 11c Kolt By, Kolt, og var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone. På matrikelkortet side 14 er vist ejer- og zoneforhold.



Figur 1: Lokalplanområdets afgrænsning og omgivelser.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet indeholder en eksisterende beboelsesejendom samt udhuse af ældre dato, der skal nedrives i forbindelse med gennemførelsen af projektet. Derudover er lokalplanområdet ubebygget med spredt træbevoksning, se figur 2 og 3.

Lokalplanområdet er forholdsvis fladt med en lokal højderyg midt i området.



Figur 2: Kik fra vest mod lokalplanområdet med eksisterende bebyggelse.



Figur 3: Kik inde fra lokalplanområdet - en stor del er ubebygget med spredt træbeplantning.

Lokalplanområdet grænser op til Fuglekærvej, der har en vejbredde mellem 4,0-4,3 m. Bygrænsen for Kolt er placeret ca. midt for lokalplanområdet på Fuglekærvej, se figur 4.

Fra lokalplanområdet er der mod nord og øst en fin udsigt over markerne mod forskellige skovbevoksninger, se figur 5. På sigt kan der anlægges skov lige nord for lokalplanområdet, se figur 5.



Figur 4: Området nord for lokalplanområdet er udlagt som skovrejsningsområde, Kommuneplan 2017 (markeret med grøn skravering).



Figur 5: Fuglekærvej - lokalplanområdet ses på højre side af vejen.



Figur 6: Kik fra lokalplanområdet, øverst mod nord og nederst mod nordøst.

Planens baggrund og mål

Baggrunden for lokalplanen er en privat bygherres ønske om, at opføre en rækkehusbebyggelse, der kan tiltrække yderligere beboere til Kolt og dermed supplere det eksisterende boligudbud i området. Lokalplanen giver således mulighed for opførelse af ca. 40 boliger i to etager. Bebyggelsen opføres som tæt, lav boligbebyggelse.

Området er i Kommuneplan 2017 udpeget som blandet bolig og erhvervsområde, der skal medvirke til at lave en mindre afrunding af den eksisterende by ud fra en sammenhængende planlægning.

Nærværende lokalplan bidrager til Kommuneplanens realisering ved at skabe en harmonisk overgang mellem by og åben mark/land.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, og giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i to etager, og op til 8,5 meter højde. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel.

Med lokalplanen kan der inden for lokalplanområdet opføres 4482 etagemeter beregnet iht. bygningsreglementet. Bebyggelsen placeres i byggefeltene, som vist på lokalplankortet, se bilag 1.

Planens hovedtræk tager udgangspunkt i at bebyggelsen placeres i klynger omkring en "gårdsplads", som en historisk reference til de gårdmotiver, der tidligere har været kendetegnet i Kolt, se figur 6.



Figur 7: Lokalplanområdet med princip for ny bebyggelse vist på baggrund af luftfoto fra 1954.

Til hvert gårdmotiv etableres der vejadgang fra Fuglekærvej, og selve gårdspladserne rummer parkeringsfaciliteter, interne adgange, halvprivate forhaver mv. til de boliger, der er placeret omkring den enkelte gårdsplads.

Den øvrige del af lokalplanområdet anvendes som hhv. fælles opholdsareal med anlæg til regnvandshåndtering samt små private opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen, se figur 7 samt snit på figur 9 og 10.

Da lokalplanområdet ligger nær boldbanerne syd for Fuglekærvej, er der i lokalplanen stillet krav om etablering af en støjdæmpende foranstaltning, der sikrer, at området ikke påvirkes af mere støj fra boldbanerne end det er tilladt. Såfremt brugen af boldbanerne ophører inden bebyggelsen tages i brug, vil kravet om den støjdæmpende foranstaltning ikke længere være aktuel.

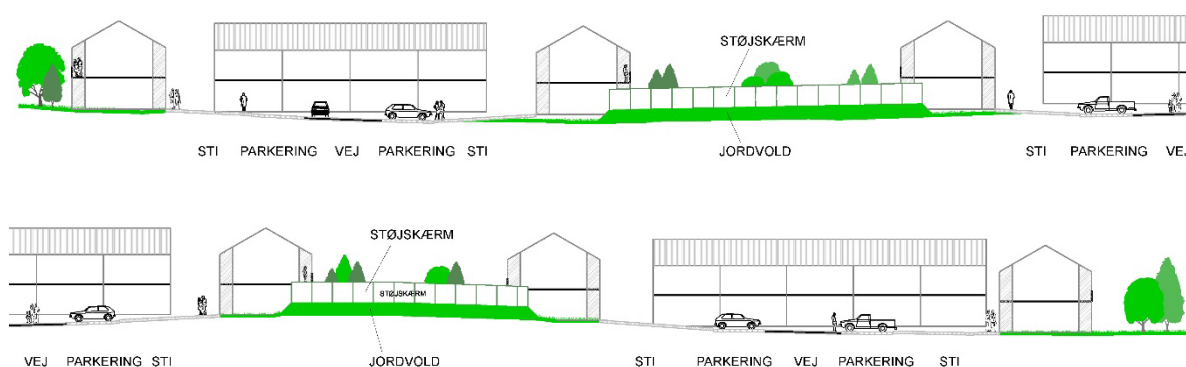
Støjafskærmningen placeres langs med Fuglekærvej og vil fremstå som en støj-skærm, evt. i kombination med en jordvold, så eventuel overskydende jord fra byggemodningen anvendes inden for området. Støjafskærmningen placeres i princippet som det er vist på figur 7 og snittene på figur 9 og 10. Støjafskærmningen skal begrønnes, f.eks. med humle, kaprifolie, vedbend eller lignende.



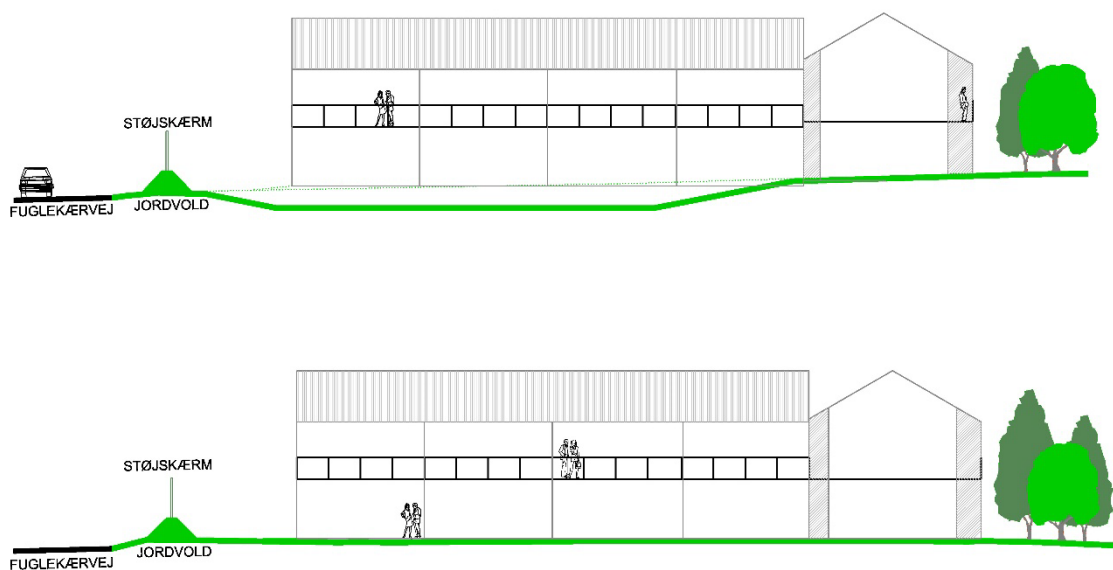
Figur 8: Illustration af områdets disponering. Støjskærmen er vist med grøn streg ved de fælles opholdsarealer (Land & Plan A/S).



Figur 9: En eventuel støjskærmning skal begrønnes. Der findes forskellige muligheder for støjskærme som direkte kan begrønnes.



Figur 10: Snit 1a (øverst) og snit 1b (nederst) gennem bebyggelsen (jf. snitlinje på figur 7).



Figur 10: Snit 2 (øverst) og snit 3 (nederst) (jf. snitlinjer på figur 7).

Bebyggelsens udseende

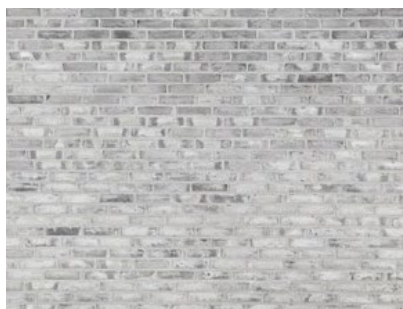
Bebyggelsen udlægges i gårdmotiver og skal udgøre en arkitektonisk helhed, hvor formsprog, proportioner og facadeudtryk gør, at området fremstår ensartet.

Bygningerne skal derfor opføres i bæredygtige og ensartede materialer, hvor tegl er det primære facademateriale. Der lægges op til en høj grad af frihed ved farvevalg til facaderne, dog må de ikke udføres i farverne sort, hvid eller signalfarver. Facaderne må eventuelt suppleres med mindre facadepartier i andre materialer og/eller farver, der giver variation og forskellighed inden for et samlet harmonisk udtryk.

Bygningerne skal i udformning følge byggetraditioner for klassisk gårdbyggeri. Det betyder bl.a. at altaner ikke må være udkragede, men skal følge facaden og ligge under tagkonstruktionen og vinduer skal udføres som vindueshuller og må ikke fremstå som vinduesbånd.

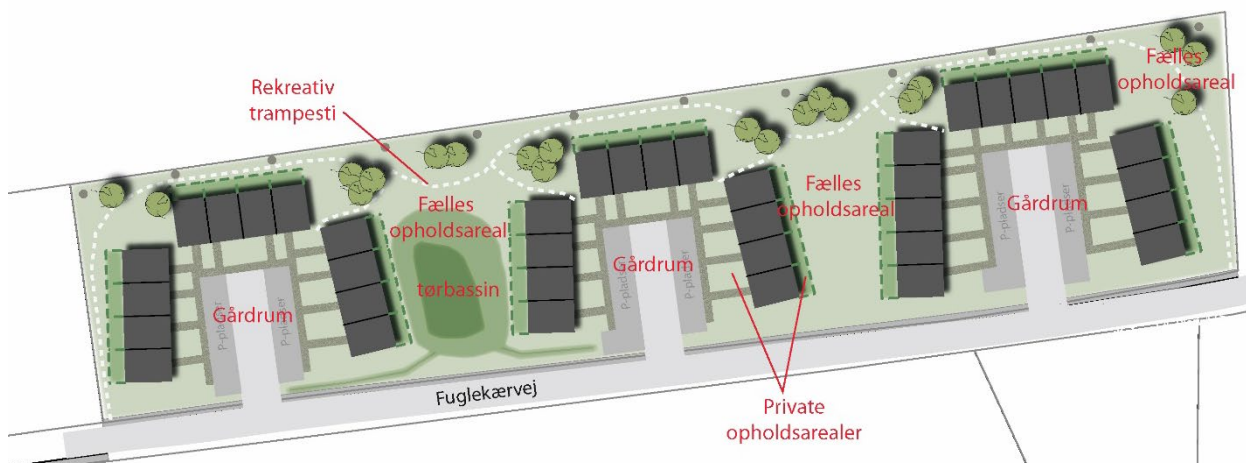
Tagformen tænkes udført som et klassisk saddeltag eller eventuelt i et mere moderne udtryk med asymmetrisk taghældning.

For ikke at genere omkringboende er det ikke tilladt at anvende blanke materialer.



Referencebilleder af hhv. udformning (tv) og eksempler på teglfarver (th), der kan anvendes til byggeriet.

Beplantning, opholdsarealer og terrænregulering



Lokalplanområdets grænser

Lokalplanområdets grænser mod nord og øst friholdes for skelbeplantning, således udsigten kan opleves fra området, og sådan at der visuelt ikke dannes en skarp grænse mellem land og by. I stedet markeres grænsen med en trampesti i et svunget forløb rundt i området. Langs med stien etableres der enkelte steder solitære eller mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende træer eller buske, f.eks. hassel, alm. røn, hvidtjørn, hyld, slåen, æblerose eller lignende eller frugtbærende træer, som f.eks. æble eller kirsebær til gavn for områdets beboere.

Eventuel beplantning i skel mod naboen på Fuglekærvej 112 (lokalplanområdets vestlige grænse) vil ske iht. hegnslovens regler.

Fælles opholdsarealer

Overordnet set udlægges de fælles opholdsarealer i græs, evt. med mindre områder i naturgræs med lavt plejeniveau, og beplantes med spredte træer og buske af hjemmehørende arter hvor dette kan være hensigtsmæssigt under hensyntagen til sol-/skyggeforhold. Det kan f.eks. være bær- og frugtbærende buske og træer, der kan være til gavn for områdets beboere, se i øvrigt de førnævnte eksempler.

Der bevares ikke noget af områdets oprindelige beplantning.

Opholdsarealet indeholder et bassinanlæg til håndtering af regnvand, herunder også ekstremregn. Bassinet anlægges som et tørt bassin med tæt membran til krokanter, for at sikre mod at regnvandet ikke nedsiver. Bassinet vil kun periodevist indeholde vand, hvilket betyder, at bassinet det meste af tiden kan anvendes til ophold. På det fælles opholdsareal, herunder i tørbassinet, vil der også være plads til at indrette mindre pladser til leg og ophold.



Princip for tørbassiner, der kan anvendes til forskellige aktiviteter, når det ikke regner. (Gladsaxe kommune).

Private opholdsarealer

Foruden det fælles opholdsareal, etableres der til den enkelte bolig private opholdsarealer. De private opholdsarealer etableres på terræn orienteret mod det fælles opholdsareal eller i forhaven mod "gården". Der kan også etableres altaner som private opholdsarealer. Hegn omkring de private opholdsarealer tilgrænsende det fælles opholdsareal skal etableres som ensartet hækbeplantning.

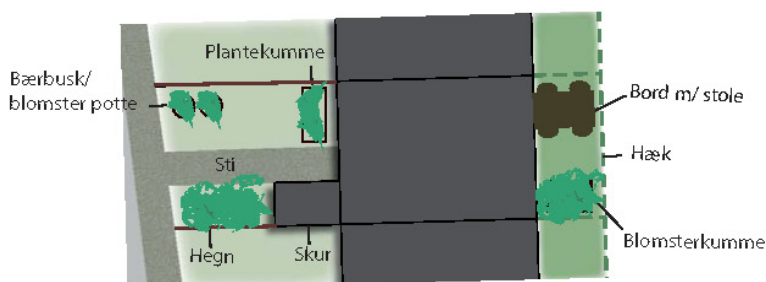


Diagram af udformning af private opholdsarealer mod fælles opholdsarealer og gårdrum.



Referencebillede af private opholdsarealer mod det fælles opholdsareal (2E Bolig Projektsalg).

Gårdrum

For at sikre niveaufri adgang til bygningernes indgange, er det nødvendigt at terrænregulere i området. Dette sker i forbindelse med byggemodningen, hvor der udarbejdes en samlet terrænreguleringsplan for området. Terrænregulering skal foretages med respekt for det naturlige terræn og tilpasses det samlede projekt.

Forhaverne kan mod tilgrænsende forhaver indrettes med fast hegn, og der kan etableres små skure til opbevaring, cykelparkering mv. Der tilstræbes en åbenhed mellem forhaver og parkeringsareal, således der ikke etableres hegn herimellem, men hvor afgrænsningen i stedet fremtræder som belægningsskift, græsareal, lav beplantning, vandrender eller lignende med tæt membran, for at sikre mod at regnvandet ikke nedsiver. Hvis der placeres skure i forhaverne kan de med fordel placeres, så de samtidig afskærmer forhaverne mod støj fra boldbanerne.



Referencebilleder af forhaver (dac).

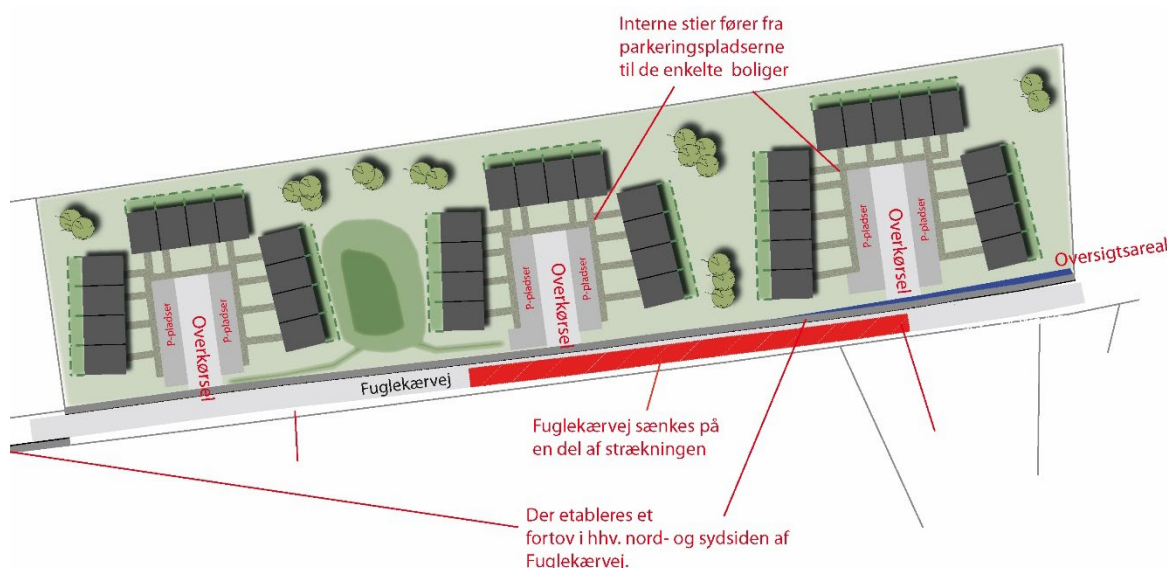
Grundvandshensyn

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) samt inden for flere indvindingsoplande. Samtidigt er hele området udpeget som sårbart, da det grundvandsbeskyttende lerlag er tyndt og der sker stor grundvandsdannelse. Samlet set, er der stor risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af forurenende stoffer. Regnvand fra disse arealer skal afledes til Aarhus Vands regnvandssystem, via render til et regnvandsbassin, der ligeledes skal udføres med tæt membran.

I de grønne områder skal nedsivningsforholdene forbedres og grundvandsdannelsen sker i en højere grad. Dette sker eksempelvis ved at plante flere større træer med et godt rodnet og regnvandsbede med filtermuld.

Veje, stier og parkeringsarealer



Der etableres tre overkørsler til Fuglekærvej, som hver især vejforsyner et gårdmotiv. Der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Aarhus Kommunes parkeringsnorm for åben-lav og tæt-lav bebyggelse med fællesparkering, som er 1½ parkeringsplads pr. bolig.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en udbygningsaftale, der sikrer at Fuglekærvej udvides til 5,5 m og der etableres et fortov på 1,5 m bredde i nordsiden af vejen langs med lokalplanområdet. Mod vest etableres fortovet på sydsiden med tilslutning til det øvrige stisystem vest for boldbanerne. Desuden højdereguleres Fuglekærvej på en mindre strækning, således oversigtsforholdene fra overkørslerne til området kan overholdes.

Affaldshåndteringen sker fra Fuglekærvej, hvorfor det ikke er nødvendigt at etablere vendepladser i forbindelse med boligvejene. Der skal derfor reserveres plads til affaldshåndtering indenfor lokalplanområdet nær Fuglekærvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

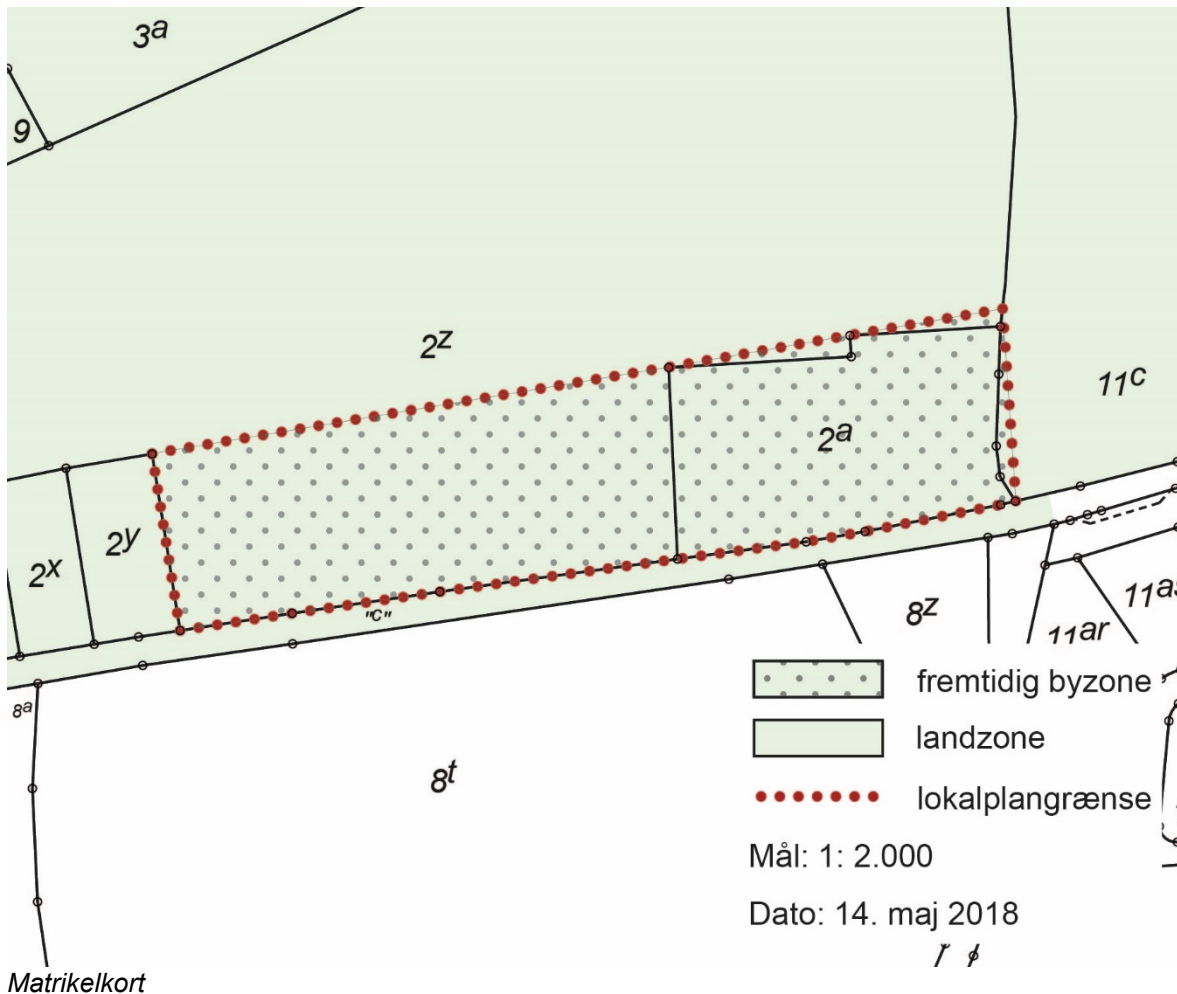
- at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
- at der fastlægges retningslinjer for bebyggelsens omfang, udseende og placering,
- at der etableres varierede og fælles udendørs opholdsarealer af en høj kvalitet,
- at der etableres en afrunding af den eksisterende by, ved etablering af en harmonisk overgang mellem byen og det åbne land,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området,
- at bebyggelsen og de ubebyggede arealer skal indrettes således der tages hensyn til grundvandet, herunder arealudlæg til forsinkelse af tag- og vejvand samt forbedring af nedsivningsforholdene i de grønne arealer.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: matr.nr. 2-a samt del af matr.nr. 2-z Kunnerup By, Ormslev og del af matr.nr. 11-c Kolt By, Kolt samt alle parceller der efter den 14.05.2018 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- 2.2 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone. Se fodnote².

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

² Der er landbrugspligt på matr.nr. 2-z Kunnerup By, Ormslev. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det planen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.



§ 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af rækkehuse, der placeres således at det danner tre gårdmotiver. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote³.
- 3.2 Der skal i lokalplanområdet etableres opholdsarealer svarende til 50 % af boligetagearealet.
- 3.3 Mindst 10 % af lokalplanområdet skal indrettes som samlede fælles opholdsarealer for storparcellens beboere.
- 3.4 Der skal etableres et regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.5 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.

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

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan efter tilladelse fra Aarhus Kommune ske udstykning af den enkelte bolig som sokkelgrund.

Der gælder ingen krav til mindste grundstørrelse.

§ 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tre tilslutninger til Fuglekærvej med en placering som i princippet vist på lokalplankortet.

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

Færdselsareal (vej)7,5 m bred
 Færdselsareal (sti)1,5 m brede
 Se fodnote⁴.

- 5.3 Der skal sikres en intern, rekreativ stiforbindelse rundt i lokalplanområdet med en principiel placering som vist på lokalplankortet. Stiforbindelsen etableres som en trampesti.

- 5.4 Veje og stier, nævnt i stk. 2, skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn, dog under hensyntagen til højdereguleringsprojektet af Fuglekærvej.

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

- 5.6 På de arealer, der på lokalplankortet er markeret som oversigtsareal, må der på intet tidspunkt være noget, bortset fra sne, der er højere end 0,80 m over de tilgrænsende vejes kørebanemidter.

- 5.7 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Tæt-lav boligbebyggelse med fællesparkering 1½ plads pr. bolig

Parkering er placeret som vist i princippet på lokalplankortet.

⁴ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø- Drift og Anlæg. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse. Såfremt grunden ikke udstykkes er der tale om en privat vej som Byggeri godkender i forbindelse med byggetilladelsen.

5.8 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til cykelparkering, jf. bygningsreglementets bestemmelser herom. Se fodnote⁵.

5.9 Arealer til færdsel og parkering skal udføres i impermeable materialer.

§ 6. Teknisk forsyning

6.1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote⁶.

6.2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

6.3 Der skal etableres regnvandsbassin med tæt membran til opsamling og forsinkelse af overfladevand fra tagflader, parkering og færdselsarealer inden for lokalplanområdet.

Transport af overfladevand fra tagflader, parkering og færdselsarealer skal ske i eks. render/trug med tæt membran.

6.4 Affaldsstationer placeres med en principiel placering, som vist på lokalplankortet.

§ 7. Terrænregulering

7.1 Det er kun tilladt at terrænregulere indtil 1,0 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote⁷.

Der kan foretages terrænregulering på mere end 1,0 m, hvis regulering er nødvendig for forbindelse med anlæg af regnvandsbassiner, - render og lignende anlæg.

7.2 Der må ikke terrænreguleres nærmere end 0,5 m fra lokalplangrænsen.

7.3 Terrænregulering langs med lokalplangrænsen må ikke udføres som støttemur.

⁵ Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i tilknytning til etageboliger og sammenhængende enfamiliehuse skal der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f. eks. Cykler, barnevogne og rollatorer.

⁶ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området. Ved opførelse af byggeri - med en installeret effekt mindre end 250 kW - som lavenergibebyggelse vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, 6.1.

⁷ Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 1,0 m skal indsendes til Teknik og Miljø, Byggeri.

- 7.4 Langs med lokalplangrænsen skal terrænet i en afstand fra 0,5 m og 2,5 m gives en jævn hældning.
- 7.5 Stk. 2 og 3 gælder ikke i forbindelse med udbygningsaftalen vedr. udvidelse og sænkning af Fuglekærvej.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- 8.1 Der må inden for lokalplanområdet opføres maksimalt 4.480 m² etageareal.
- 8.2 Der må inden for lokalplanområdet være en samlet befæstelse på 43%, hvilket omfatter bebyggelse, opbevaringsrum til boligerne, depoter til områdets forsyning, parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer.

Placering

- 8.3 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltet.
- 8.4 Inden for det enkelte byggefelt, må der opføres én bygning med tilhørende opbevaringsrum, således at hvert gårdmotiv består af tre enkeltstående bygninger.
- 8.5 Der må ikke opføres garager/carporte inden for lokalplanområdet.
- 8.6 Opbevaringsrum skal placeres inden for gårdspladserne og i tilknytning til den enkelte bolig, som vist på diagram på side 10. Se fodnote⁸.
- 8.7 Inden for lokalplanområdet gælder ingen begrænsninger af bygningsafstande i forhold til interne skel.
- 8.8 Der kan etableres to depoter til områdets forsyning inden for lokalplanområdet med en placering i den vestlige del af det fælles opholdsareal, således som vist i princippet på lokalplankortet. Bygningerne må have en max. størrelse på 10 m².

Højder og etageantal

- 8.9 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

⁸ Størrelsen på udhusene skal følge Aarhus Kommunes vejledning om opbevaringsplads til boliger.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan. Se fodnote⁹.

- 8.10 På den enkelte storparcel gælder ingen begrænsninger af bygningshøjde i forhold til interne skel.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 10 Affaldsstationer, depoter til områdets forsyning mv. må ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

- 9.1 Bebyggelsen i området skal fremstå ensartet, så der opnås en samlet arkitektonisk helhed i materialer, facadeudtryk og proportioner.
- 9.2 Bebyggelsens facader skal udføres i tegl som blank mur uden synlige lodrette fuger, evt. med mindre facadepartier i andet materiale. Tage må udføres i tegl, tagpap eller plademateriale.
- 9.3 Facaderne skal fremstå i naturlige jordfarver med nuancer af gul, rød og grå. Mindre facadepartier og vinduesrammer må fremstå i farverne sort eller hvid.
- Opbevaringsrum må udføres i andet materiale og farver, men skal fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske helhed i området. Opbevaringsrum må ikke opføres i blændende og blanke materialer.
- 9.4 Facaderne må ikke udformes med horisontale vinduesbånd, men skal fremstå som flader med adskilte vinduer.
- 9.5 Tage skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag. Symmetriske tagflader skal have en hældning på min. 25 grader. Såfremt taget udføres med asymmetrisk saddeltag, skal min. én af tagfladerne have en hældning på min. 25 grader.
- 9.6 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 9.7 Altaner må ikke krage ud over facaden, men skal integreres i bygningskroppen.

⁹ Niveauplaner fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen ud fra et af bygherren leveret nivellement af eksisterende terræn. Koter angives i henhold til DVR – Dansk Vertikal Reference.

- 9.8 Anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 9.9 Skiltning og reklamering må 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. Skiltet skal placeres enten ved indkørslen til boligen eller på boligens facade og må højst have en udstrækning på 0,25 m².
- 9.10 Almindelige udendørs radio- og tv-antennener - herunder parabolantennener – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.
- 9.11 Der må ikke opsættes parabolantennener med en større diameter end 1,00 m.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 10.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af den samlede boligbebyggelses etageareal.
- Mindst 10 % af lokalplanområdets areal skal indrettes som fælles opholdsareal på terræn, med en placering som vist på lokalplankortet.
- Derudover kan opholdsarealer etableres som private haver på terræn samt som altaner, se lokalplankortet.
- 10.2 De fælles opholdsarealer skal etableres i græs, evt. med områder i naturgræs med lavt plejeniveau, og med solitære eller små grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske, som. f.eks. hvidtjørn, røn eller frugt-/bærbærende buske eller træer.
- 10.3 Langs med den interne, rekreative trampesti skal der etableres beplantning som nævnt i stk. 2 med en principiel placering som vist på lokalplankortet.
- 10.4 I tilknytning til hver bolig skal der på terræn eller altan være min. ét udendørs solorienteret privat opholdsareal.
- 10.5 Afskærmning omkring private opholdsarealer mod det fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal bestå af ensartet hækbeplantning. Afskærmning imellem forhaver i gårdrummet må etableres som levende hegn, mur, skærm, espalier, plantekummer mv. Mellem forhaver og parkeringsareal må der ikke hegnes.
- Hegn må have en max højde på 1,8 m, og skal fremstå ensartet for området.
- 10.6 Støjafskærmning skal placeres i princippet som vist på lokalplankortet.

Støjafskærmningen udføres som en støjskærm, evt. i kombination med en jordvold. Støjafskærmningen etableres i min. 3 m højde og skal begrønnes med f.eks. vedbend, klatrehortensia eller lignende.

- 10.7 Affaldsøer afskærmes med hækbeplantning eller fast hegn, der skal begrønnes jf. ovenstående 10.4.
- 10.8 Regnvandsbassinet i lokalplanområdet skal udformes som et rekreativt element, så det kan indgå som en integreret del af det samlede fælles opholdsareal. Se fodnote¹⁰.

§ 11. Støjforhold

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.
- 11.2 Det skal sikres, at det støjniveau som boldbanerne påfører opholdsarealerne ikke overstiger en støjbelastning på 45 dB.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

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

- Fuglekærvej er udvidet, herunder etableret med fortov.
- Tilstødende veje, stier og parkeringsarealer er anlagt og det fælles opholdsareal er planeret og tilsået med græs, eller der er stillet sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.
- Det i § 3 nævnte regnvandsbassin og render med tæt membran er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.
- Der er sket en tilslutning til regnvandsbassin uden for lokalplanområdet.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Den i § 6 nævnte affaldshåndtering er etableret eller der er stillet sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse.

¹⁰ Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner og Vandløb" som findes på Aarhus Vand's hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

§ 13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal vedligeholde private fællesveje, parkeringsarealer, regnvandsanlæg og fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet får vejadgang til Fuglekærvej, hvorfra der er forbindelse videre til den øvrige del af Kolt og det overordnede vejnet, herunder ligger nærmeste tilkørsel til motorvejen ca. 2 km fra området.

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 ejeren af matr.nr. 2-a samt dele af matr.nr. 2-z Kunnerup By, Ormslev og del af matr.nr. 11-c Kolt By, Kolt modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, 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:

- Etablering af en vejudvidelse af Fuglekærvej til samlet kørebanebredde på 5,5m.
- Etablering af et fortov på 1,5m i nordlig side af vejen.
- Etablering af en højderegulering af vejtracéet.
- Etablering af vejbelysning.
- Etablering af afvandingssystem.
- Afståelse af areal.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

Skovrejsning

I kommuneplan 2017 er arealer nord for lokalplanområdet udlagt til skovrejsning.



Skovrejsningsområde, Kommuneplan 2017, nord for lokalplanområdet er markeret med grøn skravering.

Natura 2000 og Bilag IV

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

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

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, 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 (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

Området er placeret tæt op mod den gamle landsby Kolt. Erfaringsmæssigt vides det, at der sådanne steder ofte kan være spor fra vikingetid og middelalder.

På baggrund heraf anbefaler Moesgård Museum, at der forud for evt. kommende anlægsarbejder foretages en større arkæologisk forundersøgelse.

Skulle der derudover 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.

Landbrugsloven

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for projektområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker væsentlig indskrænkelse af udvikelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug. Generelt kan der forekomme periodevise gener fra landbrugsmæssige aktiviteter på landbrugsejendomme, herunder markdriften.

Varmeplanlægning

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) samt inden for flere indvindingsoplande; bl.a. Hasselager-Kolt og Stavtrup værkernes kildefelter. Samtidig er hele området udpeget som sårbart, da det grundvandsbeskyttende lerlag er tyndt og der sker stor grundvandsdannelse. Samlet set, er der stor risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Udvikling af området skal derfor tilgodese grundvandshensyn.

Grundvandsdannelse

For at sikre grundvandsdannelsen skal så stor en del af området som muligt etableres som rekreative områder/ubebyggede/ubefæstede områder.

Grundvandsbeskyttelse

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af forurenende stoffer. Regnvand fra disse arealer skal afledes via Aarhus Vands regnvandssystem.

Hvis der etableres regnvandsbassin inden for lokalplanområdet, må der ikke fjernes grundvandsbeskyttende lerlag. Kan dette ikke undgås, skal bassinet udføres med tæt membran.

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

Området er desuden beliggende inden for Stavtrup-Åbo indsatsplanen, hvilket betyder, at der kan meddeles forbud mod anvendelse og håndtering af pesticider.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, delopland B207. Området er udlagt som separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning.

Det er besluttet at bibeholde det naturlige vandskel i lokalplanområdet, hvilket betyder, at regnvandet delvist ledes mod vest til eksisterende ledninger samt mod øst til en eksisterende drænledning, der leder vandet mod nord til eksisterende recipient.

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning med udledning til de planlagte bassiner for at forebygge nedsivning af regnvand fra disse arealer. Ved anlæg af regnvandsbassin eller tilsvarende inden for området skal dette i øvrigt etableres med tæt bund.

Regnvandet afledes på egen grund i dertil planlagte regnvandsbassiner. Regnvandet forsinkes i regnvandsbassinet, der skal dimensioneres og udformes i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer. Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28.

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

Ekstremregn

Håndtering af overfladevand ved ekstreme regn hændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevand. Herunder skal der tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der bør desuden indrettes arealer, hvor overfladevand kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet, og der skal 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.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand A/S (AaV) stiller krav om, at ledninger/anlæg, der skal overtages af AaV, er projekteret af AaV, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning af Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på:

<https://www.aarhusvand.dk/globalassets/filer/erhverv/du-bygger/bygherrevejledning.pdf>

Udledningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vand-miljo@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk.

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

Forureningsforhold - Jord

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 4. november 2016 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for matr.nr. 2-a samt del af matr.nr. 2-z, Kunnerup By, Ormslev.

Områdeklassificering

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

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Aarhus Syd Motorvejen samt Genvejen.

Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at boligområdet overholder de vejledende støjgrænser for trafikstøj.

Boldbaner

Der er udarbejdet en støjrapport, der viser at området er belastet af støj fra boldbanerne. Af den årsag er der i lokalplanen optaget bestemmelser omkring placering og højde af støjskærm.

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 (eller: lokalplanen og kommuneplantillægget) ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen (eller: planerne) ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2.

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

For lokalplan 1096 og Kommuneplantillæg nr. 37 er de væsentligste påvirkninger

vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. De vurderede påvirkninger berører emnerne skovbyggelinje, fredskov, støjforhold og sikring samt dannelse af grundvand.

Påvirkningerne er vurderet til ikke at være væsentlige, hvis ovenstående håndteres.

De væsentligste faktorer er:

Skovbyggelinje/ fredskov

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen til fredskoven, jævnfør Naturbeskyttelsesloven §17. Naturstyrelsen anbefaler i det konkrete tilfælde, at der ikke bygges tættere på skoven end 30 meter, mod nord dog helt ned til 10 meter. Miljøstyrelsen skal ansøges om og give tilladelse til reduktion af skovbyggelinjen. Ved udvidelse af adgangsvejen skal Miljøstyrelsen ansøges om - og give – tilladelse til dispensation fra Skovlovens §3.

Støj

Lokalplanområdet er støjbelastet fra boldbanerne syd for lokalplanområdet, hvorfor der er udarbejdet en støjregdegørelse. Lokalplanen indeholder foranstaltninger, der sikrer, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer overholdes.

Grundvand

I Kommuneplanen 2017 blev det vedtaget at området betegnes som sårbart område. Planlægningen for dette område blev dog igangsat før vedtagelsen af Kommuneplan 2017, hvorfor der gives mulighed for at befæste op til 43%. Befæstelse af området skal så vidt muligt begrænses.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busruterne 1A og 200N på Kolt Østervej.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Bavnehøj Skoles distrikt.

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

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Bavnehøj Skole med SFO på adresserne:
 - Koltvej 17-19
- Privat friskole på adressen
 - Elmegårdsvej 1
- Kolt-Hasselager Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - Bavnebakken 111

- Koltvej 49
- Kolt Østervej 49
- Kolt Østervej 51
- Kolt Østervej 53
- Kolt Østerparken 15
- Pilegårdsvej 89
- Pilegårdsvej 95
- Privat institution på adressen:
 - Elmegårdsvej 1
- Klubtilbud på adressen:
 - Kunnerupvej 176

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	NRGI Dusagervej 22 8200 Aarhus N nrgi@nrgi.dk
Vandforsyning sker fra:	Hasselager-Kolt vandværk. Kolt Skovvej 7 8361 Hasselager
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
Affaldshåndtering skal ved:	Affaldvarme Aarhus Bautavej 1, 8210 Aarhus V affald@aarhus.dk

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

Byggeri

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

Veje

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

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

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

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 22.01.13 BO.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1096 ændres del af kommuneplanens rammeområder 22.01.01 BL, 22.01.09 RE og 22.00.15 LA til et nyt rammeområde 22.01.13 BO for at muliggøre opførelse af boligbebyggelse bestående af tæt-lave boliger og muliggøre en bebyggelsesprocent på 40%. Rammebestemmelserne for de resterende rammeområder 22.01.01 BL, 22.01.09 RE og 22.00.15 LA ændres ikke.

Ændringen sker for at justere rammeområdernes afgrænsning i overensstemmelse med lokalplanens afgrænsning samt for at fastsætte bebyggelsesprocent for området. Kommuneplantillægget medvirker dermed til at realisere Kommuneplan 2017, ved at planlægge for boliger for et mindre område, der er udpeget som ubebygget kommuneplanlagt boligområde. Kommuneplantillægget medvirker desuden til at danne en permanent afgrænsning af den eksisterende by mod det åbne land.

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 22.01.13 BO samt de resterende rammeområder 22.01.01 BL, 22.01.09 RE og 22.00.15 LA har følgende ordlyd:

Nye rammebestemmelser for rammeområde 22.01.13 BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (anvendelseskategori 3 – Tæt-lav bolig). Se de generelle rammer

Bebyggelse må kun opføres som tæt-lav boliger.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 40 for området under et.

I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 50% af ejendommen befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer en tilsvarende grundvandsdannelse.

Rammeområde for det resterende 22.01.01 BL

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

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1-3.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30, for den enkelte ejendom.

Der må kun opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed. Ombygning af eksisterende bebyggelse og udformning og placering af ny bebyggelse og beplantning skal medvirke til at bevare og forbedre det eksisterende landsbymiljø. I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af ejendommen bebygges eller befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer en tilsvarende grundvandsdannelse.

Bebyggelsesprocenten gælder for ejendomme der udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten være 45 for den enkelte ejendom.

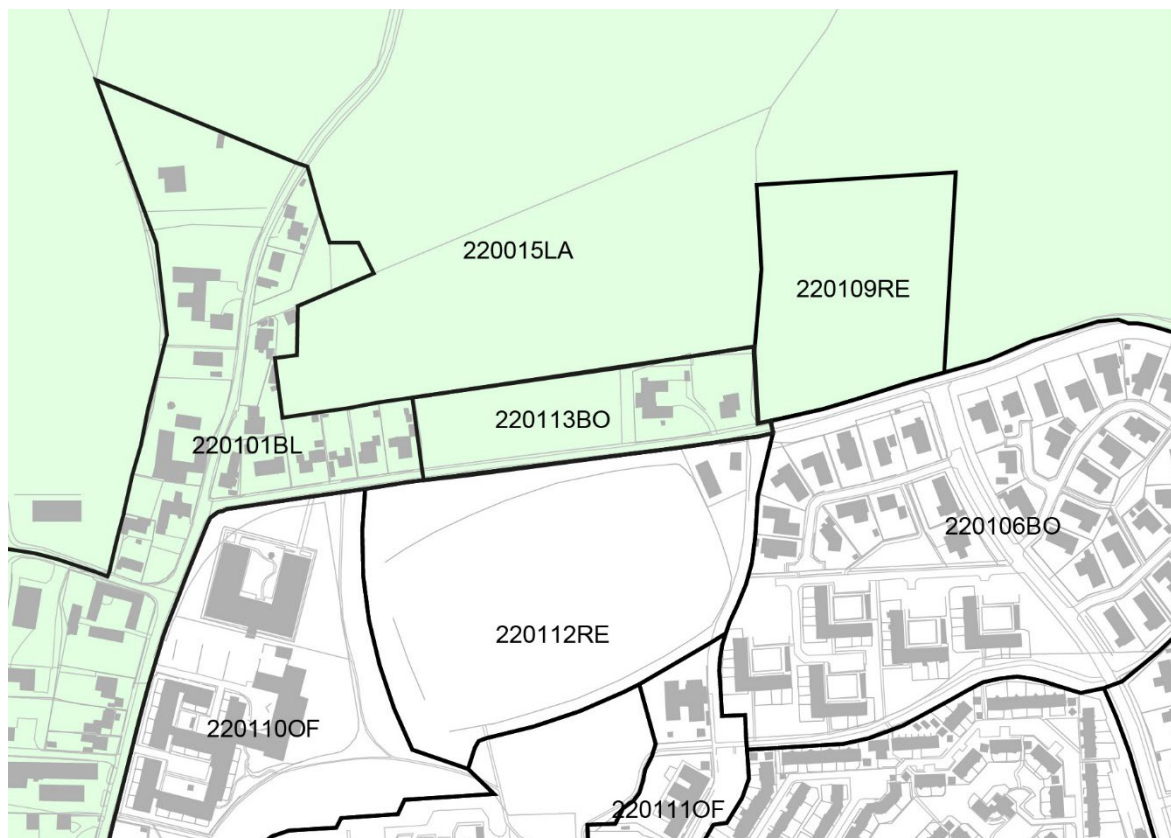
Rammeområde for det resterende 22.01.09 RE

Anvendelsen er fastlagt til rekreativt formål i form af idrætsanlæg -(Anvendelseskategori 45 – Idrætsanlæg.) Se de generelle rammer

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Rammeområde for det resterende 22.00.15 LA

Anvendelsen er fastlagt til bynært landskab. (Anvendelseskategori 48 – bynært landskab.) Se de generelle rammer



Rammekort til Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Natura 2000 og Bilag IV

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

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

Generelle rammer for anvendelseskategori 3. Tæt-lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses 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 udvalgs-varebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Generelle rammer for anvendelseskategori 11. Blandet byområde

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

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

Generelle rammer for anvendelseskategori 45. Idrætsanlæg

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af idrætsanlæg.

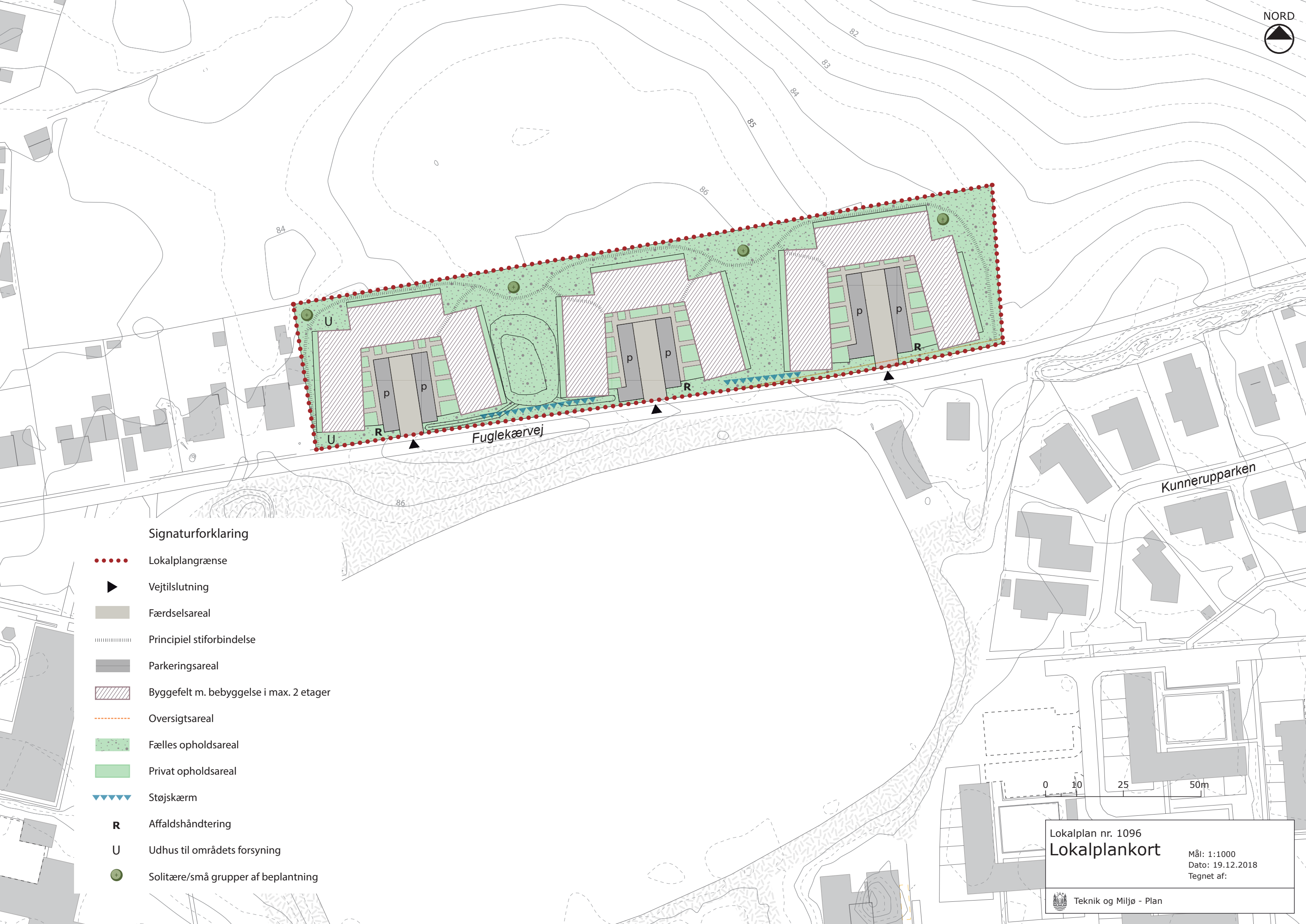
Generelle rammer for anvendelseskategori 48. Bynært landskab

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Vejtilslutning
- Færdselsareal
- Principiel stiforbindelse
- Parkeringsareal
- Byggefelt m. bebyggelse i max. 2 etager
- Oversigtsareal
- Fælles opholdsareal
- Privat opholdsareal
- ▼▼▼ Støjskærm
- R Affaldshåndtering
- U Udhus til områdets forsyning
- Solitære/små grupper af beplantning