



26. marts 2019
Side 1 af 2

Forslag til Lokalplan nr. 1097 Sports- og kulturkampus i Gellerup, Brabrand



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:
planogmiljoe@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til den fremtidige anvendelse af det viste lokalplanområde. Samtidig har kommunen udarbejdet tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017. Planen betyder, at området må anvendes til centerformål i form af bydelscenter.

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

fra tirsdag den 26. marts 2019

Miljøvurdering

I henhold til § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Begrundelse for afgørelsen kan ses i lokalplanforslagets redegørelse – LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER.

Klager over retlige spørgsmål i forbindelse med Aarhus Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, planogmiljoe@mtm.aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om,



hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

26. marts 2019
Side 2 af 2

Dine muligheder

Hvis du mener, at forslaget bør ændres, eller du i øvrigt har kommentarer til forslaget, bedes du gå ind på Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder på hjemmesiden deltaq.aarhus.dk og indsende dit høringssvar. Du kan også sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Skriv venligst afsendernavn og –adresse i brevet. Høringen slutter den 21. maj 2019. Herefter vil kommunen tage endelig stilling til planen.

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

Lokalplanens indhold

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

Retsvirkningerne 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 offentliggørelse 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- og anlægsarbejde.

Ophævelser

Lokalplan 932 (Plan-ID nr. 2834754), Lokalplan 1001 (Plan-ID nr. 2968156) og Lokalplan 1026 (Plan-ID nr. 3152951) vil blive ophævet for den del der vedrører lokalplanområdet, ved den endelige godkendelse af lokalplanen.

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



Lokalplan nr. 1097



FORSLAG

I offentlig høring fra
26. marts til 21. maj 2019

Sports- og kulturcampus i Gellerup, Brabrand
Indeholder Tillæg nr. 39 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: 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:

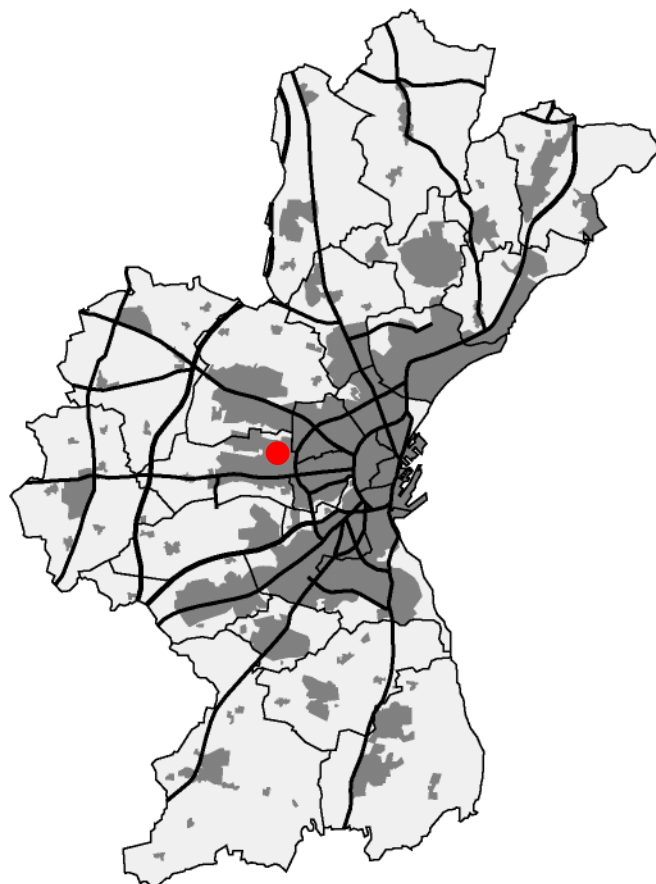
Territorium
Hermodsvvej 5 B
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1097 er godkendt af Aarhus Byråd den 20. marts 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 26. marts til den 21. maj 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1097

Sports- og Kulturcampus i Gellerup, Brabrand

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	21
§ 2. Område og opdeling	21
§ 3. Anvendelse	22
§ 4. Udstykning	23
§ 5. Trafikforhold	24
§ 6. Teknisk forsyning	25
§ 7. Terrænregulering	25
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	27
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	27
§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning	29
§ 11. Støjforhold	32
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	32
§ 13. Servitutter	33
§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner	33

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	34
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	42
Retsvirkninger af lokalplanen	42

TILLÆG NR. 39 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
--	-------

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

ILLUSTRATIONSPLAN	Bilag
-------------------------	-------

FACADETEGNINGER	Bilag
-----------------------	-------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område øst for Karen Blixens Boulevard centralt i boligområdet Gellerupparken i det vestlige Aarhus.

Karen Blixens Boulevard udgør rygraden i områdets nye vejstruktur, der fortsat er under etablering. Boulevarden forløber mellem City Vest i syd og Edwin Rahrs vej og Bazar Vest i nord.

Lokalplanområdet, der er ca. 30.000 m² stort, var ved planens udarbejdelse ejet af Brabrand Boligforening og beliggende i byzone. På matrikelkortet er vist ejer- og zonerforhold.

Beskrivelse af området

Planlægningen gælder for et område øst for Karen Blixens Boulevard centralt i Gellerup. Området er delvist ubebygget og rummer i dag:

- Iværksætterhuset
- Boligblok A13 ved Inger Christensens Gade
- Gellerupbadet
- Aktiviteter relateret til "Instant City"
- E&P Huset
- Fritids-/ungdomsklub



Indkørsel til området fra Karen Blixens Boulevard med områdets eksisterende fritids-/ungdomsklub. Bag hegnet omkring kunstgræsbanen ses boligblokkene i 8 etager langs Gudrunnsvej.



Det grønne areal nord for Gellerupbadet set fra boligblokken A13 mod syd.



Iværksætterhuset set fra Karen Blixens Boulevard

Områdets terræn er forholdsvis jævnt skrånende mod syd med et terrænfald på ca. 2,5 meter mellem Inger Christensens Gade og Dortesvej.

Mellem boligblokken ved Inger Christensens Gade og Gellerupbadet fremstår området som grønt rekreativt areal med græs, buske og træer.

Området omgives mod nord af et større kontorbyggeri i 7 etager, mod øst af områdets fælles grønne areal Byparken og en kunstgræsbane, mod syd af ubebyggede arealer tiltænkt yderligere byudvikling og mod vest af boligblokke i 4 etager omkring Dortesvej. Desuden er der ny bebyggelse på 4-5 etager umiddelbart syd for kontorbyggeriet under opførelse.



Området set mod nord fra E&P Husets balkon hen over arealet for den fremtidige Verdensplads. Fra venstre mod højre ses Instant City aktiviteter, Iværksætterhuset, kontorbyggeriet til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, boligblokken A13 og Gellerupbadet.

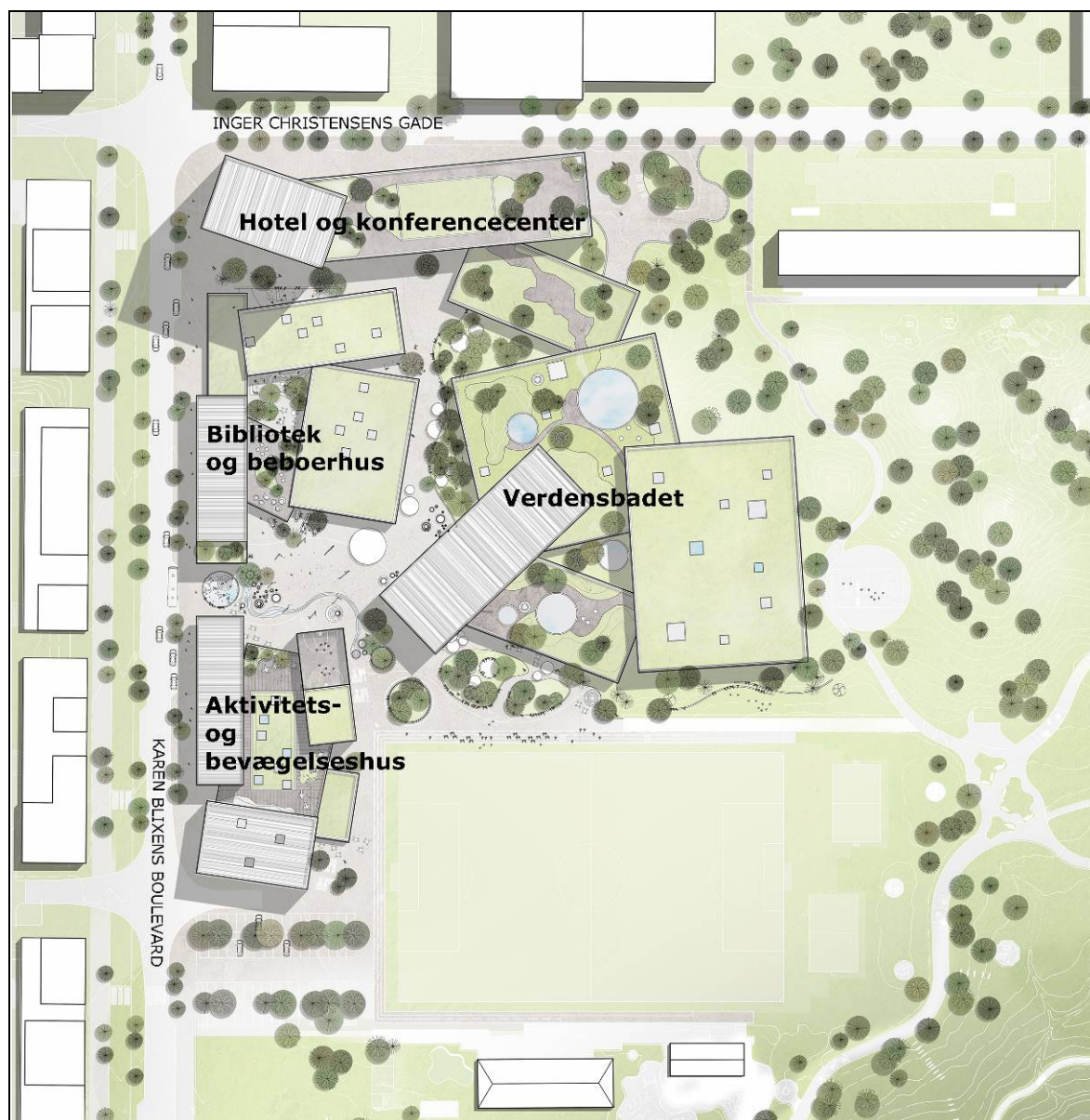
Planens baggrund og mål

Formålet med planlægningen er at realisere en Sports- og Kulturcampus som et samlet miljø for forskellige funktioner og aktiviteter relateret til sports- og kulturliv omkring en fælles plads – Verdenspladsen.

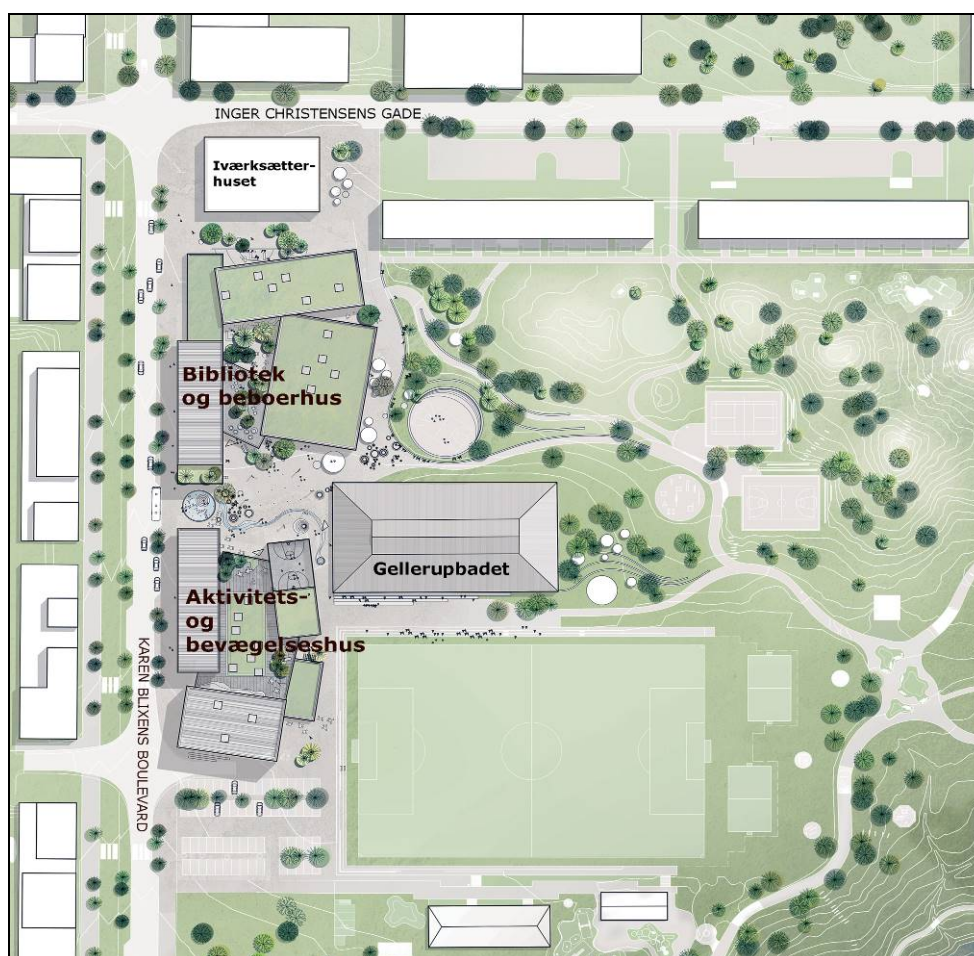
Projektet er en videreudvikling af 'Dispositionsplanen, for Gellerupparken + Tøveshøj, Ny multifunktionel bydel i Aarhus' og medvirker til at realisere visionerne heri.

På den baggrund blev der i 2017 udskrevet en arkitektkonkurrence om udformning af:

- Et bibliotek og samlingshus
- Et bevægelseshus
- En samlende plads – "Verdenspladsen"



Vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen, hvor Gellerupbadet er erstattet af et "Verdensbad" med tilhørende hotel og konferencecenter.



Alternativ plan fra arkitektkonkurrencen uden hotel- og konferencecenter og med bevaring af Gellerupbadet.

Biblioteksbebyggelsen skal opføres som erstatning for det nuværende Gellerupbibliotek beliggende Gudrunsvej 78. Ud over biblioteksfunktionen skal bebyggelsen også rumme et moderne forsamlingshus med multisal, beboerhus for Gellerupparken, kulturprojektet Art Factory, faciliteter til foreningsliv, sundhedsklinik og café.

Bevægelsehuset skal opføres som samlet hjemsted for forskellige aktiviteter relateret til kropslig udfoldelse, der i dag er spredt på forskellige lokaliteter. Tre af dem i Gellerup - fodboldklubben ACFC, Klatreklubben og Cirkus Tværs – mens Gøglerskolen flytter fra den nuværende placering i midtbyen.

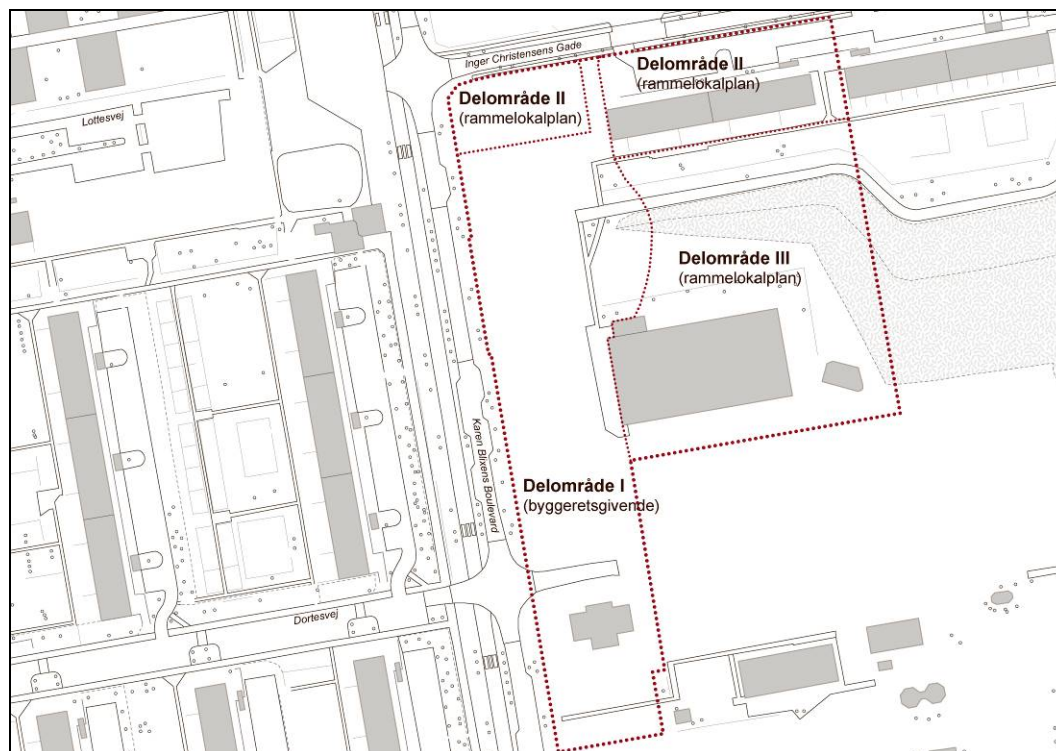
Et led i arkitektkonkurrencen var ligeledes at skitsere en mere omfattende udvikling af området ved etablering af en større bade- og svømmefacilitet, "Verdensbadet", samt et tilhørende hotel- og konferencecenter. Et visionsprojekt, der på sigt kan blive etableret i området for det nuværende Gellerupbad, Iværksætterhuset og boligblokken A13.

Arkitektkonkurrencen blev vundet af et team med Schmidt, Hammer og Lassen, MASU Planning, Loop Arkitekter og Cowi, og det er deres projekt, der ligger til grund for planlægningen.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder jf. nedenstående kortudsnit. Bemærk at delområde II er delt i 2 områder.

Lokalplanen indeholder udelukkende byggeretsgivende bestemmelser for delområde I, mens den for delområde II og III alene indeholder bestemmelser med henblik på senere byggeretsgivende lokalplanlægning. For hele lokalplanområdet gælder, at al eksisterende bebyggelse kan nedrives.



Hovedelementerne fra arkitektkonkurrencen – bibliotek og samlingshus, Verdensplads og bevægelseshus – er således beliggende inden for lokalplanens delområde I, mens arkitektkonkurrencens mere langsigtede vision om et Verdensbad med tilhørende hotel- og conferencecenter er beliggende i delområderne II og III. For de sidstnævnte delområder skal der ske yderligere udvikling og konkretisering af projekterne og udarbejdes en særskilt lokalplan, før disse kan realiseres.

I lokalplanens bestemmelser og af lokalplankortet fremgår det nærmere, hvordan området skal indrettes.

Lokalplankortet fastlægger bl.a. byggefelter til placering af ny bebyggelse, arealer til pladسدannelse, veje og parkering samt stiforbindelser gennem området til byparken.

Tilsvarende indeholder lokalplanen en illustrationsplan, der viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud ved en realisering af lokalplanen.

Lokalplankort og illustrationsplan findes bagerst i lokalplanen.

Bebyggelsens udseende

For både biblioteksbebyggelsen og bevægelsehuset gælder, at bebyggelserne fremstår som en sammenstilling af flere kasseformede volumener af forskelligt omfang med fladt tag.

For biblioteksbebyggelsen forskyder de forskellige volumener sig omkring en indre gårdhave, der fungerer som opholdsareal for ansatte og brugere i bebyggelsen.

Biblioteksbebyggelsen skal opføres fortrinsvis i én etage, mens en mindre del af bebyggelsen mod Karen Blixens Boulevard kan opføres i op til 3 etager.

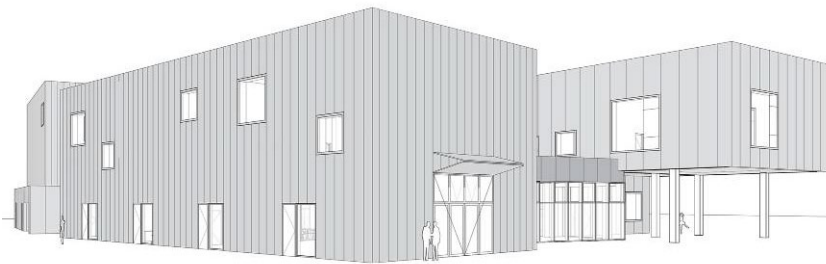
Der gives mulighed for, at den høje del af bebyggelsen kan få en udkragning ud mod Karen Blixens Boulevard, ligesom der gives mulighed for, at den kan krage ud over verdenspladsen mod syd.



Rumlig skitse af biblioteksbebyggelsen, der viser bygningens udkragning mod Karen Blixens Boulevard og den transparente stueetage, hvor det er muligt for forbipasserende og se ind til aktiviteterne i biblioteket.



Rumlig skitse af biblioteksbebyggelsen, der viser bygningens udkragning mod Karen Blixens Boulevard og bygningens lave, transparente indgangsparti mod Verdenspladsen.



Rumlige skitser af bevægelsehuset, der viser bygningens udkrægning mod Verdenspladsen og det transparente indgangsparti, hvor man har indblik til husets centrale fordelingsrum.

Bevægelsehuset skal opføres i 1-4 etager med varierende etagehøjde.

Det bygningsvolumen, der er tiltænkt klatreklubben og skal indeholde en klatrevæg, er det højeste volumen og vil blive opført som dels et stort åben rum, men vil også indeholde indskudte etager, hvorfor dette volumen må opføres i op til 4 etager.

Også bevægelsehuset har en udkragende øvre etage, der strækker sig mod biblioteksbebyggelsen og skaber et overdækket areal på Verdenspladsen.

FACADE MOD KAREN BLIXENS BOULEVARD - BIBLIOTEKSBEBYGGELSEN



Se også bilag med facader bagerst i lokalplanen.



Rumlige skitser af biblioteksbebyggelsen set fra Karen Blixens Boulevard, der illustrerer tanken om stueetagen som en transparent glaskasse, mens de øvre, udkrægende etager har en facadebeklædning med markerede udskæringer til vinduer og til den bagvedliggende taghave på den øverste etage.

For begge bebyggelser gælder, at bebyggelsen skal udformes med en høj grad af åbenhed og transparens, så der visuel er forbindelse mellem ud og inde.

For biblioteksbebyggelsen opføres størstedelen af stueetagen som en transparent glaskasse, hvor man udefra har et direkte indblik til den mest offentlige og udadvendte funktion i huset – biblioteket. Ovenpå glasetagen "svæver" et mere lukket bygningsvolumen, som huser de lidt mindre udadvendte funktioner som sundhedshus og foreningsfaciliteter.

For bevægelsehuset er de forskellige funktioner - Gøglerskolen, Cirkus Tværs, klatreklub og fodboldklubben ACFC - placeret i hver deres "kasse" omkring et fællesrum hvorfra der er ind- og udgang både mod Verdenspladsen og kunstgræsbanen. Indgangsområder fremstår åbne og transparente i glas, mens facader på "kasserne" har en mere lukket karakter af hensyn til de funktioner og brugere, de skal huse. Eksempelvis har klatreklubben behov for lukkede facader til etablering af klatrevægge.

FACADE MOD KAREN BLIXENS BOULEVARD – BEVÆGELSESHUSET



Se også bilag med facader bagerst i lokalplanen.



Referencefotos: Materialitet og facadeudtryk, Biblioteksbebyggelsen

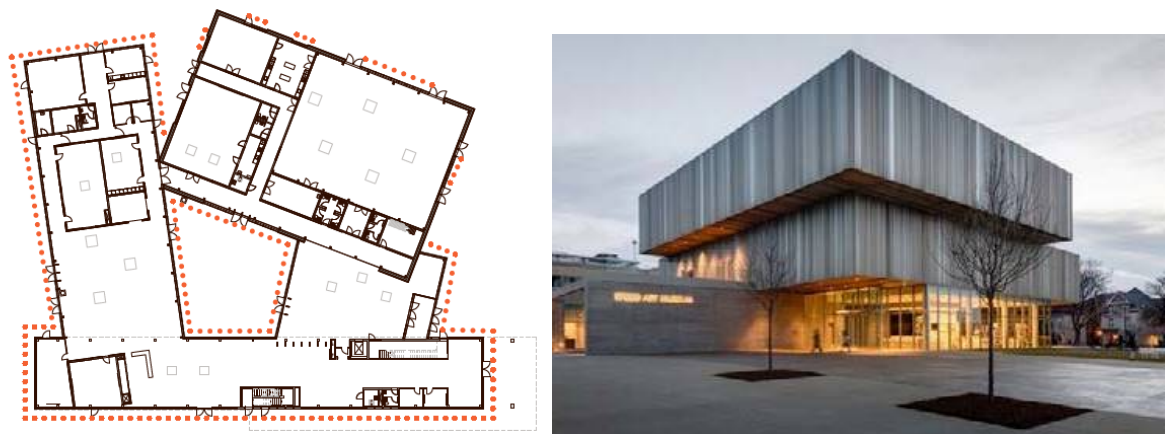
Biblioteksbebyggelsen og bevægelsehuset skal opføres med hver deres særskilte materialitet med henblik på at give dem hver et særkende og en særlig karakter.

For begge bebyggelser gælder, at de introducerer et nyt arkitektonisk udtryk og en ny materialitet i forhold til områdets eksisterende bebyggelse, hvilket medvirker til, at de skiller sig ud fra den omkringliggende bebyggelse og bidrager til en øget diversitet.

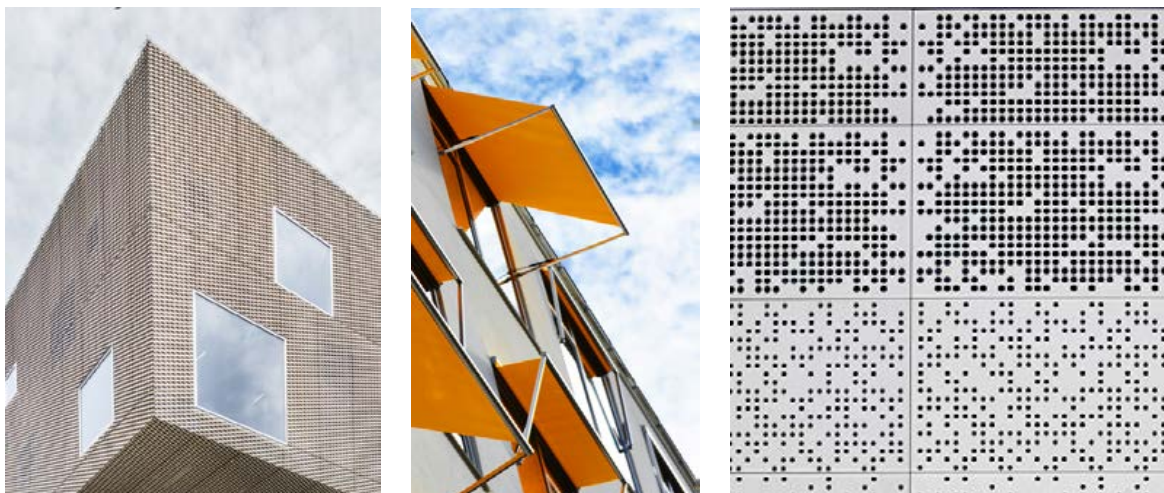
Biblioteksbebyggelsen ønskes opført som en kombineret træ-, stål-, og betonkonstruktion med facader med en kombination af glas og træbeklædning. For biblioteksbebyggelsen er træ valgt som identitetsgivende gennemgående materiale, som også anvendes i den indvendige indretning og derved skaber sammenhæng mellem det indre og det ydre.

Omkring vinduer i træfacaden kan der etableres mørke aluminiumsrammer, der både fremhæver vinduespartiet og har en solafskærmende effekt. Alternativt kan der etableres solafskærmning i form af eks. screens (udvendige rullegardiner).

Den indvendige belysning i stueetagen vil gennem den transparente glasfacade skabe "naturlig" belysning omkring bebyggelsen.



Biblioteksbebyggelsen: Princip/reference for belysning gennem den transparente glasfacade i stueetagen.



Referencefotos: Facadebeklædning og solafskærmning, Bevægelseshuset

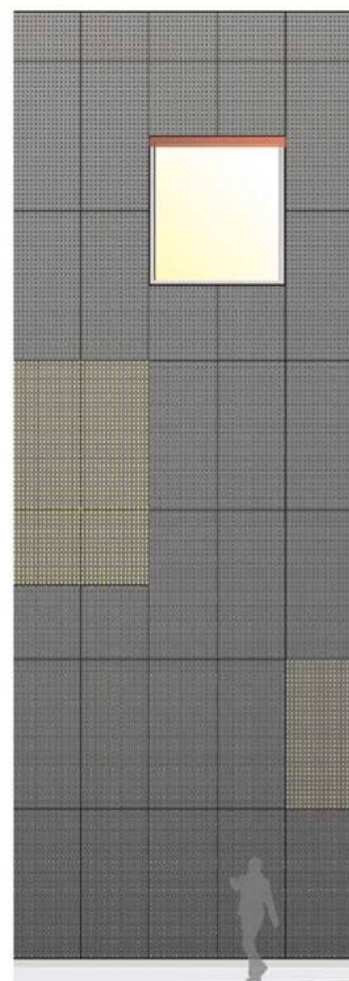
Bevægelseshuset ønskes opført som en stål-/betonkonstruktion med facadebeklædning af metal som kan udføres med forskellige grader af perforering.

Metal anvendes også i den indvendige indretning som identitetsgivende materiale. Som supplement til metalfacaderne kan etableres solafskærmning omkring udvalgte vinduer i form af eks. markiser eller screens (udvendige rullegardiner) i kontrastfarver.

Udvalgte facader kan etableres med belysning bag den perforerede metalfacade, som markerer indgange, skaber tryghed og giver en særlig karakter.



Bevægelseshuset: Referencer/ princip for belysning af udvalgte områder/facader med belysning som integreret del af facaden. Til højre et facadeudsnit som eksempel på felter i facaden med integreret belysning.





Visualisering af Verdenspladsen fra arkitektkonkurrencen.

Verdenspladsen

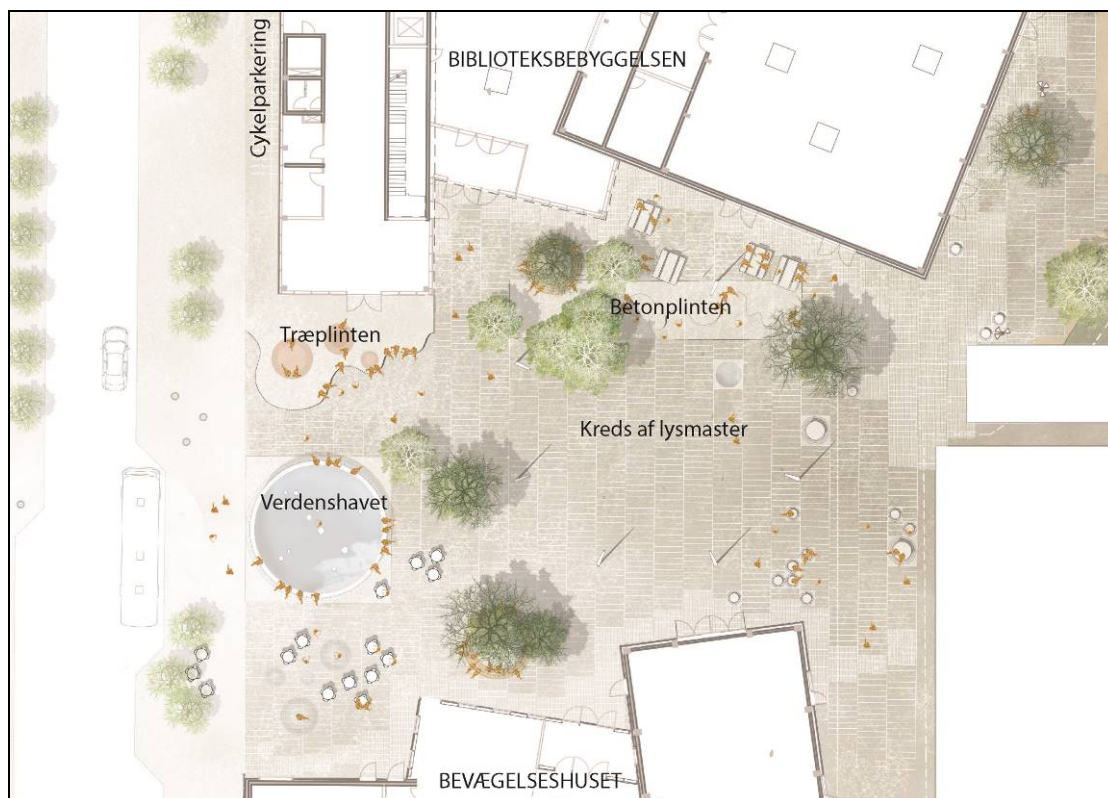
Mellem biblioteksbebyggelsen, bevægelseshuset og Gellerupbadet skal etableres en samlende plads kaldet "Verdenspladsen". Alle tre funktioner har deres hovedindgang mod pladsen, og pladsen vil dermed fungere som et naturligt mødested og forareal. Pladsen er desuden et oplagt samlingssted for lokalområdet grundet sin centrale placering i Gellerup.

Pladsen favnes som tidligere nævnt af udkragede øvre volumener fra både biblioteksbebyggelsen og bevægelseshuset, der strækker sig mod hinanden. De udkragede, øvre etager medfører overdækkede arealer på den del af pladsen, der ligger nærmest Karen Blixens Boulevard og er her med til at tilføre pladsen zoner med mere intim karakter.

Øverst på næste side vises et planudsnit af Verdenspladsen, der viser pladsens indretning med belægning, beplantning og møblering samt mødet mellem pladsens gulv og den tilgrænsende bebyggelse.



Området mellem Gellerupbadet og Karen Blixens Boulevard, hvor Verdenspladsen ønskes etableret.



Planudsnit af Verdenspladsen, der viser et eksempel på belægning, møblering og beplantning af pladsen.

Der stilles krav om, at pladsen skal etableres i en størrelse på minimum 1.200 m². Pladsen skal være multifunktionel og fleksibel, hvorfor den tænkes indrettet som en forholdsvis åben plads med begrænset fast møblering.

Den del af pladsen, der grænser op til bebyggelse, skal understøtte de indendørs aktiviteter, således at aktiviteter og brugere nemt og hurtigt kan trække ud og inddrage pladsen. Ønsket er, at pladsen får et rigt og varieret liv, hvor ingen områder er dedikeret et specifikt formål og ellers ligger øde hen.

Verdenspladsens centrale elementer består af:

- Et vandelement, "Verdenshavet"
- En plint i træ og beton ved biblioteksbebyggelsen
- En langstrakt betonplint til ophold og leg
- En kreds af belysningsmaster
- Beplantning

Vandelementet "Verdenshavet" er et stort spejlbassin, som skal etableres mellem udkragningerne på biblioteksbebyggelsen og bevægelseshuset. Bassinet etableres med en siddekant og vil være et naturligt sted for ophold. Spejlbassinet kan suppleres med diverse dyser og pumper, der kan intensivere og skabe variation i oplevelsen af vandet.

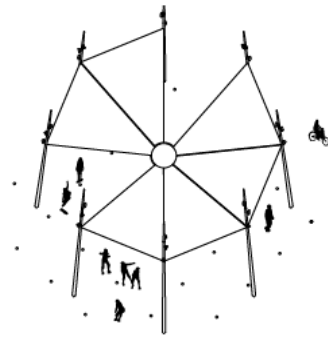
Under biblioteksbebyggelsens udkragning mod "Verdenshavet" skal etableres en hævet plint som skal fremstå i træ og beton. Den multifunktionelle plint vil både medvirke til at optage terræn mellem pladsen og bygningen, skærme pladsen mod trafik fra Karen Blixens Boulevard og skabe et solbeskinnet areal med siddemuligheder langs kanten, hvor det er attraktivt opholde sig.



Referencefotos: Vandbassinnet "Verdenshavet"

I den nordlige del af pladsen skal etableres et langstrakt betonelement med en udformning med henblik på ophold og leg. Også denne plint er multifunktionel, idet den både medvirker til at optage terræn mellem biblioteksbebyggelsen og pladsen, skaber et særligt opholds- og legeareal samt skaber en mere rolig og skærmet zone langs biblioteksbebyggelsens sydfacade som oplagt mulighed for møblering med borde og bænke.

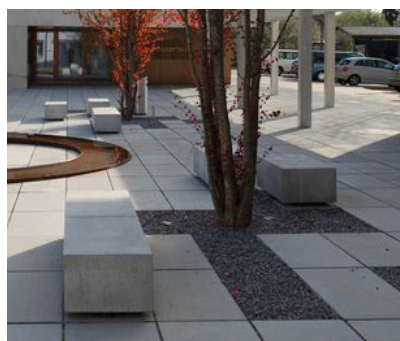
Der skal centralt på pladsen opsættes en kreds af belysningsmaster, hvorefter der kan etableres midlertidig overdækning i form af et system af sejl, der udspændes mellem masterne.



Overdækningen med sejl kan tilføre pladsen en anden karakter og skabe læ, skygge, intimitet eller skabe et særligt sted ved f.eks. markeder, opvisninger, udstillinger eller andre lignende begivenheder, som kan tænkes at finde sted på pladsen.

Pladsen skal indrettes med beplantning i form af opstammede bytræer af arter som f.eks. ask, stilkeg eller robinie. Der skal ved artsvalg lægges vægt på, at træerne er letløvede og lysåbne træer med moderat skyggevirkning. Omkring udvalgte træer kan etableres runde bænke i træ. Træerne plantes i belægning for at understrege områdets urbane karakter.

Herudover kan pladsen indrettes med forskellige former for møblering i form af borde, bænke, legeelementer og kunst.



Referencefotos: Letløvede træer og træer i belægning.

Kriminalpræventive tiltag og kantzoner

Disponeringen af området og bebyggelsens udformning er fastlagt ud fra et ønske om at skabe et dynamisk område, der emmer af liv og aktivitet.

Med et fokus på åbenhed og tryghed er der lagt vægt på, at der er visuelle forbindelser på kryds og tværs af bebyggelsen, således at der overalt er et "vågent øje", og bebyggelsen intet sted har karakter af "bagside".

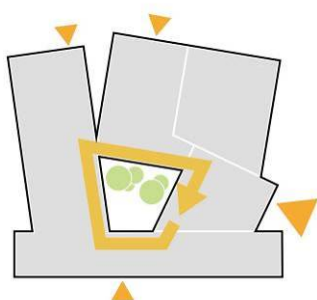
Omkring bygningerne lægges der op til ophold i kantzonerne bundet op på deres respektive brugere og aktiviteter, hvorfor der også er sekundære indgange til bebyggelserne hele vejen rundt. Bygningerne åbner sig mod Verdenspladsen og de udkragede volumener skaber en portåbning mod Karen Blixens Boulevard, der inviterer de gående langs boulevarden til at tage ophold på Verdenspladsen.

Ligeledes muliggør Verdenspladsens store fleksible rum forskelligartede aktiviteter, som er med til at aktivere byrummet, med åbne funktioner gennem hele døgnnet, der sikrer bevågenhed og opsyn af hele pladsens rum.

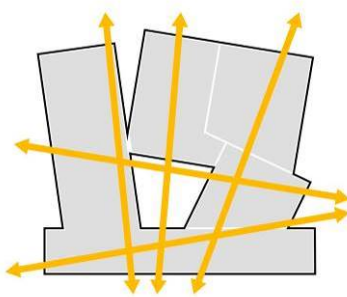
Området på østsiden af bebyggelsen brydes op i mindre rumligheder omkring bebyggelsernes sekundære indgange. Åbningerne mellem bygningernes volumener udgør små, varierende rumligheder, og der etableres mulighed for ophold omkring disse, ligesom adgangs-/indgangssituationer vil skabe liv og passage.

DIAGRAMMER FRA KONKURRENCEMATERIALET:

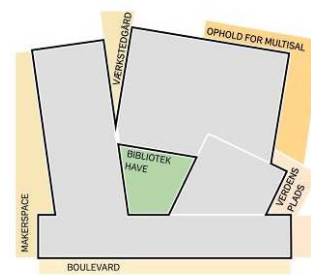
Biblioteksbebyggelsen



Indgange

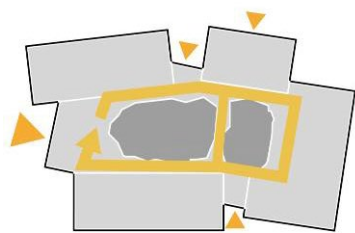


Visuelle forbindelser

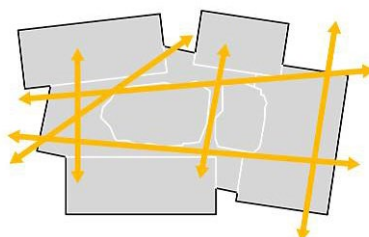


Kantzoner

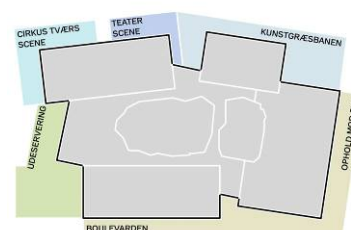
Bevægelsehuset



Indgange



Visuelle forbindelser



Kantzoner



Planudsnit af overgangen mellem biblioteksbygningen og byparken, der viser princippet for de forskellige belægningsskift:

Betonfliser i stort format på den åbne flade, betonfliser i mindre format langs bygningernes facade/kantzone og grusbelægning i overgangen mellem belagt flade til den afsluttende siddekant i beton som afgræsning mod Byparken.

Princippet for flisebelægningen går igen på Verdenspladsen og på de øvrige flisebelagte arealer omkring bygningerne.

Belægning, overgange og belysning

Verdenspladsen skal anlægges med en identitetsgivende, sammenhængende og robust belægning i form af rektangulære betonfliser i større og mindre format - i princippet som vist på planudsnit side 13 og 16.

Konkret er der ønske om betonfliser med et stort rektangulært format som anvendt ved Dokk1. Denne belægning kombineres med betonfliser i mindre format, der anlægges i de nære områder omkring bygningerne, som i højere grad kan optage terræn og tilpasses skæve vinkler. Belægningsskiftet medvirker samtidig til at formidle overgangen mellem det åbne, offentlige rum og de nære, mere intime zoner omkring bebyggelserne. Belægningen anlægges, så den går helt til facade for at understrege områdets urbane karakter.

Belægningen flyder mod vest sammen med Karen Blixens Boulevard brede fortovej. Mod øst fortsætter belægningen langs biblioteksbebyggelsens østside, hvor den afløses af en grusbelægning. Grusbelægningen er alene tilladt i en midlertidig situation, indtil der er sket en afklaring af udviklingen af delområde II og III. Herefter skal der etableres fast belægning i betonfliser, magen til belægningen på Verdenspladsen. Mellem grusbelægningen og Byparken etableres en siddekant som markering af overgangen mellem urbant byrum og grønt parkrum. Verdenspladsen belægning fortsætter ligeledes på arealet mellem Bevægelseshuset og kunstgræsbanen, hvor den standser ved Dortesvej. Belægningen skal anlægges, så den kan videreføres omkring et evt. kommende Verdensbad.

Også Byparkens grønne karakter trækkes ind i området i form af opstammede bytræer, der placeres langs biblioteksbebyggelsens østfacade, og formidler overgangen mellem det belagte byrum og det nyanlagte parklandskab.



Referencefotos: Effektbelysning på Verdenspladsen.

Verdenspladsen oplyses med store centrale lysmaster, der placeres i en cirkel på pladsen. I hele området sikres tilstrækkelig overordnet belysning med master med spots, mens der under udhæng og ved indgangsdøre til biblioteksbebyggelsen og bevægelsehuset skabes mere lokal, tryghedsskabende belysning i form af facadehængte armaturer.

Herudover kan der i udvalgte områder på Verdenspladsen etableres stemningskabende effektbelysning i form af eks. "teaterspots", lyskæder, farvet lys m.m.

For færdselsarealer på østsiden af bebyggelsen og på parkeringsarealerne syd for Dortesvej placeres lysmaster med ca. 22-25 meters afstand for at sikre belysning i belysningsklasse E2 i henhold til Vejdirektoratets håndbog om vejbelysning.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet har primær vejadgang fra Karen Blixens Boulevard, hvorfra der er adgang til områdets fælles parkering samt til klubfaciliteterne syd for kunstgræsbanen, som ikke er en del af lokalplanområdet.

Sekundært har området adgang fra Inger Christensens Gade. Den sekundære adgang betjener Iværksætterhuset, mens den syd for Iværksætterhuset er en ensrettet servicevej med udkørsel til Karen Blixens Boulevard og alene tiltænkt ærindekørsel i form af varelevering, renovation, brand og redning samt handicappiler, som har behov for at komme tæt på funktionernes indgange. Arealet skal anlægges med varierende vejbredde som "shared space" med henblik på, at trafikken afvikles med meget lav hastighed. I tilknytning til servicevejen skal der etableres vigearealer til brug for varelevering samt handicapparkeringspladser jf. diagram på næste side.

Der sikres stiforbindelser på tværs af området med henblik på at skabe forbindelse mellem Verdenspladsen og Byparken. Stiforbindelserne er vist med principiel placering på lokalplankortet. Stiforbindelserne etableres uden særskilt markering og belægning men vil være en del af de øvrige belagte arealer.

Lokalplanen stiller krav om etablering af 65 bilparkeringspladser inklusiv handicapparkering.

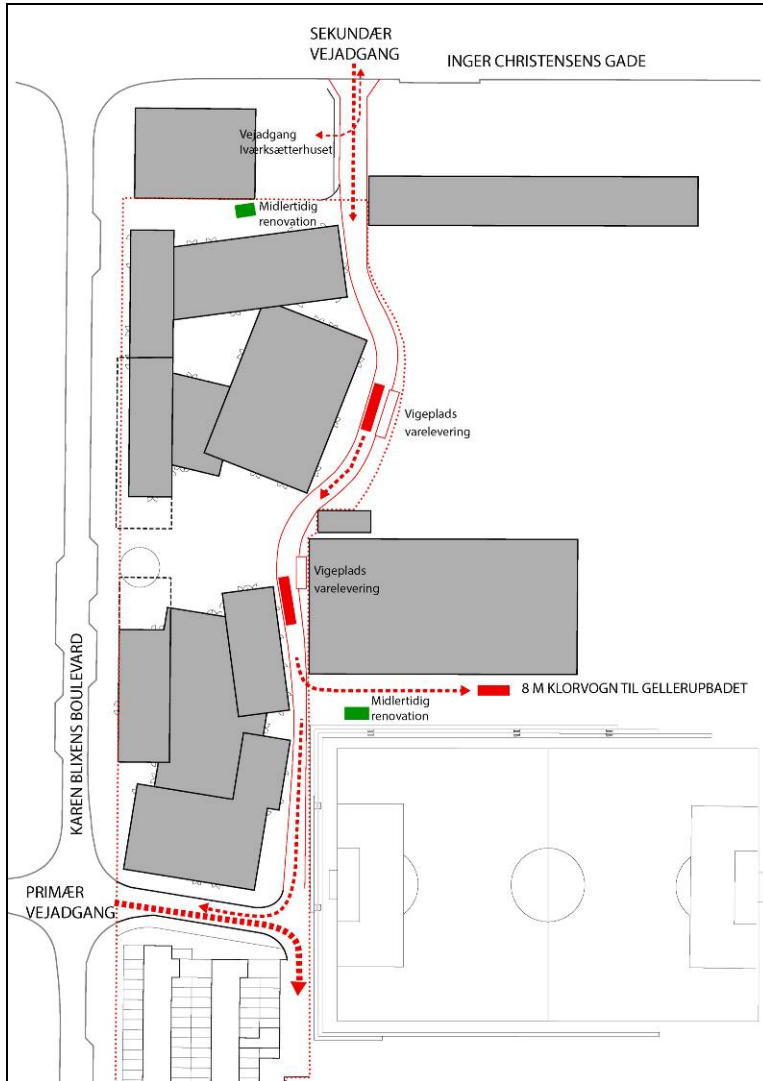


Diagram over trafikafvikling:

Primær adgang fra Karen Blixens Boulevard, hvorfra der er adgang til fælles parkering i den sydlige del af området.

Sekundær adgang fra Inger Christensens Gade er alene for varelevering, renovation, brand og redning samt handicapkørsel. Der er ensrettet færdsel med undtagelse af det første stykke, der også betjener Iværksætterhuset.

Parkeringskravet er fastsat ud fra en vurdering af behovet afledt af biblioteksbygningen og bevægelsehuset samt en flytning af 15 parkeringspladser til Gellerupbadet, som for nuværende findes som skråparkering på grusarealet mellem Gellerupbadet og kunstgræsbanen.

Parkeringspladserne skal anlægges med permeabel belægning med henblik på nedsvivning af regnvand, mens manøvrearealer anlægges med fastbelægning i form af asfalt.

Parkeringspladsen skal desuden indrettes med beplantning i form af opstammede træer og lave buske i princippet som vist på illustrationsplanen. Ligeledes skal pladsen omgives af et afskærmende beplantningsbælte. Træer kan være eks. treetorn, askbladet løn og stilkeg, som kan klare kortvarig saltpåvirkning og fugt omkring rødderne. Underplantning skal bestå af en blanding af bunddækkende, robuste buske, f.eks. bærmispel, snebær, ribes og surbær, sidstnævnte med flotte efterårsfarver.

At etablere parkering som overfladeparkering er overordnet set udtryk for en midlertidig løsning. I trit med at flere byudviklings- og omdannelsesprojekter går i gang

i området forventes det, at der bliver grundlag for etablering af parkeringsløsninger i konstruktion. I den forbindelse kan også parkeringspladserne udløst af denne lokalplan blive omplaceret i et parkeringshus- og/eller parkeringskælder men henblik på at frigive arealet til byudvikling. Dette vil dog kræve ny lokalplanlægning.

Lokalplanen stiller herudover krav om, at der skal etableres 150 cykelparkeringspladser i mindre enheder rundt omkring i området i princippet som vist på illustrationsplanen samt planudsnit side 13 og 16.

I forbindelse med afholdelse af særlige arrangementer i området, som afstedkommer et forhøjet parkeringsbehov, henvises til parkeringshuset nord for Inger Christensens Gade i henhold til en skriftlig aftale mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening, som er indgået i forbindelse med planlægningen.

Ved en realisering af det fremtidige scenarie for lokalplanens rammeområde II og III skal vejadgang hertil ske fra Inge Christensens Gade. Den konkrete placering og udformning skal nærmere fastlægges i en byggeretsgivende lokalplan.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af en samlet plan for regnvandshåndtering i Gellerup. Heraf fremgår det, at regnvand afledt af en befæstelsesgrad over 70% skal forsinkes lokalt.

For lokalplanens delområde I forventes ca. 85% af området at være tæt befæstet, hvorfor lokal forsinkelse af regnvand er nødvendig.

For området nord for vejadgangen fra Karen Blixens Boulevard forventes regnvand fra tagflader, overfladebelægninger og kørearealer ført til separat regnvandssystem under Verdenspladsen og med overløb til regnvandsledning i Karen Blixens Boulevard. Under almindelige regnhændelser forventes rørføringen at forsinke regnvandet i en sådan grad, at bassinets forsinkelsesvolumen kun i begrænset omfang kommer til anvendelse. Under ekstremregn, hvor regnvandsmængden overstiger afledningskoefficienten, anvendes forsinkelsesbassinets fulde kapacitet.

Alternativt kan regnvand fra pladsen opsamles og recirkuleres i spejlbassinet "Verdenshavet" og dermed synliggøres og anvendes rekreativt.

Regnvand fra P-pladsen forventes ledt til omkringliggende regnbede beplantet med salttolerant beplantning, som kan optage og forsinke vandet. Regnbede anlægges med overløb til regnvandsledning til Karen Blixens Boulevard.

Drift og vedligehold

Ejere af arealer inden for delområde I skal i fællesskab forestå drift og vedligehold af områdets ubebyggede arealer – Verdenspladsen, bygningernes udenomsarealer samt parkeringsarealer.

Affald

For renovation er målsætningen at området skal tilkobles udbygget skraldesug med fraktionsopdeling. Denne løsning forventes dog ikke at være etableret, når bebyggelsen forventes ibrugtaget, hvorfor renovationskørsel i området må forventes i en periode.

På lokalplankortet er vist placering af midlertidige affaldsløsninger.

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 centerformål i form af bydelscenter,
- at der etableres en offentligt tilgængelig plads, der fungerer som et fælles byrum, og
- at bebyggelsen inden for delområde I opføres som en bebyggelse, der i sin skala og udformning understøtter denne plads, og
- at der fastlægges bestemmelser for trafikafvikling og parkering.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 14ed og 79, del af 14dq, 14gm, 14go og 14hm, af Brabrand By, Brabrand og del af vejareal litra b samt alle parceller der efter den 25.05.2018 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

Stk. 1 Lokalplanområdet er udlagt til centerformål i form af bydelscenter.

Delområde I

Stk. 2 Inden for delområde I må der kun etableres offentlige og kulturelle formål i form af bibliotek, forsamlingshus, idrætsfaciliteter, undervisningsfaciliteter, foreningsfaciliteter og lignende med tilknyttede servicefaciliteter eks. café.

Stk. 3 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Stk. 4 Der kan i området etableres underjordisk forsinkelse af regnvand.

Stk. 5 Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, der med hensyn til miljøfølsomhed og belastning ikke adskiller sig fra anden tilladt virksomhed i området.

Stk. 6 Der kan i området placeres en transformerstation og anlæg til kvarterets daglige forsyning (se § 8, stk. 5).

Delområde II

Stk. 7 Inden for delområde II må der kun etableres sportsfaciliteter i form af svømmehal og tilknyttede anvendelser herunder parkeringsanlæg.

Stk. 8 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Stk. 9 Der kan i området etableres et regnvandsbassin.

Fælles for delområde II og III

Stk. 10 Forud for etablering af ny bebyggelse i delområderne skal der udarbejdes en ny lokalplan, der nærmere fastlægger bebyggelsens omfang og placering.

§ 4. Udstykning

Stk. 1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på lokalplankortet. Der kan desuden ske udstykning efter sokkelgrundsprincippet og som ejerlejligheder.

Ligeledes kan der ske udstykning af veje, parkering og pladسدannelse.

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1 Delområde I har primær vejadgang fra en tilslutning til Karen Blixens Boulevard som vist med A1 på lokalplankortet.

Sekundært er der adgang (ærindekørsel) fra Inger Christensens Gade som vist med A2 på lokalplankortet. Vejadgang A2 betjener også Iværksætterhuset.

Stk. 2 På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til veje, stiforbindelser og færdselsarealer.

Inden for dette skal der etableres følgende:

Vej A1 – B1	10,0 m bredde
Vej A2 – B2	6,0 m bredde.
Se fodnote ²	

Stiforbindelser a-b, a-c.....	2,0 m bredde
Se fodnote ³	
Færdselsarealer.....	varierende bredde

Vejarealer A1-B1 og A2-B2 skal anlægges med asfalt.

Se fodnote⁴.

Stk. 3 Vej A1 - B1 skal anlægges med fortov i begge sider.

Stk. 4 Færdselsarealet vist på lokalplankortet skal indrettes som shared space for forskellige trafikarter med mulighed for ensrettet kørsel for 12 m køretøj fra B2 til B1, herunder vigemulighed ved henholdsvis biblioteksbygningen og ved Gellerupbadet. Ligeledes skal der sikres vejadgang for 8 m køretøj syd for Gellerupbadet, som vist med markering på lokalplankortet. Se i øvrigt diagram side 18.

Stk. 5 Færdselsarealerne, der skal indrettes som shared space, skal udformes så belægningen er sammenhængende med belægningen på Verdenspladsen i princippet som vist på illustrationsplanen og på kortudsnit side 13 og 16. Til belægning må anvendes betonfliser. Se fodnote⁵
Se i øvrigt § 10, stk. 2.

² Ved nedrivning af boligblokken A13 skal vej A2-B2 anlægges med 8,0 m bredde

³ Sti a-b's videre forløb mod øst ind i Byparken skal nærmere fastlægges i forbindelse med udvikling af delområde III.

⁴ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse Aarhus Kommune, Drift og Anlæg. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse.

⁵ I midlertidig situation indtil der er sket en afklaring af udviklingen af delområde II og III, kan færdselsarealer øst for biblioteksbygningen også anlægges med grus og/eller stenmel.

- Stk. 6 Der skal etableres stiforbindelser med en principiel placering som vist på lokalplankortet. Stiforbindelserne anlægges uden særskilt markering og/eller belægning men indgår som del af Verdenspladsen og færdselsarealerne.
- Stk. 7 Ved punktet, der er markeret som vejret, på lokalplankortet skal der etableres en adgangsvej for matrikler uden for lokalplanområdet. Denne adgangsvej kan etableres gennem parkeringsarealet som vist på lokalplankortet. Se fodnote⁶.
- Stk. 8 Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- Stk. 9 Der skal inden for området udlagt til parkering på lokalplan kortet etableres til parkering svarende til 65 bilparkeringspladser herunder heraf 3 handicapparkeringspladser, hvoraf 2 skal være til store biler. Parkering skal indrettes i princippet som vist på illustrationsplanen.
- Der skal herudover etableres 2 handicapparkeringspladser i umiddelbar tilknytning til bygningernes indgange eks. ved Gellerupbadet.
- Stk. 10 Der skal inden for lokalplanområdets delområde I reserveres areal til cykelparkering svarende til 150 cykelparkeringspladser.

Cykelparkering skal placeres i mindre grupper omkring de to bebyggelser og i tilknytning til parkeringspladsen i princippet som vist på illustrationsplanen, planudsnit side 13 og 16 samt på lokalplankortet.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1 Nybyggeri, der skal opvarmes, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote⁷.
- Stk. 2 Belysning af plads, veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk. 1 Det er i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote⁸.

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

⁷ Såfremt byggeriet opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

⁸ Ansøgning om at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med byggemodningsprojekt til Byggeri i Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

Der kan dog foretages terrænregulering på op til 4 m inden for det på lokalplankortet særligt markerede areal, såfremt det sker for at udjævne eksisterende skrænter og såfremt terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:3.

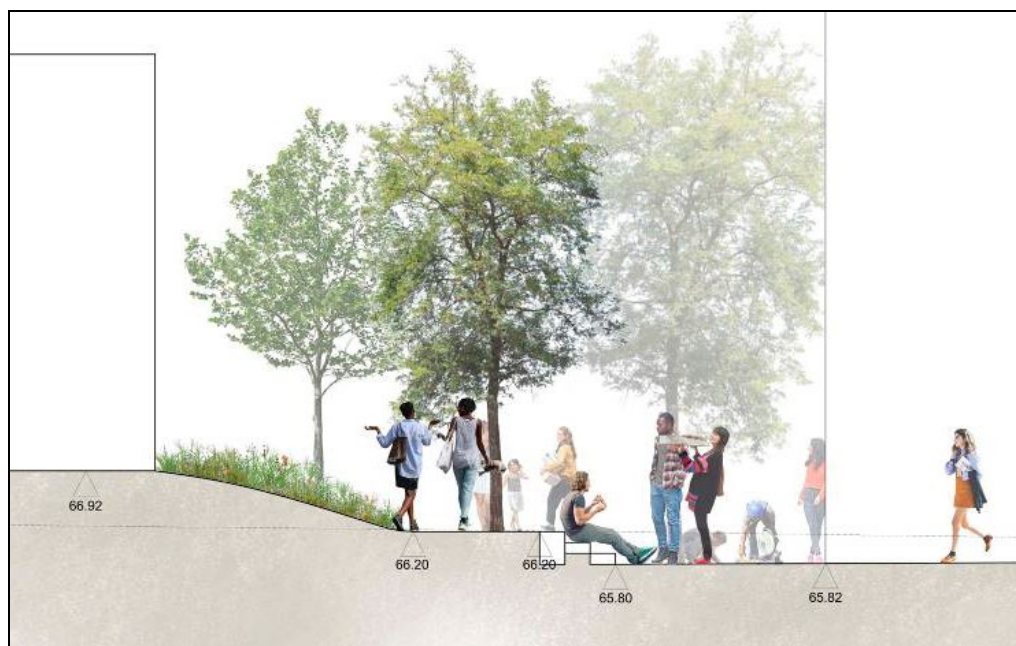
Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der ligeledes reguleres med mere end 0,5 m, såfremt terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:3.

I forbindelse med anlæg af vejadgang fra Inger Christensens Gade, kan der etableres støttemur med en højde på op til 4 m mod boligblokken A13 og dennes udearealer.

Der kan terrænreguleres lokalt omkring den eksisterende ventilationsbygning med 1 m med henblik på etablering af færdselsareal.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk. 2 Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.
- Stk. 3 Nord for byggefelt 1 i forbindelse med bearbejdning af kantzonen angivet på lokalplankortet, må der terrænreguleres op til 1,2 m med skråning og trin med henblik på at skabe et særligt udeareal jf. nedenstående principsnit.



Principsnit der viser terrænbearbejdning mellem Iværksætterhuset og biblioteksbebyggelsen/byggefelt 1.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Stk. 1 Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan nedrives.

Delområde I

Stk. 2 Inden for delområde I må der samlet set opføres op til 8.500 m² bruttoetageareal.

Stk. 3 Ny bebyggelse må opføres med etageantal og maksimale højdekoter DVR90 som angivet på lokalplankortet samt nedenstående skema.

Udover nævnte maksimale etageantal kan der opføres tagterrasser, samt kældre, uanset om loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, blot gulvet ligger under terræn.

Byggefelt 1	maks. højdekote DVR90
Bebyggelse i maks. 1 etage jf. lokalplankort	75,0
Bebyggelse i maks. 3 etager jf. lokalplankort	80,0
Byggefelt 2	
Bebyggelse i maks. 1 etage jf. lokalplankort	72,5
Bebyggelse i maks. 2 etager jf. lokalplankort	78,5
Bebyggelse i maks. 4 etager jf. lokalplankort	81,5

Stk. 4 Bebyggelsen må udformes med dele, der krager ud over byggefeltets afgrænsning. Udkragning må alene ske som vist på lokalplankortet

Der skal være en afstand på min. 2,6 m fra stamme af træer på offentligt vejareal til facade på udhæng.

Stk. 5 Anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, VE-anlæg og lignende) skal integreres i bebyggelsen inden for byggefeltene.

Delområde II og III

Stk. 6 Forud for etablering af ny bebyggelse i delområdet skal der udarbejdes en ny lokalplan, der nærmere fastlægger bebyggelsens omfang og placering.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Delområde I

Stk. 1 Bebyggelsen skal udformes, så den fremtræder som en sammenstilling af rektangulære volumener i princippet som vist på illustrationsplanen og på lokalplanens øvrige illustrationsmateriale side 7-11.

Facader

- Stk. 2 For byggefelt 1 skal facader udføres med træbeklædning såsom listebeklædning, lamelbeklædning, lukkede profilbrædder (f.eks. fer-not beklædning) og lignende i kombination med større og mindre glaspartier.

For stueetage skal facader på alle bygningssider fremstå med høj grad af visuel forbindelse mellem inde og ude og intensiv brug af glas. Vinduer til offentlige funktioner stueetage må ikke tildækkes permanent med film eller lign. Ved eks. depoter, toiletter og lignende funktioner, hvor indblik er uønsket kan anvendes matteret glas eller emalitglas (glas med farvet emalje).

- Stk. 3 For byggefelt 2 skal facader udføres med metalbeklædning såsom naturanodiseret aluminium, perforerede aluminiumsplader, strækmetal eller lignende i kombination med større og mindre glaspartier.

Indgangspartier på alle bygningssider fremstå med høj grad af visuel forbindelse mellem inde og ude og intensiv brug af glas. Vinduer til i stueetage må ikke tildækkes

- Stk. 4 Hovedindgange for gående til bebyggelsen skal orienteres ud mod det areal, der er markeret som plads på lokalplankortet. Øvrige indgange skal orienteres i princippet som vist på diagrammerne side 15 og som angivet med pile på lokalplankortet.

Tage

- Stk. 5 Tagflader skal udformes som flade tage og i princippet fremstå som hele ubrudte tagflader kun afbrudt af ovenlys og ventilationsafkast og taglemme samt evt. anlæg til indvinding af solenergi (se stk.8-11). Ventilationsanlæg og lignende skal inddækkes og integreres i bygningens arkitektur, lige som afvanding af tage også skal etableres som indeliggende i bebyggelsen.

- Stk. 6 Til tagbeklædning skal anvendes tagpap.

Tage kan alternativt fremstå begrønnet med plantevækst, for eksempel græs eller sedum.

- Stk. 7 For byggefelt 1 kan der inden for volumen i 3 etager etableres en integreret taghave i princippet som vist på illustration side 9.

For den del af byggefeltet der er udlagt til 1 etage, kan der etableres tagterrasse.

- Stk. 8 For byggefelt 2 kan der etableres tagterrasse på den del af bebyggelsen som er udlagt til bebyggelse i 1 eller 2 etager jf. lokalplankortet.

Anlæg til indvinding af solenergi

- Stk. 9 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade.
- Stk. 10 Anlæggets areal må maksimalt udgøre 50% af den samlede tagflade eller vægflade inden for det enkelte byggefelt.
- Der kan gives tilladelse til anlæg med et større areal f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget opføres som en integreret del af bygningens arkitektur.
- Stk. 11 På bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,5 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant. Såfremt anlæg på tage med hældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må det føres helt ud til brystningen.
- Stk. 12 Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Skiltning

- Stk. 13 Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner eller lignende.
- Stk. 14 Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens facade, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til foreningens/funktionens navn og/eller logo, og skiltets udformning skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Påsatte skilte må have en maksimal udstrækning på 1,0 m² og må alene etableres i stueetage.
- Skilte som er udformet som en integreret del af bygningens facade/arkitektoniske udtræk må have en større udstrækning og anden placering.

§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning

Plads, gårdhave og kantzoner

- Stk. 1 Der udlægges areal til plads som vist på lokalplankortet. Pladsen skal gives en størrelse på min. 1.200 m² og skal udformes og indrettes med belægning, beplantning, møblering og belysning i princippet som vist på planudsnit side 13 og tilhørende beskrivelse samt illustrationsplanen.

Stk. 2 Arealet udlagt til plads og kantzoner skal anlægges med belægning af betonfliser i forskelligt format efter et princip, hvor store fliser anvendes på de åbne flader og fliser i mindre format anvendes mellem de åbne, regulære flader samt i de nære områder omkring bygningerne.

Belægningen skal anlægges så den kan videreføres ved etablering af et senere Verdensbad inden for delområde II.

Stk. 3 Der skal centralt på arealet udlagt til plads etableres et spejlbassin med et areal på minimum 40 m².

Stk. 4 På arealet udlagt til plads skal der etableres en hævet betonplint, som har til formål at optage terræn og skabe en særlig zone mellem plinten og byggefelt 1. Plinten skal gives en udstrækning på minimum 50 m² og udformes, så den opfordrer til leg og ophold.

Stk. 5 På arealet udlagt til plads skal der i direkte tilknytning til bebyggelse inden for byggefelt 1 etableres en hævet plint, som har til formål at optage terræn og skabe et særligt areal mellem byggefelt 1 og pladsens gulv. Plinten skal gives en udstrækning på minimum 30 m², fremstå i træ og beton og udformes med henblik på ophold og siddemulighed.

Stk. 6 Der skal centralt på arealet udlagt til plads etableres en kreds af belysningsmaster med spots, som kan anvendes til opsætning af overdækning med sejldug, ophængning af lyskæder mm.

Stk. 7 Der skal på arealet udlagt til plads etableres minimum 8 løvfældende træer. Der skal ved artsvalg tages højde for træernes robusthed og skygge samt deres størrelse, som i fuldt udvokset tilstand skal nå en højde på minimum 10-12 m. Arter kan være eks. ask, stilkeg eller robinie.

For træer plantet i befæstede arealer skal der være min. 12 m³ rodvenligt bærelag pr. træ. Heraf skal minimum 1,5 x 1,5 meter være åbent muldbed. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.) Under befæstelse opbygges med rodvenligt bærelag, i henhold til producentens anvisninger og projektets krav til befæstelsens bæreevne.

For træer, der plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, skal plantehullet skal være min. 1 m dybt. Ved plantning af træer over terræn skal bedet være min. 1 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,6 m over de befæstede arealer.

Træer skal ved etablering have en stammeomkreds på min. 25 cm.

Stk. 8 Kantzoner og -nicher omkring bebyggelsen, som er vist på lokalplankortet, skal indrettes med henblik på, at de tilgrænsende indendørs aktiviteter kan anvende arealerne til ophold eller aktivitet.

- Stk. 9 Der skal omkring byggefelt 1 etableres minimum 5 træer i området øst for bebyggelsen og minimum 5 træer i området nord for bebyggelsen med specificering som nævnt i § 10 stk. 7.
- Stk. 10 Der skal omkring byggefelt 2 etableres minimum 2 træer i området øst for bebyggelsen med specificering som nævnt i §10 stk. 7.
- Stk. 11 Inden for byggefelt 1 skal der etableres en udendørs gårdhave i princippet som vist på lokalplankortet. Gårdhaven skal gives en størrelse på min. 250 m² og udformes som et beplantet og/eller træbelagt areal.

Opholdsarealer

- Stk. 12 Der skal inden for lokalplanområdets delområde I etableres udendørs opholdsarealer svarende til 5% af bebyggelsens etageareal.

Oplagring

- Stk. 13 Oplagring i form af renovation og lignende må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal udformes i materialer, så de fremstår med arkitektonisk sammenhæng til bebyggelsen.

Placering af midlertidige affaldsstationer er angivet på lokalplankortet.

Parkeringsareal

- Stk. 14 Parkeringsarealet udlagt på lokalplankortet skal indrettes i princippet som vist på illustrationsplanen.
- Stk. 15 Færdsels- og manøvrearealerne skal udformes med fast belægning, mens selve parkeringspladserne, skal etableres med permeabel belægning i form af grus, armeret græs eller lignende på med henblik på nedsivning af regnvand.
- Stk. 16 Langs vejene og parkeringsarealets afgræsning mod syd skal der etableres en afskærmende beplantning som vist på lokalplankortet.

Mod Karen Blixens Boulevard og adgangsvejen A1-B1 skal arealet gives en minimumbredde på 1,5 m, mod, mens det mod syd skal have en minimumbredde på 3,0 m.

Beplantningsbæltet skal fremstå med lav beplantning af buske med en højde på mellem 0,8 og 1,2 m samt overstandere af minimum 20 opstammede løvfældende træer.

Træer skal være hårdføre og kunne tåle kortvarig saltpåvirkning samt fugt omkring rødder og kan være eks. tretorn, askbladet løn og stilkeg.

Underplantning skal være tilsvarende robuste buske, eks. bærmispel, snebær, ribes og surbær.

Stk. 17 Internt på parkeringspladsen etableres minimum 5 opstammede, løvfældende træer med underbeplantning af buske i princippet som vist på illustrationsplanen med arter som angivet i § 10 stk. 16.

Regnvandshåndtering

Stk. 18 Såfremt befæstelsesgraden overskrider 70% for delområde I, skal der etableres intern forsinkelse af overfladevand. Overfladevand fra befæstede arealer udover 70% skal forsinkes til 1 l/s/ha. Håndtering af overfladevand kan ske i f.eks. regnbede i forbindelse med parkeringsarealer, underjordisk regnvandsbassin, render, lavninger eller lignende, som en integreret del af opholdsarealernes indretning.

§ 11. Støjforhold

Trafikstøj

Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejstøj påfører udendørs opholdsarealer jf. § 10, stk. 12 ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Det i § 3 nævnte regnvandsbassin er anlagt eller der er sket tilslutning til regnvandsbassin uden for området.
- De i § 5 nævnte veje, færdselsarealer, parkeringspladser og stier er anlagt. Se fodnote⁹.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Den i § 10 nævnte plads samt beplantningsbælter er anlagt. Se fodnote⁹.
- Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret. Se fodnote⁹.

⁹ Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist

- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser for udendørs opholdsarealer er overholdt.

§ 13. Servitutter

Der er ingen servitutter der ophæves i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan nr. 932, 1001 og 1026 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

L OKALPLANEN 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.

Kort på modstående side er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 240421CE, 240426RE og 240423BO.

Lokalplanens byggemuligheder i delområde I kan gennemføres uden ændringer af kommuneplanen. Såfremt det ønskede sports- og kulturcampus skal realiseres med et Verdensbad og konferencecenter er der derimod behov for at ændre den indbyrdes afgrænsning imellem rammeområderne, så der gives mulighed for de nævnte anvendelser inden for delområde II og III.

Der er således behov for at udvide rammeområde 240421CE, så området omfatter hele lokalplanområdet. Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og kan kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

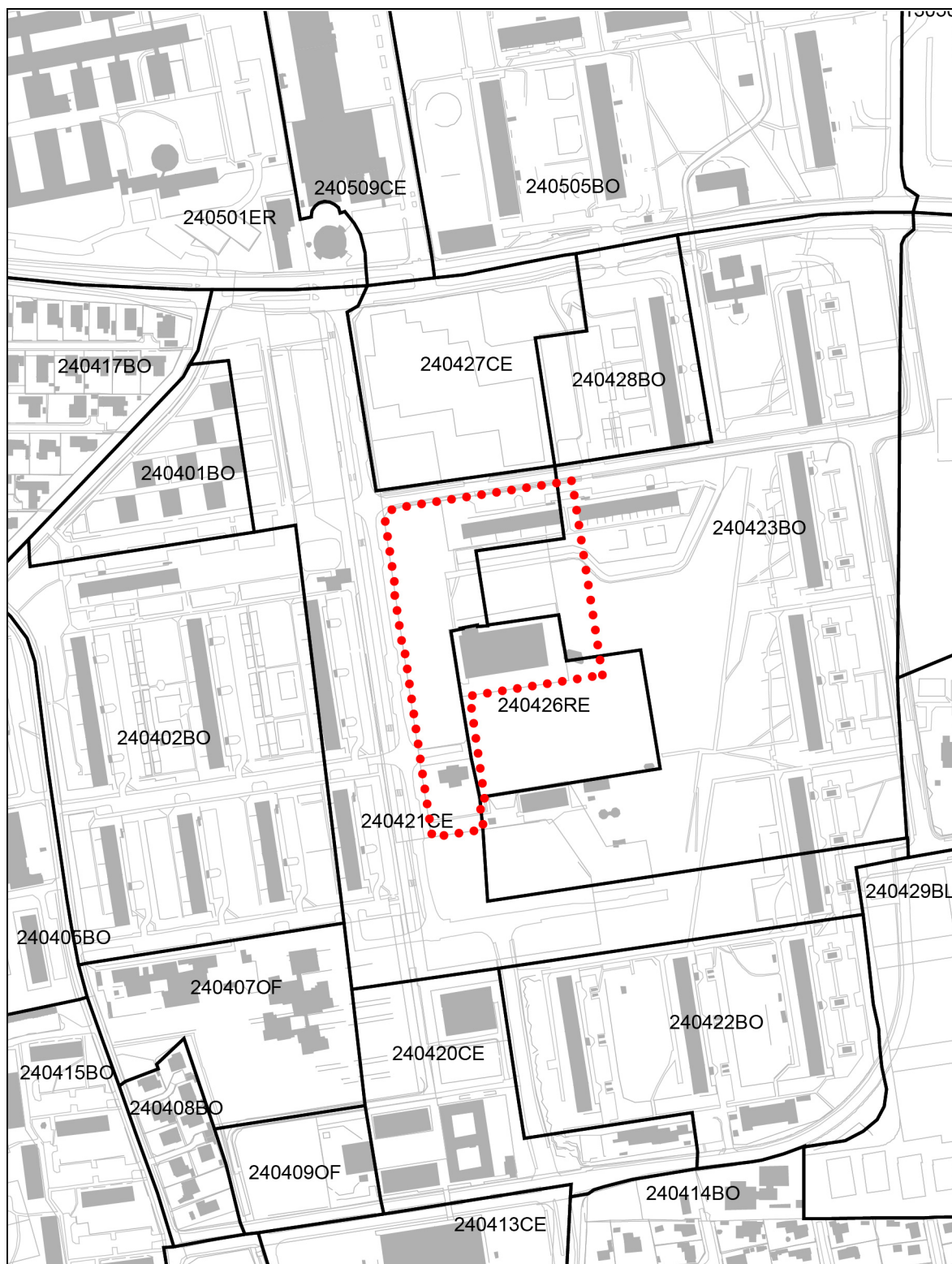
Anden fysisk planlægning

Dele af lokalplanområdet er i dag omfattet af eksisterende lokalplaner.

For det første omfatter lokalplanområdet dele af Lokalplan 932, der udlægger den overordnede vejstruktur i Gellerup. Omkring lokalplanområdet er denne vejstruktur realiseret, idet både Karen Blixens Boulevard og Inger Christensens Gade er etableret. Lokalplanområdets afgrænsning mod vest og nord følger matrikelskellet for de etablerede veje, og aflyses således ved den endelige vedtagelse de dele af Lokalplan 932, der ikke er blevet inddraget til vejarealer.

For det andet omfatter lokalplanområdet dele af Lokalplan 1001, der udlægger kunstgræsbanen sydøst for lokalplanområdet. Igen gælder det, at kunstgræsbanen er realiseret og at de dele af Lokalplan 1001, der ikke blev inddraget til projektet, aflyses med denne lokalplans endelige vedtagelse.

For det tredje omfatter lokalplanområdet dele af Lokalplan 1026, der udlægger et område til Bypark. En del af dette lokalplanområde inddrages nu for at give mulighed for at opføre et Verdensbad. Denne del aflyses derfor med denne lokalplans endelige vedtagelse.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vil fungere som en del af et nyt bydelscenter omkring Verdenspladsen med funktioner, der kræver trafikalt tilgængelighed. Lokalplanområdet ligger ud til Karen Blixens Boulevard og Inger Christensens Gade, der begge vil fungere som overordnede veje i den nye bydel og sikre tilgængeligheden til området.

Som en del af den overordnede planlægning for området er der ved en evt. etablering af en letbane desuden forberedt et letbanestop i tilknytning til området ved Bazarpladsen. Letbanestoppet tænkes enten placeret på Edwin Rahrs Vej øst for krydset eller på den nordligste del af Karen Blixens Boulevard. I begge tilfælde vil lokalplanområdet have en god placering. Området er ind til åbning af en eventuel letbane betjent af busser på Karen Blixens Boulevard.

Området er via de omkringliggende stier forbundet med kommunens overordnede stinet.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

Natura 2000 og Bilag IV

Den nye Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 188 af 26/02/2016) omhandler ikke kommune eller lokalplaner, men Aarhus kommune har på baggrund af den hidtidige praksis og Habitat direktivet alligevel foretaget en vurdering.

Det er i forbindelse med planen vurderet at den ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000 og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle eller raste områder for bilag IV, litra A arter. Den vil heller ikke ødelægge planter omfattet af bilag IV, Litra B.

Arkæologiske forhold

Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk 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).

Der er i 1967 registreret en brønd fra jernalderen på området, men det vurderes, at området i forbindelse med opførelse af Gellerupplanen er bortgravet. Moesgaard Museum anser det derfor ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende gravearbejde, f.eks. en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgaard Museum underrettes. Museet vil da inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsopland til almen vandforsyning. Der er store drikkevandsinteresser i området og områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning til borgerne i Aarhus. Beboerne bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom f.eks. pesticider og opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Miljøforhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om miljøforhold, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af erhvervsområdet må anvendes til.

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Lokalplanområdet er primært belastet af vejstøj fra Karen Blixens Boulevard og Inger Christensens Gade.

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om maksimale støjniveauer for udenørs opholdsarealer.

Lugtgener

§ 15b i Lov om Planlægning fastlægger, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Lokalplanområdet ligger omtrent 200 m fra Varmecentral Gellerup. Det er en miljøgodkendt virksomhed med vilkår til immissioner for NO_x, SO₂, støv og lugt. Der er i 1997 gennemført en OML-beregning på den nuværende skorstenshøjde på 59 m. Beregningen viser, at man for NO_x og SO₂ ligger langt under immissionskravet, men der er kun beregnet i 1,5 m receptorhøjde.

En ny rapport vedr. OML konkluderer, at der først i 45 meters højde er konflikt i forhold til udledning fra skorstenen, hvorfor byggeri muliggjort i nærværende lokalplanen ikke er belastet af luftforurening.

Forureningsforhold - Jord

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 5. januar 2018 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Region Midtjylland har tidligere vurderet matrikel nr. 79 Brabrand By, Brabrand i henhold til lov om forurenede jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

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.

Miljøvurdering

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

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

I henhold til § 8, stk. 2 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 ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

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

For lokalplan 1097 og Tillæg nr. 39 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 bibliotek / samlingshus samt bevægelseshus ikke vurderes at få en negativ indvirkning på trafikafviklingen i området, idet der er udarbejdet analyser af de forventede trafikmængder og -strømme, som viser, at den samlede trafik kan afvikles forsvarligt
- At lokalplanen sikrer, at det indendørs støjniveau overholdes
- At det udendørs støjniveau på udendørs opholdsarealer overholdes
- At lokalplanen sikrer god håndtering af overfladevand på arealet samt ved indretning af bassiner, hvor regnvand kan opmagasineres, til der igen er plads i afløbssystemet. Og at der er lagt vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element på Verdenspladsen
- At der er taget kriminalpræventive hensyn ved indretning og organisering af bebyggelse og Verdensplads
- At etablering af bibliotek / samlingshus, bevægelseshus og en samlende plads vurderes til at have en positiv indvirkning på hele området. De væsentligste faktorer er, at der ved omfang og placering af ny bebyggelse samt møblering af den samlende pladser tages hensyn til det eksisterende miljø i området
- At en rapport vedr. OML fra Varmecentral Gellerup konkluderer, at der først i 45 meters højde er konflikt i forhold til udledning fra skorstenen, hvorfor byggeri muliggjort i nærværende lokalplanen ikke er belastet af luftforurening

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busruterne 4A og 15 på Karen Blixens Boulevard med standsningssted i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: AURA EI-net A/S
Langdalsvej 75
8820 Brabrand

Vandforsyning sker fra: Stavtrup Vandværk
Råhøjen 7
8260 Viby J.

Varmeforsyning kan ske fra: AffaldVarme Aarhus
Bautavej 1
8210 Aarhus V.

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

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S
Bautavej
8210 Aarhus V.
Mail:
aarhusvand@aarhusvand.dk

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan og ligger i det separatkloakerede opland M050. 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.

Spildevand

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via et nyetableret anlæg i Karen Blixens Boulevard.

Regnvand

Regnvand skal afledes via et nyetableret anlæg i Karen Blixens Boulevard til det kommende bassin i byparken, hvorfra det afledes til Brabrand Sø via eksisterende regnvandsbassin B820.

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

Regnvandshåndteringen i området skal udføres i overensstemmelse med regnvandsdispositionsplanen for Gellerup. Der er i denne fastsat tilladelige afløbskoefficienter for de enkelte delområder indenfor lokalplanområdet. Tilladeligt afløbstal kan på denne baggrund rekvireres hos Aarhus Vand. Der skal etableres privat tilbageholdelse / forsinkelse i nødvendigt omfang til at sikre, at overfladevand kan håndteres frem til tilslutningspunktet til Aarhus Vands hovedkloak uden risiko for oversvømmelse op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

Der er i området behov for beskyttelse af grundvandet, og nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer tillades som udgangspunkt kun fra terræn eller gennem filtermuld, fx via beplantede bede og træplantegruber, grønne render / grøfter, grønne arealer eller andre tilladte LAR løsninger.

Regnvandet vil i øvrigt blive rensset i bassinanlægget i byparken, og der er ikke krav om rensning af regnvandet inden for lokalplanområdet.

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

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det skal sikres, at vandet selv ved skybrud kan håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og infrastruktur.

Der skal redegøres for strømningsveje og udbredelsen af oversvømmede arealer ved ekstrem regn. Efter-situationen skal sammenlignes med før-situation for at vurdere effekten af projektet. Ændringer af fx bebyggelse og terræn må ikke medføre, at strømningsveje og oversvømmede arealer er til gene for andre. Der skal regnes / simuleres op til en 100 års regnhændelse klimafremskrevet til år 2100. Der skal herefter vælges løsninger, der overholder ovenstående punkter.

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/

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

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

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

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, 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 23 60 eller på mail: byensanvendelse@aarhus.dk

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

§ 13 bestemmer, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves. Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 240421CE, 240423BO og 240426RE.

I forbindelse med Lokalplan nr. 1097 er der foretaget en justering af rammeområdernes interne afgrænsning med henblik på en udvidelse af området til centerformål, så det matcher byudviklingsønskerne for området og afgrænsningen af lokalplan nr. 1097.

Formålet med planlægningen er at realisere en Sports- og Kulturcampus som et samlet miljø for forskellige funktioner og aktiviteter relateret til sports- og kulturliv omkring en fælles plads – Verdenspladsen.

Projektet er en videreudvikling af 'Dispositionsplanen, for Gellerupparken + Tovesvej, Ny multifunktionel bydel i Aarhus' og medvirker til at realisere visionerne heri.

Temaplanen om detailhandel

Der kan ved en senere fremlæggelse af temaplan om detailhandel blive justeres i rammebestemmelserne.

Natura 2000 og Bilag IV

Den nye Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 188 af 26/02/2016) omhandler ikke kommune eller lokalplaner, men Aarhus kommune har på baggrund af den hidtidige praksis og Habitat direktivet alligevel foretaget en vurdering.

Det er i forbindelse med planen vurderet at den ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000 og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle eller raste områder for bilag IV, litra A arter. Den vil heller ikke ødelægge planter omfattet af bilag IV, Litra B.

Rammebestemmelserne for rammeområderne ændres ikke og har følgende ordlyd:

Rammeområde 240421CE

22 – Bydelscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

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 service-

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. etageantal: 8

De centrale stiområder kan omdannes til butiksgader, værksteder og serveringssteder efter en helhedsplan. Bebyggelsens nærmere omfang fastlægges i en samlet plan for området.

Rammeområde 240423BO

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

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. etageantal: 8

Bebyggelsens nærmere omfang fastlægges i en samlet plan for området.

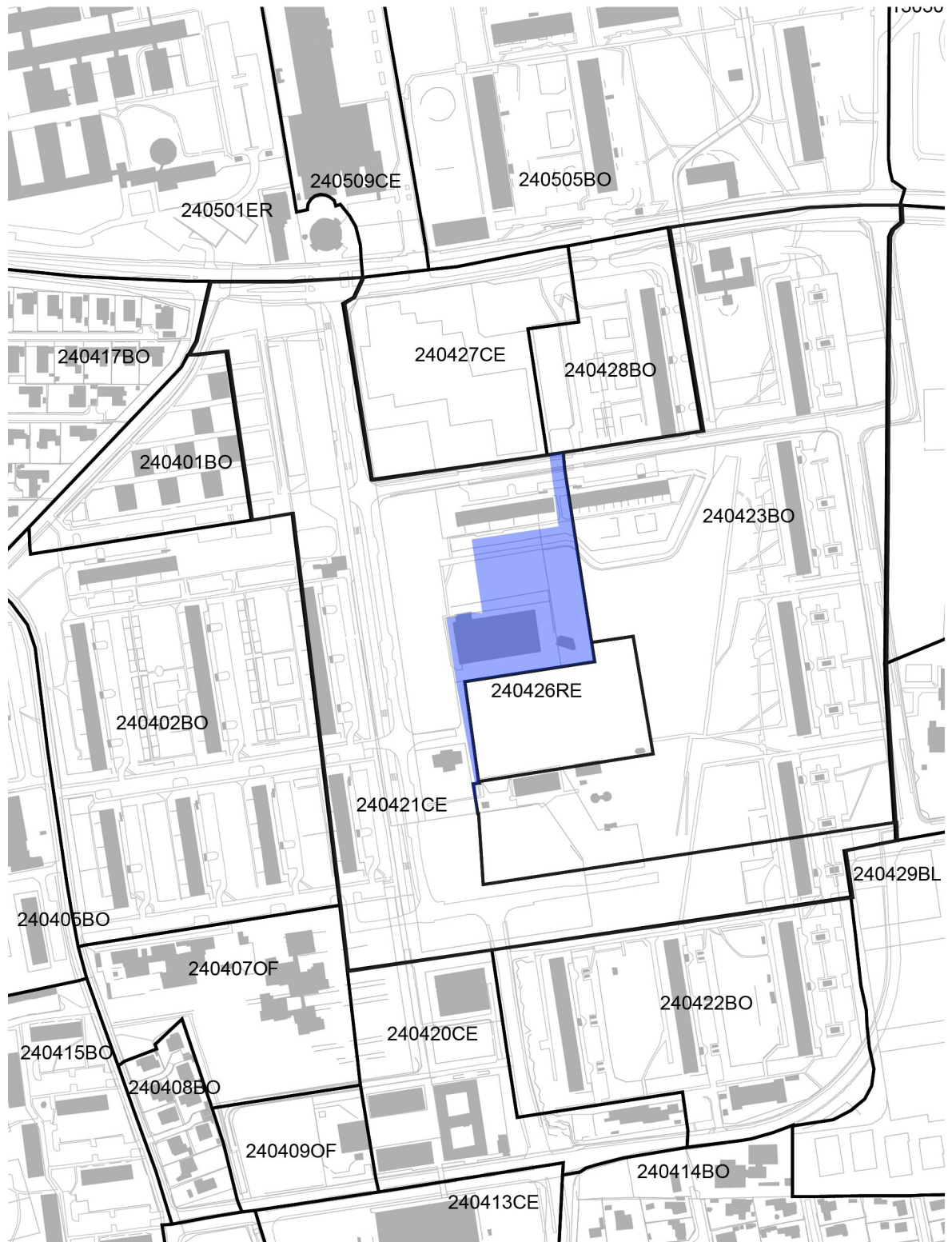
Rammeområde 240426RE

45 – Idrætsanlæg

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

Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Der må kun opføres yderligere bebyggelse i området til understøttelse af områdets anvendelse til rekreative formål



Kortbilag til Kommuneplantillæg nr. 39. Det blå areal markerer hvor der er ændringer af rammerne

NORD



Inger Christensens Gade

Iværksætterhuset

Boligblokken A13

Biblioteksbebyggelsen

Gellerupbadet

Bevægelsehuset

Karen Blixens Boulevard

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1097

Illustrationsplan

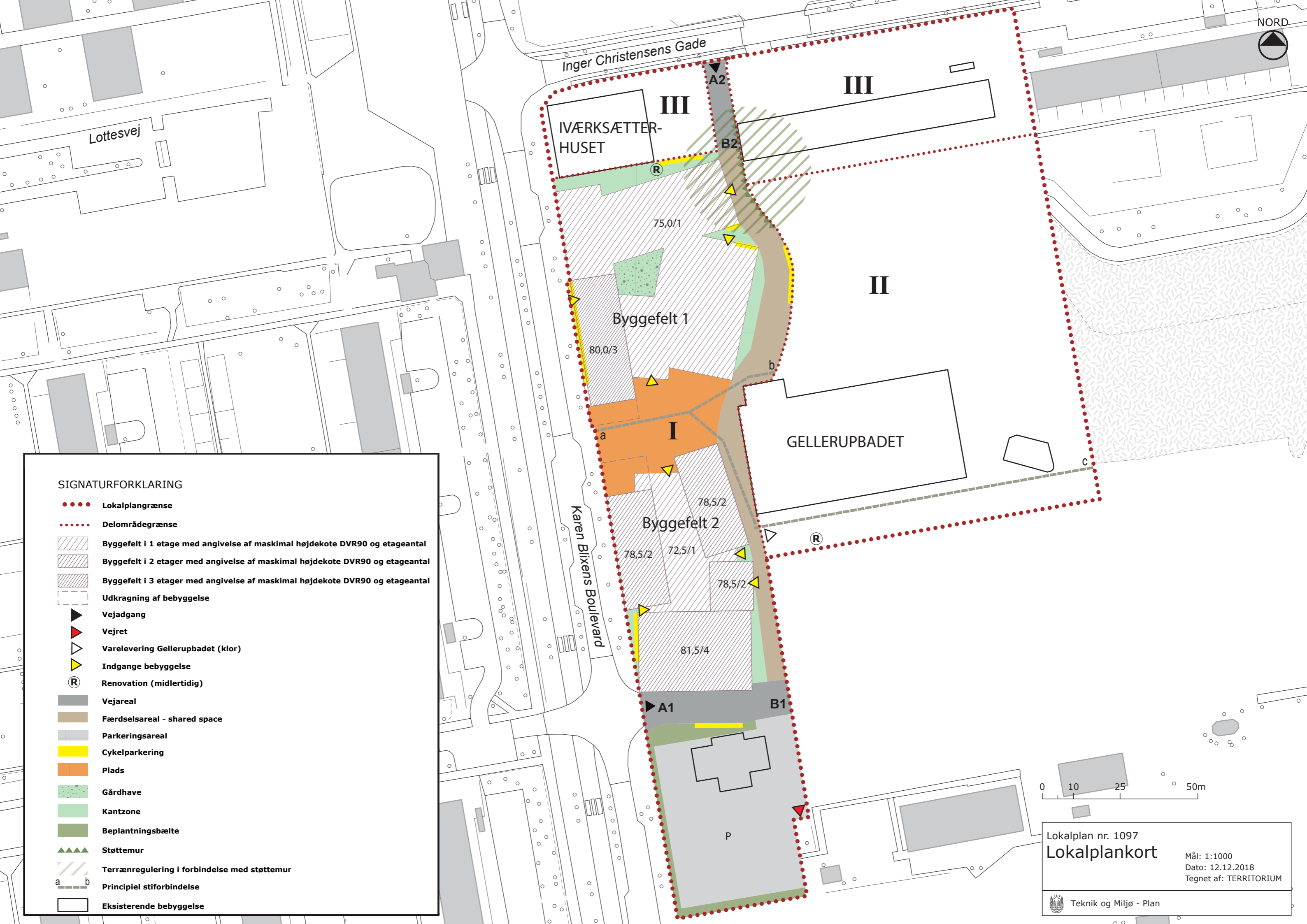
Mål: 1:1000

Dato: 15.11.2018

Tegnet af: MASU Planning



Teknik og Miljø - Plan



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- - - - Delområdegrænse
- Byggefelt i 1 etage med angivelse af maksimal højdekote DVR90 og etageantal
- Byggefelt i 2 etager med angivelse af maksimal højdekote DVR90 og etageantal
- Byggefelt i 3 etager med angivelse af maksimal højdekote DVR90 og etageantal
- Udkrøgning af bebyggelse
- ▲ Vejadgang
- ▲ Vejret
- ▼ Varelevering Gellerupbadet (klor)
- ▲ Indgange bebyggelse
- R Renovation (midlertidig)
- Vejareal
- Færdselsareal - shared space
- Parkeringsareal
- Cykelparkering
- Plads
- Gårdhave
- Kantzone
- Beplantningsbælte
- ▲▲▲ Støttemur
- Terrænregulering i forbindelse med støttemur
- Principiel stiforbindelse
- Eksisterende bebyggelse

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1097
Lokalplankort
 Mål: 1:1000
 Dato: 12.12.2018
 Tegnet af: TERRITORIUM



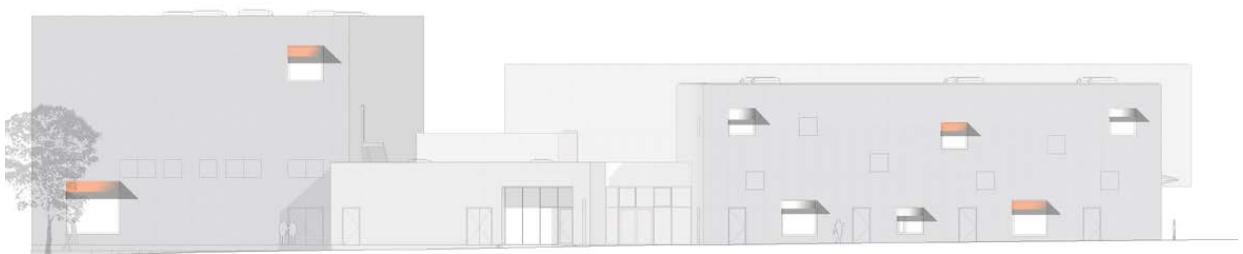
Biblioteksbebyggelsen – vestfacade (mod Karen Blixens Boulevard)



Biblioteksbebyggelsen – østfacade (mod Byparken/Gellerupbadet)



Bevægelsehuset – vestfacade (mod Karen Blixens Boulevard)



Bevægelsehuset – østfacade (mod Byparken/Gellerupbadet)

Lokalplan nr. 1097

Facadetegninger

Dato: 15.11.2018

Tegnet af: Schmidt, Hammer & Lassen



Teknik og Miljø - Plan