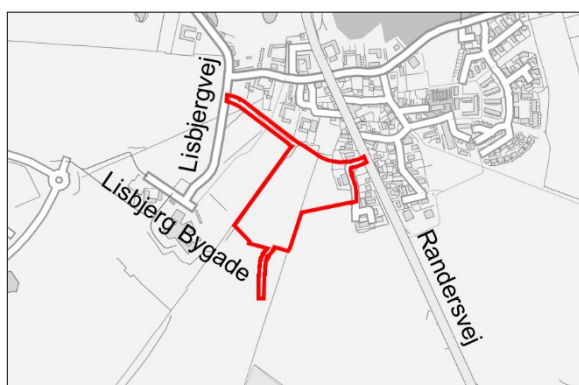




21. maj 2019
Side 1 af 2

Forslag til Lokalplan nr. 1102 Boligområde vest for Elmehøjen i Lisbjerg



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

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. 48 til Kommuneplan 2017. Planen betyder, at området må anvendes til tæt-lav og etageboligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper.

Planen og klagevejledning kan ses på aarhus.dk/annoncer eller Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1, fra tirsdag den 21. maj 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.



21. maj 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 deltag.aarhus.dk og indsende dit høringssvar. Du kan også sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Skriv venligst afsendernavn og –adresse i brevet. Høringen slutter den 19. juni 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 ibrugtagning 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

Del af Lokalplan nr. 3 (Plan-ID nr. 1092445), del af Lokalplan nr. 331 (Plan-ID nr. 1212604) og del af Lokalplan nr. 951 (Plan-ID nr. 2401756) vil blive ophævet 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. 1102



FORSLAG

I offentlig høring fra
21. maj til 19. juni 2019

Boligområde vest for Elmehøjen i Lisbjerg
Indeholder Tillæg nr. 48 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:

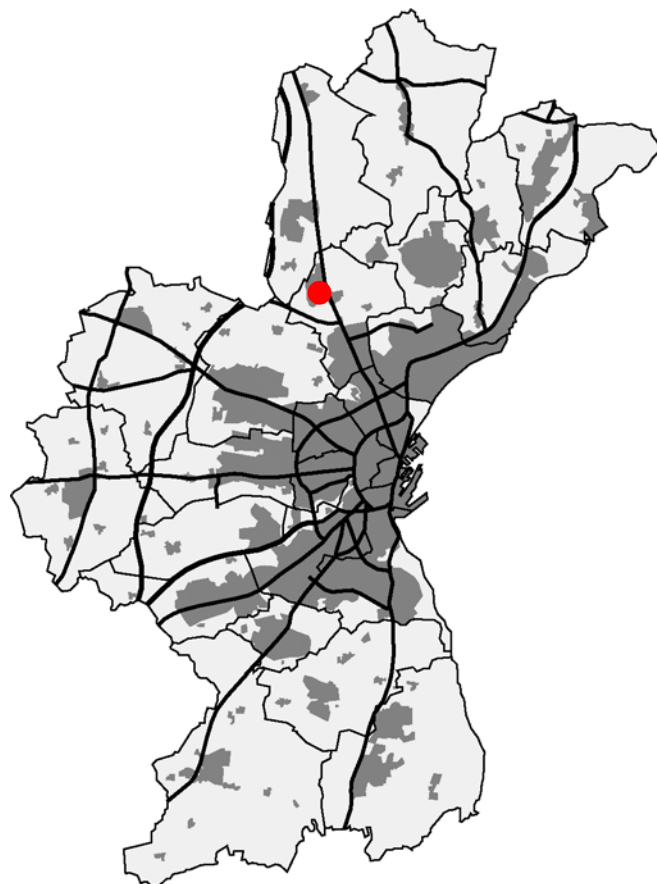
Arkitema Architects A/S
Frederiksgade 32
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1102 er godkendt af Aarhus Byråd den 15. maj 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 21. maj 2019 til den 19. juni 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 1102

Boligområde Vest for Elmehøjen, Lisbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	20
§ 2. Område og opdeling.....	20
§ 3. Anvendelse	22
§ 4. Udstykning	22
§ 5. Trafikforhold	23
§ 6. Teknisk forsyning	24
§ 7. Terrænregulering	25
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	25
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	26
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	28
§ 11. Støjforhold.....	30
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	30
§ 13. Grundejerforening	31
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	31

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. 32

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen..... 42
Retsvirkninger af lokalplanen

TILLÆG NR. 48 TIL KOMMUNEPLAN 2017 Bilag

LOKALPLANKORT	Bilag 1
ILLUSTRATIONSPLAN.....	Bilag 2
TERRÆNKORT	Bilag 3
SNIT	Bilag 4
PRINCIP FOR REGNVANDSHÅNDTERING	Bilag 5

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område nord for Lisbjerg Bygade og udgør en del af den nye bydel, som er under udvikling syd for Lisbjergs gamle landsbystruktur. Området afgrænses mod nord og øst af den sydligste del af Lisbjergs eksisterende bymæssige bebyggelse, mod vest og sydvest af grønne kiler og mod syd og sydøst af en nyligt opført rækkehusbebyggelse med almene boliger.

Lokalplanområdet, der er ca. 5,2 ha stort, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i byzone. Området har hidtil været drevet landbrugsmæssigt.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet ligger tæt op ad det eksisterende Lisbjerg mellem Randersvej og Lisbjerg Skole. De mest markante træk ved området er det skrånende terræn mod syd med vid udsigt over hele det nordvestlige Aarhus og Aarhus Bugt samt de lange læhegn fra stjerneudskiftningen, hvor jordstykker, der tidligere var spredt på mange lodder, blev samlet til et sammenhængende jordstykke for den enkelte gård.



Kig mod sydvest til den grønne Brendstrup-kile. Læhegnet udgør områdets vestlige afgrænsning.

Området fremstår ved lokalplanens udarbejdelse ubebygget med to læhegn, som vidner om Lisbjergs historiske stjerneudskiftning. Læhegnene virker både afskærmende for vestenvinden og indrammende for udsigten. Fra området er der udsyn mod syd i retning af Skejbs bakketop, mod sydøst ud over Aarhus' nordlige forstæder og Aarhus Bugt samt mod sydvest og vest til den grønne Brendstrup-kile og Kasted Mose.



Kig mod Elmehøjen, der forlænges og giver adgang til lokalplanområdet

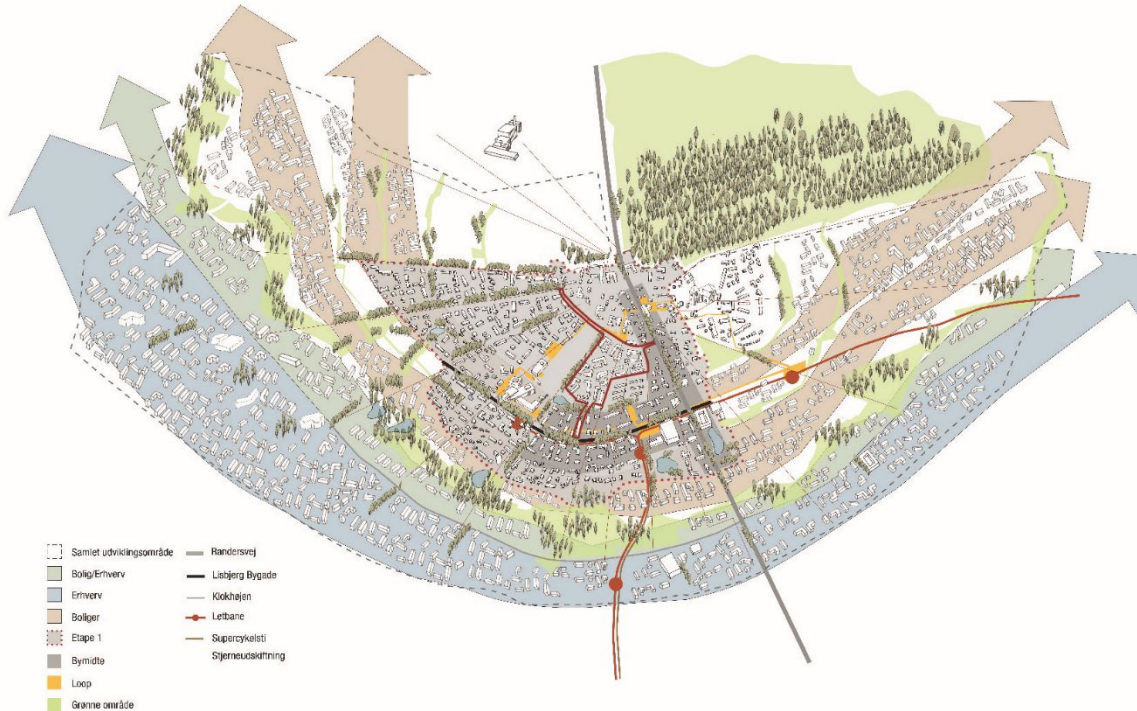


Kig mod det eksisterende Lisbjerg nord for lokalplanområdet samt det levende hegn mod skolens boldbaner

Planens baggrund og mål

Lokalplanen udarbejdes som et led i realiseringen af "Dispositionsplan For Lisbjerg – Første Etape", som er beskrevet og fastlagt i Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune. Den videre bearbejdning af Kommuneplantillæg nr. 9 er indeholdt i dokumentet "Fremtidens Lisbjerg – Udviklingsprincipper",

som er vedtaget af Aarhus Byråd den 21. januar 2015. Derudover er der udarbejdet den mere detaljerede 'Udviklingsplan, Lisbjerg – en del af Aarhus midt i landskabet', og "Lisbjerg Etape 1", som er vedtaget af Aarhus Byråd den 22. august 2018, og som erstatter "Fremtidens Lisbjerg" som grundlag for planlægningen og udviklingen af Lisbjerg.



Overordnet disponering af Lisbjerg fra udviklingsplanen vedtaget af Aarhus Byråd 22.08.2018. Lokalplanområdet er vist med rød linje.



Illustrationsplan fra 'Lisbjerg Etape 1' vedtaget af Aarhus Byråd 22.08.2018. Lokalplanområdet er vist med stiplede rød linje.

Med udgangspunkt i Aarhus Kommunes ønske om at iværksætte udviklingen af området er arealet udbudt til salg. Efterfølgende er der udarbejdet et skitseprojekt for en ny boligbebyggelse.

Konkret skal denne lokalplan muliggøre en udvikling af arealet til boligformål med etablering af en boligbebyggelse på op til tre etager med mulighed for kælder.

Målet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boligformål med mulighed for tæt-lav- og etageboligbebyggelse med fælles opholdsarealer og at reservere areal til en fælles fordelingsvej i lokalplanområdet.

Skitseprojekt - Made in Aarhus

Skitseprojektet beskriver en helhedsorienteret vision for en bebyggelse, der tager udgangspunkt i Aarhus Kommunes målsætninger om et tæt byområde med varierende bebyggelser og byrum.



Illustration af gårdrum – Lendager Group

Den ambitiøse vision er at skabe en bydel, som går forrest med bæredygtige initiativer, der udnytter ressourcerne bedst muligt. Bebyggelsen foreslås formgivet efter fem principper:

Materialer - at se affald som en ressource og at genanvende byggematerialer i så stor udstrækning som muligt. I det omfang, materialerne er til rådighed, er det målet at designe og etablere bebyggelse og byrum af genanvendte og upcycledede¹

¹ Upcycle betyder at konvertere (affaldsmaterialer etc.) i nye materialer eller produkter af højere kvalitet og større funktionalitet.

byggematerialer. Løsninger, der ligger lige for, når affald betragtes som en ressource.

Energi - at høste solenergi i størst muligt omfang for at gøre elforbruget mere bæredygtigt.

Livskvalitet – at indrette og programmere fællesarealer til at indeholde forskellige funktioner til glæde for både beboere og besøgende. Livet i bebyggelsen skal være karakteriseret ved mange muligheder for at udfolde sig omkring boligerne, gerne i fællesskab og samarbejde med andre. Der skal være mulighed for at kunne være sig selv i sin bolig og private have, til at møde naboen i fælles gårdrum og til at møde bydelens borgere på gaden. Fælles funktioner og bydelspladser kan blive rammen om det større bydelsfællesskab med lokale events, markedsdage og fællesspisning.



Biodiversitet – at etablere bebyggelsen i samspil med naturen. Ved at fokusere på naturens iboende muligheder og ressourcer kan bebyggelsen bidrage til en bæredygtig livsstil.

Regnvand – at betragte regnvand som en stor ressource for bebyggelsen og søge at tilbageholde tagvand i gårdrummene, i gaden og i de grønne naturarealer. Hverdagsregn fra tage ledes til haver og gårdrum og bruges til at skabe frodige gårdhaver.

Disponering

Se bilag 2, Illustrationsplanen og bilag 4, Snit. Lokalplanen muliggør opførelsen af omkring 215 boliger fordelt på forskellige boligtyper, der henvender sig til flere generationer.

Lokalplanområdet disponeres med boligklynger, der placeres langs en central fordelingsvej for at skabe en klart defineret bebyggelse. Landskabet kiler sig ind på tværs mellem boligklyngerne og vil være nærværende i de aktive byrum.

Byrummene indrettes på de gående og cyklendes præmisser. Når man går, cykler eller kører gennem bydelen, vil man opleve trykke, tætte og varierede byrum. Kiggene langs gaden er korte og vil bidrage til at holde hastigheden nede for den kørende trafik.

Terrænet falder mod syd, så klyngernes placering og orientering gør, at der skabes udsigt fra et stort antal boliger.

Klynger

Klyngen er valgt som bebyggelsestypologi for at skabe indvendige haver og gårdrum til det nære fællesskab. Klyngen dannes af to vinklede boligstænger, der kan orientere sig i to retninger og samtidig bibeholde gårdrummet. Klyngernes åbninger mod landskabet giver nærhed og udsigt til grønne omgivelser fra gårdrummet.

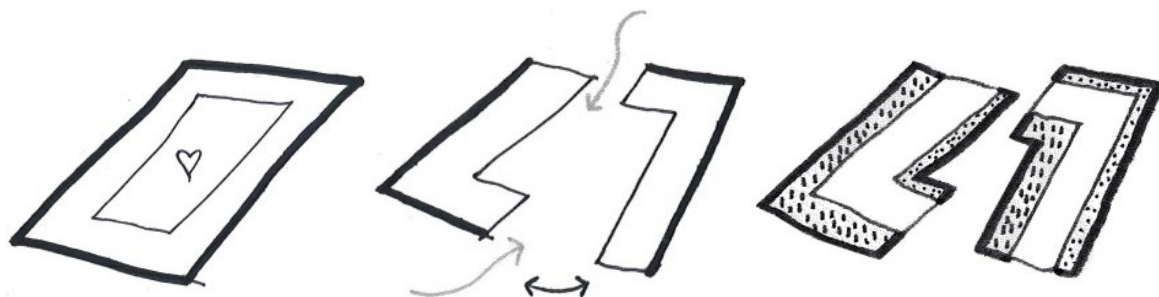
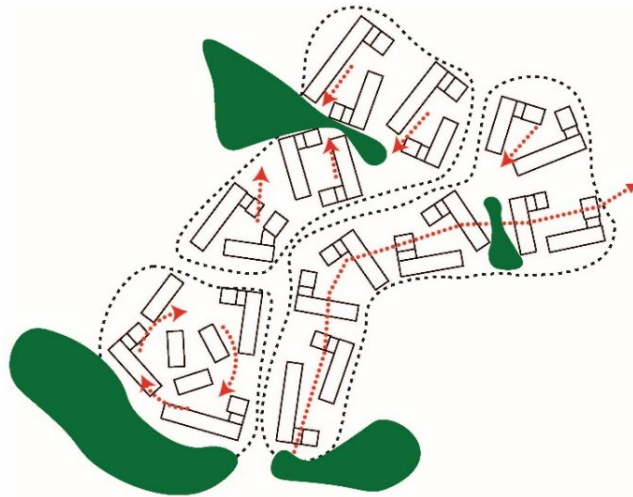
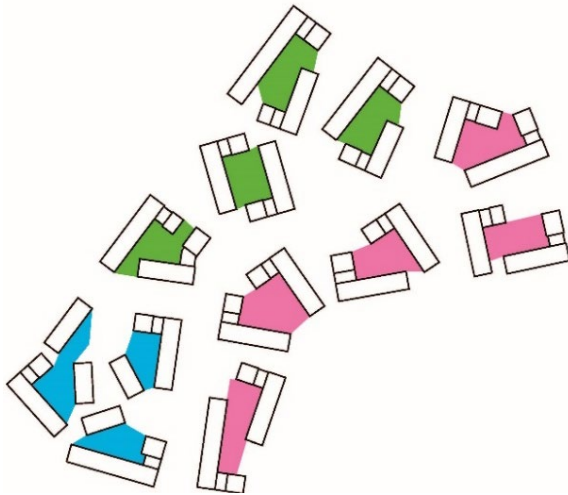


Illustration af princippet om åbne klynger dannet af vinklede boligstænger

I klyngerne er udgangspunktet, at boliger i tre etager placeres mod nord, og boliger i en og to etager placeres mod syd. Dette giver mulighed for udsigt hen over tagene på bebyggelsen, der følger det faldende terræn.



Tre åbne klynger, der orienterer sig mod hinanden og det åbne landskab.



Tre kvarterer med hver deres klyngetyper. 'Havebyen' med blå farve, 'Naturbæltet' med grøn farve, og 'Bakkedraget' med rød farve.

Gårdrum

Hvert gårdrum gives en særlig udformning, således at klyngernes beboere, i større eller mindre grad, kan samles om en fælles aktivitet.

Dette vil skabe variation i bebyggelsen og invitere til besøg hos naboklyngen. Fælles for alle gårdrum er deres udadvendte karakter og forbindelse til det offentlige gaderum - mindre smutveje vil opstå på tværs af klyngerne og udvide områdets interne forløb og netværk på en særlig lokal måde.

Hvert gårdrum har sin egen geometri og placering i forhold til resten af bebyggelsen, og det er med udgangspunkt i dette, at gårdrummets karakter skal udforskes og udfordres. Dette kan materialiseres i de forskellige gårdrum for eksempel gennem sansehaver, parkourbane eller et udekøkken. Gårdrummene vil således "smitte af" på de omkringliggende offentlige arealer og give flere lokale særligheder til området.

På de næste sider ses snit og inspirationsbilleder til livet i gårdrummene i de tre forskellige kvarterer.



Snit gennem adgangshus og gårdrum i Havebyen (delområde I). Snittet viser bebyggelse i varierende højder omkring et gårdrum med private haver omkranset af lave hække. Udsnit af snit A-A i bilag 4.



Inspirationsbilleder til gårdrum i Havebyen – delområde I



Snit gennem gårdrum i Naturbæltet (delområde II). Snittet viser det centrale, fælles areal gennem klyngen og de private opholdsarealer langs boligstangen. Udsnit af snit A-A i bilag 4.



Inspirationsbilleder til gårdrum i Naturbæltet – delområde II



Snit gennem gårdrum i Bakkedraget (delområde III). Snittet viser, hvordan klyngen tilpasser sig det stærkt kuperede terræn, og hvordan de fælles arealer i gårdrummet indrettes med terrænmure og grønne fælles arealer. Udsnit af snit C-C i bilag 4.

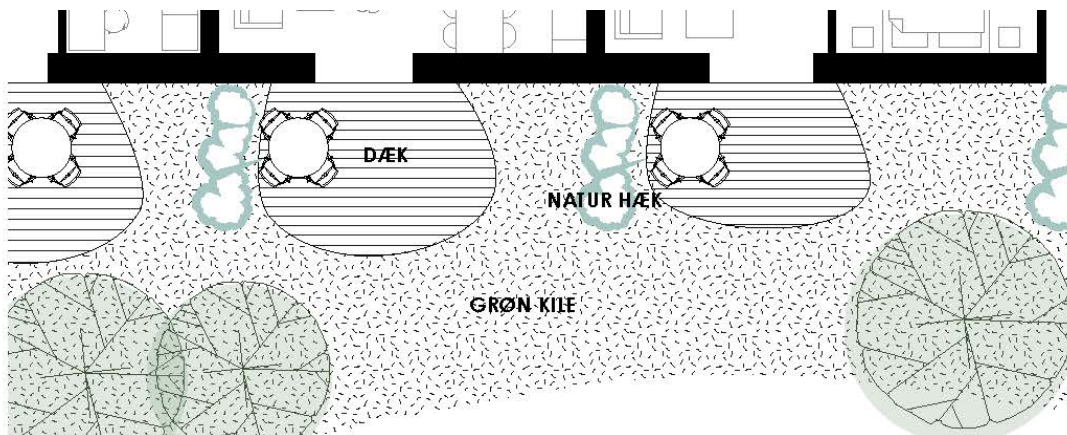


Inspirationsbilleder til gårdrum i Bakkedraget – delområde III

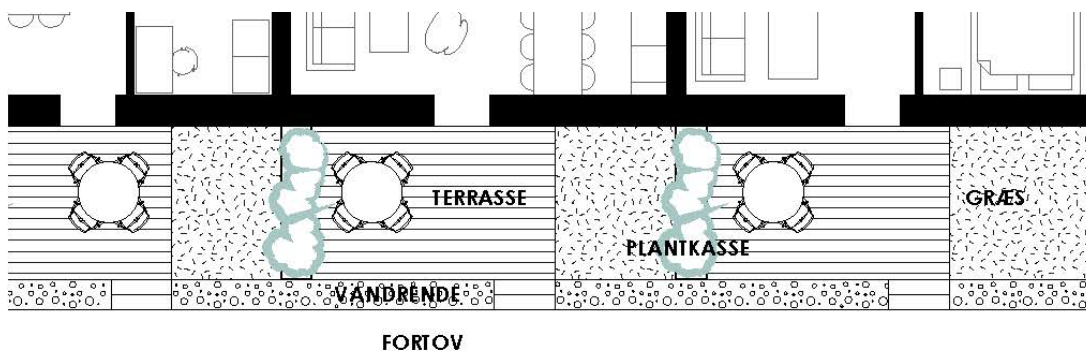
Private opholdsarealer og kantzoner

Boligerne i stueetagen får private haver. Disse fungerer som en bufferzone mellem privat og offentligt rum. Havernes udformning defineres af deres orientering i forhold til solen samt gård- og gaderum.

De øvrige boliger får private altaner.



Planudsnit, der viser et eksempel på, hvordan private terrasser kan indrettes i naturhave-lignende fælles omgivelser i Naturbæltet - delområde II.



Planudsnit, der viser et eksempel på, hvordan private terrasser kan indrettes mod den centrale fordelingsvej i Bakkedraget - delområde III.

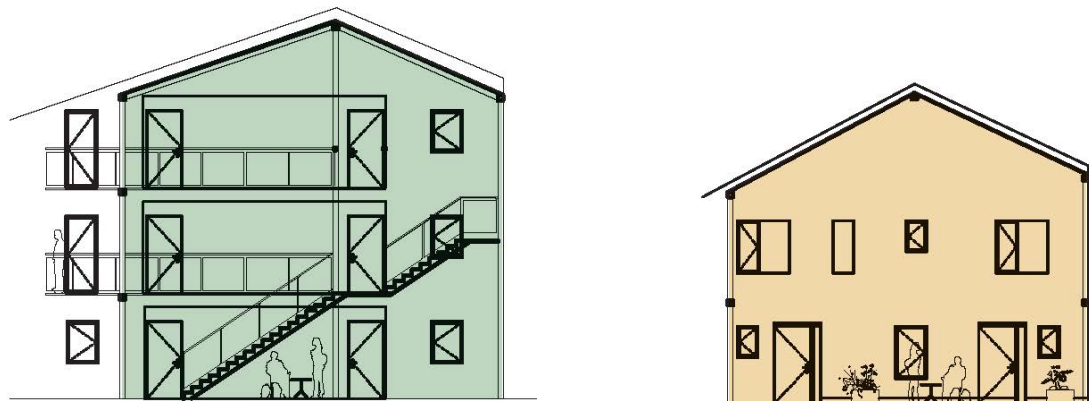
Der er adgang til boligerne enten fra gårdrummet, fællesarealerne eller fra kantzonen langs den centrale fordelingsvej. Kantzoner mod fordelingsvej udføres med indgange med siddemulighed eller privat terrasse, så der skabes liv i gaden og mulighed for både møder og ophold.



Principskitse vist fra punkt c på lokalplankortet, set mod syd. Skitsen viser kantzoner langs den centrale fordelingsvej – Lendager Group

Adgangshuse

I klyngernes hjørner etableres et adgangshus med indgang til de omkringliggende boliger. Ved hjørner med tre etager er der trapper og elevator i adgangshusene. Adgangshusene er åbne konstruktioner med en lukket eller åben (pergola) overdækning. De fungerer ligeledes som halvprivate mødesteder mellem naboer.

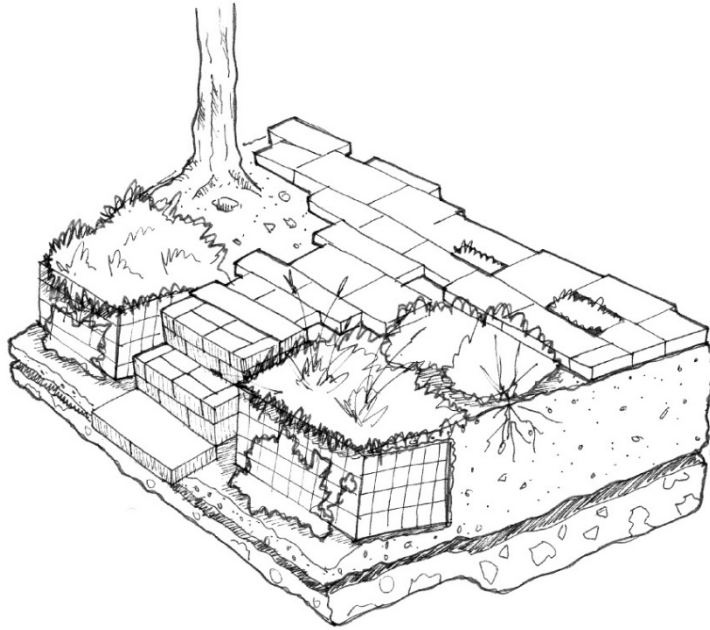


Principsnit af adgangshuse i henholdsvis 3 og 2 etager

Terræn

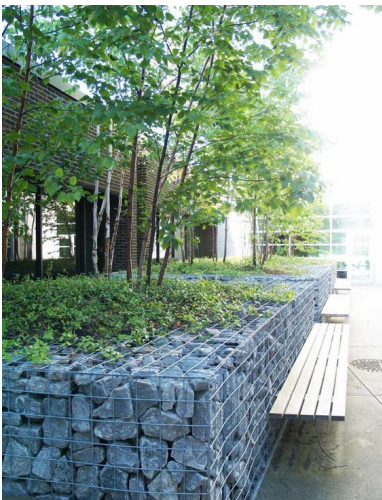
I gårdrummene i delområde I og II afvikles terrænet i videst muligt omfang naturligt, og højdeforskelle tages primært i møde med vejen.

I Bakkedraget (delområde III) falder terrænet mere dramatisk, og højdeforskelle optages inde i gårdrummene med naturlig terrænbearbejdning, hvor det er muligt. Hvor det ikke er muligt, løses niveauspring med terrænmure, der terræsseres og begrønnes og dermed gøres til et aktiv. Det tilstræbes at menneskeliggøre skalaen og beboernes møde med landskabet, så dette bliver anvendeligt i videst mulig udstrækning.



Principskitse af en terrænmur med begroening som en integreret del af gårdrummets karakter.

Lokalplanen sikrer, at terrænmurerne får et varieret og stofligt udtryk, der styrker gårdrummets identitet og tilføjer en særegen karakter til opholdsarealerne fx ved brug af genanvendte byggematerialer.



Eksempler på, hvorledes terrænmure kan udføres i genanvendt byggemateriale som fx beton, fliser og mursten og derved fremstå med et varieret udtryk.

Bebyggelsens udseende

Antal etager

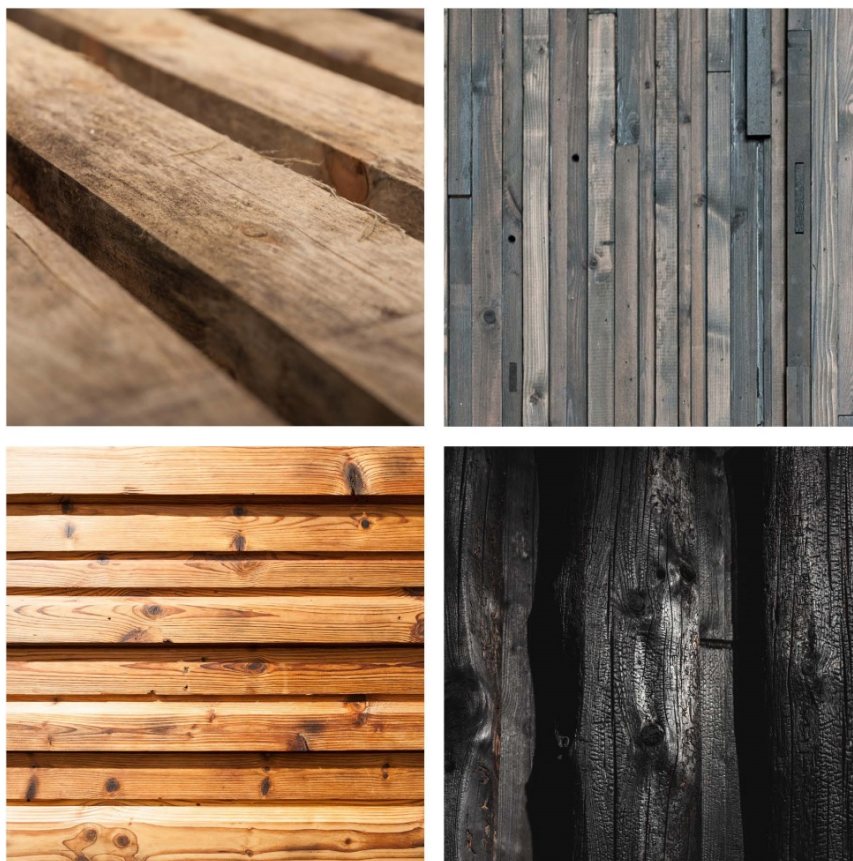
Lokalplanen giver mulighed for ét- og toplans boliger, og bebyggelsen må etableres i op til tre etager med en maksimal bygningshøjde på op til 14 meter.

Materialer

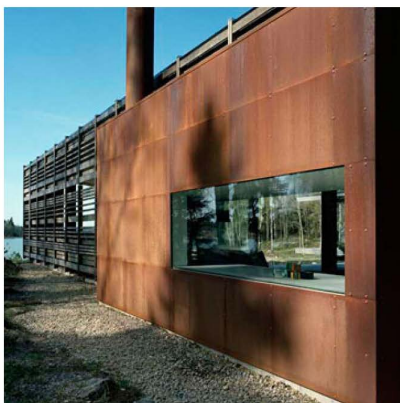
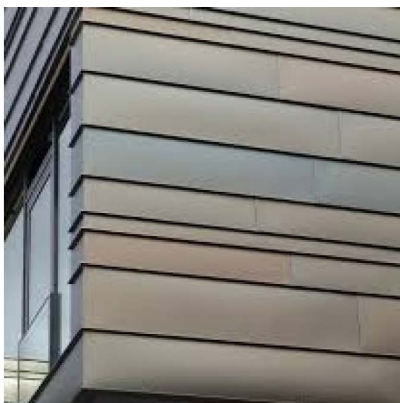
Bebyggelsen skal så vidt muligt opføres med fokus på lokalt 'udvundne' genbrugsmaterialer, og i den forbindelse er en række større nedrivningsprojekter i Aarhus identificeret som potentielle materialekilder. Projekterne og bygningerne er meget forskellige, men fælles for dem alle er, at der genereres store mængder affald, der sædvanligvis deponeres, forbrændes eller nedknuses.

På baggrund af screening af potentielle nedrivningsprojekter kan der anvendes fire forskellige materialetyper: metal, (natur-)sten, træ eller tegl. Udover en variation i materialer giver lokalplanen mulighed for at opnå variationen gennem forskellighed i materialets bearbejdning.

Lokalplanen sikrer en vis variation i materialerne klyngerne imellem. Derudover kan klyngernes udtryk variere ift. bearbejdningen af materialerne. Genanvendt træ kan eksempelvis oparbejdes på flere måder: med termobehandling, linoliebehandling eller overfladebrænding.



Eksempel på forskellen i udtryk af træ alt efter behandling. Fra øverst til venstre vises ubehandlet, termobehandlet, linoliebehandlet og overfladebrændt træ.



Eksempler på, hvor stor variation, der kan opstå i valget af metal til facademateriale.



Opstalt, der viser eksempel på facade med gamle mursten.



Opstalt, der viser eksempel på facade med genanvendte vingetegl.



Opstalt, der viser eksempel på facade med overfladebrændt træ.



Opstalt, der viser eksempel på facade med valsede og opskårne stålplader fra lagerhal.

Tagfladen

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at tagene fremstår som en samlet tagflade og skaber visuel sammenhæng i hele bebyggelsen.

Tagfladerne vil fremstå med tagpap eller mørkt metalplademateriale. Derudover vil tagfladen kunne brydes med grønne tage med græs eller sedum. Solceller kan placeres på tagfladen, og lokalplanen sikrer, at solcellerne indgår som en integreret del af tagfladen, og at de ikke skaber gener for omgivelserne med genskin.

Opholdsarealer og beplantning

3 kvarterer

Opholdsarealer i området består af fælles opholdsarealer i form af eksempelvis gårdrum og private haver og altaner. Områder til leg er naturligt integreret i fællesarealerne. Lokalplanområdets tre kvarterer Havebyen, Naturbæltet og Bakkedraget indrettes med hver deres særlige karakteristika i de fælles udearealer.

Delområde I: 'Havebyen' mod sydvest består af tre mindre klynger, der orienterer sig indad mod hinanden og med indgange langs boligstængerne. Udearealerne rummer en mosaik af haver med forskellige grader af privathed, med mulighed for dyrkning af grøntsager og en oplevelse af at være del af et større havefællesskab. Haverne kan afgrænses af hække mod fællesarealer. På fællesarealer må der plantes mindre løvfældende træer.

Delområde II: 'Naturbæltet' mod nordvest med fire klynger, hvor udearealerne har naturpræget udtryk, og hvor belægninger og beplantninger har en uformelt og vildtvoksende præg. Gårdrummene rummer store centrale, fælles arealer og mindre private opholdsarealer samt indgange langs boligstængerne. Gårdrum og fællesarealer skal beplantes med hjemmehørende arter som eksempelvis vilde græsser, spiselige blomster, urter, bær- og nøddebuske.

Delområde III: 'Bakkedraget' mod øst, hvor fem klynger følger koterne i terrænet, og hvor udearealerne er kendetegnede ved deres markante terrænspring og gårdrummenes terrænmure, trapper og brug af skovbunds- og klatreplanter. Her rummer gårdrummene ligeledes centrale, fællesarealer og private opholdsarealer og indgange langs boligstængerne.

Gårdrum beplantes med primært skyggetålende planter. Endvidere kan plantes bærbærende buske, frugttræer og små løvfældende træer.

Se inspirationsbilleder og udsnit af facader og snit for de tre delområder side 9-11.

Veje, stier og parkeringsarealer

Lokalplanområdet vejbetjenes, som vist på lokalplankortet, fra en nyudlagt adgangsgangvej A-D, der etableres med forbindelse til Randersvej.

Alle veje udlægges i et selvstændigt delområde IV.

Der udlægges en nord-sydgående fordelingsvej C-F og en øst-vestgående E-G gennem lokalplanområdet. Vej C-F forbinder vej A-D med Lisbjerg Bygade syd for lokalplanområdet.

Fra fordelingsvejene C-F og E-G er der adgang til udlagte parkeringsarealer, hvorfra der via stier/fortov er adgang til boligerne.

Vejene udformes, så de understøtter bylivet med parkering, beplantning og regnbede til håndtering af regnvand. Se bilag 5 Princip for regnvandshåndtering.

Klima- og miljøforhold

Planen beskriver en bydel, som går forrest med bæredygtige initiativer, der udnytter ressourcerne bedst muligt. Planens principper for bæredygtighed er beskrevet på side 5-6 i redegørelsen.

Byggelinjer

Kirkebyggelinjen, som er markeret på lokalplankortet, berører lokalplanområdets nordøstligste hjørne. Byggeri inden for kirkebyggelinjen må ikke overstige 8,5 meter.

Skovbyggelinjen, som er markeret på lokalplankortet, berører lokalplanområdets nordligste hjørne. Ved byggeri inden for skovbyggelinjen skal der søges om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

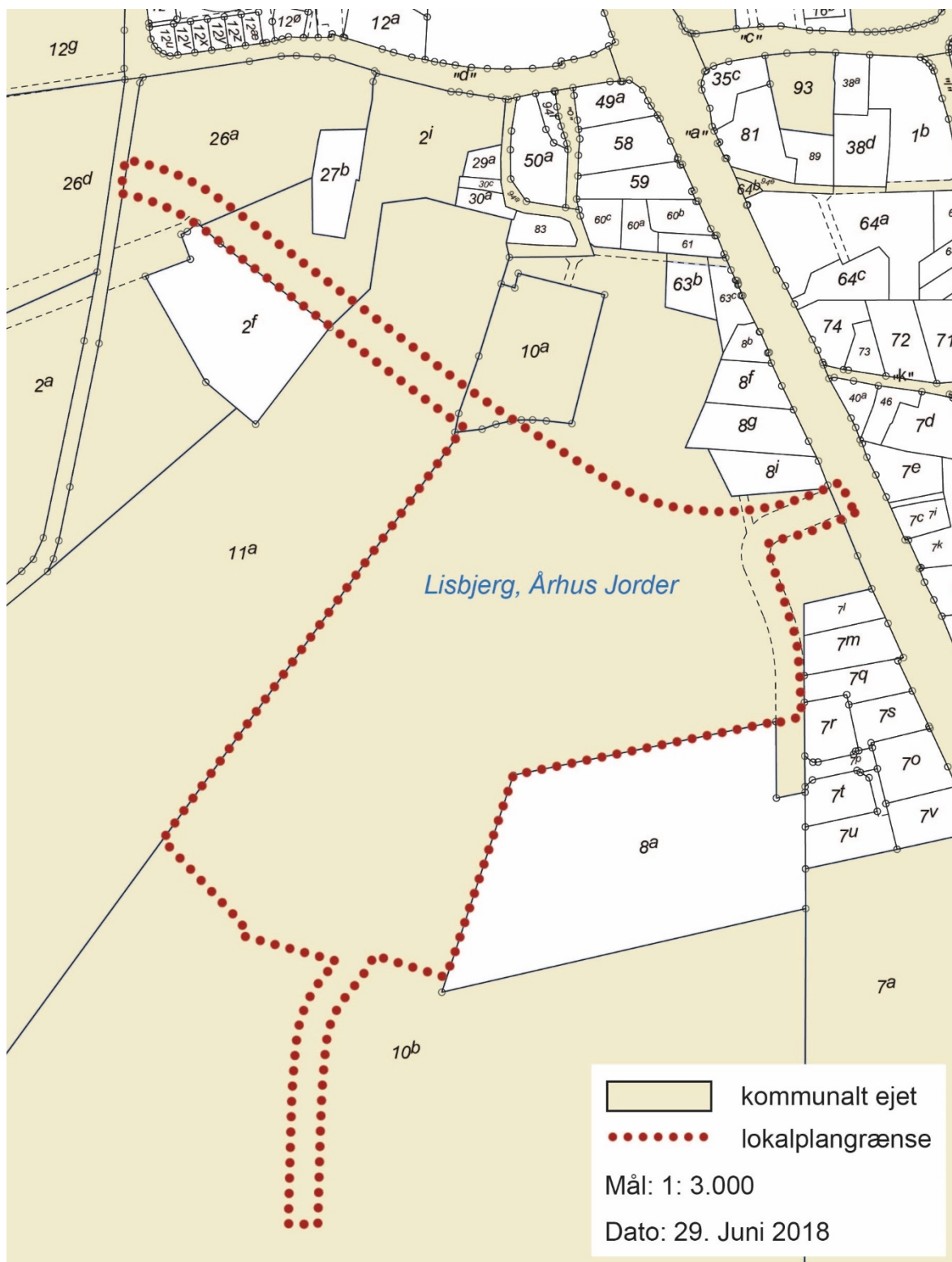
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området kan anvendes til tæt-lav og etageboligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at der oprettes én eller flere grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 10b, Århus Jorder, Lisbjerg samt alle parceller, der efter den 16.4.2018 udstykkes i området. Se fodnote².
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet. Se fodnote².
- Stk. 3. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

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



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 1. Delområderne I, II og III er udlagt til tæt-lav i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og etageboligbebyggelse (helårsbeboelse) med tilhørende fællesfaciliteter som parkeringsareal, depoter og cykelparkering. Se fodnote³.

Der må etableres vandrette og lodrette lejlighedsskel.

Stk. 2. Delområde IV er udlagt til færdselsareal.

Stk. 3. Der må i delområde I, II og III placeres cykelparkering og affaldshåndtering i konstruktionen. Der kan placeres småbygninger i terræn som i princippet vist på illustrationsplanen.

Stk. 4. Der skal etableres løsning for håndtering af dagrenovation og genanvendelige materialer jf. Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

Stk. 5. Arealet uden for byggefelterne i delområde I, II og III er udlagt til fællesarealer, herunder fælles opholdsareal for beboerne i lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal skal være opholdsegnet og udgøre mindst 15 % af hele lokalplanområdets areal. Se fodnote 4 og 5.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Der kan ske udstykning af de enkelte delområder som helheder, således som disse er afgrænset på lokalplankortet.

Stk. 2. Der kan inden for et delområde ske udstykning svarende til byggefelter eller dele af byggefelter, således som disse er afgrænset på lokalplankortet. Arealet må dog ikke blive mindre end svarende til udstykning rundt om bebyggelsens sokkel med tillæg af det tilhørende kantzoneareal som angivet på lokalplankortet minimum 1,5 m fra facadelinje.

Stk. 3. Der kan ske udstykning til tæt-lav bebyggelse i grundstørrelser svarende til udstykning rundt om bebyggelsens sokkel med tillæg af det tilhø-

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

⁴ Det fremgår af kommuneplanen hvor stort det samlede areal til opholdsareal skal være. Det fælles opholdsareal - på 15 % af det samlede lokalplanområde – udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegnede. Se i øvrigt § 10 om dette.

⁵ I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.

rende kantzonaereal som angivet på lokalplankortet minimum 1,5 m fra facadelinje. Grunde må ikke udstykkes i grunde smallere end 4,8 meter.

- Stk. 4 Ved udstykning efter stk. 1-3 skal det sikres, at de fælles udendørs opholdsarealer som vist på lokalplankortet fortsat er fælles for hele lokalplanområdet.
- Stk. 5 Uanset øvrige bestemmelser kan tekniske anlæg udstykkes rundt om sokkel.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en ny vej med tilslutning til Elmhøj og Lisbjerg Bygade, som vist på lokalplankortet.

- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A – D	mindst 18 m bred
Vej C – F	mindst 14,55 m bred
Vej B – H	mindst 12 m bred
Vej G – E	mindst 14,55 m bred

- Stk. 3. Der skal etableres stier mellem de på lokalplankortet viste principielle stiadgange. Stier skal i princippet udføres som vist på illustrationsplanen.

- Stk. 4. Veje og stier skal tilpasses eksisterende terræn.

- Stk. 5 Ved niveauforskelle skal der via ramper sikres tilgængelighed for alle.

- Stk. 6. Inden for lokalplanområdet skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

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

- Stk. 8. Der skal inden for lokalplanområdet som minimum reserveres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkering:

Tæt-lav boligbebyggelse med fællesparkering.....	1 plads pr. bolig
Etageboliger, se fodnote ⁶	½ plads pr. bolig
Boliger mindre end 60 m ² , se fodnote ⁷	0,25 plads pr. bolig
Boliger mindre end 40 m ²	0,125 plads pr. bolig

⁶ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

⁷ Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal (ekskl. fælles adgangsarealer og udenomsarealer).

Minimum 137 bilparkeringspladser skal placeres inden for delområde I, II og III.

Stk. 9. Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til cykelparkering i henhold Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkering:

Etageboliger..... 4 pr. 100 m² + 2 specialcykel/ladcykel-pladser pr 1.000 m² boligareal. Se fodnote⁸.

Stk. 10. Min. 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Stk. 11. Parkering til biler og cykler skal etableres i princippet som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen. Der kan etableres parallelparkering langs vejene.

Stk. 12. Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Brandveje skal have en bredde på mindst 3,5 m.

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser. Se fodnote⁹.

Stk. 2. Belysning af indgangspartier og interne stier og veje skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

Stk. 3. Lokalplanområdet separatkloakeres.

Stk. 4. Der skal etableres affaldsløsninger til betjening af alle boliger i lokalplanområdet. Løsningerne skal håndtere følgende fraktioner og mængder:

- Restaffald: 90 liter/husstand hver uge
- Papir/pap: 40 liter/husstand hver anden uge
- Glas/plast/metal: 40 liter/husstand hver anden uge

På lokalplankortet er der udpeget arealer til fem stationer med nedgravede affaldscontainere, som jf. Aarhus Kommunes retningslinjer for

⁸ Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af større brugsgenstande såsom cykler, barnevogne, rollatorer og lign., i tilknytning til boligen.

⁹ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området. Ved opførelse af byggeri - med en installeret effekt mindre end 250 kW - som lavenergibebyggelse vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

husholdningsaffald, kan betjene alle lokalplanområdets boliger inden for den maksimale afstand fra hoveddør til affaldsstation på max. 75 meter.

§ 7. Terrænregulering

Stk. 1. Terrænregulering skal foretages i overensstemmelse med de angivne fremtidige terrænkurver på terrænkortet, kortbilag 3.

Herudover er der tilladt en terrænregulering på indtil +/- 0,5 m, dog ikke nærmere vej og naboskel end 0,5 m. og kun hvis det er nødvendigt for at lave en naturlig tilpasning til eksisterende terræn.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

Stk. 1. Der må inden for lokalplanområdet opføres op til 20.000 m² etageareal.

Alle boliger skal have direkte udgang til privat have, terrasse eller altan.

Stk. 2. Mindst 30 % af boligerne i lokalplanområdet skal være familieegnede, se fodnote¹⁰.

Stk. 3. Bebyggelsen skal indeholde et varieret udbud af boliger i størrelser fra cirka 55 -125 m².

Stk. 4. Til hver bolig skal der etableres tilstrækkelig opbevaringsplads. Derudover skal der fælles for bebyggelsen etableres arealer til opbevaring af f.eks. cykler.

Placering

Stk. 5. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltet.

Stk. 6. I byggefeltet vist på lokalplankortet med særlig signatur skal der placeres adgangshuse fælles for det pågældende byggefelt.

Stk. 7. Dele af byggefeltet, der ikke bebygges, skal indrettes til fælles opholdsarealer, gårdrum, private haver eller til skure og parkering for cykler.

Stk. 8. Udvendige adgangstrapper og skure til etageboliger må opføres uden for byggefeltet i princippet som vist på illustrationsplanen.

¹⁰ Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m². Kommuneplanen stiller krav om at mindst 30 % af boligerne er familieegnede. Kravet stilles i kommuneplanen indenfor de her udpegede områder ved projekter med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m².

- Stk. 9. Skure til tæt-lav skal placeres ved den enkelte bolig inden for byggefeltterne.

Højder og etageantal

- Stk. 10. Bygninger må opføres i op til tre etager foruden eventuel kælder. Inden for hvert sammenhængende byggefelt, som udgøres af en L-form, skal bygninger nedtrappe mindst en gang. Nedtrappingen skal følge terrænets fald.
- Stk. 11. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 14 meter målt i forhold til fremtidigt terræn som vist på terrænkortet.
- Stk. 12. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse over 8,5 meter.

Altaner

- Stk. 13. En altan må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 3,5 meter. Ønskes en større dybde på altanen end 1,5 meter, kan den etableres som delvist indeliggende altan.

Højst halvdelen af en bygnings facadelængde må udgøres af altaner.

- Stk. 14. Altaner kan opføres uden for byggefeltterne. Over vejareal skal altaner placeres mindst 4,3 meter over terræn. Over stiarealer skal altaner placeres mindst 2,8 meter over terræn.

I stueetagen må kun etableres franske altaner med en maksimal udkragning på 0,3 meter fra facaden.

Altaners placering og omfang skal dog fastsættes under hensyn til dagslysforhold og indblik efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

- Stk. 1. På boligbebyggelse og adgangshuse skal der inden for lokalplanområdet anvendes minimum 20 % genanvendte byggematerialer til facade-materiale.
- Stk. 2. Boligbebyggelsen skal fremstå med en variation af facadematerialer. Materialerne skal inden for området som helhed varieres inden for følgende minimumsfordeling:

Tegl: min. 15 %
 Metal/skifer: min. 15 %
 Træ: min. 15 %

I tilfælde, hvor disse materialetyper ikke kan fremskaffes, og denne fordeling ikke kan opnås, skal der skabes en tydelig variation igennem forarbejdning af materialerne og/eller principper for opsætning

Boliger inden for samme boligklynge skal beklædes med samme materiale i samme farve.

- Stk. 3. Adgangshuse skal etableres som åbne konstruktioner med helt eller delvist lukket overdækning.

Adgangshusenes inddækning skal etableres i træ, stål, begrønning eller lignende materialer med en let karakter.

- Stk. 4. Skure og overdækninger til cykelparkering, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, må udføres i træ, der overfladebehandles i samspil med det enkelte facademateriale. Skure og overdækninger til cykelparkering må udføres med en anden taghældning.

Skure skal udføres som lukket konstruktion. Cykeloverdækninger skal udføres i en let konstruktion.

- Stk. 5. Tage skal fremstå som saddeltage med varierende hældninger på mellem 15 og 50 grader.

Tage skal beklædes med tagpap eller mørkt metal. Tage kan derudover udføres som grønne tage med græs eller sedum.

- Stk. 6. Til tag- og facadebeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Dog må tage udføres med glas på adgangshuse og drivhuse.

Adgangshuse kan desuden opføres som åben pergola uden lukket tag.

- Stk. 7. Anlæg til indvinding af solenergi skal opsættes på tagflader med tagpap eller mørkt metalplademateriale efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.

- Stk. 8. Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage skal anlægget placeres med samme hældning som taget.

- Stk. 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, logo eller lignende. Skiltet skal placeres på boligens facade og må højst have en udstrækning på 0,5 m².

Skiltet må kun placeres på bebyggelsens facade ved opgangsdøren eller på/bag vinduer til boligen. Der må ikke opsættes facadeskilt over

stueetagen. For erhverv på øvrige etager kan der opsættes henvisningsskilt ved opgangsdøren.

Stk. 10. Bebyggelsen må ikke opføres med altangange.

Der kan etableres udvendige adgangstrapper i forbindelse med adgang til boliger på 1. sal. Krav til tilgængelighed skal opfyldes i henhold til bygningsreglementet.

Stk. 11. Fritstående radio- og tv-antenner må ikke gives en større højde end 8,5 meter og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Stk. 1. Inden for hele lokalplanområdet skal der, jf. kommuneplanen, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 40 %, af boligbebyggelsens etageareal. Se fodnote¹¹.

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

Opholdsarealer skal etableres på terræn og altaner.

Opholdsarealet på terræn skal overvejende fremstå med en varieret beplantning, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

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

Fælles opholdsarealer skal placeres som vist på lokalplankortet, og skal jf. §3 stk. 5, udgøre min. 15% af lokalplanområdets areal.

Beplantning

Stk. 2. Delområdernes fælles opholdsarealer skal indrettes, som vist på illustrationsplanen.

Stk. 3. Områdets grønne fællesarealer skal fremstå uden synlig afgrænsning mod de tilgrænsende fremtidige grønne områder.

Stk. 4. Som adskillelse mellem privat og fælles/offentligt areal må der etableres hække og levende hegn, men ikke fast hegn. Hække må være max. 1,5 meter høje.

Stk. 5. Træer skal være løvfældende og fortrinsvis hjemmehørende arter, som opnår en højde på minimum fem meter. Der kan suppleres med stedsegrønne fyrretræer.

¹¹ Bebyggelsens boligetageareal opgøres med baggrund i boligenhedernes samlede bruttoareal.

- Stk. 6. Træer skal plantes i åbne bede med min. 12 m² til hvert træ.

Plantebedene skal være min. to meter brede og med god vækstjord i min. en meters dybde. Plantebede i forbindelse med runde cykelstativer kan være ned til 1,2 meter i diameter.

Lav beplantning som græs, buske o. lign. skal plantes i et plantebed med en dybde på min. 0,5 meter.

- Stk. 7. Terrænmure skal udføres, med en placering som vist på lokalplankortet, i natursten eller med genanvendt materiale som fx beton, mursten eller fliser og skal gives et varieret udtryk i princippet som vist på illustrationerne side 14.

Terrænmure inden for delområde I må have en max højde på 1,0 meter, terrænmure inden for delområde II må have en max højde på 1,2 meter, og terrænmure i delområde III må have en max højde 3,4 meter. Terrænmure højere end 1,2 meter skal dog terrasseres, så hver terrasse er max. 1,2 meter høj.

Hver terrasse skal trækkes tilbage fra den underliggende terrasse, og i mellemrummet skal der etableres beplantning. Mellemrummene skal forberedes til beplantning med egnet jorddybde og -kvalitet.

Enkelte steder kan højere terrasseringer accepteres, hvis landskabsbehandling i øvrigt tilpasses.

Terrænmure og terrasseringer skal begrønnes med klatrebeplantning og espalierede frugttræer.

- Stk. 8. Stier udføres jf. §5 stk. 3 og med overflade i stenmel eller lignende i naturlige lyse nuancer. Stier skal kunne opfylde krav om tilgængelighed, jf. Bygningsreglementet.

Regnvandshåndtering

- Stk. 9. I forbindelse med byggemodning skal der ud fra en overordnet plan sikres en hensigtsmæssig håndtering af strømningsveje for regnvand og ekstremregn (regnhændelser ud over 5-årsregn) i og gennem området, som vist i princippet på bilag 5 Princip for regnvandshåndtering.

Regnvandsgrøfter

- Stk. 10 Der skal etableres regnvandsgrøfter til afledning og forsinkelse af regnvand, i princippet som angivet på lokalplankortet og bilag 5.

Afstanden mellem bebyggelse, som ligger ud til forsinkelsesgrøfter, og nærmeste lokalplangrænse må ikke være mindre end vist på lokalplankortet.

Der skal etableres beplantning og rekreative aktiviteter inden for arealet, så det kan bruges til leg og ophold i princippet som vist på illustrationen.

Stk. 11. Ved etablering af yderligere forsinkelsesbassiner og vandrender til håndtering af regnvand skal disse udformes som rekreative elementer.

Forsinkelsesbassiner skal etableres som forsænkede arealer integreret med det samlede grønne anlæg. Vandrender skal etableres som grønne trug, belagte render og/eller kanter, som vandet løber ind mod.

Stk. 12. Affaldshåndtering skal etableres som nedgravede containere i princippet som vist på lokalplankortet.

§ 11. Støjforhold

Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

Stk. 2. Det skal sikres, at alle boliger på mindst én facade ikke er belastet af et støjniveau fra vejtrafikstøj, der overstiger 58 dB L_{den} .

Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse inden for et delområde eller dele af et delområde, dog minimum en klynge ikke må tages i brug før:

- Vejadgange og stier til de enkelte delområder er anlagt som beskrevet i § 5,
- Bil- og cykelparkeringspladser, som nævnt i § 5, er anlagt, og det fælles opholdsareal er anlagt i henhold til bestemmelserne i § 10 og illustrationsplanen¹²,
- Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §10, se fodnote ¹³,

¹² 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.

- Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret,
- Der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 6, stk. 1,
- At tilslutningspunkt og accept for hovedafvandingsystem er koordineret og indhentet ved Byggemodningen,
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt,
- Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,

§ 13. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes én eller flere grundejerforeninger til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote¹⁴.
- Stk. 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en grundejerforening.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

- Stk. 1. Lokalplan nr. 3, nr. 331 og nr. 951 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

¹⁴ Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

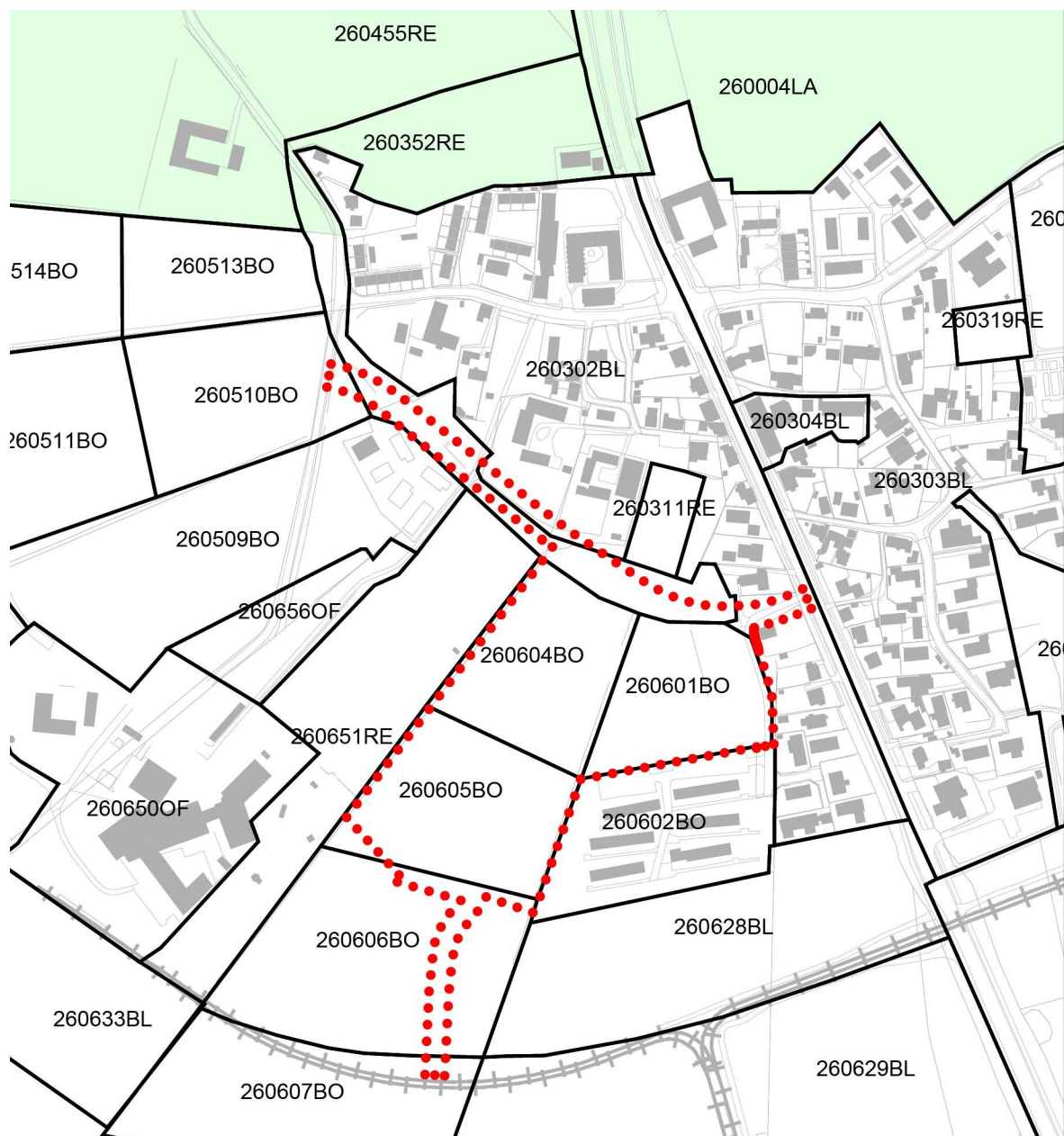
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 260601BO, 260604BO, og delvist, 260605BO, 260606BO, 260302BL, 260607BO og 260352RE.

Lokalplan nr. 1102 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer med hensyn til etagemeter. I konsekvens af Udviklingsplan for Lisbjerg og Etapeplan for etape 1 udlægges område 260601BO, 260604BO, 260605BO samt dele af, 260606BO og 260352RE til et nyt BO-område med betegnelsen 260601BO.

Lokalplanen 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. 48 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen.



Kommuneplanens rammer

..... **Lokalplanområdet**

Anden fysisk planlægning

Dispositionsplan

Overordnet dispositionsplan

I Kommuneplan 2001 blev der udlagt ca. 550 ha nye rammeområder og perspektivarealer til byformål omkring Lisbjerg. For områderne vest og sydvest for Lisbjerg (første etape) er der siden udarbejdet "Overordnet dispositionsplan for et nyt byområde i Lisbjerg", som omfatter i alt ca. 250 ha. Denne plan blev vedtaget i 2006, som Tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2001.

Dispositionsplanen og afgrænsning af centerområdet muliggjorde gennemførelse af planlægningen for en ny skole i Lisbjerg og fastlæggelse af infrastrukturen med vejbetjening af såvel boligområder, som skole- og institutionsområder.

Detaljeret dispositionsplan

I første halvdel af 2006 blev der igangsat et planlægningsarbejde, der skulle udmunde i en detaljeret planlægning for første etape af det nye byområde i Lisbjerg.

Formålet med den detaljerede dispositionsplan var at viderebearbejde det grundlag, der er beskrevet i den overordnede dispositionsplan. I den detaljerede dispositionsplan er mål og intentioner fra den overordnede dispositionsplan konkretiseret.

Den detaljerede dispositionsplan for første udbygningsfase i Lisbjerg udgør et selvstændigt planlægningsdokument udformet som Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 for Lisbjerg – Første etape, der blev vedtaget af Aarhus Byråd den 12. oktober 2011.

Udviklingsplan Lisbjerg og Etapeplan for etape 1

Som følge af de ændrede samfundsmæssige vilkår besluttede Byrådet i 2015 at gentænke udviklingsplanerne for Lisbjerg. Udviklingsplan Lisbjerg samt Etapeplan for etape 1 blev vedtaget 22. august 2018 og erstatter den tidligere planlægning for Lisbjerg.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Elmehøjen mod øst og fra Lisbjerg Bygade mod syd. Fra Elmehøjen er der adgang til Randersvej og det overordnede vejnet. Fra Lisbjerg Bygade er der forbindelse til Lisbjerg Skole.

Lokalplanområdet forventes at skabe ca. 1.000 bilture dagligt og 1.000 ture på cykel til fods og med kollektiv trafik. Denne trafikmængde vurderes at kunne afvikles på eksisterende og planlagte stier og veje.

Lokalplanområdet betjenes desuden af den nye supercykelsti, der løber langs letbanen. Med denne er der etableret en sikker og direkte cykelforbindelse til Aarhus Midtby.

Naturbeskyttelsesinteresser

En del af lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en 300 meter skovbyggelinje langs med Lisbjerg Skov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver/reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder)

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

Arkæologiske forhold

Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk kontrol af området med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktion, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravsteder, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. museumslovens § 27 stk. 1). Moesgaard Museum har gennem de seneste år gennemført forundersøgelser i Lisbjergområdet, og da det aktuelle lokalplanområde allerede er forundersøgt med efterfølgende arkæologiske udgravninger, anser Moesgaard Museum det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

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. museumslovens § 27 stk. 5:2).

Varmetransmissionsledning

Der ligger en nedgravet varmetransmissionsledning og en elledning i området. Oplysninger om ledningernes nøjagtige placering og om afstandskrav til beplantning og byggearbejder skal indhentes hos Teknik og Miljø, AffaldVarme, Fjernvarme, Plan og Anlæg, inden arbejdet iværksættes.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplandet til Kastedværket. Der er store drikkevandsinteresser i området, og områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning til borgerne i Aarhus.

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

Regnvandshåndtering

Der er udarbejdet en Regnvandsdispositionsplan (RVDP) for hele Lisbjerg Etape 1. Området skal overholde de krav og forudsætninger, som er angivet i RVDP.

Generelt

- Alle afvandingsanlæg skal dimensioneres og anlægges efter retningslinjerne og forudsætningerne i "Regnvandsdispositionsplan (RVDP*) for Lisbjerg etape 1".
- De anførte underføringer af veje og Letbanen samt hovedtracéer er bindende. Hvis der foretages ændringer ift. de gældende føringsveje, er det bygherres eget ansvar at forbinde nye tracéer samt afholde alle udgifter, ændringen vil medføre.

Forsinkelse på byggegrunden (for byggegrund ID=6)

- 1 ha byggegrund skal etablere 85 m³ forsinkelsesvolumen på byggegrunden
- 1 ha byggegrund skal etablere en vandbremse på 20 l/s, svarende til et afløbstal på 20 l/s/ha.
- hvis byggegrunden overskrider en befæstelsesgrad på 50 % (65% med vej) skal der etableres yderlige forsinkelse.

Tilslutningspunkt og afvandingsretninger

- Byggegrunden skal aflede overfladevand til hovedafvandingsystemet mod syd.
- Overfladevandet skal holdes på terræn og afleveres til hovedafvandingsystemet i terræn.
- Tilslutningspunktet til hovedafvandingsystemet skal koordineres med Teknik og Miljø, Byggemodning

Arealudlæg til afvandingsystem

- Ved planlægning af hoved- og fordelingsveje i området skal der afsættes plads til hovedafvandingsystemets bredde.
- Afvandingskanaler og grøfter, der etableres i fællesarealer, anlægges af Aarhus Kommune
- Omkostninger til etablering af afvandingskanaler og grøfter inden for den enkelte byggegrund afholdes af bygherre.
- Alle afvandingsanlæg skal kunne håndtere en fremtidig 5-årsregn samt have et volumen til håndtering af en 100-årshændelse.
- En del af afvandingsystemets bredde (udover en 5-årshændelse) kan med fordel anlægges rekreativt eller som en del af infrastrukturen, herunder fortov og cykelsti.

Kirkeindsigt

Den nærmeste kirke er Lisbjerg Kirke. I kommuneplanen er der udpeget zoner med særligt sårbare indkig til kirkerne. De nærmeste arealer i kirkeindsigtszone ligger omtrent 500 meter fra lokalplanområdet.

Forureningsforhold - Jord

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 12. oktober 2017 oplysninger om, at Region Midtjylland den 7. januar 2011 har kortlagt den sydligste del af matr.nr. 10b

Lisbjerg, Århus Jorder på vidensniveau 2, jf. lov om forurenede jord, på grund af forurening med bl.a. arsen. Det kortlagte område ligger uden for lokalplanområdet.

Der foreligger oplysninger om, at Region Midtjylland den 1. september 2003 har kortlagt en del af matr.nr. 2i Lisbjerg, Århus Jorder. Der er truffet afgørelse om kortlægning, da der er konstateret en forurening på ejendommen med PAH. Det kortlagte område ligger uden for lokalplanområdet.

Teknik og Miljø har ikke oplysninger om jordforurening på de øvrige matrikler inden for lokalplanområdet.

Hvis der findes forurenede jord i lokalplanområdet, skal bygherre bortskaffe det i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er rent, 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.

Støjmessige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet forventes primært at blive støjbelastet af kommende veje internt i lokalplanområdet.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer og åbne friskluftventiler ikke må overstige $L_{den} = 33$ dB, samt at alle boliger skal have mindst en facade, hvor støjniveauet ikke overstiger $L_{den} 58$ dB

Det vurderes, at grænseværdien på $L_{den} \leq 58$ dB er overholdt på udendørs opholdsarealer ca. 20 m. fra den centrale vej i området, hvilket svarer til, at næsten hele arealet for det nye boligområde kan benyttes til udendørs opholdsarealer.

Lugt, støv og anden luftforurening

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage

hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

Produktionserhverv, transport og erhvervshavn

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

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

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 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen 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:

Planlægningen for Lisbjerg har været undervejs i mange år og omfatter udviklings- og etapeplaner og kommuneplantillæg. Miljøforhold er derfor løbende vurderet, og der er bl.a. lavet en regnvandsdispositionsplan for Lisbjerg Etape 1. Regnvandsdispositionsplanen indeholder krav og forudsætninger, som også denne lokalplan skal overholde. Lokalplanen indeholder bebyggelse i 1-3 etager, hvilket ikke vurderes at ville medføre gener i form af skygge og vind. Kirkebyggelinjen, som skærer lokalplanområdets nordøstlige hjørne, respekteres med bygningshøjder under 8,5 meter. Realiseringen af planen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af A buslinje og regionale busser med stop på Randersvej samt af letbanen med stop på Lisbjerg Bygade.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Lisbjerg Skoles distrikt.

På Lisbjerg Skole forventes der stigende elevtal på både fem og ti års sigt. Aktuelt pågår der et projekt på skolen, som blandt andet har til hensigt at udbygge skolen til en fuldt tresporet skole – udbygningen forventes færdig i sommeren 2019.

Med udvidelsen af Lisbjerg Skole forventes det, at skolen har kapacitet til at rumme de kommende elever på fem-syv års sigt. På 10 års sigt må det forventes, at skolen har behov for yderligere udbygning.

Institutionsforhold

Børn og Unge ønsker ikke arealreservation til dagtilbudsformål i nærværende lokalplan. I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Lisbjerg Skole med SFO på adressen:

- Lisbjergvej 15

Heltidsundervisning HU-Aarhus på adressen:

- Randersvej 302

Lisbjerg Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Elevvej 14
- Lisbjergvej 15

Klubtilbud på adressen

- Lisbjergvej 13

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:

NRGi
Dusager 22
8200 Aarhus N
Mail: nrgi@nrgi.dk

Vandforsyning sker fra:

Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V
Mail:
aarhusvand@aarhusvand.dk

Varmeforsyning kan ske fra:

AffaldVarme Aarhus
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Mail:
affaldvarme@aarhus.dk.

Aarhus Byråd har besluttet, at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Kloakforsyning sker ved:

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

Generelt:

Kloakering skal ske i henhold til den gældende betalingsvedtægt for Aarhus Kommune, ved AarhusVand A/S, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.

Området er omfattet af Aarhus Kommunes Spildevandsplan 2013-16 og indgår i et planlagt separatkloakeret område.

Spildevand skal føres til Egå Renseanlæg.

Regnvand skal føres til forsinkelsesbassiner syd for lokalplanområdet, inden det ledes til Egåen.

Området er omfattet af den gældende udledningstilladelse for Lisbjerg, etape 1, hvor forsinkelse og rensning af overfladevandet sker i bassiner i den syd for liggende landskabspark før udløb til Egåen.

Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

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

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

Affaldshåndteringen skal godkendes af AffaldVarme Aarhus med udgangspunkt i et af bygherre udarbejdet projektforslag til affaldsløsningen.

Husholdningsaffald skal håndteres ved husstandsindsamling af dagrenovation og genanvendelige fraktioner. Med genanvendelige fraktioner menes eksempelvis papir/pap, glas/plast/metal, organisk affald, tekstiler eller lignende.

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 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 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.

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. 48 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 260601BO.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1102 ændres kommuneplanens rammeområde 250601BO.

Det nye rammeområde 250601BO består af det gældende rammeområde 260601BO samt del af 260352RE, 260604BO, 26005BO og 260606BO

For at følge udviklingsplanen ændres rammebestemmelser fra i overensstemmelse hermed.

Der ændres i forbindelse med dette tillæg ikke på rammebestemmelserne for rammeområderne 260352RE og 260606BO.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1.

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rastoområder 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.

Rammeområde 260601BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med varierede bebyggelsesformer - Kategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Bebyggelsesprocenten max. 65 for området under ét.

Max. etageantal: 3

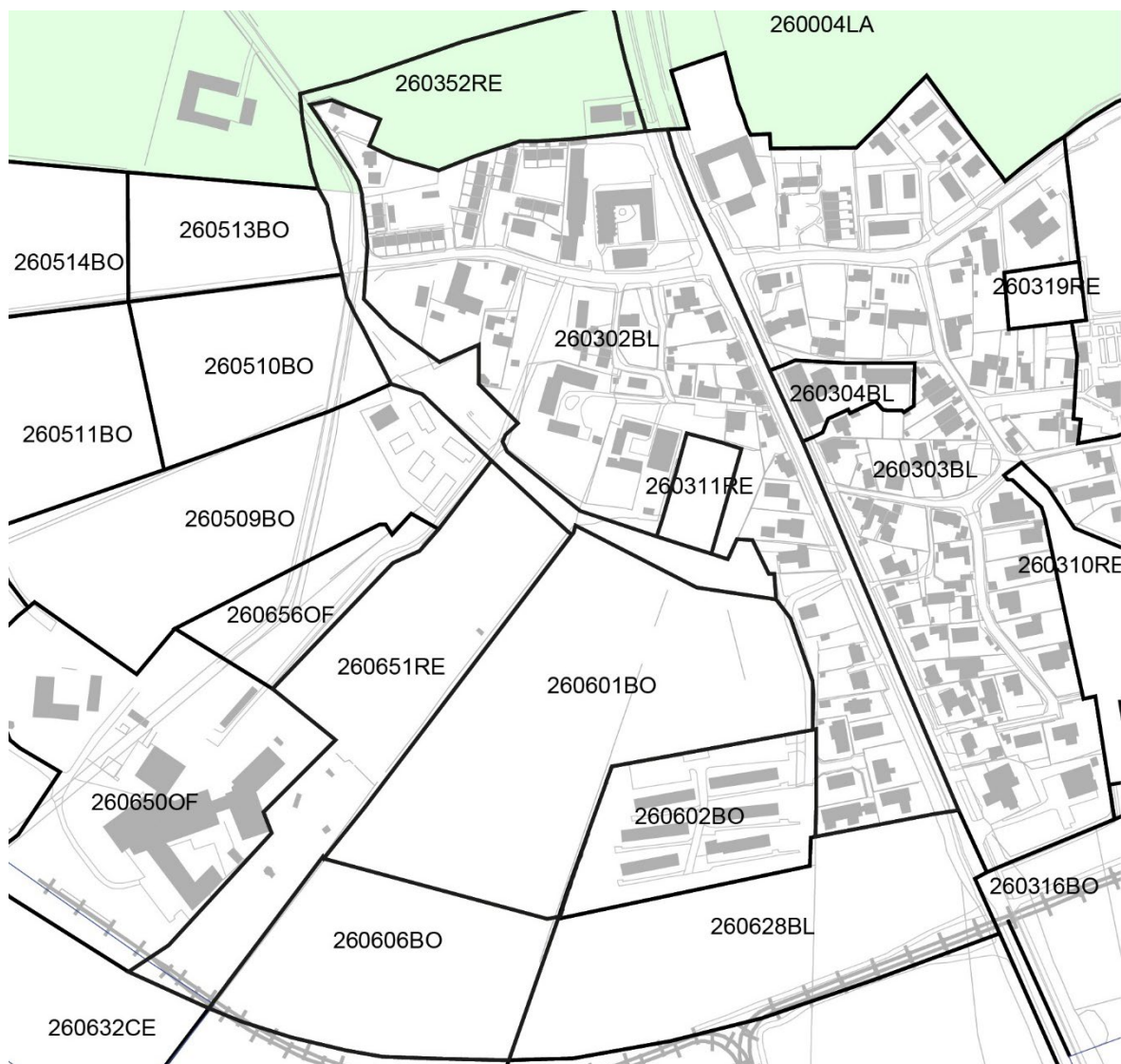
Området skal udnyttes med en bebyggelsesprocent på mindst 55 for området under ét.

Der skal mod syd etableres et sammenhængende grønt område og i boligområdet skal der etableres sammenhængende grønne passager og tværforbindelser til det grønne område.

Det grønne område indgår i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Noter

For de sammenhængende grønne passager og tværforbindelser gælder desuden principperne i Etapeplan for etape 1 for Lisbjerg- Afsnit 11. Grønne byrum.



Rammekort til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017

Generelle rammebestemmelser for – 8. Boligområde med varierede bebyggelsesformer

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og lignende, samt etageboliger.

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 anvendelser 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 bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

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.



- Signatur**
- Lokalplanafgrænsning
 - Delområdeafgrænsning
 - Byggefelter - boliger
 - Byggefelter - adgangshuse
 - Vejudlæg
 - A-B** Vejbetegnelse
 - P** Parkeringsareal
 - P cykel** Cykelparkering
 - R** Renovation
 - Private haver/terrasser
 - Mulighed for etablering af terrasser på pæle samt altaner over regnvandsgrøft
 - Fælles opholdsarealer
 - Gårdrum
 - Støttemur, principiel placering
 - Mulighed for etablering af regnvandsgrøft / forsinkelsesarealer
 - Evt. forsinkelse under parkering
 - Principiel stiadgang
 - Vejadgang
 - Eksisterende plantebælte
 - Kirkebyggelinje - 300 m fra Lisbjerg Kirke
 - Skovbyggelinje
 - El-ledning, omtrentlig placering
 - Hoved fjernvarmeledning, omtrentlig placering





Lisbjergbakken

Randersvej

Smoven

Lisbjergvej

Elmehøjen

Lisbjerg Bygade

Signatur

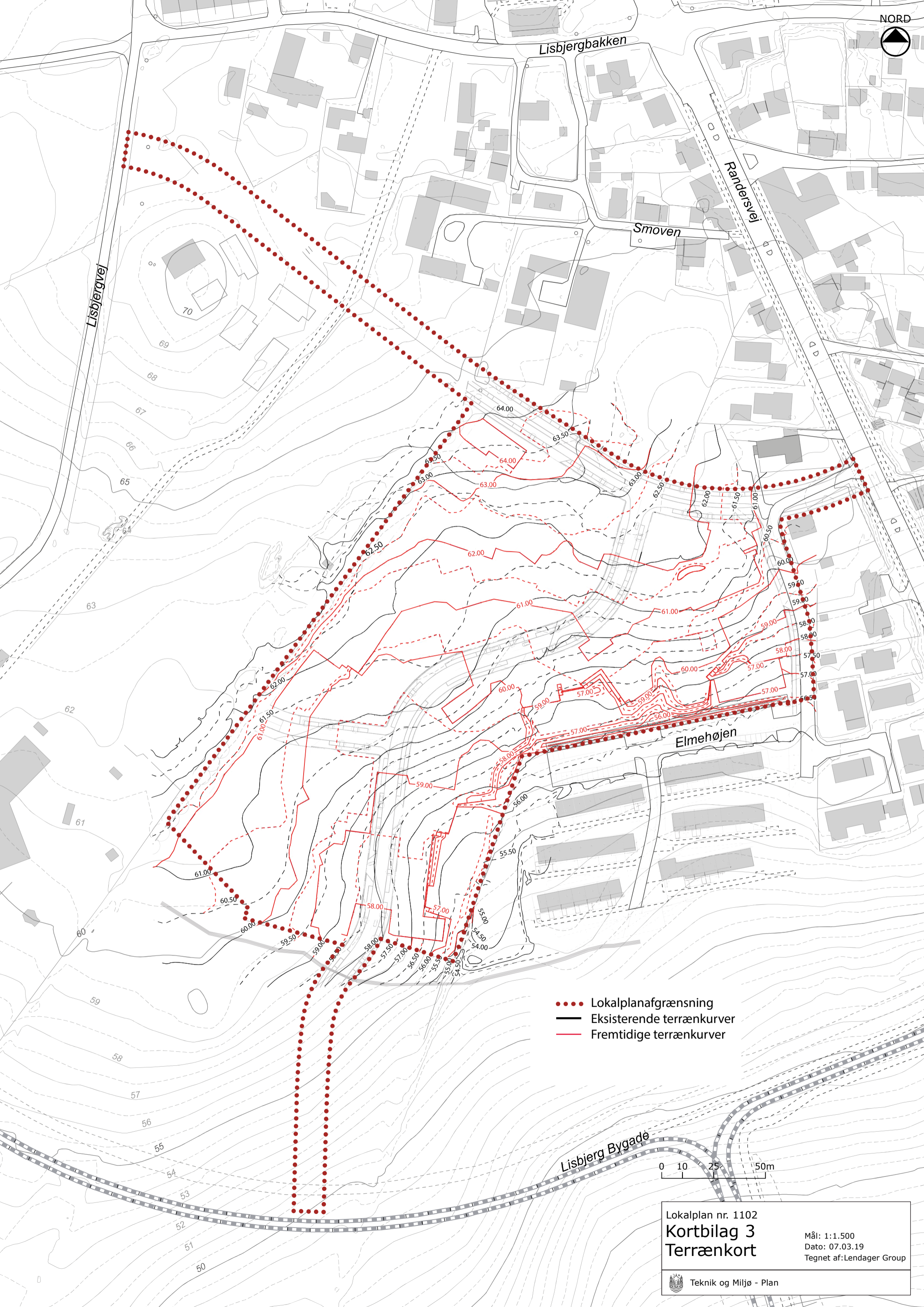
- Skure
- Overdækket cykelparkering



Lokalplan nr. 1102
 Kortbilag 2
 Illustrationsplan

Mål: 1:1.500
 Dato: 04.04.19
 Tegnet af: Lendager Group





Lisbjergbakken

Smoven

Randersvej

Elmehøjen

Lisbjerg Bygade

- Lokalplanafgrensning
- Eksisterende terrænkurver
- Fremtidige terrænkurver



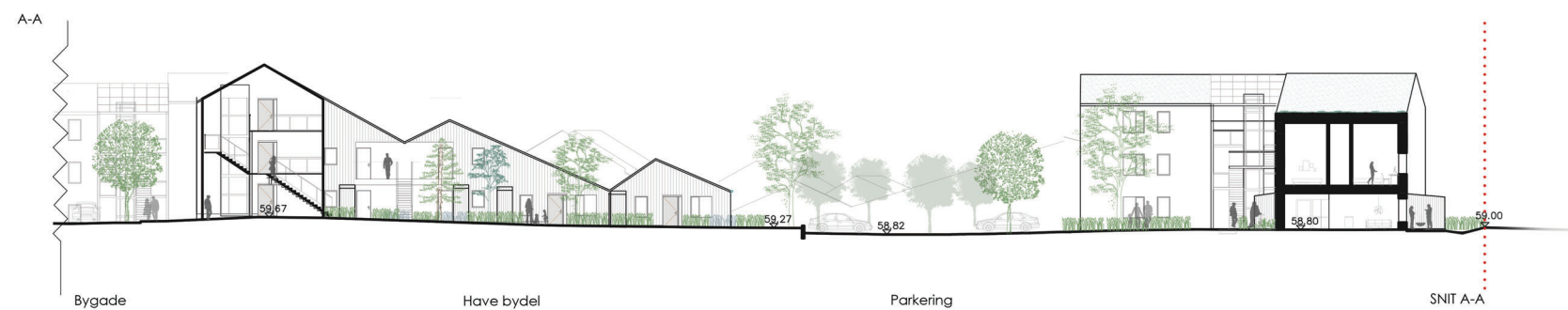
Lokalplan nr. 1102
Kortbilag 3
Terrænkort

Mål: 1:1.500
 Dato: 07.03.19
 Tegnet af: Lendager Group

Teknik og Miljø - Plan



Snit A-A



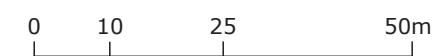
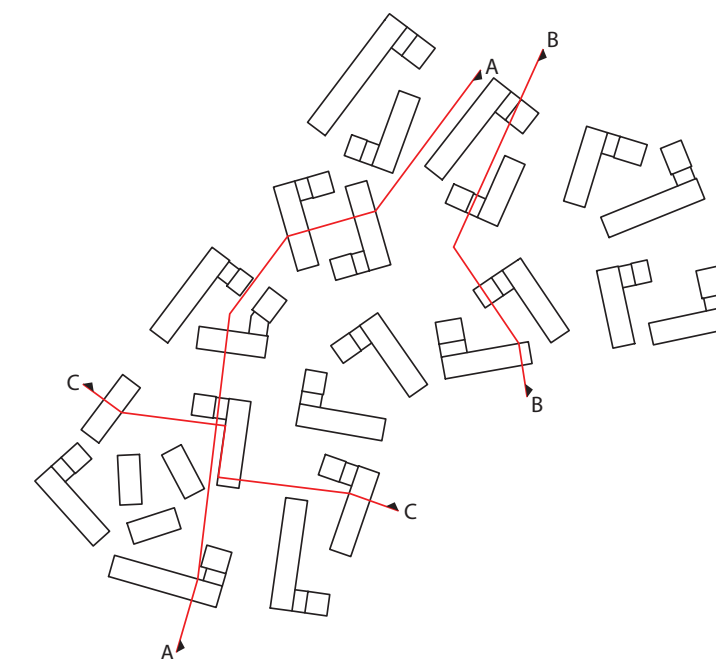
Snit A-A



Snit B-B



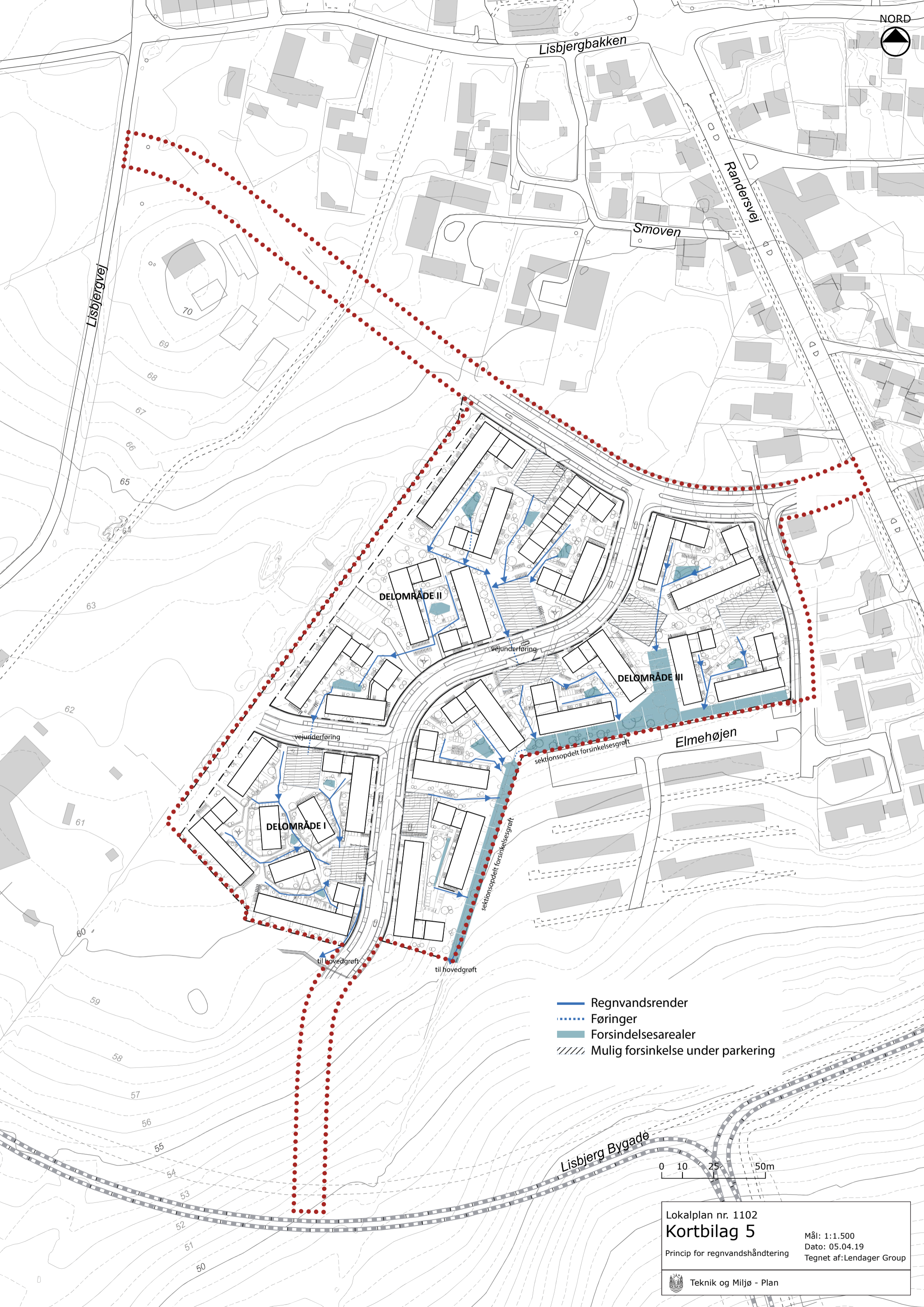
Snit C-C



Lokalplan nr. 1102
Kortbilag 4
Snit

Mål: 1:500
 Dato: 07.03.2019
 Tegnet af: Lendager Group





Lisbjergbakken

Randersvej

Smoven

Lisbjergvej





DELOMRÅDE II

DELOMRÅDE III

DELOMRÅDE I

Elmehøjen

Lisbjerg Bygade

-  Regnvandsrender
-  Føringer
-  Forsindelsesarealer
-  Mulig forsinkelse under parkering



Lokalplan nr. 1102
Kortbilag 5
 Princip for regnvandshåndtering

Mål: 1:1.500
 Dato: 05.04.19
 Tegnet af: Lendager Group

 Teknik og Miljø - Plan