



24. juni 2020
Side 1 af 3

Forslag til Lokalplan nr. 1114 Bolig og erhverv ved Solbjerg Hedevej, Solbjerg



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
pbm@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. 62 til Kommuneplan 2017. Planen betyder, at området må anvendes til centerformål (delområde I) og boligformål (delområde II).

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

fra onsdag den 24. juni 2020

Informationsmøde

Aarhus Kommune inviterer til informationsmøde om Lokalplan 1114. Mødet afholdes torsdag den 20. august 2020, kl. 17:00–18:30 via Microsoft Teams.

OBS! - Aarhus Kommune arbejder på at finde et egnet lokale til afholdelse af Borgermødet, selvom situationen omkring Covid19 besværliggør det.

Invitationen kan ses på deltag.aarhus.dk, hvor du kan læse mere om informationsmødet samt hvordan du deltager.



Udbygningsaftale

Der foreligger et udkast til udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3. mellem Aarhus Kommune og grundejeren, Solbjerg Byport ApS, Valhøjs Alle 42, 2610 Rødovre.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til følgende infrastrukturanlæg:

- En tre meter bred og cirka 25 meter lang sti fra lokalplanområdet til Solbjerg Skov,
- Trafikdæmpende foranstaltninger på Solbjerg Hedevej i form af 40 km-zone, vejmarkering og midterhelle ved krydsningen. Desuden fjernelse af højresvingsbane og etablering af plantezone, hvor højresvingsbanen er i dag samt
- Anlægge kantzoner langs byggefeltets afgrænsning mod omgivelserne.

Miljøvurdering

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.

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, pbm@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.

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 2. september 2020. 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

24. juni 2020

Side 2 af 3



med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit hørings-svar, 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.

24. juni 2020
Side 3 af 3

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 har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres indenfor lokalplanområdet på en måde, der foregriber 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.

Ophævelser

Del af Lokalplan nr. 931 PlanID 1487941, Lokalplan nr. 42 Plan ID 1083943 og Lokalplan nr. 692 Plan ID 1083935 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

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. 1114



FORSLAG

I offentlig høring fra
24. juni til 2. september 2020

Bolig og erhverv ved Solbjerg Hedevej,
Solbjerg

Indeholder Tillæg nr. 62 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: pbm@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

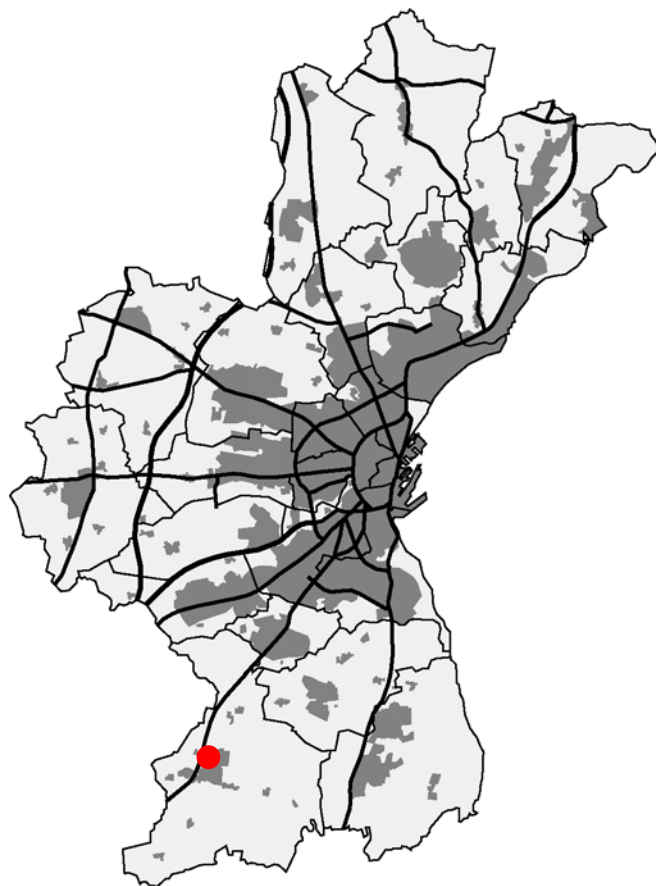
Aarstiderne Arkitekter
Ceresbyen 68
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1114 er godkendt af Aarhus Byråd den 10. juni 2020

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 24. juni til den 2. september 2020

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1114

Boliger og erhverv ved Solbjerg Hedevej, Solbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	19
§ 2. Område og opdeling	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Udstykning	21
§ 5. Trafikforhold	22
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg	26
§ 7. Terrænregulering	27
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	27
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	29
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	32
§ 11. Støjforhold	37
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	37
§ 13. Grundejerforening	38
§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner	38

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	39
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	51
Retsvirkninger af lokalplanen	51

TILLÆG NR. 62 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag 1
--	---------

LOKALPLANKORT	Bilag 2
---------------------	---------

ILLUSTRATIONSPLAN	Bilag 3
-------------------------	---------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for to delområder, beliggende omkring Solbjerg Hedevej i den nordlige del af Solbjerg. Lokalplanen omfatter flere ejendomme og er afgrænset mod vest af Solbjerg Hovedgade og en blind sidevej til Solbjerg Hedevej, mod nord af Solbjerg Varmeværk og Solbjerg Skov og mod øst af en sidevej til Solbjerg Hedevej og Elleskovvej. Mod syd afgrænses området af Solbjerg Hedevej og eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanområdet, der er ca. 2,6 ha stort, er ved planens udarbejdelse privat ejet.

Hele området ligger i byzone. På matrikelkortet på side 21 er vist skel- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Området ligger i den nordlige del af Solbjerg og udgør den nordlige ankomst til byen, når man ankommer ad Gammel Horsensvej, Solbjerg Hovedgade og Solbjerg Hedevej. Området præges i dag af dagligvarebutikken Rema 1000, der ligger ved rundkørslen på hjørnet af Solbjerg Hovedgade og Solbjerg Hedevej og af infrastrukturelle anlæg med rundkørslen som hovedfordeling til byens nordlige og centrale dele.

Lokalplanområdet udgøres af to delområder hhv. delområde I syd for Solbjerg Hedevej og delområde II nord for Solbjerg Hedevej. I delområde I ligger en erhvervs-ejendom, det tidligere Schulz Catering, som i dag rummer bl.a. fitnesscenter, en mindre håndværksejendom med beboelse på Elleskovvej 9 og en del af ejendommen Solbjerg Hovedgade 17. Derudover rummer delområdet en parkeringsplads, foruden et større ubenyttet grønt areal.

Delområde II omfatter et stort ubebygget grønt område og en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads.

Nord for delområde I og vest for delområde II ligger Solbjerg Varmeværk.

Syd og øst for lokalplanområdet ligger boligbebyggelse, fortrinsvis parcelhuse i 1-1½ etage. Nord for området ligger Solbjerg Skov. Vest for Solbjerg Hovedgade og Gammel Horsensvej ligger Solbjerg Sø.

Området ligger, hvor by møder åbent land, og bebyggelsen i og omkring området udgøres af varierede funktioner, bebyggelsestyper og anvendelser. Området er et synligt sted i byen, som størstedelen af byens borgere dagligt passerer, enten i bil på vej til og fra arbejde eller som fodgænger/cyklist på vej til og fra de rekreative områder nord for byen.

Der er ikke bevaringsværdig bebyggelse eller beplantning i området.

Planens baggrund og mål

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra en privat bygherre, der ønsker at omdanne området til et attraktivt center- og boligområde med torvefaciliteter, erhvervsejendomme og boliger.

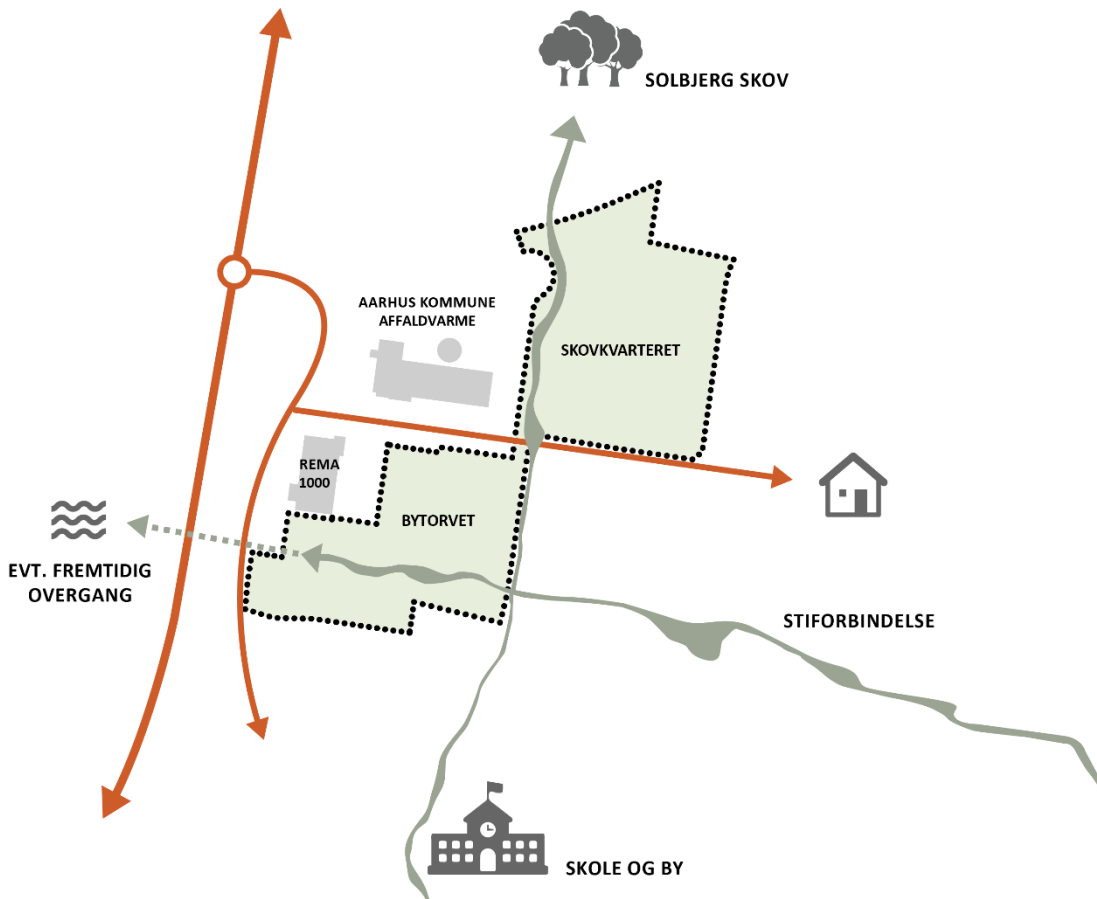
Mål

Målet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et aktivt og attraktivt samlingspunkt i Solbjerg.

Torvet skal indrettes sådan, at det med sin karakter, funktioner og udseende kan understøtte det lokale byliv med mulighed for handel, arrangementer og ophold. Omkring torvet skal der kunne etableres en dagligvarebutik og forskellige muligheder for erhverv foruden boliger, som skal bidrage til at gøre området aktivt og levende. Erhvervsfaciliteterne skal henvende sig til lettere erhverv som kontorerhverv og liberale erhverv og til fitness- og restaurationsformål, servicevirksomheder o. lign.

Herudover skal lokalplanen sikre, at der kan udvikles et nyt boligområde mellem Solbjerg Hedevej og Solbjerg Skov.

Ikke mindst skal lokalplanen styrke Solbjergs forbindelse til Solbjerg Skov nord for byen.



Diagrammatisk skitse, der viser lokalplanens intentioner om at styrke nuværende og fremtidige rekreative forbindelser mellem Solbjerg og den omkringliggende natur.

Planens hovedtræk

Lokalplanen giver i delområde I mulighed for at etablere et torv omkranset af bebyggelse indeholdende en dagligvarebutik og lettere erhverv i stueetagen og på 1. sal, rækkehusboliger i to etager og etageboliger i en-to etager placeret oven på stueetager med erhverv.

Området skal sammen med den eksisterende dagligvarebutik, Rema 1000, fungere som et uformelt mødested for Solbjerg borgere, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for områdets indretning og udseende.



Illustrationsplan, der viser, hvordan delområde I, Bytorvet, kan indrettes jf. lokalplanen.

Nord for Solbjerg Hedevej giver lokalplanen i delområde II mulighed for at etablere etageboliger i op til tre etager.

Boligområdet skal indrettes, så det tilbyder beboerne gode muligheder for både privat og fælles udendørs liv og ophold. Opholdsarealerne skal friholdes for biltrafik og skal indrettes til leg og ophold. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for områdets indretning og udseende.



Illustrationsplan, der viser, hvordan delområde II, Skovkvarteret, kan indrettes jf. lokalplanen.

Herudover sikrer lokalplanen, at byens forbindelse til Solbjerg Skov understøttes med en rekreativ grøn stiforbindelse. Stiforbindelsen skal indbyde til aktivitet og uformelle møder mellem Solbjergs borgere. Stien skal på begge sider kantes af beplantning, som skal forbinde byen med skoven. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for stiforbindelsens indretning og udseende.

Bebyggelsens udseende

Bytorvet – delområde I

Delområde I, Bytorvet, skal fremstå som et sammenhængende og varieret byområde, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse, så Solbjergs karakter som et aktivt og imødekomende bysamfund understøttes og udvikles.

Bebyggelse kan opføres i op til tre etager. Bebyggelsen omkring torvet skal have åbne, udadvendte funktioner i stueetagen og skal overvejende fremstå i blankt murværk i røde, gule, beige, brune eller grå nuancer. Illustrationen nedenfor viser, hvordan bebyggelse i byggefelt D kan indrettes med åbne funktioner i bunden og boliger ovenpå.

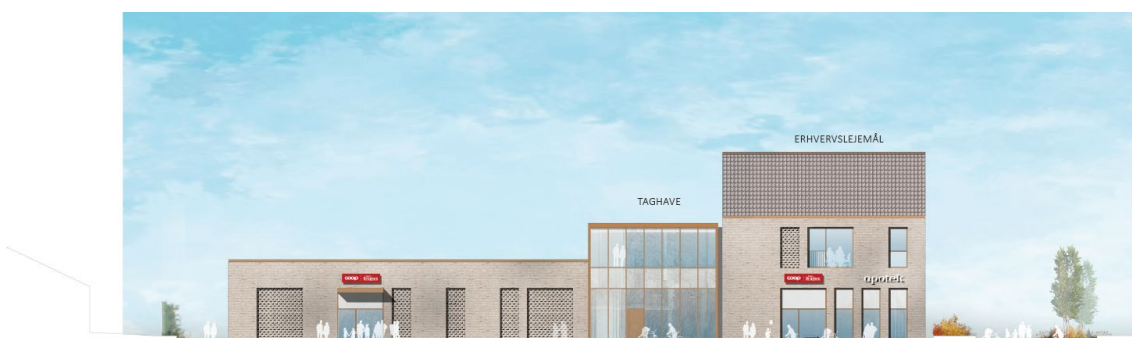


Illustration, der viser, hvordan facader med butikker/lettere erhverv og boliger mod torvet, kan komme til at se ud (byggefelt D).

I byggefelt A og B etableres en dagligvarebutik med fladt tag i stueetagen og lettere erhverv på førstesalen mod torvet. Erhvervsbebyggelsen skal fremstå med sadeltage som en sammenhængende bygningsrække, i princippet som vist på illustrationen herunder. Der må opsættes skiltning på facaderne i form af lyskasser, løse bogstaver, symboler eller logoer, der må være indvendigt belyst eller etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys.



Illustration, der viser, hvordan dagligvarebutikkens facade mod torvet kan komme til at se ud (byggefelt B).



Illustration, der viser, hvordan dagligvarebutikkens facade mod øst og parkeringsarealet ved Elleskovvej kan komme til at se ud (byggefelt A og B).

Mod Elleskovvej kan der opføres rækkehuse i to etager med uudnyttet tagetage, som illustreret nedenfor. Boligerne skal have indgang fra Elleskovvej via grønne kantzoner. Boligerne danner en karré sammen med den øvrige nye bebyggelse mod torvet og Solbjerg Hedevej. I karréen indrettes et gårdmiljø med private og fælles opholdsarealer.



Illustration, der viser, hvordan facader på rækkehuse mod Elleskovvej kan komme til at se ud (byggefelt F).

Skovkvarteret – delområde II

Delområde II, Skovkvarteret, kan opføres i tre etager og skal ligeledes overvejende fremstå i blankt murværk i røde, gule, beige, brune eller grå nuancer. For at sikre både sammenhæng og variation i området skal bebyggelse udformes efter et gennemgående arkitektonisk facadekoncept, men med variation i teglfarve, så hver boligenhed fremstår som en selvstændig bygning. Adgang til boliger etableres indvendigt i bebyggelsen og på en sådan måde, at tre boliger betjenes via én indgang pr. etage, i princippet som vist på illustrationen herunder.



Illustration, der viser, hvordan ankomstfacader på bebyggelse i Skovkvarteret i delområde II kan komme til at se ud.

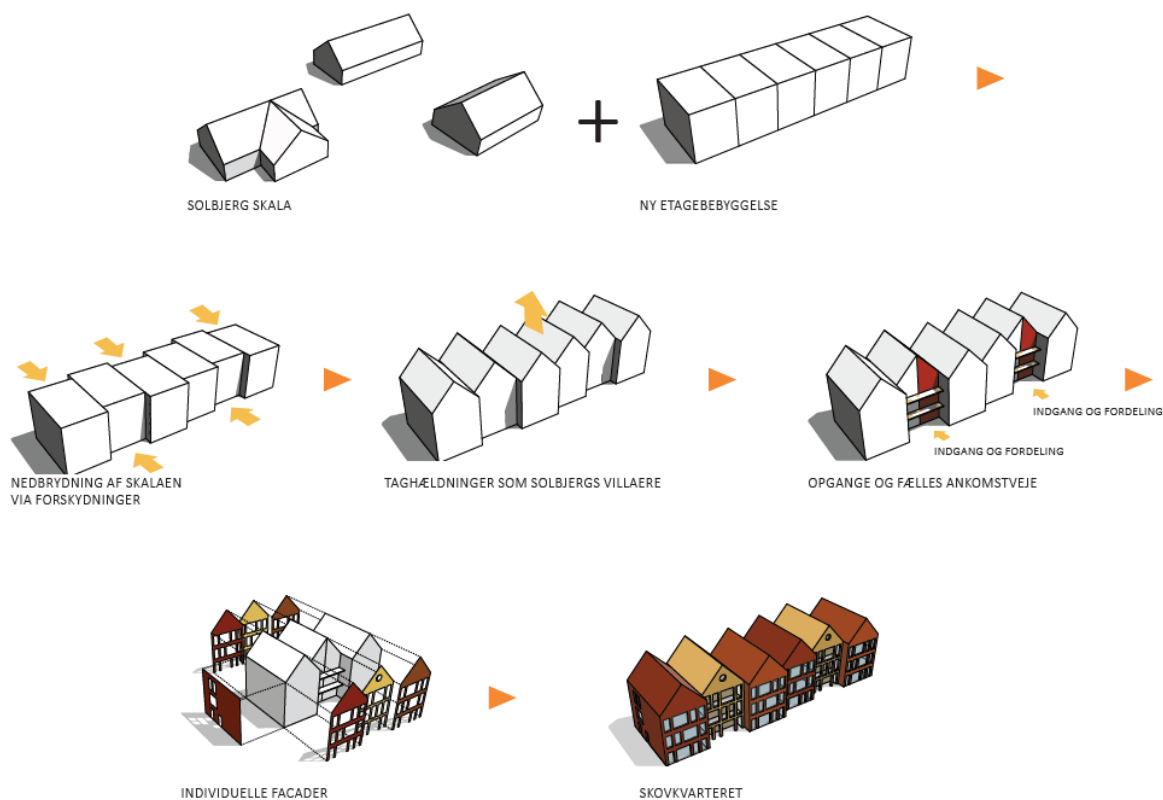


Illustration, der viser, hvordan havefacader på bebyggelse i Skovkvarteret i delområde II kan komme til at se ud.

Generelt

Tage skal udføres som parallelle sadeltage med en hældning på 30-45 grader som vist på illustrationerne.

Facader skal udføres med detaljering og opdelinger, der sikrer variation og en menneskelig skala i området.



Diagrammer, der viser, hvordan forskydning, sadeltage og brug af forskellige teglsten bruges til at skabe genkendelig skala og variation i bebyggelsen.



TPOLOGI



ALTANER



TEGLDETALIER



SKALS OG FARVER



TFGI DFTAI IFR

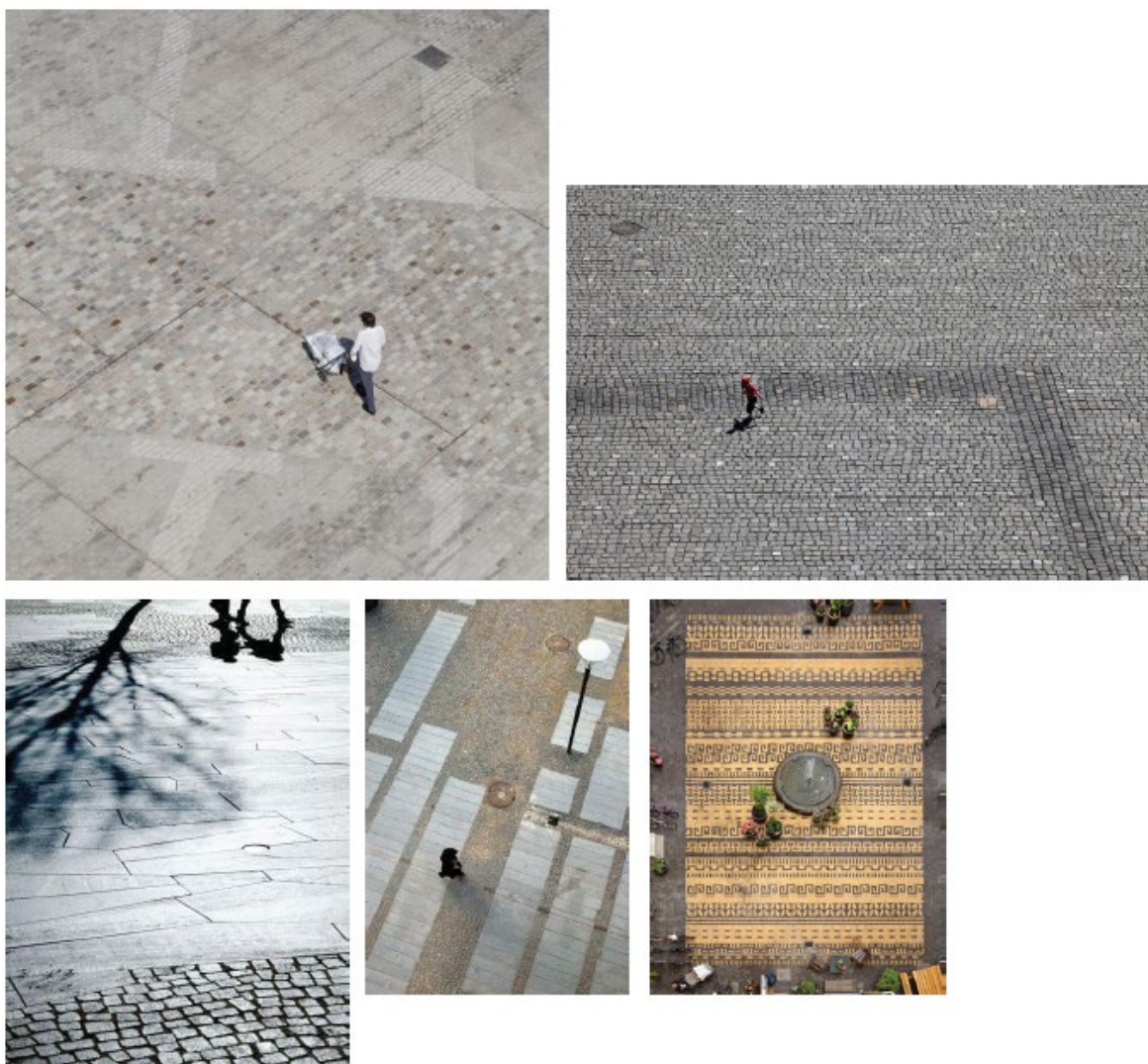
Referencebilleder, der viser inspiration til typologi og facadeudtryk.

Opholdsarealer og beplantning

Bytorvet – delområde I

Omkring torvet skal beplantning adskille parkeringsareal fra torveareal, indramme torvet og understøtte en indbydende og imødekomende stemning. Beplantning skal have en urban bearbejdning med kantning og indramning. Der skal plantes træer på parkeringsarealerne og ud mod Solbjerg Hedevej.

Belægning skal udføres i gode materialer med de to markerede torvearealer "Zen-pladsen" og "Bytorvet" delvist som tegl eller natursten. Skift i belægning skal lede færdslen og indramme forskellige funktioner.



Inspirationsbilleder, der viser, hvordan belægningsskift og mønstre kan zoneinddele og lede færdsel.

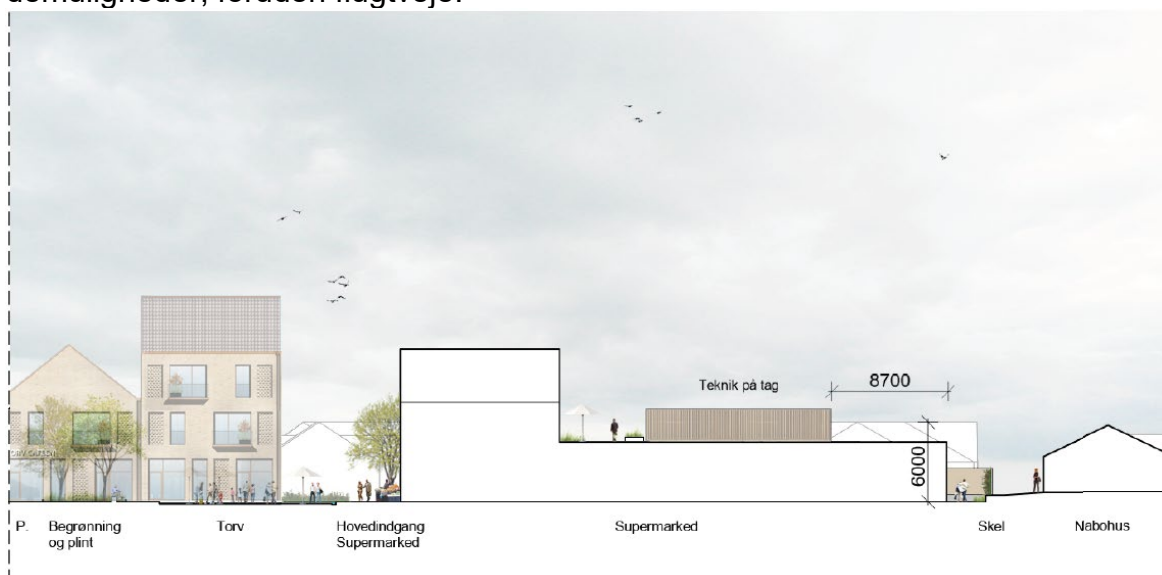
Omkring boliger på terræn skal beplantning i plantebede eller kummer udgøre en grøn afskærmning til skygge og læ i private og semiprivate zoner.

Herudover skal beplantning og landskabelig bearbejdning sikre et grønt udtryk mod Elleskovvej som en del af den grønne rekreative forbindelse mellem by og skov. Dette sikres ved etablering af træer, buske og anden beplantning langs Elleskovvej.



Inspirationsbilleder til karakter af beplantning på de offentlige arealer i delområde I. Beplantningen er på forskellig vis indrammet og kantet af urbane elementer.

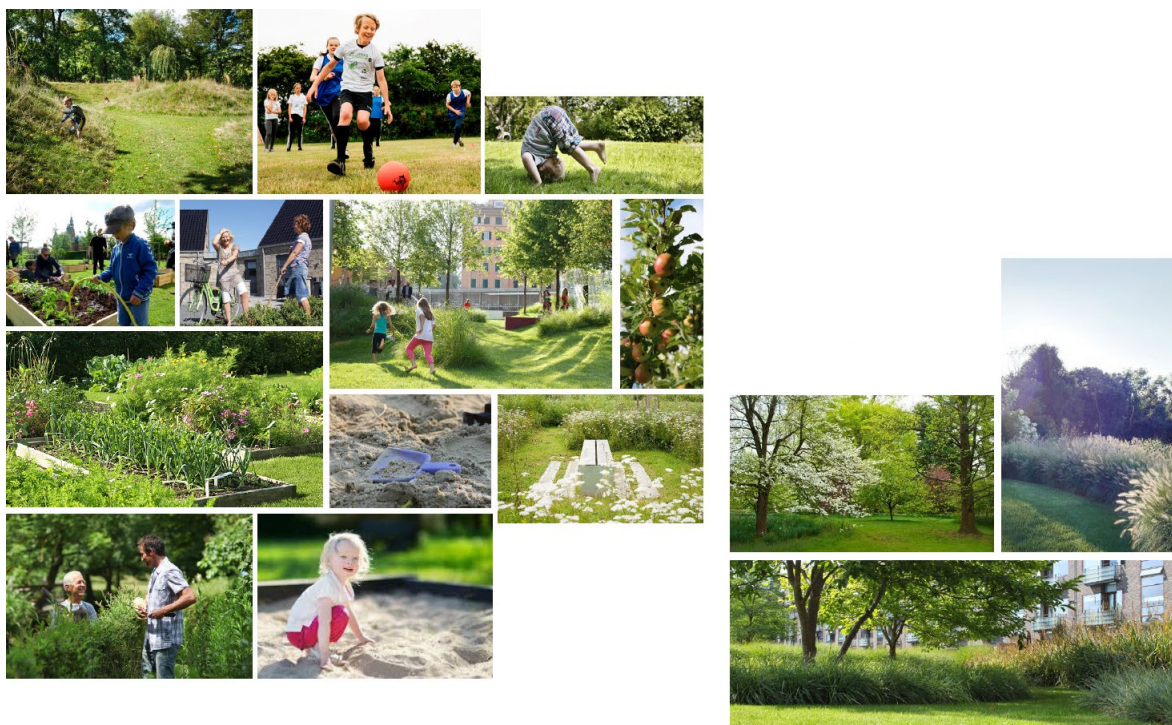
Opholdsarealer på taget af dagligvarebutikken skal indrettes med opholdsmuligheder for erhvervsbebyggelsens og dagligvarebutikkens ansatte. Der skal etableres beplantning, belysning og fast belægning, hvor der kan indrettes opholds- og siddemuligheder, foruden flugtveje.



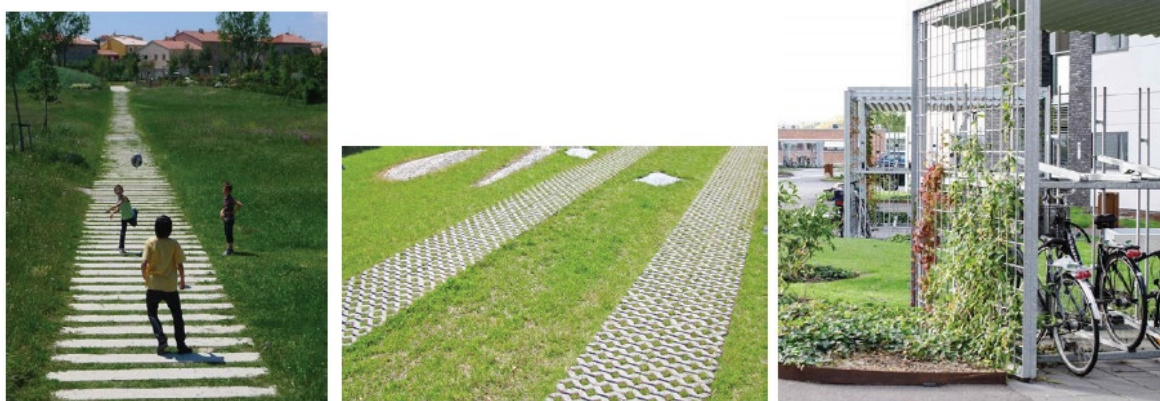
Snit gennem torvet, dagligvarebutikken og nabobebyggelse syd for butikken. Snittet viser desuden opholdsareal på taget af dagligvarebutikken, inddækket teknik på taget, stiforbindelse ved dagligvarebutik og placering af hegn i skel.

Skovkvarteret – delområde II

I Skovkvarteret skal der etableres grønne fælles og private opholdsarealer. Veje og parkering skal samles langs områdets kanter, så området mellem bygningerne så vidt muligt kan etableres som grønne arealer uden befæstelse og med stier, der sikrer adgang til den enkelte bolig. Fælles opholdsarealer indrettes til møder, aktivitet, leg og ophold, som vist på illustrationsplanen. På parkeringsarealer og langs interne veje etableres træer og anden beplantning. Se illustrationsplan og illustrationer/skitser/fotos.



Inspirationsbilleder, der viser karakteren af de grønne og rekreative arealer i Skovkvarteret, delområde II.



Inspirationsbilleder, der viser karakteren af rekreative stier og cykelparkering i Skovkvarteret, delområde II.

Kantzoner generelt

Lokalplanen fastsætter principper for karakteren og indretningen af kantzoner.

Semiprivate kantzoner ved ankomsten til etageboliger skal indrettes med siddefaciliteter, beplantning, belysning og lign. Private kantzoner skal fungere som private haver/terrasser og skal indrettes og begrønnes, så de understøtter denne funktion.



Principskitser og snit, der viser ankomstkantzone og havekantzone.



Inspirationsbilleder, der viser karakteren af kantzoner ved boliger. Til venstre og nederst ses eksempler på ankomstzoner og øverst til højre en haveopholdszone.

Rekreativ grøn forbindelse

Langs Elleskovvej og videre nordpå langs den blinde sidevej til Solbjerg Hedevej, etableres en stiforbindelse. Stien udgør sammen med beplantning og landskabelig bearbejdning en rekreativ grøn forbindelse af høj kvalitet mellem byen og skoven. Forbindelsen kobler sig på torvet og stiforbindelsen øst for dette.



Referencebilleder, der viser karakteren af den rekreative grønne forbindelse.

Belysning og skiltning

Belysning i området tilpasses stedet og funktionen, så den bidrager som et karakterskabende element. Torvet belyses med master med spots, rettet efter funktion, parkeringsarealer med master med nedadrettet belysning, den rekreative stiforbindelse til Solbjerg Skov med lave master og adgangsstier og ankomstarealer med pullerter. På facader etableres indirekte facadebelysning.

Der kan etableres to skiltepyloner inden for lokalplanområdet samt henvisningsskiltning ved Solbjerg Hovedgade.

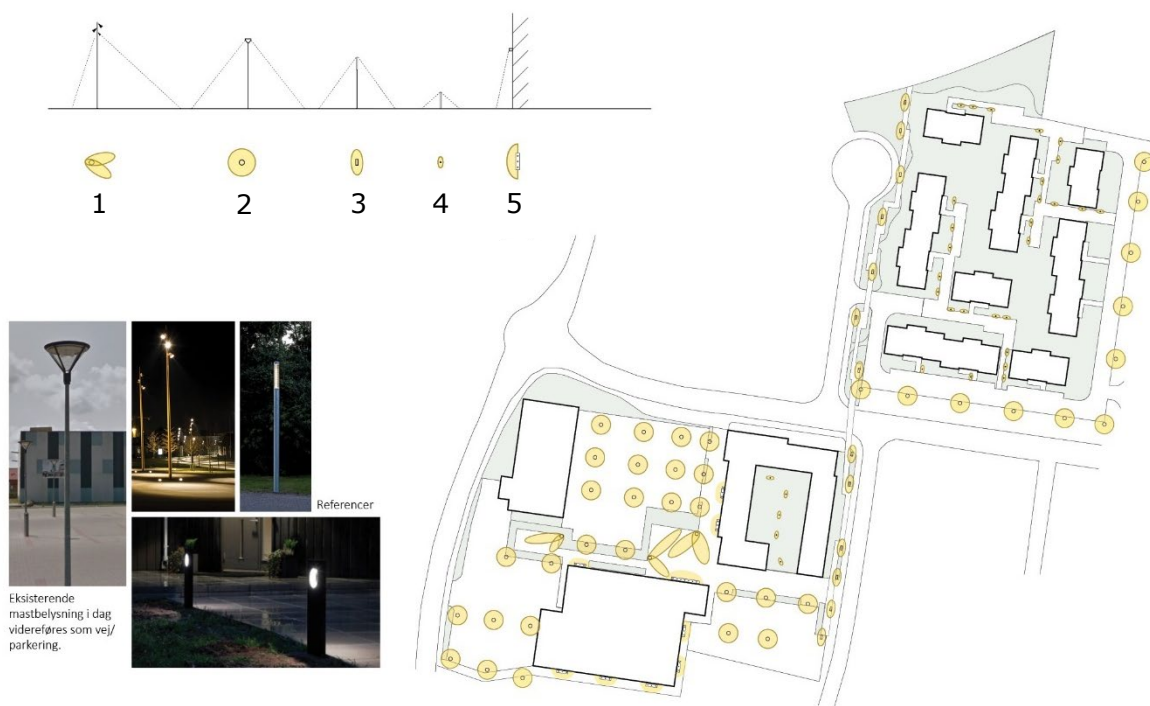


Illustration og referencebilleder, der viser karakteren af belysning i området.

På illustrationen øverst til venstre er de fem typer belysning fra venstre:

- 1: Pladsbelysning - spots 4-5 meter*
- 2: Mast - vej/parkering 3 meter*
- 3: Mast - sti 3 meter*
- 4: Pullert - sti 1 meter*
- 5: Facadebelysning.*

Veje, stier og parkeringsarealer

Delområde I, Bytorvet, vejbetjenes fra tre tilkørsler fra henholdsvis Solbjerg Hovedgade, Solbjerg Hedevej og Elleskovvej. Opdeling af trafikken på flere vejadgange skal være med til at sikre områdets funktionalitet og sprede trafikbelastningen, så det bliver let at komme til og fra butikkerne, samtidig med at nogle områder så vidt muligt friholdes for biler.

Ind-/udkørslen fra Solbjerg Hovedgade må kun give adgang for varelevering og personaleparkering til dagligvarebutikkerne og erhverv. Trafikbelastningen må ikke øges i forhold til det hidtidige niveau for Schulz Catering.

Skovkvarteret vejbetjenes fra øst og vest via de to sideveje til Solbjerg Hedevej. Dette sker for at bryde parkeringsarealerne op i mindre områder og holde parkeringen langs områdets kanter. På den måde kan den centrale del af området friholdes for kørende trafik og støj fra Solbjerg Hedevej.

I lokalplanområdet kan der etableres 138 p-pladser inden for delområde I og 100 p-pladser inden for delområde II ved en indretning som vist på illustrationsplanen. Aarhus Kommunes p-norm skal opfyldes ved realisering af lokalplanen.



Referencebilleder, der viser karakteren af parkeringsarealer og gågadezone med tilladt kørsel. Parkeringsarealerne skal indrettes med plantezoner for et grønt udtryk, og belægningsskifte og en vandreende eller lignende skal hjælpe med at lede de gående i gågadezonen.

Den rekreative forbindelse krydser Solbjerg Hedevej. Overgangen sikres med fartdæmpende foranstaltninger i form af en krydsning med midterhelle. Anlægget etableres som en del af en udbygningsaftale, som er indgået mellem bygherre og Aarhus Kommune.

For at forbinde området til Solbjerg Hovedgade etableres der en stiforbindelse syd for dagligvarebutikken fra Solbjerg Hovedgade til torvet og parkeringsarealet ved Elleskovvej.

Klima- og miljøforhold

Området etableres med tættere og højere bebyggelse end i den øvrige del af Solbjerg. Dette medvirker til et mindre areal- og ressourceforbrug. Herudover skal øget tæthed bidrage til områdets liv og aktivitetsniveau.

Lokalplanområdets nordlige del ligger i et område med sårbare grundvandsressourcer. Derfor etableres Skovkvarteret med fokus på at minimere andelen af befæstede arealer. Dette sker ved etablering af fælles parkering, der minimerer vej- og parkeringsarealer samt etablering af vandgennemtrængelig belægning på stier, hvor dette er muligt under hensyntagen til tilgængelighed mv. Regnvand fra veje og arealer med megen biltrafik må ikke nedsives uden forudgående rensning.

Eksisterende strømningsveje i området opretholdes.



Illustration, der viser strømningsveje i området.

Området indrettes under hensyntagen til vejtrafikstøj og ekstern støj, og området indrettes, så bebyggelse sikrer opholdsarealer, boliger og erhverv mod støj over grænseværdierne. Der er udarbejdet en støjrapport, der viser, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB på facader ved boliger og 63 dB ved erhverv ikke overskrides.

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 anvendelsen af delområde I fastholdes til centerformål med mulighed for etablering af et bytorv, en dagligvarebutik, lettere erhverv og boligbebyggelse,
- at bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden fastlægges med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,
- at bebyggelsen medvirker til fortætning, samtidig med at den arkitektonisk og skalamæssigt tilpasser sig til de nære omgivelser,
- at beliggenheden og indretningen af fælles udendørs opholdsarealer for lokalplanområdets beboere fastlægges,
- at det sikres, at området fremtræder grønt og indbydende med beplantning
- at der udlægges areal til en rekreativ forbindelse mellem Elleskovvej og Solbjerg Skov.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 2be, 2cv, 8as, 8fr og 8fs, alle Solbjerg By, Tiset, samt alle parceller, der efter den 24. juni 2019 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Området er udlagt til centerformål (delområde I) og boligformål (delområde II).

Delområde I

- 3.2 I byggefelterne A, B, C, D og E, som vist på lokalplankortet, må der i stueetagen, og i byggefelterne B og E ligeledes på 1. sal, alene etableres butikker, serviceorienterede og liberale erhverv, restauranter og of-

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



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

- 3.3 I byggefelt C og D, som vist på lokalplankortet, må der etableres etageboliger oven på erhverv. I byggefelt F må der alene etableres tæt-lavboliger i to etager.

- 3.4 Arealet uden for byggefeltene skal indrettes og anvendes til torv, ophold, vej, bil-, cykel- og handicapparkering m.v.
- 3.5 Der må ikke etableres erhverv i etager over boliger.
- 3.6 Der kan i stueetagen i byggefeltene A og B etableres én dagligvarebutik med et butiksareal på max. 2.200 m² inkl. evt. overdækket varegård. Det samlede butiksareal i bycenteret må ikke overstige 4.000 m². Bruttoetagearealet til butiksformål for den enkelte udvalgsarealbutik må ikke overstige 200 m².
- Delområde II**
- 3.7 I delområde II må der etableres etageboliger med tilhørende vej-, parkerings- og opholdsarealer.
- Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**
- 3.8 Der skal inden for det enkelte delområde etableres opholdsareal svarende til mindst 40 % af boligarealet. Heraf skal min. 15 % af arealet etableres som samlede fælles opholdsarealer. For erhverv skal der etableres opholdsarealer svarende til 5 % af arealet.
- 3.9 Mindre bygninger/anlæg til bebyggelsens tekniske forsyning, cykelparkering og affaldshåndtering mv. kan placeres uden for byggefeltene i zoner benævnt "Principiel placering af mindre bygninger", i princippet som vist på lokalplankortet.
- 3.10 Der skal etableres løsning for håndtering af dagrenovation og genanvendelige materialer jf. det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning af de enkelte delområder.
- 4.2 Rækkehuse må alene udstykkes som vist på lokalplankortet med en min. grundstørrelse på 80 m². Se fodnote².
- Øvrige byggefeltet må udstykkes helt eller delvist. Hvis der er bolig i stueetagen, skal udstykningen indeholde et tillæg af kantzone i form af et areal på terræn på minimum 1,5 m fra facadelinjen.
- 4.3 Uanset øvrige bestemmelser må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstyknings.

² I forbindelse med udstykning af matrikler til rækkehuse vil der blive stillet vilkår om tinglysning af servitut, der forholder sig til parkering, cykelparkering, adgang til sekundær bebyggelse (skure) m.v.

§ 5. Trafikforhold

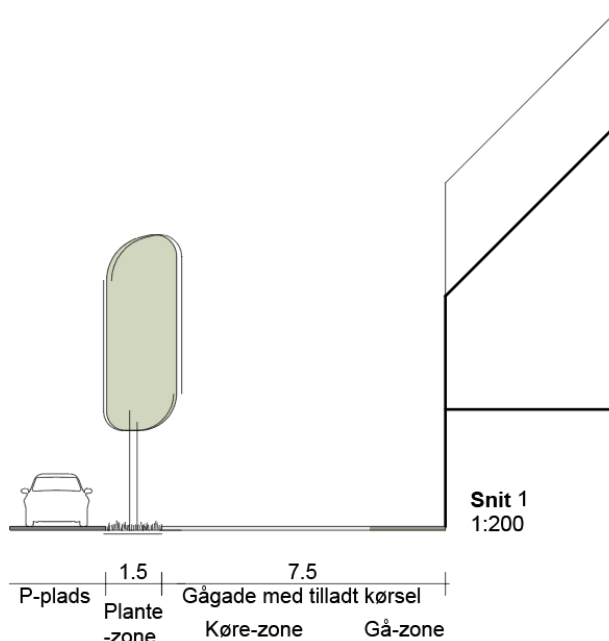
- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Solbjerg Hovedgade, Solbjerg Hedevej og Elleskovvej i princippet som vist på lokalplankortet.

Vejadgangen fra Solbjerg Hovedgade må kun benyttes til varelevering, renovation og personaleparkering for erhverv.

Udlæg af parkeringsarealer, veje og stier

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

Vejstykke A-B skal udlægges med en min. bredde på..... 9 m
og anlægges med et "Gågadezone med tilladt kørsel" på min. 7,5 m
i princippet som vist på nedenstående principsnit 1.

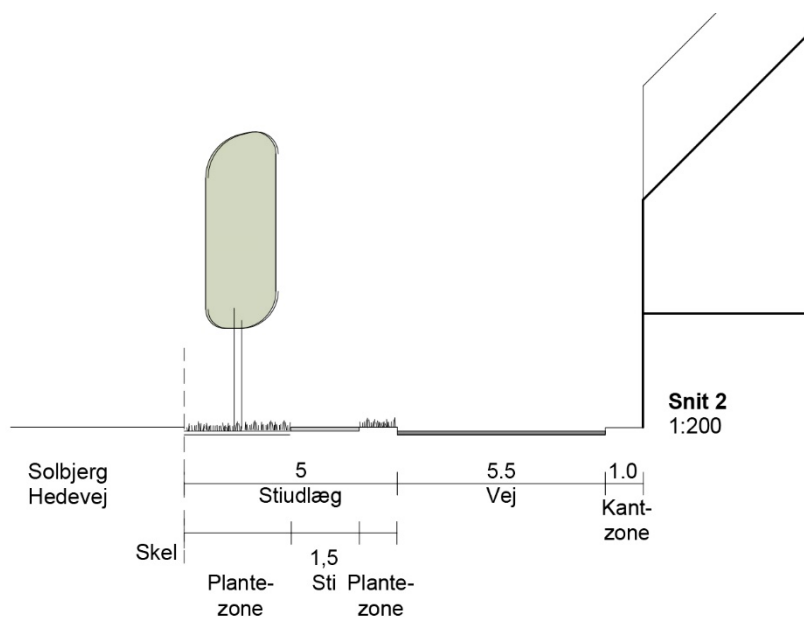


Principsnit 1, der viser udlægget til gågadezone på vejstykke A-B øst for Bytorvet inkl. zone for gående markeret med belægningsskift.

Der skal etableres visuel adskillelse af gående og kørende i form af skift i belægningen, udført som materialeskift eller skift i fliseformat og nedfældet vandrende, i princippet som vist på illustrationsplanen.

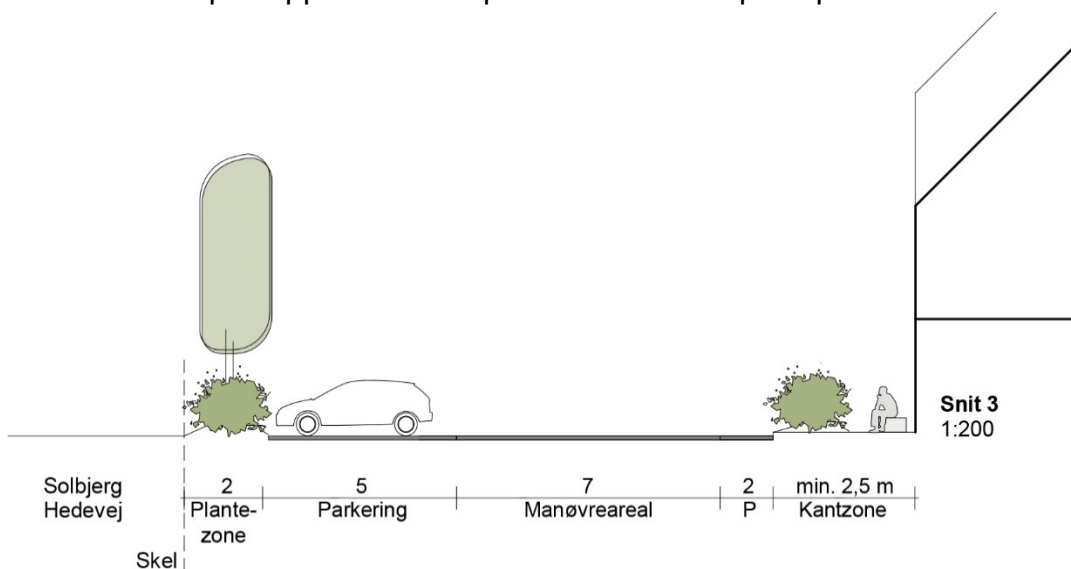
Vejstykket C-D skal udlægges med en min. bredde på ..	8,5 m
og anlægges med en fri kørebane på min.	5,5 m
Vejstykket C-E skal udlægges med en min. bredde på...	6,5 m
og anlægges med en fri kørebane på min.	5,5 m

i princippet som vist på nedenstående principsnit 2. Se fodnote³.



Principsnit 2, der viser udlægget til vej C-E og sti c-d.

Vejstykket E-F anlægges som boligvej med vinkelret parkering mod syd og kantparkering mod nord og skal udlægges med en min. bredde på..... 14 m
og anlægges med frit kørebane/manøvreareal på min.... 7 m
i princippet som vist på nedenstående principsnit 3.



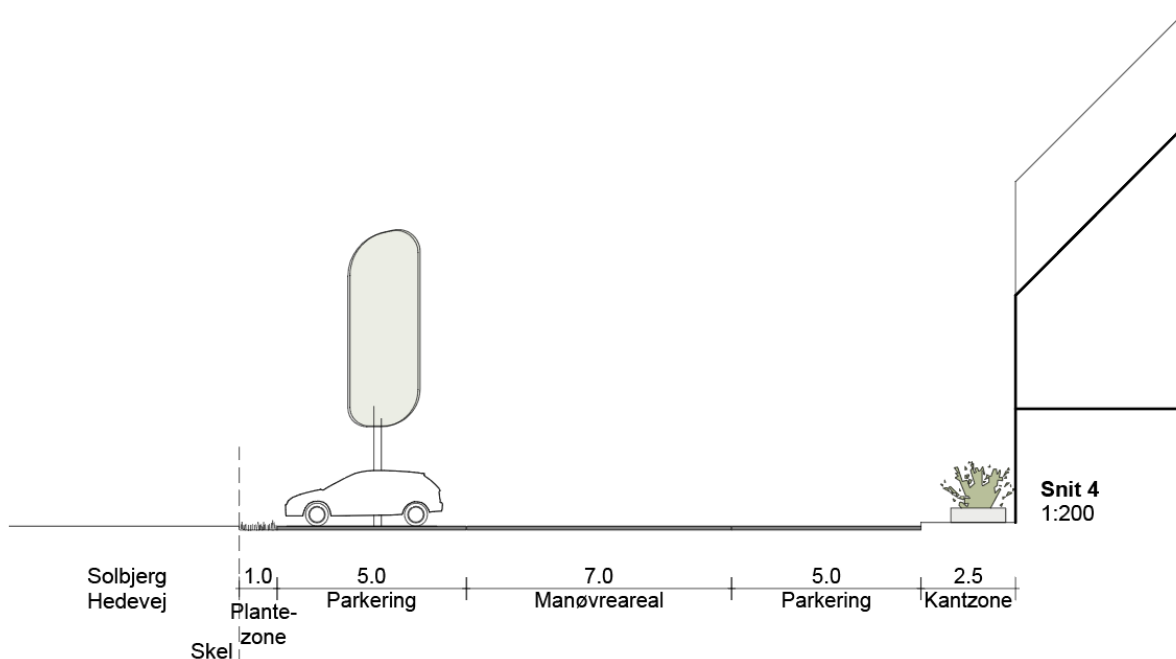
Principsnit 3, der viser udlægget til vej E-F med parkering sammen med udlæg til plantezone mod Solbjerg Hedevej og ankomstkantzone mod boliger.

Vejstykket F-G anlægges som boligvej med dobbeltsidet vinkelret parkering og skal udlægges med en min. bredde på 18 m

3

Vejudlægget indgår i sammenhæng med udlægget til stien c-d.

og anlægges med frit kørebane/manøvreareal på min. ... 7 m
 Mod Solbjerg Hedevej skal der anlægges en plantezone
 på min. 1 m
 i princippet som vist på nedenstående principsnit 4.



Principsnit 4, der viser udlægget til vej F-G.

Stiforbindelse a-b skal udlægges med en min. bredde på 4 m
 og anlægges med en min. bredde på 2 m
 Belægning skal være fast belægning som f.eks. betonsten.

Stiforbindelse c-d skal udlægges med en min. bredde på 5 m
 og anlægges med en min. bredde på 1,5 m
 I udlægget skal indgå en plantezone langs Solbjerg Hedevej
 med en min. bredde på 2 m
 og en plantezone ind mod bebyggelsen på min. 1 m
 i princippet som vist på lokalplankortet og principsnit 2.

Stiforbindelse e-f skal udlægges med en min. bredde på 3 m
 og anlægges med en min. bredde på 2 m
 Belægning skal være fast belægning som f.eks. betonsten.

Adgangsstier i delområde II, markeret med signaturen
 "Principiel adgangssti" på lokalplankortet, udlægges med en
 min. bredde på 5 m
 og anlægges med en min. bredde på 3 m

Interne rekreative stier udlægges med en min. bredde på 3 m
 og anlægges med en min. bredde på 1,5 m

5.3 Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.

- 5.4 På veje, der bl.a. skal benyttes af renovationsvogne, skal dreje- og manøvrearealer overholde Vejlovens regler for lastbiler op til 12 m.
- 5.5 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 5.6 Adgangsstier skal etableres med fast belægning af hensyn til tilgængelighed.

Bil- og cykelparkering

- 5.7 Der skal inden for delområde I etableres bilparkering svarende til:
- ½ p-plads pr. etagebolig under 60 m²
 - 1 p-plads pr. etagebolig over 60 m²
 - 1½ plads pr. tæt-lav bolig
 - 1 p-plads pr. 25 m² til dagligvarebutik og
 - 1 p-plads pr. 50 m² til erhverv

Af ovenstående skal mindst to pladser indrettes som handicapparkering med en bredde på min 3,5 m, og mindst to pladser skal indrettes til handicappbus med en længde og bredde på 8 x 4,5 m i princippet som vist på illustrationsplanen. Se fodnote⁴.

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til:

- 4 pladser pr. 100 m² etageboliger,
- 2 pladser til ladcykler pr. 1000 m² etageboliger
- 1 plads pr. 100 m² erhverv

Der skal etableres opbevaringsplads og overdækkede cykelparkeringspladser jf. Aarhus Kommunes vejledning "Opbevaringsplads til boliger".

- 5.8 Der skal inden for delområde II etableres bilparkering svarende til:
- ½ plads pr. etagebolig under 60 m²
 - 1 p-plads pr. etagebolig over 60 m²

Af ovenstående skal mindst to pladser indrettes som handicapparkering med en størrelse på min 5 x 3,5 m og mindst to pladser skal indrettes til handicappbus, med en længde og bredde på 8 x 4,5 m i princippet som vist på illustrationsplanen. Se fodnote³.

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til:

- 4 pladser pr. 100 m² etageboliger samt
- 2 pladser til ladcykler pr. 1.000 m² etageboliger

Der skal etableres opbevaringsplads og overdækkede cykelparkeringspladser jf. Aarhus Kommunes vejledning "Opbevaringsplads til boliger".

- 5.9 Parkeringsarealer skal beplantes med min. 1 træ pr. 8 p-pladser, jævnt fordelt i princippet som vist på illustrationsplanen og i henhold til §10.

4

Der skal etableres handicapparkering i henhold til bygningsreglementet.

- 5.10 I delområde II må der ikke ske nedsivning fra køreveje og parkeringsarealer. Veje og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand med mere ledes til ledningsnet.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Belysning

- 6.1 Belysning på bebyggelsens facader skal etableres med en farve og en lysstyrke, der ikke generer omkringboende, f.eks. som nedadrette belysning eller up/down light.
- 6.2 Belysning langs udvendige adgangsveje (altangange) skal placeres og udformes, så den ikke generer omkringboende.
- 6.3 Belysning på adgangsstier og rekreative stiforbindelser skal etableres som pullerbelysning med en lyspunktshøjde på ca. 1 m. Pullerter skal placeres med en tæthed, der sikrer en tryghedsskabende belysning af alle boligadgange, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 6.4 Belysning af stiforbindelserne a-b, c-d og e-f skal etableres som mastbelysning eller nedadrettet belysning på facader, med en lyspunktshøjde på max. 3 m. Belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så den ikke generer omkringboende. Lysmaster skal placeres med en tæthed, der sikrer en tryghedsskabende belysning af de pågældende arealer, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 6.5 Belysning af veje og parkeringsarealer skal etableres som mastbelysning eller nedadrettet belysning på dagligvarebutikkens facade, med en lyspunktshøjde på max. 4 m. Belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så den ikke generer omkringboende. Lysmaster skal placeres med en tæthed, der sikrer en tryghedsskabende belysning af de pågældende arealer, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 6.6 Belysningen på og omkring torvet skal etableres som mastbelysning med en lyspunktshøjde på max. 5 m. Lysmaster skal placeres med en tæthed, der sikrer en tryghedsskabende belysning på og omkring torvet, i princippet som vist på illustrationsplanen.

Affald

- 6.7 Der udlægges areal til fælles nedgravede affaldsløsninger med en placering i princippet som vist på lokalplankortet.

§ 7. Terrænregulering

- 7.1 Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote⁵.
- 7.2 Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af vej- og stiforbindelser, ved fritlægning af kælder, eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, regnvandshåndtering o. lign.
- 7.3 Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 0,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning langs Solbjerg Hedevej og Elleskovvej.
- 7.4 I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, medmindre arealerne indgår i en planlagt kantzone.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde I

- 8.1 Der må inden for:
- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Byggefelt A opføres max. | 1.700 m ² etageareal |
| Byggefelt B opføres max. | 1.300 m ² etageareal |
| Byggefelt C opføres max. | 700 m ² etageareal |
| Byggefelt D opføres max. | 800 m ² etageareal |
| Byggefelt E opføres max. | 1.200 m ² etageareal |
| Byggefelt F opføres max. | 900 m ² etageareal |
| I alt max. | 6.600 m ² etageareal |
- Se fodnote⁶.
- 8.2 Udvendige adgangsveje må kun etableres i byggefelt B og E.
- I byggefelt E må udvendige adgangsveje alene udføres som gange placeret i tilbagetrækninger i bygningen og kun i bygningens sydvendte facade.
- I byggefelt B må udvendige adgangsveje alene etableres i forbindelse med opholdsarealer på tagfladen af byggefelt A. Adgang til opholdsarealer på tagfladen af byggefelt A, kan ud over via trappe- og elevatorårn mod øst, alene etableres i form af en adgangstrappe ved byggefelt B's vestvendte facade.

⁵ Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med at byggeomodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

⁶ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 57 beregnet af delområdets areal uden tillæg af andele af eksterne fællesarealer i henhold til bygningsreglementet.

- 8.3 Adgang til erhverv over stueetage skal ske fra torvearealet. Adgang til rækkehusene i byggefelt F skal ske fra Elleskovvej.

Delområde II

- 8.5 Der må opføres max. 8.500 m² etageareal. Se fodnote⁷.
- 8.6 Boligbebyggelse må opføres med en dybde på op til 12 m. Se fodnote⁸.
- 8.7 Adgangsveje skal etableres via fælles opgang for op til tre boligenheder pr. etage.
- 8.8 Opgange skal etableres, så de visuelt ligger bag facaden, som en integreret del af bebyggelsen, i princippet som vist på illustration på side 8.
- 8.9 Der må ikke etableres fritliggende trapper og elevatortårne eller åbne trapper.

Generelt

Placering

- 8.10 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter.
- 8.11 Dele af byggefelter, der ikke bebygges, skal indrettes til rekreative formål som torveareal eller kantzone jf. § 10.
- 8.12 Bebyggelse i delområde I skal opføres i hele byggefeltets længde og bygges sammen med bebyggelse i evt. tilstødende byggefelter. Se fodnote⁹.
- 8.13 Altaner må opføres uden for byggefelterne, dog med en udkragning fra facaden på max. 1,5 m og en længde på max. 3,5 m forudsat, at bygningsreglementets krav til dagslys til boliger kan opfyldes.

Den samlede længde af altaner må max. svare til 50 % af facadelængden. Altaner må ikke forhindre, at krav til dagslys i boligerne kan opfyldes.

Over køre- og stiarealer skal altaner etableres min. 3,5 m over terræn.

⁷ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 60 beregnet af delområdets areal uden tillæg af andele af eksterne fællesarealer i henhold til bygningsreglementet.

⁸ Der gøres opmærksom på, at der i byggesagsbehandlingen vil indgå krav om beregning af dagslys i bygninger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med en dybde på 10-12 m.

⁹ Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen inden for et byggefelt kan opføres i etaper, blot der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse redegøres for hvordan det endelige omfang kommer til at se ud. Det ansøgte må ikke være til hinder for, at lokalplanens bestemmelser om samlet karrébebyggelse kan gennemføres. Der må eksempelvis ikke etableres hovedindgang i en gavl, der ifølge lokalplanen skal sammenbygges med næste etape.

Højder og etageantal

- 8.14 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder en max. bygningshøjde og et max. etageantal. Max. etageantal er inkl. evt. tagterrasse. Max. bygningshøjde er uden de i henhold til § 8.16 tilladte anlæg og konstruktioner på tage.

Byggefelt	Max. bygningshøjde	Max. etageantal
A	6 m	1
B, D og E	12 m	2
C	17 m	3
F	10 m	2
G-N (delområde II)	12 m	3

- 8.15 Tekniske installationer m.v. skal i alle byggefelter på nær byggefelt A placeres inden for bygningsmassen, herunder i uudnyttede tagrum.
- 8.16 På tagfladen i byggefelt A skal tekniske installationer placeres inden for det på lokalplankortet viste område til teknik og med en højde på maks. 2,5 m over tagfladen.
- På tagfladen i byggefelt A må energiproducerende anlæg i form af fx solceller og solfangere etableres med en højde over tagfladen på max. 1 m og i en afstand til facaden på min. 1 m.
- På øvrige tagflader kan der etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af fx solceller og solfangere med en max. højde på 15 cm over den enkelte tagflade.
- 8.17 I byggefelt C og D kan der etableres boliger over erhverv. Hvis en erhvervsetage har større bygningsdybde end den overliggende boligetage, skal taget på erhvervsetagen udføres som tagterrasse eller grønt tag.
- 8.18 I byggefelt C og D skal det sikres, at der er direkte adgang fra opgange til fælles opholdsarealer i gårdrummet. Byggefelt E skal have adgang til fælles opholdsarealer i gårdrummet via byggefelt D.
- 8.19 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, VE-anlæg og cykelskure kan placeres uden for byggefelterne i de på lokalplankortet markerede zoner.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur

Delområde I - Bytorvet

- 9.1 Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed og skal skalamæssigt tilpasses den omgivende bebyggelse, hvor disse møder hinanden.

- 9.2 I byggefelt B og C skal udformning af facaden i stueetagen mod torvet ske, så der er skabes en høj grad af åbenhed og variation, i princippet som vist på illustrationerne på side 6 og 7.
- 9.3 Stueetagerne i byggefelt D og E skal udformes som aktive facader med transparente vinduespartier med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetagen og byrummet. Vinduer skal udgøre min. 50 % af facaden, i princippet som vist på illustrationerne på side 6 og 7.
- 9.4 I byggefelt C og D skal bebyggelse gennem brug af relief- eller recesmurværk og individuelle sadeltage fremstå som flere selvstændige facademæssigt opdelte bygninger, i princippet som vist på illustrationen side 6.
- 9.5 Mod Bytorvet skal der være forskydning mellem bebyggelse i byggefelt C, D og E, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 9.6 Tage på bebyggelse i byggefelt B, C, D, E og F skal udføres som sadeltage med en hældning på 30-45 grader i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 9.7 I byggefelt A skal bebyggelsen udføres med fladt tag. Teknik skal inddækkes med lameller i træ eller lignende, for et let udtryk.
- 9.8 Adgang til erhverv på 1. sal i byggefelt B skal ske fra tagfladen af bebyggelse i byggefelt A via trappe og elevatortårn i bygningens øst- og vestlige ende. Tagfladen indrettes, som vist på illustrationsplanen, med integrerede opholdsarealer.
- 9.9 Varegård og affaldsrum til dagligvarebutikken skal etableres i byggefelt A og skal afskærmes mod omgivelserne med mur eller port. Varegårdens mure skal fremstå i samme facademateriale som dagligvarebutikken.
- 9.10 Affaldsrum til erhverv i byggefelt C, D og E skal integreres i bygningskroppen.
- 9.11 Mindre bygninger som skure, cykelskure, overdækninger til kundevogne mv. skal udføres som lette konstruktioner f.eks. med liste- eller lamelbeklædning i træ. Cykelskure i to niveauer kan udføres i galvaniseret stål med grøn klatrende beplantning.
- Delområde II - Skovkvarteret*
- 9.12 Bebyggelsen skal med sin udformning, valg af materialer og farver fremstå som varierede selvstændige facademæssigt opdelte bygninger med forskydning i facadelinjen på min. 1,5 m for hver boligenhed, i princippet som vist på facadeillustrationer og diagrammer på side 8 og 9 samt illustrationsplanen.
- 9.13 Tage skal etableres som sadeltage med en ensartet hældning på 30-45 grader. Sadeltage skal være parallelle inden for hvert byggefelt, som vist på illustrationsplanen.

- 9.14 Adgang til boligenheder skal ske fra ankomstkantzonerne, som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen. Hvert indgangsparti skal give adgang til tre boliger pr. etage.
- 9.15 Mindre bygninger som skure, cykelskure mv. skal udføres som lette konstruktioner med liste- eller lamelbeklædning i træ. Cykelskure i to niveauer kan udføres i galvaniseret stål med grøn klatrende beplantning.

Materialer

- 9.16 Bebyggelsens primære facader skal udføres som blank mur i tegl i røde, gule, beige, brune eller grå nuancer. Facadepartier kan udføres i relief- eller recesmurværk jf. § 9.4.

Facaderne kan også være glas, hvis glaspartiet har den direkte funktion at skabe visuel forbindelse mellem ude og inde.

Herudover kan delpartier af facaden bestå af andre materialer som f.eks. træ eller plademateriale.

- 9.17 Tage skal udføres i tegl i farver, der harmonerer med facaderne. Tage skal udføres uden udhæng, i princippet som vist på illustrationerne på side 6, 7 og 8.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facade- eller tagdesign.

- 9.18 Altaner skal udføres i en spinkel og åben konstruktion, der i udtryk harmonerer med bygningen. Værn må ikke udføres i glas.

Solfangere og solceller

- 9.19 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på taget af bygning i byggefelt A må anlægget højst rage 1 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkanten. Endvidere skal anlægget skærmes bag en min. 0,5 m høj brystning.

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

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

Skiltning

- 9.22 Skiltning i tilknytning til dagligvarebutikken og andre erhverv i stueetagen og på 1. sal i bebyggelsen i delområde I skal ske på bygningernes lodrette facader og kun på den etage, hvor virksomheden er hjemmehørende.

- 9.23 Skiltning skal begrænses til firmaets navn og/eller logo. For dagligvarebutikken kan der desuden skiltes med afdeling som f.eks. "Bager", "Apo-tek".

Skiltning må max. have en udstrækning for erhverv på 1,0 m² og for butikker på max. 3 % af etagearealet.

- 9.24 Skiltning i tilknytning til dagligvarebutikken kan omfatte grafik på vinduer på op til 50 % af rudearealet.

- 9.25 Skiltning og reklamering på en boligejendom må alene finde sted i forbindelse udøvelse af erhverv, der i henhold til planloven lovligt kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og logo med en størrelse på max. 0,25 m².

- 9.26 Der må etableres max. to pyloner i området, med en principiel placering som vist på lokalplankortet. Herudover kan der placeres henvisningsskilt ved Solbjerg Hovedgade.

Ved Solbjerg Hedevej må pylonen have en bredde på max. 1,5 og en højde på max. 5 m, dog ikke højere end den nærmeste bygning.

Ved Elleskovvej må pylonen have en bredde på max. 1,5 og en højde på max. 4 m, dog ikke højere end den nærmeste bygning.

Skilte må ikke placeres i oversigtsarealer.

- 9.27 I delområde II kan der i forbindelse med hver indkørsel til området placeres skiltning med boligområdets navn, oversigtskort, husnumre mv.

I delområde I kan der i forbindelse med indkørsel til området fra Solbjerg Hovedgade placeres skiltning med firmanavn, husnumre m.v.

Antenner, paraboler m.m.

- 9.28 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- 10.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres ikke-støjbelastede opholdsarealer svarende til min. 40 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Se fodnote¹⁰.

¹⁰ Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal.

10.2 Opholdsarealer skal etableres dels som private opholdsarealer til den enkelte bolig, dels som fælles opholdsarealer til beboerne og dels som opholdsarealer til ansatte, i princippet som vist på illustrationsplanen. Opholdsarealer kan etableres på terræn, altaner og tagterrasser.

10.3 Fælles opholdsarealer skal udgøre min. 15 % af opholdsarealet for det enkelte delområde og skal placeres som vist på lokalplankortet.

10.4 Arealer udlagt til fælles opholdsarealer skal indrettes med en grøn parklignende karakter og en varieret beplantning i form af hjemmehørende arter af træer, buske og græs, i princippet som vist på illustrationsplanen.

Opholdsarealerne skal have en rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre.

Delområde I

10.5 Arealet markeret som torveareal på lokalplankortet skal indrettes med plantezoner og kantzoner, som vist på illustrationsplanen.

Torvearealet skal indbyde til ophold og fremstå med markering af den centrale del med belægning i tegl- eller natursten. Inventar skal være plinte og kummer i beton med integrerede siddefaciliteter. Siddeflader beklædes med træ. Plantekummer og bede skal etableres med varieret beplantning, så der opnås et urbant og grønt miljø.

10.6 Belægning på arealer hvor kørsel med bil er tilladt, skal etableres i større flise- eller stenformat, men i samme materiale som den øvrige del af bygaden og torvet.

10.7 Kørsel på Bytorvet skal alene være tilladt til varetransport eller redning. Der skal placeres pullerter ved indgangen fra parkeringsarealet nord for torvet, der forhindrer gennemkørsel, som vist på illustrationsplanen.

10.8 Der skal etableres siddemuligheder til pause, ophold og uformelle møder for min. 15 personer integreret i plantezonerne omkring Bytorvet, og min. 10 personer omkring det vestlige torv syd for Rema, i princippet som vist på illustrationsplanen.

10.9 Opholdsarealet mellem byggefeltene C, D, E og F skal indrettes til privat og fælles ophold for både boliger og erhverv.

Private opholdsarealer skal afgrænses mod det fælles opholdsareal med beplantning i form af f.eks. prydgæsser i en højde på maks. 1,0 - 1,2 m.

Det fælles opholdsareal skal etableres med en gennemgående stiforbindelse og derudover et opholdsareal på min. 30 m² med fast belægning omkranset af lave buske/hæk i maks. 1-1,2 m højde, og der skal plantes min. to træer, i princippet som vist på illustrationsplanen. Træer skal etableres i henhold til § 10.28.

Skure og cykelparkering skal placeres ved stiforbindelsen i princippet som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen.

- 10.10 Opholdsareal på taget af dagligvarebutikken skal indrettes med terrasser, plantebede, plantekasser o. lign. så der opnås et grønt udtryk.

Der skal etableres tilstrækkelige arealer med fast belægning til at opfylde både krav til opholdsarealer for erhverv og krav om redningsveje.

Belysning skal etableres som nedadrettet facadebelysning suppleret med pullertbelysning omkring terrasser, jf. § 6.

- 10.11 Der skal udlægges arealer til plantezoner med en bredde på min. 1,5 m som vist på lokalplankortet. Plantezoner skal etableres i henhold til § 10.25.

Bepantning langs Solbjerg Hovedgade ikke overstige 0,8 m i højden af hensyn til oversigtsforholdene.

- 10.12 Langs delområdets sydlige afgrænsning skal der etableres et afskærmende hegn mod naboer, med en højde på min. 1,8 m, i princippet som vist på lokalplankortet.

Delområde II

- 10.13 Fælles opholdsareal på terræn skal indrettes, så der skabes varierede muligheder for ophold, leg og aktivitet for områdets beboere.

I opholdsarealerne skal der etableres min. to legepladser/sandkasser, skovlegeplads, boldbane, bålplads og fælleshave, samt min. seks bænke i relation til ovenstående og stierne i området, i princippet som vist på illustrationsplanen.

- 10.14 Opholdsarealerne skal beplantes med træer, buske og bede, så der opstår et varieret grønt udtryk af høj kvalitet, i princippet som vist på illustrationsplanen og i henhold til §10.27.

Fælleshave, sandkasser, boldbane og legepladser samt private havekantzoner skal delvist afgrænses af lave buske/hæk i maks. 1-1,2 m højde.

Opholdsarealerne nærmest Solbjerg Skov skal fremstå med tættere og mindre plejet bevoksning end de centrale fælles opholdsarealer, i princippet som vist på illustrationsplanen.

- 10.15 Arealer til bilkørsel og parkering skal have belægning af asfalt. Parkeingsarealer kan alternativt anlægges med belægningssten, såfremt det kan sikres, at afstrømmende vand opsamles og ledes til kloak.

Adgangsstier samt stiforbindelserne a-b, c-d og e-f skal være med fast belægning som fx betonfliser eller asfalt. Rekreative stier skal være med fast belægning som f.eks. stensemle.

- 10.16 Arealet udlagt til plantezone mod Solbjerg Hedevej mod syd og øst, må kun anvendes til beplantning og landskabelig bearbejdning, foruden min. én stiforbindelse til Solbjerg Hedevej.

- 10.17 Beplantning skal etableres i henhold til §§ 10.25, 10.27 og 10.28.

Grøn rekreativ forbindelse

- 10.18 Stiforbindelserne a-b og c-d, skal være med fast belægning som fx betonfliser eller asfalt og skal fremstå som en tydelig sammenhængende rekreativ forbindelse fra krydsningen af Elleskovvej til Solbjerg Skov.

- 10.19 Langs sti a-b skal der plantes min. seks træer og langs sti c-d min. 12 træer, i princippet som vist på illustrationsplanen. Træerne skal langs sti c-d placeres med en indbyrdes afstand på max. 8 m.

Træerne skal suppleres med mindre grupper af buske og bede i plantezonen vist på lokalplankortet og i henhold til §§ 10.25 og 10.28.

- 10.20 Langs stien c-d skal der etableres min. tre nicher i beplantningen med bænke til ophold, som vist på illustrationsplanen og på illustrationen side 5. Bænke skal udføres som betonbænke med træ på siddefladerne i samme udtryk som siddefaciliteter omkring Bytorvet.

Kantzoner

- 10.21 Kantzoner er udpeget på lokalplankortet som enten ankomstkantzone eller havekantzone til boliger.

Kantzoner skal grænse op til bebyggelsens facade og fremstå med en kombination af fast belægning, græs eller andet bunddække, buske og mindre løvfældende træer.

I kantzonerne må der ikke placeres skure, cykelstativer o. lign. Se fodnote¹¹.

- 10.22 Ankomstkantzoner skal have en bredde på min. 2,5 m. Langs facaden skal etableres fast belægning med plads til semi-privat ophold med mulighed for placering af fx plantekummer og havemøbler ud for den enkelte bolig, i princippet som vist på illustrationsplanen og illustrationerne side 13 og 14.

Ankomstkantzonen skal delvist afgrænses af plantebede med halvhøj beplantning som fx prydgæsser eller buske.

- 10.23 Havekantzoner skal have en bredde på min. 3 m.

¹¹ Adgangsveje til boliger indgår ikke som en del af kantzonen.

Havekantzoner skal delvist afgrænses mod naboer og mod det fælles opholdsareal af plantebede med hækbepantning med en højde på 1,0 - 1,2 m, i princippet som vist på illustrationerne på side 13 og 14 samt illustrationsplanen.

- 10.24 Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til de kantzoner, der indgår som en del af boligens opholdsareal.

Plantezoner

- 10.25 Bevoksningen i plantezonerne skal være varieret, så området fremstår med en kombination af både stedsegrønt bunddække, buske og træer.

- 10.26 I plantezonerne i delområde I skal der tilsammen etableres min. 30 træer.

I plantezonen langs sti e-f og syd for p-pladsen ved Elleskovvej skal der etableres klatrebepantning, som skal kunne begrønne hegnet.

- 10.27 I plantezonerne i delområde II skal der tilsammen etableres min. 20 træer og min. 10 grupper af buske og græsser, foruden bepantningen fastlagt i §10.19.

Bepantning

- 10.28 Træer og buske skal være løvfældende hjemmehørende arter som f.eks. røn, eg, ahorn eller lind eller frugt bærende træer som f.eks. æble eller kirsebær.

Træer skal, når de plantes, være min. 2,5 m høje og have min. 10 cm stammeomkreds.

Plantebedene skal etableres med rodvenlig opbygning og skal etableres med god vækstjord eller rodvenlig opbygning.

Klatreplanter til begrønning af hegn i lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal plantes med en tæthed svarende til min. en klatreplante pr. meter hegn, og ved udplantning skal klatreplanterne være min. en meter høje.

Tekniske anlæg og affald

- 10.29 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning og genbrugspladser, som ikke integreres i bebyggelsen, skal skærmes af bepantning.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand

- 10.30 Såfremt befæstelsesgraden overstiger 83 % for delområde I og 55 % for delområde II, skal der sikres intern forsinkelse af overfladevandet ved etablering af grøfter, vandløb og forsinkelsesanlæg. Anlæg til forsinkelse af overfladevand skal etableres som rekreative elementer og skal dimensioneres til at tilbageholde regnmængder op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse.

- 10.31 I delområde I må nedsivning af overfladevand fra parkerings-/vejarealer kun ske gennem filtermuld, fx via beplantede bede, grønne render/grøfter, grønne arealer eller andre tilladte LAR-løsninger.
- 10.32 I delområde II skal parkerings-/vejarealer etableres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af overfladevand.

§ 11. Støjforhold

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer og boliger, ikke overstiger Lden 58 dB og Lden 63 dB for erhverv på døgnbasis.

Vejtrafikstøj – indendørs

- 11.2 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB Lden, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

- 11.3 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum med ensidig facade til Solbjerg Hedevej, ikke overstiger 46 dB Lden med åbent vindue.

- 11.4 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsomme erhverv ikke overstiger 38 dB Lden, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

Virksomhedsstøj

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

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

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

Vejadgange og stier er anlagt som beskrevet i § 5, stk. 1 og 2,

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

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,

Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for den enkelte bebyggelse, jf. § 10, stk. 1 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10, se fodnote ¹²,

Den i § 10.30 nævnte regnvandshåndtering er etableret,

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

§ 13. Grundejerforening

For ejendomme i delområde I er der er medlemspligt til den eksisterende grundejerforening "Solbjerg Bytorv", der har til formål at drive de fælles parkerings-, opholds-, vej- og færdselsarealer.

§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan nr. 931 for Aarhus Kommune, vedtaget marts 2013 ophæves med vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 42 for Aarhus Kommune, vedtaget juni 1985 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 692 for Aarhus Kommune, vedtaget april 2006 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

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.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

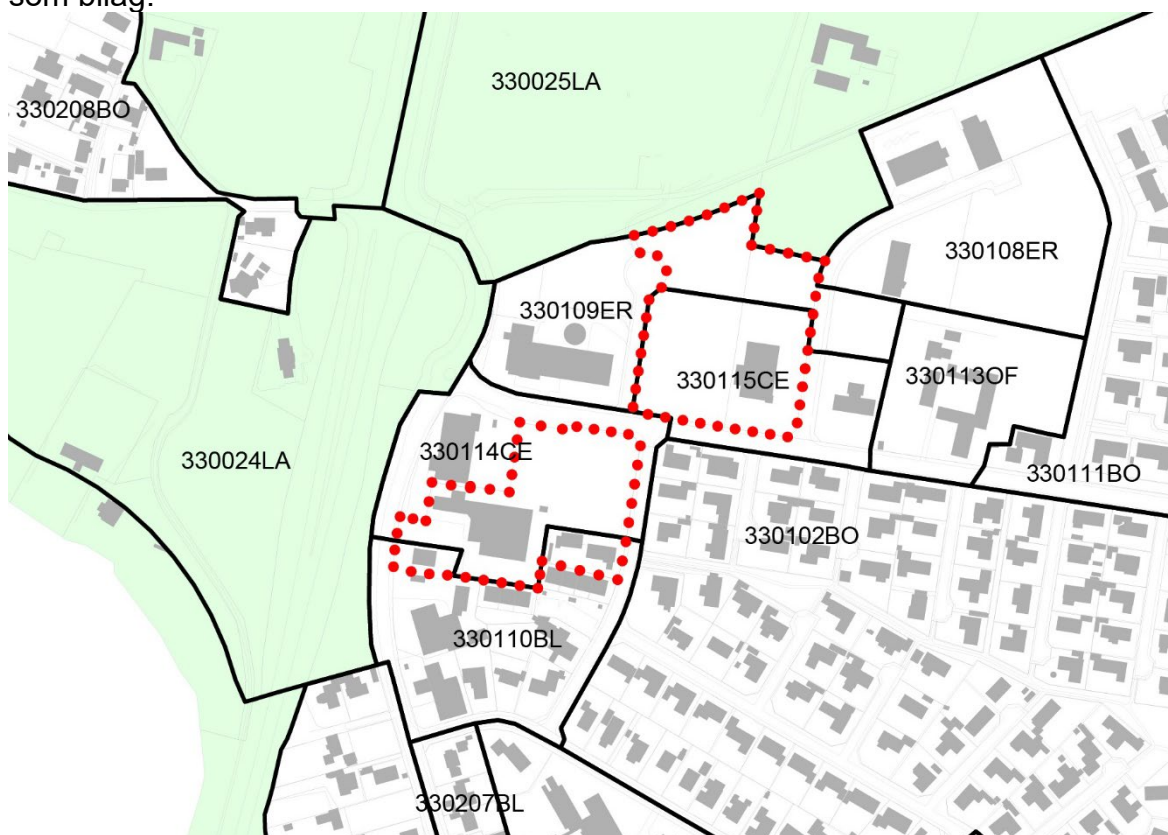
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 330114CE, 330115CE og 330109ER, helt i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanens nordligste del udlægges til boligformål og ikke erhverv, som rammeområde 330109ER ellers fastlægger.

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

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.



Kort der viser lokalplanområdet i forhold til kommuneplanens rammer jf. kommuneplantillæg 62.

Kommuneplanens rammer

..... **Lokalplanområdet**

Anden fysisk planlægning

Området er i dag omfattet af tre lokalplaner:

Lokalplan 42, Erhvervsområde ved Solbjerg Hedevej i Solbjerg. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål og håndværkerområde og huser i dag Solbjerg Varmeværk.

Lokalplan 692, Boligområde, offentligt område, blandede formål og erhvervsområde nord for Solbjerg Hedevej i Solbjerg. Lokalplanen udlægger området til boligformål, erhvervsformål, blandede formål og offentlige formål. Området er i dag næsten fuldt udbygget, med undtagelse af arealer mod Solbjerg Skov, som er udlagt til etageboliger og et areal mod vest, som er udlagt til erhverv. Den del af lokalplanen, som aflyses med vedtagelsen af Lokalplan nr. 1114, er realiseret, idet der er etableret en dagligvarebutik.

Lokalplan 931, Nyt centerområde i Solbjerg – Solbjerg Bytorv. Lokalplanen udlægger området til nyt bycenter i Solbjerg, men er aldrig blevet realiseret.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1114 aflyses de dele af ovenstående lokalplaner, som er omfattet af denne.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et butiksareal på op til 2.000 m² ekskl. personale- og administrationsfaciliteter og evt. lukket varegård.

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

Lokalplanen danner rammerne for, at delområde I kan udvikle sig til et aktivt og attraktivt handels- og mødested for Solbjergs borgere. Vest for torvet findes i dag en Rema 1000-dagligvarebutik på ca. 1.000 m² med tilhørende parkeringspladser, som sammen med en ny dagligvarebutik og nye erhvervsfunktioner vil indramme et nyt imødekomende torv, som indrettes med gode muligheder for ophold.

Den nye dagligvarebutik indrettes i stueetagen i lokalplanområdets sydlige del og danner facade mod det nye torv. Over dagligvarebutikken etableres erhverv. Dagligvarebutikken indrettes med en høj grad af åbenhed i facaden og vil fremstå med samme arkitektoniske udformning og i samme byggematerialer som erhvervsbebyggelsen ovenover. Mod øst afgrænses torvet af en ny bebyggelse med erhverv i bunden og boliger ovenpå. Dagligvarebutikken og erhvervsfunktionerne skal sammen med boligerne sikre, at torvet aktiveres og bliver et mødested i Solbjerg.

Vejadgang til den nye dagligvarebutik for kunder sker fra Solbjerg Hedevej, mens personale ankommer og parkerer ved indkørsel fra Solbjerg Hovedgade. Det vurderes, at etableringen af dagligvarebutikken ikke vil resultere i en væsentlig trafikalkonsekvens på omgivelserne. Aarhus Kommunes p-norm skal opfyldes.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet ligger ved byens primære ankomstvej fra nord. Via Gammel Horsensvej, en rundkørsel og Solbjerg Hovedgade ankommer man til lokalplanområdet. Rundkørselens to udkørsler fordeler trafikken til hhv. de nyere parcelhusområder i nord og de ældre udstykninger i syd. Området passeres således dagligt af hovedparten af Solbjergs borgere og har potentiale til at blive et attraktivt mødested i byen.

For at sikre en hensigtsmæssig fordeling af trafikken til den fremtidige bebyggelse forsynes området trafikalt fra både Solbjerg Hovedgade, Solbjerg Hedevej og Elleskovvej. Men med etablering af et stort antal boliger, en dagligvarebutik og et torv er det forventeligt, at trafikken øges i området, særligt ved tilkoblingen til Gl. Horsensvej, hvor særligt udkørsel nordpå om morgenen i dag er vanskelig. Der er derfor indgået aftale om at forbedre forholdene ved Gl. Horsensvej i forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet forbinder Solbjerg med de rekreative områder nord for byen, bl.a. Solbjerg Skov. Derfor sikrer lokalplanen, at der etableres en offentlig grøn stiforbindelse mellem den eksisterende sti, som går gennem parcelhusområdet ved Elleskovvej, og Solbjerg Skov nord for lokalplanområdet. Stien vil også give det nye boligområde i delområde II adgang til torvet og butikkerne. Stien krydser Elleskovvej og Solbjerg Hedevej, og der er derfor indgået aftale om, at bygherre i forbindelse med udviklingen af området etablerer de foranstaltninger, der er nødvendige, for at krydsningerne er sikre.

Udbygningsaftale

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr.nr. 2be og 8as modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21 b, stk. 1 og har forhandlet herom. Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til en aftale om udbygning af infrastrukturanlæg. Forslag til udbygningsaftalen vedlægges som bilag.

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

- Etablering af en rekreativ sti beliggende delvist på matr.nr. 8ar, 8bb og 7pp Solbjerg By, Tiset.
- Etablering af trafikdæmpende foranstaltninger i form af 40 km zone og midterhelle ved stikrydsning på Solbjerg Hedevej.
- Etablering af shuntspor fra Solbjerg Hovedgade til Gammel Horsensvej.

Naturbeskyttelsesinteresser

Hele lokalplanområdet ligger i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 inden for skovbyggelinjen til Solbjerg Skov, som ligger nord for området. En realisering af lokalplanen forudsætter, at Aarhus Kommune i henhold til naturbeskyttelsesloven § 65 stk. 1 dispenserer fra skovbyggelinjen.

Natura 2000 og Bilag IV

Nærmeste Natura 2000-område er Kysing Fjord med omgivelser, som også er fuglebeskyttelsesområde. Området ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet og vurderes på baggrund af planens karakter og afstand til området ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området.

Aarhus Kommune vurderer desuden, at det kan udelukkes, at planen kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

Arkæologiske forhold

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

Vandindvindingsinteresser

Området er beliggende inden for OSD og indvindingsoplande. Desuden er næsten hele matrikel nr. 8as beliggende inden for sårbare områder. I den sårbare del af lokalplanområdet er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og forurene drikkevandet. Det sårbare område er også kendetegnet ved stor grundvandsdannelse.

Udvikling af området bør i størst muligt omfang tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form af, at en stor del af området etableres som rekreative områder og ubefæstede arealer.

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

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland B030, og er separatkloakeret. Ved realiseringen af lokalplanen skal alle nye systemer til afledning af spildevand og regnvand eller til 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 Viby Renseanlæg via eksisterende anlæg for spildevand. Såfremt matriklen allerede er bebygget, vil den være forsynet med et spildevandsstik, som kan anvendes.

Regnvand – op til serviceniveau

Regnvand skal afledes via eksisterende hovedledninger til Solbjerg Sø. Såfremt matriklen allerede er bebygget, vil der være et eksisterende stik til regnvandssystemet, som kan anvendes. Nye stik aftales med Aarhus Vand.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand minimeres. Overstiger afløbskoefficienten for delområde I 0,83 og for delområde II 0,55, skal der etableres privat tilbageholdelse / forsinkelse af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over dette niveau. Der skal til dette formål dimensioneres anlæg, der kan tilbageholde op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse.

Der er for matrikel 2be 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, grønne render/grøfter, grønne arealer eller andre tilladte LAR-løsninger.

Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

For matriklerne 8as, 8fr og 8fs er der særligt behov for beskyttelse af grundvandet, og nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer hvor der sker trafik med biler, tillades som udgangspunkt ikke. Ved eventuelt anlæg af regnvandsbassin eller tilsvarende inden for området skal dette etableres med tæt bund.

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

Ekstremregn - ud over serviceniveau

Håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevand. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der skal i øvrigt tages højde for, at planlagt byggeri/terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen i eller uden for området.

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

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger i 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/

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, skal der etableres spildevandslav, som forestår etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmilio@mtm.aarhus.dk. Vand og Natur skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

Forureningsforhold – Jord

Teknik og Miljø har pr. 18. april 2018 oplysninger om, at en del af matr.nr. 2be Solbjerg By, Tiset tidligere har været anvendt til maskinfabrik. I 2004 skete der i forbindelse med tankning af den daværende virksomheds lastbiler en mindre olieforurening. Niras udførte efterfølgende en forureningsundersøgelse og oprensning af forureningen. Det vurderes, at der ikke er efterladt restforurening i det pågældende udgravningsområde.

Region Midtjylland har vurderet matrikel 8as og 2be Solbjerg By, Tiset i henhold til lov om forurennet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Før der fjernes jord fra matrikel nr. 2be Solbjerg By, Tiset, skal jordflytning, jf. lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Støj-mæssige forhold

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

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

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

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

Åben-lavt boligområde	45	40	35	50
-----------------------	----	----	----	----

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

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

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra Virksomheder.

Vejstøj

Lokalplanområdet er støjbelastet af vejtrafikstøj fra Solbjerg Hovedgade og Solbjerg Hedevej.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er lokalplanområdet indrettet således at bebyggelse afskærmer for opholdsarealerne.

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.

Miljøvurdering

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

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

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:
Aarhus Kommune har besluttet ikke at miljøvurdere planen.

De tre vigtigste vurderede påvirkninger og forslag til håndtering er:

1. Lokalplanområdet ligger i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 inden for skovbyggelinjen til Solbjerg Skov.

En realisering af lokalplanen forudsætter, at Aarhus Kommune dispenserer fra §17.

2. Matriklerne 8as, 8fr og 8fs i delområde II ligger inden for OSD og vandindvindingsoplande, og matrikel nr. 8as ligger delvist inden for sårbare områder.

Udvikling af området skal tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form af en stor andel af ubefæstede arealer, og en befæstelsesgrad på niveau med eller lavere end eksisterende forhold. I den sårbare del af lokalplanområdet skal parkerings-/vejarealer etableres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af overfladevand. Der skal tages hensyn til jordens nedsivningsevne og andre lokale forhold.

3. En del af matr.nr. 2be Solbjerg By, Tiset var i 2004 udsat for en mindre olieforurening i forbindelse med tankning af en lastbil.

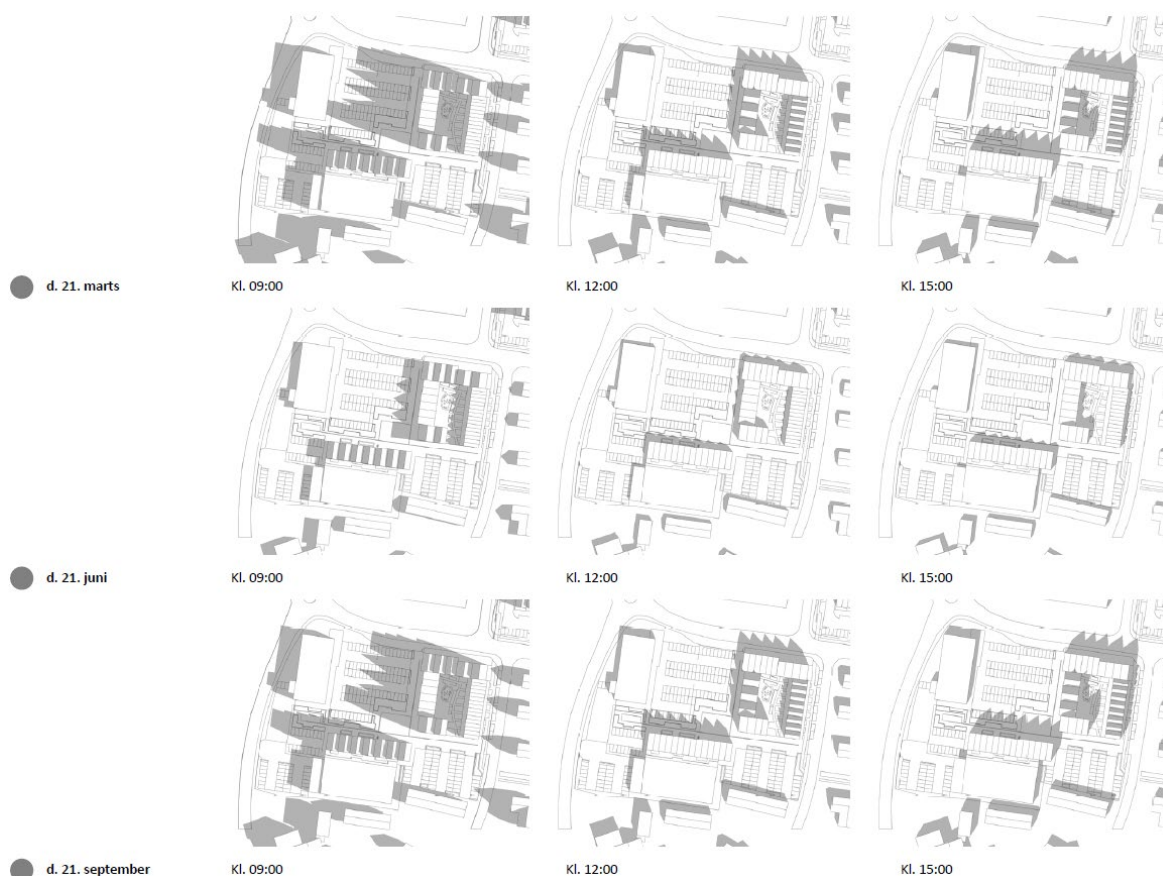
Niras udførte efterfølgende en forureningsundersøgelse og oprensning. Det vurderes, at der ikke er efterladt restforurening i området.

Sol og skyggeforhold

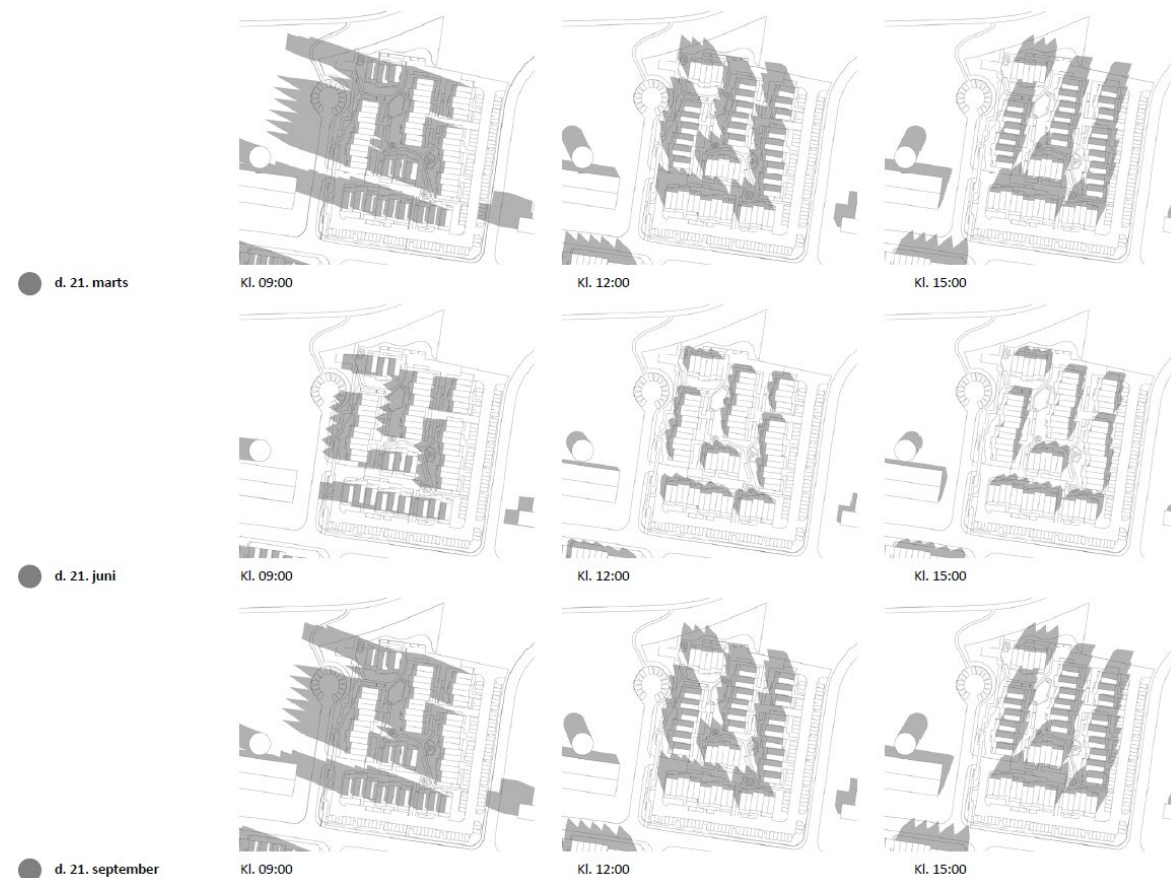
Selv om lokalplanen ikke er omfattet af krav om konsekvensvurdering af sol- og skyggeforhold, så er der alligevel, som et led i planlægningen, lavet beregninger af sol- og skyggeforhold internt i lokalplanområdet, og for den kommende bebyggelses påvirkning på naboområderne.

Beregningen viser, at i forhold til jævndøgn, vinter- og sommersolhverv, vil der i gårdrum og fælles opholdsarealer generelt være gode solforhold i sommerhalvåret, og ikke være genepåvirkning af naboområderne.

Torvearealet vil med sin nordvendte orientering give mulighed for ophold i såvel sol som skygge.



Diagrammer der viser sol- og skyggeforhold i delområde 1, Bytorvet.



Diagrammer, der viser sol- og skyggeforhold i delområde 2, Skovkvarteret.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af bybusrute 20 med stoppested på Solbjerg Hedevej og af regionalbusruten 202 med stoppested på Solbjerg Hovedgade.

Skoleforhold

Solbjerg Skole ligger ca. 300 m syd for lokalplanområdet.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Børnehuset, Bøgevangen 99
- Hasselhuset, Kærgårdsvej 4
- Kærgården, Kærgårdsvej 14
- Mariehønen, Bøgevangen 101
- Spiren, Kærgårdsvej 39

SFO:

- Solbjergskolen, Kærgårdsvej 4

Fritidsklub:

- Fritidsklubben Syd på Solbjerg, Kærgårdsvej 4

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:

Dinel
dinel@dinel.dk
 87 92 55 66

Vandforsyning sker fra:.....

Aarhus Vand A/S
 Gunnar Clausens Vej 34
 8260 Viby J
aarhusvand@aarhusvand.dk

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

Varmeforsyning kan ske fra:.....

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

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

Kloakforsyning sker ved:

Aarhus Vand A/S
Gunnar Clausens Vej 34
8260 Viby J
aarhusvand@aarhusvand.dk

Affaldshåndtering skal godkendes ved:

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

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 ved <http://www.aarhus.dk/approbation>

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

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. 62 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 330114CE, 330115CE, 330110BL, 330109ER og 330108ER.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1114 ændres anvendelsen af rammeområde 330115CE til etageboliger (BO) for at muliggøre opførelse af boligbebyggelse med etageboliger i området.

For rammeområde 330114CE ændres max. etageantal, max. bygningshøjde og max. bebyggelsesprocent samt afgrænsningen til 330110BL.

For rammeområde 330109ER og 330108ER ændres afgrænsning samt rammebestemmelserne så de er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 66 – Erhvervshandlingsplanen, som er i offentlig høring fra den 7. maj til den 2. juli 2020.

For rammeområde 330110BL ændres alene afgrænsningen.

Redegørelse om detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et butiksareal på op til 2.000 m² ekskl. personale- og administrationsfaciliteter og evt. lukket varegård.

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

Lokalplanen danner rammerne for, at delområde I kan udvikle sig til et aktivt og attraktivt handels- og mødested for Solbjergs borgere. Vest for torvet findes i dag en Rema 1000-dagligvarebutik på ca. 1.000 m² med tilhørende parkeringspladser, som sammen med en ny dagligvarebutik og nye erhvervsfunktioner vil indramme et nyt imødekommande torv, som indrettes med gode muligheder for ophold.

Den nye dagligvarebutik indrettes i stueetagen i lokalplanområdets sydlige del og danner facade mod det nye torv. Over dagligvarebutikken etableres erhverv. Dagligvarebutikken indrettes med en høj grad af åbenhed i facaden og vil fremstå med samme arkitektoniske udformning og i samme byggematerialer som erhvervsbebyggelsen ovenover. Mod øst afgrænses torvet af en ny bebyggelse med erhverv i bunden og boliger ovenpå. Dagligvarebutikken og erhvervsfunktionerne skal sammen med boligerne sikre, at torvet aktiveres og bliver et mødested i Solbjerg.

Vejadgang til den nye dagligvarebutik for kunder sker fra Solbjerg Hedevej, mens personale ankommer og parkerer ved indkørsel fra Solbjerg Hovedgade. Det vurderes, at etableringen af dagligvarebutikken ikke vil resultere i en væsentlig trafikalt merbelastning på omgivelserne. Aarhus Kommunes p-norm skal opfyldes.

Den eksisterende ramme er kun i mindre grad realiseret, og kommuneplantillægget samler mulighederne for at etablere erhverv på et mindre areal. Dermed bliver der bedre mulighed for at skabe et aktivt byliv. Samtidig udnyttes den attraktive beliggenhed ved skoven til boliger. For både rammeområde 330114CE og 330115ET øges bebyggelsestætheden via øget etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent.

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.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for de tilrettede rammeområder 330114CE, 330115BO, 330110BL, 330108ER og 330109ER har følgende ordlyd:

Rammeområde 330114CE

Anvendelsen er fastlagt til centerformål (anvendelseskategori 24. Bycenter).

Eventuel boligbebyggelse og anden støjfølsom anvendelse skal placeres, så driftsmulighederne i den gældende miljøgodkendelse for Solbjerg Varmeværk ikke begrænses.

Max. etageantal: 3

Max. bygningshøjde: 17 meter

Bygningshøjden omhandler byggemuligheden for et centralt byggefelt. I den øvrige del af rammeområdet kan bebyggelsen kun opføres i to etager med en bygningshøjde på 12 m.

Max. bebyggelsesprocent: 60 for området som helhed.

Eventuel boligbebyggelse og anden støjfølsom anvendelse skal placeres så driftsmulighederne i den gældende miljøgodkendelse for Solbjerg Varmeværk ikke begrænses.

Rammeområde 330115BO

Anvendelsen er fastlagt til etageboliger (anvendelseskategori 4. Etagebolig).

Boligbebyggelse og anden støjfølsom anvendelse skal placeres, så driftsmulighederne i den gældende miljøgodkendelse for Solbjerg Varmeværk ikke begrænses.

Max. etageantal: 3

Max. bygningshøjde: 12 meter

Max. bebyggelsesprocent: 60 for området som helhed.

Rammeområde 330110BL

Anvendelsen er fastlagt til boliger og erhverv (anvendelseskategori 11 – Blandet byområde).

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1-2.

Max. bygningshøjde: 8,5 meter

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten gælder for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten være op til 45 for den enkelte ejendom.

Rammeområde 330108ER

Anvendelsen er fastlagt til erhverv (anvendelseskategori 36 – Erhvervsområde med håndværkervirksomheder).

Erhverv må kun etableres inden for miljøklasse 2-4.

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 meter

Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte virksomhed.

Rammeområde 330109ER

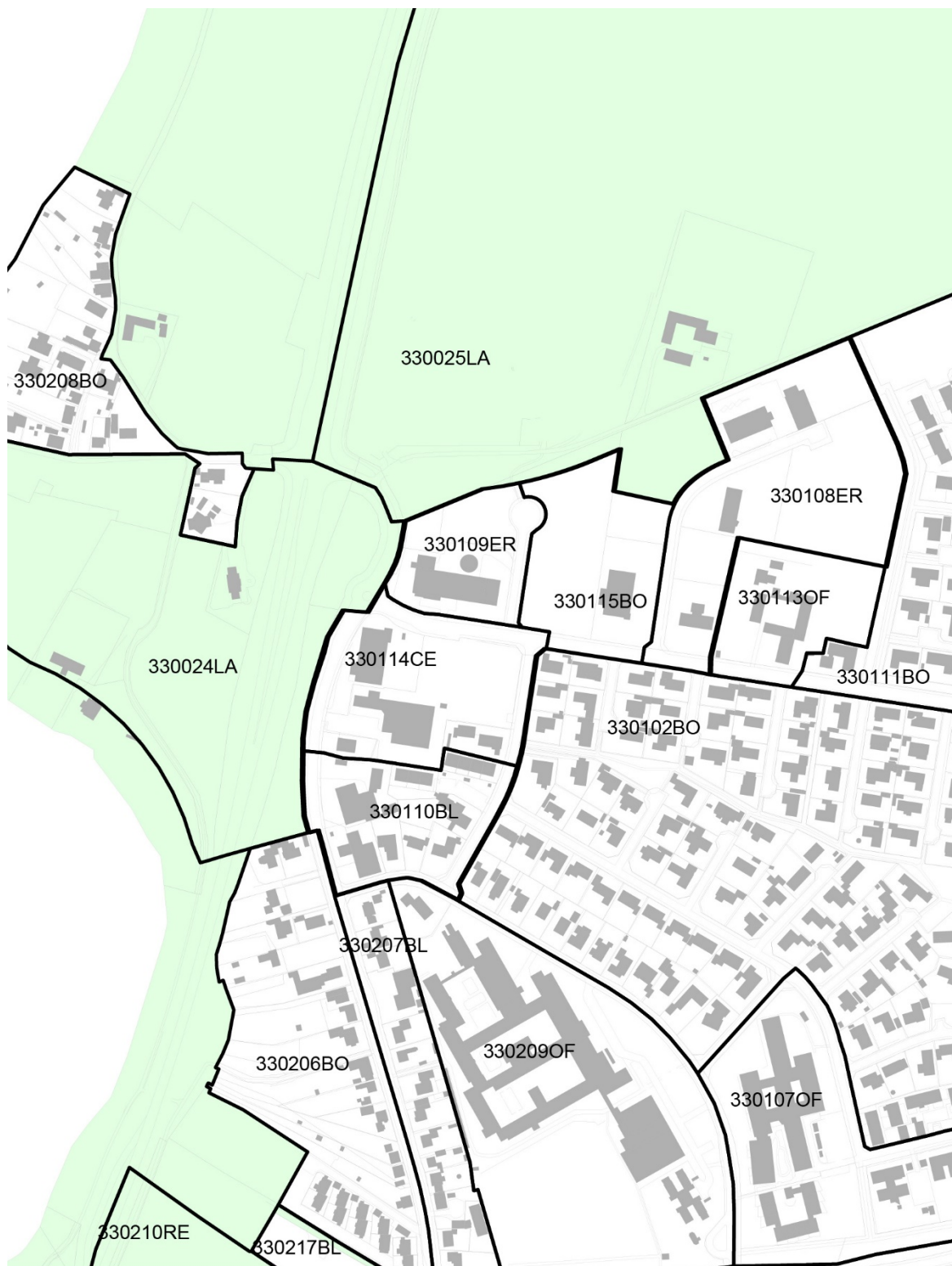
Anvendelsen er fastlagt til erhverv (anvendelseskategori 31 – Erhvervsområde).

Erhverv må kun etableres inden for miljøklasse 1-3.

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 meter

Max. bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte virksomhed.



Rammekort til Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Generelle rammebestemmelser for – 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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

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

Generelle rammebestemmelser for – 11. Blandet byområde

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

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

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom medmindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. I Midtbyen forekommer bebyggelsesprocentangivelser angivet karrévis

Generelle rammebestemmelser for – 24. Bycenter

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

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bycentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker 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 maksimalt bruttoetageareal 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 servicerer.

Generelle rammebestemmelser for – 31. Erhvervsområde (tillæg 66 til Kommuneplan 2017)

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i miljøklasserne 1-3. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter.

For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det

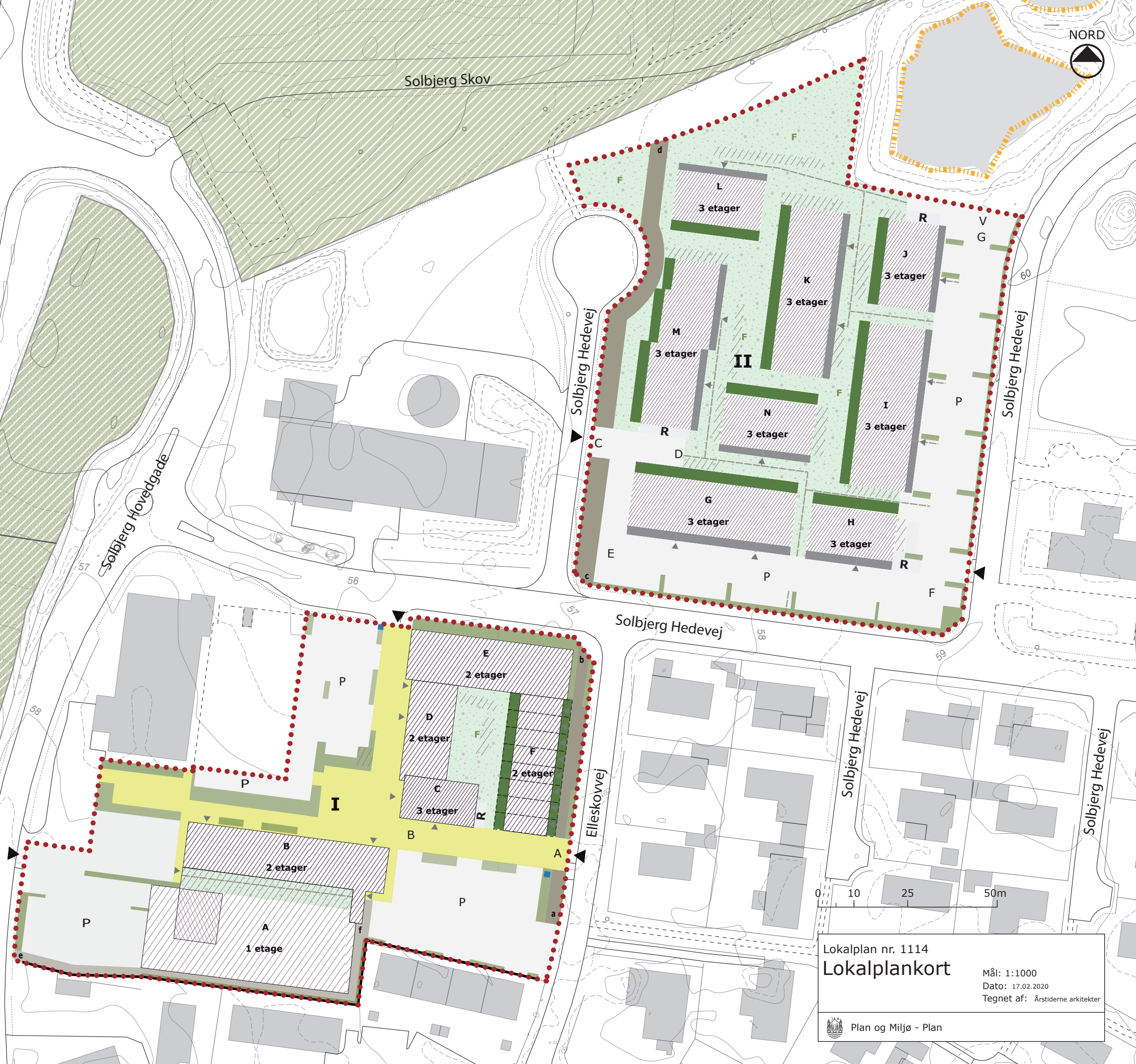
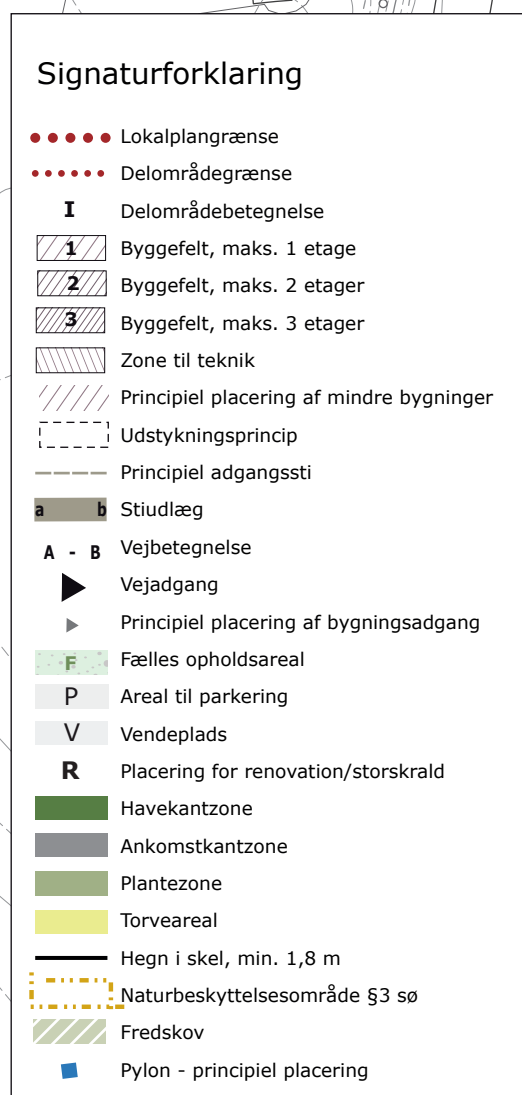
Generelle rammebestemmelser for – 36. Erhvervsområde med håndværkervirksomheder (tillæg 66 til Kommuneplan 2017)

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende i miljøklasserne 2-4. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter.

For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.



Lokalplan nr. 1114
Lokalplankort

Mål: 1:1000
Dato: 17.02.2020
Tegnet af: Årstiderne arkitekter



Lokalplan nr. 1114
Illustrationsplan Mål: 1:1000
Dato: 18.03.2020
Tegnet af: Årstiderne arkitekter

Aarhus Kommune, MTM, Byggeri, Plan og Miljø - Plan