



12. oktober 2020
Side 1 af 3

Forslag til Lokalplan nr. 1131 Blandet bolig og erhverv ved Truevej 50, Brabrand

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

Teknik og Miljø har efter bemyndigelse fra Byrådet godkendt et forslag til Lokalplan nr. 1131 til offentlig høring. Planen betyder, at området må anvendes til etageboligbebyggelse til helårsbeboelse med tilhørende fælles faciliteter, såsom parkeringsanlæg og opholdsarealer. Derudover kan en del af bebyggelsen anvendes til erhverv i form af kontorerhverv, klinikker, liberalt erhverv og lignende.

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

fra mandag den 12. oktober 2020

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 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

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.

12. oktober 2020
Side 2 af 3

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 10. november 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 med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit høringssvar, vil blive offentlig tilgængelig. Vi skal derfor opfordre til, at du tænker over hvilke personlige oplysninger du skriver i høringssvaret og at du, såfremt du er omfattet af adressebeskyttelse, gør os opmærksomme på dette.

Lokalplanens indhold

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

Retsvirkningerne af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden 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. 280 vil blive ophævet ved den endelige godkendelse af lokalplanen, Plan-ID nr. 1108705.



Nedlæggelse af offentlig p-plads

I sammenhæng med offentliggørelse af forslag til Lokalplan nr. 1131 – Blandet bolig og erhverv ved Truevej 50, Brabrand - påtænker Aarhus Kommune at nedlægge den offentlige parkeringsplads ved Truevej i Brabrand. Parkeringspladsen har ikke længere den offentlige funktion, som den oprindeligt var tiltænkt, og kommunen ønsker derfor at lade p-området indgå på anden måde i lokalområdet i overensstemmelse med forslag til lokalplan 1131, der muliggør bebyggelse på en lille del af området og privat parkering på den resterende. Stiforbindelse (fortovet) langs parkeringsområdet og videre langs Brabrand-hus opretholdes som stiforbindelse og udlægges som privat fællessti.

12. oktober 2020

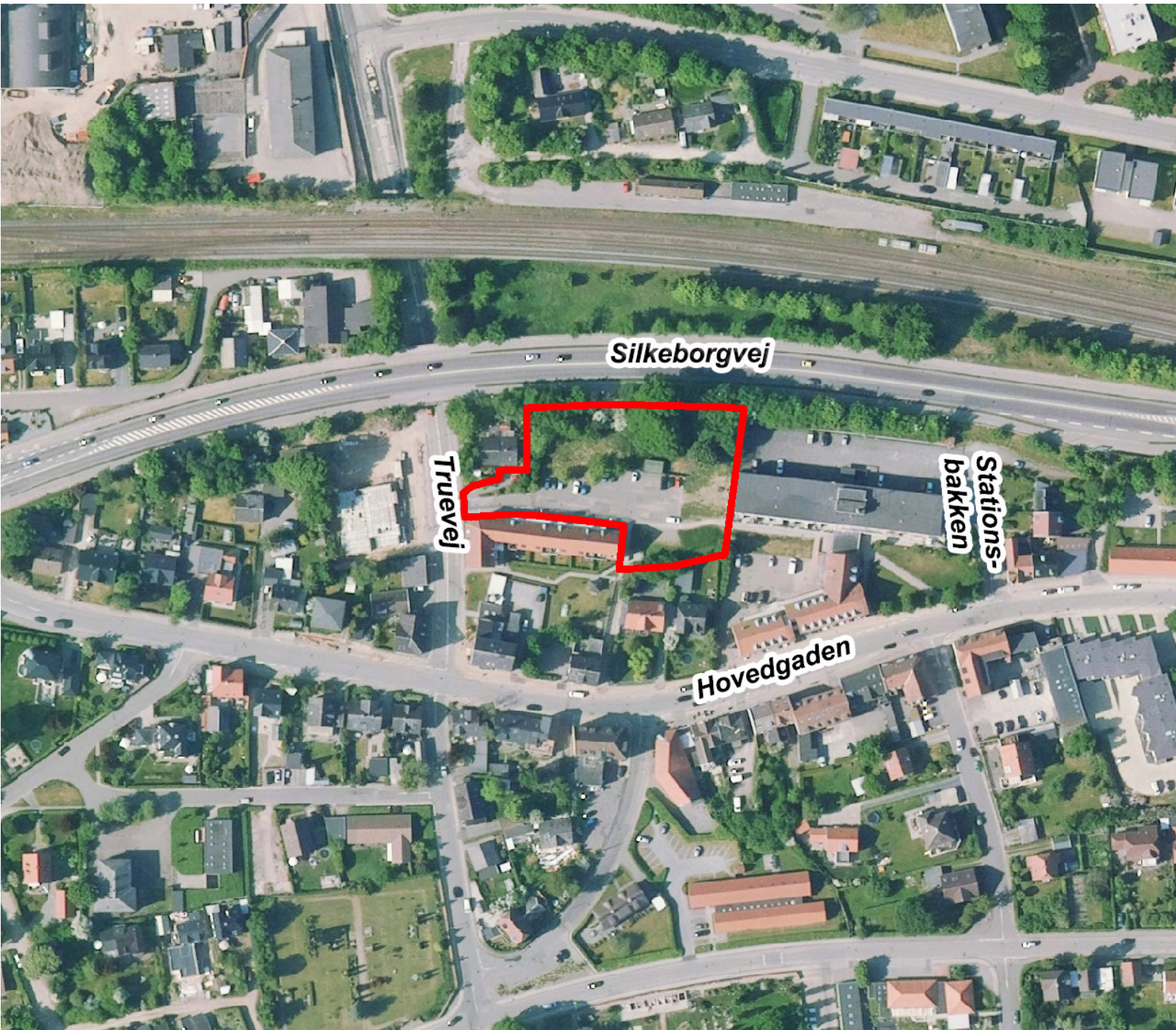
Side 3 af 3

Nedlæggelse af p-pladsen er også i offentlig høring fra den 12. oktober 2020. Annoncen kan ses på hjemmesiden – [Klik her](#)

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. 1131



FORSLAG

I offentlig høring fra
12. oktober til 10. november 2020

Blandet bolig og erhverv ved Truevej 50,
Brabrand

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:

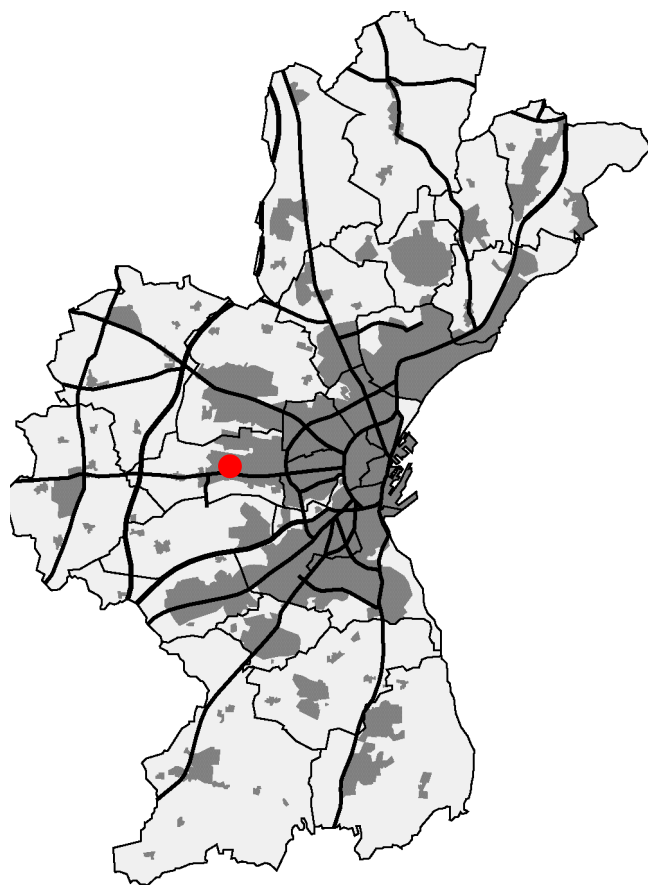
Plusform arkitekter
Musemsgade 24 b
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1131 er godkendt af Teknik og Miljø efter bemyndigelse af Aarhus Byråd den 28. september 2020.

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 12. oktober til den 10. november 2020.

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1131

Blandet bolig og erhverv ved Truevej 50, Brabrand

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	17
§ 2. Område og opdeling	17
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Udstykning	20
§ 5. Trafikforhold	20
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg	22
§ 7. Terrænregulering	22
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	23
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	25
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	29
§ 11. Støjforhold	32
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	33
§ 13. Grundejerforening	34
§ 14. Servitutter	34
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	34

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	35
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	47
Retsvirkninger af lokalplanen	47

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

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område der ligger i den centrale del af det gamle Brabrand.

Lokalplanområdet, der er ca. 3600 m² stort, var ved planens udarbejdelse delvist privat ejet, delvist kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet på side 17 er vist ejer- og zoneforhold.

Området strækker sig over flere matrikler og udgør dels et restareal der anvendes rekreativt, et område til opholdsareal og affaldshåndtering tilhørende Brabrand Boligforenings ejendom Højriisparken samt et område med offentlig og privat parkering. Området afgrænses mod nord af Silkeborgvej, mod øst af erhvervs- og boligbebyggelsen Brabrandhus, mod syd af boliger og mod vest af Truevej. De nærliggende områder rummer primært boliger og erhvervsbebyggelse.

Beskrivelse af kvarteret og området

Kvarteret omkring lokalplanområdet afspejler at Brabrand er udviklet som en stationsby. Kvarteret består af villaer med haver ud til Hovedgaden, butikker og kontorbebyggelse langs med Hovedgaden samt lav etagebebyggelse i to til fire etager, hvoraf flere af disse har mindre butikker i stueetagen og boliger ovenpå.

Området er præget af, at Silkeborgvej blev anlagt som omfartsvej i 1962 og blev placeret igennem eksisterende bystruktur med nedrivning af en del af Brabrand til følge. Blandt andet blev Brabrand Kro og senere også Brabrand Station nedrevet. For lokalplanområdet har det betydet store terrænmæssige og trafikale ændringer, da omfartsvejen er placeret på en terrænhøjning, der ligger mellem 4 og 5 meter over naturligt terræn.



Silkeborgvej ved Brabrand under anlæg af omfartsvejen i 1962, med Engdalskolen i baggrunden

Lokalplanområdet bærer desuden præg af at være et "restareal" der fremkom da man nedlagde påstigningsstedet til jernbanen og opførte Brabrandhus op mod det skrånende areal langs med Silkeborgvej. Som det kan anes på foto fra 1962 på side 2, er Silkeborgvej anlagt på forhøjet terræn.

Lokalplanområdet ligger i dag som dels et ubebygget grønt område og dels et asfalteret parkeringsareal, som vist på fotos herunder.



Ubebygget grønt område vest for det eksisterende Brabrandhus



En stor del af lokalplanområdet fremstår i dag som parkeringsareal

Lokalplanområdet er via trapper, vej- og stiforbindelser, forbundet med Brabrand-hus, med Brabrand Hovedgade og med Truevej, se fotos, og udgør derfor, trods den tilbagetrukne placering, en vigtig del af miljøet omkring Brabrand bymidte.



Indkørsel for kørende og gående ved Højriiparken og for gående fra Brabrand Hovedgade via stiforløb



Eksisterende sti/fortovsareal, der forbinder Brabrandhus med Truevej, hen over lokalplanområdet

I den nordlige del af lokalplanområdet findes en del beplantning som udgør et vigtigt element i området, da blandingen af store karaktergivende træer og mindre buskadsbeplantning skaber en fornemmelse af en vis afstand til Silkeborgvej.

En stor del af beplantningen står på det forhøjede terræn op mod Silkeborgvej, som vist på fotos herunder. De højeste træer kan ses fra de omgivende kvarterer, som fx Hoffmannsvej og arealerne deromkring.



De karaktergivende træer og øvrig beplantning på forhøjet terræn danner en god overgang til Silkeborgvej



Fra Hoffmannsvej ses den vigtige klynge af karaktergivende træer der står i lokalplanområdet



Eksisterende kældernedgang, Højriisparkens affaldshåndtering og trappe til Brabrandhus' parkeringskælder

Omkring lokalplanområdet findes eksisterende adgange, som lokalplanen skal forholde sig til, som den herover viste kældernedgang samt Højriisparkens affaldsgård der indgår i lokalplanområdet.

Planens baggrund og mål

Baggrund

Udarbejdelse af lokalplanen sker med baggrund i et ønske fra en privat bygherre om at opføre en bebyggelse til brug for blandet bolig og erhverv.

Området er reguleret af lokalplan nr. 280, som imidlertid ikke giver mulighed for at realisere projektet, men kræver ny lokalplanlægning, da der ikke kan dispenseres fra formålsparagraffen, der fastlægger det ansøgte areal til rekreative formål.

En del af lokalplanområdet omfatter en offentlig p-plads, som påtænkes nedlagt. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at p-areale nedlægges som offentlig p-plads.

Forslaget er i overensstemmelse med principperne i Kommuneplan 2017. Området er beliggende i centerområde, omfattet af rammeområde 240319CE, er beliggende i en vækstakse og er udpeget til fortætning i Kommuneplan 2017.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens mål

Projektet vil med sine bymæssige kvaliteter bidrage til udviklingen af Brabrand Hovedgade som centerområde og en levende bydel ved at tilbyde private servicetilbud og boliger med kvalitative opholdsarealer. Bebyggelsen skaber byliv ved at aktivere det bagvedliggende loop til Brabrand Hovedgade, som et nyt grønt byrum. Dermed

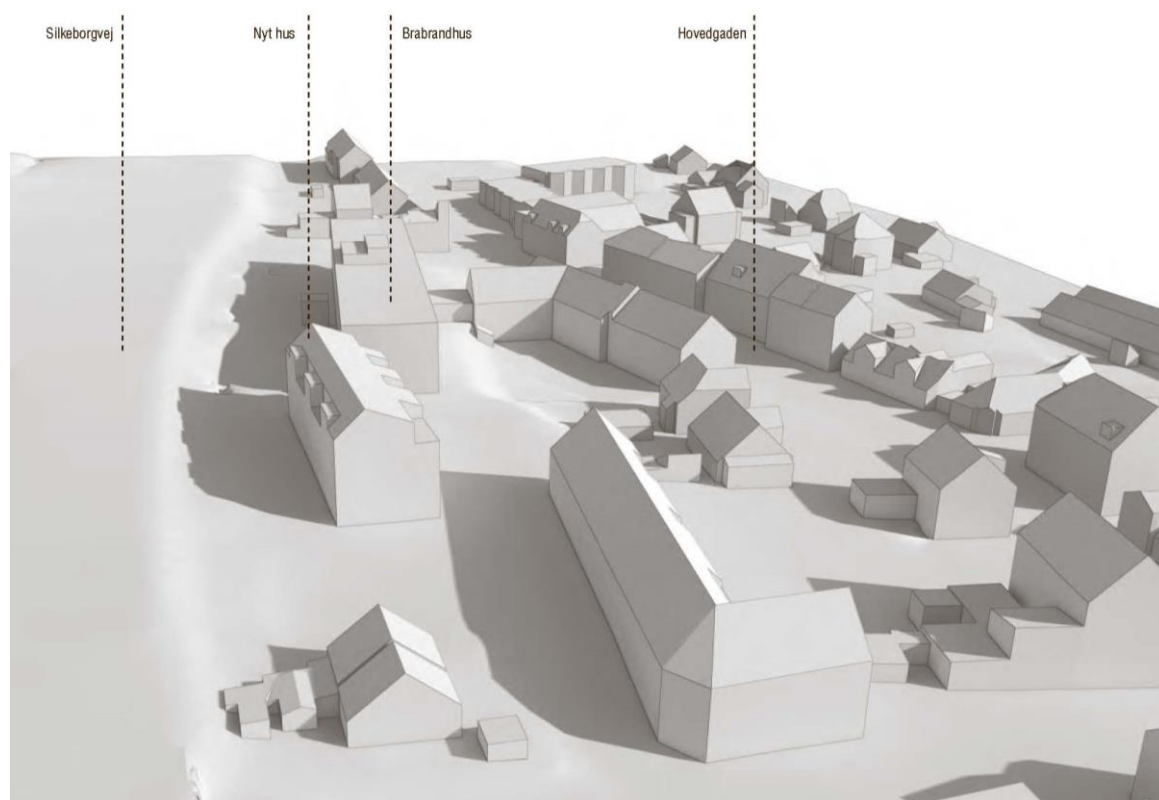
videreføres en kvalitativ udvikling af området, som nabobebyggelsen Brabrandhus har bidraget med ved sin seneste transformation.

Mål

Målet med lokalplanen er at sikre at bebyggelse opføres med en blanding af bolig og erhverv, at sammenbinde eksisterende opholdsareal med et nyt der anlægges i området, forlænge en eksisterende stiforbindelse, sikre en god sammenhæng med de omgivende funktioner og bebyggelser samt at bevare de karaktergivende træer i området.

Planens hovedtræk

Planens hovedtræk er at opføre en bygning i fire etager på ca. 1800 etagemeter, der vil rumme 12 – 18 boliger og 500 – 950 etagemeter erhvervsbebyggelse. Bebyggelsens fjerde etage er tagetage med sadeltag, og bebyggelsen fremstår derfor som en 3½-etages bebyggelse.



Volumenstudie

Bebyggelsen placeres så den danner en sammenhæng med Brabrandhus, uden dog at være sammenbygget. Bebyggelsen placeres desuden så tre store gamle træer kan bevares, så der kan anlægges nye forbindende stiforbindelser og så eksisterende stiforbindelser bevares og kobles på området.

Bebyggelsen udformes sådan at den nederste etage rummer 5 – 6 lejligheder, der udnytter kvaliteterne ved at få direkte adgang fra terræn. Lejlighederne er gennemgående og har en nordvendt facade med direkte indgange til boligerne fra henholdsvis et parkeringsområde og et belagt areal med en sti der fører til Brabrandhus. Fra

lejlighedernes sydvendte facade bliver der adgang til egen mindre have, der ligger i direkte sammenhæng med boligen.



Illustrationsplan der viser hvordan området evt. kan indrettes med parkering, opholdsareal og stiforbindelser.

Over disse, med adgang via trappeopgang, opføres to etager hvor der bliver mulighed for at indrette enten boliger eller liberalt erhverv, som fx kontorlokaler, sundheds-/lægehus eller lignende.

I den øverste etage, tagetagen, indrettes 4 – 6 boliger med tagterrasser, store tagvinduer og kviste. Lejlighederne opføres som gennemgående lejligheder med egne private opholdszoner, indrettet som sydvendte tagterrasser. De får trappe- og elevatoradgang i samme opgangszone som de to underliggende etager og man ankommer til egne lejligheder via en udendørs altangang, der er beliggende i tagkonstruktionen.

Lokalplanområdets opholdsarealer udlægges som en kombination af fælles arealer på terræn omkring bebyggelsen, private haver til stueetageboligerne, private opholdsarealer på tagterrasser og altaner samt et fælles opholdsareal for både den eksisterende boligbebyggelse og den nye bebyggelse,

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen udformes og dimensioneres efter det eksisterende Brabrandhus i volumen og forholder sig, som kommuneplanrammen foreskriver, til områdets øvrige bebyggelser, hvad angår materialer og skala. Husets facade vil fremstå i tegl, som i stueetagen gives et særligt udtryk, som fx mønstermurværk eller en anden farve teglsten, da der både på Truevej og på Brabrand Hovedgade er flere bebyggelser som har høje sokler eller stueetager i afvigende farver og materialer.



Eksempel på hvordan bebyggelsen kan komme til at fremstå, her set fra syd med de bevarede træer bagved

Bebyggelsen skal opføres med sadeltag, der harmonerer med de omkringliggende eksisterende bebyggelser og med linjer der griber Brabrandhus' horisontale udtryk. Tagetagen udarbejdes med en tagform der er delvist tilbagetrukket mod syd og som en mere traditionel sadeltagsløsning mod nord. Tagetagen skal udformet med kviste som er et traditionelt motiv i det gamle Brabrand og med indeliggende tagterrasser. Tagetagen kan beklædes med tegl, stål, aluminium eller lignende materiale der ikke udleder tungmetaller til undergrunden via regnvand. På mindre delemner såsom tagrender, inddækninger og lignende kan desuden anvendes kobber, tombak og zink.



Udsnit af bebyggelsens facade med boliger på terræn i stueetagen og i tagetagen

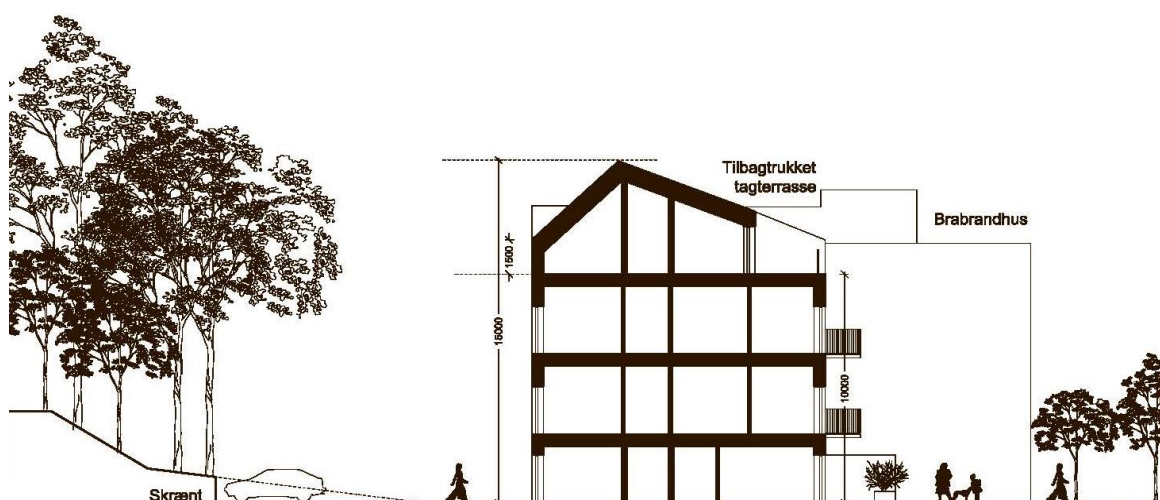
Bebyggelsen skal opføres i teglsten, der i farve og struktur ligner den tegl som er vist på illustrationerne og som der er vist eksempler på side 11.



Eksempler på tegltyper, teglblandinger og farver der skal anvendes som facademateriale

Opholdsarealer og beplantning

Lokalplanområdets opholdsarealer udlægges som en kombination af fælles arealer på terræn omkring bebyggelsen, private haver til stueetageboligerne, opholdsarealer på tagterrasser og altaner samt arealer der udvikles og anlægges på et område der i dag anvendes til parkering for nabobebyggelsen Truevej 6-46. Der er indgået en aftale om, i fællesskab at omdanne det til et fælles kvalitativt opholdsareal for både den eksisterende naboboligbebyggelse og den nye bebyggelse. Hele det samlede opholdsareal inden for lokalplanområdet, anlægges med plads til bevægelse og ophold.



Principssnit der viser bygningens forhold til det omgivende terræn og til det bagvedliggende Brabrandhus samt bygningens tagform, tagterrasser og placering af forhaver i den sydvendte kantzone.

Kantzoner

Langs bebyggelsens sydvendte facade anlægges privat udendørs opholdsareal som en kantzone, der ligger op mod det fælles opholdsareal der er syd for bebyggelsen. En kantzone skal sikre en god sammenhæng mellem privat opholdszone og fælles opholdsareal og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der skal sikre at der bliver kontakt mellem den private og den fælles zone.

Fælles opholdsareal

Det fælles opholdsareal ligger umiddelbart syd for bebyggelsen, omkring et gennemgående stiforløb. Det fælles opholdsareal udlægges til brug for både den eksisterende boligbebyggelse umiddelbart sydvest for lokalplanområdet og for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal skal indrettes til leg, ophold og bevægelse og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der sikrer dette.

Beplantning

Der er inden for lokalplanområdet tre store gamle lindetræer som skal bevares og som skal indgå i ny beplantning i projektet. Træerne står i den nordlige del af lokalplanområdet på et areal med forhøjet terræn, som er sammenhængende med skråningsanlægget op mod Silkeborgvej. De karaktergivende store træer må ikke fældes og skal fornyes hvis de vælter eller må fjernes på grund af alder eller sygdom. Der tages hensyn til de eksisterende træers rodnet, ved at stille krav til at der ikke må ske terrænregulering inden for beplantningszonen. Træerne er vist med en signatur på lokalplankortet, der viser deres placering.

En del af den øvrige træbeplantning på skråningsanlægget har et omfang og et volumen, der gør at den i stor udstrækning ønskes bevaret og indgå i den beplantning, der skal udføres som en del af områdets begrønning og indretning. Beplantningen består af et beplantningsbælte med følgende arter: Elm, eg, kork-elm, tjørn, æble og surkirsebær. Disse arter er hjemmehørende, passer godt til området og arterne ønskes anvendt i områdets nye beplantninger.

Af anden beplantning i området findes flere forskellige buske og klatrebeplantninger som fx forsytia, hyld, snebær, vilde hindbær, liguster, vedbend og vilde rosenbuske.

Der ønskes fire principper for nyplantning inden for lokalplanområdet:

- en supplerende af eksisterende træbeplantning på det nordlige skråningsanlæg, kaldet beplantningszone på lokalplankortet,
- en træbeplantning af mindre træer og underbeplantning, der etableres i friarealet og i parkeringszonen,
- begrønning / beplantning af småbygninger, samt
- bede eller plantekasser samt træ- og buskbeplantning i det fælles opholdsareal, så området bliver grønt og opholdsegnet.



Eksempler på hvordan bede og plantekasser i det fælles opholdsareal evt. kan udføres

Det fælles opholdsareal skal beplantet med træarter der er lysåbne og som opnår begrænset højde, for at sikre at der fra lokalplanområdet vil være udsigt mod syd samt sikre lysindfald til både bebyggelse og opholdsarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for hvert af disse beplantningsprincipper, for at sikre at det færdigudbyggede område beplantes efter et samlet princip om at anvende arter der er hjemmehørende og passer i det danske klima.

Veje, stier og parkeringsarealer

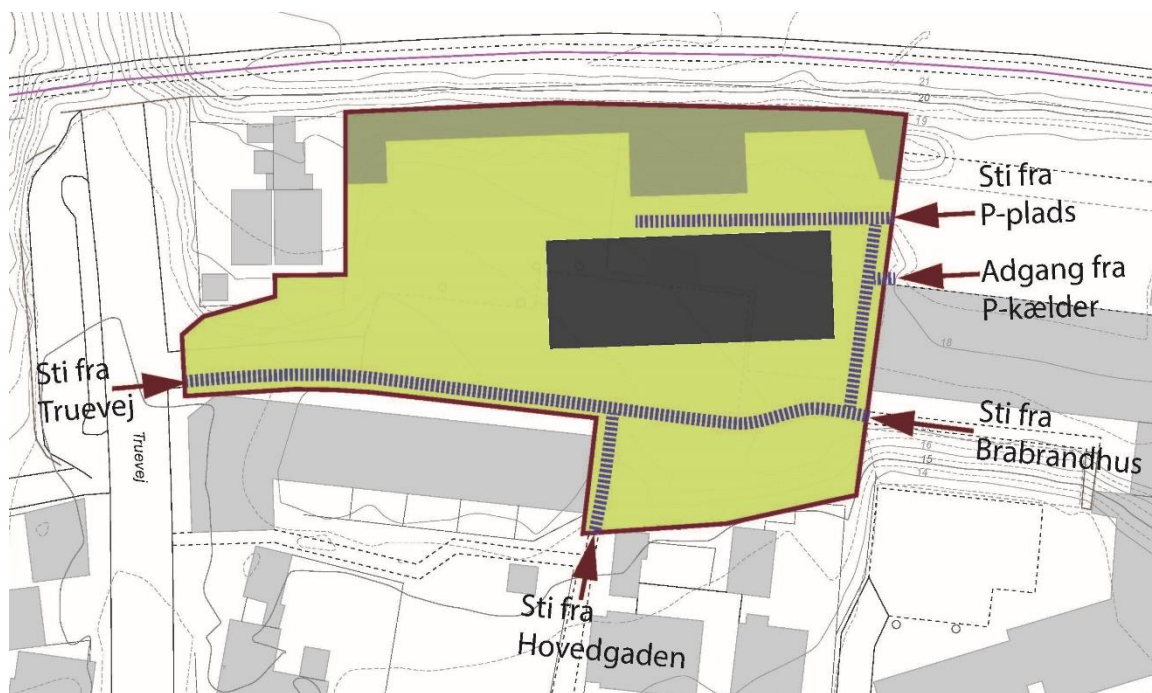
Veje og adgange

Lokalplanområdet har vejadgang for bil- og cykeltrafik fra Truevej, hvorfra der er adgang til parkering både vest for bebyggelsen og i umiddelbar nærhed af indgange og opgange.

Eksisterende vejadgang til de to matrikler 42e og 42l (Truevej 52 og 54) berøres ikke. De to matrikler har iflg. servitut af 20.01.1932 med lb.nr. 4 vejret hen over matr.nr. 9c og deres vejadgang kan fortsat benyttes som i dag.

Stier og adgange for gående

For gående er der vejadgang fra syd via en sti fra Hovedgaden og fra øst og vest via et eksisterende stiforløb der løber langs Brabrandhus og munder ud i Truevej. Disse allerede etablerede muligheder for at bevæge sig igennem fastholdes. Ud over det anlægges et nyt stiforløb som gør det muligt at bevæge sig imellem lokalplanområdet og eksisterende kælder- og parkeringsetage nord for Brabrandhus.



Lokalplanområdet er forbundet med de omgivende veje og områder via flere stier og adgangsveje

Lokalplanområdets stier skal kobles sammen med det omgivende områdes eksisterende stier, så det sikres at man kan bevæge sig igennem området fra flere retninger. Dette er vist med nye stianlæg på lokalplankortet og lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at de viste adgange og stiforløb bliver etableret.

Parkering

Den nye bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, ligger delvist ind over eksisterende parkeringsplads for Brabrand Boligforening.

Planen indeholder en omdisponering af denne parkering og forudsætter en nedlægelse af den offentlige parkering.

Der anlægges nye parkeringspladser på terræn vest og nord for bebyggelsen. På grund af nedsivningsforholdene på stedet anlægges de i sammenhæng med kørebanearealerne og afgrænses af høje kanter, etableres med tæt belægning og med afledning til spildevandsledninger, da der ikke kan tillades nedsivning fra forurenende aktiviteter.

Der anlægges et antal parkeringspladser der sammen med benyttelse af eksisterende parkering ved Brabrandhus opfylder det samlede krav til lokalplanområdet. De eksisterende parkeringspladser, der tilhører Brabrand Boligforenings afdeling på Truevej 6-46, og som nedlægges, erstattes med nye parkeringspladser, der anlægges i sammenhæng med parkeringspladserne til den nye bebyggelse.

Samtidig med anlæg af nye parkeringspladser sikres der adgang til det eksisterende parkeringsanlæg øst for lokalplanområdet (nord for Brabrandhus), så der bliver mulighed for at bevæge sig imellem de to parkeringsarealer.

Klima- og miljøforhold

En større del af lokalplanområdets nordlige del er både nitratfølsomt og har særlige drikkevandsinteresser. Det er derfor ikke muligt at nedsive overfladevand i hele den nordlige del af området og et af lokalplanens formål er derfor at sikre, at der ikke nedsives overfladevand i dette område, men at regnvandet ledes til den del af lokalplanområdet som ikke er nitratfølsomt.

Desuden er det et af lokalplanens formål at overfladevand, så vidt det er muligt, håndteres på terræn som synlige rekreative elementer.

Hverdagsregn

Håndtering af regnvand fra tage og belagte arealer

Kørebane og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning i form af almindelig asfaltbelægning, anlagt så der ikke sker nedsivning herfra, men sådan at regnvandet ledes til regnvandsledning, der tilsluttes efter Aarhus Vands anvisning.

Regnvand fra bebyggelsens øvrige befæstede flader, som tagflader, terrasser, fortove og stier, ledes til render og regnvandsbede der anlægges i de grønne arealer, men på en sådan måde at der ikke sker nedsivning til grundvandet.

Overfladevand fra den del af de befæstede arealer der overstiger 30 %, forsinkes i et nedgravet forsinkelsesvolumen.

Ekstremregn

Skybrudshåndtering klares ved at det ekstra regnvand der vil være på terræn i en skybrudssituation, fortrinsvis løber i regnbede i den sydlige del af lokalplanområdet, og i ekstremssituationer vil løbe ad sti og igennem haver syd for lokalplanområdet og ned på Brabrand Hovedgade, ad eksisterende strømningsveje. Desuden skal kantstensopspring langs fortov ved adgangsvejen til området opretholdes, som klimakorridor til Truevej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger den maksimale befæstelsesgrad inden for lokalplanområdet samt hvordan regnvandet skal håndteres i både hverdags- og ekstremregn.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der kan rekvireres hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Formålet med regnvandshåndteringsplanen er at sikre, at risikoen for oversvømmelse i og udenfor lokalplanområdet holdes status quo, samtidig med at vandet ses som en ressource, der kan tilføre området kvalitet og rekreativ værdi.

Affaldshåndtering

Inden for lokalplanområdet har Brabrand Boligforening (Truevej 6-46) anlagt et område hvor afdelingens affald håndteres i affaldscontainere på hjul. Da arealet indgår med en ny funktion i lokalplanområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser for hvordan affald fra både de eksisterende boliger og den nye bebyggelse kan håndteres.

Inden for området skal der anlægges areal til håndtering af privat husholdningsaffald, erhvervsaffald og storskrald. Husholdningsaffald fra private husholdninger håndteres i nedgravede affaldscontainere der placeres ved adgangsvejen. Affaldscontainerne afløser eksisterende affaldsordning for nabobebyggelse syd for lokalplanområdet og skal desuden håndtere husholdningsaffald fra boligerne i den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Affald fra erhvervsdelen i den nye bebyggelse håndteres i affaldscontainere på hjul der placeres i særskilt sekundær bygning.

Storskrald placeres også i særskilt bygning, der skal kunne afløse eksisterende funktion, der findes i den sydlige del af lokalplanområdet og samtidig kunne rumme storskrald fra boligerne i den nye bebyggelse.

Alle funktioner skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen på side 8 .

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

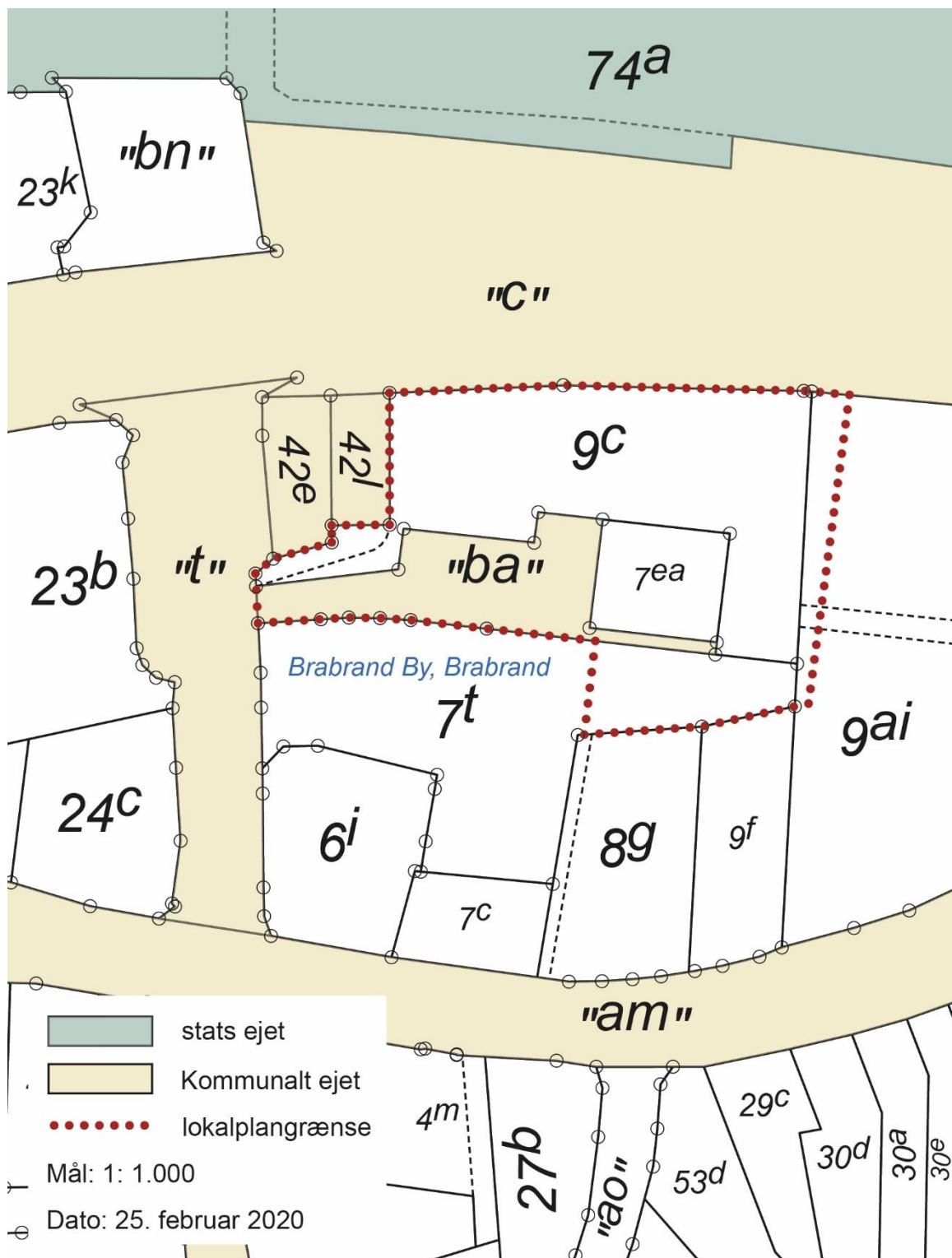
- at bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden fastlægges, med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,
- at området anvendes til etageboligbebyggelse til helårsbeboelse med tilhørende fælles faciliteter, såsom parkeringsanlæg og opholdsarealer,
- at en del af bebyggelsen anvendes til erhverv i form af kontorerhverv, klinikker, liberalt erhverv og lignende,
- arealer til vej- og stibetjening af området og forbindelser til og imellem nabo-områderne,
- at indgang til bebyggelsens erhvervsdel indrettes under hensyntagen til boligdelen,
- at bebyggelsen arkitektonisk og skalamæssigt tilpasses de nære omgivelser,
- at eksisterende karaktergivende beplantning mod Silkeborgvej bevares,
- at lokalplanområdets parkeringspladser anlægges som en samlet løsning for boligerne på matr.nr. 7t og for lokalplanområdets beboere og brugere,
- at der udlægges fælles opholdsarealer i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, kan være med til at give området et grønt præg,
- at det fælles opholdsareal anlægges og indrettes så det bliver brugbart til ophold, aktivitet og leg,
- at der ikke sker nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer i de sårbare grundvandsområder,
- at en del af regnvandet håndteres i synlige anlæg på terræn, så disse bidrager til områdets rekreative værdi.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre og del af matrikelnumre: 7ea,

del af 7t, del af 9ai, 9c, 7000ba, samt alle parceller der efter den 25.02.2020 udstykkes i området. Se fodnote ¹

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på lokalplan-kortet.



Matrikelkort

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

§ 3. **Anvendelse**

Delområde I

- 3.1 Delområdet er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med kælder og med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.
- 3.2 I delområdet kan der inden for byggefeltet etableres liberale erhverv og tilsvarende 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 risikoen for forurening af grundvand kan sidestilles med virksomheder under virksomhedsklasse 1.
- 3.3 Arealet uden for byggefeltet skal anvendes til kantzone langs med facaden, til cykelparkering, til adgangszoner til bebyggelsen samt til adgangstrapper til p-kælder og p-plads ved nabobebyggelsen øst for lokalplanområdet.

Der kan ikke opføres bebyggelse til brug for tekniske installationer. Tekniske installationer skal integreres i bebyggelsen inden for byggefeltet.

- 3.4 Der må etableres erhverv i etager over de boliger der etableres i stueetagen på terræn, såfremt der etableres selvstændig adgang til boliger i stueetagen direkte fra terræn. Ud over det må der ikke etableres erhverv over boliger.

Delområde II

- 3.5 Delområdet er udlagt til fælles opholdsareal samt areal til regnvands-håndtering. Det fælles opholdsareal skal være opholdsegnet og udgøre mindst 15 % af hele lokalplanområdets areal. Se fodnote ² og ³

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.6 Sekundær bebyggelse, cykelparkering og affaldshåndtering skal placeres inden for det på lokalplankortet benævnte friareal.
- 3.7 Der skal etableres løsning for håndtering af dagrenovation og storskrald jf. det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

² Det fremgår af kommuneplanen hvor stort det samlede areal til opholdsareal skal være. Det fælles opholdsareal - på 15 % af det samlede lokalplanområde – udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegnede. Se i øvrigt § 10 om dette.

³ I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan foretages sokkeludstyknig af tekniske anlæg samt udstykning af parkeringsarealer og vejarealer indenfor lokalplanområdet.
- 4.2 Der kan foretages udstykning svarende til sokkeludstyknig med tillæg af et areal på terræn rundt om hele soklen på minimum 0,5 m fra soklen, og mod syd i minimum kantzonens bredde jf. § 10.4 og 10.5. Se fodnote ⁴
- 4.3 Udstykning der resulterer i opdeling af vejareal, friareal og fælles opholdsareal, må ikke hindre fri adgang til disse og der må ikke etableres hegning.
- 4.4 Udstykning der indebærer, at den underjordiske fælles kælder ligger over et eller flere matrikelskel, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning tinglyses en deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi. Se fodnote ⁵

§ 5. Trafikforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Truevej i princippet som vist på lokalplankortet. Vej A – B udlægges som privat fællesvej.

Udlæg og anlæg af veje og stier

- 5.2 På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:
- | | |
|---|-----------|
| Vej A - B..... | 7 m bred |
| Vendeplads, mrk. V | |
| Gangsti udlæg a – b, se fodnote ⁶ | 3 m bred |
| Gangsti udlæg c – d..... | 4,5m bred |
| Gangsti principielt placeret b – e – f – g..... | 3 m bred |
| P-båse mærket P1 | |
| P-areal mærket P2, hvor der sikres kørebane på min..... | 7 m bred |
| Se fodnote ⁷ | |

Gangstien/fortovet a – b skal etableres i en anlægsbredde på minimum 1,5 meter. Se fodnote ⁶

⁴ Opmærksomheden henledes på, at eventuel udstykning ikke indebærer ændringer i kravene til etablering af opholdsarealer som fastsat i § 12, ligesom eventuel udstykning ikke medfører fravigelse af kravet om, at de på lokalplankortet fastsatte fælles opholdsarealer fortsat skal være fælles for alle lokalplanområdets ejere og brugere.

⁵ Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

⁶ Hvor sti a-b- overlapper vej A-B etableres stien som 1,5 m bredt fortov inden for det 7 m brede vejudlæg

⁷ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællesstier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

Gangstien c – d skal etableres i en anlægsbredde på minimum 3 meter, hvoraf 1,5 meter langs Højriisparkens bebyggelse skal anvendes til dens adgang og kældertrappe.

De principielt placerede gangstier b – e – f – g skal anlægges i minimum 1 meters bredde.

- 5.3 Vej A – B skal tillige betjene matr.nr. 7t uden for lokalplanområdet. Se fodnote ⁸
- 5.4 Vejareal, del af matr.nr. 7000p som vist med stiplede afgrænsning på lokalplankortet, nedlægges. Se fodnote ⁹
- 5.5 Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- 5.6 Stier der på lokalplankortet er benævnt som anlagte, skal etableres med fast belægning som fx beton, fliser eller lignende. Stier der på lokalplankortet er benævnt principielt placerede kan etableres med enten fast belægning eller med grus, stenmel eller lignende.
- 5.7 Der skal etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).
- 5.8 Ved vejtilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Bil- og cykelparkering

- 5.9 Der skal i forbindelse med nyt byggeri opfyldes følgende parkeringskrav:
 Bilparkering : 1 p-plads/bolig
 1 p-plads/50 m² erhverv
 Cykelparkering: 4 p-pladser/100 m² bolig
 + 2 ladcykelpladser/1000 m² bolig
 1 p-plads/100 m² erhverv

Min. 50% af cykelparkeringen skal være overdækket.

Ved opfyldelsen af bilp-kravet skal den hidtidige parkering til etageboligbebyggelsen på matr.nr. 7t (21 p-pladser) medregnes.

Der kan ved opgørelsen af bilp-kravet reduceres for dobbeltudnyttelse.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres min. 27 bilparkeringspladser, som skal betjene matr.nr.7t og ny bebyggelse. Den del af det samlede parkeringskrav, som ligger udover 27 p-pladser, kan opfyldes ved reservation af ledig parkeringskapacitet på naboejendommen matr.nr. 9ai. Se fodnote ¹⁰

⁸ Vejretten for de pågældende matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

⁹ Vej vil blive nedlagt i henhold til vejlovgivningen.

¹⁰ Hvis den nye bebyggelse ligger på anden ejendom end matr.nr. 9ai, skal anvendelse af p-pladser på 9ai tinglyses på ejendommene.

- 5.10 Bilparkering skal etableres inden for de på lokalplankortet viste parkeringszoner.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

- 6.1 Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning. Se fodnote ¹¹

Belysning

- 6.2 Belysning på bebyggelsens facade skal placeres på den nordvendte facade med en farve og en lysstyrke der ikke generer omboende.
- 6.3 Belysning af veje, parkeringsarealer og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.
- 6.4 Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning men en maksimal lyspunktshøjde på 3 meter.

Affald

- 6.5 Husholdningsaffald håndteres i nedgravede affaldsbeholdere, der placeres i princippet som vist på lokalplankortet. Erhvervsaffald håndteres separat i affaldsbeholdere der er adskilt fra husholdningsaffald.

§ 7. Terrænregulering

- 7.1 Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke reguleres terræn nærmere end 2,5 meter fra skellet mod matr.nr. 8g og 9f. Se fodnote¹²
- 7.2 Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af stiforbindelser, ved anlæg af parkeringspladser eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, regnvandshåndtering o. lign.

¹¹ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

¹² 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.

- 7.3 I en afstand mellem 0,5 meter og 2,5 meter fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, medmindre arealerne indgår i en planlagt kantzone.
- 7.4 Terrænregulering ved anlæg af parkeringsområdet P2 og stien g – f, kan foretages ved at fjerne op til maksimalt 1,00 meter af det eksisterende terræn. Resterende terrænregulering skal fremstå som et skråningsanlæg, stensætning eller lignende.
- 7.5 Terrænforskellen i området skal udlignes med trapper/ramper eller en jævn hældning.
- 7.6 Terrænet må bearbejdes med hævede plateauer, trappeanlæg, ramper og lignende under forudsætning af, at der sikres fuld tilgængelighed til bygningen og alle udearealer.
- 7.7 Der kan foretages nødvendige afgravninger af terrænet til regnvands-håndtering i området, jf. bestemmelserne i § 10.17 og 10.20, hvor regnvandshåndteringens omfang og placering er beskrevet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde I

Omfang

- 8.1 Der må inden for byggefeltet opføres maksimalt 1800 m² etageareal. Se fodnote ¹³
- 8.2 Bebyggelsen må opføres med en bygningsdybde på op til 12,5 meter. Se fodnote ¹⁴
- 8.3 Udover det i § 8.1 maksimale etageareal, kan der inden for delområdet etableres kælder indenfor byggefelt, altaner, balkoner og tagterrasser, samt teknikum, opbevaringsrum og småbygninger. Se fodnote ¹⁵

Placering

- 8.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt, dog med undtagelse for småbygninger jf. § 8.14. Se fodnote ¹⁶

¹³ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 58 beregnet på grundlag af matr.nr. 9c, 7ea og 7000ba.

¹⁴ 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 12,5 m.

¹⁵ Ved kælder forstås her lav kælder, hvor loftshøjden er op til 1,25 m over terræn.

¹⁶ Langs Silkeborgvej er pålagt en byggelinje som vist på lokalplankortet. Byggefeltet overskrider byggelinjens højde- og passagetillæg. Der vil i en byggesag kunne påregnes dispensation fra højde- og passagetillægget.

- 8.5 Dele af byggefeltet, der eventuelt ikke bebygges, skal, bortset fra ved adgangszone, indgange og opgange, indrettes til rekreative formål eller kantzone jf. § 10.
- 8.6 Der skal være separate adgange til stuelejlighederne direkte fra terræn. Bebyggelsen må ikke opføres med udvendige altangange ud over facadeafgrænsningen. Hvis der opføres indeliggende altangange, skal de være beliggende i tagkonstruktionen, være åbne, en del af det arkitektoniske udtryk, maksimalt give adgang til tre lejligheder og være placeret inden for facadeafgrænsningen.
- 8.7 Der må ikke etableres fritliggende trapper, trappe-/elevatortårne eller åbne trapper bortset fra kældertrapper.
- 8.8 En altan må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 3,5 meter. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 meter, kan den etableres som en delvis indeliggende altan. Højst halvdelen af en bygnings facadelængde må udgøres af altaner. Altaner kan opføres uden for byggefelterne. Over køre- og stiarealer skal altaner placeres i en højde på mindst 4 meter over terræn.
- 8.9 Af støjmæssige hensyn skal boligbebyggelse med facade mod Silkeborgvej udformes, så de enkelte boliger får minimum én side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger den vejledende grænseværdi jf. § 11.

Højder og etageantal

- 8.10 Bebyggelsen må maksimalt opføres i DVR90 kote 33.50 og i maksimalt fire etager, hvor øverste etage skal være tagetage med sadeltag. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage jf. § 8.12. Det maksimale antal etager er angivet uden kælder – se fodnote ¹⁷
- 8.11 Der kan som en del af sadeltaget etableres tagterrasser i én etage inden for bygningsvolumenet. Værn om disse må ikke placeres nærmere end 0,3 meter på facaden. Tagterrasser må ikke være overdækkede.
- 8.12 Ventilationsanlæg på taget skal inddækkes, integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk og skal fremstå som en del af tagets volumen og må dermed ikke opføres over tagryg.

Afkast fra udsugning fra bad, toilet, m.v. på tage må højst have et omfang på 5 % af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en højde på op til 0,5 meter over tagryggen.

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller, solfanger eller lignende, blot disse bliver fuldt integreret i tagfladen.

¹⁷ Ved kælder forstås her lav kælder, hvor loftshøjden er op til 1,25 m over terræn.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 8.13 Fritstående radio og tv-antenner må ikke opstilles inden for lokalplanområdet.
- 8.14 Mindre fritstående bygninger, såsom cykelskure, skur til storskrald, erhvervsaffald og lignende, må opføres med et samlet omfang på maksimalt 80 m² og må kun placeres inden for det på lokalplankortet benævnte friareal.
- Anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, såsom transformerstationer, kabelskabe, VE-anlæg og lignende, må ikke placeres fritliggende på terræn, men skal integreres i bebyggelsens volumen inden for byggefeltet eller i en af de mindre bygninger.
- 8.15 Bygningens stueetage skal sikres mod oversvømmelse fra det omkringliggende højere terræn, ved at sikre at terrænet har fald væk fra bygningen og at bygningen om nødvendigt, sikres mod nord med høje kantsten.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur

- 9.1 Bebyggelsens udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed med den omgivende bebyggelse. Bebyggelsen skal fremstå med facader i tegl, i en eller flere af de på side 11 viste tegltyper og farver i røde, brændt røde eller rødbrune nuancer.
- Bebyggelsen skal opføres med sadeltag, udført i princippet som det på side 12 viste profil.
- Altaner, kviste og tagterrasser skal opføres i princippet som vist på illustrationerne på side 9 og 10 samt på bygningsprofilet på side 12.
- Bebyggelsen skal opføres efter de hovedprincipper for murværk, tagflader, vinduesstørrelser og kviste, som er beskrevet i § 9.2, 9.3, 9.5 og 9.6.
- 9.2 Bebyggelsen skal fremstå med en variation i teglfarve eller struktur der markerer stueetagens udstrækning, fx ved farveskift, murmønster, teglstørrelse eller lignende.
- Kviste skal fremstå ensartede i det samme materiale som det øvrige tag, eller i metalplade, og skal fremstå med sadeltag eller med flade tage.
- 9.3 Bebyggelsens sydvendte del af stueetagen ud mod de fælles opholdsarealer, skal udformes så den fremstår med en høj grad af visuel

kontakt mellem de indvendige funktioner og det omgivende opholdsareal og mindst 30 % af facaden skal udføres som glaspartier.

- 9.4 Lokalplanområdets cykelskure og øvrige småbygninger skal udformes i en arkitektur og farveholdning der er tilpasset bebyggelsen i byggefeltet.

Materialer

Facader

- 9.5 Bebyggelsens primære facader skal udføres med følgende materialer:
 - blank mur i teglsten,
 - skærmtegl,
 der fremtræder i farverne/nuancerne røde, brændt røde eller rødbrune, i princippet som de viste eksempler på side 11.

På mindre facadeelementer såsom indgangspartier og brystninger kan der, ud over ovennævnte, benyttes pudsede overflader, stål, alu, cortenstål, glas eller lignende materiale der ikke udleder tungmetaller til undergrunden via regnvand. På mindre bygningsdele såsom tagrender, inddækninger og lignende kan anvendes kobber, tombak og zink.

Dele af facaden begrønnes, se fodnote ¹⁸

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

- 9.6 Der må ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.
- 9.7 Mindre bygninger som udhuse og overdækninger til cykler og affaldsøer skal opføres i de i § 9.5 nævnte materialer. De kan opføres i andre farver end bolig- og erhvervsbebyggelsen, men skal udføres med udtryk der er tilpasset denne. Alle bygninger inden for hver bygningskategori skal have et ensartet præg og fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske udformning.

Tage

- 9.8 Tag på bebyggelse inden for byggefeltet skal have en hældningsgrad på mellem 35 og 50 grader. Dog kan den laveste taghældning, ved situationer hvor taget konstrueres tydeligt asymmetrisk, som fx vist på snittet på side 7, være ned til 20 grader.

¹⁸ Ved krav om "grøn beplantning" på facader, skal man være særlig opmærksom på *brandkrav*, som kan umuliggøre etablering af en "grøn levende væg".

- 9.9 Bygningens tage inden for byggefeltet må dækkes med:
- Stål, alu, og lign. materialer der ikke udleder tungmetaller til undergrunden via regnvand,
 - Energiproducerende anlæg,
 - Tegltagsten eller teglshingles.
- 9.10 Tagfladerne på småbygninger såsom cykeloverdækning og skur til affaldshåndtering, skal udformes som flade tage. Dog kan de udføres med hældning op til 15 grader, hvis de udføres med anlæg til indvinding af solenergi.

Tagene skal udføres som grønne tage, med tagpap eller med samme materiale som bebyggelsen inden for byggefeltet. Tagfladerne kan dog også fremstå med solceller og/eller solfangere, jf. § 9.12.

Solfangere og solceller

- 9.11 Inden for byggefeltet kan der etableres anlæg til indvinding af solenergi hvis disse er fuldt integreret i tagfladen. Anlægget skal følge tagets hældning, må ikke placeres i mindre enheder og skal udfylde hele den pågældende del af tagfladen. Se fodnote ¹⁸
- 9.12 Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på småbygninger med taghældninger på op til 10 grader, skal anlægget følge tagets hældning, må ikke placeres i mindre enheder og skal udfylde hele tagfladen. Se fodnote ¹⁹

Vinduer

- 9.13 Vinduer i facaderne skal udføres som vinduer eller vinduespartier i højformat, i princippet som vist på illustrationer på side 9 og 10. Vinduer eller vinduespartier der fremstår i dørformat kan tilføjes altan eller fransk altan iflg. § 9.16 og 9.18.
- 9.14 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som tagvinduer eller kviste. Kviste må ikke være mere end 5,0 meter brede og skal placeres med en indbyrdes afstand på mindst det halve af kvistens bredde. Tagvinduers bredde må ikke overstige 1,4 meter.

Altaner og tagterrasser

- 9.15 Hvor bebyggelsen forsynes med altaner og franske altaner, skal disse fremstå som integrerede dele af arkitekturen.
- 9.16 Altaner må ikke placeres i gavle.

¹⁹ Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

- 9.17 Altanbunde på altaner skal udføres som slanke konstruktioner. Indeliggende tagterrasser skal ligge i eller over skæring mellem facade og tag og må ikke rage ud over husets facade eller taglinje.

Altaner må ikke opsættes på søjler, eller på strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket, eller med fastholdelsessøjler, der monteres synligt på facaderne for at støtte altanerne.

Værn om tagterrasser og altaner skal være af glas, af perforeret stålplade, af højstyrkebeton i sammenhæng med altanbunden eller udformes med balustre af stål.

- 9.18 Døre til altaner skal tilpasses ejendommens øvrige dør- og vinduespartier samt ejendommens arkitektur.

Tekniske anlæg

- 9.19 Elevator- og trappetårn skal udformes, så disse tilpasses bygningens arkitektur.
- 9.20 Tekniske anlæg såsom ventilationsanlæg, afkast og ventilationsrør skal fremstå integreret i tagets udtryk og farve.

Skiltning

- 9.21 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer. Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagud lysende.
- 9.22 Skiltning i tilknytning til erhvervsdelen inden for byggefeltet, skal ske på bygningens lodrette facade, kun på nordfacaden i tilknytning til stueetagens indgang og ud for de to erhvervsetager, ikke på gavle, ikke på tagflader og ikke i skæringen mellem tagfod og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må have en maksimal udstrækning på 0,5 m² i stueetagen og en maksimal udstrækning på 2 m² i 01.- og 02.-sals højde.
- 9.23 Øvrig skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke med en størrelse på maksimum 0,25 m², der kun må placeres ved indgang og opgang.
- 9.24 Der må ikke opsættes skiltning på småbygninger, ud over små henvisningsskilte.

- 9.25 Der må ikke opsættes udhængsskilte.
- 9.26 Der må ikke etableres faste baldakiner, halvtage eller markiser på bebyggelsen. Markiser der kan sammenfoldes skal i deres udformning tilpasses bygningens arkitektur og vinduesopdeling.
- 9.27 Henvisningsskilte der opsættes udenfor byggefeltet, må maksimalt etableres i 1,0 meters højde.
- 9.28 Der må ikke opsættes pyloner, beachflag eller lignende i lokalplanområdet.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 9.29 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.

Antenner, paraboler mm.

- 9.30 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, må ikke placeres på bygningens syd- og vestfacade og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- 10.1 Inden for hele lokalplanområdet skal der, jf. § 3 etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 40 % af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal.

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

Opholdsarealer skal etableres på terræn, altaner og tagterrasser.

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

Fælles opholdsarealer skal placeres som vist på lokalplankortet, og skal udgøre min. 15% af lokalplanområdets areal. Se fodnote ²⁰

²⁰ Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal.

- 10.2 Opholdsarealerne skal have en rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold.

- 10.3 Arealer udlagt til fælles opholdsarealer skal indrettes med en varieret beplantning i form af hjemmehørende arter af træer, buske og græs, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 8 og inspirationsfotos på side 13, så der opnås et grønt og opholdsegnet miljø af høj kvalitet.

Det tilplantede og indrettede område skal udgøre mindst 30% af det fælles opholdsareal på terræn. Ud over beplantning skal arealet indrettes med plantekasser, bede, buske eller lignende, samt en form for sidde- og opholdsmulighed der er indpasset i terrænet. Sidde- og opholdsområdet skal holdes i en afstand på minimum 5 meter til sydlige lokalplanafgrænsning.

Kantzoner

Kantzone mod adgangsarealet

- 10.4 Det på lokalplankortet udlagte areal til kantzone skal have en bredde på minimum 0,5 meter.

I kantzonen må der ikke placeres skure, affalds- og cykelstativer og lign. Se fodnote ²¹

Kantzonen skal indrettes med beplantning, begrønning eller fast inventar, der understøtter zonens funktion som buffer i forhold til boliger i stueetagen.

Kantzonen skal udformes i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udformning og stueetagens anvendelser og skal anlægges imellem adgangszonerne.

Kantzone mod det fælles opholdsareal

- 10.5 Det på lokalplankortet udlagte areal til kantzone, skal have en bredde på minimum 3 meter og skal anlægges så det er egnet til privat opholdszone for boligerne i stueetagen.

Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til kantzonen.

Såfremt kantzonen afgrænses, skal afgrænsningen fremstå beplantet.

Kantzonens opholdsareal må ikke overdækkes eller inddækkes.

Beplantning

- 10.6 Der skal udføres beplantning af området, i princippet som vist på illustrationsplanen og som beskrevet i § 10.9 – 10.14.

²¹ Adgangsveje til boliger indgår ikke som en del af kantzonen.

- 10.7 De på lokalplankortet viste karaktergivende træer skal bevares og må ikke fjernes. Se fodnote ²²
- 10.8 Der skal inden for den på lokalplankortet viste beplantningszonen oprettholdes et tæt beplantet bælte. Eksisterende karaktergivende træer og eksisterende beplantning i øvrigt skal derfor suppleres med lignende træbeplantning og underbeplantning, fortrinsvis af arter som de eksisterende hjemmehørende, dog plantet under hensyntagen til den bevaringsværdige beplantning.
- 10.9 Der skal plantes minimum 12 træer som solitære træer i parkeringsarealet og i friarealet i mindre klynger med anden beplantning. Træerne skal bestå af hjemmehørende løvfældende arter der vil opnå en begrænset højde og volumen i udvokset stand, såsom fx arterne bævreasp, tjørn og æble, der i udvokset stand vil opnå højder på 5 – 10 meter.
- Træerne skal suppleres med underbeplantning i form af buske, ligeledes af hjemmehørende arter som fx ribis, vilde hindbær, vilde brombær, buskrose og lignende.
- Ud over disse skal der beplantes med græsser/stauder i plantekasser eller anden begrønning af friarealet, på sammenlagt minimum et 20 m² stort areal.
- 10.10 Der skal på det fælles opholdsareal på terræn plantes minimum 8 træer som solitære træer og/eller i mindre klynger sammen med anden beplantning.
- Træerne skal bestå af løvfældende arter der vil opnå en begrænset højde og volumen i udvokset tilstand, som fx arterne røn, æble, pære, surkirsebær, hyld, mirabelle og slåen, der vil opnå højder på 5 – 10 meter, der har spiselige frugter og som er egnede for fuglebestanden.
- Ud over disse, skal der i plantekasser eller i bede beplantes med stauder og urter.
- 10.11 Træer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 12 m² til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være minimum 2 meter og med god vækstjord i minimum 1 meters dybde. Se fodnote ²³
- 10.12 Træer skal plantes med en afstand til facade/altan på minimum 4 meter. Se fodnote ²⁴
- 10.13 Den på lokalplankortet viste beplantningszone må ikke terrænreguleres, jordkomprimeres eller udgraves og skal ud mod parkerings- og

²² Ved fjernelse af karaktergivende beplantning pga. ælde eller sygdom, skal der ske genplantning med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede.

²³ Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved placeringen af beplantningen, skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger, oversigt samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "[Vejledning for Træplantninger](#)"

²⁴ Træets højde og kronestørrelse skal vurderes for hele levetiden, så adgang til redningsåbninger bevares, også når træet er fuldt udvokset.

friarealet beskyttes af en form for terrænopbygning, som fx stensætning eller lignende.

- 10.14 Småbygninger der opføres i friarealet, skal have grønne bevoksede facader, grønne tage eller lignende. Som minimum skal hele tagfladen sedumbelægges eller 20 % af facadearealet begrønnes med en egnet klatrebeplantning, som fx efeu eller kaprifolium.

Tekniske anlæg og affald

- 10.15 Mindre bygninger skal delvis afskærmes af beplantning i henhold til § 10.14.
- 10.16 Affaldsstationer til nedgravede containere skal placeres i princippet som vist på lokalplankortet og skal indeholde de nødvendige sorteringsmuligheder.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand

- 10.17 Hvis der samlet set befæstes mere end 30 % inden for lokalplanområdet, skal regnvandet forsinkes i et forsinkelsesvolumen i lokalplanens delområde II. Forsinkelsesvolumenet kan etableres på terræn, under terræn eller som en kombination af disse.
- 10.18 De på lokalplankortet udlagte parkerings- og kørebanearealer skal etableres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af overfladevand.
- 10.19 Der skal anlægges åbne vandrender i terrænet, der dimensioneres til at transportere regnvand fra befæstede arealer til forsinkelsesvolumenet.

Vandrenderne skal udformes med et landskabeligt udtryk og med mulighed for opstemning af mindre oversvømmelsesområder til forsinkelse af regnvandet.

Vandrender og forsinkelsesvolumen skal anlægges med tæt membran for at hindre nedsivning af regnvandet.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj - udendørs

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorerhverv og liberalt erhverv, på facaden ikke overstiger 63 dB L_{den} .
- 11.2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål med facader, der vender væk fra Silkeborgvej, på facaden ikke overstiger 58 dB L_{den} .

- 11.3 Bebyggelsen langs Silkeborgvej vil blive påvirket af et støjniveau, der overstiger 58 dB L_{den} . Bebyggelse til boligformål skal derfor indrettes, så de enkelte boliger får min. en side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau der overstiger 58 dB L_{den} .
- 11.4 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB L_{den} på døgnbasis.

Vejtrafikstøj – indendørs

- 11.5 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boligers opholds- og soverum ikke overstiger 33 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler og 46 dB L_{den} med åbent vindue.
- 11.6 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsomme erhverv ikke overstiger 38 dB L_{den} , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

Virksomhedsstøj

- 11.7 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.
- 11.8 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:

Vejanlæg og stier er anlagt som beskrevet i § 5.2,

Bil- og cykelparkering er anlagt,

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,

Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret i delområde II med det på lokalplankortet viste omfang, jf. § 10.1 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.3, se fodnote ²⁵,

²⁵ Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

Den i §§ 10.17 til 10.19 nævnte regnvandshåndtering er etableret,

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

§ 13. Grundejerforening

- 14.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote ²⁶
- 14.2 Ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I skal være medlemmer af grundejerforeningen.
- 14.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

På matr.nr. 7ea Brabrand By, Brabrand,
Servitut af 14.03.1996 om etablering af parkeringspladser. Kravet er ikke muligt at efterkomme efter vedtagelse af nærværende lokalplan, hvorfor servituten ophæves.

På matr.nr. 9c Brabrand By, Brabrand,

Servitut af 15.08.1936 om anbringelse og benyttelse af låge i hegn ved (tidligere) Stationsbygning. Servituten er uaktuel hvorfor den bør ophæves.

Servitut af 20.05.1977 om vejbyggelinje samt højde- og passagetillæg langs Silkeborgvej ophæves for lokalplanområdet, efter nærmere aftalte betingelser.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Lokalplan nr. 280 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

²⁶ Supplerende bestemmelser om grundejerforeningen findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

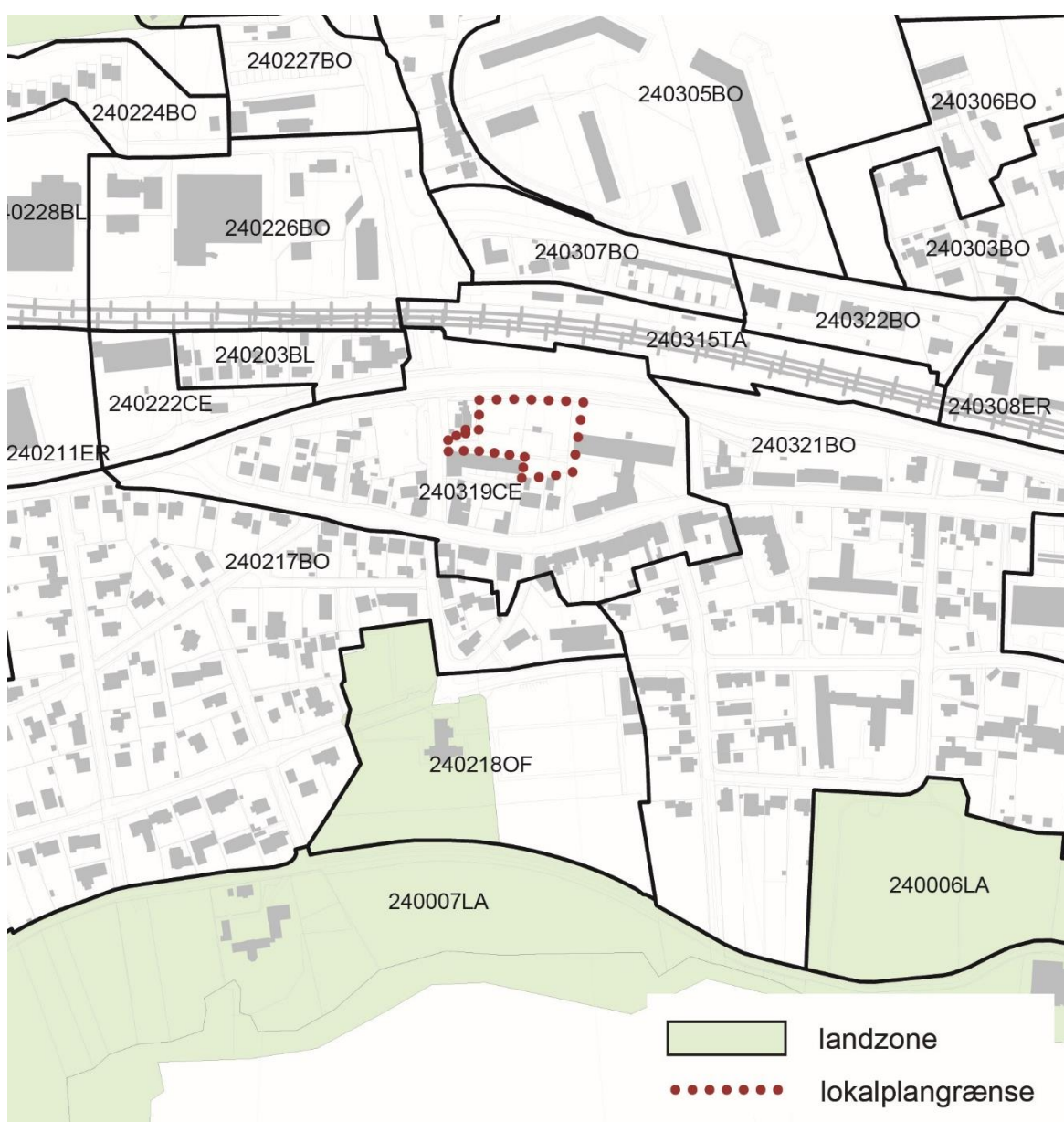
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 240319CE, og helt i byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanens rammer

Anden fysisk planlægning

For området gælder Lokalplan 280, der udlægger delområde VI til parkeringsformål og grønt område. Lokalplanen skal aflyses for det område der er sammenfaldende med den nye lokalplan.

Overordnede vej- og stiforhold

Af lokalplanområdets omgivende lokale veje kan nævnes Truevej, J. P. Larsens Vej, Brabrand Hovedgade og Hougårdsvej, som de vigtigste. Ad Hovedgaden kan Engdalsskolen og flere daginstitutioner og fritidstilbud nås. Ad Truevej og J. P. Larsens Vej kan dagligvareforretning, flere erhvervs- og kontorbebyggelser nås og syd for lokalplanområdet via Hovedgaden, Hougårdsvej og Engdalsvej kan Brabrand Ådal, Brabrand Sø og Brabrand Røstadion nås.

Lokalplanområdet er desuden, via Hovedgaden, forbundet med Silkeborgvej, og har hermed forbindelse til Aarhus Centrum såvel som til Herningmotorvejen.

Natura 2000 og Bilag IV

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

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

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 0,3 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

Arkæologiske forhold

Moesgaard Museum har foretaget arkivalisk kontrol af ovennævnte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1).

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

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

Grundvand

Halvdelen af området er beliggende i sårbart grundvandsområde, hvor der er risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet.

Udviklingen af området bør, i størst muligt omfang, tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form at en stor del af området som mulig etableres som rekreative områder/ubegygede/ubefæstede områder for at sikre grundvandsdannelsen.

Beboerne/ejerne bør 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.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland M023. Området er delvist separeret. Etablering af ny kloak og omlægning af eksisterende kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger i offentlig vej.

Spildevand

Husspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via eksisterende spildevandsledning efter aftale med Aarhus Vand.

Regnvand

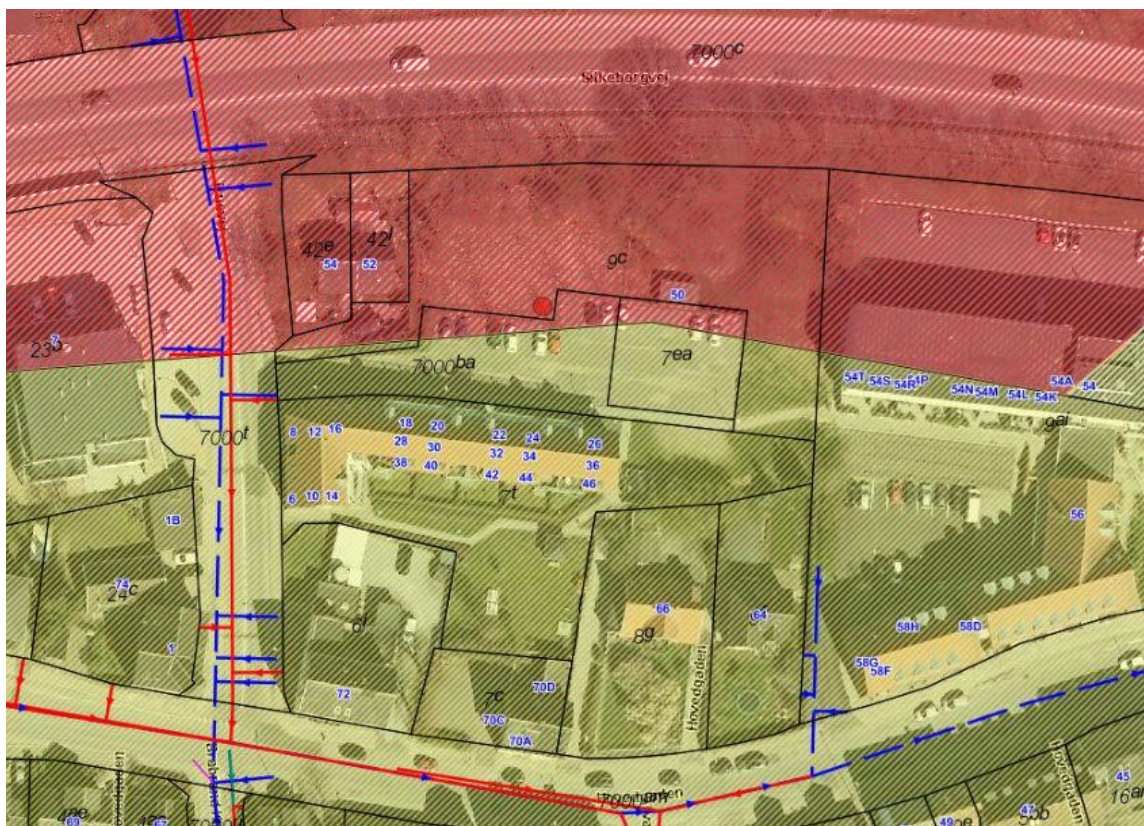
Regnvand skal afledes via regnvandsledning efter aftale med Aarhus Vand.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 30%. Hvis en grundejer ikke kan overholde den tilladelige befæstelsesgrad (afledningsretten), skal der forsinkes før afledning til kloaksystemet. Forsinkelse af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over det tilladte niveau, skal forsinkes op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse med maksimalt afløb på 1 l/s/ha.

Nedsivningspraksis

Området er inddelt i hhv. område med behov for beskyttelse (gult område) og område med stort behov for beskyttelse (rødt område), se illustration herunder. I gult område kan regnvandet nedsives fra terræn fra f.eks. igennem regnbede, wadier, nedsivningsbassiner mm. (faskiner tillades ikke). Nedsivning af overfladevandet skal ske gennem rodzonen for at sikre tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer bedst muligt. Nedsivningsanlæggene skal indgå i den samlede plan for regnvands håndtering for lokalplan området. Det forudsættes, at der ikke tillades brug af

pesticider, algemidler og andre bekæmpelsesmidler, hvorfor der ikke ønskes og ikke tillades nedsivning af forureningskomponenter. Der skal desuden vurderes om eventuelle forureninger ikke mobiliseres.



Indenfor rødt område tillades nedsivning af overfladevand som udgangspunkt ikke. Alt overfladevand fra befæstede arealer skal opsamles og ledes ud af området. Eventuelle forsinkelsesanlæg til overfladevand indenfor området skal etableres med tæt bund.

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

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog: www.aarhus.dk/LARmetode

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100 års regnhændelse. Der skal herunder tages højde for, at der ikke bygges i oversvømmelsestruede områder, og at vandet ved ekstremregn og tøjbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

Der henvises til Aarhus Kommunes gældende Kommuneplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/by-udvikling/kommune-og-lokal-planlaegning/kommuneplan/>

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger indenfor Brabrand Kirkes beskyttelseszone, men forbuddet er ikke gældende for kirker, omgivet af bymæssige bebyggelse. I dette tilfælde indgår lokalplanområdet i den bymæssige bebyggelse omkring Hovedgaden i Brabrand og er ikke omfattet af forbuddet.

Forureningsforhold – Jord

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 9. december 2019 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område uden krav om analyser. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenat, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkelovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Da hele lokalplanområdet er områdeklassificeret, skal eventuel jordflytning herfra forudgående anmeldes til Teknik og Miljø.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er primært støjbelastet af vejtrafikstøj fra Silkeborgvej.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der også udarbejdet et støjnotat, der viser konsekvenserne af vejstøj på den planlagte bebyggelse og de tilhørende opholdsarealer.

Støjberegningerne viser:

- At vejtrafikstøjniveauet på facaderne er beregnet op til 68 dB L_{den}

- At alle boliger mindst har én facade, hvor trafikstøjniveauet ikke overstiger 58 dB L_{den}
- At de udendørs opholdsarealer kan udlægges, så trafikstøjniveauet ikke overstiger 58 dB L_{den}

Notatet anbefaler desuden, at klimaskærmen på de facader, hvor trafikstøjen overskrider 58 L_{den} , dimensioneres, så kravene til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.

Lugt, støj 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, støj eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

Produktionserhverv, transport og erhvervshavn

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

Miljøvurdering

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

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et 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 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

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

De vigtigste vurderede påvirkninger er oplistet nedenfor. Påvirkningerne er vurderet til ikke at være væsentlige, hvis nedenstående håndteres.

Natura 2000, Habitat- og fuglebeskyttelses-områder: Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 0,3 km fra lokalplanområdet. På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

Karaktergivende beplantningselementer: Der er udpeget tre karaktergivende træer indenfor lokalplanområdet, der med lokalplanen bevares og skal fornyes hvis de vælter eller må fjernes på grund af alder eller sygdom.

Overfladevand: Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger den maksimale belægningsgrad inden for lokalplanområdet samt hvordan regnvandet skal håndteres.

Grundvand: Lokalplanområdet er beliggende i OSD og halvdelen af området er sårbart. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer mod nedsivning.

Kirkebyggelinje: Brabrand kirke afkaster kirkebyggelinje. Forbuddet omfatter ikke kirker, hvor der er bymæssig bebyggelse hele vejen rundt inden for beskyttelses-zonen. Begrebet bymæssig bebyggelse afgøres ud fra en konkret vurdering. I dette tilfælde indgår lokalplanområdet i den bymæssige bebyggelse omkring Hovedgaden i Brabrand og er ikke omfattet af forbuddet.

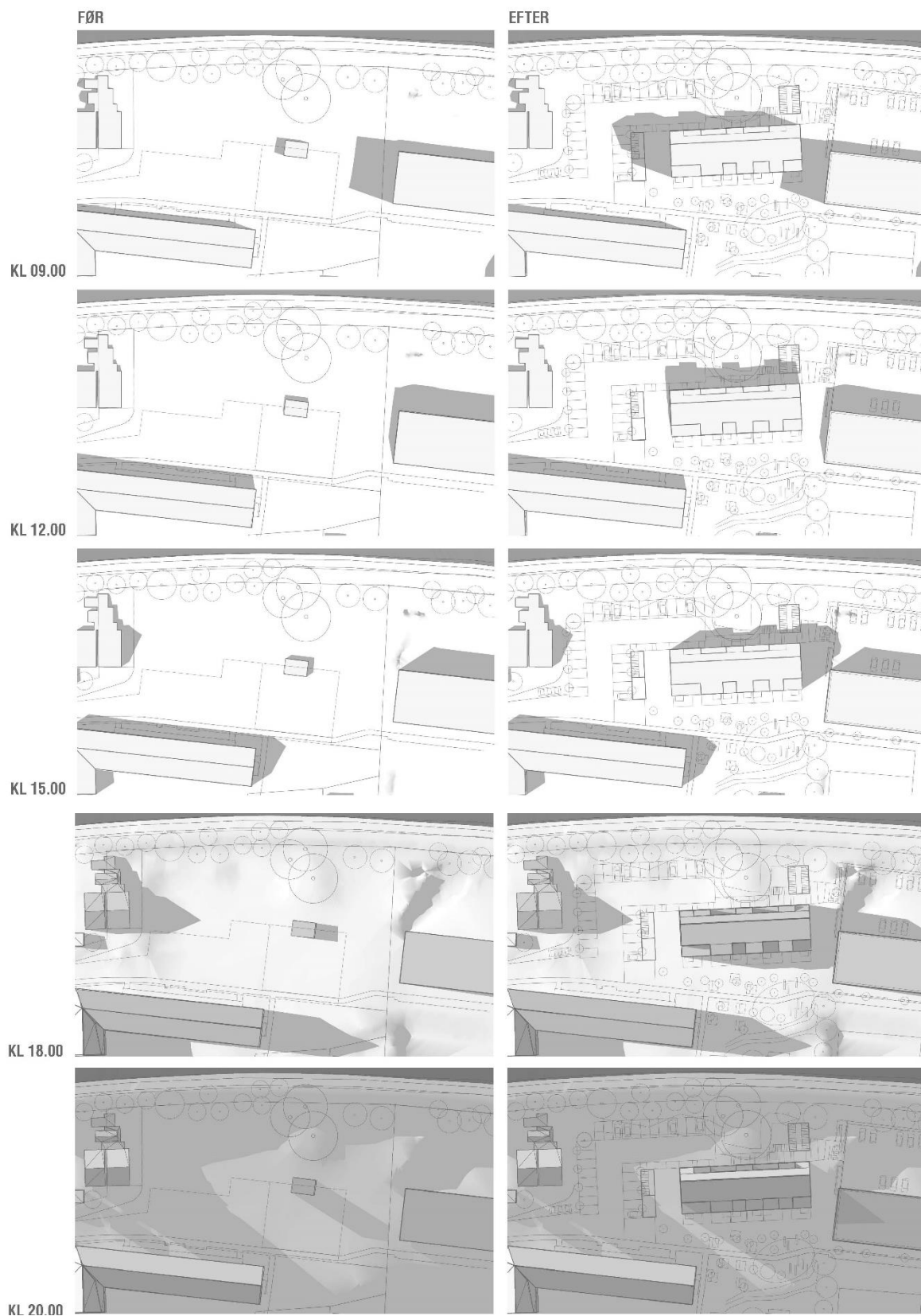
Støjgener fra veje og jernbaner: Området er støjbelastet fra Silkeborgvej. Facade mod Silkeborgvej overskrider grænseværdi på 58dB(Lden) og skal støjisoleres. Der er udarbejdet støjberegning til vurdering af placering af ikke støjbelastede opholdsarealer m.v.

Arkitektonisk tilpasning til omgivende bebyggelse: Lokalplanområdet ligger i et område med blandede bygningshøjder, hvorfor der er opmærksomhed på formidling af skala i planen.

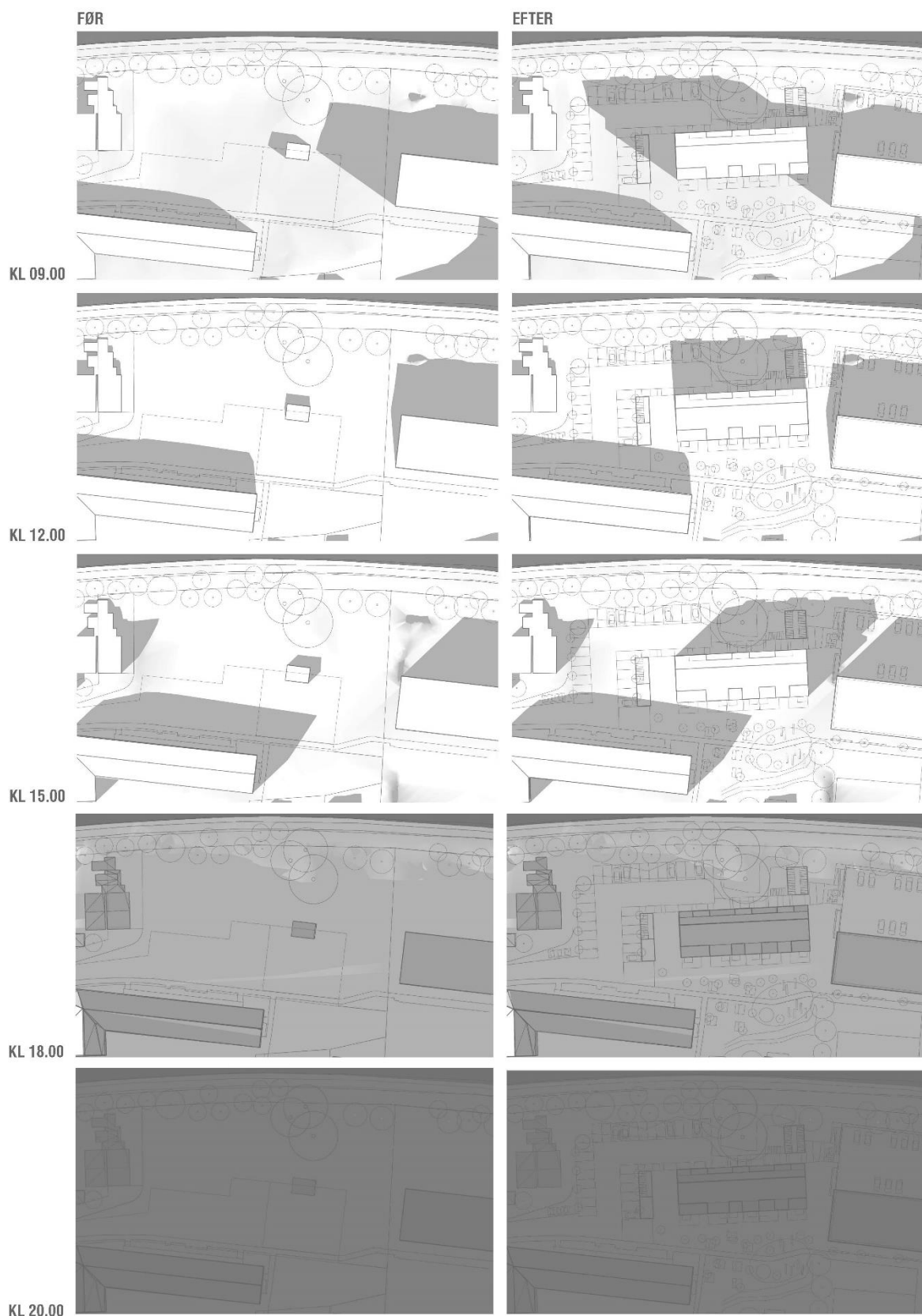
Bygningsmæssig tilpasning til terræn, omgivende landskab og beplantning: Planen er tilpasset viaduktens skrænt og beplantning.

Lokalklimatiske forhold: Der er foretages studier af skyggepåvirkninger for den nye etagebebyggelse, der viser at den ikke vil påvirke de omkringliggende bebyggelser og deres udendørs opholdsarealer, selv om ny bebyggelse muliggøres inden for et tæt byområde.

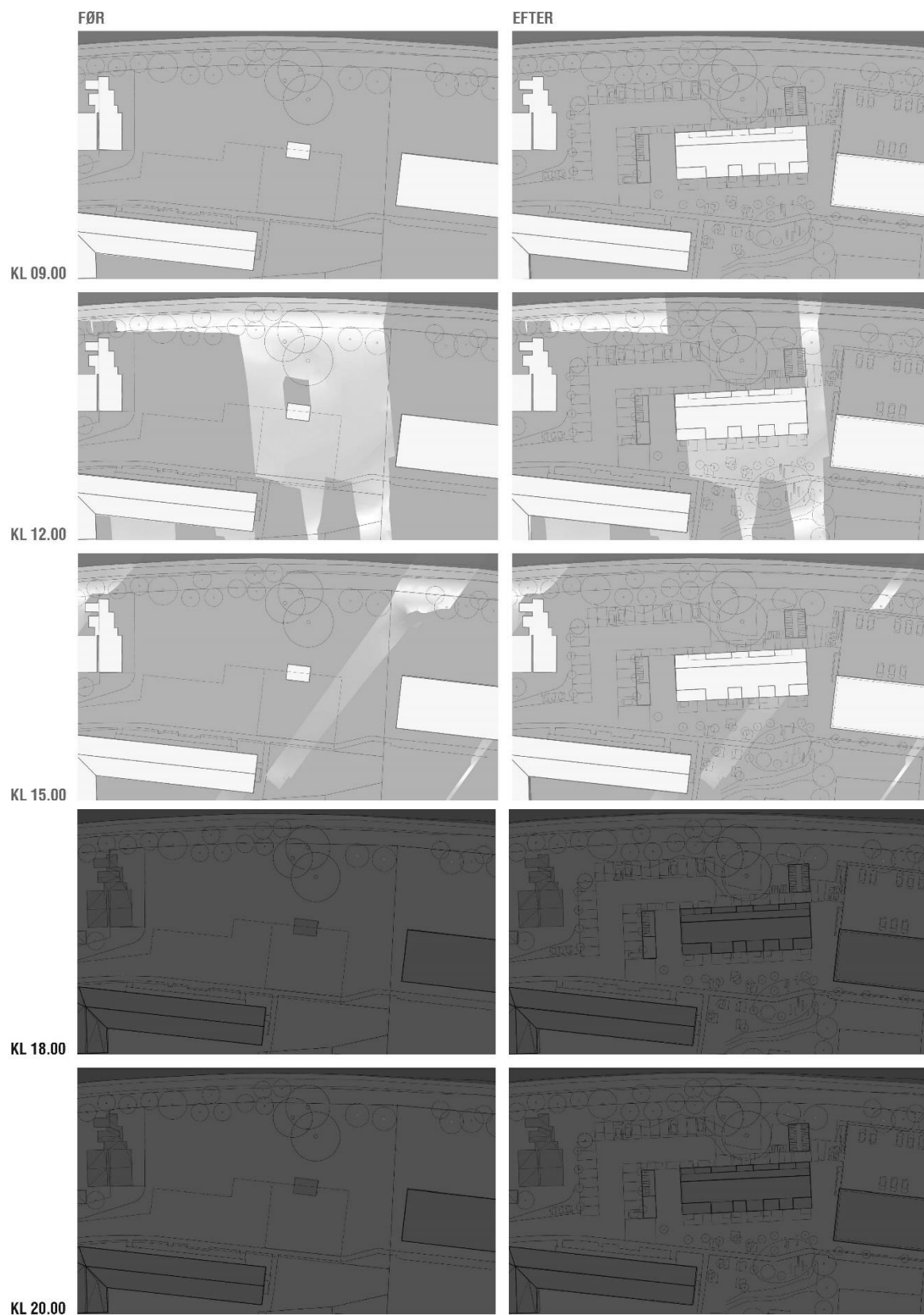
Skyggestudierne er foretaget for sommersolhverv (den 21.6.), efterårs-jævndøgn (den 21.9) og vintersolhverv (den 21.12). Skyggestudierne angiver den maksimale slagskygge på disse tre udvalgte dage, og skyggens bevægelse hen over døgnet på udvalgte tidspunkter.



Skyggediagrammer sommer. Til venstre ses eksisterende forhold og til højre ses fremtidige forhold. Tidspunkterne kl. 09, 12, 15, 18 og 20 står ud for hvert enkelt diagram.



Skyggediagrammer forårs- og efterårsjævn døgn. Til venstre ses eksisterende forhold og til højre ses fremtidige forhold. Tidspunkterne kl. 09, 12, 15, 18 og 20 står ud for hvert enkelt diagram.



Skyggediagrammer vinter. Til venstre ses eksisterende forhold og til højre ses fremtidige forhold. Tidspunkterne kl. 09, 12, 15, 18 og 20 står ud for hvert enkelt diagram.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes ved lokalplanens udarbejdelse af busruterne 113, bus 913X og bus 952X med stoppesteder på Silkeborgvej ca. 250 meter fra lokalplanområdet, af bybusrute 11 med stoppested på Silkeborgvej ca. 250 meter fra lokalplanområdet og af bybusrute 12 med stoppested på Hovedgaden ca. 100 meter fra lokalplanområdet.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Engdalskolens skoledistrikt.

Institutionsforhold

- Engdalskolen med SFO på adressen:
 - Hovedgaden 5
- SFO i eksterne bygninger på følgende adresse:
 - Engdalsvej 18
- Brabrand-Gellerup Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - Engdalsvej 6
 - Engdalsvej 93A
 - Helenelyst 70
 - Byleddet 22A
 - Byleddet 22B
- Klub- og fritidstilbud på følgende adresser:
 - Engdalsvej 29

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:

DIN EL

Knudsminde 10

8300 Odder

Mail: dinel@dinel.dk

Vandforsyning sker fra:

Aarhus Vand A/S

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby J

Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Varmeforsyning kan ske fra:

AffaldVarme Aarhus

Bautavej 1
8210 Aarhus V
Mail: affaldvarme@aarhus.dk

Ny bebyggelse har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmemforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Kloakforsyning sker ved:
Aarhus Vand A/S
Gunnar Clausens Vej 34
8260 Viby J
Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Affaldshåndtering skal ske ved:
AffaldVarme Aarhus
Bautavej 1,
8210 Aarhus V
affald@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.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der ønskes overtaget af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret og udført i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning. Inden anlægsarbejdets påbegyndelse skal det projekterede anlæg godkendes af Aarhus Vand. Bygherrevejledningen kan findes på: <https://www.aarhusvand.dk/globalassets/filer/erhverv/du-bygger/bygherrevejledning.pdf>

Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand.

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

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

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal 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 Link til Aarhus Kommunes hjemmeside <http://www.aarhus.dk/approbation>

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

§ 11 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

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

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

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

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



Silkeborgvej

21
20
19

18

17
16
15
14

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1131
Lokalplankort

Mål: 1:500
Dato: 17.08.2020
Tegnet af: MG

 Teknik og Miljø - Plan

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning + delområde-nr.
- Byggefelt med maks. kote
- Vejudlæg + vejbetegnelse
- Parkeringszone 1 og 2
- Fælles opholdsareal
- Friareal
- Beplantningszone
- R** Principielt placeret affaldshåndtering
- a** Udlagt sti
- d** Principielt placeret sti
- Offentlig p-plads der nedlægges
- Kantzone 3 meter
- Kantzone 0,5 meter
- Karaktergivende træer
- Hovedadgangsvej
- Principiel stiadgang

Truevej

Hovedgaden

P2

P1

B

V

P1

R

g

f

e

b

d

Maksimal tagkote 33.50

Ca 950 m² oph. areal