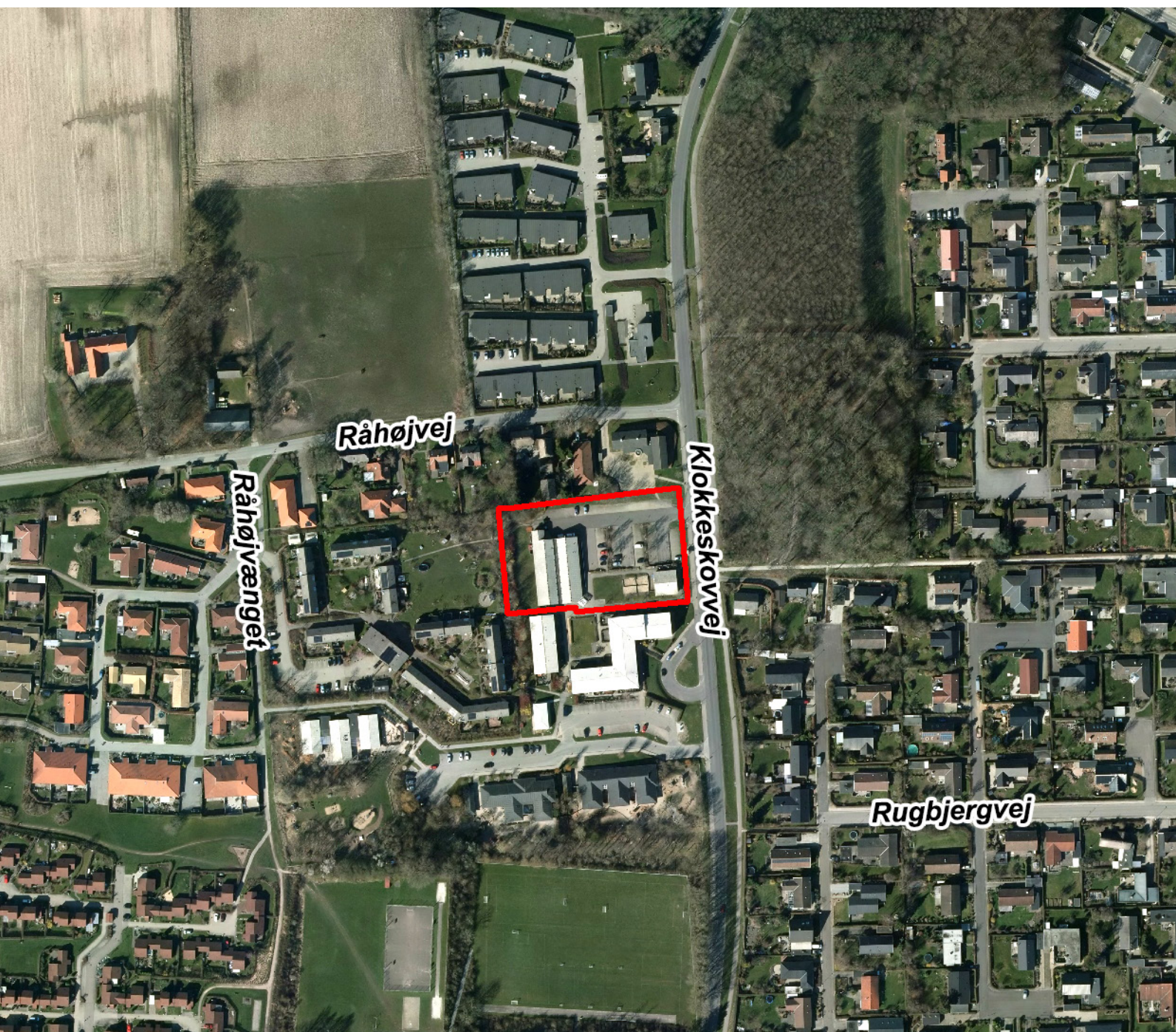




Lokalplan nr. 1076



FORSLAG

I offentlig høring fra
6. juni til 15. august 2019

Boligområde ved Klokkeskovvej i Stavtrup
Indeholder Tillæg nr. 20 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: byudviklingogmobilitet@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:

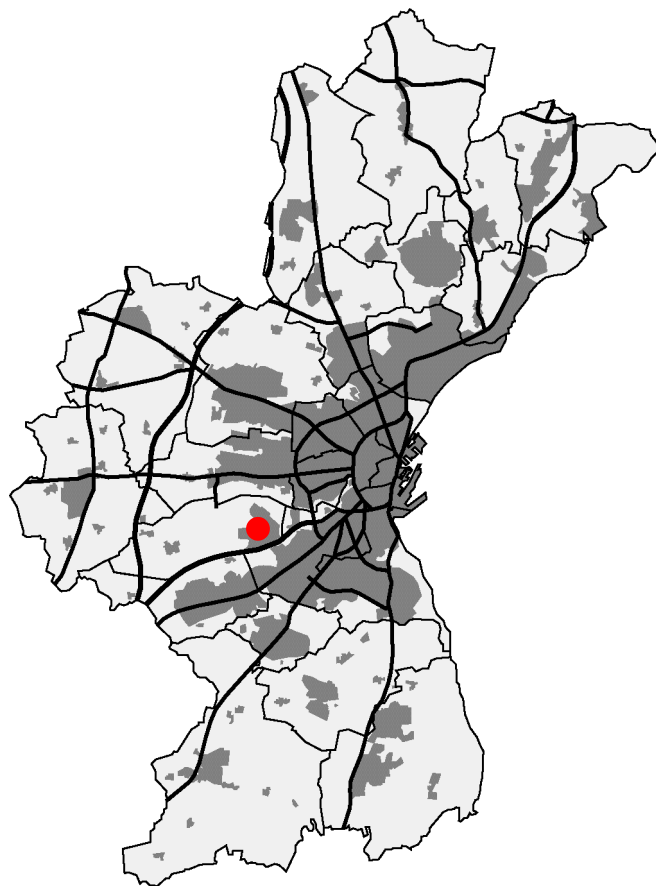
COWI A/S
Jens Chr. Skous Vej 9
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1076 er godkendt af Aarhus Byråd den 28. maj 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 6. juni til den 15. august 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1076

Boligområde ved Klokkeskovvej i Stavtrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	21
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	30
Retsvirkninger af lokalplanen	30

TILLÆG NR. 20 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
--	-------

LOKALPLANKORT	Kortbilag 1
ILLUSTRATIONSPLAN 1	Kortbilag 2
ILLUSTRATIONSPLAN 2	Kortbilag 3
TERRÆN	Kortbilag 4
SNIT, PRINCIPIELLE	Kortbilag 5

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Klokkeskovvej i boligområdet nord for Højvangskolen i Stavtrup ved Viby.

Området afgrænses mod nord af fritliggende énfamilieshuse og Stavtrup Sognegård ved Råhøjvej, mod syd og vest af etageboligbebyggelse og mod øst af Klokkeskovvej.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 5.300 m², er privat ejet og beliggende i byzone.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse bebygget med en butik og en bodega. Bodegaen er beliggende ud mod Klokkeskovvej. Butikken ligger tilbagetrasket i området og rummede tidligere dagligvarebutik, men efter etablering af ny butiksbebyggelse i bydelscentret ved rundkørslen ved Ormslevvej/Klokkeskovvej/Byvænget er dagligvarebutikken fraflyttet.



Skråfoto af området set fra syd. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning.



Foto af del af området set fra nord. Til venstre ses den eksisterende bodega, og i baggrunden ses nabobebyggelse mod syd.

Terrænet i området falder med ca. 6-6,5 m fra vest mod øst og er for en stor del reguleret i plateauer anlagt med parkeringsarealer. Mellem parkeringsarealerne er der anlagt mindre skråninger beplantet med buske og træer.

Mod vest afgrænses området af et plantebælte og mod syd markerer en række lavere træer lokalplanområdets afgrænsning mod nabobebyggelsen i syd.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra en privat bygherre for at åbne mulighed for, at området kan anvendes til boligformål med lav boligbebyggelse med enten etageboliger eller med en kombination af rækkehuse og etageboliger samt med tilhørende fælles grønne områder.

Planens hovedtræk

Lokalplanen udlægger området til boligformål. De eksisterende bygninger må nedrives. Den eksisterende bodega kan fortsat indgå som en del af den nye bebyggelse. Bodegabygningen må desuden indrettes til erhverv i form af café, mindre liberale erhverv såsom revisorer, frisører, lægepraksis eller lignende serviceerhverv, som ikke giver anledning til miljøpåvirkning af omgivelserne eller nedrives til fordel for en ny bebyggelse til disse formål.

Det maksimale etageareal er fastsat til 2.380 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for lokalplanområdet.

For at sikre disponeringen af bebyggelsen udlægges der med lokalplanen byggefelter benævnt B1, B2, B3 og B4. Der er fastlagt bestemmelser for udnyttelsen af

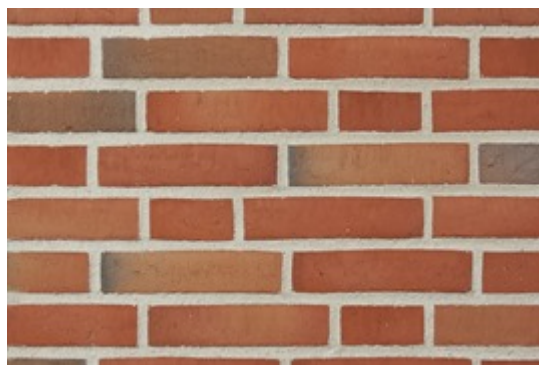
det enkelte byggefelt med hensyn til anvendelse, maksimalt etageantal og maksimale bygningshøjder. Boligerne må kun placeres inden for byggefelterne B2-B4 og erhverv må kun placeres inden for byggefelt B1.

Den nye bebyggelse skal opføres enten som etageboliger eller en kombination af etageboliger og tæt-lave boliger, såsom kædehuse/rækkehuse. For at skabe udsyn fra boligerne til det grønne samt skabe de bedst mulige rammer for et godt fællesskab er bebyggelsen primært orienteret omkring et stort fælles opholdsareal i midten af området mod syd. Dette fremgår af kortbilag 2 og 3 bagerst i lokalplanen. Der må etableres både vandrette og lodrette lejlighedsskel i bebyggelsen, hvilket giver mulighed for boliger i både én og to etager.

Den nye bebyggelse vil hovedsageligt blive i 2 etager, så den skalamæssigt tilpasser sig til de eksisterende bebyggelser i nærområdet. For at undgå gener for nabo-områderne, herunder skygger, er der kun mulighed for byggeri i 3 etager midt i området, da denne bebyggelse ligger med passende afstand til nabo-områderne. På kortbilag 5 er vist principielle snit af ny bebyggelse i 2 og 3 etager.

Bebyggelsens udseende

Den nye bebyggelse skal i sin fremtoning udgøre en arkitektonisk helhed. Som udgangspunkt benyttes tegl som facademateriale, der kan brydes og suppleres med enkelte materialekombinationer for at skabe variation i facaderytmen. Murværk på den nye bebyggelse skal være blankt murværk i rosé eller rødlige tegl, hvilket er i samspil med omgivelsernes boligbebyggelser. Tage skal udføres som flade tage og fremstå i tagpap eller tagdug. Tage og facader kan desuden begrønnes med beplantning. Udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres i træ eller pladematerialer, ensartet for den enkelte bygningstype. Overdækninger til cykler og carporte skal udføres som lette konstruktioner.



Referencebilleder med eksempler på blankt murværk i henholdsvis rosé og rødlige tegl.



Referencefotos af bebyggelse på Pilevangen i Solbjerg. Disse fotos viser referencer af facadeudtryk med mursten som gennemgående facademateriale på ny boligbebyggelse. De nederste to fotos angiver, at facaderne kan brydes med andre facadematerialer, der skaber variation i facaderytmen.

Derudover fastlægger lokalplanen, at der på tage, facader og energiproducerende anlæg ikke må benyttes blanke eller reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for naboer og øvrige omgivelser.

Opholdsarealer og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der i området skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens bruttoetageareal. Fælles opholdsarealer på terræn, samt private haver, terrasser, altaner indgår i den samlede opholdsberegning. Derved rummer bebyggelsen et samspil af både fælles og private opholdsarealer.

Der udlægges arealer til fælles ophold på terræn, primært placeret centralt i området. Disse arealer skal være fælles for lokalplanområdets beboere. De skal indrettes med et grønt beplantet præg med mulighed for ophold, leg og boldspil og fremstå uden synlige ejendomsskel.

Langs bebyggelsens facader mod syd eller vest skal der desuden etableres private opholdsarealer i form af haver eller terrasser for lejlighederne og rækkehusene i stueplan.

Der må etableres altaner til boligerne - dog ikke i stueplan, hvor der i stedet vil være private opholdsarealer på terræn i form af haver eller terrasser. Hvis altanerne opføres som udhængende altaner må de maksimalt udkrage 1,5 m fra facadelinjen. Dette gøres for at sikre bedre dagslysforhold i den underliggende etage. Altanerne må placeres ud over byggefeltene.

Inden for lokalplanområdet udlægges der mod lokalplanområdets vestlige grænse et beplantningsbælte med en bredde på mindst 3,0 m. Inden for dette plantebælte er der i dag en tæt beplantning, som skal indgå i plantebæltet.

Den eksisterende træække mod syd skal fastholdes og markere overgangen mellem den nye bebyggelse og nabobebyggelse mod syd.

Den eksisterende beplantning fastholdes for, at der fra starten er sikret en beplantningsmæssig sammenhæng med naboområdet.

Veje, stier og parkeringsarealer

Vejadgangen til området sker fra den eksisterende tilslutning til Klokkeskovvej.

Inden for området udlægges parkerings- og manøvrearealer, der skal brydes af beplantning, så parkeringspladsen opdeles i mindre enheder. I tilknytning til parkerings- og manøvrearealerne og tæt på forarealerne til boligerne reserveres areal til cykelparkering.

Antallet af parkeringspladser skal etableres i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus Kommune.

Med lokalplanen udlægges interne gangstier med forbindelse til Klokkeskovvej, ligesom der med lokalplanen sikres stiforbindelse i form af en trampesti i områdets nordvestlige hjørne fra de interne gangstier til naboejendommen mod vest. Dette sikrer den hidtidige mulighed for at færdes mellem lokalplanområdet og naboejendommen mod vest, og at denne mulighed stimæssigt kobles op på gangstierne i lokalplanområdet, hvorfra der desuden er stiadgang til nabobebyggelsen mod syd.



Foto af den eksisterende stiforbindelse i lokalplanområdets nordvestlige del til naboejendommen mod vest.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til boligbebyggelse i form af etageboliger og tæt-lave boliger,
- at mindre erhverv kan indgå i bebyggelsen,
- at bebyggelsen skalamæssigt tilpasses den omgivende bebyggelse,
- at beliggenheden af fælles grønne opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 24n og 24o Stavtrup By, Kolt samt alle parceller, der efter den 4. april 2017 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen.

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



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1. Området er udlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Der må etableres vandrette og lodrette lejlighedsskel. Se fodnote².

² Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

- Stk. 2. Inden for byggefelt B1 må bebyggelse kun anvendes til erhverv i form af bodega, café, mindre liberale erhverv såsom revisorer, frisører, lægepraksis eller lignende serviceerhverv, som ikke giver anledning til miljøpåvirkning af omgivelserne.
- Stk. 3. Etageboligbebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne B2, B3 og B4.
- Stk. 4. Tæt-lav boligbebyggelse må alene placeres inden for byggefelterne B3 og B4.
- Stk. 5. Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering og anlæg til forsinkelse af regnvand.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Ved grunde til etageboligbebyggelse må der ske udstykning svarende til sokkeludstykning med tillæg af et areal på 1,5 m rundt om soklen.
- Stk. 2. Ingen grund til tæt-lav boliger må udstykkes med en størrelse mindre end 95 m².
- Stk. 3. Vejarealer, parkeringsarealer og fælles opholdsarealer må udstykkes særskilt.
- Stk. 4. Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstyknings.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den eksisterende tilslutning til Klokkeskovvej i princippet som vist på kortbilag 1.
- Stk. 2. På kortbilag 1 er vist arealer, der er udlagt til:

Parkerings- og manøvreareal i varierende bredde, dog mindst samlet 12 m.
Stiareal med en udlægsbredde på mindst 2,0 m.
- Stk. 3. Der skal sikres areal til trampet sti mellem punkterne a og b med en udlægsbredde på mindst 1,0 m.
- Stk. 4. Veje- parkerings- og manøvrearealer skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- Stk. 5. Alle parkerings- og manøvrearealer skal anlægges med tætte belægnings, jf. dog § 10 stk. 15.

- Stk. 6. Manøvrearealer skal fremstå med ét ensartet udtryk. Parkeringspladserne skal fremstå med ét ensartet udtryk og skal inddeles i mindre enheder med træer, beplantning og bede, jf. § 10 stk. 11.
- Stk. 7. Der skal sikres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) inden for lokalplanområdet.
- Stk. 8. Der skal ved vej- og stitilslutninger sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 9. Der skal reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:
- | | |
|---|-------------------------------|
| Etageboliger over 60 m ² , se fodnote ³ og ⁴ | 1 plads pr. bolig |
| Etageboliger mindre end 60 m ² , se fodnote ³ og ⁴ | ½ plads pr. bolig |
| Tæt-lav boligbebyggelse,
med fællesparkering..... | 1½ plads pr. bolig |
| Erhverv inden for byggefelt B1 | 1 plads pr. 50 m ² |
- Stk. 10. Der skal reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:
- Etageboliger:
- 4 p-pladser til cykler pr. 100 m² bruttoetageareal.
 - 2 p-pladser til specialcykler/ladcykler pr. 1.000 m² bruttoetageareal
- Tæt-lave boliger:
- Udenomsrum til bl.a. cykler
- Erhverv inden for byggefelt B1:
- 1 p-plads til cykler pr. 100 m² bruttoetageareal
- Cykelparkering skal fremstå overdækket og aflukkelige. Se fodnote⁵.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote⁶.
- Stk. 2. Belysning af parkerings- og manøvrearealer samt stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

³ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse i henhold til byggeloven.

⁴ Parkeringskravet opgøres med baggrund i byggeriets bruttoetageareal.

⁵ Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af bl.a. cykler.

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

§ 7. Terrænregulering

- Stk. 1. Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, bortset fra de på kortbilag 4 angivne områder, hvor terrænregulering indtil henholdsvis +/- 1,0 m og +/- 1,25 m er tilladt. Se fodnote⁷.

Der kan derudover med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m inden for hele lokalplanområdet, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af stiforbindelser eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer og til anlæg til håndtering af overfladevand.

Der kan desuden med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis terrænreguleringen har til formål at udjævne kunstigt skabte terrænspring.

- Stk. 2. Terrænregulering må ikke foretages nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 m.
- Stk. 3. I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning skal terrænet gives en jævn hældning uden stejle skråninger, dog ikke inden for beplantningsbæltet angivet på kortbilag 1.
- Stk. 4. Ved terrænregulering skal det sikres, at ændring af vandets strømningsveje ikke øger risikoen for skader udenfor lokalplanområdet. Samtidigt skal uhensigtsmæssige strømningsveje justeres, så risiko for skader minimeres.
- Stk. 5. Arealet under trækroneerne må ikke terrænreguleres.
- Stk. 6. Eventuelle niveauspring i forbindelse med opholdsarealer og de grønne arealer, der overstiger 0,25 m, skal bearbejdes landskabeligt, så de får en jævn hældning og kan indgå hensigtsmæssigt i forhold til brugen af arealerne.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- Stk. 1. Det samlede etageareal inden for lokalplanens område må ikke overstige 2.380 m² etageareal foruden eventuel kælder. Se fodnote⁸ og ⁹.

⁷ Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end +/- 0,5, med undtagelse af de op kortbilag 4 angivne områder, hvor der kan terrænreguleres indtil +/- 1,25 m, skal indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

⁸ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 45 beregnet af lokalplanområdets areal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte antal m² etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

⁹ Heraf udgør den eksisterende bodega på matr. nr. 24o Stavtrup By, Kolt ca. 120 m².

Der skal herudover opføres 1 udhus/småbygning pr. bolig.

- Stk. 2. Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet må nedrives.

Placering

- Stk. 3. På kortbilag 1 er vist byggefelterne B1, B2, B3 og B4.

Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på kortbilag 1 viste byggefelter. Inden for byggefelterne må bebyggelsen brydes af stier, parkeringslommer, vendepladser samt opholdsarealer.

- Stk. 4. Trapper, altaner og bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning kan placeres uden for byggefelterne.

- Stk. 5. Der må etableres altaner til de enkelte boliger. Der må dog ikke etableres altaner i stueplan.

Altaner må maksimalt udkrage 1,5 m fra facadelinjen og gives en maksimal bredde på 3,5 m.

Derudover må der for etageboliger i byggefelterne B3 og B4 etableres altaner/tagterrasser ovenpå udhuse integreret med den udvendige trappekonstruktion, jf. § 8, stk. 6 og 13.

Altaner må opføres uden for byggefelterne.

- Stk. 6. Udhuse/småbygninger til den enkelte bolig må placeres uden for byggefelterne. Hvis udhuse/småbygninger placeres uden for byggefelterne, skal de placeres på forarealet, som vist på kortbilag 2 og 3. For etageboliger i byggefelterne B3 og B4 skal udhuse/småbygninger integreres i den udvendige trappekonstruktion på forarealet til den enkelte bolig.

- Stk. 7. Carporte skal placeres inden for areal udlagt til parkerings- og manøvreareal.

Der må ikke opføres garager.

- Stk. 8. Overdækket fælles cykelparkering skal placeres inden for arealer udlagt til cykelparkering, inden for parkerings- og manøvreareal og/eller inden for byggefelter, jf. kortbilag 1.

- Stk. 9. Anlæg og konstruktioner til udendørs affaldshåndtering skal placeres inden for areal udlagt til håndtering af affald.

- Stk. 10. Udhuse og bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning må ikke placeres i oversigtsarealer ved vejtilslutninger eller udgøre en hindring for redningsberedskabets indsatsmuligheder.

- Stk. 11. Adgange til de enkelte bebyggelser skal ske inden for arealer udlagt til forareal, som vist på kortbilag 1.
- Stk. 12. Der må ikke etableres adgangsveje i form af altangange.
- Stk. 13. Adgang til etageboliger på 1. sal må udføres som udvendige forløb, der giver adgang til maksimalt 1 bolig. Dybden af disse forløb er undtaget § 8, stk. 5 foran indgangsdøre og ved tagterrasser/altaner ovenpå udhuse/småbygninger.
- Stk. 14. Inden for lokalplanområdet gælder ingen begrænsninger af bygningsafstande i forhold til interne skel.

Højder og etageantal

- Stk. 15. Inden for byggefeltene må bebyggelse opføres med følgende maksimale etageantal og maksimale højder:

Byggefelt	Maksimalt etageantal	Maksimal bygningshøjde	Maksimal kote i forhold til DVR90
B1	1	5,5 m	34,0
B2	3	11,0 m	40,5
B3	2	8,5 m	38,5
B4	2	8,5 m	39,9

Ud over maksimalt etageantal og maksimal bygningshøjde må der på tage etableres trappe- og elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende. De tekniske installationer m.v. må kun overstige tagets højeste punkt med maks. 1 m.

Ovennævnte tekniske installationer m.v. på tage skal afskærmes bag inddækninger, der indgår i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. De må højst have et areal svarende til 20 % af den enkelte bygning tagflade.

- Stk. 16. Ud over ovennævnte tekniske installationer m.v. må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere, jf. § 9 stk. 7-11.
- Stk. 17. Inden for lokalplanområdet gælder ingen begrænsninger af bygningshøjde i forhold til interne skel.
- Stk. 18. Almindelige udendørs radio- og tv-antennener, herunder parabolantennener, må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.

Der må ikke opsættes parabolantennener med en større diameter end 1,0 m.

- Stk. 19. Fritstående radio og tv-antennener må ikke gives en større højde end 8,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Facader og tage

- Stk. 1. Ny bebyggelse i området, herunder også udhuse/småbygninger, skal fremstå ensartet, så der opnås en samlet arkitektonisk helhed i materialer, facadeudtryk og proportioner.

- Stk. 2. Som facademateriale må kun anvendes teglsten. Facader skal fremstå i blankt murværk i rosé eller rødlige tegl.

Mindre facadepartier, såsom karnapper, tilbagetrækninger og trappe-/elevatortårne må opføres i træ eller plademateriale i form af fibercement, aluminium, tombak, zink o. lign. med mat fremtoning. Brystninger må kun udføres i samme materiale som facaderne.

Endvidere må der på facader anvendes energiproducerende paneler og glas integreret i facaden, ligesom facader må begrønnes med beplantning.

- Stk. 3. Tage på ny boligbebyggelse skal fremstå som flade tage.

Tage skal udføres i tagpap eller tagdug, eller udføres som begrønnede tage med beplantning.

På tage skal ventilationsanlæg og lignende afskærmes og inddækkes, så de indgår som en del af taget. Dette gælder ikke anlæg til indvinding af solenergi, jf. § 9 stk. 7-11.

- Stk. 4. Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

- Stk. 5. Udhuse/småbygninger skal i materialevalg og udformning udføres i træ eller pladematerialer i form af fibercement, aluminium, tombak, zink o. lign. med mat fremtoning, ensartet for den enkelte bygningstype.

- Stk. 6. Overdækninger til cykler og carporte skal udføres som lette konstruktioner. De skal være ensartet for den enkelte bygningstype.

Anlæg til indvinding af solenergi

- Stk. 7. Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller integreret i den enkelte vægflade.
- Stk. 8. Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller af hver vægflade.
- Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang f.eks. hele bebyggelsens tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningernes arkitektur.
- Stk. 9. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger, må anlægget højst rage 1 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- Stk. 10. Såfremt anlæg på tage skærmes bag en maksimum 1 m høj brystning, må det føres helt ud til brystningen.
- Stk. 11. Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Skiltning

- Stk. 12. Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltningen må alene bestå af ét skilt med firmanavn og logo. Der må desuden kun skiltes for virksomhed, som udøves fra boligen. Skiltet må kun placeres på boligens facade og må højst have en udstrækning på 0,25 m².
- Skiltning og reklamering i tilknytning til erhverv indenfor byggefelt B1, jf. § 3 stk. 2 må dog have en udstrækning på 2 m².

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- Stk. 1. Der skal etableres egnede udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens bruttoetageareal. Fælles opholdsarealer på terræn, samt private opholdsarealer, såsom private haver, terrasser, altaner må medregnes i den samlede opholdsarealberegning.
- Stk. 2. Anlæg til håndtering af regnvand (forsinkelse, LAR og skybrudssikring), kan medregnes i opholdsarealerne, såfremt de har rekreativ karakter og indgår som en naturlig del af opholdsarealerne med dobbeltudnyttelse. På den måde kan regnvand bidrage til den rekreative oplevelse gennem

etablering af regnbede, grøfter, Kortvarig opstuvning på boldbaner eller lignende. Se fodnote¹⁰.

- Stk. 3. Fælles opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 1.
- Stk. 4. Der skal i umiddelbar tilknytning til boligerne være ét syd- eller vestvendt udendørs privat opholdsareal i form af opholdsareal på terræn eller altan, jf. § 8 stk. 5.
- Stk. 5. De private opholdsarealer på terræn i form af haver og terrasser skal etableres med en dybde på min. 2,0 m målt fra facaden. Det enkelte opholdsareal skal omkranses af lave, levende hegn eller hække.

Der må fra det private opholdsareal kun være én direkte adgang til de fælles opholdsarealer.

Beplantning og hegn

- Stk. 6. Fælles opholdsarealer skal have en rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, herunder legeplads, boldspilsareal, fælles terrasser eller nyttehaver m.m. som vist på kortbilag 2 og 3.

Arealerne skal indrettes med en varieret beplantning i form af plæner samt træer og buske, (se stk. 12), som vist på kortbilag 2 og 3, så der opnås et grønt miljø af høj kvalitet.

De tilplantede områder, dvs. træer og buske, skal udgøre mindst 2 % af det samlede areal.

For at sikre tilgængelighed må der ikke opsættes hegn på eller omkring de fælles opholdsarealer.

- Stk. 7. Hegn i skel mod lokalplanområdets stier, parkerings- og manøvrearealer samt fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn i form af løvfældende træer og buske, (se stk. 12).

Levende hegn mod parkerings- og manøvrearealer skal plantes 0,3 m inde på egne opholdsarealer.

Eventuel støjafskærmning, jf. § 11. stk. 1, skal i hele sin udstrækning være begrønnet med en stedsegrøn beplantning.

- Stk. 8. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning og langs beplantningsbæltet i den vestlige del af lokalplanområdet udlægges grønt areal som vist på kortbilag 1. Arealet skal fremstå med et grønt beplantet præg. Der skal på arealet etableres en trampesti, jf. § 5, stk. 3.

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

- Stk. 9. Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal den eksisterende træække vist på kortbilag 1 fastholdes som et beplantningselement. Der til skal træækken suppleres med et træ.

I tilfælde af stormfald eller fældning grundet ældning eller sygdom skal der genplantes med nye træer.

Arealet under trækroneerne må ikke etableres med fast belægning bortset fra de arealer som jf. kortbilag 1 er udlagt til sti. Ifølge § 7. stk. 5 må arealet heller ikke terrænreguleres.

- Stk. 10. Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning udlægges beplantningsbælte med en bredde på mindst 3,0 m som vist på kortbilag 1.

Beplantningsbæltet skal ved genplantning beplantes med træer og buske, (se stk. 12). Eksisterende beplantning i beplantningsbæltet må indgå i beplantningen for at fastholde en ældre opvokset beplantning.

- Stk. 11. Parkeringsarealer skal opdeles i mindre enheder med træer, beplantning og grønne bede, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Bedene med træplantning skal udlægges med en bredde på mindst 1,5 m med undtagelse af bedene ved vendepladsen mod nord. De enkelte parkeringsenheder må maks. indeholde 4 parkeringspladser, som vist på kortbilag 2 og 3.

- Stk. 12. Træer og buske skal bestå af frugtræer og bærbuske og/eller løvfældende arter som f.eks. røn, seljerøn, rødtjørn, hvidtjørn, fuglekirsebær, eg, løn, lind, ær, avnbøg og ask. Se fodnote¹¹.

Håndtering af overfladevand

- Stk. 13. Hvis befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet overstiger 40 %, skal overfladevand forsinkes.

- Stk. 14. Arealer og anlæg til håndtering af overfladevand skal ske inden for lokalplanområdet og skal som hovedprincip fremstå som et overjordisk system udformet som en kombination af grøfter og render samt græsbelagte og/eller opholdsegnede arealer. Forsinkelse af overfladevand kan desuden ske som kortvarig opstuvning på parkeringsarealer, i underjordiske bassiner og lignende. Se fodnote¹².

- Stk. 15. Eventuel nedsivning af overfladevand fra alle parkerings- og manøvrearealer skal ske gennem et rensende muldlag.

¹¹ 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" – der kan fås ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Der gøres endvidere opmærksom på at visse af de nævnte træer får en stor sluthøjde.

¹² Der henvises til Aarhus Kommunes publikation "Opstuvning på terræn", som findes på Aarhus Kommunes hjemmeside.

Oplagring

- Stk. 16. Ud over anlæg og konstruktioner for udendørs affaldsløsninger inden for areal udlagt til håndtering af affald må der ikke etableres udendørs oplag.

§ 11. Støjforhold

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB. Der må i den sammenhæng etableres støjafskærmning, jf. § 10 stk. 7.
- Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål, ikke overstiger L_{den} 58 dB.
- Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse inden for byggefelt B1, jf. § 3 stk. 2., ikke overstiger L_{den} 63 dB.

Virksomhedsstøj

- Stk. 4. Ved etablering af erhverv inden for byggefelt B1, jf. § 3, skal det sikres, at erhvervet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

- Parkerings- og manøvreareal samt gangstier til den enkelte bolig-etape er anlagt, som angivet i § 5, samt lokalplanens fælles opholdsarealer og beplantning er etableret. Se fodnote¹³.
- Der er sket tilslutning til kollektiv varmemforsyning, som angivet i § 6.
- Eventuel påkrævet forsinkelse af overfladevand for det enkelte byggefelt er etableret.
- Der er etableret affaldshåndtering som angivet i §§ 8 og 10.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

¹³ 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.

§ 13. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote¹⁴.
- Stk. 2. Alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk. 5. Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer, stier, parkerings- og manøvrearealer.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 19:

Matr. nr. 24n, Stavtrup By, Kolt:

- Delvis ophævelse af servitut nr. 3, Dok om bebyggelse, benyttelse mv. med dato/løbenummer 16.06.1989, idet alene servitutbestemmelserne i §§ 1 og 2 ophæves.

Matr.nr. 24o, Stavtrup By, Kolt:

- Delvis ophævelse af servitut nr. 3, Dok om bebyggelse, benyttelse mv. med dato/løbenummer 16.06.1989, idet alene servitutbestemmelserne i §§ 1 og 2 ophæves.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Lokalplan nr. 202 for Aarhus Kommune vedtaget den 8. maj 1985 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Tillæg til Lokalplan nr. 202 for Aarhus Kommune vedtaget den 10. maj 1996 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

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

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 2017.

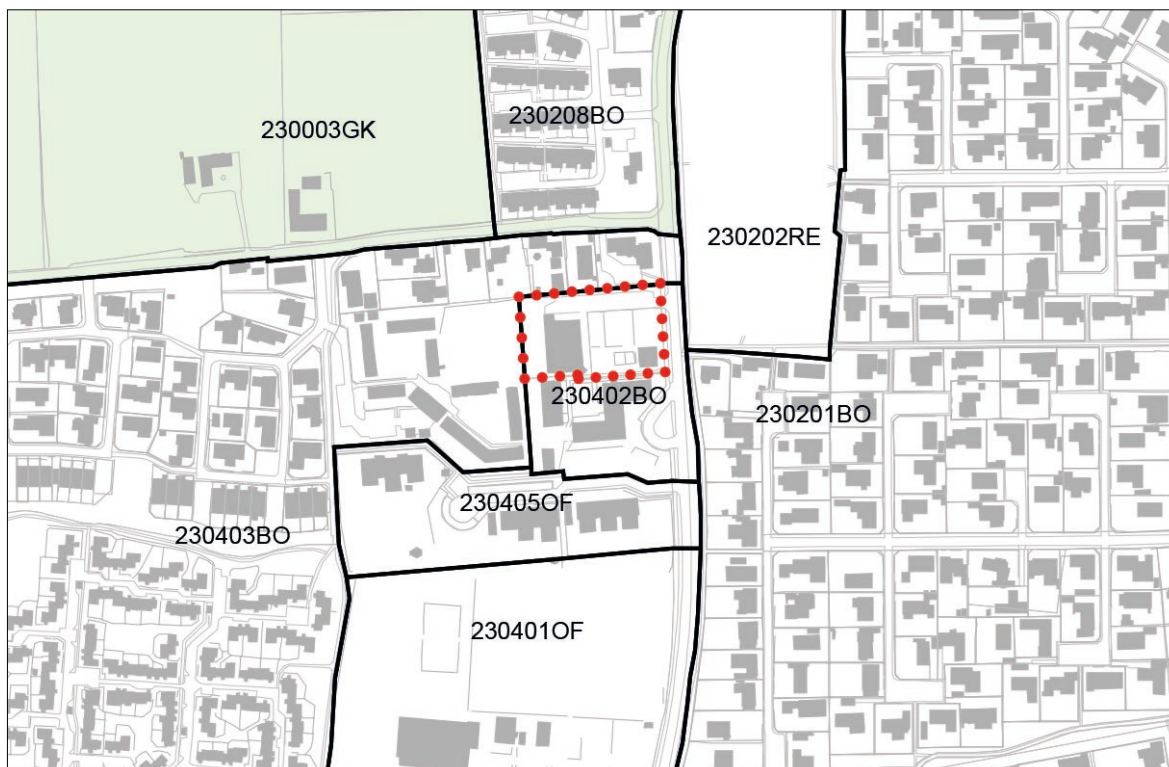
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 23.04.02 BO udlagt til etageboliger og er beliggende i byzone.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, da der ændres anvendelse inden for anvendelseskategorien, og da der ændres i de konkrete rammebestemmelser, hvor det maksimale etageantal øges fra 2 til 3, og den maksimale bygningshøjde øges fra 8,5 m til 11,0 m.

De generelle rammebestemmelser for anvendelsestypen ændres med forslag til kommuneplantillægget.

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. 20 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.



Udsnit af rammekort fra Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Hidtidig lokalplanlægning i området

Lokalplan nr. 202

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 202 for byområde for boliger, institutioner, lokalcenter, fælles grønne områder m.v. i den vestlige del af Stavtrup.

I Lokalplan nr. 202 udlægges anvendelsen af nærværende lokalplanområde til boligformål og centerformål.

Lokalplan nr. 202 ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af nærværende lokalplanområde.

Tillæg til Lokalplan nr. 202

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg til Lokalplan nr. 202 for udvidelse af anvendelsen af det eksisterende butikscenter i Lokalplan nr. 202.

Tillæg til Lokalplan nr. 202 ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af nærværende lokalplanområde.

Overordnede vej- og stiforhold

Vejadgang til området vil ske fra den eksisterende tilslutning til Klokkeskovvej, der er tilsluttet Ormslevvej, som er en hovedfærdselsåre i Stavtrup, og Søholmvej/Jarlsmindevej.

Fra Søholmvej og Ormslevvej er der forbindelse til det overordnede vejnet i Aarhus Kommune.

Den eksisterende gangsti langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning sikres, således at fodgængere fra boligområdet kan benytte det eksisterende stinet i området. Stien knyttes til nærområdets stinet med forbindelse til blandt andet skole og dagligvarebutikker. Der sikres desuden stiforbindelse i områdets nordvestlige hjørne, hvor en eksisterende trampesti bibeholdes som gangforbindelse til nabobebyggelsen mod vest.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører

- boliger og udendørs opholdsarealer ikke overstige L_{den} 58 dB samt
- erhverv inden for byggefelt B1 ikke overstige L_{den} 63 dB.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra trafikken på Klokkeskovvej.

På baggrund af beregningsmodellen NORD2000 er der foretaget beregninger for vejtrafikstøj ud fra fremskrivninger af trafikken på de omkringliggende større veje. Beregningshøjderne er sat til 1,5 m over terræn på opholdsarealer mod Klokkeskov og på bodegaens facader. Der er desuden foretaget punktberegninger på facadepunkter for hver etage på de nye etageboliger nærmest Klokkeskovvej.

Beregningerne viser, at facaderne på de nye etageboliger og bodegaen ikke er støjbelastede over kommuneplanens grænseværdier.

Såfremt de udendørs opholdsarealer er støjbelastet, må der for at sikre kommuneplanens støjbestemmelser på opholdsarealerne etableres støjskærme, som skal være begrønnet.

Naturbeskyttelsesinteresser

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en 300 m skovbyggelinje langs med Klokkeskov, der ligger nordøst for lokalplanområdet. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

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

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Den arkivalske kontrol viser, at der ikke er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i et forvejen tæt bebygget område, og da nyt byggeri skal erstatte eksisterende byggeri, anses det for meget lidt sandsynligt, at der inden for lokalplanområdet skulle være bevarede fortidsminder.

Moesgård Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

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.

Forureningsforhold - Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 19. november 2015 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for området.

Områdeklassificering

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

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Stautrupværket samt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er vedtaget en indsatsplan som beskriver de nødvendige indsatser til beskyttelse af grundvandet. Byudviklingen må ikke udgøre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Der kan lokalt være geologiske forhold som betyder, at forurening af grundvandet kan finde sted ved spild og uheld med miljøfremmede stoffer. Derfor bør der ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

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

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 lokalplanen og kommuneplantillægget ikke kan skade internationale beskyttelsesområder (Natura 2000-, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

Det er desuden vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget 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.

Miljøvurdering

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

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

Ingen miljøvurdering

Følgende afgørelse er truffet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015, dvs. den gamle lov. Dette sker i henhold til § 57 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017.

I henhold til § 4 i den gamle lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 § 3, stk. 1, nr. 3.

Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet: De vigtigste vurderede påvirkninger berører emnerne, der er oplistet nedenfor (se hovedpunkter). Påvirkningerne er vurderet til ikke at være væsentlige, såfremt nedenstående håndteres.

Hovedpunkterne er:

- Skovbyggelinje
- Trafikstøj fra Klokkeskovvej
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Overfladevand
- Terrænregulering

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring Klokkeskov, der ligger NØ for lokalplanområdet. I forbindelse med projektet skal der enten søges om ophævelse/reducering af skovbyggelinjen eller alternativt søges om dispensation fra skovbyggelinjen. Der henvises desuden til afsnittet Naturbeskyttelsesinteresser på side 23.

Trafikstøj fra Klokkeskovvej

Den østlige del af området er støjbelastet af trafikken på Klokkeskovvej. Lokalplanen indeholder foranstaltninger, der sikrer, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum samt det udendørs støjniveau på udendørs opholdsarealer overholdes.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Lokalplanområdet ligger i OSD samt indenfor indvindingsoplandet til Stavtrup værket. Der er vedtaget en indsatsplan til beskyttelse af grundvandet. I lokalplanen fastsættes bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening, da eventuel nedsivning af overfladevand fra alle parkerings- og manøvrearealer skal ske gennem et rensende muldlag.

Overfladevand

Regnvand fra området skal afledes til eksisterende regnvandsledninger og herfra via eksisterende regnvandsbassin i Klokkeskoven videre til Brabrand Sø.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at såfremt mere end 40 % af området befæstes, skal den ekstra regnvandsafledning fra området forsinkes/tilbageholdes i planområdet. I planen er desuden beskrevet, hvordan denne ekstra regnvandsafledning kan udformes.

For at sikre en god afvanding af området, og dermed opnå de ønskede strømningsveje er der foretaget bearbejdning af terrænet.

Terrænregulering

Det eksisterende terræn er i dag modelleret/terrasseret, som følge af dets tidligere anvendelse som dagligvarebutik og parkeringsplads dertil. Det består af 4 plateauer, hvorimellem der er skrænter, som optager områdets terrænstigning/-fald på ca. 6-6,5 m. Lokalplanen muliggør en bearbejdning af det eksisterende terræn, så området kan fremstå mere naturligt.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 11 og natbus 42 på Klokkeskovvej, med standsningssted umiddelbart ud for lokalplanområdet.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Højvangskolens distrikt.

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

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Højvangskolen med SFO på adressen:

- Klokkeskovvej 1

Århus Friskole med SFO på adressen:

- Søholmvej 13

Stavtrup Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Højvangsvej 1A
- Klokkeskovvej 9
- Klokkeskovvej 11
- Klokkeskovvej 13
- Søskrænten 1
- Tulshøjvej 3
- Vestermarken 2

Klubtilbud på følgende adresser:

- Klokkeskovvej 1
- Bispevej 7

Tilladelse fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra:

Tilladelse fra Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø til ophævelse af skovbyggelinjen, der går gennem lokalplanområdet. (Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.)

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Dinel Smedeskovvej 55 8464 Galten Mail: aura@aura.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 Teknik og Miljø Bautavej 1 8210 Aarhus V Mail: affaldvarme@aarhus.dk
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J. Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Generelt

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægter for Aarhus Kommune, ved AarhusVand A/S, Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J.

Spildevand og regnvand

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan beliggende i kloakopland E017 og er i dag separatkloakeret. Ved udførelsen af lokalplanen skal regnvand og spildevand fortsat afledes i separate ledninger.

Spildevand

Hus- og erhvervsspildevand skal fortsat afledes til Viby Renseanlæg via eksisterende stik til spildevandsledningen.

Regnvand/overfladevand

Regnvand fra området skal afledes til eksisterende regnvandsledninger og herfra via regnvandsbassin i Klokkeskoven videre til Brabrand Sø.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt, bør fliser, asfalt og lignende arealer med bidrag til afledning af overfladevand begrænses. Såfremt mere end 40 % af området befæstes, 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 skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

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

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

Aarhus Vand A/S (AaV) stiller i øvrigt krav om, at anlæg, der skal overtages af AaV, er projekteret af AaV.

Ekstrem regn og oversvømmelser

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. Egnede opholds- og parkeringsarealer bør placeres og udformes, så de kan opmagasinere overfladevand til der igen er plads i afløbssystemet. Planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området må desuden ikke forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området.

Tilladelser

Nedsivningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, miljoeoenergi@aarhus.dk

Tilslutningstilladelse meddeles af 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.byggogmiljoe.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 forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

§ 14 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutbestemmelser ophæves.

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

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

I forbindelse med omdannelse af et område ved Klokkeskovvej 19-21, som tidligere har rummet dagligvarebutik i tilknytning til et boligområde, er der udarbejdet Lokalplan nr. 1076. Lokalplanen stemmer overens med den gældende kommuneplanramme, hvad angår anvendelse i form af boligområde, men ikke i forhold til anvendelseskategorien, højde og etageantal. Ændringen af anvendelseskategorien sker for at muliggøre, at der også må opføres tæt-lave boliger i området. Lokalplanen giver desuden mulighed for bebyggelse i op til 3 etager med en højde på op til 11 m. Gældende ramme giver mulighed for maksimalt 2 etager med en højde på op til 8,5 m.

En omdannelse af området forudsætter dermed en ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Der er derfor udarbejdet dette tillæg til kommuneplanen for at sikre, at der kan bygges højere i området. Dermed opfylder lokalplanen også målsætningen i Kommuneplan 2017 om at omdanne et eksisterende område, hvis funktion delvist er ophørt og dermed minimere arealforbruget.

Området er i kommuneplanen beliggende i område 23.04.02 BO.

Med kommuneplantillægget ændres bestemmelserne vedr. anvendelseskategorien, højde og etageantal i forhold til de nuværende rammebestemmelser. De resterende nuværende bestemmelser og afgrænsningen af rammeområdet fastholdes.

Rammebestemmelserne for den nye ramme for rammeområdet 23.04.02 BO samt det eksisterende rammeområde 23.04.02 BO har følgende ordlyd:

Ny ramme for rammeområde 23.04.02 BO

- Anvendelseskategori 8 - Boligområde med varierede bebyggelsesformer (se de generelle rammer).
- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

- Det maksimale etageantal må ikke overstige 3.
- Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 11 m. Etableringen af trappe- og elevatorårne, anlæg til indvinding af solenergi, ventilationsanlæg og lignende afkast på tage må dog overstige den maksimale bygningshøjde med 1 m.
- Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 60 for området under et.

Eksisterende ramme for rammeområde 23.04.02 BO

- Anvendelseskategori 4 - Etagebolig (se de generelle rammer).
- Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

- Det maksimale etageantal må ikke overstige 2.
- Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 60 for området under et.

Generelle rammer for anvendelseskategori, 8 – Boligområde med varierede bebyggelsesformer

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og lignende, samt etageboliger.

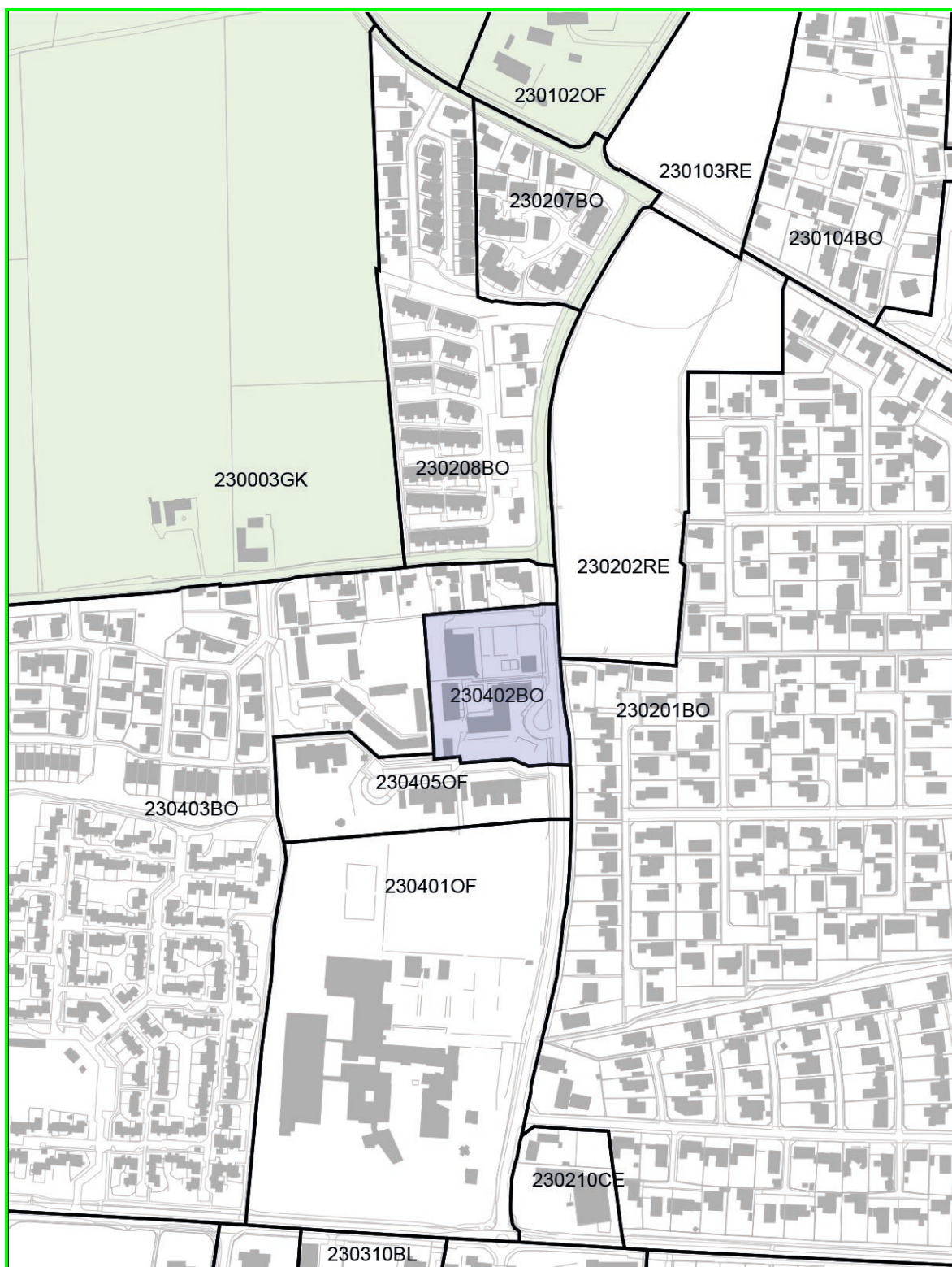
I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgvarebutikker på op til 200 m².

Natura 2000 og Bilag IV

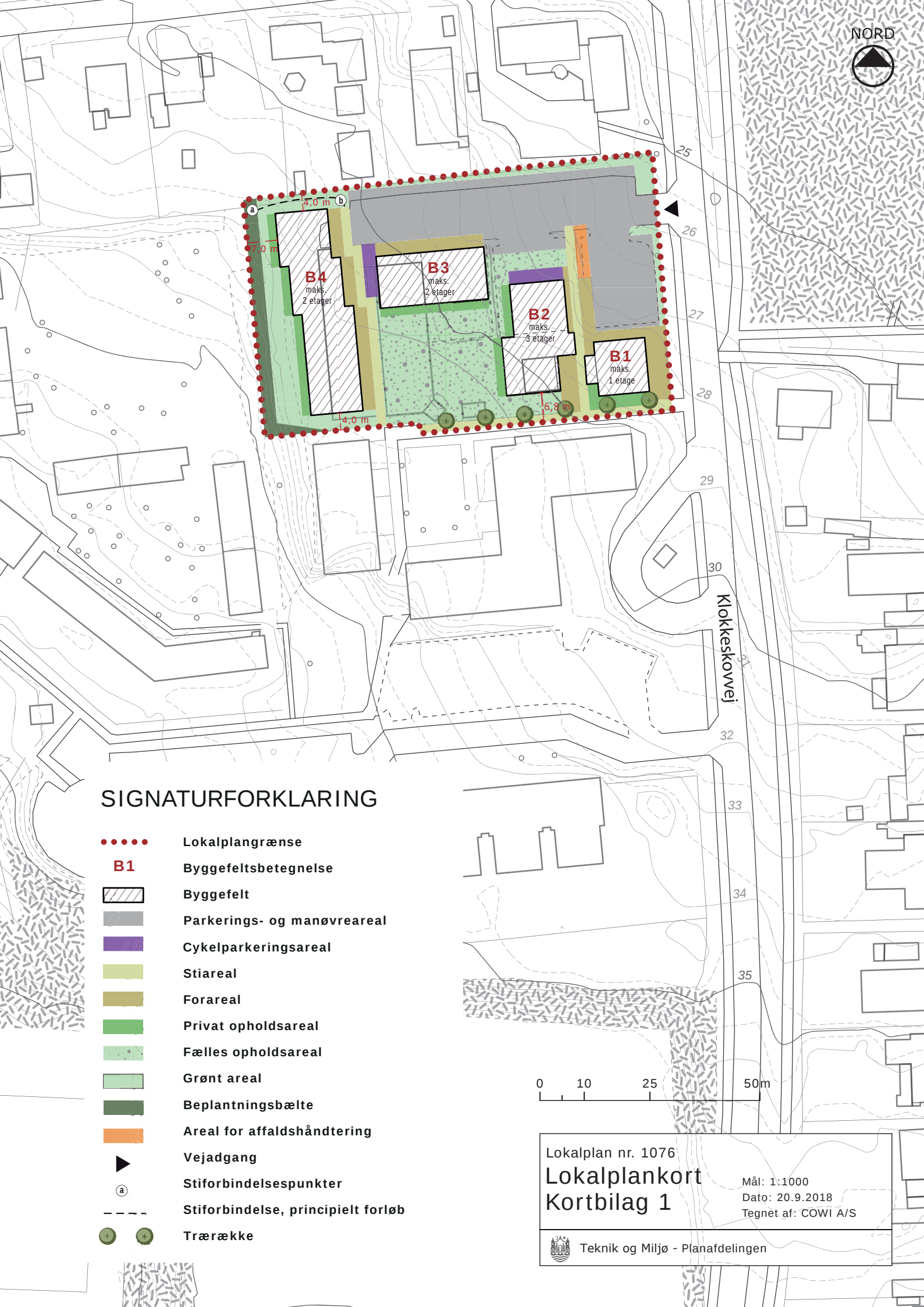
Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke kan skade internationale beskyttelsesområder (Natura 2000-, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

Det er desuden vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget 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.



Rammekort til Tillæg nr. 124 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Det aktuelle rammeområde 23.04.02 BO er markeret med lilla.

NORD



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- B1 Byggefeltsbetegnelse
- Byggefelt
- Parkerings- og manøvreareal
- Cykelparkeringsareal
- Stiareal
- Forareal
- Privat opholdsareal
- Fælles opholdsareal
- Grønt areal
- Beplantningsbælte
- Areal for affaldshåndtering
- ▶ Vejadgang
- (a) Stiforbindelsespunkter
- Stiforbindelse, principielt forløb
- + Trærække

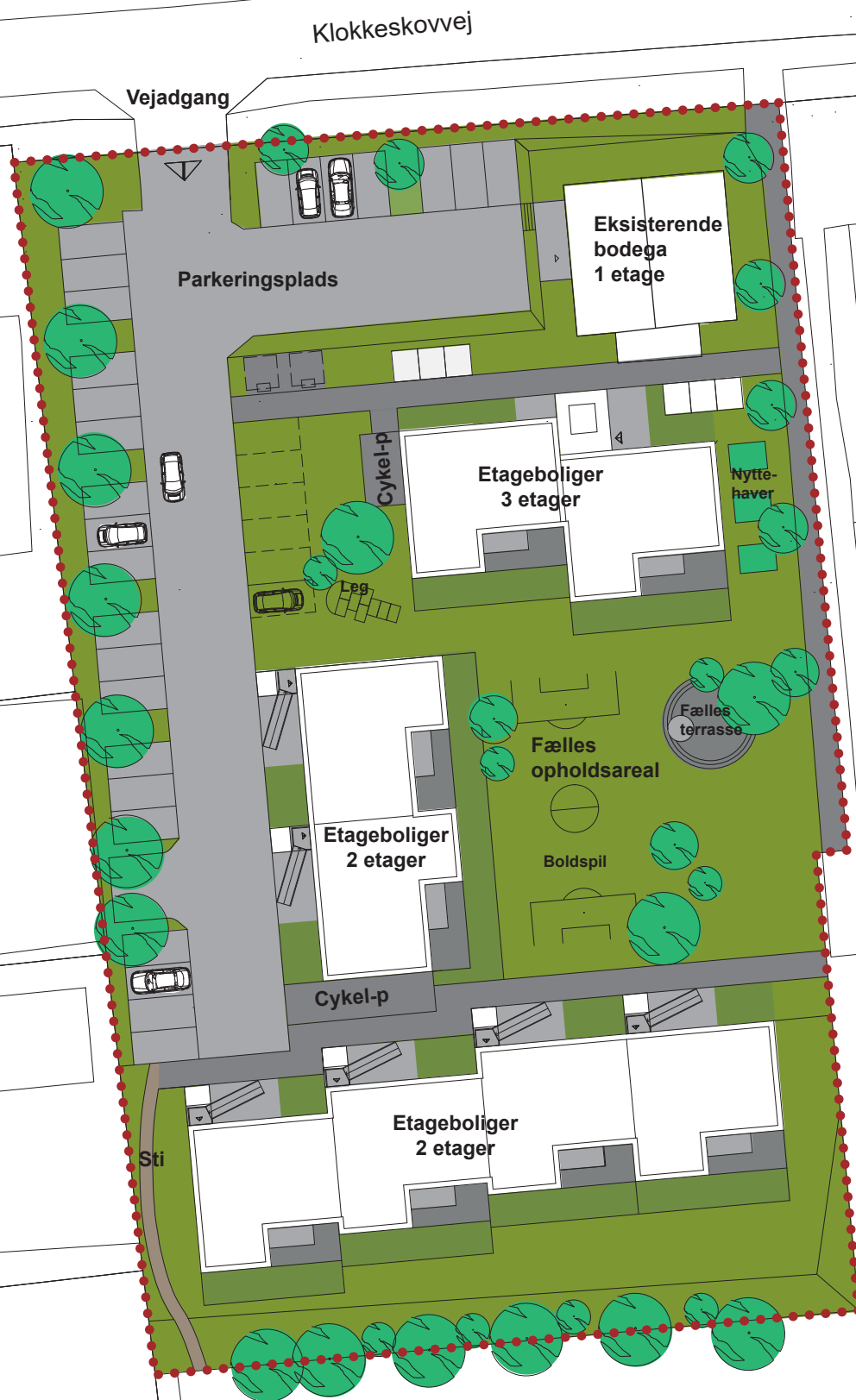
0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1076
Lokalplankort
Kortbilag 1

Mål: 1:1000
Dato: 20.9.2018
Tegnet af: COWI A/S



Teknik og Miljø - Planafdelingen



Planen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan bebygges og indrettes med nye etageboliger i 2 etager og 3 etager. Planen viser samtidig, hvordan ubebyggede arealer kan disponeres med parkering, ophold og beplantning.

0 5 10 25m

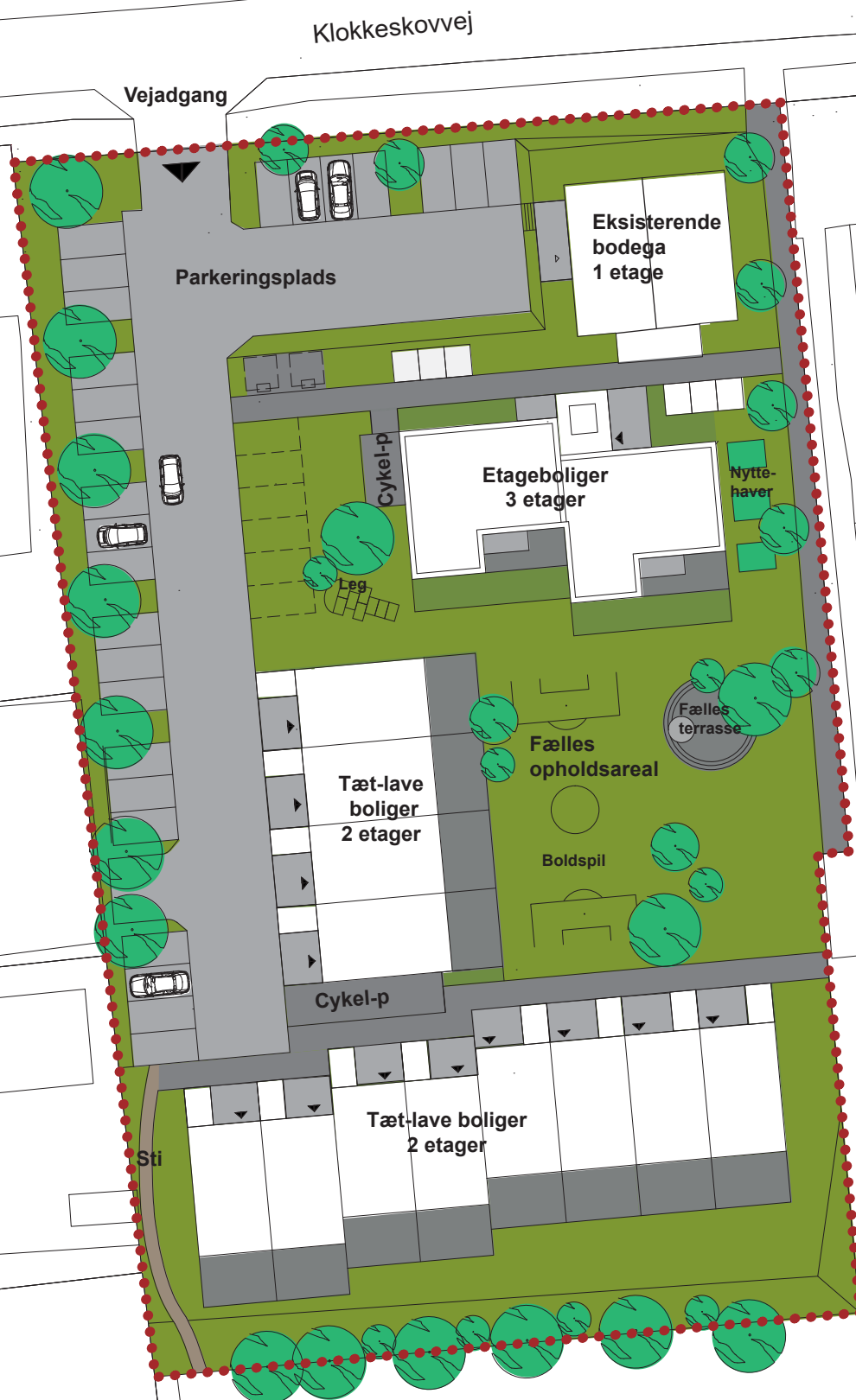
Lokalplan nr. 1076

Illustrationsplan 1 Kortbilag 2

Mål: 1:500
Dato: 20.9.2018
Tegnet af:



Teknik og Miljø - Planafdelingen



Planen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan bebygges og indrettes med en kombination af nye tæt-lave boliger i 2 etager og etageboliger i 3 etager. Planen viser samtidig, hvordan ubebyggede arealer kan disponeres med parkering, ophold og beplantning.

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1076

Illustrationsplan 2 Kortbilag 3

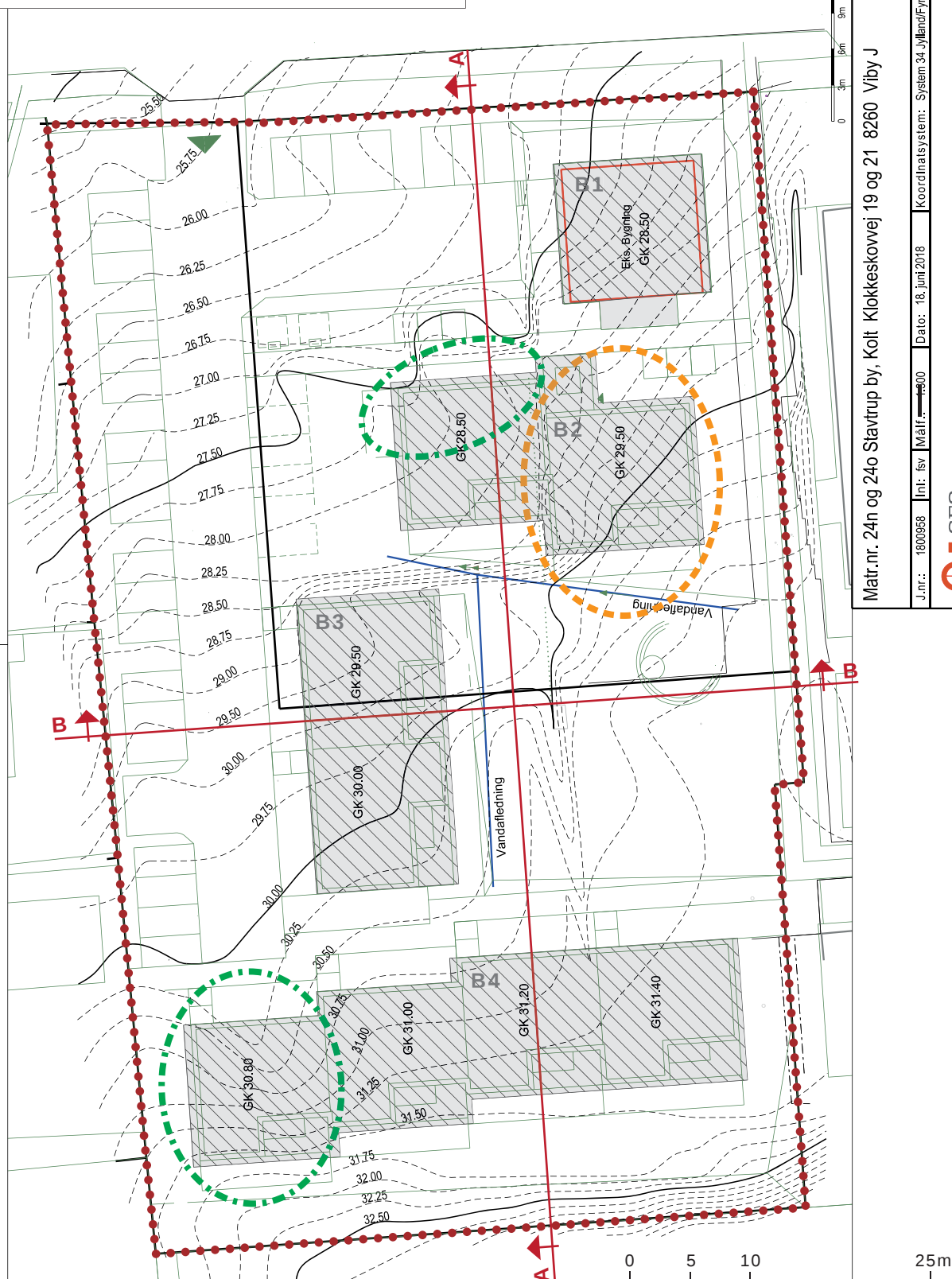
Mål: 1:500
Dato: 20.9.2018
Tegnet af:



Teknik og Miljø - Planafdelingen



Planen viser eksisterende terræn som højdekurver. Planen viser samtidig et eksempel på, hvordan ny bebyggelse kan placeres med gulvkoter i det skrånende terræn. Gulvkoterne er vejledende.



Matr. nr. 24n og 24o Stavtrup by, Kolt Klokkeskovvej 19 og 21 8260 Viby J

J.nr.: 1800958 Int: fsv Malf: 1:500 Dato: 18. juni 2018 Koordinatsystem: System 34 JyllandFyn DVR90



Landsspekter

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784
X20181800958/Gemmet1800958_klokkeskovvej 19 24-2-2018.gpx

SIGNATURFORKLARING



Område for terrænregulering indtil
+/- 1,0 m ift. eksisterende terræn



Område for terrænregulering indtil
+/- 1,25 m ift. eksisterende terræn

B1

Byggefelt med byggefeltsbetegnelse

Lokalplan nr. 1076

Terræn
Kortbilag 4

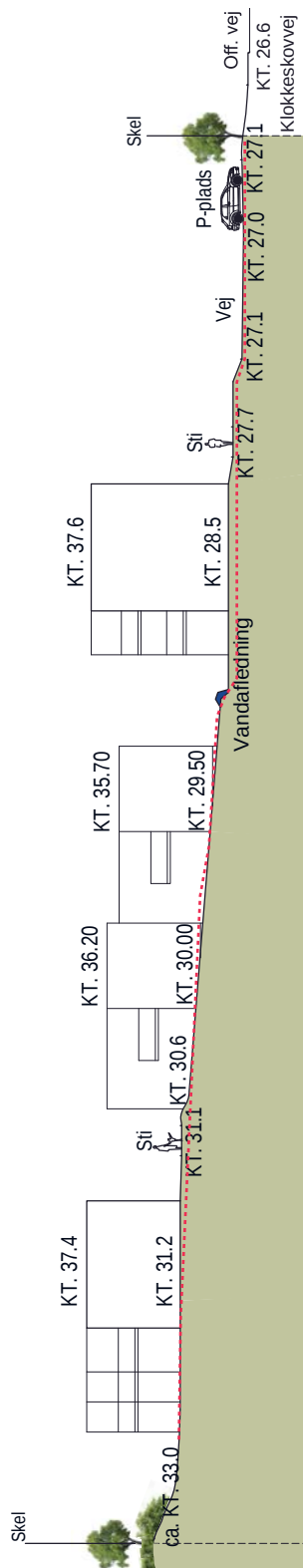
Mål: 1:500

Dato: 22.6.2018

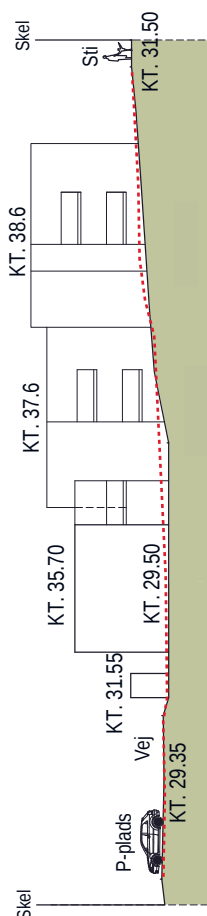
Tegnet af:



Teknik og Miljø - Planafdelingen



Længdesnit A-A, principielt, med eksempel på ny bebyggelse.
Eksisterende terræn er indtegnet med rød, stipleet streg.
Snitlinje er angivet på kortbilag 4.



Tværsnit B-B, principielt, med eksempel på ny bebyggelse.
Eksisterende terræn er indtegnet med rød, stipleet streg.
Snitlinje er angivet på kortbilag 4.

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1076
Snit, principielle
Kortbilag 5

Mål: 1:500
Dato: 22.6.2018
Tegnet af:



Teknik og Miljø - Planafdelingen