



# Aarhus Kommune **1098**

Lokalplan nr.

---

**Dette er en pdf af forslag til Lokalplan nr. 1098 - Tæt-lav boligbyggeri ved Bondehaven 4 i Skødstrup**

**Forslaget er offentlig fremlagt fra den 12. april 2019 til den 10. maj 2019. Høringsperioden er den 30. april forlænget til den 27. maj 2019**

April 2019





29. april 2019  
Side 1 af 2

## Forslag til Lokalplan nr. 1098 Tæt-lav boligbyggeri ved Bondehaven 4 i Skødstrup



**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

**Plan**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:  
planogmiljoe@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

**Forslag til Lokalplan nr. 1098 sendes ud i en fornyet høring indtil den 27. maj 2019, pga. manglende lokalplankort i den første offentliggørelse.**

Teknik og Miljø har efter bemyndigelse fra Byrådet godkendt et forslag til Lokalplan nr. 1098 til offentlig høring. Planen betyder, at området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Planen og klagevejledning kan ses på [aarhus.dk/annoncer](http://aarhus.dk/annoncer) eller Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1

### Miljøvurdering

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

Klager over retlige spørgsmål i forbindelse med Aarhus Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk). Klageportalen ligger også på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7,



8220 Brabrand, [planogmiljoe@mtm.aarhus.dk](mailto:planogmiljoe@mtm.aarhus.dk) der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

29. april 2019  
Side 2 af 2

## Dine muligheder

Hvis du mener, at forslaget bør ændres, eller du i øvrigt har kommentarer til forslaget, bedes du gå ind på Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder på hjemmesiden [deltag.aarhus.dk](http://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 27. maj 2019. Herefter vil kommunen tage endelig stilling til planen.

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

## Lokalplanens indhold

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

## Retsvirkningerne af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret. Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget. Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- og anlægsarbejde.

## Ophævelser

Del af Lokalplan nr. 751 vil blive ophævet ved den endelige godkendelse af lokalplanen, Plan-ID nr. 1081524.

**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. 1098



## **FORSLAG**

I offentlig høring fra 12. april til 10. maj  
2019 - forlænget til 27. maj 2019

Tæt-lav boligbyggeri ved Bondehaven 4 i  
Skødstrup

---

## 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: [lanogmiljoe@aarhus.dk](mailto:lanogmiljoe@aarhus.dk)

---

## Lokalplanen kan ses ved

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

---

## Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

Aarstiderne Arkitekter A/S  
Papirfabrikken 24  
8600 Silkeborg

---

## Vedtagelsesdatoer

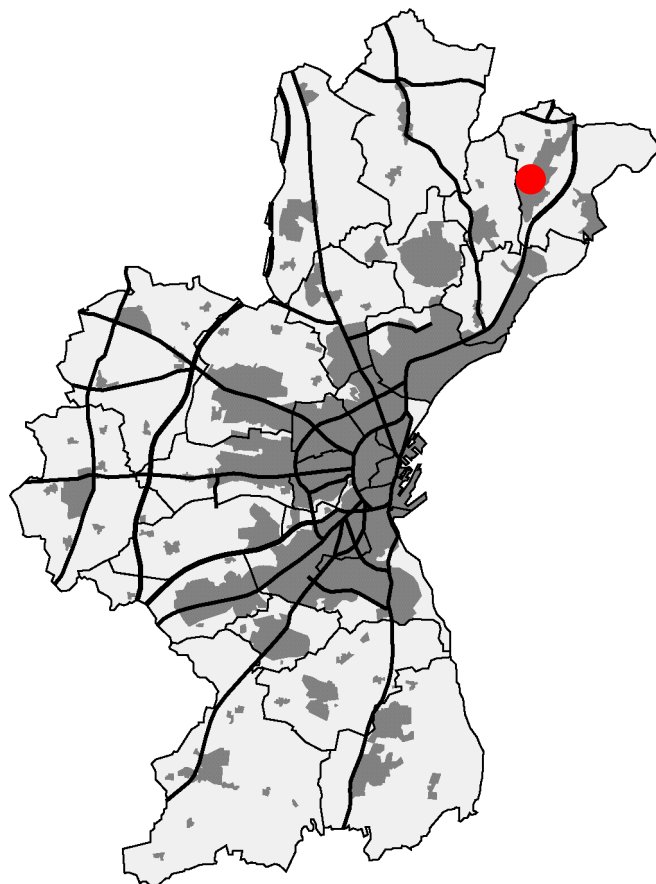
Forslag til Lokalplan nr. 1098 er godkendt af Teknik og Miljø efter beføjelse den 25. marts 2019

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 12. april til den 10. maj 2019 - forlænget til 27. maj 2019

---

---

## Her ligger lokalplanområdet



# AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1098

Boliger ved Bondehaven i Skødstrup

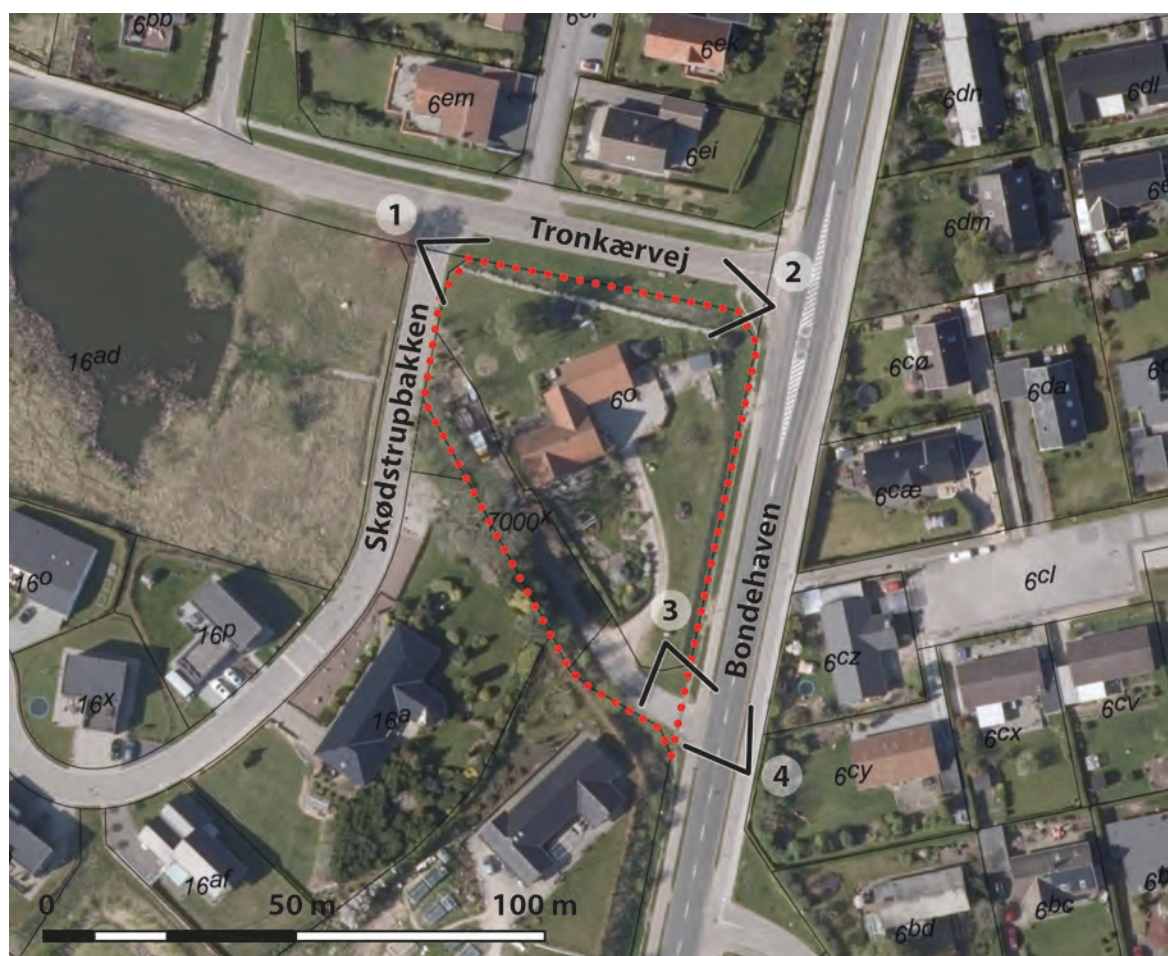
<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 3. Anvendelse .....	15
§ 4. Udstykning .....	15
§ 5. Trafikforhold .....	15
§ 6. Teknisk forsyning .....	16
§ 7. Terrænregulering .....	16
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	17
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....	18
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn, beplantning mv.....	20
§ 11. Støjforhold.....	22
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	22
§ 13. Grundejerforening .....	22
§ 14. Servitutter.....	23
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan .....	24
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	25
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	34
Retsvirkninger af lokalplanen .....	34
<b>Bilag 1 - LOKALPLANKORT</b> .....	Bilag
<b>Bilag 2 - TERRÆNSNIT</b> .....	Bilag

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i Skødstrup nord for Aarhus. Området afgrænses mod nord af Tronkærvej og mod øst af vejen Bondehaven. Syd for lokalplanområdet er der eksisterende beboelsejendomme og mod vest afgrænses området af en boligvej for et nyere parcelhusområde ved Skødstrupbakken.



Oversigtskortet viser lokalplanområdet og standpunkter for fotos vist i redegørelsen.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 60, Skødstrup By, Skødstrup, vejlitra 7000x, Skødstrup By, Skødstrup samt del af vejlitra 7000s, Skødstrup By, Skødstrup. Lokalplanområdet, der er ca. 4.000 m<sup>2</sup> stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og en mindre del kommunalt ejet (de to vejlitra). Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter en beboelsejendom samt et kommunalt vejareal.



*Lokalplanområdet set fra vest ved Skødstrupbakken. (Fotostandpunkt 1)*



*Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Tronkærvej og den brede græsribat. Lokalplanområdet ses til venstre på fotoet. Selve græsskråningen er med i lokalplanområdet. (Fotostandpunkt 2)*

*Udsigt fra grunden til Studstrupværket og Kalø Vig, øst for Skødstrup. På billedet ses overkørslen til Bondehaven. (Fotostandpunkt 3)*



*Lokalplanområdet set fra sydøst. Den eksisterende villa ligger højt på grunden. Overgangen mellem have og Bondehaven består af en lang ubrudt græsskråning (Fotostandpunkt 4)*

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet består af en villa i halvandet plan. Landskabet omkring Løgten og Skødstrup er varieret og bakket. Lokalplanområdet er højtbeliggende og fra området er der en udsigt mod Kalø Vig øst for Skødstrup.

Terrænet inden for lokalplanområdet falder ca. 6 meter fra det nordvestlige hjørne, hvor der er et plateau, til det sydøstlige hjørne ved overkørslen til Bondehaven.

Den gamle oprindelige vej langs det sydvestlige skel (det vejareal, som nedlægges) ligger som en hulvej ned i terrænet.



*Eksisterende terræn inden for lokalplanområdet.*

## Planens baggrund og mål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra privat bygherre om at opføre en tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen muliggør opførelse af 11 tæt-lav boliger på arealet, som er centralt beliggende i Skødstrup by.

Hensigten er at skabe en boligbebyggelse, bestående af gode og regulære rækkehuse, med velbeliggende private opholdsarealer samt centralt placerede fællesarealer, der understøtter det daglige møde mellem beboerne.

Sideløbende med lokalplanprocessen nedlægges et vejareal, som ikke længere er relevant som kommunal vej. Arealet indgår således i den samlede plan til boligformål.

## Planens hovedtræk

Der udlægges areal til i alt 11 tæt-lave boliger i to stænger, som orienterer sig mod henholdsvis Tronkærvej og Bondehaven. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres op til 1.600 m<sup>2</sup> etageareal til boliger i op til 2 etager svarende til en bebyggelsesprocent på 40 %. Der skal etableres udhuse ved boligerne.

Den eksisterende vejadgang fra Bondehaven fastholdes. Parkeringen samles som fællesparkering på terræn, der placeres op mod det sydvestlige skel. For at kunne etablere en samlet adgangsvej og parkeringsområde fyldes der jord på i midten af den eksisterende hulvej. Der graves samtidig jord af mod skel og etableres en støttemur.

Generelt er det nødvendigt at foretage en del terrænregulering i forhold til at sikre god tilgængelighed til boligerne. Byggefelt A, der ligger parallelt med Tronkærvej, udnytter det oprindelige plateau øverst på grunden, men for at sikre niveaufri adgang i området forskydes boligerne inden for byggefeltet, så de falder ned mod øst. Det eksisterende terræn inden for byggefelt B, der ligger parallelt med Bondehaven, falder både mod syd og mod øst. Boligerne skal følge det faldende terræn ned mod syd.

På grund af trafikstøj fra Bondehaven skal der etableres en støjskærm langs vejen. Ved at etablere den øvrste del af skærmen som en støttemur, er det muligt at hæve terrænet vest for. Boligerne mod Bondehaven får således nogle velbeliggende haver, der mod Bondehaven afsluttes med en støjskærm og en skråning, der skal beplantes.

Vejprofilen på Tronkærvej er karakteriseret ved de brede græsrabatter i begge sider af vejen samt græsskråningerne op mod ejendommene på hver side af vejen. Græsskråningen mod Tronkærvej skal fastholdes som en naturlig overgang mellem vejareal og boligbebyggelse.

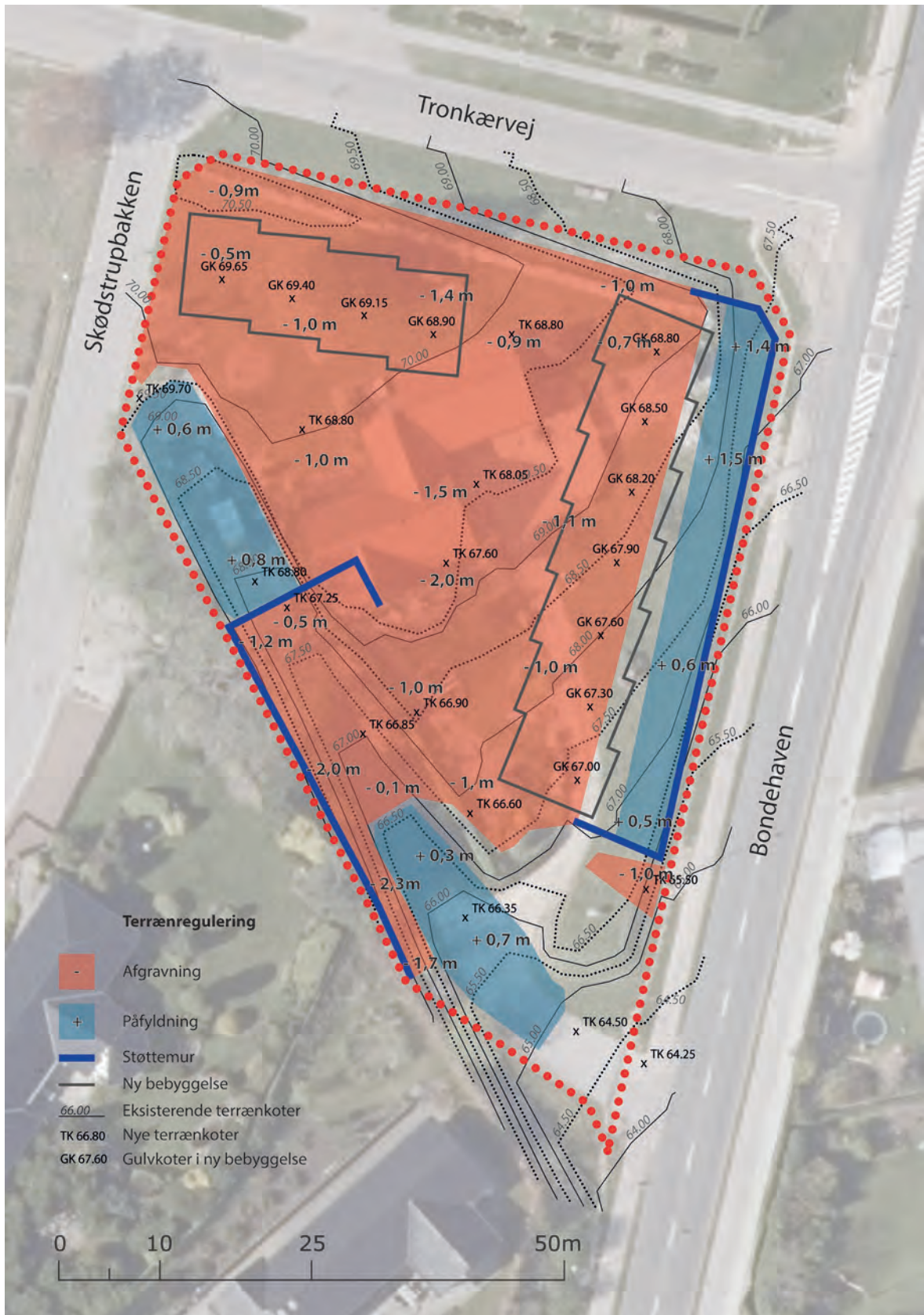
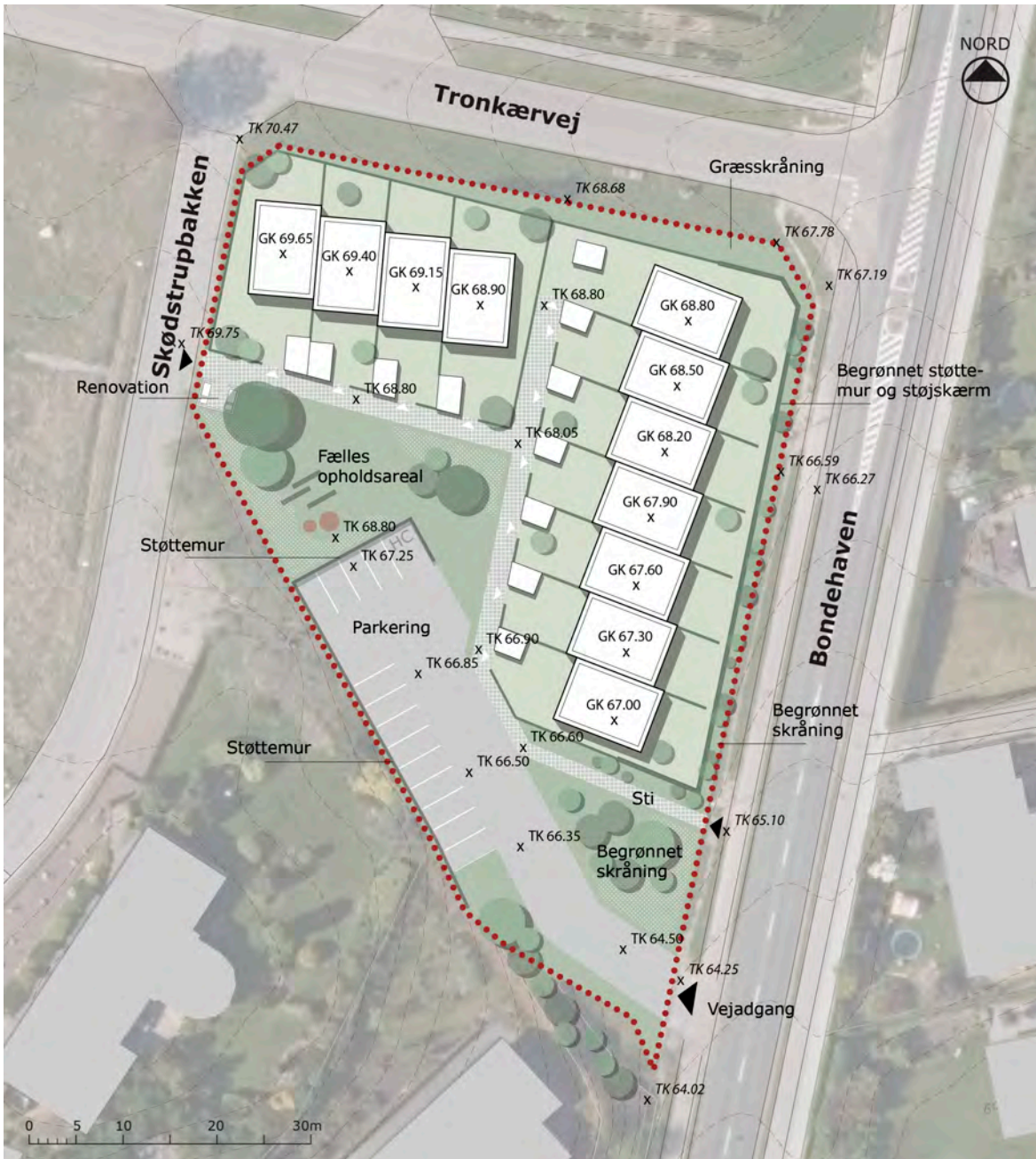


Illustration af den forventede terrænregulering inden for lokalplanområdet

Der etableres sti gennem området med adgang fra Skødstrupbakken og Bondehaven. Desuden vil der være stiforbindelse til boligerne fra parkeringsarealet.

Lokalplanen sikrer areal til fælles ophold svarende til 10 % af områdets areal. Opholdsarealet etableres centralt mellem adgangsvej/parkeringsarealet og boligerne. Arealerne skal indrettes og beplantes som opholdsrum, hvor der er plads til fællesaktiviteter. Lokalplanen giver således mulighed for at udstykke relativt små grunde på minimum 150 m<sup>2</sup>.



*Illustrationsplan. TK står for terrænkoter og beskriver det fremtidige terræn. Koter angivet med kursiv beskriver eksisterende terræn, der ikke ændres. GK står for gulvkote.*

## Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen opføres som rækkehuse i to etager med en maksimal højde på 8,5 m.

Boligbebyggelsen placeres indenfor to udlagte byggefelter men skal fremstå som én enhed i samme materialer og farver og med samme taghældning (flade, ensidig taghældning eller saddehtag).



*Referencefoto af boligbyggeri på Gustav Holms Vej i Aarhus N. Rækkehusene er opført i blank mur i en lys tegl. Bebyggelsen varieres ved at boligerne forskydes parvis i forhold til hinanden.*



*Referencéfoto af rækkehuse på Ærøvej 1 i Funder Bakker. Rækkehusene forskydes enkeltvis fra hinanden og bryder facaden op og giver bebyggelsen variation.*

Facaderne i bebyggelsen må kun fremstå med overflader i blank murværk af teglsten eller pudset overflade i en farve inden for jordfarveskalaen. Jordfarverne må ikke have et kulrindhold på over 25 % og et sortindhold på over 40%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System).

Der skal arbejdes med at skabe variation i form af bygningsforskydninger eller variation i murværket fx i form af recesser (tilbage- eller fremtrækning af tegl) eller farveskift i fugen. Udhuse/skure skal gives et ensartet præg og må kun udføres i træ og males inden for jordfarveskalaen.

Tagene må være sorte eller røde tegl med en glansværdi på under 10, sort eller grå listedækket pap, skiffer eller grønne tage med for eksempel græs, stenurter, vilde urter eller mos.

Der kan opsættes solceller på facader og tage såfremt de opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.

## **Veje, stier og parkeringsarealer**

Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende overkørsel fra Bondehaven. Der etableres fælles parkering på terræn i tilknytning til adgangsvejen. Da lokalplanområdet ligger inden for 600 m til et letbanestop, er parkeringskravet 1 p-pladser pr. bolig

Der etableres et adgangsstier, der skaber en god tilgængelighed inden for området, og også sikrer god forbindelse til områderne omkring. Der etableres stiforbindelse fra Skødstrupbakken, hvorfra renovationen også hentes. Der etableres også

en stiforbindelse fra Bondehaven. Inden for området etableres der stier mellem parkeringspladserne, boligerne og de fælles opholdsarealer.

## **Beplantning og fælles opholdsareal**

Der er ikke bevaringsværdig beplantning indenfor lokalplanområdet.

Hegn i skel mod Tronkærvej og Skødstrupbakken samt i skel mellem de enkelte boliger skal etableres som levende hegn i form af hæk fx liguster eller bøg.

Støttemur og støjskærm langs Bondehaven skal begrønnes på begge sider med stedsegrønne klatreplanter fx efeu og kan varieres med andre blomstrende klatreplanter fx klatrehortensia eller klematis. Der skal i tillæg hertil etableres en spredt buskbeplantning på stråningen mod Bondehaven, der spiller sammen med den eksisterende beplantning på skråningerne langs med Bondehaven.



*Bondehaven set mod nord ca. 200 m syd for lokalplanområdet.*

For at bryde den relativt lange støttemuren ved parkeringsarealet, skal der etableres beplantning oven for muren, der kan hænge ned over muren og belyning så området ikke føles utrygt.



*Referencefoto på beplantning, der hænger naturligt og varieret ned over en støttemur.*

De fælles opholdsarealer skal beplantes med træer og buske og indrettes til ophold i form af fx fællesterrasse med bordbænkesæt. Arealerne skal også indrettes til aktivitet og leg i form af fx gyngestativ, sandkasse mv.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

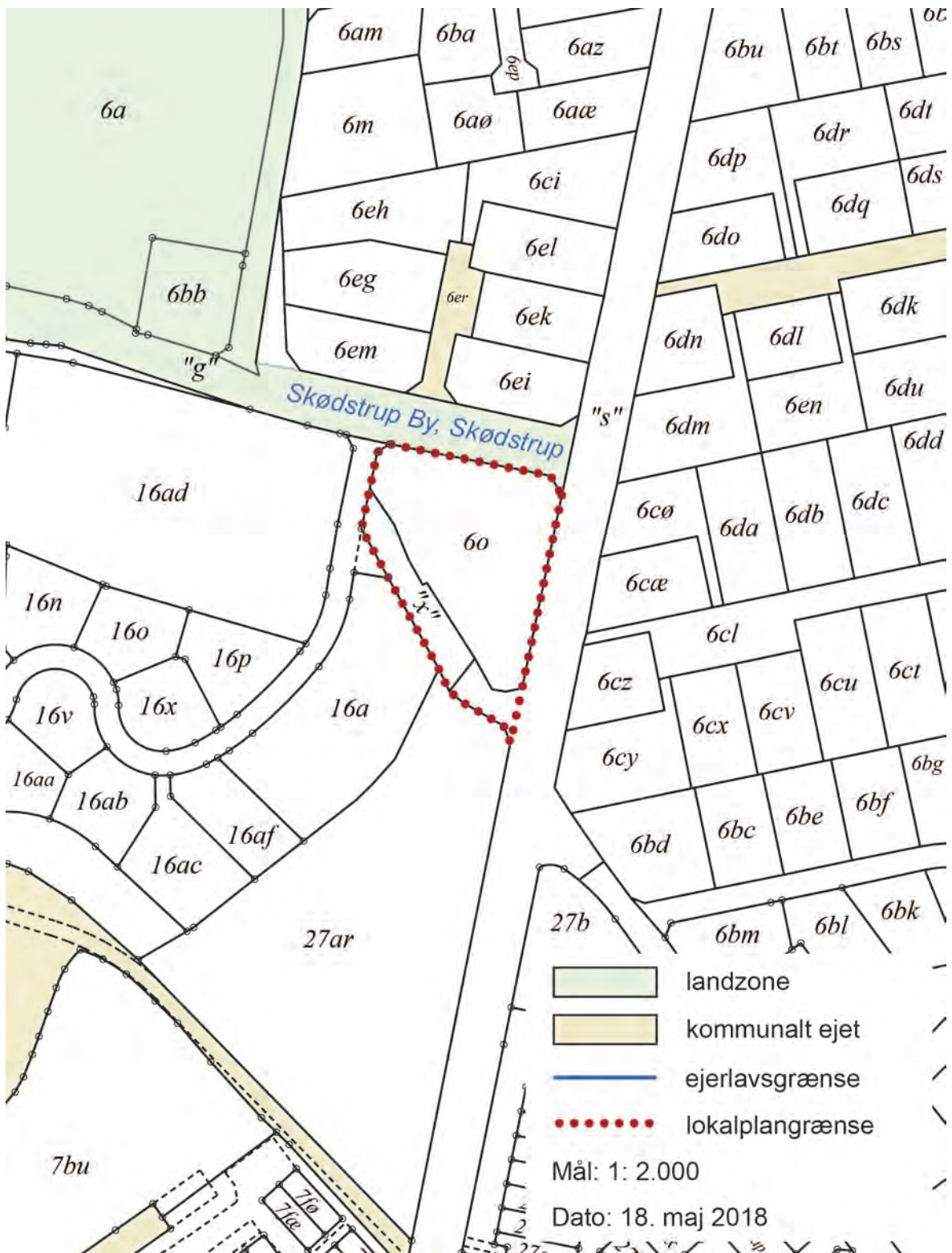
- at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt på grunden i forhold til både at sikre gode private opholdsarealer og centralt beliggende fællesområder for områdets beboere,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: Matrikel nr. 6o, Skødstrup By, Skødstrup, vejlitra 7000x, Skødstrup By, Skødstrup samt del af vejlitra 7000s, Skødstrup By, Skødstrup samt alle parceller der efter den 18.05.2018 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



**Matrikelkort**

### § 3. Anvendelse

- Stk. 1 Lokalplanområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel. Se fodnote<sup>2</sup>.
- Stk. 2 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.

### § 4. Udstykning

- Stk. 1 Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2 Ved udstykning af grunde må grundstørrelsen ikke være mindre end 150 m<sup>2</sup>

### § 5. Trafikforhold

- Stk. 1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Bondehaven som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2 På lokalplankortet er med raster vist et areal, der er udlagt til adgangsvej og parkering. Se fodnote<sup>3</sup> og fodnote<sup>5</sup>.
- Der skal indenfor dette areal etableres bilparkering i henhold til følgende krav:
- Tæt-lav boligbebyggelse med fællesparkering: 1 plads pr. bolig
- Se fodnote<sup>4</sup>.
- Stk. 3 Lokalplanområdet skal have stiadgang fra Bondehaven og Skødstrupbakken som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4 Der skal sikres areal til stier som vist på lokalplankortet.
- Sti a-b-c-d udlægges i 3 m bredde og anlægges med fast belægning.
- Se fodnote<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> En del af adgangs- og parkeringsarealet er offentligt vejareal – tidligere vej. Det nedlægges som offentligt vejareal i henhold til vejlovgivningen.

<sup>4</sup> 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.

- Stk. 5 Stier skal anlægges med hældninger, der i videst muligt omfang tilgodeser tilgængelighedskrav for handicappede.
- Stk. 6 Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

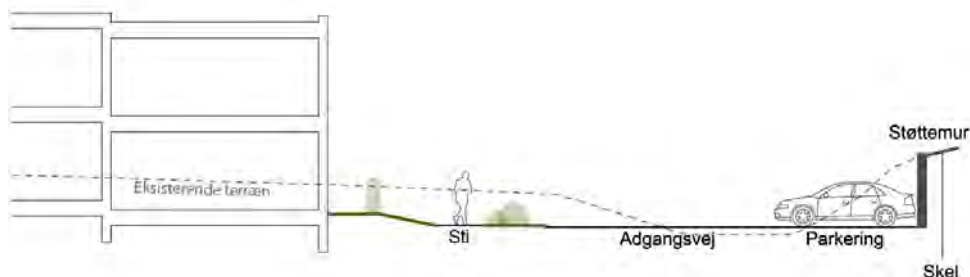
## § 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote<sup>6</sup>.
- Stk. 2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

## § 7. Terrænregulering

### Terrænregulering og støttemure

- Stk. 1 Eksisterende terræn må kun reguleres i princippet som illustreret i redegørelsen, side 7 og 8 samt vist på bilag 2 "terrænsnit". Se fodnote<sup>7</sup>.
- Stk. 2 I forbindelse med anlæg af adgangsvej og parkering jf. lokalplankortet må der terrænreguleres op til 2,3m i forhold til eksisterende terræn, og der må etableres støttemur langs parkeringen som angivet på lokalplankortet. Støttemuren må ikke placeres nærmere skel end 0,5 m. Højden på støttemuren skal tilpasses i forhold til eksisterende terræn i skel men må gives en mindre overkant på ca. 0,15 m. Se nedenstående illustration samt bilag 2 "Terrænsnit".



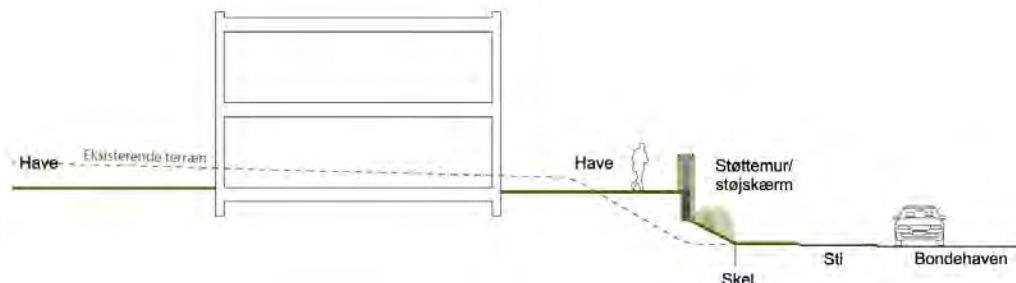
*Principsnit gennem adgangsvej og parkeringsareal. Snittet viser eksisterende terræn og princip for nyt terræn.*

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end det angivne skal indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Natur og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

- Stk. 3 I forbindelse med etablering af støjafskærmning langs med Bondehaven må der etableres en støttemur 1,5 m fra vejskel og terrænreguleres indtil 1,5 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote<sup>8</sup>. Terrænet mellem skel og støttemur skal gives en hældning på mellem 1:2 og 1:3. Se nedenstående illustration samt bilag 2 "Terrænsnit".



*Principsnit øst-vest i byggefelt B og Bondehaven. Snittet viser eksisterende terræn og princip for nyt terræn. Støjafskærmningen etableres oven på støttemuren, der ikke må placeres nærmere vejskel end 1,5 m.*

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Omfang og placering

- Stk. 1 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter benævnt A og B. Se fodnote<sup>9</sup>.
- Stk. 2 Der må på de to udlagte byggefelter A og B samlet set opføres maksimalt 1.600 m<sup>2</sup> etageareal. Se fodnote<sup>10</sup>.
- Stk. 3 Inden for byggefelt A skal boligerne forsættes terrænmæssigt i forhold til hinanden med fald mod øst, og skal som minimum opføres i 2 forskellige koter.

Inden for byggefelt B, skal boligerne forsættes terrænmæssigt i forhold til hinanden med fald mod syd, og skal som minimum opføres i 4 forskellige koter.

Bebyggelse inden for byggefelt B skal opføres i lavere koter end bebyggelse inden for byggefelt A.

<sup>8</sup> Terrænregulering inden for 3 m fra vejskel kræver tilladelse efter vejlovens § 73, stk. 3.

<sup>9</sup> Langs Bondehaven er der tinglyst byggelinje beliggende 15 m fra vejmidten + højde- og passagetillæg på 1,5 m gange højdeforskellen ml vejen og grundens niveau + 1 m. Byggefeltet mod Bondehaven overskrider højde- og passagetillægget. Dette forudsætter at der ved byggetilladelsen bliver givet dispensation fra byggelinjen til denne overskridelse.

<sup>10</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 40 beregnet af lokalplanområdets areal uden tillæg af andele af eksterne fællesarealer i henhold til bygningsreglementet. Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte etageareal ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

- Stk. 4 Udhuse, skure og lignende mindre bygninger til privat brug må kun placeres inden på egen grund.
- Stk. 5 Anlæg til fælles formål herunder legeplads, bålplads o. lign. må kun etableres inden for det fælles opholdsareal jf. § 10. stk. 1.
- Stk. 6 Areal til renovation skal placeres som i princippet vist på lokalplankortet. Se også § 10, stk. 9.

### Højder og etageantal

- Stk. 7 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan. Se fodnote<sup>11</sup>.

### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 8 Fritstående radio og tv-antenner må ikke gives en større højde end 8,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.
- Stk. 8 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, VE-anlæg og lignende) må ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger.

## § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

- Stk. 1 Boligbebyggelsen inden for byggefelt A og B skal gives et ensartet facadeudtryk og fremstå i lette, lyse og varme nuancer.
- Al boligbebyggelse skal fremstå i samme materiale men kan varieres inden for samme jordfarveskala. Jordfarverne må ikke have et kulørindhold på over 25 % og et sortindhold på over 40%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System).
- Stk. 2 Boligerne må kun opføres i tegl og fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset.
- Stk. 3 Bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt skal varieres i form af bygningsforskydninger eller variation i murværket.
- Stk. 4 Sokler må ikke være synlig i en højde på mere end 40 cm over færdig terræn.
- Stk. 5 Tage skal udføres med flade tage, ensidige taghældning eller saddeltag.

<sup>11</sup> Niveauplaner fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen ud fra et af bygherren leveret nivellement af eksisterende terræn. Koter angives i henhold til DVR – Dansk Vertikal Reference.

Al boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå med samme taghældning.

- Stk. 6 Tagbeklædning skal udføres med røde eller sorte tagsten, naturskifer, sort eller grå tagpap, forpatineret zink. eller som grønt tag. Tagmaterialet må ikke være reflekterende og skal derfor have en glansværdi på under 10.

Mindre dele af taget som for eksempel tagvinduer, solpaneler og inddækninger kan endvidere fremstå med overflader som glas, træ og metal. Hvis disse skal males skal det være i en farve indenfor jordfarveskalaen.

- Stk. 7 Udhuse, skure og carporte, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, skal fremstå i træ og males med farver inden for jordfarveskalaen. Jordfarverne må ikke have et kulrindhold over 25 % og et sortindhold under 90%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System). Alle bygninger skal have et ensartet præg.

- Stk. 8 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Dog må tage udføres med glas på drivhuse og lignende.

- Stk. 9 Vinduer, døre, nedløbsrør og tagrender må ikke udføres i plastmaterialer

- Stk. 10 Anlæg til indvinding af solenergi skal opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning og blænding undgås.

- Stk. 11 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.

Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller vægflade.

Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

- Stk. 12 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Se fodnote<sup>12</sup>.

- Stk. 13 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,6 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

<sup>12</sup> Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

- Stk. 14 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- Stk. 15 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke. Skiltet skal placeres enten ved indkørslen til området eller på boligens facade og må højst have en udstrækning på 0,25 m<sup>2</sup>. Lysskilte er ikke tilladt.
- Stk. 16 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantener – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.
- Stk. 17 Der må ikke opsættes parabolantener med en større diameter end 1,0 m.

## § 10. Ubebyggede arealer, hegn, beplantning mv.

### Opholdsarealer

- Stk. 1 Inden for lokalplanområdet skal der jf. kommuneplanen etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens etageareal. Se fodnote<sup>13</sup> og fodnote<sup>14</sup>.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj jf. § 11, stk. 4.

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

Fælles opholdsarealer skal placeres som vist på lokalplankortet, og skal udgøre min. 10% af lokalplanrådets areal, hvilket svarer til 400 m<sup>2</sup>.

- Stk. 2 Opholdsarealer skal etableres på terræn og/eller altaner. Opholdsarealet på terræn skal overvejende fremstå med en varieret beplantning med træer og plantebede, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

Opholdsarealerne skal indrettes med muligheder for leg og ophold for området beboere fx med legeredskaber, fællesterrasser mv som vist på illustrationsplanen.

- Stk. 3 I tilknytning til hver bolig skal der være et udendørs solorienteret privat opholdsareal på min. 20 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Bebyggelsens boligetageareal opgøres med baggrund i boligenhedernes samlede bruttoareal.

<sup>14</sup> En del af opholdsarealet er offentligt vejareal – tidligere vej. Det nedlægges som offentligt vej areal i henhold til lovgivningen.

### **Støjskærm**

- Stk. 4 Der skal jf. § 11 opføres en støjskærm langs Bondehaven og langs en del af Tronkærvej som vist på lokalplankortet samt ved del af den sydlige afgrænsning af byggefelt B. Se fodnote<sup>15</sup>

Støjskærmen placeres oven på støttemuren min. 1,5 m fra vejskel mod Bondehaven.

Skærmen skal være lydabsorberende mod vejen.

Støttemur og skærm skal i hele sin udstrækning være begrønnet på begge sider af afskærmningen med stedsegrønne klatreplanter fx efeu/vedbend og kan suppleres af andre blomstrende klatreplanter fx klematis og klatrehortensia. Se fodnote<sup>16</sup>.

Skråningen mellem støttemur/støjskærm og vejskel skal mod Bondehaven beplantes med buskbeplantning.

### **Hegn**

- Stk. 5 Der skal etableres levende hegn i form af hæk mod Skødstrupbakken og Tronkærvej fx bøg eller liguster og hegnet skal placeres mindst 0,5 m inden på egen grund.

- Stk. 6 Hegn omkring de private haver, mod interne stier og de fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn i form af hæk fx bøg eller liguster i max. 1,8 m.

### **Støttemure**

- Stk. 7 Der må opføres støttemur 0,5 m fra skel langs det udlagte areal til adgangsvej og parkering jf. lokalplankortet. Støttemuren må gives en højde på op til max. 2,3 m.

Ovenfor støttemuren skal der etableres beplantning, der vil hænge ned over muren.

- Stk. 8 Der må i forbindelse med etableringen af støjafskærmning jf. § 11 etableres støttemur i op til en højde af 1,3 m langs med Bondehaven. Se desuden §10 stk. 4.

### **Affaldshåndtering**

- Stk. 9 Areal til renovation skal afskærmes og placeres som i princippet vist på lokalplankortet.

<sup>15</sup> Støjskærmen vil blive opført på byggelinjeareal og kræver derfor dispensation fra vejbyggelinjen. En dispensation kan blive fulgt af vilkår om, at skærmen flyttes uden udgift for vejbestyrelsen, hvis en vejudvidelse gør det nødvendigt

<sup>16</sup> Projekt til udformning af støjafskærmning skal indsendes til Teknik og Miljø, Byggeri samtidig med ansøgning om byggetilladelse. Det skal ved beregning dokumenteres, at de i § 11 nævnte støjkrav opfyldes, jf. § 12.

## § 11. Støjforhold

- Stk. 1 Det skal sikres, at der på boligbebyggelsers facader i stueplan og på facader i 1. sal, der ikke er orienteret mod Bondehaven, kan opretholdes et støjniveau, der ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.
- Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB  $L_{den}$ , målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.
- Stk. 3 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum ikke overstiger 46 dB  $L_{den}$  med eet vindue åbent i boligen.
- Stk. 4 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

## § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

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

- Lokalplanens adgangsvej, parkeringsareal og stier jf. § 5 er anlagt. Se fodnote<sup>17</sup>.
- Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for den enkelte bebyggelse, jf. § 10, stk. 1 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §10, stk. 2 og 3. Se fodnote<sup>15</sup>.
- Den i § 10, stk. 4 og stk. 8 nævnte støjafskærmning er etableret. Se fodnote<sup>12 og 13</sup>.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Den i § 10, stk. 9 nævnte affaldshåndtering er etableret.

## § 13. Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

- Stk. 2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk. 4 Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer, veje og stier.

## § 14. Servitutter

- Stk. 1 Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

På matr.nr. 6o, Skødstrup By, Skødstrup:

31.01.1972-744-63, Dok om oversigt mv.:

Tinglyst bestemmelse vedrørende oversigtsareal for den sydlige hjørneskæring mod Bondehaven. Oversigtsarealet skal friholdes for varig og midlertidig anbringelse af genstande mv. af større højde end 1 meter.

Der kan sikres tilstrækkeligt oversigtsareal efter de nugældende vejregler uden for matriklen. Ovenstående servitut skal for nærværende matrikel aflyses.

18.04.1975-6277-63, Dok om oversigt mv:

Tinglyst bestemmelse vedrørende oversigtsareal for den nordlige hjørneskæring mod Bondehaven og Tronkærvej. Oversigtsarealet skal friholdes for varig og midlertidig anbringelse af genstande og bevoksning af større højde end 0,8 meter.

Der kan sikres tilstrækkeligt oversigtsareal efter de nugældende vejregler uden for matriklen. Ovenstående servitut skal for nærværende matrikel aflyses.

30.09.1975-6277-63, Dok om oversigt mv:

Tinglyst påtegning på servitut lb.nr. 18.04.1975-6277-63, der vedrører at daværende 6n blev udstykket til matr.nr. 6eo. I dag udgøres arealet af matr.nr. 6o. Oversigtsarealet er defineret i førnævnte servitut. Servituten skal derfor aflyses.

07.11.1975-990965-63, Dok om arkæologiske fund:

Tinglyst bestemmelse om at arkæologiske fund på matr.nr. 6n straks skal afleveres til Forhistorisk museum i Århus. Servituten er ikke aktuel for matr.nr. 6o og bør søges aflyst.

<sup>18</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

## **§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan**

Stk. 1 Lokalplan nr. 751 for et boligområde ved Bondehaven i Skødstrup ophæves for den del, der vedrører 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 390224BO, og i byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



**Kommuneplanens rammer**

**..... Lokalplanområdet**

### **Anden fysisk planlægning**

Området er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan nr. 751 for et boligområde ved Bondehaven i Skødstrup, som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Da projektet med tæt-lave boliger ikke er i overensstemmelse med

gældende lokalplan, udarbejdes der ny lokalplan, hvorefter den del der vedrører lokalplanområdet ophæves.

## Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Bondehaven, som mod syd fører ned til lokalcentret, Skødstrup Station og integreret daginstitution. Mod nord fører Bondehaven videre mod Skødstrup Skole, som er forbundet via en stiforbindelse for enden af Bondehaven.

Lokalplanområdet er pålagt byggelinje langs Bondehaven. Byggelinjen ligger 15 m fra vejmidten med et højde- og passagetillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem vejens niveau og grundens niveau, hvor der bebygges. Hertil skal der tillægges yderligere 1 m.

Matr.nr. 60 er pålagt oversigtsservitutter fra Tronkærvej. Oversigtsservitutterne er pålagt i 1972 og 1975 efter de daværende retningslinjer. Efter nutidens retningslinjer, kan der etableres et tilstrækkeligt oversigtsareal uden for matrikler, hvorfor servitutterne kan aflyses.

Bondehaven er pålagt adgangs begrænsning efter vejloven, tinglyst i 1972. For ejendommen matr.nr. 60 bestemmer adgangs begrænsningen, at der er tilladt fremtidig tilkobling af en offentlig bivej, en stiadgang samt to mark overkørsler. Den fremtidige anvendelse af den nuværende overkørsel vil ikke være i strid med adgangs begrænsningen.

## Naturbeskyttelsesinteresser

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i oplandet til Skødstrup Bæk, som er rørlagt på strækningen – ca. 150 meter syd for lokalplanområdet. Skødstrup Bæk er i vandplan 2015 – 2021 målsat til "godt økologisk potentiale" og der er målsætningsopfyldelse. På baggrund af lokalplanrådets størrelse, placering i et separat kloakeret område og under forudsætning af at tag- og overfladevand ledes til bassin, vurderes det, at lokalplanområdet ikke påvirker Skødstrup Bæk.

## Natura 2000 og Bilag IV

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

Eftersom nærmeste Natura 2000 område er Kaløskovene og Kaløvig (H230), som ligger ca. 9,3 km fra lokalplanområdet, samt taget projektets karakter i betragtning, vurderes det konkrete projekt ikke, at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

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

## **Arkæologiske forhold**

Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk kontrol af ovennævnte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1). Der er ingen registreringer af fortidsminder på området, og da der er tale om et areal med moderne bebyggelser, som må forventes at have ødelagt eventuelle fortidsminder på stedet, anser Moesgård Museum det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

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

## **Kystnærhedszonen**

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 3 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne og for forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Herudover skal der ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Det vurderes, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil kunne ses fra kysten og at den nye bebyggelse ikke vil medføre en ændret visuel påvirkning af omgivelserne, idet bebyggelsen med en maksimal højde på 8,5 m ikke afviger fra højder i den øvrige bebyggelse i området generelt. Det er samtidigt vurderet, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet ikke vil forringe de natur- og friluftsmæssige interesser, der knytter sig til kystnærhedszonen.

## **Forureningsforhold - Jord**

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 21. marts 2018 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

## **Områdeklassificering**

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

## Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

## Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland V023, og er separatkloakeret. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye systemer til afledning af spildevand og regnvand inden for området etableres som separatsystem, hvor regn- og spildevand afledes i særskilte systemer, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand.

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Egå Renseanlæg via eksisterende spildevandsledning anlagt i Bondehaven mod Tronkærvej.

### Regnvand – Op til serviceniveau

Regnvand skal afledes via regnvandsstikledning til hovedledningen anlagt i Bondehaven mod Tronkærvej, hvorfra det afledes til Skødstrup Sønderø, Bassin 244. For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand minimeres. Overstiger afløbskoefficienten for området 0,40 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.

Ved etablering af grønne tage, vandrender/grøfter, spejlbassiner 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:

<http://www.aarhus.dk/da/borger/natur-og-miljoe/Vand/Spildevand/Afledning-afregnvand/LAR-metodekatalog.aspx>

### Ekstremregn – ud over serviceniveau

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, eksempelvis ved højere sokkel. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tørbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet. Græsarealer og øvrige egnede dele af opholdsarealer bør derfor i videst muligt omfang etableres forsænket i forhold til det omgivende terræn – samtidig med at det sikres, at vandet ledes til disse arealer under ekstreme regnhændelser, og at arealerne efterfølgende kan tømmes igen. Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside [www.aarhus.dk/oversvømmelse](http://www.aarhus.dk/oversvømmelse).

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på: [www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/](http://www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/)

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, skal der etableres spildevandslav, som forestår etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, [vandmiljo@mtm.aarhus.dk](mailto:vandmiljo@mtm.aarhus.dk). Vandmiljø og Landbrug skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

Eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, [vandmiljo@mtm.aarhus.dk](mailto:vandmiljo@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk), og i henhold til betalingsvedtægterne.

## Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Beboerne/ejerne bør derfor 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 kan udgøre en væsentlig forureningsrisiko.

## Støjmessige forhold

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Ved screening af idéoplægget til en ny tæt-lav boligbebyggelse konstateres det, at byggeri med en placering ud mod Bondehaven vil være støjpåvirket på facaden over kommuneplanens grænseværdier. Da området betragtes som ny bebyggelse i et eksisterende boligområde tillader lokalplanen, at den ge-

nerelle støjgrænse for vejtrafikstøj på facader mod Bondehaven fraviges under forudsætning af at grænseværdierne for det indendørs støjniveau overholdes. Kravet om max.  $L_{den}$  58 dB skal overholdes alle facader, der vender væk fra Bondehaven.

Der er ligeledes foretaget beregning af støjniveauet på de udendørs opholdsarealer. For at sikre at støjniveau på terræn ved boligerne holdes under  $L_{den}$  58 dB skal der etableres en støjskærm langs med Bondehaven og lidt op ad Tronkærvej.

Skærmens endelige højde skal fastlægges i forbindelse med den endelige disponering af boligerne.

## Miljøvurdering

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

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

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen (eller: lokalplanen og kommuneplantillægget) ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen (eller: planerne) ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2

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

Planerne giver mulighed for fortætning med tæt-lav bebyggelse, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017. Lokalplanen vil sikre at placering og omfang af ny bebyggelse, ikke er til gene for omkringliggende bebyggelse.

## Kollektiv trafik

Skødstrup betjenes af Grenåbanen, der i fremtiden bliver letbanelinje. Nærmeste letbanestoppested ligger 600 m fra lokalplanområdet. Derudover kører buslinjerne 100, 121, 122, 123 på Grenåvej gennem Skødstrup med nærmeste stoppested ca. 700 – 800 m fra lokalplanområdet.

## Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Skødstrup skoles distrikt.

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

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Skødstrup skole med SFO på adressen:

- Rosenbakken 4

Skødstrup Dagtilbud med afdelinger på adresserne:

- Engskovgård 2
- Grenåvej 732
- Kløvervangen 64
- Kløvervangen 68
- Ny Studstrupvej 3A
- Ny Studstrupvej 3B
- Ny Studstrupvej 3C
- Stationsvangen 10
- Tronkærgårdsvej 1

Selvejende dagtilbud på adressen:

- Grenåvej 770

Klub- og fritidstilbud på adresserne:

- Rosenbakken 4

## Tilladelse fra andre myndigheder

### Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: ..... Konstant Net  
Dusager 22  
8200 Aarhus N  
Mail: kontakt@konstant.dk

Vandforsyning sker fra: ..... Løgten-Skødstrup Vandværk  
A.m.b.a.  
Bakketofte 7  
8541 Skødstrup  
Mail: lsv@lsv-vand.dk

Varmeforsyning kan ske fra: ..... Løgten-Skødstrup  
Fjernvarmeværk A.m.b.a.  
Bakketofte 7  
8541 Skødstrup  
Mail: jsb@lsv-forsyning.dk

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

Affaldshåndtering sker ved: ..... Affaldvarme Aarhus  
Bautavej 1,  
8210 Aarhus V  
affald@aarhus.dk

Regnvand skal føres til: Skødstrup Søndersø via lukkede regnvandsledninger.

Spildevand skal føres til: Egå Renseanlæg

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

## **Byggeri**

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

## **Veje**

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Nærmere oplysning herom kan fås via link til Aarhus Kommunes hjemmeside <http://www.aarhus.dk/approbation>

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige 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.

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

§ 14 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.



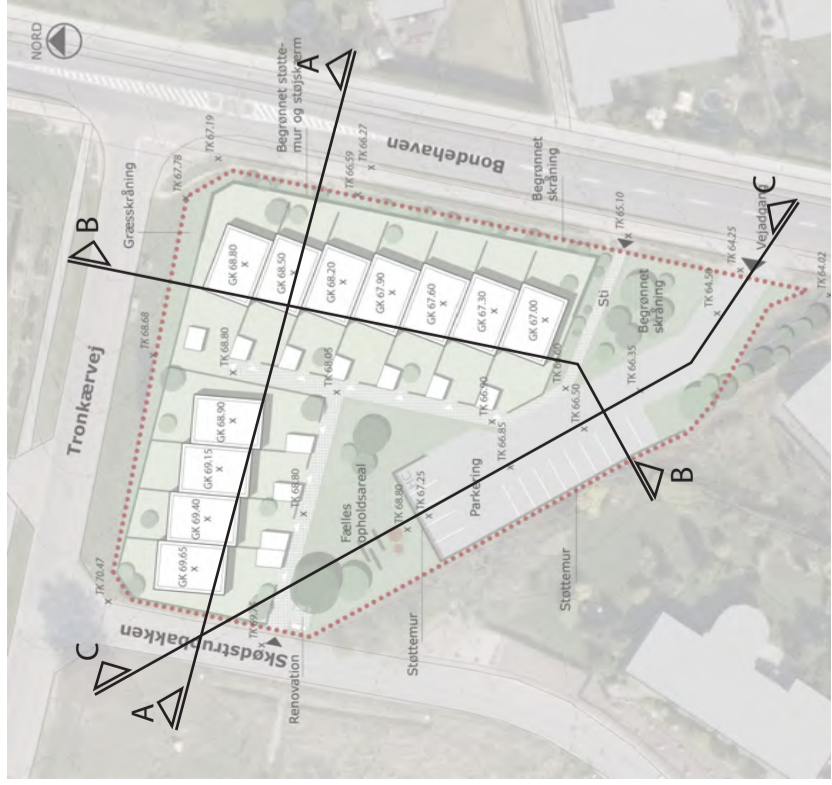
**Signaturforklaring**

- |           |   |           |   |
|-----------|---|-----------|---|
| ●●●●●     | Lokalplanafgrænsning                        | — — — — — | Principiel stiforløb                        |
| ▨         | Byggefelt                                   | <b>a</b>  | Stibetegnelse                               |
| - - - - - | Principiel udstykning                       | ■         | Friareal                                    |
| - - - - - | Vejbyggelinje ekskl. højde og passagetillæg | ■         | Fælles opholdsareal                         |
| ▶         | Vejadgang                                   | ■         | Skråning                                    |
| ▶         | Stiadgang                                   | ▲▲▲▲      | Principiel placering af støjskærm/støttemur |
| ■         | Adgangsvej og parkering                     | —         | Principiel placering af støttemur           |
| <b>R</b>  | Areal til renovation                        |           |   |

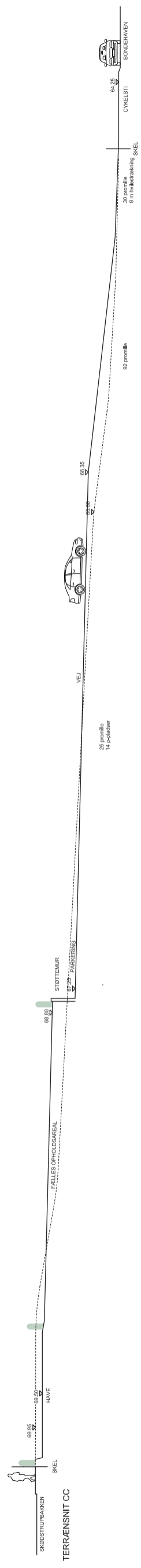
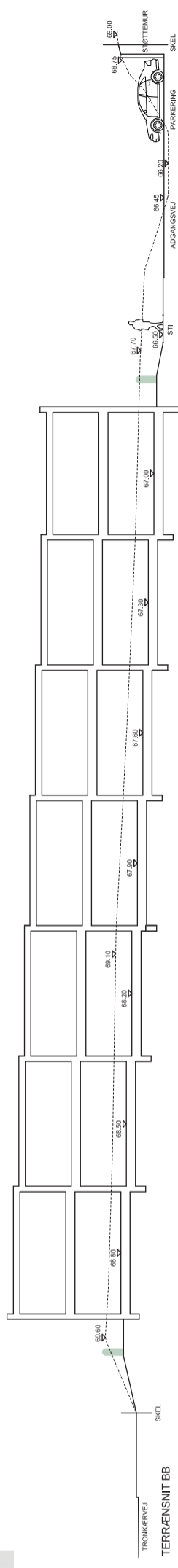
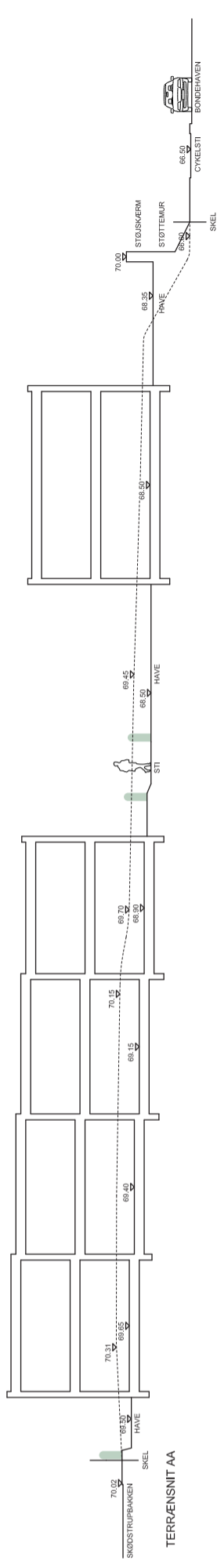


Lokalplan nr. 1098  
**Lokalplankort**  
 Mål: 1:500  
 Dato: 21. november 2018  
 Tegnet af:

 **TEKNIK OG MILJØ - PLAN**



Illustrationsplan - ej målfast



Fremtidigt terræn  
Eksisterende terræn

1:300