

Bilag 1

Opsummering af de væsentligste forslag til ændringer af Lokalplan nr. 1082 for

Fælleshus, dagligvarebutik/erhverv og boliger ved Rymarken.

1 Rettelser til lokalplanen

Nedenfor er oplistet foreslåede ændringer fordelt på de tre delområder i lokalplanen, som nu sendes i en fornyet høring.

Generelt tilrettes lokalplanens ordlyd i øvrigt i forbindelse med den endelige vedtagelse, så vi følger det nye paradigme for lokalplaner i Aarhus Kommune, som er kommet i mellemtiden. Det er især afsnit omkring bygningshøjder, der ændres sprogligt, men dette har ikke betydning for indholdet af lokalplanen.

1.1 Delområde I

1.1.1 Transformerstation

- Der tilføjes bestemmelser i § 9, om at mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning også skal have en tagflade.

Forslagstekst for Fællesbestemmelser for lokalplanområdet § 9

Stk. 1 Hvis der etableres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, hvor de ikke etableres som en integreret del af bygningen, skal disse afskærmes af beplantning eller med samme materiale som primære eller sekundære materialevalg på den facade, som de ligger i nærheden af.

Ny tekst for Fællesbestemmelser for lokalplanområdet § 9

Stk. 1 Hvis der etableres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, hvor de ikke etableres som en integreret del af bygningen, skal disse afskærmes af beplantning eller med samme materiale som primære eller sekundære materialevalg på den facade, som de ligger i nærheden af. Bygningerne skal have en tagflade.

1.1.2 Støttemur

- Der er angivet en støttemur langs med Rymarken for at sikre adgang til de eksisterende boliger vest for vejen. Se kortbilag.

1.2 Delområde II

1.2.1 Anvendelse

- Der tilføjes liberale erhverv, restaurant og serviceerhverv i § 3 (Anvendelse). Dette for at sikre mere fleksibilitet i lokalplanens anvendelse. Det

tilføjes i bestemmelserne, at funktionerne i delområde II skal være publikumsorienterede funktioner og skal indrettes i stueetagen inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2. Anvendelserne tilføjes også i § 1 (Formål).

- Signatur for dagligvarebutik m.m. gøres tykkere på kortbilag 2 og signaturen ændres til at kunne rumme de nye anvendelser og ikke kun dagligvarer.
- Bemærk også at ordet "lokalcenter" erstattes med "Lokalt butikscenter" som er den korrekte betegnelse for den type anvendelse, lokalplanen muliggør her – centerformål i form af butikker med videre. Et lokalcenter er typisk et aktivitetscenter for ældre medborgere.

Forslagstekst for § 3, Anvendelse

Delområde II

Stk. 5 Delområdet er udlagt til lokalcenter med mulighed for at opføre bebyggelse til detailhandel, boliger mv. Inden for området må der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 7.500 m². Boliger skal opføres som etageboligbebyggelse.

Forslag til præcisering for § 3, Anvendelse

Delområde II

Stk. 5 Delområdet er udlagt til lokalt butikscenter med mulighed for at opføre bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, restaurant og boliger. Inden for området må der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 7.500 m². Boliger skal opføres som etageboligbebyggelse. Erhvervsdelen skal have publikumsorienterede funktioner og skal indrettes i stueetagen inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Forslagstekst for § 1, Formål

...at området kan anvendes til et blandet byområde med mulighed for opførelse af et fælleshus, butik, boliger samt tilhørende vej- og opholdsarealer

Forslag til præcisering § 1, Formål

...at området kan anvendes til et blandet byområde med mulighed for opførelse af et fælleshus, detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, restaurant, boliger samt tilhørende vej- og opholdsarealer.

1.2.2 Åbne facader

- Der indarbejdes en ny bestemmelse under § 9 (Bebyggelsens udseende og skiltning), der beskriver hvor meget areal, der bør være åbne vinduesarealer.
- Der indarbejdes en ny bestemmelse under § 9 (Bebyggelsens udseende og skiltning), der sikrer adgang til erhvervslokalerne fra parkeringsarealerne.
- Signatur for indgang til butik flyttes fra kortbilag 1 til kortbilag 2, så det ses sammen med byggefeltet herfor. Se kortbilagene.

Forslag til præcisering i § 9 efter stk. 12:

Delområde II

I de bygningsenheder, der ifølge lokalplanen er udlagt til erhvervsformål, skal minimum 35 % af facadearealet, der er orienteret mod Rymarken og Ryhavevej, i hver bygningsenhed, udgøres af vinduer.

Forslag til præcisering i § 9 efter stk. 11:

Delområde II

Der skal sikres direkte adgang fra parkeringsarealerne på terræn i delområde II til erhvervslokalerne i stueplan i delområde II, i de bygningsenheder, der ifølge lokalplanen er udlagt til erhvervsformål.

1.2.3 Letbanen på Ryhavevej

Det er endnu ikke besluttet om, der skal etableres en anden etape af letbanen i Aarhus, og om den i givet fald skal køre via Rymarken, Ryhavevej eller via en tredje linjeføring i lokalområdet, men der arbejdes aktuelt på at færdiggøre materiale til en VVM samt politisk beslutning omkring dette. Indtil da skal vi via lokalplanen give mulighed for at letbanen *kan* køre både via Rymarken og Ryhavevej.

- Aarhus Letbane har nyligt fremsat krav om et bredere vejtracé på Ryhavevej for at gøre det muligt at letbanen kan køre her, da der i givet fald også skal reserveres plads til cykelstier i begge sider. Dette medfører, at bebyggelsen i delområde II rykkes 2 meter tilbage, mod nord.

Dette medfører, at såfremt der kommer en letbane, at enkelte baldakiner og altaner vil rage ud over fortovsarealet på Ryhavevej. Udbygningsskiftet mellem kommunen og bygherren tilrettes, så der står det samme som ved Rymarken angående udkragninger, hvor det samme er tilfældet.

Tilbagerykning af byggeriet betyder også, at en udendørs varegård bag butikken udgår af planens redegørelse, bestemmelser og kortbilag, da bygherren ønsker at fastholde butiksarealets omfang og i stedet vil indarbejde varegården i selve byggeriet.

Grundet reduktionen af byggefeltet og baggården, vil der desuden blive færre parkeringspladser på terræn til butikken, men der er tilstrækkeligt antal parkeringspladser i parkeringskælderen til at opfylde parkeringskravet. Der var også parkeringspladser til dagligvarebutikken i kælderen i det oprindelige lokalplanforslag.

Med det tilrettede forslag, skal det fortsat være muligt at køre igennem gården med en lastbil til flytning/aflæsning/pålæsning mv. samt være mulighed for vareindlevering i baggården.

Opholdsarealernes størrelse reduceres ikke med ændringerne.

Det skrives ind i lokalplanen, at såfremt der ikke skal køre en letbane på Ryhavevej, skal arealet mellem kantzonen og fortovs bagkant laves som fast belægning eller græs.

1.2.4 Fodnote til bygningshøjder

- Der laves fodnote i § 8, Stk. 14 vedr. bygningshøjder.

Forslag til ny fodnote til § 8, Stk. 14

Terræn omkring parkeringskælder og kælder, må ikke ligge mere en 1,25 m under loft i parkeringskælder og kælder.

1.3 Delområde III

1.3.1 Gangbro

- Det præciseres i lokalplanens redegørelse, at gangbroen fjernes, når Rymarken omlægges – søjlen ved fælleshuset fastholdes fortsat.

1.3.2 Letbanen på Rymarken

Aarhus Letbane har sat krav om et udlæg på 14,21 m til letbanetracé i Rymarken dvs. 8,71 m + 4 m + 1,5 m, som muliggør letbane, kørebane og fortov, og at der er tilstrækkelig sikkerhedsafstand til master, støttemure mv. såfremt letbanen skal køre her.

Dette medfører en ny afgrænsning mellem delområderne I og III langs med fælleshuset. Hvis letbanen kommer på Rymarken, forudsætter det en støttemur langs med fælleshuset, men denne indarbejdes ikke i lokalplanen. Minimum vejudlægsbredde for vejstykke B-C er fortsat 12,5 m, da trappeanlægget til fælleshuset vil komme til at ligge inden for vejreservationen frem til at en eventuel letbane vil blive etableret her. Det er udelukkende vejtracéet der reserveres i lokalplanen. Se kortbilagene for ny afgrænsning af delområdegrænsen mellem I og III ved fælleshuset.