



Aarhus Kommune 1208

Lokalplan nr.

Lokalplan nr. 1208 - Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup og Kommuneplantillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017.

Lokalplan 932 og Lokalplan 1017 ophæves delvis ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Juni 2024

Lokalplan nr. 1208



VEDTAGET

Lokalplanen er vedtaget af byrådet den 4. juni 2024, og er offentliggjort den 20. juni 2024

Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Om lokalplanen	3
Eksisterende forhold	4
Baggrund og mål	8
Fremtidige forhold	9
Planens hovedtræk	10
Bebyggelsens udseende	13
Ubebyggede arealer	17
Veje, stier og parkeringsarealer	26
Bestemmelser	28
1. Formål	29
2. Område og opdeling	30
3. Anvendelse	31
4. Udstykning	33
5. Trafikforhold	35
6. Teknisk forsyning og anlæg	38
7. Terrænregulering	39
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	40
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	47
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	51
11. Støjforhold	58
12. Lugt, støv og anden luftforurening	60
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et... ubebygget areal	61
14. Grundejerforening	62
15. Servitutter	63
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	64
Redegørelse	65
Lokalplanens forhold til anden planlægning	66
Statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelse	67
Kommuneplanen	68
Anden fysisk planlægning	73
Forsyningsplaner	74
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	76
Kulturarv	77
Naturbeskyttelse	78
Miljøforhold	79

Ekspropriation til virkeliggørelse af planen	84
Ansøgninger og tilladelser	86
Servitutter	87
Kortbilag	88
Kortbilag 1 - Matrikelkort	89
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	90
Kortbilag 3 - Veje, stier og pladser	91
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	92
Kortbilag 5 - Beplantningsplan	93
Kortbilag 6 - Terrænforhold	94
Kortbilag 7 - Snit	95
Kortbilag 8 - Snit	96
Kortbilag 9 - Snit	97
Øvrige bilag	98
Facadeprincipper delområde I	99
Facadeprincipper delområde II	102
Udstykningsprincip delområde I	108
Udstykningsprincip delområde II	109
Tillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017	110
Redegørelse	111
Rammebestemmelser	114
Afgørelse om miljøvurdering	120
Retsvirkninger og klagevejledning	122

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygningerne må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og hvor de skal placeres.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer, opholdsarealer og lignende der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet, kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone,
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har godkendt forslag til en lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

OM LOKALPLANEN

Under dette afsnit beskrives de eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, baggrunden og målet med lokalplanen samt de fremtidige forhold indenfor lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i Gellerup. Lokalplanen omfatter matriklerne:

- del af 5iu, del af 14gø og del af 14hv Brabrand By, Brabrand
- del af 5ae, del af 5af og del af 5as Gellerup By, Brabrand

Lokalplanområdets afgrænsning ses på luftfotoet nedenfor og på Kortbilag 1 (Matrikelkort).



Figur 1. Lokalplanens område er vist med hvid kontur-streg.

BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Gellerup er en bydel i udvikling fra et udsat boligområde til et nyt attraktivt blandet byområde. I lokalplanens nærområde er der sket store forandringer de seneste år og flere er på vej.

Langs Karen Blixens Boulevard er der inden for en kort årrække etableret flere offentlige og udadvendte funktioner i form af Sports- og Kulturcampus med folkebibliotek og bevægelseshus, ny bypark og kunstgræsbane mv. Der til kommer den kommunale administrationsbygning Blixens, Brabrand Boligforenings nye administrationsbygning, nyt kollegie mv. I nærområdet findes også svømmehallen Gellerupbadet.

Endvidere har Byrådet besluttet at opføre en ny folkeskole og fritidscenter i kanten af byparken. Skolen tænkes opdelt i to fysisk adskilte afdelinger.

- En indskolingsafdeling med 0.-3. klasse og SFO – ved Inger Christensens Gade
- En mellemtrins- og udskolingsafdeling med 4.-9. klasse og klubtilbud – på hjørnet af Karen Blixens Boulevard og Trille Lucassens Gade

Den nye folkeskole og fritidscenter placeres centralt i bydelen i kanten af den nyetablerede bypark med facader mod Karen Blixens Boulevard, Inger Christensens Gade og Trille Lucassens Gade. Med den centrale placering forventes den nye folkeskole og fritidscenter samtidig at kunne understøtte det sociale liv i området, både i kraft af selve skolen, men også som et kulturelt samlingssted uden for skoletid.

Ligeledes er der planlagt nye boligprojekter med private rækkehuse og etageboliger i nærområdet; bl.a. nord for Lottesvej og syd for Trille Lucassens Gade.

Billederne herunder viser hvordan nærområdet fremstår idag.



Figur 2. Fotos af eksisterende forhold i nærområdet. Øverst t.v.: Karen Blixens Boulevard set mod nord. Øverst t.h.: Karen Blixens Boulevard set mod øst. Nederst t.v.: Jettesvej set mod sydvest. Nederst t.h.: Hejredalsvej set mod sydvest.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet, der er ca. 6,76 ha stort, var ved planens udarbejdelse ejet af Brabrand Boligforening for størstepartens vedkommende. En mindre del var ejet af Aarhus Kommune. Lokalplanområdet er beliggende i byzone. På Kortbilag 1 (Matrikelkort) ses ejer- og zoneforhold.

Lokalplanens område afgrænses mod øst af Karen Blixens Boulevard, mod syd af Dortesvej og Jettesvej, mod vest af Sigridsvej og Hejredalsvej, og mod nord af Lottesvej.

Lokalplanens område anvendes idag til boligformål i form af etageboligbebyggelse med almene boliger.

Inden for lokalplanens område findes fem etageboligblokke samt det tidl. boligsociale hus 'Yggdrasil', som idag anvendes til undervisning af FGU Aarhus. De fem etageboligblokke samt 'Yggdrasil' forudsættes nedrevet, for at lokalplanen kan realiseres.



Figur 3. Fotos af eksisterende forhold inden for lokalplanområdet. Øverst t.v.: Dortesvej set mod øst. Øverst t.h.: Eksisterende bebyggelse og opholdsarealer set mod syd fra Dortesvej. Nederst t.v.: Eksisterende lavtliggende parkeringsplads set fra Jettesvej mod nord, med Dortesvej i baggrunden. Nederst t.h.: Eksisterende bebyggelse set mod nord fra Jettesvej/Karen Blixens Boulevard.

VEJE, STIER OG KOLLEKTIV TRAFIK

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag med adgang fra Dortesvej og Jettesvej. Lokalplanens område er i dag desuden forbundet af et netværk af interne stier.

Lokalplanområdet har en god kollektiv trafikbetjening med flere bybuslinjerne, der standser ved Karen Blixens Boulevard. Der planlægges desuden for en højklasset kollektiv trafikforbindelse i form af Letbane eller BRT-busser, som vil forbinde Brabrand med Midtbyen gennem Gellerup. Denne forbindelse vil yderligere forbedre den kollektive trafikbetjening af området.

BAGGRUND OG MÅL

BAGGRUND

Lokalplan nr. 1208 'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup' er udarbejdet med baggrund i ønsket om at tilføre området nye og anderledes boligtyper, som kan supplere de mange almene etageboliger, som findes i området idag.

Lokalplanlægningen sker på baggrund af en helhedsplanlægning for Gellerup og Toveshøj, hvor fokus blandt andet er at sikre nye énfamilieboliger i form af rækkehuse og dermed en boligtype, som området på nuværende tidspunkt mangler. Når bydelen er færdigudbygget vil den indeholde en mere blandet bebyggelse i forskellig bygningsskala og med forskellige ejerformer, med fokus på kvarters-dannelse, så det enkelte kvarter får sit eget udtryk og identitet.

De fem eksisterende almene boligblokke, som ligger inden for lokalplanens område, samt det tidl. boligsociale hus 'Yggdrasil', er omfattet af den allerede vedtagne lokalplan 1173 'Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup', som giver mulighed for nedrivning af bygningerne.

Syd for Dortesvej ligger tre eksisterende almene boligblokke, som ikke er omfattet af den allerede vedtagne lokalplan 1173 'Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup'. Disse tre boligblokke er heller ikke omfattet af den aktuelle lokalplan 1208 'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup'.

MÅL

Gellerup er under omdannelse til en mere varieret og åben bydel med en blandet beboersammensætning. Inden for lokalplanområdet er målet at skabe et bydelskvarter med en varieret sammensætning af butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende, uddannelse, samt rækkehuse og etageboliger, som ikke er almene. Det nye blandede byområde skal have en god 'kvartersdannelse' ved at sikre et arkitektonisk udtryk og identitet af høj kvalitet, og styrke oplevelsen af Karen Blixens Boulevard som Gellerups nye hovedgade med aktive og udadvendte funktioner, og samtidig sikre gode fælles mødesteder, byrum mellem husene og opholdsarealer til beboerne.

En del af formålet med den aktuelle lokalplan 1208 'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup' er at sikre en god sammenbinding på tværs imellem de tre tilbageblivende almene boligblokke og det nye blandede byområde. som lokalplan 1208 giver mulighed for at etablere.

I forhold til at sikre elevgrundlaget til den kommende folkeskole og fritidscenter ved byparken i Gellerup, er der fokus på at sikre børnefamilieegnede boliger i lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger i en udpeget fortætningsakse tæt på en kommende station for den mulige etape 2 af en højklasset kollektiv trafikløsning i form af letbanen eller BRT-busser. Etablering af et nye blandet byområde i fortætningsaksen er i overensstemmelse med Kommuneplanens målsætninger.

FREMTIDIGE FORHOLD

PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet byområde i form af boligformål og centerformål, og lokalplanen opdeler området i to delområder (delområderne I-II), som vist på illustrationsplanen herunder samt på Kortbilag 2.

- Delområde I skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, i form af rækkehuse.
- Delområde II skal anvendes til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer, uddannelse og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter, samt etageboliger til helårsbeboelse og tæt-lav boliger til helårsbeboelse, i form af rækkehuse.

Lokalplanen gør det muligt at opføre op til i alt 52.000 m² bebyggelse inden for lokalplanens område.

Bebyggelsen fordeler sig samlet set på 22.000 m² til tæt-lav-boliger (rækkehuse) og 26.000 m² til etageboliger (lejligheder), samt 2.000 m² til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse. Derudover kan der etableres 2.000 m², hvor anvendelsen frit kan vælges inden for ovenstående kategorier, af hensyn til at indbygge en vis fleksibilitet i lokalplanen.

Dette svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 80% for lokalplanens område under ét.

Inden for lokalplanområdet vil der kunne opføres max. 231 rækkehus-boliger, max. 373 etageboliger samt max. 4.000 m² til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse.



Figur 4. Illustrationsplanen viser, hvordan området kan komme til at se ud. De to delområder er angivet med romertal I og II med rød skrift. De tolv storparceller er angivet med tallene 1-12 med sort skrift.

DELOMRÅDE I

Inden for delområde I kan der samlet set opføres op til 19.000 m² rækkehuse, svarende til op til 181 rækkehus-boliger.

Delområde I kommer til at bestå udelukkende af rækkehuse i 2 etager.

Rækkehuse bliver fordelt i 8 storparceller, som hver består af ca. 20-30 rækkehus-boliger, som er placeret rundt om et fælles grønt gårdum. Ud over det fælles grønne gårdum vil hver rækkehusbolig også have egen privat have.

Lokalplanen sikrer, at ingen rækkehus-bolig inden for delområde I må have et etageareal mindre end 83 m², samt at gennemsnitsstørrelsen for rækkehus-boliger inden for delområde I skal være minimum 100 m².

DELOMRÅDE II

Inden for delområde II kan der samlet set opføres op til 33.000 m² bebyggelse. Bebyggelsen inden for delområde II er fordelt på op til 3.000 m² rækkehuse, op til 26.000 m² etageboliger, og op til 2.000 m² til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse. Derudover kan der etableres 2.000 m², hvor anvendelsen frit kan vælges inden for ovenstående kategorier, af hensyn til at indbygge en vis fleksibilitet i lokalplanen.

Dette svarer til op til 50 rækkehus-boliger og op til 373 etageboliger inden for delområde II.

Delområde II kommer til at bestå af etagebebyggelse i op til 5-6 etager længst mod øst, ud mod Karen Blixens Boulevard. Bebyggelsen nedtrappes i højden til 3-4 etager jo længere man kommer mod vest. Længst mod vest inden for delområde II afsluttes bebyggelsen af rækkehuse i 2 etager.

Erhverv og uddannelse placeres primært i stueetagen langs Karen Blixens Boulevard. Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker må etableres med et butiksareal på op til 400 m². I alt gives mulighed for max. 4.000 m² butik.

Lokalplanen stiller krav om, at stueetagerne langs Karen Blixens Boulevard i et vist omfang skal bestå af 'aktive og udadvendte stueetager'. Aktive/udadvendte stueetager medvirker til et levende og varieret bymiljø og understøtter ambitionen om at Karen Blixens Boulevard skal være bydelens nye hovedgade.

Inden for delområde II etableres desuden et fælleslokale/selskabslokale for alle beboere i lokalplanens område. Fælleslokalet/selskabslokalet kommer til at vende direkte ud mod den østlige af de to lokale Pladser.

Bebyggelsen inden for delområde II bliver fordelt i 4 storparceller, som hver både indeholder rækkehuse, etageboliger og erhverv. Hver af de fire storparceller udgør en karré med et fælles grønt gårdrum i midten. Ud over det fælles grønne gårdrum vil de nederste boliger også have egen privat terrasse mod gården. Der ud over kan der etableres altaner og tagterrasser.

Lokalplanen sikrer, at ingen rækkehus-bolig inden for delområde II må have et etageareal mindre end 83 m², samt at gennemsnitsstørrelsen for rækkehus-boliger inden for delområde II skal være minimum 100 m².

Lokalplanen sikrer også, at ingen lejlighed i etageboligbebyggelse inden for delområde II må have et etageareal mindre end 65 m², samt at gennemsnitsstørrelsen for lejligheder i etageboligbebyggelse inden for delområde II skal være minimum 75 m².

BEBYGGELSENS UDSEENDE

RÆKKEHUSBEBYGGELSENS ARKITEKTUR

Lokalplanen stiller krav om, at rækkehuse indenfor lokalplanens område skal opføres i to etager, og tage skal udformes med skrå tagflader. Tagene kan udføres som traditionelle saddeltage, eller som asymmetriske tage, hvor de to tagflader har forskellig hældning. Tagmaterialet skal være enten tagpap på lister, falsene metalplader, tegl, eller fremstå som beplantede tage i form af sedum el.lign.

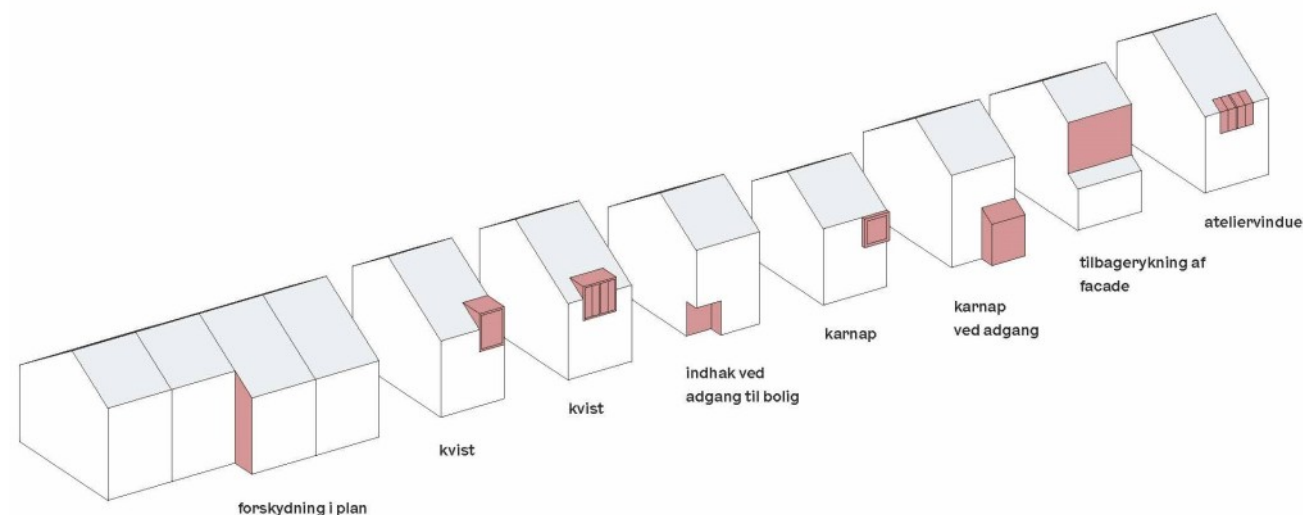
Der skal vælges samme tagmateriale på alle rækkehuse inden for lokalplanens delområde I, evt. i kombination med sedum eller anden form for tagbeplantning.

Facaderne skal udformes så der opstår et oplevelsesrigt og varieret udtryk. Lokalplanen stiller krav om, at der indarbejdes forskydninger i plan, og detaljeringer i form af kviste, karnapper eller en frem-/tilbagetrasket bygningsdel. Facadematerialer kan være enten tegl eller træ.

Gavle skal altid have mindst en vinduesåbning, hvilket bidrager til en oplevelse af trykthed i området.

Skure og lign. sekundære bygninger skal have beplantede tage i form af sedum eller lignende, af hensyn til at sikre et grønt udemiljø.

Herunder er vist eksempler på hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud. Yderligere tegninger med facadeprincipper fremgår af bilag.



Figur 5. Principper for variation i rækkehusbebyggelsen.



Figur 6. Muligt facadeudtryk for rækkehusbebyggelsen. Yderligere tegninger med facadeprincipper fremgår af bilag.

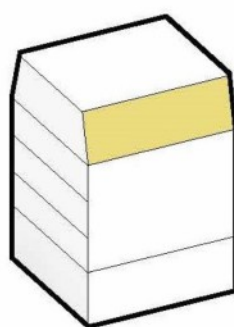


Figur 7. Hvis facader udføres i tegl skal det ske med tegl i en beige, gullig, rødlig eller brunlig farve, som vist ovenfor.

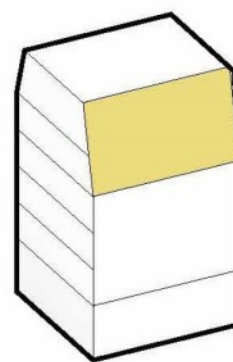
ETAGEBEBYGGELSENS ARKITEKTUR

Lokalplanen stiller krav om, at etagehusbebyggelsen indenfor lokalplanens område må opføres i op til 5-6 etager langs Karen Blixens Boulevard. Længere væk fra Karen Blixens Boulevard trappes etageantallet ned til 3-4 etager, så der opstår en glidende overgang og tilpasning til rækkehusbebyggelserne i lokalplanens vestlige del.

Etagehusbebyggelsens tage skal overvejende udformes som en form for moderne fortolkning af det traditionelle 'mansard'-tag. Konkret betyder det, at de øverste etager udformes som tagetager med en relativt stejl hældning, hvilket er med til at give bebyggelsen en stærk arkitektonisk identitet. Den øverste del af taget, imellem de skrå tagflader, kan etableres som en flad tagflade, som bl.a. kan anvendes til solenergianlæg, tagterrasse o.lign. Mansard-løsningen gør, at den lodrette del af facaden begrænses til 4 etager og bygningerne syner derved lavere set fra gadeniveau, hvilket bidrager til en god tilpasning til bebyggelsen på den modsatte side af Karen Blixens Boulevard. Tage skal beklædes med falsede metalplader eller tagsten. Særligt for de flade dele af taget gælder, at de desuden må udføres med tagpap eller som beplantede tage med eksempelvis sedum.



mansard



mansard i 2 etager

Figur 8. Til venstre ses et traditionelt mansardtag, som de findes mange steder i den historiske midtby. Til højre ses principper for, hvordan der i lokalplanområdet arbejdes med en nyfortolkning af mansardtaget. Ved bebyggelse i 5 etager, skal den øverste etage (5. etage) etableres som et nyfortolket mansardtag, og ved bebyggelse i 6 etager skal de to øverste etager (5. etage og 6. etage) etableres som et dobbelthøjt nyfortolket mansardtag ud mod Karen Blixens Boulevard. Den midterste flade del af taget - imellem de skrå tagflader - kan anvendes til tagterrasse, solceller o.lign.

På den allerhøjeste del af etagebebyggelsen, som er på 6 fulde etager, kan der ikke yderligere etableres en tagterrasse ovenpå. På øvrige dele af etagebebyggelsen kan der godt etableres tagterrasser. Tagterrasserne kan indrettes med drivhus, pergola, plantekasser, siddeplint osv.

Facaderne skal udformes så der opstår et varieret udtryk med en god reliefvirkning i murværket. Lokalplanen stiller krav om, at der indarbejdes forskydninger i plan, og detaljeringer i form af kviste, karnapper eller en frem-/tilbagetrukket bygningsdel.

Bebyggelsens facade i stueetagen mod Karen Blixens Boulevard skal udføres i tegl i en beige eller gullig farve. Øvrige facader skal udføres i tegl i en beige, gullig, rødlig eller brunlig farve.

Facader skal gives en relief-virkning hvor dele af facaden trækkes tilbage og andre dele rykkes frem, eksempelvis i form af recesløsninger omkring vinduer og døre. Murværk skal derudover udføres som mønstermurværk på mindst 20 % af murværket, for at give bebyggelsen stofflighed og karakter.

Gavle skal altid have mindst en vinduesåbning, hvilket bidrager til en oplevelse af tryghed i området.

Skure og lign. sekundære bygninger skal have beplantede tage i form af sedum eller lignende, af hensyn til at sikre et grønt udemiljø.



Figur 9. Muligt facadeudtryk for etageboligbebyggelsen. Yderligere tegninger med facadeprincipper fremgår af bilag.



Figur 10. Hvis facader udføres i tegl skal det ske med tegl i en beige, gullig, rødlig eller brunlig farve, som vist ovenfor til venstre. På fotos til højre ses eksempler på forskellige murværks-udtryk, hvor to af eksemplerne viser mønstermurværk med reliefvirkning.

UBEBYGGEDE AREALER

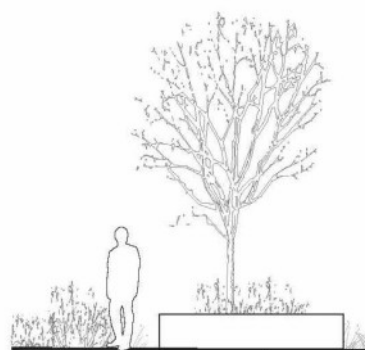
OPHOLDSAREALER

Lokalplanen stiller krav til omfang og indretning af lokalplanområdets udendørs opholdsarealer, som er i overensstemmelse med Kommuneplanen. Opholdsarealerne etableres som en blanding af fælles og private opholdsarealer, som etableres delvist på terræn og delvist på hævet dæk over parkeringskælder, samt på altaner, tagterrasser, Pladser og kantzoner. Kantzoner kan kun medregnes som opholdsareal i det omfang, de er opholdsegnede og ikke er påvirkede af trafikstøj.

De udendørs opholdsarealer skal beplantes og indrettes, så de understøtter rekreativt ophold og leg for beboerne i lokalplanens område.



Figur 11. Fotos viser eksempler på hvordan de udendørs opholdsarealer i gårdrummene kan beplantes og indrettes, så de understøtter rekreativt ophold og leg for beboerne.



Solitære mindre træer/buske



Rumskabende buske



Afskærmende beplantningsbede

Figur 12. Eksempler på hvordan en varieret beplantning kan skabe forskellige typer af rumligheder i gårdrummene, så der opstår en god variation i oplevelsen.

De steder inden for storparcellerne 9-12, hvor et hævet fælles gårdrum grænser direkte op til en kantzone/fortov, skal der etableres et trappeanlæg el.lign., som optager terrænspringet imellem det hævede fælles gårdrum og kantzonen/fortovet, i princippet som vist på Kortbilag 4 (Illustrationsplan). Trappeanlægget skal udformes med beplantningselementer og evt. mulighed for ophold.



Figur 13. Eksempler på hvordan man på en god måde kan integrere opholdsmuligheder og beplantning i trappeanlæg, som forbinder et hævet fælles gårdrum med tilstødende kantzone/fortov.

PLADSER

Der etableres to mindre pladser, som det fremgår af Kortbilag 5 med orange signatur. De to pladser skal indrettes, så de understøtter rekreativt ophold og leg. Lokalplanen fastlægger derudover et vist antal træer der skal plantes på hver af de to Pladser. Beplantningen på de to pladser skal bidrage til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø internt i lokalplanområdet.

Ud over beplantning kan der etableres bænke, legeredskaber o.lign.



Figur 14. Illustrationen er et udsnit af Kortbilag 4 (Illustrationsplan) og viser en mulig indretning af den vestlige af de to Pladser. Hensigten er at pladsen skal invitere til leg for børn i lokalplanområdet.



Figur 15. Illustrationen er et udsnit af Kortbilag 4 (Illustrationsplan) og viser en mulig indretning af den østlige af de to Pladser. Hensigten er at pladsen skal invitere til ophold, samt give mulighed for udeservering i forbindelse med en evt. café el.lign.

KANTZONER

Lokalplanen fastlægger en række kantzoner inden for lokalplanens område. En kantzone er et areal mellem bygning og gade, som kan være smalt eller bredt, og som kan være et værdifuldt bidrag til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt bymiljø i området. Kantzonerne fremgår af Kortbilag 2.

Minimum 20% af arealet i kantzonerne skal tilplantes.

På hjørnet af Karen Blixens Boulevard og Jettesvej, syd for storparcel 12, udlægges areal til en kantzone med en ekstra bredde. Inden for denne kantzone skal der plantes min. 16 træer og belægningen skal bestå af stenmel eller tegl i gullig/beige farve, som passer godt til den tilstødende bebyggelse.



Figur 16. Illustrationen er et udsnit af Kortbilag 4 (Illustrationsplan) og viser en mulig indretning af kantzonen syd for storparcel 12. Kantzonen skal indrettes med træer og anden beplantning med henblik på at understøtte et varieret og oplevelsesrigt grønt bymiljø i området omkring Karen Blixens Boulevard.

BEPLANTNING

Lokalplanen stiller krav om, at beplantning de på udendørs opholdsarealer, langs veje, på pladser samt i kantzoner bliver en blanding af klippet græs, blomstereng, lave buske og staudebede. Derudover er der i en beplantningsplan (som fremgår af Bilag 5) fastlagt et bestemt antal nye træer, der som minimum skal plantes inden for lokalplanområdet. Der fastlægges også hvor store de nye træer skal være.

Ny beplantning skal overvejende være af hjemmehørende arter, med henblik på at understøtte en god biodiversitet i området. Beplantningen skal samtidig bidrage til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet for de mennesker, der bor i området.

Træer

Fler- og højtstammede træer; karaktergivende træer; der kan give hvert gårdrum sit eget udtryk



ildløn

Alleghenybærmispel



valnød

æble

paradisæble

Buske

Buske og bær-buske der giver fugleliv og attraktion for små og store bærsamlere. Buske udvælges efter placering i hhv. sol og skygge



rød hylde

tornfri stikkelsbær

solbær - øjebyn

rød ribs

Bunddække

Bundvegetationen som store græsser; der kan variere i klipning og staude/regnvandsbede.



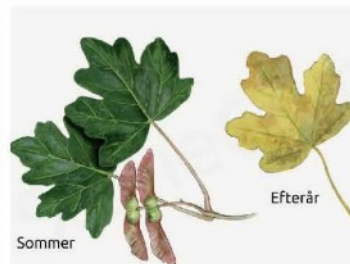
Figur 17. Fotos viser eksempler på arter af træer, buske og øvrig beplantning, som er velegnede til de fælles gårdrum. En variation i blomstringssæson og en vis andel spiselige sorter er godt både for mennesker, sommerfugle, bier mv.

Træer: Robuste karaktergivende arter, der kan skabe genkendelighed i området



rødtjørn

Træer: Enkle træer der ændrer farvetone efter sæson



Navn



paradisæble



vintereg

Buske



hunderose



æblerose

Bunddække



store græsser



græsarmring

Figur 18. Fotos viser eksempler på arter af træer, buske og øvrig beplantning, som er velegnede langs veje og parkeringsarealer.

LANDSKAB PÅ SYDSIDEN AF DORTESVEJ

Særligt langs sydsiden af Dortesvej skal der foretages ny artsrig beplantning samt en landskabelig bearbejdning af den sydvendte skråning, med etablering af landskabeligt indpassende trappetrin, i princippet som på Kortbilag 7 (Snit).

Formålet med denne landskabsbearbejdning er, at skabe en god forbindelse og overgang imellem de tilbageblivende boligetageblokke syd for Dortesvej og det nye blandende byområde nord for Dortesvej samt forstærke det grønne præg, som arealet langs Dortesvej i forvejen har.



Figur 19. Fotos viser eksempler på en god landskabelig bearbejdning af en skråning, med etablering af landskabeligt indpassende trappetrin.

HEGNING OG AFSKÆRMNING

Lokalplanen udlægger arealer til støjafskærmning og tilhørende beplantning langs Sigridsvej, med henblik på at sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt på alle udendørs opholdsarealer inden for lokalplanens område.

Støjafskærmning skal etableres som et støjhegn og skal beklædes med træ, i form af pileflet, trælist, træbrædder eller lignende. Støjhegnet skal fremstå i træets naturlige farve. Støjhegnet må maksimalt have en højde på 2,0 meter over terræn.

Støjhegnet skal på ydersiden i hele dets længde begrønnes med klatreplanter, som eksempelvis efeu, vin, klematis, klatrehortensia, kaprifolie, blåregn og arkitektens trøst.

TERRÆNFORHOLD

Terrænet inden for lokalplanens område er i dag præget af den ret omfattende terrænregulering, som blev foretaget i 1968-72 samtidig med at Gellerups etageboligblokke blev opført. Eksempelvis er parkeringspladserne på forsiden af etageboligblokkene i dag beliggende en hel etage lavere end de grønne opholdsareal på bagsiden af boligetageblokkene.

Lokalplanen tillader, at terrænet udjævnes, og dermed tilbageføres til et mere jævnt skrånende terræn, i princippet som det oprindeligt var inden Gellerupparken blev bygget i 1968-72. Det fremtidige terræn bliver et terræn, som skråner mod syd, med et fald fra den nordligste del til den sydligste del på ca. 5 meter. De nuværende og fremtidige terrænforhold fremgår af Kortbilag 6; med gråt ses de nuværende højdekurver og med rødt ses de fremtidige højdekurver.

REGNVANDSHÅNDTERING

Der er inden for lokalplanens område behov for at etablere et forsinkelsesvolumen for hverdagsregn og skybrudsregn, der samlet set svarer til 935 m³.

Der er forskellige muligheder for placering af forsinkelsesvolumenet på overfladen eller som et underjordisk volumen, eller som en kombination heraf.



Figur 20. Placering af mulige skybrudsløsninger. De røde omrids er parkeringspladser, hvorpå der under skybrud kan stuve vand. De mørkeblå markeringer er arealer inde i gårdene, hvor der kan laves skybrudsløsninger enten over eller under terræn. De turkise markeringer er torvedannelser og kantzoner, hvor der ligeledes kan laves en skybrudsløsning. På Dortesvej vil der under skybrud ligeledes kunne staves og magasineres skybrudsvand på vejen.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

VEJE

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Jettesvej, Sigridsvej og Lottesvej. Der må ikke etableres vejadgange til lokalplanområdet direkte fra Karen Blixens Boulevard, ud over den eksisterende Dortesvej.

Internt i lokalplanområdet etableres nye gader. Inden for lokalplanens delområde I etableres der, internt i den nye rækkehusbebyggelse, et system af boligstræder, med mange sving, uregelmæssige vinkler samt hævede flader. Boligstræderne skal anlægges som opholds- og legeområde efter færdselslovens §40, med henblik på at skabe et roligt og trafikdæmpet nærmiljø.

Boligstræderne skal udformes med en anden belægning end øvrige vejarealer i form af f.eks. fliser, belægningssten, farvet asfalt el.lign. Belægningen skal have en gul, sandfarvet, rød eller rødbrun farvenuance.

STIER

Langs sydsiden af Dortesvej etableres en langsgående fortov/sti, som integreres i den landskabelige bearbejdning af det grønne areal syd for Dortesvej. Ligeledes etableres der stier på tværs af det grønne areal syd for Dortesvej, således at der sikres god passage imellem de tilbageblivende boligetageblokke syd for Dortesvej og det nye blandende byområde nord for Dortesvej.

Som en del af det grønne areal syd for Dortesvej skal der også ske en landskabelig bearbejdning i form af landskabeligt indpassende trappetrin, beregnet til ophold og leg. Disse landskabs trappetrin har et rekreativt sigte, og udlægges ikke som en egentlig sti.

PARKERINGSAREALER

Inden for delområde I skal der opføres skure med plads til opbevaring af cykler, barnevogne, rollatorer mv. svarende til mindst 5-8 m² pr. bolig. Derudover skal der etableres 1½ bil-parkeringspladser pr. rækkehus-bolig.

Inden for delområde II skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100m² boligetagemeter og derudover mindst 2 pladser til specialcykler pr. 1.000 m² boligetagemeter, samt mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhverv. Derudover skal der etableres 1½ bil-parkeringspladser pr. rækkehus-bolig, ½ bil-parkeringspladser pr. etagehus-bolig og 1 bil-parkeringspladser pr. 100 m² erhvervs-etageareal.

Bilparkering inden for delområde I etableres som fællesparkering på terræn inden for storparcellerne 1-8, og som fællesparkering i parkeringskælder inden for storparcellerne 9, 10, 11 og 12.

Op til 1/3 del af de krævede parkeringspladser må etableres som en del af færdselsarealerne/boligstræderne.

Det må ikke etableres bilparkering langs Karen Blixens Boulevard.

KOLLEKTIV TRAFIK

Lokalplanområdet har en god kollektiv trafikbetjening med flere bybuslinjerne, der standser ved Karen Blixens Boulevard.

Der planlægges desuden for en højklasset kollektiv trafikforbindelse i form af Letbane eller BRT-busser, som potentielt vil kunne komme til at forbinde Brabrand med Midtbyen gennem Gellerup. Denne forbindelse vil yderligere forbedre den kollektive trafikbetjening af området.

Langs vestsiden af Karen Blixens Boulevard er der allerede i dag etableret en separat busbane, som samtidig er forberedt til Letbane/BRT-busser.

BESTEMMELSER

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

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. FORMÅL

§ 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre

- » at området anvendes til blandet byområde
- » at en vis andel af boligerne opføres som rækkehuse
- » at en vis andel af boligerne etableres som store familieegnede boliger
- » at der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens arkitektoniske helhed
- » at stueetagerne mod Karen Blixens Boulevard etableres med en vis andel udadvendte funktioner
- » at der etableres et centralt beliggende fælleslokale/selskabslokale for beboerne i området
- » at der til hver storparcel etableres et fælles grønt gårdum egnet til ophold og leg
- » at der etableres to offentligt tilgængelige lokale pladser egnet til ophold og leg
- » at der etableres kantzoner med et grønt præg imellem bebyggelse og veje
- » at der sker en landskabelig bearbejdning af det langstrakte areal på sydsiden af Dortesvej, med gode stiforbindelser imellem lokalplanområdet og de eksisterende etageboligblokke syd for Dortesvej

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 (Matrikelkort), og omfatter følgende matrikler:

- » del af 5iu, del af 14gø og del af 14hv Brabrand By, Brabrand
- » del af 5ae, del af 5af og del af 5as Gellerup By, Brabrand

samt alle parceller, der efter den 06.07.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

NOTE TIL § 2.1

Kortbilag 1, Matrikelkort er udformet på baggrund af det digitale matrikelkort. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem det digitale matrikelkort og de faktiske forhold gælder de faktiske forhold, idet det korrekte matrikelskel skal afsættes af en autoriseret landinspektør.

I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige lokalplan- og delområdegrense af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

§ 2.2

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne I og II som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Inden for delområde I er der fastlagt otte storparceller, benævnt storparcel 1-8, med en afgrænsning som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Inden for delområde II er der fastlagt fire storparceller, benævnt storparcel 9-12, med en afgrænsning som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Inden for hver af storparcellerne er der fastlagt byggefeltet, med en afgrænsning som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

3. ANVENDELSE

DELOMRÅDE I

§ 3.1

Delområde I skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, i form af rækkehuse.

Der må ikke etableres etageboliger eller andre former for boliger med vandrette lejlighedsskel inden for delområdet.

NOTE TIL § 3.1

Anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse omfatter også de adgangs- og opholdsarealer, områder til parkering, affaldshåndtering mv., som almindeligvis indgår som en del af et boligområde.

DELOMRÅDE II

§ 3.2

Delområde II skal anvendes til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer, uddannelse og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter, samt etageboliger til helårsbeboelse, og tæt-lav boliger til helårsbeboelse i form af rækkehuse.

Byggefelterne 9G, 10G, 11H, 12G og 12H må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af rækkehuse. Der må ikke etableres etageboliger eller andre former for boliger med vandrette lejlighedsskel inden for de nævnte byggefelter.

NOTE TIL § 3.2

Anvendelsen til centerformål omfatter også de adgangs- og opholdsarealer, områder til parkering, affaldshåndtering mv., som almindeligvis indgår som en del af et centerområde.

§ 3.3

Erhverv (herunder butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse må kun etableres inden for de byggefelter, som på Kortbilag 2 (Arealanvendelse) er markeret med signaturen "Mulighed for erhverv og uddannelse".

§ 3.4

Der må kun indrettes dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 400 m² for den enkelte butik.

Det samlede butiksareal inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.000 m².

§ 3.5

Langs Karen Blixens Boulevard skal mindst 60% af facaden i stueetagen være aktiv/udadvendt i form af publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer, uddannelse og lignende, eller fællesanlæg og beboerfaciliteter som foyer, trappeopgang, reception, kantine, klubber, værksteder, atelier, beboerlokaler og lignende publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner.

NOTE TIL § 3.5

Aktive/udadvendte stueetager medvirker til et levende og varieret bymiljø og understøtter ambitionen om at Karen Blixens Boulevard skal være bydelens nye hovedgade. Boliger samt erhverv uden direkte kundedgang er eksempler på anvendelser, som ikke er aktive/udadvendte.

§ 3.6

Der må ikke etableres erhverv i etager over boliger.

NOTE TIL § 3.6

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

§ 3.7

I stueetagen inden for byggefelt 10F eller 11A skal der etableres et fælleslokale/selskabslokale for områdets beboere.

4. UDSTYKNING

FÆLLES BESTEMMELSER

§ 4.1

Der kan ske udstykning af de enkelte storparceller, således som disse er afgrænset på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Fælles pladser, vej-, sti- og parkeringsarealer, som ligger uden for storparcellerne, må udstykkes til en samlet fast ejendom, som en fælles grundejerforening for hele lokalplanens område kan modtage skøde på.

Tekniske anlæg kan udstykkes separat som sokkelgrunde.

DELOMRÅDE I

§ 4.2

Der kan ske udstykning af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse). Hvis der sker udstykning, skal det ske i princippet som vist på Bilag (Udstykningsprincip delområde I).

Til den enkelte rækkehus-bolig skal grunden omfatte ubebyggede arealer (have) på min. to sider i forhold til byggefeltet, som angivet på Bilag (Udstykningsprincip for delområde I). Undtaget herfra er byggefelterne 1A, 1B, 2A og 3A, for hvilke det gælder, at til den enkelte rækkehus-bolig skal grunden omfatte ubebyggede arealer (have) på min. én side i forhold til byggefeltet.

Arealer der overskrider grænseværdien for vejstøj på opholdsarealer kan ikke indgå som en del af jordstykket.

Til den enkelte rækkehus-bolig skal grundarealet udgøre min. 60 m² og max. 150 m².

§ 4.3

Fælles opholdsarealer, vej-, sti- og parkeringsarealer inden for den enkelte storparcel må udstykkes til en samlet fast ejendom.

DELOMRÅDE II

§ 4.4

Der kan ske udstykning af etagebebyggelse. Hvis der sker udstykning, skal det ske i princippet som vist på Bilag (Udstykningsprincip delområde II).

Grundarealet skal som minimum have en størrelse svarende til det bebyggede areal (sokkeludstyknings), men kan også indeholde tillæg af ubebyggede arealer (have/terrasse), som angivet på Bilag (Udstykningsprincip for delområde II).

§ 4.5

Fælles opholdsarealer, vej-, sti- og parkeringsarealer inden for den enkelte storparcel må udstykkes til en samlet fast ejendom.

§ 4.6

Byggefeltene 9G, 10G, 11H, 12G og 12H, der er udlagt til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse), skal udstykkes i overensstemmelse med bestemmelserne i §4.2, hvis der skal ske udstykning af disse.

§ 4.7

Udstykning i delområde II, der indebærer, at de underjordiske fælles parkeringsanlæg ligger over et eller flere matrikelstal, kan kun ske på betingelse af, at der forinden udstykning af de berørte ejendomme tinglyses deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi.

5. TRAFIKFORHOLD

§ 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Jettesvej, Lottesvej og Sigridsvej, i princippet som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser).

Det må ikke etableres vejadgange til lokalplanområdet direkte fra Karen Blixens Boulevard, ud over den eksisterende Dortesvej.

NOTE TIL § 5.1

Det er en forudsætning, at grundejer erhverver tinglyst vejret til Jettesvej.

§ 5.2

Der skal udlægges færdselsareal som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser).

Vej A-B udlægges med en bredde på min. 13,5 m. Vejen skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 7 (Snit). Inden for vejudlægget skal der anlægges fortove på begge sider af vejen med min. bredde på 2 m.

Vej C-D udlægges med en bredde på min. 17,5 m. Vejen skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 7 (Snit). Inden for vejudlægget skal der anlægges fortov med min. bredde på min. 1,5 m på den nordlige side, og fortov/sti med min. bredde på min. 2 m på den sydlige side.

Vej E-D udlægges med en bredde på min. 12,0 m. Vejen skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 9 (Snit). Inden for vejudlægget skal der anlægges fortov på den østlige side af vejen med min. bredde på 2 m.

Vej F-G udlægges med en bredde på min. 6,0 m. Vejen skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 8 (Snit). Vej F-G skal anlægges som gågade med kørsel tilladt. Den skal anlægges med en anden belægning end øvrige vejarealer i form af f.eks. fliser, belægningssten, farvet asfalt el.lign.

Boligstræderne udlægges i varierende bredde på min. 10,5 m. Boligstræderne skal etableres som opholds- og legeområde efter færdselslovens §40, og i princippet anlægges som vist på Kortbilag 7 (Snit).

Vejkryds i Boligstræderne skal anlægges som hævet flade, i princippet som vist på Kortbilag 4 (Illustrationsplan).

Boligstræderne - herunder også de hævede flader i Boligstræderne - skal udformes med en anden belægning end øvrige vejarealer, i form af f.eks. fliser, belægningssten, farvet asfalt el.lign. Belægningen skal have en gullig, sandfarvet, rødlig eller rødbrun farvenuance.

NOTE TIL § 5.2

For private fællesveje og private fællesstier skal der (iht. vejlovgivningen) sendes et vejprojekt til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Der kan ikke udstedes byggetilladelse, før vejprojektet er approberet.

§ 5.3

Der skal udlægges areal til stiforbindelser, som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser).

Gangstierne a-b, c-d og e-f udlægges med en bredde på min. 2 m.

§ 5.4

Lokalplanen udlægger to arealer til Plads som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser). Disse arealer er ikke en del af færdselsarealet. Hvis nødvendig kan der føres brandvej over arealet.

§ 5.5

Ved kurver, vej- og sti tilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

§ 5.6

Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Ved brandveje skal porte og gennemkørsler i bygninger have en fri højde på mindst 4,5 m.

§ 5.7

På terræn skal der på få og centralt placerede steder inden for delområderne etableres af- og pålæsningspladser for områdernes vareindlevering samt renovation.

Der skal desuden for enden af blinde veje sikres vendemulighed for personbiler og varevogne.

NOTE TIL § 5.7

Det forudsættes at vej F-G, som er en blind vej, vil få adgang forbudt for tung trafik, således at det kun er personbiler og varevogne, der skal sikres vendemulighed til. Vendemuligheden vil evt. kunne etableres i forbindelse med indkørsel til parkeringskælder.

CYKELPARKERING

§ 5.8

Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering efter følgende normer:

Inden for hver storparcel i delområde I skal der opføres skure/depotrum med plads til opbevaring af cykler, barnevogne, rollatorer mv., svarende til mindst 5 m² skur pr. bolig under 100 m², og mindst 8 m² skur pr. bolig over 100 m².

Inden for hver storparcel i delområde II skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetagemeter og derudover mindst 2 pladser til specialcykler pr. 1.000 m² boligetagemeter. Derudover skal der etableres mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhverv/uddannelse.

Cykelparkering skal etableres i parkeringskælder/-konstruktion, i overdækning på terræn i det fælles gårdrum, i bygningens stueetage eller i kantzonen ved indgang til boligerne.

Derudover kan der etableres cykelparkeringspladser til kunder i erhvervslokalernes kantzoner.

NOTE TIL § 5.8

Parkeringsnormerne er udarbejdet på baggrund af de ved lokalplanens udarbejdelse gældende "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" for Aarhus Kommune, men tilpasset den konkrete plan. Det er altid de af lokalplanen fastsatte normer, der er gældende.

BILPARKERING

§ 5.9

Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til bilparkering efter følgende normer:

Inden for delområde I skal der samlet set etableres mindst 1½ pladser pr. rækkehus-bolig.

Inden for delområde II skal der samlet set etableres mindst 1½ pladser pr. rækkehus-bolig, ½ plads pr. etagehus-bolig og 1 plads pr. 100 m² erhverv/uddannelse.

Bilparkering skal etableres som fællesparkering på terræn inden for storparcellerne 1-8, og som fællesparkering i parkeringskælder/konstruktion inden for storparcellerne 9, 10, 11 og 12.

I hver af storparcellerne 1-8 skal parkeringspladserne etableres som et samlet fælles parkeringsareal, i princippet som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Op til 1/3 del af de krævede parkeringspladser må etableres i det areal, der er udlagt til færdselsarealer/boligstræder som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser). Parkeringspladser i færdselsarealet må kun etableres som længdeparkering, med undtagelse af Dortesvej, hvor den eksisterende vinkelrette parkering må bibeholdes. Parkeringspladser i færdselsareal skal være særligt afmærket som parkeringsplads, i form af belægningsskifte, vejsøm og lignende.

Der må ikke etableres bilparkering langs Karen Blixens Boulevard.

Fælles parkeringsarealer og parkeringskældre inden for de enkelte storparceller skal have adgang fra færdselsarealet som vist med pile-signatur på Kortbilag 2 (Arealanvendelse) og Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser).

NOTE TIL § 5.9

Parkeringsnormerne er udarbejdet på baggrund af de ved lokalplanens udarbejdelse gældende "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" for Aarhus Kommune og tilpasset den konkrete plan. Det er altid de af lokalplanen fastsatte normer, der er gældende.

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

§ 6.1

Transformerstationer og lignende skal placeres i den kantzone, som vender ud mod krydset Sigridsvej/Hejredalsvej.

Udseende af transformerstationer o.lign. fremgår af § 9.14.

§ 6.2

Der skal etableres nedgravede containere til husholdningsaffald, i princippet med en placering som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser) og på Kortbilag 4 (Illustrationsplan).

NOTE TIL § 6.2

Når affaldshåndtering placeres i vejareal sker det iht. gæsteprincippet. Dette gælder for både offentligt vejareal og privat fællesvej.

7. TERRÆNREGULERING

§ 7.1

Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med koterne som vist på Kortbilag 6 (Terrænforhold), og i henhold til principperne, der er vist på Kortbilag 7-9 (Snit). Terrænregulering må højst afvige +/- 0,5 meter i forhold til det viste.

I forbindelse med tilgængelighed, adgangsforhold og anlæg til regnvandshåndtering kan terrænet reguleres yderligere.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

FÆLLESBESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE I OG DELOMRÅDE II

§ 8.1

Det samlede etageareal til bolig, erhverv og uddannelse inden for lokalplanens område må ikke overstige 52.000 m².

§ 8.2

Der er ingen begrænsninger i forhold til bygningers afstand til skel, og der gælder ingen særlige bestemmelser om højdeforhold i forhold til skel.

§ 8.3

Der må ikke placeres bebyggelse uden for storparcellerne.

Uden for storparcellerne må der kun etableres legeredskaber og inventar til ophold på de to Pladser, kunst, anlæg til affaldshåndtering, ladestandere til biler, mindre kabelskabe o.lign.

Placering af transformerstationer fremgår af § 6.1.

NOTE TIL § 8.3

Det præciseres at storparcellerne 9, 10, 11 og 12 langs Karen Blixens Boulevard er placeret med en afstand til den østlige lokalplanafrænsning på 1,5 meter.

DELOMRÅDE I

§ 8.4

Der må inden for delområde I etableres op til 19.000 m² til tæt-lav-boliger (rækkehuse).

Der må i alt etableres maksimalt 181 tæt-lav-boliger (rækkehuse).

NOTE TIL § 8.4

Det samlede etageareal inden for delområde I svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 44%, beregnet på baggrund af delområdets areal (ca. 43.322 m²).

For hele lokalplanområdet (delområde I og delområde II samlet) er bebyggelsesprocenten ca. 80%.

§ 8.5

Bebyggelse til bolig skal placeres inden for de angivne byggefelter, som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse). Bebyggelsen skal opføres som delvist sammenbygget rækkehusbebyggelse, i princippet som vist på Kortbilag 4 (Illustrationsplan).

Byggefelter kan fraviges med op til max. 2,0 m - under forudsætning af at den maksimale bygningsdybde ikke overskrides, og under forudsætning af at storparcellens afgrænsning ikke overskrides.

Sekundære bygninger (garager, carporte, depotrum, udhuse, cykeloverdækninger, drivhuse, overdækkede terrasser og lign.) kan placeres udenfor de angivne byggefelter, under forudsætning af at storparcellens afgrænsning ikke overskrides.

§ 8.6

For hver af storparcellerne 1-8 gælder:

- » Ingen rækkehus-bolig må have et etageareal mindre end 83 m².
- » Gennemsnitsstørrelsen for rækkehus-boliger skal være minimum 100 m².

§ 8.7

Ny bebyggelse i de enkelte byggefelter må opføres med op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m.

NOTE TIL § 8.7

Udnyttede tagetager, kældre med loftet placeret mere end 1,25 meter over omgivende terræn, samt tagterrasser medregnes som etager.

Bygningshøjder måles i henhold til bygningsreglements beregningsregler.

§ 8.8

Bygningsdybden for tæt-lav bebyggelse må maksimalt være på 10,0 meter. Hertil kan lægges op til 2,0 m til en karnap, som højst må have en udstrækning på 50% af boligens facadebredde.

DELOMRÅDE II

§ 8.9

Der må inden for delområde II etableres bebyggelse med følgende maksimale etageareal:

- » 3.000 m² til tæt-lav-boliger (rækkehuse)
- » 26.000 m² til etageboliger (lejligheder)
- » 2.000 m² til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse.

Derudover må der inden for delområde II etableres op til 2.000 m² etageareal, hvor anvendelsen kan vælges inden for ovenstående kategorier.

Der må i alt etableres maksimalt 373 etageboliger (lejligheder) og maksimalt 50 tæt-lav-boliger (rækkehuse) inden for delområde II.

NOTE TIL § 8.9

Det samlede etageareal inden for delområde II svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 136%, beregnet på baggrund af delområdet areal (ca. 24.317 m²).

For hele lokalplanområdet (både delområde I og delområde II) er bebyggelsesprocenten ca. 80%.

§ 8.10

Bebyggelse til bolig, erhverv og uddannelse skal placeres inden for de angivne byggefelt, som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse). Byggefelter kan fraviges med op til max. 2,0 m - under forudsætning af at den maksimale bygningsdybde ikke overskrides, og under forudsætning af at storparcellens afgrænsning ikke overskrides.

Bebyggelsen skal opføres som delvist sammenbygget karrébebyggelse, i princippet som vist på Kortbilag 4 (Illustrationsplan).

Inden for hver af storparcellerne 9, 10, 11 og 12 må der i gårdrummet etableres sekundære bygninger til cykler, depoter, haveredskaber o.lign. på op til 75 m². Der ud over må der i hvert gårdrum opføres ét fælles drivhus/orangeri/pergola.

§ 8.11

Parkering i kælder/konstruktion må kun etableres inden for byggefeltene 9H, 10H, 11I og 12I, som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse).

Parkeringskælder/-konstruktions udstrækning må dog overskride grænserne til de tilgrænsende byggefelt med op til 6 m, i princippet som vist på det øverste snit på Kortbilag 8 (Snit).

Parkeringskælder/-konstruktions udstrækning skal have en afstand til facadernes ydre afgrænsning på min. 6 m, undtaget er dog ind- og udkørsel til parkeringskælder/-konstruktion som må etableres helt ud til facadernes ydre afgrænsning, i princippet som vist på det nederste snit på Kortbilag 8 (Snit). Undtaget er ligeledes hvis parkering etableres som en egentlig kælder, hvor loftet er højst 1,25 m over terræn - i dette tilfælde må parkeringskælderens også etableres helt ud til facadernes ydre afgrænsning.

NOTE TIL § 8.11

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke opstår store 'døde' facader.

§ 8.12

Inden for delområde II gælder:

- » Ingen rækkehus-bolig må have et etageareal mindre end 83 m².
- » Gennemsnitsstørrelsen for rækkehus-boliger skal være minimum 100 m².
- » Ingen lejlighed i etageboligbebyggelse må have et etageareal mindre end 65 m².
- » Gennemsnitsstørrelsen for lejligheder i etageboligbebyggelse skal være minimum 75 m².

§ 8.13

Ny bebyggelse i de enkelte byggefelt må opføres med max. etageantal og max. tagkote som angivet i nedenstående skema.

For hvert enkelt byggefelt fremgår af skemaet herunder de maksimale antal etager, terrænkote, bygningshøjde og bygningskote.

For de byggefelt, hvor det maksimale antal etager er efterfulgt af en stjerne, må den øverste etage alene etableres som en tagterrasse.

De maksimale bygningshøjder og maksimale bygningskoter er i skemaet angivet uden tilladte tagterrasser, anlæg og tekniske installationer på tage jf. § 8, stk. 14, 15 og 16.

Byggefelt	Maksimalt antal etager	Terrænkote DVR90, fremtidigt terræn	Maksimal bygningshøjde	Maksimal bygningskote DVR90
Byggefelt 9A	5*	67,0	15,0	82,0
Byggefelt 9B	6*	67,0	18,3	85,3
Byggefelt 9C	6	67,0	22,3	89,3
Byggefelt 9D	6*	66,5	19,0	85,5
Byggefelt 9E	5*	66,5	15,0	81,5
Byggefelt 9F	4*	66,5	11,8	78,3
Byggefelt 9G	2	67,0	12,0	79,0
Byggefelt 9H (parkering)	1	67,0	5,0	72,0
Byggefelt 10A	4*	66,5	11,8	78,3
Byggefelt 10B	5*	66,5	15,0	81,5
Byggefelt 10C	6*	66,5	19,0	85,5
Byggefelt 10D	6*	66,0	19,0	85,0
Byggefelt 10E	5*	66,0	15,8	81,8
Byggefelt 10F	4*	66,0	12,5	78,5
Byggefelt 10G	2	66,5	12,0	78,5
Byggefelt 10H (parkering)	1	66,5	5,0	71,5
Byggefelt 11A	4*	66,0	12,5	78,5
Byggefelt 11B	5*	66,0	15,8	81,8

Byggefelt 11C	6	66,0	22,3	88,3
Byggefelt 11D	6*	65,5	19,0	84,5
Byggefelt 11E	6*	65,0	19,0	84,0
Byggefelt 11F	5*	65,0	15,8	80,8
Byggefelt 11G	4*	65,0	12,5	77,5
Byggefelt 11H	2	65,5	12,0	77,5
Byggefelt 11I (parkering)	1	66,0	5,0	71,0
Byggefelt 12A	5*	64,5	15,8	80,3
Byggefelt 12B	6*	64,5	19,0	83,5
Byggefelt 12C	6	64,0	22,3	86,3
Byggefelt 12D	6*	62,5	19,0	81,5
Byggefelt 12E	6	62,5	22,3	84,8
Byggefelt 12F	6	62,5	22,3	84,8
Byggefelt 12G	2	63,0	12,0	75,0
Byggefelt 12H	2	63,5	12,0	75,5
Byggefelt 12I (parkering)	1	63,5	5,0	68,5

*** Øverste etage må alene udgøres af tagterrasse**

NOTE TIL § 8.13

Udnyttede tagetager, kældre med loftet placeret mere end 1,25 meter over omgivende terræn, samt tagterrasser medregnes som etager.

Bygningshøjder måles i henhold til bygningsreglements beregningsregler.

§ 8.14

Der skal være adgang til hver enkelt opgang fra både gade og gårdrum.

Dog kan det tillades efter ansøgning, at enkelte opgange kun har adgang fra gårdrum, hvis det sker for at kunne etablere en samlet større uddannelsesinstitution i stueetagen i én af storparcellerne.

§ 8.15

Etageboliger i stueetager skal have en gulvkote, der ligger mindst 0,6 m over fortovsniveau.

§ 8.16

Altaner mod gader må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden og må maksimalt være 3,0 meter brede. Såfremt der ønskes en større dybde på altanerne end 1,5 meter, kan de etableres som delvist indeliggende altaner.

Altaner mod gårdrum må maksimalt udkrage 2,5 meter fra facaden og må maksimalt være 4,0 meter brede. Såfremt der ønskes en større dybde på altanerne end 2,5 meter, kan de etableres som delvist indeliggende altaner.

Altaner må overskride byggefeltene og storparcelgrænserne, under forudsætning af at lokalplanens afgrænsning ikke overskrides.

Der må ikke etableres altaner til boliger i stueetager. Til boliger i stueetager kan der i stedet etableres en terrasse med adgang fra både bolig og terræn.

Der skal sikres en frihøjde under altaner på min. 3,5 m. Under altaner der udkrager over fortov, vej- og parkeringsarealer skal der være en frihøjde over terræn på min. 4,5 m.

Der må ikke etableres udkragende/påhængte altaner de steder, hvor der er skrå mansardtag. Såfremt der ønskes altanerne her, kan de etableres som indeliggende altaner.

På facader, der vender mod Karen Blixens Boulevard, må udstrækningen af altaner maksimalt udgøre max. 20% af den enkelte boligs facadelængde. På øvrige facader må udstrækningen af altaner maksimalt udgøre max. 50% af den enkelte boligs facadelængde.

NOTE TIL § 8.16

Altanernes dybde og bredde vil desuden afhænge af dagslysberegningerne.

§ 8.17

Der må ikke etableres altangange mod gader.

Hvis der etableres altangange på gårdsiden, må hver altangang give adgang til maksimalt 3 boligenheder.

Der må ikke etableres fritliggende trappe- eller elevatortårne i forbindelse med altangange.

§ 8.18

Stueetager, der på Kortbilag 2 (Arealanvendelse) er markeret med mulighed for erhverv (butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer og lignende) samt uddannelse, skal være min. 4 m høje, målt fra terræn.

NOTE TIL § 8.18

Hensigten med bestemmelsen er at fremtidssikre stueetagen i denne del af bebyggelsen til en bred palette af anvendelser.

§ 8.19

Bygningsdybden for tæt-lav bebyggelse må maksimalt være på 11,0 meter. Hertil kan lægges op til 2,0 m til en karnap, som højst må have en udstrækning på 50% af boligens facadebredde.

Bygningsdybden for etagebebyggelse må maksimalt være på 12,0 meter.

NOTE TIL § 8.19

Der gøres opmærksom på, at der i byggesagsbehandlingen vil indgå krav om beregning af dagslys i bygninger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med den angivne maksimale dybde.

§ 8.20

Tagterrasser må etableres på flade tagflader, under forudsætning af at det maksimale tilladte antal etager ikke overskrides, som anført i skemaet i §8.13.

Tagterrasser må overskride de maksimale bygningshøjder og maksimale bygningskoter, som de er angivet i skemaet jf. § 8, stk. 13.

Tagterrasser må indrettes med værn, drivhus, pergola, plantekasser, siddeplint og lign.

Ingen del af tagterrassens indretning må overstige en højde på 3 m over den enkelte tagflade. Værn, drivhus, pergola, plantekasser, siddeplint og lign. må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

§ 8.21

Tekniske installationer på tage må overskride de maksimale bygningshøjder og maksimale bygningskoter, som de er angivet i skemaet jf. § 8, stk. 13.

Tekniske installationer på tage må højst have et omfang på 10 % af den samlede tagflade inden for den enkelte storparcel, og må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

Elevatortårn/trappetårn må opføres i en højde på op til 3,5 m over den enkelte tagflade. Øvrige tekniske installationer må opføres med en højde på op til 2 m over den enkelte tagflade.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

TÆT-LAV BEBYGGELSE

§ 9.1

Bebyggelse skal i princippet opføres med udtryk og udformning som vist på Bilag (Facadeprincipper delområde I).

Den enkelte rækkehus-bolig skal som minimum udformes med én kvist, én karnap eller én bygningsdel som er tilbagetrukket/fremskudt mindst 1 m i forhold til den øvrige facade. Princippet for variation fremgår af Figur 5.

§ 9.2

Facader skal udføres i tegl i en beige, gullig, rødlig eller brunlig farve, i princippet som vist på Figur 7. Der må ikke anvendes tegl i hvid eller sort farve. Facader må også udføres i træ.

Blændfelter og lign. ved døre eller vinduer skal udføres i samme materiale, som facadens primære materiale.

Der må der ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

§ 9.3

Tage skal udformes som symmetriske eller asymmetriske saddeltage. Saddeltagets tagflader skal gives en taghældning på mellem 30 og 45 grader. Tagkvistes samlede bredde må, for hver enkel rækkehus-bolig, højst svare til halvdelen af tagfladens længde.

Tage skal beklædes med tagpap på lister, falsene metalplader, tegl, eller fremstå som beplantede tage i form af sedum el.lign.

Der skal vælges samme tagmateriale på alle rækkehuse inden for lokalplanens delområde I. Dog må beplantede tage i form af sedum el.lign. gerne anvendes i kombination med ét af de øvrige tagmaterialer.

§ 9.4

Vinduer og døre skal udformes med rammer i metal eller træ.

Gavle skal udformes med mindst ét vindue.

§ 9.5

Solenergianlæg og øvrige tekniske anlæg må kun placeres på tage, i en højde på op til 0,2 m over den enkelte tagflade.

Solpaneler skal placeres på den enkelte tagflade, så de samlet set udgør et sluttet rektangel, som ikke brydes af tagvinduer, aftrækshætter o. lign.

Solenergianlæg må endvidere placeres på tage af udhuse/cykelskure inden for delområdet, i en højde på op til 1,0 m over den enkelte tagflade.

ETAGEBEBYGGELSE

§ 9.6

Bebyggelse skal i princippet opføres med udtryk og udformning som vist på Bilag (Facadeprincipper delområde II).

Hvor to byggefelter mod Karen Blixens Boulevard støder direkte op til hinanden, skal bebyggelsen i plan etableres med en forskydning i forhold til hinanden på min. 0,5 m. Undtaget herfra er mødet imellem byggefelterne 11D og 11E, samt mødes imellem byggefelterne 12C og 12D.

Inden for hvert byggefelt skal der mod gaden etableres mindst én markant karnap eller kvist. Karnappen/kvisten kan fremstå markant enten ved at være trukket frem i forhold til resten af facaden, eller være dobbelthøj så den strækker sig over to etager, eller være udformet med en særlig materialemæssig detaljeringsgrad.

På hjørner, som vender mod Karen Blixens Boulevard, skal der i stueetagen ske en tilbagerykning på min 1.0 m. Tilbagerykningen kan udformes som en skrå hjørneafskæring eller lignende.

Elevatortårne skal integreres i bygningens arkitektoniske udtryk. Elevatortårne skal beklædes med det samme materiale, som er anvendt til facade eller tag inden for det pågældende byggefelt.

§ 9.7

Bebyggelsens facade i stueetagen mod Karen Blixens Boulevard skal udføres i tegl i en beige eller gullig farve, i princippet som vist på Figur 10. Øvrige facader skal udføres i tegl i en beige, gullig, rødlig eller brunlig farve. Der må ikke anvendes tegl i hvid eller sort farve.

På facader over 3. etage kan desuden anvendes falsede metalplader som facademateriale.

Blændfelter og lign. ved døre eller vinduer skal udføres i samme materiale, som facadens primære materiale.

Der må der ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

Sokler skal udføres så de fremstår i en maksimal højde på 0,6 meter. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

§ 9.8

Facader skal gives en relief-virkning hvor dele af facaden trækkes tilbage og andre dele rykkes frem, eksempelvis i form af recesløsninger omkring vinduer og døre.

Murværk skal derudover udføres som mønstermurværk med reliefvirkning på mindst 20 % af murværket.

§ 9.9

Hvis der inden for et byggefelt etableres en 5. etage, som ikke er en tagterrasse, skal 5. etagen mod både gade- og gårdsiden udformes som en tagetage i form af et mansardtag med en taghældning på mellem 70 og 80 grader. Den midterste del af tagfladen, imellem de to skrå tagflader, må gives en lavere taghældning eller etableres som et fladt tag.

Hvis der inden for et byggefelt etableres en 6. etage, som ikke er en tagterrasse, skal 5. og 6. etagen mod gadesiden udformes som en samlet dobbelthøj tagetage i form af et mansardtag med en taghældning på mellem 70 og 80 grader. På gårdsiden skal 6. etagen udformes som en tagetage i form af et mansardtag med en

taghældning på mellem 70 og 80 grader. Den midterste del af tagfladen, imellem de to skrå tagflader, må gives en lavere taghældning eller etableres som et fladt tag. Princippet for udformning af tage på etageboligbebyggelse fremgår af Figur 8.

Tagkvistes samlede bredde må, for hver enkel byggefelt, højst svare til en fjerdedel af tagfladens længde

Tage skal beklædes med falsede metalplader eller tagsten. Særligt for den midterste del af tagfladen, imellem de to skrå tagflader, gælder, at de desuden må udføres med tagpap eller som beplantede tage med eksempelvis sedum.

§ 9.10

Vinduer og døre skal udformes med rammer i metal eller træ.

Gavle skal udformes med mindst ét vindue.

Vinduer i lokaler til butikker, erhverv og uddannelse i stueetagen må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende.

Hvis der etableres bolig i en stueetage, der vender mod en gade, skal underside af vinduer have en højde fra gulvniveau på min. 1,0 meter.

§ 9.11

Altaner må ikke opsættes på søjler. Altaner må ikke etableres med strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket.

Kanterne på altanbunde må maksimalt være 15 centimeter tykke, og skal udføres med støbt og profileret bund eller udføres som let metalkonstruktion.

Værn på altaner og tagterrasser skal være max. 1,5 meter høje, målt fra færdigt gulv.

§ 9.12

Solenergianlæg og øvrige tekniske anlæg må kun placeres på vandrette tagflader.

Solenergianlæg må etableres i en højde på op til 2 m over den enkelte tagflade. Solenergianlæg må overskride de maksimale bygningshøjder og maksimale bygningskoter, som de er angivet i skemaet jf. § 8, stk. 13. Solenergianlæg må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

Øvrige tekniske installationer på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. De tekniske installationer skal beklædes med samme materiale, som anvendes på bygningens facade eller skrå mansardtag.

Solenergianlæg må endvidere placeres på tage af udhuse/cykelskure inden for delområdet, i en højde på op til 1,0 m over den enkelte tagflade.

FÆLLES BESTEMMELSER FOR TÆT-LAV OG ETAGEBEBYGGELSE

§ 9.13

Udhuse, cykelskure, carporte o.lign. sekundære bygninger skal udføres med træbeklædning, som er malet sort eller fremstår i træets naturlige farve. Træ må gives en transparent træbeskyttelse.

Tage på udhuse, cykelskure, carporte o.lign. sekundære bygninger skal etableres med beplantede tage i form af sedum el.lign.

§ 9.14

Facader på transformerstationer o.lign. skal etableres med klatreplanter på alle dele af facaden, som ikke består af døre/låger.

Placering af transformerstationer o.lign. fremgår af § 6.1.

§ 9.15

Til facade- og tagbeklædning samt til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage, må der ikke benyttes reflekterende materialer.

§ 9.16

Skiltning og reklamering må kun finde sted i tilknytning til de butikker, erhverv eller uddannelser, som er etableret inden for lokalplanens område.

Skiltning i tilknytning til butikker, erhverv eller uddannelser i stueetagen af etagehusbebyggelsen skal ske på bygningens lodrette facade og må kun ske i stueetagen.

Skiltningen skal begrænses til firmaets/uddannelsens navn og/eller logo og må have en maksimal udstrækning på maksimalt 2 m².

Udhængsskilte skal placeres i en højde, så færdslen ikke generes og ikke højere oppe end etageadskillelse mellem stueetage og 1. etage.

I forbindelse med erhverv i egen bolig må der opsættes ét skilt med firmanavn og logo pr. bolig. Skilte må ikke være større end 0,25 m². Skilte skal placeres på facaden ved siden af indgangsdøren. Hvis der er flere skilte, skal de have samme format.

Der må ikke opsættes flagstænger, pyloner, bannere, elektroniske storskærme eller lignende i lokalplanområdet.

Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagud lysende.

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

EKSISTERENDE BEPLANTNING

§ 10.1

De på Kortbilag 5 (Beplantningsplan) med særlig mørkegrøn signatur viste eksisterende træer skal bevares.

NOTE TIL § 10.1

I forhold til beskyttelse af træer henvises til vejledningen "Pas på træerne i Aarhus" fra 2016.

https://www.aarhus.dk/media/42094/pas-paa-traeerne-i-aarhus_maj2020_web.pdf

UDENDØRS OPHOLDSAREALER

§ 10.2

Der udlægges opholdsarealer på terræn svarende til minimum 30 % af lokalplanområdets grundareal, som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse). De udlagte opholdsarealer på terræn er på Kortbilag 2 (Arealanvendelse) markeret med signaturer for Private haver, Fælles opholdsareal (gårdrum) samt Plads.

De udendørs opholdsarealer, som etableres oven på parkeringsetager, medregnes som opholdsarealer på terræn.

NOTE TIL § 10.2

Lokalplanområdets grundareal udgør ca. 67.639 m².

§ 10.3

Der skal inden for hvert delområde etableres opholdsarealer svarende til minimum 40% af boligbebyggelsens bruttoetageareal, og minimum 10 % af erhvervs- og uddannelsesbebyggelsens bruttoetageareal.

Drivhus/orangeri, som etableres som del et fælles gårdrum eller en fælles tagterrasse, kan medregnes som opholdsareal.

Kantzoner kan medregnes som opholdsareal i det omfang, de er opholdsegnede og ikke er påvirkede af vejtrafikstøj/jernbanestøj over de grænseværdier, som er beskrevet i §11.

§ 10.4

Minimum 50 % af det krævede opholdsareal til boliger og erhverv skal udgøres af fælles opholdsarealer (fælles gårdrum, Pladser, evt. kantzoner og evt. tagterasser).

For rækkehus-bebyggelse gælder desuden, at minimum 15 % af det krævede opholdsareal skal udgøres af private opholdsarealer (private haver).

For etagebolig-bebyggelse gælder desuden, at maksimalt 20 % af det krævede opholdsareal må tilvejebringes i form af privat ophold på altaner og tagterrasser. Der kan etableres private altaner og tagterrasser ud over de 20%, men arealet kan ikke medregnes i opfyldelsen af kravet til det samlede opholdsareal.

§ 10.5

De fælles opholdsarealer (gårdtrum) skal indrettes, så de understøtter rekreativt ophold og leg for beboerne i lokalplanens område, med en udformning i princippet som på Kortbilag 4 (Illustrationsplan) og Kortbilag 5 (Beplantningsplan).

FÆLLES GÅRDRUM

§ 10.6

Der skal etableres ny beplantning i de fælles gårdtrum med et omfang og en karakter som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan).

Beplantningen i de fælles gårdtrum skal bidrage til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet.

Inden for hver af storparcellerne skal de fælles gårdtrum tilplantes og belægges med følgende arealmæssige fordeling.

Fælles gårdtrum inden for delområde I:

- » Min. 30% klippet græs, min. 15% blomstereng, min. 6% lave buske og min. 9% staudebede.
- » Max. 15% belagte arealer (fliser o.lign.) og Max. 25% løse eller permeable belægninger (grus, stenmel, græsarmering o. lign.).

Fælles gårdtrum inden for delområde II:

- » Min. 30% klippet græs, min. 15% blomstereng, min. 6% lave buske og min. 9% staudebede.
- » Max. 40% belagte arealer, løse eller permeable belægninger (fliser, grus, stenmel, græsarmering o.lign.).

NOTE TIL § 10.6

Stauder bør være insektvenlige og med forskellige blomstringssæsoner, så blomstringstiden forlænges.

§ 10.7

Derudover skal der inden for hver storparcel som minimum plantes følgende træer med et stammeomfang på minimum 14-16 centimeter i én meters højde på planlægningstidspunktet:

Storparcel nr.	Min. antal træer på fælles opholdsarealer (gårdtrum) inden for storparcellen
1	7
2	6
3	7

4	4
5	8
6	8
7	8
8	5
9	3
10	5
11	5
12	5

Træer, der etableres i befæstede arealer, skal plantes i åbne bede med en minimum størrelse på mindst 1,5 meter x 1,5 meter.

Ved plantning af træer på hævet dæk (fx over parkeringskælder) må overkanten af plantebedet højst placeres 0,8 meter over det omgivende terræn.

§ 10.8

Træer og buske i fælles gårdrum skal være af hjemmehørende arter. Undtagelsesvis kan plantes enkelte ikke-hjemmehørende arter.

Træer skal være løvfældende, som eksempelvis lind, almindelig hæg, eg, røn, avnbøg, rødell, pil og fuglekirsebær, samt arter med spiselige frugter såsom æble, pære, blomme, kirsebær og valnød. Mindst halvdelen af træerne skal være med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være blomstrende lavtvoksende arter, som eksempelvis kornel og buskpotentil, eller bærbuske, som eksempelvis solbær, ribs og stikkelsbær. Mindst halvdelen af buskene skal være med spiselige frugter eller nødder.

Beplantning i staudebede skal bestå af mindst 5 forskellige hjemmehørende arter, som eksempelvis almindelig røllike, blåhat, knopurt, musevikke og hvid okseøjle.

§ 10.9

De steder inden for storparcellerne 9-12, hvor et hævet fælles gårdrum grænser direkte op til en kantzone/fortov, skal der etableres et trappeanlæg el.lign., som optager terrænspringet imellem det hævede fælles gårdrum og kantzonen/fortovet, i princippet som vist på Kortbilag 4 (Illustrationsplan). Trappeanlægget skal udformes med beplantningsselementer.

TAGTERRASSER

§ 10.10

For hver 50 m² tagterrasse skal min. 10 m² heraf beplantes i form af plantekasser, bede eller lign.

Beplantningen på tagterrassen skal etableres med en blanding af løvfældende og stedsegrønne buske og småtræer samt lave græsser, stauder og krydderurter.

PLADSER

§ 10.11

Der skal etableres to nye pladser med et omfang som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse), og en karakter i princippet som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan) samt på Figur 14-15.

De to pladser skal indrettes, så de understøtter rekreativt ophold og leg, og der skal ske beplantning af pladserne. Beplantningen på de to pladser skal bidrage til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø internt i lokalplanområdet. Ud over beplantning kan der etableres bænke, legeredskaber, pergola, orangeri o.lign.

På den østlige af de to Pladser kan der endvidere etableres udeservering i forbindelse med evt. café el.lign.

Arealerne, som er udlagt til Pladser, skal tilplantes med følgende arealmæssige fordeling.

Plads inden for delområde I (vestlig Plads):

- » Min. 16% klippet græs, min. 16% blomstereng, min. 10% lave buske og min. 23% staudebede.
- » Max. 35% belagte arealer (fliser, tegl, stenmel, sand, faldunderlag o.lign.).

Plads inden for delområde II (østlig Plads):

- » Min. 8% klippet græs, min. 8% blomstereng, min. 5% lave buske og min. 9% staudebede.
- » Max. 70% belagte arealer (fliser, tegl, stenmel, sand, faldunderlag o.lign.).

§ 10.12

Derudover skal der på de to pladser plantes træer med et antal og en principiel placering som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan). På den vestlige plads skal der plantes min. 13 træer, og på den østlige plads skal der plantes min. 11 træer. Træerne skal plantes med et stammeomfang på minimum 14-16 centimeter i én meters højde på planningstidspunktet.

Træer, der etableres i befæstede arealer, skal plantes i åbne bede med en minimum størrelse på mindst 2,5 meter x 2,5 meter.

§ 10.13

Træerne skal være af løvfældende arter, som eksempelvis platan (*Platanus acerifolia*), eg (*Quercus robur* eller *Quercus petraea*), Kejserlind (*Tilia vulgaris* 'Pallida'), Sølvpil (*Salix alba* 'Saba' eller *Salix alba* 'Siberica'), Frynseeg (*Quercus cerris*), Fyltdblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena') eller Hæg (*Prunus padus* 'Select').

Træerne som plantes på de to pladser skal have en fordeling af:

Min. 75% højstammede træer

Max. 25% stambuske (træer som ikke er opstammet).

KANTZONER

§ 10.14

Der udlægges arealer til kantzoner med et omfang som vist på Kortbilag 2 (Arealanvendelse), og en karakter i princippet som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan) samt på Figur 16.

Kantzonen skal markeres med beplantning, samt med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen. Som en del af det belagte areal må der etableres cykelstativer.

Beplantningen i kantzonerne skal bidrage til at skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø i overgangen imellem bygninger og vejarealer.

Arealerne, som er udlagt til kantzoner, skal tilplantes med følgende arealmæssige fordeling inden for den enkelte storparcel:

- » Min. 10% klippet græs, min. 2% blomstereng, min. 2% lave buske og min. 6% staudebede.
- » Max. 80% belagte arealer (tegl, fliser, stenmel, leret vejgrus o.lign.).

Beplantning skal bestå af hjemmehørende løvfældende træer som eksempelvis lind, eg, alm hæg, røn, avnbøg, rødel, pil og fuglekirsebær, og buske som eksempelvis kornel og buskpotentil. Herudover skal der plantes bunddække af arter som eksempelvis løvfod, skovjordbær, blåaks, bregne, vinterglans, vintergrøn, efeu og lignende.

Træer, der etableres i befæstede arealer, skal plantes i åbne bede med en minimum størrelse på mindst 2,0 meter x 2,0 meter.

NOTE TIL § 10.14

En kantzone er et areal mellem bygning og fortov. Kantzonen fungerer som en overgang mellem privat og offentlig zone, og kantzonen kan ved beplantning bidrage til begrønning af byrummet.

§ 10.15

Særligt for den kantzone, som er beliggende syd for storparcel 12, gælder at den skal tilplantes med følgende arealmæssige fordeling:

- » Min. 12% klippet græs, min. 12% blomstereng, min. 8% lave buske og min. 18% staudebede.
- » Max. 50% belagte arealer (stenmel eller tegl).

Belægningen i denne kantzone skal bestå af stenmel eller tegl i en gullig/beige farve.

Inden for denne kantzone skal der plantes min. 16 træer med en principiel placering som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan). Træerne skal plantes med et stammeomfang på minimum 14-16 centimeter i én meters højde på planningstidspunktet.

Træerne i denne kantzone skal være højstammede, løvfældende arter, som eksempelvis platan (*Platanus acerifolia*), eg (*Quercus robur* eller *Quercus petraea*), Kejserlind (*Tilia vulgaris* 'Pallida'), Sølvpil (*Salix alba* 'Saba' eller *Salix alba* 'Siberica'), Frynseeg (*Quercus cerris*) eller Fyldtblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena').

Træer, der etableres i befæstede arealer i denne kantzone, skal plantes i åbne bede med en minimum størrelse på mindst 2,5 meter x 2,5 meter.

Der kan endvidere etableres en lyskunst-installation i denne kantzone.

BEPLANTNING LANGS VEJE

§ 10.16

Der skal etableres ny beplantning langs eksisterende og nye veje med et omfang og en karakter i princippet som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan).

Langs sydsiden af Dortesvej skal der ske en landskabelig bearbejdning og beplantning, i princippet som på Kortbilag 7 (Snit).

Arealerne, som er udlagt til beplantning langs eksisterende og nye veje, skal tilplantes med følgende arealmæssige fordeling:

- » Min. 20% blomstereng, min. 15% lave buske og min. 15% staudebede.
- » Max. 50% klippet græs.

§ 10.17

Derudover skal der langs veje og parkering plantes træer med et antal og en principiel placering som vist på Kortbilag 5 (Beplantningsplan). I alt skal der plantes min. 152 træer langs veje og parkering. Træerne skal plantes med et stammeomfang på minimum 14-16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.

Træer langs veje og parkeringsarealer skal være højstammede, løvfældende arter, som eksempelvis: Sølvpil (*Salix alba* 'Saba' eller *Salix alba* 'Siberica'), Frynseeg (*Quercus cerris*), Fyltdblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena') eller Bredbladet røn (*Sorbus latifolia* 'Atro').

Træer, der etableres i befæstede arealer, skal plantes i åbne bede med en minimum størrelse på mindst 1,5 meter x 1,5 meter.

Træerne langs veje og parkeringsarealer skal plantes med en afstand til facade/altan på mindst 4,0 meter.

§ 10.18

Buske skal fortrinsvist være blomstrende og hjemmehørende arter, som eksempelvis kvalkved og kornel.

Beplantning i staudebede skal bestå af mindst 5 forskellige fortrinsvist hjemmehørende arter, som eksempelvis almindelig røllike, blåhat, knopurt, musevikke og hvid okseøje

§ 10.19

Beplantningen i lokalplanens sydlige afgrænsning, ind mod de tre tilbageblivende etageboligblokke, må ikke hindre adgang til at vedligeholde de tre tilbageblivende etageboligblokke.

STØJAFSKÆRMNING

§ 10.20

Der udlægges arealer til støjafskærmning og tilhørende beplantning som vist på Kortbilag 3 (Veje, stier og pladser) og på Kortbilag 5 (Beplantningsplan).

Støjafskærmning skal etableres som et støjhegn og skal beklædes med træ, i form af pileflet, trælist, træbrædder eller lignende. Støjhegnet skal fremstå sortmalet eller i træets naturlige farve. Træ må gives transparent træbeskyttelse.

Støjhegnet skal have en højde på mellem 2,0 m og 2,2 m over terræn.

Støjhegnet skal etableres med fremrykninger/tilbagerykninger, som minimum for hver 30 meter. Forskydningen skal være minimum 0,5 m.

Støjhegnet skal på den side, der vender mod vej, i hele dets længde begrønnes med klatreplanter, som eksempelvis efeu, vin, klematis, klatrehortensia, kaprifolie, blåregn og arkitektens trøst.

NOTE TIL § 10.20

Arealet til støjafskærmning er placeret med en varierende afstand på 1,5 - 6,0 meter fra matrikelskel mod Sigridsvej.

HEGN

§ 10.21

Hvis der hegnes mod vej, sti, naboskel og omkring private haver, skal hegnet gives en højde på mellem 1,0 m og 1,8 m. Hegn mod vej, sti, naboskel og omkring private haver skal være levende hegn i form af hæk- eller buskbeplantning. Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,3 meter inde på egen grund.

Alternativt kan hegn etableres som plankeværk af træ, i form af pileflet, trælist, træbrædder eller lignende. Plankeværk skal fremstå sortmalet eller i træets naturlige farve. Træet må gives transparent træbeskyttelse. Plankeværk skal på ydersiden i hele dets længde begrønnes med klatreplanter, som eksempelvis efeu, vin, klematis, klatrehortensia, kaprifolie, blåregn og arkitektens trøst.

§ 10.22

Beplantningen i lokalplanens sydlige afgrænsning, ind mod de tre tilbageblivende etageboligblokke, må ikke fremstå som et hegn.

REGNVAND

§ 10.23

Regnvandshåndtering på terræn må etableres inden for arealer udlagt til opholdsarealer, Pladser, kantzoner og langs veje.

Hvis der etableres anlæg til regnvandshåndtering på terræn, skal regnvandsanlægget udformes som et rekreativt og landskabeligt tilpasset element.

UUDNYTTEDE AREALER

§ 10.24

Uudnyttede dele af øvrige arealudlæg skal beplantes med naturgræs, blomstereng, klippet græs, efeu, vin eller lign.

11. STØJFORHOLD

VEJTRAFIKSTØJ

§ 11.1

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier:

Udendørs:

- » På opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, skole mv.: L_{den} 58 dB
- » På opholdsarealer i forbindelse med kontorer og liberale erhverv: L_{den} 58 dB

Indendørs med åbent vindue ($0,35 m^2$):

- » Boligers sove- og opholdsrum, og skolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: L_{den} 46 dB

NOTE TIL § 11.1

Overholdelse af støjkravene skal eftervises ved beregning, idet der tages udgangspunkt i den til enhver tid gældende vejledning om vejtrafikstøj.

I bebyggelse, som har facader med en støjbelastning fra trafik på over L_{den} 58 dB, bør sove- og opholdsrum orienteres mod bebyggelsens støjsvage side.

§ 11.2

For de facader, der ikke er direkte orienteret mod Karen Blixens Boulevard, Sigridsvej, Hejredalsvej, Lottesvej og Dortesvej, gælder, at støjniveauet ikke må overskride de nedenfor angivne værdier:

Udendørs:

- » På facader i forbindelse med boliger, daginstitutioner, skole mv.: L_{den} 58 dB
- » På facader i forbindelse med kontorer og liberale erhverv: L_{den} 63 dB

NOTE TIL § 11.2

Overholdelse af støjkravene skal eftervises ved beregning, idet der tages udgangspunkt i den til enhver tid gældende vejledning om vejtrafikstøj.

JERNBANESTØJ

§ 11.3

Støj- og vibrationsniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier:

Udendørs:

- » På facader i forbindelse med boliger, daginstitutioner, skole mv.: L_{den} 64 dB og L_{pAmax} 85 dB på døgnbasis, samt at vibrationer ikke overstiger L_{den} 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).
- » På opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, skole mv.: L_{den} 64 dB
- » På facader i forbindelse med kontorer, hotel og liberale erhverv L_{den} 69 dB og L_{pAmax} 85 dB på døgnbasis, samt at vibrationer ikke overstiger L_{den} 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).
- » På opholdsarealer i forbindelse kontorer, hotel og liberale erhverv: L_{den} 64 dB

Indendørs med åbent vindue (0,35 m²):

- » Boligers opholdsrum og skolars- og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: L_{den} 52 dB

NOTE TIL § 11.3

Overholdelse af støjkraevne skal eftervises ved beregning, idet der tages udgangspunkt i den til enhver tid gældende vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner.

I bebyggelse, som har facader med en støjbelastning fra forbiørende tog på over L_{den} 64 dB, bør sove- og opholdsrum orienteres mod bebyggelsens støjsvage side.

VIRKSOMHEDSSTØJ

§ 11.4

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, i og uden for området.

12. LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

§ 12.1

Ingen bestemmelser ang. lugt, støv og anden luftforurening.

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE ELLER ÆNDRET ANVENDELSE AF ET UBEBYGGET AREAL

§ 13.1

Vejadgange, veje og stier er anlagt som beskrevet i § 5.1 - 5.7.

Bil- og cykelparkering er anlagt i overensstemmelse med § 5.8 - 5.9.

Anlæg til affaldshåndtering er etableret i overensstemmelse med § 6.2.

Anlæg til regnvandshåndtering er etableret i overensstemmelse med § 10.21.

Lokalplanens fælles opholdsarealer samt øvrige ubebyggede arealer (herunder Pladser, kantzoner og arealer langs veje) er etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.2 - 10.19.

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

Facader og vinduer er udformet, så de indendørs støjgrænser nævnt i § 11.1 og 11.3 er overholdt.

NOTE TIL § 13.1

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.

14. GRUNDEJERFORENING

§ 14.1

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser inden for lokalplanens delområde I.

§ 14.2

Ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I skal være medlemmer af grundejerforeningen.

§ 14.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 14.4

Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

15. SERVITUTTER

§ 15.1

Ingen bestemmelser ang. ophævelse af servitutter.

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

§ 16.1

Følgende lokalplaner for Aarhus Kommune ophæves for de dele, der overlapper det aktuelle lokalplanområde:

- » Lokalplan nr. 932 "Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveseshøj i Brabrand"
- » Lokalplan nr. 1017 "Nedrivning af 2 boligblokke og Hejredalskollegiet i Gellerup"

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel Naturbeskyttelsesloven eller Miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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

STATSLIG PLANLÆGNING, CIRKULÆRER OG BEKENDTGØRELSE

Planlægningen er ikke omfattet af statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelser.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanens område ligger uden for kystnærhedszonen.

KOMMUNEPLANEN

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017, idet der er behov for at tilrette eksisterende rammeområders afgrænsninger og bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at rammerne kommer til at stemme overens med den byudvikling, der er beskrevet i Lokalplan nr. 1208 **'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej'**. Lokalplan 1208 kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætningerne i Kommuneplan 2017 om, at udvikling af områder beliggende i vækstakser omkring indfaldsvejene skal ske ved fortætning og udvikling af blandede byområder med variation i anvendelser, boligstørrelser, bolig- og ejerformer.

TILLÆG NR. 153 TIL KOMMUNEPLAN 2017 FOR AARHUS KOMMUNE

Kommuneplantillægget omhandler de tre eksisterende rammeområder 240401 BO, 240402 BO og 240421 CE.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1208 **'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej'** ændres afgrænsningerne imellem de tre rammeområder. En mindre del af rammeområde 240401 BO overføres til rammeområde 240402 BO. Og en mindre del af rammeområde 240402 BO overføres til rammeområde 240421 CE.

Samtidig ændres rammebestemmelserne for alle tre rammeområder.

Rammebestemmelserne for 240401 BO ændres således, at de svarer til den bebyggelse, som allerede er fastlagt i den vedtagne lokalplan 1140 'Boliger ved Hejredalsvej, Gellerup'. Dette sker udelukkende som en form for "oprydning", med henblik på at skabe overensstemmelse imellem rammerne og den faktiske bebyggelse i området.

I rammebestemmelserne for 240402 BO ændres anvendelsen fra boligformål i form af etagebebyggelse, til i stedet at være boligformål i form af varierede bebyggelsesformer (herunder tæt-lav bebyggelse). Den maksimale bygningshøjde reduceres fra 8 etager til 4 etager. For tæt-lav boligbebyggelsen dog max. 2 etager. Dette sker med henblik på at give mulighed for nye rækkehuse i 2 etager, samtidig med at tre af de eksisterende etageboligblokke på 4 etager bevares. Det maksimale samlede etageareal i området fastlægges til 36.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 55 for rammeområdet som helhed.

I rammebestemmelserne for 240421 CE bibeholdes anvendelsen som centerområde, og det maksimale etageantal på 6 etager forbliver også uændret. Til gengæld øges det maksimale samlede etageareal i området fra 50.000 m² til 58.000 m², med henblik på at udvikle Karen Blixens Boulevard til bydelens hovedgade med en mere bymæssig karakter. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 95 for rammeområdet som helhed.



Kort der viser lokalplanområdet og de gældende rammeafgrænsninger.



Rammekort til Tillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Kortet viser viser lokalplanområdet og de nye rammeafgrænsninger.

OPHOLDSAREALER

Lokalplanen sikrer et samlet omfang af udendørs opholdsarealer på terræn svarende til minimum 30 % af lokalplanområdets grundareal, i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017.

Lokalplanen sikrer samtidig, at der inden for lokalplanområdet etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 40% af boligbebyggelsens bruttoetageareal og minimum 10 % af erhvervsbebyggelsens bruttoetageareal, i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017.

GRØN NORM

Alle nye byudviklingsområder skal bidrage til et grønnere Aarhus med mere kvalitet og variation, gode vækstbetingelser for træer og plads til vandet.

De grønne elementer i byen skal bidrage til et blidere mikroklima. De skal tage toppen af sommervarmen og vinterkulden, give blødere akustik og være med til at mildne oplevelsen af trafikstøj. Grønne flader skal holde på regnvandet, så vandløbene belastes mindre og give fugt til luften, når den er tørrest samt reducere hvirvelvind og turbulens. De grønne elementer i byen skal også bidrage til byens udtryk og bidrage til at øge sanseligheden, give oplevelser og vise årstidernes skiften. Endelig skal de grønne elementer i byen skabe værdi for planter og dyr i form af fødekilder og levesteder. Grøn Norm er et værktøj udarbejdet til at efterleve målene om et grønnere Aarhus, og skal fungere som supplement til kommuneplanens bestemmelser for indholdet i lokalplaner.

Der er udarbejdet en Grøn Norm beregning (dateret 28.09.2023) for andelen af træer og anden beplantning inden for lokalplanens område. Pga nødvendige terrænreguleringer er det kun muligt at bevare en mindre del af den eksisterende beplantning, men til gengæld er der i lokalplanen indarbejdet detaljerede bestemmelser, som skal sikre et stort antal nye træer og anden varieret beplantning. På den baggrund opnås en samlet Grøn Norm på 0,6 for det nye blandede byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej, hvilket er inden for det måltal på min. 0,6 som er opstillet som mål i Kommuneplanen.

EKSISTERENDE BEPLANTNING

Lokalplanen udpeger et antal træer, som skal bevares. I anlægsfase skal træerne beskyttes med hegn og køreplader, så vækstvilkår ikke ødelægges.

Ved dispensation til fjernelse af træer pga. ælde eller sygdom, vil der normalt blive stillet krav om genplantning inden for lokalplanens område med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede og som ved genplantning måler 18-20 cm i stammeomkreds målt i 1 meters højde.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Der er ikke bygninger eller anlæg inden for lokalplanens område, som er registreret som bevaringsværdige eller udpeget som fredet.

Der er heller ikke områder inden for lokalplanens område, som er udpeget som kulturmiljø.

DETAILHANDEL

Lokalplanen giver mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et maksimalt butiksareal på 400 m² for den enkelte butik. Det samlede butiksareal inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.000 m².

De nye butikker indrettes primært langs Karen Blixens Boulevard, som ønskes udviklet til bydelens hovedgade med en bymæssig karakter. Butikkerne integreres i stueetagerne i karrébebyggelser, som vil rumme boliger i de øvrige etager. Den nye karrébebyggelse på vestsiden af Karen Blixens Boulevard er i højderne tilpasset den eksisterende bebyggelse på østsiden af Karen Blixens Boulevard. Arkitektonisk vil karréerne fremstå som en samlet helhed på tværs af anvendelser, og butikkerne vurderes derfor at være veltilpassede.

Indenfor storparcel 12 er der udlagt areal til en parkeringsplads med overfladeparkering, som primært er tænkt som kundeparkering. Denne parkeringsplads er placeret på 'bagsiden' af bebyggelsen, væk fra Karen Blixens Boulevard, med henblik på at skabe en god facadevirkning mod hovedgaden Karen Blixens Boulevard. Der ud over etableres der ikke særskilt parkering til butikkerne, men kunder kan benytte sig af parkeringspladser, som indrettes langs de interne veje i området. De fleste kunder til butikkerne forventes at blive lokale beboere, som enten går, cykler eller tager offentlig transport.

PARKERING

I lokalplanen er parkeringskravet for ny etageboligbebyggelse reduceret til 1/2 p-plads pr. bolig, svarende til 'letbane-normen', da der på sigt forventes højklasset kollektiv trafik i form af letbane eller BRT ved Karen Blixens Boulevard, og minimering af overfladeparkering er nødvendig for at opnå en mere urban tæt bydel med bylivskvalitet.

Lokalplanens parkeringskrav for rækkehusene svarer til den almindelige parkeringsnorm i zone II for tæt-lav bebyggelse med fællesparkering.

Konkret fastlægger lokalplanen følgende krav til omfang af bilparkeringspladser:

- Rækkehuse: min. 1½ p-plads pr. bolig. Parkering til rækkehusene placeres hovedsageligt på terræn.
- Etageboliger: min. ½ p-plads pr. bolig. Parkering til etageboligerne placeres hovedsageligt som delvist nedgravet parkeringskælder, med opholdsarealer ovenpå.
- Erhverv/uddannelse: min. 1 p-plads pr. 100 m² erhverv/uddannelse.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Følgende lokalplaner for Aarhus Kommune er i forvejen gældende for hele eller dele af det aktuelle lokalplanområde:

- Lokalplan nr. 932 "Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand"
- Lokalplan nr. 1017 "Nedrivning af 2 boligblokke og Hejredalskollegiet i Gellerup"
- Lokalplan nr. 1173 "Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup"

Lokalplan nr. 932 "Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand" og Lokalplan nr. 1017 "Nedrivning af 2 boligblokke og Hejredalskollegiet i Gellerup" ophæves med den aktuelle lokalplan for de dele, der overlapper det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplan 1173 "Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup" giver mulighed for nedrivning af fem eksisterende boligblokke samt det boligsociale hus 'Yggdrasil'. Nedrivningerne er en forudsætning for, at der kan etableres et nyt blandet byområde som beskrevet i den aktuelle lokalplan. Lokalplan 1173 "Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup" bibeholdes derfor, og den vil således være gældende for området samtidig med den aktuelle lokalplan 1208 "Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup".

HELHEDSPLANER

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening indgik i maj 2019 en aftale om udviklingsplanen **Renovering og udvikling af Gellerup og Toveshøj**. Første etape af udviklingsplanen er udmøntet i aftalen **Helhedsplan afd. 4 fase 1** fra 2021, der omfatter renovering af fem boligblokke og nedrivning af syv boligblokke med i alt 408 boliger i Gellerup.

Et udviklingsscenarie for den fysiske udvikling i området er beskrevet i publikationen "En god by for alle er en god by for børn. Forarbejde til den næste generation af en udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj" fra maj 2019.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helheds- og udviklingsplanernes visioner og principper om at udvikle en attraktiv bydel gennem byfortætning omkring Karen Blixens Boulevard, med blandende byfunktioner samt nye attraktive boligtyper. Inden for lokalplanområdet er målet at skabe et nyt samlet bydelskvarter, hvor ny bebyggelse sammen med de tilbageblivende etageboligblokke sikrer nye gode, varierede byrum og mødesteder, som understøtter byliv og udviklingen af et samlet kvarter med både rækkehuse og etageboliger, en menneskelig skala og bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet. Det overordnede mål er at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv blandet bydel.

FORSYNINGSPLEANER

SPILEDEVANDSPLEANEN

SPILEDEVAND

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland M048 og M050. Området er separatkloakeret. Etablering af ny kloak og omlægning af eksisterende kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger i offentlig vej.

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via eksisterende hovedledninger i området.

REGNVAND

Regnvand skal afledes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan for området.

Afløbskoefficienten for enkelt tilslutninger i området er i dag fastsat i regnvandsdispositionsplanen for Gellerup.

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

Alternativt kan regnvand nedsives, hvis det er muligt. Regnvandet skal nedsives fra terræn fra f.eks. regnbæde, wadier, nedsivningsbassiner mm. (faskiner tillades ikke). Nedsivning af overfladevandet skal ske gennem rodzonen for at sikre tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer bedst muligt. Nedsivningsanlæggene skal indgå i den samlede plan for regnvandshåndtering for lokalplan området. Det forudsættes, at der ikke tillades brug af pesticider, almidler og andre bekæmpelsesmidler, hvorfor der ikke ønskes og ikke tillades nedsivning af forureningskomponenter. Der skal desuden vurderes om eventuelle forureninger ikke mobiliseres.

Ved etablering af grønne tage, vandrender/grøfter, spejlbasiner 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.

EKSTREMREGN

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

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

ØVRIGT OG TILLADELSER

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der ønskes overtaget af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret og udført i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning. Inden anlægsarbejdets påbegyndelse skal det projekterede anlæg godkendes af Aarhus Vand.

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

Aarhus Vands eksisterende ledninger i området skal respekteres. Dette vil sige at der ikke kan bygges, plantes større buske eller træer, eller terrænreguleres i større omfang indenfor en respektafstand af to meter fra ledningstop.

GRUNDVANDSSÆNKNING

Hvis det er nødvendigt at etablere en grundvandssænkning, skal vejledningen **"Grundvandssænkning i forbindelse med byggeri"** følges.

VANDFORSYNINGSPLANEN

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsopland til et af Aarhus Vands store kildepladser, Stautrupværket, som indvinder omkring 2 mio. m³ vand årligt. Hvis grundvandssænkning er påkrævet, skal denne screenes efter miljøvurderingsloven, og det kan kræve en tilladelse efter vandforsyningsloven.

VARMEPLANLÆGNING

Området forsynes med fjernvarme fra Kredsløb.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Kredsløb er ikke forpligtiget til at forsyne med varme til udtørring. I enkelte områder kan Kredsløb afvise at forsyne med varme til udtørring på grund af fjernvarmenettets beskaffenhed.

AFFALD

I lokalplanområdet skal husholdningsaffald håndteres ved beholdere til krantømning, i form af helt eller delvist nedgravede beholdere eller kuber.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Her beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning, som vedrører lokalplanen.

KULTURARV

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 inden for projektarealet, og da der er tale om et allerede bebygget område, anser museet 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).

NATURBESKYTTELSE

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: Stor vandsalamander, damflagermus og odder.

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

MILJØFORHOLD

JORDFORURENING

FORURENINGSFORHOLD - JORD

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 5. august 2020 følgende oplysninger indenfor lokalområdet.

Region Midtjylland har tidligere vurderet en del af matr.nr. 14gø Brabrand By, Brabrand i henhold til lov om forurennet jord i forbindelse med oprensning af en mindre olieforurening. Forureningen blev dokumenteret afgrænset og det pågældende areal er derfor udgået inden kortlægning.

Der er i forbindelse med byggeprojekter på tilstødende matrikler konstateret store fyldjordsmægtigheder. Jordprøver udtaget heraf har overvejende vist et forureningsniveau svarende til ren jord, dog med enkelte let forurenede områder. Ejendommene i området er tidligere blevet bebygget inden for samme periode (1967-1972).

OMRÅDEKLASSIFICERING

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område.

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.

Eventuel jordflytning fra lokalplanområdet skal forudgående anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø via FlytJord.dk.

LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Gjellerup Varmecentral ligger i en afstand til lokalplanområdet på ca. 400 m, men grænseværdier for luftforurening er ikke overskredet.

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

PRODUKTIONSERHVERV, TRANSPORT OG ERHVERVSHAVN

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

TRAFIKSTØJ

Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 om vejtrafikstøj tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres støjfølsomme formål som boliger, kontorer og lignende i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler. Vejledningens mulighed for at anvende lempede støjregler kan bruges i den aktuelle lokalplan, idet der for delområde I's vedkommende er tale om nye boliger i et eksisterende boligområde, og for delområde II's vedkommende er tale om nye blandede byfunktioner i et eksisterende blandet byområde/centerområde.

Der er foretaget beregninger af støjbelastningen fra vejtrafik og letbane. Det fremgår af resultaterne (i støjrapport dateret 7. juli 2023), at facader, der vender mod Karen Blixens Boulevard, Hejredalsvej og Lottesvej vil være belastet af vejtrafikstøj. Alle boliger har mindst én facade, der ikke er støjbelastet. Der er tale om mindre overskridelser, og disse kan løses gennem facadeisolering. Øvrige facader er ikke påvirkede af støj over de vejledende grænseværdier.

For at sikre de udendørs opholdsarealer (haver), der vender mod Sigridsvej, skal der etableres støjhegn i en højde af 2,0-2,2 meter. Lokalplanen udlægger areal til denne støjafskærmning. Øvrige udendørs opholdsarealer er ikke påvirkede af støj over de vejledende grænseværdier.

Kantzonerne mod omkringliggende veje vil nogle steder være støjpåvirkede. Disse kantzoner må kun anvendes til ankomstareal, beplantning, cykelparkering o.lign. Støjpåvirkede kantzoner indgår ikke i det areal, som lokalplanen udlægger som udendørs opholdsarealer, og der er derfor ikke behov for yderligere støjafskærmning.

Kantzoner kan kun medregnes som opholdsareal i det omfang, de er opholdsegnede og ikke er påvirkede af vejtrafikstøj/jernbanestøj over de grænseværdier, som er fastlagt i §11.



Illustrationen viser med rødt de arealer, som ifølge den udarbejdede støjrapport, vil være påvirket af trafikstøj over grænseværdierne. I beregningerne er forudsat det støjhegn langs Sigridsvej, som lokalplanen stiller krav om.

STØJ OG VIBRATIONER FRA JERNBANER

Der er foretaget en overslagsmæssig beregning af støjbelastningen og vibrationsniveauer fra en evt. kommende letbane langs vestsiden af Karen Blixens Boulevard. Det fremgår af resultaterne (i støjrapport dateret 7. juli 2023), at de vejledende grænser for støj og vibrationer fra en evt. kommende letbane vil være overholdt.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Der vurderes ikke at være virksomheder i området, der vil påvirke lokalplanområdet over vejledende støjkrav.

I anlægsfasen skal bygherre være opmærksom på, at der kan blive stillet vilkår for bl.a. forboring ved ramning. Teknik og Miljø kan kræve, at der anvendes mindst generende metoder ved fundering, dvs. at pæle fx vibreres/presses ned eller at der forbores. Der henvises til kommunens hjemmeside omkring anmeldtepligtige

midlertidige aktiviteter. Det anbefales at gå tidligt i dialog med Teknik og Miljø omkring bygge- og anlægsaktiviteterne. Krav herom kan i medfør af miljøaktivitetsbekendtgørelsen fastsættes af hensyn til fx nærliggende beboelse eller anden følsom arealanvendelse.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

LETBANE (HØJKLASSET KOLLEKTIV TRAFIK)

Der er udlagt følgende restriktioner på arealerne op mod Aarhus Letbane:

1. Sikkerhedsafstand 4 meter fra nærmeste letbaneskinne og 5 meter fra nærmeste strømførende installation
2. Beskyttelsesjordingsafstand 5 meter fra letbanens midte

Vedrørende punkt 1 skal alle midlertidige og permanente anlæg indenfor sikkerhedsafstanden godkendes af Aarhus Letbane I/S i henhold til gældende sikkerhedsledelsessystem for letbanen. Det omfatter også anlæg uden for sikkerhedsafstanden, der kan påvirke denne i ulykkestilfælde. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for yderligere information om godkendelsesprocessen.

Denne sikkerhedsafstand er i overensstemmelse med Banedanmarks Sikkerhedsreglement af 1975, der er lovhjemlet i jernbaneloven.

Vedrørende punkt 2 skal alle strømførende genstande beskyttelsesjordes inden for denne afstand i henhold til gældende regler herfor. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for afklaring af gældende krav.

Denne jordingszone er lovhjemlet Lov om sikkerhed ved elektriske anlæg, elektriske installationer og elektrisk materiel (elsikkerhedsloven) og uddybet i den europæiske standard 50122-1.

REGNVANDS- OG KLIMAHÅNDTERING

Der er udarbejdet en godkendt regnvandshåndteringsplan, dateret 28. september 2023, for lokalplanområdet.

Regnvandshåndteringsplanen sandsynliggør, hvorledes hverdagsregn kan håndteres indenfor lokalplanområdet samt sandsynliggør, at der med den nye planlægning ikke sker afkobling af strømningsveje og at der bibeholdes det samme skybrudsvolumen, som lokalplanområdet havde før den nye planlægning.

Der er screenet for strømningsveje i området i programmet SCALGO Live. Der er ingen større strømningsveje, der løber ind igennem lokalplanområdet - strømningsvejene opstår indenfor projektafgrænsningen og løber ud af området mod syd ad Dortesvej og Jettesvej.

I den overordnede regnvands-dispositionsplan for Gellerup er der fastlagt befæstelsesgrader for byggefelter indenfor Gellerup. Hvis befæstelsesgraden i lokalplanområdet overstiger det tilladte i regnvandsdispositionsplanen, skal regnvandet forsinkes indenfor lokalplanområdet.

Ifølge den udarbejdede regnvandshåndteringsplan er der inden for lokalplanens område behov for at etablere et forsinkelsesvolumen for hverdags- og skybrudsregn, der samlet set svarer til 935 m³.

Regnvandshåndteringsplanen beskriver forskellige muligheder for placering af forsinkelsesvolumenet på overfladen eller som et underjordisk volumen, eller som en kombination heraf.

Det er forudsat, at forsinkelsen drives og ejes af private, og ikke af Aarhus Vand.

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF PLANEN

Aarhus Byråd kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsfor-målet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er Aarhus Byråd, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal Aarhus Byråd følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

ANSØGNINGER OG TILLADELSER

ANSØGNING OM VEJANLÆG

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg indenfor lokalplanområdet skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Nærmere oplysning herom kan fås via Aarhus Kommunes hjemmeside: www.aarhus.dk.

ANSØGNING OM BYGGERI

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.byggomiljoe.dk

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

SERVITUTTER

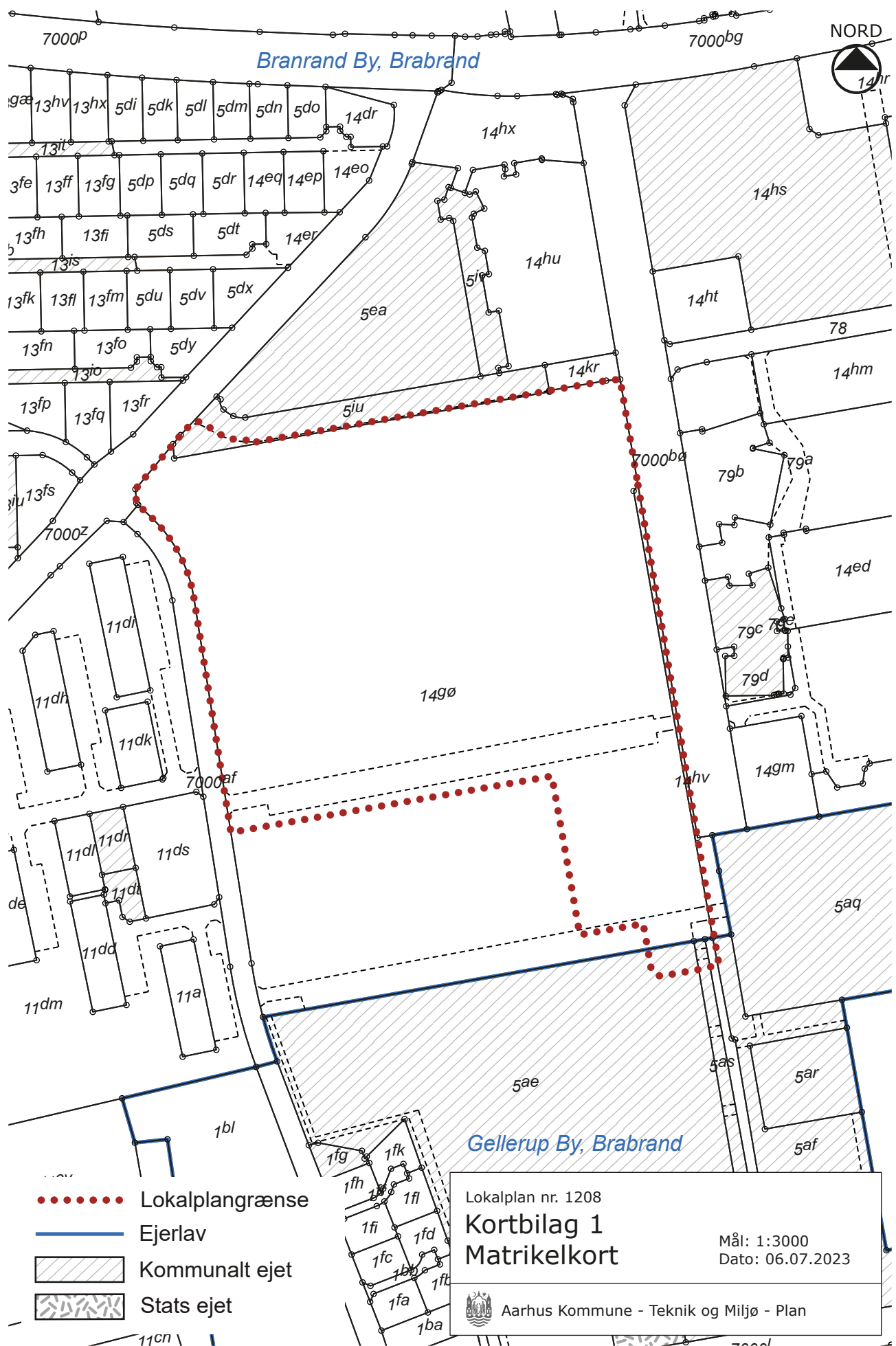
På matr.nr. 14gø Brabrand By, Brabrand er der tinglyst en servitut dateret 11.02.1987 omhandlende en ret for områdets fritids- og ungdomsklubs personale og besøgende til 10 parkeringspladser syd for Dortesvej.

Ret til parkering vurderes at være direkte knyttet til institutionen og bortfalder, hvis institutionen ophører.

Fritids- og ungdomsklubben bliver en del af det nye skole- og fritidsbyggeri ved byparken i Gellerup, som skal stå færdigt i 2025. Det vurderes, at servituten med fordel kan søges afløst i forbindelse med ophør af fritids- og ungdomsklubbens eksisterende lejemål på adressen Karen Blixens Boulevard 47C. Dette forventes at ske omkring opstart af det nye skole- og fritidsbyggeri ved byparken.

Servituten kan ikke afløses i selve lokalplanen, da der er tale om en såkaldt rådighedsservitut. Grundejer skal derfor søge servituten afløst særskilt. Det er Aarhus Kommune, Børn og Unge, der er påtaleberettiget.

KORTBILAG





- Lokalplanafgrænsning
- I-II Delområdebetegnelse
- Delområdeafgrænsning
- Storparcel
- 1-12 Storparcelbetegnelse
- 1A Byggefelt Rækkehuse
- 9H Byggefelt Etageboliger
- 12I Byggefelt P-kælder
- 6 Angivelse af maks etager
(* øverste etage kun evt. tagterrasse)
- Fælles opholdsareal (gårdrum)
- Private haver
- Kantzone
- Plads
- Parkeringsareal
- Adgang til parkeringsareal
- Mulighed for erhverv og uddannelse

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1208
Kortbilag 2
Arealanvendelse

Mål: 1:1.500
Dato: 19.03.2024
Tegnet af:
Grandville



Lokalplanafgrensning

I-II

Delområdebetegnelse

Delområdefgrænsning

Storparcel

1-12

Storparcelfbetegnelse

A-B

Færdelsarealer

Boligstræder

Plads

Beplantning

Vejadgang

Adgang til p-kælder

a-b

Stiforbindelse

Principler placering af støjafskærmning

R

Areal til renovation



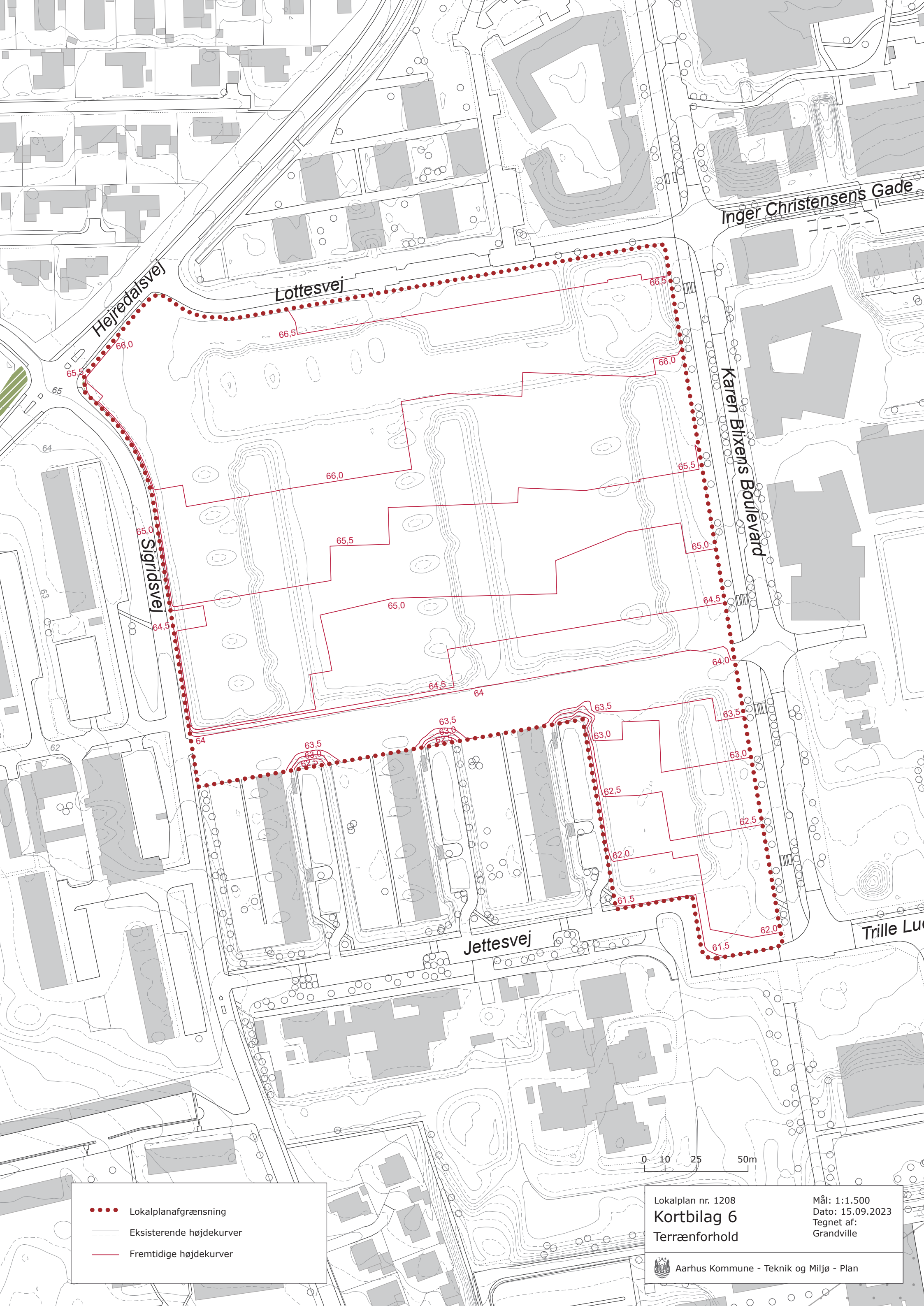
Lokalplan nr. 1208
Kortbilag 4
Illustrationsplan

Mål: 1:1.500
Dato: 19.03.2024
Tegnet af:
Grandville



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan





Lokalplanafgrensning

Eksisterende højdekurver

Fremtidige højdekurver

Lokalplan nr. 1208

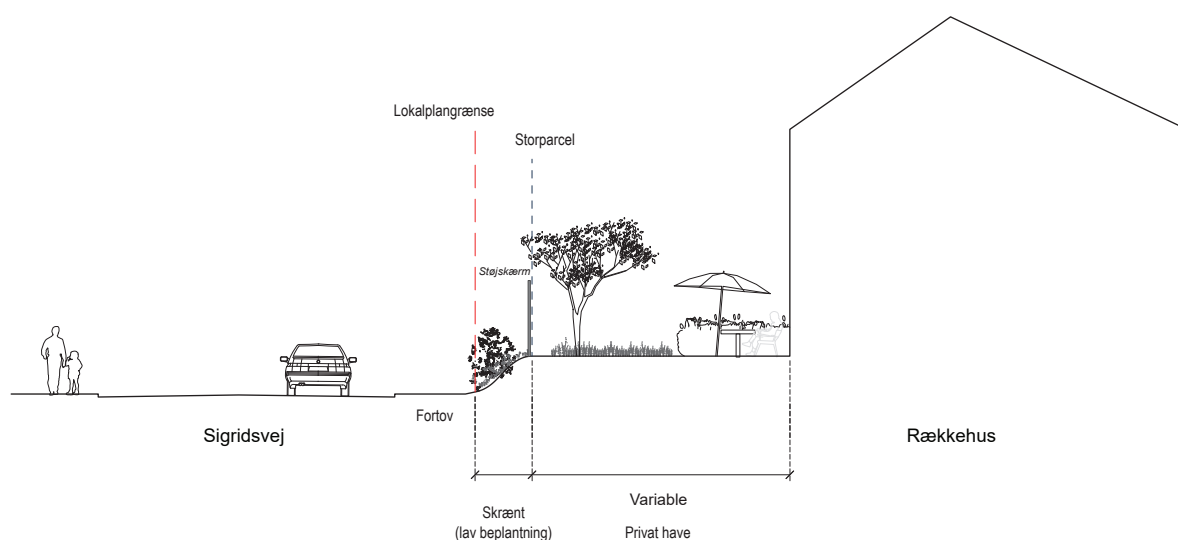
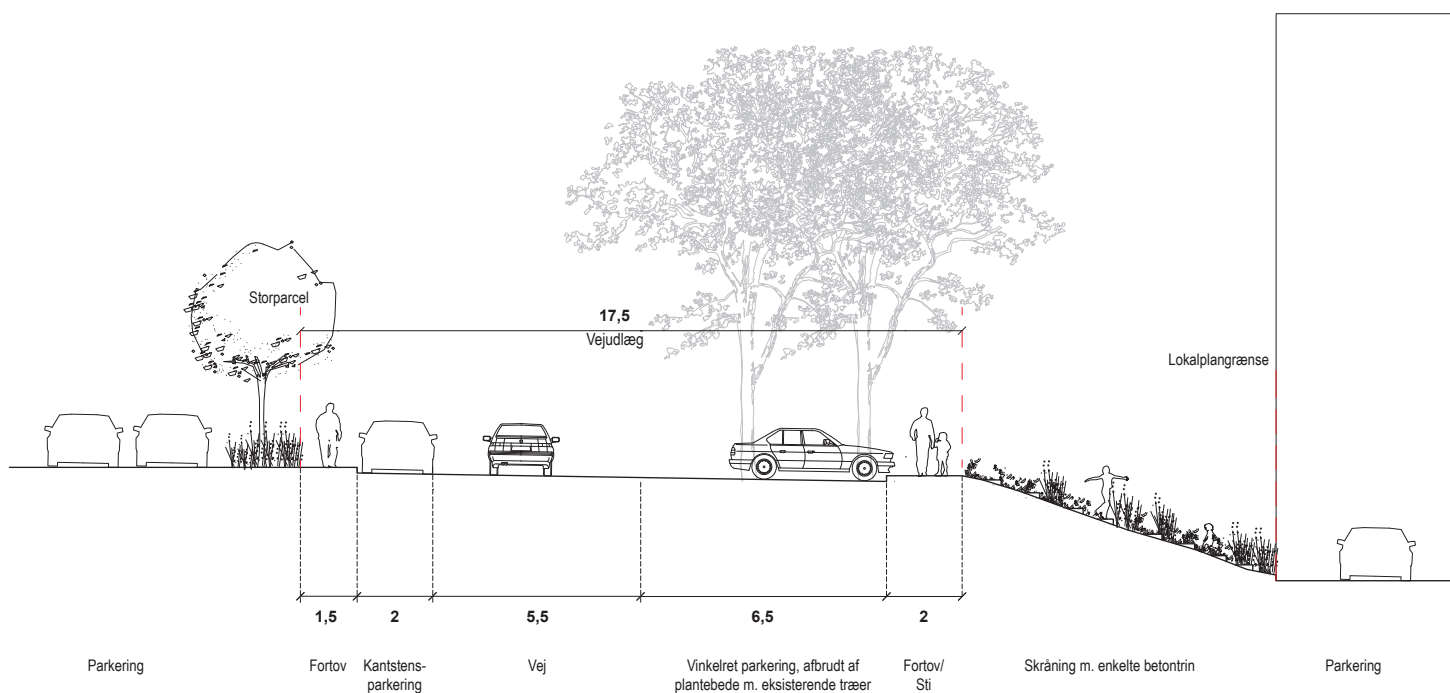
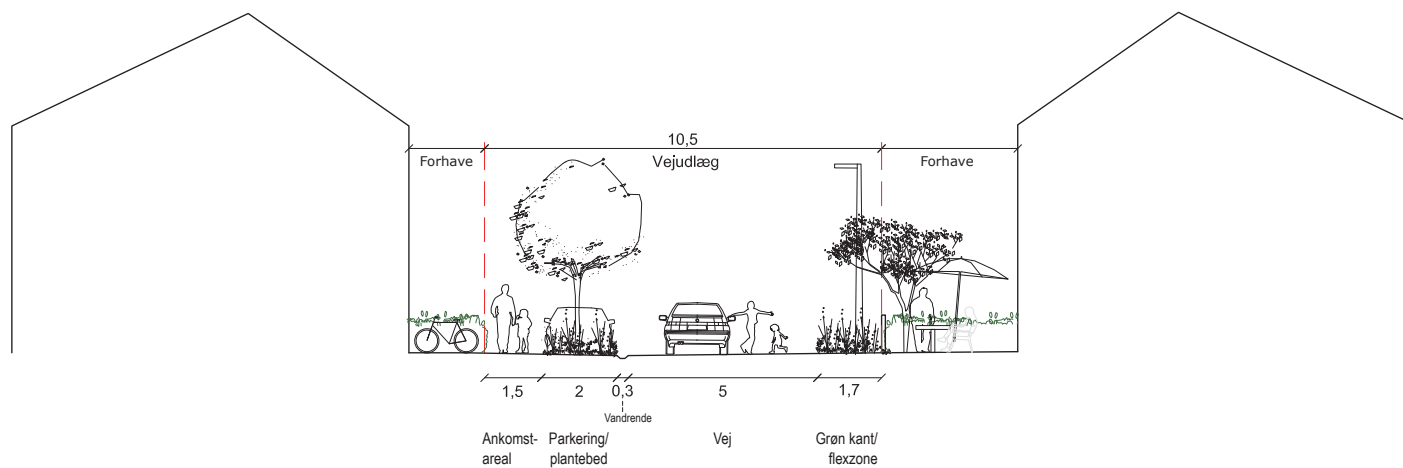
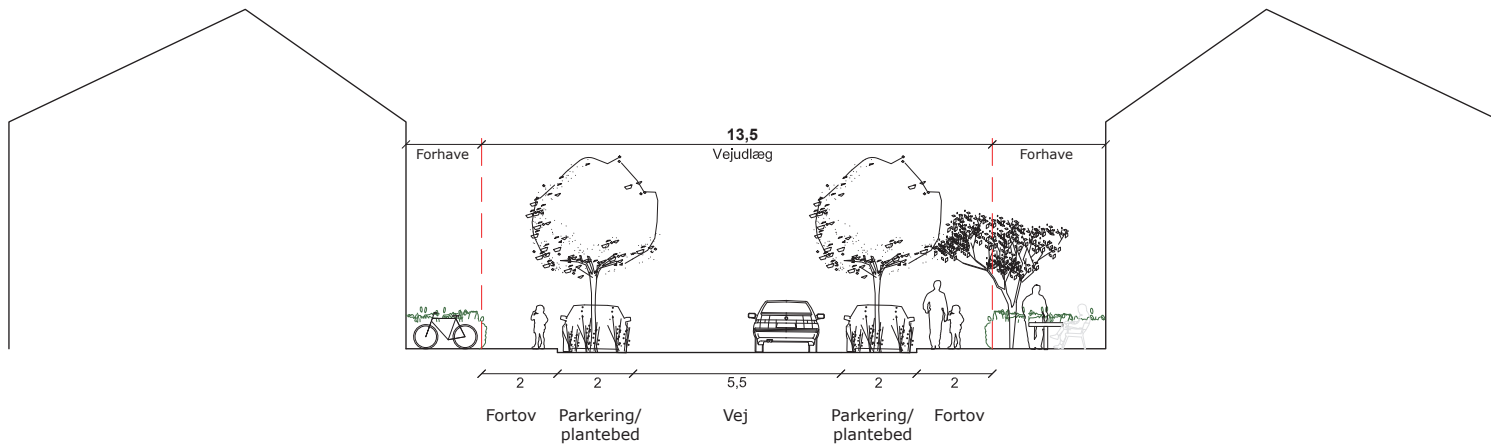
Kortbilag 6

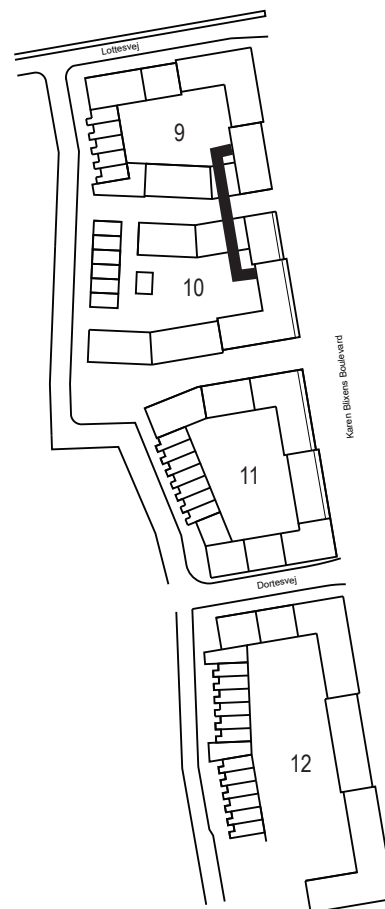
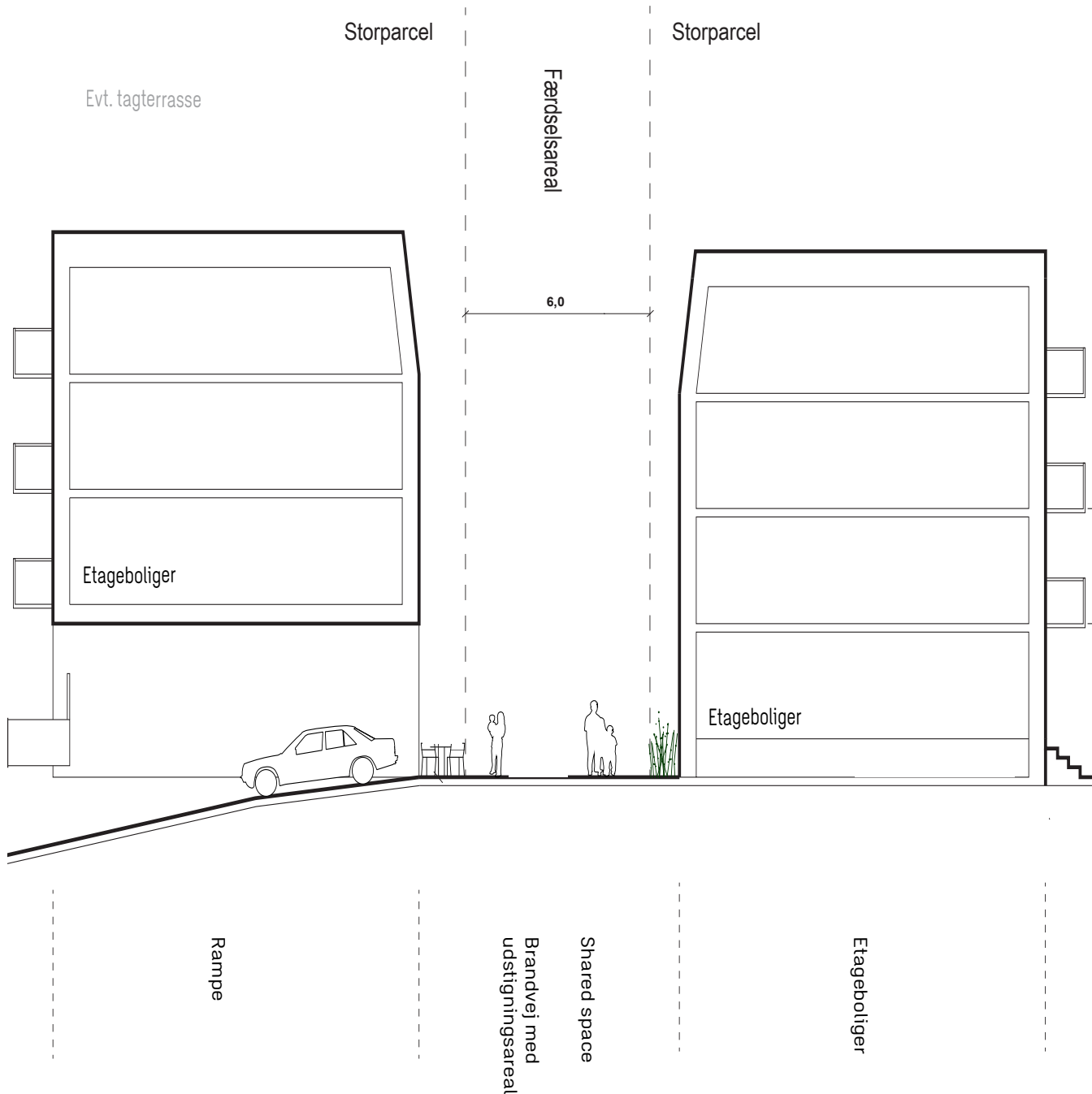
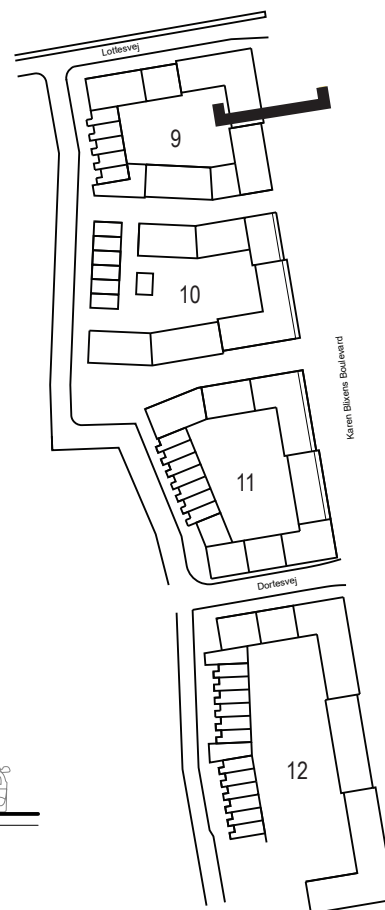
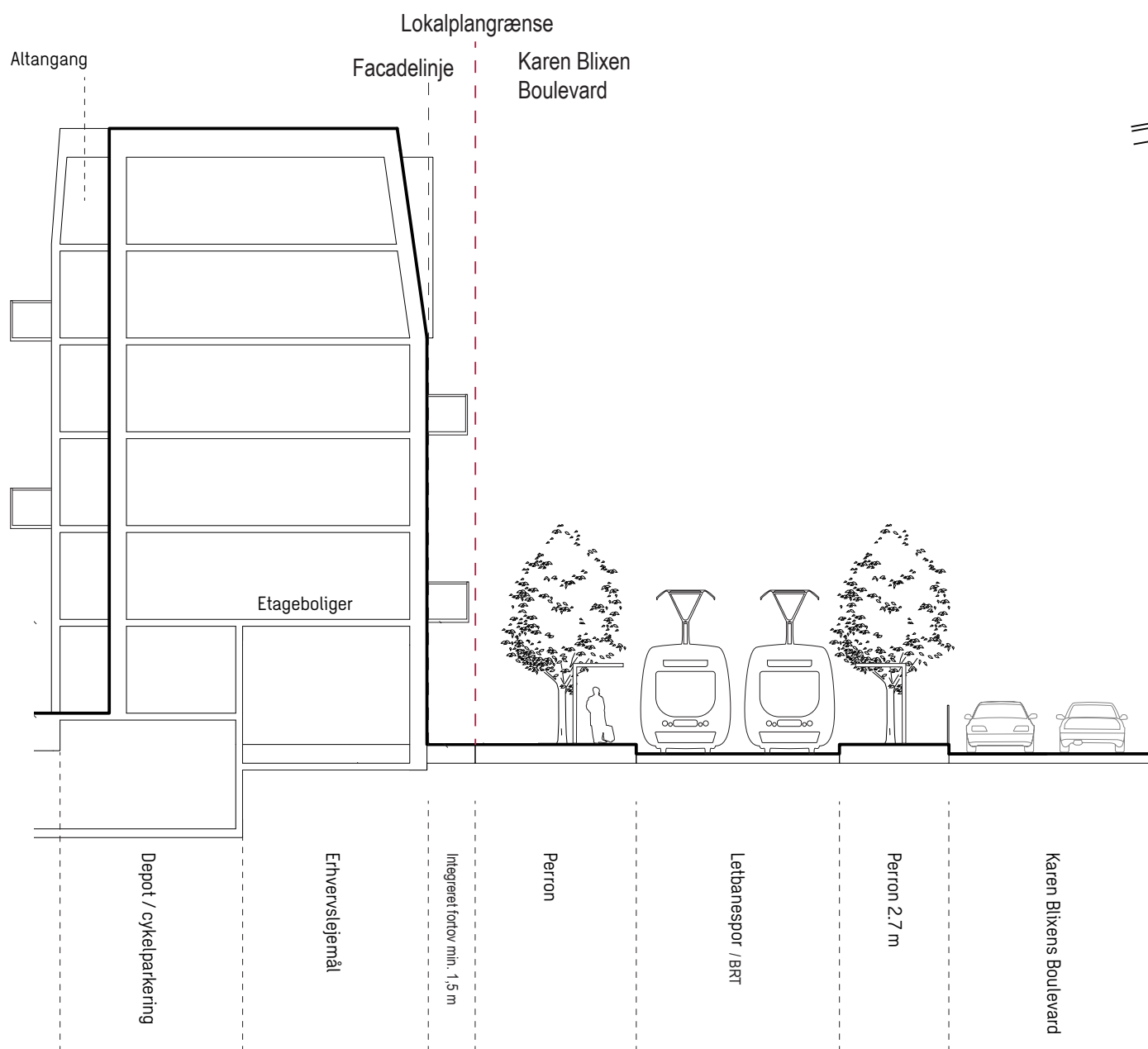
Terrænforhold

Mål: 1:1.500

Dato: 15.09.2023

Tegnet af:
Grandville





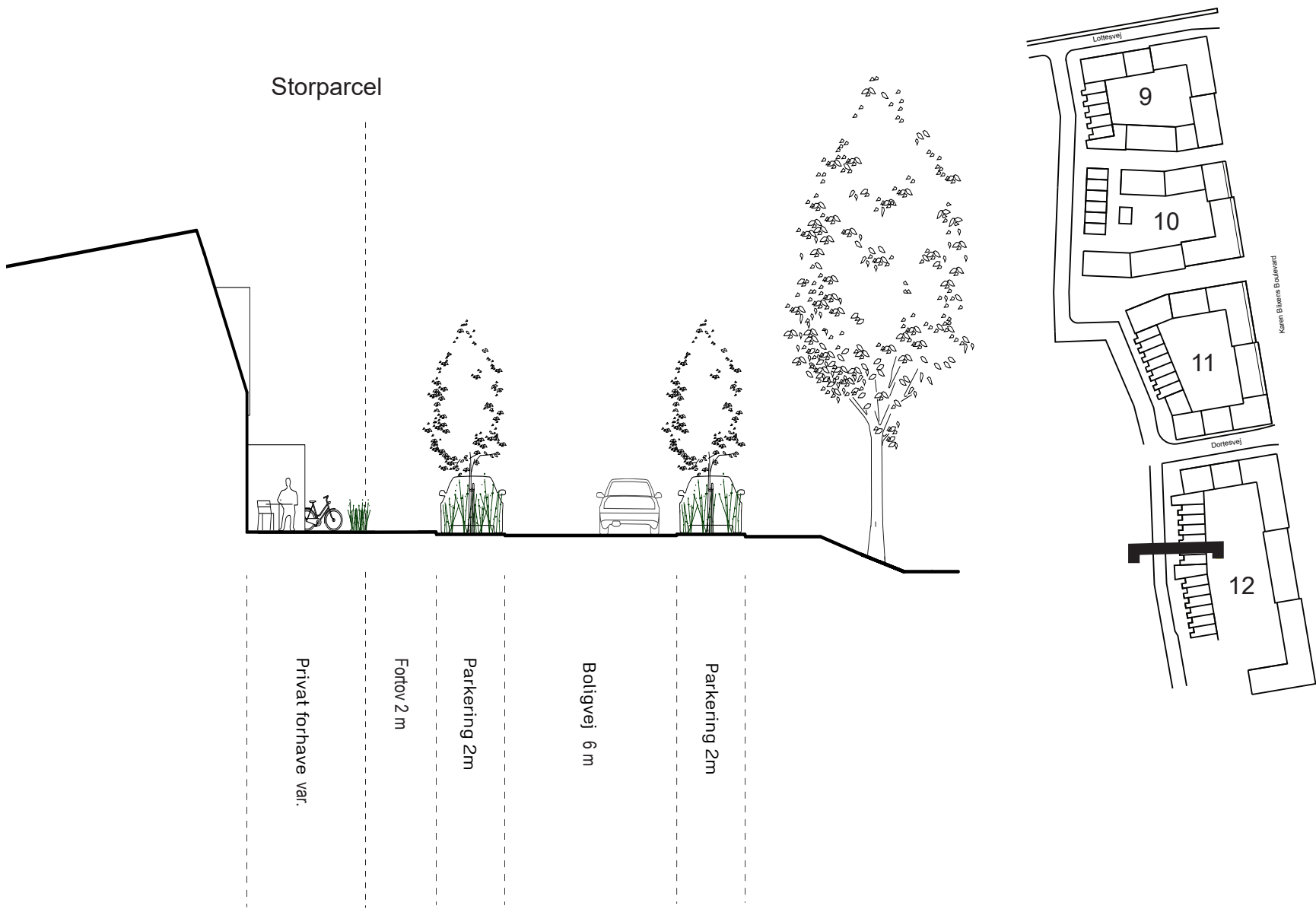
Lokalplan nr. 1208

Kortbilag 8 Snit

Mål: 1:200
Dato: 28.09.2023
Tegnet af: Sweco



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



ØVRIGE BILAG

Facadeprincipper / skitse 1

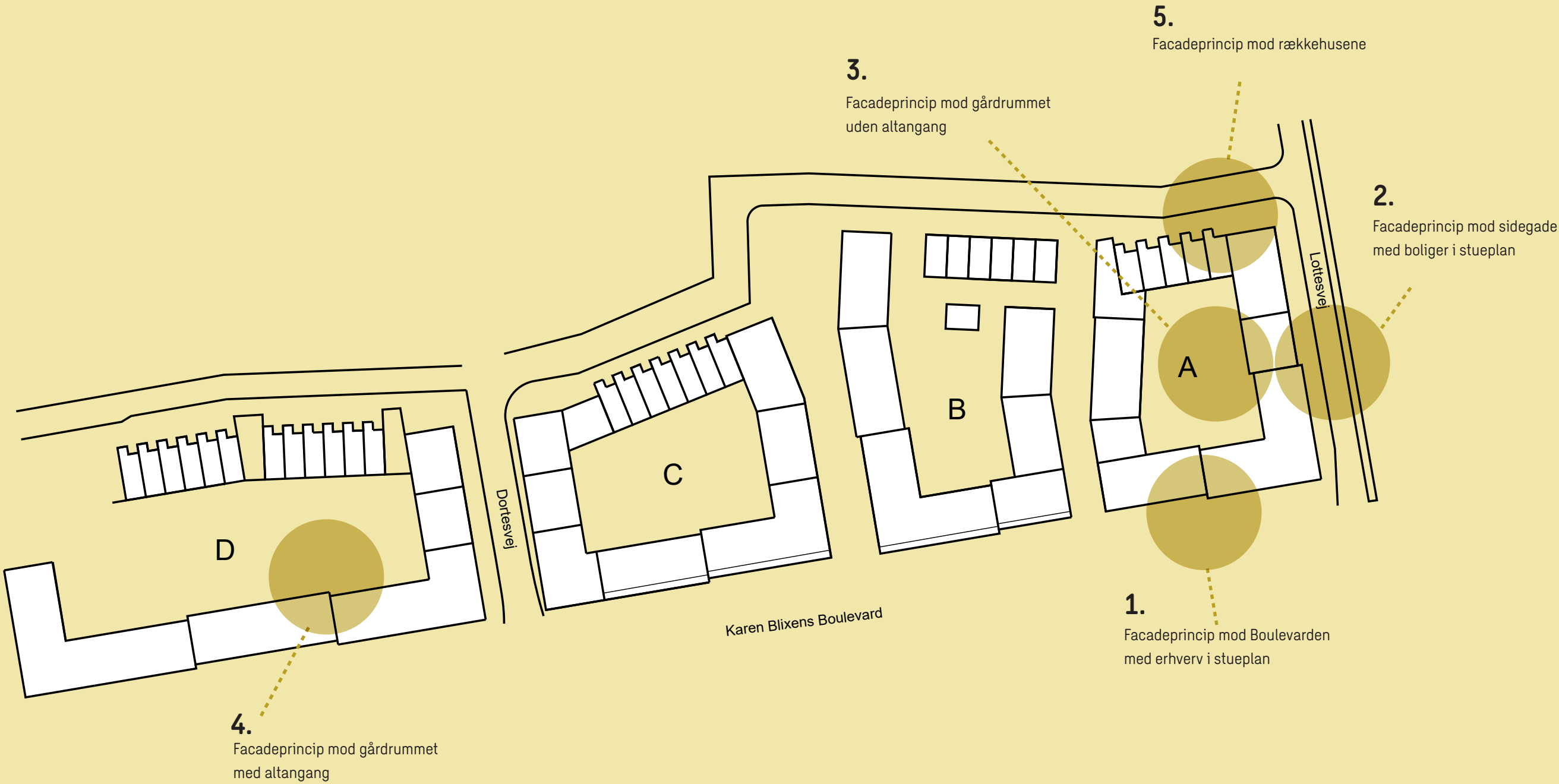


Facadeprincipper / skitse 2

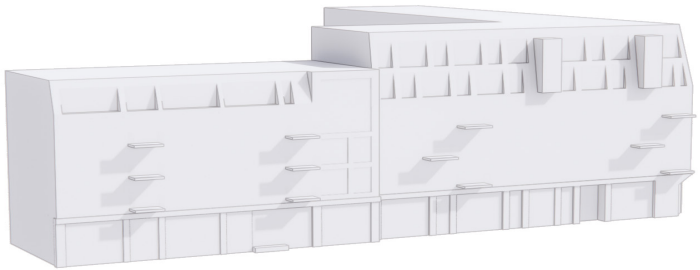


Facadeprincipper / skitse 3





Udpeget facadeudsnit



1. Facadeprincip mod Boulevarden med erhverv i stueplan

1:200

Indbyggede altaner giver dybde til facaden og opholdsmuligheder til hjørnelejligheden. Forhøjet glasværn kan være med til at reducere støjgene

Kvist over 2 etager giver arkitektonisk karakter

Mansardudtryk på 4. etage, og opefter

Detaljeret afslutter etageboligen

Karnap giver arkitektonisk karakter

Skift i fugefarve / materiale giver detaljeret effekt og bryder facadens flade op

Hjørne markeres med skrå tilbagetrækning og murværksdetalje

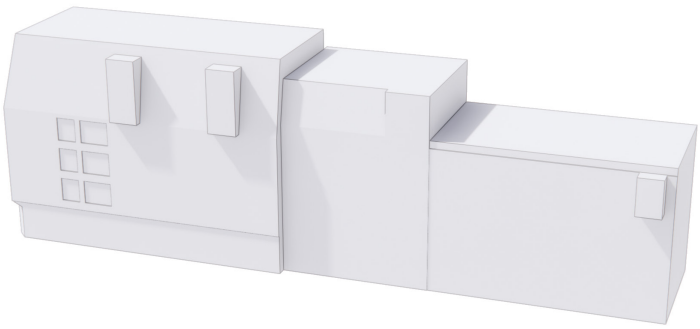
Facadeopdelingen bryder længden på facaden op

Integreret kantzone med beplantning, cykelparkering, siddebænke osv. med offentlig karakter

Markering af boligindgang med fx. baldakin og murværksdetaljer

2. Facadeprincip mod sidegade med boliger i stueplan

1:200



Enden af karréen nedtrappes visuelt for at undgå for stort skala spring fra etageboligerne til rækkehusene

Indrammede altaner giver et arkitektonisk udtryk, og binder de øverste etager visuelt sammen

Materialeskift fra 4.etage deler facaden op

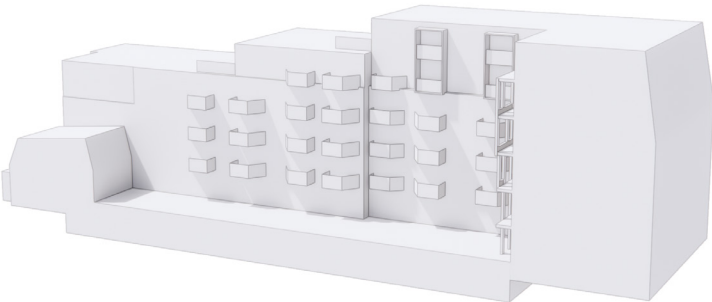
Altangang integreres i facaden

Variation og detaljering i altanerne tilføjer spil i den rytmiske gårdfacade

Stueplan markeres med særlig murværksdetaljering eller relief

3. Facadeprincip mod gårdrummet uden altangange

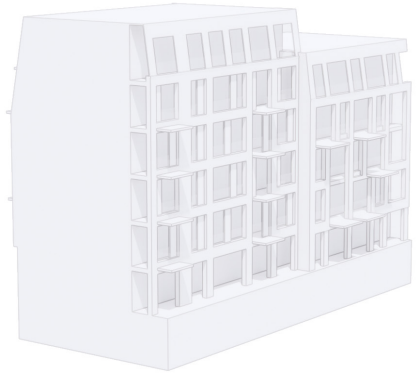
1:200





4. Facadeprincip mod gårdrummet med altangange

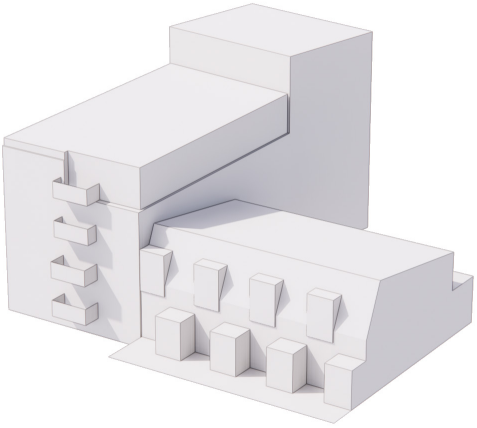
1:200





5. Facadeprincip mod rækkehusene

1:200



14gø

Privat fællesvej

1.50 m br. sti

Proj. bygning

Proj. bygning

Privat fællesvej

Område 4

1.50 m br. sti

Proj. bygning

Proj. bygning

Proj. bygning

Parkering

Privat fællesvej

Parkering

Privat fællesvej

14gø

Sigridsvej - Kommunevej

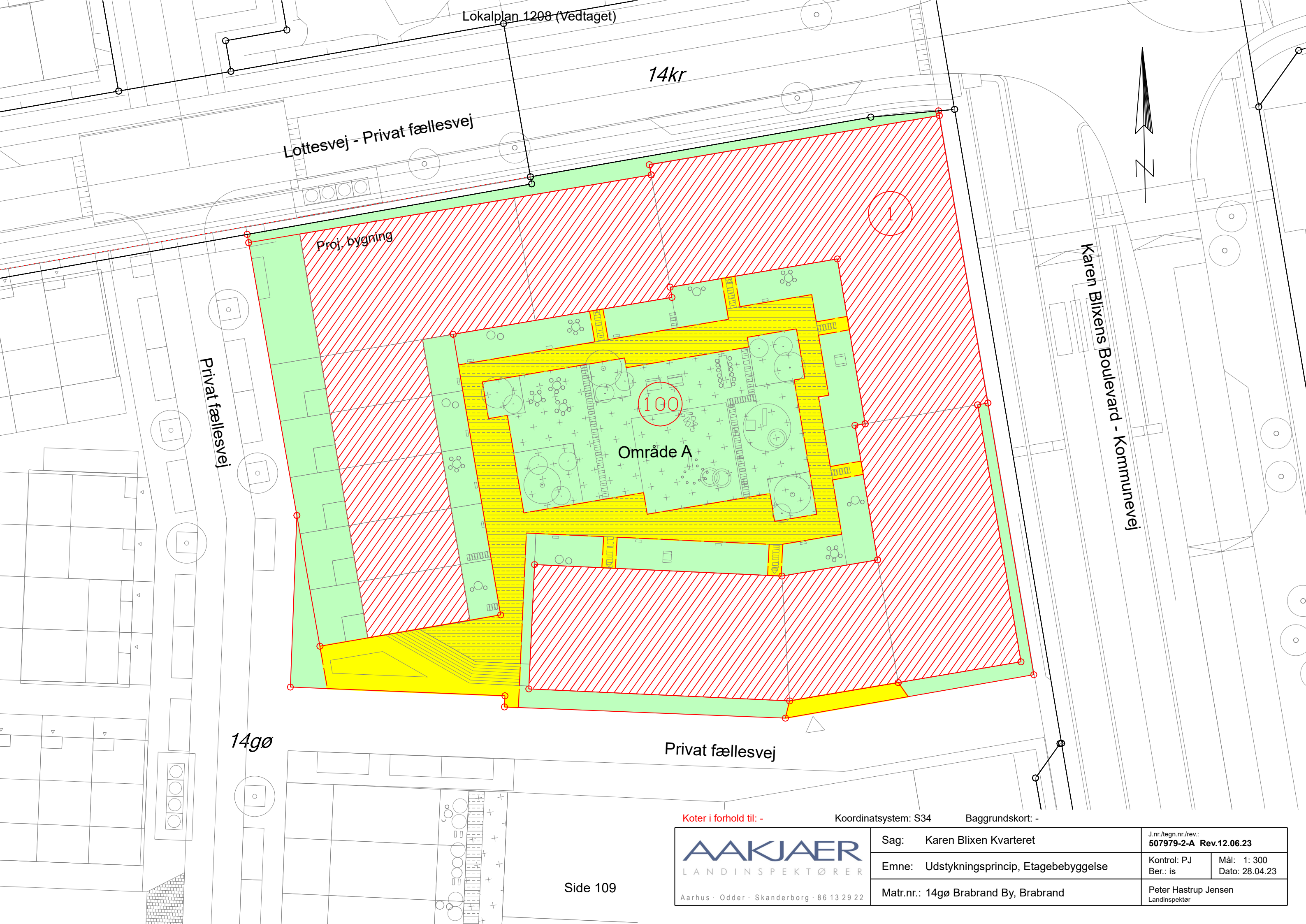
Koordinatsystem: S34

Koter i forhold til: -

AAKJÆR
LANDINSPEKTØRER
Aarhus · Odder · Skanderborg · 86 13 29 22

Sag:	Karen Blixen Kvarteret	J.nr./tegn.nr./rev.: 507979-1-B Rev.18.09.23	
Emne:	Udstykningsprincip, Rækkehuse	Kontrol: PJ Ber.: is	Mål: 1: 300 Dato: 28.04.23
Matr.nr.:	14gø Brabrand By, Brabrand	Peter Hastrup Jensen Landinspektør	

Baggrundskort: -



14gø

14kr

Lottesvej - Privat fællesvej

Privat fællesvej

Karen Blixens Boulevard - Kommunevej

Privat fællesvej

Proj. bygning

Område A

100

1



Koter i forhold til: -

Koordinatsystem: S34

Baggrundskort: -

AAKJAER
LANDINSPEKTØRER
Aarhus · Odder · Skanderborg · 86 13 29 22

Sag: Karen Blixen Kvarteret		J.nr./tegn.nr./rev.: 507979-2-A Rev.12.06.23	
Emne: Udstykningsprincip, Etagebebyggelse	Kontrol: PJ Ber.: is	Mål: 1: 300 Dato: 28.04.23	
Matr.nr.: 14gø Brabrand By, Brabrand		Peter Hastrup Jensen Landinspektør	

TILLÆG NR. 153 TIL KOMMUNEPLAN 2017

REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget omhandler de tre eksisterende rammeområder 240401 BO, 240402 BO og 240421 CE.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1208 '**Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej**' ændres afgrænsningerne imellem de tre rammeområder. En mindre del af rammeområde 240401 BO overføres til rammeområde 240402 BO. Og en mindre del af rammeområde 240402 BO overføres til rammeområde 240421 CE.

Samtidig ændres rammebestemmelserne for alle tre rammeområder.

Rammebestemmelserne for 240401 BO ændres således, at de svarer til den bebyggelse, som allerede er fastlagt i den vedtagne lokalplan 1140 'Boliger ved Hejredalsvej, Gellerup'. Dette sker udelukkende som en form for "oprydning", med henblik på at skabe overensstemmelse imellem rammerne og den faktiske bebyggelse i området.

I rammebestemmelserne for 240402 BO ændres anvendelsen fra boligformål i form af etagebebyggelse, til i stedet at være boligformål i form af varierede bebyggelsesformer (herunder tæt-lav bebyggelse). Den maksimale bygningshøjde reduceres fra 8 etager til 4 etager. For tæt-lav boligbebyggelse dog max. 2 etager. Dette sker med henblik på at give mulighed for nye rækkehuse i 2 etager, samtidig med at tre af de eksisterende etageboligblokke på 4 etager bevares. Det maksimale samlede etageareal i området fastlægges til 36.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 55 for rammeområdet som helhed.

I rammebestemmelserne for 240421 CE bibeholdes anvendelsen som centerområde, og det maksimale etageantal på 6 etager forbliver også uændret. Til gengæld øges det maksimale samlede etageareal i området fra 50.000 m² til 58.000 m², med henblik på at udvikle Karen Blixens Boulevard til bydelens hovedgade med en mere bymæssig karakter. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 95 for rammeområdet som helhed.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætningerne i Kommuneplan 2017 om, at udvikling af områder beliggende i vækstakser omkring indfaldsvejene skal ske ved fortætning og udvikling af blandede byområder med variation i anvendelser, boligstørrelser, bolig- og ejerformer.

Kommuneplantillægget har primært til formål at tilrette eksisterende rammeområders afgrænsninger og bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at rammerne kommer til at stemme overens med den byudvikling, der er beskrevet i Lokalplan nr. 1208 '**Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej**'. Lokalplan 1208 kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.



Kort der viser lokalplanområdet og de gældende rammeafgrænsninger.

DETAILHANDEL

Lokalplan 1208 **'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej'** giver mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et maksimalt butiksareal på 400 m² for den enkelte butik. Det samlede butiksareal inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.000 m².

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

De nye butikker indrettes primært langs Karen Blixens Boulevard, som ønskes udviklet til bydelens hovedgade med en bymæssig karakter. Butikkerne integreres i stueetagerne i karrébebyggelser, som vil rumme boliger i de øvrige etager. Den nye karrébebyggelse på vestsiden af Karen Blixens Boulevard er i højderne tilpasset den eksisterende bebyggelse på østsiden af Karen Blixens Boulevard. Arkitektonisk vil karréerne fremstå som en samlet helhed på tværs af anvendelser, og butikkerne vurderes derfor at være veltilpassede.

Indenfor storparcel 12 er der udlagt areal til en parkeringsplads med overfladeparkering, som primært er tænkt som kundeparkering. Denne parkeringsplads er placeret på 'bagsiden' af bebyggelsen, væk fra Karen Blixens Boulevard, med henblik på at skabe en god facadevirkning mod hovedgaden Karen Blixens Boulevard. Der ud over etableres der ikke særskilt parkering til butikkerne, men kunder kan benytte sig af parkeringspladser, som indrettes langs de interne veje i området. De fleste kunder til butikkerne forventes at blive lokale beboere, som enten går, cykler eller tager offentlig transport.

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

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).

Nærmeste Natura 2000-område er Brabrand Sø med omgivelser (H233) ca. 1,1 km fra planområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld samt egeskov og blandet skov på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: Stor vandsalamander, damflagermus og odder. På grund af afstanden og planens karakter vurderes planen ikke at kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Det er desuden vurderet, at planen 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, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b, i alle livsstadier.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplantillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017 omfatter de eksisterende rammeområder 240401 BO, 240402 BO og 240421 CE.

De nye rammebestemmelserne for de tre rammeområder har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 240401 BO

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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 særligt 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 udvalgswarebutikker på op til 200 m².

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

BEBYGGELSENS OMFANG

Max. bruttoetageareal: 8.900 m²

Max. bebyggelsesprocent: 80 for området som helhed. Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Max antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 13 m

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal

hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

RAMMEOMRÅDE 240402 BO

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

BEBYGGELSENS OMFANG

Max. bruttoetageareal: 36.000 m²

Max. bebyggelsesprocent: 55 for området som helhed. Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Max antal etager: 4. Dog max antal etager for tæt-lav boligbebyggelse: 2

Max. bygningshøjde: 16 m

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal

hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

RAMMEOMRÅDE 240421 CE

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

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

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

P-pladser kan også placeres i særskilt p-hus eller i bygningskonstruktionen.

BEBYGGELSENS OMFANG

Max. bruttoetageareal: 58.000 m²

Max. bebyggelsesprocent: 95 for området som helhed. Vejarealet indgår ikke i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Max. antal etager: 6

Max. bygningshøjde: 22,5 m

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

RAMMEKORT



Rammekort til Tillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

AFGØRELSE OM MILJØVURDERING

Aarhus Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1208 'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup' med tilhørende kommuneplantillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017 foretaget en vurdering af, om planerne skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven.

Formålet med at miljøvurdere planer er at identificere potentielle miljøpåvirkninger tids nok til, at de kan håndteres i forbindelse med udarbejdelse af planen, f.eks. ved begrænsning af påvirkningen eller tilretning af planen. En miljøvurdering skal endvidere kvalificere den offentlige debat og politiske behandling.

Aarhus Kommunes afgørelse om, hvorvidt en plan skal miljøvurderes eller ej, offentliggøres sammen med forslaget til planen og en klagevejledning.

AFGØRELSE OM MILJØVURDERING AF LOKALPLAN 1208 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG 153 TIL KOMMUNEPLAN 2017

Aarhus Kommune vurderer, at lokalplan nr. 1208 'Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup' med tilhørende kommuneplantillæg nr. 153 til Kommuneplan 2017 ikke skal miljøvurderes, da planerne ikke medfører rammer for projekter, som er på miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, og da det på baggrund af en screening i henhold til miljøvurderingslovens § 10, jf. § 8, stk. 2 nr. 2, er vurderet, at planerne ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet.

Screeningen er foretaget med udgangspunkt i kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3.

Vurderingerne i screeningen er foretaget på baggrund af en forundersøgelse for lokalplanen samt resultater af høring af berørte eksterne myndigheder jf. lovens § 32.

Forundersøgelsen har til formål at identificere udfordringer og potentialer i forhold til den påtænkte planlægning på baggrund af eksisterende viden om lokalplanområdet og dets omgivelser. Udover emner, der er relevante i forhold til vurderingen af om en lokalplan skal miljøvurderes, omfatter forundersøgelsen også en række øvrige emner, der på forskellig vis er relevante i forhold til arbejdet med lokalplanen.

Aarhus Kommune har ved vurderingen navnlig lagt vægt på, at der på baggrund af forundersøgelsen ikke er identificeret forhold, hvor lokalplanen kan forventes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Der er desuden lagt vægt på, at muligheden for nedrivning af de eksisterende etageboligblokke inden for lokalplanens område i forvejen er miljøvurderet i forbindelse med lokalplan 1173 'Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup'.

Afgørelsen kan påklages, se muligheder under afsnittet Retsvirkninger og klagevejledning.

HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER

Aarhus kommune har i forbindelse med screening af planerne vurderet at følgende eksterne myndigheder er berørte i henhold til miljøvurderingsloven og har sendt udkast til vurdering i høring ved disse:

- Bolig- og Planstyrelsen / Plan- og landdistriktsstyrelsen (bpst@bpst.dk)
- Social- og Boligstyrelsen (info@sbst.dk)

Der er kommet følgende svar

- Social- og Boligstyrelsen, kontoret for Almene Boliger og Byfornyelsen skriver, at de har ingen bemærkninger til denne høring.

Svaret har ikke givet anledning til at ændre vurderingen af sagen.

Interne berørte myndigheder er hørt i forbindelse med forundersøgelsen for lokalplanen, og høringssvar fra disse er indgået i forbindelse med udarbejdelse af planerne samt i vurderingen af om planerne skal miljøvurderes.

RETSVIRKNINGER OG KLAGEVEJLEDNING

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.

Bestemmelserne 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 pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget påklages af alle, der har retlig interesse i planen. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planerne, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold. Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

KLAGEMYNDIGHED

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, plan@mtm.aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

KLAGEFRIST

Klagen skal være modtaget af Aarhus Kommune inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

KLAGEGEBYR

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du modtager dette brev. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

OPHÆVELSER

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan nr. 932 "Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand" (PlanID 2834754), samt del af Lokalplan nr. 1017 "Nedrivning af 2 boligblokke og Hejredalskollegiet i Gellerup" (PlanID 3013227).