



# Aarhus Kommune 1170

Lokalplan nr.

---

**Boliger ved Trille Lucassens Gade og  
Gudrunsvej i Gellerup – PlanID 11176874**

**Del af lokalplan nr. 932 (PlanID 2834754)  
ophæves ved vedtagelse af lokalplanen.**

April 2023



# Lokalplan nr. 1170



**VEDTAGET**

Lokalplanen blev vedtaget af  
kommunalbestyrelsen den 22.03.2023

**Boliger ved Trille Lucassens Gade og  
Gudrunsvej i Gellerup**

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Om lokalplanen .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Baggrund og mål .....	11
Fremtidige forhold .....	13
Planens hovedtræk .....	14
Bebyggelsens udseende .....	20
Opholdsarealer og beplantning .....	23
Veje, stier og parkeringsarealer .....	33
Klima og miljøforhold .....	35
Bestemmelser .....	36
1. Formål .....	37
2. Område og opdeling .....	38
3. Anvendelse .....	39
4. Udstykning .....	40
5. Trafikforhold .....	41
6. Teknisk forsyning og anlæg .....	44
7. Terrænregulering .....	45
8. Bebyggelsens omfang og placering mm. ....	46
9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....	50
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning .....	55
11. Støjforhold .....	62
12. Lugt, støv og anden luftforurening .....	63
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	64
14. Grundejerforening .....	65
15. Servitutter .....	66
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan .....	67
Redegørelse .....	68
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	69
Statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelse .....	70
Kommuneplanen .....	71
Anden fysisk planlægning .....	74
Forsyningsplaner .....	75
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	78
Kulturarv .....	79
Naturbeskyttelse .....	80
Miljøforhold .....	81



Miljøvurdering .....	85
Ansøgninger og tilladelser .....	87
Servitutter .....	88
Retsvirkninger .....	89
Retsvirkninger af lokalplanen .....	90
Kortbilag .....	91
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	92
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	93
Kortbilag 3 - Veje, stier, affaldshåndtering og brandveje .....	94
Kortbilag 4 - Opholdsarealer, friarealer, kantzoner og beplantning .....	95
Kortbilag 5 - Illustrationsplan .....	96
Bilag .....	97
Bilag 1 - Principsnit af veje .....	98
Bilag 2 - Skyggediagrammer .....	102
Tillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 .....	108
Redegørelse .....	109
Detailhandel .....	112
Natura 2000 og Bilag IV-arter .....	113
Klimatilpasning og oversvømmelsestruede områder .....	114
Rammebestemmelser .....	115

# 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 o.lign. 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 til gengæld 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.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

## HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- 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 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.

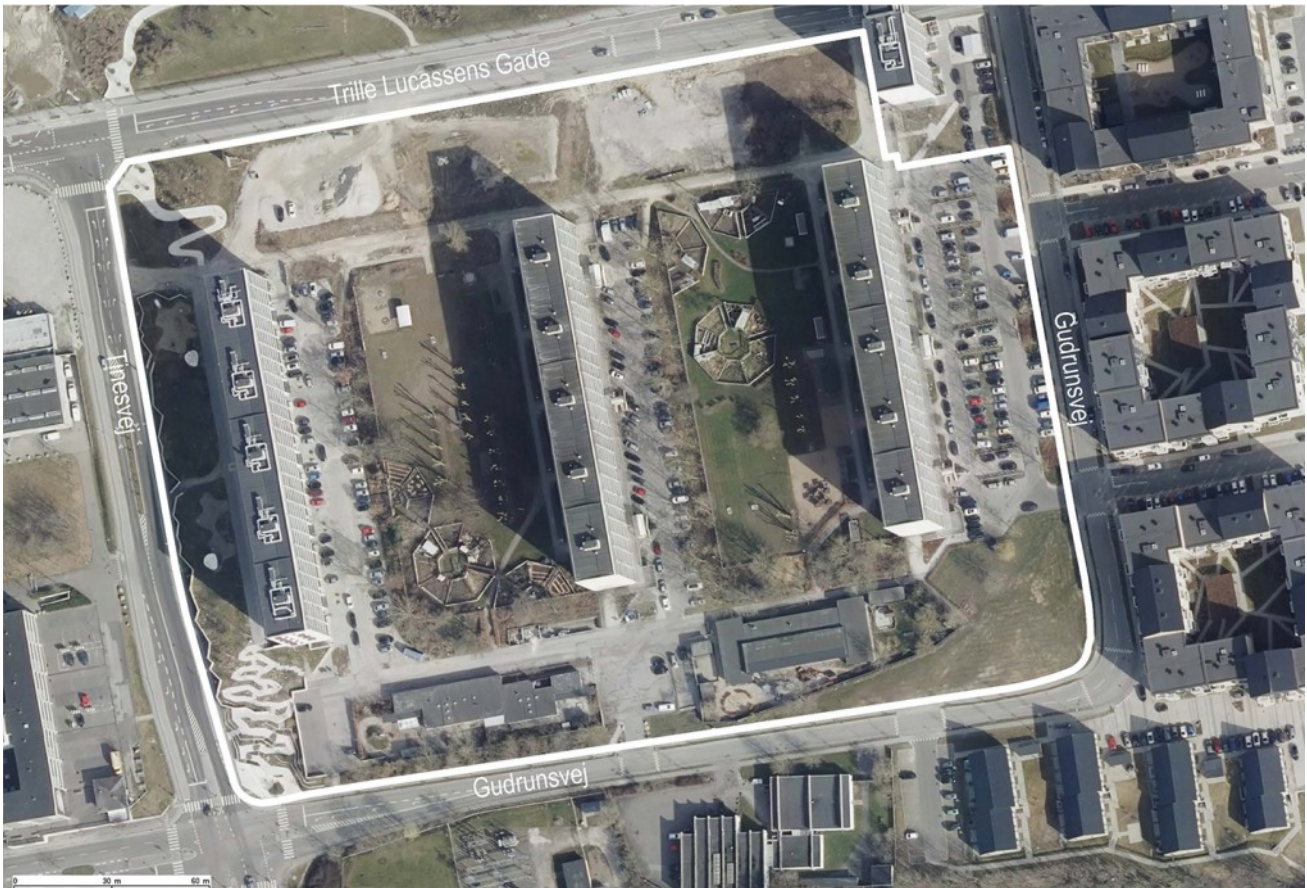
# OM LOKALPLANEN

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, syd for Trille Lucassens Gade. Lokalplanen omfatter en del af matriklerne 14dq og 14hy, Brabrand By, Brabrand samt en del af matriklerne 5af og 5aq, Gellerup By, Brabrand.

Lokalplanområdet er ca. 54.000 m<sup>2</sup> stort og beliggende i byzone. Ved planens udarbejdelse var størstedelen af området privatejet og en mindre del kommunalt ejet. Lokalplanområdets afgrænsning ses på luftfoto nedenfor. Kortbilag 1 - Matrikelkort viser de eksisterende ejer-, skel- og zoneforhold.



Luftfoto af lokalplanområdet vist med hvid afgrænsning.

## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er afgrænset af Trille Lucassens Gade mod nord, Gudrunsvej mod øst og syd samt Tinesvej mod vest. I nærområdet ligger Gellerup Bypark, City Vest, Gellerup bycenter og eksisterende boligbebyggelser.

Terrænmæssigt ligger lokalplanområdet placeret mellem et lavt niveau på Gudrunsvej og et højt niveau på Trille Lucassens Gade. Fra Gudrunsvej til Trille Lucassens Gade stiger terrænet omkring 6 meter, fordelt over flere mindre skråningsanlæg, der er placeret langs Gudrunsvej samt langs syd- og nordgavlne på de eksisterende bebyggelser.

Lokalplanområdet er omfattet af udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj, som blev aftalt mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i 2019, og helhedsplanen for afdeling 4 Gellerupparken fase 1.



Inden for lokalplanområdet ligger de tre eksisterende 8-etagers boligbebyggelser, blokkene B5, B6 og B7, som blev opført i 1968-72, fritliggende i grønne omgivelser med gavlene orienteret mod nord og syd. Boligblokken B7 ud mod Tinesvej er blevet gennemgribende renoveret i 2019-2020 med bl.a. nye adgangsarealer, karnapper og franske altaner. Blokkene B5 og B6 vil tilsvarende blive renoveret de kommende år.



*Billede af den renoverede blok B7 med altaner og store vinduespartier i alle lejligheder. Bebyggelsen har, med Gellerupparkens andre storskalablokke, en vigtig kulturhistorisk værdi.*



*Billede fra den sydlige del af området med begroet skråning ned mod Gudrunsvej, eksisterende sti og grønne fællesarealer mellem boligblokkene.*





*Billede af eksisterende daginstitution i områdets sydlige del, langs tværgående sti og beplantet skråning med træer og karaktergivende beplantning.*



*Billede af eksisterende daginstitution og intern adgangsvej i områdets sydlige del, set mod øst.*





Billede af beplantet skråning i områdets sydlige del. Skråningerne og de fælles opholdsarealer mellem bygningerne giver et samlet grønt indtryk. Der er trægrupper og enkeltstående træer af arterne pil, bøg, ask, eg, løn, poppel m.fl., buskads og underbeplantning.



Billede af beboerhaver i de fælles opholdsarealer mellem de eksisterende boligblokke. Haverne og de mange træer er med til at give området en rekreativ karakter og naturmæssig værdi.

## BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i det kvarter, som ved opførelsestidspunktet blev navngivet "Gellerupplanen". Kvarteret blev anlagt og opført i løbet af 1960'erne og første halvdel af 1970'erne, ud fra arkitekt Knud Blach Petersens visioner om en moderne bydel.





Luffoto fra 1975. Fotografen er ukendt. Fotografiet har været anvendt som brevkort og er venligst stillet til rådighed af Den Gamle By.

Bydelen stod stort set færdig i 1975, hvor ovenstående luffoto er fra. Bydelen lå i sin udformning tæt op af tidens arkitektoniske strømninger om god afstand mellem bebyggelserne, store grønne områder, ingen gennemgående veje, lukkede stiforløb, der forbandt alle dele af kvarteret, samt store, billige og ensartede boliger. Nedenstående foto er fra 1971, midt i byggeperioden.



Billede fra 1971. Fotograf: Jens-Kristian Søgaard, "Demokraten". Fotografiet er venligst stillet til rådighed af Brabrand-Årlev Lokalhistoriske Arkiv / Arkiv.dk.

På opførelsestidspunktet var en af hovedidéerne et blandet område med andre funktioner end boliger. Området indeholder stadig funktioner og offentlig service som daginstitutioner, skole, indkøbsmuligheder, kirke, sportsfaciliteter, hotel, bibliotek og teater.

Kvarteret omkring lokalplanområdet er bygget efter en samlet plan og fremtræder derfor ensartet og homogent. Kvarteret er terrænmæssigt meget varieret, overvejende grønt og beplantet og fremstår med store opholdsarealer imellem bebyggelserne.

De eksisterende 8 etagers boligbebyggelser er orienteret mod nord-syd og udgør dermed kun en begrænset skyggende faktor for lokalplanområdet.

Gellerup er under omdannelse, og inden for en kort årrække er der nedrevet en del af de eksisterende bebyggelser og opført nye bebyggelser med nye boligformer og kollegie, offentlige arbejdspladser, kontorfællesskaber og mindre virksomheder, et museum, spisesteder mm. I 2021 åbnede Sports- og kulturcampus med faciliteter som fx bibliotek og klatreklub, ved siden af Gellerupbadet og kunstgræsbaner. Gellerup Bypark ligger lige nord for lokalplanområdet og binder bydelen sammen i et gennemgående grønt strøg med landskabs-, natur- og rekreativ værdi.

## VEJE, STIER OG KOLLEKTIV TRAFIK

Kvarteret er overordnet set vejbetjent fra Silkeborgvej i syd, Åby Ringvej i øst, Edwin Rahrs Vej i nord og Hejredalsvej i vest. Fra disse veje er der flere forgreninger ind i området og ind i lokalplanområdet. Fra det overordnede vejnet har lokalplanområdet adgang til de lokale veje Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej.

Fra Gudrunsvej i syd er der i dag en vejadgang, der fører ind til boligblokkene B6, B7 og to daginstitutioner. Fra Gudrunsvej i øst er der en vejadgang til blok B5. Trille Lucassens Gade i nord er en nyere vejføring, og lokalplanområdet er ikke forbundet til denne.

Det lokale vejnet er indrettet med hastighedsdæmpning, så trafikken foregår ved nedsat hastighed.



I lokalplanområdet er der anlagt befæstede brandveje i det grønne terræn, som fra Tinesvej i vest og Trille Lucassens Gade i nord, sikrer et sammenhængende net af brandveje langs de vestvendte sider af de tre eksisterende bebyggelser.

Der er et net af lokale stier og cykelstier, der forbinder området med omverdenen. Lokalplanområdet er i dag gennemskåret af flere stier, der forbinder Gudrunsvej med Trille Lucassens Gade, og stier internt i lokalplanområdet, som forbinder de grønne områder med hinanden.

Inden for kort afstand er der standsningssteder for kollektiv trafik i form af bybusser og fjernbusser, på Tinesvej, Karen Blixens Boulevard, Silkeborgvej og Åby Ringvej. I Karen Blixens Boulevard er reserveret areal til højklasset kollektiv trafik i form af letbane eller BRT. Der pågår ved lokalplanens udarbejdelse samtidig udarbejdelse af plangrundlag for denne etape af letbane/BRT.

# BAGGRUND OG MÅL

## BAGGRUND

Lokalplan nr. 1170 er udarbejdet med baggrund i ønsket om at tilføje området nye boligtyper, som supplerer de nuværende etagebolig-bebyggelser. Lokalplanlægningen sker på baggrund af udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj, hvor fokus blandt andet er at sikre nye enfamilieboliger i form af rækkehuse og dermed en ny boligtype i området. Når bydelen er færdigudbygget vil den indeholde blandet bebyggelse i forskellig bygnings skala, med fokus på "kvartersdannelse", så det enkelte kvarter får sit eget udtryk, gennem fx materiale- og farvevalg.

Inden for lokalplanområdet skal der sikres parkering og fælles opholdsarealer til den samlede bebyggelse, det vil sige både de eksisterende boligblokke B5, B6 og B7 og de kommende boligbebyggelser.

Lokalplanen sikrer overordnede bestemmelser for de nuværende grønne opholdsarealer mellem blokkene, så de senere kan udvikles og indrettes sammen med beboerne.

Gellerup er under omdannelse til en mere differentieret og åben bydel med en blandet beboersammensætning. Inden for lokalplanområdet er ønsket at skabe et samlet bydelskvarter med en varieret sammensætning af etageboligbebyggelse og rækkehuse i nye boligformer, der supplerer lejeboligen. Ønsket er en større grad af identitetsskabende bebyggelse, som er med til at skabe en god "kvartersdannelse" ved at afgrænse bydelskvarteret ud mod vejene og sikre gode fælles mødesteder, byrum mellem husene og opholdsarealer til beboerne.

## MÅL

Målet med planen er at opføre etageboligbebyggelser i 4-6 etager langs Trille Lucassens Gade og i lokalplanområdets sydøstlige hjørne ved Gudrunsvej, samt rækkehuse i to etager syd for Trille Lucassens Gade og langs Gudrunsvej. To etagers rækkehuse sikrer en ny boligtype i området, som skal være med til at nedbryde områdets store skala. At bringe rækkehuse ind i området gør det muligt at bo i enfamiliehus med egen parkering, have eller terrasse, og egen indgang fra terræn til boligen.

De eksisterende boligblokke i lokalplanområdet skal bevares, og de nye bebyggelser opføres ud fra princippet om at tilføje området flere mindre kvarterer med hver sit udtryk og særegenhed. Som en del af dette mål skal der etableres flere mindre opholds- og legearealer, trapper og stiforløb, der forbinder kvartererne med hinanden. Gennem bevaring af karaktergivende og opvokset beplantning og tilføjelse af nye træer og beplantning er målet ligeledes at sikre et bykvarter med et grønt præg, gode rekreative muligheder og mødesteder.

Den nye bebyggelse skal sikre variation i området gennem udformning, materialer og farver, der adskiller sig fra de eksisterende storskalablokke i beton med flade tage. Lokalplanen sikrer tegl i varme toner som primært materiale, tage med hældning og grønne tage for at sikre en høj arkitektonisk kvalitet.

Et af lokalplanens mål for de trafikale forhold i området er muligheden for direkte ankomst til det enkelte kvarter. Overordnet set tilføjes området ny ankomstmulighed fra Trille Lucassens Gade til etagebebyggelsen og rækkehusene mod nord. Fra Gudrunsvej i øst er der adgang til etagebebyggelse og den eksisterende boligblok B5. Fra Gudrunsvej i syd er der adgang til boligblokkene B6, B7 og de sydlige rækkehuse.

Mod nord anlægges et internt gadeareal som et fælles, samlende trafikalt midtpunkt, hvor man som beboer kan parkere sin bil eller cykel. Målet er, at det fælles gadeareal, kantzoner ved bebyggelserne og flere fælles opholdsarealer bidrager til at skabe mødesteder i det fri, på tværs af området. Mod syd ændres en del af det

eksisterende vejforløb ind til blokkene B6 og B7, så der opstår en ny intern boliggade, som kan benyttes til at gå, cykle og mødes omkring forhaverne til rækkehusene.

# FREMTIDIGE FORHOLD

# PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse. Efter lokalplanen kan der opføres ca. 163 boliger, fordelt på 44 rækkehuse og 119 etageboliger.

Lokalplanen opdeler området i tre delområder, som vist på Kortbilag 2. Delområde I ligger centralt i lokalplanområdet, delområde II ligger mod nord ud mod Trille Lucassens Gade, og delområde III ligger mod syd ud mod Gudrunsvvej.



*Illustrationsplan der viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud.*

Lokalplanen gør det muligt at opføre op til ca. 16.400 m<sup>2</sup> ny boligbebyggelse. Den samlede boligbebyggelse inden for området, medregnet de tre eksisterende boligblokke, vil udgøre op til 50.962 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens hovedtræk er at tilføre området større bykvalitet og "kvartersdannelse" gennem fortætning med ny boligbebyggelse, samtidig med at områdets eksisterende arkitektoniske og landskabsmæssige værdier opretholdes. Lokalplanen sikrer de tre eksisterende boligblokkes fritliggende placering og de grønne "mellemrum" med eksisterende træer og karaktergivende beplantning som fælles opholdsareal, sådan at de eksisterende kvaliteter bevares. Ved de nye bebyggelser anlægges flere nye opholdsarealer i mindre skala, der kan benyttes uafhængigt af- eller i sammenhæng med de eksisterende opholdsarealer.



De nye boligformer og bygningstyper vil medvirke til dannelsen af flere kvarterer, nye attraktive mødesteder og gode stiforbindelser igennem området.

Terrænet i lokalplanområdet er meget terrasseret med skråninger og niveauforskelle. Lokalplanen sikrer, at terrænforskellene bliver bevaret, og at ny bebyggelse respekterer terrænforholdene.

De eksisterende to vejadgange fra Gudrunsvej mod syd og øst opretholdes, og der etableres to nye adgange fra Trille Lucassens Gade. Internt i lokalplanområdet anlægges yderligere veje, der giver direkte adgang til rækkehusenes forhaver og indgange.

Ud over de to eksisterende grønne opholdsarealer mellem blokkene B5, B6 og B7 anlægges yderligere 6 fælles opholdsarealer, ét større og to små i lokalplanområdets nordlige del og tre i den sydlige del. De anlægges forskelligartet men med fokus på beplantning, gode opholds- og siddemuligheder samt leg og aktivitet for børn.

## DELOMRÅDE I

Delområde I indeholder tre eksisterende boligblokke, B5, B6 og B7, som bevares og opretholdes i den hovedform, de har. Bebyggelserne kan fortsat istandsættes, og boligtyperne kan ændres. Der kan ikke opføres yderligere boligbebyggelse i delområdet.

De to store grønne arealer mellem boligblokkene udlægges fortsat til opholdsarealer, de eksisterende træer og øvrig karaktergivende beplantning bevares, og de karakteristiske skråninger friholdes for bebyggelse. Alle fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet udlægges til beboerne i de eksisterende og kommende boliger. For de grønne arealer mellem blokkene fastlægger lokalplanen kun overordnede bestemmelser, som de kan udvikles indenfor. Hensigten er at sikre, at arealerne fortsat kan anvendes og indrettes efter de behov, der er og senere vil opstå i beboergruppen.

Vejadgangen til de to vestlige bebyggelser i delområdet, boligblokkene B6 og B7, vil fortsat være placeret i syd. Vejadgangen til den østlige boligblok B5 vil fortsat være placeret i øst.

## DELOMRÅDE II

Delområde II er beliggende mod nord i lokalplanområdet, langs Trille Lucassens Gade, og kan bebygges med etageboliger og rækkehuse. Ankomsten til området sker via et internt vejareal, der anlægges som sivegade. I området anlægges fælles parkeringsarealer på terræn, haver og terrasser til rækkehusene, fælles opholdsarealer på terræn samt stier, der sammenbinder delområdet med øvrige delområder inden for lokalplanområdet og med omgivelser omkring lokalplanområdet.



*Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen mod Trille Lucassens Gade kan komme til at se ud.*



*Illustration med et udsnit af facaden på etageboligbebyggelsen ud mod Trille Lucassens Gade.*

Etageboligbebyggelsen ud mod Trille Lucassens Gade vil fremstå i princippet som vist på illustrationerne ovenfor, med facader i røde tegl, sadeltage og en beplantet kantzone ud mod Trille Lucassens Gade.



*Illustration der viser hvordan de sydvendte facader kan komme til at se ud på rækkehusene mod nord.*

Rækkehusene syd for sivegaden langs Trille Lucassens Gade vil fremstå i princippet som vist på illustrationen ovenfor. De opføres med facader af røde tegl, fx skærmtegl. Rækkehusene opføres med flade tage, hvor dele af tagfladen løftes som en form for kviste, der bidrager med ekstra rumhøjde, øger husenes brugbarhed som familieboliger og giver dem en særlig identitet. De private opholdsarealer, der vender ud mod den offentlige sti i det fælles opholdsareal mod syd, afskærmses med beplantning i form af hække, buske eller lignende.

## DELOMRÅDE III

Delområde III er beliggende mod syd/sydpøst i lokalplanområdet, langs Gudrunsvej, og kan bebygges med rækkehuse og etageboligbebyggelse. Det eksisterende vejforløb, der giver adgang til de to eksisterende boligblokke, B6 og B7, bliver med lokalplanen også adgangsvej til nye rækkehuse mod syd. På hele strækningen udlægges vejen som "sivegade" med bestemmelser, der sikrer et vejforløb med beplantning langs vejen, for at sikre, at gaden langs rækkehusenes forhaver kan benyttes af gående og til ophold, ud over som til- og frakørsel.





*Illustration der viser, hvordan de sydligt beliggende rækkehuse kan komme til at se ud.*

Rækkehusene langs Gudrunsvej vil fremstå i princippet som vist på illustration ovenfor. De kan opføres med sadeltage eller ensidigt vendte taghældninger med gavlmotiv mod gaden. Rækkehusene skal opføres med facader af gul tegl.



*Illustration der viser, hvordan etageboligbebyggelsen i den sydøstlige del af området kan komme til at se ud.*



*Illustration der viser, hvordan etageboligbebyggelse og rækkehuse langs Gudrunsvej kan komme til at se ud.*

Etageboligbebyggelsen ud mod den sydøstlige del af Gudrunsvej vil fremstå i princippet som vist på illustrationerne ovenfor, med facader i gule tegl og fladt tag.





# BEBYGGELSENS UDSEENDE

## ARKITEKTUR

Lokalplanområdets arkitektur beskrives herunder for hvert delkvarter inden for området.

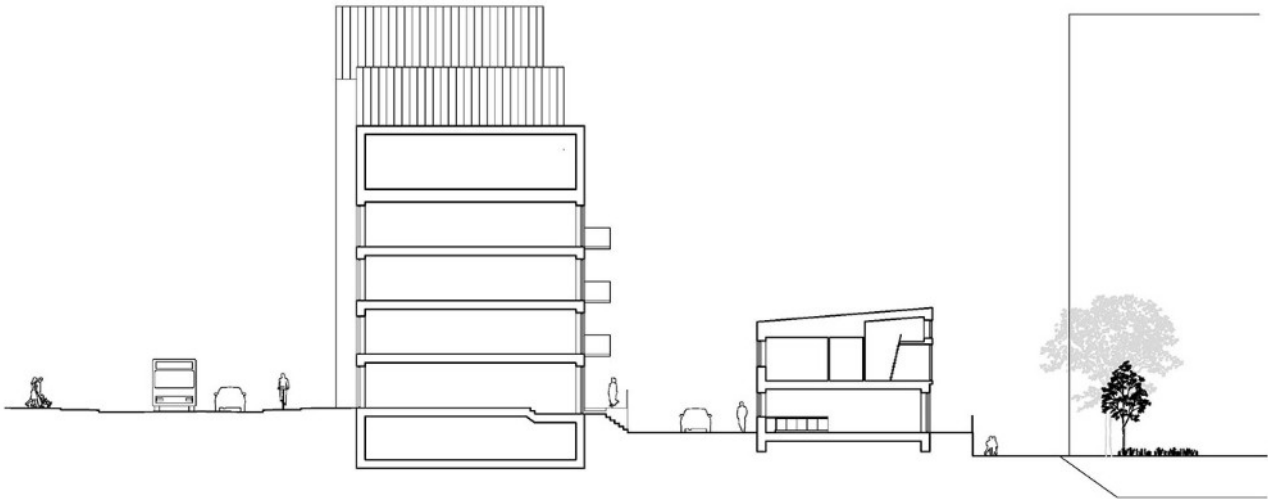
Etageboligbebyggelsen langs Trille Lucassens Gade opføres som en opbrudt randbebyggelse, i tre volumener, med rødtonede teglstensfacader, forskudte tilbagetrukne bygningsdele, påhængte altaner og sadeltage. Facaderne i hele stueetagen skal udføres med et afvigende udtryk, fx med mønstermurværk som i eksemplet herunder, med træbeklædning eller lignende.



*Billeder øverst: Eksempel på detalje i murværk og røde skærmtegl til bebyggelse ved Trille Lucassens Gade.*

*Billeder nederst: Eksempel på påhængt altan med slank profil og altan med værn af perforeret metalplade.*

Rækkehusene opføres med flade tage, hvor dele af tagfladen løftes og gives en ensidig taghældning, som vist på snittet herunder, hvorved bebyggelsen åbner sig ud mod fællesarealet og det gennemgående stianlæg mod syd. Det indre vejforløb binder de to bebyggelser sammen, så det vil fremstå som et samlet kvarter.



*Illustration der viser snit igennem bebyggelsen mod nord ved Trille Lucassens Gade og det indre gadeforløb.*

I den sydøstlige del af lokalplanområdet opføres en etageboligbebyggelse, der placeres langs med Gudrunsvvej. Bebyggelsen opføres med gavlen ud mod en beplantet plads, hvor stier leder gående fra Gudrunsvvej ind i lokalplanområdet.

Bebyggelsen opføres med gule teglstensfacader, en kombination af franske altaner og påhængte altaner. De flade tage beplantes med sedum eller anden begrønning, og på en del af tagfladen sikres mulighed for ophold.



*Billeder med eksempel på teglfacade og gule skærmtegl til bebyggelsen ved Gudrunsvvej.*



*Billede med eksempel på teglfacade med påhængte altaner.*

Bebyggelsen orienteres, så den fremstår med gavle mod syd og nord, og skal opføres med sadeltage eller ensidigt hældende tagflader. Nord for bebyggelsen, langs sivegaden, bliver der privat parkering og forhave til hver enkelt rækkehus. På sydsiden af rækkehusbebyggelsen anlægges opholdsarealer til hver bolig, i form af privat have og terrasse.



# OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

Lokalplanområdet anlægges med en kombination af fælles og private opholdsarealer, der vil fremstå med både eksisterende karaktergivende beplantning og ny beplantning. En del af de fælles opholdsarealer ligger som to store grønne områder imellem de eksisterende boligbebyggelser. Lokalplanen indeholder kun få bestemmelser for disse arealer, da de ønskes anlagt efter en særskilt plan, ud fra beboernes idéer og ønsker, i forbindelse med kommende renovering af boligbebyggelserne B5 og B6.

Lokalplanen indeholder heller ikke bestemmelser for det sydvestlige opholdsareal "Fossen" langs Tinesvej, da det er færdiganlagt og taget i anvendelse som opholdsareal og regnvandskorridor, der håndterer regnvand fra byparken nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets øvrige fælles opholdsarealer placeres i sammenhæng med de nye bebyggelser og vil fremstå som forskelligartede byrum, pladser, lege- og aktivitetsarealer samt kantzoner. Lokalplanen udlægger areal til seks fælles opholdsarealer, som beskrives herunder:

Ved Trille Lucassens Gade, i lokalplanområdets nordøstlige del, skal der anlægges et fælles opholdsareal, der fortrinsvis skal have karakter af lege- og opholdsareal og indrettes med siddemuligheder, beplantede bede samt et forsænket belagt areal, der kan rumme de nødvendige mængder regn i tilfælde af skybrud, og som samtidig gør opholdsarealet brugbart til mange former for leg og aktivitet.



*Illustration af fælles opholdsareal i det nordøstlige hjørne ved Trille Lucassens Gade.*

Syd for Trille Lucassens Gade er der, i forlængelse af det indre gadeforløb, to bymæssige opholdsarealer, der skal fremstå som belagte og beplantede gadeforløb uden biltrafik, med plads til leg og ophold.

Ved Gudrunsvvej, i lokalplanområdets sydøstlige del, skal der anlægges to opholdsarealer. Det ene som et bymæssigt opholdsareal ud mod svinget på Gudrunsvvej, der skal bestå af belagte, terrasserede sammenhængende dele og beplantning i åbne jordbede, der er indrammet af brede betonkanter, der kan

benyttes til ophold. Det andet anlægges som et smalt grønt, beplantet lege- og opholdsområde mellem det østligste rækkehus og pladsen på hjørnet af Gudrunsvej. De to opholdsarealer forbindes med hinanden via grønne eller belagte arealer, så der bliver en praktisk og visuel sammenhæng imellem dem.

Imellem rækkehusene langs Gudrunsvej, anlægges desuden et lille lokalt opholdsareal, der uden belægning og møblering fortrinsvis skal fremstå parkmæssigt, grønt og beplantet.



*Illustration af bydelspladsen i det sydøstlige hjørne mod Gudrunsvej med plads til ophold og leg.*



*Illustration med eksempel på, hvordan bebyggelsens kantzone og pladsen kan bygges sammen til en helhed.*





*Illustration med eksempel på indretning af pladsen med beplantning, opholdsmulighed og leg på hjørnet af Gudrunsvej.*

## KANTZONER OG PRIVATE HAVER

Langs med alle etagebebyggelser og rækkehuse skal der anlægges kantzoner og forhaver af forskellige typer og omfang.

### KANTZONER

Langs etagebebyggelsen ud mod Trille Lucassens Gade skal der anlægges en kantzone i varieret bredde, der tilpasses de partielt tilbagetrukne bygningsdele. Kantzonen får fortrinsvis funktion som lokalt mødested ved indgangszonerne, parkering til enkelte cykler og beplantet areal.



*Illustration med et eksempel på, hvordan kantzonen langs Trille Lucassens Gade kan se ud.*

På sydsiden af etageboligbebyggelsen anlægges en kantzone der, på grund af det varierede terræn, vil ligge henholdsvis på terræn og på en hævet plint. En del af denne kantzone skal fungere som privat ophold til stuelejlighederne, og den øvrige del skal udlægges til fælles opholdsareal, som kan tilgås fra ankomstzoner og gangarealer.





*Illustration med et eksempel på kantzonen på plinten langs strædet bag Trille Lucassens Gade.*

Langs rækkehusbebyggelsen syd for Trille Lucassens Gade skal der anlægges to forskellige kantzoner ud mod det interne vejforløb. Kantzonen ud mod opholdsdelen af vejforløbet skal bruges som ankomstareal til den enkelte bolig, som forhave- eller beplantningsareal samt til cykelparkering og udhus til den enkelte bolig. Kantzonen ud mod den trafikerede del af vejforløbet skal anvendes som "mellemzone" og afstandsbuffer, fremstå som et beplantet ankomstareal og give plads til ophold foran boligen.

På sydsiden af rækkehusene anlægges private opholdsarealer til den enkelte boliger, der kan udformes som terrasse eller have. Disse private opholdsarealer ligger øverst på det skrånende terræn, hævet over sti- og brandvejsarealet ud mod de grønne fællesarealer.



*Illustration med eksempel på rækkehusenes kantzone mod boligstrædet i nord.*



*Illustration med eksempel på udformning af de private opholdsarealer syd for rækkehusene og sti- og brandvejsarealet, så der bliver en god sammenhæng mellem arealerne.*



Langs etageboligbebyggelsen, ud mod den sydøstlige del af Gudrunsvej, anlægges en kantzone som privat opholdsareal til boligerne i stueetagerne. Kantzonen anlægges i sammenhæng med en beplantet zone langs med bebyggelsens gavl, så der opnås et grønt miljø i en god sammenhæng med den begrønnede plads ud mod det svingende vejforløb på Gudrunsvej.



*Illustration med eksempel på, hvordan kantzonen ud mod Gudrunsvej mod sydøst kan udformes.*

## PRIVATE HAVER

Til rækkehusbebyggelsen mellem Gudrunsvej og det interne vejforløb anlægges private forhaver som ankomst- og opholdsareal, mod nord ud mod det interne vejforløb. Forhaverne skal også rumme parkering og udhuse til blandt andet cykler. Forløbet af forhaver skal anlægges, så de fremstår med god forbindelse til vejforløbet, sådan at forarealet kan fungere som et mødested ud mod fortovsareal og den interne boligvej.

På rækkehusbebyggelsens sydside anlægges private haver til den enkelte bolig. Haverne ligger på det plateau, der fremkommer på toppen af den naturlige skråning langs Gudrunsvej.



*Illustration med et eksempel på, hvordan rækkehusenes forhaver mod nord kan udformes.*



*Illustration med eksempel på hvordan rækkehusenes private haver ud mod den beplantede skråning langs Gudrunsvej kan beplantes og afskærms for vejstøj.*

## BEPLANTNING

Lokalplanområdet fremstår som et grønt, beplantet område med en kombination af græsplæner, store gamle træer, vildtvoksende tætte buskader, beboerhaver og klippede hække. Lokalplanen sikrer, at området fortsat vil fremstå med variation og en god diversitet. De nye opholdsarealer skal derfor beplantes, så de kan indgå i samspil med den eksisterende beplantning.

Opholdsarealet mod nordøst, ved Trille Lucassens Gade, skal beplantes med træer, og der skal anlægges beplantede bede. Træerne mod nord skal være store og tætte. Træerne mod syd skal være mindre, lette og blomstrende træarter, der lader lyset slippe igennem til opholdsarealet. Derudover skal opholdsarealet beplantes med græs, urter eller blomster i bede og langs kanter.

Den belagte del af opholdsarealet ud mod svinget på Gudrunsvej skal forsynes med plantehuller, hvori der plantes enkelte lette træarter. Arealet anlægges desuden med enkelte beplantede bede. Derudover skal en del af bebyggelsens to gavle, der vender mod pladsen, fremstå begrønnede med klatreplanter på den nederste del af gavlene. Den grønne del af opholdsarealet mod Gudrunsvej skal tilsås med græs, stauder og urter og beplantes med en variation af store og mindre træer.

Opholdsarealet "Fossen" langs Tinesvej er færdiganlagt og skal fortsat fremstå med en kombination af belægning og beplantning, så det kan lede de nødvendige mængder regnvand og samtidig benyttes til passage og ophold.

I lokalplanområdet skal anvendes hjemmehørende arter, der bidrager positivt til biodiversiteten. Træer skal være af arterne eg, bøg, ask, el, løn, røn, fuglekirsebær, vildæble, hvidtjørn, poppel, pil og lignende. Stauder og urter skal være af hjemmehørende arter som fx røllike, storkenæb, gul snerre, okseøje, jernurt og blåhat. Klatreplanter skal være af arter som fx kaprifolie, vedbend og vildvin. Græs skal være vildgræs eller græsblandinger hvori der indgår blomstrende urter, sådan at området får en frodig og forskelligartet karakter.

## TERRÆNFORHOLD

Lokalplanområdet er terrænmæssigt meget varieret og er blevet anlagt med bebyggede plateauer og beplantede skrånninger i forbindelse med opførelsen af de eksisterende boligblokke B5, B6 og B7. Terrænet stiger ca. 6 meter fra det laveste niveau ved Gudrunsvejs østlige del til det højeste niveau ved Trille Lucassens Gade.

Det varierede terræn er et vigtigt og karakteristisk træk i lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at skråningerne friholdes for bebyggelse og ikke ændres nævneværdigt hvad angår hældning og beplantning. Eksisterende skråningsanlæg, der er placeret langs arealer, hvor der opføres ny bebyggelse, kan i begrænset omfang ændre form eller hældningsgrad, hvis skrånningen støder op til- eller indgår i parkerings- eller opholdsarealet til ny bebyggelse.

Ved rækkehusene syd for Trille Lucassens Gade skal der ændres på det skrånende terræn mod syd, så den højest beliggende del bliver anvendelig til anlæg af private haver og terrasser til boligerne.

Ved rækkehusene langs Gudrunsvej mod syd skal terrænet ligeledes tilpasses den nye anvendelse som opholdsareal til boligerne, så det bliver muligt at anlægge sydvendte haver og terrasser til husene.

Ved etagebebyggelsen ud mod Gudrunsvejs østlige del skal terrænet anlægges, terrasseres og belægges sådan at det bliver muligt at gå niveaufrit fra Gudrunsvej til det interne vejforløb. De smalle kantzoner langs bebyggelsen må anlægges på plint, blot hele anlægget anlægges som et samlet udtryk i belægningstyper og farver.

## HEGNING OG AFSKÆRMNING

Overordnet i lokalplanområdet skal beplantning i- og omkring parkeringsarealer, kantzoner og forhaver placeres og have et omfang som sikrer, at parkeringsarealerne, kantzonerne og forhaverne indgår visuelt i det samlede lokalplanområde og medvirker til at skabe mødesteder, leg og fællesskab.

Beplantninger i ovennævnte arealer skal derfor fremstå som lave eller spredte beplantninger i form af hække, buske eller som bede og plantekasser med stauder, urter eller mindre buske, der med en begrænset højde medvirker til at begrønne området. Beplantninger må ikke fremstå som afskærmende eller placeres, så de afskærmer og lukker af. Der må således heller ikke opsættes lukkede hegn, plankeværker eller lignende afskærmning inden for lokalplanområdet.

Afskærmning af de nordligt beliggende rækkehuses private, sydvendte terrasser og haver på terræn skal anlægges som hækbeplantning, plantekasser med stauder, urter eller lave buske eller fremstå med spredte buske. Der kan kun opsættes faste hegn eller værn, hvis de begrønnes, så de fremstår som levende hegn.

Beplantning i og omkring rækkehusenes nordvendte forhaver skal udformes som spredt beplantning i form af lave hække, lave buske eller lave plantekasser med fx stauder, urter eller buske, der begrønner arealerne og opnår en begrænset højde.

Beplantning i den sydvendte kantzone, langs det indre gadeforløb ved Trille Lucassens Gade, og kantzonen på plinten langs Gudrunsvejs østlige del skal fremstå som lave beplantninger, plantekasser eller spredt beplantning, der sikrer visuel forbindelse mellem kantzonen og omgivelserne.

Der må ikke anlægges beplantning, der afskærmer kantzonen ud mod Trille Lucassens Gade eller afskærmer kantzonen på den hævede plint ud mod svinget i den sydøstlige del af Gudrunsvej.

## BELÆGNING

Lokalplanrådets belægnings skal udføres efter følgende principper:

Belægnings på adgangsveje, som giver adgang til sivegader eller parkeringsarealer, skal anlægges som faste tætte belægnings i form af asfalt, indfarvet asfalt eller beton.

Belægnings på dele af de indre vejforløb, der anlægges som sivegade, skal belægges med faste tætte belægnings i form af betonfliser i store formater, in situ-støbte betonflader eller granit i store formater.

Belægnings på fælles parkeringsarealer på pladser og fælles parkeringsarealer placeret som kantparkering skal anlægges med faste tætte betonfliser eller en tilsvarende granit i varierede formater.

Belægnings på fælles opholdsarealer skal anlægges med lyse betonfliser i store flader, lange smalle formater eller store in situ-støbte betonflader i lyse farver, der kan anlægges som semipermeable belægnings med plads til bed og beplantning imellem.

Belægnings i kantzoner på terræn skal anlægges med lyse betonfliser eller lys granit, der kan anlægges som semi-permeable belægnings med plads til bede og beplantning imellem.

Belægnings på plinte, hævede flader og terrasserede pladser skal anlægges med lys beton i store flader, der kan anlægges som semi-permeable belægnings med plads til bede og beplantning imellem.

# VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

## VEJE

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej. Fra Trille Lucassens Gade bliver der adgang til de nye etagebebyggelser og rækkehusene mod nord. Fra Gudrunsvej bliver der adgang til de eksisterende boligblokke B5, B6 og B7 samt den nye etageboligbebyggelse og rækkehusene mod syd.

Fra Gudrunsvej er der to eksisterende vejadgange ind i lokalplanområdet, som også efter lokalplanen vil give adgang til området sydfra. Der anlægges ingen nye vejadgange fra Gudrunsvej. Den østlige vejadgang giver i dag adgang til boligblok B5 og vil efter lokalplanen give adgang til ny etagebebyggelse i lokalplanområdets sydøstlige del. Den sydlige vejadgang giver i dag adgang til boligblokkene B6 og B7 og vil yderligere give adgang til den nye rækkehusbebyggelse mod syd.

De nye veje langs rækkehuse og kantzoner anlægges som sivegader, hvor bilers hastighed begrænses af fysisk fartdæmpning i form af slyngede vejforløb, flisebelægning og beplantning på dele af vejarealet, sådan at vejen bliver brugbar til ophold.

Der bliver ikke gennemkørende trafik fra syd til nord igennem lokalplanområdet. Hver adgangsvej betjener en mindre separat del af området.

## STIER

Hovedprincippet for lokalplanområdets stier er, at de skal være forbindende og gennemgående, så det bliver nemt at bevæge sig igennem området. Der er to typer stier, hovedstier og principielt placerede stiforbindelser.

Hovedstierne er belagte stier, der fra Trille Lucassens Gade og Gudrunsvejs sydøstlige del, går ind i og igennem området. De principielt placerede stiforbindelser er placeret hvor der ønskes forbindelser på tværs af området, fortrinsvis som en sikring af, at lokalplanområdets forskellige kvarterer forbindes med hinanden, også hvor der er terrænspring.

Hovedstier er på Kortbilag 3 markeret med "f". De er vigtige gennemgående stier, hvor man kan gå med barnevogn og køre med fx rollator og kørestol. Hovedstierne forbinder de større veje i området med hinanden, Byparken med City Vest og Gellerup Skov, samt rækkehuse og etagebebyggelse i syd med eksisterende stier til Silkeborgvej. En del af stierne er hentet fra Lokalplan nr. 932, hvor der ønskes gennemgående stiforbindelser flere steder i Gellerup. En del af disse videreføres således i Lokalplan nr. 1170.

Derudover har der til Lokalplan nr. 1170 været ønske om at skabe gode forbindelser imellem lokalplanområdets delområder. Der anlægges derfor nord-sydvendte principielt placerede stier, der på Kortbilag 3 er markeret med bogstavmarkeringer, og som skal forbindes med hinanden. Hvor der er terrænspring skal stien føre til rampe eller trappe. De principielt placerede stier kan anlægges som trampestier eller belagte stier.

## PARKERINGSAREALER

Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser i henhold til de til enhver tid gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune. Lokalplanen skal sikre, at der etableres tilstrækkelig parkering inden for lokalplanområdet til både eksisterende og ny bebyggelse.

### BILPARKERING



Bilparkeringspladserne placeres på terræn. Til etageboligbebyggelserne og rækkehusene i den nordlige del af lokalplanområdet anlægges fælles parkeringsarealer. Til rækkehusene mod syd anlægges private parkeringspladser, placeret ved hver enkelt bolig i forbindelse med indgangszoner og forhaver, samt enkelte fælles parkeringspladser, der placeres som længdeparkeringspladser i en del af vejudlægget.

I den nordlige del af lokalplanområdet placeres den fælles parkering på terræn i to parkeringsarealer mellem rækkehusene. I den sydlige del af lokalplanområdet placeres den fælles parkering til etageboligbebyggelsen på terræn, i forbindelse med opgange og indgange til bebyggelsen.

#### CYKELPARKERING

Til etageboligbebyggelserne anlægges cykelparkeringspladser som fælles parkering i kælder og på terræn. Til rækkehusene mod nord anlægges en del af cykelparkeringspladserne i egne kantzoner og forhaver, suppleret med flere fælles cykelparkeringszoner, samt mulighed for at anvende eget depot til cykelparkering. Til rækkehusene mod syd anlægges cykelparkering i de private forhaver og udhuse, inden for det enkelte grundareal.

## KOLLEKTIV TRAFIK

Fra lokalplanområdet er der via veje og stier adgang til den kollektive trafiks standsningssteder i nærområdet. Fra delområde II er der nem adgang nordpå til standsningssteder på Karen Blixens Boulevard. Fra delområde III er der nem adgang sydpå til standsningssteder på Silkeborgvej.

# KLIMA OG MILJØFORHOLD

## KLIMAHÅNDBLING

I lokalplanområdet kan hverdagsregn rummes i de eksisterende regnvandsledninger. Det ledes fra tage og belægninger til regnvandsledninger, via åbne eller lukkede render, eller via spor i belægningen.

I skybrudssituationer kan regnvandet ikke rummes i regnvandsledningerne. I disse situationer ledes regnvandet derfor til to lavninger, der anlægges i forbindelse med to lege- og opholdsarealer. De to lavninger anlægges, så de naturligt indpasses i opholdsarealerne og kan rumme det overskydende regnvand i skybrudssituationer.

## GRUNDTVAND

Lokalplanområdet er sårbart for nedsivning af forurenede regnvand. Det er derfor kun regn, der falder på ubefæstede arealer, som må nedsives. Regn, der falder på bygninger, veje og andre befæstede arealer skal ledes til regnvandsledninger.

## STØJ

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet et støjnotat, der redegør for lokalplanrådets påvirkning i forhold til vejstøj fra de omgivende veje. Støjnotatet viser, at der er støjoverskridelser ud over de gældende grænseværdier på områder ud til vejene.

Mod vest langs Tinesvej er bebyggelsens udearealer i større grad støjbelastede (Lden 61 dB mod grænseværdi på Lden 58 dB).

Bebyggelsens facader indeholder enkelte overskridelser, dels ved etageboligbebyggelse mod Trille Lucassens Gade, dels ved rækkehusene mod sydvest langs Gudrunsvej. Der er tale om mindre overskridelser på 0-3 dB.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges areal til støjafskærmning langs Gudrunsvej, i lokalplanrådets sydvestlige del. Bebyggelsen mod Trille Lucassens Gade sikres mod støj gennem særlige facade- og vinduesløsninger for de områder af facaderne, der viser overskridelser af grænseværdien. Da der er beregnet overskridelser på max. 3 dB kan det antages, at en tilstrækkelig lydisolation kan opnås med kommercielt tilgængelige løsninger.

# 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 boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse (tæt-lav bebyggelse),
- » at en del af boligerne bliver familieegnede (se note),
- » at bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden fastlægges med henblik på at opnå en god byplanmæssig helhedsvirkning og et bydelskvarter med høj arkitektonisk kvalitet,
- » at bebyggelsens etageantal og højder fastlægges med henblik på at sikre et varieret boligområde, hvor eksisterende storskalabebyggelse suppleres med nye og lavere bebyggelsesformer,
- » at der udlægges fælles opholdsarealer, som både tjener til rekreative formål for områdets beboere og bidrager til at give området et grønt præg, herunder ved bevaring af eksisterende karaktergivende beplantning og etablering af ny beplantning,
- » at der udlægges parkeringspladser til den samlede bebyggelse inden for området, og
- » at der udlægges arealer til vej- og stibetjening af området.

### NOTE TIL § 1.1

*Familieegnede boliger er i Kommuneplan 2017 defineret som en bolig med minimum 3 værelser eller på minimum 100 m<sup>2</sup>.*

## 2. OMRÅDE OG OPDELING

### § 2.1

Lokalplanen omfatter en del af matrikel nr. 14dq og 14hy, Brabrand By, Brabrand, en del af 5aq og 5af, Gellerup By, Brabrand samt alle parceller, der efter den 1.5.2022 udstykkes i området.

Lokalplanområdets afgrænsning ses på [Kortbilag 1 - Matrikelkort](#).

#### *NOTE TIL § 2.1*

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

### § 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på [Kortbilag 2 - Anvendelse](#).

## 3. ANVENDELSE

### § 3.1

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende fællesfaciliteter såsom cykel- og bilparkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

### § 3.2

Delområde I er udlagt til etageboligbebyggelse.

### § 3.3

Delområde II er udlagt til etageboligbebyggelse inden for byggefeltene 4, 5 og 6. Byggefelterne 12, 13 og 14 er udlagt til rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse).

### § 3.4

Delområde III er udlagt til etageboligbebyggelse inden for byggefelt 7. Byggefelt 8, 9, 10 og 11 er udlagt til rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse).

### § 3.5

Arealer uden for byggefeltene er udlagt til kantzoner, opholdsareal, beplantning, regnvandshåndtering, vejareal, stiforløb, trapper og ramper, trapper til kældre, bil- og cykelparkering, affaldshåndtering, udhuse/skure samt mindre bygninger til teknik og støjafskærmning i princippet som vist på [Kortbilag 5 - Illustrationsplan](#).

### § 3.6

Mindst 60 % af boligerne i delområderne II og III skal være familieegnede.

#### NOTE TIL § 3.6

*I Kommuneplan 2017 defineres en familieegnet bolig som en bolig med minimum 3 værelser eller på minimum 100 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen har baggrund i kommuneplanens retningslinje 7: "Nye, større boligprojekter i eller i tilknytning til eksisterende boligområder skal vurderes for, hvordan projektet kan bidrage til en mere blandet beboersammensætning i bydelen."*

### § 3.7

Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger eller anlæg til kvarterets daglige forsyning, herunder en transformerstation, udhuse til opbevaring, overdækket cykelparkering, affaldsstationer mv.

### § 3.8

I delområde III skal der udlægges areal til støjafskærmning langs Gudrunsvej med et omfang og placering i princippet som vist på Kortbilag 3. Støjafskærmningen skal placeres i udstykningens sydlige skelafgrænsning og skal udføres i en højde af 1,5 m over terrassens eller havens højeste kote.

## 4. UDSTYKNING

### § 4.1

Der må ske udstykning af de enkelte delområder, således som de er afgrænset på Kortbilag 2 - Anvendelse.

### § 4.2

I delområde I må der desuden ske udstykning af arealet markeret med "F" og gul signatur på Kortbilag 2 - Anvendelse.

### § 4.3

I delområde II må der inden for byggefeltene 12, 13 og 14 ske sokkeludstyknings med tillæg af kantzone i den på Kortbilag 4 angivne bredde.

### § 4.4

I delområde III må der desuden ske udstykning inden for byggefeltene 8, 9, 10 og 11 i grunde på minimum 120 m<sup>2</sup>, i henhold til de på Kortbilag 2 - Anvendelse viste udstykningsprincipper.

### § 4.5

Udstykning, der indebærer, at cykelparkering, depotplads og lignende i kældre vil være placeret hen over et eller flere matrikelskel, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning på de berørte ejendomme tinglyses en deklaration med en fælles brandstrategi.

Udstykning i delområde II forudsætter en deklaration om brug af kælderen.

#### *NOTE TIL § 4.5*

*Brandstrategien skal godkendes af en certificeret brandrådgiver. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.*

### § 4.6

I delområde II skal matrikler til rækkehuse udstykkes med et areal på minimum 70 m<sup>2</sup>.

### § 4.7

I delområde III skal matrikler til rækkehuse udstykkes med et areal på minimum 120 m<sup>2</sup>.



## 5. TRAFIKFORHOLD

### § 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej, i princippet som vist på [Kortbilag 3](#).

#### NOTE TIL § 5.1

*Adgange sker via de private veje C-D og H-J til eksisterende bebyggelse. Der skal via privatretlig aftale med vejejer(e) opnås vejret til disse veje.*

### § 5.2

#### UDLÆG TIL VEJE, STIER, VENDEPLADS MV.

Der skal udlægges arealer til følgende veje, stier, vendepladser og brandveje, i princippet som vist på [Kortbilag 3](#):

- » Vej A-B (ensrettet sivegade) udlægges i 8,5 m med en kørebanebredde på 5,0 m
- » Vej C-D udlægges med en bredde på 12,5 m med en kørebanebredde på 6,0 m
- » Vej E-F-G (dobbeltrættet sivegade) udlægges i varierende bredder på 8,5-10,5 m med kørebanebredde på mindst 5,5 m
- » Vej J-H udlægges med en bredde på 9 m med en kørebanebredde på 7,0 m
- » Vejareal V (vendeplads og parkering) udlægges i en bredde på 10,0 m og det på Kortbilag 3 viste vendeareal
- » Brandveje (mrk. BR) udlægges i varierende bredde, i princippet som vist på Kortbilag 3
- » Vendepladser (mrk. V og E) udlægges i princippet som vist på Kortbilag 3
- » Gangstier, belagte (mrk. f) udlægges i en bredde på 5,0 m med et gangareal på mindst 2 m
- » Forbindelsesmuligheder for gående (mrk. a-b, c-d, e-g og h-j) udlægges og anlægges som trampestier eller lignende i en bredde på mindst 1,5 m
- » Indenfor vejudlæggene A-B, C-D, E-F-G og J-H skal anlægges gangareal/fortov/rabat med en bredde på mindst 1,5 m
- » Indenfor opholdsareal Æ og Ø skal sikres gangzoner til boligernes indgange med en bredde på mindst 1,5 m.

#### NOTE TIL § 5.2

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

### § 5.3

På vej F-G skal der etableres fartdæmpende foranstaltninger, der sikrer en maksimal hastighed på 30 km/t. De skal placeres i princippet som vist på [Kortbilag 3](#) og [Kortbilag 5 - illustrationsplan](#).

### § 5.4

Til Gudrunsvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

### § 5.5

Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

### § 5.6

På de arealer, der på lokalplankortet er markeret som oversigtsareal, må der på intet tidspunkt være noget, bortset fra sne, der er højere end 0,80 meter over de tilgrænsende vejes kørebanemidter.

#### § 5.7

Færdselsarealer skal udformes, således at der sikres tilgængelighed for alle. Eksempelvis skal forskelle i terrænniveau udformes med ramper og hovedstiforbindelser udformes med ledelinjer og krydsningspunkter med taktile flader.

#### § 5.8

Der må ikke ske nedsivning fra køreveje, belagte stier, parkerings- og manøvrearealer eller fortove. Disse skal udformes med tætte belægninger og på en sådan måde, at regnvand ledes til ledningsnet.

#### § 5.9

Veje, stier, vendepladser og brandveje skal anlægges i princippet som vist på [Kortbilag 3](#) og [Kortbilag 5 - Illustrationsplan](#).

- » Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- » Vejforløbene A-B og E-F-G skal indrettes, så de fremstår som sivegadeforløb, der skal indrettes med en fartdæmpende foranstaltning, placeret i princippet som vist på Kortbilag 3 og illustrationsplanen. Begge vejforløb skal beplantes jf. § 10.13.
- » Adgangsvejen H-J skal anlægges/bibeholdes med en samlet kørebanebredde på mindst 5,5 m.
- » Stier mrk. f på Kortbilag 3 skal udlægges i en bredde på 5,0 m og anlægges med fast belægning.
- » Som forbindelser mellem delområderne skal der anlægges stier, der forbinder punkt "e" med punkt "g", punkt "h" med punkt "j" og punkt "c" med punkt "d", som trampestier eller belagte stier. Hvor der er terrænforskelle, der ikke kan udlignes i et stiforløb, skal der anlægges trapper, ramper eller lignende, dog på en sådan måde, at tilgængelighedskravet kan opfyldes. Stierne udlægges i en bredde på 3,0 m.

#### § 5.10

Veje, stier og parkeringsarealer skal være indrettet med belysning.

#### § 5.11

Inden for lokalplanområdet skal der sikres arealer til bilparkering i princippet som vist på [Kortbilag 3](#).

#### BILPARKERING:

##### **Eksisterende bebyggelse - delområde I:**

De eksisterende parkeringspladser, 268 i alt, til boligbebyggelsen inden for delområde I må maksimalt reduceres med 6 % i forbindelse med evt. omstrukturering af parkeringsarealerne.

##### **Ny bebyggelse - delområde II og III:**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres mindst 119 parkeringspladser, foruden HC-parkeringspladser.

I delområde II etableres fælles parkeringsanlæg på terræn. Til etageboliger skal der etableres mindst ½ parkeringsplads pr. bolig. Til rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) skal der etableres mindst 1 ½ parkeringsplads pr. bolig ved fællesparkering.

I delområde III etableres fælles parkering på terræn. Til etageboliger skal der etableres mindst ½ parkeringsplads pr. bolig. Til rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) skal der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig ved boligen og ½ parkeringsplads i fællesparkering, der placeres inden for vej E-G og vej C-D.

*NOTE TIL § 5.11*

*Fællesparkering skal forberedes for elladestandere, jævnfør ladestanderbekendtgørelsen.*

§ 5.12

**CYKELPARKERING:**

Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageboligbebyggelse og mindst 2 pladser til lad- og specialcykler pr. 1000 m<sup>2</sup> etageboligbebyggelse. Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede, og overdækningen skal omfatte mindst 2 af pladserne til specialcykler.

Til rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) skal der etableres udhuse med plads til cykler og større brugsgenstande, jf. § 8.20.

*NOTE TIL § 5.12*

*Der skal sikres areal til cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune.*

*Der skal etableres udhuse i henhold til Aarhus Kommunes "Vejledning om opbevaringsplads til boliger" af januar 2019.*



## 6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

### § 6.1

Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.

#### *NOTE TIL § 6.1*

*For at sikre lavest mulig CO<sub>2</sub>-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.*

### § 6.2

Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

### § 6.3

Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen generer omboende mindst muligt.

### § 6.4

Der udlægges areal til affaldsstationer og vendepladser i princippet som vist på [Kortbilag 3](#).

### § 6.5

Inden for lokalplanområdet skal husholdningsaffald håndteres ved beholdere til krantømning, i form af helt eller delvist nedgravede beholdere eller kuber, der placeres som i princippet vist på [Kortbilag 3](#).

#### *NOTE TIL § 6.5*

*Placeres affaldshåndtering i vejareal gøres der opmærksom på, at affaldsløsningen står i vejarealet på gæsteprincippet. Dette gælder for både offentligt vejareal og privat fællesvej.*

### § 6.6

Der skal etableres areal til opsamling af storskrald i form af store papemballager fra TV, møbler mv., i princippet som vist på [Kortbilag 3](#).

## 7. TERRÆNREGULERING

### § 7.1

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

#### *NOTE TIL § 7.1*

*Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med byggemodningsprojekt til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.*

### § 7.2

Inden for opholdsareal Å, som vist på [Kortbilag 4](#), samt tilstødende stier og adgangsveje kan der dog foretages terrænregulering på op til 1,20 m i forbindelse med anlæg af trapper og ramper.

### § 7.3

Hvis terrænregulering er nødvendig ved anlæg af vej- og stiforbindelser, anlæg af plint som opholdsareal og indgangsareal, eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, anlæg til regnvandshåndtering og lignende kan der med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages ændringer i terrænet på +/- 0,8 meter.

## 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING MM.

### § 8.1

#### DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE:

Inden for byggefeltene må maksimalt opføres:

Byggefelt 1.....	11.500 m <sup>2</sup> etageareal i 8 etager
Byggefelt 2.....	11.500 m <sup>2</sup> etageareal i 8 etager
Byggefelt 3.....	11.500 m <sup>2</sup> etageareal i 8 etager
I alt maksimalt.....	34.500 etageareal

#### DELOMRÅDE II OG III - ETAGEBOLIGER:

Inden for byggefeltene må maksimalt opføres:

Byggefelt 4.....	3.033 m <sup>2</sup> etageareal i 4-6 etager og topkote 77,8 / 81,5 / 84,5
Byggefelt 5.....	4.360 m <sup>2</sup> etageareal i 5-6 etager og topkote 80,5 / 81,4 / 83,5
Byggefelt 6 .....	2.008 m <sup>2</sup> etageareal i 4-5 etager og topkote 76,6 / 80,0
Byggefelt 7.....	1.733 m <sup>2</sup> etageareal i 4-5 etager og topkote 69,8 / 73,3
I alt maksimalt.....	11.134 m <sup>2</sup> etageareal

#### DELOMRÅDE II OG III - RÆKKEHUSE (TÆT-LAV):

Byggefelt 8.....	985 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 64,5
Byggefelt 9.....	738 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 64,3
Byggefelt 10.....	738 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 64,2
Byggefelt 11.....	985 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 64,2
I alt maksimalt.....	3.446 m <sup>2</sup> etageareal

Byggefelt 12.....	706 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 67,6
Byggefelt 13.....	470 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 67,3
Byggefelt 14.....	706 m <sup>2</sup> etageareal i 2 etager og topkote 66,9
I alt maksimalt.....	1.882 m <sup>2</sup> etageareal

#### SAMLET BEBYGGELSE:

Inden for lokalplanområdet kan i alt opføres..... maksimalt 50.962 m<sup>2</sup> etageareal.

#### NOTE TIL § 8.1

Topkoter er angivet i DVR90.

### § 8.2

**BYGGEFELTER:**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefelter.

Byggefelterne 4, 5 og 6 skal bygges i vejskel eller tæt på vejskel, i følgende omfang:

Byggefelterne 4, 5 og 6 er sammenfaldende med en kantzone mod Trille Lucassens Gade. I hvert af byggefelterne skal minimum 40 % af det sammenfaldende areal ikke bebygges, men trækkes tilbage fra vejskel, så der bliver plads til kantzonen, jf. Kortbilag 4 og § 10.17.

**NOTE TIL § 8.2**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen inden for et byggefelt kan opføres i etaper, blot der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse redegøres for, hvordan det endelige omfang kommer til at se ud. Det ansøgte må ikke være til hinder for, at lokalplanens bestemmelser om samlet karrébebyggelse kan gennemføres. Der må eksempelvis ikke etableres hovedindgang i en gavl, der ifølge lokalplanen skal sammenbygges med næste etape.*

**§ 8.3**

Dele af byggefelter, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes med beplantning, til rekreative formål eller kantzone jf. § 10.

**§ 8.4****ETAGEANTAL OG HØJDER:**

Bebyggelse skal opføres i de på Kortbilag 2 angivne maksimale etager. De viste afgrænsninger imellem de forskellige etageantal på etageboligbebyggelserne må forskydes op til 3 m i begge retninger.

**§ 8.5**

For hvert enkelt del-byggefelt fremgår det af Kortbilag 2, hvilket maksimalt etageantal og hvilken maksimal bygningshøjde der kan tillades.

**§ 8.6**

Bebyggelse kan opføres med maksimale højder som angivet med topkoter i § 8.1.

**§ 8.7**

Bebyggelse i byggefelterne 1, 2 og 3 må opføres med en dybde på op til 15 m.  
 Bebyggelse i byggefelterne 4, 5, 6 og 7 må opføres med en dybde på op til 14 m.  
 Bebyggelse i byggefelterne 8, 9, 10 og 11 må opføres med en dybde på op til 10 m.  
 Bebyggelse i byggefelterne 12, 13 og 14 må opføres med en dybde på op til 10 m.

**NOTE TIL § 8.7**

*Krav til dagslysberegninger skal uanset bestemmelsen altid være opfyldt.*

**§ 8.8**

Der gælder ingen begrænsninger for bygningsafstande i forhold til interne skel.

**§ 8.9****DELOMRÅDE II - FACADER MOD TRILLE LUCASSENS GADE:**



Maksimalt 55 % af den enkelte bygnings facade mod Trille Lucassens Gade må tangere lokalplanafgrænsningen. Resterende facade skal tilbagetrækkes mindst 1,8 m fra lokalplangrænsen.

#### § 8.10

I delområde II mod Trille Lucassens Gade skal bebyggelse, herunder altaner og udkragninger, placeres med en afstand til de eksisterende vejtræer på minimum 4 m, målt fra facade til træets stamme.

#### § 8.11

##### DELOMRÅDE II OG III:

For etagebebyggelse i delområde II og III skal der være adgang til de enkelte opgange fra to sider. Bebyggelsen må ikke opføres med altangange.

#### § 8.12

##### ALTANER:

En altan må maksimalt udkrage 1,5 m fra facaden og have en bredde på maksimalt 3,5 m. Hvis der ønskes en større dybde end 1,5 m, kan altanen etableres som delvist indeliggende i facaden. Højest halvdelen af en bygnings facadelængde må udgøres af altaner. Altaner kan opføres uden for byggefeltene. Over køre- og stiarealer skal altaner placeres i en højde på mindst 4 m over terræn. I stueetager må kun etableres franske altaner med en maksimal udkragning på 0,3 m fra facaden. Altaner må ikke udkrage ud over lokalplanområdets afgrænsning.

#### § 8.13

##### TAGTERRASSER:

Der kan ud over det maksimale antal etager etableres tagterrasser i én etage på flade tage. Eventuelle overdækninger på tagterrasser må højst udgøre 10 % den specifikke tagflade, og den maksimale højde på overdækningen er 3 m. Overdækninger på tagterrasser må ikke placeres nærmere facade end 1 m. Der må ikke opføres fx skure til opbevaring på tagene. Tagterrasser skal afskærmes med glasværn eller værn med samme materiale og udtryk som bebyggelsens altaner. Værn om tagterrasser skal placeres minimum 0,5 m fra facaden.

#### § 8.14

##### TEKNISKE INSTALLATIONER:

I delområde II og III skal tekniske installationer mv. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Tekniske installationer mv. på tage må højst have et omfang på 10 % af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en højde på op til 2 m over den enkelte tagflade, dog maksimalt 1 m højere end tagets udførte maksimale kote. Trappetårne og elevatorer må dog opføres med en højde på op til 3 m over tag.

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagflader etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller, solfangere og lignende med en maksimal højde på 1 m over den enkelte tagflade.

Ovennævnte tekniske installationer, energiproducerende anlæg, trappe- og elevatortårne mv. på tage må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

#### § 8.15

Der må ikke placeres fritstående radio- og TV-antennor inden for lokalplanområdet.

#### § 8.16

Anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning i form af transformerstationer, VE-anlæg og lignende må have et omfang på maksimalt 35 m<sup>2</sup> og skal placeres inden for et af arealerne, der er angivet på [Kortbilag 3](#).

Tekniske anlæg til forsyning af det enkelte byggefelt eller den enkelte bygning i form af elbokse, kabelskabe og lignende, skal integreres fuldt i bebyggelsen og placeres inden for bygningens volumen.

#### § 8.17

##### OPBEVARINGSPLADS TIL BOLIGER:

I delområde II kan der uden for byggefelterne etableres udhuse til opbevaring i tilknytning til- eller i nærheden af byggefelterne 13, 14 og 15, med et omfang på i alt maksimalt 120 m<sup>2</sup>, fordelt på tre volumener, der skal indpasses i opholdsarealet og beplantes i henhold til § 10.21.

## 9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

### § 9.1

Inden for det enkelte delområde skal bebyggelse fremstå som en helhed med sammenhæng i proportioner, materialevalg, udformning og farver. En eventuel variation i materialer og udformning skal være konsekvent i hele delområdet.

### § 9.2

Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

### § 9.3

DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE:

Ved eventuel genopførelse af bebyggelsen og tilføjelse af ovennævnte bebyggelse i kantzonen, skal der anvendes beton og tegl som primært materiale. Det kan suppleres af stål, zink, skifer og træ på mindre bygnings- og facadedele.

### § 9.4

DELOMRÅDE II OG III - ETAGEBOLIGBEBYGGELSE:

Etageboligbebyggelse i delområde II og III skal opføres med opdelte og tilbagetrukne bygningsdele, der giver plads til kantzoner, beplantning og variationer af karnapper, tagterrasser, påhængte altaner og franske altaner.

### § 9.5

Ny bebyggelse i delområde II og III skal opføres med facader i tegl med varme, afdæmpede farver i rødlige og gule toner, som vist i eksemplerne i redegørelsen under 'Bebyggelsens udsende'. Mindre delpartier på bebyggelse samt udhuse og lignende kan opføres i andre materialer, jf. § 9.11 og § 9.13.

### § 9.6

Facader i delområde II og III må ikke fremstå med synlige, gennemgående lodrette elementsamlinger. Konstruktivt nødvendige dilatationsfuger skal skjules i forbindelse med facadeforskydninger, i reces bag tagnedløb eller i forbindelse med mønstermurværk og skal udføres i samme farvetone og overflade som øvrige fuger. Vandrette elementsamlinger må ikke fremtræde synlige, men skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

### § 9.7

DELOMRÅDE II

Bebyggelse i delområde II skal udformes i princippet som vist på [Kortbilag 5 - Illustrationsplan](#) og illustrationer i redegørelsen under "Planens hovedtræk."

Etageboligbebyggelse:

- » Bebyggelsen skal opføres fortrinsvis med sadeltage.
- » Facader skal fremstå i en rød eller rødlig blank tegl.
- » Der skal være murmønster eller beklædning med andet materiale i hele stueetageniveauet og vælges et eller flere afvigende materialer til mindre bygningsdele, såsom de på illustrationerne viste indskudte mellembygninger, altaner, udsparringer, indgangspartier og lignende, som medvirker til at bryde facadens udtryk.

#### Rækkehusbebyggelse:

- » Bebyggelsen skal opføres med flade tage eller tage med ensidig taghældning.
- » Facader skal fremstå i en rød eller rødlig blank tegl.
- » Til mindre bygningsdele som tagkviste, karnapper, altaner, vinduespartier og lignende kan vælges andre materialer og farver, som medvirker til at bryde facadens udtryk.

#### § 9.8

#### DELOMRÅDE III

#### Etageboligbebyggelse:

Etageboligbebyggelsen skal udformes i princippet som vist på Kortbilag 5 - Illustrationsplan og illustrationer i redegørelsen under "Planens hovedtræk".

- » Bebyggelsen skal opføres med flade tage.
- » Facader skal fremstå i en lys eller gul blank tegl.
- » Der skal være murmønster eller beklædning med andet materiale i hele stueetageniveauet.
- » Der skal være franske altaner mod Gudrunsvvej og påhængte altaner mod vest.
- » Til mindre bygningsdele som fx altaner, udsparringer og indgangspartier skal der være et eller flere afvigende materialer som fx trælameller og metal, fx metalplade med og uden false, der medvirker til at bryde facadens udtryk.

#### Rækkehusbebyggelse:

Rækkehusbebyggelsen skal udformes i princippet som vist på illustrationen i redegørelsen under "Planens hovedtræk".

- » Bebyggelsen skal opføres som gavlhuse med gavle vendt mod syd og nord.
- » Bebyggelsen skal opføres med sadeltage eller tage med ensidig hældning.
- » Facader skal fremstå i en lys eller gul blank tegl.
- » Til mindre bygningsdele som fx indgangspartier, vinduespartier, udhuse og overdækninger skal der være et eller flere afvigende materialer, som fx trælameller og/eller metal, fx metalplade med og uden false.

#### § 9.9

#### DELOMRÅDE II OG III - FARVESÆTNING:

I delområde II skal facadernes farver holdes indenfor et farvespekter af rødlige, orangerøde og rødbrune nuancer.

I delområde III skal facadernes farver holdes indenfor et farvespekter af gule, gulbrune og lyse gule nuancer.

Tage, indskudte bygningsdele, udsparringer og arkitektoniske elementer såsom indgangspartier, vinduer, døre, altaner, værn og karnapper må have andre farver.



## § 9.10

**BYGNINGSDELE OG MINDRE BYGNINGER:**

Mindre bygningsdele og facadedele som fx karnapper, altaner, vinduesrammer, dørpartier og indskudte bygningsdele må fremstå i andre farver og materialer end bebyggelsen i øvrigt, i form af træ, fx trælameller og metal, som fx metalplade med og uden false.

## § 9.11

Mindre bygninger som udhuse til opbevaring, bygninger til områdets tekniske forsyning og overdækninger til cykler, affaldshåndtering mv. kan fremstå i andre materialer og farver end boligbebyggelsen. Alle mindre bygninger inden for hvert delområde skal have et ensartet præg og fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske udformning. Bygningerne kan opføres i træ, metalplade eller eternitplade i sorte, brune og grå nuancer eller fuldt begrønnet med klatrebeplantning.

## § 9.12

**TAGE:****Delområde I:**

» Tage på etageboligbebyggelse i delområde I skal være flade.

**Delområde II:**

- » Tage på etageboligbebyggelse i delområde II skal have en hældningsgrad på mindst 30 grader. Dog kan mindre indskudte bygningsdele på maksimalt 8 % af delområdet bebyggelse opføres med flade tage.
- » Tage på rækkehuse i delområde II skal være flade eller have en hældningsgrad på maksimalt 10 grader. Dog skal mindre dele af tagfladerne rejses med en taghældning på op til 20 grader, i princippet som vist på illustrationen i redegørelsen under "Planens hovedtræk".
- » Tage på udhuse til opbevaring i delområde II skal være flade eller ensidigt hældende.

**Delområde III:**

- » Tage på etageboligbebyggelse i delområde III skal være flade.
- » Tage på rækkehusbebyggelse i delområde III skal have en hældningsgrad på mindst 30 grader.

## § 9.13

I delområde II og III skal bygningernes sadeltage dækkes med:

- » Tegltagsten
- » Zink, overfladebehandlede plane stålplader og lignende

Bygningernes flade og ensidigt hældende tage skal dækkes med:

- » Tagpap med lister
- » Tagpap og tagfolie
- » Sedum eller anden beplantning
- » Zink, overfladebehandlede plane stålplader og lignende

Tagflader på mindre bygningsdele, udhuse og lignende skal dækkes med:

- » Glas
- » Tagpap
- » Sedum eller anden beplantning

#### § 9.14

##### GRØNNE TAGE ELLER TAGTERRASSER:

I delområde II og III skal alle flade tagflader på boligbebyggelse begrønnes med plantevækst som fx græs eller sedum, eller udføres som tagterrasser.

#### § 9.15

##### SOKLER, PLINTE OG HÆVEDE KANTZONER:

I delområde II og III må sokler, plinte og hævede kantzoner, grundet store terrænforskelle, fremstå i højder på op til 1,90 m.

Sokler, som er en del af et bygningsvolumen, skal fremstå pudsede, tjærede eller af tegl, i en maksimal højde på 0,6 m.

Sokler og plinte, der er en del af forhaver, kantzoner og hævede opholdsarealer langs med bygningsvolumener eller langs med veje og fortove, må fremstå i højder på maksimalt 1,90 m. De skal fremstå i en lys eller hvid beton, eller begrønnet med en tæt beplantning, der dækker hele fladen. Såfremt de fremstår i synlig beton, skal der for minimum hver 12 m udføres en brydning i fladen, såsom en trappe, et kunstværk, en niche med beplantning, træbeklædning, bænk eller anden møblering, eller en klatre- og legemulighed, til brug for ophold eller leg.

#### § 9.16

##### ANLÆG TIL SOLENERGI I DELOMRÅDE II OG III:

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 15 grader, må anlægget ikke rage op over tagets højeste punkt. Anlægget må hæves maksimalt 0,2 m over tagfladen og skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

#### § 9.17

Solfangere og solceller må maksimalt udgøre 80 % af hver tagflade eller vægflade. Der kan dog gives tilladelse til anlæg med et større omfang fx en bygnings hele tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

#### § 9.18

Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et samlet kvadrat eller rektangel på den enkelte tagflade eller vægflade.

#### § 9.19

##### AFSKÆRMNING AF STUEETAGER - DELOMRÅDE II:

Etagebebyggelsers stueetager langs Trille Lucassens Gade, ud mod plads X, plads Y og plads Å samt langs adgangs- og gangarealer til de nævnte pladser jf. Kortbilag 4, skal etableres så der ikke bliver generende indblik til boligerne. Her skal stueetagens gulvkote placeres mindst 0,8 m over det udvendige terræn eller der skal etableres en afskærmende fransk altanløsning, eller alternativt en forhaver med en dybde på mindst 1,5 m foran stueetagens vinduespartier.

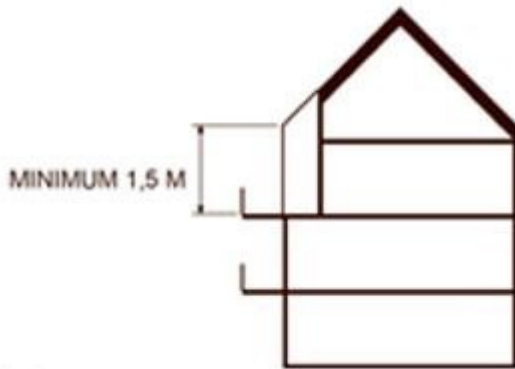
#### § 9.20

## ALTANER

Altaner må ikke placeres i stueetager eller i overgangen mellem tag og facade.

### § 9.21

Altanbunde skal udføres som slank konstruktion, fx af fiberbeton, og skal have en minimumsafstand til skæring mellem facade og tag på mindst 1,50 m.



### § 9.22

#### SKILTNING OG REKLAMERING

Skiltning og reklameri på en boligbebyggelse må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Der må maksimalt opsættes ét skilt for hvert erhverv. Skiltet må kun bestå af én enhed med firmanavn og bomærke og have en størrelse på maksimum 0,25 m<sup>2</sup>.

### § 9.23

Der må ikke opsættes reklameflagstænger, pyloner, beachflag, bannere eller lignende i lokalplanområdet.

### § 9.24

#### FACADEBELYSNING

Belysning på facader skal være tilpasset bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettet, så belysningen hverken generer beboere i den pågældende bebyggelse eller i de omkringliggende bebyggelser.

### § 9.25

#### ANTENNER, PARABOLER MV.

Almindelige udendørs radio- og TV-antenners - herunder parabolantenners med en diameter på indtil 110 cm - skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt og under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

# 10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

## § 10.1

### OPHOLDSAREALER

Inden for delområde II og III skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 30 % af boligbebyggelsens etageareal. Op til 50 % af opholdsarealerne kan findes i området markeret med gult på Kortbilag 4.

Opholdsarealerne placeres i princippet som vist på Kortbilag 4 og skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer. Opholdsarealerne skal etableres på terræn, hævet terræn, altaner og/eller tagterrasser.

#### NOTE TIL § 10.1

*Bebyggelsen indgår desuden via grundejerforeningen i de fælles opholdsarealer i Gellerup bypark. Maksimalt halvdelen af det krævede opholdsareal kan placeres uden for egen grund (i gåafstand), jf. kommuneplanens retningslinje 52 - Bydelsløsning for opholdsarealer.*

## § 10.2

### PRIVATE OPHOLDSAREALER TIL RÆKKEHUSE

- » Til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse) i delområde II skal der udlægges privat opholdsareal på terræn på minimum 20 m<sup>2</sup> til den enkelte bolig.
- » Til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse) i delområde III skal der udlægges privat opholdsareal på terræn på minimum 40 m<sup>2</sup> til den enkelte bolig.

## § 10.3

### FÆLLES OPHOLDSAREALER

Der udlægges arealer til fælles opholdsarealer som vist på [Kortbilag 2](#) og [Kortbilag 5 - Illustrationsplan](#).

Opholdsarealerne skal give mulighed for forskellige funktioner og former for ophold og leg, i princippet som vist på [Kortbilag 5 - illustrationsplan](#). Opholdsarealerne skal begrønnes og anlægges med de på [Kortbilag 4](#) viste beplantningsarealer og fælles tagterrasse.

Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på [Kortbilag 2](#). De skal udgøre mindst 10 % af hvert delområdes areal for tæt-lav-bebyggelse, og mindst 15 % af hvert delområdes areal for etageboligbebyggelse. Undtaget er fælles opholdsarealer i delområde I, som er eksisterende, og hvor der ikke stilles krav til omfanget.

## § 10.4

### EKSISTERENDE OPHOLDSAREALER



De eksisterende fælles opholdsarealer i delområde I, vist på [Kortbilag 2](#), skal bevares i deres udstrækning. Der kan ske nyindretning af arealerne. Ved nyindretning skal den eksisterende beplantning bibeholdes i størst muligt omfang, og arealerne skal fremstå med rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold, fx i form af legeplads, beboerhaver, bålplads, frugthave og fælles terrasser.

#### § 10.5

##### Indretning af lege-, aktivtets- og opholdszoner

Som en del af de fælles opholdsarealer X og Y, som vist på [Kortbilag 4](#) og [Kortbilag 5 - Illustrationsplan](#), skal der indrettes en lege- og aktivitetszone på hvert af de to opholdsarealer.

Inden for opholdsareal X skal der indrettes mindst 50 m<sup>2</sup> legezone, der skal indrettes med robuste, stationære legeredskaber, i princippet placeret som vist på [Kortbilag 4](#). Arealet skal indrettes, så det er egnet til ophold, leg og aktivitet for børn.

Inden for opholdsareal Y skal der indrettes mindst 40 m<sup>2</sup> legezone, der skal indrettes med robuste, stationære legeredskaber, i princippet placeret som vist på Kortbilag 4. Arealet skal indrettes, så det er egnet til leg for mindre børn, fx med sandkasse, balanceleg, gynge mv.

Områderne skal indrettes med kantning og terrænopbygning i lys beton, suppleret med legeredskaber i beton, metal og træ samt belyses med en kombination af lav pullertbelysning og armaturer til gade- og parkbelysning.

#### § 10.6

##### EKSISTERENDE BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

Eksisterende bevaringsværdig beplantning er vist på [Kortbilag 4](#). Bevaringsværdige træer og trægrupper er kategoriseret i følgende tre kategorier efter sundhedstilstand, omfang og alder:

- » Bevaringsværdige enkeltstående træer, der ikke må fjernes. Hvis træerne tager skade eller ældes, skal de udskiftes med nye tilsvarende træer eller træbeplantninger, der plantes med samme placering.
- » Bevaringsværdige træer eller trægrupper, der kun må fjernes, hvis der sker en genplantning med lignende træart, der genplantes med samme eller anden placering.
- » Bevaringsværdig trægruppe, der skal bevares som element. Kan erstattes med anden beplantning af samme karakter og omfang, dog med samme placering. Kan også tilføres ny beplantning.

##### NOTE TIL § 10.6

*De på Kortbilag 4 viste bevaringsværdige beplantninger og træer skal vedligeholdes og om nødvendigt (fx ved sygdom, stormfald eller lignende) udskiftes med nyplantning med tilsvarende plantetyper. Genplantning skal ske med omtrentlig samme placering.*

#### § 10.7

Beplantningsareal K skal fortsat fremstå med busk- og anden bunddækkebeplantning, under de bevaringsværdige træer.

Beplantningsareal E skal fortsat fremstå med spredt træ- og bunddækkebeplantning.

Beplantningsareal W skal fortsat fremstå med busk- og anden bunddækkebeplantning, under den bevaringsværdige træbeplantning.

#### § 10.8

##### NYPLANTNING

Ved nyplantning skal plantes hjemmehørende arter med udgangspunkt i plantelisten herunder. Inden for lokalplanområdet skal der plantes træer i kategorierne:

- » Små træer på 4-6 m i udvokset tilstand, såsom syren, bærmispel og kræge.
- » Mellem-træer på 6-8 m i udvokset tilstand, såsom hvidtjørn, røn, vildæble og vildpære.
- » Store træer på 15-25 m i udvokset tilstand, såsom lind, ahorn, eg, poppel, pil og skovfyr.

Træer skal på plantningstidspunkt måle 18-20 cm. i stammeomkreds, målt i 1 meters højde.

#### § 10.9

##### PLANTEBEDE

Træer skal plantes i åbne bede med en minimumsstørrelse på 12 m<sup>2</sup> til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være mindst 2 m og med god vækstjord i mindst 1 meters dybde.

#### § 10.10

##### BEPLANTNING AF FÆLLES OPHOLDSAREALER

De fælles opholdsarealer, der er markeret på kortbilag 4 og benævnt med følgende betegnelser: T, Æ, Ø, X, S, Q og Y, skal som minimum beplantes i følgende omfang:

- » T: 2 mellem-træer mod nord og 5 mellem- og små træer i det resterende areal.
- » Æ og Ø: 5 små træer.
- » X: 4 store træer i nordlig del, 6 mellem-træer i sydlig del. Mindst 50 m<sup>2</sup> buske og mindst 100 m<sup>2</sup> bed med stauder og urter.
- » S: 3 små træer. Derudover skal arealet tilplantes med græs, vilde urter og stauder.
- » Q: 4 små træer, ét bevaringsværdigt træ. Derudover skal arealet tilplantes med græs, vilde urter og stauder.
- » Y: 8 mellem-træer i nordlig del og 18 store træer i sydlig del. Mindst 20 m<sup>2</sup> buske og mindst 40 m<sup>2</sup> bed med stauder og urter.

#### NOTE TIL § 10.10

*Ved dispensation til fjernelse af karaktergivende beplantning pga. ælde eller sygdom, vil der normalt blive stillet krav om genplantning med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede.*

#### § 10.11

##### BEPLANTNING OG NYPLANTNING AF AREALER

Beplantningsarealer, der er markeret på Kortbilag 4 og benævnt med følgende betegnelser: W, Z og Å, skal som minimum beplantes i følgende omfang:

W: Til supplerende af eksisterende beplantning kan der nyplantes små træer fra plantelisten samt buske som underbeplantning, sådan at beplantningsarealet opretholdes med en tæt beplantning.

Z: Beplantningsarealet skal beplantes med mindst 12 små træer samt busk- og anden bunddækkebeplantning under træerne, sådan at beplantningsarealet fremstår med en tæt beplantning.

Å: Beplantningsarealet udlægges som et hævet bed i en meters bredde, langs bebyggelsen i den sydvendte gavl i byggefelt 7, og skal beplantes med en beplantning, der med tiden vil dække en del af gavlen som fx efeu, rådhusvin, kaprifolie eller anden klatrebeplantning, suppleret af et tæt bunddække af mindre buske og stauder.

## § 10.12

## BEPLANTNING LANGS VEJE

Langs vejene inden for lokalplanområdet skal der plantes træer med en placering i princippet som vist på Kortbilag 5 - illustrationsplan i følgende omfang:

- » Vej A-B: 7 små træer på 4-6 m i udvokset tilstand, såsom syren, bærmispel og kræge.
- » Vej C-D: 2 mellem-træer på 6-8 m i udvokset tilstand, såsom hvidtjørn, røn, vildæble og vildpære.
- » Vej E-F: 1 mellem-træ på 6-8 m såsom hvidtjørn, røn, vildæble og vildpære.
- » Vej F-G: 3 små træer på 4-6 m i udvokset tilstand, såsom syren, bærmispel og kræge. 5 mellem-træer såsom hvidtjørn, røn, vildæble og vildpære.
- » Vej J-H: Ingen træer.

*NOTE TIL § 10.12*

*Ved placering af beplantningen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger, oversigt og eventuel belysning. Se principskitse for placering af ledninger og "Vejledning for Træplantninger."*

## § 10.13

## BEPLANTNING AF STØJSKÆRM

Den i delområde III placerede støjafskærmning skal fremstå som fuldt inddækket og beplantet. Støjafskærmningen skal beplantes med hækbeplantning, buske eller inddækkes fuldt med efeu eller vedbend, suppleret af en blomstrende klatrebeplantning som fx kaprifolie.

## § 10.14

## BEPLANTNING AF TRANSFORMERSTATION

Den i § 3.7 og § 8.17 nævnte transformerstation skal fuldstændig inddækkes med beplantning eller begrønnes. Beplantning skal bestå af små træer suppleret af tætte buske, der plantes tæt omkring transformeren. Begrønning skal bestå af en fuldt dækkende beplantning af efeu eller vedbend, suppleret af blomstrende klatrebeplantning som fx kaprifolie.

## § 10.15

## BEPLANTNING AF STORSKRALDSSTATIONER

Storskraldsstationer, som nævnt i § 3.7, § 6.6 og vist på Kortbilag 3, skal afskærmes og inddækkes med beplantning, så de fremstår grønne og beplantede. Afskærmningen skal bestå af klatrebeplantning som fx efeu eller kaprifolie eller tæt buskbeplantning såsom hæk eller lignende.

## § 10.16

## TAGTERRASSER

Arealer udlagt til fælles opholdsareal på tagflader, i princippet som vist på Kortbilag 4, skal indrettes opholdsegnet med fx plantekasser eller bede med en varieret beplantning af stauder, urter og evt. mindre buske. Langs tagterrassens kant skal der placeres en beplantet afgrænsning af terrassen i en bredde på mindst 0,5 m. Kanten skal beplantes med høje stauder med et bunddække af krybende og overhængende planter.

Mindst 15 % af den enkelte tagterrasses areal skal fremstå beplantet.

## § 10.17

## FACADEBEPLANTNING

Der skal udlægges et areal med en bredde på mindst 0,5 m til beplantning langs med den sydvendte del af facaden i byggefelt 7, som vist på Kortbilag 4. Arealen skal være beplantet med klatreplanter, som fx efeu, rådhusrvin, kaprifolie eller lignende, der i udvokset tilstand forudses at kunne dække som minimum facaden ud for stueetagen. Facaden skal her have en overflade eller struktur, der kan bære beplantningen.

### § 10.18

#### KANTZONER

De på Kortbilag 4 viste arealer til kantzoner skal som minimum udlægges i de på kortbilaget angivne bredder og med de nævnte anvendelser. Anvendelsen af eventuelt overskudsareal fra tilstødende arealer er beskrevet for hver enkelt kantzone.

Kantzonerne skal indrettes med en kombination af beplantning og arealer til ophold, i princippet som vist på Kortbilag 5 - Illustrationsplan og illustrationer i redegørelsens afsnit "Opholdsarealer og beplantning".

Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til de kantzoner, der indgår som en del af opholdsarealet.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskifte eller anden bearbejdning af belægningen.

Kantzonerne skal fremstå med følgende karakter:

- » **Gul kantzone:** Zone mod offentligt areal. Er placeret i- eller langs med byggefeltet og skal som minimum anlægges i den udstrækning, der er angivet i § 8.4. Skal have karakter af "mellemzone" mellem offentligt fortov og privat/fælles indgangszone. Skal beplantes med stauder, urter samt evt. mindre buske i bede på terræn, i hævede bede eller i plantekasser og skal ud for fælles indgange indrettes bymæssigt med plint eller anden siddemulighed. Mindst 30 % af kantzonen skal beplantes. Ved overskudsareal langs gul kantzone skal dette tillægges kantzonen.
- » **Rød kantzone:** Zone mod fælles vej. Skal have karakter af "mellemzone" mellem fælles vejareal og privat indgangs- og forhaveareal. Skal beplantes med stauder, urter og mindre buske i bede på terræn, i hævede bede eller i plantekasser samt evt. klatrebeplantning på murværk. Der kan plantes hæk eller lignende til at adskille kantzonerne. Der må ikke opsættes fast hegn. Mindst 25 % af kantzonen skal beplantes. Ved overskudsareal langs rød kantzone skal dette tillægges kantzonen.
- » **Grøn kantzone:** Zone mod fælles opholdsareal. Skal have karakter af privat forhave med plads til ophold samt evt. cykelparkering og indgangsareal. Skal beplantes med stauder, urter, buske samt mindre træer i bede eller i plantekasser. Der kan plantes hæk eller lignende til at adskille kantzonerne. Der må ikke plantes hæk eller opsættes fast hegn mod det fælles opholdsareal. Mindst 30 % af kantzonen skal beplantes. Ved overskudsareal langs grøn kantzone skal dette tillægges det fælles opholdsareal.
- » **Pink kantzone:** Zonen deles mellem private opholdsarealer med udgang fra bolig og fælles indgangs- og opholdsareal ved indgang til opgange. Kantzonen ligger delvist på hævet plint og skal anlægges og beplantes i bede på terræn eller bede på plinten, alt efter plintens højde. Kantzonen skal, uanset anvendelse, beplantes med stauder, urter og lave buske i et omfang, så den fremstår grøn og beplantet. Mindst 50 % af kantzonen skal beplantes. Ved overskudsareal langs pink kantzone skal dette tillægges det tilstødende areal.

### § 10.19

#### ADGANG TIL STIER OG OPHOLDSAREALER



Fra vejforløbet E-F-G i delområde III skal der med trapper, ramper eller trampede stier sikres adgang til de på Kortbilag 3 med g og j-markerede forbindelsespunkter til trampestier i de fælles opholdsarealer inden for delområde I.

#### § 10.20

##### BELÆGNING PÅ STIER

De i § 5.2 nævnte og på Kortbilag 3 viste hoved- og sekundære stier skal belægges efter følgende principper:

- » Hovedstier skal belægges med lys, indfarvet beton i store formater.
- » Sekundære stier belægges med grus, stenmel eller anlægges som trampesti i terræn. De kan også belægges med fx beton.
- » Der skal desuden sikres et belagt stiforløb der sikrer niveaufri adgang til de boliger der har adgang via opholdsarealerne Æ og Ø. Stien belægges med indfarvet beton insitustøbt i store formater, granit eller betonfliser.

#### § 10.21

##### PLACERING AF TRÆER I FORHOLD TIL FACADER OG ALTANER

Træer skal plantes med en afstand fra træernes stammemidte til facade eller altan på mindst 4 m.

#### *NOTE TIL § 10.21*

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

#### § 10.22

##### BEGRØNNING AF UDHUSE

De i § 8.20 nævnte udhuse til opbevaring i delområde II skal begrønnes med klatrebeplantning på mindst 50 % af udhusenes facader, og hvert udhus skal omgives af mindst 10 m<sup>2</sup> bede eller plantekasser med buske, stauder og urter, som medvirker til at udhusene fremstår beplantede og indpasset i opholdsarealerne.

#### § 10.23

##### HEGN

Der må ikke opsættes faste hegn på- eller omkring fælles opholdsarealer. Undtaget herfra er mindre hegn i delområde I omkring beboerhaver i delområde I.

#### § 10.24

##### HEGN I DELOMRÅDE II:

I delområde II skal der til afgrænsning af de private opholdsarealer syd for byggefeltene 12, 13 og 14 etableres hegning inden for skellet, langs med delområdegrænsen mod delområde I. Hegnet skal bestå af hækbeplantning, espalier eller altanværn, som skal begrønnes fuldstændigt med en tæt klatrebeplantning. Afgrænsningen skal fremstå i en højde på min. 0,8 meter over det private opholdsareals terræn.

#### § 10.25

##### REGNVANDSHÅNDBLING

Hvis der samlet set befæstes mere end 70 % skal der ske forsinkelse inden for lokalplanområdet.

## § 10.26

Der skal udlægges arealer til åbne eller lukkede render langs med vejanlæg, fortove, parkeringsarealer og kantzoner. Renderne anlægges som tætte konstruktioner og udformes som arkitektonisk tilpassede bymæssige elementer, der integreres i belægningen. Kun hvor der pga. for lave hældninger eller lavninger i terrænet ikke er muligt at anvende overfladeløsninger, håndteres regnvandet i ledninger.

*NOTE TIL § 10.26*

*Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner og Vandløb" som findes på Aarhus Vands hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.*

## § 10.27

De på [Kortbilag 3](#) udlagte parkerings-, vej- og sivegadearealer og private parkeringszoner ved rækkehusene skal etableres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af overfladevand.

## § 10.28

**Skybrudsarealer**

De fælles opholdsarealer Y og X, som vist på [Kortbilag 4](#), skal indrettes således, at en del af terrænet forsænkes, så det ved skybrud kan anvendes til kortvarig opmagasinering og forsinkelse af regnvandet. Der skal til dette areal sikres god tilgængelighed med skråningsanlæg, ramper eller lignende. Det skal sikres at det forsænkede areal ikke står med blankt vand mere end 48 timer efter skybrud.

# 11. STØJFORHOLD

## § 11.1

Dele af bebyggelserne langs Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej vil blive påvirket af et støjniveau, der overstiger Lden 58 dB. Bebyggelse til boligformål skal indrettes, så de enkelte boliger får mindst én facade med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger Lden 58 dB. Det skal ved facadeisolering eller vinduesløsning sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB.

## § 11.2

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører de udendørs opholdsarealer, ikke overstiger en støjbelastning på Lden 58 dB.

## **12. LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING**

Ingen bestemmelser.

# 13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

## § 13.1

### **NY BEBYGGELSE I DELOMRÅDE II MÅ IKKE TAGES I BRUG FØR:**

- » Vejanlæg A-B, vendeplads, parkerings- og manøvreareal L og M er anlagt som beskrevet i § 5,
- » Bil- og cykelparkeringsarealer på terræn er anlagt som beskrevet i § 5.12,
- » Udhuse eller anden opbevaring i et omfang der svarer til antal boliger er etableret,
- » Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,
- » Delområdets fælles opholdsarealer Æ, Ø, X er etableret og beplantet i henhold til § 10.10,
- » Delområdets kantzoner er anlagt og beplantet som beskrevet i § 10.18,
- » Det i § 10.28 nævnte hegn til afgrænsning af de private opholdsarealer er etableret,
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt for bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

### **NY BEBYGGELSE I DELOMRÅDE III, BYGGEFELTER 8, 9, 10 OG 11, MÅ IKKE TAGES I BRUG FØR:**

- » Vejanlæg C-D, vejanlæg E-F-G og vendeplads V er anlagt som beskrevet i § 5,
- » Bil- og cykelparkeringsareal jf. § 5.12 er anlagt ved hver enkelt bolig,
- » Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,
- » Delområdets fælles opholdsareal Q er etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10 og adgange til forbindelsespunkterne g og j er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.19,
- » Delområdets beplantningsareal er anlagt og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10,
- » Bebyggelsens for- og baghaver er udlagt i henhold til § 4.4,
- » Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret,
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt for bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

### **NY BEBYGGELSE I DELOMRÅDE III, BYGGEFELT 7, MÅ IKKE TAGES I BRUG FØR:**

- » Vejanlæg H-J er anlagt som beskrevet i § 5.2,
- » Parkerings- og manøvreareal er anlagt som beskrevet i § 5.2 og 5.11,
- » Cykelparkering i det nødvendige antal er anlagt jf. § 5.12,
- » Den i § 6 nævnte affaldsløsning er godkendt og etableret,
- » Delområdets fælles opholdsareal Y er etableret, belagt og beplantet samt at stiadgangene f er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10,
- » Bebyggelsens kantzoner er anlagt og beplantet i henhold til § 10.17,
- » Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret,
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt for bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

#### **NOTE TIL § 13.1**

*Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres inden 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**

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

# 15. SERVITUTTER

## § 15.1

Der ophæves ingen servitutter med nærværende lokalplan.

## **16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN**

Følgende lokalplan, der er vedtaget af byrådet, ophæves for de dele, der vedrører lokalplanområdet:

- Lokalplan nr. 932 "Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand", vedtaget den 18. december 2013.

# REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx 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.

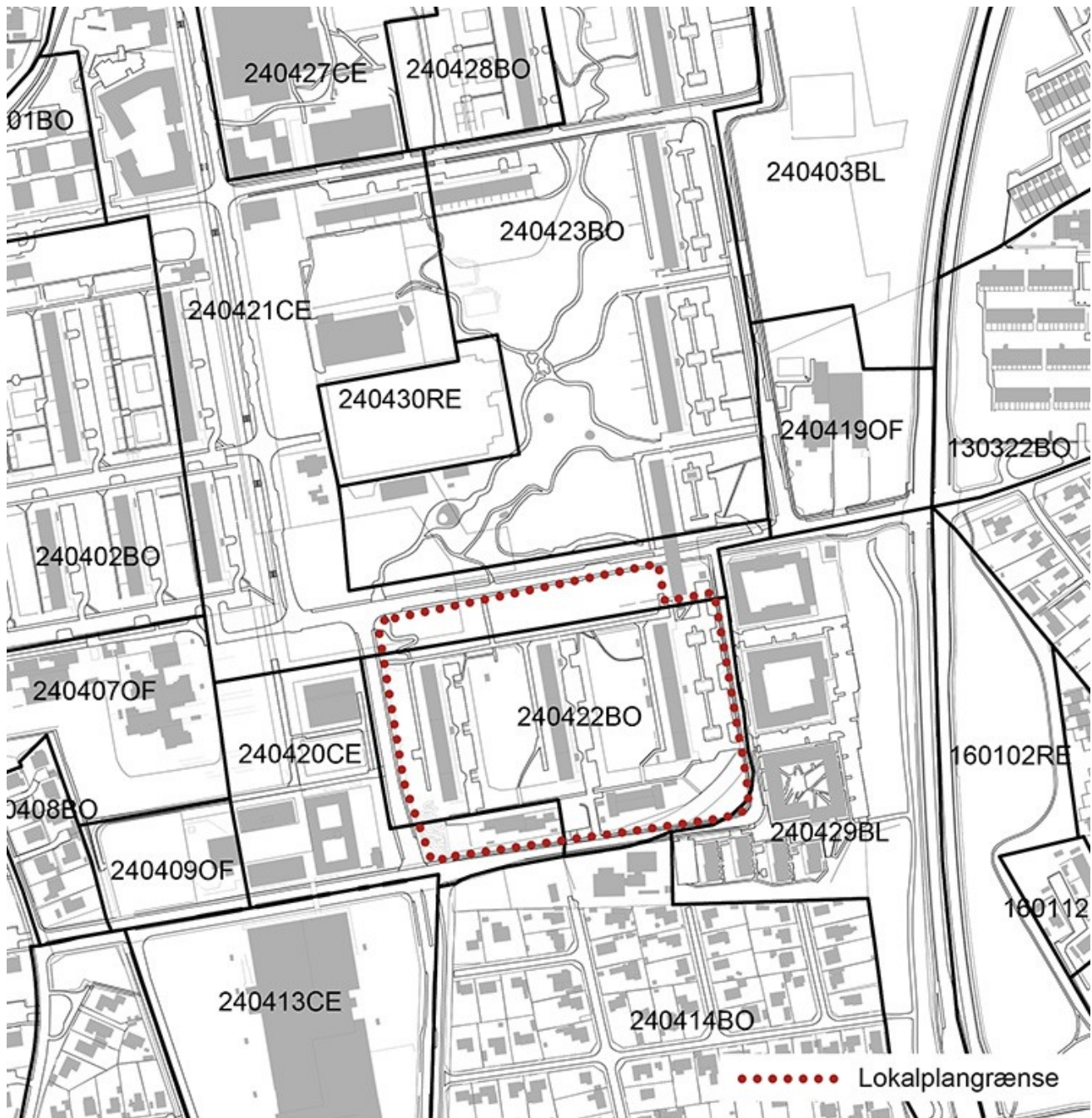
# KOMMUNEPLANEN

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget. Den planlagte bebyggelse er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, som fastlægger anvendelsen til etageboligbebyggelse i max. 8 etager (BO-ramme) og centerfunktioner som butikker, liberale erhverv og boliger (CE-rammer).

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg for at ændre afgrænsningerne mellem rammeområder, indskrive bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammerne og oplyse om fare for oversvømmelse i dele af lokalplanområdet. Desuden indgår to nye rammer for kommende skole nordvest for lokalplanområdet (Lokalplan nr. 1183).

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Tillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 er blevet endeligt vedtaget i byrådet den 10. marts 2023 sammen med Lokalplan nr. 1183 - Ny skole og fritidscenter ved byparken i Gellerup.



Kort der viser de gældende kommuneplanrammer og lokalplanområdets afgrænsning.

## RETNINGSLINJER FOR OPHOLDSAREALER

Lokalplanen sikrer et samlet omfang af opholdsarealer på mindst 30 % af boligetagearealet inden for lokalplanområdet, i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017 for opholdsarealer for områder langs ydersiden af Ringvejen og i en vækstakse.

Lokalplanen sikrer fælles opholdsarealer på mindst 10 % af områdets areal for rækkehuse og 15 % for etageboliger.

Rækkehusene mod nord (delområde II) opfylder ikke kommuneplanens retningslinje 52 - Bydelsløsning for opholdsarealer om, at maksimalt halvdelen af opholdsarealet må være placeret uden for egen grund i gåafstand. Til disse rækkehuse muliggør lokalplanen små private haver på mindst 20 m<sup>2</sup>.

Da lokalplanen sikrer et samlet opholdsareal på 30 %, er i overensstemmelse med kommuneplanens principper om byfortætning i vækstakser og sikrer blandede boligformer er det vurderet, at en andel rækkehuse med små private opholdsarealer er med til at sikre et varieret boligudbud. Derudover ligger rækkehusene lige op ad de store centrale fælles grønne opholdsarealer, ligesom lokalplanområdet ligger for foden af Gellerup bypark med rekreative muligheder og gode faciliteter.

## RETNINGSLINJER FOR PARKERING

Inden for lokalplanområdet skal der sikres parkering til den samlede bebyggelse, det vil sige både eksisterende boliger i blokkene 'B5', 'B6' og 'B7' og kommende boliger. Efter kommuneplanens retningslinjer for parkering og vejledende P-norm for bilparkering skal der i Gellerup (zone II) sikres mindst 1 P-plads pr. etagebolig, 1/2 P-plads pr. etagebolig under 60 m<sup>2</sup> og 1 1/2 P-plads pr. rækkehus (tæt-lav boligbebyggelse) med fællesparkering.

Lokalplanen sikrer, at de eksisterende parkeringspladser til blok 'B5', 'B6' og 'B7' i delområde I bliver fastholdt.

I lokalplanen er parkeringskravet for ny etageboligbebyggelse reduceret til 1/2 P-plads pr. bolig, svarende til letbanenormen, 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.

# ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

## LOKALPLANER

En del af lokalplanens område er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 932 Ny vejstruktur - Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1170 ophæves denne lokalplan for de dele, der vedrører det aktuelle lokalplanområde. Det drejer sig om mindre overlap på arealer ud mod vejene, langs Trille Lucassens Gade, Gudrunsvej og Tinesvej.

## HELHEDSPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af helhedsplaner udarbejdet i et samarbejde mellem Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune. Dels helhedsplanen "Fra boligområde til bydel - Helhedsplan for Gellerupparken og Toveshøj" (2007) og "Dispositionsplan Gellerupparken + Toveshøj" (2011), der omsætter helhedsplanens visioner til en overordnet plan for den fysiske omdannelse af bydelen.

Lokalplanområdet er også omfattet af udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj, som blev aftalt mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i 2019. I forlængelse af udviklingsplanen, som udmøntning af den, har Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune indgået "Aftale om Helhedsplan fase 1 Afd. 4 Gellerupparken" af 21.5.2021. Aftalen omfatter helhedsplanens fase 1 med blandt andet omdannelse af boligblokkene B5 B6 og B7 inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helheds- og udviklingsplanernes visioner og principper om at udvikle en attraktiv bydel gennem byfortætning med nye, varierede boligformer og attraktive boligtyper. Inden for lokalplanområdet er målet at skabe et nyt samlet bydelskvarter, hvor ny bebyggelse sammen med de eksisterende storskalablokke sikrer nye gode, varierede byrum og mødesteder, som understøtter byliv og udviklingen af et samlet kvarter med nye boligformer, en menneskelig skala og bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet. Det overordnede mål er at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

# FORSYNINGSPLANER

## SPILDEVANDSPLANEN

### SPILDEVAND OG REGNVAND

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland 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. Tilslutningspunkt skal aftales med Aarhus Vand, hvis eksisterende tilslutninger ikke bibeholdes.

Husspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via eksisterende hovedledninger. For byggefelt 1, skal dette tilsluttes den spildevandsledning, der skærer ned igennem byggefeltet, mens byggefelt 2, skal tilsluttes den private spildevandsledning, der afvander Blok B7 i dag. Såfremt byggefelt 2 udstykkes, skal der sikres en passage til hovedledningen i Gudrunsvej.

Eksisterende hovedledninger i området skal respekteres og kan kun omlægges, hvis der opnås enighed om en udbygningsaftale inden lokalplanens vedtagelse.

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

Afløbskoefficienten for enkelt tilslutninger i området er i dag fastsat i regnvandsdispositionsplanen og regnvandshåndteringsplanen for området. Hvis den eksisterende afløbskoefficient ikke kan overholdes, skal der forsinkes før tilslutning til afløbssystemet.

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, hvilket kræver en nedsivningstilladelse fra Aarhus Kommune. Der er i området behov for beskyttelse af grundvandet, og lokalplanområdet er delvist udpeget med rød og gul skravering, se kort nedenfor. I det gule område kan nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer tillades som udgangspunkt kun gennem et rensende muldlag, fx via beplantede bede og træplantegruber, grønne render / grøfter, grønne arealer eller andre tilladte LAR-løsninger. Det røde område, som er sårbart område, er uegnet til nedsivning, men med mulighed for tilladelse til nedsivning fra terræn. Dette afklares dog i behandlingen af en eventuel nedsivningstilladelse.





Kort over nedsivningsmuligheder.

### 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 tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet.

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

### 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, afropes efter anvisning fra Aarhus Vand.

## GRUNDVANDSSÆNKNING

Hvis det er nødvendigt at etablere en grundvandssænkning, skal vejledningen "*Grundvandssænkning i forbindelse med byggeri*" følges. <https://www.aarhus.dk/media/5850/grundvandssaenkning-i-forbindelse-med-byggeri-02-18.pdf>

## VANDFORSYNINGSPLANEN

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsopland til et af Aarhus Vands store kildepladser, Stautrupværket, som indvinder omkring 2 mio. m<sup>3</sup> vand årligt. Hvis grundvandssænkning er påkrævet, skal denne screenes efter miljøvurderingsloven, og det kan kræve en tilladelse efter vandforsyningsloven.

## VARMEPLANLÆGNING

Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser. For at sikre lavest mulig CO<sub>2</sub>-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## 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 området 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 i 1919 registreret en stærkt udpløjet gravhøj i det sydvestligste hjørne af området, under nuværende vej/parkering. Da denne formodentlig er fjernet ved moderne byggeri, anser museet det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som fx kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da hurtigst muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

# NATURBESKYTTELSE

## NATURA 2000 OG BILAG IV

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 odde.

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

## SKOVBYGGELINJE

Den østlige del af lokalplanområdet er, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, omfattet af gældende skovbyggelinje fra Gellerupskoven.

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet. Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte, at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

# MILJØFORHOLD

## JORDFORURENING

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 3. januar 2020 følgende oplysninger indenfor lokalplanområdet.

Region Midtjylland har d. 12. august 2003 truffet afgørelse om, at der ikke er kortlægningsgrundlag jf. jordforureningsloven for matr.nr. 14dq Brabrand By, Brabrand.

Region Midtjylland har tidligere vurderet, at der ikke er kortlægningsgrundlag jf. jordforureningsloven for matrikel nr. 5aq Gellerup By, Brabrand. Der er dog efterladt en mindre forurening i fyldjorden svarende til let forurenede jord.

### OMRÅDEKLASSIFICERING

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område.

### BYGGE-ANLÆGSARBEJDE, FØLSOM AREALANVENDELSE

Jf. § 72 b i jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren ved følsom arealanvendelse sikre, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

### OVERSKUDSJORD

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.

Før der fjernes jord fra matr.nr. 5aq Gellerup By, Brabrand skal jordflytning, jf. jordforureningsloven § 50 anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

## LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

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

## STØJMÆSSIGE FORHOLD

Enkelte facader langs Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej øst er 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.

Langs Gudrunsvej syd og mod Tinesvej er de udendørs opholdsarealer støjbelastede. Der skal etableres en støjskærm i en højde af 1,5 meter, som vist på Kortbilag 3, så støjbestemmelser kan overholdes.

## SKYGGEDIAGRAMMER



Da lokalplanen muliggør boligbebyggelse i 2-6 etager inden for et område med eksisterende boligblokke på 8 etager er der udarbejdet skyggediagrammer for at belyse skyggepåvirkning af omgivelserne. Ny bebyggelse er placeret i byggefelter nord og syd for eksisterende bebyggelse inden for området med henblik på at sikre gode sol- og skyggeforhold. Se skyggediagrammer i Bilag 2.

## VANDINDVINDINGSINTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsopland til almen vandforsyning, og en del af området er udpeget som sårbart.

I lokalplanområdet er der risiko for at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet. Beboerne/ejerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer så som f.eks. pesticider og opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

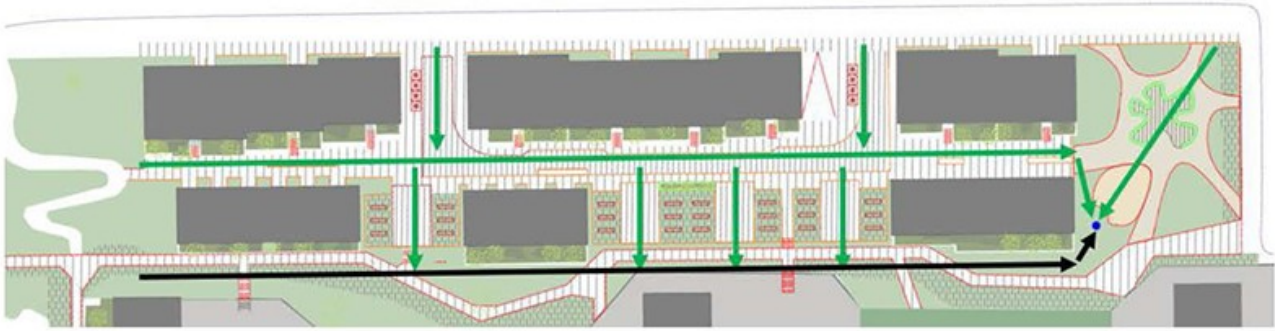
Udviklingen af området, for så vidt angår de sårbare grundvandsarealer, bør i størst muligt omfang tilgodese grundvandshensyn, fx i form af at en så stor del af området som mulig etableres som rekreative/ubebyggede/ubefæstede områder for at sikre grundvandshensyn.

## REGNVAND OG KLIMAHÅNDTERING

Regnvandet skal håndteres i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan for lokalplanområdet.

Regnvand skal håndteres separat. Hvis afløbskoefficienten overstiger det tilladte i vandhåndteringsplanen, skal regnvandet forsinkes indenfor lokalplanområdet.

Ifølge regnvandshåndteringsplanen kan der ske afledning af regnvand uden forsinkelse, da befæstigelsesgraden ikke overstiger regnvandsdispositionsplanen. Afledning skal ske så vidt mulig på terræn i åbne rende og grøfter med tæt bund. Hvor terræn ikke tillader afledning på terræn, skal det ske i ledninger i stedet, se nedenstående.



Kortudsnit Nord K13: Håndtering i terræn (grøn) og ledning (sort)

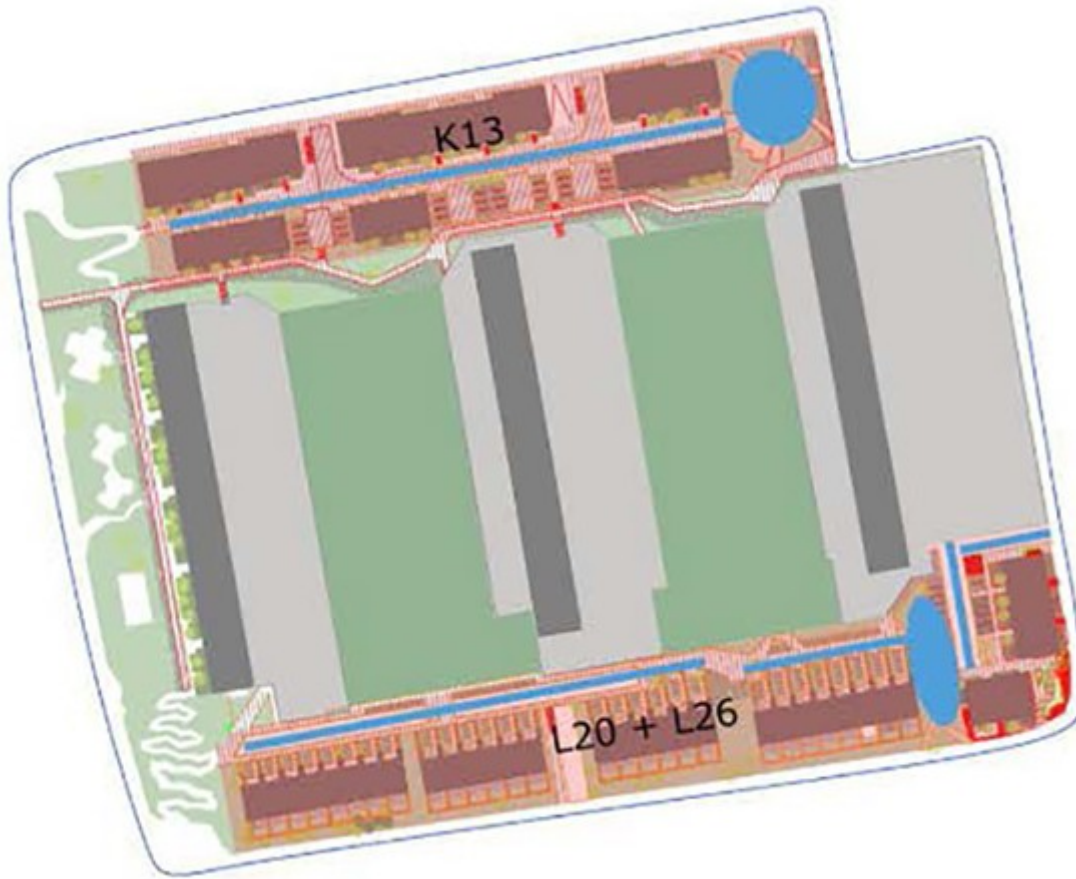


Kortudsnit Syd L20-L26: Håndtering i terræn (grøn) og ledning (sort)

Regnvandsanlæg i terræn skal indpasses i det omkringliggende miljø, så det bliver en naturlig del af f.eks. legeplads eller byrum.

Der er et eksisterende skybrudsvolumen på 64 m<sup>3</sup> i K13 og 50 m<sup>3</sup> i L20+26. Der etableres lavninger, som kan håndtere den samme volumen som i den eksisterende situation, og dermed forværres ekstremsituationen ikke for arealer beliggende nedstrøms.

Strømningsveje må ikke afbrydes, og regnvandshåndteringsplanen sikrer, at der kan ske en opretholdelse af disse.



Kortudsnit med skybrudsarealer og strømningveje.

# MILJØVURDERING

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

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven).

## AFGØRELSE OM MILJØVURDERING

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Aarhus Kommune har screenet Lokalplan nr. 1170 og tillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 for potentielle væsentlige miljøpåvirkninger. I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) træffes der hermed afgørelse om, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering efter lovens § 8, stk. 2, idet planlægningen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at der ikke er sandsynlighed for væsentlige miljøpåvirkninger, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3, og at planerne ikke berører emner på bilag 1 og 2 eller medfører krav om habitatkonsekvensvurdering. Øvrige emner vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

### BEGRUNDELSE:

Ved vurderingen er lagt vægt på, at der er tale om planlægning for et mindre boligområde på lokalt plan, hvor de miljøparametre, der i screeningen gav udslag som væsentligt negative er håndteret undervejs gennem tilpasning af bebyggelsesplanen, udarbejdelse af regnvandshåndteringsplan og støjnotat. De vigtigste vurderede påvirkninger vedrørende regnvandshåndtering, trafikstøj, kulturarv og landskabstræk er blevet adresseret undervejs i planlægningen for at afværge eventuel negativ indvirkning.

#### **Regnvandshåndtering** (håndtering af overfladevand og oversvømmelsestruede arealer)

Regnvand skal håndteres separat og tilsluttes eksisterende regnvandssystem. Befæstelsesgraden fastsat i regnvandsdispositionsplanen for Gellerup skal overholdes, eller skal vandet herudover forsinkes til 1 l/s/ha. Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan ifm. udarbejdelse af lokalplanen, som sandsynliggør, at regnvandet kan håndteres indenfor lokalplanområdet og i overensstemmelse med regnvandsdispositionsplanen.

#### **Vejtrafikstøj**

Der er udarbejdet en samlet trafikplan for hele Gellerup med udgangspunkt i det forventede byggeri i hele området. Det nye vejnet i Gellerup er designet, så det kan afvikle den forventede trafik sikkert og forsvarligt. Lokalplanområdet vil være belastet af vejtrafikstøj fra Trille Lucassens Gade. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der anskueliggør støjudbredelsen og overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boliger og udendørs opholdsarealer. Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om afværgeforanstaltninger, så kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes gennem sikring af støjsafskærmning, facadeisolering og boligernes rumdisponering.

**Kulturarv og landskabstræk**

De tre eksisterende boligblokke inden for lokalplanområdet er en del af Gellerupparkens karakteristiske bebyggelsesplan med kulturhistorisk og arkitektonisk værdi. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse underordner sig de eksisterende 8 etagers blokke i højden og dermed indpasser sig i- og respekterer den oprindelige bebyggelsesstruktur i området.

Terrænet i planområdet er stærkt skrånende mod syd. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse tilpasses terrænet og grønne skråninger friholdes for bebyggelse. Bebyggelsen mod nord langs Trille Lucassens Gade er blevet tilpasset ved opdeling af bygningsvolumenerne for at sikre sig gennem området og det overordnede landskabstræk fra Gellerup Bypark i nord til ådalen mod syd.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til eksisterende boligblokke, friarealer og beplantning i området. Eksisterende grønne fællesarealer mellem boligblokkene bliver bevaret, og opvokset karaktergivende beplantning bevares og indgår i områdets fælles friarealer.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at ændre afgrænsningerne imellem rammeområderne, indskrive bebyggelsesregulerende bestemmelser og oplyse om risikoen for oversvømmelse ved skybrud inden for lokalplanområdet.

**HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER:**

Aarhus Kommune sendte et udkast til afgørelse i høring hos Indenrigs- og Boligministeriet samt Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 22.9.-12.10.2021. De blev anmodet om en udtalelse i henhold til § 32 i miljøvurderingsloven og specifikt spurgt om, hvorvidt de havde indvendinger imod, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Aarhus Kommune har ikke modtaget bemærkninger fra de nævnte myndigheder, og høringen har derfor ikke givet anledning til at ændre vurderingen af sagen.

# ANSØGNINGER OG TILLADELSER

## ANSØGNING OM VEJANLÆG

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

## ANSØGNING OM DISPENSATION FOR SKOVBYGGELINJEN

Ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen skal søges hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri. Mail: [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk). . Nærmere oplysning herom kan fås via Aarhus Kommunes hjemmeside: [www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk).

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

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



# SERVITUTTER

Lokalplanområdet er omfattet af 65 servitutter. Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

# RETSVIRKNINGER

# 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.

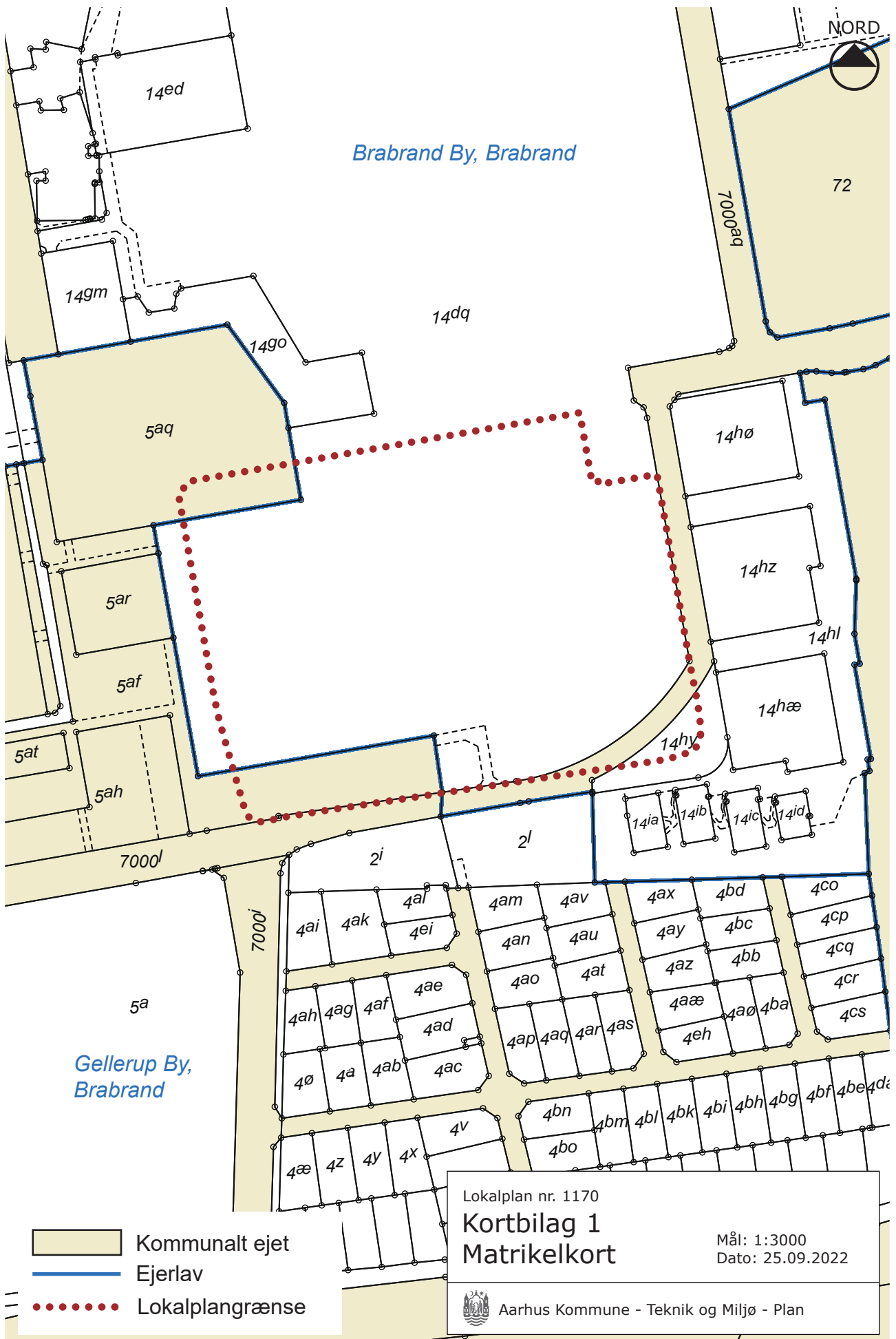
Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

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

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

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

# KORTBILAG



- Kommunalt ejet
- Ejerlav
- Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 1170  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**

Mål: 1:3000  
 Dato: 25.09.2022

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Karen Blixens Boulevard

Trille Lucassens Gade

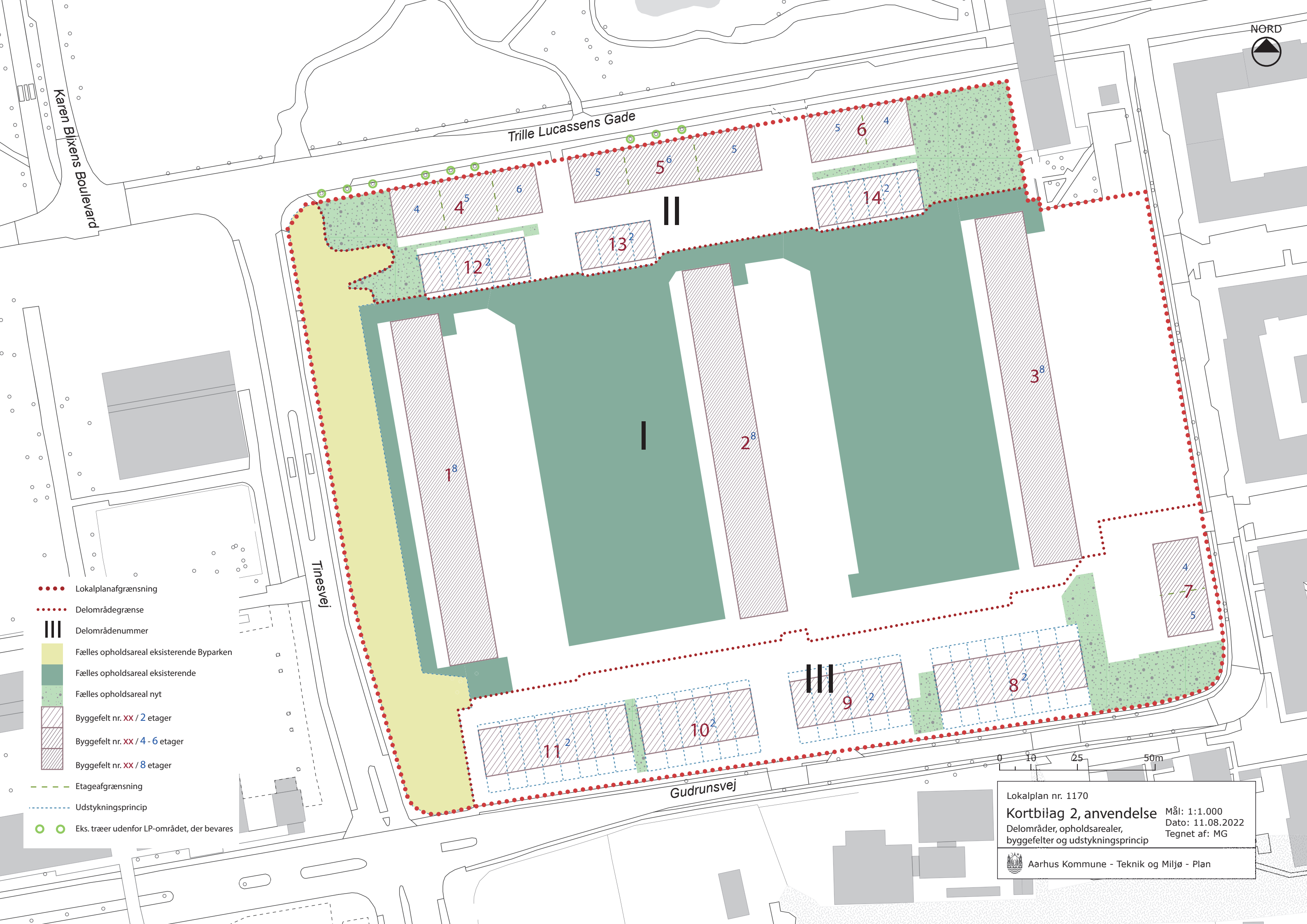
Tinesvej

Gudrunsvej

- Lokalplanafgrensning
- Delområdegrænse
- |||** Delområdenummer
- Fælles opholdsareal eksisterende Byparken
- Fælles opholdsareal eksisterende
- Fælles opholdsareal nyt
- Byggefelt nr. XX / 2 etager
- Byggefelt nr. XX / 4-6 etager
- Byggefelt nr. XX / 8 etager
- Etageafgrænsning
- Udstykningsprincip
- Eks. træer udenfor LP-området, der bevares

Lokalplan nr. 1170  
**Kortbilag 2, anvendelse** Mål: 1:1.000  
 Delområder, opholdsarealer, Dato: 11.08.2022  
 byggefelter og udstykningsprincip Tegnet af: MG

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

























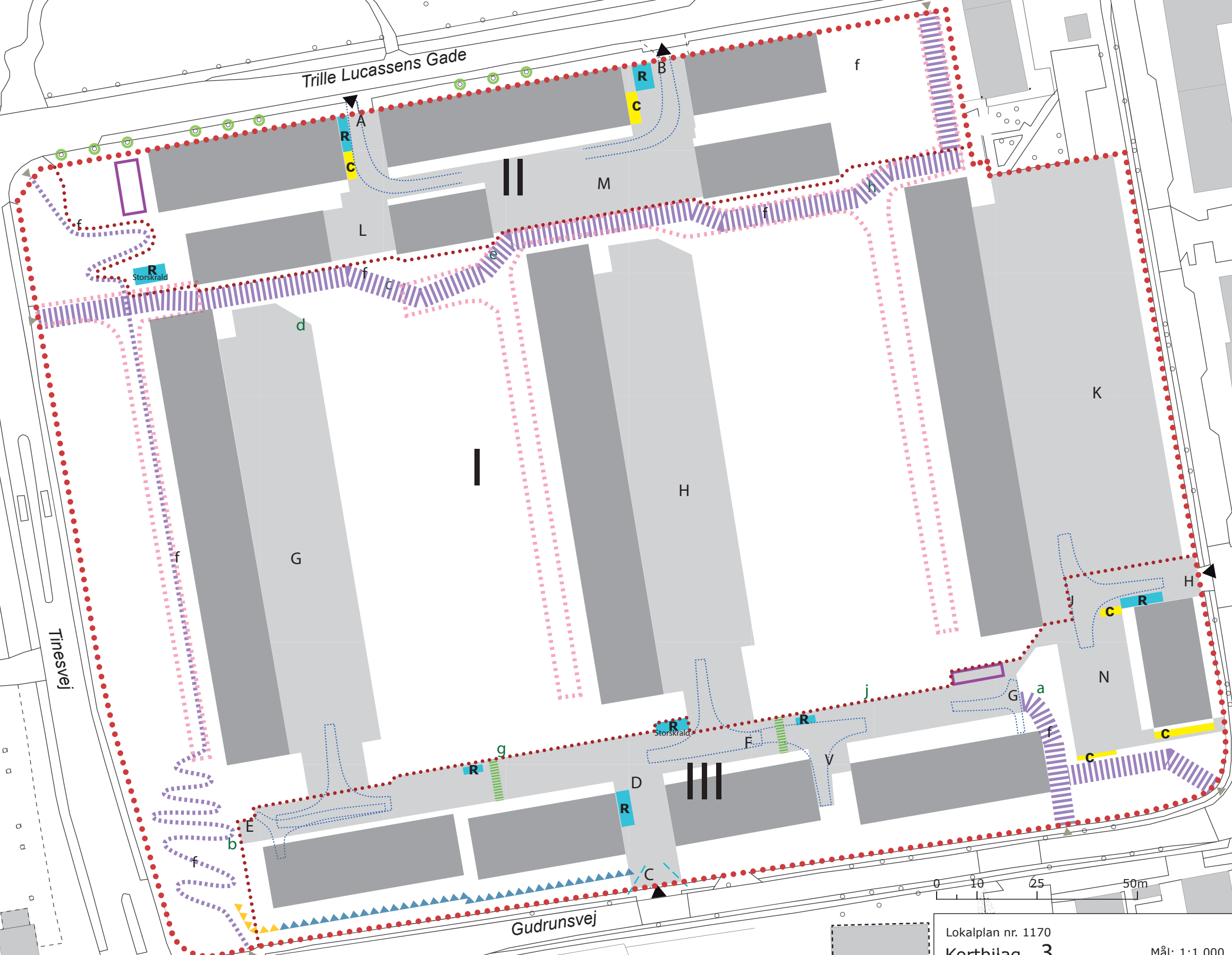
Karen Blixens Boulevard

Trille Lucassens Gade

Tinesvej


Gudrunsvej

-  Lokalplanafrænsning
-  Delområdegrænse
-  Byggefelter
-  Vej-, manøvre- og parkeringsareal
-  Brandvejsareal befæstet
-  Fælles cykelparkering
-  Affaldshåndtering, dagrenovation el. storskrald
-  Transformerplacering
-  Belagt sti, 5 meter udlæg, mrk. f
-  Eksisterende stianlæg
-  Punkter til stiforbindelser
-  Køre- og vendekurver
-  Oversigtsareal
-  Fartdæpende foranstaltning
-  Støjafskærmning, fuldt begrønnet
-  Støjafskærmning, eksisterende lys beton
-  Hoved adgang, principielt placeret
-  Stiadgang, principielt placeret



Lokalplan nr. 1170  
**Kortbilag 3**  
 Veje, stier, parkering,  
 affaldshåndtering og brandveje

Mål: 1:1.000  
 Dato: 11.08.2022  
 Tegnet af: MG

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Trille Lucassens Gade

Karen Blixens Boulevard

Tinesvej

Gudrunsvej

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- Byggefeltmarkering grå
- Vej-, manøvre- og parkeringsareal
- Fælles opholdsareal nyt
- Fælles opholdsareal på tagflade
- Fælles opholdsareal med beplantningsbestemmelse
- Fælles opholdsareal Byparken
- Fælles opholdsareal eksisterende
- Friareal
- Beplantningsareal
- Kantzone min. 3 m. dyb: opholdsareal privat/fælles
- Kantzone min. 2 m. dyb: privat oph. + evt. indgang/skur
- Kantzone min. 1,5 m. dyb: privat opholdsareal+ indgang
- Kantzone min. 0,8 m. dyb: mod offentligt areal el.fællesareal
- Legezoner principielt placeret
- Bevaringsværdigt enkeltstående træ
- Bevaringsværdigt træ el. trægruppe, som kan genplantes andetsteds
- Bevaringsværdig trægruppe, bevares som element

F

F

F

I

X

E

E

K

K

Y

A

S

Q

Z

W

W

Z

Z

Lokalplan nr. 1170  
**Kortbilag 4**  
 Opholdsarealer, friarealer,  
 kantzoner og beplantning.

Mål: 1:1.000  
 Dato: 11.08.2022  
 Tegnet af: MG

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan







Karen Blixens Boulevard

Trille Lucassens Gade


Trinesvej

Gudrunsvvej

●●●● Lokalplanafgrænsning

Lokalplan nr. 1170  
Kortbilag 5  
Illustrationsplan

Mål: 1:1.000  
Dato: 11.08.2022  
Tegnet af: MG

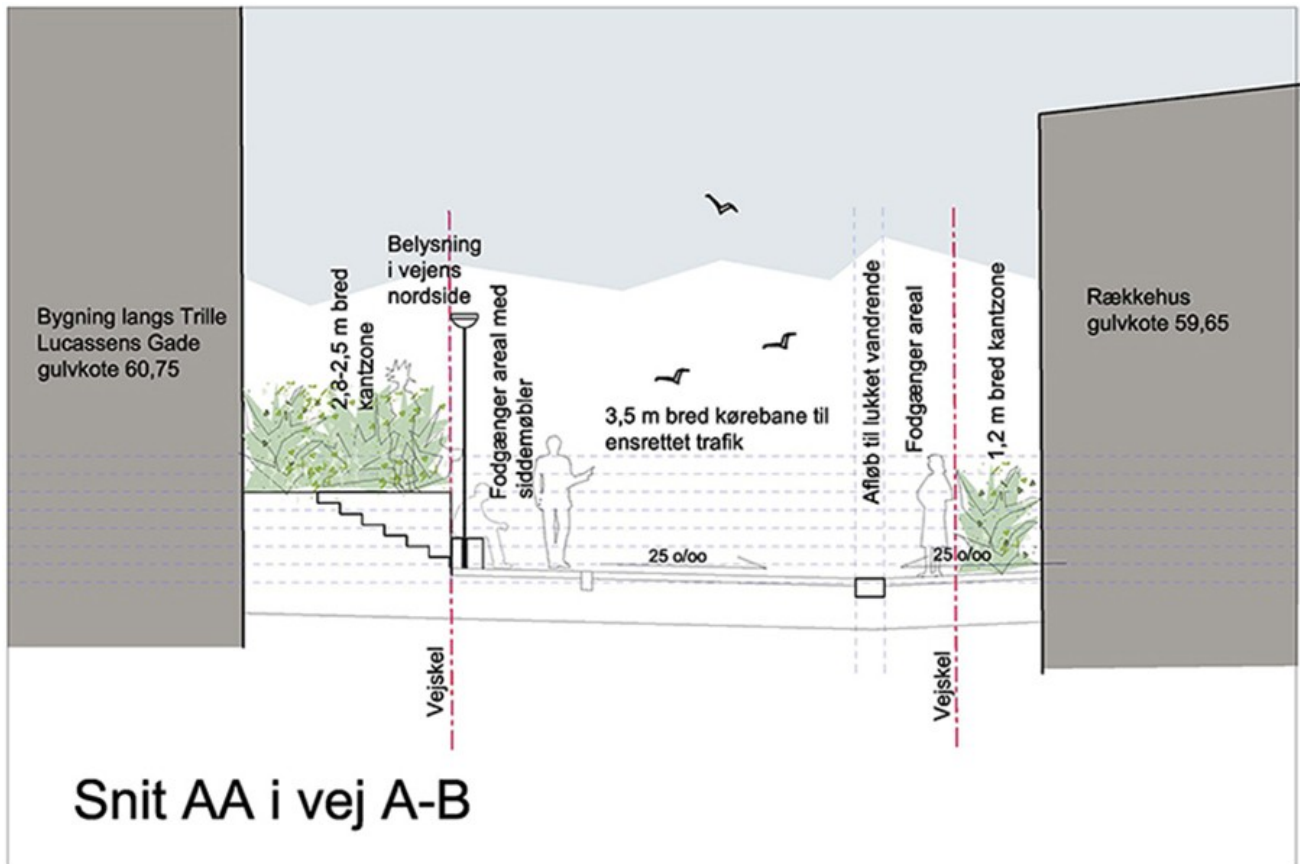
 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan





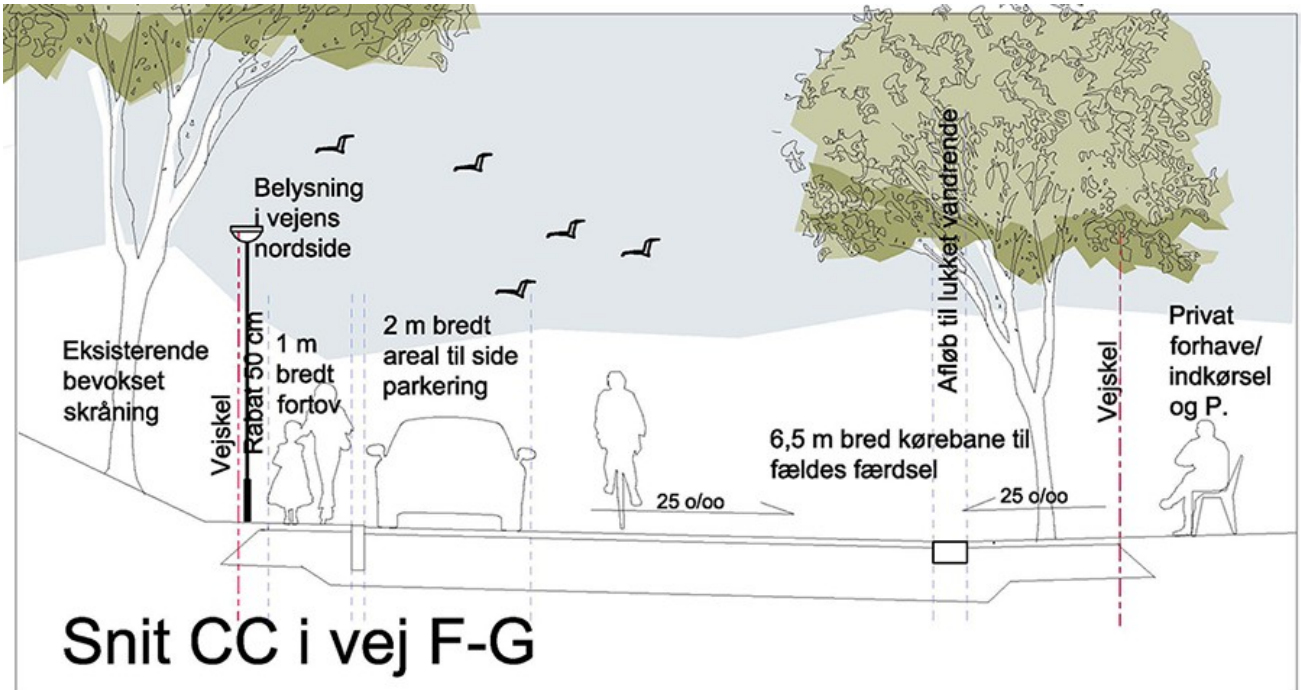
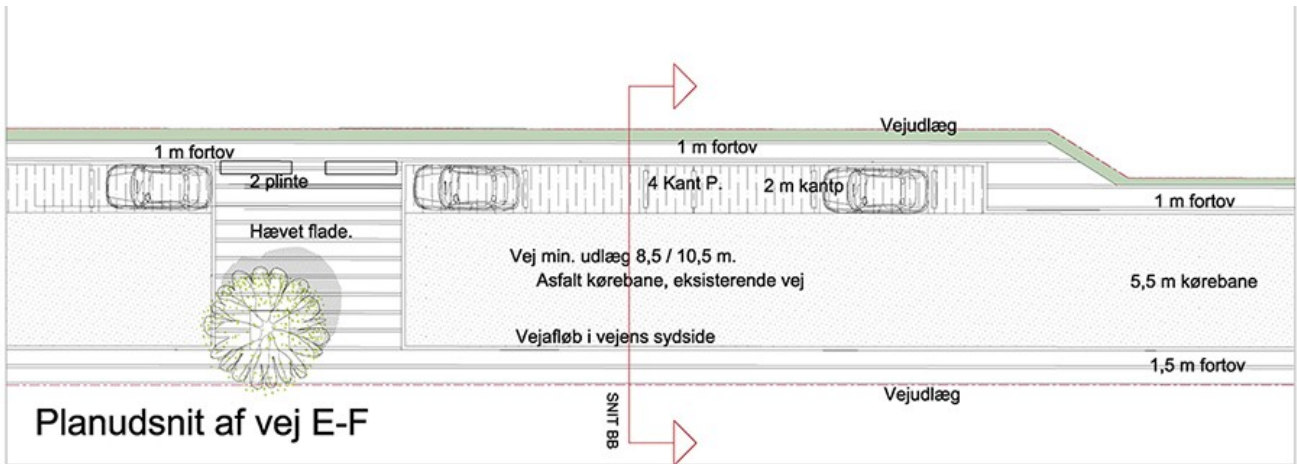
# BILAG

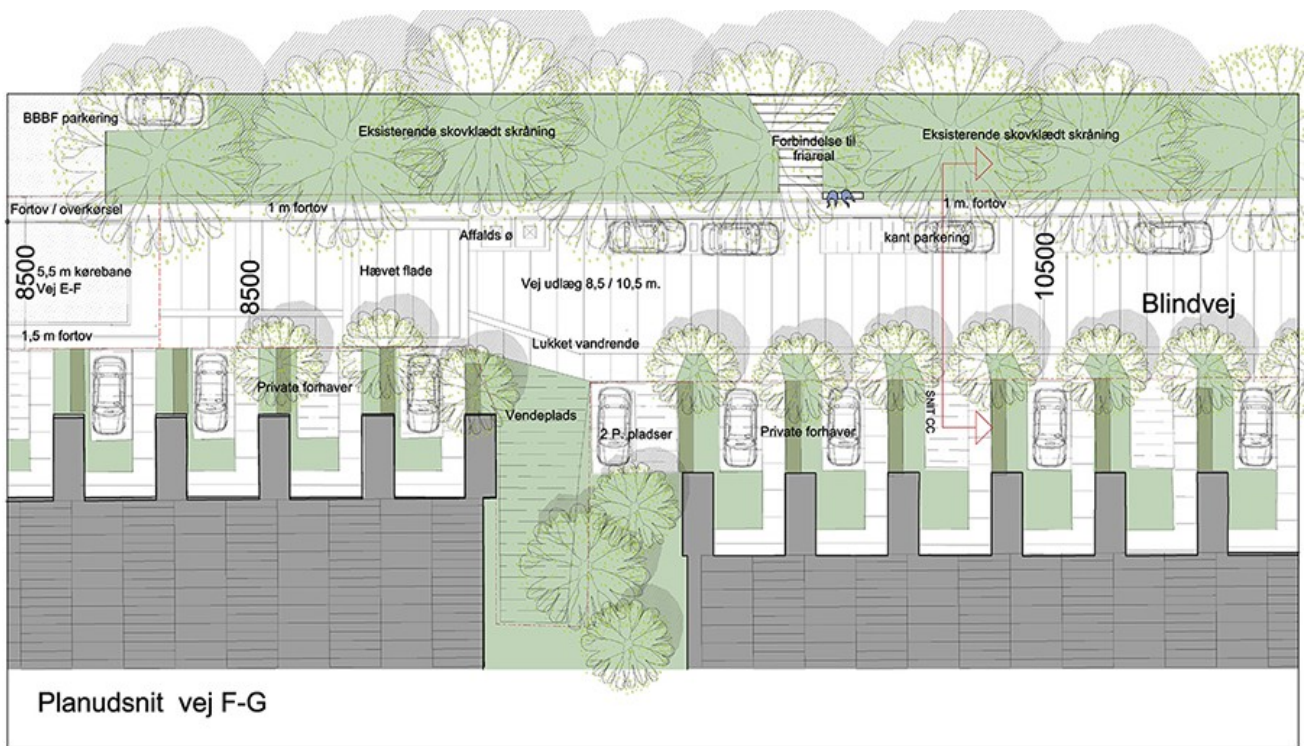
# BILAG 1 - PRINCIPSNIT AF VEJE











# SKYGGEDIAGRAMMER

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

23/06

NY BEBYGGELSE



KL. 09.00



KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 12.00

LUP LAU/POULSEN  
ARCHITECTS



EKSISTERENDE BEBYGGELSE



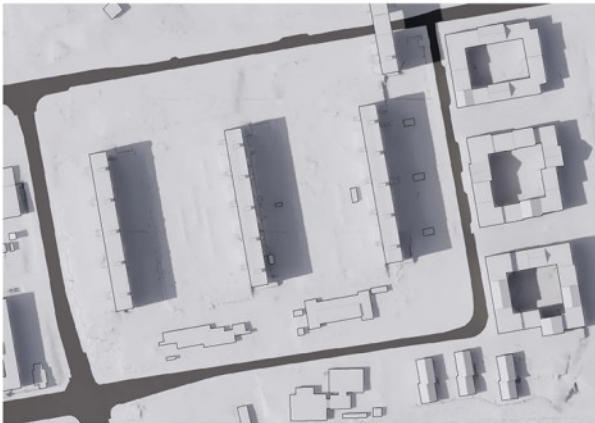
KL. 14.00

23/06

NY BEBYGGELSE



KL. 14.00



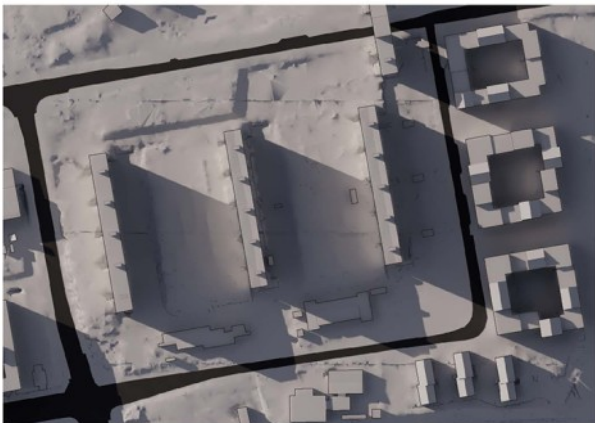
KL. 17.00



KL. 17.00

LUP LAU/POULSEN  
ARCHITECTEN

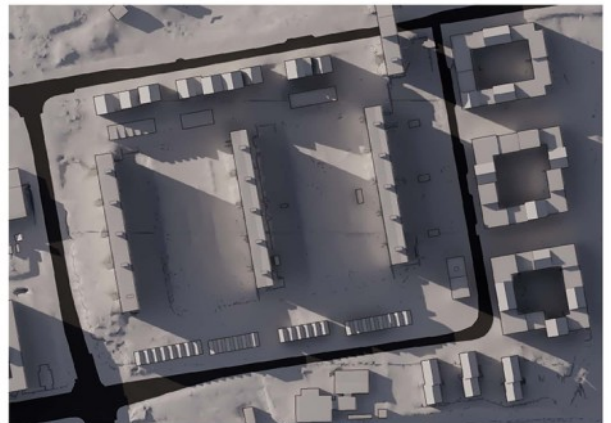
EKSISTERENDE BEBYGGELSE



KL. 20.00

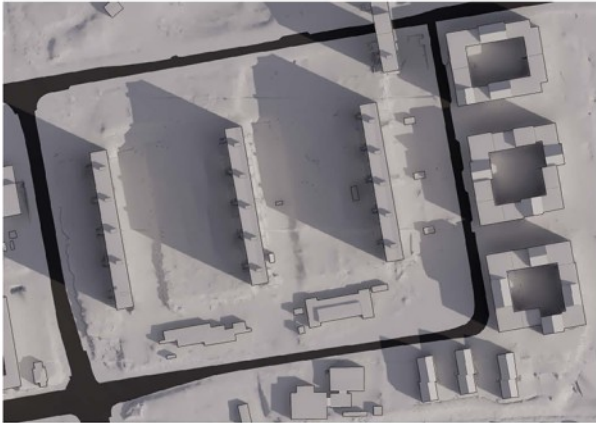
23/06

NY BEBYGGELSE



KL. 20.00

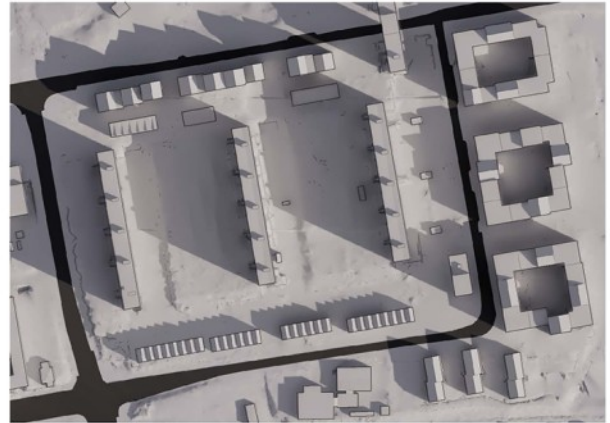
EKSISTERENDE BEBYGGELSE



KL. 09.00

23/09

NY BEBYGGELSE



KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 12.00

LUP LAU/POULSEN  
ARKITECTEN

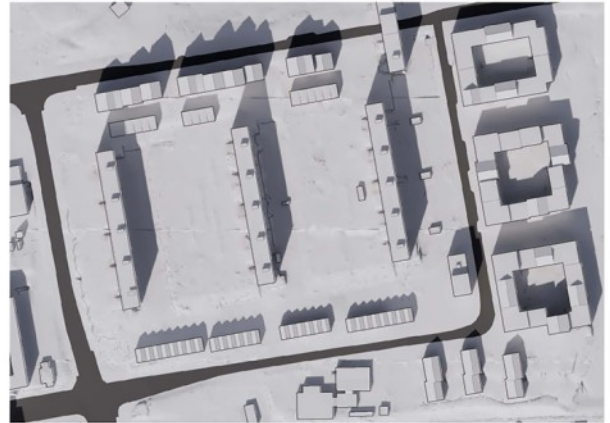
EKSISTERENDE BEBYGGELSE



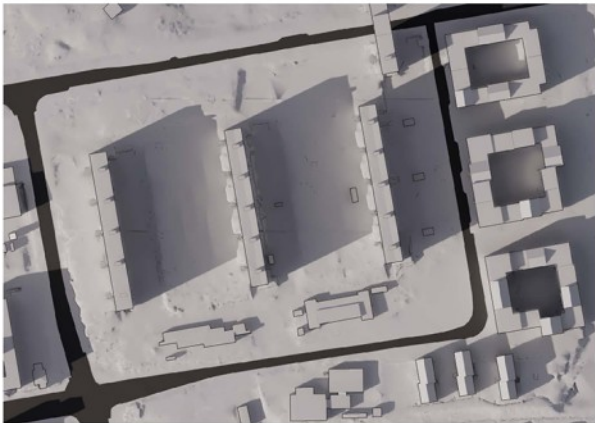
KL. 14.00

23/09

NY BEBYGGELSE



KL. 14.00



KL. 17.00



KL. 17.00

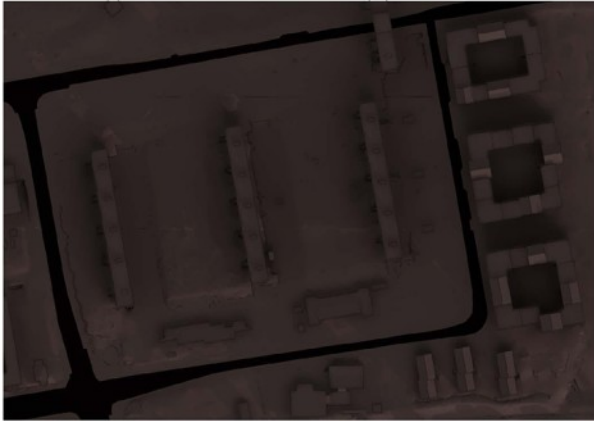
LUPLAU/POULSEN  
ARCHITECTEN



EKSISTERENDE BEBYGGELSE

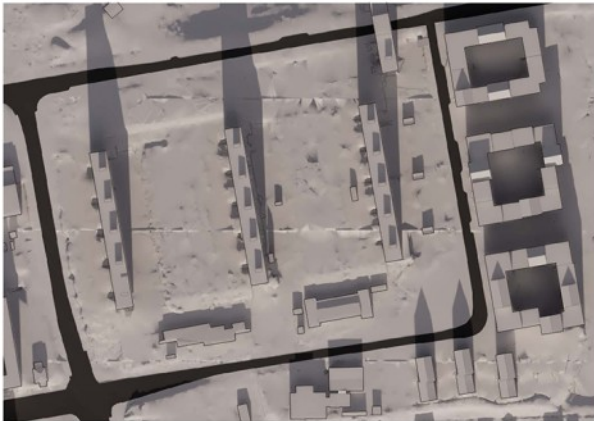
23/12

NY BEBYGGELSE



KL. 09.00

KL. 09.00



KL. 12.00

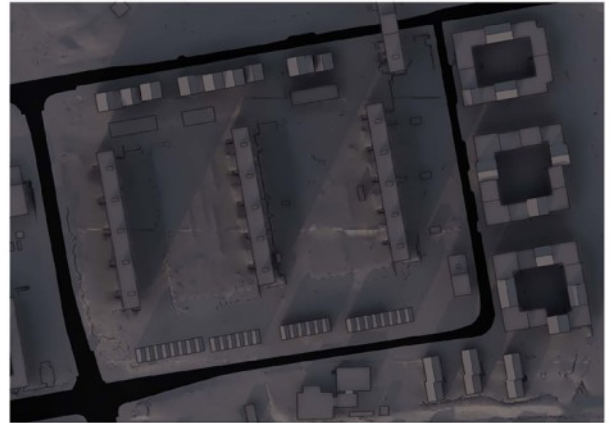
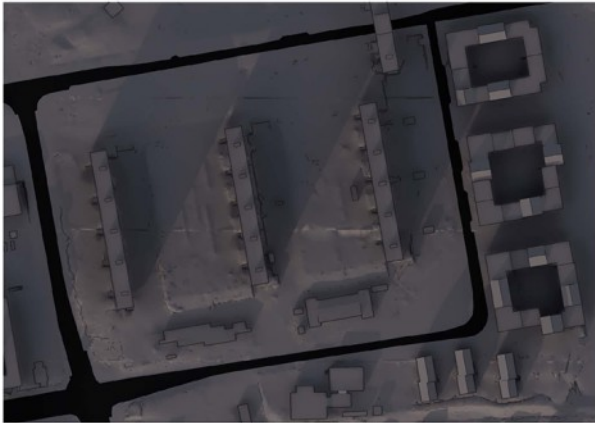
KL. 12.00

LUP LAU/POULSEN  
ARCHITECTS

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

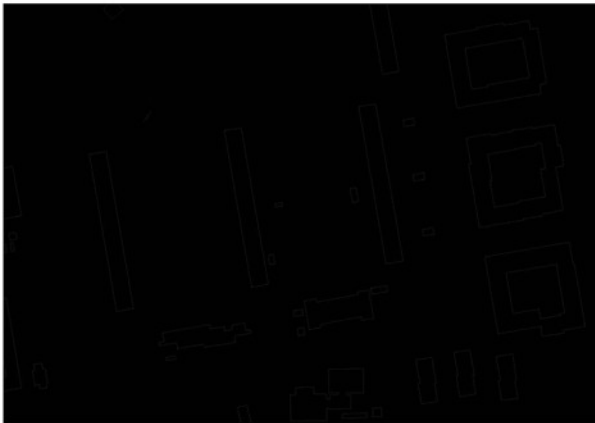
23/12

NY BEBYGGELSE



KL. 14.00

KL. 14.00



KL. 17.00



KL. 17.00

LUPLAU/POULSEN  
ARCHITECTEN

# TILLÆG NR. 120 TIL KOMMUNEPLAN 2017

# TILLÆG NR. 120 TIL KOMMUNEPLAN 2017 FOR AARHUS KOMMUNE

Kommuneplantillægget omhandler ændringer af de eksisterende rammeområder 240422BO, 240414BO, 240429BL, 240423BO, 240420CE, 240421CE og 240430RE. Samtidig introduceres to nye rammeområder 240435OF og 240436OF.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1170 (Boliger ved Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej i Gellerup) og Lokalplan nr. 1183 (Ny folkeskole og fritidscenter ved byparken i Gellerup) ændres afgrænsningerne mellem kommuneplanens eksisterende rammeområder 240422BO, 240423BO (boligområder) og 240429BL (blandet bolig og erhverv), 240420CE og 240421CE (centerområder) og 240430RE (rekreative formål).

Rammeområde 240422BO udvides for at muliggøre boligbebyggelse i form af tæt-lave boliger (rækkehuse) og etageboliger syd for Trille Lucassens Gade og langs Gudrunsvej. Rammen tilføjes desuden supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser.

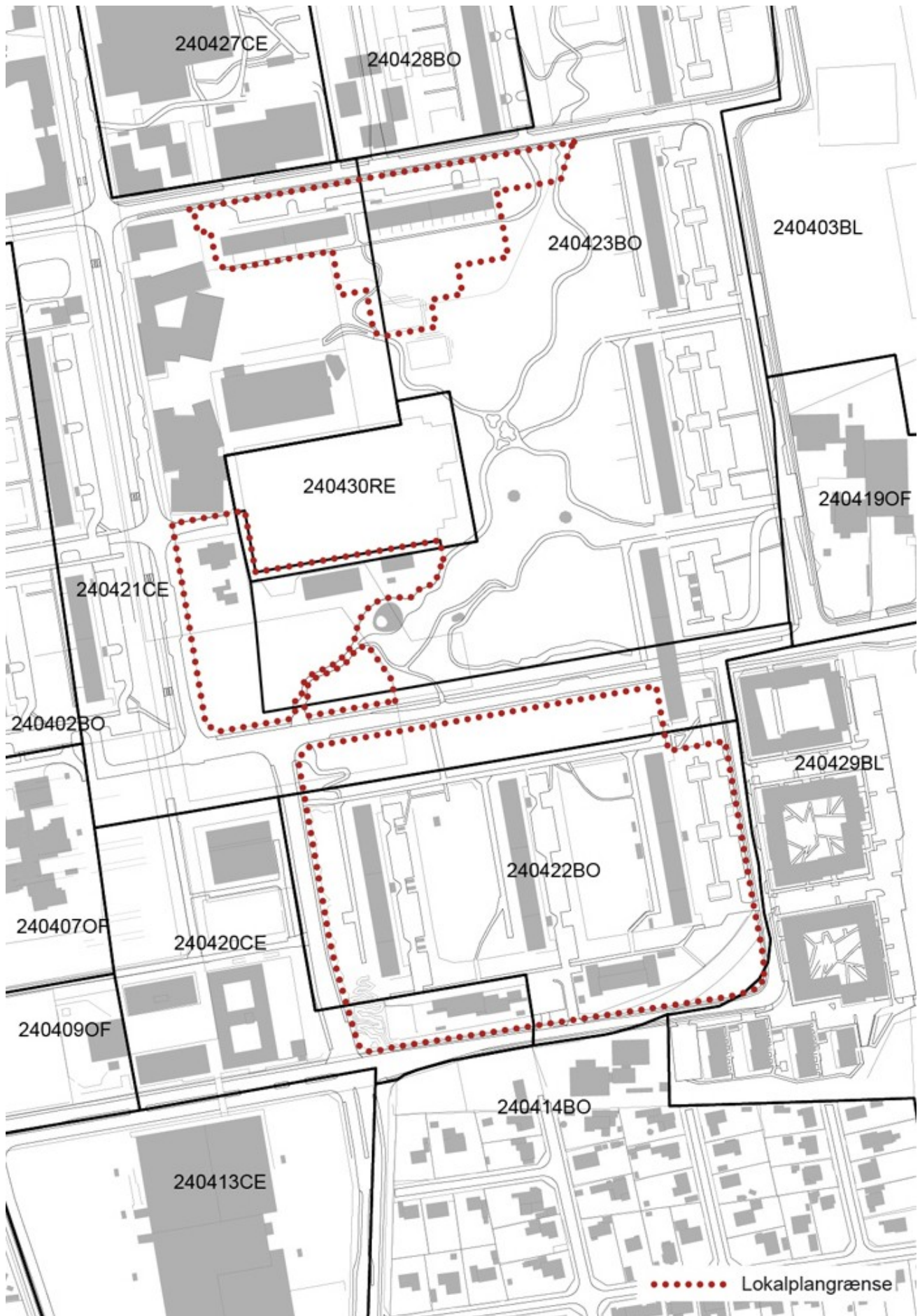
Rammeområderne 240420CE og 240421CE tilføjes ligeledes supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Der udskilles to nye rammeområder, som får betegnelsen 240435OF og 240436OF (offentligt område) for at muliggøre opførelse af en ny folkeskole og fritidscenter ved byparken i Gellerup.

Da 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' indskrives dette desuden i alle rammerne, idet der skal ske klimatilpasning for oversvømmelsestruede områder.

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 fastlægge to nye rammeområder til offentlige formål, således at rammerne kommer til at stemme overens med den byudvikling, der er beskrevet i Lokalplan nr. 1170 - Boliger ved Trille Lucassens Gade og Gudrunsvej i Gellerup og Lokalplan nr. 1183 - Ny folkeskole og fritidscenter ved byparken i Gellerup. Lokalplanerne kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.





*Kort der viser lokalplanområderne og de gældende rammeafgrænsninger.*

# DETAILHANDEL

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens §11 e, stk. 1.

# 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 odde. 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.

# **KLIMATILPASNING OG OVERSVØMMELSESTRUEDE OMRÅDER**

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'.

I henhold til planloven (§ 11 b, nr. 14) skal retningslinjerne om oversvømmelsestruede områder implementeres i kommuneplanens rammer, og det er derfor nødvendigt at supplere de konkrete rammebestemmelser med oplysninger om risikoen for oversvømmelse og om vurdering af behovet for afværgeforanstaltninger. Lokalplanlægning i oversvømmelsestruede områder skal overholde kommuneplanens retningslinjer nr. 130-137 samt planlovens regler vedrørende planlægning for forebyggelse af skader ved oversvømmelse og erosion.

På baggrund af dette indsættes en supplerende bestemmelser om klimatilpasning i alle rammeområderne.

# RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplantillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 omfatter de eksisterende rammeområder 240422BO, 240420CE, 240421CE, 240423BO, 240430RE, 240414BO og 240429BL samt de to nye rammeområder 240435OF og 240436OF.

De nye rammebestemmelser har følgende ordlyd:

## Rammeområde 240420CE

### 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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 5.000 m<sup>2</sup> 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.

### BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af området som helhed

Maksimalt antal etager er 4

### 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 240421CE

### 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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 5.000 m<sup>2</sup> 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.

#### SUPPLERENDE BESTEMMELSER

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

#### BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimalt samlet bruttoetageareal er 50.000 m<sup>2</sup>

Maksimalt etageantal er 6

#### 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 240422BO**

#### 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 særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

#### BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimalt samlet bruttoetageareal på 51.000 m<sup>2</sup>

Maksimalt antal etager er 8

#### 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 240423BO****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 særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Bebyggelsens nærmere omfang fastlægges i en samlet plan for området.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimalt antal etager er 8

**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 240430RE****GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af idrætsanlæg.

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Der må kun opføres yderligere bebyggelse i området til understøttelse af områdets anvendelse til rekreative formål.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

**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 240435OF****GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Skole, daginstitutioner, fritidscenter og lignende. Området kan dog overgå, helt eller delvist, til andre offentlige formål, såfremt forudsætningerne for den eksisterende anvendelse ændrer sig eller nye behov opstår.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimalt samlet bruttoetageareal i rammområdet: 6000 m<sup>2</sup>

Maksimalt etageantal: 3

Maksimal højde: 15 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 240436OF**

**GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Skole, SFO, daginstitutioner, fritidscenter og lignende. Området kan dog overgå, helt eller delvist, til andre offentlige formål, såfremt forudsætningerne for den eksisterende anvendelse ændrer sig eller nye behov opstår.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimalt samlet bruttoetageareal i rammområdet: 9000 m<sup>2</sup>

Maksimalt etageantal: 4

Maksimal højde: 20 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 240414BO****GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

**SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Første parcelrække langs Silkeborgvej må ikke anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Grunde til fritliggende boliger må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>. For et område til tæt-lav boligbebyggelse, skal mindst 15% af området udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimal højde er 8,5 m

Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

**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 240429BL****GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

**BEBYGGELSENS OMFANG**

Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af området som helhed

Maksimalt antal etager er 6

Bebyggelsen nærmest det eksisterende parcelhusområde må ikke opføres med mere end 3½ etager.

Inden for området kan der opføres op til 34.000 m<sup>2</sup> boligetageareal.

**ZONESTATUS**

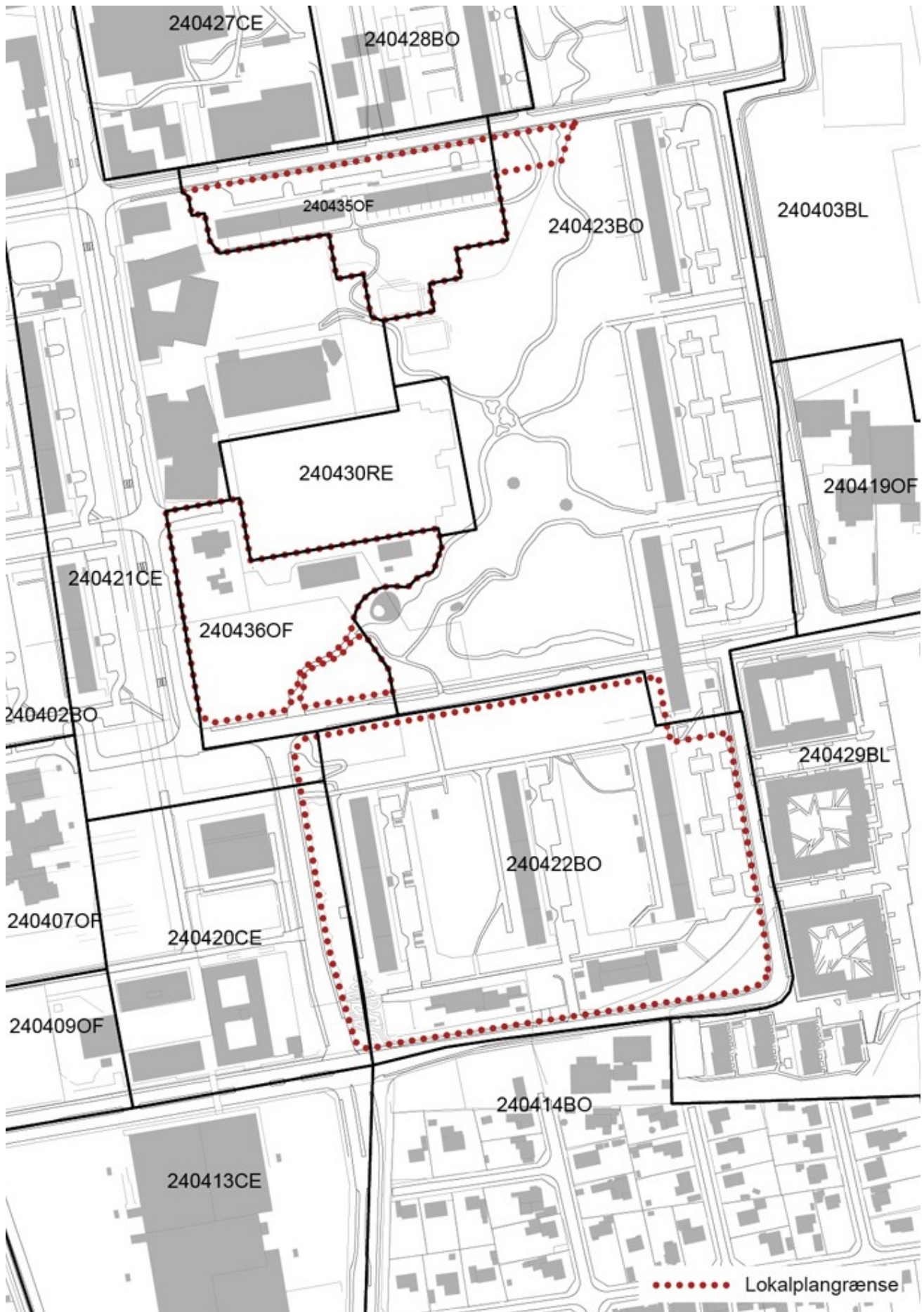
Planlagt zone er byzone

**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 til Tillæg nr. 120 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.



