



Aarhus Kommune 1192

Lokalplan nr.

Boliger ved Gudrunsvej og blok B3-B4 i Gellerup - samt kommuneplantillæg nr. 139 til kommuneplan 2017.

Lokalplan nr. 932 (PlanID 2834754) og nr. 1026 (PlanID 3152951) ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Januar 2024

Lokalplan nr. 1192



VEDTAGET

Lokalplanen blev vedtaget af byrådet
den 20. december 2023

**Boliger ved Gudrunsvej og blok B3-B4 i
Gellerup**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Om lokalplanen	3
Eksisterende forhold	4
Baggrund og mål	13
Fremtidige forhold	14
Planens hovedtræk	15
Bebyggelsens udseende	18
Opholdsarealer og beplantning	21
Veje, stier og parkeringsarealer	26
Klima og miljøforhold	28
Bestemmelser	30
1. Formål	31
2. Område og opdeling	32
3. Anvendelse	33
4. Udstykning	35
5. Trafikforhold	36
6. Teknisk forsyning og anlæg	39
7. Terrænregulering	41
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	42
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	46
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	49
11. Støjforhold	56
12. Lugt, støv og anden luftforurening	57
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	58
14. Grundejerforening	59
15. Servitutter	60
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	61
Redegørelse	62
Lokalplanens forhold til anden planlægning	63
Statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelse	64
Kommuneplanen	65
Anden fysisk planlægning	68
Forsyningsplaner	70
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	71
Kulturarv	72
Naturbeskyttelse	73
Miljøforhold	74

Miljøvurdering	77
Ansøgninger og tilladelser	78
Servitutter	79
Retsvirkninger og klagevejledning	80
Kortbilag	82
Kortbilag 1 - Matrikelkort	83
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	84
Kortbilag 3 - Beplantningsplan	85
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	86
Kortbilag 5 - Terræn og friarealer	87
Bilag	88
Skyggediagrammer	89
Tillæg nr. 139 til Kommuneplan 2017	90
Redegørelse	91
Rammebestemmelser	95

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.

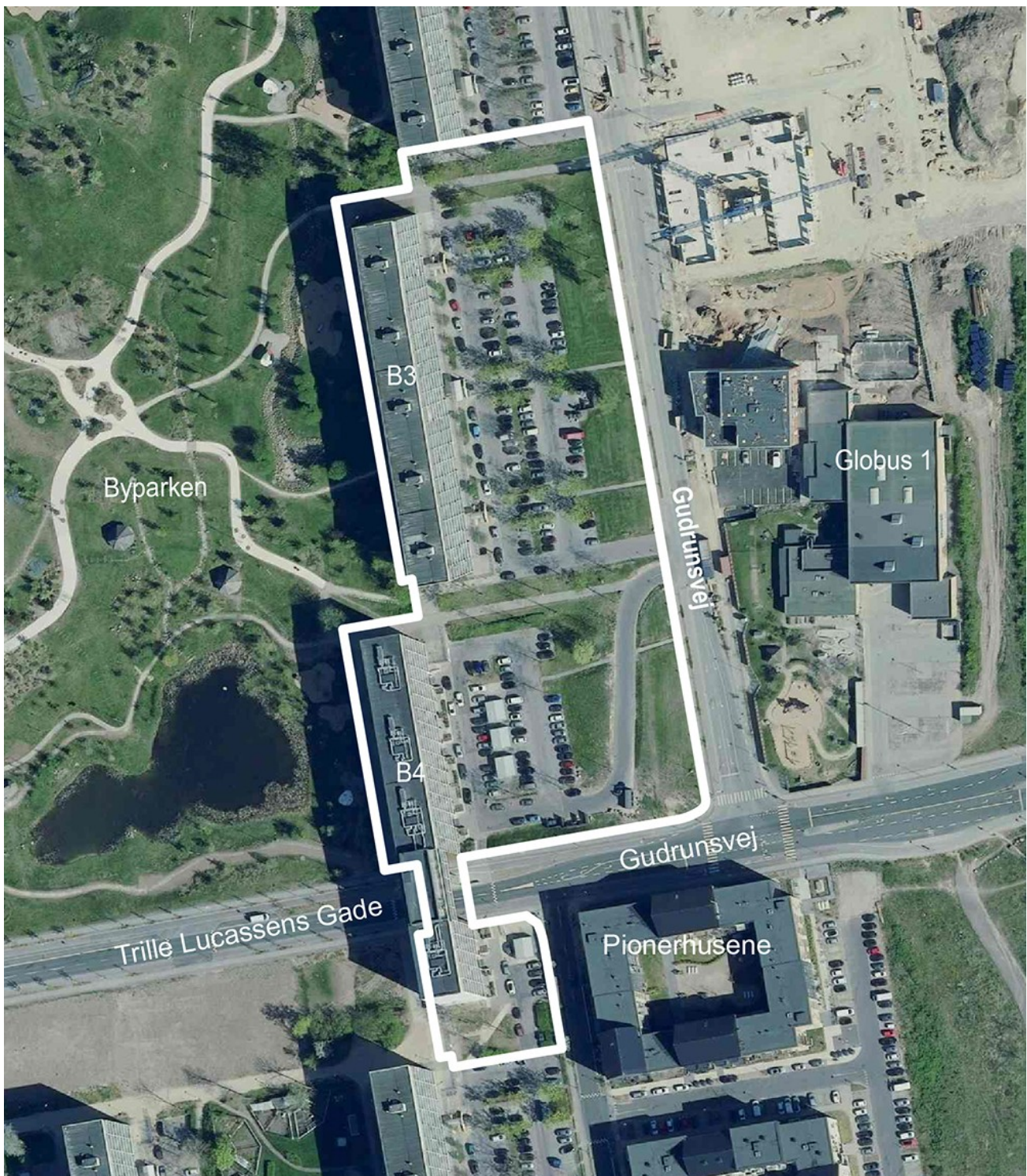
OM LOKALPLANEN

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 i Gellerup i bydelen Brabrand. Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 14dq Brabrand By, Brabrand.

Lokalplanområdet er ca. 20.800 m² stort og ligger i byzone. Ved planens udarbejdelse var området privatejet (Brabrand Boligforening). Lokalplanområdets afgrænsning ses på luftfoto nedenfor. Kortbilag 1 Matrikelkort viser de eksisterende ejer-, skel- og zoneforhold.



Oversigtskort vist på luftfoto. Lokalplanområdet er markeret med hvid streg.

BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i det eksisterende bykvarter Gellerupparken og er afgrænset af Gudrunsvej mod øst og syd. Mod nord grænser området op til boligblokken B2 og mod vest til Gellerup Bypark.

Arealet øst for Gudrunsvej er planlagt til et blandet byområde med boliger og erhverv og er under opførelse. I 2005 blev multiaktivitetscentret 'Globus 1' opført med tilhørende idrætsbørnehave. Syd for Gudrunsvej er boligbebyggelsen 'Pionérhusene' i 4 etager opført i 2020. Længere mod øst adskiller Åby Ringvej bydelene Brabrand og Åbyhøj.

Inden for lokalplanområdet ligger Gellerupparkens to eksisterende 8 etagers boligblokke B3 og B4, opført i 1968-72. Blok B4 er blevet gennemgribende renoveret i 2020 med blandt andet nye adgangsarealer, et nyt "byhusbånd" i to etager i stueetagen og portåbningen 'Den gyldne port', som krydser Trille Lucassens Gade. Boligblokken B3 forventes tilsvarende at blive renoveret de kommende år.

Renoveringen af blok B4 var startskuddet i omdannelsen af Gellerup, hvor vejgennembruddet igennem blokken og 'Den gyldne port' udgør et vigtigt element og pejlemærke i infrastrukturprojektet, der skal åbne bydelen op og flette Gellerup sammen med resten af Aarhus. Hele bydelen er under omdannelse. Inden for en kort årrække er en del af de eksisterende almene boliger revet ned, og der er opført nye bebyggelser med blandt andet nye boliger, kollegie, kontorhuse og butikker. I 2021 åbnede Sports- og Kulturcampus, med faciliteter som bibliotek og klatreklub, ved siden af Gellerupbadet.

Gellerup Bypark ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet og binder bydelen sammen i et grønt strøg med rekreative faciliteter som boldbaner, legepladser, sø og stilleområder, der indbyder til bevægelse, aktiviteter og ophold.



Billede af 'Den gyldne port', som blev etableret i 2020 samtidig med at boligblokken B4 blev renoveret og Trille Lucassens Gade anlagt.

Anlægget af Byparken gik i gang i 2016 og er udviklet i etaper. Parken fungerer som et attraktivt uderum og et samlingssted centralt i bydelen, der skal være trygt og grønt. Byparken inviterer til at gå på opdagelse med frugtlunde, legepladser og udendørs fitness- og sportsfaciliteter.

Gudrunsvej er i dag præget af trafik og omkranset af asfalterede parkeringspladser og åbne forarealer med græsbeplantning og spredte træer. Langs vejen mod øst er der plantet vejtræer.



Billede af Byparken med boligblok B4 og "Den gyldne port" i baggrunden.



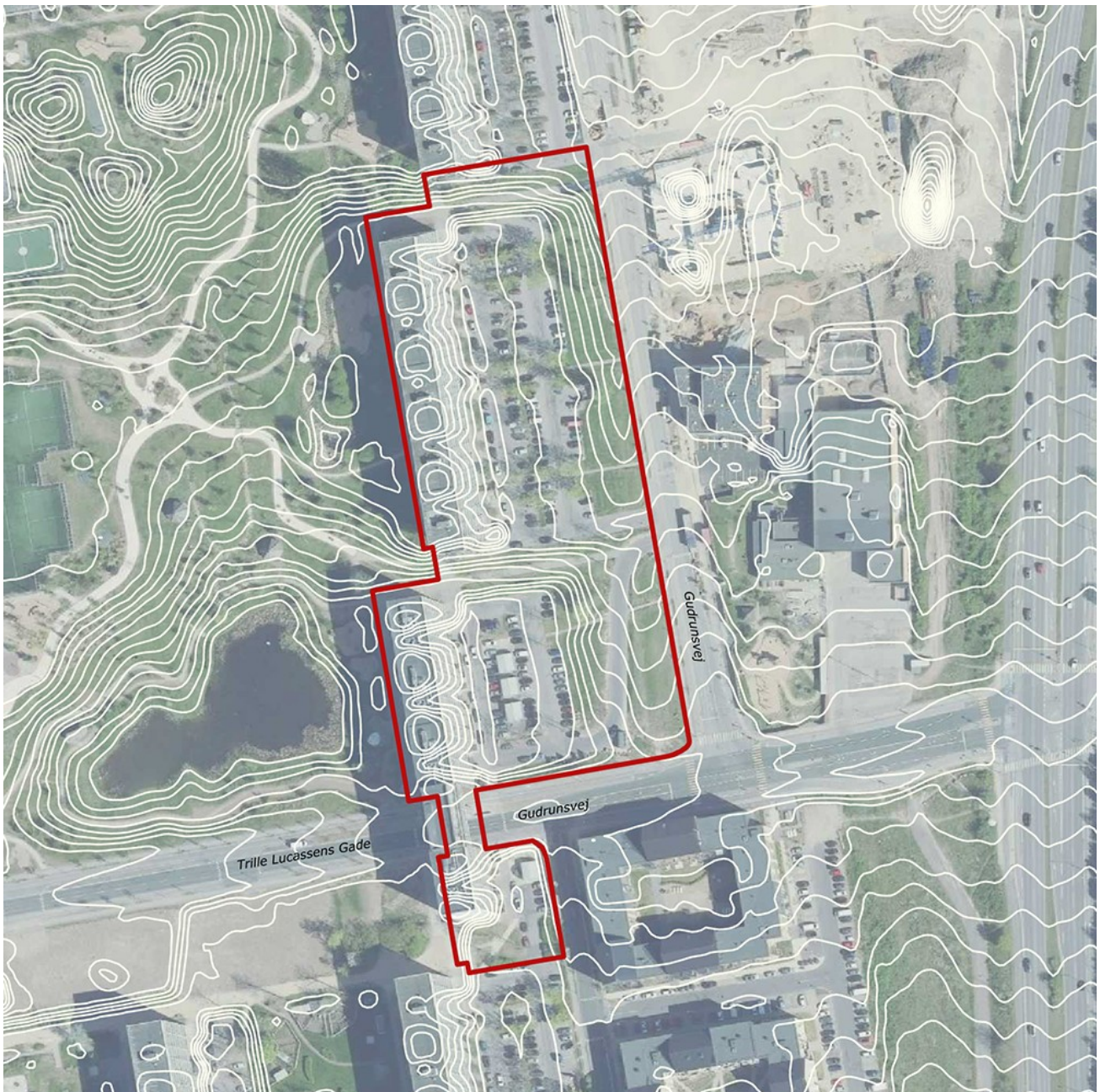
Billede af Gudrunsvej med græsarealer og stier med adgang til parkeringspladserne foran boligblokkene B3 og B4.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter de to eksisterende boligblokke B3 og B4 med adskilte, asfalterede parkeringsarealer og adgangsveje, forarealer, stier mv. Begge bebyggelser har adgang via Gudrunsvej fra øst. Ud mod Gudrunsvej fremstår området med åbne græsarealer og spredte træer. Igennem græsarealerne er der anlagt stier med adgang til Gudrunsvej og med videre forbindelse til Gellerup Bypark, vest for boligblokkene.

Inden for lokalplanområdet er der en stor variation i terrænet, hvilket der skal tages hensyn til ved disponering af arealet. Gudrunsvej stiger fra ca. kote 59 (DVR90) i syd til ca. kote 66 (DVR90) i nord, og samtidigt falder terrænet i vestlige retning ind mod de eksisterende boligblokke.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1026 - Bypark i Gellerup, Brabrand, som udlægger arealet til bypark og fastlægger hovedstiforbindelser igennem området. De to hovedstier til byparken skal sikres med denne lokalplan. Herudover er en mindre del af vejarealet langs Gudrunsvej omfattet af Lokalplan 932, som fastlægger en ny vejstruktur i Gellerup, og skal sikre etablering af nye tværgående forbindelser og mindre kvarterdannelser. Denne lokalplan er i overensstemmelse med Lokalplan 932.



Oversigtskort med 0,5 meter højdekurver.



Billede af boligblokken B4 og parkeringspladsen foran, der ligger lavt i forhold til vejen.



Billede der viser niveauforskelle internt i området og trappe ned til boligblokken B4 i lokalplanområdets sydlige del.

VEJE, STIER OG KOLLEKTIV TRAFIK

Gellerup og lokalplanområdet 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 til Gudrunsvej.

Fra Gudrunsvej er der i dag vejadgange, der fører ind til boligblokkene B3 og B4. Trille Lucassens Gade mod syd er en nyere vejføring, som lokalplanområdet ikke har vejadgang til.

Der er et net af lokale stier og cykelstier, der forbinder området med omgivelserne og Aarhus C. Lokalplanområdet er i dag gennemskåret af to hovedstier, som forbinder Gudrunsvej med Byparken mod vest.

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes lokalplanområdet af to bybuslinjer, der gennemskærer Gellerup. Rute 22, som kører mellem Bazarpladsen og Klostertorvet samt rute 15, som kører mellem Silkeborgvej og Vestre Ringgade. Længs Åby Ringvej løber busrute 6A med stoppested ved Globus 1, og på Karen Blixens Boulevard kører rute 4A.

I foråret 2022 er der gennemført en forudgående høring af plangrundlag til Letbane/BRT i bl.a. Karen Blixens Boulevard og Edwin Rahrs Vej.

BAGGRUND OG MÅL

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af anmodning fra privat grundejer og udvikler, som ønsker at opføre en blandet boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger.

Lokalplanområdet er omfattet af helhedsplanerne for Gellerup og Toveshøj, herunder udviklingsplanen "En god by for børn er en god by for alle", som blev aftalt mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i 2019, og "Helhedsplan fase 1 for afdeling 4 Gellerupparken" fra 2021. Visionen er at omdanne bydelen fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel med byliv, en mangfoldig beboersammensætning og oplevelsesrig arkitektur. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse planer, der kan realiseres som aftalt.

Projektet, med en blanding af boligformer, er et vigtigt element i realiseringen af den ambitiøse udviklingsplan. Bydelen er midt i en stor omdannelsesproces, der drives frem af både Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og private investorer. Et vigtigt led i at skabe et attraktivt byområde er at sikre et varieret boligudbud, både i forhold til ejerformer og boligtyper. Her spiller etableringen af tæt-lav boligbebyggelse en væsentlig rolle. Rækkehuse kan være med til at fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere, hvilket er et bærende element i visionen for området. Etablering af rækkehuse og etageboliger i en lavere skala skal også medvirke til at skabe en bedre sammenhæng til den øvrige by, både fysisk, socialt og oplevelsesmæssigt.

Lokalplanområdet ligger meget synligt på hjørnet af Gudrunsvej og Trille Lucassens Gade ved ankomsten til området og 'Den gyldne port'. I disponeringen af området er der lagt vægt på, at området indrettes, så det fremstår åbent, imødekomende og med en variation i facadeudtrykket. Det sikres ved at fastlægge bestemmelser om bebyggelsernes placering, udformning og opdeling i mindre enheder.

Lokalplanen sikrer, at området skal indrettes med fælles arealer, der indbyder til ophold og bliver begrønnet med ny beplantning. Eksisterende træer bevares i størst muligt omfang. Lokalplanen fastholder de to eksisterende stier, der forbinder Gudrunsvej og Gellerup Bypark, så der sikres en sammenhæng med naboområderne og den rekreative bypark på tværs af lokalplanområdet.

MÅL

Målet med lokalplanen er at sikre en mere socialt bæredygtig udvikling af Gellerup og Toveshøj gennem udvikling af nye boligformer, herunder enfamilierækkehuse, som skal medvirke til at sikre en mere blandet bydel og introducere en ny boligtype i området.

Den nye bebyggelse skal sikre variation i området gennem en bygningsudformning, materialer og farvevalg, der adskiller sig fra områdets eksisterende storskalablokke i beton. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres med teglsten eller skærmtegl i varme toner som primært materiale og med grønne tage for at sikre en høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen skal også medvirke til at sikre en afgrænsning af det kommende bydelskvarter ud mod Gudrunsvej og sikre fælles, grønne opholdsarealer og mødesteder i en mere menneskelig skala end de store parkerings- og græsarealer ved de eksisterende boligblokke.

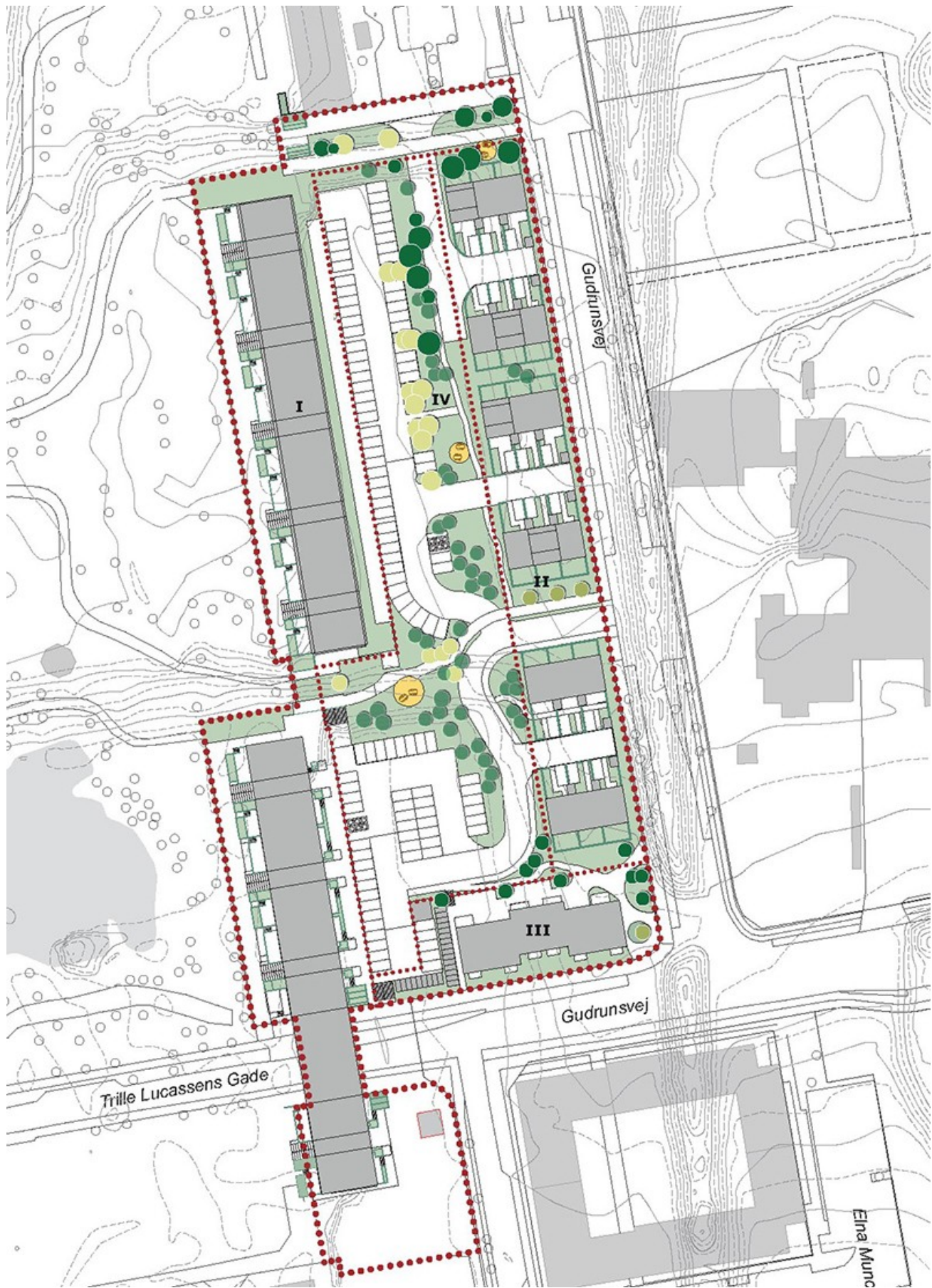
FREMTIDIGE FORHOLD

PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) og etageboliger. Lokalplanen opdeler området i fire delområder, benævnt I-IV, som vist på kortet nedenfor og Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Der forventes etableret 18 boliger i rækkehusene og 25 lejligheder i etageboligbebyggelsen.

Lokalplanen giver mulighed for en ny boligbebyggelse, der sammen med de eksisterende boligblokke B3 og B4 danner et nyt mindre bydelskvarter langs Gudrunsvej. Lokalplanen gør det muligt at opføre op til 4.300 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 118 % for lokalplanområdet.

- **Delområde I** - Eksisterende boligblokke (8-9 etager)
- **Delområde II** - Rækkehuse (2-3 etager)
- **Delområde III** - Etageboliger (4-5 etager)
- **Delområde IV** - Opholdsarealer, veje, parkering mv.



Illustrationsplan der viser, hvordan området kan indrettes med nye boliger og grønne områder.

DELOMRÅDE I

Delområde I omfatter de eksisterende boligblokke B3 og B4 med tilhørende forarealer, terrasser, altaner og fællesarealer. Boligblokkenes nære arealer med forhaver og terrasser til stuelejlighederne er omfattet af de gældende helhedsplaner, herunder helhedsplanen fra 2021 med krav til renovering, udformning, materialevalg mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse planer, der kan realiseres som aftalt mellem boligforeningen og Aarhus Kommune.

DELOMRÅDE II

Delområde II er udlagt til rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse). Rækkehusene skal etableres med tre sammenbyggede boliger i hver række og placeres med gavlene mod Gudrunsvej, hvilket er med til at bryde oplevelsen af de lange facader på de omkringliggende boligblokke.

Rækkehusene kan opføres i 2 etager. I de fire nordligste rækker kan der etableres én bolig i 3 etager i hver række. Rækkehusene opføres med flade tage, som gør det muligt at indrette tagterrasser og udforme grønne tage med græs eller stenurter, såkaldte sedumtage.

Terrænet, hvor rækkehusene placeres, bliver hævet, således at husene opføres i niveau med Gudrunsvej. For at mindske trafikstøjen skal der etableres støjskærme langs vejen, der skærmer rækkehusenes haver. Støjskærmene skal etableres med åbninger mod Gudrunsvej og beplantning, for at sikre passage og begrønning.

Rækkehusene skal have 1 ½ parkeringsplads pr. bolig. Én P-plads indrettes i tilknytning til boligen, mens resten etableres som fælles parkeringspladser.

DELOMRÅDE III

I delområde III er udlagt til en ny etageboligbebyggelse, placeret på hjørnet af Gudrunsvej over for "Pionérhusene". Bebyggelsen er opdelt, så den opføres i 4 etager ind mod "Den gyldne port" og blok B4, hvorefter den hæves til 5 etager mod øst for at fremhæve ankomsten til Gellerup.

Bebyggelsen opføres med flade tage for at skabe sammenhæng til rækkehusene i delområde II og de eksisterende boligblokke B3 og B4.

DELOMRÅDE IV

Delområde IV er udlagt til parkering, fælles opholdsarealer og friarealer til den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse med rækkehuse i 2-3 etager og etageboliger i 4-5 etager. Det vil sikre en mere menneskelig skala i forhold til de eksisterende 8 etagers boligblokke, og sikre en overgang fra storskalablokkene til det blandede byområde øst for Gudrunsvej, som er under opførelse.

Den nye boligbebyggelse skal opføres med tegl som primært materiale, i varme og lyse gule eller brunlige farvenuancer. Arkitekturen vil være med til at skabe variation og stoflighed i forhold til de eksisterende boligblokke i grå beton. Både rækkehusene og etageboligbebyggelsen skal fremstå som en helhed med samme materiale- og farvevalg.

Sekundær bebyggelse som udhuse, skure og bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning, overdækninger til cykler, affaldsøer mv. kan opføres i andre materialer og farver, men skal tilpasses boligbebyggelsen i hvert delområde og fremstå med sammenhæng i proportioner, materialer og udtryk.

Bebyggelsen udformes med flade tage. Tagene skal begrønnes med plantevækst, fx sedum, så de fremstår som grønne tage.



Billeder med eksempler på teglfacader i varme lyse gule, sandfarvede og brunlige farver.



Billeder med eksempel på gule skærmtegl og beton med præg til fx støttemure og støjskærme

DELOMRÅDE II - RÆKKEHUSE

Rækkehusbebyggelsen skal opføres i korte rækker med tre boliger i hver, langs mindre interne boliggaader. Der er mulighed for 3 etager på én bolig pr. række på de fire nordligste rækker. Den 3. etage bidrager til at skabe variation mod Gudrunsvej og skal udføres i lette materialer og farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Bebyggelsen skal udføres med flade tage, med mulighed for at etablere mindre tagterrasser og solenergianlæg. Den del af tagfladen, der ikke benyttes til terrasse eller solenergianlæg, skal udføres som grønne tage, beplantet med sedum eller lignende, for at bidrage til områdets grønne præg og biodiversitet.

Bebyggelsens primære facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl i varme, lyse gule eller brunlige farvenuancer. Mindre bygningsdele, fremspring, tilbagetrækninger og partier må bestå af andre materialer: Det kan være pudsede overflader, træbeklædning, natursten, beton, fiberbeton, og metalliske plader som aluminium, kobber og stål.



Illustration med eksempel på, hvordan rækkehusenes facader kan komme til at se ud.



Illustration med et eksempel på rækkehusgavl og støjskærme mod Gudrunsvej, der skal indrettes med beplantning.

DELOMRÅDE III - ETAGEBOLIGER

Etageboligbebyggelsen skal indrettes med fladt tag begrønnet med sedum e.lign. på de dele, der ikke indrettes til solenergianlæg, tagterasse og lignende.

Bebyggelsen skal varieres i både højden og i facadelinjen, for at skabe variation og bryde med områdets nuværende storskalaudtryk.

Etageboligbebyggelsens primære facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl i varme, lyse gule eller brunlige farvenuancer, som harmonerer med rækkehusene. Mindre bygningsdele, fremspring, tilbagetrækninger og partier må bestå af andre materialer, fx. pudsede overflader, træbeklædning, natursten, beton, fiberbeton og metalliske plader som aluminium, kobber og stål.



Illustration med eksempel på, hvordan etageboligbebyggelsen ved Gudrunsvej / Trille Lucassens Gade kan se ud.



Illustration med eksempel på, hvordan bebyggelsen set fra hjørnet af Gudrunsvej kan komme til at se ud.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

Lokalplanen sikrer et boligområde med et grønt præg, dels ved at fastlægge opholdsarealer, i en kombination af fælles opholdsarealer på terræn og private opholdsarealer til rækkehusene, dels ved at sikre beplantning.

Til den nye boligbebyggelse skal der etableres udendørs opholdsarealer på terræn svarende til mindst 23 % af det samlede areal for delområde II og III. Det svarer til opholdsareal på ca. 65 % af bruttoetagearealet for ny bebyggelse.

Fællesarealerne er forbundet af det interne stisystem, der løber igennem lokalplanområdet med videre forbindelse til Byparken mod vest. For alle ejere på ejendomme, der grænser op til Byparken, er der tinglyst medlemspligt til "Grundejerforeningen Byparken". Det gælder også for ejere inden for lokalplanområdet.

FÆLLES OPHOLDSAREALER

De fælles opholdsarealer skal fremstå med en rekreativ, grøn karakter og med varieret beplantning. Beplantningen skal bestå af træer, buske, græsser og blomstereng af hjemmehørende og andre arter, der understøtter biodiversiteten i området og sikrer et grønt miljø af høj kvalitet. De grønne områder bidrager, ligesom bebyggelsen, til at nedbryde skalaen, og beplantningen er derfor en vigtig del af de fælles opholdsarealer.

Arealerne skal indrettes med varierende mulighed for ophold for alle aldre, herunder fx siddemulighed med bord/bænke, grillområde, plads til leg, plantebede og lignende. For at sikre tilgængelighed må der ikke opsættes hegn, udover støjskærme og støttemure, hvor det er nødvendigt. Omkring den centrale "opholdscirkel" langs stien mellem boligblokkene B3 og B4 skal der plantes en lav hæk, der sikrer en begrønning og bidrager til et opholdsareal, der er rart at være i.

TERRÆNFORHOLD

Gudrunsvej ligger i dag højt i forhold til parkeringspladserne og de eksisterende boligblokke. Terrænet falder fra Gudrunsvej og ind mod områderne mod vest. De lange boligblokke B3 og B4 har indgangsniveau et godt stykke under niveauet for Gudrunsvej, og således ligger B3 og B4 henholdsvis 5 og 3 m under vejkoten.

Rækkehusene lægges op i niveau med Gudrunsvej, således at den nye bebyggelse ikke kommer til at ligge i et hul med støttemure op mod vejen. Etageboligerne lægges tilsvarende i niveau med Trille Lucassens Gade/Gudrunsvej mod syd.

Der laves dermed terrænregulering inden for lokalplanområdet. Området er prioriteret etableret med grønne skråninger og bakker, frem for høje støttemure og plane opholdsarealer. I det nordlige og sydlige grønne gårdum optages terrænspringene med en kombination af støttemur og grøn skråning.

BEPLANTNING

Boligerne ligger omkring to gårdum, et foran boligblokken B3 og et foran B4. Opholdsarealet midt i området skal være fælles for lokalplanområdets beboere og indrettes med et markant grønt præg med opholdsfaciliteter som fx bænke, pladser og stier. Der skal plantes træer og buske med varierende størrelse og udtryk og etableres blomstereng.

Det er vigtigt, at gådrummene fremstår grønne og bidrager til at skabe en sammenhæng til byparken. Den grønne "tunge" mellem de eksisterende boligblokke skal således trække noget af byparken ud mod Gudrunsvej via det sydlige gådrum.

I det nordlige gådrum er der skabt en grøn lomme med plads til ophold og leg. Der er lagt et grønt bælte ind, som dels adskiller P-arealet med rækkehusene, dels fungerer som en grøn bufferzone, hvor større træer er med til at nedbryde skalaen mellem boligblokkene og rækkehusene.

Beplantningsplanen er gennemgået ud fra Aarhus Kommunes retningslinjer for Grøn Norm. På beplantningsplanen og illustrationsplanen er vist, hvordan opholdsarealer og friarealer indrettes med både udpegning af eksisterende træer, der skal bevares, og nye træer og beplantninger. Der skal vælges hjemmehørende arter og andre arter, der understøtter biodiversiteten i området.

I de grønne fællesarealer skal der etableres opholdsarealer udformet som "opholdscirker". Opholdscirklene skal indrettes med forskellige opholdsmuligheder og beplantning. Den største af cirklerne skal etableres i tilknytning til den sydlige gennemgående sti. Eventuelle støttemure i cirklerne skal etableres med begrønning, egesveller, trælameller eller lignende, der sikrer en rekreativ, stofflig karakter og indbyder til ophold.

På hjørnet af Gudrunsvej skal der plantes et markant, karakteristisk træ for at skabe en grøn og indbydende ankomst til Gellerup. Ligeledes skal der plantes karakteristiske træer ved indkørslen fra Gudrunsvej for at markere ankomsten til området.

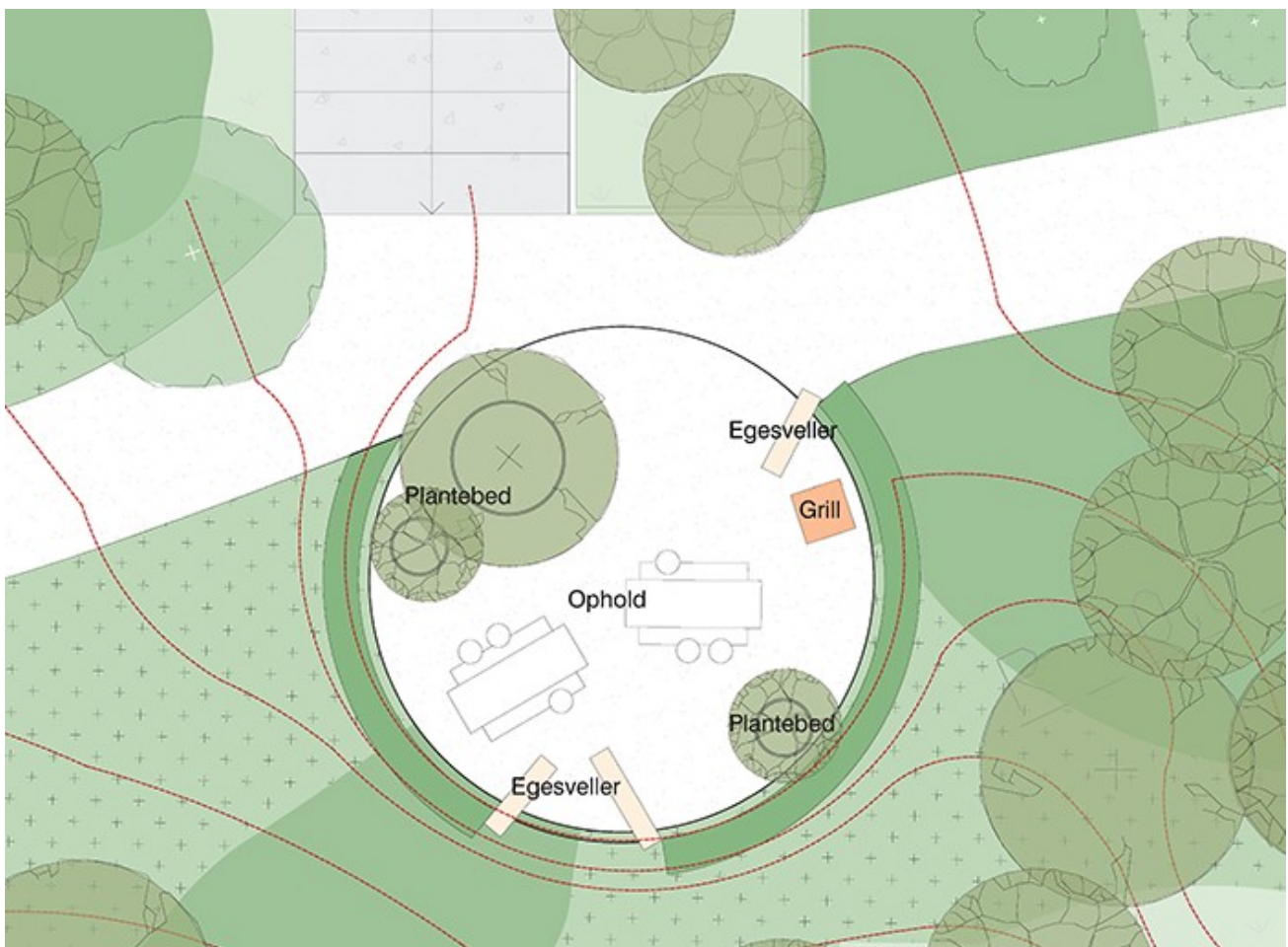


Illustration med eksempel på indretning og beplantning af den centrale fælles opholdscirke.

HEGNING OG AFSKÆRMNING

For at sikre boligerne og de bagvedliggende områder for trafikstøj skal der etableres støjskærme langs Gudrunsvej mod øst. Støjskærmene må ikke etableres langs hele strækningen som en ubrudt skærm, men skal opføres i mindre dele. Hensigten er at sikre åbenhed og kig til boligområdet fra Gudrunsvej og et attraktivt gadeforløb.

Støjskærmene indgår i områdets kantzoner langs vejen og skal udformes i forskudte niveauer og beplantes med grønne planter, blomster mv. i plantekummer eller lignende. Se under afsnittet Kantzoner.

KANTZONER

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre attraktive kantzoner langs bebyggelserne ud mod Gudrunsvej. Kantzonen mod øst langs rækkehusene skal bearbejdes med forskudte niveauer og plantekummer med beplantning, der sikrer en rekreativ, grøn karakter og et indbydende gadeforløb langs vejen. Omkring de private opholdsarealer kan der plantes hæk som afskærmende beplantning.

Kantzonen langs etageboligbebyggelsen mod syd skal have en grøn karakter med græs og grupper af buske, der sikrer en begrønning og et attraktivt gadeforløb. På hjørnet af Gudrunsvej etableres et mindre byrum med plantebede og et markant træ, der skal fremhæve hjørnet og ankomsten til området.



Illustration med eksempel på, hvordan kantzonen mod øst kan komme til at se ud med beplantning.



Billedeksempler på udformning af kantzone med forskudte niveauer og beplantning i plantekummer.



Illustration med eksempel på beplantning i kantzonen langs Gudrunsvej mod syd



Illustration med eksempel på beplantning og byrum på hjørnet af Gudrunsvej.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

VEJE

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Gudrunsvej via de eksisterende overkørsler. Der etableres således ikke flere overkørsler end der allerede er i dag.

De nordligste rækkehuse får adgang via parkeringspladsen foran blok B2, mens den øvrige bebyggelse får adgang fra én fælles overkørsel, der i dag betjener parkeringsområdet foran blokkene B3 og B4.

Med de korte blinde veje sikres det dels, at der ikke bliver mulighed for gennemkørende trafik, dels sikrer vejenes korte og snoede forløb at hastigheden bliver dæmpet og vejene bliver rare at opholde sig på og ved for beboere i området.

STIER

Med lokalplanen sikres to eksisterende stiforbindelser fra Gudrunsvej til Byparken mod vest. Stiforbindelserne skal forløbe i princippet som vist på illustrationsplanen.

Den sydlige sti ligger i forbindelse med en "grøn tunge" mellem de eksisterende blokke (B3 og B4), der skal bidrage til at trække det grønne i byparken ud mod Gudrunsvej, og vil således også lede folk fra Gudrunsvej til parken. Langs dette stiforløb skal der, som en del af de grønne fælles opholdsarealer, etableres opholdsrum hvor man kan hygge sig eller sidde og tage sig et hvil.

Den nordlige sti passerer ligeledes det nordlige gårdrum mellem de eksisterende boligblokke B2 og B3.

PARKERINGSAREALER

Til ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering med udgangspunkt i de gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune. Den vejledende parkeringsnorm i Gellerup er normen for Zone 2. Til rækkehusene i delområde II skal der etableres mindst én parkeringsplads ved hvert rækkehus, og den øvrige parkering etableres som fællesparkering.

Til etageboligerne i delområde III skal der etableres mindst ½ P-plads pr. bolig, svarende til Letbanenormen. Parkeringskravet til de ca. 25 lejligheder er således reduceret i forhold til normen for Zone 2 på 1 P-plads pr. etagebolig over 60 m², da der forventes højklasset kollektiv trafik (Letbane eller BRT) i nærområdet.

Ny bebyggelse etableres delvis på de nuværende parkeringsarealer til boligblokkene B3 og B4. Lokalplanen sikrer, at der etableres 90 P-pladser til beboerne i boligblokkene inden for lokalplanområdet. En gennemført parkeringsanalyse med tælling af belægningsgraden på de eksisterende P-pladser til boligblokkene B1-B5 viser, at der samlet set er et parkeringsoverskud i området. Der er derfor indgået en aftale med Brabrand Boligforening om, at parkering til boligblokkene B3 og B4 - ud over de 90 P-pladser - kan ske på de øvrige parkeringspladser i nærområdet.

Cykelparkering for ny bebyggelse etableres i henhold til de gældende retningslinjer. Der skal etableres fælles cykelparkering ved etageboligerne på minimum 4 pladser pr. 100 m² boligareal. Ved rækkehusene etableres der ikke fælles cykelparkering, her parkeres cyklerne i udhusene ved de enkelte rækkehuse.

KOLLEKTIV TRAFIK

Lokalplanområdet vil i fremtiden være betjent med Midttrafiks rute 15 på Gudrunsvej samt ved rute 4A på Karen Blixens Boulevard. Der vil desuden være adgang til rute 6A på Ringvejen.

Der er gennemført en forudgående høring af plangrundlag for Letbane/BRT i bl.a. Edwin Rahrs Vej og Karen Blixens Boulevard. Hvis Letbane eller BRT vedtages og etableres, vil denne erstatte rute 4A.

KLIMA OG MILJØFORHOLD

REGNVAND OG EKSTREMREGN

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for lokalplanområdet. I regnvandshåndteringsplanen er der blandt andet beskrevet principper for håndtering af hverdagsregn og ekstremregn (skybrud).

Regnvandshåndteringsplanen beskriver tre forskellige løsningsmodeller for bortledning af regnvand fra lokalplanområdet: Afledning til Gellerup Bypark, underføring under Gudrunsvej/Trille Lucassens Gade og magasinering under parkeringsplads i lokalplanområdet. Prioriteringen af de tre løsninger er forskellig i regnvandshåndteringsplanen og lokalplanen, da lokalplanen skal sikre en løsning inden for lokalplanområdet.

For at sikre området mod oversvømmelse inden for lokalplanområdets afgrænsning er den prioriterede løsning i lokalplanen etablering af et eller flere underjordiske forsinkelsesvolumener under de fælles parkeringsarealer i lokalplanområdets sydvestlige del. Hvis der kan opnås en bindende aftale med grundejer herom og der er kapacitet til løsningen, kan en del af regnvandet, som beskrevet i regnvandshåndteringsplanen, alternativt ledes til søen i Byparken eller føres under Gudrunsvej/Trille Lucassens Gade.

BÆREDYGTIGHED

I lokalplaner er der begrænsede muligheder for at varetage klimahensyn og understøtte den grønne omstilling inden for den nuværende lovgivning. Der kan fx ikke stilles krav om bæredygtige og genanvendelige materialer, ligesom der er begrænsede muligheder for krav om en minimum begrønnings-procent.

De krav, der stilles i lokalplanen for at sikre et mere bæredygtigt projekt sker ud fra planlovens nuværende formålsbestemmelser, der ikke omfatter klimahensyn. Lokalplanen sikrer grønne tage på størstedelen af bebyggelsen og beplantning af opholdsarealerne med biodiversitetsfremmende arter.

Lokalplanen understøtter kommuneplanens overordnede vision om klog vækst og bæredygtig byudvikling gennem blandt andet arealanvendelsen, da der planlægges for tæt-lave boliger og etageboliger og fortætning af et eksisterende byområde.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD) og inden for et sårbart indvindingsopland (NFI) til kommunens største kildeplads for Stautrupværket.

Der er risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned og give anledning til forurening af drikkevandet. Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal derfor udføres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning, og regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg ledes til offentlige regnvandsbassiner.

STØJ

Ved lokalplanens østlige grænse, langs Gudrunsvej, skal der etableres støjafskærmning i form af støjskærme, som skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Støjskærmene skal opdeles i mindre dele, udformes i forskellige niveauer og begrønnes med beplantning i plantekummer, så de indgår i den sammenhængende kantzone, der skal etableres langs Gudrunsvej.

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 rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) og etageboligbebyggelse,
- » at en del af boligerne bliver familieegnedede (se note),
- » at bebyggelsens placering, omfang og højde fastlægges med henblik på at opnå en god bymæssig helhedsvirkning med eksisterende bebyggelse inden for området,
- » at bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges med henblik på at sikre ny bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet og med arkitektonisk helhedsvirkning,
- » at der udlægges fælles opholdsarealer, som tjener til rekreative formål for områdets beboere og bidrager til at give området et grønt præg, herunder ved bevaring af eksisterende træer og etablering af ny beplantning,
- » at der fastlægges arealer til vej- og stibetjening af området samt omfang og placering af parkeringspladser.

NOTE TIL § 1.1

Familieegnedede boliger er i Kommuneplan 2017 defineret som en bolig med minimum 3 værelser eller på minimum 100 m².

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 Matrikelkort, og omfatter jf. matrikelkortet en del af følgende matrikelnummer: 14dq Brabrand By, Brabrand samt alle parceller der efter den 25.8.2022 udstykkes i området.

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, III og IV som vist på Kortbilag 2.

§ 2.3

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

3. ANVENDELSE

§ 3.1

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af rækkehuse og etageboligbebyggelse til helårsbeboelse, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkering, veje, færdselsarealer og opholdsarealer.

DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE

§ 3.2

Delområde I skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter såsom færdselsarealer, parkering, cykelparkering og private opholdsarealer.

DELOMRÅDE II - TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE

§ 3.3

Delområde II skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej- og færdselsarealer samt opholdsarealer.

NOTE TIL § 3.3

Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås boliger som fx rækkehuse med lodrette lejlighedsskel. Bebyggelsen må ikke etableres med vandrette lejlighedsskel.

DELOMRÅDE II STØJAFSKÆRMNING

§ 3.4

I delområde II skal der udlægges areal til støjafskærmning mod Gudrunsvej, med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2.

DELOMRÅDE III - ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

§ 3.5

Delområde III skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

§ 3.6

Mindst 60 % af boligerne i delområde 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 m².

DELOMRÅDE IV

§ 3.7

Delområde IV skal anvendes til fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej- og færdselsarealer og opholdsarealer.

MINDRE BYGNINGER

§ 3.8

Der må opføres mindre bygninger, herunder udhuse til opbevaring og overdækket cykelparkering.

FÆLLES ANLÆG

§ 3.9

Der må opføres anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.

§ 3.10

Der skal etableres fællesløsning for håndtering af husholdningsaffald, placeret som i princippet vist på Kortbilag 2.

NOTE TIL § 3.10

I henhold til det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune

§ 3.11

Inden for delområde IV kan der etableres et eller flere underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand.

4. UDS TYKNING

§ 4.1

Lokalplanens område kan udstykkes i én eller flere storparceller, der følger delområdegrænserne som vist på Kortbilag 2.

DELOMRÅDE II

§ 4.2

Delområde II kan også udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse, i princippet som vist på Kortbilag 2.

§ 4.3

Udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres således, at ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 100 m² pr. bolig. Undtaget herfra er byggefelt B2.2, hvor der kan udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 90 m².

DELOMRÅDE III

§ 4.4

Etageboligbebyggelsen kan udstykkes som sokkelparcel med tilhørende privat opholdsareal eller kantzone.

NOTE TIL § 4.4

Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan også omfatte private opholdsarealer (terrasse, altan mv.), trapper, teknik og mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af bygningen. Bygningen kan efterfølgende opdeles i ejerlejligheder. Ejerlejlighedsopdelingen kan ikke reguleres med lokalplanen.

GENERELT

§ 4.5

Veje, parkeringsarealer og fællesarealer må udstykkes selvstændigt.

§ 4.6

Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, forsinkelsesbassiner og lignende kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade plus manøvrearealer, parkering e. lign. + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. TRAFIKFORHOLD

§ 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Gudrunsvej og fra den interne vej, der betjener Gudrunsvej 12-20, med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2.

NOTE TIL § 5.1

Med "i princippet" menes at vejadgangen kan flyttes nogle meter i forbindelse med detailprojektering af områdets veje, stier og parkering.

Den nordlige vejadgang etableres via en eksisterende intern vej på ejendommen udenfor lokalplanafgrænsningen. Der skal ved privatretlig aftale sikres vejret via intern vej til Gudrunsvej 12-20.

§ 5.2

På Kortbilag 2 er vist de arealer, der er udlagt til :

- » Vej A - B - C i en bredde af mindst 8,0 m
- » Vej E - F i en bredde af mindst 7,0 m
- » Veje G - H i en bredde af mindst 7,0 m
- » Stier i en bredde af mindst 3,0 m

I vejarealerne skal der sikres en kørebane med en bredde på mindst 5,5 m. På parkeringspladser eller med udbakende personbiler dog mindst 7 m.

Langs vej A - B - C skal der sikres et fortov i den østlige side 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. Ud over de udlagte stier, der skal sikre forbindelse mellem Gudrunsvej og Byparker, kan der internt i området etableres rekreative stier og lignende.

§ 5.3

Der skal etableres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne mv.

NOTE TIL § 5.3

Køreveje, herunder vendepladser, skal overholde Vejregler for lastbiler op til 12 meter.

§ 5.4

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

§ 5.5

Veje skal anlægges med kørebane i asfalt. Dog kan vendepladser og parkeringspladser etableres med græsarmering eller lignende. Fortov og stier skal anlægges med fast belægning og med god tilgængelighed for alle.

NOTE TIL § 5.5

Hvis vendepladser eller parkering anlægges i græsarmring eller anden permeabel belægning, skal de etableres med fast membran for at undgå nedsivning af vejvand.

§ 5.6

Der må ikke ske nedsivning til grundvandet fra køreveje, adgangsarealer, stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringsarealer skal udformes på en sådan måde, at regnvand mm. ledes til ledningsnettet.

PARKERING

§ 5.7

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til fælles parkering som vist på Kortbilag 2 og Kortbilag 4 - illustrationsplan. Fælles parkering kan etableres som fælles parkeringsarealer og i tilknytning til interne veje.

Herudover skal der til den enkelte tæt-lave bolig etableres private parkeringsarealer i tilknytning til boligen.

NOTE TIL § 5.7

Beboelsesbygninger med mere end 10 P-pladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere, jf. BEK nr. 181 af 05/03/2020 Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen).

PARKERING DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE

§ 5.8

Inden for delområde IV skal der sikres mindst 90 parkeringspladser til de eksisterende etageboliger i delområde I.

NOTE TIL § 5.8

90 parkeringspladser i delområde IV udlægges til boligerne i de eksisterende boligblokke B3 og B4 (Gudrunsvej 22-42).

PARKERING DELOMRÅDE II - TÆT-LAVE BOLIGER

§ 5.9

Til tæt-lav boliger i delområde II skal der etableres mindst 1 ½ parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal mindst én parkeringsplads etableres i tilknytning til den enkelte bolig.

PARKERING DELOMRÅDE III - ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

§ 5.10

Til etageboligerne i delområde III skal der etableres mindst $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig.

§ 5.11

Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses fremtidigt terræn, jf. den principielle terrænplan vist på Kortbilag 5.

CYKELPARKERING

§ 5.12

Der skal reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

- » Til rækkehuse i delområde II skal cykelparkering sikres ved den enkelte bolig.
- » Til etageboliger i delområde III: 4 pr. 100 m² + 2 special-/ladcykelpladser pr. 1000 m². Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

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 CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

BELYSNING

§ 6.2

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

§ 6.3

Belysning langs stier og vej- og parkeringsarealer skal etableres som pullertbelysning eller som parkbelysning med en lyspunktshøjde på max. 4,0 m. Udformning skal følge samme designlinje i hele lokalplanområdet.

AFFALDSHÅNDTERING

§ 6.4

Husholdningsaffald skal håndteres ved enten nedgravede beholdere med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2 Arealanvendelse, eller beholdere i skure.

NOTE TIL § 6.4

Placeres affaldshåndtering i vejareal gøres der opmærksom på, at affaldsløsningen står i vejarealet på gæstprincipet. Det gælder for både offentligt vejareal og privat fællesvej. Den fælles affaldshåndtering skal være til brug for både nye boliger inden for lokalplanområdet og de eksisterende boligblokke B3 og B4.

AFLEDNING AF REGNVAND

§ 6.5

Der må ikke ske nedsivning af regnvand fra veje, parkeringsarealer og tage.

§ 6.6

Nybyggeri skal tilsluttes anlæg til håndtering af regnvand.

NOTE TIL § 6.6

Ledningstracé med respektafstande skal tinglyses på de berørte matrikler.

§ 6.7

Underjordiske magasiner til forsinkelse skal udføres med tæt bund, da der ikke må ske nedsivning af regnvand.

7. TERRÆNREGULERING

TERRÆNREGULERING I BYGGEMODNINGSFASEN

§ 7.1

Der skal foretages terrænregulering i lokalplanområdet, i princippet som vist på Kortbilag 5.

§ 7.2

Terrænforskellen i området skal udlignes med trapper, ramper, støttemure eller en jævn hældning. Støttemure må ikke gives en højde der overstiger hhv. 1,0 m, 1,5 m og 2,0 m, som vist på Kortbilag 5.

TERRÆNREGULERING EFTER ENDT BYGGEMODNING

§ 7.3

Efter endt byggemodning er det kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere lokalplangrænsen end 0,5 m. Terrænet skal gives en jævn hældning fra 0,5 - 2,5 m fra skel.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE

§ 8.1

Inden for delområde I må der opføres bebyggelse med et etageareal på maksimalt 21.700 m².

DELOMRÅDE II OG III - NY BEBYGGELSE

§ 8.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de principielle byggefelter, som vist på Kortbilag 2.

I delområde II må opføres maksimalt..... 2.230 m² etageareal
 I delområde III må opføres maksimalt.....2.070 m² etageareal
 I alt maksimalt.....4.300 m² etageareal

NOTE TIL § 8.2

At byggefeltet er principielt betyder, at der må ske en mindre tilpasning i forbindelse med områdets detailprojektering.

Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 118 for lokalplanområdet under ét.

§ 8.3

Boligbebyggelse må opføres med en dybde på op til 12 m.

NOTE TIL § 8.3

I byggesagsbehandlingen vil der indgå krav om beregning af dagslys i bygninger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med en dybde på 12 m.

§ 8.4

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

§ 8.5

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

UDHUSE OG OPBEVARINGSRUM

§ 8.6

Til nye boliger skal der etableres udhuse eller opbevaringsrum i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer for "Opbevaringsplads til boliger".

- » Til tæt-lave boliger i delområde II skal der etableres udhuse i tilknytning til den enkelte bolig, i princippet som vist på Kortbilag 2.
- » Til etageboliger i delområde III skal der etableres opbevaringsrum som fællesanlæg på terræn eller i kældere. Opbevaringsrum på terræn skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 2.

NOTE TIL § 8.6

Aarhus Kommunes retningslinjer for "Opbevaringsplads til boliger" af januar 2019 kan ses her: [Opbevaringsplads til boliger](#).

HØJDER OG ETAGEANTAL**§ 8.7**

For hvert byggefelt fremgår maksimalt etageantal og maksimal bygningshøjde af skemaet herunder. Fremtidig principiel terrænkote fremgår af Kortbilag 5.

Byggefelt	Terrænkote DVR 90 (principiel)	Maksimal bygningskote DVR90	Maksimal bygningshøjde	Maksimalt antal etager
B2.1	59,8	70,3	10,50 m	2
B2.2	61,0	71,5	10,50 m	2
B2.3	62,7	73,2	10,50 m	2-3*
B2.4	63,0	73,5	10,50 m	2-3*
B2.5	64,6	75,1	10,50 m	2-3*
B2.6	64,9	75,4	10,50 m	2-3*
B3.1	58,2	75,7	17,50 m	4-5

*) I delområde II, byggefelter B2.3, B2.4, B2.5 og B2.6 kan der etableres én bolig i 3 etager pr. række. Den 3. etage må maksimalt udgøre 1/3 af byggefeltets areal. Der må kun etableres eventuel tagterrasse ovenpå 2. etage i delområde II.

HØJDE PÅ ETAGEBOLIGBEBYGGELSE - DELOMRÅDE III**§ 8.8**

I delområde III skal halvdelen af bygningen opføres i 4 etager.

NOTE TIL § 8.8

Halvdelen af bebyggelsen skal opføres i 4 etager og halvdelen i 5 etager, i princippet som vist på illustrationen i redegørelsen under "Bebyggelsens udseende".

ALTANER OG TAGTERRASSER

§ 8.9

Der må ikke etableres altangange.

ALTANER - DELOMRÅDE III

§ 8.10

I delområde III kan bebyggelsen etableres med altaner. En altan må maksimalt udkrage 1,6 m fra facaden og have en bredde på maksimalt 4,5 m. Såfremt der ønskes altaner med større dybde end 1,6 m, skal de etableres som delvis indeliggende altaner.

§ 8.11

Højst 70 % af en bygnings facadelængde må udgøres af altaner.

§ 8.12

Altaner kan opføres uden for byggefeltene. Over køre- og stiarealer skal altanerne placeres i en højde på mindst 4 m over terræn. I stueetagen må kun etableres franske altaner med en maksimal udkrænkning på 0,3 m fra facaden.

TAGTERRASSER - DELOMRÅDE II OG III

§ 8.13

Der må inden for det maksimale etageantal, jf. § 8.2 etableres tagterrasser med drivhuse og overdækninger.

§ 8.14

Drivhuse og overdækninger må højst udgøre 10 % den enkelte bygnings tagflade og må ikke placeres nærmere facade end 1 m. Højden på drivhuse og overdækninger skal være inden for den maksimale bygningshøjde, jf. § 8.7.

§ 8.15

Tagterrasser skal afskærmes med glasværn eller samme værn som omkring altaner, der skal placeres minimum 0,5 m fra facaden.

§ 8.16

Opbevaringsarealer på tagetagen skal integreres i den øvrige bebyggelse.

TEKNISKE INSTALLATIONER

§ 8.17

Tekniske installationer m.v. på tage skal inddækkes og integreres i forhold til bebyggelsens materiale- og farvevalg.

§ 8.18

Tekniske installationer m.v. 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. Trappetårne og elevatorer må dog opføres med en højde på op til 3 m.

§ 8.19

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller, solfangere og lignende med en maksimal højde på 1,0 m over den enkelte tagflade.

§ 8.20

Tekniske installationer, energiproducerende anlæg m.v. på tage må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

§ 8.21

Mindre bygninger, der placeres uden for byggefeltene, må have en højde på maksimalt 3,5 m i forhold til terræn.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

§ 9.1

Inden for det enkelte delområde skal boligbebyggelse og sekundære bygninger fremstå med sammenhæng i proportioner, materialer og udtryk. En eventuel variation i materialer og udformning skal være konsekvent i hele delområdet.

DELOMRÅDE I - EKSISTERENDE BEBYGGELSE

§ 9.2

Delområde I er udbygget. Inden for delområdet må der opføres sekundær bebyggelse, såsom overdækket cykelparkering, samt mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder affaldshåndteringsanlæg.

DELOMRÅDE II - TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE

§ 9.3

Bebyggelsen skal etableres som rækkehuse, med tre boliger i hver række inden for hvert byggefelt.

§ 9.4

Rækkehusene skal etableres med mindst ét gavlvindue i hver bebyggelse ud mod Gudrunsvej.

§ 9.5

Boligbebyggelsens facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl i lyse gule, sandfarvede eller brunlige nuancer.

NOTE TIL § 9.5

Farver på tegl i princippet som vist på billeder i redegørelsen under "Bebyggelsens udseende".

§ 9.6

Sekundær bebyggelse samt mindre bygningsdele, fremspring, tilbagetrækninger og partier må desuden bestå af følgende materialer, der må udgøre max. 20 % af facadearealet:

- Pudsede overflader
- Træbeklædning
- Natursten
- Beton med mønster, prægning eller anden bearbejdning
- Fiberbeton
- Metalliske plader, herunder aluminium, kobber, stål og aluminium.

§ 9.7

Den 3. etage skal udføres i lette materialer såsom træbeklædning, metalplader eller lignende i lyse gule, sandfarvede eller brunlige farvenuancer som resten af bebyggelsen.

DELOMRÅDE III - ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

§ 9.8

Bebyggelsen skal udføres som etageboliger med mindst én forskydning i bygningshøjden på minimum én etage. Facadelinjen skal forskydes mindst ét sted med en forskydning på minimum 1,0 m på begge sider af bebyggelsen.

§ 9.9

Boligbebyggelsens facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl i lyse gule, sandfarvede eller brune nuancer.

§ 9.10

Sekundær bebyggelse samt mindre bygningsdele, fremspring, tilbagetrækninger og partier må desuden bestå af følgende materialer, der må udgøre maksimalt 20% af facadearealet:

- Pudsede overflader
- Træbeklædning
- Natursten
- Beton med mønster, prægning eller anden bearbejdning
- Fiberbeton
- Metalliske plader, herunder aluminium, kobber, stål og aluminium.

GENERELLE BESTEMMELSER - FACADER

§ 9.11

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

§ 9.12

Belysning på facader skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

GRØNNE TAGE - DELOMRÅDE II OG III

§ 9.13

I delområde II og III skal alle flade tagflader på boligbebyggelserne, der ikke benyttes til tagterrasse eller etableres med solenergianlæg, begrønnes med plantevækst som fx sedum.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

§ 9.14

Sekundær bebyggelse såsom udhuse, bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning og overdækninger til cykler og affaldsøer kan fremstå i andre materialer og farver end boligbebyggelsen jf. § 9.6, men skal tilpasses den øvrige bebyggelse inden for delområdet.

Alle bygninger inden for hver bygningskategori skal have et ensartet præg og fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske udformning.

ALTANER OG TAGTERRASSER

§ 9.15

Altaner, tagterrasser og lignende bygningsdele skal fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning og have et ens præg inden for hvert delområde.

§ 9.16

Altaner må ikke opsættes på søjler. Trækstænger/barduner må ikke gå højere op på facaden end højden på værnet.

§ 9.17

Værn om altaner og tagterrasser skal udføres i glas, balustre eller perforeret metal. Ved perforeret metal skal vælges en farve på værnet i lyse gule, sandfarvede eller brune nuancer i samme farve som bebyggelsen.

SOLENERGIANLÆG

§ 9.18

Anlæg til indvinding af solenergi på tage skal udformes som en integreret del af bygningens udformning, placeres på lige rækker og symmetrisk i forhold til tagfladen.

§ 9.19

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.

SKILTE

§ 9.20

Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke med en størrelse på max. 0,25 m².

§ 9.21

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

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

§ 10.1

Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsarealer til områdets beboere, i princippet som vist på Kortbilag 2 og illustrationsplanen i Kortbilag 4. Opholdsarealerne skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig i form af haver, terrasser eller altaner og ophold, der er fælles for bebyggelsen eller en del af bebyggelsen.

NOTE TIL § 10.1

Opholdsarealerne skal have en størrelse, placering og indretning, så de er egnede til formålet og ikke er støjbelastede.

OPHOLDSAREALER - DELOMRÅDE II, III OG IV

§ 10.2

Til bebyggelse i delområde II og III skal der udlægges udendørs opholdsarealer på terræn svarende til minimum 23 % af delområdernes samlede areal.

NOTE TIL § 10.2

Opholdsareal svarende til ca. 65 % af bruttoetagearealet for ny bebyggelse.

§ 10.3

Mindst 50 % af det krævede opholdsareal skal være fælles ophold.

§ 10.4

De fælles opholdsarealer skal indrettes med varierende muligheder for ophold for alle aldre, herunder fx grillområde, plantebede, legeplads og lignende, i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

§ 10.5

De fælles opholdsarealer skal fremstå med en rekreativ, grøn karakter og med en varieret beplantning i form af træer, buske, græsser og blomster i hjemmehørende arter. Buske som fx storkenæb, sankthansurt og engelsk græs. Bærbuske som fx solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 10.6

I delområde IV skal der etableres tre "opholdscirkler", i princippet som vist på Kortbilag 3. Der kan etableres beplantning og delvis afskærmning omkring i form af fx levende hegn. Opholdscirklerne skal etableres med elementer, der understøtter opholdsfunktionen, såsom borde, bænke, grill, beplantning m.v.

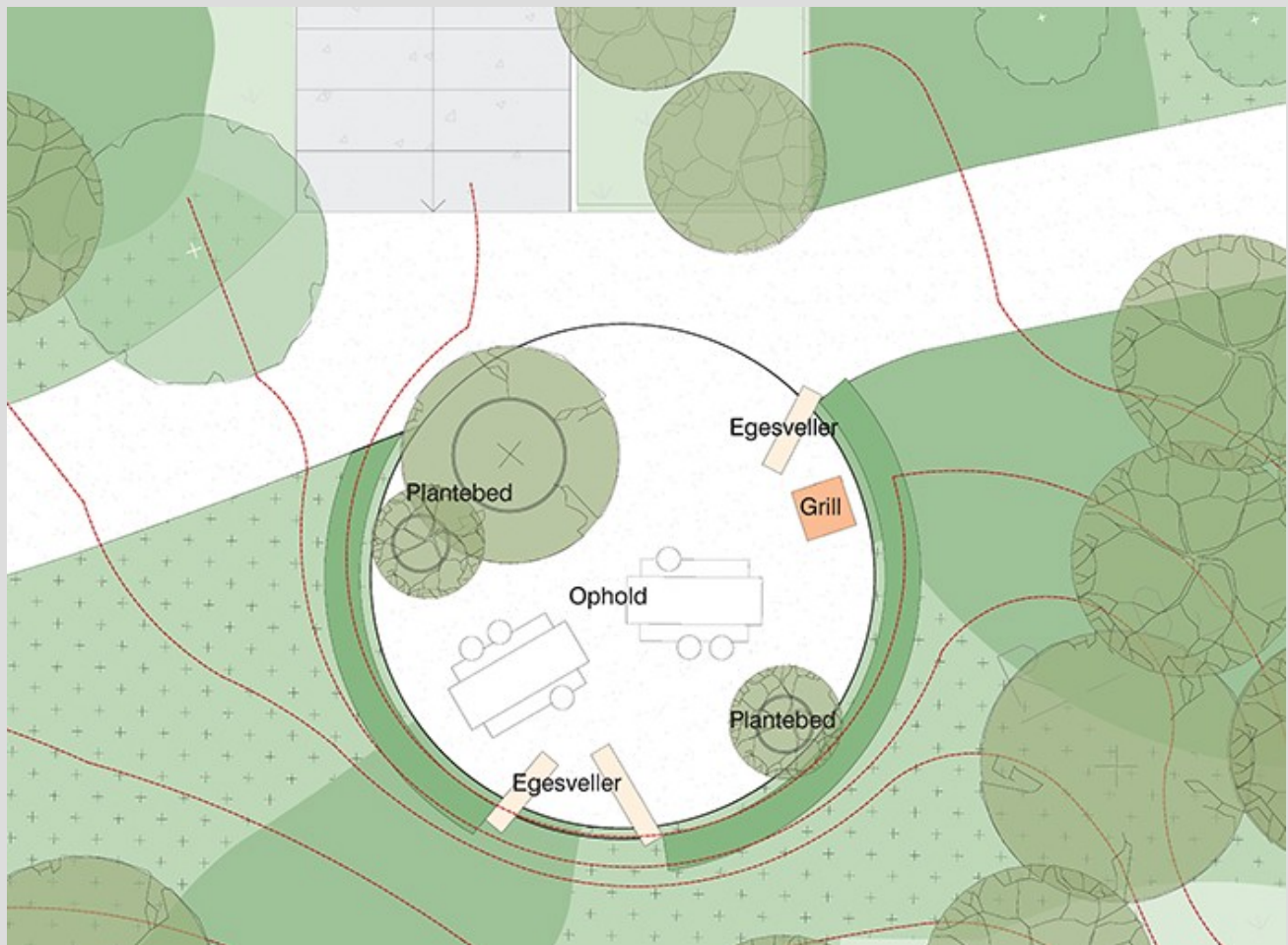
NOTE TIL § 10.6

Illustration med eksempel på indretning af opholdscirkel.

§ 10.7

Inden for den centrale opholdscirkel, der etableres i tilknytning til den gennemgående sti mellem boligblokkene B3 og B4, skal der etableres et plantebed bestående af buske som fx storkenæb, sankthansurt og engelsk græs eller bærbuske som fx solbær, ribs og stikkelsbær.

DELOMRÅDE II - TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE**§ 10.8**

Til tæt-lav boligbebyggelse i delområde II skal mindst 15 % af det samlede opholdsareal være private opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig.

DELOMRÅDE III - ETAGEBOLIGBEBYGGELSE**§ 10.9**

Til etageboligbebyggelsen i delområde III må maksimalt 20 % af det samlede opholdsareal udgøres af private altaner eller tagterrasser.

NOTE TIL § 10.9

Der kan etableres yderligere altaner eller tagterrasser, men det vil ikke indgå i den samlede opholdsarealopgørelse.

EKSISTERENDE BEPLANTNING**§ 10.10**

De eksisterende træer vist på Kortbilag 3 - Beplantningsplan skal bevares.

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.

NY BEPLANTNING**§ 10.11**

Der skal etableres ny beplantning med et omfang og placering i princippet som vist på Kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af:

- » 2640 m² klippet græs
- » 750 m² blomstereng
- » 435 m² bunddække og buske under 2 m
- » 850 m² grønne tage med sedumbeplantning

NOTE TIL § 10.11

Grønne tage med sedumbeplantning bør have et vækstlag på 0,1-0,6 m. Ønskes der grønne tage med stauder, mindre buske og træer, bør vækstlaget være over 0,6 m. Beplantningsarealerne kan fordeles anderledes, men skal overholde principperne i beplantningsplanen og sikre en Grøn Norm på mindst 0,6, jf. Aarhus Kommunes retningslinjer for Grøn Norm.

Ved etablering af blomstereng anbefales det, at blomsterblandingen består af insektvenlige blomster med højst 10 % græsser, over 50 % flerårige urter og mindst 80 % hjemmehørende arter.

DELOMRÅDE II - PLANTEBEDE**§ 10.12**

I delområde II skal der etableres mindst 12 plantebede langs støjskærmen ud mod Gudrunsvvej. Plantebedene skal tilplantes med lavtvoksende buske og klatreplanter som fx snebær, efeu, klematis og klatrehortensia. Støjskærmen kan begrønnes på bagsiden ind mod boligerne.

DELOMRÅDE III - BEPLANTNING

§ 10.13

I delområde III skal der plantes et karakteristisk træ på hjørnet af Gudrunsvej, som fx lindetræ eller spidsløn. Træet skal plantes i et åbent plantebed på mindst 4 m i diameter. Plantebedet skal bestå af bunddække eller lavtvoksende buske som fx efeu, snebær, buskpotentil og spiræa.

NOTE TIL § 10.13

Et åbent bed er et areal, hvor der ikke må være fast belægning. Dybden af plantebedet bør være mindst 1 m, hvor de øverste 40-60 cm bør være en vækstmuld, som opfylder de egenskaber, som træet kræver.

DELOMRÅDE II, III OG IV - NYE TRÆER

§ 10.14

I delområde II, III og IV skal der plantes følgende nye træer, placeret i princippet som vist på Kortbilag 3:

- » Minimum 45 mindre træer som fx bærmispel, seljerøn, paradisæble, oktoberkirsebær, tjørn, tørst eller frugttræer. Træerne skal bestå af minimum 3 forskellige arter.
- » Minimum 14 større træer som fx skovfyr eller løvfældende træer som hæg, platan, lind, eg, spidsløn eller fuglekirsebær. Træerne skal bestå af minimum 3 forskellige arter.
- » Minimum 4 markante træer som fx spidsløn eller lindetræer.

"Mindre træer" skal etableres med et stammeomfang på minimum 12-14 cm i én meters højde på planningstidspunktet. "Større træer" skal etableres med et stammeomfang på minimum 16-18 cm. i én meters højde på planningstidspunktet. Træerne skal plantes i åbne bede med en minimumsstørrelse på 12 m² til det enkelte træ. Plantebede til træer skal have en bredde på minimum 2 m.

§ 10.15

Buskbeplantning og bunddække skal bestå af mindst 4 forskellige arter som fx snebær, efeu, spiræa, surbær, buskpotentil og forsytia. Der skal plantes 9-15 planter pr. m² afhængig af plantestørrelse.

DELOMRÅDE IV - BEPLANTNING LANGS STØTTEMUR

§ 10.16

I området mellem støttemur og vej E-F skal arealet etableres med en blanding af bunddække og buske af lavtvoksende arter som fx snebær, spiræa, surbær, buskpotentil og forsytia.

§ 10.17

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, fælles fri- og opholdsareal, private haver og lignende, skal fremstå som grønt areal i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 3 og Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

KANTZONER

§ 10.18

Der skal udlægges arealer til kantzoner som vist på Kortbilag 5. Kantzonerne skal etableres med beplantning bestående af græs, buske og plantebede, der understøtter zonens funktion som buffer i forhold til boliger i stueetagen, i princippet som vist på Kortbilag 3.

§ 10.19

Kantzonerne skal beplantes med bunddække og buske som fx snebær, syren, spiræ, surbær, buskpotentil og forsytia.

HEGN - DELOMRÅDE II, III OG IV

§ 10.20

I delområde II må hegning kun etableres omkring private og skal etableres som hæk eller levende hegn. Det kan suppleres med trådhegn i samme højde på den indvendige side af hækken eller det levende hegn.

§ 10.21

I delområde III og IV må der ikke opsættes hegn på eller omkring opholdsarealer. Undtaget herfra er den centrale opholdscirkel i delområde IV, der kan etableres med støttemur og omkranses af en hækbeplantning med en højde på maksimalt 1 m, i princippet som vist på Kortbilag 3 og visualisering til § 10.7.

STØJAFSKÆRMNING - DELOMRÅDE II

§ 10.22

I delområde II skal der udlægges areal til støjafskærmning, med en placering som vist på Kortbilag 2.

Afskærmningen skal udføres som et arkitektonisk element tilpasset tæt-lav-bebyggelsen og indgå som en del af bebyggelsens kantzoner mod Gudrunnsvej. Støjskærmene skal udformes med forskudte niveauer, som en del af rækkehusenes havemure i forlængelse af gavlene.

NOTE TIL § 10.22



Illustration med princip for beplantet støjskærm langs Gudrunnsvej mod øst.

§ 10.23

Støjskærmene skal udføres i beton med mønster, prægning eller lignende, tegl eller træ og skal være delvist begrønnet med en beplantning af fx stedsegrønne buske og klatreplanter. Se § 10.12 vedr. beplantning.

STØTTEMURE

§ 10.24

Der må i området etableres støttemure med placering i princippet som vist på Kortbilag 5. Støttemure må etableres med en højde på henholdsvis max. 1, 1,5 og 2 m, som angivet på kortbilaget.

§ 10.25

Støttemure skal så vidt muligt terrasseres og udføres med beplantning, så de har en rekreativ kvalitet.

OPLAG

§ 10.26

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer samt henstilling af lystbåde med en højde over 1,8 m eller uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.

REGNVANDSHÅNDTERING

§ 10.27

Hvis der samlet set befæstes mere end 70 % skal der ske forsinkelse inden for lokalplanområdet, inden afledning til områdets regnvandsledninger. Forsinkelsen kan etableres som et eller flere underjordiske bassiner med tæt bund under lokalplanområdets fælles parkeringsarealer.

NOTE TIL § 10.27

På baggrund af regnvandshåndteringsplanen er der beregnet et forsinkelsesvolumen på 70 m³. Ændringer af forudsætninger i beregningen kan betyde, at forsinkelsesvolumen ændrer sig. Denne forsinkelse kan skabes som et underjordisk forsinkelsesvolumen under parkeringsarealer inden for området. Laves volumenet 0,5 m højt, vil det kræve et areal på 140 m². Hvis der kan opnås aftale herom, kan opmagasineringsvolumen alternativt reduceres eller eventuelt udelades ved tilkobling til fællesanlæg uden for lokalplanområdet.

§ 10.28

Der skal sikres et opmagasineringsvolumen ved skybrud til forsinkelse af regnvand. Opmagasineringen kan etableres som et eller flere underjordiske bassiner med tæt bund under lokalplanområdets fælles parkeringsarealer.

NOTE TIL § 10.28

På baggrund af regnvandshåndteringsplanen er der beregnet et opmagasineringsvolumen på 1000 m³. Ændringer af forudsætninger i beregningen kan betyde, at forsinkelsesvolumenet ændrer sig. Dette volumen kan skabes som et eller flere underjordiske bassiner under parkeringsarealerne i lokalplanområdet. Laves volumenet

0,5 m højt, vil det kræve et areal på 2.000 m² og tilsvarende et mindre areal, hvis bassinhøjden forøges. Hvis der kan opnås aftale herom, kan opmagasineringsvolumen reduceres og eventuelt undlades ved tilkobling til fællesanlæg udenfor lokalplanområdet.

11. STØJFORHOLD

§ 11.1

Bebyggelsen langs Gudrunsvej vil blive påvirket af et støjniveau, der overstiger L_{den} 58 dB. Bebyggelse til boligformål skal derfor indrettes, så de enkelte boliger får mindst én side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger L_{den} 58 dB.

§ 11.2

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum maksimalt er L_{den} 33dB med lukkede vinder og åbne friskluftventiler.

§ 11.3

Hvor det ikke er muligt at sikre en støjfri facade, skal det ved facadeisolering sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i opholds- og soverum i boliger ikke overstiger 46 dB L_{den} med åbne vinduer.

NOTE TIL § 11.3

Åben dør eller vindue er defineret ved, at døren/vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m² og at efterklangstiden er 0,5 sekund.

§ 11.4

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

12. LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Ingen bestemmelser.

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 13.1

Ny bebyggelse og anlæg indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug før tilhørende anlæg jf. nedenstående er etableret:

- » Vejadgange, stier og vendepladser er anlagt som beskrevet i § 5, stk. 5.1 til 5.6,
- » Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger, jf. § 5, stk. 5.7 til 5.12,
- » Den i § 6.4 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt,
- » Opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for den enkelte bebyggelse, jf. § 10, stk. 10.1 til 10.9 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.5 til 10.17,
- » Friarealer og kantzoner i delområde II, III og IV er beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.
- » Den i § 10.27 og 10.28 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 forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

14. GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser.

15. SERVITUTTER

§ 15.1

Der ophæves ingen servitutter i medfør af Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

§ 16.1

Lokalplan nr. 1026 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

§ 16.2

Lokalplan nr. 932 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

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.

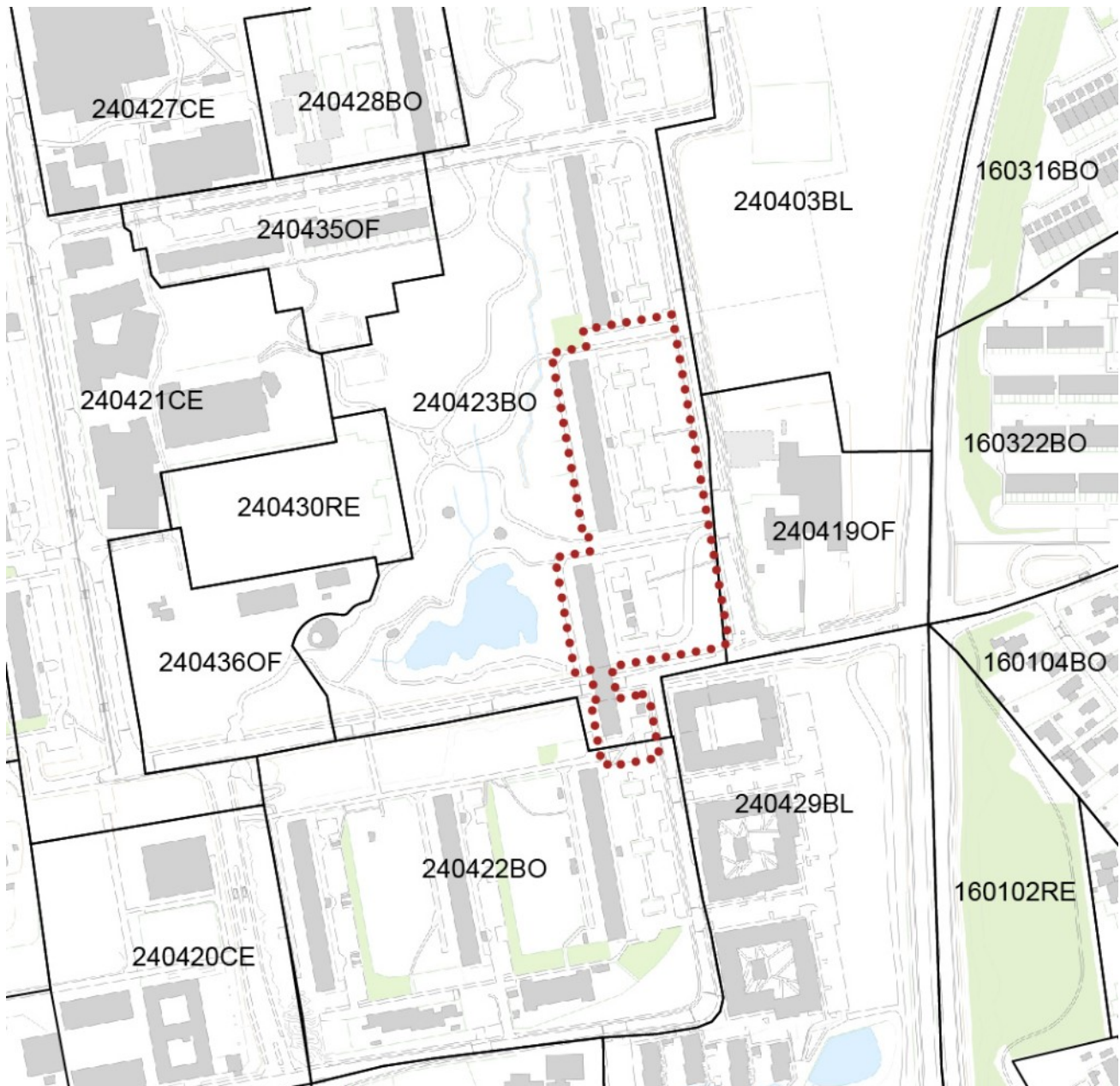
KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 240423BO, der udlægger området til boligformål i form af etagebebyggelse i max. 8 etager. Lokalplanen giver mulighed for en blandet boligbebyggelse med tæt-lav (rækkehuse) og etageboligbebyggelse i 2-5 etager.

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. 139 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Kommuneplantillægget opfylder kommuneplanens målsætninger om klog vækst og bæredygtig udvikling ved blandt andet at bygge tættere i eksisterende byområder og med varierede boligformer. I udsatte boligområder som Gellerup er der fokus på byomdannelse, fortætning, renovering og arkitektur med kvalitet, der skal sikre, at områderne hænger bedre sammen med resten af byen, bliver attraktive for en bredere del af den aarhusianske befolkning og får en mere blandet beboersammensætning.



Kort med de gældende kommuneplanrammer og lokalplanområdet.

RETNINGSLINJER FOR PARKERING

I henhold til retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus Kommune er den gældende, vejledende parkeringsnorm for området normen for "Zone 2". For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse o. lign.) svarer det til 2 P-pladser pr. bolig uden fællesparkering og 1 ½ P-plads pr. bolig med fællesparkering. For etageboliger svarer det til 1 P-plads pr. bolig.

Til rækkehusene fastholdes den gældende parkeringsnorm, så der sikres 1 ½ P-plads pr. bolig, heraf 1 P-plads ved den enkelte bolig.

Til etageboligerne lempes parkeringsnormen fra 1 til ½ P-plads pr. bolig, svarende til "Letbanenorm".

Letbanenormen gælder for byggeri i en afstand op til 600 m fra et letbanestop. Der forventes højklasset kollektiv trafik (Letbane eller BRT) i nærområdet, og minimering af overfladeparkering er med til at sikre et bydelskvarter med en bymæssig karakter, mere byliv og opholdsarealer på terræn. Såfremt projekt for Letbane/BRT vedtages, inden der søges byggetilladelse til byggeriet, kan der søges om reducere af parkeringskravet til rækkehusene, så de også følger Letbanenormen.

Til de eksisterende boliger i boligblokkene B3 og B4 sikrer lokalplanen 90 P-pladser inden for lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter, at en del af parkeringspladserne til boligblokkene findes uden for lokalplanområdet, ved blokkene B1, B2 og B5. En sådan parkeringsløsning på tværs af blokkene er aftalt mellem Brabrand Boligforening og udvikler. Der er lavet en parkeringsanalyse med opgørelse af belægningsgraden af parkeringspladserne ved boligblokkene B1-B7, der viser et overskud af parkeringspladser ved blok B1, B2 og B5.

RETNINGSLINJER FOR OPHOLDSAREALER

Lokalplanen omfatter dels eksisterende boliger i de to boligblokke B3 og B4, dels ny boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger. Eksisterende private opholdsarealer, haver og terrasser til stuelejlighederne og altanerne til blok B3 og B4, er fastholdt.

Lokalplanen sikrer fælles opholdsarealer på terræn til den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer en opkvalificering af de eksisterende græsarealer foran blokkene med ny beplantning og afskærmede opholdscirkler, der indrettes som mødesteder med siddemulighed, borde og plads til ophold og leg.

Lokalplanen sikrer mindst 40 % opholdsareal af bruttoetagearealet for ny bebyggelse, i overensstemmelse retningslinjerne for opholdsarealer, der var gældende, da lokalplanen blev igangsat i 2022. Efterfølgende er der i forbindelse med kommuneplanrevisionen vedtaget nye retningslinjer om, at der til ny bebyggelse skal udlægges ophold på terræn på mindst 30 % af områdets areal (Retningslinje 1). Beregnet for delområde II, III og IV for ny bebyggelse, uden de eksisterende boligblokke, sikrer lokalplanen opholdsarealer på terræn svarende til ca. 23 %

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

LOKALPLANER

Dele af lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 1026 - Bypark i Gellerup, Brabrand.
- Lokalplan 932 - Ny Vejstruktur – Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand

Lokalplan 1026 – Bypark i Gellerup, Brabrand

En mindre del af lokalplanområdet, der omfatter eksisterende stiforbindelse mellem Gellerup Bypark, beliggende vest for eksisterende etageboliger og Gudrunsvej mod øst, er omfattet af Lokalplan 1026. Lokalplan 1026 udlægger området til bypark.

Arealerne inden for nærværende lokalplanområde er omfattet af lokalplanens delområde II, hvor der må etableres regnvandsbassin og sports- og fritidsfaciliteter. Mellem blok B3 og B4 udlægges hvestiforbindelser mellem Gudrunsvej og Gellerup Bypark. Stiforbindelserne sikres med nærværende lokalplan. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 1026 for det område, der er omfattet af Lokalplan 1192.

Lokalplan 932 – Ny Vejstruktur – Gellerupparken og Toveshøj i Brabrand

Mindre eksisterende vejarealer langs Gudrunsvej, både mod syd og mod øst, er omfattet af Lokalplan 932. Lokalplanen fastlægger bl.a. ny vejstruktur i området og skal sikre, at der i området kan etableres nye og tværgående forbindelser og mindre interne kvarterdannelser i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen og dispositionsplanen for Gellerup og Toveshøj.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Lokalplan 932. De eksisterende vejarealer overgår fra Lokalplan 932 til nærværende Lokalplan 1192, hvorfor en mindre del af Lokalplan 932 aflyses med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

HELHEDSPLEANER

HELHEDSPLEANER OG DISPOSITIONSPLEAN FOR GELLERUPPARKEN OG TOVESHØJ

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 med beskrivelse af blandt andet nedrivning, nybyggeri, nye veje og pladser.

Dispositionsplanen opstiller ni tommelfingerregler for at skabe en attraktiv bydel, herunder at bygningerne bør orienteres ud mod gaderne, at boligtyper bør blandes, at nye bebyggelser bør opføres som varierende, oplevelsesrige facader og at der anvendes kvalitetsmaterialer. Dispositionsplanen er godkendt af Brabrand Boligforenings beboerdemokrati og af Aarhus Byråd i 2011. Se mere på hjemmesiden:

<https://helhedsplangellerup.dk/>

Lokalplanområdet er også omfattet af udviklingsplanen "En god by for børn er en god by for alle", 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.

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 byrum og mødesteder, som understøtter byliv og udviklingen af mindre samlet bydelskvarter 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.

FORSYNINGSPLEANER

SPILDEVANDSPLANEN

Spildevand skal ledes frem til skel og afledes videre til Åby Renseanlæg via AarhusVands spildevandsledning i den nye Gudrunsvej.

VARMEPLANLÆGNING

Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

AFFALD

I lokalplanområdet skal husholdningsaffald håndteres ved fritstående beholdere til krantømning eller beholdere på hjul, der placeres i skure. Affaldshåndteringen skal kunne godkendes af Kredslob Genbrug.

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 ingen registreringer af fortidsminder inden for det konkrete område, og da der er tale om anlægsarbejder i et i forvejen bebygget område, anser Moesgaard Museum det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

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

NATURBESKYTTELSE

NATURA 2000

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).

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

Nærmeste Natura 2000-område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 1 km syd for lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandlaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle. Og akseskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandet skov på mere eller mindre rig jordbund og tre arter stor vandsalamander, damflagermus og odder.

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

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

SKOVBYGGELINJE

Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje omkring fredskoven øst for Åby Ringvej. Skoven ligger i en afstand af ca. 140 m fra lokalplanområdet mod sydøst.

Indenfor skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse såsom bygninger, skure, campingvogne og master, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabslement og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Lokalplanlægningen giver mulighed for en fortætning af et eksisterende bebygget område i byzone, hvor dele af eksisterende parkeringsarealer og åbne græsarealer inddrages til boligbebyggelse i 2-5 etager. Lokalplanområdet er adskilt fra skoven af eksisterende bebyggelse og Ringvejen. Aarhus Kommune vurderer, at planlægningen ikke vil ændre væsentligt på indblik til skoven. Skoven fremstår med nyere, lavere træbeplantning og uden betydelig landskabsmæssig værdi.

Udnyttelse af en lokalplan inden for skovbyggelinjen forudsætter, at kommunen meddeler dispensation i forbindelse med den enkelte byggesag, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. For denne lokalplan vurderer Aarhus Kommune, at lovens undtagelsesbestemmelse "husrækkereglen" i § 17, stk. 3 finder anvendelse. De eksisterende bebyggelser i området mod øst (Lokalplan nr. 1058 og nr. 1103) er beliggende mellem lokalplanområdet og skoven og vurderes at være væsentlig, lovlig bebyggelse. I områder med væsentlig, lovlig bebyggelse, hvor bestemmelsen finder anvendelse, vil ny bebyggelse ikke kræve reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen.

MILJØFORHOLD

JORDFORURENING

Region Midtjylland vurderer, at der ikke er grundlag for at kortlægge matrikel nr. 14dq Brabrand By, Brabrand. Ejendommen er udgået inden kortlægning.

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område og der er ikke kortlagt forurening i området iht. lov om forurennet jord. Det betyder, at området som udgangspunkt er ren, og jorden kan håndteres som ren jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aarhus Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Jf. § 72 b i jordforureningsloven skal ejer eller bruger af et areal, hvor anvendelsen ændres til bolig, sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del ejendommen ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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

TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet belastes af trafikstøj fra Gudrunsvej. Gudrunsvej er mod nord er tilkoblet Edwin Rahrs Vej og mod syd Trille Lucassens Gade.

Det skal sikres, at boligerne og anden støjfølsom anvendelse, der tillades indenfor området, ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over grænseværdierne, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave.

De vejlednede grænseværdier for trafikstøj ved bl.a. boligområder og udendørs opholdsarealer er L_{den} 58 dB(A). I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB(A) mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på L_{den} 46 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer og L_{den} 33 dB(A) med lukkede vinduer.

Det skal desuden sikres, at opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau på maksimalt 58 dB(A). Såfremt dette ikke er tilfældet, kan arealet ikke indgå i beregningen af opholdsarealet.

Der er udført en støjredegørelse, der redegør nærmere for støjpåvirkningen på de fremtidige boliger. Støjregningen viser, at vejstøjen på boligfacaderne er op til 62 dB L_{den} . For facaderne med et trafikstøjniveau på mere end 58 dB L_{den} bør klimaskærmen dimensioneres, så det sikres, at kravene til indendørs trafikstøjniveau er overholdt. På baggrund af beregningerne fremgår det at udendørs opholdsarealer kan udlægges, så trafikstøjniveauet ikke overstiger 58 dB L_{den} .

Da beregningerne viser, at det udendørs støjniveau på dele af facaderne overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at det indendørs støjniveau skal sikres. Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan udføres med støjreducerende løsninger for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs sove- og opholdsrum kan overholdes. Der kan f.eks. isættes særlige lydisolerede ruder og lyddæmpende udluftningsåbninger, der kan nedbringe det indendørs støjniveau. Ligeledes kan boligerne indrettes således, at opholdsrum ikke har facade mod de mest støjbelastede facader.

Der gives med lokalplanen mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan etableres støjafskærmning omkring de udendørs opholdsarealer – herunder støjværn omkring terrasser (og altaner), således at sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier er overholdt.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal foretages afdæmpende foranstaltninger, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier er overholdt inden ibrugtagning af den nye bebyggelse.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Der vurderes ikke at være virksomheder omkring lokalplanens område, der kan give anledning til støjpåvirkning.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD) og i et sårbart indvindingsopland (NFI) til kommunens største kildeplads for Stautrupværket. Som følge af udpegningerne er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne nedsive og give anledning til forurening af drikkevandet.

Udviklingen i området bør i størst mulig omfang tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form af, at en stor del af området som muligt etableres/forbliver som rekreative områder/ubebyggede/ubefæstede områder.

Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom pesticider, opløsningsmidler, olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning, der sikrer mod nedsivning, og regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg, godkendt af Teknik og Miljø, ledes til offentlige regnvandsbassiner.

REGNVAND OG KLIMAHÅNDTERING

REGNVAND

Regnvand skal håndteres separat og tilsluttes jf. Aarhus Vand A/S anvisninger.

Regnvand skal håndteres i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan. Ved ændring af forudsætninger for den udarbejdede plan, kan bygherren blive mødt med krav om en opdatering af regnvandshåndteringsplanen.

I henhold til regnvandshåndteringsplanen for lokalplanområdet skal al afstrømning med en afløbskoefficient på over 0,7 forsinkes, inden det ledes til Aarhus Vands system. Afløbskoefficienten forventes at være 0,78 i området efter en realisering af lokalplanen. Det betyder, at afstrømningen fra 8 % af arealet, svarende til 70 m³, forventes at skulle forsinkes inden udledning til Aarhus Vands system.

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, og at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

Der henvises til Aarhus Kommunes gældende kommuneplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes [hjemmeside](#).

I forbindelse med lokalplanlægningen er der lavet beregninger af ekstremregn. Der vil i dag med en klimafremskrevet 100 års-hændelse fratrasket en klimafremskrevet 5-års hændelse, med en varighed på 4 timer komme 44 mm nedbør. Ved 44 mm nedbør vil der ske stuvning til kote 57.57 på parkeringsarealet nord for Trille Lucassens Gade/Gudrunsvej. Der skal derfor sikres et volumen på 1.002 m³ til håndtering af regnvandet i en skybrudssituation. Alternativt kan regnvandet ledes til søen i Byparken eller føres under Trille Lucassens Gade/Gudrunsvej, hvis der kan opnås en aftale herom.

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 screeningsværktøj 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 § 10, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at Lokalplan 1192 og Tillæg nr. 139 til Kommuneplan 2017 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Begrundelse for at planerne ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg muliggør en blandet boligbebyggelse på ca. 18 rækkehuse og 25 etageboliger, i alt op til 4170 m² bebyggelse. Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan på ca. 18.900 m², i et eksisterende udbygget byområde. Planen vil ikke medføre rammer for projekter på miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2.

På baggrund af en screening i henhold til miljøvurderingslovens § 10, jf. § 8 stk. 2 nr. 2, er vurderet, at planen ikke vil danne grundlag for andre projekter og aktiviteter, der kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

På baggrund af forundersøgelsen for lokalplanen har Aarhus Kommune identificeret to forhold, hvor en realisering af lokalplanen potentielt ville kunne medføre en miljøpåvirkning:

- Trafikstøj fra Gudrunsvej
- Regnvandshåndtering - oversvømmelse fra skybrud

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafikstøjnotat og en regnvandshåndteringsplan, og forholdene er håndteret i lokalplanlægningen.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der skal opføres støjafskærmning mod Gudrunsvej, der skærmer rækkehusenes facader og opholdsarealer, hvis grænseværdierne for støj overskrides. For etageboligerne er der sikret en stillefacade, og facaden mod Gudrunsvej/Trille Lucassens Gade kan støjsikres med vindues- eller facadeløsninger.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges areal til et underjordisk magasin til opsamling, forsinkelse og afledning af regnvand. Planlægningen vil dermed ikke medføre en væsentlig miljøpåvirkning.

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.

ANSØGNING OM BYGGERI

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.byggogmiljoe.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. Nærmere oplysning herom kan fås via Aarhus Kommunes hjemmeside: www.aarhus.dk.

SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Det er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutdegørelse, som omfatter matr. nr. 14dq Brabrand By, Brabrand.

På ejendommen er der tinglyst følgende servitutter, som vedrører lokalplanens område:

07.1971-8349-63

Byplanvedtægt

12.1971-15358-63 Dok om bebyggelse, benyttelse mv., højspænding mv.

Om ret for Brabrand Elselskab til at nedlægge et højspændingskabel. Kablets placering berører planområdet.

Påtaleberettiget: Elselskabet

01.1990-2341-63 Dok om parkeringsareal mv.

Om pligt til anlæg af parkeringspladser i henhold til kommunens retningslinjer.

Påtaleberettiget: Aarhus Kommune

04.1997-41834-63 Byrde om kabelanlæg mv. ej til hindrer for prioritering.

Om ret for Midtkraft til etablering af 60kv ledning.

Påtaleberettiget: Midtkraft

01.2018-1009478731 Deklaration om pligt til medlemskab af grundejerforening.

Om pligt til medlemskab af grundejerforening til drift af byparken.

Påtaleberettiget: Aarhus kommune og boligforeningen

Ingen servitutter ophæves inden for lokalplanens område ved lokalplanens ikrafttræden, i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

RETSVIRKNINGER OG KLAGEVEJLEDNING

RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANEN

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

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

Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Lokalplanen er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen påklages af alle, der har retlig interesse i planen. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planen, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens indhold.

KLAGEMYNDIGHED

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

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

KLAGEFRIST

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

KLAGEGEBYR

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

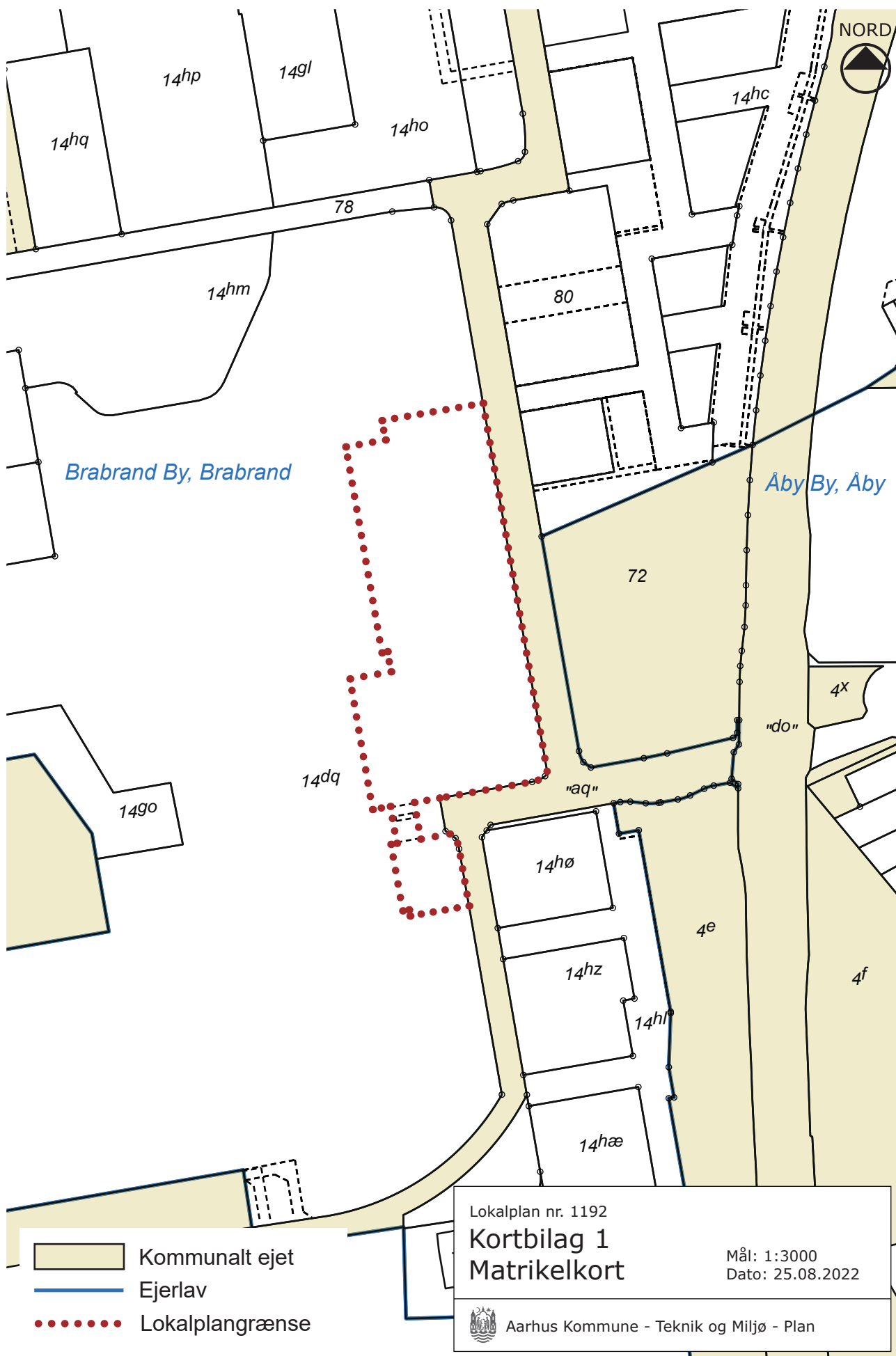
DOMSTOLSPRØVELSE

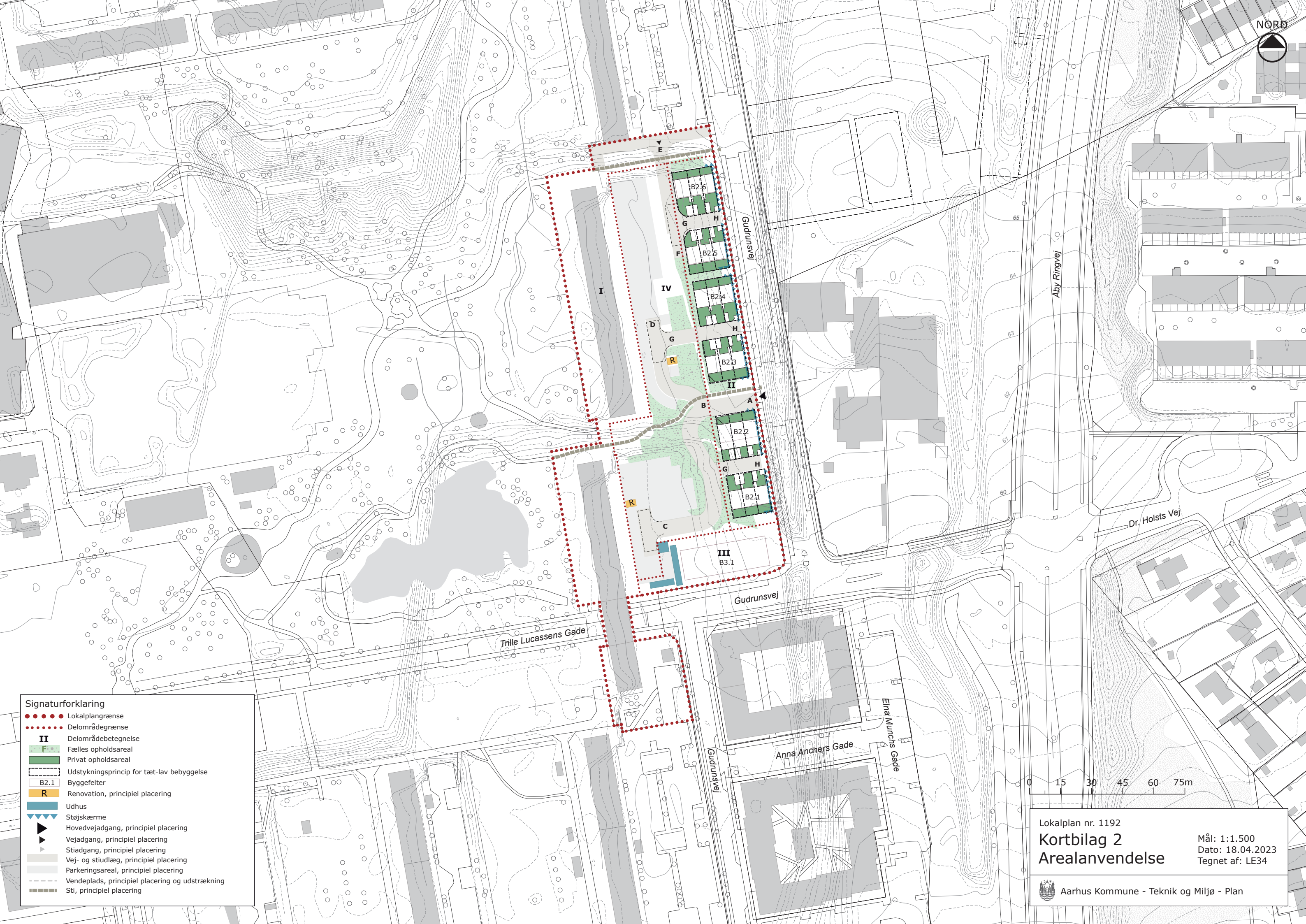
Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du modtager dette brev. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

OPHÆVELSER

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan 932 (PlanID 2834754) samt del af Lokalplan nr. 1026 (PlanID 3152951).

KORTBILAG





Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

II

Fælles opholdsareal

Privat opholdsareal

Udstykningsprincip for tæt-lav bebyggelse

B2.1 Byggefelter

R

Renovation, principiel placering

Udhus

Støjskærme

Hovedvejadgang, principiel placering

Vejadgang, principiel placering

Stiadgang, principiel placering

Vej- og stiudlæg, principiel placering

Parkeringsareal, principiel placering

Vendeplads, principiel placering og udstrækning

Sti, principiel placering

Lokalplan nr. 1192

Kortbilag 2

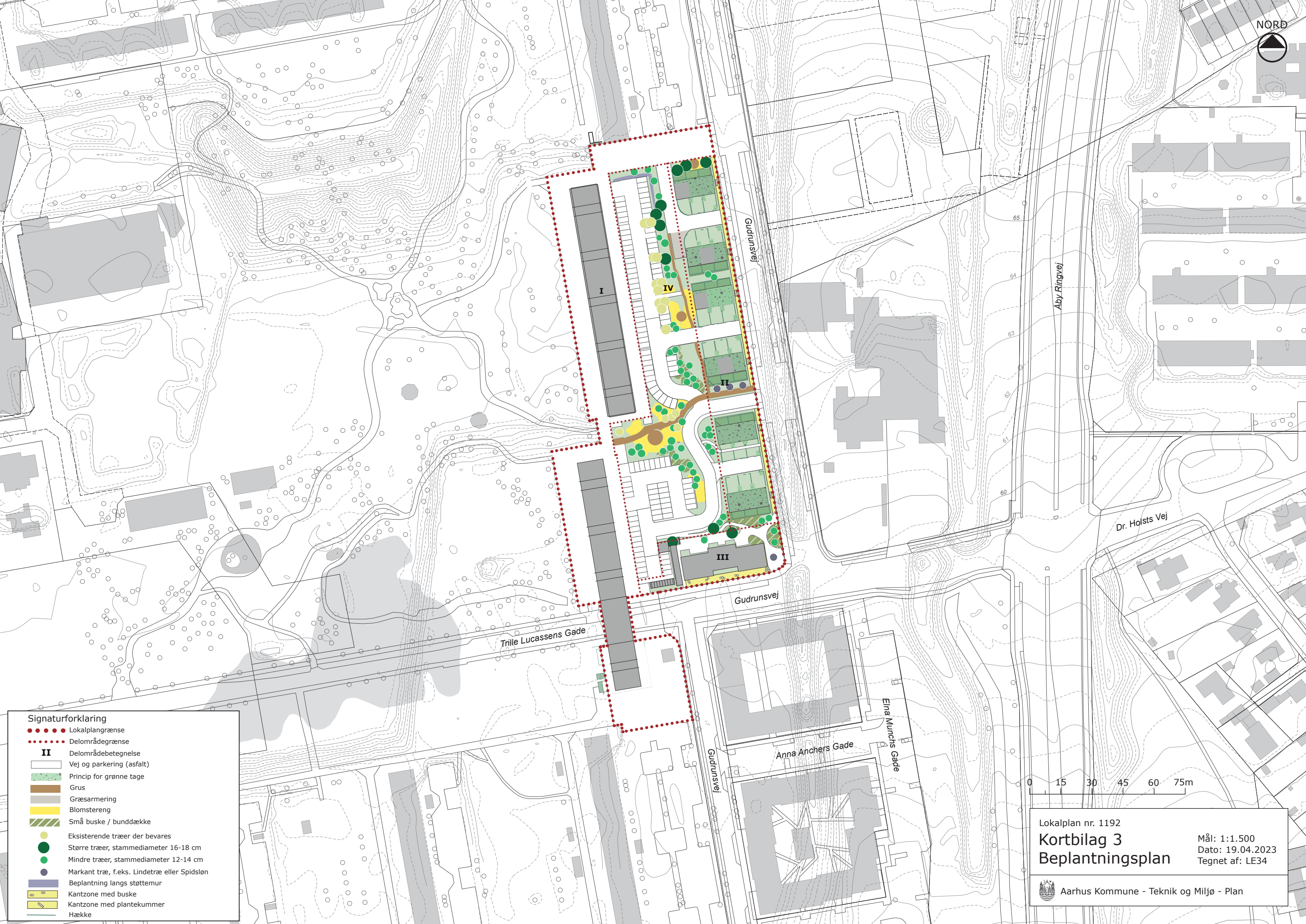
Arealanvendelse

Mål: 1:1.500

Dato: 18.04.2023

Tegnet af: LE34

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- II** Delområdebetegnelse
- Vej og parkering (asfalt)
- Princip for grønne tage
- Grus
- Græsarmring
- Blomstereng
- Små buske / bunddække
- Eksisterende træer der bevares
- Større træer, stammediameter 16-18 cm
- Mindre træer, stammediameter 12-14 cm
- Markant træ, f.eks. Lindetræ eller Spidsløn
- Beplantning langs støttemur
- Kantzone med buske
- Kantzone med plantekummer
- Hække

0 15 30 45 60 75m

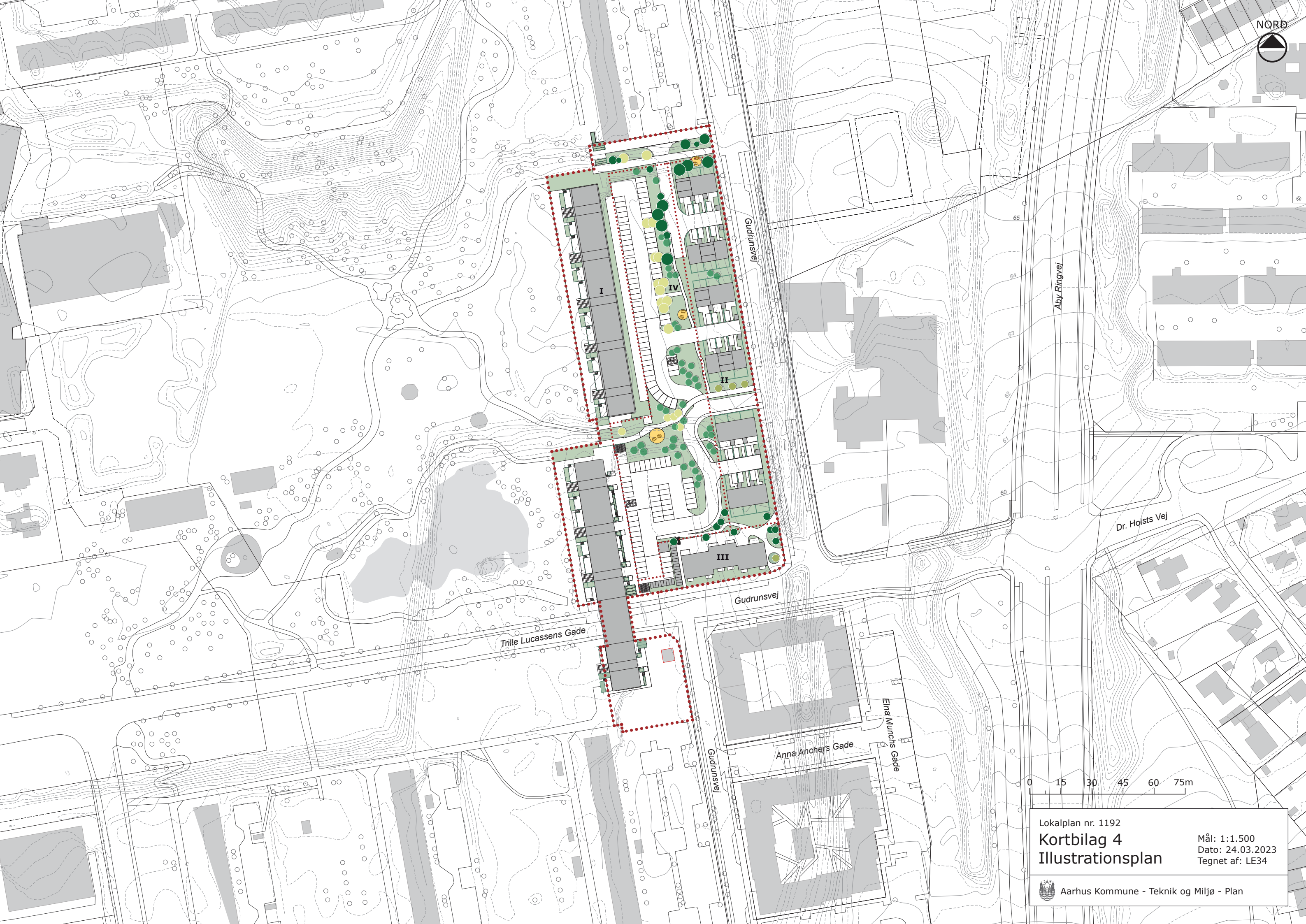
Lokalplan nr. 1192

Kortbilag 3

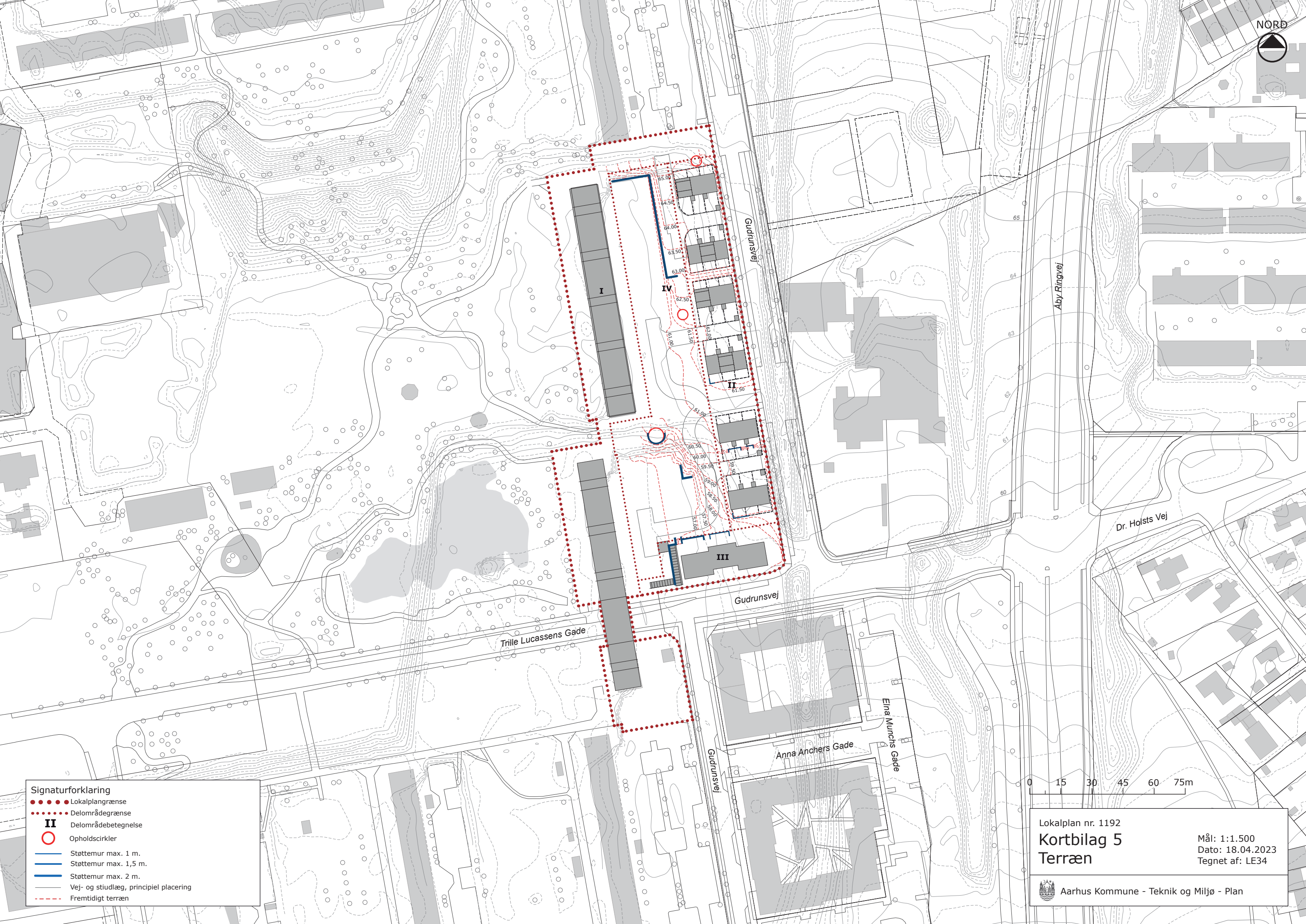
Beplantningsplan

Mål: 1:1.500
Dato: 19.04.2023
Tegnet af: LE34

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Lokalplan nr. 1192	Mål: 1:1.500
Kortbilag 4	Dato: 24.03.2023
Illustrationsplan	Tegnet af: LE34
 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan	



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

II

Delområdebetegnelse

Opholdscirklér

Støttemur max. 1 m.

Støttemur max. 1,5 m.

Støttemur max. 2 m.

Vej- og stiudlæg, principiel placering

Fremtidigt terræn

01530456075m

Lokalplan nr. 1192

Kortbilag 5

Terræn

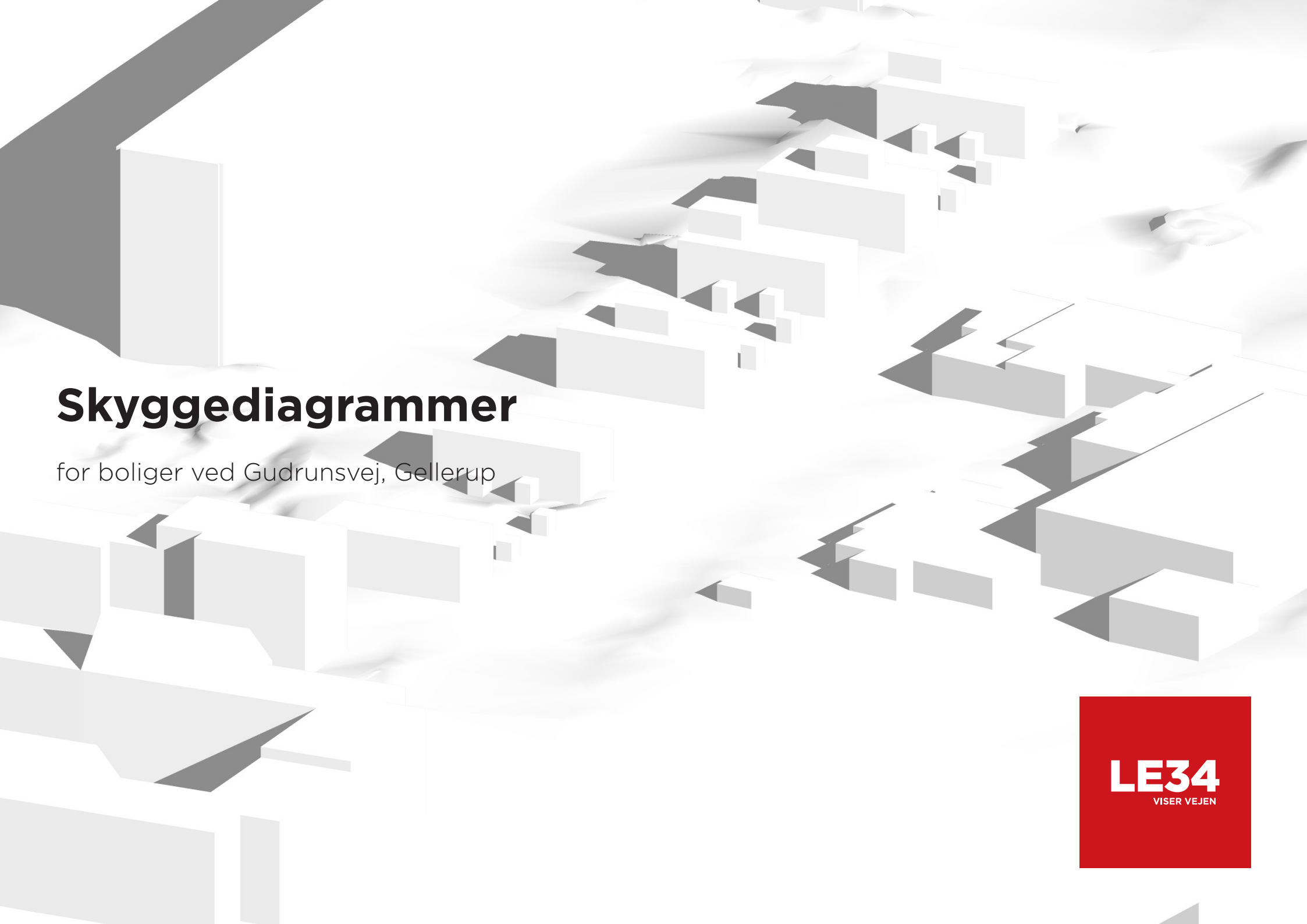
Mål: 1:1.500

Dato: 18.04.2023

Tegnet af: LE34

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

BILAG

A 3D architectural rendering of a residential development. The scene shows several modern, multi-story apartment buildings with flat roofs and large windows. The buildings are arranged in a cluster, with some taller than others. The ground is a light gray, and the sky is a pale blue. The most prominent feature is the long, dark shadows cast by the buildings, which are cast from the upper left towards the lower right, indicating a low sun position. The shadows are sharp and well-defined, creating a strong sense of depth and scale. The overall aesthetic is clean and minimalist, focusing on the geometric forms of the architecture and the play of light and shadow.

Skyggediagrammer

for boliger ved Gudrunsvej, Gellerup

LE34
VISER VEJEN

Vejledning til skyggediagrammerne

Skyggediagrammerne er lavet for hhv. forårsjævnøgn (20. marts), sommersolhverv (21. juni) og vintersolhverv (21. december).

Bygningsmodel, terrænmodel, skygger og principsnit er lavet i Trimble Sketchup 2019. Placering og højde af bygninger inden for billedrammen samt nye højdekurver er tegnet efter landskabsplan fra Arkplan Landskabsarkitekter. Placering af bygninger uden for billedrammen er tegnet efter FOT. Højde på bygninger uden for billedrammen er fastsat efter Danmarks Terrænmodel (DTM).

Terrænmodel er udarbejdet efter 0,5 m højdekurver fra DTM som vist på planen herunder.

Fremtidig bebyggelse på skyggediagrammerne er modelleret efter mål fra landskabsarkitektens skitseprojekt med angivelse af gulvkoter. Etagehøjden er fastsat til 3 m, og der er tillagt 0,5 m til tagekonstruktion. En bygning på to etager er således givet en bygningshøjde på 6,5 m.

Klokkeslæt er i normalt tid. Klokkeslæt i parentes er sommertid.

Skyggediagrammer for boliger ved Gudrunsvvej, Gellerup

Version: 1

Sagsnr.: 1906551

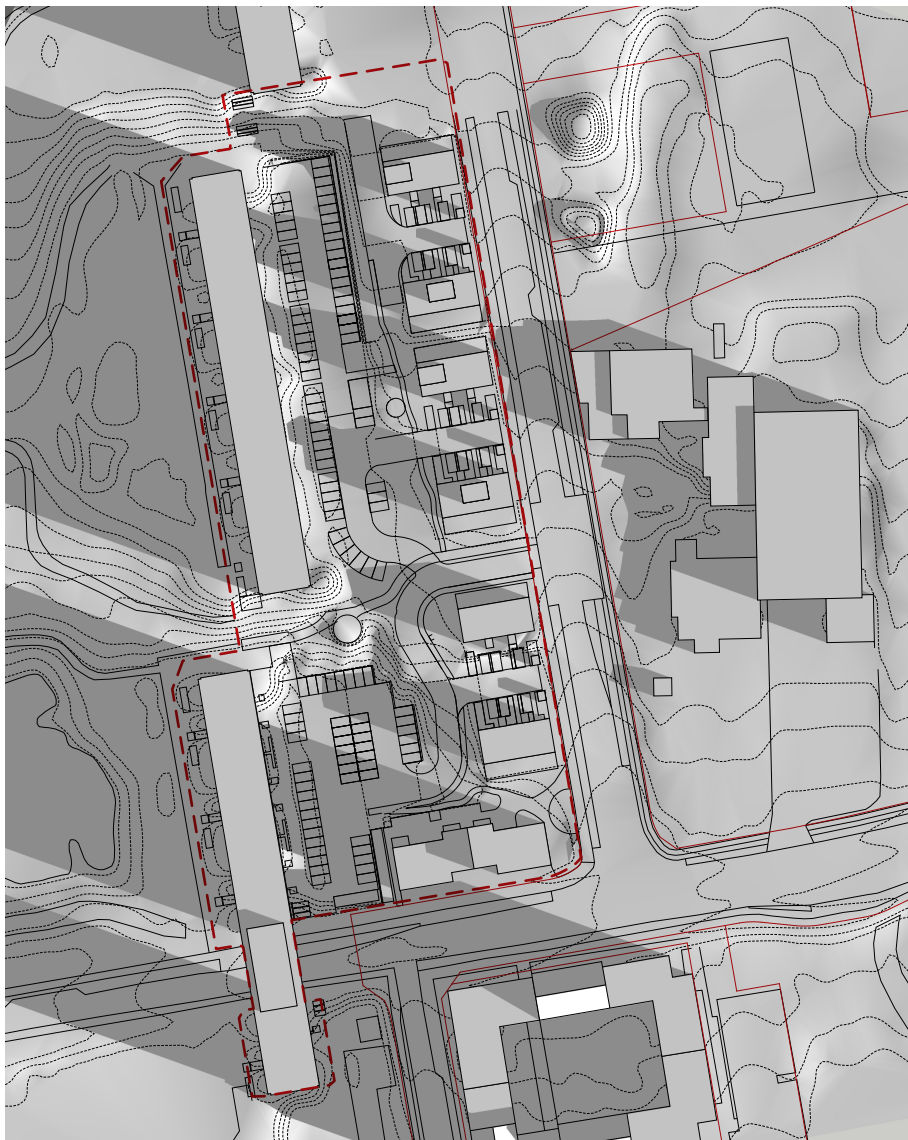
Dato: 9. februar 2023

Landskabsplan af Arkplan,
der har ligget til grund for
skyggediagrammerne

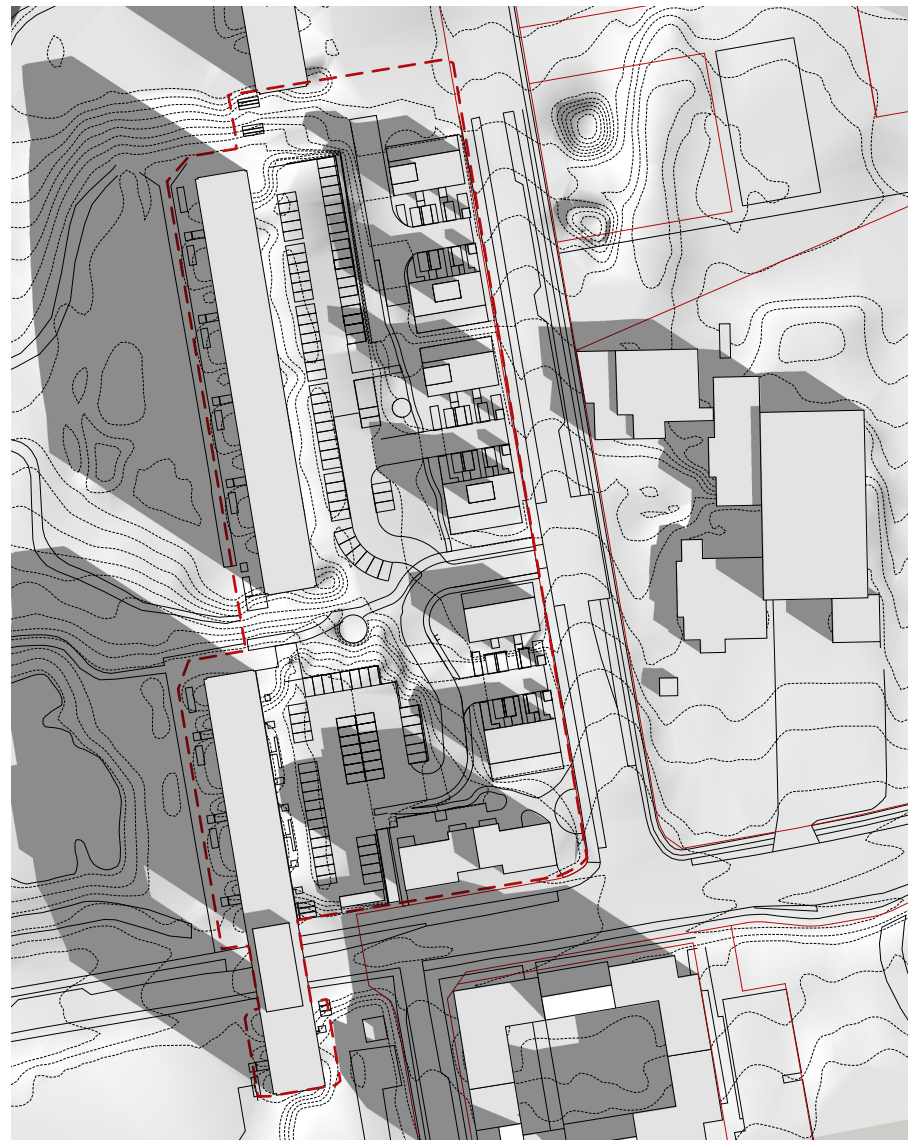


20. marts

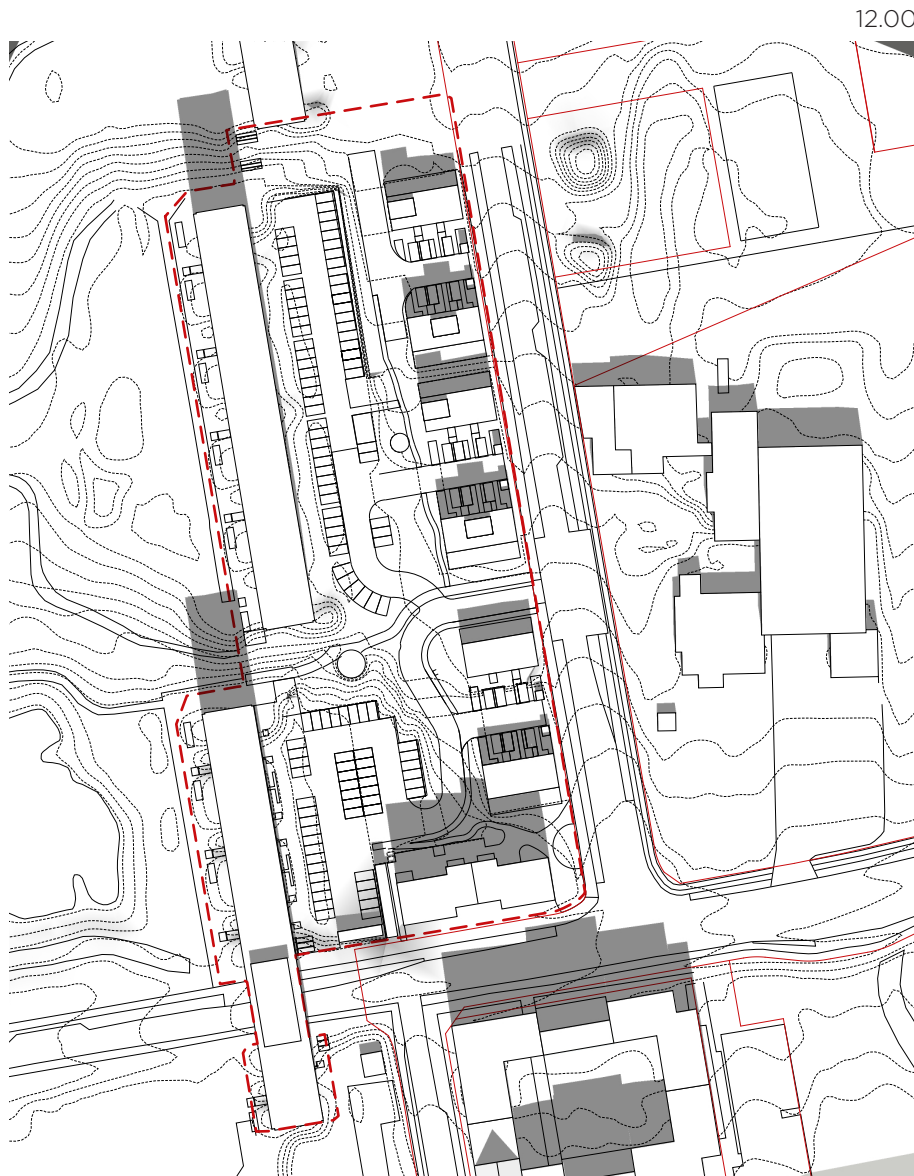
08.00



09.00

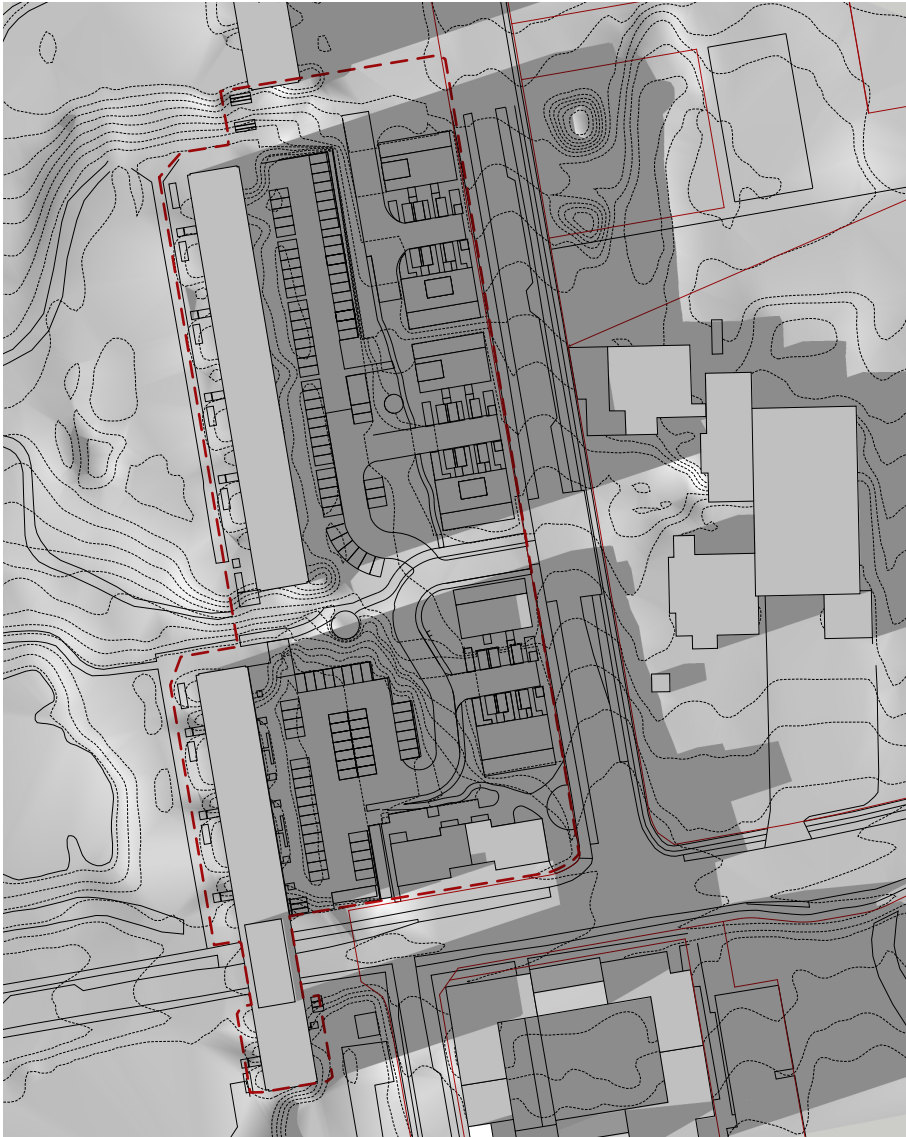


20. marts



20. marts

17.00

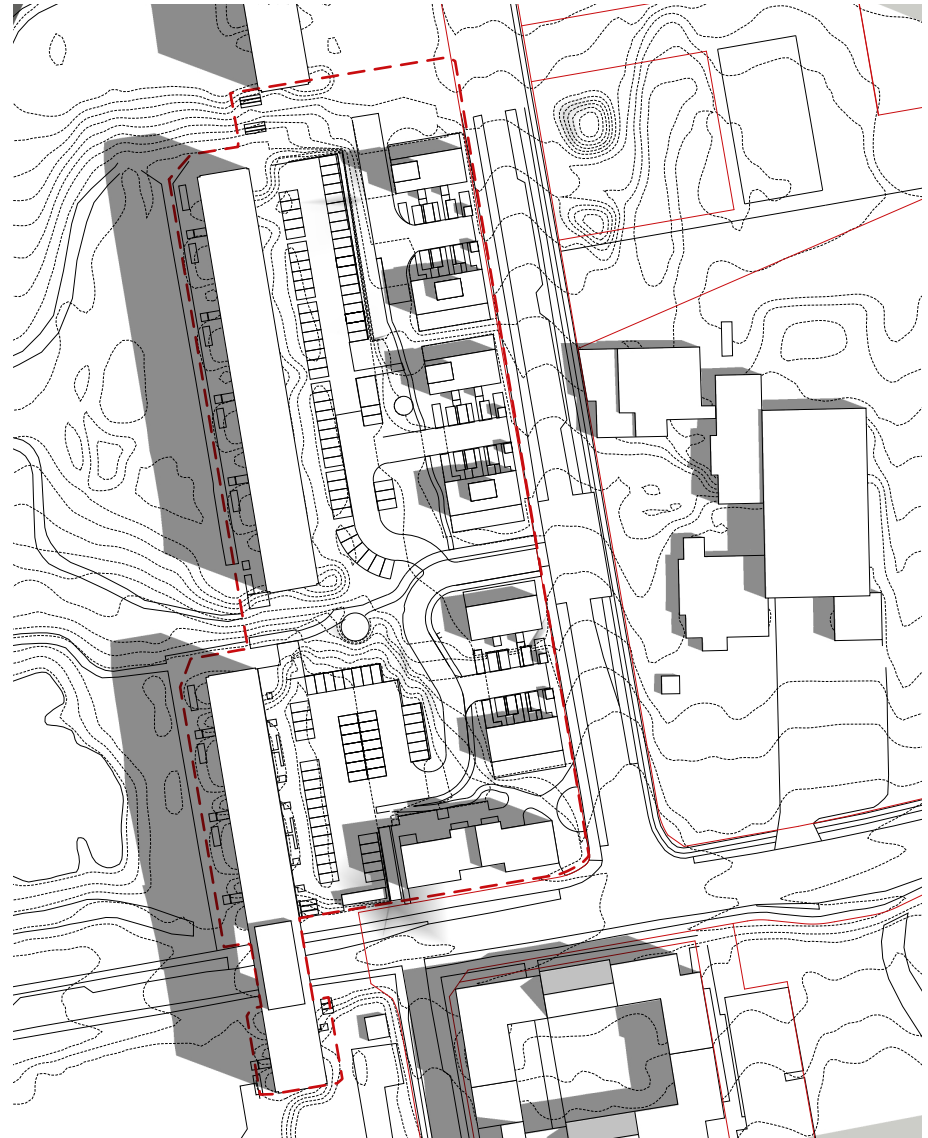


21. juni

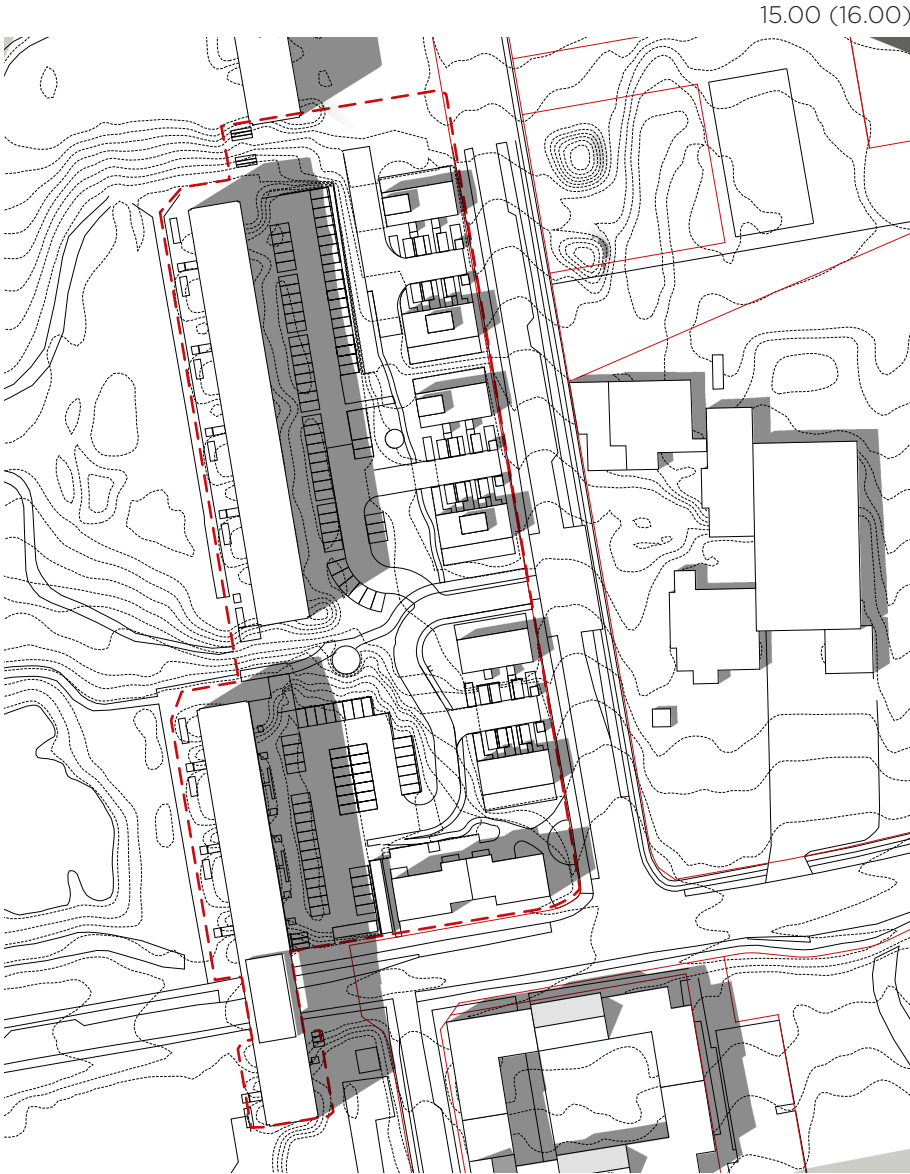
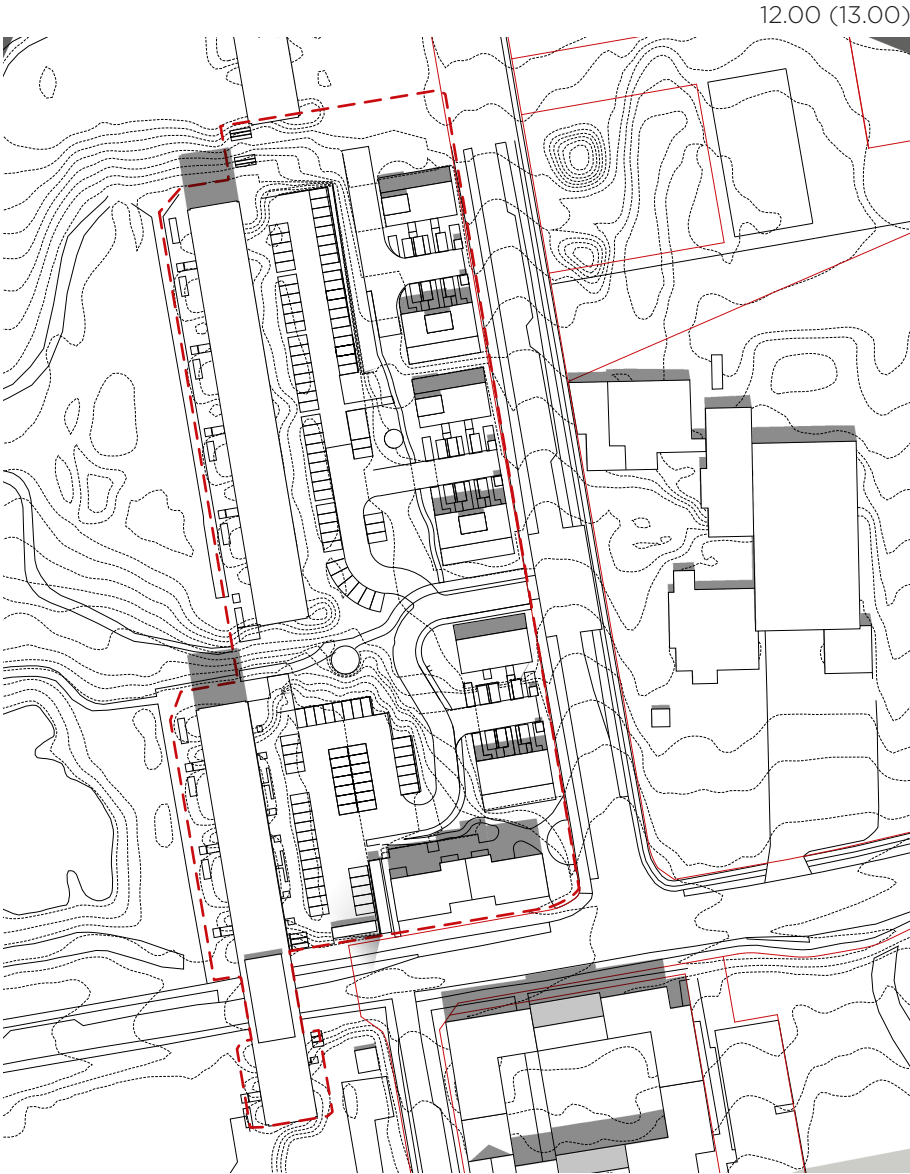
06.00 (07.00)



09.00 (10.00)

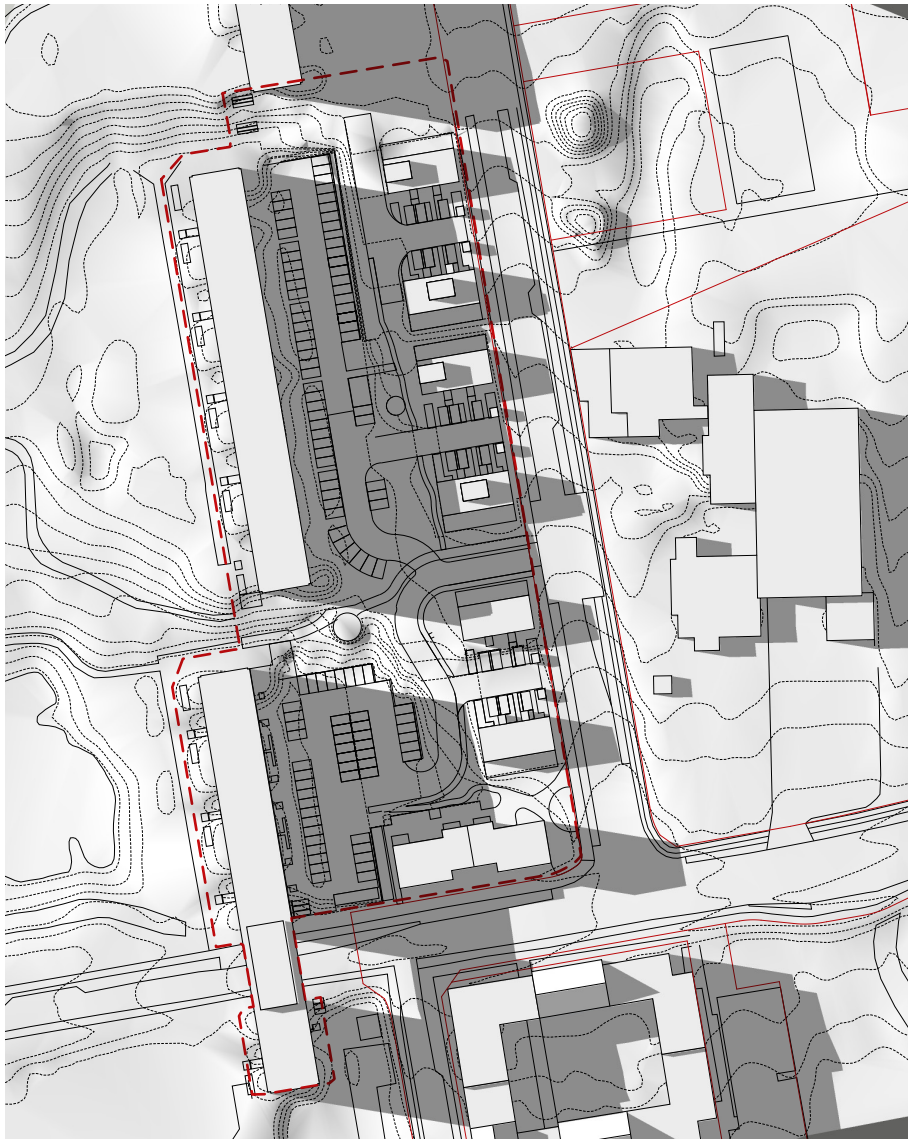


21. juni

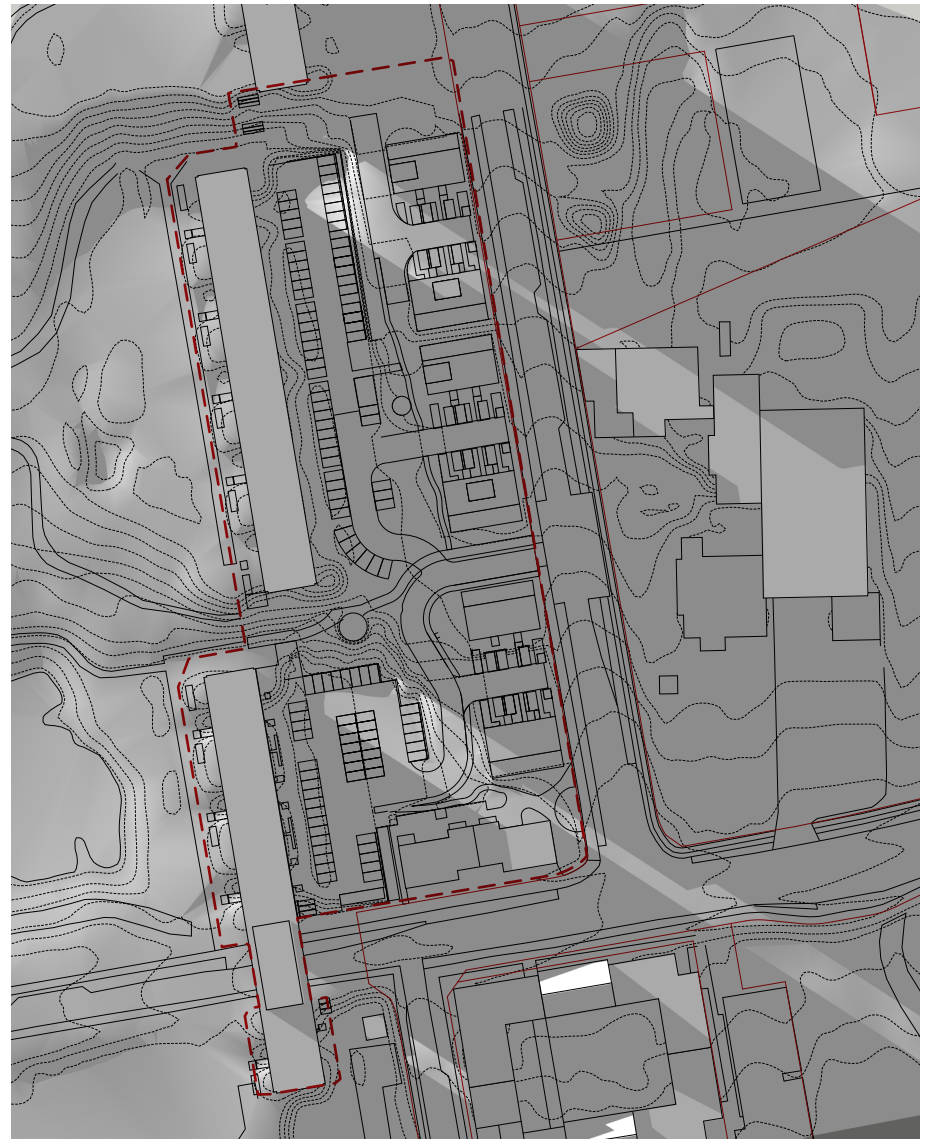


21. juni

18.00 (19.00)

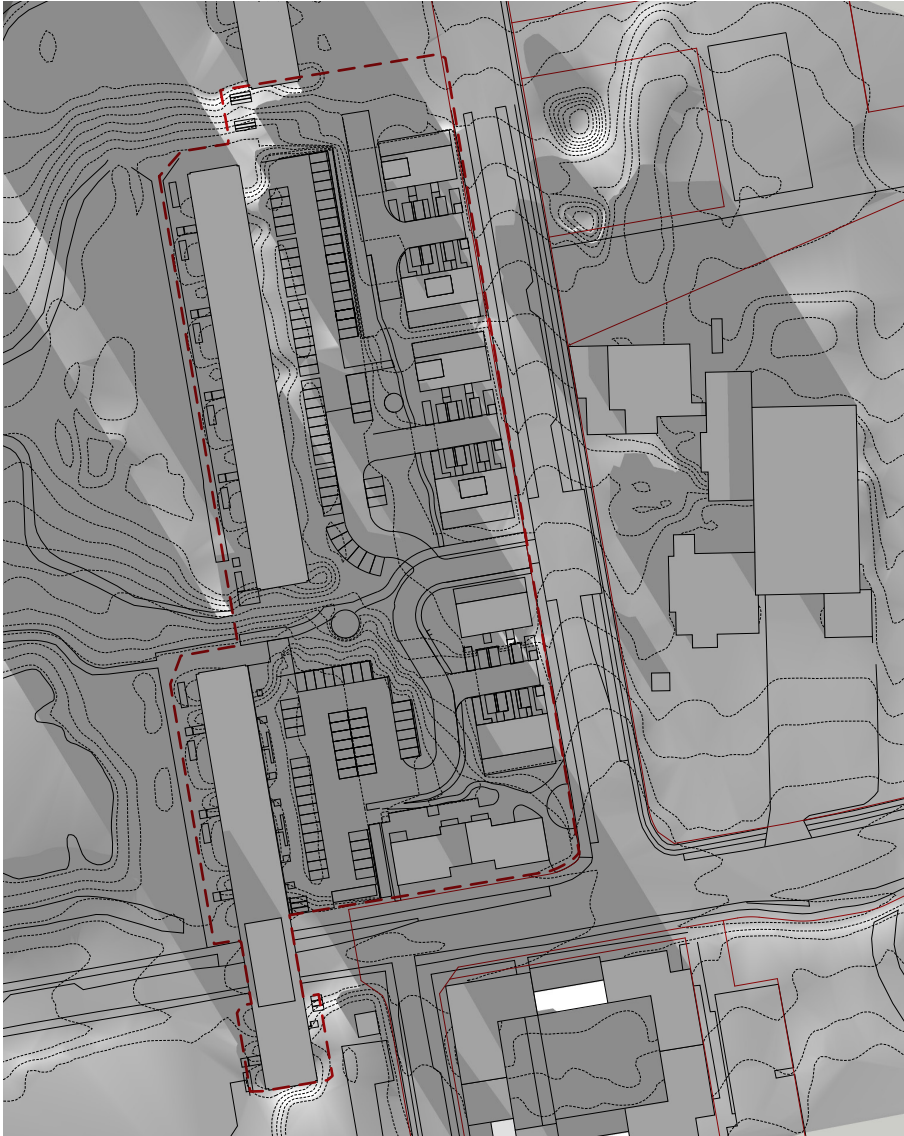


20.00 (21.00)

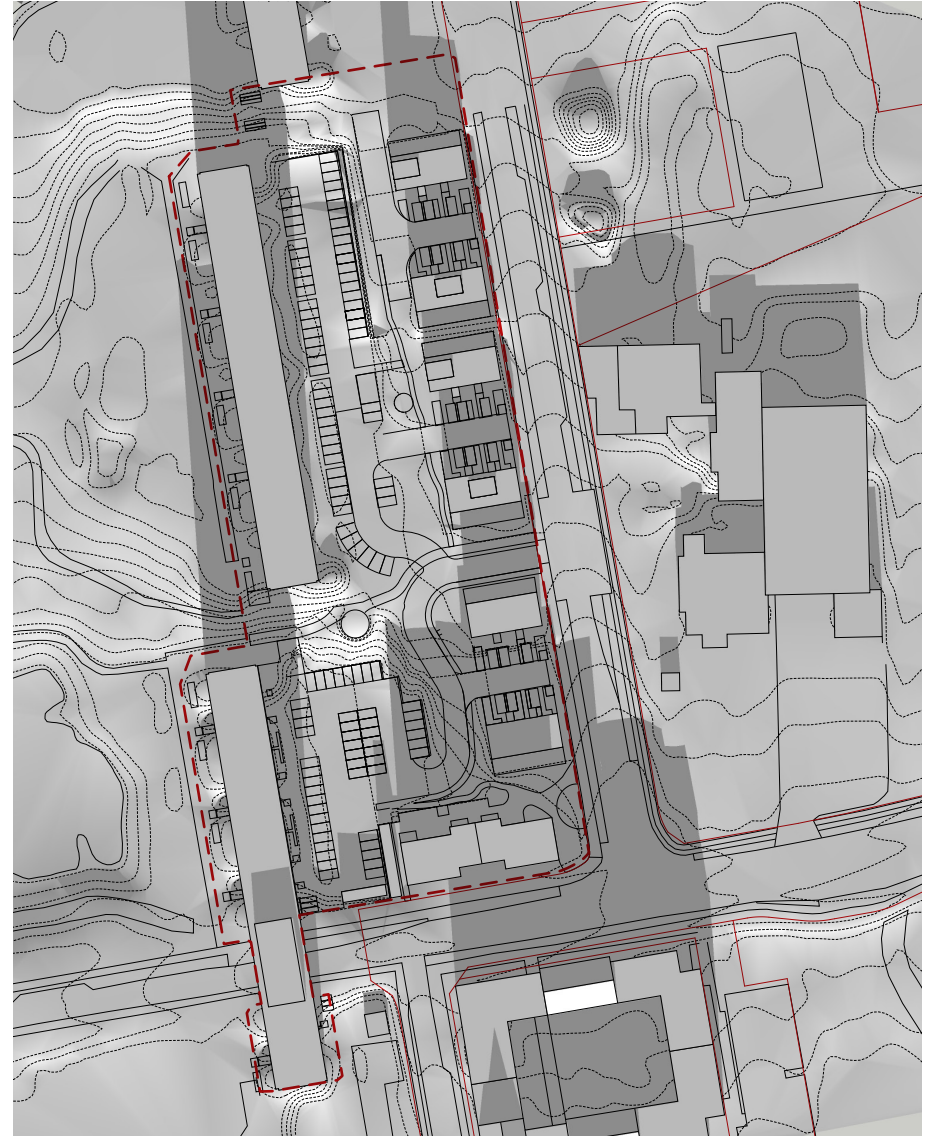


21. december

10.00

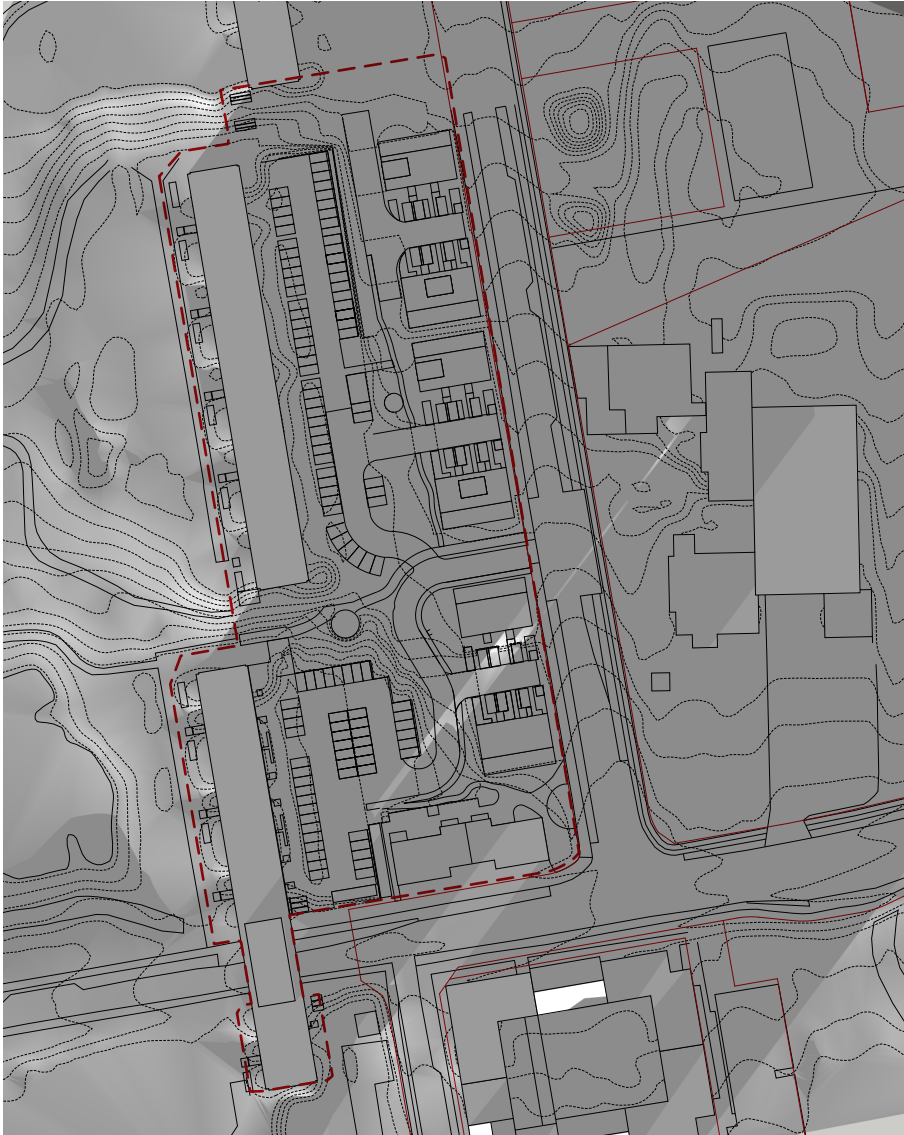


12.00



21. december

15.00





TILLÆG NR. 139 TIL KOMMUNEPLAN 2017

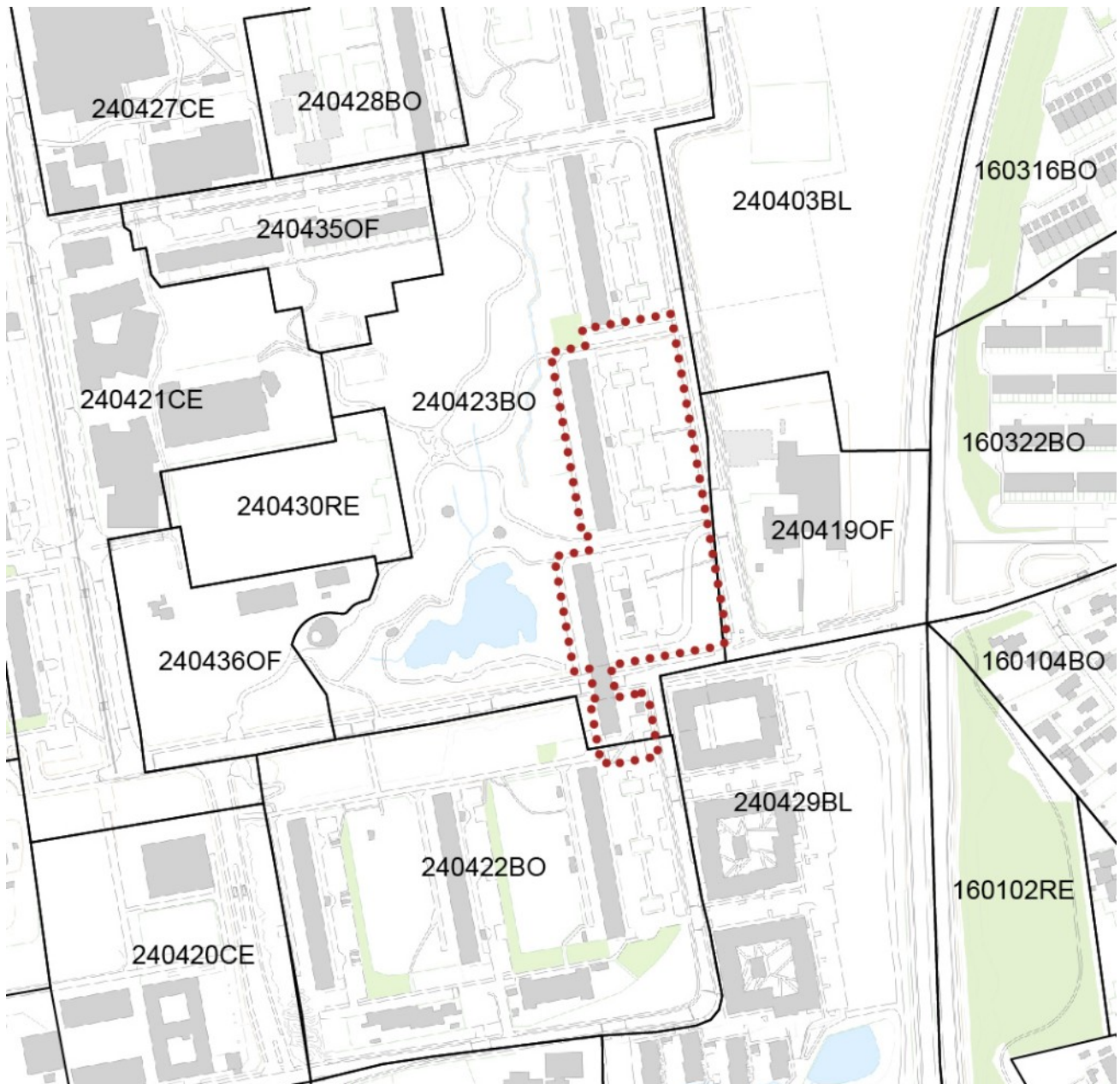
REDEGØRELSE

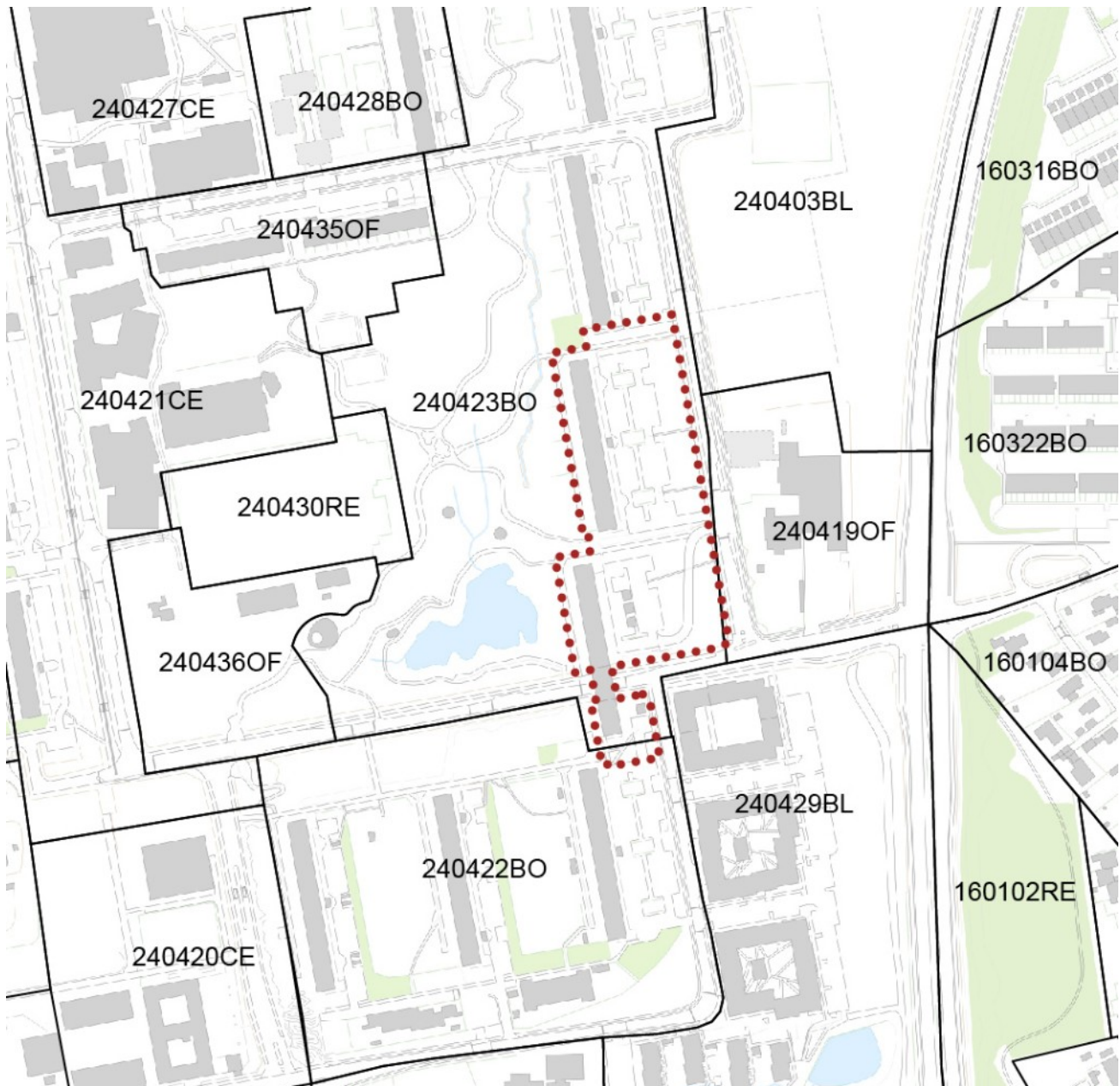
Kommuneplantillægget omhandler ændringer af de eksisterende rammeområder 240423BO og 240419OF. Samtidig introduceres et nyt rammeområde 240437BO.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1192 (Boliger ved Gudrunsvej i Gellerup) ændres afgrænsningerne mellem kommuneplanens eksisterende rammeområder 240423BO og 240419OF, og ramme 240423BO tilføjes bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der udskilles et nyt rammeområde, som får betegnelsen 240437BO (boligområde med varierede bebyggelsesformer) for at muliggøre opførelse af en blandet boligbebyggelse med etageboliger og rækkehuse.

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, boligtyper, -størrelser og ejerformer.

Kommuneplantillægget har til formål at fastlægge et nyt rammeområde til blandede boligformål og tilrette eksisterende rammeområders afgrænsninger, således at rammerne kommer til at stemme overens med den byudvikling, der er beskrevet i Lokalplan nr. 1192 - Boliger ved Gudrunsvej i Gellerup. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.





Kort der viser lokalplanområdet og de eksisterende rammeafgrænsninger.

DETAILHANDEL

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

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

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 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 blandeskov på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: Stor vandsalamander, damflagermus og odder. På grund af afstanden og planens karakter vurderes planen ikke at kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

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

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplantillæg nr. 139 til Kommuneplan 2017 omfatter de eksisterende rammeområder 240423BO og 240419OF samt det nye rammeområde 240437BO.

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 240437BO har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 240437BO (NYT RAMMEOMRÅDE)

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 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m².

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

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 125 for området under ét

Maksimalt samlet bruttoetageareal er 26.000 m²

Maksimale 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.

Rammebestemmelserne for de eksisterende rammeområder 240432BO og 240419OF har følgende ordlyd:

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 særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning. Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 45 for området under ét

Maksimalt samlet bruttoetageareal er 24.500 m²

Maksimale 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 240419OF

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Den præcise anvendelse er fastlagt i de konkrete rammer, f.eks. offentlige administrationskontorer, service-, sundheds- eller kulturfaciliteter, institutioner m.v. Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét - med mindre andet er anført særskilt i de konkrete rammer, samt eventuelt ved etageantal eller bygningshøjde.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Multihal til idrætsformål og lokale aktiviteter i området, sundhedshus med kommunale sundhedstilbud samt lægepraksis, daginstitution o. lign.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimalt antal etager er 3

Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 7.600 m².

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. 139 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune