



Lokalplan nr. 1070



FORSLAG

I offentlig høring fra
14. juni til 4. september 2018

Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby
Indeholder Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017

Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

E-mail: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen

i samarbejde med:

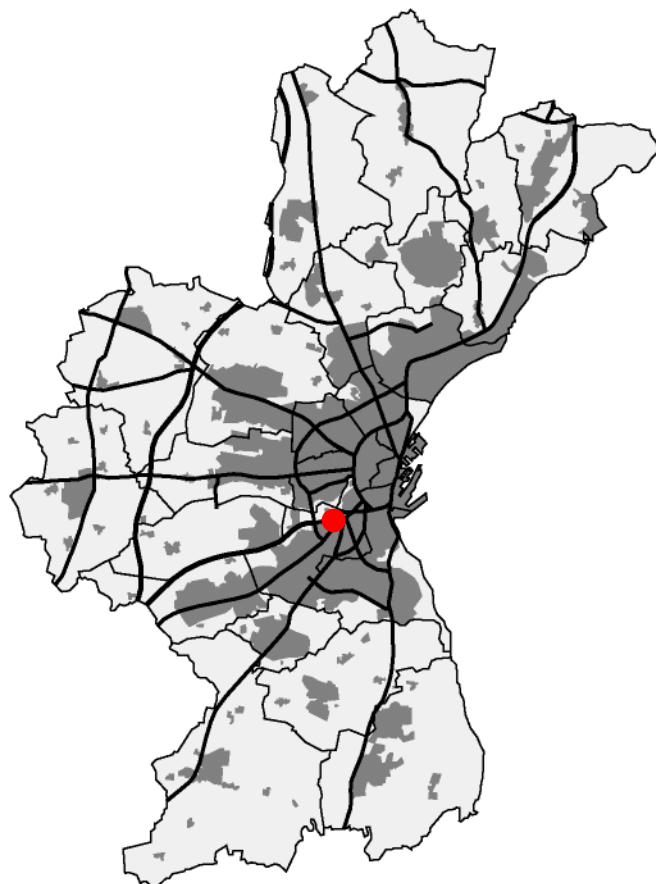
Arkitektfirmaet OLE DREYER A/S
Frederiksgade 74E
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1070 er godkendt af Aarhus Byråd den 23. maj 2018.

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 14. juni til den 4. september 2018.

Her ligger lokalplanområdet



INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
---	---

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	13
§ 2. Område og opdeling.....	13
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Trafikforhold	15
§ 5. Teknisk forsyning	17
§ 6. Terrænregulering	17
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	17
§ 8. Bebyggelsens udseende og skiltning	19
§ 9. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	20
§ 10. Støjforhold.....	21
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	22
§ 12. Grundejerforening	23
§ 13. Servitutter.....	23
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	23

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	24
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	39
Retsvirkninger af lokalplanen	39

TILLÆG NR. 34 TIL KOMMUNEPLAN 2017	Bilag
---	-------

LOKALPLANKORT 1 OG 2	Bilag
-----------------------------------	-------

KOTEKORT 1 OG 2	Bilag
------------------------------	-------

ILLUSTRATIONSPLAN 1 OG 2	Bilag
---------------------------------------	-------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Bjørnholms Allé, Viby J.

Lokalplanområdet, der er ca. 16976 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet for den nordlige dels vedkommende og kommunalt ejet for så vidt angår den sydlige del, begge områder er beliggende i byzone. På matrikelkortet side 14 er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende på den østlige side af Bjørnholms Alle i Viby, ikke langt fra større veje herunder Skanderborgvej, Marselis Boulevard samt Åhavevej. Lokalplanområdet er blandt andet karakteristisk ved større terrænforskel, navnlig i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der er en terrænstigning på ca. syv meter. Området har tidligere været anvendt til erhvervsformål og der er konstateret jordforurening i store dele af området.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et tæt-lavt boligområde, Lykkesholms Allé Kvarteret, umiddelbart syd-vest for lokalplanområdet er en mindre varmecentral. Øst for lokalplanområdet forløber et jernbaneterræn på hvis østlige side, der også ligger boligområder. Nord for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde, mod syd grænser lokalplanområdet op til Skanderborgvej.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et kommunalt ønske om at tilvejebringe flere almene ungdomsboliger samt en privat bygherres ønske om at opføre privatejede etageboliger i den nordlige del af lokalplanområdet.

Planens hovedtræk

Målet med lokalplanen er at muliggøre, at der på den sydlige del af lokalplanområdet kan opføres almene ungdomsboliger i form af etageboliger samt at der på den nordlige del af lokalplanområdet kan opføres privatejede etageboliger.

I lokalplanens sydlige delområde kan der opføres ungdomsboliger, bebyggelsen har et maksimalt etageantal på fire og kan rumme ca. 108 boliger med et samlet bruttoetageareal på 4.780 m². I lokalplanens nordlige delområde kan der opføres ca. 200 boliger i en bebyggelse med et maksimalt etageantal på fem og et samlet bruttoetageareal på 13.000 m².

Ungdomsboligerne opføres i tilknytning til eksisterende ungdomsboliger på Bjørnholms Alle, som lokalplanområdet grænser op til.

Lokalplanen skal sikre, at de almene ungdomsboliger og de privatejede boliger udgør attraktive boligområder, der mod Bjørnholms Allé fremstår med åbne og anvendelige opholdsarealer, der tilfører det eksisterende boligområde ved Bjørnholms Alle en grøn karakter.

Hovedadgang til de almene ungdomsboliger og de privatejede etageboliger sker fra Bjørnholms Alle, idet der herfra er indkørsel til parkeringspladserne, der er placeret på boligernes østlige side. Boligernes udeopholdsområder ligger på boligernes vestlige side. Jernbanetrafikken umiddelbart øst for lokalplanområdet betyder, at boligerne skal placeres med en mindsteafstand fra banen for at sikre boligerne mod vibrationsstøj. Med den afstand bygningerne er placeret med til jernbanen, er dette sikret. Støjberegninger har desuden vist, at krav vedrørende grænsen for støj fra jernbane og vejtrafik på udeopholdsområder og i boligerne kan overholdes, når boligerne og udeopholdsarealerne disponeres, som angivet på lokalplankort og illustrationsplaner.

Lokalplanområdets nærhed til jernbanen betyder, i forbindelse med den kommende elektrificering af jernbanedrift, at lokalplanområdet kan forventes omfattet af en servitut vedrørende anlæg, bebyggelse og beplantning mv. langs banen. Denne servitut vil indebære, at der ikke må forefindes træer inden for en afstand på 6 m fra midte af bane, at der ikke må forefindes bygninger og oplag inden for en afstand på 10 m fra midte af bane samt at der ikke må forefindes trådhegn og antenner inden for en afstand på 24 m fra midte af bane. Der findes derfor i lokalplanen bestemmelser, der sikrer at disse krav opfyldes.

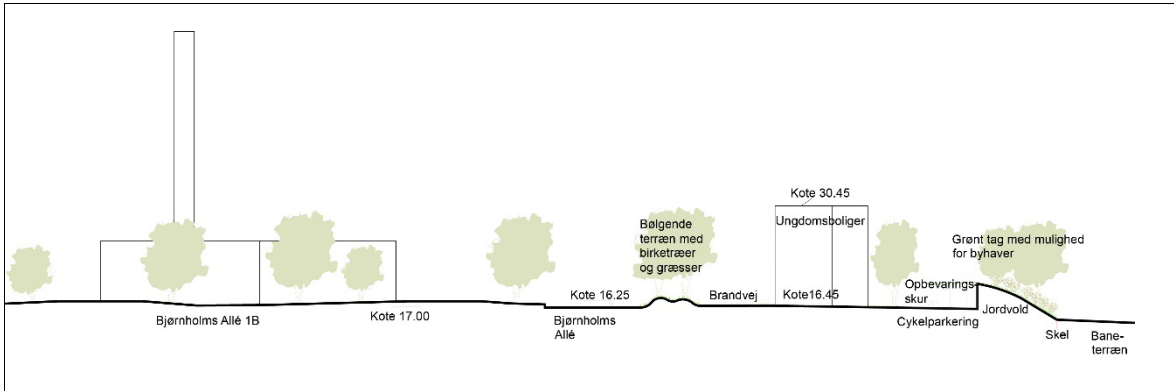
Delområder

Lokalplanen er opdelt i et sydligt delområde, der bliver bebygget med almene ungdomsboliger, medens det nordlige delområde bebygges med privatejede etageboliger.

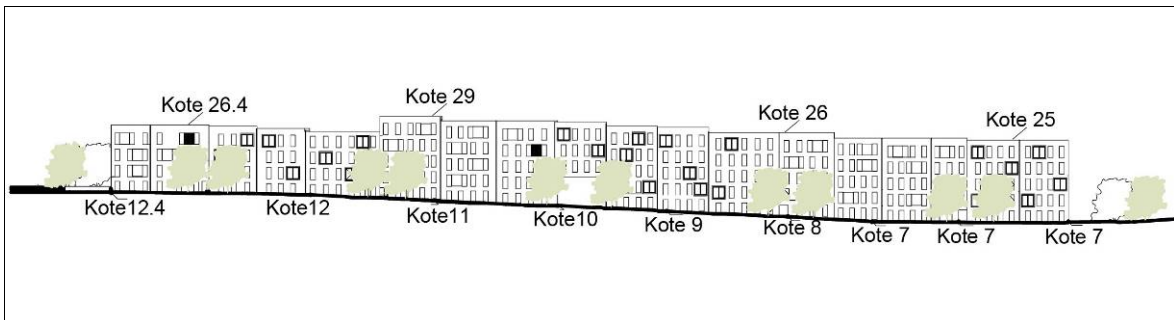
Bebyggelsens udseende

De almene ungdomsboliger, på det sydlige delområde, opføres i fire etager i form af fritliggende boliglænger med facader, der fremstår i teglsten og tage uden synlig hældning, alle boliger er orienteret mod vest, ud mod ungdomsboligernes fælles udeopholdsarealer.

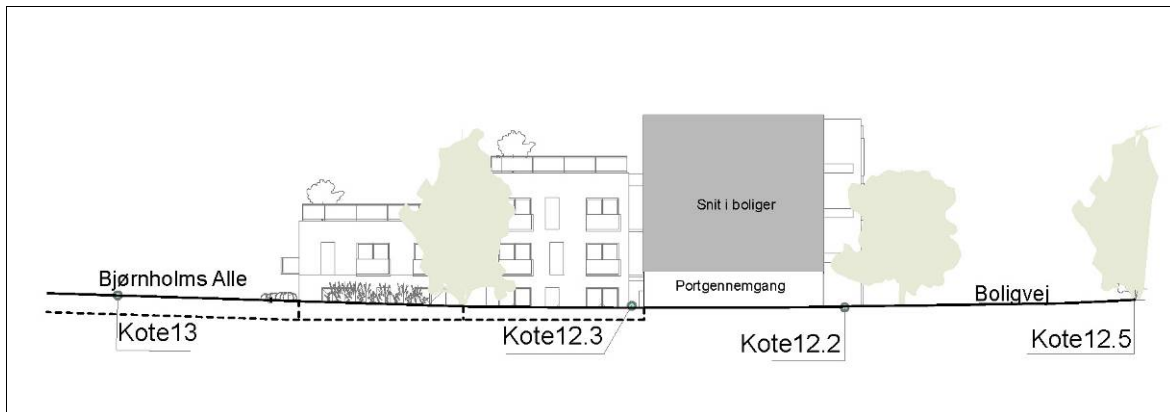
De privatejede boliger på det nordlige delområde opføres med facader i teglsten. Boligerne er grupperet omkring grønne udeopholdsområder, der er orienteret mod Bjørnholms Alle. Den del af boligerne, der ligger som længer vinkelret på Bjørnholms Alle, udformes i to og tre etager. Ovenpå disse bygninger indrettes tagterrasse. De boliger, der ligger længst fra Bjørnholms Alle, parallelt med lokalplanområdets afgrænsning mod øst, opføres i fire og fem etager. Fælles for de privatejede boliger er, at de, ligesom ungdomsboligerne, udformes uden synlig taghældning.



Snit 1 i Bjørnholms Alle og delområde I, der viser, hvordan området kommer til at se ud.



Snit 2 i boligvej i delområde II, der viser, hvordan boligerne kan komme til at se ud set fra øst.



Snit i boligsti i delområde II, der viser, hvordan etageboligerne kommer til at se ud.



Illustration, der viser, hvordan ungdomsboligerne, delområde I, kan komme til at se ud.



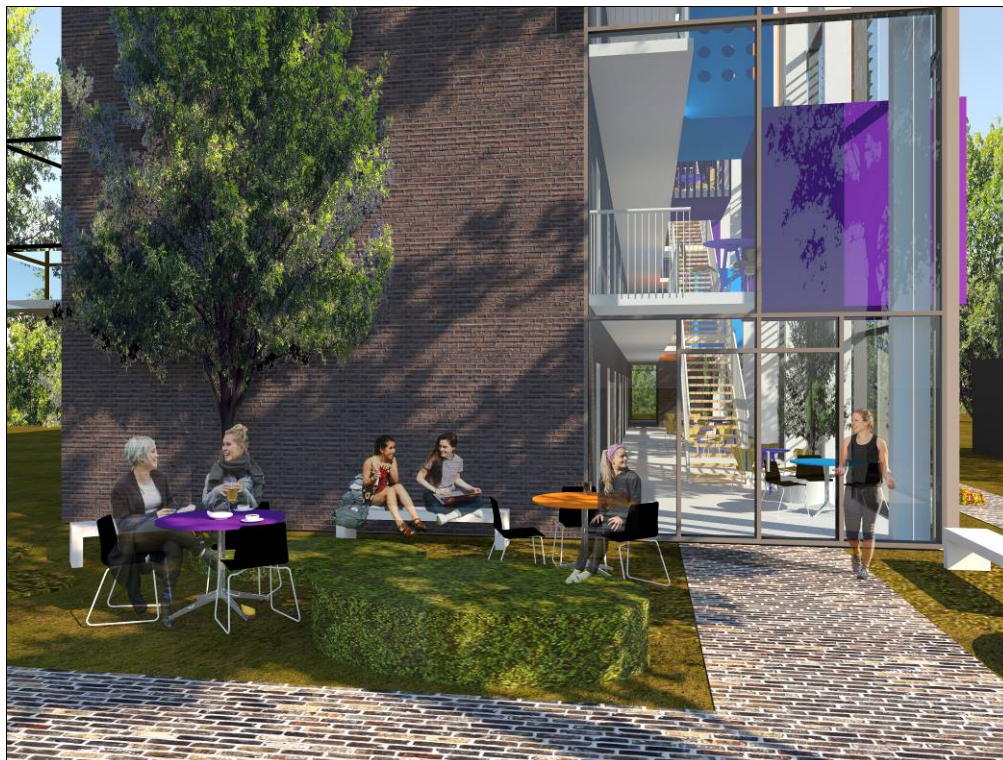
Illustration, der viser, hvordan etageboligerne, delområde II, kan komme til at se ud.

Ubebyggede arealer og beplantning

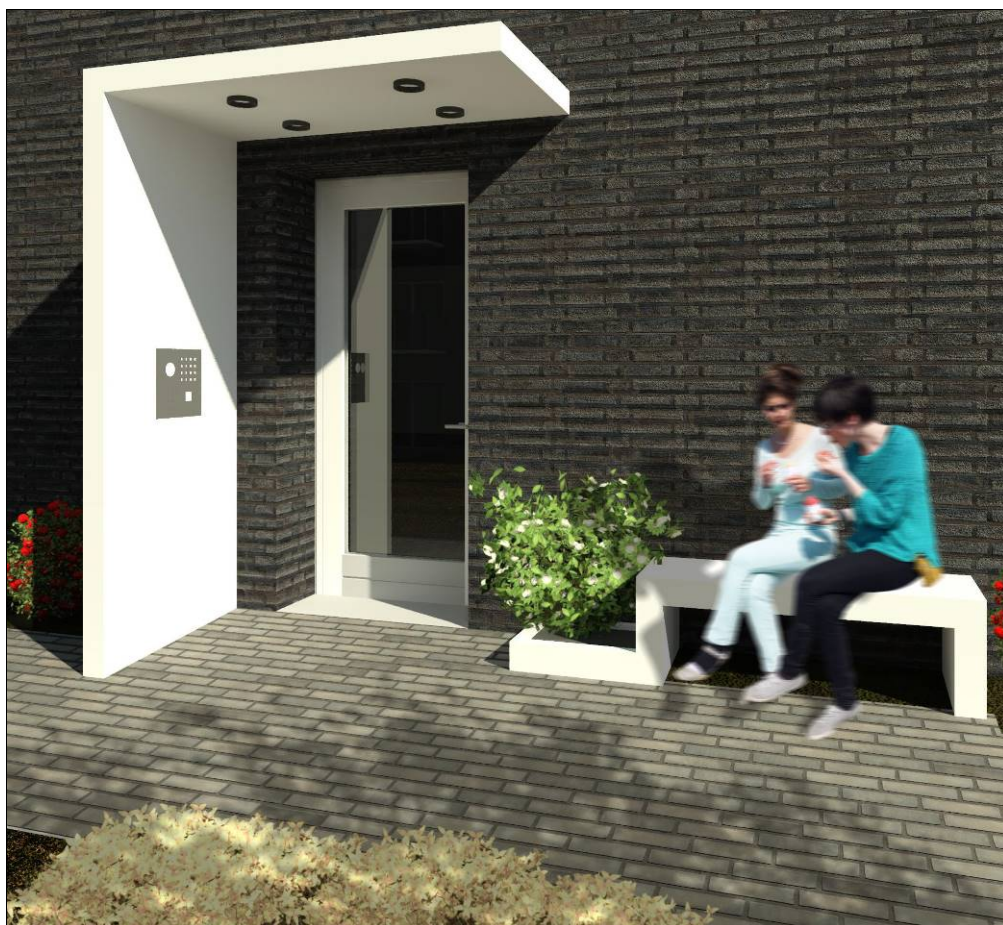
Oplevelsen af tryghed og kendskab til naboer er meget vigtige elementer i beboeres oplevelse af et boligområdes kvalitet. Mødesteder udgør væsentlige forudsætninger for at beboere faktisk lærer hinanden at kende og dermed kan opleve et fællesskab med naboerne. Dannelsen af et fællesskab i lokalplanområdet, er en af betingelserne for at området opleves som trygt.

Ved indgangene til boligerne er det derfor af betydning, at der er mulighed for ophold og at det uformelle møde mellem beboerne kan opstå mellem de, der opholder sig og de, der færdes i området. Udformningen af opholdsmuligheder ved indgangen nær boligstier og andre offentlige færdselsområder er derfor central, så der kan skabes denne uformelle kontakt, som er en af forudsætningerne for, at et fællesskab kan opbygges.

Formgivningen af disse arealer nær facader, nær indgange til fælles adgangsveje og nær terrassedøre, arealer, der under et betegnes kantzoner, har derfor stor betydning ved planlægningen af et boligområde. Eksempler på kantzoner ses på illustrationerne nedenfor.



Illustration, der viser eksempel på kantzone ved en indgang til ungdomsboligerne, delområde I.



Illustration, der viser eksempel på kantzone med bænke i fælles opholdsarealer ved en indgang i delområde II.



Illustration, der viser eksempel på kantzone med private terrasser nær fælles sti i delområde II.



Illustration, der viser eksempel på kantzone med halvprivate arealer nær boligsti, boligvej og indgang i delområde II.

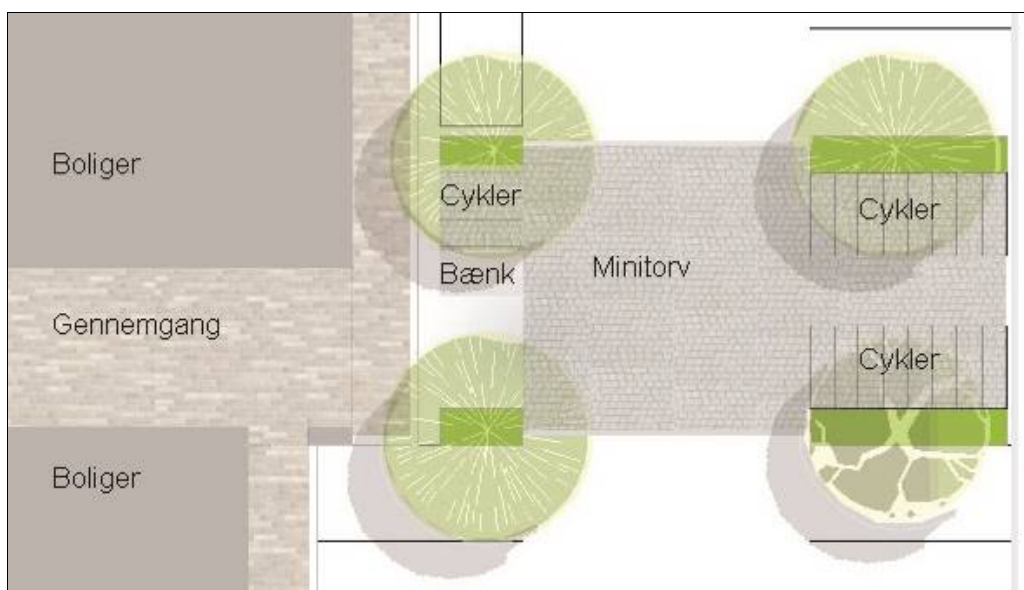
I lokalplanområdets delområde II udformes en del af ankomstarealerne ved boligvejen som små torve med træer. Torvene er del områdets mødesteder for beboerne. Beboere vil naturligt passere torvene, idet de færdes til indgange eller har be-

nyttet cykelparkeringspladser tilknyttet torvene. Disse torve vil derfor også give mulighed for det uformelle møde mellem beboerne, der bidrager til tryghedsskabelsen.

Ved torvene trafikdæmpes boligvejen, så færdslen tilpasses fodgængere og cyklister. Et eksempel på, hvordan torvene udformes ses illustreret nedenfor.



Illustration, der viser, hvordan torv ved boligvejen i delområde II kan komme til at se ud.



Planskitse, der viser, hvordan torv ved boligvejen, delområde II kan komme til at se ud.

Fælles for delområde I og delområde II er, at arealerne ud mod Bjørnholms Alle skal fremstå med en åben og grøn karakter. I delområde I udlægges opholdsarea-

lerne mod Bjørnholms Allé som et bakket landskab hvorpå der plantes dunbirk, samt græsdækkede flader. Opholdsarealer i delområde II fremstår som en blomstereng med lysåben plantning af solitære træer samt græsflader.

I delområde I plantes på strækningen mod bane træer i form af vintereg, lind, rød-elm, alm. hæg, slåen, buske i form af sargents æble, japansk klatrerose, dunet ge-deblad rød kornel hyldsyren, medens der på sti ved østfacade plantes træer i form af fuglekirsebær, japansk kirsebær, alm. hjertetræ, magnolia.

I delområde II skal der på opholdsområderne sikres en træplantning, der er lysåben, så fælles opholdsarealer fremstår uden kraftig skyggedannelse som for eksempel egetræer, *Quercus robur*, herved kan der på terræn trives en række forskellige vækster med stor artsdiversitet. Bestemmelser i lokalplanen foreskriver, at træer skal plantes solitært samt at disse træer skal være arter, der sikrer lysåbenheden. Blomsterengen skal fremstå varieret, med forskellig fremtræden igennem året, blomsterengen skal derfor udlægges med arter, der har forskellige blomstringsperioder. Plantninger på blomsterengen kan udover græs og vilde græsser være Poaceae og udføres med dorothealiljer *Leucojum vernum*, narcisser, *Narcissus cyclamineus* klokkeskilla, *Hyacinthoides non-scripta* påskekløkker, *Helleborus orientalis*, funkier, *Hosta*, samt bregner, *Polypodiopsida* desuden almindelig Kamgræs, *Cynosurus cristata*, hvid Okseøjle, *Leucanthemum vulgare*, dunet Vejbred, *Plantago media*, gul Kløver, *Trifolium campestre* og hvid-Kløver, *Trifolium repens*. Et eksempel på, hvordan blomstereng med fritstående træer kan se ud, ses på illustrationen nedenfor.



Illustration, der viser, hvordan blomstereng med en lysåben beplantning af fritstående træer kan se ud.

Veje, stier og parkeringsarealer

Der er vejadgang til boligerne i lokalplanområdet fra Bjørnholms Alle. Parkeringspladser, vendepladser for renovations- og flyttevogne samt affaldscontainere ligger på boligernes østlige side.

Parkeringsantal og -størrelse er i henhold til kommunens retningslinjer herfor. Med baggrund i områdets placering tæt på banen er parkering placeret mod banearealet.

Der er i øjeblikket adgang til naboejendommen, matr. nr. 14 gk Viby By, Viby fra Bjørnholms Alle via lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der angiver, at der også i fremtiden skal sikres denne adgang, derudover skal der være adgang til benyttelse af vendepladsen på matr. nr. 14 gk Viby By, Viby for køretøjer fra lokalplanområdet.

Brandredningsarealer og -veje skal anlægges i henhold til forskrifter fra Østjyllands Brandvæsen, der er derfor bestemmelser i lokalplanen, der henviser til disse forskrifter.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

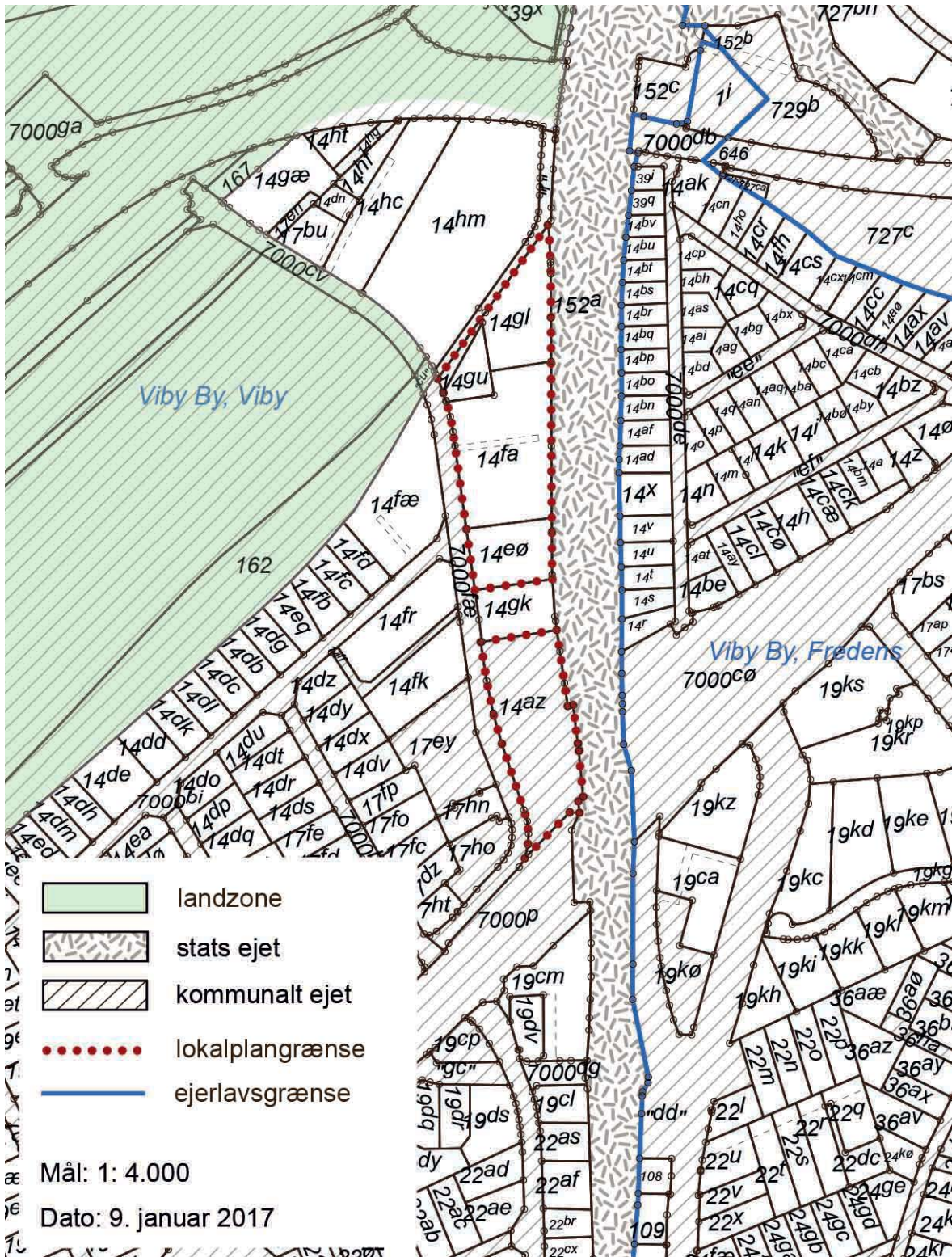
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til etageboligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at fælles opholdsområder får karakter af grønt område
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankort 1 og 2, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre 14az, 14eø, 14fa, 14gl, 14gu alle Viby By, Viby samt alle parceller der efter den 9.1.2017 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på lokalplankort 1 og 2. Se fodnote¹.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

Delområde I

Stk.1 Delområdet er udlagt til etageboligbebyggelse Se fodnote² (helårsbeboelse) i form af almene ungdomsboliger og fællesarealer, herunder opholdsareal for samtlige beboere i delområdet.

Delområde II

Stk. 2 Delområdet er udlagt til etageboligbebyggelse Se fodnote² (helårsbeboelse) og fællesarealer, herunder opholdsareal for samtlige beboere i delområdet. Minimum 30 % af boligerne skal være familieegnede, det vil sige minimum 100 m² eller tre værelser.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk.4 Mindst 15% af delområdets areal skal være fælles opholdsareal. Det fælles opholdsareal fremgår af lokalplankortene. Samlet set skal opholdsarealet udgøre mindst 40 % af boligetagearealet i delområdet.

Stk.5 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning og affalds- samt genbrugspladser i området. Disse bygninger og anlæg må ikke placeres i fælles opholdsområder.

§ 4. Trafikforhold

Stk.1 Den private vej, der er markeret som "Eksisterende vej, der nedlægges" på lokalplankort 2, på matr. nr. 14fa også vist på matrikelkortet på side 14, nedlægges i henhold til vejlovgivningen.

Stk.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra to tilslutninger til Bjørnholms Alle, som vist på lokalplankortene. Én adgang til det nordlige delområde og én adgang til det sydlige delområde.

Stk.3 På lokalplankortene er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A – B, E – F.....	8 m bred
Vej B-C og B-D.....	7 m bred

Vej B-C og B-D skal anlægges med fartdæmpende foranstaltninger.
Vej A-B-D forventes at blive en privat fællesvej. Se fodnote³.

² I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat, - revisor, - tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

³ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællestier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

Sti a-b, c-d, e-f, g-h,i-j, k-l, m-n.....2,0 m bred med en minimumsafstand til nærmeste façade på 0,5 m. Kantzonen, jf. § 9 stk. 7, er ikke del af stiudlægget.

Stk.4 Vej A – B, B – D skal tillige betjene matr. nr. 14 gk Viby By, Viby uden for lokalplanområdet. Se fodnote⁴.

Stk.5 I forbindelse med hvert delområde skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) i princippet som angivet på illustrationsplanerne. Den eksisterende vendeplads udenfor lokalplanområdet, på matrikel 14 gk Viby By, By, udgør vendeplads for den sydlige del af delområde II. Se fodnote⁵

Stk. 6 Der skal anlægges brandveje i henhold forskrifter fra Østjyllands Brandvæsen. Brandvej i delområde I er vist på illustrationsplan 1. Der må ikke anlægges brandveje i opholdsarealer i delområde II.

Stk. 7 Portåbninger beregnet for gennemkørsel af motorkøretøjer herunder flytte- og renovationsvogne skal have en fri højde på minimum 4,33 m og en bredde på minimum 5 m.

Stk. 8 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 9 Der skal på den enkelte delområder reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger, se fodnote⁶.....1 plads pr. bolig
 Etageboliger mindre end 50 m², se fodnote⁷..... ½ plads pr. bolig
 Ungdomsboliger, kollegier og lignende 1/6 plads pr. bolig
 Se fodnote⁸.

Der skal på den enkelte delområder reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

Etageboliger	2 pladser pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier og lignende	1 plads pr. bolig

Stk. 10 Nedkørsler til cykelkældre og andre lavtliggende bygningsdele skal udformes med en maksimal hældning på 100 ‰, og skal sikres mod oversvømmelse af regnvand ved lokal forhøjning af omkringliggende terræn. Placering af nedkørsler er vist på lokalplankort.

⁴ Vejretten for matrikel 14 gk Viby By, Viby og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

⁵ Vejretten til en sådan vendeplads for matrikel 14eø, 14fa, 14gl, 14gu Viby By, Viby og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

⁶ Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

⁷ Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal (ekskl. Fælles adgangsarealer og udenomsarealer).

⁸ Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af bl.a. cykler.

§ 5. Teknisk forsyning

- Stk.1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote⁹.
- Stk.2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

§ 6. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk.1 Det er i forbindelse med byggemodning tilladt at terrænregulere mere, når det sker i henhold til kotekort 1 og 2, der er bilag til lokalplanen.
- Stk.2 Der må desuden foretages yderligere terrænregulering, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af støjvolde.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk.3 Det er tilladt at foretage terrænregulering på indtil 0,5 m i forhold til det fremtidig regulerede terræn, som angivet på kotekort 1 og 2.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- Stk.1 Der må på delområde I opføres maksimalt4.780 m² etageareal

Se fodnote¹⁰.

Der må på delområde II opføres maksimalt13.000 m² etageareal

Se fodnote¹¹.

⁹ For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området. Ved opførelse af byggeri - med en installeret effekt mindre end 250 kW - som lavenergibebyggelse vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

¹⁰ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 95 beregnet i henhold til Bygningsreglementet af delområdets areal.

¹¹ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 109 beregnet i henhold til Bygningsreglementet af delområdets areal.

Der må indenfor lokalplanområdet i alt maksimalt opføres 17.780 m² etageareal

Der må etableres altaner til de enkelte boliger fra 1. sal og opefter.

Placering

Stk.2 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortene viste byggefeltet. Bygninger indeholdende boliger må maksimalt udføres med en husdybde på 12,5 m.

Stk.3 Bebyggelse skal tilpasses fremtidigt terræn, som det fremgår af kote-kortet, der er bilag til lokalplanen.

Stk.4 Altaner kan opføres uden for byggefeltene, minimum 4,33 m over vejareal og minimum 2,8 m over stiareal. Altaner må maksimalt have en udkrægning på 1,5 m og en maksimal længde på 3,5 m. Altaners placering og omfang skal dog fastsættes under hensyn til dagslysforhold og indblik.

Cykelskure, opbevaringsrum og lignende mindre bygninger må kun placeres som angivet på illustrationsplanen for delområde I og på snit 1 på side 4. Der må ikke være nogen bygninger uden for byggefeltene i øvrigt hverken i delområde I eller II.

Stk.5 I det enkelte delområde gælder ingen begrænsninger af bygningsafstande i forhold til interne skel.

Højder og etageantal

Stk.6 Bygninger må højst opføres i det antal etager foruden eventuel kælder, der fremgår af lokalplankortene.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må i delområde I være højere end 14 m målt i forhold til et terræn udført i henhold til koteplanerne, der er bilag til lokalplanen.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må i delområde II være højere end 18 m målt i forhold til et terræn udført i henhold til koteplanerne, der er bilag til lokalplanen.

Bygningshøjder fremgår af nedenstående skema:

Maksimalt etageantal	2 etager	3 etager	4 etager	5 etager
Maksimal bygningshøjde	7 meter	11 meter	14 meter	18 meter

Det maksimale etageantal omfatter bygningerne foruden kælder, tagterrasser samt tilhørende trappe- og elevatortårn.

Tagterrasser kan placeres i delområde II i overensstemmelse med angivelserne på illustrationsplan 2.

Der kan på tage etableres tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast under forudsætning af, at de integreres i tagfladernes udformninger og indgår i den enkelte bygnings arkitektoniske formsprog. Ovennævnte tekniske installationer mv. på tage må højst have et areal svarende til 10 % af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en maksimal højde på 2,0 m over den enkelte tagflade, trappe-/elevatortårne kan dog gives en højde på maksimalt 3,00 m.

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

Tekniske installationer, energiproducerende anlæg mv. på tage, skal placeres mindst 1 m fra bygningernes facadelinjer.

Tekniske installationer, energiproducerende anlæg mv. på tage kan placeres i facadelinjen, hvis facaden er forhøjet så anlægget er skjult eller hvis anlægget indgår som en integreret del af tagkonstruktionen.

- Stk.7 Der må i lokalplanområdet, jf. lokalplankortene, ikke forefindes træer inden for en afstand på 6 m fra midte af jernbane, ikke forefindes bygninger og oplag inden for en afstand på 10 m fra midte af jernbane samt ikke forefindes trådhegn og antenner inden for en afstand på 24 m fra midte af jernbane. Se fodnote¹²
- Stk.8 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, affaldsstationer og lignende) må kun placeres som vist på lokalplankortene/illustrationsplanerne.

§ 8. Bebyggelsens udseende og skiltning

- Stk.1 Boliger i delområde I skal fremstå med vestfacaderne mod Bjørnholms Allé i mørk tegl, medens de øvrige facader udover tegl også kan have større facadepartier i glas og aluminiumsplade pulverlakeret i hvid farve samt nuancerne af turkis, magenta og bleggul. Boliger i delområde II skal fremstå med facader i mørk tegl samt mindre, supplerende bygningsdele herunder altaner, udhæng over døre mv. i lys beton. For begge delområder gælder, at boliger skal fremstå uden synlig taghældning.

Udhuse i delområde I, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, kan udover de ovennævnte materialer udføres i mørkt, overflade-

¹² Bestemmelsen skal sikre, at der ikke etableres beplantning, bygninger mv., der kan komme i konflikt med den forventede ændring af hovedbanen til EL-drift.

behandlet, gennemfarvet fibercementbaseret plademateriale samt delvist indbygget i terræn med tag dækket af græs.

- Stk.2 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk.3 Inden for hvert delområde skal anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- Stk.4 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.
- Stk.5 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- Stk.6 Skiltning må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, jf. fodnote 2, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke og højst have en udstrækning på 0,25 m². Skiltet må kun placeres på bebyggelsens facade ved opgangsdøren eller på/bag vinduer til boligen. Der må ikke opsættes facadeskilt over stueetagen. For erhverv på øvrige etager kan der opsættes henvisningsskilt ved opgangsdøren.
- Stk.7 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantener – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.
- Stk.8 Der må ikke opsættes parabolantener med en større diameter end 1,0 m.

§ 9. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- Stk.1 Fælles opholdsarealer skal i princippet placeres som vist på lokalplankortene. Private opholdsarealer skal i princippet placeres som vist på lokalplankortene. Anlægges private opholdsarealer ikke som vist, skal de anlægges som fælles opholdsarealer.

Tagterrasser skal udgøre del af det fælles opholdsareal.

Beplantning i delområde I skal i princippet udføres, som angivet på illustrationsplanerne.

Beplantning på fælles opholdsarealer i delområde II, skal udføres som blomstereng samt græsflader med fritstående, lysåbne solitære træer, i princippet, som angivet på illustrationsplan 2. Der skal sikres stor artsdiversitet i blomsterengen og den skal udlægges med arter, der har forskellige blomstringsperioder. Træplantning ved parkeringsarealer i delområde II skal i princippet ske som angivet på illustrationsplanerne.

Det skal sikres, at belægningen på den i §4 nævnte brandvej i delområde I udføres, så den ikke hindrer brugen og oplevelsen af brandredningsarealerne som opholdsareal og så opholdsarealernes karakter af grønt område opretholdes, idet arealerne, som minimum, skal være tilsået med græs.

Stk.2 Hegn i skel mod Bjørnholms Alle, sti, fælles friareal og mellem boligers private opholdsarealer i delområde II må kun etableres som levende hegn i form af buske eller hæk, højden må maksimalt være 1,80 m. Private terrasser på terræn må maksimalt have en dybde, målt ud fra facaden, på 2 m.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes mindst 0,30 m inde på egen grund.

Stk.3 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning i form af bøgehæk, *Fagus Silvatica*, fire planter pr. meter. Et alternativ til bøgehæk kan være klatrende planter.

Stk.4 Affaldsstationer til nedgravede containere skal placeres som i princippet vist på lokalplankortene.

Stk.5 Regnvandet skal forsinkes inden tilslutning til offentligt ledningsnet, såfremt mere end 40 % af området befæstes.

Tag- og vejvand må ikke nedsives.

Stk.6 Der skal i ansøgning om byggetilladelse redegøres for, hvilken indflydelse den planlagte terrænregulering indenfor området vil have på oversvømmelsesrisikoen i og udenfor området. Der skal desuden på baggrund af dette udføres tiltag til at sikre, at terrænregulering indenfor området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen i området eller andetsteds.

Stk.7 Langs de facader i delområde II, der er markeret på lokalplankort, skal arealet indrettes som private og halvprivate arealer med en variabel afstand fra facader på maksimalt 2,5 m og minimum 1,8 m, som en samlet kantzone. I princippet som vist på illustrationerne på side 8 og 9. Stiudlæg, jf. § 4 stk. 2, er ikke del af kantzone. Arealerne i delområde II benævnt "minitorv" på illustrationsplan 2 skal i princippet disponeres som vist på planskitzen og illustrationen på side 10.

§ 10. Støjforhold

Stk.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer på facader, der vender bort fra Skanderborgvej, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger L_{den} 46 dB med åbent vindue. Se fodnote¹³.

Stk.2 Det skal sikres, at de konstante udendørs støjniveau som jernbanestøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer på facader, der vender mod Bjørnholms Allé ikke overstiger L_{den} 64 dB.

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum, der vender bort fra jernbanen ikke overstiger L_{den} 46 dB med åbent vindue.¹³

Stk. 3 Det skal sikres, at den vejledende grænseværdi, $L_{w,max} = 75$ dB, for vibrationer fra jernbanen ikke overstiges, boliger i lokalplanområdet må derfor ikke placeres nærmere end 25 meter fra nærmeste spormidte.

Stk.4 Ved etablering af virksomheder, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

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

- Veje, parkeringsarealer og stier i delområdet er anlagt jf. § 4
- Fælles opholdsareal i delområdet er planeret og beplantet, som angivet i § 9 stk. 1. Se fodnote¹⁴.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 10 nævnte støjkrav er overholdt.
- Den i § 5 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Den i § 9 stk. 6 nævnte tilbageholdelse af regnvand er etableret
- Den i § 9 stk. 4 nævnte affaldshåndtering er etableret.

¹³ Åbent vindue er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m² og at efterklangstiden er 0,5 sek.

¹⁴ 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.

§ 12. Grundejerforening

- Stk.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanens delområde II. Se fodnote ¹⁵.
- Stk.2 Ejere inden for lokalplanområdets delområde II skal være medlemmer af "Grundejerforeningen Bjørnholms Allé 4-4a".
- Stk.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi, Byggeri, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk.5 Grundejerforeningen skal vedligeholde delområdets fællesarealer samt delområdets nedgravede containere, veje og stier.

§ 13. Servitutter

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

Matr. nr. 14az:

15.01.1935 – Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

Matr. nr. 14eø:

15.01.1935 – Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

18.06.1935 – Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt om kloak (ophæves dog kun for så vidt angår deklarationens pkt. 1, 2 og 3).

01.02.2011 Dok. om vejret for matr. 14gk Viby By, Viby samt Aarhus Kommune.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1, Viby Kommune, Fabriks- og industriområde mellem Bjørnholms Allé og jernbanen i Viby og Lokalplan nr. 875, Forbedret vejforbindelse til Århus Havn ophæves for de dele, der vedrører lokalplanområde

¹⁵ Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanens delområde II.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 120417BL, og byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ønskes opført boliger i op til 5 etager med en højde på op til 18 m, og en maksimal bebyggelsesprocent 110 hvilket ikke er i overensstemmelse med rammerne, der giver mulighed for bebyggelse i op til 3 etager, en bygningshøjde på 10 meter og en maksimal bebyggelsesprocent 60 for den enkelte ejendom.

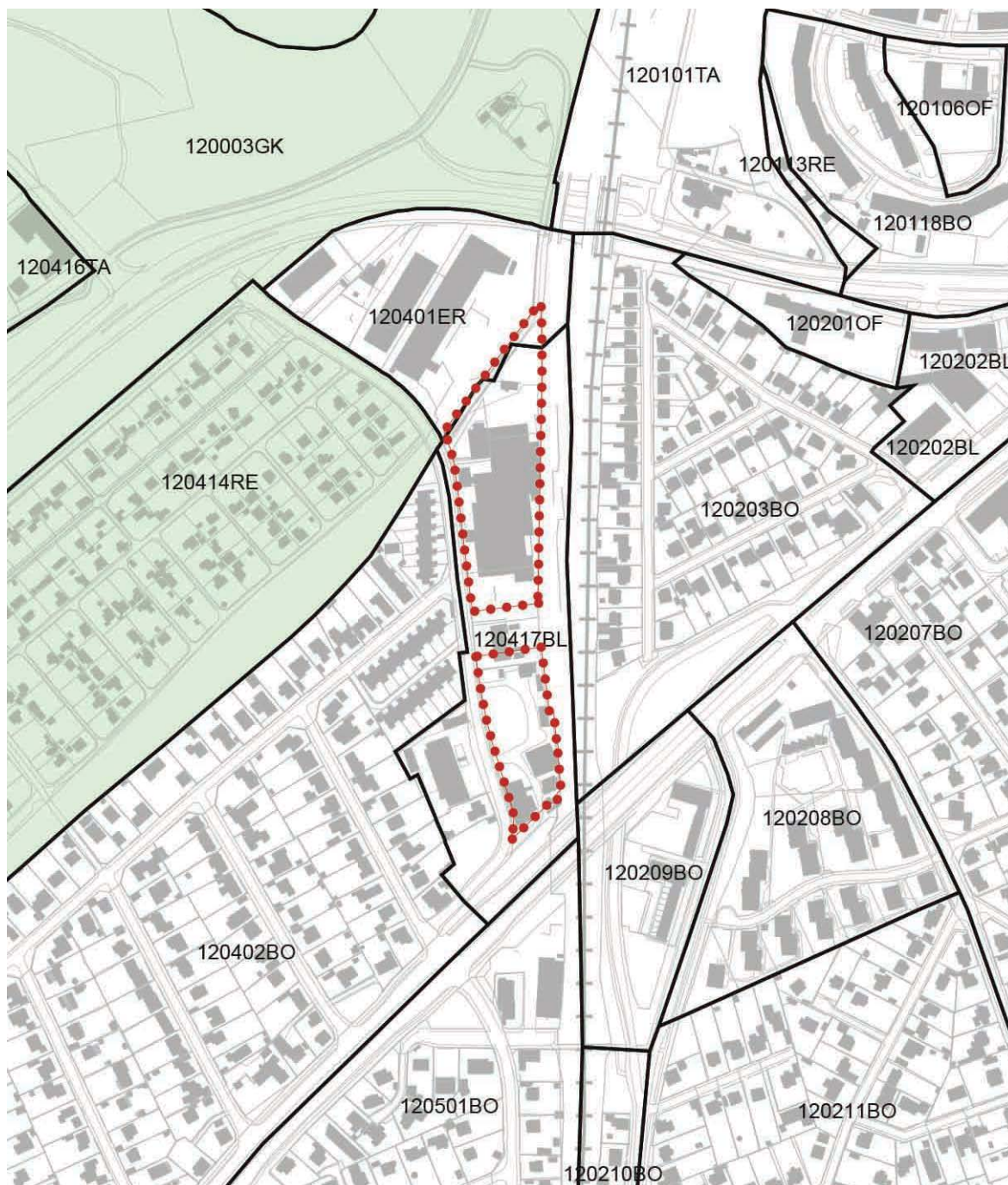
Områdeafgrænsningen mod rammeområde 12.04.01 ER justeres mod rammeområde 12.04.17 BL. De eksisterende rammebestemmelser for området bibeholdes.

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. 34 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

Ændringen af rammerne skal ses som en opfølgning på kommuneplanens retningslinjer vedrørende byomdannelse og fortætning, der giver grundlag for en tættere bebyggelse end kommuneplanrammerne umiddelbart giver mulighed for, baseret på en helhedstænkning.

Særligt om rammeområde 120417BL står der i kommuneplanen, at max. 90 % af etagearealet må anvendes til boliger og min. 10% må anvendes til erhverv eller offentlige formål. Dette kan overholdes også efter vedtagelse af Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 og Lokalplan nr. 1070, idet arealerne vest for Bjørnholms Allé inden for rammeområdet fortsat påregnes anvendt til erhverv eller offentlige formål.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, som er en partiel byplan for et område ved Viby Gasværk. Byplanvedtægten er tinglyst i 1951 og fastlægger området til fabriks- og industriareal, med mulighed for placering af beboelsesbygninger til de enkelte virksomheder. Lokalplan nr. 875, Forbedret vejforbindelse til Århus Havn omfatter også en lille del af lokalplanområdet. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægten og Lokalplanen derfor aflyses disse for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bjørnholms Allé. Bjørnholms Allé, der er tilsluttet Skanderborgvej og via denne er der adgang til det overordnede vejnet i kommunen.

Fra Bjørnholms Alle er der sti- og vejadgang til boligerne i lokalplanområdet. På boligernes østlige side, hvor støjbelastningen fra banen gør, at der ikke kan etableres opholdsarealer, er parkeringspladser, vendepladser for renovations- og flyttevogne samt affaldscontainere. Der er trafikdæmpning på den nord-sydgående vej i delområde II, så der gives mulighed for at færdslen kan tilpasses gående og cyklister i området samt, at de mindre torve kan opleves som trygge.

Adgang til naboejendommen, matr. nr. 14 gk Viby By, Viby er hidtil sket fra Bjørnholms Alle via lokalplanområdet. Lokalplanen angiver, at der også i fremtiden skal sikres denne adgang, ligesom der skal sikres benyttelse af vendepladsen på matr. nr. 14 gk Viby By, Viby for køretøjer fra lokalplanområdet.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder fx ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanen.

Der er taget initiativ til en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplan 1070 for i alt 3 anlæg:

- Etablering af nyt fortov samt hastighedsdæmpning på Bjørnholms Allé. Fortovet skal etableres i østsiden af Bjørnholms Allé fra Bygholms Allé ned til eksisterende sti ved Bjørnholms Allé 4.
- Ombygning af krydset Skanderborgvej / Bygholms Allé / Øster Allé, så tilgængelighedskravene i krydset opfyldes.
- Opsætning af servicevejvisning (skilte) på strækningen fra lokalplanområdet til Kongsvang Station.

Tiltagene er nærmere beskrevet i udbygningsaftalen.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder).

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger 1,2 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig sø, Rigkær, Bøg på muld, Elle- og askeskov samt Egeblandskov og tre arter: Stor vandsalamander, Damflagermus, Odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt.

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rastekområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier. Der er ikke registreret IV-arter, rødliste- og fredede arter indenfor lokalplan området eller i dennes nærhed. Vurderingen er, at der ikke er nogen væsentlig påvirkning fra det konkrete projekt.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af ovennævnte område, med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs. Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng hvori disse spor er anbragt (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

Moesgård Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

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

Aarhus Kommuneatlas

I lokalplanområdet er der ingen by- eller bygningselementer, som i Aarhus Kommuneatlas er udpeget som bevaringsværdige.

Stærkstrømsregulativet

Der befinder sig et 10 kV kabel som krydser Bjørnholms Alle 2. Det er nødvendigt at få kablet omlagt inden området igangsættes med etablering af boligerne.

Det er nødvendigt at placere elforsyningsanlæg på matriklen til forsyning af boligerne, eventuelt en transformerstation.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Vibyværket, som leverer en væsentlig del af drikkevandet i Aarhus Kommune. Indvindingsoplandet har status af område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Der skal vedtages en indsatsplan for grundvandsbeskyttelsen senest i 2017, som beskriver de nødvendige indsatser til beskyttelse af grundvandet. Pesticider kan forbydes efter vedtagelse af en indsatsplan. Byudviklingen må ikke udgøre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Der kan lokalt være geologiske forhold som betyder, at forurening af grundvandet kan finde sted ved spild og uheld med miljøfremmede stoffer. Derfor bør der ikke

anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Særligt gælder for Bjørnholms Allé 4 og 4A består af matrikel: 14 gl, 14 gu, 14 fa og 14eø samt et mindre areal inden for Bjørnholms Allé 2 matrikel 14 az, at disse ligger i sårbare områder. Dette medfører særlig fokus på grundvandsbeskyttelsen: I planområdet er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive fra jordoverfladen, ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet.

Udviklingen af området bør i størst mulig omfang tilgodes grundvandshensyn f.eks. i form at en stor del af området som mulig etableres som rekreative områder/ubegygede/ubefæstede områder.

Tag- og vejvand må ikke nedsives. 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.

Spildevand og regnvand

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan beliggende i kloakopland D014. Aarhus Kommune og Aarhus Vand planlægger, at områdets kloakeringstype i 2017 bliver ændret fra fælleskloak til separatkloak. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye kloakker/omlægning af eksisterende kloak indenfor lokalplanområdet derfor etableres som separatkloak, hvor regn- og spildevand afledes i separate ledninger.

Spildevand

Husspildevand skal afledes til Viby Renseanlæg via Aarhus Vands ledning i Bjørnholms Allé

Regnvand

Regnvand skal afledes til Aarhus Å via Aarhus Vands kommende regnvandsledning i Bjørnholms Allé. Såfremt lokalplanområdets befæstelsesgrad overstiger 40 %, skal der etableres privat forsinkelse / tilbageholdelse af den ekstra regnvandsafledning fra området, der forårsages af befæstelse ud over dette niveau.

Aarhus Vand har i dag ikke anlæg til rensning af overfladevandet nedstrøms lokalplanområdet, og det er endnu ikke afklaret, hvorvidt dette vil være muligt at etablere. Det skal derfor som udgangspunkt forventes, at der indenfor lokalplanområdet skal etableres renseforanstaltninger svarende til effekten af et permanent vådt regnvandsbassin. Regnvandet vil desuden inden udledning til recipient skulle forsinkes, så den samlede afledning af regnvand fra området ikke overstiger 5 l/s – med mulighed for nødoverløb med en gentagelsesperiode på 10 år. Da det forventes, at dette ikke vil være muligt nedstrøms lokalplanområdet, skal denne forsinkelse ske indenfor lokalplanområdet, hvilket skal tages med i betragtning ved områdets planlægning.

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved større regnhændelser, som overstiger kloakanlæggets kapacitet, skal tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet. Herunder skal der tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tårbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der er indenfor området i dag flere lokale lavninger / terrænforhold, der anslås at have kapacitet til at tilbageholde i størrelsesordenen 1600-1800 m³ under skybrudshændelser. Området har altså i dag en indbygget evne til at tilbageholde betydelige mængder vand under ekstreme nedbørsforhold. Ved terrænregulering indenfor området risikeres det, at sådanne lokale lavninger vil blive udjævnet. Som konsekvens af en sådan planering af terrænet, vil de nedstrøms beliggende bygninger og områder få mere vand tilført fra lokalplanområdet. Særligt adresserne Bjørnholms Allé 22-30 er oversvømmelsestruede i forvejen.

Der skal derfor redegøres for, hvilken indflydelse den planlagte terrænregulering indenfor området vil have på oversvømmelsesrisikoen i og udenfor området. Der skal desuden på baggrund af dette udføres tiltag til at sikre, at terrænregulering indenfor området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen i og udenfor området. Denne analyse skal udføres i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne. Der kan desuden læses mere om sikring ift. oversvømmelse på Aarhus Kommunes hjemmeside:
www.aarhus.dk/oversvømmelse

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på:

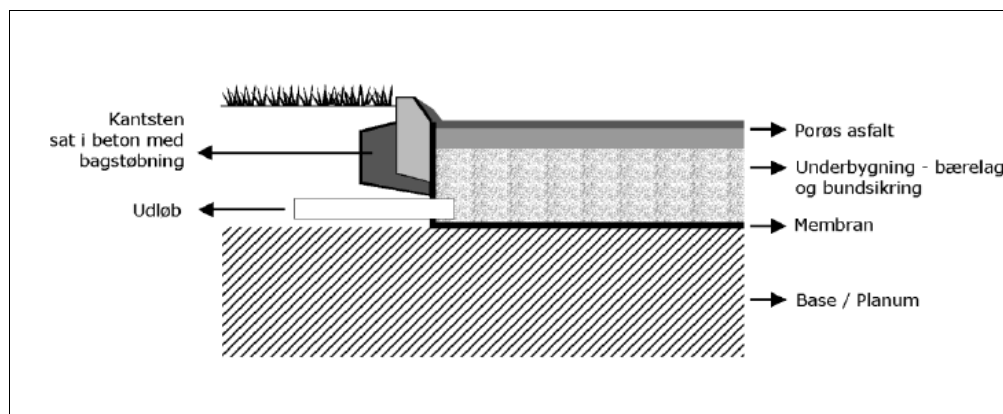
www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/

Tilslutningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, CME, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

Afledning af regnvand i lokalplanområdet, hvor befæstelsesgraden ifølge Aarhus Kommunes regler nødvendiggør det, skal ske med forsinkelse.

Dette kan eksempelvis ske ved en opbygning af parkerings- og vejarealer med et såkaldt permeabelt belægningsanlæg, hvori der er den nødvendige volumen, hvor regnvandet kan opstuves og forsinkes før det ledes til offentligt ledningsnet. Nogle af principperne herfor ses af skitsen nedenfor.



Illustration, der viser opbygning med permeabel belægning.

Forsinkelse af regnvandet fra lokalplanområdet kan også etableres ved opbygning af bassiner under terrænen, hvor regnvandet opstaves og forsinkes, før det ledes til offentligt ledningsnet.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget beregninger, der viser, at de nævnte principper kan anvendes i området.

Vandforsyningsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser indenfor et indvindingsopland for almen vandforsyning.

Indvirkningen af ny bebyggelse i henhold til lokalplanen er vurderet som uvæsentlig eller neutral under forventning af at gældende regler følges.

Kystnærhedszonen

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

Herudover skal der ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne og angives en begrundelse for byggeri, der overstiger 8,5 m i højden.

En bebyggelse på dette sted er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategi om fortætning, idet bebyggelsen er velbeliggende i forhold til infrastruktur og byliv.

Området ligger ca. 2 km fra kysten, som i dette tilfælde er Tangkrogen. Set fra kysten er området placeret bag ved byens bebyggelse. Det vurderes, at de nye bygninger ikke kan ses fra kysten.

Aarhus er en by i vækst, og der skal skabes boliger og arbejdspladser til mange mennesker i fremtiden, og derfor er det nødvendigt at udvikle tætte boligområder med højere huse end tidligere.

Ved lokalplanens udarbejdelse var området ikke tilgængeligt for offentligheden og fremstod som et lukket delvist indhegnet erhvervsområde. Med realisering af lokalplanen vil området fremstå indbydende med grønne arealer mod det eksisterende boligområde mod vest.

Forureningsforhold - Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 22. maj 2017 oplysninger om, at Region Midtjylland den 5. september 2000 har kortlagt matr.nr.14az Viby By, Viby på vidensniveau 2 jf. lov om forurenede jord. Matriklen er kortlagt, fordi Viby Gasværk har været i drift på arealet fra 1919 – 1974, og der er konstateret kraftig jord- og grundvandsforurening på ejendommen. Der er specielt konstateret kraftig forurenede jord ved tjæretanke og tjæregruber, ammoniaktanke, tidligere værksted/myremalmsdepot samt lager og garager. Forureningen består af olieprodukter, tjærestoffer, bly, nikkel og cyanid

Center for Miljø og Energi har ligeledes oplysninger om at Region Midtjylland den 22. maj 2006 har kortlagt matr.nr. 14gl, 14gu, 14fa og 14eø Viby By, Viby på vidensniveau 1 jf. lov om forurenede jord. Matriklerne er kortlagt, fordi der har været tekstilfarveri og imprægneringsfabrik på ejendommen fra 1951-1983.

Ejendommene er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser indenfor et indvindingsopland for almen vandforsyning.

Bygge-anlægsarbejde på forurenede grund

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på den kortlagte matrikel skal Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri samt Virksomheder og Jord kontaktes.

Da matr.nr. 14az Viby By, Viby er fastlagt som indsatsområde af Region Midtjylland, må der ikke påbegyndes bygge- og anlægsarbejde, før der er opnået tilladelse hertil fra Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi jf. lov om forurenede jord, § 8. Der må endvidere ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på det kortlagte areal, før Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi har meddelt tilladelse jf. lov om forurenede jord, § 8.

Jf. § 72 b i lov om forurenede jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede eller at der er etableret en varig fast belægning.

Områdeklassificering

Matriklen ligger inden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenede, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Støjmessige forhold

Jernbanestøj og vejtrafikstøj

Støjberegninger udført i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen omhandler vej- og jernbanestøj i lokalplanområdet til bestemmelse af den forventede vejtrafik- og togstøjbelastning på boligfacader og udendørs opholdsarealer.

Støjberegninger viser at støjen fra jernbanen er i det mest belastede punkt på facaderne mod øst beregnet til $L_{den} = 66$ dB og det maksimale togstøjniveau til $L_{Amax} = 90$ dB. Overskridelsen svarer til ubestemtheden på beregningen.

Støjen fra jernbanen overholder på facaderne mod vest Miljøstyrelsens krav.

Støjen fra vejtrafikken er i det mest belastede punkt på facaden mod syd beregnet til $L_{den} = 63$ dB.

Støjen fra vejtrafikken overholder på facaderne mod vest Miljøstyrelsens krav.

På det udendørs opholdsareal er støjen fra vej/togtrafikken beregnet, så det kan udlægges for overholdelse af Miljøstyrelsens krav om maksimalt trafikstøjniveau på 58/64 dB L_{den} kan overholdes.

Vibrationer fra jernbanen

Beregninger af vibrationer fra nærliggende jernbanetraffic er udført i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Det er valgt at benytte Banedanmarks nye vibrationsmodel til vurdering af vibrationer fra jernbanetraffic, da erfaringsgrundlaget er mere omfattende end for vibrationsmodellen beskrevet i "Vibrationer fra jernbaner", Orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger, 1989. Som grundlag for vibrationsberegningerne er benyttet udarbejdet trafikdata for år 2030 fra Trafik- og Byggestyrelsen for strækningen Hasselager-Århus. Det er fundet, at godstog med 100 km/t giver anledning til de højeste vibrationsniveauer. Der er beregnet vibrationsniveauer på 75 dB (svarende til den vejledende grænseværdi $L_{w,max} = 75$ dB) ca. 25 m fra nærmeste spor. Da de planlagte boliger for lokalplanområdet er placeret mere end 25 meter fra nærmeste spor, vurderes det at vejledende grænseværdi til vibrationer er overholdt for de planlagte boliger.

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Idet planen var under tilvejebringelse før den nye lovs ikrafttræden (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)), udarbejdes miljørapporten imidlertid i henhold til lovens overgangsbestemmelse. Overgangsbe-

stemmelserne henviser til den tidligere lov, Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).

Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:
Der har i screeningen særligt været fokus på følgende:

Grundvand. Der er ikke OSD-områder i lokalplanområdet, men der er indvindingsopland for vandværket Stautrup-værket. Der vil ikke ske nedsivning fra bygninger eller befæstede arealer.

Støj fra Veje. Der er især støj fra Skanderborgvej på Bjørnholms Allé 2. Støjberregning viser, at facade med opholdsrum ikke vil blive belastet med støj over grænseværdien. Opholdsarealer skal placeres, så de ikke er støjbelastede.

Støj fra bane. Beregninger viser, at der ikke er støj over grænseværdien på de arealer, hvor der vil blive bygget.

Vibrationer fra bane. Beregninger viser, at der ikke vil være vibrationer over grænseværdien på arealer, hvor der vil blive bygget.

Jordforurening. På Bjørnholms Allé 2 er der kortlagt forurening på vidensniveau 2. På Bjørnholms Allé 4 og 4a er der forurening kortlagt på vidensniveau 1. Regler for håndtering af forurenede jord skal overholdes.

Skygger. Der er lavet skyggediagrammer, der viser påvirkningen af naboarealer. Disse viser, at der ikke vil være væsentlige skyggegener.



Skygger 21.06 kl 9 00



Skygger 21.06 kl 12 00



Skygger 21.06 kl 15 00



Skvaer 21.06 kl 18 00



Skygger 21.06 kl 20 00



Skygger 21.09 kl 9 00



Skygger 21.09 kl 12 00



Skygger 21.09 kl 15 00



Skygger 21.09 kl 17 00



Skygger 21.12 kl 10 00



Skygger 21.12 kl 12 00



Skygger 21.12 kl 15 00

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af flere busruter på Skanderborgvej.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Vestergårdsskolens distrikt, Vestergårdsskolen med SFO på adressen:
Nordbyvej 25

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

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner for småbørn, børn og unge:

Vestergård Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

Damagervej 18
Grøfthøjparken 2
Grøfthøjparken 147
Onsholtgårdsvej 2

Klubtilbud på adressen:
Nordbyvej 25

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:

Aura Energi
Skanderborgvej 180
8260 Viby J
Mail: aura@aura.dk

Vandforsyning sker fra:

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

Varmeforsyning kan ske fra:

Affaldvarme Aarhus
Bautavej 1,
8210 Aarhus V
Mail: affald@aarhus.dk

Kloakforsyning sker ved:

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

Affaldshåndtering skal ved:

Affaldvarme Aarhus
Bautavej 1,
8210 Aarhus V
Mail: affald@aarhus.dk

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Center for Miljø og Energi i, tlf.: 89 40 22 13.

Mail: byggesag@mtm.aarhus.dk

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

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C.

Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf. 89 40 44 00 eller på mail: byensanvendelse@aarhus.dk

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

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

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

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

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 12.04.17 BL og helt byzone.

Kommuneplantillægget omhandler rammeområdet 12.04.17 BL.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ønskes opført boliger i op til 5 etager med en højde på op til 18 m, og en maksimal bebyggelsesprocent 110 hvilket heller ikke er i overensstemmelse med rammerne, der giver mulighed for bebyggelse i op til 3 etager, en bygningshøjde på 10 meter og en maksimal bebyggelsesprocent 60 for den enkelte ejendom.

I Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune er området udpeget til byomdannelsesområde, dvs. område, hvor der især er potentiale for at omdanne og modernisere det eksisterende byområde.

Områdefrænsningen mod rammeområde 12.04.01 ER justeres mod rammeområde 12.04.17 BL. De eksisterende rammebestemmelser for området bibeholdes.

Kommuneplantillægget opfylder målsætningen i Kommuneplan 2017 om at bygge tættere i byen. Ændringen skal ses som en opfølgning på kommuneplanens retningslinjer vedrørende byomdanning og fortætning, der giver grundlag for en tættere bebyggelse end kommuneplanrammerne umiddelbart giver mulighed for, baseret på en helhedstækning.

Rammebestemmelserne for 12.04.17 BL og 12.04.01 ER er følgende:

Rammeområde 12.04.17 BL

Områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og erhvervsformål.
Kategori 11 - Blandet byområde (se de generelle rammebestemmelser)

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 5

Max. bygningshøjde: 18 m

Max. bebyggelsesprocent: 110 for den enkelte ejendom

Eksisterende bygningsvolumener, der overstiger den angivne bebyggelsesprocent og bygningshøjde kan efter en konkret vurdering eventuelt tillades ombygget med nuværende bebyggelsesprocent og højde

Området er udpeget som byomdannelsesområde (Viby Gasværk). Området skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 90% af etagearealet anvendes til boliger og min. 10 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. Eksisterende bygningsvolumener, der overstiger den angivne bebyggelsesprocent og bygningshøjde kan efter en konkret vurdering eventuelt tillades ombygget med nuværende bebyggelsesprocent og højde.

Rammeområde 12.04.01 ER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål
Kategori 31 - Erhvervsområde (se de generelle rammebestemmelser)

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10m

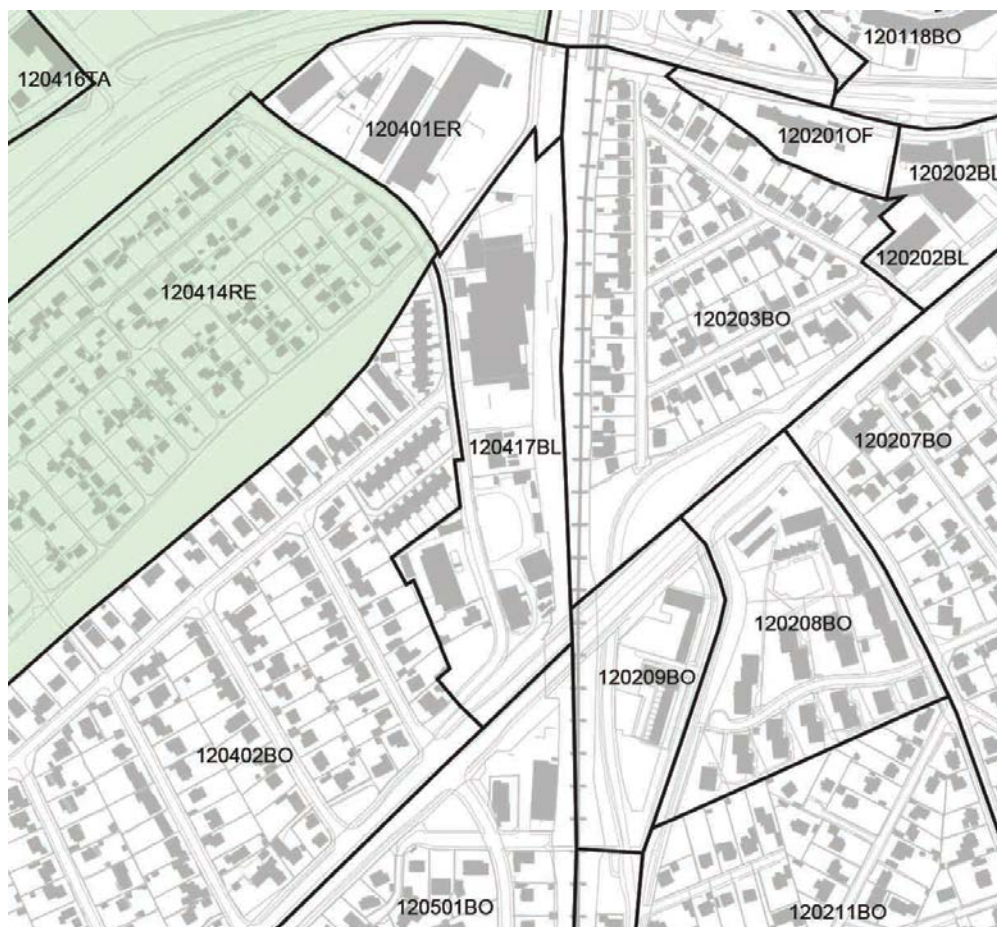
Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

Eksisterende bygningsvolumener, der overstiger den angivne bebyggelsesprocent og bygningshøjde kan efter en konkret vurdering eventuelt tillades ombygget med nuværende bebyggelsesprocent og højde. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Kontorbyggeri og lignende kan dog opføres med maks. 3 etager.

Noter

Arealet er beliggende inden for OSD. Vedrørende hvilke virksomheder og anlæg, der konkret kan placeres i OSD og begrænsninger i forhold oplag mv. der gælder for forskellige virksomhedstyper mv., henvises til kommuneplanrammernes bilag: "Virksomhedsklasser og grundvandsbeskyttelse".



Rammekort til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Generelle anvendelsesbestemmelser - Kommuneplan 2017

11. Blandet byområde

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarerbutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. I Midtbyen forekommer bebyggelsesprocentangivelser angivet karrévis.

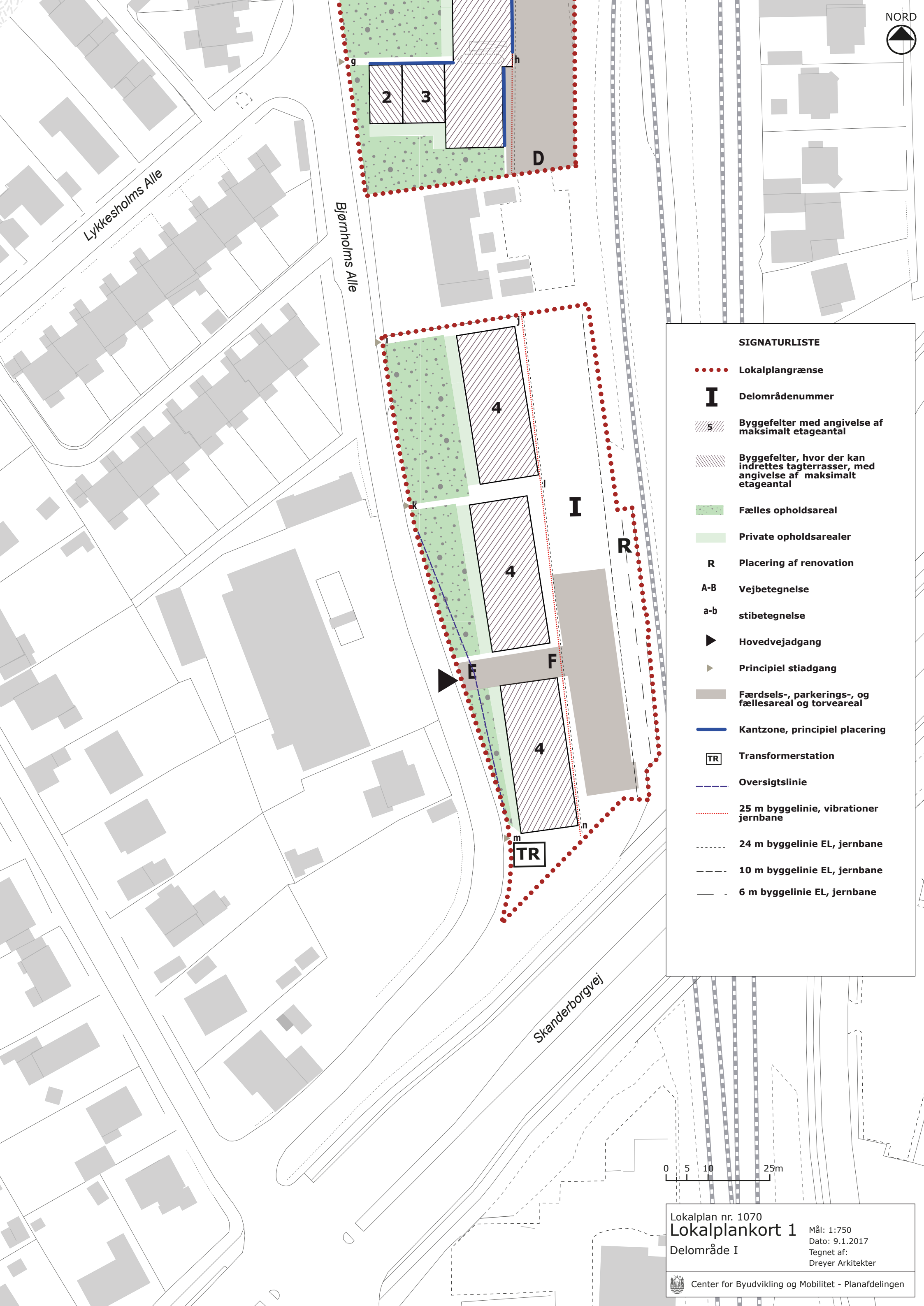
31. Erhvervsområde

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område - og forudsat at der ikke er tale om specielle anlæg, hvis placering normalt vil nødvendiggøre en særskilt planlægning.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

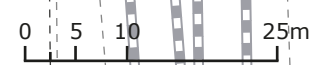
For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

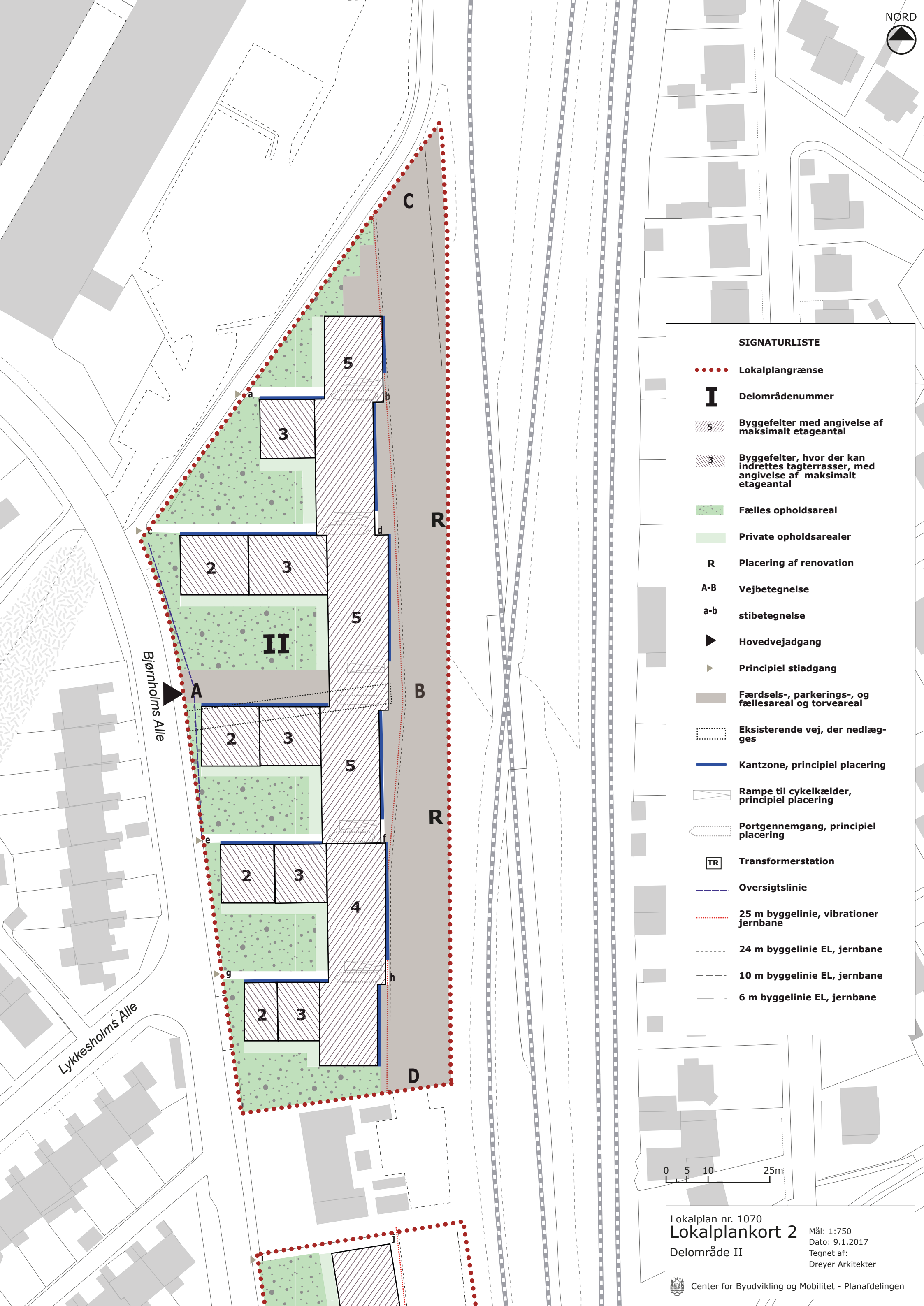
Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, og ved bygningshøjde evt. kombineret med maks. etageantal eller rumfangsbestemmelser.



SIGNATURLISTE

- Lokalplangrænse
- I** Delområdenummer
- 5 Byggefelter med angivelse af maksimalt etageantal
- / / / / / Byggefelter, hvor der kan indrettes tagterrasser, med angivelse af maksimalt etageantal
- Fælles opholdsareal
- Private opholdsarealer
- R** Placering af renovation
- A-B** Vejbetegnelse
- a-b** stibetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel stiadgang
- Færdsels-, parkerings-, og fællesareal og torveareal
- Kantzone, principiel placering
- TR Transformerstation
- Oversigtslinje
- 25 m byggelinie, vibrationer jernbane
- 24 m byggelinie EL, jernbane
- 10 m byggelinie EL, jernbane
- 6 m byggelinie EL, jernbane

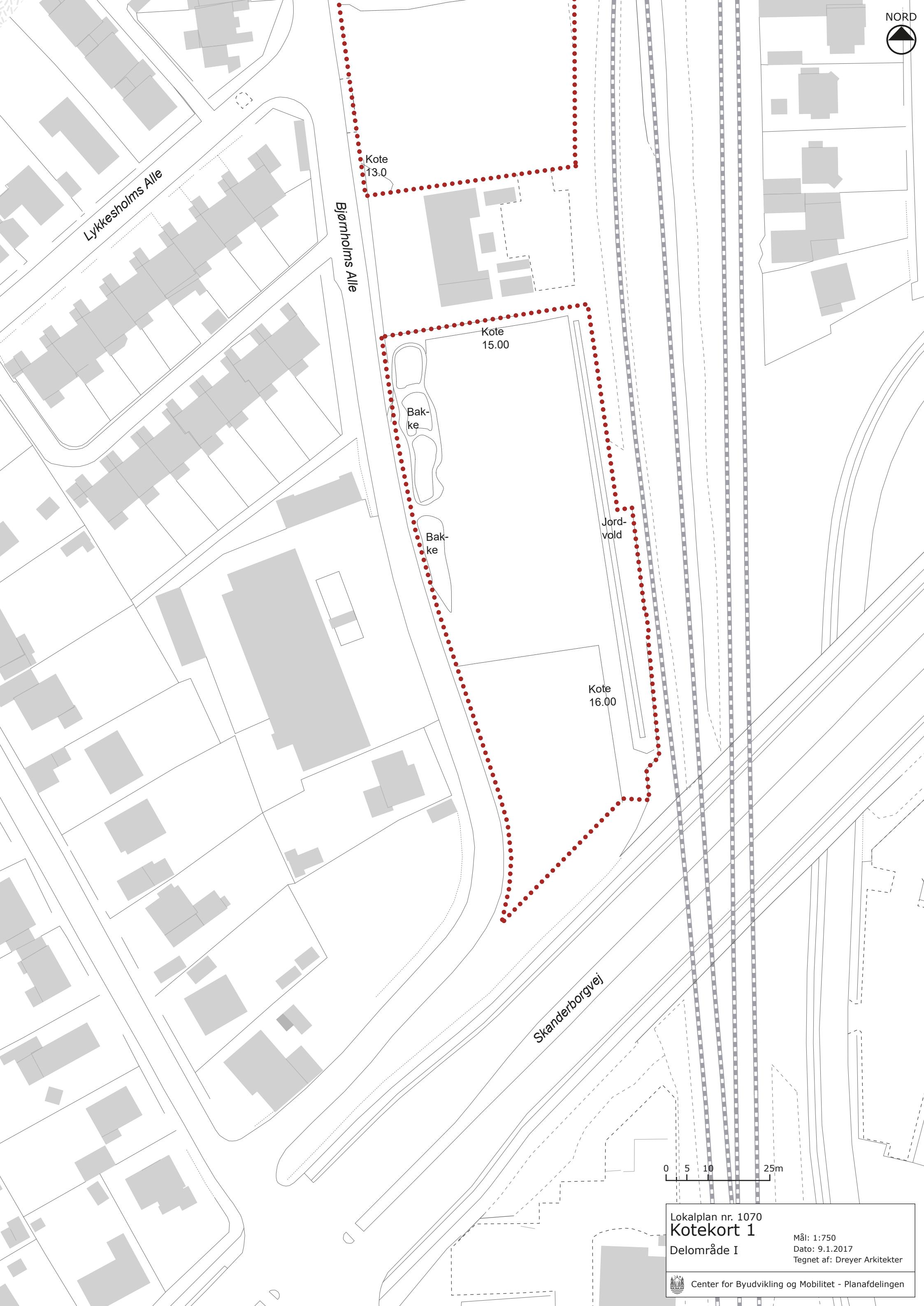




SIGNATURLISTE

- Lokalplangrænse
- I** Delområdenummer
- 5 Byggefelter med angivelse af maksimalt etageantal
- 3 Byggefelter, hvor der kan indrettes tagterrasser, med angivelse af maksimalt etageantal
- Fælles opholdsareal
- Private opholdsarealer
- R** Placering af renovation
- A-B** Vejbetegnelse
- a-b** stibetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel stiadgang
- Færdsels-, parkerings-, og fællesareal og torveareal
- Eksisterende vej, der nedlægges
- Kantzone, principiel placering
- Rampe til cykelkælder, principiel placering
- Portgennemgang, principiel placering
- TR Transformerstation
- Oversigtslinie
- 25 m byggelinie, vibrationer jernbane
- 24 m byggelinie EL, jernbane
- 10 m byggelinie EL, jernbane
- 6 m byggelinie EL, jernbane

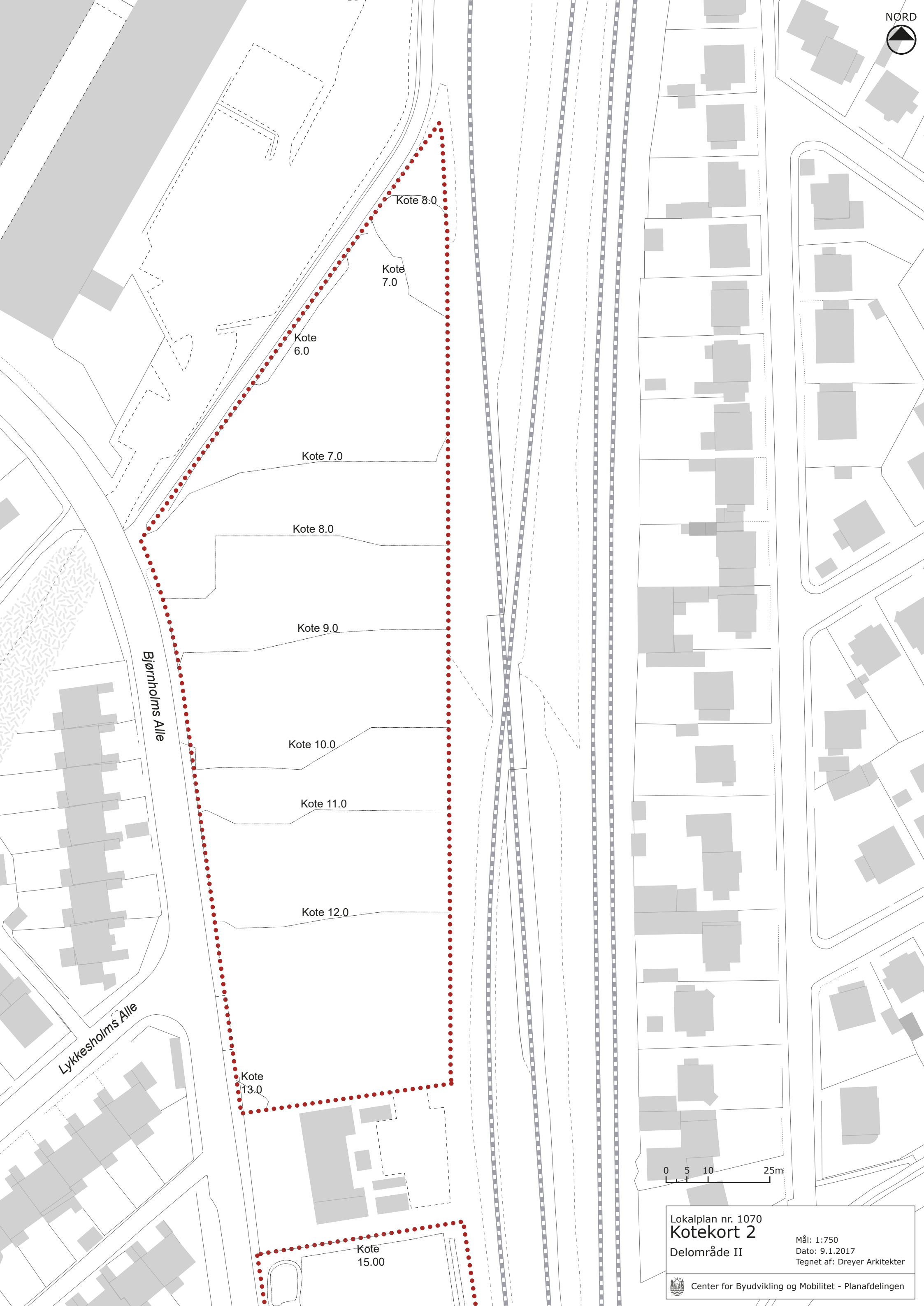




Lokalplan nr. 1070
Kotekort 1
Delområde I

Mål: 1:750
Dato: 9.1.2017
Tegnet af: Dreyer Arkitekter

 Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Bjørnholms Alle

Lykkesholms Alle

Kote 8.0

Kote 7.0

Kote 6.0

Kote 7.0

Kote 8.0

Kote 9.0

Kote 10.0

Kote 11.0

Kote 12.0

Kote 13.0

Kote 15.00



Lokalplan nr. 1070
Kotekort 2
Delområde II

Mål: 1:750
Dato: 9.1.2017
Tegnet af: Dreyer Arkitekter



Lykkesholms Alle

Bjørnholms Alle

Skanderborgvej

Blomstereng

Haver

Boligsti

Port

Minitorv

Cykler

Tagterrasser

Haver

Haver

Blomstereng

Vendeplads lastbiler

Dunbirk

Brandretningsareal

Terrasser

Fuglekirsebær

Japansk kirsebær

Alm. hjerte træ

Alm. hjerte træ

Magnolia

TRÆER:
Vintereg
Lind
Rødel
Alm. hægg
Slåen

BUSKE:
Sargents æble
Japansk klatrerose
Dunet gedeblad
Rød kornel
Hyld
Syren

Jordvold

Cykel-P og opbevaringsrum

Miljøstation

Boligvej

Vendeplads lastbiler

Terrasser

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1070
Illustrationsplan 1
Delområde I

Mål: 1:750
Dato: 9.1.2017
Tegnet af:
Dreyer Arkitekter



Bjørnholms Alle

Lykkesholms Alle

Bolgvej

Vendeplads lastbiler

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Cykler

Tagterrasse

Legeplads

Haver

Blomstereng

Boligsti

Port

Mini-torv

Miljøstation

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Blomstereng

Haver

Boligvej

Port

Biler

Tagterrasser

Haver

Bolgvej

Blomstereng

Boligsti

Port

Mini-torv

Miljøstation

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Cykler

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Haver

Vendeplads lastbiler

0 5 10 25m