

# **Bilag 4: Forslag til ændringer**

## **AARHUS KOMMUNE      LOKALPLAN NR. 1070**

**Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område og opdeling.....	17
§ 3. Anvendelse .....	19
§ 4. Udstykning .....	19
§ 5. Trafikforhold .....	20
§ 6. Teknisk forsyning .....	22
§ 7. Terrænregulering .....	22
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	22
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....	26
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning .....	29
§ 11. Støjforhold.....	32
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	33
§ 13. Grundejerforening .....	33
§ 14. Servitutter.....	34
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan .....	34
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	35
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	51
Retsvirkninger af lokalplanen .....	51
<b>TILLÆG NR. 34 TIL KOMMUNEPLAN 2017 .....</b>	<b>Bilag</b>
<b>KORTBILAG 1 - AREALANVENDELSE 1 OG 2 .....</b>	<b>Bilag</b>
<b>KORTBILAG 2 - KOTEKORT 1 OG 2 .....</b>	<b>Bilag</b>
<b>KORTBILAG 3 - ILLUSTRATIONSPLAN 1 OG 2.....</b>	<b>Bilag</b>

# 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, i den sydvestlige del af Aarhus.

Den nordlige del af lokalplanområdet afgrænses mod vest af Bjørnholms Allé og rækkehuse, mod nord af liberalt erhverv og parkeringsarealer, mod øst af den regionale jernbaneforbindelse, som danner en korridor, og mod syd af etageboliger. Den sydlige del af lokalplanområdet afgrænses mod vest af Bjørnholms Allé og rækkehuse og enfamiliehuse og en mindre varmecentral. Mod nord afgrænses området af etageboliger, mod øst af den regionale jernbaneforbindelse og mod syd af Skanderborgvej.

Lokalplanområdet, der er ca. 16.976 m<sup>2</sup> 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 18 er vist ejer- og zoneforhold.



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning.

## Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er todelt, da det ligger nord og syd for en eksisterende etagebebyggelse med ungdomsboliger i 3 etager. Lokalplanområdet er beliggende på den østlige side af Bjørnholms Allé i Viby, ikke langt fra større veje herunder Skanderborgvej, Marselis Boulevard samt Åhavevej. Området indeholder i dag erhvervsbygninger i form af store og lidt mindre bygningsvolumener med lave saddeltage med parkerings- og oplagsarealer.

Lokalplanområdet er blandt andet karakteristisk ved større terrænforskelle, 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.

De nærmeste naboerumråder rummer rækkehuse, Lykkesholms Allé Kvarteret i 1 etage og en mindre varmecentral i to etager med en høj skorsten. Øst for jernbaneterrænet, ligger ved Haraldsgade enfamiliehuse i 1-2 etager og erhvervsområdet, nord for området er i 2 etager. Syd for Skanderborgvej er en dagligvarebutik.

Lokalplanområdet betjenes via adgange til Bjørnholms Allé, der via Bygholms Allé har adgang til Skanderborgvej via et signalreguleret kryds. Da området omkring Bjørnholms Allé i stor grad har været præget af erhverv, er der lavet en lukning på Lykkesholms Allé, der sikrer at den tunge trafik ikke kan køre via Lykkesholms Allé men udelukkende via Bjørnholms Allé.

## Planens baggrund og mål

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

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende, samt sikrer, at områdets indretning og bebyggelser indpasser sig i omgivelserne.

Området ved Viby Gasværk er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen sammen med varmecentralen vest for området. Nærværende lokalplan ligger i forlængelse af denne planlægning og har til hensigt at sikre plangrundlaget for denne byomdannelsesområde. Ud over at være byomdannelsesområde ligger planområdet ligeledes i et område udpeget til vækstakse omkring Skanderborgvej og tæt på letbanens stop ved Kongsvang Station sydøst for området. Derfor er lokalplanens intentioner om at byfortætte i overensstemmelse hermed.

## Planens hovedtræk

Lokalplanen udlægger to delområder I og II, hvor delområde I udlægger området til etageboligbebyggelse i form af almene ungdomsboliger og tilhørende fællesarealer og delområde II udlægger området til etageboligbebyggelse og tilhørende fællesarealer, hvor minimum 30 % af boligerne skal være familieegnede, dvs. min. 100 m<sup>2</sup> eller min. tre værelser.

Ungdomsboligerne i delområde I opføres som tre fritliggende boligstænger i maks. fire etager og kan rumme ca. 100 boliger og udgør et samlet bruttoetageareal på maksimalt 4.780 m<sup>2</sup>.

Etagebebyggelsen med familieboliger i delområde II skal opføres så det fremstår som en sammenhængende bebyggelse, der visuelt fremstår opdelt af mindre enheder, hvor den nord-syd gående bebyggelse kan variere mellem 4 og 5 etager. Der ligger boligstænger vinkelret herpå, der terrasserer ned mod Bjørnholms Allé fra 3 til 2 etager, hvilket har til formål at bebyggelsen fremstår varieret samt at bebyggelsen aftrapper ned mod den eksisterende nabobebyggelse. Den nord-sydgående bebyggelse skal udformes med forskydninger i facaden, for at give en variation i

bebyggelsen og i kantzonerne langs bygningerne. Facadeforskydningerne skal være med til at bryde facaden mod øst op i mindre dele, hvor bebyggelserne møder færdsels- og fællesarealer, herunder 'mini-torve'. Så hovedbebyggelsen placeres, så den fremstår som en sammenhængende bebyggelse brudt op i mindre enheder. Bebyggelsen der ligger i delområde II og orienterer sig øst-vest og terrasserer ned mod Bjørnholms Allé må placeres uden denne forskydning i facadelinjen.

Delområde II kan rumme ca. 200 boliger, hvoraf de ca. 60 så skal være familieboliger og udgør et samlet bruttoetageareal på 13.000 m<sup>2</sup>. Dvs. der maksimalt kan opføres et bruttoetageareal på 17.780 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet.

Der må i delområde I opføres en bygning til depot/cykelparkering langs med jernbanen. Denne kan etableres som almindelig skur eller være indbygget i terrænet med tag dækket af græs. I delområde II må der etableres delvist underjordiske kælderanlæg til cykelparkering, depot, teknik og lign.

Lokalplanen udlægger derudover arealer til fællesarealer såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer med 'mini-torve' og kantzoner. 'Mini-torve' og kantzoner er opholdsarealer og mødesteder af henholdsvis offentlig og semi-privat karakter. Disse opholdsarealer skal bidrage til at skabe et trygt nærmiljø og danne grund for tilfældige møder naboer imellem.

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 tilføjer det eksisterende boligområde ved Bjørnholms Allé en grøn karakter.

Hovedadgang til de almene ungdomsboliger og de privatejede etageboliger skal ske fra Bjørnholms Allé via to vejadgange, hvor fra der er indkørsel til parkeringspladserne, der er placeret øst for bebyggelsen.

Vest for boligerne placeres opholdsområder, for at sikre dem imod støj fra jernbanen. Jernbanetrafikken umiddelbart øst for lokalplanområdet betyder, at boligerne skal placeres med en mindste afstand fra jernbanen for at sikre boligerne mod vibrationsstøj, hvilket er overholdt med en min. afstand på 25 meter mellem bygningerne og nærmeste spormidte. Støjberegninger har desuden vist, at støjkrav fra jernbane og vejtrafik på udendørs opholdsområder og i boligerne kan overholdes, når boligerne og udendørs opholdsarealerne disponeres, som angivet på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2.

Lokalplanområdets nærhed til jernbanen betyder, i forbindelse med elektrificering af jernbanedrift, at området er omfattet af en servitut og nogle begrænsninger i forhold til anlæg, bebyggelse og beplantning mv. langs banen. Denne servitut vil indebære, at der ikke må forefindes træer inden for en afstand af 10 meter fra nærmeste spormidte, at der ikke må forefindes bygninger og oplag inden for en afstand af 10 meter fra nærmeste spormidte, samt at der ikke må forefindes trådhegn og antenner inden for en afstand af 24 meter fra nærmeste spormidte. Der findes derfor i lokalplanen bestemmelser, der sikrer at disse krav opfyldes.

## Bebyggelsens udseende

### Delområde I

Ungdomsboligerne i delområde I må opføres i op til 4 etager med flade tage og bebyggelsen skal fremstå ensartet i sit arkitektoniske udtryk. Dog må der gerne være en variation i relief, forband, teglnuance, fugefarve, materialeskift/-variation i vinduer og altaner el. lign. de enkelte byggefeltet imellem. Så hver bygning får sin egen detaljering.

Alle boliger er orienteret mod vest, ud mod ungdomsboligernes fælles udendørs opholdsarealer. Da ungdomsboligerne i delområde I opføres i tilknytning til de eksisterende ungdomsboliger på Bjørnholms Allé, etableres de i en lignende arkitektur, hvor det lægges fast, at der skal anvendes en mørk teglsten.

Det er hensigten med de enkelte ungdomsboliger, at de skal bestå dels af en kerne i mørke tegl mod vest, der rummer selve ungdomsboligerne og dels et uopvarmet ankomstområde udformet som et atrium øst for kernen, som skal fremstå transparent - et glasinddækket atrium, som foruden adgang-/fordelingsrum rummer forskellige opholdsmuligheder i stueplan og på de øvrige etager. Disse opholdsmuligheder skal i facaden fremstå som fremspringende kubiske vinduespartier, der skaber karnapudtryk i glasfacaden mod øst. Vinduesrammerne kan etableres i aluminiumsplade pulverlakeret i hvid, lilla, orange, lyseblå og mørkeblå.

### Delområde II

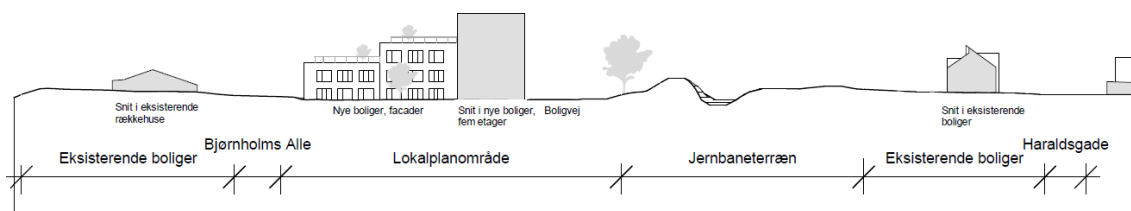
Bebyggelsen i delområde II skal generelt fremstå visuelt opdelt i mindre, sammenbyggede enheder, eks. ved hjælp af variationer i etagehøjden, frem- og tilbagerkning i facaden, relief, forband, fugefarve, materialeskift/-variation i vinduer og altaner, teglnuance eller lign. Bebyggelsen i delområde II skal være sammenhængende og skal opføres med facader i røde nuancer, og der må kun være gennembrud i form af porte ved sti- og vejadgange.

Fælles for de privatejede etageboliger er, at de, ligesom ungdomsboligerne, udformes med flade tage.

Der må etableres altaner til de enkelte boliger fra 1. sal og opefter både i delområde I og II. Dog ikke på facaderne, der vender mod jernbanen mod øst. Værn på altaner skal udføres ensartet for den enkelte bygningsenhed og skal etableres med et let udtryk. Generelt gælder, at indgangspartierne til boligerne skal markeres via indrammende bygningselementer påsat facaden, med en mindre overdækning eller etableres med materialer, der skiller sig ud materialemæssigt, via reces i murværket el. lign.

Generelt gælder for delområde I og II at der må etableres ét trappe-/elevatortårn pr. byggefelt. Trappe-/elevatortårne må have en højde på maksimalt 1,5 m over den enkelte tagflade, der skal rumme teknik. Trappe-/elevatortårne, der rager op over tagfladen skal placeres min. 2 m fra facadelinjen mod vest og 1 m fra facadelinjen mod syd, nord og øst. Tekniske installationer, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast skal integreres i tagfladernes udformninger og indgå i den enkelte bygnings arkitektoniske formsprog. Tekniske installationer mv. på tage må højst have et areal svarende til 10 % af den enkelte

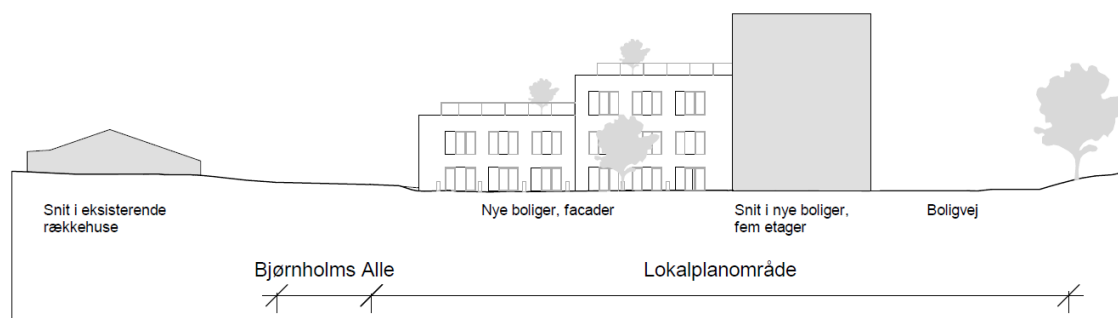
bygning tagflade og må opføres med en maksimal højde på 1,5 m over den enkelte tagflade og placeres min. 1,5 fra facadelinjen.



*Snit gennem delområde II, hvor etageboligerne ses sammen med rækkehusene på Bjørnholms Allé og enfamiliehusene på Haraldsgade.*



*Snit gennem boligvejen ved etageboligerne i delområde II, der viser variationen i bygningshøjderne i den nord-sydgående bebyggelse.*



*Snit gennem delområde II, hvor terrasseringen ned mod Bjørnholms Allé og rækkehusene er illustreret.*



Illustrationsplan, der viser, hvorledes området kan komme til at se ud.  
Se Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1 og 2, for et større format.





*Illustration, der viser, hvordan ungdomsboligerne i delområde I, kan komme til at se ud i den mørke teglsten.*



*Illustration, der viser, hvordan etageboligerne i delområde II, kan komme til at se ud i den røde tegl.*

## Ubebyggede arealer og beplantning

### Kantzoner og 'mini-torve'

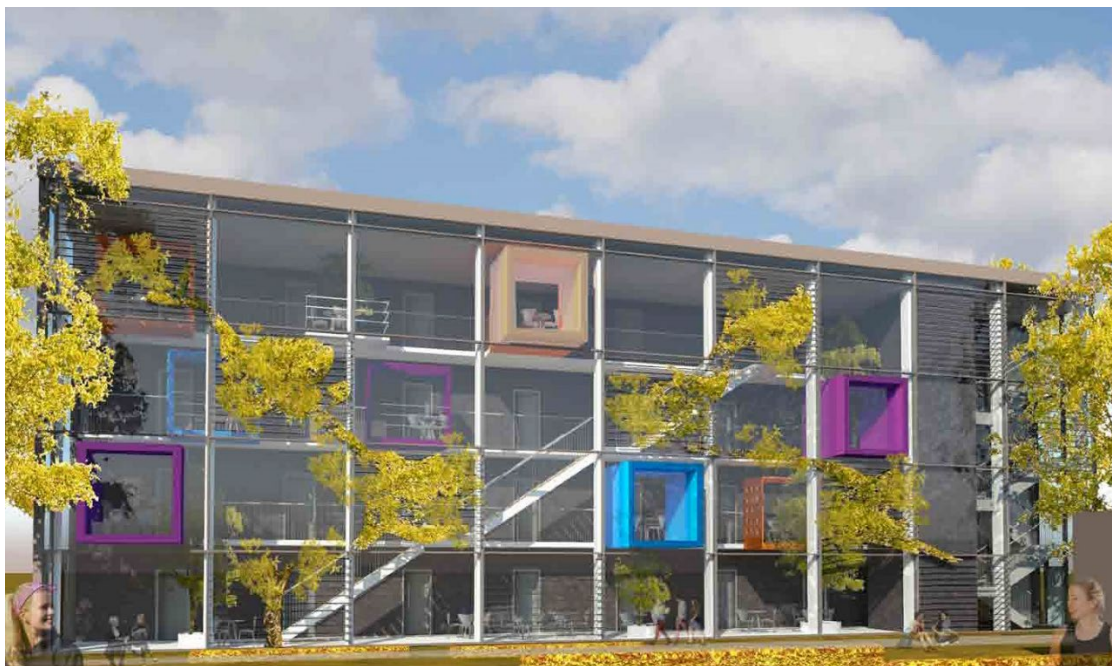
Oplevelsen af tryghed og kendskab til naboer er et meget vigtige elementer i beboeres oplevelse af et boligområdes kvalitet. Mødesteder udgør væsentlige forudsætninger for at beboere lærer hinanden at kende, og dermed kan opleve et fællesskab med naboerne. Dannelsen af et fællesskab i lokalplanområdet, er en af betingelserne for at området opleves som trygt. Ved indgangene og nær boligerne er det derfor af betydning, at der er mulighed for ophold, og at det uformelle møde mellem beboerne kan opstå.

Derfor stiller lokalplanen krav om kantzoner og 'mini-torve'. Kantzoner skal indrettes som private og halvprivate arealer med en variabel afstand fra facader på maks. 2,5 meter og min. 1,8 meter. Kantzoner skal udformes i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udformning og stueetagens anvendelser og skal indrettes med inventar til ophold, lave hække, beplantning i plantekummer eller i terræn, cykelparkering el. lign. Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.

Eksempler på kantzoner ses på illustrationerne nedenfor. På kortbilag 1 – Arealanvendelse 2 er vist, hvor lokalplanen udlægger arealer til kantzoner.



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



*Illustration, der viser eksempel på kubiske vinduespartier i pangfarver til ungdomsboligerne i delområde I.*



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



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



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

Inden for boligvejarealet i delområde II indrettes min. 4 'mini-torve', i form af forhøjninger eller belægningsskift i forhold til vejarealet. Arealerne skal indrettes med

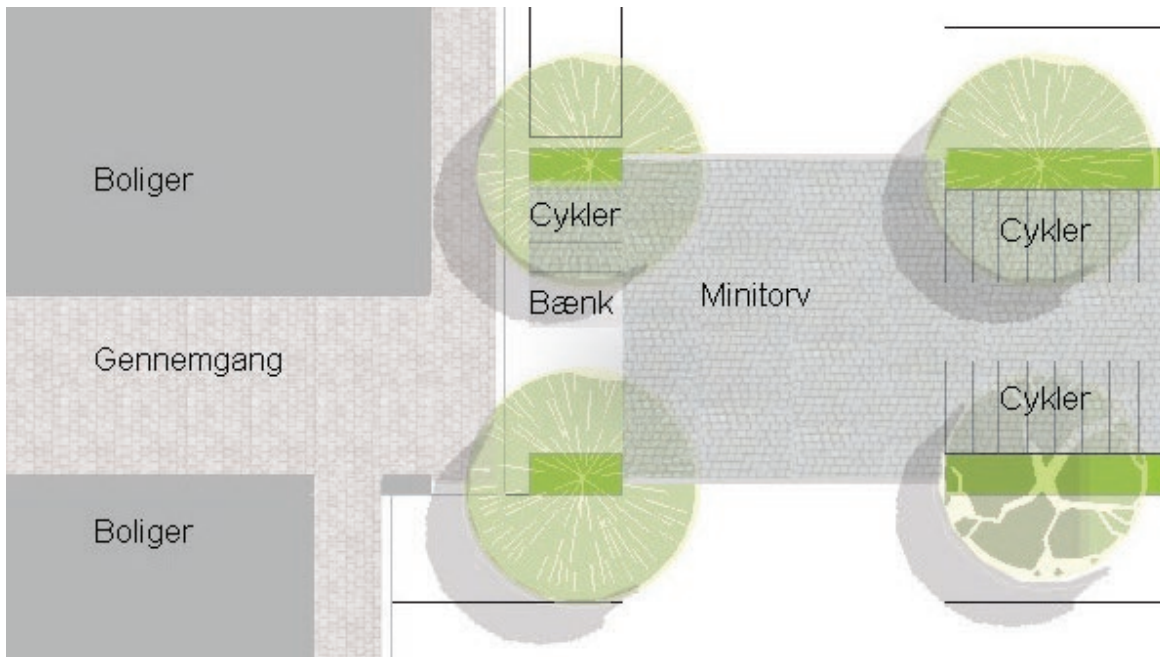
byinventar til ophold, cykelparkering og lign. og beplantning i form af træer, beplantning i kummer eller på terræn.

Torvene er en del af områdets mødesteder for beboerne. Beboere vil naturligt passere torvene, idet de færdes til indgange eller har benyttet 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 et mini-torv ved boligvejen i delområde II kan komme til at se ud.*



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

### Opholdsarealer og beplantning

Samlet set skal opholdsarealet udgøre mindst 40% af boligetagearealet i det enkelte delområde. Mindst 15% af lokalplanområdets areal skal være fælles opholdsareal. De fælles opholdsarealer skal udlægges som vist på kortbilag 1 - Arealanvendelse 1 og 2. Private haver må indrettes med terrasser med fast belægning, der maks. har en dybde på 2 m målt fra facadelinjen og med hække som adskillelse til de fælles opholdsarealer. I delområde II på tage af 2 og 3 etagers bygninger kan der etableres tagterrasser. Tagterrasser må tælles med i opgørelsen af de fælles opholdsarealer.

Fælles for delområde I og delområde II er, at arealerne ud mod Bjørnholms Allé skal fremstå med en åben og grøn karakter, hvor der plantes træer uden kraftig skyggedannelse. I delområde I plantes solitære træer samt græsdækkede flader. I delområde II skal opholdsarealerne fremstå som en blomstereng med solitære træer samt græsflader.

Opholdsarealer skal udformes, så de udover beplantning indrettes med arealer til ophold, terrasser, legearealer/aktivitetspladser og lign. Opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende arter af træer og buske, så der opnås et grønt miljø af høj kvalitet. Beplantning i delområde I skal udføres som afskærmende beplantning mod jernbanen, dog min 10 m fra nærmeste spormidte. På arealet mellem skur til cykler og bygningers østfacade skal plantes en række med træer. Lokalplanen fastlægger antal træer og arter der må plantes i området. Der er valgt beplantning, hvor der er fokus på stor artsdiversitet.

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. Dette er udtrykket, der ønskes i delområde II.*

## **Veje, stier og parkeringsarealer**

Lokalplanområdet vejbetjenes via Bjørnholms Allé. Der er adgang til Skanderborgvej enten via Bjørnholms Allé eller via Lykkesholms Allé og Bygholms Allé. Hovedadgangen til området omkring Bygholms Allé er det signalregulerede kryds ved Bygholms Allé / Skanderborgvej idet de øvrige tilslutninger til Skanderborgvej udelukkende er højre ind/ højre ud. Bjørnholms Allé fremstår med fortovej i den ene side på dele af strækningen.

Der er vejadgang til boligerne via to vejadgange fra Bjørnholms Allé og den eksisterende vejadgang nedlægges. Parkeringspladser, vendepladser for renovations- og flyttevogne samt affaldscontainere ligger på boligernes østlige side.

Der sikres adgang til naboejendommen på matrikel nr. 14gk, Viby By, Viby fra Bjørnholms Allé via delområde II mod syd, hvor den eksisterende vendeplads på matrikel nr. 14gk, Viby By, Viby vil udgøre vendeplads for den sydlige del af delområde II for renovations-, flytte- og brandbiler.

Parkeringsantal og -størrelse er fastsat i henhold til kommunens retningslinjer herfor og parkering er placeret mod banearealet, for at sikre afstand til banen for boligerne og opholdsarealerne.

Brandredningsarealer og -veje skal anlægges i henhold til forskrifter fra Østjyllands Brandvæsen, der er derfor bestemmelser i lokalplanen, der henviser til disse forskrifter. På illustrationsplanen er angivet principiel placering herfor.

Der sikres flere stiforbindelser fra Bjørnholms Allé ind til både delområde I og II.

## **Klima- og miljøforhold**

### **Jordforurening**

Matrikel nr. 14az Viby By, Viby i delområde I er kortlagt med forurening 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 tjæregrubber, ammoniaktanke, tidligere værksted/myremalmsdepot samt lager og garager. Forureningen består af olieprodukter, tjærestoffer, bly, nikkel og cyanid.

Matrikel nr. 14gl, 14gu, 14fa og 14eø Viby By, Viby i delområde II er kortlagt på vidensniveau 1 jf. lov om forurenede jord. Matriklerne er kortlagt, fordi der har været tekstilfarveri og imprægneringsfabrik på ejendommen fra 1951-1983.

Ejendommene ligger udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, men indenfor et indvindingsopland for almen vandforsyning. Forureningen håndteres i forbindelse med byggemodningen.

### **Regnvand**

Regnvand skal forsinkes inden tilslutning til offentligt ledningsnet, såfremt mere end 40 % af området befæstes. Forsinkelse af regnvand må ske som over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand, herunder åbne render, kanaler, grøfter og bassiner. Tag- og vejvand må ikke nedsives, for at minimere risikoen for forureningsspredning.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

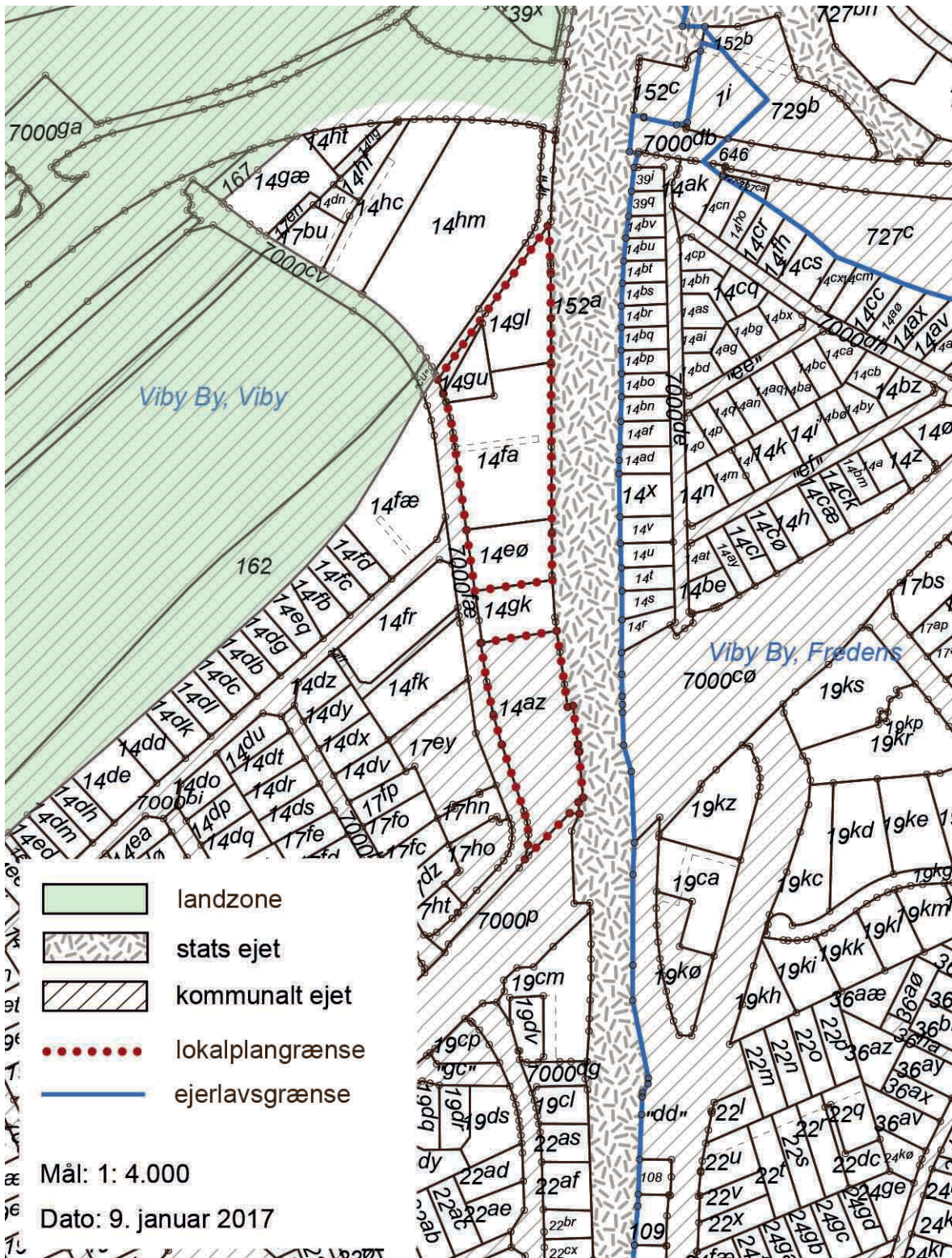
- at området anvendes til etageboligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges,
- at fælles opholdsområder får karakter af grønt område,
- at der oprettes en grundejerforening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

## § 2. Område og opdeling

- Stk.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse 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 fodnote<sup>1</sup>.
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2. Se fodnote<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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 fodnote<sup>2</sup> (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 fodnote<sup>2</sup> (helårsbeboelse) og fællesarealer, herunder opholdsareal for samtlige beboere i delområdet. Minimum 30 % af boligerne skal være familieegnede, det vil sige minimum 100 m<sup>2</sup> eller tre værelser.

### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk.3 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. Se fodnote<sup>3</sup>.
- Stk.4 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. Udstykning

- Stk. 1 Der må ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2.
- Stk. 2 Der må desuden ske udstykning af bebyggelsen inden for de enkelte byggefelter, dog ikke i mindre grundstørrelser end svarende til den enkelte boligenhed, eventuelt med tillæg af et areal i kantzonen på terræn på minimum 1,8 m fra facadelinjen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Opholdsarealerne må etableres på terræn, på altaner, på tagterrasser og i uopvarmet atriumrum (delområde I), og skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (til den enkelte bolig) og fælles opholdsarealer. Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Opholdsarealer skal hovedsageligt placeres inden for det enkelte delområde, men op til 50% må placeres uden for delområdet. Tagterrasser og uopvarmet atriumrum må tælles med i opgørelsen af de fælles opholdsarealer. De fælles opholdsarealer skal være opholdssegne, og arealer til eksempelvis vejadgang og parkering, kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning. Områder med regnvandsanlæg i form af bassiner uden permanent vandspejl og pladser med mulighed for overløb, kan tælles med i den samlede opgørelse af opholdsarealer. Bruttoetagearealet skal rumme boligareal med trapper og gangarealer mv. men atriumrum, der kan tælles med som opholdsareal er ikke en del af bruttoetagearealet.

- Stk. 3 Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkelgrunde, ligesom de fælles opholdsarealer må udstykkes som fællesareal, som grundejerforeningen skal modtage skøde på.
- Stk. 4 Udstykning der indebærer, at den underjordiske fælles parkeringskælder ligger over et eller flere matrikelskal, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning på det berørte ejendomme tinglyses deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi.<sup>4</sup>

## § 5. Trafikforhold

- Stk. 1 Den private vej, der er markeret som 'Eksisterende vej, der nedlægges' på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 2, på matr. nr. 14fa, Viby By, Viby, nedlægges i henhold til vejlovgivningen.
- Stk. 2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra to tilslutninger til Bjørnholms Allé, som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2. En adgang til delområde I og en adgang til delområde II. Herudover må der etableres overkørsel fra delområde II til matrikel 14gk, Viby By, Viby.

### Udlæg af veje og stier

- Stk. 3 På Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2 er med raster vist de arealer, der er udlagt til veje. Vejene skal etableres i en min. bredde:

Vej A - B, E - F ..... 8 m bred  
 Vej B - C, B - D og G - H ..... 7 m bred  
 Vejene er en del af de på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2 udlagte Færdsels-, parkerings-, og fællesareal og torvearealer.

Vej B - C og B - D skal anlægges med fartdæmpende foranstaltninger i form af hævede flader ved "mini torve".

Vej A - B - D forventes at blive en privat fællesvej. Se fodnote<sup>5</sup>.

- Stk.4 Der skal etableres stiadgange mellem vejlitra 7000fæ og lokalplanområdet i princippet som angivet med a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n, på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2.

Stiadgangene skal etableres i min. bredde:

Sti a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n ..... 2 m bred  
 med en minimumsafstand til nærmeste facade på 0,5 m. Kantzonen, jf. § 10.8, er ikke en del af stiudlægget.

<sup>4</sup> Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

<sup>5</sup> 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.

- Stk.5 Vej A – B - D skal tillige betjene matr. nr. 14gk, Viby By, Viby uden for lokalplanområdet. Se fodnote<sup>6</sup>.
- Stk. 6 Inden for hvert delområde skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.), i princippet som angivet på Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1 og 2. Den eksisterende vendeplads udenfor lokalplanområdet, på matrikel 14gk, Viby By, Viby må udgøre vendeplads for den sydlige del af delområde II. Se fodnote<sup>7</sup>.
- Stk. 7 Der skal anlægges brandveje i henhold forskrifter fra Østjyllands Brandvæsen. Brandveje må ske via de fælles opholdsarealer vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1 og 2.
- Stk. 8 Portåbninger beregnet for gennemkørsel af motorkøretøjer herunder flytte- og renovationsvogne og brandbiler skal have en frihøjde på minimum 4,33 m og en bredde på minimum 5 m.
- Stk. 9 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 10 Der skal på den enkelte delområder reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:
- |   |                     |
|---|---------------------|
| Etageboliger, se fodnote <sup>8</sup> .....                         | 1 plads pr. bolig   |
| Etageboliger mindre end 50 m <sup>2</sup> , se fodnote <sup>9</sup> | ½ plads pr. bolig   |
| Ungdomsboliger, kollegier og lignende .....                         | 1/6 plads pr. bolig |
- Se fodnote<sup>10</sup>.
- 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. 11 Nedkørsler til cykelkældre og andre lavtliggende bygningsdele skal udformes med en maksimal hældning på 100 o/oo, og skal sikres mod oversvømmelse af regnvand ved lokal forhøjning af omkringliggende terræn. Adgang til cykelkældre skal ske, i princippet som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 2.

<sup>6</sup> Vejretten for matrikel 14gk Viby By, Viby og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.  
<sup>7</sup> Vejretten til en sådan vendeplads for matrikel 14eø, 14fa, 14gl, 14gu Viby By, Viby og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

<sup>8</sup> Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

<sup>9</sup> Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal (ekskl. Fælles adgangsarealer og udenomsarealer).

<sup>10</sup> 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.

## § 6. Teknisk forsyning

### Ledninger, kabler mv.

Stk.1 Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning. Se fodnote<sup>11</sup>.

### Belysning

Stk. 2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer naboer.

### Affald

Stk. 3 Husholdningsaffald skal håndteres ved offentligt nedgravede beholdere i lokalplanområdet.

Affaldsstationer til nedgravede containere skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2 .

## § 7. Terrænregulering

### Terrænregulering i byggemodningsfasen

Stk.1 Det er i forbindelse med byggemodning tilladt at terrænregulere, som vist på Kortbilag 2 - Kotekort 1 og 2.

Stk. 2 Der må desuden foretages yderligere terrænregulering, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsanlæg.

### Terrænregulering i forbindelse med byggeri

Stk. 3 Det er tilladt at terrænregulere indtil  $\pm 0,5$  m i forhold til det fremtidig regulerede terræn, som angivet på Kortbilag 2 - Kotekort 1 og 2.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Omfang

<sup>11</sup> For at sikre lavest mulig CO<sub>2</sub>-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.

Stk.1 Der må inden for:  
Delområde I opføres maksimalt.....4.780 m<sup>2</sup> etageareal  
Se fodnote<sup>12</sup>.

Der må inden for:  
Delområde II opføres maksimalt..... 13.000 m<sup>2</sup> etageareal  
Se fodnote<sup>13</sup>.

I alt maksimalt ..... 17.780 m<sup>2</sup> etageareal

Der må inden for delområde II etableres bebyggelse i plint, høj kælder eller lign. som graves ind i terrænet. Dette må alene anvendes til cykel-parkering, depoter og lign. funktioner.

Stk. 2 Minimum 30 % af boligerne skal være familieegnede, det vil sige minimum 100 m<sup>2</sup> eller min. tre værelser, jf. § 3.2.

Stk. 3 Bygningerne indeholdende boliger må maksimalt udføres med en husdybde på 12,5 m.

### Placering

Stk.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2 viste byggefeltet. Se fodnote<sup>14</sup>.

Undtaget heraf er mindre bygninger som transformerstationer, som skal placeres som i princippet angivet på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2 .

Stk. 5 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel til offentlig vej end 2,5 m. Der gælder ingen begrænsninger i forhold til interne skel. Transformerstationer er undtaget herfor, blot oversigtslinjerne overholdes.

Stk. 6 Bebyggelse skal tilpasses fremtidigt terræn, som det fremgår af Kortbilag 2 – Kotekort 1 og 2.

Stk. 7 Ny boligbebyggelse i delområde II skal udformes som en række forskudte bygningsenheder i en samlet nord-sydgående hovedbebyggelse. Inden for hvert byggefelt, eller som minimum pr. 14 m, forskydes bygningsenhedens facadelinje min. 0,3 m i forhold til den facadelinje, den grænser op til. Hensigten er at ny boligbebyggelse udformes, så den fremstår som en sammenhængende bebyggelse, brudt op i mindre forskudte enheder.

<sup>12</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 95 beregnet i henhold til Bygningsreglementet af delområdets areal.

<sup>13</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 109 beregnet i henhold til Bygningsreglementet af delområdets areal.

<sup>14</sup> For at sikre at de vejledende grænseværdier i forhold til vibrationer fra jernbanen overholdes er der pålagt en byggelinje hvor bebyggelse skal placeres i en afstand af 25 meter fra nærmeste spormidte.

Ny boligbebyggelse der ligger i delområde II og orienterer sig øst-vest og terrasserer ned mod Bjørnholms Allé må placeres uden denne forskydning i facadelinjen.

Stk. 8 Dele af byggefeltet, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes til fælles opholdsareal, vejareal eller kantzone.

### Altaner

Stk. 9 Der må kun etableres altaner til de enkelte boliger fra 1. sal og oppefter både i delområde I og II. I delområde II må ikke etableres altaner langs bebyggelsens facade mod jernbanen.

Stk. 10 Altaner kan opføres uden for byggefeltet, minimum 4,33 m over vejareal og minimum 2,8 m over stiareal. Altaner må maksimalt have en udkræning 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.

### Depot- og opbevaringsrum til boliger

Stk. 11 Depotrum i delområde I må etableres i bygning som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 eller i boligen.

Depotrum i delområde II må etableres i kælder eller i boligen.

### Højder og etageantal

Stk. 12 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder maksimalt etageantal og maksimal bygningskote. Maksimalt antal etager er uden evt. kælder og evt. tagterrasse – se fodnote<sup>15</sup>. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage jf. §§ 8.13, 8.14, 8.15 og 8.16.

Byggefelt	Maksimalt etageantal	Maksimal bygningshøjde	Maksimal bygningskote DVR90
<b>Delområde I</b>			
<b>B1</b>	4	14,0 m	29,5 m
<b>B2</b>	4	14,0 m	30,0 m
<b>B3</b>	4	14,0 m	31,0 m
<b>Depot</b>	1	3,5	20,0 m

<sup>15</sup> Ved kælder forstås her lav kælder, hvor loftshøjden er op til 1,25 m over terræn.



<b>Delområde II</b>			
<b>B4</b>	5	16,0 m	23,5 m
<b>B5</b>	5	16,0 m	24,5 m
<b>B5.1</b>	4	14,0 m	21,5 m
<b>B6</b>	5	16,0 m	26,0 m
<b>B6.1</b>	4	14,0 m	23,5 m
<b>B7</b>	5	16,0 m	27,5 m
<b>B7.1</b>	4	14,0 m	24,5 m
<b>B8</b>	4	14,0 m	26,5 m
<b>B9</b>	4	14,0 m	26,5 m
<b>B9.1</b>	4	13,2 m	25,7 m
<b>B10</b>	3	10,5 m	18,0 m
<b>B11</b>	3	10,5 m	20,0 m
<b>B12</b>	3	10,5 m	21,5 m
<b>B13</b>	3	10,5 m	23,5 m
<b>B14</b>	3	10,5 m	24,0 m
<b>B15</b>	2	7,0 m	16,5 m
<b>B16</b>	2	7,0 m	18,0 m
<b>B17</b>	2	7,0 m	19,5 m
<b>B18</b>	2	7,0 m	20,5 m

### **Tagterrasser, trappe- og elevatortårne mv.**

- Stk. 13 Inden for delområde II på tagfladerne af byggefelterne på 2 og 3 etagers bygninger, der terrasserer ned mod Bjørnholms Allé, må der etableres tagterrasser inkl. værn/brystning som vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 2.

Tagterrasser må kun afskærmes med et værn, der gives et let udtryk, der skal placeres min. 2 m fra facadelinjen mod vest og 1 m fra facadelinjen mod syd og nord.

- Stk. 14 Ud over det maksimale etageantal og den maksimale kote, må der på tage etableres tekniske installationer, vejrstationer til styring af

bebyggelsens indeklime, 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 1,5 m over den enkelte tagflade og placeres min. 1,5 fra facadelinjen.

Der kan ikke etableres overdækninger og drivhuse på tagterrasserne.

Stk. 15 Der må kun etableres ét trappe-/elevatortårn pr. byggefelt.

Trappe-/elevatortårne kan gives en højde på maksimalt 1,5 m over den enkelte tagflade til teknik. Trappe-/elevatortårne, der rager op over tagfladen skal placeres min. 2 m fra facadelinjen mod vest og 1 m fra facadelinjen mod syd, nord og øst.

### **Solfangere og solceller**

Stk. 16 Ud over ovennævnte tekniske installationer jf. §§ 8.14 og 8.15 kan der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1 m over den enkelte tagflade og skal placeres min. 1 m fra facadelinjen. Dog må der ikke placeres energiproducerende anlæg på tage, der anvendes til tagterrasser.

## **§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning**

### **Bebyggelsens arkitektur**

Stk. 1 Ny boligbebyggelse i delområde I skal fremstå ensartet i sit arkitektoniske udtryk og med samme etagehøjde. Dog må der gerne være en variation i relief, forband, teglnuance, fugefarve, materialeskift/-variation i vinduer og altaner el. lign. de enkelte byggefelter imellem, så hver bygning får sit eget udtryk gennem detaljeringen. Bebyggelsen skal opføres så den fremstår med en let opgangsfacade mod øst inddækket i glas og mere tung vestlig facade i tegl.

Den lette del af facaden mod øst skal etableres, så den fremstår med fremspringende kubiske vinduespartier, der skaber karnapudtryk i glasfacaden. Der skal etableres minimum et fremspringende kubisk vinduesparti pr. etage, heraf undtaget stueetagen.

Stk. 2 Ny boligbebyggelse i delområde II skal generelt fremstå visuelt opdelt i mindre, sammenbyggede enheder, eks. ved hjælp af variationer i etagehøjden, frem- og tilbagerykning i facaden, relief, forband, fugefarve, materialeskift/-variation i vinduer og altaner, teglnuance eller lign. Disse skift skal minimum ske for hvert byggefelt og som minimum pr. hver 14 m, i øvrigt jf. § 8.7 om forskydninger i facadelinjen.

Bebyggelsen i delområde II skal være sammenhængende, og der må kun være gennembrud i form af porte ved sti- og vejadgange.

### Materialer

- Stk. 3 Overordnet skal facader på ny boligbebyggelse opføres i blank mur i teglsten i mørke nuancer i delområde I, og i blank mur i nuancer af røde teglsten i delområde II.

Herudover må delpartier af facaden bestå af:

- Glas
- Hvidpudset-/malede facader (tegl og beton)
- Fiberbeton
- Gule teglsten
- Træ i form af lameller
- Begrønnede facader

Der må ikke inden for den enkelte bygningsenhed være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger.

- Stk. 4 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af anlæg til indvinding af solenergi på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 5 Særligt for delområde I gælder, at der må anvendes aluminiumsplade pulverlakeret til fremspringende kubiske vinduespartier på østfacaden, der skal fremstå i pangfarver i forskellige farver i farverne hvid, orange, lilla, lyseblå og mørkeblå.



Farveskala der kan vælges imellem til kubiske vinduespartier.

### Mindre bygninger

- Stk. 6 Bygning til depot/cykelparkering i delområde I kan udover de ovennævnte materialer udføres i mørkt, overfladebehandlet, gennemfarvet fiber-cementbaseret plademateriale samt delvist være indbygget i terrænet med tag dækket af græs.

Transformerstationer og bygninger til storskrald kan udover de ovennævnte materialer udføres i mørke farver og bestå af metal eller fiber-cementbaseret plademateriale.

## Bygningselementer

- Stk. 7 Værn på altaner skal udføres ensartet for den enkelte bygningsenhed jf. §§ 9.1 og 9.2. og skal etableres med et let udtryk, som eksempelvis metalbalustre, trælameller, glas eller lign. Metalbalustre må være malede.
- Stk. 8 Værn på tagterrasser skal etableres med et let udtryk jf. § 8.13, som eksempelvis metalbalustre, trælameller, glas eller lign. Metalbalustre må være malede.
- Stk. 9 Vinduespartier må markeres i form af en reces i murværket eller med træskodder af lameller.

Herudover må nogle af facadens vinduer skabe et karnapudtryk.

Der må kun anvendes russervinduer indenfor byggefelt B3, B5.1, B6.1, B7.1, B8, B9 og B9.1, hvis det er nødvendigt jf. støjkravene i forhold til jernbanen og veje kan overholdes. Russervinduerne skal tilpasses bygningens formsprog og arkitektur.

- Stk. 10 Indgangspartierne til boligerne skal markeres via indrammende bygningselementer påsat facaden, med en mindre overdækning eller etableres med materialer, der skiller sig ud materialemæssigt, via reces i murværket el. lign. jf. §§ 9.1 og 9.2. Andre sekundære indgange til bygningerne kan etableres mere neutrale i deres udtryk.

## Tage

- Stk. 11 Tage skal etableres, så de fremstår flade.
- Stk. 12 Tage, der ikke anvendes til tagterrasser, må kun dækkes med tagpap og tagfolie, træ hvor der etableres tagterrasse eller som "grønne tage". Se fodnote<sup>16</sup>.
- Stk. 13 Såfremt der på tage etableres tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklime, ventilationshætter og lignende afkast skal de udformes, så de integreres i tagfladernes udformninger og indgå i den enkelte bygnings arkitektoniske formsprog jf. §§ 8.14 og 8.15.
- Stk. 14 Tekniske installationer og anlæg, bortset fra anlæg til indvinding af solenergi, skal inddækkes og overdækkes.

## Solfangere og solceller

- Stk. 15 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.

<sup>16</sup> Ved grønne tage menes tage som begrønnes med plantevækst, for eksempel græs eller sedum.

## Skiltning og antenner

- Stk. 16 Skiltning må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke og højst have en udstrækning på 0,25 m<sup>2</sup>. Skiltet må kun placeres på bebyggelsens facade ved opgangsdøren eller på/bag vinduer til boligen. Der må ikke opsættes facadeskilt over stueetageniveau. For erhverv på øvrige etager kan der opsættes henvisningsskilt ved opgangsdøren.
- Stk. 17 Der må ikke opsættes almindelige udendørs radio- og tv-antener – herunder parabolantener med en større diameter end 100 cm.
- Stk. 18 Udendørs radio- og tv-antener - herunder parabolantener – må alene anbringes på tage. De skal placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må højst rage 100 cm op over bygningens højeste punkt.
- Stk. 19 Der må ikke opsættes antenner på tage med tagterrasser. Dog kan der tillades en fælles antenne pr. bygningskrop.
- Stk. 20 Hvis der i delområde II etableres tagterrasser på tage af bygningskroppe i 2-3 etager er disse bygningskroppe undtaget af, at antenner alene må placeres på tage, jf. § 9.18. Det gælder dog fortsat, at antennerne skal placeres så diskret som muligt og under hensyntagen til bebyggelsens udtryk.
- Stk. 21 Der må ikke anbringes antenner på altaner, foran vinduer og døre eller på gavle af de 2 etagers bygningskroppe mod Bjørnholms Allé.
- Stk. 22 Der må ikke opsættes digitale storskærme eller bevægelige skilte på facaderne.

## § 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

### Jernbanen

- Stk.1 Der må i lokalplanområdet, jf. Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2, ikke forefindes træer inden for en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte, ikke forefindes bygninger og oplag inden for en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte samt ikke forefindes trådhegn og antenner inden for en afstand på 24 m fra nærmeste spormidte. Se fodnote<sup>17</sup>.

### Opholdsarealer

<sup>17</sup> Bestemmelsen skal sikre, at der ikke etableres beplantning, bygninger mv., der kan komme i konflikt med den forventede ændring af hovedbanen til EL-drift.

Stk. 2 Der skal udlægges opholdsarealer jf. § 3.3, som i princippet vist på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1 og 2. Se fodnote<sup>18</sup>.

Stk. 3 Anlægges private opholdsarealer i form af haver ikke som vist, skal de anlægges som fælles opholdsarealer i stedet for.

Tagterrasser må tælles med i opgørelsen af de fælles opholdsarealer.

Stk. 4 De fælles opholdsarealer skal være opholdsegne, og arealer til eksempelvis vejadgang og parkering, kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning.

Stk. 5 Områder med regnvandsanlæg i form af bassiner uden permanent vand-spejl og pladser med mulighed for overløb, kan tælles med i den samlede opgørelse af opholdsarealer.

Stk. 6 Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.

Stk. 7 Private haver må indrettes med terrasser med fast belægning, der maks. har en dybde på 2 m målt fra facadelinjen og med hække som adskillelse til de fælles opholdsarealer.

### **Kantzoner**

Stk. 8 Langs de facader i delområde II, der er markeret på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 2, skal arealet indrettes som private og halvprivate arealer med en variabel afstand fra facader på maks. 2,5 m og min. 1,8 m, som en kantzone. Jf. § 5.4 kan stier ikke udgøre en del af kantzonen.

Stk. 9 Kantzoner skal udformes i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udformning og stueetagens anvendelser og skal indrettes med inventar til ophold, lave hække, beplantning i plantekummer eller i terræn, cykelparkering el. lign. Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.

### **"Mini-torve" samt vej- og stiarealer**

Stk. 10 I delområde II på arealer udlagt til 'Færdsels, parkering, og fælles areal og torvedannelse' på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 2 skal der etableres min. 4 "mini-torve", i form af forhøjninger eller belægningsskifte i forhold til vejarealet. Arealerne skal indrettes med byinventar til ophold, cykelparkering og lign. og beplantning i form af træer, beplantning i kummer eller på terræn.

Stk. 11 Veje skal fremstå med asfalt eller anden fast belægning, og stier kan hvor de ikke udgør en del af brandveje etableres med stenmel eller grus, ellers

<sup>18</sup> Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal. Der beregnes ikke opholdsareal til parkeringsarealer mv. i plint, høj kælder eller lign.

skal de etableres, så de lever op til kravene til brandveje jf. §§ 5.7 og 10.16.

### **Beplantning**

Stk. 12 I delområde I skal opholdsarealerne plantes med solitære træer samt græsdækkede flader.

I delområde II skal opholdsarealerne fremstå som en blomstereng med solitære træer samt græsflader.

Opholdsarealer skal udformes, så de udover beplantning indrettes med arealer til ophold, terrasser, legearealer/aktivitetspladser og lign. Opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende arter af træer og buske, så der opnås et grønt miljø af høj kvalitet.

Stk. 13 Beplantning i delområde I skal i princippet udføres, som angivet på Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1 i form af afskærmende beplantning mod jernbanen, dog min 10 m fra nærmeste spormidte jf. § 10.1. Her må plantes træer i arterne af vintereg, lind, rødæl, alm. hæg, slåen, buske i form af sargents æble, japansk klatrerose el. dunet gedebled rød kornel hyldsyren. På arealet mellem stien og bygningers østfacade skal plantes min. 7 træer i arterne fuglekirsebær, japansk kirsebær, alm. Hjertetræ el. magnolia.

På de fælles opholdsarealer mod Bjørnholms Allé skal plantes min. 10 solitære træer af arterne røn, eg, kastanje, valnød eller spisekastanje.

Træerne skal ved plantning have en minimushøjde på 4 m med klump og et stammeomfang på min. 8-10 cm i diameter.

Stk. 14 Beplantning i delområde II skal i princippet udføres, som angivet på Kortbilag 3 - Illustrationsplan 2. På de fælles opholdsarealer skal plantes min. 20 træer af arterne vintereg, lind, rødæl, alm. hæg, slåen, fuglekirsebær, japansk kirsebær, alm. hjertetræ el. magnolia samt plantes blomstereng. Der skal sikres stor artsdiversitet i blomsterengen og den skal udlægges med arter, der har forskellige blomstringsperioder. Ved "mini-torvene" skal der plantes min. 3 træer ved hvert torv af arterne fuglekirsebær, japansk kirsebær, alm. Hjertetræ el. magnolia.

Stk. 15 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning i form af bøgehæk, *Fagus Silvatica* eller klatrende planter fire planter pr. meter.

### **Brandveje**

Stk. 16 Det skal sikres, at belægningen på den i § 5.7 nævnte brandvej i delområde I og II udføres, så den ikke hindrer brugen og oplevelsen af opholdsareal og så opholdsarealernes karakter af grønt område opretholdes, idet arealerne, som minimum, skal være tilsået med græs.

### Levende hegn

Stk.17 Hegn i skel mod Bjørnholms Allé, sti, fælles opholdsareal og mellem boligens private opholdsarealer må kun etableres som levende hegn i form af buske eller hæk, højden må maksimalt være 1,8 m.

Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes min. 0,3 m inde på egen grund.

### Regnvand

Stk.18 Regnvand skal forsinkes inden tilslutning til offentligt ledningsnet, såfremt mere end 40 % af området befæstes.

Stk.19 Tag- og vejvand må ikke nedsives, for at minimere risikoen for forureningsspredning.

Stk. 20 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.

## § 11. Støjforhold

### Vejtrafikstøj

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 fodnote<sup>19</sup>.

### Støj fra jernbanen

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.<sup>13</sup>

<sup>19</sup> Åbent vindue er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> og at efterklangstiden er 0,5 sek.



### Jernbanevibrationer

- 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 m fra nærmeste spormidte.

### Virksomhedsstøj

- 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.

## § 12. 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 er anlagt jf. § 5.
- Fælles opholdsareal er planlagt og beplantet, 'mini-torve' og kantzoner er etableret som angivet i § 10. Se fodnote<sup>20</sup>.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.
- Den i § 10.18 nævnte forsinkelse af regnvand er etableret.
- Den i § 6.3 nævnte affaldshåndtering er etableret.

## § 13. Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanens delområde II. Se fodnote <sup>21</sup>.
- 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

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanens delområde II.

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.

## § 14. 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.

## § 15. 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 lokalplanområdet.

# 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.

I kommuneplanen er udpeget byomdannelsesområder, som skal anvendes til at skabe tætte byområder. Byomdannelsesområderne skal disponeres på baggrund af et helhedssyn for hele omdannelsesområdet og i sammenhæng med den øvrige by. Lokalplanområdet udgør byomdannelsesområdet Viby Gasværk sammen med Bjørnholms Allé 1B (fjernvarmen). Ifølge Kommuneplanen skal byvæksten desuden koncentrereres i stationsnære områder og trafikale krydsningspunkter. Letbanen har stop ved Kongsvangs Station, hvilket gør at lokalplanområdet ligger forholdsvis stationært. Skanderborgvej er i kommuneplanen udpeget som vækstakse, hvor der ønskes byfortætning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ønskes opført boliger i op til 5 etager med en højde på op til 16 meter, og en maksimal bebyggelsesprocent på 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 på 60 for den enkelte ejendom.

Områdefrænsningen mod rammeområde 120401ER, beliggende nord for, justeres mod rammeområde 120417BL. Som følge af kommuneplantillæg nr. 66 – Temaplan for erhvervsarealer i Aarhus kommune, der har været i høring i perioden fra den 7. maj 2020 til den 2. juli 2020, ændres rammebestemmelserne for rammeområde 12.04.01ER for maksimum tilladte miljøklasse fra 2 til 1.

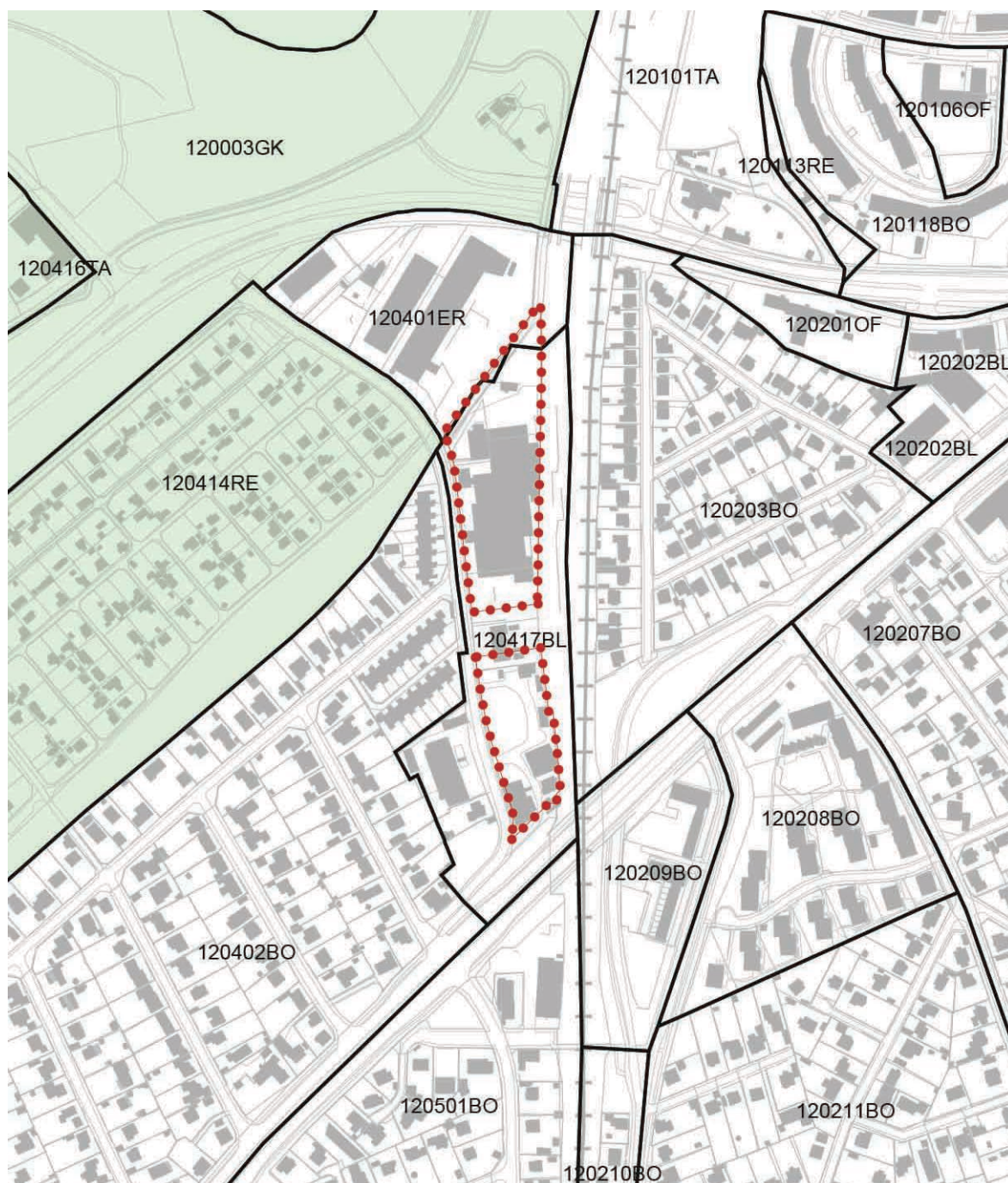
Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

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 af området.

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 byplanvedtægt nr. 1 og Lokalplan nr. 875 og derfor aflyses disse for den del, der vedrører lokalplanområdet.

## Overordnede vej- og stiforhold

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

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

Fra Bjørnholms Allé er der flere stiadgange til boligerne i lokalplanområdet. På boligernes østlige side, hvor støjbelastningen fra banen gør, at der ikke kan etableres opholdsarealer, er parkeringspladser og vendepladser for renovations- og flyttevogne samt affaldscontainere placeret.

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. Der er en stiforbindelse fra Bjørnholms Allé hen over Åhavevej til Brabrand-stien.

## 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.

En del af Bjørnholms Allé er i dag privat fællesvej mens resten er offentlig vej. Det er på del der er privat fællesvej udbygningsaftalen indeholder bestemmelser om hastighedsdæmpende foranstaltninger.

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, Riggkær, Bøg på muld, Elle- og askeskov samt Ege-blandskov og tre arter: Stor vandsalamander, Damflagermus, Odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt, ikke at have en påvirkning på Natura2000 området.

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 Bilag IV-arter, rødliste- og fredede arter inden for lokalplanområdet 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 (Museumslovens § 27).

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 fundne materiale, skal Moesgård Museum underrettes, og museet vil inden for to uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Kulturstyrelsen (Museumsloven § 27).

## Aarhus Kommuneatlas /SAVE bygningsregistrering

I SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) – en kortlægning og registrering af bevaringsværdier i Aarhus Kommune – er bygninger opført før 1940 vurderet på en skala fra 1-9, hvor 1 står for den højeste bevaringsværdi. Bygninger

med en bevaringsværdi på 1-4 er i kommuneplanen optaget som bevaringsværdige bygninger.

Med henblik på at værne om kommunens ældre bygninger og sikre, at bygningsbevaringsinteresserne tilgodeses, har Aarhus Kommune i samarbejde med det daværende Skov- og Naturstyrelsen foretaget en registrering af alle bygninger fra før 1940. Denne registrering og klassificering fremgår af Kommuneatlas Århus 1997. Registreringen er i dag samlet i Kulturstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB).

Lokalplanområdet indgår i Aarhus Kommuneatlas, hvor Bjørnholms Allé 2, bygning 2 har fået en bevaringsværdi på 4.

I forbindelse med denne plan er der foretaget en fornyet SAVE registrering af alle bygningerne inden for lokalplanområdet med henblik på opdatering af bevaringsværdierne, og dermed også bygninger opført efter 1940. Ingen af bygningerne i området er vurderet til en bevaringsværdi på 1-4 og er dermed ikke bevaringsværdige ifølge kommuneplanen.

## **Stærkstrømsregulativet**

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

Det er nødvendigt at placere el-forsyningsanlæg på området til forsyning af boligerne, eventuelt transformestationer. Placering af disse er angivet som princip på Kortbilag 1 – Arealanvendelse 1.

## **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Stavtrup Værket (Aarhus Vand A/S), som leverer en væsentlig del af drikkevandet i Aarhus Kommune. Indvindingsoplandet har status af område med drikkevandsinteresse (OD).

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 bestående af matrikel: 14gl, 14gu, 14fa og 14eø, Viby By, Viby samt et mindre areal inden for Bjørnholms Allé 2 matrikel 14az, Viby By, Viby, 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 muligt omfang tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form at en stor del af området som mulig etableres som rekreative områder/ubebbyggede/ubefæstede områder.

Lokalplanen omhandler omdannelsen af et erhvervsområde til et boligområde. Byudvikling må ikke føre til forurening af grundvandet, og derfor skal tekniske tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelsen fremmes. I lokalplanen er fastsat bestemmelse, der sikrer grundvandet mod forurening. Tag- og vejvand må ikke nedsives. Overordnet set udgør boliger i sig selv ikke en fare for forurening af grundvandet. Risikoen for at lokalplanen med boliger er vurderet - og tiltag for at minimere nedsivningen fra området er indarbejdet i planen. Risikoen for at kunne påvirke den kendte forurening er således væsentligt formindsket.

## Spildevand og regnvand

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan beliggende i kloakopland D014. Området ligger i fælleskloakeret område men planlægges separatkloakeret. 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 inden for 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 inden for lokalplanområdet, hvilket skal tages med i betragtning ved områdets byggeomodning.

### 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 tøbrud 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 m<sup>3</sup> 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 inden for 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](http://www.aarhus.dk/oversvømmelse)

#### Øvrigt og tilladelser

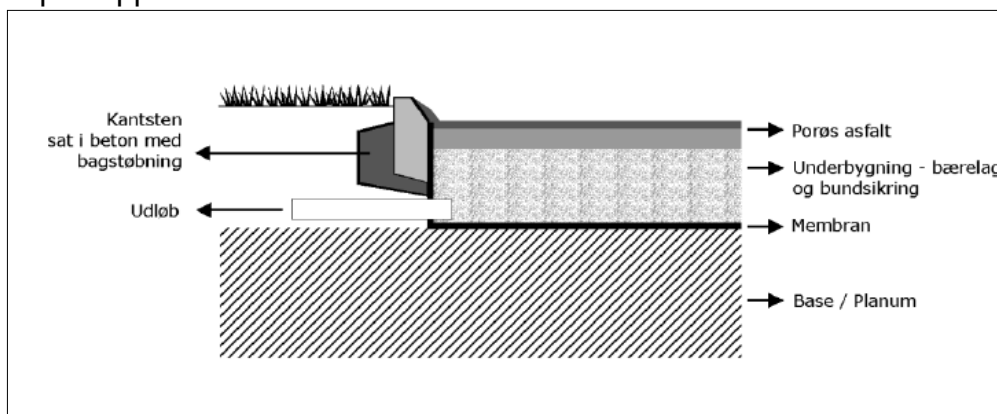
Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger/anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands byggherrevejledning, som kan findes på:

[www.aarhusvand.dk/erhverv/byggherre-tilslut-kloak/byggemodning/](http://www.aarhusvand.dk/erhverv/byggherre-tilslut-kloak/byggemodning/)

Tilslutningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Plan, Byggeri og Miljø - Vand og Natur, [vandognatur@mtm.aarhus.dk](mailto:vandognatur@mtm.aarhus.dk)  
 Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto: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.

## Vandforsyningsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser inden for 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

Plan, Byggeri og Miljø - 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 (konstateret forurening) 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 tjæreguber, ammoniaktanke,

tidligere værksted/myremalmsdepot samt lager og garager. Forureningen består af olieprodukter, tjærestoffer, bly, nikkel og cyanid

Plan, Byggeri og Miljø 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 (mistanke om forurening) jf. lov om forurennet jord. Matriklerne er kortlagt, fordi der har været tekstilfarveri og imprægneringsfabrik på ejendommen fra 1951-1983.

Ejendommene ligger udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, men indenfor et indvindingsopland for almen vandforsyning.

### **Bygge-anlægsarbejde på forurennet grund**

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på den kortlagte matrikel skal Aarhus Kommune, Plan, Byggeri og Miljø – 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, Plan, Byggeri og Miljø jf. lov om forurennet jord, § 8. Der må endvidere ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på det kortlagte areal, før Aarhus Kommune, Plan, Byggeri og Miljø har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 72 b i lov om forurennet jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet 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 forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkelovne 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.

### **Støjmæssige 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  $L_{A,max} = 90$  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. Overgangsbestemmelserne 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 Stavtrup-værket. Der vil ikke ske nedsivning fra bygninger eller befæstede arealer.

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

Støj fra jernbane. 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. **Skyggediagrammer**

Der er udarbejdet skyggediagrammer for projektet. Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen i juni måned kun vil falde internt i området og ikke nå de omgivende bebyggelser og der vil være store områder med sol i opholdsrummene midt på dagen og fremefter både i juni og september. I september og december vil der for rækkehusene vest for om formiddagen være boliger, der ligger i skygge, men det vil være i en meget kort periode, da de allerede kl. 12 er uden for skyggepåvirkning, så skyggepåvirkningen af omgivelserne er minimale.



Skygger 21.06. kl 9 00



Skygger 21.06. kl 12 00



Skygger 21.06. kl 15 00



Skygger 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](mailto:aura@aura.dk)

Vandforsyning sker fra:

Aarhus Vand A/S  
Gunnar Clausens Vej 34  
8260 Viby J  
Mail:  
[aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk)

Varmeforsyning kan ske fra:

Affaldvarme Aarhus  
Karen Blixens Boulevard 7,  
8220 Brabrand  
Mail: [kontakt@affaldvarme.dk](mailto:kontakt@affaldvarme.dk)

Kloakforsyning sker ved:

Aarhus Vand A/S  
Gunnar Clausens Vej 34  
8260 Viby J  
Mail:  
[aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk)

Affaldshåndtering skal ved:

Affaldvarme Aarhus  
Karen Blixens Boulevard 7,  
8220 Brabrand  
Mail: [kontakt@affaldvarme.dk](mailto:kontakt@affaldvarme.dk)

## Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Plan, Byggeri og Miljø, Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse på tlf.: 89 40 44 00.

Mail: [pbm@mtm.aarhus.dk](mailto:pbm@mtm.aarhus.dk)

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://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, Mobilitet, Anlæg og Drift, Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand.

Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf. 89 40 44 00 eller på mail: [mad@mtm.aarhus.dk](mailto:mad@mtm.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 ejendommene 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 forbuddet 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

### Redegørelse

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 helt byzone.

Kommuneplantillægget omhandler rammeområdet 120417BL.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ønskes opført boliger i op til 5 etager med en højde på op til 16 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.

Områdefafgrænsningen mod rammeområde 120401ER justeres mod rammeområde 120417BL. Som følge af kommuneplantillæg nr. 66 – Temaplan for erhvervsarealer i Aarhus kommune, der har været i høring i perioden fra den 7. maj 2020 til den 2 juli 2020, ændres rammebestemmelserne for rammeområde 120401ER for maksimum tilladte miljøklasse fra 2 til 1.

Kommuneplantillægget opfylder målsætningen i Kommuneplan 2017 om at bygge tættere i byen. Ændringen 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.

### Kystnærhedszonen

Rammeområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

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 indbyggende med grønne arealer mod det eksisterende boligområde mod vest.

### **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, Riggær, Bøg på muld, Elle- og askeskov samt Ege-blandskov og tre arter: Stor vandsalamander, Damflagermus, Odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at have en påvirkning på Natura2000 området.

Det er desuden vurderet, at kommuneplantillægget 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. Der er ikke registreret Bilag IV-arter, rødliste- og fredede arter inden for lokalplanområdet eller i dennes nærhed. Vurderingen er, at der ikke er nogen væsentlig påvirkning fra det konkrete projekt.

Rammebestemmelserne for 120417BL og 120401ER er følgende:

#### **Rammeområde 120417BL**

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: 16 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 120401ER**

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

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasse 1

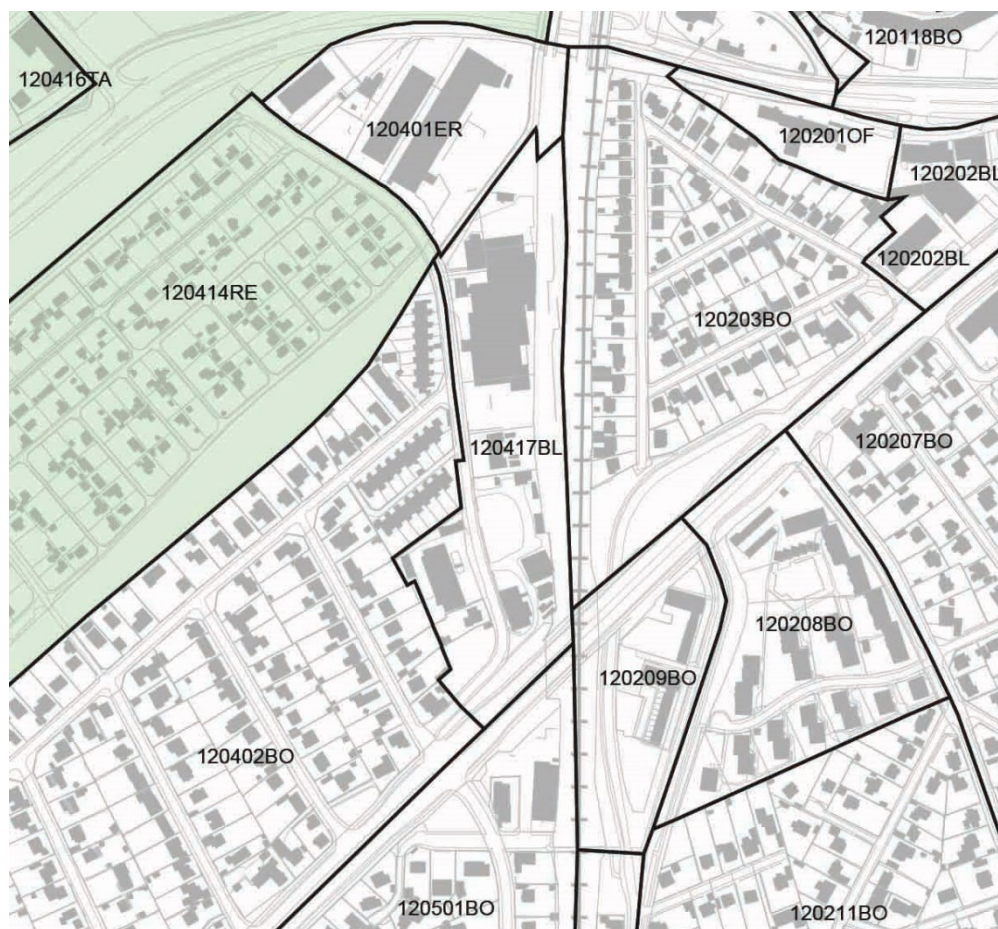
Max. etageantal: 2  
Max. bygningshøjde: 10 m  
Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

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 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. 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.*

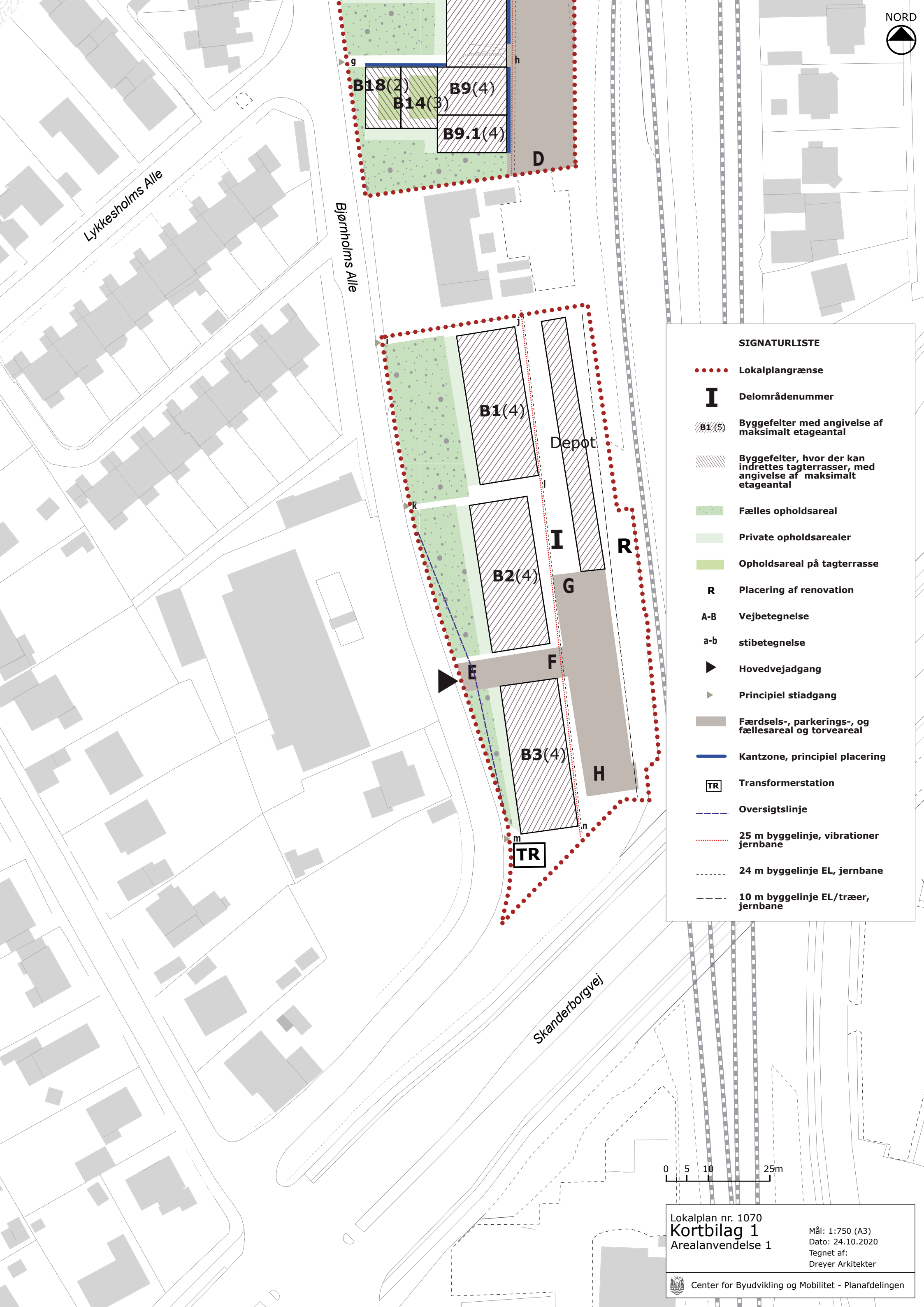
### 31. Erhvervsområde

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 m<sup>2</sup>) 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.

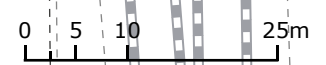
*Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, og ved bygningshøjde evt. kombineret med maks. etageantal eller rumfangsbestemmelser.*

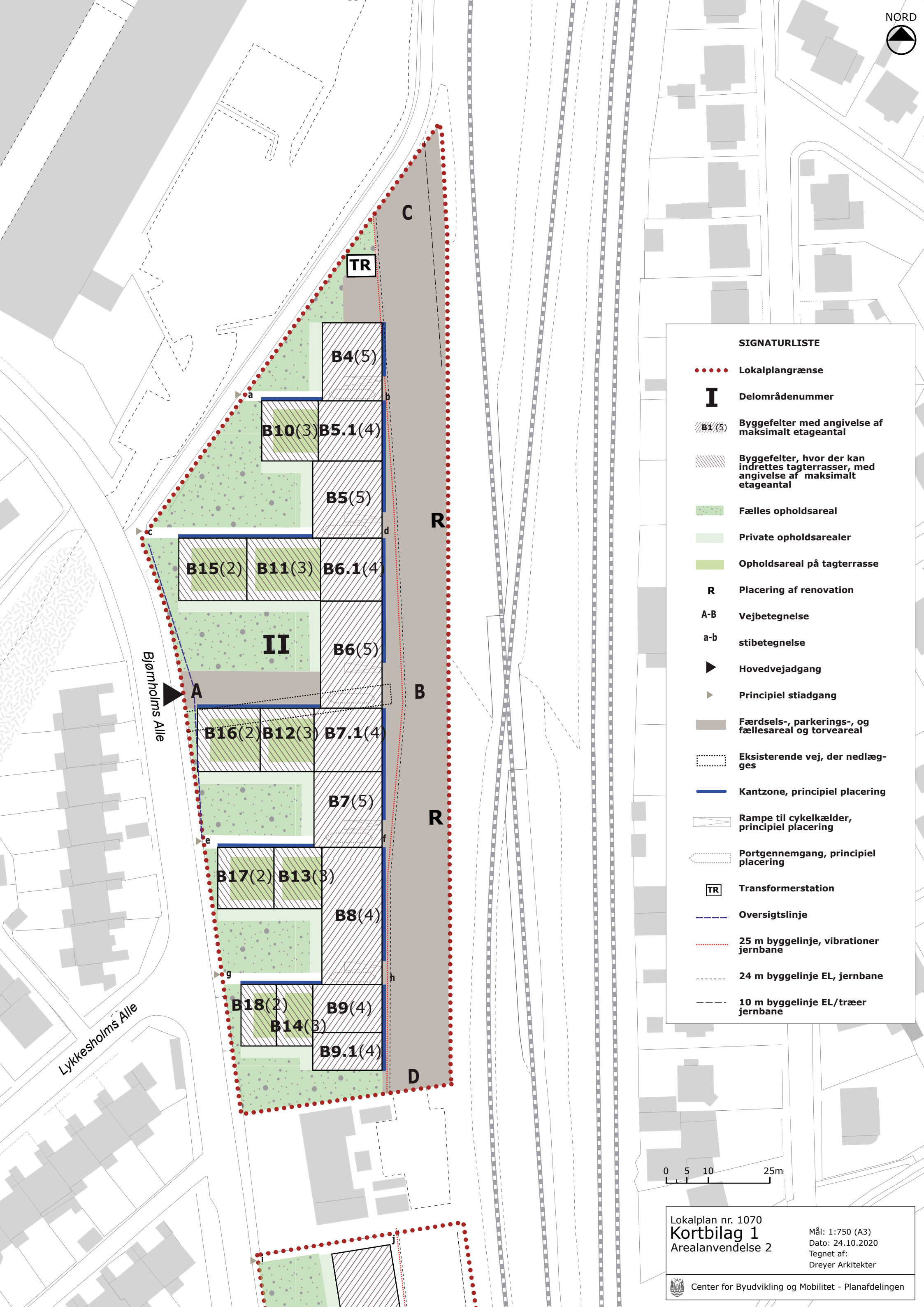




**SIGNATURLISTE**

- ..... Lokalplangrænse
- I** Delområdenummer
- B1(5) Byggefelter med angivelse af maksimalt etageantal
- / / / / / Byggefelter, hvor der kan indrettes tagterrasser, med angivelse af maksimalt etageantal
- Fælles opholdsareal
- Private opholdsarealer
- Opholdsareal på tagterrasse
- R** Placering af renovation
- A-B** Vejbetegnelse
- a-b** stibetegnelse
- ▶ Hovedvejadgang
- ▶ Principiel stiadgang
- Færdsels-, parkerings-, og fællesareal og torveareal
- Kantzone, principiel placering
- TR Transformestation
- Oversigtslinje
- 25 m byggelinje, vibrationer jernbane
- 24 m byggelinje EL, jernbane
- 10 m byggelinje EL/træer, jernbane

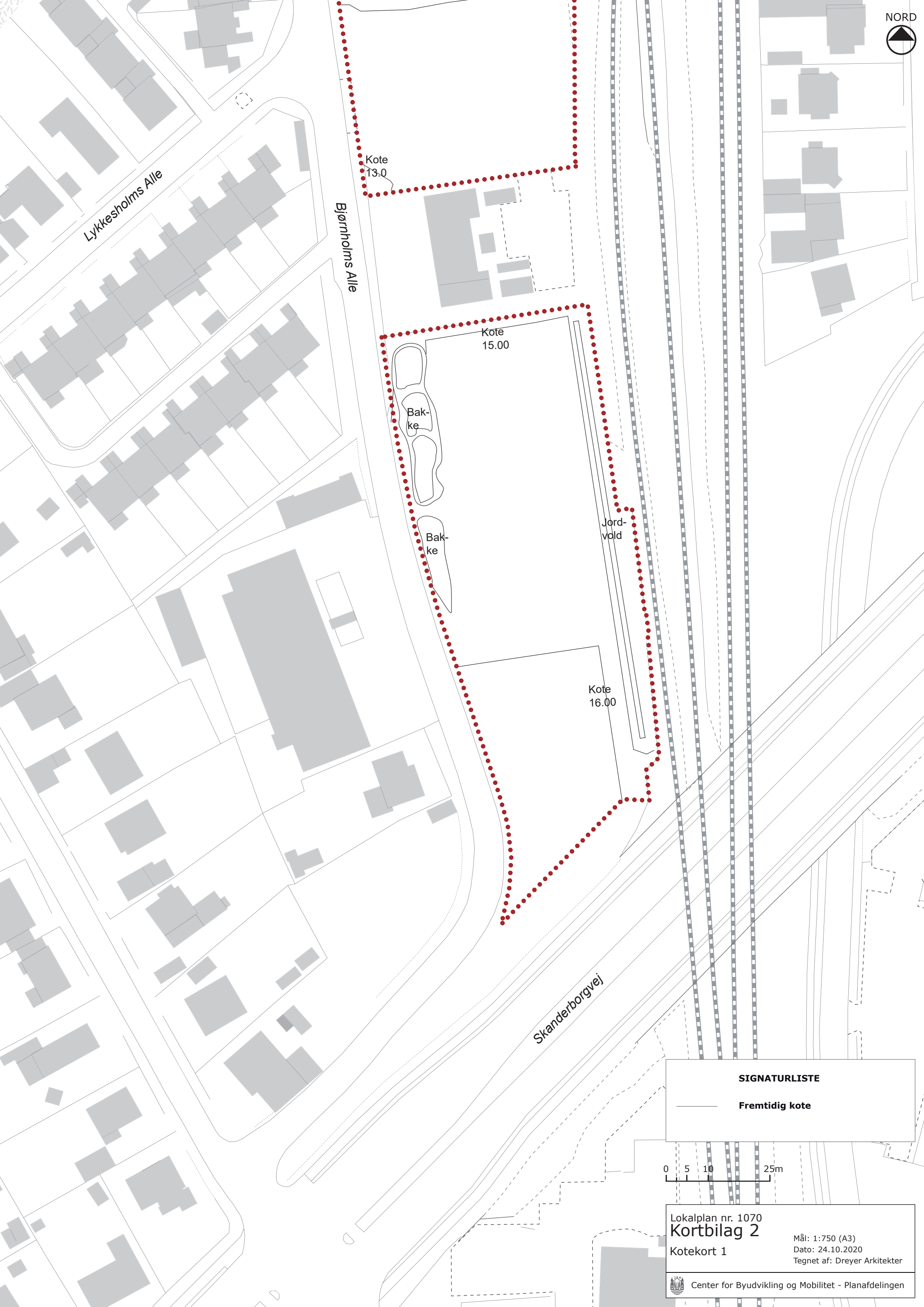




**SIGNATURLISTE**

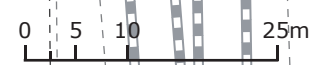
- ..... Lokalplangrænse
- I** Delområdenummer
- B1(5) Byggefelter med angivelse af maksimalt etageantal
- B1(5) Byggefelter, hvor der kan indrettes tagterrasser, med angivelse af maksimalt etageantal
- Fælles opholdsareal
- Private opholdsarealer
- Opholdsareal på tagterrasse
- R** Placering af renovation
- 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
- Oversigtslinje
- 25 m byggelinje, vibrationer jernbane
- 24 m byggelinje EL, jernbane
- 10 m byggelinje EL/træer jernbane





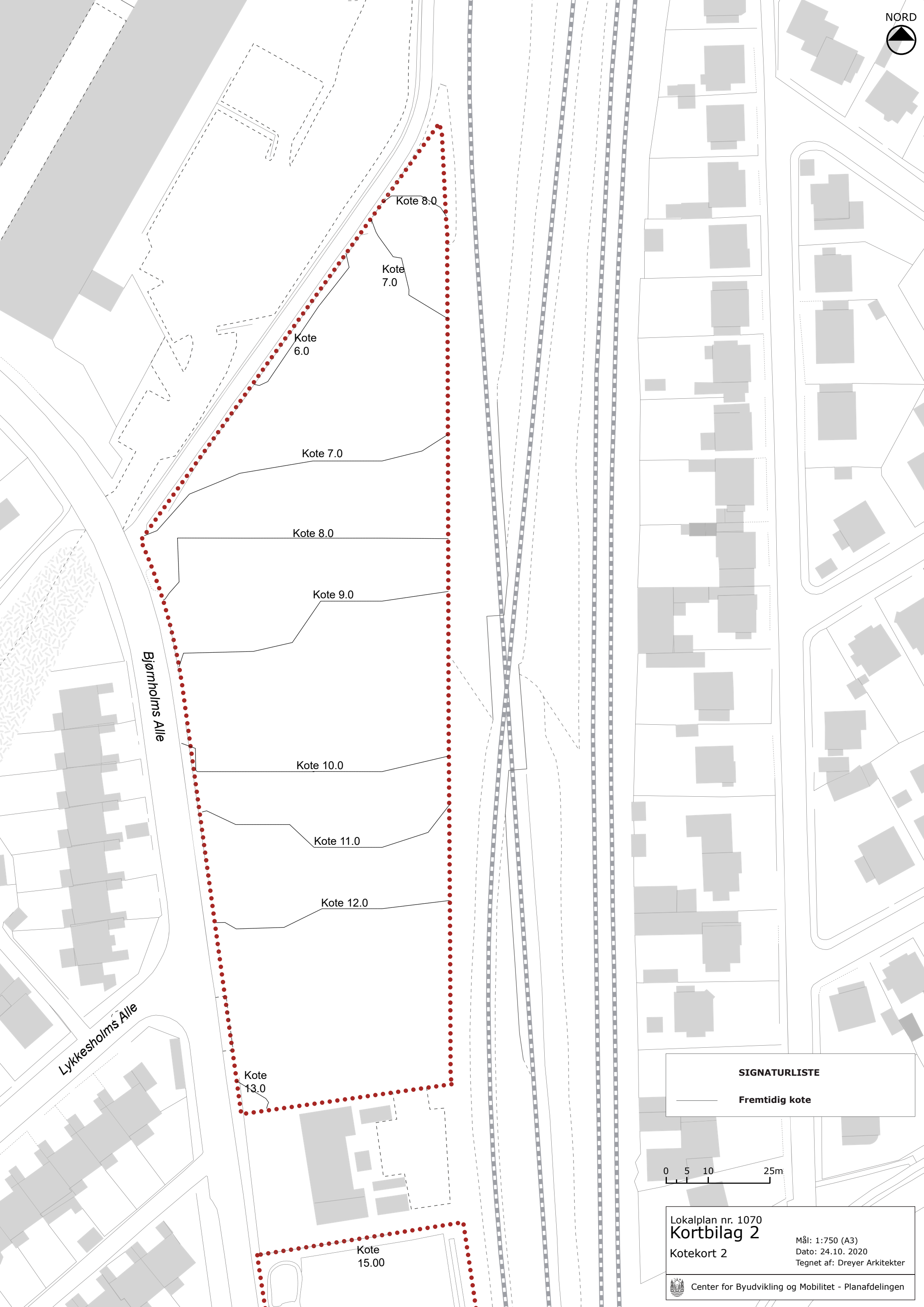
**SIGNATURLISTE**

— Fremtidig kote



Lokalplan nr. 1070  
**Kortbilag 2**  
Kotekort 1

Mål: 1:750 (A3)  
Dato: 24.10.2020  
Tegnet af: Dreyer Arkitekter



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

Bjørnholms Alle

Lykkesholms Alle

**SIGNATURLISTE**

— Fremtidig kote



Lokalplan nr. 1070  
**Kortbilag 2**  
Kotekort 2

Mål: 1:750 (A3)  
Dato: 24.10. 2020  
Tegnet af: Dreyer Arkitekter



Lykkesholms Alle

Bjørnholms Alle

Skanderborgvej

Blomstereng

Boligsti

Tagter-rasser

Haver

Haver

Blomstereng

Brandredningsareal

Haver

Port

Mini-torv

Cykel-er

Vendeplads lastbiler

Fugle-kirse-bær

Ja-pansk kirse-bær

Alm. hjerte-træ

Alm. hjerte-træ

Magnolia

røn, eg, kastanje, valnød eller spisekastanje

Terrasser

Terrasser

Terrasser

Terrasser

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Jordvold

Miljøstation

Boligvej

Vendeplads lastbiler

TRÆER:  
Vintereg  
Lind  
Rødel  
Alm. hægl  
Slåen

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

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1070  
**Kortbilag 3**  
Illustrationsplan 1

Mål: 1:750 (A3)  
Dato: 24.10.2020  
Tegnet af:  
Dreyer Arkitekter



Bjørnholms Alle

Lykkesholms Alle

Boligvej

Vendeplads lastbiler

Brandredningsareal

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Cykler

Tagterrasser

Legeplads

Blomstereng

Haver

Brandredningsareal

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Miljøstation

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Blomstereng

Brandredningsareal

Haver

Boligvej

Port

Biler

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Brandredningsareal

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Miljøstation

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Brandredningsareal

Haver

Boligsti

Port

Mini-torv

Cykler

Tagterrasser

Haver

Blomstereng

Brandredningsareal

Haver

Vendeplads lastbiler

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1070  
Kortbilag 3  
Illustrationsplan 2

Mål: 1:750 (A3)  
Dato: 24.10.2020  
Tegnet af:  
Dreyer Arkitekter