§AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1127

Dagligvarebutik og evt. boliger på Hovedvejen 49 og Elmetoften 2, Hasselager

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER
§ 1. Formål 12
§ 2. Område og opdeling 12
§ 3. Anvendelse 14
§ 4. Udstykning 14
§ 5. Trafikforhold 14
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg 16
§ 7. Terrænregulering 16
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. 17
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning 18
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning 22
§ 11. Støjforhold 24
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 25
§ 13. Servitutter 25
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan 25

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. .....

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen .....
Retsvirkninger af lokalplanen .....

TILLÆG NR. 79 TIL KOMMUNEPLAN 2017 ..... Bilag

KORTBILAG 1 – BYGGEFELTER MV. ..... Bilag
KORTBILAG 2 – TERRÆNREGULERING ..... Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område i den centrale del af Hasselager. Området er mod nord afgrænset af Hovedvejen og mod øst af Elmetoften. Mod vest og syd grænser området op til eksisterende bebyggelse, herunder en blanding af boliger og erhverv, primært i form af parcelhuse samt erhverv.

Lokalplanområdet, der er ca. 5.030 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet omfatter en enkelt matrikel, der i dag er bebygget med en lav erhvervsbebyggelse, placeret med facade mod Hovedvejen. Syd for bebyggelsen ligger et tilhørende, ubebygget areal, som har adgang fra Elmetoften. Arealet er delvist befæstet og fungerer i dag som et parkerings- og oplagsareal.

Nord for bebyggelsen ligger et befæstet areal, som anvendes til parkering. Der er vejadgang til dette areal fra både Hovedvejen og Elmetoften.

Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet

Terrænet inden for området skråner kraftigt fra Hovedvejen og mod syd. På grund af terrænet fremstår den eksisterende bebyggelse med 1 etage mod Hovedvejen, mens den mod det bagvedliggende parkeringsareal, syd for bygningen, fremstår i 2 etager.

Det bagvedliggende parkeringsareal er i dag afskærmet mod naboområderne med hegn og plankeværk langs skel. Inden for området findes alene meget sparsom beplantning, men arealet fremstår generelt med en beplantet kant mod omgivelserne.

Planens baggrund og mål

Udarbejdelse af lokalplanen sker med baggrund i et ønske fra en privat bygherre om, at der inden for området kan opføres ny bebyggelse til en dagligvarebutik, boliger og erhverv, samt tilhørende arealer til adgang, parkering og varelevering.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at der kan etableres ny

bebyggelse til centerformål i den centrale del af Hasselager, herunder at der gives mulighed for at opføre en ny bebyggelse med dagligvarebutik i bunden samt en bolig-/erhvervsbebyggelse beliggende oven på butikken. I forbindelse med opførelse af den nye bebyggelse, vil den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet blive nedrevet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den nye bebyggelses omfang, placering og udseende samt sikrer, at denne tilpasser sig det omkringliggende bymiljø. Yderligere er det en del af lokalplanens formål, at der etableres hensigtsmæssige adgangsforhold til området.

Planens hovedtræk

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af et bydelscenter, med mulighed for etablering af bl.a. butikker, liberale erhverv, restauranter, boliger, offentlige formål og lign. med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for lokalplanområdet højst må etableres 1.400 m² bruttoetageareal til detailhandel. Den enkelte butik må højst have et bruttoetageareal til detailhandel på 1.200 m² for dagligvarebutikker og højst 400 m² for udvalgsvarebutikker.

Bebyggelsen etableres, ligesom den eksisterende bebyggelse inden for området, så den nederste etage indarbejdes i det skrånende terræn, og dermed så den ikke er synlig som en egentlig etage mod Hovedvejen. Ovenpå denne giver lokalplanen mulighed for at etablere yderligere to etager som begge vil være synlige fra Hovedvejen, i princippet som vist på diagrammet herunder.

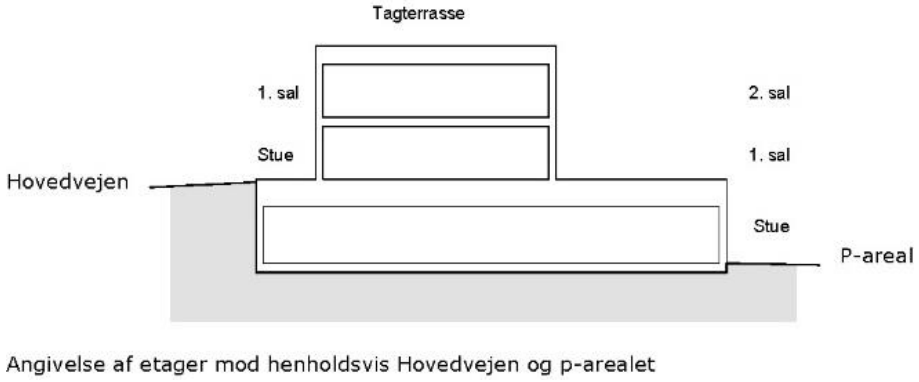


Illustration der viser princip for hvordan bebyggelsen placeres i terrænet.

Illustrationsplan der viser hvordan området kan indrettes.

Inden for området må der etableres op til 2.020 m² bebyggelse. I dette areal medregnes jf. Bygningsreglementet ikke etagearealer, hvor loftshøjden er mindre end 1,25 m målt i forhold til det omgivende terræn. På grund af terrænforholdene på grunden betyder det derfor, at en del af den nederste bebyggelse ikke medregnes i etagearealet, i princippet som vist på diagrammet herunder.

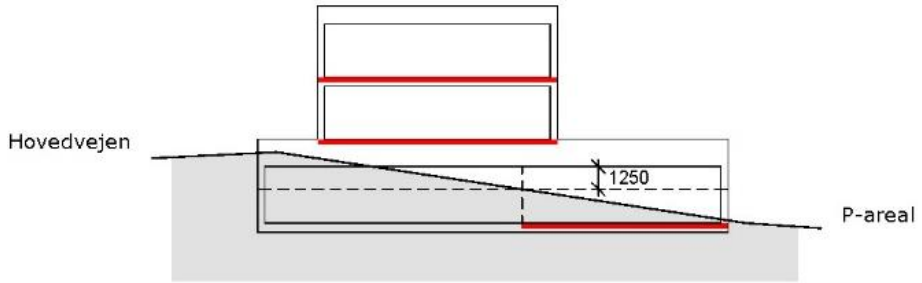


Illustration der viser princip for hvilke arealer der medregnes i etagearealet.

Med lokalplanen fastlægges der en række bestemmelser, som regulerer bebyggelsens omfang og placering, herunder ved udlæg af et areal til bebyggelse i områdets nordlige del, der for at regulere bygningens form, er opdelt i 3 byggefelter. Herudover udlægges der, syd for bebyggelsen, et areal til adgang og parkering i den sydlige del af området.

Uden for byggefelterne må der desuden etableres kundevognsskure, teknikbygninger, trappe-/elevatortårne, overdækninger til cykelparkering og lignende mindre bygninger.

Mellem bebyggelsen og Hovedvejen udlægges en forplads, som giver adgang og mulighed for korttidsparkering til funktioner i bebyggelsens bolig- og erhvervsdel langs Hovedvejen. Forpladsen har adgang fra Hovedvejen og etableres med indkørsel i områdets vestlige ende og udkørsel i den østlige ende. I forbindelse med forpladsen etableres et nyt beplantet areal langs Hovedvejen, hvori der plantes nye vejtræer, ligesom der på hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften ligeledes etableres et nyt grønt areal.

Bebyggelsens udseende

I kraft af sin udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden, skal bebyggelsen inden for byggefelterne, tilsammen skabe en god arkitektonisk helhed inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsen består overordnet af 3 dele. Nederst placeres en dagligvarebutik i 1 etage (byggefelt A), der grundet områdets kraftige terrænfald vil blive integreret i terrænet, og dermed ikke vil være synlig fra Hovedvejen. Mod Elmetoften placeres et indgangsparti til dagligvarebutikken, som må etableres i op til 2 etager. Dette er udlagt i sit eget byggefelt (byggefelt B). Ovenpå dagligvarebutikken, omtrentligt i niveau med Hovedvejen, kan der inden for byggefelt C etableres en bebyggelse i op til 2 etager. Denne del af bebyggelsen forventes anvendt til bolig- og/eller erhvervsformål. På alle tagflader må der desuden etableres tagterrasser til ophold.

Visualisering af hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra Hovedvejen mod vest.

Facaden på den overliggende bebyggelse (bolig- /erhvervsbebyggelsen) skal, mod Hovedvejen, generelt udføres med et ensartet vinduesmotiv for hver etage. Vinduer i den øverste etage skal fremstå højere end de er brede, mens der i den nederste etage må etableres større dør- og vinduespartier, som er bredere end de er høje. Der må ikke etableres gennemgående vinduesbånd for hele

facadelængden, og der skal derfor min. 3 steder etableres et lodret motiv, hvor facadematerialet føres fra terræn til tagkant.

Facadeillustration af hvordan den nordlige facade mod Hovedvejen kan komme til at tage sig ud.

Mod arealet udlagt til adgang og parkering, syd for bebyggelsen, må facaden på bolig- og erhvervsbebyggelsen udføres med en kombination af vinduer og indgangsdøre. Vinduer og døre skal generelt udføres med samme udtryk og proportioner for hele facaden, i princippet som vist på illustrationen herunder.

På den vestlige gavl skal der etableres beplantning, relief eller lign. bearbejdning, så der skabes en variation i facadefladen.

Adgangen til bolig- /erhvervsbebyggelsen må etableres som udvendige adgangsveje på den sydlige facade, og med adgang fra tagfladen af dagligvarebutikken, herunder også tagfladen af indgangspartiet til dagligvarebutikken inden for byggefelt B.

Der må etableres maks. 2 indgange pr. adgangstrappe, og de udvendige adgangsveje må derfor ikke etableres som gennemgående altangange for hele facadelængden. Den østligste adgangstrappe giver desuden adgang til tagfladen af indgangspartiet til dagligvarebutikken, hvorfra der er adgang til de østligste bolig-/erhvervsenheder. Fra denne tagflade er der desuden mulighed for at skabe videre adgang til tagterrassen på taget af bolig-/erhvervsbebyggelsen.

Facadeillustration af hvordan den sydlige facade kan komme til at tage sig ud.

Dagligvarebutikkens indgangsparti etableres som et højere bygningsparti der markerer sig mod Elmetoften samt det udlagte adgangs- og parkeringsareal mod syd, og skal udføres med større facadepartier af glas.

Facadeillustration af hvordan den østlige facade mod Elmetoften kan komme til at tage sig ud.

Facadeillustration af hvordan den vestlige facade kan komme til at tage sig ud.

Varegårde og affaldsrum skal være afskærmede mod omgivelserne, eks. i form af en mur.

Materialer

Bebyggelsens facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl, der fremtræder i røde nuancer. Facader på bebyggelsen inden for byggefelt A må desuden etableres i beton. Herudover kan delpartier af facaden bestå af mindre andele af pudsede overflader, træ, metalpartier, natursten og/eller glas. Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facade- eller tagdesign.

Mindre bygninger som kundevognsskure, overdækninger til cykler, trappe- og elevatortårne og lign. samt udvendige trappeanlæg skal udføres i metal og/eller træ, og med et ensartet udtryk inden for lokalplanområdet.

Værn på udvendige trappeanlæg, tagterrasser og lign. skal fremstå lette, eksempelvis udført i glas, metalbalustre eller lign. Værn på tagterrasser som etableres som støjafskærmning må desuden etableres som værn i træ.

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

Tage

Bebyggelsen skal udføres med flade tage, som må dækkes med tagpap eller tagfolie i sorte eller mørkegrå farver samt etableres som grønt tag og begrønnes med plantevækst, som for eksempel græs eller sedum. Tagene må desuden udføres som tagterrasser. Overdækninger af teknikarealer på tagfladen, må etableres med andre tagmaterialer.

Tage på kundevognsskure, teknikbygninger, overdækninger til cykelparkering og lignende mindre bygninger uden for byggefelterne skal etableres med flade tage

eller tage med ensidig taghældning og må udføres med andre tagmaterialer end hovedbebyggelsen.

Skiltning
Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.

Skiltning til dagligvarebutikken skal ske på bebyggelsens lodrette facader, og skal placeres i forbindelse med butikkens indgangsparti mod hhv. syd og øst. Herudover må der etableres skiltning til dagligvarebutikken på bolig-/erhvervsbebyggelsen, mod det udlagte areal til adgang og parkering mod syd, samt på den østvendte gavl af bolig-/erhvervsbebyggelsen. Herudover må der desuden etableres skiltning i forbindelse med erhverv i stueetagen af bolig-/erhvervsbebyggelsen. Lokalplanen fastlægger dog, at der ikke må skiltes på den vestvendte bygningsfacader af bolig- og erhvervsbebyggelsen.

Al facadeskiltning skal begrænses til den pågældende virksomheds navn og/eller logo, og facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Dog må der på facaden af dagligvarebutikken, mod det udlagte adgangs- og parkeringsareal mod syd, etableres felter til reklameskiltning.

Der må desuden, i forbindelse med indkørslen fra Elmetoften, opstilles/opsættes mindre henvisningsskilte til eks. varelevering, parkering og lign. Herudover må der på hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften placeres en skiltepylon.

Opholdsarealer og beplantning

Opholdsarealer
Lokalplanen sikrer, at der etableres opholdsarealer til de kommende boliger og erhverv i lokalplanområdet, herunder opholdsarealer svarende til mindst 40% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal.

Opholdsarealerne skal være opholdsegnede, og må ikke være belastet af støj over Miljøstyrelsens grænseværdier. For at sikre tilstrækkeligt med egnede arealer, må opholdsarealerne, udover på terræn, etableres på altaner og/eller tagterrasser.

Opholdsarealer på tagflader skal udformes som tagterrasser, taghaver, aktivitetsarealer eller lign. og skal indrettes med beplantning, arealer til ophold og lign. Ved etablering af tagterrasser på tagflader skal min. 20% af tagterrassens areal fremstå begrønnet.

Torveareal og kantzoner
I forbindelsen med dagligvarebutikkens indgang udlægges et torveareal, som må anvendes til adgangsareal til butikken, udstilling af varer, cykelparkering, kundevogne og lign. Inden for arealet må der desuden etableres beplantning.

Fra Elmetoften er der adgang til torvearealet og dagligvarebutikkens indgangsparti via et kombineret sti- og trappeforløb, som løber langs vejadgangen til

parkeringsarealet. Der er etableres desuden et supplerende slynget stiforløb fra Elmetoften til torvearealet og indgangspartiet, som giver niveaufri adgang til butikken. Mellem torvearealet og forpladsen nord for bebyggelsen etableres endnu et trappeforløb langs bygningen, som giver mulighed for at gående får direkte adgang mellem de to arealer.

I tilknytning til den overliggende bolig-/erhvervsbebyggelse må der desuden etableres kantzoner til eks. ophold, udeservering, adgangsareal og lign., som må etableres på tagfladen af dagligvarebutikken.

Ved udadvendte funktioner mod Hovedvejen, eks. serviceerhverv, caféer og lign. må kantzonerne her etableres med møbler og anden byinventar, herunder opstilling af A-skilte, beplantning i plantekummer og lign. Mod arealet udlagt til adgang og parkering mod syd må kantzonerne etableres som private opholdsarealer eller lign.

Beplantning
Der udlægges grønne arealer på hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften samt i områdets sydligste del. På hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften etableres et grønt areal på minimum 12 m² hvor der plantes et stort karaktergivende træ. I lokalplanens sydlige del etableres et areal med mindre grupper af træer og buske, samt eventuelt siddemulighed i form af en bænk eller lign.

Langs Hovedvejen udlægges desuden areal til et plantebed med en størrelse på min. 40 m². Inden for arealet skal der etableres min. 3 træer i kombination med lavere bunddække eller græs. Herudover skal der, inden for det udlagte areal til adgang og parkering, etableres min. 4 træer, i princippet som vist på illustrationsplanen side 5.

Støjafskærmning og hegn
Langs lokalplanområdets vestlige og østlige grænse må der etableres støjafskærmning i form af hegn. Hegnene må placeres i skel og må etableres med en højde på op til 3,0 m langs vestskellet og op til 3,5 m langs østskellet.

Hegnet langs vestskellet må desuden etableres som en del af en støttemur. Den samlede højde på støttemur og hegn må ikke overstige kote 85.0, hvilket svarer til en højde på ca. 3 meter set fra adgangs- og parkeringsarealet syd for bebyggelsen. Da adgangs- og parkeringsarealet ligger lavere end nabobebyggelsen, vil afskærmningen fremstå en del lavere set fra naboejendommen. Støjafskærmningen skal fremstå begrønnet.

Herudover må der etableres øvrige hegn i naboskel, som må etableres med en højde på op til 1,8 m, og skal ligeledes fremstå begrønnet.

Veje, stier og parkeringsarealer

Vejadgangen til området skal ske fra Elmetoften og Hovedvejen.

Adgangen fra Hovedvejen begrænses til en ensrettet kørsel ind over forpladsen, med indkørsel i den vestlige ende, og udkørsel i den nordlige ende, og servicerer

alene bolig-/erhvervsbebyggelsen. Fra Elmetoften er der adgang til parkeringsarealet samt til vareleveringen til dagligvarebutikken.

Adgangen for fodgængere til butikkens indgang sker via et trappeforløb fra Elmetoften, som forlænges op til forpladsen langs Hovedvejen. Der er desuden adgang til indgangen via et slynget stiforløb fra Elmetoften, som giver niveaufri adgang til butikken.

Lokalplanen sikrer samtidig en fodgængerforbindelse mellem den eksisterende sti, syd for lokalplanområdet, og ind over arealet til adgang og parkering således, at der skabes adgang til butikken fra den eksisterende sti. Ligeledes sikrer lokalplanen forbedrede forhold for områdets bløde trafikanter på Hovedvejen, da der i forbindelse med gennemførelsen af projektet, bliver etableret en ny fodgængerhelle på Hovedvejen, der skal sikre en sikker krydsning af vejen.

For at sikre boligområderne syd for lokalplanområdet mod tung trafik, etableres der desuden højresvingsforbud for tung trafik fra lokalplanområdet ud på Elmetoften. Dermed sikres det, at tung trafik alene afvikles til Hovedvejen, og ikke mod syd. Herudover udvides Elmetoften ved tilslutningen til Hovedvejen for at sikre en bedre trafikafvikling.

Inden for området etableres der bil- og cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus Kommune. Bilparkeringen placeres som et samlet parkeringsareal umiddelbart syd for butikken, samt enkelte pladser på forpladsen mod Hovedvejen. Cykelparkeringen placeres centralt i forhold til adgange og opgange.

Klima- og miljøforhold

Lokalplanen fastlægger en maksimal befæstelsesgrad inden for området. Hvis der samlet set befæstes mere end 35% inden for lokalplanområdet, skal regnvandet forsinkes inden for området. Forsinkelsen kan ske i både over-og underjordiske anlæg.

Der må ikke ske nedsivning af regnvand fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand med mere ledes til ledningsnet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

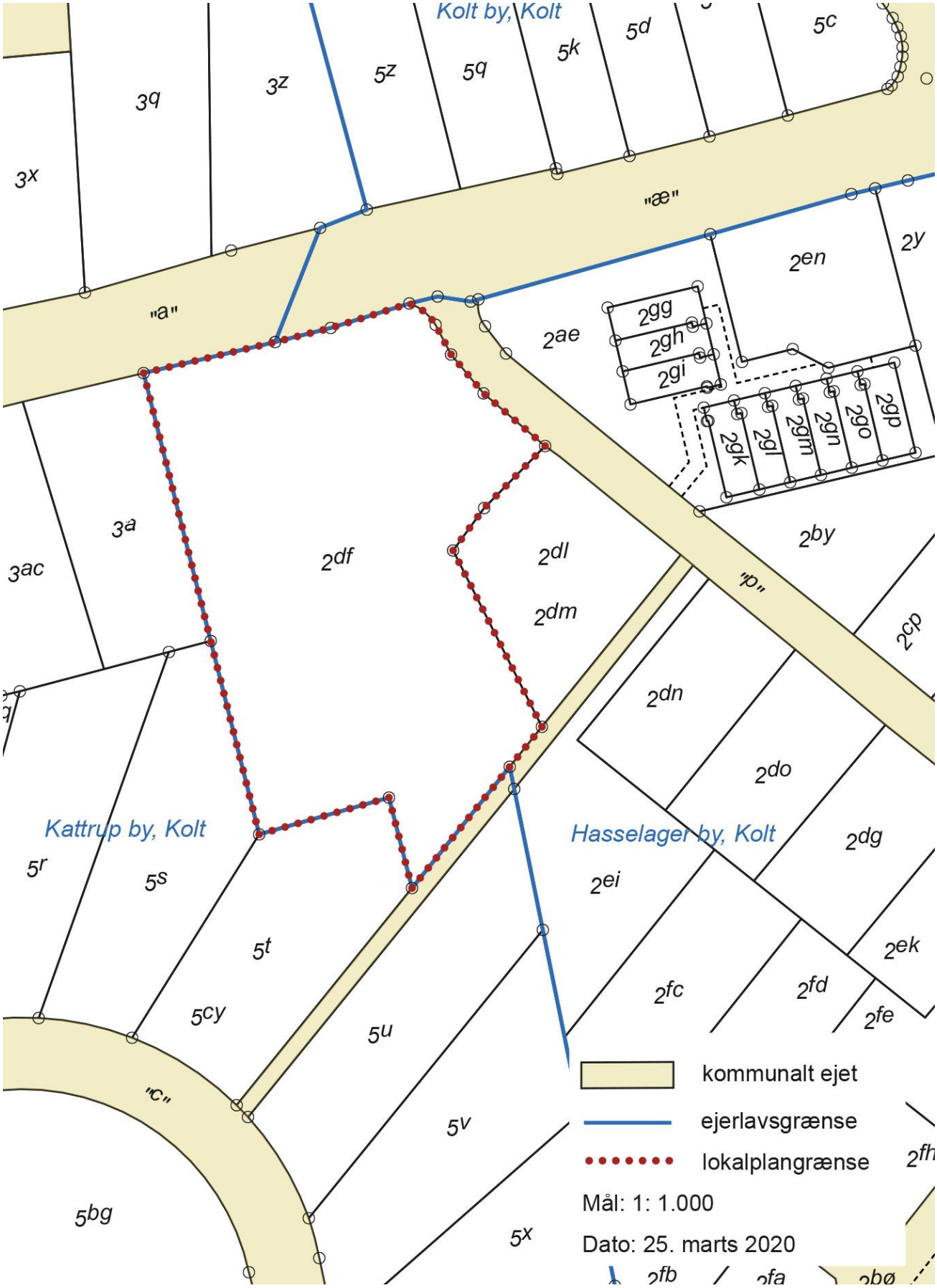
Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til centerområde i form af bydelscenter, med mulighed for at opføre bl.a. en dagligvarebutik,
- god arkitektonisk tilpasning af bebyggelse i forhold til den omkringliggende bebyggelse og bymiljø,
- at der udlægges grønne arealer med beplantning,
- at der etableres hensigtsmæssige adgangsforhold til området.

§ 2. Område og opdeling

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter mv., og omfatter jf. matrikelkortet matrikel nr. 2df, Hasselager By, Kolt samt alle parceller der efter den 25. marts 2020 udstykkes i området. Se fodnote[1].

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


Kolt by, Kolt
Kattrup by, Kolt
Hasselager by, Kolt
"æ"
"a"
"d"
"c"
3q
3z
5z
5q
5k
5d
5c
3x
2y
2en
2ae
2gg
2gh
2gi
2gk
2gl
2gm
2gn
2go
2gp
2by
3a
3ac
2df
2dl
2dm
2cp
2dn
2do
2dg
5r
5s
5t
5cy
5u
2ei
2ek
2fc
2fd
2fe
5v
5bg
5x
2fh
2fb
2fa
kommunalt ejet
ejerlavsgrænse
lokalplangrænse
Mål: 1: 1.000
Dato: 25. marts 2020

Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet er udlagt til centerformål i form af bydelscenter.

3.2 Inden for lokalplanområde må der opføres bebyggelse til bl.a. butikker, liberale erhverv, restauranter, etageboliger, offentlige formål og lign. med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

3.3 Inden for lokalplanområdet må der højst etableres 1.400 m² bruttoetageareal til detailhandelsformål.

Den enkelte detailhandelsbutik må højst have et bruttoetageareal på 1.200 m² for dagligvarebutikker og højst 400 m² for udvalgsvarebutikker.

3.4 Der må inden for området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

Inden for området må der desuden etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4. Udstykning

4.1 Der må ske udstykning af byggefelter som vist på kortbilag 1 – Byggefelter mv. Hvis grundene udstykkes som sokkelgrunde skal det areal, som anvendes til privat udendørs opholdsareal (kantzonen), tages med til grunden.

4.2 Der må ske udstykning af veje og stier.

4.3 Tekniske anlæg må udstykkes separat som sokkeludstykninger.

§ 5. Trafikforhold

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Hovedvejen og Elmegårdsvej i princippet som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter mv.

Adgangen fra Hovedvejen er begrænset således, at den vestlige adgang alene er indkørsel til den på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. udlagte forplads, og den østlige alene er udkørsel fra forpladsen.

5.2 Langs Hovedvejen fastlægges en vejbyggelinje med en placering i princippet som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. Mellem vejskel og vejbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse.

5.3 Langs Elmetoften udlægges areal til vejudvidelse, i princippet som vist på I Kortbilag 1 – Byggefelter mv.

5.4 I den sydlige del af lokalplanområdet, skal der langs lokalplanområdets østlige grænse etableres gangareal i en bredde på min. 1,5 m, i princippet som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter mv., som skal forbindes til den eksisterende sti inden for matrikel nr. 2dm, Hasselager By, Kolt.

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

Bil- og cykelparkering

5.6 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer". Det betyder, at der i lokalplanen skal sikres følgende:

Etageboliger, se fodnote[2]	min. 1
Boliger mindre end 60 m², se fodnote[3]	min. 0,5
Boliger mindre end 40 m²	min. 0,1666
Dagligvarebutikker	min. 1 pr. 25 m²
Kontor og liberale erhverv	min. 1 pr. 50 m²
Udvalgsvarebutikker	min. 1 pr. 50 m²
Restauranter	min. 1 pr. 50 m²

5.7 Bilparkeringspladser skal etableres inden for det på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. udlagte areal til adgang og parkering, samt op til 5 pladser inden for det på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. udlagte areal til forplads.

5.8 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus. Det betyder at der i lokalplanen skal sikres følgende:

Etageboliger, se fodnote[2]	4 pr. 100 m² + 2 specialcykel/ladcykel pladser pr. 1.000 m²
Kontor og liberale erhverv	1 pr. 100 m²
Dagligvarebutikker	1 pr. 100 m²
Udvalgsvarebutikker	1 pr. 100 m²
Restauranter	1 pr. 100 m²

Se fodnote[4]

---

2 Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

3 Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal.

4 Opmærksomheden henledes på, at der i tilknytning til boligen skal være tilstrækkeligt aflukket areal til opbevaring af cykler, barnevogne mm (BR18 §212).

Min. 50% af cykelparkeringen skal være overdækket – dog kun min. 25% for cykelparkering til dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og restauranter.

5.9 Cykelparkering skal placeres centralt i forhold til adgange og opgange.

5.10 Der må ikke ske nedsivning af regnvand fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand mm. ledes til ledningsnet.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

6.1 Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmeforsyning. Se fodnote[5].

Belysning

6.2 Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke medfører oplysning af private arealer uden for lokalplanområdet.

§ 7. Terrænregulering

7.1 Der må foretages terrænregulering inden for lokalplanområdet, som vist på Kortbilag 2 – Terrænregulering.

Det skal sikres, at terrænet ved overkørsler til området gives en jævn hældning.

7.2 Langs lokalplanområdets vestlige grænse må der etableres støttemure med en højde på op til 1,5 m.

Støttemure må etableres som en del af det i § 10.5 beskrevne hegn.

7.3 I forbindelse med indkørsel til området fra Elmetoften må der etableres støttemure med en højde på op til 1,0 m.

[5] For at sikre lavest mulig CO2-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

8.1 Der må inden for lokalplanområdet opføres i maksimalt 2.020 m² etageareal, se fodnote[6] og [7].

Placering

8.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. viste byggefelter A, B og C.

Kundevognsskure, teknikbygninger, trappe-/elevatortårne, overdækninger til cykelparkering og lignende mindre bygninger samt afskærmning af varegård, affaldsrum mv., må opføres uden for byggefelterne.

Altaner må desuden overskride byggefelterne med op til 1,5 m. Der må dog ikke etableres altaner på den vestlige gavl.

Højder og etageantal

8.3 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder maksimalt etageantal og maksimal kote.

Byggefelt	Maksimal bygningskote DVR90	Maksimalt antal etager (målt fra arealet til adgang og parkering)	Maksimalt antal etager (målt fra Hovedvejen)
A	86.5	1	0
B	91,0	2	-
C	94.0	3	2

8.4 Ud over det maksimale etageantal og den maksimale kote, må der på tage etableres tagterrasser inkl., værn/brystning, overdækninger, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast.

8.5 Tekniske installationer m.v. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Tekniske installationer m.v. på tage må højst have et omfang på 20% af bygningens tagflade, og må etableres med en højde på maks. 2,5 m over den enkelte tagflade. Trappetårne og elevatorer må dog opføres med en højde på op til 4,0 m og indregnes ikke i de 20%.

---

6 Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på ca. 40 beregnet af lokalplanområdets areal.

7 Jf. Bygningsreglementet medregnes den del af bebyggelsen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke i etagearealet, og denne del af bebyggelsen indgår dermed ikke i de 2.020 m².

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

På tagfladen af byggefelt A må der desuden etableret overdækket cykelparkering med et omfang og en placering i princippet som vist på illustrationsplanen side 5. Overdækningen må maksimalt opføre med en højde på 2,5 m over tagfladen.

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

8.6 Det skal sikres, at bygningens udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning på tagterrasse som beskrevet i § 10.

8.7 Fritstående radio- og tv-antenner må ikke gives en større højde end 8,5 m og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur

9.1 De følgende bestemmelser omkring bebyggelsens arkitektur skal sikre, at bebyggelsen inden for byggefelterne A, B og C, i kraft af deres udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden, tilsammen skal skabe en god arkitektonisk helhed inden for lokalplanområdet.

9.2 I forbindelse med butikkens indgang skal bebyggelsen inden for byggefelt B etableres med et større facadeparti på min. 20 m² mod syd og 20 m² mod øst, som skal udføres i glas, i princippet som vist på illustrationen side 8.

9.3 Facaden på bebyggelsen inden for byggefelt C skal, mod Hovedvejen, generelt udføres med et ensartet vinduesmotiv for hver etage. Vinduer i den øverste etage skal fremstå højere end de er brede, mens der i den nederste etage må etableres større dør- og vinduespartier, som er bredere end de er høje. Der må ikke etableres gennemgående vinduesbånd for hele facadelængden, og der skal derfor min. 3 steder etableres et lodret motiv, hvor teglfacaden føres fra terræn til tagkant.

Mod arealet udlagt til adgang og parkering skal facaden på bebyggelsen inden for byggefelt C udføres med en kombination af vinduer og indgangsdøre. Vinduer og døre skal generelt udføres med samme udtryk og proportioner for hele facaden, i princippet som vist på illustrationen side 7.

På den vestlige gavl skal der etableres beplantning, relief eller lign. bearbejdning, så der skabes en variation i facadefladen.

9.4 I tilknytning til bebyggelsen inden for byggefelt A, skal der etableres et trappe- og/eller elevatortårn, som giver adgang fra det udlagte adgangs- og parkeringsareal til tagfladen af bebyggelsen inden for byggefelt A, i princippet som vist på Kortbilag 1- Byggefelter mv.

9.5 Adgangen til bolig- /erhvervsbebyggelsen inden for byggefelt C må etableres som udvendige adgangsveje på den sydlige facade, og med adgang fra tagfladen af bebyggelserne inden for byggefelt A og B, i princippet som vist på illustrationen side 7.

De udvendige adgangsveje/-trapper må alene etableres for maks. 2 indgange pr. adgangstrappe, og må derfor ikke etableres som gennemgående altangange for hele facadelængden. Den østligste adgangstrappe må dog etableres, så den giver adgang til tagfladen af bebyggelsen inden for byggefelt B, hvorfra der er også er adgang til de østligste bolig-/erhvervsenheder.

Fra tagfladen på bebyggelsen inden for byggefelt A og/eller B må der desuden etableres adgang til tagterrassen på taget af byggefelt C.

9.6 Vinduer i erhvervslokaler i etager, der fremstår som stueetager, må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende således, at det får karakter af facadebeklædning.

9.7 Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

9.8 Varegårde og affaldsrum skal være afskærmede mod omgivelserne, eks. i form af en mur, og skal placeres i princippet som angivet på Kortbilag 1 – Byggefelter mv.

Materialer

9.9 Bebyggelsens facader skal udføres som blank mur i teglsten eller skærmtegl som fremtræder i røde nuancer. Facader på bebyggelsen inden for byggefelt A må desuden etableres i beton.

Herudover kan delpartier af facaden bestå af pudsede overflader, træ, metalpartier, natursten og/eller glas.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facade- eller tagdesign.

9.10 Mindre bygninger som kundevognsskure, overdækninger til cykler, trappe- og elevatortårne og lign. samt udvendige trappeanlæg skal udføres i metal og/eller træ, og med et ensartet udtryk inden for lokalplanområdet.

9.11 Værn på udvendige trappeanlæg, tagterrasser og lign. skal fremstå lette, eksempelvis udført i glas, metalbalustre eller lign., og skal fremstå som en kombination af min. to forskellige materialer.

Værn på tagterrasser som etableres som støjværn, skal dog etableres i enten glas eller træ.

Værn må etableres med en højde på 1,2 - 3,0 m.

Tage

9.12 Bebyggelsen skal udføres med flade tage.

9.13 Tage må dækkes med tagpap eller tagfolie i sorte eller mørkegrå farver samt etableres med grønt tag der begrønnes med plantevækst, for eksempel græs eller sedum. Flade tage må desuden udføres som tagterrasser.

Overdækninger af teknikarealer på tagfladen, må etableres med andre tagmaterialer.

9.14 Tage på kundevognsskure, teknikbygninger, overdækninger til cykelparkering og lignende mindre bygninger uden for byggefelterne skal etableres med flade tage eller med ensidig taghældning og må udføres med andre tagmaterialer end hovedbebyggelsen.

Solfangere og solceller

9.15 Såfremt der på tage og facader etableres anlæg til indvinding af solenergi skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i bygningernes arkitektoniske formsprog og facadeudformning, jf. bestemmelserne i § 9.16-9.18.

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

9.17 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på tage, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

9.18 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på tage skærmes bag en minimum 0,5 m høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

Vinduer

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

Skiltning

9.20 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.

9.21 Skiltning til dagligvarebutik inden for byggefelt A/B skal ske på bygningens lodrette facade, og skal placeres i forbindelse med butikkens indgangsparti inden for byggefelt B mod hhv. syd og øst. Herudover må der etableres skiltning på bebyggelsen inden for byggefelt A mod det udlagte areal til adgang og parkering, samt på den østvendte gavl af bebyggelsen inden for byggefelt C. Facadeskiltning skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må maksimal have en maksimal størrelse på 5 m² pr. skilt.

I forbindelse med erhverv i stueetagen af bebyggelsen inden for byggefelt C skal skiltning ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må have en maksimal udstrækning på 1,0 m² pr. virksomhed.

Der må ikke skiltes på vestvendte bygningsfacader af bebyggelsen inden for byggefelt C.

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

9.23 Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

9.24 Udhængsskilte skal placeres med en frihøjde på min. 2,5 m over terræn og må have en størrelse på maks. 0,5 m².

9.25 Mod det udlagte adgangs- og parkeringsareal må der på facaden af byggefelt A etableres felter til reklameskiltning.

9.26 Der må i forbindelse med indkørslen fra Elmetoften opstilles/opsættes mindre henvisningsskilte med en størrelse på op til 1,0 x 1,5 m til eks. varelevering, parkering og lign.

9.27 Der må inden for lokalplanområdet placeres en skiltepylon, med placering som vist i princippet på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. Pylonen må ikke placeres inden for oversigtsarealer.

Pylonens højde må ikke overstige 8,0 meter.

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

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

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

9.30 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må højst rage 100 cm op over bygningens højeste punkt.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

10.1 Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 40% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal.

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

Opholdsarealer må etableres på terræn, på altaner og/eller tagterrasser.

10.2 Opholdsarealer på tagflader skal udformes som tagterrasser, taghaver, aktivitetsarealer eller lign. og skal indrettes med beplantning, arealer til ophold og lign.

Ved etablering af tagterrasser på tagflader skal min. 20% af tagterrassens areal fremstå begrønnet.

Torveareal og kantzoner

10.3 Det på Kortbilag 1 – Byggefelter mv. udlagte torveareal må anvendes til adgangsareal til butikken, udstilling af varer, cykelparkering, kundevogne og lign. Inden for arealet må der desuden etableres beplantning.

10.4 I tilknytning til bebyggelsen inden for byggefelt C må der på tagfladen af bebyggelsen inden for byggefelt A etableres kantzoner til eks. ophold, udeservering, adgangsareal og lign.

Ved udadvendte funktioner mod Hovedvejen, eks. serviceerhverv, caféer og lign. må kantzonerne etableres med møbler og anden byinventar, herunder opstilling af A-skilte, beplantning i plantekummer og lign.

Langs den sydlige facade af bebyggelsen inden for byggefelt C må kantzonerne på tagfladen af byggefelt A etableres som private opholdsarealer eller lign.

Støjafskærmning og hegn

10.5 Langs lokalplanområdets vestlige og østlige grænse må der etableres støjafskærmning i form af hegn. Hegnene må placeres i skel og må etableres med en højde på op til 3,0 m langs vestskellet og op til 3,5 m langs østskellet.

Hegnet langs vestskellet må desuden etableres som en del af en støttemur jf. § 7.2. Den samlede højde på støttemur og hegn må ikke overstige kote 85.0. Støjafskærmningen skal fremstå begrønnet .

10.6 Herudover må der etableres øvrige hegn i naboskel, som må etableres med en højde på op til 1,8 m, og skal ligeledes fremstå begrønnet.

Grønne arealer og beplantning

10.7 Der skal udlægges grønne arealer, i princippet som vist på Kortbilag 1 – Byggefelter mv.

På hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften skal det grønne areal etableres med en størrelse på min. 12 m² og inden for dette areal skal der plantes et min. 5 m højt opstammet træ med en stammediameter på min. 10 cm målt i 1 meters højde, i princippet som vist på illustrationsplanen side 5.

I lokalplanens sydlige del skal det grønne areal etableres med mindre grupper af træer og buske, samt eventuelt siddemulighed i form af en bænk eller lign.

Inden for det grønne areal på hjørnet af Hovedvejen og Elmetoften må der etableres adgang for bløde trafikanter i form af trappe- og rampeforløb, i princippet som vist på illustrationsplanen side 5. Disse må etableres med fast belægning.

Herudover må der inden for de udlagte grønne arealer etableres cykelparkeringspladser, i princippet som vist på illustrationsplanen side 5.

10.8 Langs Hovedvejen udlægges et grønt areal i form af et plantebed med en størrelse på min. 40 m². Inden for arealet skal der etableres min. 3 træer i kombination med lavere bunddække eller græs.

10.9 Inden for det udlagte areal til adgang og parkering skal der etableres min. 4 træer, i princippet som vist på illustrationsplanen side 5. Hvert træ skal min have min. 2,25 m² åbent muldbed, og afstanden fra centrum af træets stamme til bedets sider skal være minimum 0,5 m.

10.10 Lav beplantning som græs, buske o. lign., som etableres inden for befæstede arealer, skal plantes i et plantebed med en dybde på min. 0,5 m.

Tekniske anlæg og affald

10.13 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand

10.14 Hvis der samlet set befæstes mere end 35% inden for lokalplanområdet, skal regnvandet forsinkes inden for området. Forsinkelsen kan ske i både over- og underjordiske anlæg.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj - udendørs

11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorerhverv og hotel, ikke overstiger Lden 63 dB.

11.2 Såfremt det udendørs støjniveau på facader mod Hovedvejen overstiger Lden 63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger Lden 38 dB.

11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål med facader, der vender væk fra Hovedvejen, ikke overstiger Lden 58 dB.

11.4 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger Lden 58 dB på døgnbasis.

Vejtrafikstøj – indendørs

11.5 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB Lden, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler. Alternativt skal bebyggelse til boligformål indrettes, så de enkelte boliger får min. en side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger Lden 58 dB.

11.6 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsomme erhverv ikke overstiger 38 dB Lden, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

Virksomhedsstøj

11.7 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Kommuneplanens støjbestemmelser.

11.8 Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

Den i § 5 nævnte bil- og cykelparkering er anlagt.

Den i § 10 nævnte støjafskærmning inkl. beplantning er etableret.

De i § 10 nævnte opholdsarealer er etableret.

De i § 10 nævnte grønne arealer er anlagt, se fodnote[8].

De i udbygningsaftalen beskrevne tiltag er etableret.

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

§ 13. Servitutter

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

På matr.nr. 2df, Hasselager By, Kolt:

08.11.1951- 6303-63 - Dok om bebyggelse

20.06.1962- 3748-63 Dok om skråning ved landevej m.v.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1 ’Ormslev-Kolt Kommune Industri og håndværksområde ved Stormosevej, Bøgekildevej og Teglsbækvej m.fl. i Hasselager’ ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

---

8 Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

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.

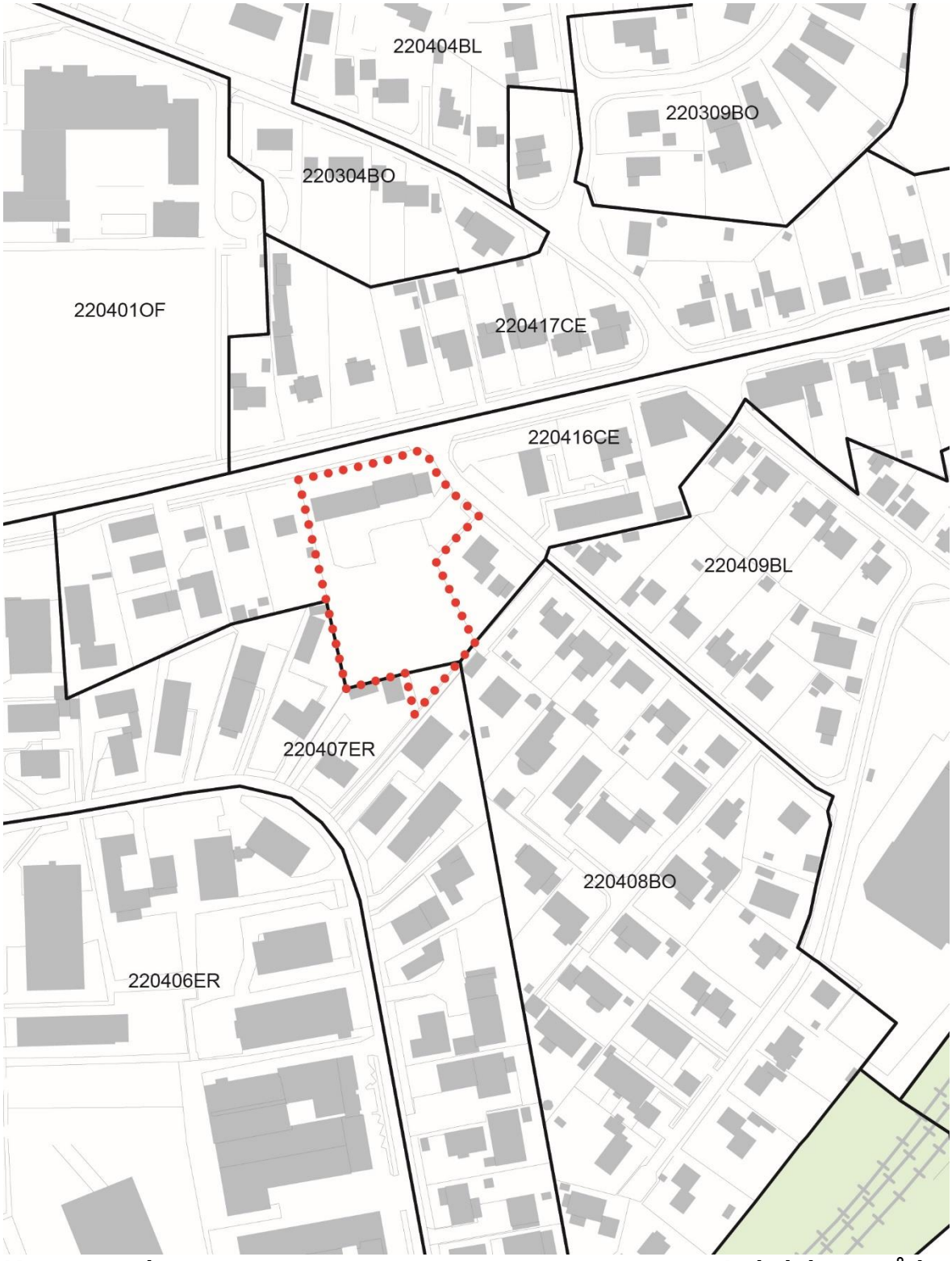
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende hovedsageligt i rammeområde 220416CE og en mindre del i rammeområde 220407ER, og helt i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet kommuneplanrammen fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 30 og en bygningshøjde på maks. 8,5 m og 2 etager.

Lokalplanen muliggør etablering af bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 40, samt at bebyggelsen må opføres med en højde på op til kote 94.0 og 3 etager samt tagterrasser.

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



Kommuneplanens rammer **Lokalplanområdet**

Anden fysisk planlægning

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af Aarhus Kommunes Byplanvedtægt nr. 1 'Ormslev-Kolt Kommune Industri og håndværksområde ved Stormosevej, Bøgekildevej og Teglsbækvej m.fl. i Hasselager'.

Byplanvedtægt nr. 1 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Servitutter

Inden for lokalplanområdet gælder en række servitutter, hvoraf nogle aflyses med denne lokalplan, jf. § 13, mens andre fortsat vil gælde for området.

Herudover er der en enkelt servitut, som omhandler etablering og nedtagning af en antennemast. Denne servitut er ikke længere aktuel for området, men kan på grund af dens karakter ikke aflyses direkte med lokalplanen. Denne kan i stedet aflyses af en landinspektør med accept fra den påtaleberettigede.

Langs Hovedvejen er tinglyst en servitut om byggelinje inkl. et højde- og passagetillæg, som er gældende inden for området. Lokalplanen fastlægger et byggefelt som grænser op til denne byggelinje, men tager dermed ikke hensyn til det angivne højde og passagetillæg, som evt. vil kunne begrænse byggemulighederne i byggefeltet. En forudsætning for at udnytte byggefeltet helt frem til byggelinjen er, at der tinglyses en deklaration på ejendommen, som sikrer servituttens påtaleberettigede (Aarhus Kommune) mod eventuelle fordyrende foranstaltninger, hvis kommunen får behov for at udnytte servitutten til en eventuel, fremtidig udvidelse af Hovedvejen.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny detailhandel med et bruttoetageareal på op til 1.400 m² inden for det eksisterende centerområde.

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det er hensigten med den overordnede detailhandelsplanlægning i Aarhus Kommune, at styrke den lokale forsyning med dagligvarer. Den aktuelle lokalplan giver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik i den centrale del af Hasselager, og en gennemførelse af lokalplanen vil derfor styrke dagligvareforsyningen lokalt og centralt byen i overensstemmelser med intentionerne i kommuneplanen.

Den nye butiksbebyggelse, der opføres i kombination med en overliggende etagebebyggelse, vil blive placeret, så den er indarbejdet i det eksisterende skrånende terræn, således at indgangen til dagligvarebutikken og det tilhørende adgangs- og parkeringsareal ligger lavere end Hovedvejen. Bygningshøjderne inden for området vil derfor ikke adskille sig væsentligt i forhold til de omkringliggende boligbebyggelser.

Yderligere fastlægger lokalplanen, at butiksbebyggelsen og den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet skal etableres som en samlet arkitektonisk helhed, og med materialer og farver, som er tilpasset det omkringliggende bymiljø.

Vejadgangen til området sker fra hhv. Hovedvejen og fra Elmetoften. Adgangen fra Hovedvejen etableres som et ensrettet køreareal, som skal give mulighed for korttidsparkering til de funktioner, som kan etableres i bebyggelsen mod Hovedgaden.

Adgangen fra Elmetoften giver adgang til adgangs- og parkeringsarealet og er ligeledes adgangsvej for vareleveringen til dagligvarebutikken.

For at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling for særligt vareleveringen, etableres der forbud mod højresving for tung trafik til Elmetoften fra lokalplanområdet. På den måde undgås det, at tung trafik ledes mod syd gennem boligområderne her, men i stedet afvikles via Hovedvejen.

Som en del af lokalplanen gennemføres desuden en udbygningsaftale, som yderligere vil forbedre trafikforholdene på Hovedvejen, særligt for de bløde trafikanter, herunder med anlæg af en ny fodgængerhelle.

Inden for lokalplanområdet etableres der p-pladser, som opfylder gældende parkeringsnormer, hvorfor parkering ikke påvirker naboområder. Ligeledes findes der ikke udlagte friarealer inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed hertil, som etablering af butikken forventes at påvirke.

Det vurderes på denne baggrund, at den nye butiksbebyggelse ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omgivende bymiljø.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet ligger ud til Hovedvejen, som er en indfaldsvej til Aarhus. Ud over tilslutningen til Hovedvejen, har området i dag vejadgang fra Elmetoften i øst. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et gennemgående stiforløb som forbinder Teglbækvej og Elmetoften.

Med lokalplanen reguleres adgangen til området således, at hovedadgangen til områdets centrale parkeringsareal bliver fra Elmetoften, mens adgangen fra Hovedvejen begrænses til en ensrettet kørsel ind over forpladsen, med indkørsel i den vestlige ende og udkørsel i den nordlige ende.

Lokalplanen sikrer samtidig en fodgængerforbindelse mellem den eksisterende sti, syd for lokalplanområdet, og ind over arealet til adgang og parkering, således at der skabes adgang til butikken fra den eksisterende sti. Ligeledes sikrer lokalplanen forbedrede forhold for områdets bløde trafikanter på Hovedvejen, da der i forbindelse med gennemførelsen af projektet, bliver etableret en ny fodgængerhelle på Hovedvejen, der skal sikre en sikker krydsning af vejen.

For at sikre boligområderne syd for lokalplanområdet mod tung trafik etableres der desuden højresvingsforbud for tung trafik fra lokalplanområdet ud på Elmetoften. Dermed sikres det, at tung trafik alene afvikles til Hovedvejen, og ikke mod syd. Herudover udvides Elmetoften ved tilslutningen til Hovedvejen for at sikre en bedre trafikafvikling.

Udbygningsaftale

Aarhus Kommune har fra den kommende ejer af lokalplanområdet, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21 b, stk. 2 og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg:

- *Udvidelse af Elmetoften mod vest mellem Hovedvejen og vejadgangen til parkeringsområdet ved butikken.*

- *Justering af vejtilslutningen ved Hovedvejen / Elmetoften for at sikre plads til svingende sættevogn til og fra dagligvarebutikken.*

- *Etablering af et støttepunkt for fodgængere på Hovedvejen placeret udfor den nye dagligvarebutik.*

Naturbeskyttelsesinteresser

Der findes ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

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).

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

Arkæologiske forhold

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

Der er ingen registreringer af fortidsminder inden for det aktuelle område, og da der er tale om et område, hvor moderne byggeri har ligget, anser museet det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

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

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland E002. Området er fælleskloakeret og omfattet af Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand. Etablering af ny kloak og omlægning af eksisterende kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel, hvorved lokalplanområdet forberedes på kloaksepareringen, der forventes gennemført inden 2025.

Spildevand
Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Viby Renseanlæg via den eksisterende fællesledning, der ligger inde i området.

Denne ledning forventes omlagt i forbindelse med byggeriet efter aftale med ledningsejeren.

Regnvand
Regnvand skal afledes via nyt stik. Endelig placering af stik aftales i forbindelse med byggesagen.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand minimeres.

Overstiger befæstelsesgraden for området 35%, skal den ekstra regnvandsafledning fra området som udgangspunkt holdes lokalt og forsinkes indtil ledningssystemet har kapacitet til afledning. Der skal til dette formål dimensioneres anlæg, der kan tilbageholde eller eventuelt forsinke op til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse med maksimalt afløb på 1 l/s/ha. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder eventuel jordforurening og sikring af grundvandsressourcen.

Ved etablering af grønne tage, vandrender/grøfter, spejlbassiner el.lign. kan regnvandet også bidrage til det rekreative og æstetiske udtryk i området. Der opfordres i øvrigt til at undersøge mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvandet til f.eks. toiletskyl, tøjvask, vanding af planter mm.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog: www.aarhus.dk/LARmetode

Ekstremregn
Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100 års regnhændelse, f.eks. ved højere sokkel. Der skal herunder tages højde for, at der ikke bygges i oversvømmelsestruede områder, og at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet. Arealer, der naturligt er robuste over for

oversvømmelser, som f.eks. anlæg til regnvandshåndtering, græsarealer og egnede opholdsarealer og gårdrum mm. bør derfor i videst muligt omfang placeres i de lavest beliggende områder og etableres forsænket i forhold til det omgivende terræn – samtidig med at det sikres, at vandet ledes til disse arealer under ekstreme regnhændelser, og at arealerne efterfølgende kan tømmes igen.

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

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende Kommuneplan 2017 og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/

Øvrigt og tilladelser
Aarhus Vand (AAV) stiller krav om, at ledninger/anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning, og at AAV har godkendt projekteringen. Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning: https://www.aarhusvand.dk/globalassets/filer/erhverv/du-bygger/bygherrevejledning.pdf

Nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandognatur@mtm.aarhus.dk

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

Grundvand og vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning – og hele området er udpeget som sårbart.

I lokalplanområdet er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet.

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

Forureningsforhold – jord

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har pr. 8. januar 2019 oplysninger om, at Region Midtjylland den 27. april 2016 har vurderet, at der ikke længere er kortlægningsgrundlag jf. jordforureningsloven. for matrikel nr. 2df, Hasselager By, Kolt.

Matriklen har tidligere været kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, da der har været træ- og møbelindustri samt fremstilling af elektrisk materiel på ejendommen. Der er i 2011, 2015 og senest i 2016 udført forureningsundersøgelser på ejendommen. Ud for en tidligere sprøjtekabine, konstateres der i 2015 indhold af flygtige kulbrinter i jorden, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium.

Der er i 2016 udtaget prøver af fyldjorden inden for samme område. Der blev ikke truffet tegn på forurening med kulbrinter i de udtagne jordprøver. Der er generelt påvist indhold af bly, cadmium og PAH svarende til let forurenet jord i overjorden på ejendommen.

På baggrund af de udførte undersøgelser vurderer Regionen, at der ikke er grundlag for opretholdelse af kortlægningen.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område med krav om analyser. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, 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.

Omplacering og genanvendelse af forurenet jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

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

Før der fjernes jord fra ejendommen, skal jordflytning, jf. jordforureningsloven, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Støjmæssige forhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, har VM Acoustics udarbejdet en støjredegørelse, som omfatter hhv. en beregning af støj fra aktiviteter vedrørende dagligvarebutikken samt beregning af støjpåvirkning fra trafikken på Hovedvejen. Formålet er at dokumentere de forventede fremtidige støjforhold ved de nærmeste naboer, samt på opholdsarealer inden for lokalplanområdet i forhold til virksomhedsstøjen, samt påvirkning af den nye bebyggelses facader og opholdsarealer i forhold til vejtrafikstøjen.

Virksomhedsstøj
Lokalplanområdet beliggende i et område til centerområde, og grænser op til erhvervsarealer mod sydvest, og et åben-lavt boligområde mod sydøst.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau må ikke overstige grænseværdierne vist i tabellen herunder:

Områdetype	Mandag - fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søndag og helligdage kl. 07-22	Alle dage Kl. 22-07
Erhvervs-og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Områder for blandet bolig-og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til anvendelse.

Ovenstående støjgrænseværdier skal som udgangspunkt overholdes i et hvert punkt i det pågældende område 1,5 m over terræn. Støjgrænseværdierne er gældende for et såkaldt "frit felt", dvs. friholdt for lydrefleksion fra bygnings facader tæt på beregningspunktet.

Der er beregnet støj fra vareleveringerne ved varegården, i form af kørsel med lastbil og håndtering af varer samt støj fra køle- og ventilationsanlæg placeret i varegården, samt støj fra kundeparkering på parkeringspladsen. Der er i beregningerne

forudsat, at der foretages op til otte vareleveringer hver dag fordelt jævnt mellem kl. 7-22.

I beregningerne er medregnet en 2,5 m høj støjskærm omkring varegården, samt en 3,0 meter høj skærm i skel mod vest. På tagterrasserne er der regnet med et 1,2 meter højt tæt værn. Der er foretaget beregninger af støjniveauet i fire forskellige beregningspunkter i hver retning omkring lokalplanområdet, hvoraf det nordlige beregningspunkt er udvalgt som det mest belastede punkt på den overliggende bolig-/erhvervsbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Beregningsresultaterne viser at grænseværdierne, med den foreslåede afskærmning, vil være overholdt i beregningspunkterne, for dag-, og natperioden, mens der kan være begrænsninger for vareleveringer i aftenperioden med traditionelle leveringsmetoder.

Vejtrafikstøj
Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Hovedvejen og i mindre grad Elmetoften.

De vejledende grænseværdier for støj fra veje er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje". De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

De vejledende grænseværdier er vist i tabellen herunder:

Grænseværdier for trafikstøj	
Boligfacader og udendørs opholdsarealer	Lden = 58 dB
Hoteller, kontorer etc.	Lden = 63 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forhold til anvendelse. Støjgrænserne udendørs gælder for såkaldt "frit felt", dvs. uden indregning af en lydrefleksion fra boligens egen facade

Beregningerne viser, at vejstøjen på facaderne mod Hovedvejen er op til 68 dB Lden. Samtidig viser beregningerne, at hvis der etableres gennemgående boliger, vil alle boliger således have mindst en facade, der overholder kravet til maksimalt trafikstøjniveau. For de støjbelastede facader bør klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.

Der er ligeledes foretaget beregninger af støjniveauet på de udendørs tagterrasser, der tænkes placeret på bebyggelsens tagflader, samt støjniveauet på de altaner der etableres på bebyggelsens sydvendte facader.

For arealerne på tagfladen af dagligvarebutikken viser beregningerne, at ved etablering af værn med en højde på 1,2 m omkring tagterrassen, vil grænseværdierne for vejtrafikstøj på opholdsarealer kunne overholdes på størstedelen af tagfladen.

På de øvrige tagflader, herunder på taget af butikkens indgangsparti samt den højeste tagflade af den overliggende bolig-/erhvervsbebyggelse, vil de vejledende grænseværdier kunne overholdes ved montering af højere værn. På tagfladerne på bebyggelsens højeste del skal værnet mod nord, øst og vest være 2,7 m højt, mens almindelig værnhøjde på 1,2 m vil være tilstrækkeligt mod syd. På tagfladen af indgangspartiet skal der etableres et værn på min. 1,5 m mod øst for at kunne overholde de vejledende grænseværdier og arealet dermed vil kunne medregnes som egentligt opholdsareal.

Altanerne på bygningens sydvendte facade vil alle overholde kravet til maksimalt trafikstøjniveau for udendørs opholdsareal.

Lugt, støv og anden luftforurening

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

Produktionserhverv, transport og erhvervshavn

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

Miljøvurdering

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

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

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

<u>Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:</u>
Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på projektets og lokalplanens begrænsede omfang og indgriben i eksisterende forhold og umiddelbare omgivelser. Der er desuden, som det fremgår af regnvandshåndteringsplanen, taget forholdsregler til

begrænsning og udledning af regnvand og overfladevand, herunder ved 10- og 100 års hændelser. Støj fra vej og virksomhed overholder gældende støjgrænseværdier i forhold til støjfølsom anvendelse, som det fremgår af støjberegningsnotat, og grundvandet sikres mod forurening af pesticider og miljøfremmede stoffer, som det fremgår af lokalplanredegørelsen.

Kollektiv trafik

Indenfor kort gåafstand på ca. 200 meter, er der adgang til kollektiv transport fra Hovedvejen med én A buslinje og to regionalbuslinjer.

Ved udarbejdelse af lokalplanen, planlægges der desuden for en kommende BRT på Hovedvejen.

Skoleforhold

Lokalplanen er beliggende i Bavnehøj skoledistrikt, hvor der forventes stigende elevtal. På skolen forventes der på fem års sigt at være tilstrækkelig med kapacitet til undervisnings- og SFO-formål mens der på ti års sigt forventes at være behov for at udvide kapaciteten.

- Bavnehøj Skole med SFO på adressen:
  - o Koltvej 17-19

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Hasselager-Kolt Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
  - Bavnebakken 11
  - Pilegårdsvej 89
  - Pilegårdsvej 95
  - Kolt Østersvej 53
  - Kolt Østersvej 51
  - Koltvej 49
  - Kolt Østersvej 49
  - Kolt Østerparken 21

- De selvejende dagtilbud (DST) på følgende adresser:
  - o Elmegårdsvej 1

- Klub- og fritidstilbud på følgende adresser:
  - o Kunnerupvej 176

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: ……	KONSTANT A/S Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra: ……..	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J
Varmeforsyning kan ske fra: ……..	AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8210 Aarhus V
Kloakforsyning sker ved: ……..	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J

Affald

Lokalplanområdets håndtering af husholdnings- og erhvervsaffald skal etableres i henhold til Aarhus kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

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

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.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om planlægning, § 47.

§ 13 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

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. 79 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 220416CE og 220407ER.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1127 ændres rammeområde 220416CE og 220407ER således, at der fra disse udskilles et nyt rammeområde 220418CE, som udlægges til centerformål i form af bydelscenter. Det nye rammeområde vil omfatte hele matrikel nr. 2df Hasselager By Kolt. Herudover udtages matrikel nr. 2dl, Hasselager By, Kolt af rammeområde 220416CE og inddrages i stedet i rammeområde 220408BO, umiddelbart syd for.

Inden for dette nye rammeområde 220418CE fastlægges bebyggelsesprocenten til maks. 40.

Det maksimale etageantal fastlægges til 4, hvoraf den øverste etage alene må anvendes til tagterrasse. Da terrænet inden for rammeområdet skråner kraftigt fra Hovedvejen og mod syd, vil bebyggelsen inden for matrikler der grænser op til Hovedvejen dog kunne etableres således, at den mod Hovedvejen fremstår med maks. 3 etager, hvoraf den 3. etage alene må være tagterrasse, mens den mod lavereliggende arealer må fremstå med maks. 4 etager, hvoraf den 4. etage alene må være tagterrasse.

Bygningshøjden må ikke overstige 14 m målt fra parkeringsarealet.

Der ændres ikke på rammebestemmelserne for de resterende dele af rammeområderne 220416CE, 220408BO og 220407ER.

Detailhandel

Det aktuelle planområde ligger som en del af et eksisterende afgrænset bydelscenter, og dermed i et område, som er tilset etablering af detailhandel. Med kommuneplantillægget udskilles et nyt rammeområde fra det eksisterende centerområde.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på de overordnede detailhandelsmuligheder inden for hverken det nye rammeområde eller bydelscentret som helhed.

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

Det er desuden vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i

habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Rammebestemmelser

Nyt rammeområde 220418CE

Anvendelsen er fastlagt til centerformål i form af bydelscenter (anvendelseskategori 22 – bydelscenter*).

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

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

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

Bebyggelsens omfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 4

Maksimal højde er 14 m.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Den øverste etage må alene anvendes til tagterrasse.

Bygningens maksimale højde måles fra parkeringsarealet.

Rammebestemmelserne for rammerne 220416CE, 220408BO og 220407ER fastholder deres ordlyd, og ændrer alene afgrænsning. Rammerne har følgende ordlyd:

Rammeområde 220416CE

Anvendelsen er fastlagt til centerformål i form af bydelscenter (anvendelseskategori 22 – bydelscenter*).

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

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

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

Bebyggelsens omfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Rammeområde 220408BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af lav bolig (anvendelseskategori 1 – mindre bydelscenter*).

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

Supplerende bestemmelser
Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse.

Bebyggelsens omfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimal højde er 8,5 m

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Rammeområde 220407ER

Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål (anvendelseskategori 31 – erhvervsområde*).

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

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

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

Supplerende bestemmelser
Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsens omfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 2

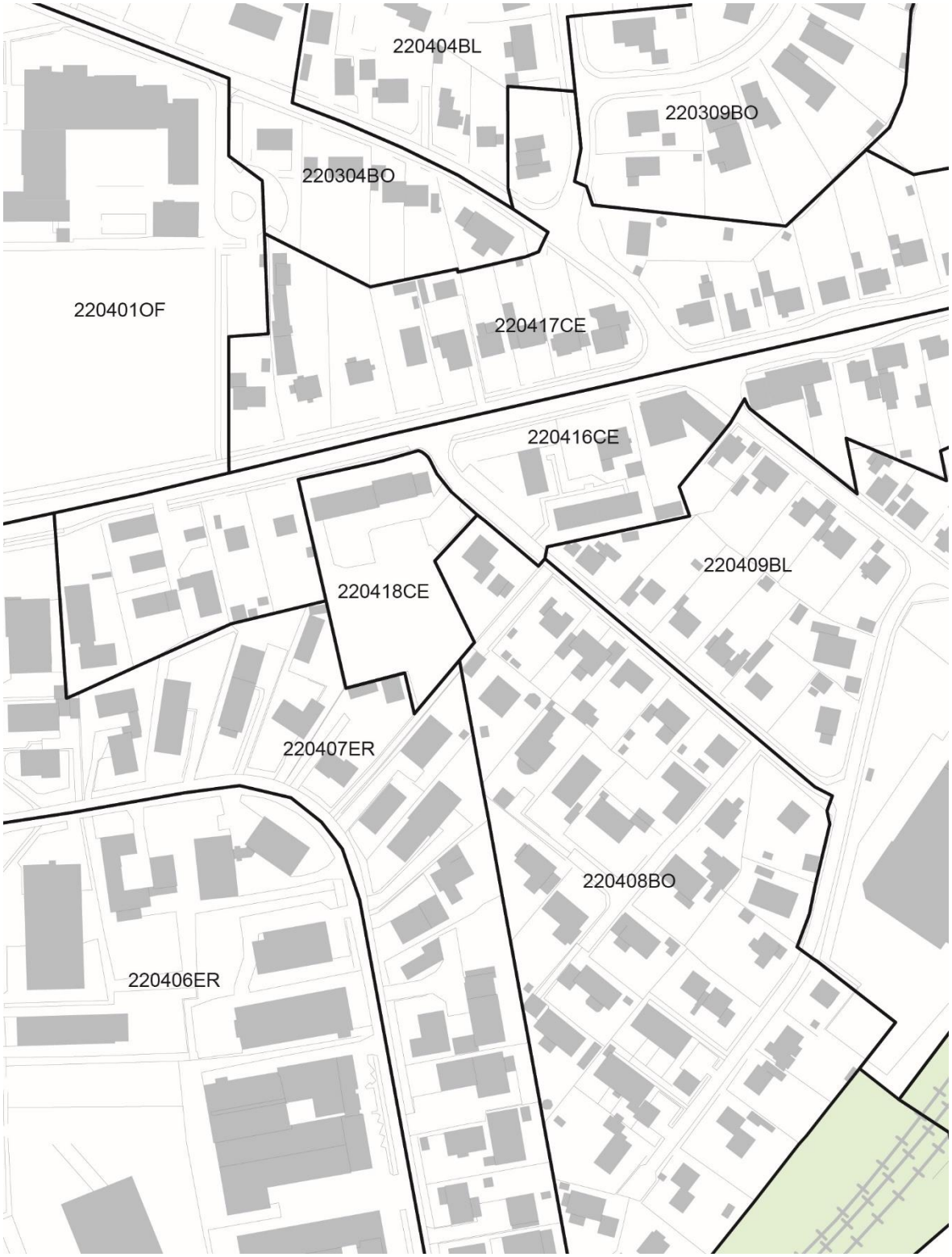
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
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. 79 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Generelle rammebestemmelser for - 1. Lav bolig
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

Boligtyperne er i hovedgrupper oplistet konkret for det enkelte boligområde. Byggemuligheden for områder til åben- og tæt-lav boligbebyggelse er i rammeskemaet anført som maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Hvis et område til tæt-lav boligbebyggelse eller etagebolig ikke er udstykket, beregnes bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét.

Bebyggelsesprocenten er i rammeskemaet anført for den enkelte boligtype.

Generelle rammebestemmelser for - 11. Blandet byområde
Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

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

Generelle rammebestemmelser for – 22. Bydelscenter
Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området.

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

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

Generelle rammebestemmelser for – 31. Erhvervsområde
Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område - og forudsat at der ikke er tale om specielle anlæg, hvis placering normalt vil nødvendiggøre en særskilt planlægning.
Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m2) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

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

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

NORD

Hovedvejen

Elmetoften

85

84

83

82

81

81

A

B

C

0 5 10 25m

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- A Byggefelt A
- B Byggefelt B
- C Byggefelt C
- Areal til adgang og parkering
- Forplads
- Areal til vejudvidelse
- Vejbyggelinje
- Vejadgang
- Principiel placering af stiadgang
- Principiel placering af gangareal
- Torveareal
- Grønt areal
- Principiel placering af støjhegn
- Principiel placering af støttemure
- Principiel placering af skiltepylon
- Principiel placering af varelevering mv.
- Principiel placering af trappe/elevatortårn

Lokalplan nr. 1127

Kortbilag 1

Byggefelter mv.

Mål: 1:500
Dato: 5. juni 2020
Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan

NORD

Hovedvejen

Elmetoften

85

84

83

82

81

85.56

84.88

83.60

84.80

85.75

82.40

81.40

81.50

81.30

80.82

80.85

A

B

C

0 5 10 25m

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- A Byggefelt A
- B Byggefelt B
- C Byggefelt C
- Vejadgang
- Principiel placering af stiadgang
- x 81.50 Fremtidige koter

Lokalplan nr. 1127

Kortbilag 2

Terrænregulering

Mål: 1:500
Dato: 25. marts 2020
Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan