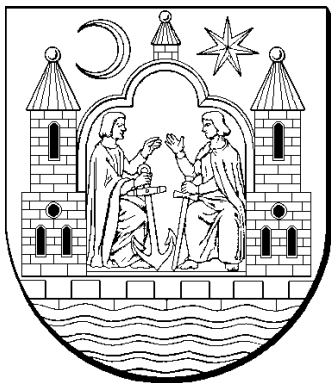


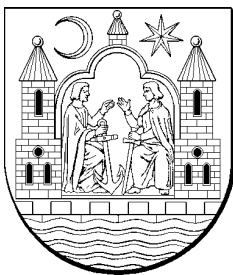


# **Århus Kommune**

## **Lokalplan nr. 667**

---

**Boligområde til eksperimenterende bolig-  
bebyggelse for særligt udsatte befolknings-  
grupper, Marienlystvej i Brendstrup**

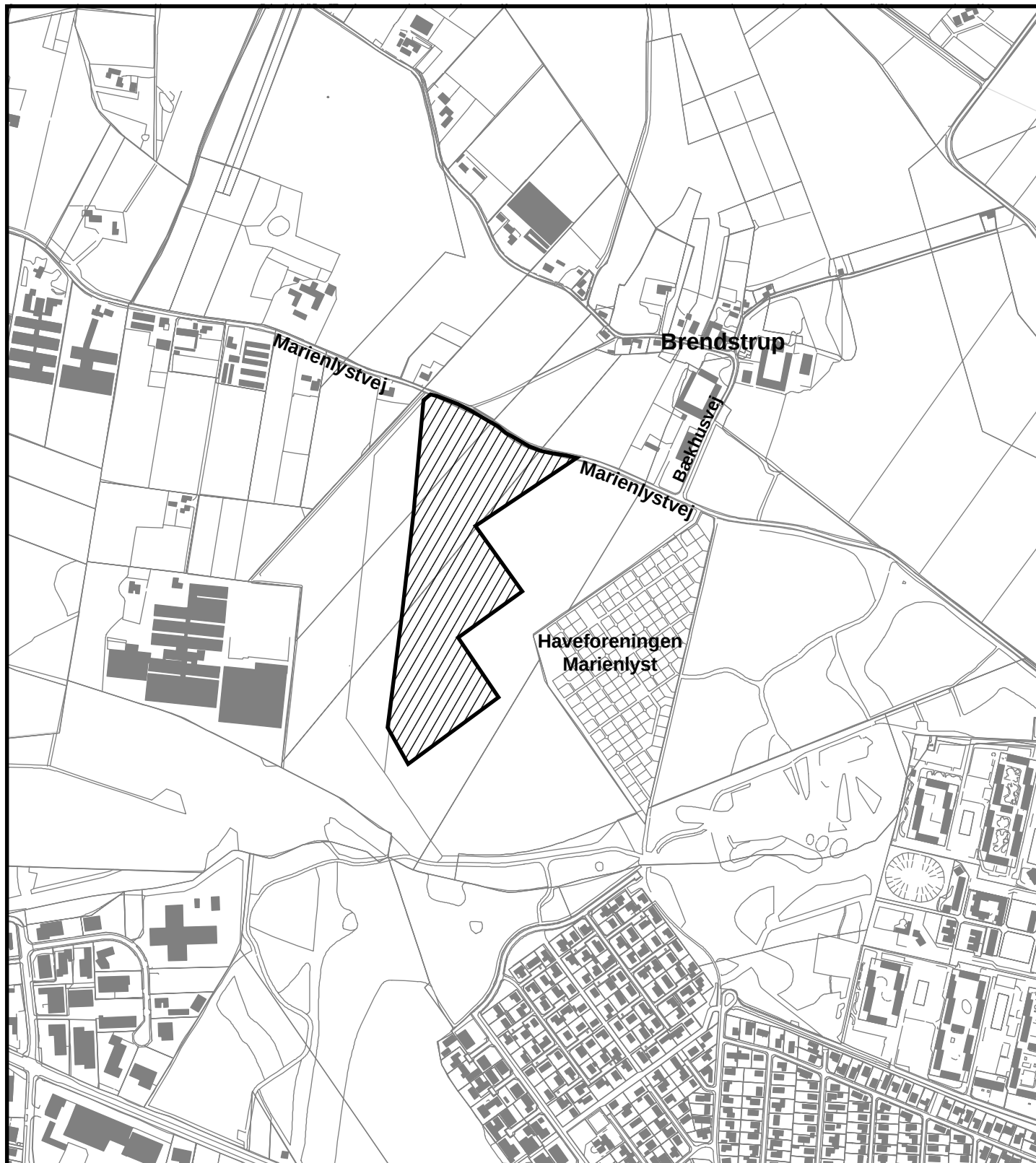


# Århus Kommune Lokalplan nr.:

**Boligområde til eksperimenterende boligbebyggelse for særligt udsatte befolkningsgrupper, Marienlystvej i Brendstrup**

# 667

Indeholder tillæg nr. 13 til kommuneplan 2001



Statistikområde/distrikt nr.: 06.10

Registreringskortblad nr.: 45

---

## Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
Rådhuset, værelse 505  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information  
Rådhuset  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 22 22

---

## Kortgrundlag

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

---

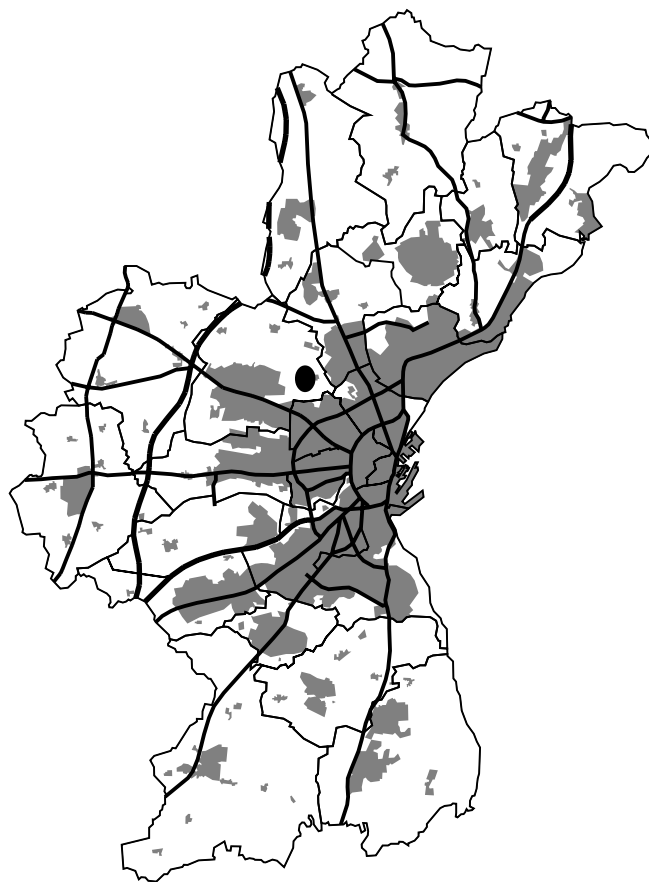
## Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
i samarbejde med

Arkitektgruppen i Aarhus  
Møllegade 9-13  
8000 Århus C.

---

## Her ligger lokalplanområdet



Boligområde til eksperimenterende boligbebyggelse for særligt udsatte befolkningsgrupper, Marienlystvej i Brendstrup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

side

**LOKALPLANENS INDHOLD**

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

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                                  | 8  |
| § 2. Område og opdeling .....                                      | 8  |
| § 3. Anvendelse .....                                              | 9  |
| § 4. Udstykning .....                                              | 10 |
| § 5. Trafikforhold .....                                           | 10 |
| § 6. Teknisk forsyning .....                                       | 10 |
| § 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....                    | 11 |
| § 8. Bebyggelsens udseende .....                                   | 12 |
| § 9. Hegn og beplantning .....                                     | 12 |
| § 10. Støjforhold .....                                            | 12 |
| § 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..... | 12 |
| § 12. Grundejerforening .....                                      | 13 |
| § 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... | 13 |
| § 14. Ophævelse af ældre lokalplan .....                           | 13 |

**LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER**

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. .... | 14 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Retsvirkninger af lokalplanen ..... | 18 |
|-------------------------------------|----|

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLANEN .....</b> | <b>19</b> |
|----------------------------------------------|-----------|

**LOKALPLANKORT**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Vedtagelsespåtegninger ..... | 21 |
|------------------------------|----|

## LOKALPLANENS INDHOLD

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

### Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område syd for Marienlystvej i Brendstrup i lokalsamfundet Tilst - Brabrand Nord.

Lokalplanområdet, der er ca. 8 ha stort, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i landzone.

### Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i et svagt kuperet terræn. Mod vest grænser området op til en nyplantet skov, som er etableret på det areal der tidligere var reserveret til en motorvej øst om Brabrand Sø. Mod øst er dyrkede marker samt 1. etape af den kolonihaveudbygning der var forudsat i Lokalplan nr. 35.

### *Generelt om idegrundlaget. Uddrag af grundlaget for projektbeskrivelsen*

#### **“StorbyLandsbyen - en ny boligform**

StorbyLandsbyen er et forsøg med et nutidigt boligudbud der integrerer forskellighed og socialt fællesskab og som bygger på erfaringer fra andre boligområder f.eks. havehusmiljøer og selvgroede boligområder. Ved opførelse af StorbyLandsbyen bruges byggemetoder og nye muligheder i lovgivningen for almene boliger.

StorbyLandsbyen er et udviklingsprojekt, som vil udvikle en boligform, der skal imødekomme et boligbehov for mennesker, som ønsker at bo og leve i et miljø med mere frie rammer for boligens udformning end den almene bolig almindeligvis giver mulighed for, og med et mere forpligtende naboskab end parcelhus miljøet lægger op til.

#### **Hvorfor en anden boligform?**

Boligen er et vigtigt udgangspunkt for menneskets færden, uden bolig, uden hjem er mennesker meget sårbare. En bolig er ikke kun et opholdssted. Den bliver først et hjem, en tryk base, når man føler sig hjemme. At føle sig hjemme, betyder at have trygge rammer, at omgivelserne er hjemmевante og giver mulighed for den livsudfoldelse man har det godt med, men også at de mennesker man lever sammen med ønsker et samvær og betyder noget for hinanden. Sådanne idealer for boligen kræver, at der findes mange forskellige former for boliger, fordi mennesker er forskellige.

Der er i dag behov for boliger til mennesker med en anderledes livsform og hvor sårbare mennesker kan finde et naboskab med rummelige og elastiske tolerancegrænser.

## **Der er brug for større valgmuligheder på boligmarkedet**

Nogle mennesker finder sig bedst til rette i etageboliger, hvor enhver passer sit, hvor boligselskabet tager sig af de praktiske gøremål i omgivelserne, og hvor der er fælles faciliteter og arrangementer som tilbud til beboerne.

Andre foretrækker den individuelle bolig i eget hus, hvor man selv har ansvaret for hus og have, og hvor en grundejerforening regulerer retningslinierne for lokalmiljøet. Men der er også mennesker, som ønsker at bo et sted, hvor der er mulighed for i højere grad at sætte sit eget præg på boligen og omgivelserne, og at leve i et fællesskab og udvikle et bomiljø, hvor man har betydning for hinanden.

Det lyder måske ikke særlig realistisk i en tid, hvor der tales om, at vi kommer hinanden mindre og mindre ved. Hvor netværkene mellem mennesker smuldrer og man er sig selv nok. Men der findes rundt om i landet boligmiljøer der visser det modsatte. I mindre landsbyer rundt om storbyerne ser man boligmiljøer, som har udviklet sådanne fællesskaber, som i selvgroede havehus- og boligmiljøer.

Enkelte steder har almene boligforeninger bygget boliger med forpligtigende naboskab, men uden de store muligheder for at man kan sætte sit personlige præg på boligens udformning.

## **Formålsbeskrivelse og målgruppe**

StorbyLandsbyen er et bolig- og byggeprojekt, der skal planlægge og etablere et levemiljø der kan rumme

- Hjemløse og socialt udstødte mennesker, der enten ikke kan få adgang til og/eller ikke kan tilpasse sig til de vilkår og krav, som er forbundet med at bo i det eksisterende byggeri og som ønsker at bo i StorbyLandsbyen og vil indgå i et forpligtigende naboskab i levemiljøet.
- Entreprenante ressourcepersoner som vælger at bo i StorbyLandsbyen og vil indgå i et forpligtigende naboskab i levemiljøet.

## **StorbyLandsbyen bygger på erfaringer om individuel og fælles udfoldelse**

Hjemløses boligbehov uden for institutionsmiljø er at bo i et lokalsamfund, hvor de er accepteret - og ikke placeret - og hvor der bor almindelige mennesker, som har valgt at bo i et miljø, hvor der bor særligt udsatte befolkningsgrupper. Den sædvanlige udslusning af mennesker fra herberger eller institution sker oftest til almene boligområder, hvor øvrige beboere har valgt ikke at bo som naboer til udsatte befolkningsgrupper. Heri ligger er indbygget konfliktforhold ved udslusning.

Projekt StorbyLandsbyens idé er at vende denne negative boligsituation til en positiv boligsituation.

StorbyLandsbyen hviler på det omvendte integrationsprincip, der går ud på, at bringe forskellige grupper mennesker med forskellige ressourcer sammen, og på den måde etablere et socialt og funktionelt bæredygtigt boligmiljø.

StorbyLandsbyen opbygges og tilrettelægges med udgangspunkt i hjemløses behov, men skal være så attraktiv, at det også vil tiltrække ikke hjemløse deltagere.

Sidstnævnte bl.a. ved at give gode muligheder for individuel indretning og udbygning af boligen uden at skulle være ejer af den.

StorbyLandsbyen skal fungere som et bomiljø, der ved sin struktur giver mulighed for individuel og fælles udfoldelse med aktiviteter, som lægger op til, at der kan opbygges praktiske og sociale relationer mellem alle beboere gennem et forpligtigende naboskab. Kulturen i boligområdet skal grundlægges fra starten i form af beboernes medvirken ved anlæggelse af området og medbyg aktiviteter. Aktiviteter der giver grundlag for involvering af og interesse for naboer og genboer i form af vennetjenester og gensidig hjælp. Det skal være et boligområde, der er karakteriseret ved "det ufærdiges princip", som kommer til udtryk ved viderebyg, foranderlighed og fornyelse.

### **Beskrivelse af StorbyLandsbyen som almen boligbebyggelse**

StorbyLandsbyen organiseres som en almennyttig boligafdeling under Højbjerg Andelsboligforening som varetager administrationen. Der vil blive oprettet en lejerforening, som sammen med Højbjerg Andelsboligforening vil forestå områdets vedligeholdelse.

### **Beboerinddragelse i anlæg og drift**

I afdelingen søges beboerkompetancen styrket gennem regler for beboerdemokratiets organisering og beslutningsret, så der skabes grundlag for:

- Forpligtigende deltagelse i ren- og vedligeholdelse m.v.
- Forpligtigende naboskab.

Vedligeholdelse af hovedinstallationer samt udvendig vedligeholdelse af fælleshuset og fællesanlæg påhviler boligafdelingen. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at uddelegere vedligeholdelsesopgaver til mindre fællesskaber og/eller til de enkelte beboere. Beboerne har den fulde kompetence i boligen og skal selv sørge for indvendig vedligeholdelse samt den fulde vedligeholdelse af tilbygninger.

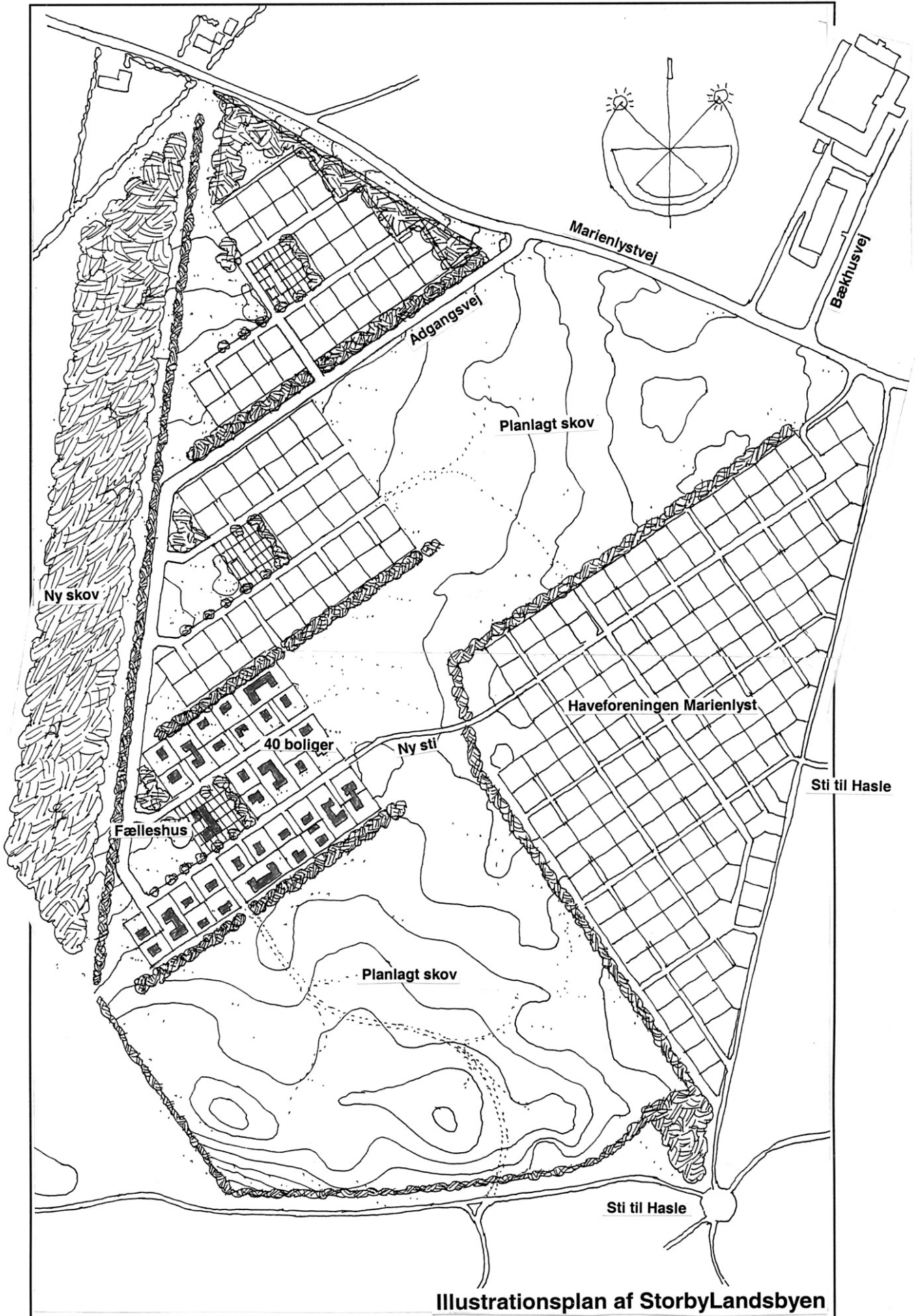
Når byggeriets hovedstruktur og udformning er fastlagt, inddrages de kommende beboere i detaljudformning af udearealerne og i fastlæggelse af kvalitetsniveauer og muligheder for råderets- og tilbygningsarbejder."

### **Bebyggelsen**

Den detaljerede del af lokalplanområdet omfatter en boliggruppe med 40 boliger.

I området opføres et fælleshus, der fungerer som daglig "udvidelse" af den enkelte bolig.

Med idéen om kolonihaven som inspiration er området udformet med fritliggende og eventuelt sammenbyggede huse på ca. 350 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup> grunde, som omkranses af en hækbeplantning. På hver grund fastlægges et byggefelt, der sikrer ideel udbygningsmulighed.



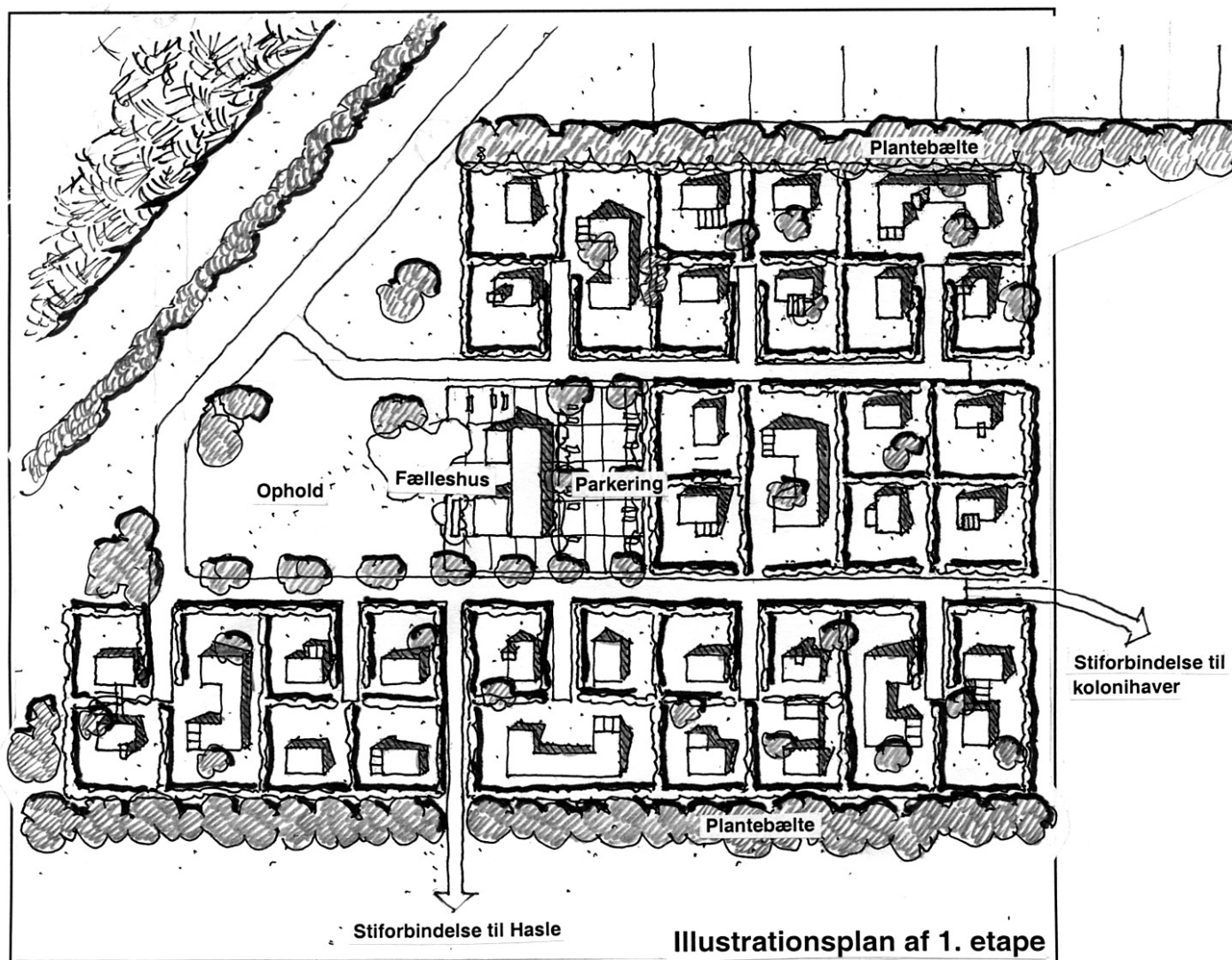


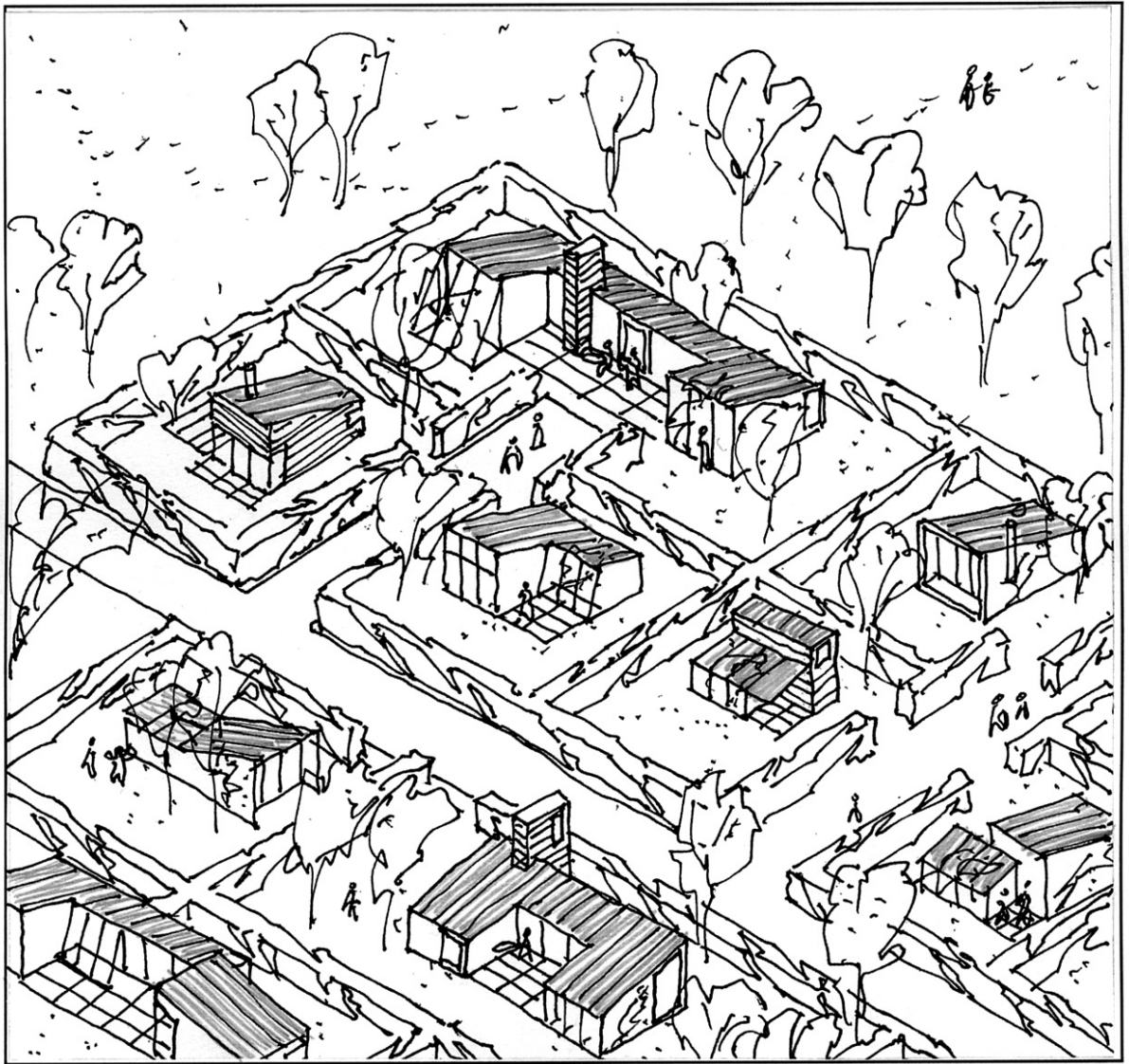
De enkelte huse udformes som variationer over et grundhus indeholdende den traditionelle boligs grundform som indgang, bad, køkken samt opholds- og soveafdeling. Denne **basisbolig** udgør omkring 35 m<sup>2</sup> og opføres i et enkelt og robust byggesystem, f.eks. med massive træelementer, der "tåler" mere hårdhændet slid, uden at der nødvendigvis skal ske totalstandsættelser ved hver fraflytning.

På 2 og eventuelt 3 af boligens sider forberedes for påbygninger spændende fra overdækninger til egentlige boligrum. Det er ønsket, at disse tilbygninger skal kunne etableres af beboerne uden præcise krav til udformning og materialevalg.

Den arkitektoniske behandling af **basisboligen** som et præcist og markant hus indbyder således til beboernes fantasi og virkekraft.

Lokalplanen er udformet, så den både er en detaillokalplan og en rammelokalplan. De detaljerede bestemmelser er indbygget i lokalplanens område I og III, og omfatter det projekt der helt konkret er planer for. Bliver udnyttelsen af området en succes med projektet - byrådet har vedtaget, at projektet skal evalueres efter 3 år - er der mulighed for at fortsætte med yderligere 2 etaper på et senere tidspunkt i lokalplanens område II. En udbygning her vil forudsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan, da nærværende lokalplan alene skal betragtes som en rammelokalplan for område II.





Isometrisk udsnit visende principperne i bebyggelsen

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området kan anvendes til boligbebyggelse med boligformer for mennesker med særligt boligbehov,
- at der ved udarbejdelse af bestemmelser og planens udformning kan dannes grundlag for et særligt rummeligt levested for almindelige borgere, hjemløse og udstødte, som er tiltalt af det særlige miljø, hvor beboerne selv er meget aktive med hensyn til at præge områdets og de enkelte boligers udformning.
- at området opdeles i mindre overskuelige enheder, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

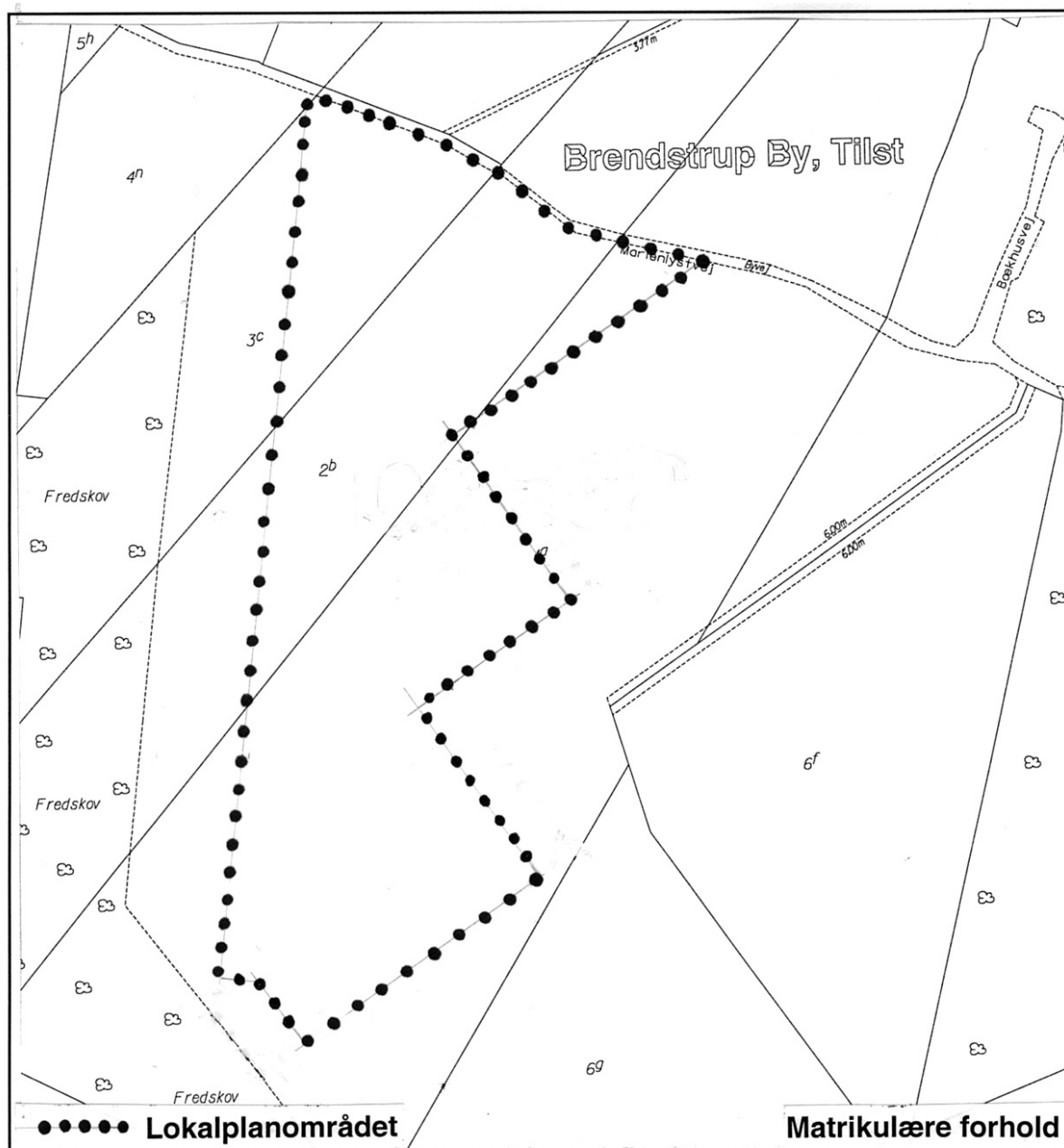
### § 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 1 a, 2 b og 3 c, Brendstrup by, Tilst samt alle parceller der efter den 1. august 2002 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV, som vist på lokalplankortet. Se fodnote <sup>1</sup>.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdets delområder I og III overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 1 a, 2 b og 3 c, Brendstrup by, Tilst. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.

<sup>2</sup> Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.



## § 3. Anvendelse

### Område I

- Stk. 1. Området er udlagt til lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og sammenbyggede huse.
- Stk. 2. På hver parcel vist på lokalplankortet må kun opføres én bolig.

### Område II

- Stk. 3. Området er udlagt til lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og sammenbyggede huse.
- Den præcise anvendelse af området fastlægges gennem en senere detail-lokalplanlægning.
- Stk. 4. Mindst 5 % af området skal indrettes som fælles opholdsareal for beboerne i området.

**Område III**

- Stk. 5. Området er udlagt til fælles friareal for beboerne i område I.
- Stk. 6. På dette areal må foreningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål.

**Område IV**

- Stk. 7. Området er udlagt til plantebælter.

**Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 8. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

**§ 4. Udstykning****Område I**

- Stk. 1. Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2. Ingen parcel må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 350 m<sup>2</sup>.

**Område II**

- Stk. 3. Udstykning af området fastlægges gennem en senere detaillokalplanlægning.

**§ 5. Trafikforhold**

- Stk. 1. På lokalplankortet er med raster vist de arealer der er udlagt til:

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Vej A - B ..... | 10,0 m bred |
| Veje C .....    | 8,0 m brede |
| Veje D .....    | 6,0 m brede |
| Sti a - b ..... | 5,0 m bred  |

- Stk. 2. Vejadgang til område II skal ske fra vej A - B.
- Stk. 3. I den kommende bebyggelse skal der sikres en mulighed for en stislutninger til de eksisterende og fremtidige stisystemer i de syd for beliggende rekreative områder i punktet b, og til det eksisterende kolonihaveområde i punktet c.
- Stk. 4. Ved tilslutningen af vej A - B til Marienlystvej skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler og som vist på lokalplankortet.
- Stk. 5. På de dele, der på lokalplankortet er markeret som oversigtsareal, må der på intet tidspunkt være noget på arealet, bortset fra sne, der er højere end 0,80 m over de tilgrænsende vejes kørebanemidter.
- Stk. 6. Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et vejprojekt for de interne færdselsarealer og tilslutningen til Marienlystvej.

- Stk. 7. I område I og II skal der reserveres arealer til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af Parkeringsarealer i Århus Kommune".

## § 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmemforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

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

### Område I

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelt. Uden for byggefeltene kan opføres skure, udhuse og lignende mindre små bygninger.

Bebyggelsen kan opføres enten som fritliggende boliger, eller som sammenbyggede boliger inden for de enkelte byggefelt.

- Stk. 2. Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte parcel - også selv om den ikke udstykkes - må ikke overstige 30.

- Stk. 3. Bygninger må højst opføres i 1 etage foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5,0 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

- Stk. 4. I området kan opføres et fælleshus med en placering inden for det på lokalplankortet udlagte byggefelt. Der kan herudover i området uden for de viste byggefelt opføres enkelte mindre bygninger til fælles formål for områdets beboere.

- Stk. 5. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse med basishuse - se side 6, 1. afsnit i beskrivelsen - i området kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote<sup>3</sup>.

### Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsarealer.
- Eventuel udstykning.
- Placering af fælleshus.
- Placering af fællesparkering.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Etablering af nye plantebælter og bevaring af eksisterende beplantning, som vist på lokalplankortet og jf. § 9.
- Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold.

<sup>3</sup> Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

## Område II

- Stk. 6. Bebyggelse i området skal ske på grundlag af en ny detaillokalplan.

### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 7. Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 8. Langs lokalplanområdets vestlige grænse er der som vist på lokalplan-kortet en skovbyggelinie på 20 m fra lokalplangrænsen - 30 m fra skovbrynet af skoven på naboarealet. På dette areal må der ikke opføres bebyggelse.

## § 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Ydervægge på basishuse på den enkelte parcel skal opføres i enten tegl, træ eller med eternitbeklædning. Tilbygninger til det enkelte basishus kan udføres med andre materialer.
- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.

## § 9. Hegn og beplantning

- Stk. 1. Der skal etableres en støjafskærmning langs Marienlystvej placeret i princippet som vist på lokalplankortet.
- Afskærmningen skal udføres som en beplantet jordvold med en højde på mindst 2 m over Marienlystvejs kørebaneniveau.
- Stk. 2. Opholdsarealer i områdets 1. etape - delområde III - skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet.
- Stk. 3. Der udlægges arealer til beplantning som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4. Den på lokalplankortet viste bevaringsværdige hegnsbeplantning i lokalplanområdets vestskel må kun fjernes efter tilladelse fra Naturforvaltningen. Se fodnote<sup>4</sup>.

## § 10. Støjforhold

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og dens opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

<sup>4</sup> Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

## **§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

**Ny bebyggelse i område I må ikke tages i brug før:**

Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.

Veje, stier og parkeringspladser i området er anlagt, samt friarealer er planeret og tilsået med græs.

Den i § 9 nævnte beplantning er udført.

Den i § 5, stk. 3 nævnte sti fra punkt c er anlagt.

Der er etableret reguleringer i form af venstresvingsbane på Marienlystvej.

**Ny bebyggelse i område II må ikke tages i brug før:**

Der er udarbejdet efterfølgende detaillokalplan for hele eller dele af området.

## **§ 12. Grundejerforening**

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote<sup>5</sup>.

## **§ 13. Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra:

Århus Amt, Natur og Miljø vedrørende udledningstilladelse af spildevand.

Miljø- og Energiministeriet/Skov- og Naturstyrelsen med hensyn til reduktion af skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet, jf. § 69 i Lov om Naturbeskyttelse.

## **§ 14. Ophævelse af ældre lokalplan**

Den af byrådet den 24. september 1980 godkendte lokalplan nr. 35 ophæves for den del der vedrører lokalplanområdet.

---

<sup>5</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.



## LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

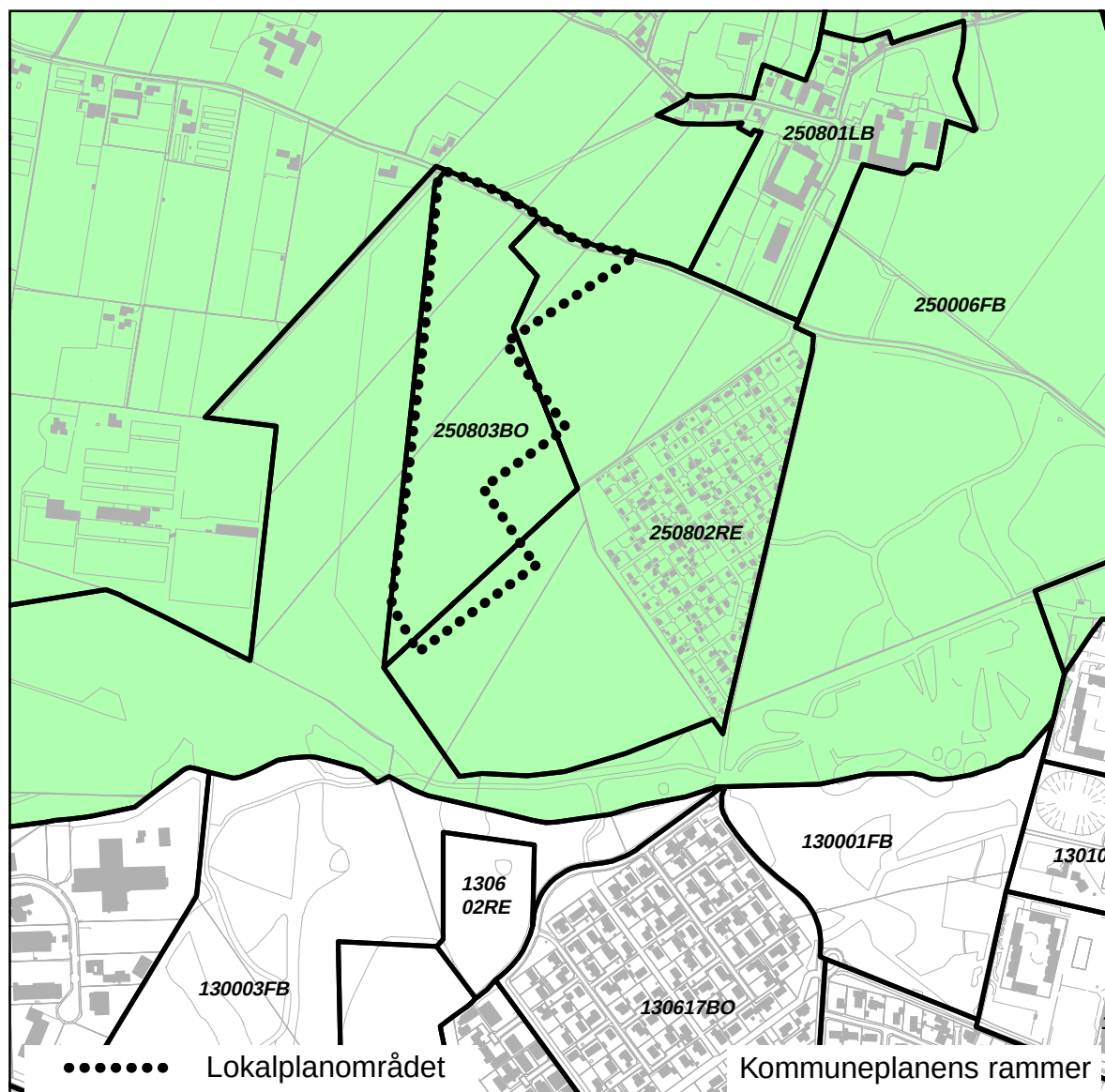
### Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 25.08.03 BO og beliggende i landzone.

Med undtagelse af mindre justeringer af lokalplangrænsen mod øst, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen med grænsejusteringen søges gennemført ved Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2001, og er gengivet på side 19.



## Overordnede vej- og stiforhold

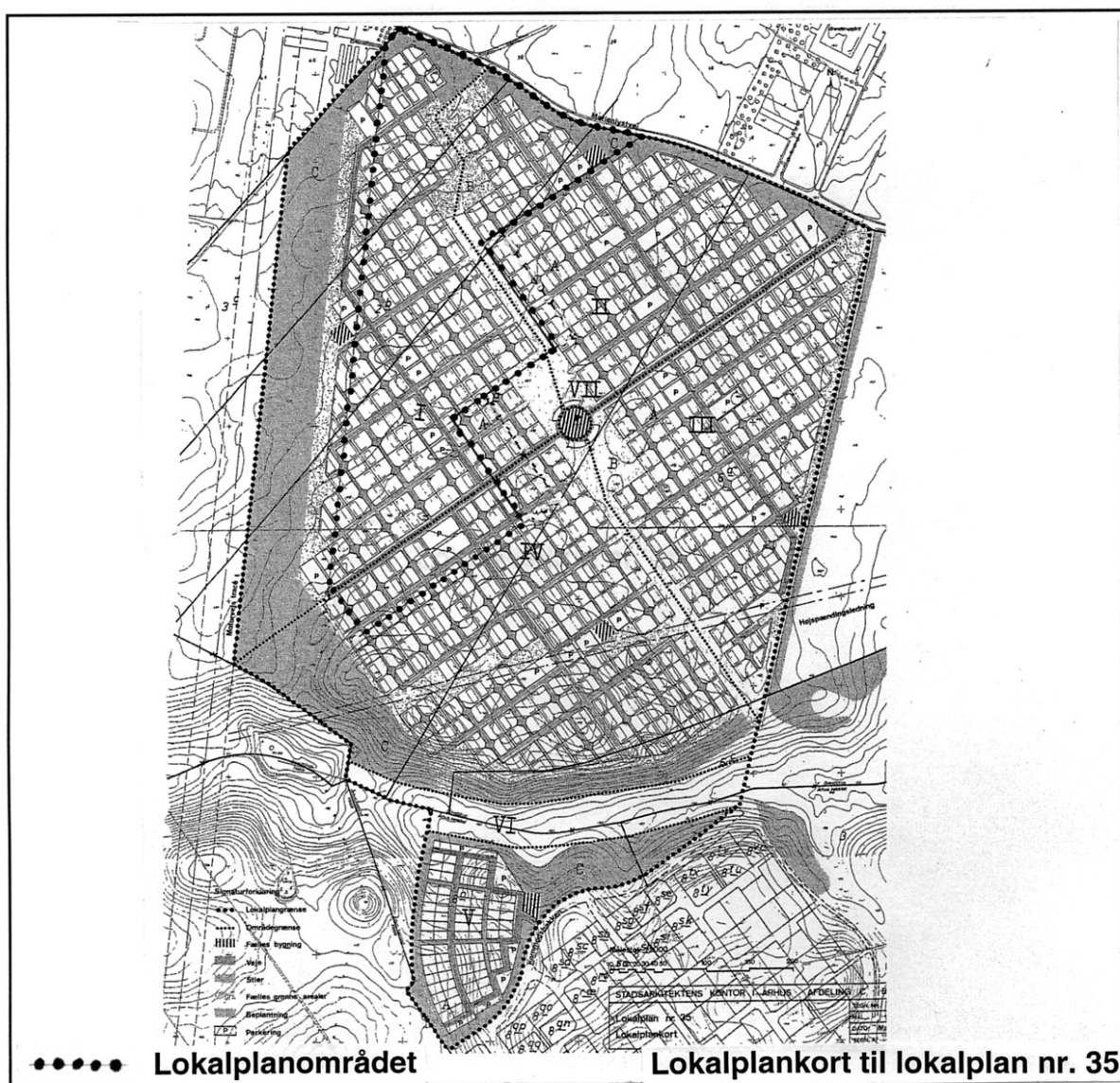
Lokalplanområdet skal via en ny fordelingsvej vejbetjenes fra Marienlystvej, hvor der mod vest er forbindelse til Tilst, og mod øst til Herredsvej og dermed videre forbindelse til Hasle/christiansbjerg og centrum.

For at kunne etablere en tilslutning fra lokalplanområdet til Marienlystvej er det nødvendigt at foretage reguleringer i form af etablering af en venstresvingsbane fra østsiden af Marienlystvej. Reguleringerne på Marienlystvej skal være foretaget før ibrugtagningen af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet får via en ny stiforbindelse frem til Marienlyst Haveforening og med en senere sti til Kornmodsbakken adgang til det eksisterende stisystem ved Hasle.

## Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af en ældre lokalplan fra 1980. Denne plan udlægger området til kolonihaver. Det øst for beliggende kolonihaveområde er etableret som en første etape af lokalplanen. Det har imidlertid vist sig, at der ikke er behov for så mange kolonihaver som det var planlagt, hvorfor nærværende lokalplan afløser Lokalplan nr. 35 for den del der vedrører lokalplanen. I Kommuneplan 2001 er det forudsat, at en stor del af Lokalplan nr. 35 overgår fra kolonihaveområde til skovplantninger. I forbindelse med byrådets behandling af nærværende lokalplan, vil lokalplan nr. 35 blive afløst for denne del.



## Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Marienlystvej.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og dens opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet 10 m fra midten af Marienlystvej beregnet til ca. 68 dB(A) på døgnbasis.

Af støjmæssige hensyn er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at der skal etableres en støjvold langs Marienlystvej - placeret udenfor adgangsvejens oversigtsarealer - med en højde på mindst 2 m over kørebaneniveau.

## Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 17. juni 2002 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

## Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for Erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive indenfor lokalplanområdets grænser.

## Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende i nogen afstand fra de regulære centrumsorienterede buslinier. Der er direkte adgang til lokallinie 74 på Marienlystvej, der på hverdage har 4 daglige ture til Tilst, hvorfra der er mulighed for omstigning til de centrumsorienterede linier 25 og 55.

Fra lokalplanområdet er der ca. 1500 m til linie 3 ved Rydevænget og ca. 800 m til linie 3 ved Haslegårdsvej/Fjældevængets busvej. Der er derfor i lokalplanen reserveret mulighed for at lokalplanområdet kan tilsluttes stisystemet i Marienlyst Haveforening, samt en stiforbindelse frem til de eksisterende stier ved Kornmodsbakken, hvorved linie 3 ved Haslegårdsvej med rimelighed kan benyttes.

Lokalplanområdet vil først blive fuldt udbygget når der er sikret en kollektiv trafikbetjening, der er i overensstemmelse med kommunens servicemål for busbetjening.

## Teknisk forsyning

|                                   |                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Varme- og vandforsyning sker fra: | Århus Kommunale Værker<br>Bautavej 1<br>8210 Åbyhøj |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Elforsyning sker fra: | NRGi<br>Grenåvej 55<br>8200 Århus N |
|-----------------------|-------------------------------------|

Kloakforsyning sker ved:

Miljøafdelingen  
Silkeborgvej 260  
8230 Åbyhøj

Spildevand skal afledes til eksisterende spildevandsledning ved Eldalen sydvest for lokalplanområdet.

Regnvand skal afledes ved nedsivning.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at en del af lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Frigørelsesafgift.

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.

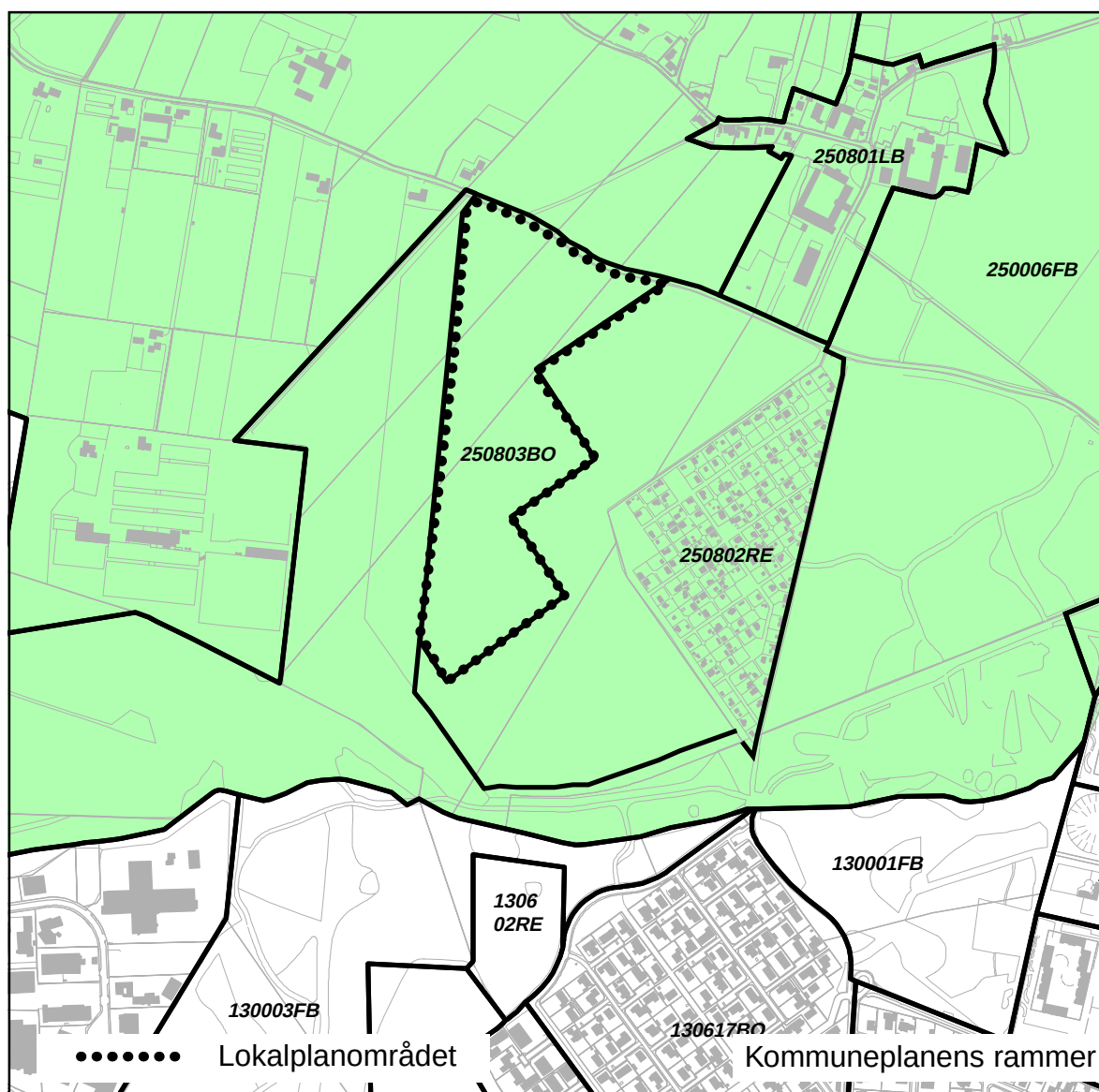
Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

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

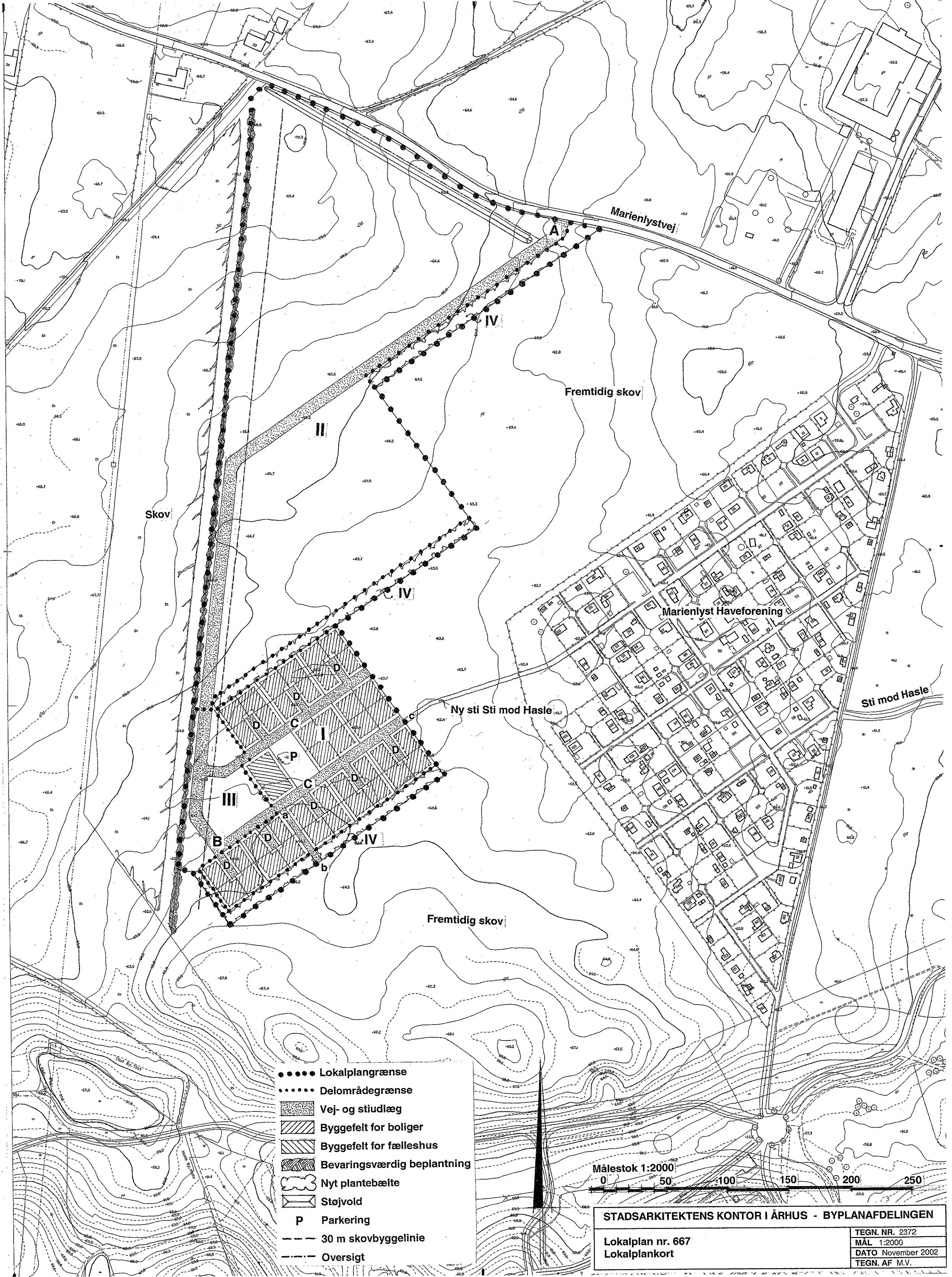
## TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2001

I forhold til Kommuneplan 2001 justeres grænsen mellem delområderne 25.08.02 RE og 25.08.03 BO.

De ændrede rammeområdegrænser er vist på nedenstående udsnit af kommuneplanen.







- ..... Lokalplangrænse
- ..... Delområdegænse
- Vej- og stiudlæg
- Byggefelt for boliger
- Byggefelt for fælleshus
- Bevaringsværdig beplantning
- Nyt plantebælte
- Støjvold
- P Parkering
- 30 m skovbyggelinie
- Oversigt

Målestok 1:2000  
0 50 100 150 200 250

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

Lokalplan nr. 667  
Lokalplankort

|                    |
|--------------------|
| TEGN. NR. 2372     |
| MÅL 1:2000         |
| DATO November 2002 |
| TEGN. AF M.V.      |

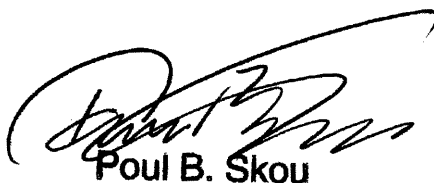
Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 667 i mødet den **22. januar 03**

Århus Byråd, den  
P.b.v.

**04 FEB. 2003**



Louise Gade



Poul B. Skou



Ole Østergaard

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den **5. februar 2003**  
til den **4. april 2003**

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 667 i mødet den **11. juni 2003**

Århus Byråd, den  
P.b.v.

**18 JUNI 2003**



Louise Gade



Poul B. Skou



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den **2. juli 2003**