



Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Florin, Jørgen Birger
Voldgårdsvej 1, 8270 Højbjerg
8270 Højbjerg

29. februar 2024

Forslag til delvis ophævelse af Byplanvedtægt nr. 5 inkl. tillæg nr. 1 og 2



Teknik og Miljø
Aarhus Kommune

Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

E-mail:
plan@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Teknik og Miljø har den 9. februar 2024, efter bemyndigelse fra Aarhus Byråd, godkendt et forslag til ophævelse af del af Byplanvedtægt nr. 5, inkl. tillæg nr. 1 og 2.

Kommunes Baggrund for delvis ophævelse.

Aarhus Kommune har ved administrationen af byplanvedtægten oplevet et behov for omfattende dispensationer fra nogle af bestemmelserne i byplanvedtægten, som Aarhus Kommune reelt anser som utidssvarende.

Med utidssvarende eller forældede byplanvedtægter og lokalplaner forstås et plangrundlag, som i forhold til den fysiske virkelighed/administration af byggetilladelser ikke lader sig administrere uden anvendelse af dispensationer efter planlovens § 19, og hvor udviklingen derfor har ført til en uhensigtsmæssig administration af tilladelser mv. inden for lokalplanområdet. Byplanvedtægten anses derfor at udgøre en barriere i sagsbehandlingen for både ejere og lejere af de berørte ejendomme og kommunen.

Området som er omfattet af byplanvedtægten er stort set udbygget og infrastrukturen robust. Et mindre areal syd for Ringvej Syd er omfattet af lokalplan nr. 991 - Erhvervsområde ved Søren Nymarks Vej og Axel Kiers Vej i Holme fra marts 2015. I den forbindelse blev byplanvedtægten afløst indenfor afgrænsningen af lokalplanen.

Afløsningen af del af byplanvedtægten vurderes ikke at ville foranledige nogen væsentlig eller principiel byudvikling eller ændring af det nuværende bymiljø. Derimod vil afløsningen give mulighed for at der i stedet kan meddeles byggetilladelser, som ikke også er reguleret af det forældede plangrundlag. Det betyder også, at der er en umiddelbar byggeret til byggeri, der er i overensstemmelse med bygningsreglementet, og herunder eventuelt efter en konkret helhedsvurdering. Og det er kommunens vurdering, at mulighederne for ejere og brugere af de pågældende ejendomme vil forbedres. Konkret betyder afløsningen af del af byplanvedtægten bl.a. generelt større anvendelsesmuligheder, som fremadrettet vil være reguleret af Miljøstyrelsens miljøklasser for erhvervsvirksomheder. Bortset fra rammeområde 121106BL (blandet bolig og erhverv), er det dog ikke længere muligt, i forbindelse med erhvervsbebyggelsen, at etablere en bolig til ejer, portner i de øvrige rammeområder. Denne anvendelse vil fremadrettet udgøres af faciliteter til overnatning i begrænset omfang. Der åbnes op for en større

udnyttelsesgrad af de enkelte ejendomme, som er udtrykt i ejendommens bebyggelsesprocent, bebyggelsens højde og det bebyggede areal (bebyggelsens fodaftryk).

Der er stadig mulighed for Aarhus Kommune at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Det følger af planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Og der er fortsat krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvis der skal foretages større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer m.v.. Det følger af planlovens § 13, stk. 2.

Vores indsigelse:

Indsigelse omhandler Ramme 111601ER og 111602ER

Indsigelsen gælder kun for de matrikler der ligger som direkte naboer til boligområdet Højbovej-Voldgårdsvej-Holmevej.

Baggrund:

Vi ved godt at alt skal følge med tiden, og denne lokalplan er ca. 75 år gammel, så det giver rigtig god mening at få den moderniseret og gjort mere simpel og brugbar.

Hertil er vi meget enige men så begynder det at gå lidt skævt.

Nordlige del, ved siden af industriområdet Axel Gruhns vej (Nye ramme 111601ER og 111602ER)

Man kan se at der har været tænkt meget over grundlaget for den gamle Byplanvedtægt 5 (**Bypl5**) og områderne må have været besøgt /undersøgt inden den blev skrevet.

- Dette område ligger en del lavere fra naturens side, fra 1 meter til ca. 8 - 10 meter i højden. Det vil sige at boligejerne på Højbovej's vestlige side – Voldgårdsvej's sydlige side, skal se opad bare for at kunne se på jordskorpen på industrigrunden.
- Boligområdet var der før Industriområdet.

Det havde man taget højde for i Bypl5, da man ville indvie et nyt industriområde i Holme by og sogn.

- Der er for at sikre de lavtliggende boligområder, indlagt et Skærmområde på 5-10 meter, som skal være anlagt som haveanlæg.

Bypl5 §7stk.5

Som skærm mellem industribebyggelse og boligområderne skal følgende arealer holdes ubebyggede:

et 10 m bredt bælte langs Chr. d. X's Vej og Holmevej og et 5 m bredt bælte på matr. nr. (parceller af 12^x) langs matr. nr. 12^f, 12^e, 13^{aq}, 13^{ab}, 13^{ar}, 13^{as}, 13^{at}, 13^{au}, 13^{av}, 13^{ax}, 13^{ay}, 13^{az}, 13^{am}, 13^{ba}, 13^{bb} og 13^{bc}.

Disse arealer må ikke under nogen form benyttes til oplagsplads, gårdsplads eller lign., men tillades medregnet til grundens ubebyggede areal, ligesom en del vil kunne benyttes til opholdsareal.

Arealerne skal beplantes og vedligeholdes som haveanlæg.

- Derudover har man begrænset byggehøjden, så bygninger hverken skulle give de store gener for manglende sollys og indbliksgener.

Bypl5 §7stk.3

Der må på ejendommene kun opføres bygninger, hvis rumfang er højst 3 m^3 pr. m^2 nettogrundareal, således at forstå, at hele den del af bygningen, som er over terræn incl. tag med evt. kviste, fremspring, skorstene o.a., medtages ved beregningen.

Bygningsreglementet BR18, § 187-195, fastslår, at højden på en bygning, vinduer, altaner og lignende ikke må føre til væsentlige indbliksgener for naboen.

- Bebyggelsens afstand fra naboskel skal være mindst lig med bebyggelsens højde, dog mindst 5 meter.

Bypl5 §7stk.4

Bebyggelsens afstand fra naboskel skal være mindst lig med bebyggelsens højde, dog mindst 5 m. Dog kan det tillades at bygge helt ud til naboskel, såfremt det sker efter en af kommunalbestyrelsen godkendt fælles bebyggelsesplan for flere grunde, der om fornødent godkendes som tillæg til nærværende byplanvedtægt. Dog må garager og mindre udhuse opføres i naboskel, når deres sammenlagte længde ikke overstiger 10 m og deres højde ikke overstiger 3 m taget iberegnet.

- + flere andre ting. (Se bilag 1)

Ovenstående vedtægter skal tages med i de nye rammer, med samme virkemåde/begrænsninger som skærm imellem Industri og boligområdet.

Ny Ramme 111601ER og 111602ER giver slet ingen mening, når man ser hvordan diverse niveau Koter er i området,- at give tilladelse til at bygge høje bygninger hvor koter ligger højt i forvejen, op til 28 meters højdeforskel, med alle de gener det giver!

Mistet sollys – massive indbliksgener – forøget støjgener.

Med venlig hilsen

Jørgen Florin og Rita Andersen

Voldgårdsvej 1

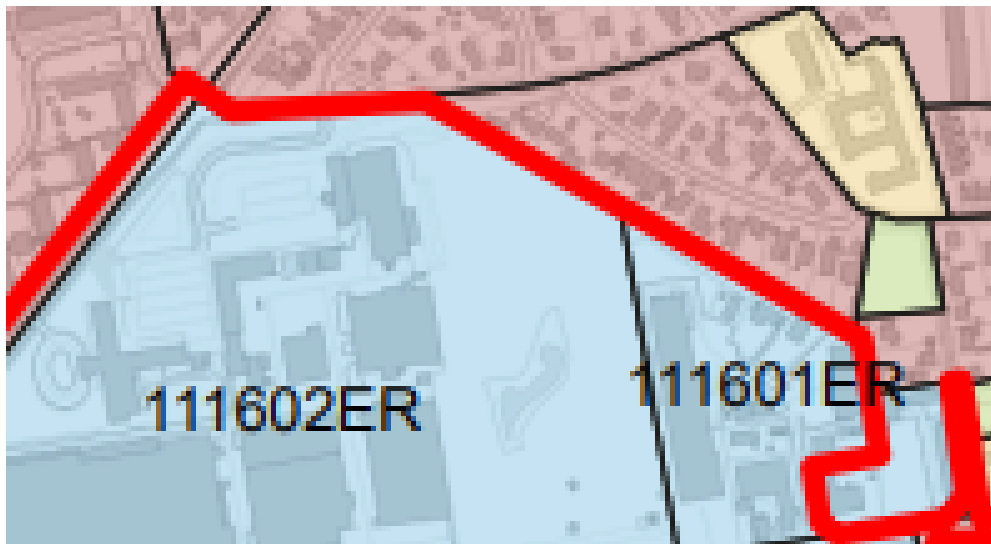
8270 Højbjerg

Bilag 1

Området som vi gør indsigelse på.

Rød hvor vi har anmærkninger til

Grøn hvor vi ønsker en afklaring



MILJØKLASSER **Hvordan skal det håndhæves i gammelt område.**

Til den enkelte miljøklasse knytter der sig en anbefalet minimumsbeskyttelsesafstand til forureningsfølsomme funktioner og arealanvendelser. Der opereres med de nedenfor viste minimumsafstande, gældende i forhold til områder med eksisterende eller planlagte boliger og følsomme institutioner. Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker de afstande, der vurderes at være nødvendige for at opnå gode naboskaber.

BESKYTTELSESAFSTANDE

Miljøklasse 1 0 m

Miljøklasse 2 20 m

Miljøklasse 3 50 m

Miljøklasse 4 100 m

Miljøklasse 5 150 m

Miljøklasse 6 300 m

Miljøklasse 7 500 m

RAMME 111601ER

ERHVERVSOMRÅDE

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende i miljøklasserne 2-4. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område.

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.

Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter.

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

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Bebyggelsen skal opføres med facadevirkning ud mod Christian X's Vej og Ringvej Syd. I området i det omfang der udlægges arealer i en lokalplan med mulighed for etablering af virksomheder inden for alene virksomhedsklasserne

2-3.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er 50%

Maksimale antal etager er 4 -----før 2

Maksimal højde er 18,5 m -----før 8,5-10

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) 3 beregnet den enkelte grund

Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.-----(Bypl5) Gælder for alt bebygget

ZONESTATUS

Planlagt zone er landzone

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.**

Hvordan skal det håndhæves i gammelt område.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. **Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.** **Hvordan skal det håndhæves i gammelt område.**

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Arealet er beliggende inden for OSD. Vedrørende hvilke virksomheder og anlæg, der konkret kan placeres i OSD og hvilke begrænsninger i forhold oplag mv. der gælder for forskellige virksomhedstyper, henvises til kommuneplanens generelle rammer, bilagene om Miljøklasser og Grundvandsbeskyttelse

OG

RAMME 111602ER

ERHVERVSOMRÅDE

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af produktions- og transporterhverv. 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.

Der må ikke etableres boliger i området.

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

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Bebyggelsen skal opføres med facadevirkning ud mod Christian X's Vej og Ringvej Syd.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er 50%

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 10 m

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) 3 beregnet den enkelte grund

Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.---- (Bypl5) Gælder for alt bebygget

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

MILJØ

Mindst 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. Hvordan skal det håndhæves i gammelt område

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m. Hvordan skal det håndhæves i gammelt område.

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Arealet er beliggende inden for OSD. Vedrørende hvilke virksomheder og anlæg, der konkret kan placeres i OSD og hvilke begrænsninger i forhold oplag mv. der gælder for forskellige virksomhedstyper, henvises til kommuneplanens generelle rammer, bilagene om Miljøklasser og Grundvandsbeskyttelse

KOMMUNEPLANENS STØJBESTEMMELSER

Ud fra den må det være Område blandet bolig og erhverv



3. Områder for blandet 55 dB 45 dB 40 dB
bolig- og erhvervsbe-
byggelse, centerområder

1.3.3 Støjbestemmelser for støj fra virksomheder

Ved udlæg eller anvendelse af arealer til håndværks- og industrivirksomheder og anden virksomhed – og ved udlæg af arealer til støjfølsomme formål – skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som virksomheder påfører omgivelserne, ikke overskrider støjgrænserne i nedenstående skema. Støjgrænserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

<i>Områdetyper / Ækvivalent, korrigeret støjniveau i dB(A)</i>	<i>Hverdage kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14</i>	<i>Hverdage kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligdage</i>	<i>Alle dage kl. 22-07</i>
Erhvervsområder	70	70	70
Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Områder med blandet bolig og erhverv	55	45	40 (55)
Etageboliger	50	45	40 (55)
Åben-lav boligbebyggelse og friarealer i byområder	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)

Grænseværdier for virksomhedsstøj ved udlæg og anvendelse af arealer til støjende virksomhed og udlæg af areal til støjfølsomme funktioner (grænseværdier for maksimale støjniveauer er angivet i parentes)