



Aarhus Kommune 885

Lokalplan nr.

Højhuse til erhverv ved Viborgvej, Runevej og
Bredskiftevej.

September 2011



Lokalplan nr. 885



Højhuse til erhverv ved Viborgvej, Runevej og
Bredskiftevej
Indeholder tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009

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** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Bygningsinspektoratet
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2550,
E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset, Risskov, Viby og Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

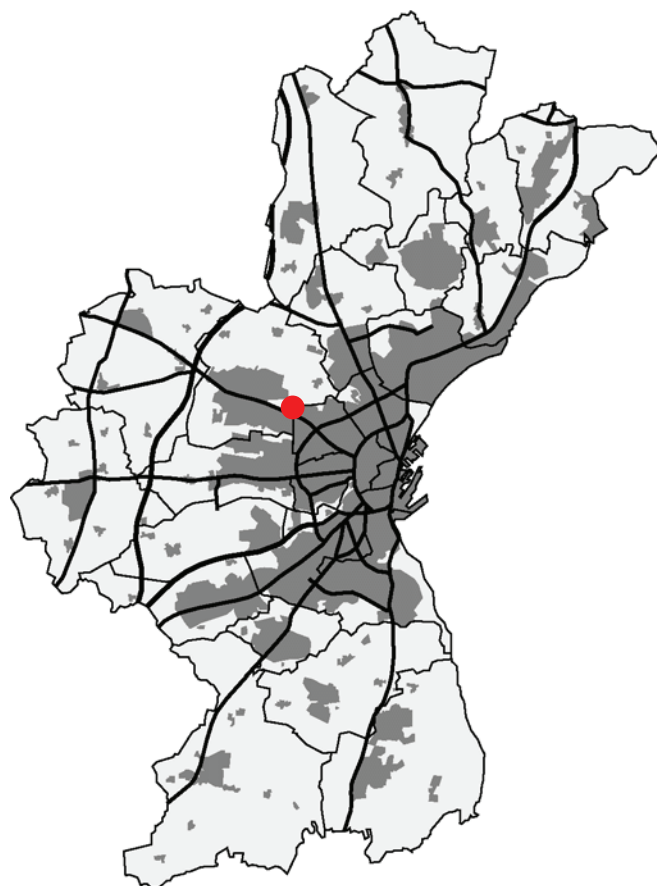
Arkitektfirmaet C. F. Møller
Europaplads 2, 11. sal, 8000 Aarhus C.
Tlf. 8730 5300

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 885 er vedtaget af Aarhus Byråd den 10. august 2011.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 14. september 2011

Her ligger lokalplanområdet



Højhuse til erhverv ved Viborgvej, Runevej og Bredskiftevej

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	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. Trafikforhold	10
§ 6. Teknisk forsyning	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	11
§ 8. Bebyggelsens udseende	14
§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning	15
§ 10. Støjforhold.....	16
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 12. Grundejerforening	17
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	18
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.....	19
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	31
VIRKSOMHEDSLISTE	32
LOKALPLANKORT	
TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2009 FOR AARHUS KOMMUNE	

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område omkring Viborgvej nr. 286 – 288 og Runevej nr. 2 i Tilst i den nordvestlige del af Aarhus.

Lokalplanområdet nord for Viborgvej er en del af et større erhvervsområde, der grænser op til Bredskiftevej mod øst. Lokalplanområdet syd for Viborgvej grænser mod syd og vest op til et erhvervsområde og mod øst op til Runevej. Syd, vest og øst for erhvervsområdet ligger et større boligområde.

Lokalplanområdet, der er ca. 27.900 m², var ved planens udarbejdelse beliggende i byzone.

Beskrivelse af området

Viborgvej, en af de vigtigste indfaldsveje til Aarhus, har en profil, der stiger fra kote 60 ved den Østjyske Motorvej til kote 70 umiddelbart øst for lokalplanområdet. Området er i Aarhus Kommunes højhuspolitik udpeget til et område, hvor højhusprojekter ikke som udgangspunkt afvises.

Del af ejendommen matr. nr. 26a Hasle By, Hasle, beliggende Viborgvej 286 – 288 er privat ejet og har et grundareal på ca. 16.900 m². Ejendommen er ubebygget.

Ejendommen matr. nr. 14 bd Hasle By, Hasle, beliggende Runevej 2 er privat ejet og har et grundareal på ca. 11.000 m². Ejendommen er bebygget med erhvervsbebyggelse i 1 etage.

Området er beliggende i kote 59 – 68 nord for Viborgvej og kote 66 – 69 syd for Viborgvej. Området er derfor højtliggende i forhold til det meste af Aarhus By og desuden i forhold til Eldalen mod nord.

Planens baggrund og mål

Denne lokalplan er udarbejdet efter anmodning fra ejeren af parcellerne, der ønsker at opføre et hotel- og erhvervsbyggeri ved Viborgvej, Bredskiftevej og Runevej. Lokalplanen har til formål at muliggøre en højhusbebyggelse og at fastlægge bestemmelser for området.

Højhusene vil med deres volumener, højde og arkitektoniske udformning etablere sig markant i områdets store skala og forstads-mæssige helhed. Samtidig vil den nye bebyggelse blive identitetsskabende for området og stå som et betydningsfuldt landmark i forhold til omgivelserne og vil som orienteringspunkt markere ankomsten til Aarhus fra vest.

Planens hovedtræk

Lokalplanen er inddelt i 3 delområder, delområde I, II nord for Viborgvej og delområde III syd for Viborgvej. Lokalplanen fastlægger anvendelsen i delområderne til erhvervsformål, såsom hotel-, restaurations-, kontor-, kursus-, konferencevirksomhed og liberale erhverv samt vej- og parkeringsformål.

Inden for lokalplanens område må der opføres maksimalt 32.000 m² etageareal.

Inden for lokalplanens område udlægges byggefelter. Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne. Der fastlægges bestemmelser for udnyttelsen af det enkelte byggefelt.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen vil med en tydelig arkitektonisk profil medvirke til at forstærke indtrykket af områdets topografi. Områdets beliggenhed som facadegrund ved Viborgvej betyder stor synlighed. En "familie af tårne", der i sammenhæng opfattes som et arkitektonisk skulpturelt ensemble, vil komme til at fremstå som et bymæssigt pejlemærke.

Tre bygningselementer med tårne, der med undtagelse af byggefelt 2C er forbundet med transparente bygninger, er komponeret i en indbyrdes funktionel sammenhæng. Tårnenes profil skifter alt efter, hvor man befinder sig.

Højhusene, der kommer til at fremstå som slanke facader i en konstellation af murværk, tegl, natursten, stål og glas kan opfattes som en port til byen, hvor Viborgvej bliver indrammet af tårne på tværs af vejen.

Parkering vil hovedsagelig ske i underjordiske parkeringsanlæg med et supplement af parkeringspladser på terræn. Her vil der tillige blive etableret plads til af- og påsætning ved husenes forpladser.

Beplantning

I delområde I og II suppleres Bredskifte Allé og Bredskiftevej med alléliggende træbeplantning i forlængelse af eksisterende beplantning, og der plantes en blandet afskærmende beplantning langs Bredskiftevej.

I delområde III plantes en blandet afskærmende beplantning mod vest og nord for den private fællesvej.

Langs Viborgvej er tinglyst 2 vejbyggelinjer. Arealet mellem vejbyggelinjerne og Viborgvej tilsås med græs.

Veje og stier

Lokalplanens delområde I og II vejbetjenes fra en tilslutning til Bredskifte Allé med en placering som vist på lokalplankortet. Under området indenfor Viborgvejs og Bredskiftevejs vejbyggelinje etableres der underjordisk parkering. I mindre omfang etableres der tillige parkering på terræn med en placering som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen.

Delområde III vejbetjenes fra en tilslutning til Runevej placeret i skel mod naboareal. Under området placeres der underjordisk parkering. Desuden placeres der syd for byggefeltet et større parkeringsareal på terræn. Fra tilslutningen til Runevej etableres der via lokalplanområdet adgang til områder, der er placeret uden for lokalplanafgrænsningen.

På grund af byggemuligheden vurderes en fuld udbygning af lokalplanområdet at udløse behov for forbedringer af krydset Viborgvej, Bredskiftevej, Runevej.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal fremtræde indbydende. Ubebyggede arealer, der ikke anlægges til færdselsarealer, brandveje og lignende, skal anlægges med græs og kan suppleres med beplantning.

Visualiseringer

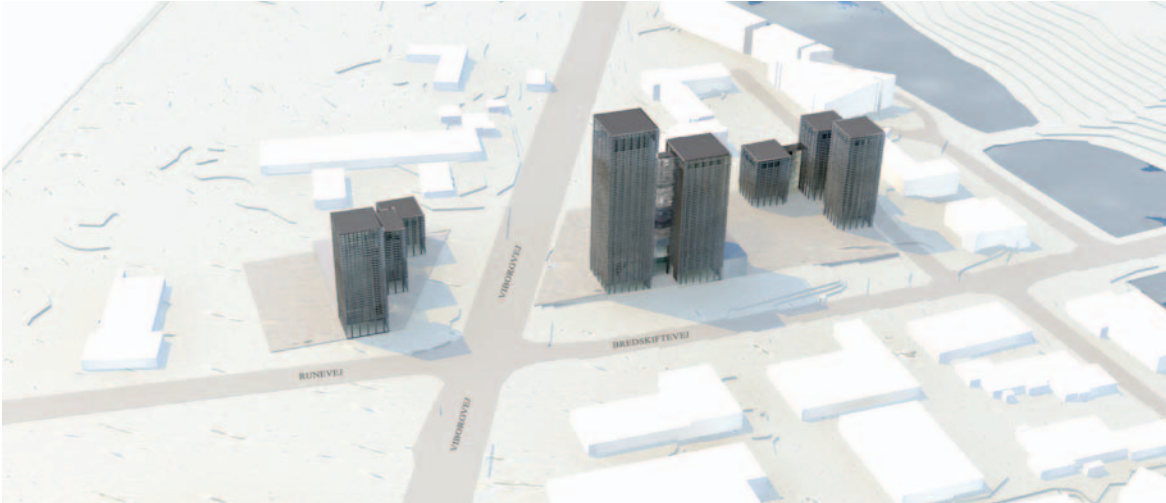
På de følgende sider er vist illustrationsplan, modelfotos af højhusbebyggelsen set fra øst og vest samt principsnit. Illustrationsplanen på næste side viser udformningen af krydset Viborgvej, Runevej og Bredskiftevej fuldt udbygget efter en realisering af både udbygningsaftale og en fremtidig planlagt forbindelse fra Bredskiftevej til den forlagte Herredsvej.



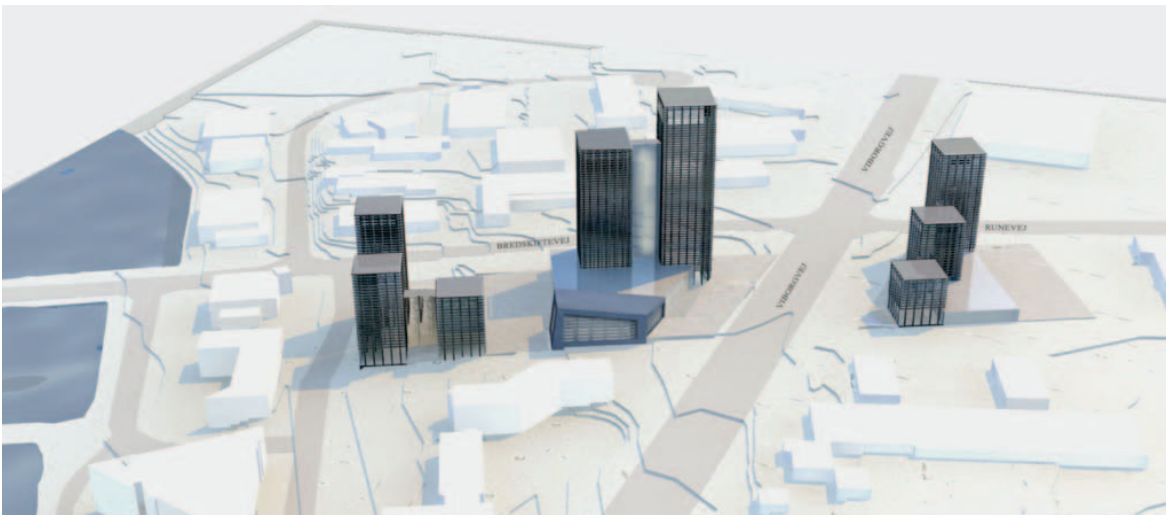
ILLUSTRATIONSPLAN

SIGNATURFORKLARING:

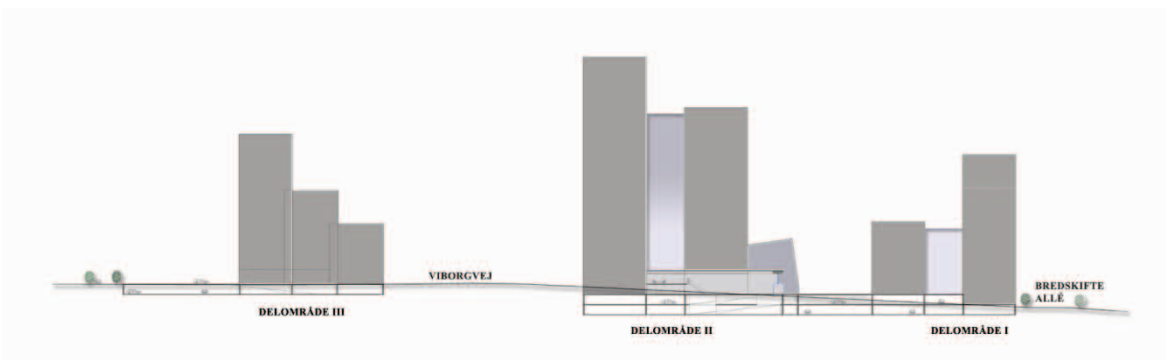
■ ANGIVER PLACERINGER AF TRANSFORMERSTATIONER



Modelfoto: Fugleperspektiv set fra øst



Modelfoto: Fugleperspektiv set fra vest



Principsnit



Højhusene set fra Viborgvej



Højhusene set fra Jernaldervænget



Højhusene set fra Runestenen



Højhusene set fra Bymosevej

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

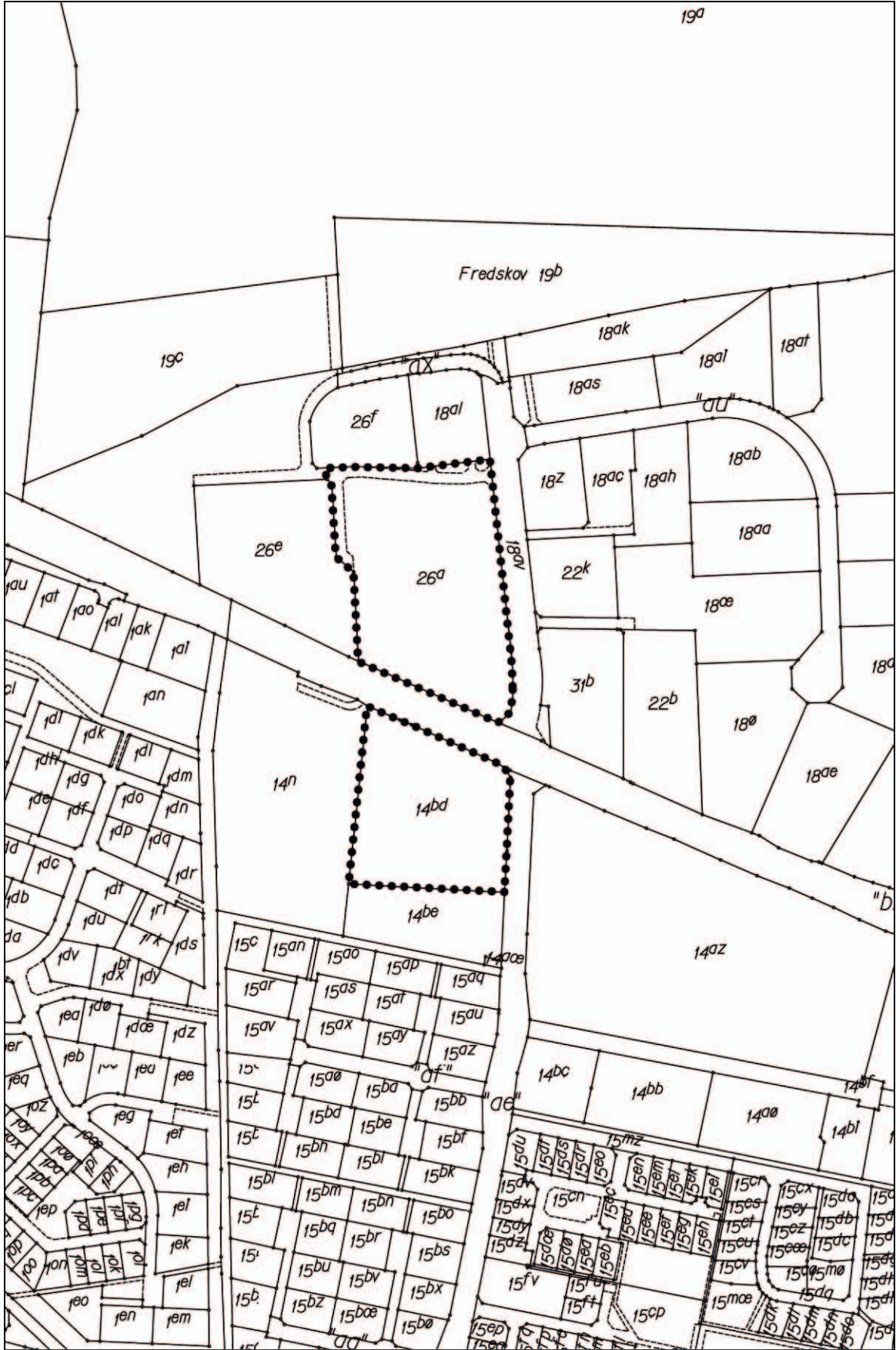
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til erhverv i form af hotel- og restaurationsvirksomhed, kontorvirksomhed, liberale erhverv, servicevirksomheder samt undervisning og konferencevirksomheder,
- at fastlægge byggefelter, omfang og bygningshøjde på ny bebyggelse,
- at bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse,
- at der fastsættes bestemmelser for hvilke erhvervstyper, der må findes i området,
- at erhvervsanvendelsen inden for området ikke er til ulempe for de nærliggende boligområder, og
- at der i delområde I og II i forbindelse med eventuel udstykning 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: 14bd, Hasle By, Hasle, beliggende Runevej 2 samt del af matr. nr. 26 a, Hasle By, Hasle, beliggende Viborgvej 286 - 288 samt alle parceller, der efter den 25.11.2010 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III som vist på lokalplankort 1. Se fodnote¹.

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



Matrikelkort mål 1:4000

..... Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål.

Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Hotel- og restaurationsvirksomhed, kontorvirksomhed, liberale erhverv, servicevirksomheder og undervisnings- og konferencevirksomheder.

Virksomheder må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på virksomhedslisten bagerst i lokalplanen inden for virksomhedsklasse 1 - 2.

Virksomheder medtaget på listen på side 29 under virksomhedsklasse 2 kan kun etableres i forbindelse med de i § 3, stk. 2 nævnte erhverv.

I forbindelse med generelle revisioner af virksomhedslisten kan andre virksomheder etablere sig i området.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder samt, at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

Stk. 3. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 4. Der kan opføres transformerstationer med en placering i princippet som vist på illustrationsplanen på side 5.

Stk. 5. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byplanafdelingen.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Delområderne kan udstykkes, såfremt krav om brandmur uden åbninger i naboskel kan respekteres.

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1. Lokalplanens delområde I og II skal vejbetjenes fra en tilslutning til Bredskifte Allé i punkt A som vist på lokalplankort I. Lokalplanens delområde III skal vejbetjenes fra en tilslutning til Runevej i punkt B, som vist på lokalplankort I.

- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:
 Vej B - C 8 m bred
- Stk. 3. Vej B - C betjener matr.nr. 14n Hasle By, Hasle beliggende uden for lokalplanafgrænsningen.
- Stk. 4. På hver grund skal reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinjer for anlæg af Parkeringsarealer i Aarhus Kommune".
- Stk. 5. Parkering skal hovedsagelig ske i underjordiske parkeringsanlæg som vist med særlig signatur på lokalplankort II. Der kan maks. etableres parkering på terræn som vist på lokalplankort I med godkendelse fra Aarhus Kommune, Trafik og Veje.
- Stk. 6. Der udlægges areal til overfladeparkering, som vist med særlig signatur på lokalplankort I.
- Stk. 7. Fra lokalplanområdet må der ikke være direkte kørende eller gående adgang til Viborgvej og Bredskiftevej.
- Stk. 8. Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 9. Der skal til godkendelse hos Aarhus Kommune, Trafik og Veje, indsendes projekt for den i stk. 2 nævnte vej samt for indretningen af parkeringsarealer, ramper, vendepladser som beskrevet i § 5, stk. 5.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2. Såfremt nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse, skal der, jf. Planlovens § 19, stk. 4, dispenseres fra ovenstående stk. 1.
- Stk. 3. Evt. transformerstation og andre tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning skal indpasses i bebyggelsen. Ved placering jf. § 3 stk. 5 skal udseende og udvendige overflader godkendes af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- Stk. 1. I lokalplanområdet kan der opføres i alt 32.000 etagemeter.
 I delområde I og II kan der maksimalt opføres 24.500 etagemeter.

Se fodnote ².

I delområde III kan der maksimalt opføres 7.500 etagemeter. Se fodnote ³

- Stk. 2. Mellem vejbyggelinjer, som er vist på lokalplankortet, og Viborgvej må der ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg af blivende art (som f.eks. skiltning, flagstænger, belysning).
- Stk. 3. Af støjmæssige hensyn skal udendørs opholdsarealer placeres, så de skærmes mod støj.
- Stk. 4. Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på lokalplankort I viste byggefelter. Byggefelter nummereres 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E og 3F.
- Stk. 5. Byggefelt 2A og 2B kan med tilladelse fra Aarhus Kommune forbindes med trapper, gangbroer og lignende inden for byggefelt 2E, såfremt de ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne, hvad angår vindpåvirkning. Se fodnote ⁴.
- Stk. 6. Byggefelt 1 A og 1B kan forbindes med gangbroer, trapper og lignende inden for byggefelt 1E.
- Byggefelt 1B og 1C kan forbindes med gangbroer, trapper og lignende inden for byggefelt 1F.
- Byggefelt 3A og 3B kan forbindes med gangbroer, trapper og lignende inden for byggefelt 3E.
- Byggefelt 3B og 3C kan forbindes med gangbroer, trapper og lignende inden for byggefelt 3F.
- Stk. 7. Bygninger inden for delområde I og II må ikke opføres med mere end 23 etager. Bygninger inden for delområde III må ikke opføres med mere end 15 etager.

² Det angivne etageareal inden for delområde I og II svarer til en maksimal bebyggelsesprocent på 160 i overensstemmelse med tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009.

³ Det angivne etageareal inden for delområde III svarer til en maksimal bebyggelsesprocent på 70 i overensstemmelse med tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009.

⁴ Der skal fremsendes dokumentation til Aarhus Kommune for, at projektet eller dele heraf ikke medfører uacceptable vindforhold i omgivelserne.

- Stk. 8. Inden for byggefelterne må bebyggelse kun opføres i følgende maksimale og mindste højder:

Byggefelt	Maksimal højde i forhold til DVR90	Mindste højde i forhold til DVR90
1A	Kote 110 m	Kote 105 m
1B	Kote 100 m	Kote 95 m
1C	Kote 90 m	Kote 85 m
1D	Kote 73 m	
1E	Kote 100 m	Kote 95 m
1F	Kote 90 m	Kote 85 m
2A	Kote 140 m	Kote 135 m
2B	Kote 125 m	Kote 120 m
2C	Kote 85 m	
2D	Kote 80 m	
2E	Kote 125 m	
3A	Kote 113,5 m	Kote 108,5 m
3B	Kote 105 m	Kote 100 m
3C	Kote 90 m	Kote 85 m
3D	Kote 76 m	
3E	Kote 105 m	Kote 100 m
3F	Kote 90 m	Kote 85 m

- Stk. 9. Transformerstationer, der etableres inden for lokalplanområdet - i princippet som vist på illustrationsplanen på side 5 - må opføres med en højde på maks. 5 m.

- Stk. 10. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn i forbindelse med byggemodningen kan dog finde sted uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Efter byggemodning kan der herudover ske regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m uden tilladelse i forbindelse med bebyggelse og anlæg, jf. ovenstående bestemmelser.

- Stk. 11. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse inden for det enkelte delområde kun ske på grundlag af en af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote ⁵.

Planen skal redegøre for:

- Placering af bebyggelse og udendørs opholdsareal

⁵ Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklARATION.

- Bygningsprofiler, facader og materialer
- Terrænreguleringer
- Interne vej- og parkeringsforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje.

Delområde I og II

Placering af fællesparkering samlet for de to delområder.

Delområde III

Placering af fællesparkering.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Bebyggelsen i byggefelt 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C og 3D skal fremstå i en konstellation af murværk, tegl, natursten, stål og glas. Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, såfremt de ikke giver anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 2. Bebyggelsen i byggefelt 1E, 1F, 2E, 3E og 3F skal fremstå i stål og glas og have en transparent karakter.
- Stk. 3. Til facadebeklædning må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 4. Tage på bebyggelsen skal udformes som tilnærmelsesvis flade tage med maksimalt 10 graders taghældning. Tagfladerne skal fremstå som en hel tagflade uden fremtrædende installationer. Såfremt der på tage etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, antenner til mobiltelefoni, broadcast, trappe- og elevatortårne og lignende skal disse udformes, så de indgår i en samlet helhed som en del af tagfladen.
- Stk. 5. Bebyggelse og afskærmning mod Viborgvej skal opføres med facadevirkning, således at bebyggelsen fremstår med en arkitektonisk bearbejdet facade og samlet udgør en harmonisk helhed mod vejen.
- Stk. 6. Det samlede byggeri inden for lokalplanområdet skal fremstå med et ensartet arkitektonisk udtryk.
- Stk. 7. Skiltning med navn og bomærke må kun finde sted i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes karakter og afstemt efter omgivelserne. Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade på bygninger opført inden for byggefelterne 1D, 2D og 3D og inden for den maksimale bygningshøjde for byggefelterne, som fremgår af § 7, stk. 8. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur. Skiltningen skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

- Stk. 8. Der må opstilles maksimalt 1 stander eller pylon inden for hvert af delområderne I, II og III. Standerne må alene bruges til skiltning for delområdetets virksomheder. Se fodnote ⁶.
- Stk. 9. Ingen stander/pylon må være højere end 8,5 m. Bredden og dybden af den enkelte stander/pylon må maksimalt være 1,6 m. Standere/pyloner skal placeres minimum 10 m fra vej og naboskel. Se fodnote ⁶.
- Stk. 10. Hvis der er flere virksomheder inden for lokalplanområdet, kan der opsættes orienteringsskilte med en samordning af firmanavne/logoer. Skiltene må maksimalt være 8,5 m høje og 1,6 m brede. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser og oversigtsarealer, dog jf. § 7, stk. 2. Se fodnote ⁶.
- Stk. 11. Der må maks. opstilles 3 flagstænger inden for delområde I og II, som er synlige fra hovedindfaldsvejen. Flagstænger må højst have en højde på 10 m. Flagstængerne skal opstilles på linje eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maks. 5 m. Se fodnote ⁶.
- Stk. 12. Der må maks. opstilles 3 flagstænger inden for delområde III. Flagstænger må højst have en højde på 10 m. Flagstængerne skal opstilles på linje eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maks. 5 m. Se fodnote ⁶.
- Stk. 13. Eventuelle flagstænger skal placeres mindst 10 m fra vej- og naboskel.

§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning

- Stk. 1. De ubebyggede arealer mellem Viborgvej, Bredskiftevej og Runevej og byggefeltene skal indrettes uden synlige skel med et parkagtigt præg med græs og træbeplantninger.
- Stk. 2. Såfremt vejmyndigheden kræver opsætning af hegn for at sikre adgangsbegrænsningen mellem Viborgvej og de tilgrænsende grunde, skal hegn skjules ved indbygning i hæk- eller buskbeplantning.
- Stk. 3. Eventuelle yderligere hegn (trådhegn, plankeværker og lignende) må kun opføres bag vejbyggelinje mod Viborgvej som er vist på lokalplan-kort I, og disse hegn skal begrønnes med stedsegrønne klatrende planter eller buske.
- Stk. 4. Der skal etableres en træække langs Bredskiftevej og Bredskifte Allé som vist på illustrationsplanen.
- Stk. 5. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal begrønnes med stedsegrøn beplantning.

⁶ Skiltning skal i øvrigt følge retningslinjerne i vejledningen *Smukke Veje*.

- Stk. 6. Ubebyggede arealer, der ikke anlægges til færdselsarealer, brandveje og lignende, skal anlægges med græs og kan suppleres med beplantning.
- Stk. 7. Inden for delområde II skal der etableres afskærmning i nødvendigt omfang for at undgå væsentlige gener for omgivelserne hvad angår vindpåvirkning dog jf. § 7, stk. 2 og støjpåvirkning på udendørs opholdsarealer jf. § 9, stk. 8.
Se fodnote ⁴.
- Stk. 8. Inden for delområde I, II og III skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 5 % af det bebyggede areal jf. § 7, stk. 1.

Opholdsarealerne skal hver især have en størrelse, placering og indretning, der har karakter af ophold, idet placeringen skal ske under hensyn til beskyttelse mod støj og med godt dagslys.

Det skal sikres, at opholdsarealer ikke påvirkes af uacceptable vindforhold, f.eks. ved etablering af foranstaltninger såsom vindbrydere og læskærme.

Ved beregning af opholdsarealer må opholdsarealer etableret på tag af byggefelt 1D, 2D og 3D, på altaner, altangange og tagterrasser medregnes.

§ 10. Støjforhold

Trafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom hotel- og erhvervsbebyggelse og kontorer ikke overstiger 63 dB L_{den} på facaden.
- Stk. 2. Hvor det ikke er muligt at opfylde de udendørs støjkrav skal der ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum ikke overstiger 38 dB L_{den} og ved overnatning ikke overstiger 33 dB L_{den} .
- Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelsens udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB L_{den} .

Virksomhedsstøj

- Stk. 4. 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. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

De i § 5 nævnte veje og parkeringsarealer er anlagt.

De i § 9, stk. 4, 6 og 7 nævnte beplantninger, grønne anlæg og skærme er etableret.

De i § 9, stk. 8 udendørs opholdsarealer er etableret.

Det ved beregning er dokumenteret at de i § 10 nævnte støjkrav er opfyldt.

Den med udbygningsaftalen fastsatte udbygning af Krydset Viborgvej / Bredskiftevej 7 Runevej har fundet sted.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1 Hvis delområde I og II udstykkes i overensstemmelse med § 4, stk. 1, skal der stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i delområde I og II.
- Stk. 2 Ejere af arealer inden for delområde I og II skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Aarhus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.
- Stk. 4. Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de udlagte vej- og stiarealer med tilhørende anlæg med mindre de overtages som offentlige. Grundejerforeningen har desuden pligt til at modtage skøde på og vedligeholde grønne arealer og beplantning inden for delområderne I, og II.
- Stk. 5 Overdragelsen skal ske vederlagsfrit.
- Stk. 6 Foreningen skal vedligeholde arealerne og kan selv fastsætte nærmere regler herfor.
- Stk. 7. Indtil arealerne overdrages foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren. Dette gælder dog ikke vintervedligeholdelse.

- Stk. 8. De respektive ejere af delområde I og II skal først deltage i grundejerforeningens udgifter til administration af fællesarealerne, jf. stk. 6, når arealerne er overgået til denne.
- Stk. 9. Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.
- Stk. 10. Grundejerforeningen skal stedse holde Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri underrettet om sin adresse.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Den under 28. 01. 1970 af Boligministeriet godkendte Byplanvedtægt nr. 6 for et område i den nordvestlige del af Hasle Kommune, Århus Amt, udlagt til erhvervsbebyggelse ophæves for den del, der berører lokalplanområdet.

Det under 18. 02. 1976 af Planstyrelsen godkendte tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 6 for et område i den nordvestlige del af Hasle Kommune, Århus Amt, udlagt til erhvervsbebyggelse ophæves for den del, der berører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

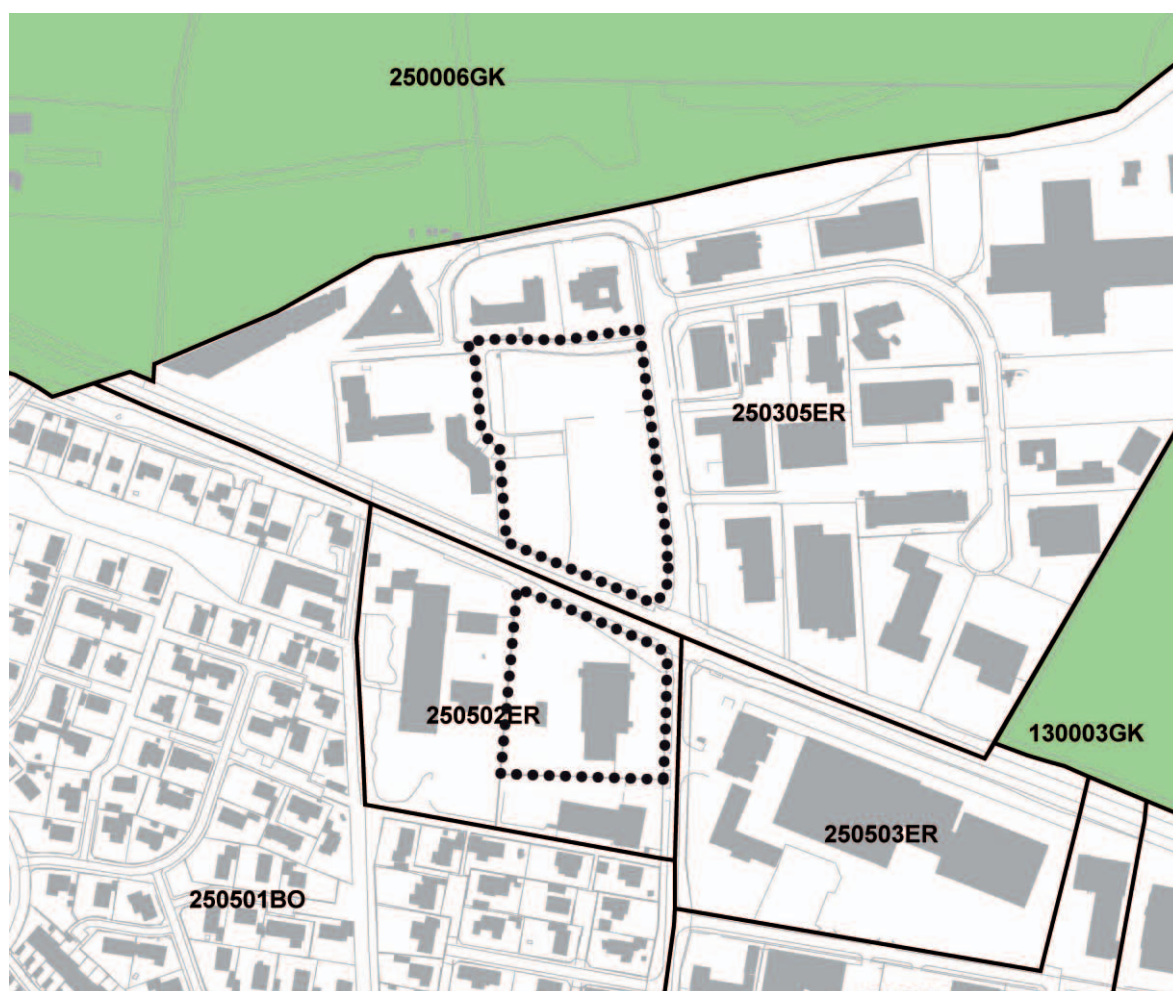
Kommuneplanen

Kommuneplan 2009

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Kommuneplan 2009, som Byrådet godkendte i december 2009. Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 25.03.05 ER og 25.05.02 ER og er beliggende i byzone.

Kommuneplan 2009 fastlægger anvendelsen af rammeområde 25.03.05 ER til erhvervsformål med virksomheder i virksomhedsklasse 2 – 5.

Kommuneplan 2009 fastlægger anvendelsen af rammeområde 25.05.02 ER til erhvervsformål med virksomheder i virksomhedsklasse 2 – 3.



Udsnit af rammekort fra Kommuneplan 2009

..... Lokalplanområdet

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området dels med hensyn til anvendelse og dels med hensyn til omfang og bygningshøjde.

Lokalplanen kan kun virkeliggøres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til Kommuneplan 2009.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune. Tillægget er gengivet bagerst i lokalplanen. Heri udskilles 2 nye rammeområder til erhvervsformål – et nord for Viborgvej og et syd for Viborgvej.

Rammeområde 25.03.12 ER udskilles fra rammeområde 25.03.05 ER. Det nye rammeområde 25.03.12 ER fastlægges til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1 og 2, bebyggelse med et maksimalt etageantal på 23 etager, en maksimal bygningshøjde på 75 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 160.

Rammeområde 25.05.14 ER udskilles fra rammeområde 25.05.02 ER. Det nye rammeområde 25.05.14 ER fastlægges til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1 – 2, bebyggelse med et maksimalt etageantal på 15 etager, en maksimal bygningshøjde på 45 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 70.

Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Aarhus Byråd vedtog den 11. oktober 2006 Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune, hvor der bl.a. stilles krav om, at der skal foretages en konsekvensanalyse af projekter, der omfatter høje huse.

I Højhuspolitik for Aarhus Kommune er der udpeget områder, hvor højhuse er uønskede og områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt kan afvises. Lokalplanområdet ligger i et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

En konsekvensanalyse skal beskrive påvirkningen af byens skyline, byarkitekturen på kvartersniveau, byrummene ved foden af de høje huse, det lokale klima (f. eks. skygge- og vindforhold) og trafikstrukturen. I forbindelse med lokalplanlægning for højhusbyggeri udløser højhuspolitikken for Aarhus Kommune miljøvurdering i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Derfor er lokalplanen fulgt af en miljørapport. Se også afsnittet om miljøvurdering på side 23. Konsekvensanalysen er indarbejdet i miljørapporten.

Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af en af Boligministeriet godkendt Byplanvedtægt nr. 6 for et område i den nordvestlige del af Hasle Kommune, Århus Amt, som er udlagt til erhvervsbebyggelse samt et af Planstyrelsen godkendt Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 6. Ved den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 885 aflyses den del af byplanvedtægterne, der er omfattet af denne lokalplan.

Overordnede vej- og stiforhold

Området syd for Viborgvej vejbetjenes fra en tilslutning til Runevej. Adgangen betjener tillige arealer vest for lokalplanområdet. Området nord for Viborgvej vejbetjenes fra en tilslutning til Bredskifte Allé, hvorfra der er videre forbindelse til Bredskiftevej.

Fra de to områder er der via krydset Viborgvej, Bredskiftevej, Runevej vejforbindelse til Viborgvej, der indgår som en del af det overordnede vejnet, hvorfra der er forbindelse til motorvejen og Aarhus.

Stierne langs Viborgvej har forbindelse til resten af kommunens stisystem og indgår som en primær cykelrute i cykelhandlingsplanen.

Lokalplanområdet forventes ved en fuld udbygning af området til hotel/konferencecenter og kontorerhverv at generere en årsdøgntrafik i størrelsen 2.500 biler pr. døgn for den del, der ligger inden for delområde I og II og en årsdøgntrafik i størrelsen 1.000 biler pr. døgn for den del, der ligger inden for delområde III. Trafikken til og fra området forventes primært at belaste den nordlige del af Runevej og den sydlige del af Bredskiftevej samt Viborgvej.

Den øgede trafik som en udbygning af lokalplanområdet vil medføre, kræver at der sker en række justeringer af krydset Viborgvej, Runevej, Bredskiftevej. Udgifterne til reguleringerne afholdes af bygherre jf. udkast til udbygningsaftale.

I Kommuneplan 2009 indgår der som en del af den fremtidige vejstruktur i området en ny vejforbindelse fra Herredsvej, vest om Brendstrup, via Bredskiftevej med tilslutning til Viborgvej ved det omtalte kryds ved højhusene.

Ved planlægningen af de nødvendige trafikreguleringer på Bredskiftevej i tilknytning til højhusprojekterne vil der blive taget højde for, at Bredskiftevej senere vil kunne indgå som en del af en mere betydende vejforbindelse til Herredsvej.

Vejbyggelinjer

Langs Viborgvej er lokalplanområdet i henhold til vejlovgivningen pålagt byggelinjebestemmelser, hvor den til en hver tid værende vejbestyrelse er påtaleberettiget (ved planens udarbejdelse er det Aarhus Kommune). De gældende vejbyggelinjer ligger nord for Viborgvej i en afstand af 32 m og syd for i en afstand af 27 m fra midten af Viborgvej, eksklusiv højde- og passagetillæg, og er angivet med en omtrentlig placering på lokalplankortet.

Langs Bredskiftevej er lokalplanområdet pålagt vejbyggelinjebestemmelser, hvor den til en hver tid værende vejbestyrelse er påtaleberettiget (ved planens udarbejdelse er det Aarhus Kommune). De gældende vejbyggelinjer ligger i en afstand af 18,50 m fra midten af Bredskiftevej, eksklusiv højde- og passagetillæg, og er angivet med en omtrentlig placering på lokalplankortet.

Inden for vejbyggelinjerne (inkl. højde- og passagetillæg) må der ikke etableres bebyggelse og anlæg af blivende art (såsom p-arealer, skiltning, belysning, flagstænger m.m.).

Udbygningsaftale

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

Aarhus Kommune har fra ejeren af matrikelnumrene 14bd, Hasle By, Hasle, beliggende Runevej 2 samt del af matr. nr. 26 a, Hasle By, Hasle, beliggende Viborgvej 286 - 288 modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til en betinget aftale om udbygning af infrastrukturanlæg. Dette medfører i hovedpunkter, at der kan ske en regulering omkring svingbaner samt lysregulering i lyskrydset Viborgvej, Bredskiftevej og Runevej, som detaljeret fremgår af udbygningsaftalen.

Naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje iht. § 17 i Lov om naturbeskyttelse, udløst af kommunalt ejede skovarealer beliggende nord og vest for lokalplanområdet. En realisering af lokalplanens bestemmelser forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjerne inden for lokalplanområdet. Hvis skovbyggelinjerne ikke reduceres, vil bebyggelse i de berørte dele af lokalplanområdet i stedet forudsætte dispensation fra Aarhus Kommune i henhold til § 65 stk. 2 i Lov om naturbeskyttelse.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har gennemgået deres arkiver og heri ikke fundet oplysninger om, at der i lokalplanområdet skulle være gjort arkæologiske fund, ligesom der heller ikke findes andre forhold, der giver anledning til en arkæologisk forundersøgelse i området.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, 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.

Miljøforhold

Lokalplanens bestemmelser om miljøforhold er omfattende, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom.

Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af erhvervsområdet må anvendes til.

Virksomhedsklassificering

Anvendelsesbestemmelserne er blandt andet fastlagt med baggrund i en virksomhedsklassificering, hvor de forskellige virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Anvendelsesbestemmelserne er endvidere konkretiseret i en liste over de virksomhedstyper, der må være i lokalplanområdet.

Virksomhedsklassificeringen bygger på indsamlede erfaringer med virksomheders miljøforhold, hvor klassificeringen (miljøbelastningen) er udtrykt ved forskellige anbefalede beskyttelsesafstande til forureningsfølsomme funktioner og arealanvendelser.

Klassificeringen bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Der kan derfor, for den enkelte virksomhed, være konkrete og specielle forhold, der berettiger til en anden klassificering end den angivne – f.eks. i form af, at der anvendes forureningsbegrænsende teknologi ud over det almindelige.

En virksomhed kan eventuelt sætse bevidst på en anden klassificering ved en vis miljøvenlig indsats.

Jf. § 3, stk. 2, kan Aarhus Kommune, Teknik og Miljø således, efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en klassificering af virksomheden, der afviger fra den generelle virksomhedsklassificering.

Under hensyntagen til udviklingen i produktionsmetoder, miljøteknologi, m.m. vil der med visse mellemrum blive foretaget generelle revisioner af virksomhedsklassificeringen.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: Kl. 07-18. Lørdage: Kl. 07-14.	Hverdage: Kl. 18-22. Søn- og helligdage: Kl. 07-22. Lørdage: Kl. 14-22.	Alle dage: Kl. 22-07.	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07.
Lokalplanområdet	55	45	40	55
Kommuneplanens Delområder: 25.03.05ER 25.05.02ER 25.05.03ER	55	45	40	55
Det åbne og lave boligområde mod vest (25.05.01BO)	45	40	35	50

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra Virksomheder.

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er primært støjbelastet af vejtrafikstøj fra trafikken på Viborgvej, Bredskiftevej og Runevej.

Støjberegninger viser, at facaderne mod Viborgvej er belastet af et støjniveau på 69 dB (L_{den}), facaden mod Bredskiftevej er belastet med 67 dB (L_{den}) samt at facaden mod Runevej er belastet med 68 dB (L_{den}). På mindst én side at byggerierne kan der etableres et udendørs opholdsareal i terræn med beregnede støjniveauer under 58 dB (L_{den}).

Forudsætningen for støjberegningen er en trafikmængde på ca. 34.000/29.000 køretøjer pr. døgn på Viborgvej (henholdsvis vest og øst for Runevej), ca. 15.000 køretøjer pr. døgn på Bredskiftevej og ca. 5000 køretøjer pr. døgn på Runevej. Andelen af tunge køretøjer er sat til 10 % (Viborgvej dog 10,5%). Gennemsnitshastigheden er for alle vejene sat til 60 km/t.

Da området er belastet af vejtrafikstøj på facaden over kommuneplanens grænseværdi, er der i lokalplanens § 10 medtaget bestemmelser, der sikrer overholdelse af et indendørs støjniveau på 38 dB L_{den} i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum. Det betyder, at byggerierne skal udformes med lyddæmpende facader og mekanisk ventilation af arbejds- og opholdsrum.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Der er ikke vandindvindingsinteresser i området. Der forventes ikke at være væsentlige fremtidige indvindingsinteresser i området.

Forureningsforhold - Jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 18. august 2010 oplysninger om, at Århus Amt den 27. november 2006 har kortlagt matr.nr. 14bd Hasle By, Hasle på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurennet jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været autoreparationsværksted på ejendommen i perioden fra 1973 til 2005. Århus Amt/Region Midtjylland har ikke modtaget en undersøgelsesrapport og har derfor vurderet, at denne aktivitet kan have medført forurening af jorden.

Region Midtjylland har den 5. marts 2010 kortlagt en mindre del af ejendommen matr.nr. 26a Hasle By, Hasle på vidensniveau 2 i henhold til Lov om forurennet jord. Afgørelsen om kortlægning er truffet, da der i 2008 blev foretaget en forureningsundersøgelse, hvor der blev konstateret forurening med olieprodukter. Der har været autoreparationsværksted på ejendommen fra 1969 til i drift 2006.

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

Bygge og anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

På de kortlagte ejendomme skal Aarhus Kommune, Bygningsinspektoret samt Natur og Miljø, Virksomheder og Jord kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge- og anlægsarbejde.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse, før Aarhus Kommune, Natur og Miljø har meddelt tilladelse i henhold til Lov om forurennet jord, § 8.

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

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.

Hvis der skal fjernes jord fra ejendommene matr.nr. 14bd og 26a Hasle By, Hasle eller fra eksisterende vejarealer, skal jordflytning, i henhold til Lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommene skal godkendes af Aarhus Kommune, Natur og Miljø jf. Lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af Lokalplan nr. 885 og Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009

En miljørapport er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og har været fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Miljørapporten følges af denne sammenfattende redegørelse iht. § 9, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Den sammenfattende redegørelse skal redegøre for:

- Miljøhensyn, der er indarbejdet i planen,
- Begrundelsen for den valgte plan på baggrund af rimelige alternativer, der også har været behandlet,
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning og
- Et overvågningsprogram.

Denne sammenfattende redegørelse erstatter det ikke tekniske resumé af miljørapporten.

Miljøhensyn, der er indarbejdet i planen

Aarhus Kommune har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget kan medføre væsentlige påvirkning af miljøet. Som en del af den lovpligtige procedure er der derfor også gennemført en høring af miljørapportens indhold hos berørte myndigheder. Der er ikke kommet bemærkninger til indholdet.

Følgende emner og miljøhensyn er derfor vurderet og indarbejdet i planerne:

- Trafikale forhold,
- Støjgener,
- Byarkitektur herunder arkitektonisk tilpasning til omgivende bebyggelse, visuel påvirkning af skyline, refleksioner og indbliksgener,
- Byrum ved foden af det høje hus herunder sol- og skyggevirkning og
- Lokalt klima omkring det høje hus herunder vindforhold.

Trafikale forhold

Trafikken til og fra området forventes primært at belaste den nordlige del af Runevej og den sydlige del af Bredskiftevej samt Viborgvej.

Den øgede trafik, som en udbygning af lokalplanområdet vil medføre, kræver, at der sker en række justeringer af krydset Viborgvej, Runevej og Bredskiftevej. Bygherre har derfor anmodet Aarhus Kommune om at indgå en frivillig udbygningsaftale. Aftalen medfører, at der kan ske en regulering omkring svingbaner samt lysregulering i krydset Viborgvej, Runevej og Bredskiftevej.

Støjgener

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Beregninger viser, at området er belastet af vejtrafikstøj på facaden over kommuneplanens grænseværdi. Området er primært støjbelastet af vejtrafikstøj fra trafikken på Viborgvej, Bredskiftevej og Runevej. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 38 dB L^{den} på døgnbasis i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum. Det betyder, at byggerierne skal udformes med særligt lyddæmpende facader og mekanisk ventilation af arbejds- og opholdsrum.

Byarkitektur, arkitektonisk og visuel påvirkning, refleksioner samt indbliksgener

Højhusene vil med deres volumener, højde og arkitektoniske udformning etablere sig markant i området og vil stå som et landmark i forhold til omgivelserne. Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at bygningsmaterialer ikke medfører væsentlige gener i form af refleksioner, ligesom også byggefelter udlægges til højhuse, så der ikke opstår indkigsgener for omkringboende.

Byrum ved foden af det høje hus, sol- og skygge forhold

Beregninger af solens påvirkning på lokalplanområdet viser, at bebyggelsen er placeret, så slagskygger vil falde på ubebyggede arealer og på erhvervsbebyggelse nord, vest og nordøst for lokalplanområdet. Et parcelhusområde ved Holmstruphøjvej berøres af slagskygger i morgentimerne i vinterhalvåret.

Vindforhold

I "Analyse af vindforhold på Viborgvej/Bredskiftevej" udarbejdet i juni 2010 af Aalborg Universitet er der foretaget en analyse af vindforholdene i og omkring lokalplanområdet.

Analysen anviser muligheder for at forbedre vindkomfort og sikkerhed omkring særligt de to højeste bygninger ved krydset Viborgvej, Bredskiftevej. Analysens anbefalinger er indarbejdet i lokalplanen.

Begrundelsen for det valgte alternativ

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for en sammenligning med planernes påvirkning af omgivelserne.

Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning

Lokalplan nr. 885 og Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 har været offentligt fremlagt fulgt af en miljørapport i perioden fra den 26. januar 2011 til den 23. marts 2011. I offentlighedsperioden er der kommet 31 bemærkninger til planlægningen fra foreninger, fællesråd, grundejerforeninger, beboerforeninger og borgere heraf 1 uden bemærkninger og 16 indsigelser enslydende, som har karakter af en underskriftsindsamling. Indsigelserne berører temaerne.

Tema 1: Trafik på Viborgvej – udvidelse af Viborgvej

Tema 2: Trafik i nærområdet

Tema 3: Trafikstøj

Tema 4: Udbygningsaftale

Tema 5: Anvendelse, udflytning fra Gellerup og planlægning for højhuse ved E45

Tema 6: Bygningshøjde og visualiseringer

Tema 7: Indkigsgener

Tema 8: Skyggekast og refleksioner

Tema 9: Lokalplanens bestemmelser

Tema 10: Ændring af projekt fra offentligt fremlagt forhøringsfolder til projekt indeholdt i lokalplanforslaget

Tema 11: Bæredygtighed, hotelkapacitet og hotelbehov

Tema 12: Byggefaser

Tema 13: Værdiforringelse

Tema 14: Klage over sagsbehandlingen

Bemærkningerne har medført følgende ændringer i lokalplanforslaget og kommuneplantillægget:

Da et naboskab til høje huse kan medføre betydelige indkigsgener for et lavt boligområde, er der med lokalplanen sikret en afstand på 100 meter fra byggefeltene til skel mod lave boligområder.

Det præciseres i § 1 i Lokalplan nr. 885, at byggeri kun kan opføres inden for byggefeltet. Dermed imødekommes indsigere, der ønsker sikkerhed for placeringen af byggeriet, og der kan herefter ikke dispenseres til en placering udenfor udlagte byggefeltet.

Der tilføjes en bestemmelse i § 10, om at virksomheder ikke må påføre omgivelserne et støjniveau, der overskrider grænseværdier gældende iht. kommuneplanens støjbestemmelser. Ændringen imødekommer indsigelser mod støjende aktiviteter inden for planområdet.

Overvågningsprogram

På baggrund af de vurderede konsekvenser af planerne, er der foreslået en række afværgeforanstaltninger. For nogle af afværgeforanstaltningerne er der behov for at overvåge udviklingen løbende i kortere eller længere perioder. I flere tilfælde sker overvågningen allerede som følge af andre aktiviteter. Overvågningstiltagene er:

Trafikale forhold

Som led i den generelle overvågning af trafikken i Aarhus vil der blive gennemført løbende trafiktællinger i området.

Støjgener

Udviklingen i trafikmængden i området vil – som på resten af vejnettet blive fulgt gennem periodiske trafiktællinger.

Lokalt klima

Ved ansøgning om byggetilladelse medsendes dokumentation for, at projektet ikke medfører uacceptable vindforhold.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af flere regionale og lokale busruter - med standsningssted på Viborgvej.

Med den nye kollektive trafikplan vil området blive kollektiv trafikbetjent af højklassemunde buslinjer på Jernaldervej og bybus- og regionalbuslinjer på Viborgvej.

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Naturstyrelsen Aarhus, Lyseng Allé 1, 8270 Højbjerg til ophævelse af skovbygge-
linjen, der går gennem lokalplanområdet. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves,
forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af bebyg-
gelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	NRGi A/S Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Bautavej 1 8210 Aarhus V.
Varmeforsyning kan ske fra:	AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8210 Aarhus V
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Bautavej 1 8210 Aarhus V.

Afløbsforhold:

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Aarhus Kommune,
ved Vand og Spildevand, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.

Regn- og spildevand skal separeres. Der skal søges tilslutningstilladelse ved Vand
og Spildevand, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.

Regn- og spildevand skal afledes til eksisterende regn- og spildevandsledninger i
hvh. Runevej og Bredskiftevej. Spildevandet afledes til Åby Renseanlæg.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået
udledningstilladelse fra Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

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.

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.

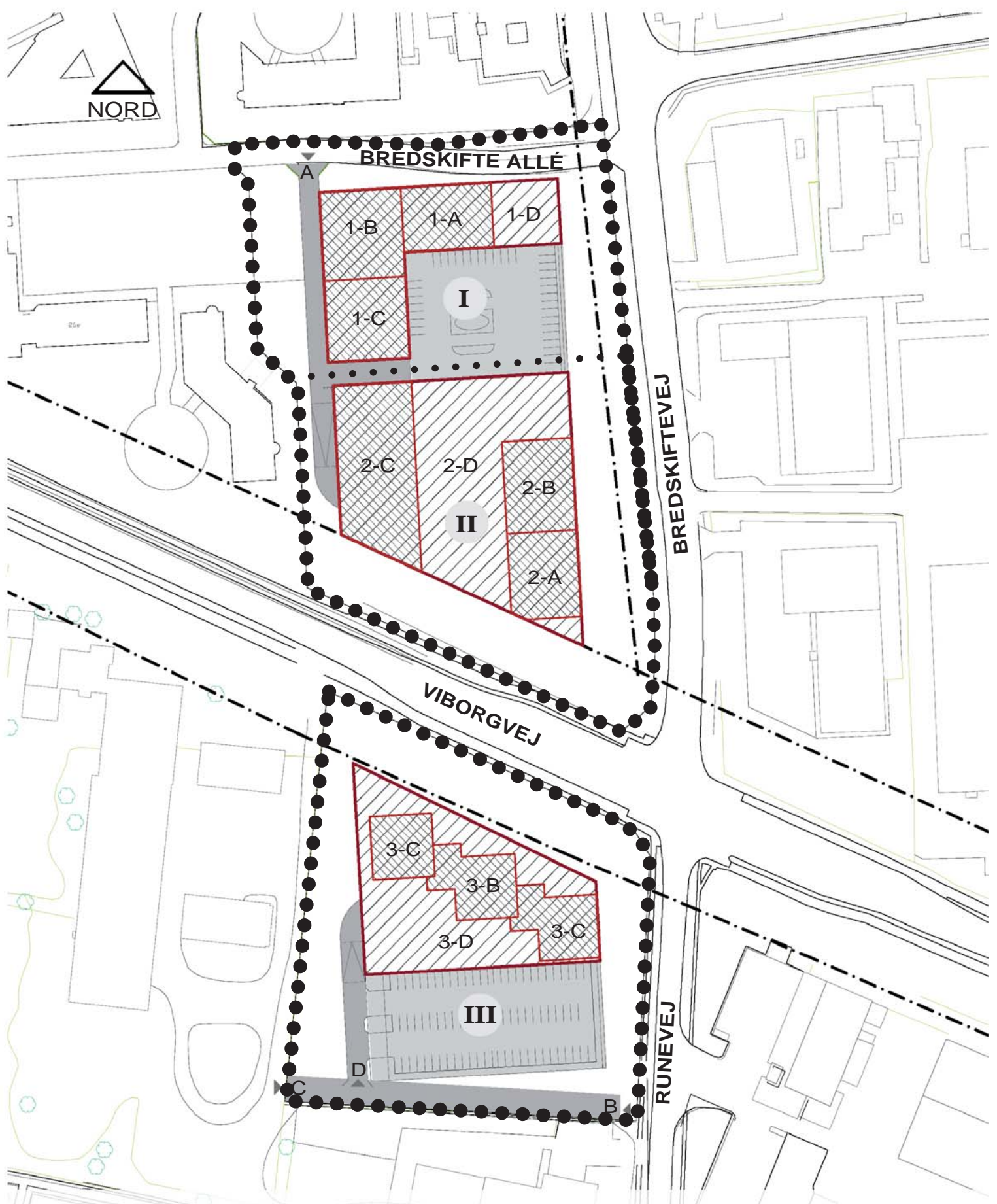
Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

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

VIRKSOMHEDSLISTE

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE	GRUNDVANDS- KLASSE
KLASSE 1		
Hotel- og restaurationsvirksomhed		2
Kontorvirksomheder		1
Liberale erhverv		2
Servicevirksomheder		1
Undervisnings- og konferencevirksomheder		1
KLASSE 2		
Bogbinderier		2
Fotografisk industri	< 1.000 m ² film	2
Guld-og sølvsmedier.		2
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	u/opl.midler	3
Vaskerier eller renserier, små		2

NORD



SIGNATURFORKLARING:

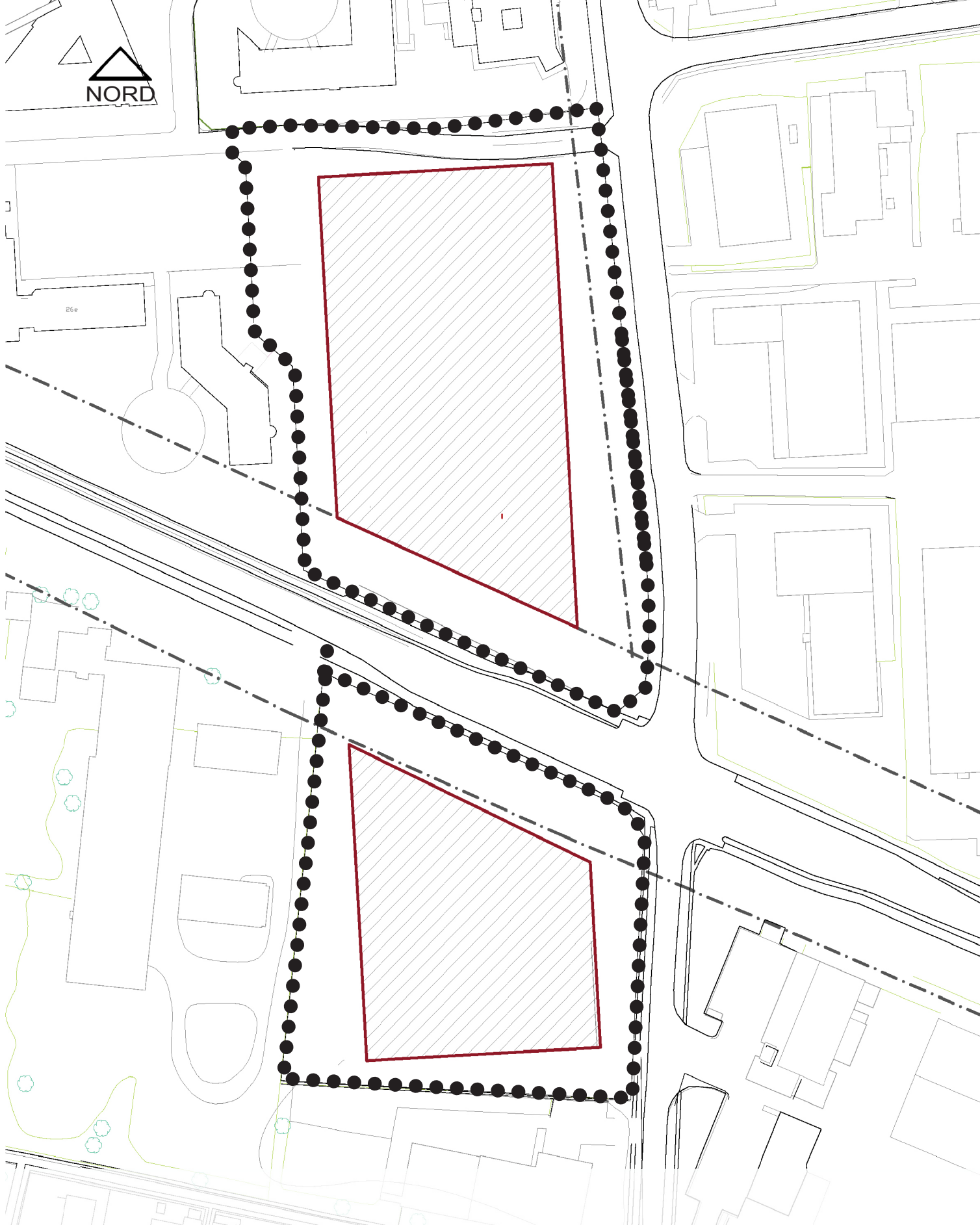
- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- INTERNE VEJAREALER
- INTERNE AREALER FOR PARKERING
- ▨ BYGGEFELT 1-D, 2-D og 3-D
- ▨ BYGGEFELT - TÅRNE
- - - VEJBYGGELINIE
- A ◀ ANGIVER VEJADGANG

Lokalplan nr. 885
LOKALPLANKORT I

Mål: 1: 1500
Dato: JUNI 2010
Tegn. af: ALJ/JCP/PR



NORD



SIGNATURFORKLARING:



LOKALPLANGRENSE



BYGGEFELT - UNDERJORDISK PARKERING



VEJUDVIDELSESLINIE

Lokalplan nr. 885

LOKALPLANKORT II

Mål: 1: 1500
Dato: Maj 2010
Tegn. af: ALJ/JCP/PR

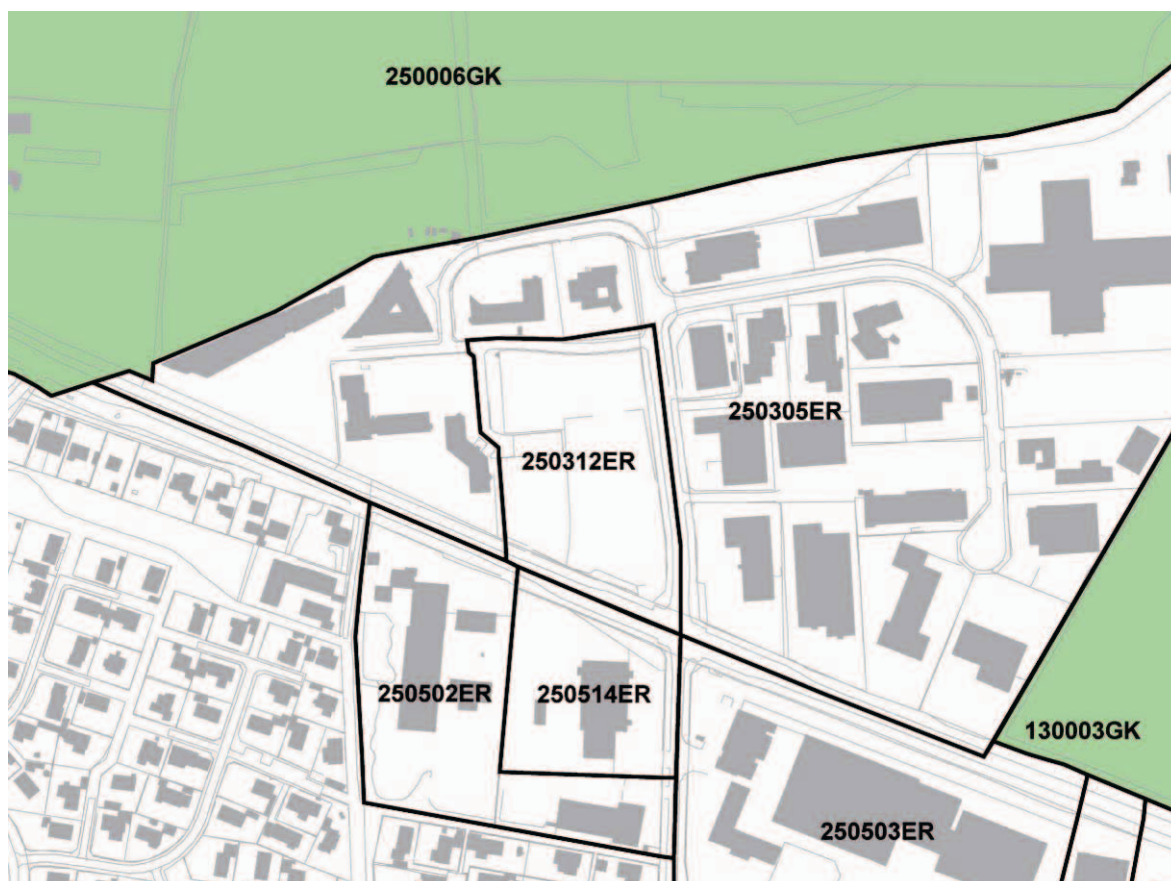
TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 885 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens nuværende rammebestemmelser for området med hensyn til anvendelse, bebyggelsens højde samt omfang. Derfor ændres kommuneplanens rammer, og der udskilles 2 nye rammeområder 25.03.12 ER og 25.05.14 ER – et nord for Viborgvej og et syd for Viborgvej - fra rammeområderne 25.03.05 ER og 25.05.02 ER.

Rammeområde 25.03.12 ER udskilles fra rammeområde 25.03.05 ER. Anvendelsen ændres fra erhvervsområde til pladskrævende varegrupper og fra erhvervsformål med virksomheder i virksomheds 2 – 5 til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1 – 2. Bebyggelsens maksimale antal etager ændres fra 2 etager til 23 etager. Den maksimale bygningshøjde ændres fra 10 m til 75 m. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 160.

Rammeområde 25.05.14 ER udskilles fra rammeområde 25.05.02 ER. Anvendelsen ændres fra erhvervsområde til pladskrævende varegrupper og fra erhvervsformål med virksomheder i virksomhedsklasse 2 – 3 til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1 – 2. Bebyggelsens maksimale antal etager ændres fra 2 etager til 15 etager. Den maksimale bygningshøjde ændres fra 10 m til 45 m. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 70.



Rammekort til Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune

Afgrænsningen af rammeområderne 25.03.05 ER og 25.05.02 ændres, men rammerne forbliver uændrede. Afgrænsningen af rammeområderne fremgår af modstående rammekort. Angående kommuneplanens generelle rammebestemmelser henvises til kommuneplanen. De nye rammeområder får følgende rammebestemmelser:

Rammeområder med nye rammebestemmelser

Rammeområde 25.03.12 ER

Rammeområde og anvendelse:

31 - Erhvervsområde

Virksomhedsklasse 1 – 2

Bebyggelsens omfang:

Max. etageantal: 23

Max. bygningshøjde: 75 m

Max. bebyggelsesprocent: 160 for området under et.

Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal. Parkeringskældre må dog udstrækkes over en større del af grundens areal.

Øvrige rammebestemmelser

På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning.

Fodnote

Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", nr. 9 – Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.

Rammeområde 25.05.14 ER

Rammeområde og anvendelse:

31 - Erhvervsområde

Virksomhedsklasse 1 – 2

Bebyggelsens omfang:

Max. etageantal: 15

Max. bygningshøjde: 45 m

Max. bebyggelsesprocent: 70 for området under et.

Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal. Parkeringskældre må dog udstrækkes over en større del af grundens areal.

Øvrige rammebestemmelser:

På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning.

Fodnote:

Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", nr. 9 – Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.

Rammeområder med ændret afgrænsning

Rammeområde 25.03.05 ER

Rammeområde og anvendelse:

32 – Erhvervsområde

Pladskrævende varegrupper

Virksomhedsklasse 2 – 5

Bebyggelsens omfang:

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 m

Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom. Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.

Øvrige rammebestemmelser:

Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

Kun ejendomme, der støder op til det overordnede vejnet, kan anvendes til butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper. På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed i området i det omfang, der udlægges arealer i en lokalplan med mulighed for etablering af virksomheder inden for alene virksomhedsklasserne 2 – 3.

Fodnote:

Fodnote:

Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", nr. 9 – Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.

Rammeområde 25.05.02 ER

Rammeområde og anvendelse:

32 – Erhvervsområde

Pladskrævende varegrupper

Virksomhedsklasse 2 – 3

Bebyggelsens omfang:

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 m

Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom. Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.

Øvrige rammebestemmelser:

Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning.

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

Fodnote:

Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", nr. 9 – Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.



Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
September 2011

