



Aarhus Kommune

Lokalplan nr. **975**

Dagligvarebutik ved Runevej Tilst/Hasle

Oktober 2014



Lokalplan nr. 975



Dagligvarebutik ved Runevej, Tilst/Hasle
Indeholder tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013

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 **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 lokalplanens bestemmelser.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Center for Mijø og Energi, Byggeri
Grøndalsvej, 1, 8260 Viby J
Tlf. 8940 2213

E-mail: miljøeogenergi@aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice på Rådhuset og Hovedbiblioteket, Aarhus
Tlf. 8940 2222
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

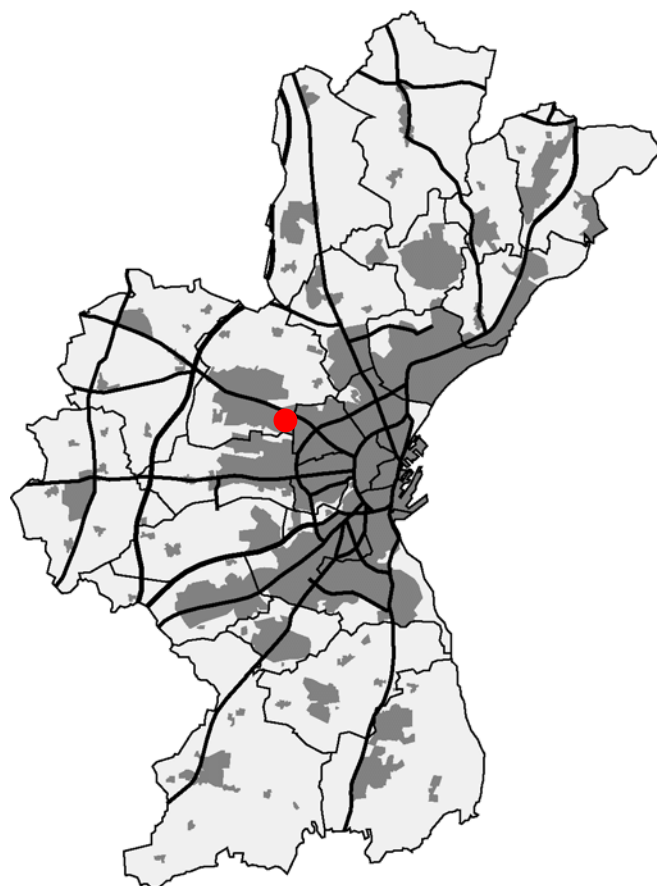
Årstiderne Arkitekter
Papirfabrikken 24
8600 Silkeborg

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 975 er vedtaget af Aarhus Byråd den 22. oktober 2014.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 5. november 2014.

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 975

Dagligvarebutik ved Runevej, Tilst/Hasle

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	7
§ 2. Område og opdeling.....	7
§ 3. Anvendelse	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Trafikforhold	9
§ 6. Teknisk forsyning	10
§ 7. Terrænregulering	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	10
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning	11
§ 10. Hegn, ubebyggede arealer og beplantning	13
§ 11. Støjforhold.....	14
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
§ 13. Servitutter.....	15
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	15

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v..... 16

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen 25 |

TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 2013 Bilag |

LOKALPLANKORT Bilag |

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i Hasle, vest for Aarhus centrum. Området omfatter et areal, der afgrænses af Runevej mod øst, en eksisterende sti og et bagvedliggende boligområde mod syd samt erhvervsvirksomheder mod nord og vest.

Lokalplanområdet, der er ca. 4.775 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet side 6 er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Området er beliggende i den sydlige del af et eksisterende område til erhverv og særlig pladskrævende varegrupper ved Viborgvej. Selve ejendommen benyttes i dag til værksted og en mindre bilforhandler. Mod syd og vest ligger et større boligområde omkring Runevej/Runestenen/Holmstruphøjvej, som primært udgøres af énfamiliehuse i 1-2 etager.



Lokalplanområdet, Runevej 4, set fra Runevej i sydvestlig retning.

Områdets eksisterende terræn er overvejende fladt, og fremstår bebygget og befæstet. Der er ikke registreret bevaringsværdig beplantning inden for området. Der er i områdets afgrænsning mod syd og vest et levende hegn bestående af træer og buske.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.000 m². Lokalplanen skal sikre, at der inden for området kan opføres en ny bebyggelse til dagligvarebutik med tilhørende adgangs- og parkeringsareal.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, og derfor gennemføres et kommuneplantillæg, som udlægger lokalplanområdet samt en eksisterende dagligvarebutik øst for Runevej til et lokalt butikscenter.

Området har hidtil været anvendt til erhverv i form af autoværksted m.v. Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet planlægges nedrevet. En fjernelse af eksisterende bebyggelse og opførelsen af ny bebyggelse vil medvirke til en forskønnelse af området.

Lokalplanen skal sikre en regulering af bygningens udformning, omfang og placering. Desuden skal lokalplanen sikre, at lokalplanområdet trafikbetjenes på en hensigtsmæssig måde, så evt. gener i forhold til det omkringliggende boligområde undgås.

Planens hovedtræk

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, kontorer, serviceerhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter.

For butikker inden for lokalplanområdet gælder, at det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke må overstige 1.000 m², og den enkelte butik må ikke opføres med et bruttoetageareal på mere end 1.000 m².

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny bebyggelse.

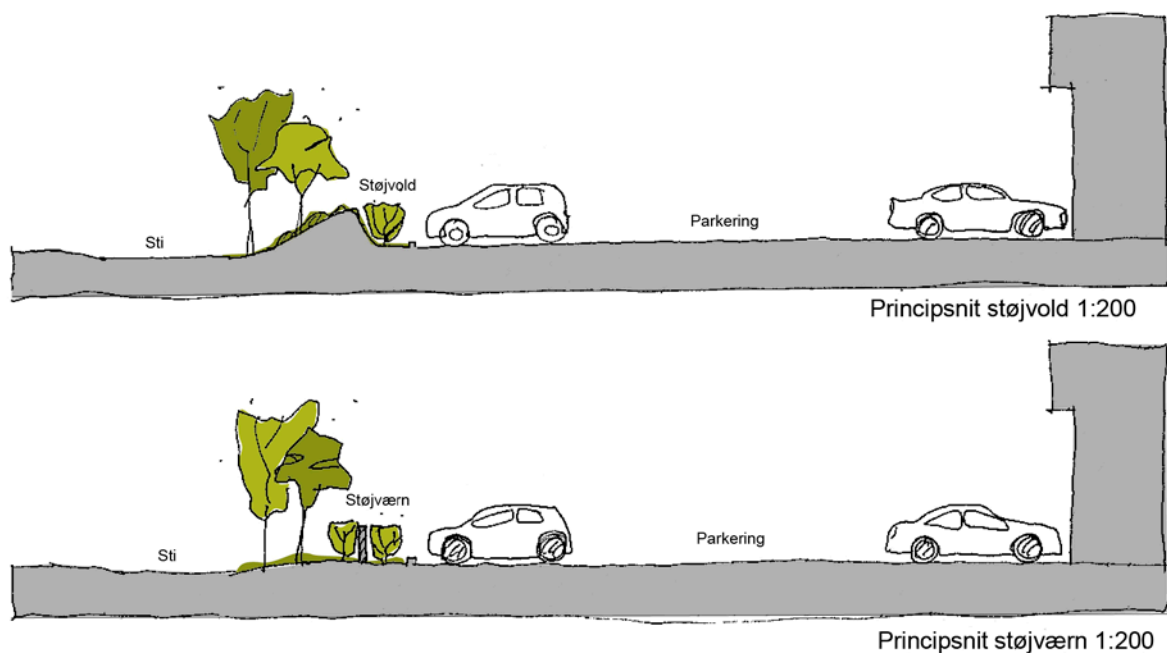
Ny bebyggelse planlægges placeret langs lokalplanområdets nordlige skel. Bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt. Længst mod vest planlægges vareindlevering placeret, og indgang til bebyggelse vil ske tættest på Runevej – modsat vareindleveringen. Syd, øst og vest for bebyggelsen planlægges parkeringsarealet placeret. Vejadgangen til området vil alene ske fra Runevej via ny overkørsel.

Der skal etableres grønne arealer langs lokalplanområdets sydlige, nordlige og vestlige grænse. Grønt areal skal etableres i en bredde på min. 2 m mod syd, dog afbrudt af stiadgang, og min. 1 m mod nord og vest.



Illustration af, hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud. (Ikke målfast)

Langs lokalplanens sydlige grænse mod den eksisterende sti og det bagvedliggende boligområde skal der opsættes støjfskærmning i form af enten støjskærm eller -vold i en højde på min. 1 m. Støjhegnet/-volden skal begrønnes med stedsegrøn beplantning. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der viser, at de vejledende grænseværdier kan overholdes ved etablering af en støjvold mod syd med en højde på 1 m.



Mulig udformning af støjafskærmning mod syd.

Desuden kan der mod lokalplanens nordlige, sydlige og vestlige grænse opsættes yderligere støjafskærmning i form af et støjhegn, såfremt det af hensyn til naboområderne bliver nødvendigt. Støjhegn skal begrønnes med stedsegrøn beplantning.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt og kan maksimalt opføres i op til 1 etage og maksimalt 8,5 m over terræn.

Facaderne skal overvejende fremstå som pudset eller blankt murværk i grå, gule eller røde teglsten. Dele af facaderne kan fremstå i andre materialer, såsom metal, træ, eternit, beton og glas.

Tage kan opføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Flade tage skal beklædes med tagpap eller lignende. Tage med ensidig taghældning kan beklædes med mørk patineret zink eller tagpap i sort eller grå. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Tage kan alternativt udføres som grønne tage.

Beplantning

Der findes ikke i dag bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der udlægges grønt areal langs lokalplanens sydlige, vestlige og nordlige grænser. Grønt areal mod syd beplantes med træer og med en underbeplantning af buske. Desuden skal der etableres støjvold i en højde på min. 1 m. inden for dette areal. Grønt areal mod nord og vest skal være etableret med afskærmende klippede buske.

Parkeringsarealet skal opdeles i mindre enheder med beplantning og grønt areal. Beplantningen skal bestå af mindre træer.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Runevej, som fører videre til Viborgvej, der er én af hovedindfaldsvejene til Aarhus. Vareindlevering sker ligeledes fra Runevej. Der er adgang for fodgængere og cyklister fra Runevej samt fra en overgang til den eksisterende sti syd for lokalplanområdet.



Eksisterende sti syd for lokalplanområdet set fra Runevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

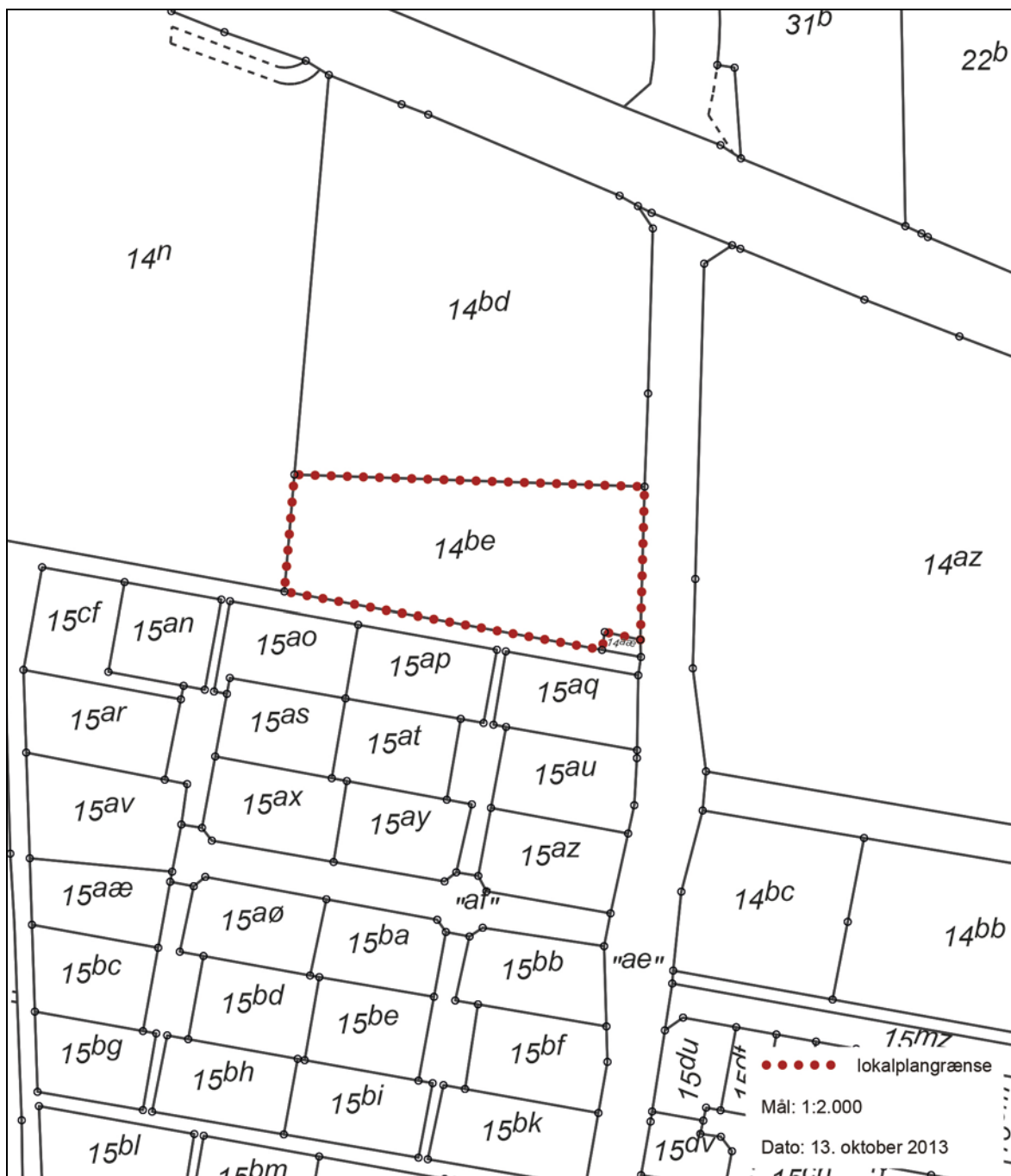
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området kan anvendes til centerformål i form af et lokalt butikscen-
ter,
- at der kan opføres en dagligvarebutik,
- at lokalplanområdet får vejadgang fra Runevej,
- at der udlægges tilstrækkeligt areal til adgang, færdsel, parkering og
varelevering,
- at der udlægges et grønt areal langs områdets sydskel.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnummer: 14be, Hasle By, Hasle samt alle parceller der efter den 13. oktober 2013 udstykkes i området. Se fodnote¹.

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



Matrikelkort mål 1:2.000

..... Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1. Lokalplanområdet er udlagt til centerformål i form af et lokalt butikscen- ter med butikker, liberale erhverv, kontor- og serviceerhverv, restauran- ter og lignende med tilhørende parkering og varelevering.
- Stk. 2. Inden for lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til en enkelt dagligvarebutik med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal. Hertil kan der til den enkelte butik tillægges perso- nalefaciliteter på op til 200 m² jf. Planlovens bestemmelser.

Det samlede bruttoetageareal til butiksmål inden for lokalplanområdet må maksimalt være 1.000 m², udregnet efter Planlovens bestemmelser.

- Stk. 3. Der kan i området placeres en transformerstation og mindre bygninger/anlæg til kvarterets daglige forsyning.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Der må ikke ske yderligere udstykning af området.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Runevej, som vist på lokalplankortet.

- Stk. 2. Der skal etableres stiadgang til den eksisterende sti, syd for lokalplanområdet, som vist på lokalplankortet.

- Stk. 3. Der udlægges areal til adgang, færdsel, parkering og varelevering, som vist på lokalplankortet.

Såfremt en del af det på lokalplankortet angivne byggefelt ikke anvendes til bebyggelse, kan dette anvendes til areal til adgang, færdsel, parkering og varelevering.

- Stk. 4. Der skal ved vejtilslutninger sikres oversigt i henhold til gældende vejregler.

- Stk. 5. Inden for lokalplanområdet skal reserveres areal til parkering svarende til 1 bilparkeringsplads pr. 25 m² bebyggelse til dagligvarehandel og 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² bebyggelse til liberale erhverv, kontor- og serviceerhverv, restauranter og lignende.

Der skal på hver grund reserveres areal til parkering svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bebyggelse til dagligvarehandel, liberale erhverv, kontor- og serviceerhverv og restaurant.

Cykelparkering skal placeres i nærheden af indgange, i princippet som vist på illustrationsplanen s. 4.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres bil- og cykelparkeringspladser i overensstemmelse med gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune.

- Stk. 6. Der skal inden for lokalplanområdet sikres vendemulighed for lastbiler (renovation, sættevogne m.v.)

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri, der skal opvarmes, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote².
- Stk. 2. Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke medfører blændingsgener for omboende.

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk. 1. Det er i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere indtil 1,0 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote³.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der dog reguleres med mere end 1,0 m, såfremt terrænet gives en jævn hældning på maks. 1:4.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk. 2. Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 30.

Placering

- Stk. 2. Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt.

Teknik-, vognskure, transformatorstationer og lignende mindre bygnin-ger kan opføres uden for byggefeltet.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan dette anvendes til areal til adgang, færdsel, parkering og varelevering.

² Såfremt byggeri opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

³ Eventuel ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 1,0 m skal indsendes Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

- Stk. 3. Uanset Bygningsreglementets regler om afstand til skel, kan der bygges til byggefeltets afgrænsning.

Højde

- Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- Stk. 5. Intet punkt af en bebyggelse må være højere end 8,5 m (målt i forhold til terræn efter byggemodning, eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Dele af virksomheden kan opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Skorstene kan opføres i den af miljømyndighederne krævede nødvendige højde.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Facader

- Stk. 1. Bebyggelsen skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- Stk. 2. Bebyggelsens facader skal fremstå som pudset eller blankt murværk opført i lys og mørk grå, gule eller røde tegl.

Dele af facaden kan udføres i andre materialer, såsom metal, træ, beton, eternitplader, glas og lignende.

Tage

- Stk. 3. Tagflader skal i princippet fremstå som hele ubrudte tagflader.
- Ventilationsanlæg og lignende skal afskærmes. Dette gælder ikke anlæg til indvinding af solenergi.
- Stk. 4. Tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 15 grader.
- Stk. 5. Tage, der fremstår flade, skal beklædes med tagpap, eller en anden klimamembran med et tilsvarende udseende.
- Tage med ensidig taghældning skal beklædes med mørk patineret zink eller tagpap.

Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Se fodnote⁴.

- Stk. 6. Til tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

Anlæg til indvinding af solenergi

- Stk. 7. Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.

- Stk. 8. Anlæggets areal må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller vægflade.

Der kan gives tilladelse til anlæg med et større areal f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget opføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

- Stk. 9. På tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade og med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. Se fodnote⁵.

- Stk. 10. På bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant.

- Stk. 11. Såfremt anlæg på tage med hældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må det føres helt ud til brystningen.

- Stk. 12. Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Skiltning

- Stk. 13. Der må højst opstilles 1 fritstående skilt (i form af en stander eller pylon) inden for lokalplanområdet med en placering i princippet som vist på lokalplankortet. Standeren må alene bruges til reklamering for ejendommens virksomheder.

Pylonens højde må ikke overstige 5,5 m. og må ikke overstige bebyggelsens nærmeste facadehøjde. Bredden af pylonen må ikke overstige 1 m. og dybden ikke 30 cm.

- Stk. 14. Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens facade, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til fir-

⁴ Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter.

⁵ Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

maets navn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

- Stk. 15. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
- Stk. 16. Tekst og logo i skilte skal være indvendig belyst, eller kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning)
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 25 cm.
- Stk. 17. Der kan etableres belysningsanlæg i form af lysmaster i forbindelse med adgangs-, færdsels-, parkerings- og vareleveringsarealer. Lysmasterne må ikke have en højde, der overstiger 6 m over terræn.
- Stk. 18. Der må ikke opstilles flagstænger. Flag vimpler og bannere må ikke opættes på facaden.

Antenner

- Stk. 19. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantennener må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,0 m op over bygningens højeste punkt.

§ 10. Hegn, ubebyggede arealer og beplantning

Opholdsareal

- Stk. 1. Der skal etableres et udendørs opholdsareal på mindst 25 m². Opholdsarealet skal etableres på et areal, der er solbeskinnet.

Beplantning og grønne arealer

- Stk. 2. Der udlægges et grønt areal med støjafskærmning i form af støjhegn eller -vold langs lokalplanområdets sydlige grænse, som vist på lokalplankortet, og som vist i princippet på vignetter med mulig udformning af støjafskærmning s. 4. Arealet skal udlægges med en bredde på min. 2 m. Arealet skal være beplantet med træer, som f.eks. paradisæble, hæg og/eller kugleakacie med en indbyrdes afstand på maks. 10 m, og med en underbeplantning af buske, som f.eks. surbær og/eller fjeldribs. Arealet skal fremstå grønt i hele sin udstrækning.
- Stk. 3. Der udlægges et grønt areal langs lokalplanområdets nordlige og vestlige grænse, som vist på lokalplankortet. Arealet skal udlægges med en bredde på min. 1 m. Arealet skal være beplantet med afskærmende klippede buske, som f.eks. kaprifolie, gedeblad, spiræa og/eller stjerne-top med en minimumshøjde på 0,8 m.

- Stk. 4. Større parkeringsarealer skal opdeles i mindre enheder med beplantning og grønt areal, i princippet som vist på illustrationsplanen s. 5. Beplantningen skal bestå af mindre træer, som f.eks. paradisæble, hæg og/eller kugleakacie, og skal udlægges med en bredde på min. 2,5 x 5 m.

Støjafskærmning

- Stk. 5. Der skal etableres støjafskærmning i form af en støjvold mod lokalplanområdets sydlige grænse, jf. § 10. stk. 2, og som vist på lokalplankortet. Støjvold skal etableres i en højde på min. 1 m og max 1,5 m.
- Stk. 6. Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde kommuneplanens støjbestemmelser, skal der opsættes støjafskærmning, udover den i § 10. stk. 5 nævnte støjvold.

Støjafskærmning må placeres langs lokalplanens nordlige, sydlige og vestlige skel, i princippet som vist på lokalplankortet. Afskærmning skal etableres som støjhegn/-vold, som skal begrønnes med en stedsegrøn beplantning.

Støjafskærmning mod færdselsarealer skal placeres mindst 0,3 m inde på egen grund.

Hegn

- Stk. 7. Der kan opsættes hegn (trådhegn, plankeværk og lignende) mod lokalplanområdets sydlige, vestlige og nordlige grænse. Såfremt der opsættes hegn, skal dette begrønnes med en stedsegrøn beplantning.

Oplagring

- Stk. 8. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal begrønnes med en stedsegrøn beplantning, f.eks. stedsegrønne klatreplanter, så som vedbend og kaprifolie, eller med en stedsegrøn hæk.

§ 11. Støjforhold

Trafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som vejstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse, f.eks. kontorer, ikke overstiger L_{den} 63 dB.
- Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejstøj påfører udendørs opholdsarealer ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

Stk. 3. 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.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- De til bebyggelsen hørende parkeringspladser, jf. § 5, er etableret.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted, dog jf. fodnote² på side 9.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkraav er overholdt.

§ 13. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelse i medfør af Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

30.05.2011 (1002622957) Dok. om ret til midlertidigt at opstille 3 telthaller på ejendommen, tinglyst på matr. nr. 14be, Hasle By, Hasle.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Byplanvedtægt nr. 6 med Tillæg nr. 1 for et område i kommunens nordvestlige del, udlagt til erhvervsbebyggelse ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 25.05.02 ER, og helt i byzone.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ikke er mulighed for opførelse af et lokalt butikscenter inden for området. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor lokalplanområdet samt et område med en eksisterende dagligvarebutik øst for Runevej udlægges til et lokalt butikscenter. Der må inden for området til lokalt butikscenter opføres i alt 3.000 m² etageareal. Planlægningsprocessen med ændringerne er indledt med en forudgående offentlig høring af kommuneplanændringen.

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

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 9 til Kommuneplan for Aarhus Kommune. Tillægget er gengivet som bilag til lokalplanen.

Anden fysisk planlægning

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 6 med tillæg nr. 1 for et område i kommunens nordvestlige del, udlagt til erhvervsbebyggelse, vedtaget i december 1974. Byplanvedtægten vil blive ophævet for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Påvirkning af bymiljø

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord for et stort boligområde ved bl.a. Runevej/Runestenen/Holmstruphøjvej. Der er i forvejen dagligvarebutikker i nærområdet, men da der er tale om et stort antal boliger og at de nærmeste bydelscentre i henholdsvis Hasle og Tilst ligger ca. 2 km væk, vurderes det at være hensigtsmæssigt at detailhandlen udbygges i området midt mellem de to bydelscentre.

Lokalplanområdet fremstår i dag med bebyggelse til ældre autoværksted og bilforhandler m.v., som i forbindelse med realiseringen af lokalplanen forventes nedrevet. Dette vil medvirke til en forskønnelse af bymiljøet.

De overordnede trafikale forhold ændres ikke som følge af den nye butiksbebyggelse, idet vejbetjeningen sker fra den eksisterende vej, Runevej, hvor den fornødne kapacitet er til stede. Det vurderes endvidere, at hverken vejtilslutningen eller trafikmængden til og fra lokalplanområdet vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Internt i lokalplanområdet skal der etableres parkeringsarealer, der opfylder den nye bebyggelses behov i forhold til gældende parkeringsnormer, hvorfor parkering ikke vil påvirke naboområder.

Der findes ikke rekreative arealer inden for lokalplanområdet, der vil blive påvirket, og ny butiksbebyggelse har derfor ingen påvirkning af friarealer.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Runevej i Hasle, ca. 100-150 meter fra krydset Runevej/Viborgvej/Bredskiftevej. Viborgvej er én af indfaldsvejene til Aarhus centrum.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger en eksisterende sti, som er en del af et sammenhængende stinet i boligområdet ved Runevej/Runestenen/Holmstruphøjvej.

Naturbeskyttelsesinteresser

Ca. 2/3 dele af lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje langs med Brendstrup Skov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver/reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Aarhus Kommune er sindet at meddele dispensation herfor.

Arkæologiske forhold

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

Moesgård Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende anlægsarbejde, f.eks. en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgård Museum underrettes, og museet vil inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Kulturarvsstyrelsen (Museumslovens § 27, stk. 5:2).

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.

Vandindvindingsinteresser

Området ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der er ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser i området.

Miljøforhold

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra Runevej.

Dagligvare- og udvalgswarebutikker er ikke omfattet af kommuneplanens støjbestemmelser. Såfremt der i området udover butikker opføres støjfølsomme erhverv, f.eks. kontorformål, skal kommuneplanens støjbestemmelser overholdes. Af disse fremgår, at det udendørs støjniveau fra vejtrafik på facaden af de pågældende erhverv ikke må overstige L_{den} 63 dB. For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige L_{den} 58 dB.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 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 og omkringliggende erhvervsområder	60	60	60	
Boligområdet syd for lokalplanområdet	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.

Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om, at der kan etableres støjhegn/-vold mod naboerne langs en del af lokalplanområdet sydlige, vestlige og nordlige skel, såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde kommuneplanens støjbestemmelser.

Forureningsforhold - Jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 14. august 2014 oplysninger om, at Aarhus Amt/Region Midtjylland den 26. januar 2006 har kortlagt matr. nr. 14be, Hasle By, Hasle på vidensniveau 1 jf. Lov om forurennet jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været autoreparationsværksted på ejendommen.

Områdeklassificering

Matriklen ligger endvidere 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. Områdeklassificeringen er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner på 1. januar 2008.

Bygge- og anlægsarbejde

Da ejendommen er kortlagt, skal Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byggesagsafdelingen samt Natur og Miljø, Virksomheder og Jord kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde.

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.

Før der fjernes jord fra ejendommen skal jordflytning, jf. Lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

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

Spildevand og regnvand

Hele teksten i lokalplanen under afsnittet Spildevand og regnvand skal udskiftes med følgende:

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan beliggende i separat-kloakeret området. Det vil sige spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning.

Husspildevandet skal afledes via eksisterende spildevandsstikledning hovedledningen i vejen.

Regnvand skal afledes via eksisterende regnvandsstikledning til hovedledningen i vejen.

Regnvand skal tilbageholdes/forsinkes på matriklen såfremt mere end 80 % af området befæstes. En sådan tilbageholdelse kan ske ved lokal nedsivning via semi-permeable belægninger og lignende, evt. suppleret med et regnvandsbassin såfremt det findes nødvendigt. Nedsivning af regnvandet skal ske under hensyntagen til lokale forhold, herunder evt. jordforurening.

Det anbefales at håndtering af overfladevandet ved større regnhændelser (skybrud) tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet, evt. ved indretning af arealer, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved forsinkes lokalt.

Nedsivningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, byggesag@mtm.aarhus.dk

Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, byggesag@mtm.aarhus.dk

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet pla-

nen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Begrundelse

For Lokalplan nr. 975 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i Bilag 2. De vurderede påvirkninger berører emnerne grundvand, naturbeskyttelse, virksomheder, jord, trafik, arkitektoniske forhold og erhvervsmæssige interesser. Påvirkningerne vurderes samlet til ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen vil muliggøre en hensigtsmæssig udnyttelse af grunden. Det er sikret, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Kommuneplanens støjbestemmelser. Det er vurderet, at trafikken til og fra lokalplanområdet ved den mulige anvendelse ikke generer omgivelserne væsentligt.

Skoleforhold

Lokalplanområdet er beliggende i Ellekærskolens distrikt.

Der gøres opmærksom på, at skolevæsenets planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - Jernaldervej 1
 - Jernaldervej 286
 - Jernaldervej 288
 - Jernaldervej 3A
 - Runevej 107-109
 - Ryhavevej 38

- FU-området med afdelinger på følgende afdelinger:
 - Bispehavevej 29
 - Ryhavevej 40

- Ellekærskolen
 - Jernaldervej 5

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af bybus nr. 19 samt de regionale ruter 111, 112, 114 og 116 på Viborgvej i en afstand af få hundrede meter.

Tilladelse fra andre myndigheder

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver/reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Aarhus Kommune er sindet at meddele dispensation herfor.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: NRGi Net A/S
Dusagervej 22
8200 Aarhus N

NRGi Net A/S har en transformerstation placeret på matr. nr. 14aæ. Den vil skulle anvendes som tilslutningspunkt for dagligvarebutikken. Der er eksisterende rettighed på matr. nr. 14be.

Vandforsyning sker fra:..... Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V
Mail:
aarhusvand@aarhusvand.dk

Varmeforsyning kan ske fra:..... AffaldVarme Aarhus
Teknik og Miljø
Bautavej 1
8210 Aarhus V
Mail:
affaldvarme@affalsvarme.dk

Aarhus Byråd har besluttet, at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S
Bautavej
8210 Aarhus V.
Mail:
aarhusvand@aarhusvand.dk

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

Byggeri

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Center for Miljø og Energi, tlf. 89 40 22 13.

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vej og stianlæg i lokalplanområdet skal jf. Privatloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Byudvikling og Mobilitet. byudviklingogmobilitet@aarhus.dk.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

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

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 975 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen, idet der ikke er mulighed for opførelse af et lokalt butikscenter inden for området. Derfor ændres kommuneplanens rammer, og der udskilles 2 nye rammeområder 25.05.15CE og 25.05.16CE – henholdsvis vest og øst for Runevej.

Ændring af kommuneplanen sker for at sikre en anvendelse af området til lokalt butikscenter med mulighed for etablering af dagligvarebutikker til lokal forsyning.

Rammeområde 25.05.15CE, hvor Lokalplan nr. 975 er beliggende, udskilles fra rammeområde 25.05.02ER. Rammeområde 25.05.16CE med eksisterende dagligvarebutik udskilles fra rammeområde 25.05.03ER. Anvendelsen ændres fra erhvervsformål (kategori 32 for pladskrævende varegrupper, med virksomheder i virksomhedsklasse 2-3). Bebyggelsens maksimale etageantal er fortsat 2 etager. Men bygningshøjden ændres fra 10,0 m til 8,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 50 for den enkelte ejendom.

Afgrænsningen af de oprindelige rammeområder 25.05.02ER og 25.05.03ER ændres. Afgrænsningen af rammeområderne fremgår af rammekortet på side 3. Angående Kommuneplanens generelle rammebestemmelser er de indsat bagerst i tillægget. De nye rammeområder får følgende bestemmelser:

Rammeområde 25.05.15CE

24 – Lokalt butikscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål (se de generelle rammer).

Det maksimale antal etager er 2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Rammeområde 25.05.16CE

24 – Lokalt butikscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål (se de generelle rammer).

Det maksimale antal etager er 2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen opføres med facadevirkning mod Viborgvej. Se fodnote⁶.

Rammeområder med (uændrede) rammebestemmelser

Rammeområde 25.05.02ER

32 - Erhvervsområde - Pladskrævende varegrupper

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål (se de generelle rammer)

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 2-3

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 m

Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning. Se fodnote⁶. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

Rammeområde 25.05.03ER

32 – Erhvervsområde – Pladskrævende varegrupper.

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål (se de generelle rammer)

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 2-3

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal

Max. etageantal: 2

Max. bygningshøjde: 10 m

Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

På ejendomme ud mod Viborgvej skal bebyggelsen opføres med facadevirkning. Se fodnote⁶. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

⁶ Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", I - Smukkere indfaldsveje og facadevirkning.

Generelle rammer for - 24. Lokalt butikscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet opføres eller indrettes butikker på indtil 1.000 m² bruttoetageareal i området. Der kan inden for hvert lokalt butikscenter opføres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. Det skal bemærkes, at lokale butikscentre modsvarer planlovens definition af "lokalcentre".

En samlet oversigt over City, bydelscentre, bycentre og lokale butikscentre samt aflastningscentre med rammen for butiksarealtilvækst for de enkelte centre kan ses i tabel 1

Generelle rammer for - 32. Erhvervsområde - Pladskrævende varegrupper

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

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) kan der kun etableres detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og som ikke kan indpasses i City eller bydelscentrene. Butikker der forhandler pladskrævende varegrupper kan kun placeres i tilknytning til det overordnede vejnet indenfor de områder, hvor det er nævnt særskilt i rammerne. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler. Butikstyper til særligt pladskrævende varegrupper er defineret i planloven.

En lokalplan skal fastlægge hvilke varegrupper, der kan forhandles i området, hvor der kan placeres butikker og angive maksimale bruttoetagearealer for butikstyper. Forud for placering af møbelbutikker i områder udlagt til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, skal der redegøres for, hvorfor en placering i City, bydelscentrene eller aflastningscentrene ikke er mulig.

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

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

Det maksimale bruttoetageareal og maksimale butiksstørrelser for særligt pladskrævende varegrupper fremgår for hvert rammeområde i tabellen.."

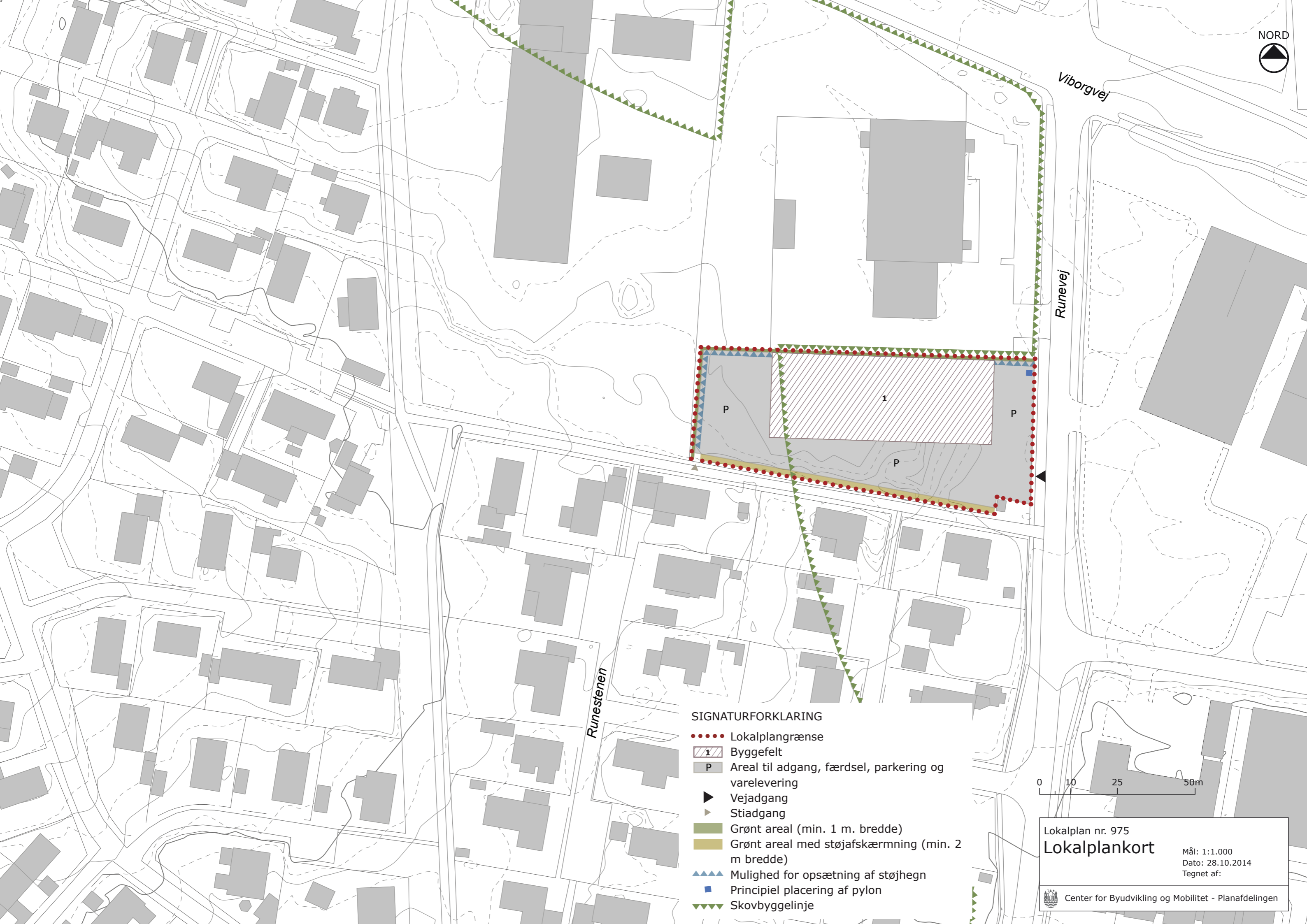
Generelle rammer for særskilte emner

I. Smukkere indfaldsveje og facadevirkning

Den æstetiske fremtræden af indfaldsvejene, ringvejssystemet og motorvejenes omgivelser i Aarhus skal forbedres, således at de hver for sig fremstår som en helhed. Helhedsvirkningen skal tilvejebringes gennem en regulering af bygningsfacaderne, ved at undgå dominerende skiltning, oplag og hegning samt ved sikring af et grønt parkpræg baseret på gennemførelse af ensartede beplantningsprincipper langs vejene.

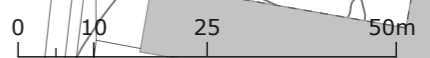


Rammekort til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune.



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt
- P Areal til adgang, færdsel, parkering og varelevering
- ▶ Vejadgang
- Stiadgang
- Grønt areal (min. 1 m. bredde)
- Grønt areal med støjafskærmning (min. 2 m bredde)
- ▲▲▲▲ Mulighed for opsætning af støjhegn
- Principiel placering af pylon
- ▼▼▼▼ Skovbyggelinje



Lokalplan nr. 975
Lokalplankort
Mål: 1:1.000
Dato: 28.10.2014
Tegnet af:
Center for Byudvikling og Mobilitet - Planafdelingen



Aarhus Kommune
Center for Byudvikling og Mobilitet
Planafdelingen
Oktober 2014