



Århus kommune Lokalplan nr.:

Bolig- og
centerområde ved
Nordrevej i Åbyhøj

175



Statistikområde/distrikt nr.: 3.6

Registreringskortblad nr.: 55

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
Rådhuset, værelse 501
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



Nærmere oplysninger vedr. lokalplanen kan fås ved henvendelse til:
Stadsarkitektens kontor. Byfornyelsesafdelingen
Rådhuset
8100 Århus C.
Tlf. 13 20 00, lokal 2779 vær. 506.

Lokalplanen kan ses og købes ved henvendelse til:
Kommune Information, Sønder Allé 8, 8000 Århus C, tlf. 13 65 00.

Grundlaget for planens kortbilag i 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Geodætisk Instituts 4 cm-kort. Supplerende tematisk information er påført af Århus kommune.

Kortene udgives af Århus kommune med Geodætisk Instituts tilladelse A.400/76 GI COPYRIGHT.

ÅRHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 175

Bolig- og centerområde ved Nordrevej i Åbyhøj.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side:

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanens indhold	1.1
Plan af eksisterende forhold	bilag 1
Lokalplanens retsvirkninger	1.3

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanen	bilag 2

3. LOKALPLANEN

§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykning	3.2
§ 5. Teknisk forsyning	3.2
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3.2
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.3
§ 8. Opholds- og parkeringsarealer	3.4
§ 9. Støjforhold	3.4
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ...	3.5
Matrikelkort	bilag 3
Lokalplankort	bilag 4
Vedtagelsespåtegning	3.6

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område ved Silkeborgvej i Åbyhøj, afgrænset af Haslevej, Trygsvej, Odinsvej og Silkeborgvej og gennemskåret af Nordrevej.

Området er udbygget langs vejene med en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, medens det indre af området er ubebygget efter nedrivning af to større erhvervsbebyggelser.

Det indre område, matr. nr. 9^r og 9^{gi}, ejes af Århus Kommune, medens de øvrige arealer i området er privatejet.

Lokalplanen har til formål at sikre en hensigtsmæssig udbygning af området til center- og boligformål og sigter særligt mod at åbne mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse på ca. 3.000 etagemeter placeret på de ubebyggede arealer i det indre af området.

Bebyggelsen forventes udformet som tæt, lav bebyggelse i indtil 2 etager (evt. rækkehuse).

Den endelige udformning og placering af bebyggelsen vil blive fastlagt på grundlag af en af magistratens 2. afdeling godkendt bebyggelsesplan, der vil blive sikret ved tinglyst deklaration.

Nordrevej nedlægges som offentlig vej, men opretholdes som privat fællesvej både nord og syd for den nye bebyggelse. Kørende adgang til den nye bebyggelse skal alene ske fra nord via Trygsvej. Gående adgang må etableres både fra den nordlige og sydlige del af Nordrevej. Den sydlige del af Nordrevej afsluttes med en vende- og parkeringsplads.

Den øvrige del af området er udbygget, men kan gradvist om-
dannes over en længere årrække, og lokalplanens bestemmelser
sikrer en fremtidig anvendelse til center- og boligformål og
sigter i øvrigt imod en udbygning, som i det store og hele
svarer til karakteren af den bestående bebyggelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og efter offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

2. REDEGØRELSEN

Redegørelse for lokalplanens forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området

Kommuneplanen se bilag 2.

I kommuneplanen er området betegnet 13.04.13 CE, for hvilket der er fastlagt følgende rammebestemmelser:

"1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål samt sådanne andre formål, som naturligt og hensigtsmæssigt kan placeres i området uden at medføre nævneværdige gener.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomhed og mindre fremstillingsvirksomheder m.v., som kan indpasses uden gener.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.

3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager."

Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er belastet af trafikstøj fra Silkeborgvej, Haslevej, Trygsvej og Odinsvej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj, er støjniveauet i en afstand på 10 m fra vejmidte beregnet til ca. 72 dB(A) langs Silkeborgvej, ca. 65 dB(A) langs Haslevej og ca. 54 dB(A) langs Odinsvej og Trygsvej. I henhold til rammebestemmelserne skal det ved opførelse af ny boligbebyggelse og ny virksomheds- og butiksbegyggelse sikres, at trafikstøjen ikke påfører de udendørs arealer ved disse bebyggelsestyper et støjniveau, der er højere end henholdsvis 55 og 65 dB(A) på døgnbasis.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse i område 1 opføres som sammenhængende randbebyggelse. Denne bestemmelse er medtaget, blandet andet for at sikre at de fastsatte grænser for trafikstøjniveauet i karrèens indre ikke overskrides som følge af ændringer i bebyggelsen mod Silkeborgvej.

Ligeledes er der i rammebestemmelserne og dermed også i lokalplanen fastsat øvre grænser for den støj, som driften af virksomheder og butikker må påføre de udendørs opholdsarealer ved boligen i området.

Vejplanlægning

Ny bebyggelse ved Nordrevej skal have vejadgang fra Trygsvej. Trygsvej er tilsluttet Haslevej, der igen er tilsluttet Silkeborgvej i et signalreguleret kryds. Langs Silkeborgvej er der tinglyst byggelinier, som er vist på bilag 4.

Kollektiv trafik

Området betjenes ved buslinier på Silkeborgvej og Haslevej.

Teknisk forsyning

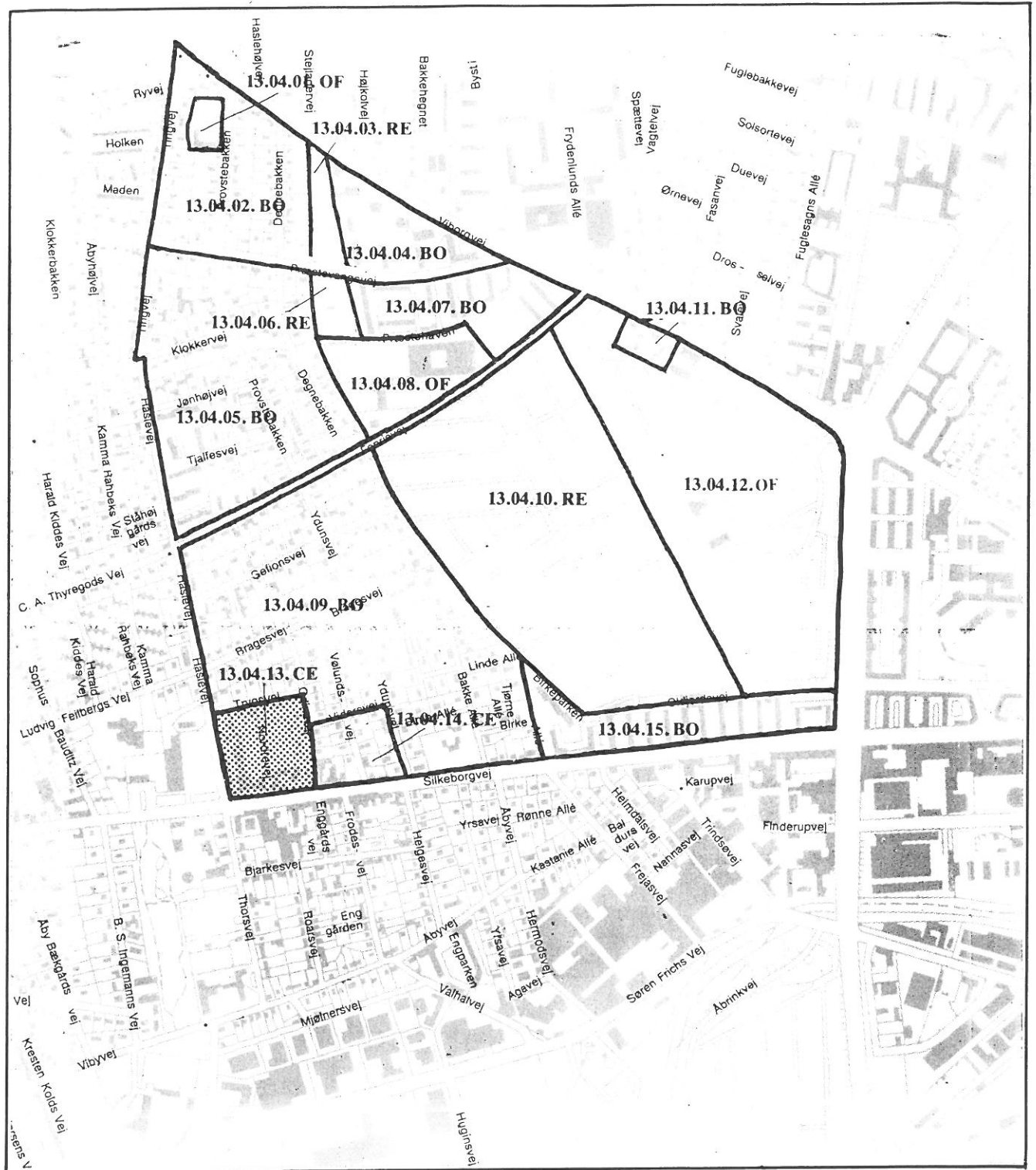
Vand-, varme- og el-forsyningen sker fra Århus Kommunale Værkers bestående net.

Kloakforsyning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Stadsingeniørens Kontor, Hygiejnisk Afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Regnvand skal afledes via eksisterende ledning i Nordrevej til overfaldsbygværk ved Søren Frichs Vej til amtsvandløbet Århus Å.

Spildevand skal afledes via eksisterende ledning i Nordrevej til Åby Øst renseanlæg, hvor den fornødne kapacitet er til stede.

Nødvendige brandhaner opstilles ved Nordrevej.



Signaturforklaring:

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhversområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- RE Rekreativt område
- CE Centerformål

 Lokalplanområdet

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFD. D - BYFORNYELSE	
Lokalplan nr. 175	TEGN. NR. 134.02
Udsnit af kommuneplanen	MÅL 1:10000
	DATO

3. LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 175, Bolig- og centerområde ved Nordrevej i Åbyhøj.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er:

at sikre områdets anvendelse til bolig- og centerformål.

at muliggøre opførelse af ny bebyggelse i karréens indre.

§ 2. OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 3 og 4 og omfatter matr. nr.:

9^c, 9^f, 9^r, 9^s, 9^{ao}, 9^{ap}, 9^{aq}, 9^{ar}, 9^{bs}, 9^{bv}, 9^{gi},
 9^{gk}, 9^{hr}, 9^{hs}, 9^{if}, 9^{il}, 9^{iø}, 9^{kk}, 9^{lp}, 9^{lø}, 9^{mq},
 9^{mu}, 9^{mv}, 9nd, 9^{ne}, 9ⁿⁱ, 9^{nk}, 9^{nq}, alle af Åby by,
 Åby, samt parceller, der efter den 27. august 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter området den offentlige vej NORDREVEJ, litra "at".

Lokalplanområdet opdeles i områderne 1 og 2 med en afgrænsning som vist på bilag 4.

§ 3. ANVENDELSE

Område 1

stk. 1. I område 1 må opføres og indrettes bebyggelse til erhvervsformål, offentlige formål og boligformål.

Erhvervsformål må omfatte butikker, forretninger, pengeinstitutter, restauranter, kontorer og lignende.

stk. 2. Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed eller lignende.

Område 2

stk. 3. I område 2 må kun opføres og indrettes bebyggelse til boligformål.

stk. 4. Ved Nordrevejs sydlige del udlægges areal til en vende- og parkeringsplads i princippet som angivet på bilag 4.

§ 4. Udstykning

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes og aftage fjernvarme fra Århus Kommunale Værker på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Område 1

stk. 1. I område 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60.

- stk. 2. Bygningerne må højst opføres i 3 etager. * Fodnote.
- stk. 3. Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse.

Område 2

- stk. 4. I område 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40. For fritliggende parcelhuse må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 25.
- stk. 5. Bygningerne må højst opføres i 2 etager, og intet punkt af bygningerne må være højere end 8,5 m over terræn.
- stk. 6. Ny boligbebyggelse i karréens indre på det areal som er vist med krydsskravering på bilag 4, skal opføres på grundlag af en af magistratens 2. afdeling godkendt bebyggelsesplan.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1. Ved nybebyggelse skal der ved materialevalg og ydre udformning tilstræbes en god helhedsvirkning med omgivelserne.
- stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med magistratens 2. afdelings tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Fodnote: Langs Silkeborgvej er tinglyst byggelinie, hvis nærmere placering er angivet på bilag 4.

§ 8. OPHOLDS- OG PARKERINGSAREALER

stk. 1. Ved ny bebyggelse skal etableres opholds- og parkeringsarealer i henhold til de nærmere bestemmelser herom i bygningsreglementet og i Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune.

I karréens indre skal opholds- og parkeringsarealerne anlægges i overensstemmelse med den disponering, der fastlægges i den i § 6 stk. 6 nævnte bebyggelsesplan.

stk. 2. Planer for arealernes beplantning og indretning, herunder indretning af legepladser, skal via bygningsinspektoratet indsendes til godkendelse ved magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen, samt magistratens 2. afdeling, stadsingeniøren.

* Fodnote.

§ 9. STØJFORHOLD

stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjni-
veau, som trafikstøj påfører bebyggelsens opholds-
arealer på døgnbasis, ikke overstiger:

Boligbebyggelse	55 dB(A)
Erhvervsbebyggelse	65 dB(A)

* Fodnote: Nordrevej vil blive nedlagt som offentlig vej, men opretholdes som privat fællesvej både nord og syd for den nye bebyggelse. Nedlæggelsen af vejen vil ske i henhold til vejlovgivningen. Vejadgang til ny bebyggelse skal ske fra den nordlige del af Nordrevej. Den sydlige del af Nordrevej afsluttes med en parkerings- og vendeplads.

- stk. 2. Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum, ikke overstiger 35 dB(A) på døgnbasis.
- stk. 3. Ved etablering af virksomheder indenfor området skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplannens støjbestemmelser.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 5 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers fjernvarmeanlæg har fundet sted, og den i § 8, stk. 2, nævnte beplantning og anlæggelsen af legepladser er etableret.

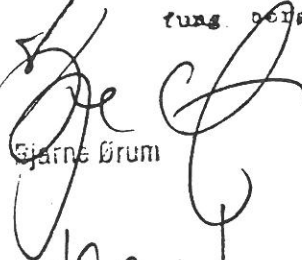
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 175 i mødet den
28 januar 1987

Århus byråd, den 18 FEB. 1987

P.b.v.


Olaf P. Christensen
fung. borgmester


Sjarne Ørum


Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den
11. marts 1987.



Nord

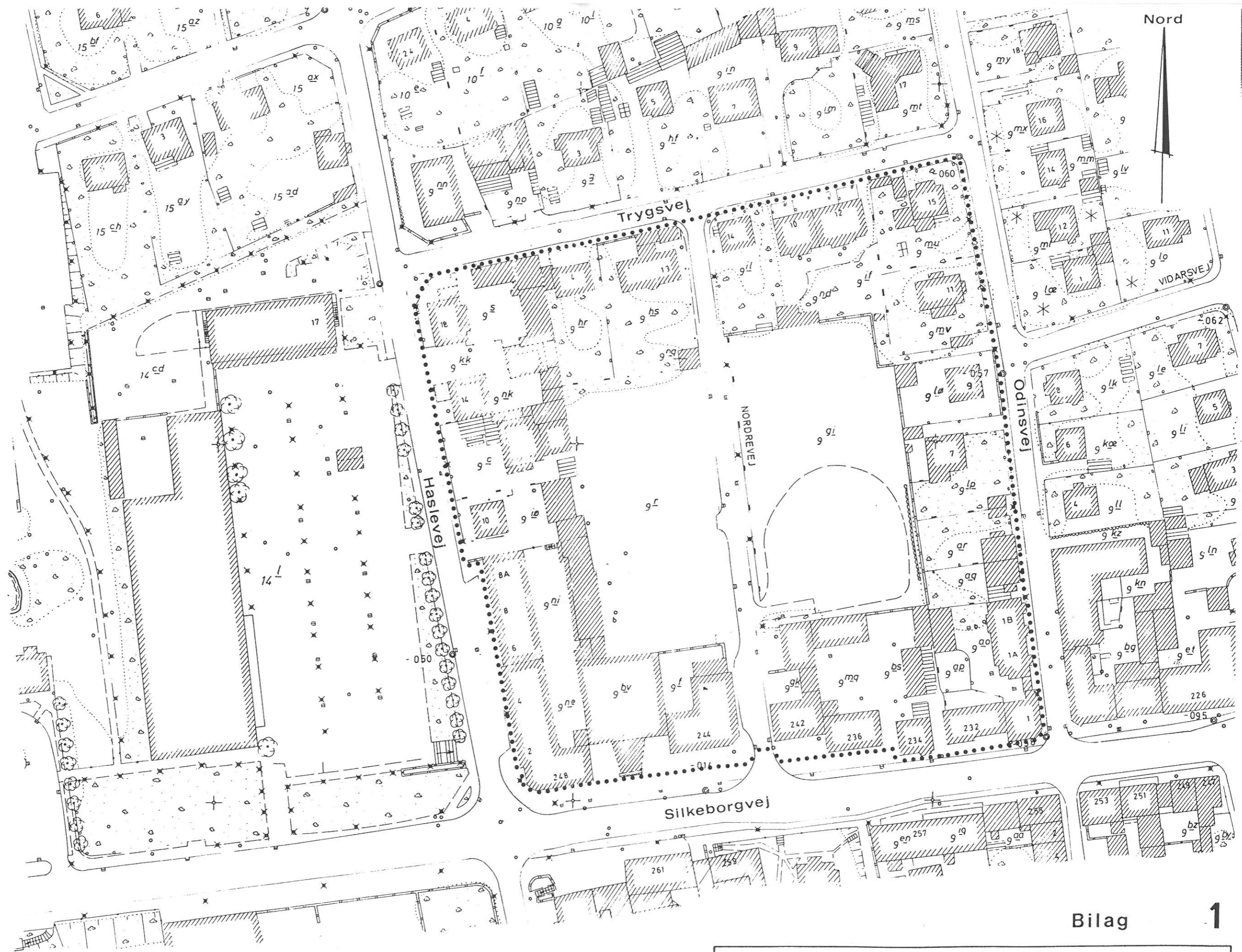
- Lokalplangrænse
- Områdegrense
- Byggelinie
- XXXX Areal til ny boligbebyggelse
- Vende- og parkeringsplads

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFD. D - BYFORNYELSE

Lokalplan nr. 175

Lokalplankort



TEGN. NR.	134.04
MÅL	1:100



..... Lokalplangrænse

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFD. D - BYFORNYELSE	
Lokalplan nr. 175	TEGN. NR. 134.01
Eksisterende forhold	MÅL 1:1000
	DATO



-  Offentligt eje
-  Områdegænse

LOKALPLAN NR. 175
Matrikelkortudsnit pr 27.8.85
Åby By. Åby 1:4000
STADSINGENIØREN-ÅRHUS
AFD. II. FORVALTNINGSAFDELINGEN

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFD. D - BYFORNYELSE

TEGN NR.	134.03
MÅL	1:4000
DATO	