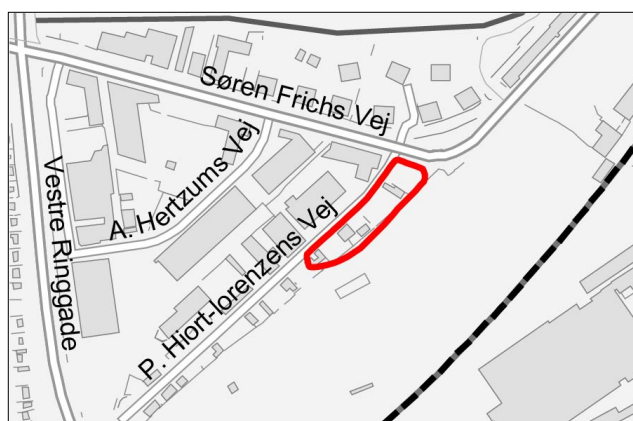




28. november 2018
Side 1 af 2

Forslag til Lokalplan nr. 1046 Boligbebyggelse ved Søren Frichs Vej og P. Hiort Lorenz- zens Vej, Aarhus Midtby

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Plan
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til den fremtidige anvendelse af det viste lokalplanområde. Planen betyder, at området må anvendes til blandet boligområde med blandede byfunktioner og boliger i form af etageboligbebyggelse.

Planen og klagevejledning kan ses på aarhus.dk/annoncer eller Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1

fra onsdag den 28. november 2018

Miljøvurdering

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 planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 1 nr. 3. Idet planen var under tilvejebringelse før den nye lovs ikrafttræden (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)), er der truffet afgørelse i henhold til lovens overgangsbestemmelse. Overgangsbestemmelserne henviser til den tidligere lov, Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015). Begrundelse for afgørelsen kan ses i lokalplanforslagets redegørelse – LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER.

Klager over retlige spørgsmål i forbindelse med Aarhus Kommunes afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.



Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C, byudviklingogmobilitet@aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

28. november 2018
Side 2 af 2

Dine muligheder

Hvis du mener, at forslaget bør ændres, eller du i øvrigt har kommentarer til forslaget, bedes du sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C, eller på e-mail: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk senest den 23. januar 2019. Herefter vil kommunen tage endelig stilling til planen. Skriv venligst afsendernavn og –adresse på brev eller mail.

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte høringssvar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling, vil alle indsendte høringssvar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som er oplyst i høringssvarene, vil blive offentlig tilgængelig. Hvis du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender høringssvar/bemærkninger er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Indsendte høringssvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Lokalplanens indhold

For lokalplanområdet som helhed kan der være fastsat bestemmelser om bl.a. formål, område og opdeling, anvendelse, udstykning, trafikforhold, teknisk forsyning, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, opholdsareal, hegn og beplantning, støjforhold, særlige forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse, grundejerforening og tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

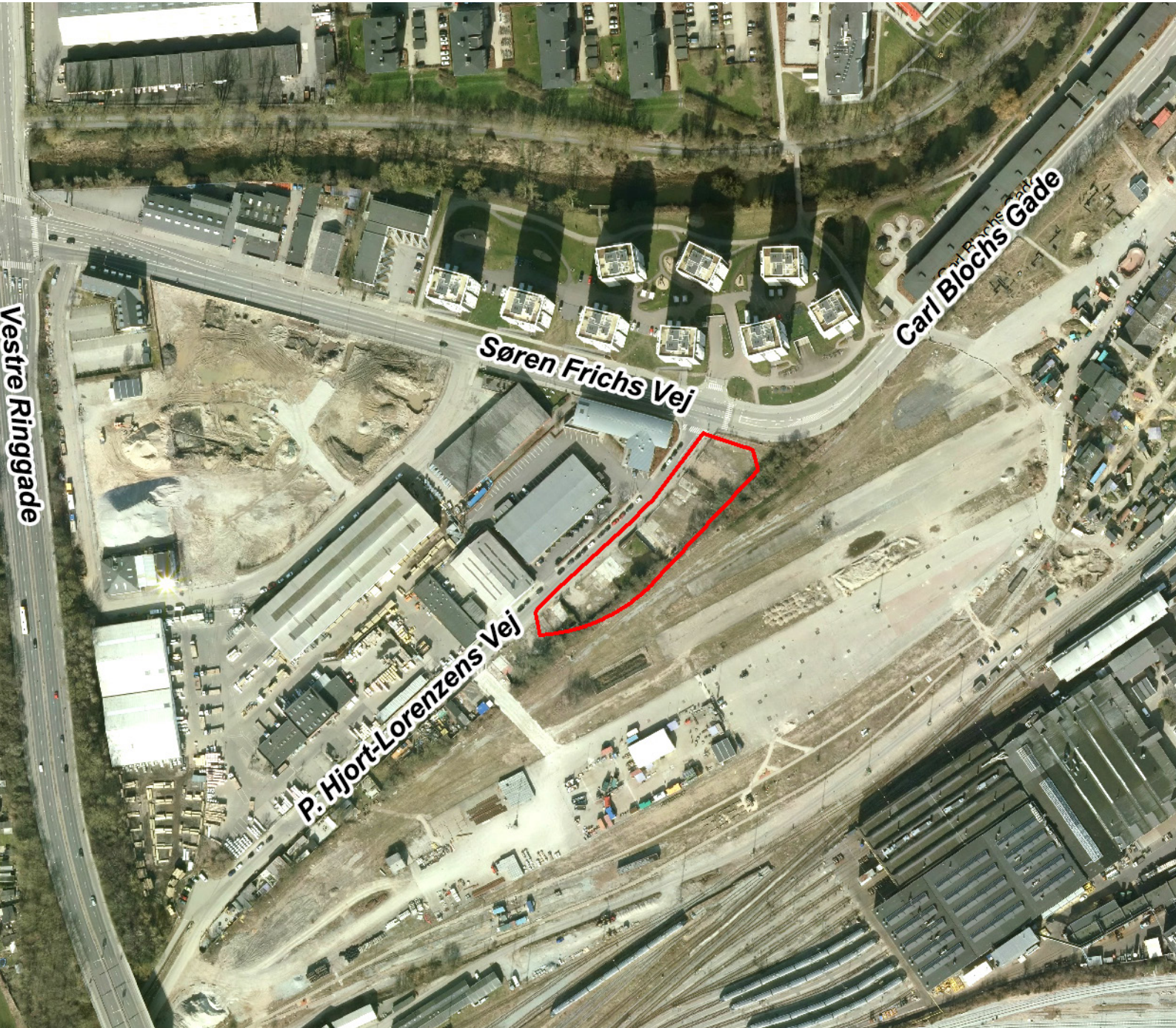
Retsvirkningerne af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene 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 offentliggørelse af forslaget. Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet 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- og anlægsarbejde.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.



Lokalplan nr. 1046



FORSLAG

I offentlig høring fra den
28. november 2018 til 23. januar 2019

Boligbebyggelse ved Søren Frichs Vej og
P. Hjort-Lorenzens Vej, Ringgården

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** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

Teknik og Miljø, Plan
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

E-mail: planogmiljoe@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, Tlf. 8940 2222
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

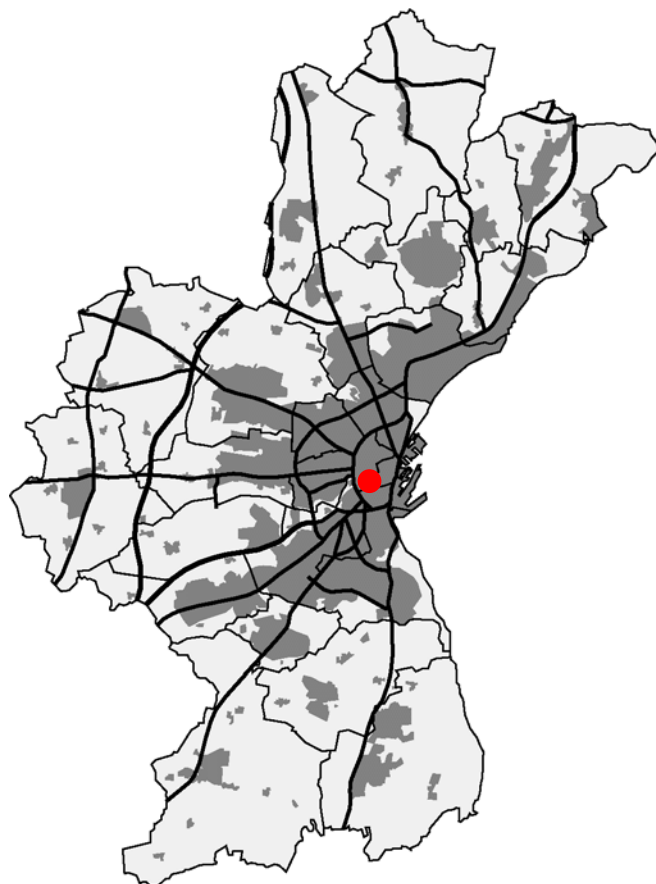
arkitekterne a/s
europaplads 16
8000 aarhus c

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1046 er godkendt af Aarhus Byråd den 14. november 2018

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 28. november 2018 til den 23. januar 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE : LOKALPLAN NR. 1046

Boligbebyggelse ved Søren Frichs Vej og P. Hiort-Lorenzens Vej, Aarhus Midtby

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	19
§ 2. Område og opdeling	19
§ 3. Anvendelse	20
§ 4. Udstykning	21
§ 5. Trafikforhold	21
§ 6. Teknisk forsyning	21
§ 7. Terrænregulering	22
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	22
§ 9. Bebyggelsens udseende	24
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	26
§ 11. Støjforhold	27
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	29
§ 13. Grundejerforening	29

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. 30

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen 54 |

Retsvirkninger af lokalplanen 54 |

LOKALPLANKORT Bilag |

LOKALPLANKORT 2 - Kotekort Bilag |

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende på godsbanearealet i den centrale del af Aarhus. Området omfatter et areal, der afgrænses af Carl Blochs Gade / Søren Frichs Vej mod nord og af den forlagte P. Hiort-Lorenzens Vej mod øst, samt af den nye bebyggelse og klimavej mod vest. Mod syd og øst ligger godsbanearealet, som er under omdannelse til bymæssige formål.

Lokalplanområdet omfatter en del af det tidligere godsbaneterræn. Området er primært ubebygget, men rummer i den vestlige del bebyggelse af midlertidig karakter, bestående af containere og skure beliggende på små jordlodder.

Lokalplanområdet, der omfatter 4.000 m², ligger i byzone og er ved planens udarbejdelse ejet af Aarhus Kommune. På matrikelkortet på side 16 er vist ejer- og zonerforhold.



Lokalplanområdet set hhv. fra Godsbaneterrænet og fra P. Hiort-Lorenzens Vej

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet udgør den vestlige del af den centrale del af godsbanearealet. Mod øst ligger Godsbanen med kulturproduktionscentret og arealerne, hvor bl.a. den nye arkitektskole skal placeres, med midlertidige aktiviteter af meget forskellig karakter.



Indtryk fra Godsbanearealet

Hele området omkring Søren Frichs Vej, Carl Blochs Gade og Godsbanen er under omdannelse og der foreligger helhedsplaner og udviklingsplaner for både Godsbanearealerne og Trekantområdet vest for lokalplanområdet. Her er der arbejdet med at udvikle et nyt brokvarter, som skal erstatte det nuværende erhvervsområde. Mod nord er der en boligbebyggelse, Åhusene, på en tidligere erhvervsgrund. Området er således godt i gang med en transformation, fra et industri- og baneterræn til en integreret del af byen.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet som et led i realiseringen af udviklingsplanen for godsbanearealerne. Der er truffet aftale mellem Aarhus Kommune og Boligforeningen Ringgården om salg og om at opføre almene boliger i form af familieboliger og små billige boliger. Lokalplanen har således til formål at give mulighed for dette og sikre sammenhængen med den omgivende planlagte bydel i overensstemmelse med udviklingsplanen.

Udviklingsplanens vision og strategier

Visionen for Godsbanearealerne er at skabe en ny pulserende og levende bydel under stadig forandring og udvikling. Bydelen skal være unik og bidrage til Aarhus Midtby med kultur, kreativitet uddannelse, boliger og erhverv. Den skal både i anvendelse og udformning sammenkoble by og landskab, kultur og natur – og med respekt for områdets rå og urbane atmosfære.

Visionen er fulgt af en strategisk plan, en fysisk plan, en økonomisk plan samt en etapeplan. Alle elementer, der i et afbalanceret samspil skal til for at gøre udviklingsplanen til virkelighed.

Udviklingsplanen er en overordnet plan, som efterfølgende detailplanlægges i etaper således, at skiftende vilkår, ønsker og behov kan indbygges. På den måde er udviklingsplanen på én gang en robust og fleksibel plan, der udvikles i dialog med de mennesker, der bor og arbejder i området, dem der er brugere eller færdes i området og dem, der er interesserede i deres by og dens udvikling.

Fysisk plan

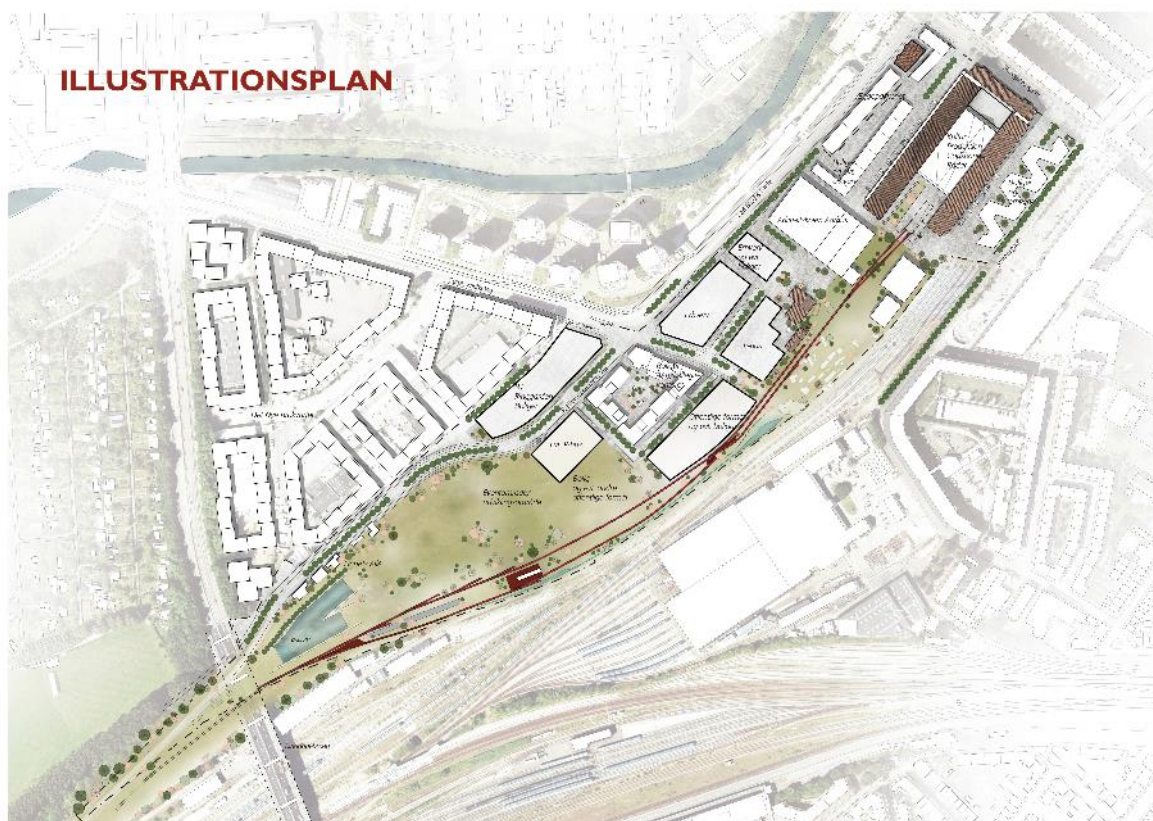
For at sikre en sammenhængende udvikling og disponering af området, er der fastlagt en række hovedprincipper for den fysiske plan som forudsætninger, der skal

følges i den videre udvikling.

De er:

- Bystruktur
- Infrastruktur & parkering
- Byrum
- Regnvandshåndtering
- Jordforurening & støj
- Bynatur & arts mangfoldighed

Den fysiske plan skal ses som en spilleplade, der udvikles og detaljeres i en række etaper, i takt med at salg og byggeri skrider frem. Disse etaper udvikles gennem dialog med dem, der allerede bor i eller omkring Godsbanearalerne, og dem, der køber et område til deres særlige formål.



Illustrationsplan fra udviklingsplanen

Planens hovedtræk

Denne lokalplan skal bidrage til omdannelsen af området fra baneterræn til en ny bydel, som beskrevet i udviklingsplanen for godsbanearalerne. Konkret muliggør lokalplanen opførelse af op til 13.000 m² bruttoetageareal til etageboligbebyggelse svarende til ca. 140 almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 325 for lokalplanområdet under ét. Ud over boliger er der mulighed for etablering af funktioner i bebyggelsens stueetage som beskrevet nedenfor.

Lokalplanen tager afsæt i den smalle og aflange grunds placering. En placering der orienterer sig godt mod solen, og hvor der er et stort potentiale for en naturskøn udsigt ud over den sydvestlige del af ådalen og søen.



Princip for bebyggelsens udformning mod krydset Søren Frichs Vej / Carl Blochs Gade / P. Hiort-Lorenzens Vej (Cubo Arkitekter)

Det ses som et sted, der er ideelt for en bebyggelse bestående af terrasserede boliger og taghaver, hvor alle beboere har mulighed for at nyde udsigten. Bebyggelsen i området skal således afspejle stedets særlige historie, det unikke landskab med industribygninger, tog og Ringgadebroens svævende betonstruktur.

Bebyggelsen disponeres som en sammenstilling af terrasserede "etagehuse på række" med indbyrdes forskydninger. Husene er orienteret således, at der dannes gode byrum – både mod Godsbanen og mod Trekanten mod vest. Alle boliger får del i sollyset og udsigten. Bygningerne er placeret på eksisterende terræn på den let skrånende grund, således at terrænreguleringen i den forureneede industrijord bliver minimal.

Bebyggelsen skal bygges ud til lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Dette skal sikre, at der skabes en bymæssig sammenhæng i krydset, som danner indkørsel til en stor del af bydelen. Lokalplanen fastlægger principper for bygningshøjder, der understøtter udviklingsplanens principper om variation i bygningshøjden.

For at skabe en variation i bebyggelsen og den rumlige oplevelse, gives der mulighed for at bebyggelsen kan forskydes inden for det fastlagte byggefelt. Der gives desuden mulighed for at bygge op til 10 etager mod Søren Frichs Vej, hvorefter

bebyggelsen kan terrasseres frit mod syd inden for en ramme på 3-10 etager i resten af området.

For at skabe mulighed for mødet mellem mennesker, og for at styrke fællesskab og liv for beboerne i bebyggelsen, er ankomsten til alle boliger tænkt som gennemgående passager i stueplan. Herved sikres adgang fra den forlagte P. Hjort-Lorenzens Vej, men de gennemgående passager i stueplan åbner stadig mulighed for at bebyggelsen kan indtages fra begge sider.



Udsigt over tagene (Cubo Arkitekter)

Adgangsrummet med elevatorplaceringen sikrer let tilgængelighed for alle, og trapperum og elevatorer er placeret synligt og i direkte tilknytning til passagen, hvor postkasser og dørtelefoner er placeret. Her kan både cykler og barnevogne parkeres i den overdækkede port.



Illustrationsplan med princip for, hvordan lokalplanområdet kan disponeres (Cubo Arkitekter)

Der etableres vejadgang til bebyggelsen fra P. Hiort-Lorenzens Vej, som forlægges til en ny placering sydøst for lokalplanområdet.

Parkering skal, i henhold til Udviklingsplanen for Godsbanearealet, ske uden for lokalplanområdet i et af de planlagte p-huse. Handicapparkering etableres i gaderummene, fælles for hele Godsbaneområdet. I lokalplanområdet skal der dog etableres to handicappladser til biler. Disse skal placeres i det på lokalplankortet viste flexareal.

For at bebyggelsen kan understøtte et aktivt bymiljø, er det muligt, at stueetagen helt eller delvist kan anvendes til mere udadvendte formål, f.eks. små lejemaal til mikro-butikker, mini-caféer, små værksteder, kunsthåndværk, atelier mm., ligesom, der gives mulighed for anvendelse til butiksmål, hvis det bliver muligt at kombinere kommercielle formål og almene boliger på sigt. Dog må der også etableres boliger i stueetagen.



Princip for bebyggelsens udformning mod P. Hiort-Lorenzens Vej (Cubo Arkitekter)

Bebyggelsens udseende og omfang

Bebyggelsen skal udføres som en del af Godsbanebydelen. Udviklingsplanen for Godsbanen indeholder en række principper, som bebyggelsen skal udformes efter. Derfor er der bestemmelser om, at materialevalg skal forholde sig til områdets kulturhistoriske karakter med anvendelse af enkle og robuste materialer som f.eks. tegl, træ, beton, stål / jern, der afspejler den enkelte bygnings funktioner.

Således udføres facaderne generelt som teglfacader. Facader i stueplan ved op-gange, porte og cykelparkering udføres som traditionelle teglfacader muret i gen-brugstegl, der svømmes til en lys overflade. De øvrige facader udføres som facade-system med teglspån.

Den nedre traditionelle teglmur er valgt ud fra driftskrav til styrke og modstandsdygtighed over for slag og stød mv., mens de øvre facaders facadesystem med teglspån er valgt ud fra en cradle-to-cradle vurdering.



Facadeprincip – facade mod øst (Cubo Arkitekter)



Facadeprincip – facade mod nordøst og sydvest (Cubo Arkitekter)

Bebyggelsen skal desuden opføres med dobbeltsidig orientering, således at der opnås samme egenskaber som en karrébebyggelse for at understøtte udviklingsplanens bymæssige sammenhænge. Der gives dog mulighed for at bryde karrestrukturen således, at der kan skabes gode byrum på begge sider af bebyggelsen – både mod Godsbanen og mod Trekanten mod vest.

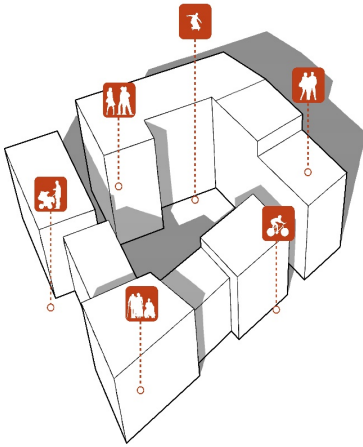


Facadeprincip – facade mod vest (Cubo Arkitekter)

Udviklingsplanen er fulgt af et kvalitetsprogram som bebyggelsen i lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med. Lokalplanens bestemmelser henviser derfor til principperne på de følgende sider viste diagrammer og referencebilleder fra kvalitetsprogrammet.

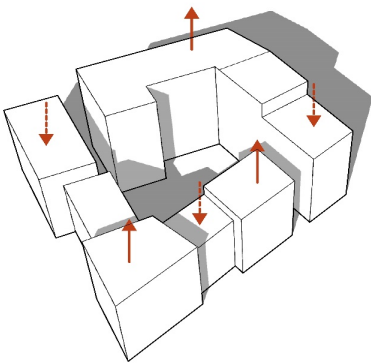
Skab variation i facadeudtryk

Der ønskes et varieret udtryk for hver bebyggelse, så der skabes en identitet for den enkelte beboer, samt lokale kvartersdannelser. Det hele bør afspejle og fortolke områdets kulturhistoriske egenart og særlige materialeholdninger.



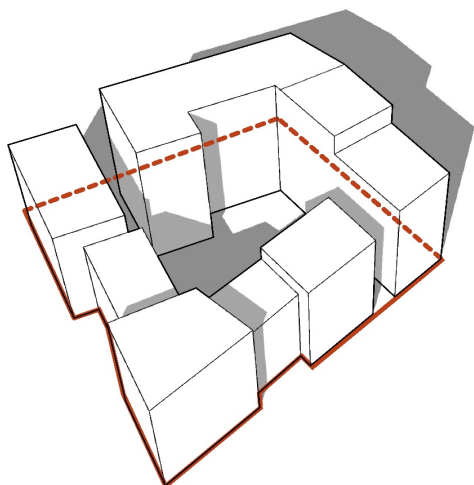
Skab variation i bygningshøjder

Variation i bygningshøjder reflekterer en tilpasning til de omkringliggende byområder, historiske bygninger og Den grønne kile. Den enkelte bebyggelse trapper ned mod Den grønne kile og Godsbanen, hvilket samtidigt optimerer lysforholdene i gårdrum.



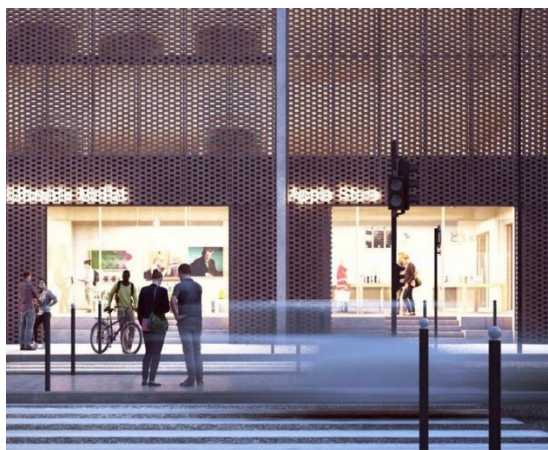
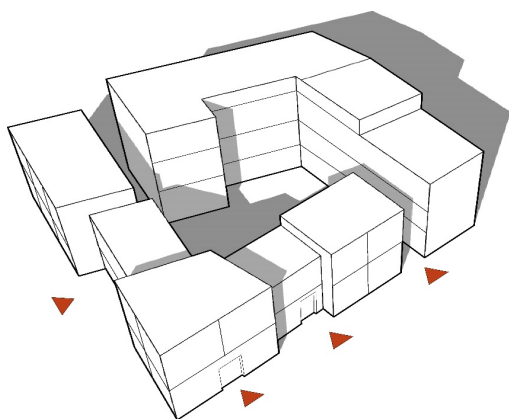
Marker grundens hjørner

Bydelens rumlige forløb og gaderum defineres af hjørnerne på de enkelte byggegrunde. Her bør bygges til kant for at markere den enkelte bebyggelse og for at skabe arkitektonisk sammenhæng.



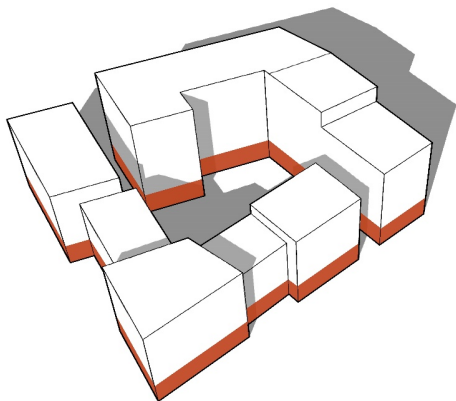
Orienter indgange mod gaderum

Indgange placeres mod gaderum for at aktivere byrummet og skabe lokale mødesteder inden for de forskellige bebyggelser. Tydelige indgangspartier i stueplan medvirker til "her bor jeg" kvaliteter for den enkelte beboer.



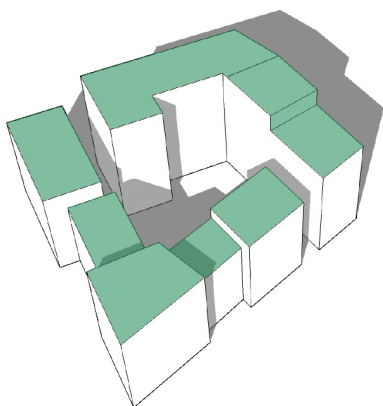
Skab oplevelser i stueetagerne

Offentlige og udadvendte funktioner i stueetagerne skaber liv i gaderummet og trygge adgangsforhold for beboerne. Høje stueetager, porte og kreative bo/arbejdsværksteder understøtter bydelens kreative liv mellem husene.



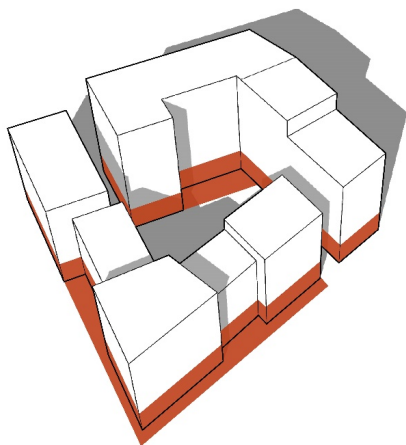
Aktiver byens tage

Grønne friarealer i højden aktiverer 'den femte facade' og skaber mulighed for urban farming, idræt og beboerdrevent byliv på tagene. De aktive tage vil bidrage til etablering af lokale fællesskaber og styrke bydelens identitet som kreativt kvarter midt i byen.



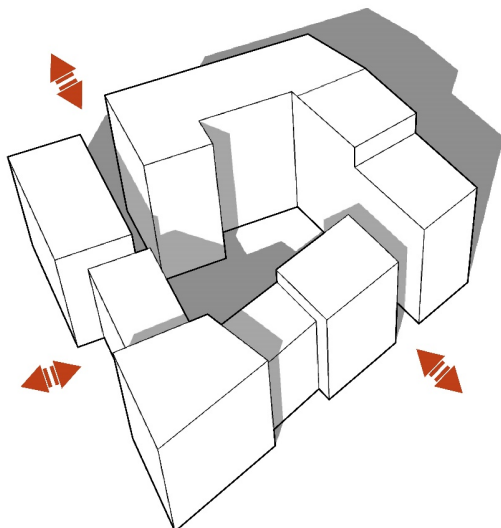
Skab bløde kanter

Langs facader skabes overgang mellem bygninger og gade. Kantzoner etableres i forskellige bredder afhængig af funktioner i stueetager og relation til det offentlige rum, så der skabes lokalt ejerskab og mulighed for personligt præg.



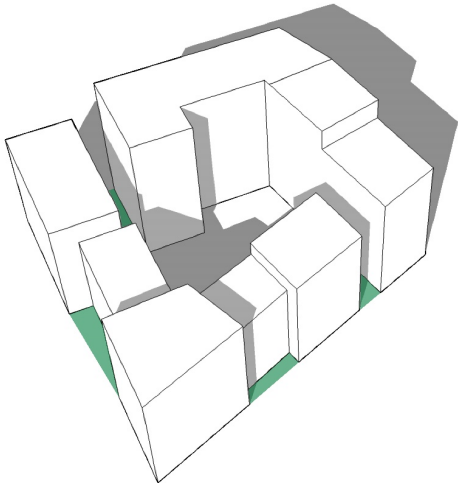
Skab offentlige passager

Den enkelte bebyggelse kan skabe mulighed for fodgængerpassager gennem området, så der skabes et netværk af oplevelsesrige forløb på tværs af gader og stræder og de indre byrum aktiveres.



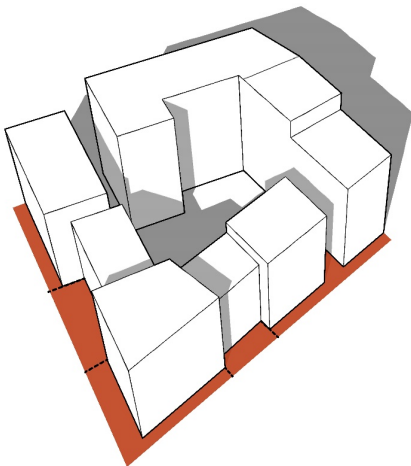
Skab lommeparker mod det offentlige rum

Tilbagetrækninger af bygninger på det enkelte byggefelt skaber lommeparker til ophold, grønne arealer, vandhåndtering og udadvendte aktiviteter som en del af det offentlige rum.



Skab byliv i gadeplan

Zoner til offentligt og kommercielt brug samtænkes med gaderummet, således at udadvendte funktioner i stueetagerne spreder liv i det offentlige rum. Zoner tilpasses placerings- og størrelsesmæssigt til brug og solorientering.



Ubebyggede arealer

Den nye og langstrakte bebyggelse brydes op af et antal passager (gennemgange i bebyggelsen), som gør det let for alle områdets brugere at komme fra grundens østlige del til den vestlige og vice versa. Passagerne skaber mødesteder mellem forskellige brugergrupper, og bringer liv til bebyggelsen. Forskydninger langs den nye bebyggelses facade skaber variation og forskelligartede lommer til ophold og aktivitet. Mod omgivelserne vil bebyggelsen ved sin landskabsbearbejdning fremstå åben og imødekomende. Plantebede med vilde græsser og blomster skaber en

graduering mellem det offentlige og private rum, mens områder med fast belægning vil indbyde til ophold og aktivitet primært for bebyggelsens beboere.

På bebyggelsens mange tagterrasser etableres plantekasser, og beboerne har her ved mulighed for at sætte et personligt og grønt præg på området. Dette vil også komme områdets biodiversitet til gode.

Der fastlægges krav om, at der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 15 % af bebyggelsens bruttoetageareal til boligformål. Arealet er lavere end kommuneplanens krav på 30 %, dette begrundes med, at der er god adgang til områdets planlagte offentlige byrum og offentligt tilgængelige rekreative arealer, som udgøres af bl.a. den grønne kile og diverse fælles torve og pladser.

Støjberegninger viser, at den interne trafik i området kan belaste kantzoner og byrum/pladser, så grænsen på 58 dB nogle steder overskrides med ca. 1-3 dB. Det er derfor muligt, at disse opholdsarealer kan udgøre op til 25 % af opholdsarealerne uagtet at de er støjbelastede. Dette er muligt som det fremgår af kommuneplanens retningslinje 54, at støjbelastede kantzoner og byrum kan medregnes som opholdsarealer, såfremt de etableres med en høj rekreativ værdi.

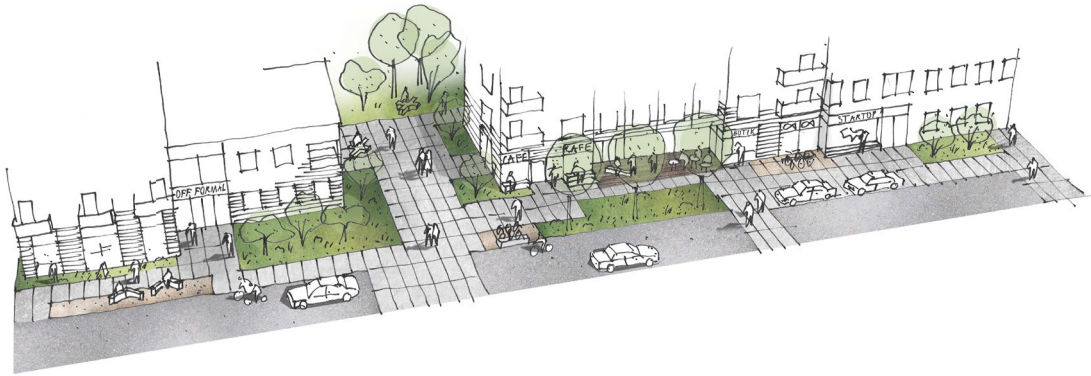
Lokalplanområdet rummer således fælles og individuelle opholdsarealer for bebyggelsens beboere, der indrettes i lokalplanområdets ubebyggede områder, i kantzonen, på altaner og som tagterrasser / taghaver.

Området rummer desuden et flexareal til ophold og færdsel samt et mindre areal i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, som kan indgå som fælles friareal (lomme-park) med offentlig adgang og benyttelsesret. Dette areal skal desuden indgå som klimaareal, hvor der kan etableres anlæg til forsinkelser af regnvand. I den forbindelse stiller lokalplanen krav om, at regnvandsbassiner skal etableres med lave brinker, således at indhegning ikke er nødvendig. På den måde kan anlægget indgå som et rekreativt element i området.

I det omfang, der disponeres opholdsarealer, der orienterer sig mod gaden og bydelens offentlige områder, lægges der vægt på, at de udformes i sammenhæng med omgivelserne, dog med klar tilknytning til bebyggelsens beboere.

De lette bygninger skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt og flexareal.

Inden for lokalplanområdet må der ligeledes etableres støjskærme i nødvendig udstrækning og omfang. Støjskærme skal begrønnes og kan etableres som rumskabende elementer, der i nødvendigt omfang kan skærme mod støj i områdets opholdsarealer i terræn.



Kantzoneprincip

Da bebyggelsen orienterer sig mod både øst og vestsiden, og dermed ikke har et centralt gårdrum, hvor der kan etableres opholdsarealer, placeres de fælles opholdsarealer i terræn som kantzoner med de principper for indretning det medfører. Dog gives der mulighed for at etablere anlæg og faciliteter, der henvender sig til boligbebyggelsen og ikke er offentligt orienterede.

Opholdsarealerne kan kun bebygges i meget begrænset omfang med lette konstruktioner som cykelparkering, depotrum mv. Derfor fastlægges der et samlet omfang for småbygninger på højst 100 m², hvor hver bygning højst må udgøre 20 m². De bebyggede dele af de fælles opholdsarealer kan ikke regnes med ved opgørelse af opholds- og friarealernes størrelse.

Flexareal

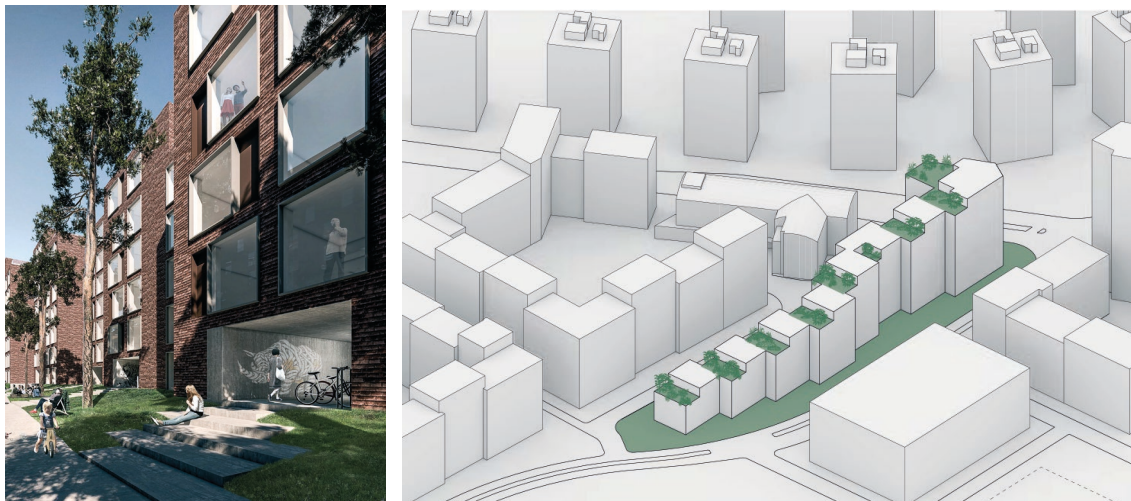
Det nedlagte vejareal nordvest for byggefeltet skal, i den del, der er omfattet af lokalplanen, anvendes til flexareal som kan anvendes til ophold, færdsel, vendeplads, nærparkering og lign., herunder skal der etableres to handicapparkeringspladser til biler. Flexareal skaber en bymæssig overgang og ankomstareal til det nye byområde, der er på vej nordvest for lokalplanområdet. Her etableres også stiadgang til Søren Frichs Vej. Dette areal skal desuden indgå i et sammenhængende klimasikringsareal, til vandafledning i forbindelse med ekstreme regnskyl.

I flexarealet skal der ligeledes etableres fælles affaldsløsninger i form af affaldsmokker, der kan tømmes fra vejen.

Kantzoner / Opholdsarealer

Langs bebyggelsens ydre afgrænsning anlægges kantzonerne, som udgør det primært som fælles opholdsarealer for boligbebyggelsen, ankomstarealer og grønne bede samt, i mindre omfang, som arealer, der henvender sig til det offentlige rum. Kantzonerne begrønnes, beplantes og belægges, så de gøres anvendelige til hhv. både privat og offentligt ophold og aktivitet. Kantzonernes udformning og indretning tilpasses den øvrige detaljering omkring indgange, cykelparkeringspladser, opgang og opholdsarealer.

Da kantzonerne både er kantzoner – overgange mellem bebyggelse og det offentlige rum – og internt fælles opholdsareal, er det vigtigt, at de kan disponeres således, at der kan skabes arealer, der både fysisk og mentalt er afskærmet fra det offentlige rum og henvender sig til f.eks. den enkelte opgang.



Princip for udformning af kantzoner og placering af opholdsarealer (Cubo Arkitekter)

Vej og parkeringsarealer

Vej

Lokalplanområdet rummer, ud over det på lokalplankortet viste flexareal, ikke vejudlæg, men får vejadgang fra P. Hiort-Lorenzens Vej, som forlægges til en ny placering øst for lokalplanområdet og kommer til at udgøre en ny fordelingsvej i den nye bydel. Lokalplanområdet omfatter en del af den eksisterende P. Hiort-Lorenzens Vej. Dette areal kan, når vejen er forlagt, overgå til lokalplanområdets beboere og tages i brug til fælles friareal, og nedlægges derfor som vejareal.

Stier

For at skabe god forbindelse på tværs af bebyggelsen og for at skabe en god forbindelse mellem Godsbanearialet og Trekanten, etableres der en offentlig forbindelse gennem bebyggelsen, ligesom alle indgangspartier til opgangene etableres som gennemgående passager i bebyggelsen således at der skabes god forbindelse på tværs af bebyggelsen.

Parkeringsarealer

Udviklingsplanen samler bilparkeringspladserne i to centrale p-huse. Dette vil både være med til at skabe liv i bydelen og give plads til gode fri- og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bebyggelse. Der stilles dog fortsat krav om, at der skal tilvejebringes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser pr. bolig. Da området er under udvikling, kan der blive tale om, at det påkrævede antal p-pladser i første omgang skal tilvejebringes på terræn på et nærmere anvist areal på Godsbanen for derefter at blive flyttet til p-husene, når disse er færdige.

Der skal etableres p-pladser til biler i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringspladser. Således skal der etableres 0,5 p-plads pr. bolig over 60 m², 0,25 p-plads pr. bolig under 60 m², samt 0,125 p-plads pr. bolig under 40 m². Realiseringen af den fulde byggemulighed, som lokalplanen muliggør, afføder således krav om ca. 54 p-pladser til biler.

Det endelige antal p-pladser fastlægges dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen, når den endelige disponering af bebyggelsen kendes. Således fastlægger lokalplanen bestemmelser, der henviser til Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringspladser.

Cykelparkering vil ikke blive etableret som en central løsning men skal etableres inden for lokalplanområdet. Således disponeres området med cykelparkeringspladser som en del af kantzonen mod P. Hiort-Lorenzens Vej og i forbindelse med flexarealet langs med klimavejen vest for byggefeltet, ligesom der etableres overdækkede p-pladser i forbindelse med ankomstarealerne. Således skal der, ved fuld udnyttelse af byggemuligheden, etableres 270 cykelparkeringspladser samt 12 pladser til ladcykler inden for lokalplanområdet. Dette tal er fastlagt ud fra en konkret vurdering af behovet i forhold til antal og sammensætning af lejlighedstyper, der planlægges i området. Da der også skal være sikre p-pladser til cykler, er der krav om at mindst 30 % af pladserne skal være overdækkede eller bygningsintegrerede. Lokalplanen giver mulighed for, at etablere yderligere cykelparkering, hvis behovet viser sig.

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder krav om, at der skal etableres en grundejerforening for ejendomme beliggende på Godsbanearialet med medlemspligt for ejere af ejendomme i området. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå driften og vedligeholdelsen af fælles arealer og fælles installationer inden for grundejerforeningens område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

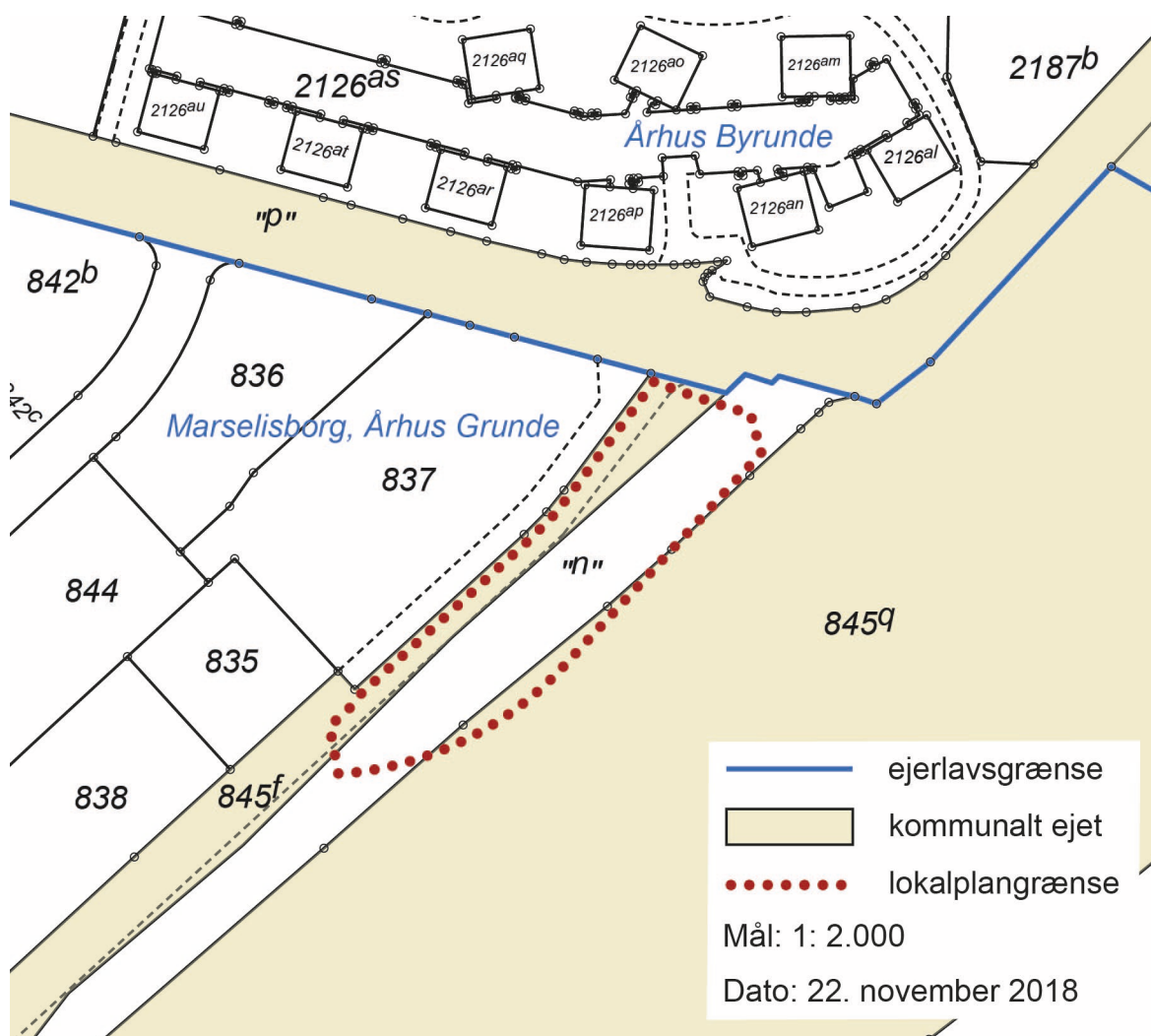
Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet boligområde med blandede byfunktioner og boliger i form af etageboligbebyggelse,
- at området udvikles i overensstemmelse med principperne for Udviklingsplanen for Godsbaneområdet.
- at der er retningslinjer for bebyggelsens arkitektur.
- at at der oprettes en grundejerforening til at varetage vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet en del af matrikelnummer: 845q samt en del af vejmatrikel 7000n og 845f alle Marselisborg, Århus Grunde samt alle parceller der efter den 22. november 2018 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver byzone efter lokalplanens vedtagelse.

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



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1 Området er udlagt til boligformål i form af almene etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter² samt mulighed for erhverv i stueetagen.
- Stk. 2 Ud over boligformål må området anvendes til blandede byformål, butikker, erhverv, institutioner mv. samt forsamlingslokaler, klubaktiviteter, servicevirksomheder, offentlige formål³.
- Stk. 3 Der kan placeres mindre bygninger / anlæg til bebyggelsens tekniske forsyning inden for lokalplanområdet.

² I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat, revisor, tegnestue, læge og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

³ Da loven pt. ikke giver mulighed for etablering af kommercielle formål i et alment byggeri, vil der, indtil det evt. muliggøres, være tale om små lejemaal til mikrobutikker, mini-caféer, små værksteder, kunsthåndværk, atelier mm. i bebyggelsens stueetage.

§ 4. Udstykning

Stk. 1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1 Lokalplanområdet har vejadgang fra P. Hiort-Lorenzens Vejs forlægning, som vist på lokalplankortet.

Stk. 2 Der skal i en fælles parkeringsløsning i nærområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes ”Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer”.

Således skal der etableres p-pladser svarende til:

0,5 p-plads pr. etagebolig over 60 m²
 0,25 p-plads pr. etagebolig under 60 m²
 0,125 p-plads pr. etagebolig under 40 m²

Parkeringskravene til biler skal opfyldes uden for lokalplanområdet som fælles parkeringsløsning for flere ejendomme⁴.

Dog skal der etableres to handicapparkeringspladser i flexarealet jf. stk. 4.

Stk. 3 Inden for lokalplanområdet skal der, til boligformål i form af etageboliger, etableres mindst 270 cykelparkeringspladser + 12 pladser til ladcykler. Heraf skal mindst 30 % være overdækkede eller integreret i bebyggelsen.

Stk. 4 Vejarealet benævnt flexareal, som vist på lokalplankortet, skal indrettes som klimasikringsområde, vendeplads og adgangsareal til bebyggelsen nordvest og vest for lokalplanområdet og må anvendes til bl.a. færdsel, handicapparkering, renovation og ophold samt lette bygninger som cykelskure og beplantede støjskærme. Der kan endvidere plantes træer i flexarealet.

Stk. 5 Det skal etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem lokalplanområdet, som vist principielt på lokalplankortet.

Stk. 6 En del af P. Hiort-Lorenzens Vej nedlægges som vejareal ved lokalplanens vedtagelse – dette areal er markeret på lokalplankortet. Nedlæggelse sker via vejloven.

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektive forsyningsanlæg, så som varmforsyning, vandforsyning, kloakforsyning og elforsyning på forsyningernes til enhver tid gældende betingelser.

⁴ Brugsret til parkeringsarealer uden for lokalplanområdet skal sikres ved en tinglyst deklARATION.

- Stk. 2 Der må etableres en transformatorstation inden for lokalplanområdet. Transformatorstationen skal placeres i henhold til anvisning fra forsyningsselskabet.

§ 7. Terrænregulering

- Stk. 1 Terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, og kun i forbindelse med planering af grunden og tilpasning af terrænet i forhold til omgivelserne. Således skal det færdige terræn ved lokalplanrådets afgrænsninger være i niveau med de omkringliggende arealer i overensstemmelse med koterne som vist på kortbilaget Lokalplankort 2.

Tilpasning af terrænet mellem bygning og fortov / vej skal ske i form af bløde skråningsanlæg med en hældningsgrad op højst 1:3 (1 meters stigning pr. 3 meter) eller som terrasseringer. Dog må støttemure i forbindelser med terrasseringerne ikke have en højde over 0,5 meter.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

- Stk. 1 Der må opføres op til 13.000 m² bebyggelse i området. Drivhuse på taget er undtaget fra dette.

Det samlede etageareal er angivet foruden overdækkede altaner, overdækninger over cykler, tagterrasser samt cykelparkeringskældre/-etager, hvor loftet ligger mere end 1,25 meter over terræn, blot gulvet ligger under terræn.

Der skal etableres 120 -150 boliger ca. fordelt med 25% små boliger⁵, 30% 2-rums boliger, 20% 3-rums boliger og 25% 4-rums boliger.

- Stk. 2 Etageantallet fastlægges fra 3-10 etager. Således skal bebyggelsen terrassere i spring på én etage inden for dette spænd i overensstemmelse med principperne som de fremgår af illustrationerne på side 9 og lokalplankortet.

Terrasseringerne må forskydes 3 m i forhold til, hvor det er vist på lokalplankortet

Den maksimale bygningshøjde er for 10 etager 35 m og 3 etager 15 m.

Bygningshøjder måles fra koterne langs med den forlagte P. Hiort-Lorentzens Vej, der er angivet på kotekortet, der er vedlagt som lokalplankort 2. Alle koter er angivet i DVR90.

Den højeste del af bebyggelsen skal, af hensyn til vindforholdene, udføres med udvendige altaner, som skal være med til at bryde vindturbulensen omkring bebyggelsen.

⁵ Små boliger er 1 rums boliger på maks. 40 m² og 2 rums boliger på maks. 50 m².

Altanerne skal derfor placeres efter samme principper som ses på facaden side 9 så det overordnede facadeudtryk bliver lig denne, med placeringer der overvejende er forskudt og med ca. samme antal som vist på facaden eller alternativt hvis en vindundersøgelse kan godtgøre en større vinddæmpning er en anden placering mulig.

Stk. 3 Bebyggelsen må ikke opføres med en bygningsdybde på den enkelte etage på mere end 12,5 meter. Hjørnebebyggelsen i den nordlige del af lokalplanområdet er dog undtaget herfor. Altaner indgår ikke i ovenstående bygningsdybde, de må have en maks. dybde på 2 meter ud over den maksimale bygningsdybde.

Stk. 4 Ud over det maksimale etageantal og bygningshøjde kan der på tagene etableres tagterrasser, drivhuse, tekniske installationer, antenner, parabolantennener, vejrstationer, ventilationshætter og lignende afkast under forudsætning af, at de integreres i tagfladernes udformninger og indgår i de enkelte bygningers arkitektoniske formsprog.

Ovennævnte tekniske installationer mv. på tage må højst have et areal svarende til 10 % af den enkelte bygnings tagflade og må maksimalt opføres 2,5 m over den maksimale bygningshøjde.

Ud over de ovennævnte tekniske installationer kan der på tage etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1 m over den enkelte tagflade.

De nævnte tekniske installationer, ovenlys og energiproducerende anlæg må samlet højst udgøre 75 % af den samlede tagflade, idet mindst 25 % af tagfladen skal reserveres til opholdsarealer.

Trappe-/elevatortårne må dog opføres med en maksimal højde på 3,5 m over den enkelte bygnings tagflade og maksimale bygningshøjde.

Derudover skal tekniske installationer mv. på tage, bortset fra trappe-/elevatortårne, placeres mindst 1 m fra bygningernes facadelinjer.

Rørføringer, såsom ventilationsrør og lignende, skal samles, inddækkes og skal indgå i bebyggelsens arkitektoniske formsprog. På tagterrasser skal de indgå i væksthusenes arkitektur, sammenbygges med de frie gavle eller sammenbygges med hegn, møblering eller plantekasser på terrasserne og må ikke have en højde der adskiller sig fra den øvrige arkitektur.

På øvrige tagflader skal rørføringer inddækkes, må ikke have en større højde over tagfladen end 1,80 meter og skal placeres mindst 1,50 meter fra bygningens facadelinje.

Stk. 5 Der må etableres mindre bygninger som f.eks. grill-overdækninger, cykelskure, redskabsskure samt øvrige indretninger til ophold og aktivitet i tilknytning til bebyggelsens fælles opholdsarealer i kantzonerne og inden for det på lokalplanområdet viste byggefelt og flexareal.

Disse mindre bygninger må enkeltvis ikke være over 20 m² og samlet set ikke udgøre over 100 m², og må ikke være højere end 3,5 meter. Disse må ikke medregnes i bebyggelsens fælles opholdsarealer.

Placering

Stk. 6 Al ny bebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt og med facade i den på lokalplankortet viste facadebyggelinje mod Søren Frichs Vej / P. Hiort-Lorenzens Vej. Bebyggelsen kan forskydes frit inden for byggefeltet i overensstemmelse med illustrationsplanen på side 7. Dog gælder det, at forskydninger skal være på mindst 2 meter.

Altaner må opføres op til 2 meter ud over byggefeltets afgrænsning – dog ikke i stueetagen og ikke udenfor lokalplanens område.

Stk. 7 Langs med bebyggelsens afgrænsning mod offentlig vej skal der etableres en kantzone, hvor der er adgang til boligerne. Kantzonen skal have en bredde på mindst 1,5 meter, som vist principielt på lokalplankortet. Og i princippet som vist på diagrammerne på side 13-14 vedrørende "bløde kanter, lommeparker og byliv i gadeplan".

Stk. 8 Der skal være adgang til lokalplanområdets etageboliger fra gadesiden mod henholdsvis Søren Frichs Vej og den forlagte P. Hiort-Lorenzens Vej, som det er vist på diagrammet "Orienter indgange mod gaderum" på side 11.

Kantzoner

Stk. 9 De dele af lokalplanområdet, som ikke bebygges, og som ikke udgøres af flexareal, som vist på lokalplankortet, skal udlægges til kantzoner med en mindste bredde på 1,5 meter.

Stk. 10 Kantzonerne skal indgå som en del af bebyggelsens fælles opholdsarealer – forbeholdt bebyggelsens beboere – og skal indrettes under hensyntagen til dette.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Stk. 1 Bebyggelsen skal udføres som en del af Godsbanebydelen. Der er på siderne 5-9 indsat facadeillustrationer som den arkitektoniske udformning af den nye bebyggelse skal være i overensstemmelse med. Det vil sige at der skal være:

- Variation i facadeudtryk
- Oplevelser i stueetagen, det kan være fællesrum, beboercafe og lign.

Bebyggelsen må ikke udføres med altangange.

Stk. 2 Facader skal udføres i tegl / teglspåner og glas der kan suppleres med lette partier af følgende materialer og kombinationer heraf:

- Træ,
- Stål, jern, zink, kobber, skifer og aluminium, herunder metalliske, perforerede, profilerede plader og strækmetal.

Endvidere må der på op til 10 % af facaderne anvendes energiproducerende paneler, ligesom facader må begrønnes med beplantning.

- Stk. 3 Til facadebeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må der ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 4 Bebyggelsen skal udføres med flade tage eller tilnærmelsesvis flade tage, i princippet som vist på illustrationerne på side 5 og 9.
- Stk. 5 Tage må, når de ikke anvendes til tagterrasser, kun beklædes med følgende materialer og kombinationer heraf:
- Glas,
 - Tagpap,
 - Tegl,
 - Træ,
 - Stål, zink, kobber, skifer og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader og strækmetal.
 - "Grønne tage" med beplantning.

Væksthuse må udføres af glas.

Flade tage skal på mindst 25 % af tagfladen være indrettet som terrasser til ophold og / eller grønne tage. Endvidere må der på tage etableres energiproducerende anlæg.

- Stk. 6 Mindre bygninger som f.eks. cykelskure, affaldsøer og lignende skal opføres i lette materialer som teglspåner, fiberplader, skifer, træ, stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, perforerede, profilerede plader og strækmetal.

Mindre bygninger skal opføres med ensartet udformning, farve- og materialevalg.

- Stk. 7 Såfremt der på tage etableres energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere, tekniske installationer, vejstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i den enkelte bygnings arkitektoniske formsprog og facadeudformning.
- Stk. 8 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- Stk. 9 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der, i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Undtaget herfor er dog de aktiviteter, der foregår i bebyggelsens stueetage. Skiltet må alene omfatte firmanavn / funktion og logo, og må højst have en udstrækning på 0,30 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade.

- Stk. 10 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner, herunder parabolantener, må kun placeres på tage, skal rykkes mindst 1,00 meter tilbage fra facadelinjen og må højst rage 1,00 meter op over tagfladens højeste punkt.
- Stk. 11 Der må ikke opsættes parabolantener med en større diameter end 1,00 meter.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- Stk. 1 Der skal etableres opholdsarealer svarende til 15 % af boligbebyggelsens etageareal. Kantzonen og udendørs opholdsarealer over terrænniveau, herunder altaner og tagterrasser medregnes i den samlede beregning af opholdsarealernes omfang.

Byggeriet indgår desuden via grundejerforeningen i opholdsarealer i den grønne kile i godsbaneområdet.⁶

- Stk. 2 Boligbebyggelsens fælles opholdsarealer skal placeres i kantzonerne i princippet som vist på illustrationsplanen på side 7 og på lokalplankortet bagerst i lokalplanen.

Opholdsarealerne skal indrettes som en del af kantzonerne til ophold i overensstemmelse med principperne i afsnittet om bebyggelsens udseende og omfang i redegørelsen, se især illustrationerne side 16 og 17. Det betyder at beplantning inklusive mindst 20 træer skal indgå som et element, som vist principielt på illustrationsplanen på side 7.

- Stk. 3 Områdets fælles opholdsarealer skal placeres inden for de dele af byggefeltet, der ikke bebygges, i kantzonen og på bebyggelsens tagflader i form af f.eks. tagterrasser og taghaver.

Ved anlæg af terrasseringer til ophold og aktivitet i det skrånende terræn skal det sikres, at udligning af terrænspring i form af støttemure og lign. ikke må være højere end 0,5 meter.

- Stk. 4 Hegn skal udføres som faste hegn, tilpasset bygningens arkitektur, med en maksimal højde på op til 1,2 meter.

Kantzoner / Opholdsarealer

- Stk. 5 Kantzonen, som vist på lokalplankortet samt øvrige opholdsarealer, der orienterer sig mod gaden og bydelens offentlige områder, skal indrettes med opholdsmuligheder for boligbebyggelsens beboere og beplantning i overensstemmelse med principperne i afsnittet om bebyggelsens udseende og omfang i redegørelsen.

- Stk. 6 De på lokalplankort 1 og på illustrationsplanen angivne tagterrasser skal i princippet anlægges med den viste udstrækning. Tagterrasserne skal indrettes med

⁶ Kommuneplanen har et krav om 30 % opholdsarealer og de resterende 15% er en del af Godsbane arealets fælles udearealer herunder i Den Grønne Kile.

opholdsegne zone og med bede, plantekasser eller plantevægge. Beplantningen skal anlægges i princippet med et omfang, som vist på illustrationsplanen på side 7. Eventuelle væksthuse på tagterrasserne skal opføres i tilknytning til en højere nabobebyggelse. Arealet af væksthuse må udgøre maksimalt 20 % af det samlede areal af tagterrasserne.

- Stk. 7 Belagte flader i kantzonerne skal udføres i et eller flere af følgende materialer: beton med glatte og ru overflader, asfalt og grusbelægninger, suppleret med chaussésten, corténstål og træ.

Beplantning

- Stk. 8 Træ- og plantearter skal tilpasses den øvrige beplantning af veje og stier i hele Godsbaneområdet, som f.eks. røn, vintereg og vildæble. Græsarealer skal etableres med variation af klippede græsflader til ophold og arealer med afgrænsende effekt, kan være lave buske, stauder, prydgæsser, sivarter o. lign.

Klimaareal

- Stk. 9 Det på lokalplankortet viste klimaareal mod syd skal indrettes under hensyntagen til udformning af klimavejen for regnvand. Bassiner skal indrettes med lave brinker, således at indhegning ikke nødvendiggøres.

§ 11. Støjforhold

Trafikstøj

- Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum i lejligheder der kun har støjbelastede facader, ikke overstiger 46 dB L_{den} med åbent vindue.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til støjfølsom erhvervsbebyggelse, butikker, institutioner mv. samt forsamlingslokaler, klubaktiviteter, servicevirksomheder, offentlige formål på facader, der vender bort fra Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej ikke overstiger 63 dB L_{den} .

- Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis. Se i øvrigt § 10.

Dog kan op til 25 % af kantzone, der er påvirket af støj i et omfang på 1-3 dB over 58 dB L_{den} , medregnes som opholdsarealer, såfremt de etableres med en høj rekreativ værdi, som beskrevet i § 10 stk. 3.

Letbanestøj og vibrationer

- Stk. 3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som letbanestøj påfører boliger, ikke overstiger 64 dB L_{den} på døgnbasis.

- Stk. 4 Det skal sikres, at vibrationer som letbanetog påfører boliger, ikke overskrider 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Virksomhedsstøj

Stk. 5 Ved etablering af virksomheder jf. §3, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier (se tabel i lokalplanens redegørelse vedr. virksomhedsstøj).

Stk. 6 Boliger skal støjisoleres i forhold til støj fra DSB fodnote⁷ og ⁸

Stk. 7 Det skal sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som virksomhedsstøj fra DSB påfører boliger og lignende ikke overstiger følgende grænseværdier indendørs i sove- og opholdsrum:

Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage 22-07
43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)

Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 -18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m².

Stk. 8 Udendørs opholdsarealer, som de er defineret i § 10, skal placeres, så de er afskærmet i forhold til støj fra DSB jf. fodnote ⁶ og ⁷)

Det skal sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som virksomhedsstøj fra DSB påfører disse udendørs opholdsarealer, ikke overstiger følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage 22-07
55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Stk. 9 Udendørs opholdsarealer, der er placeret i direkte tilknytning til boligen, og som er forbeholdt den enkelte boligs beboere (altaner, tagterrasser mv.) indrettes og evt. afskærmes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Lavfrekvent støj

Stk. 10 Det skal sikres, at det lavfrekvente støjniveau, L_{pA,LF}, i frekvensområdet 10 - 160 Hz ikke overstiger nedenstående grænseværdier indendørs i beboelsesrum jf. Miljøstyrelsens orientering nr. 9 fra 1997 om lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø.:

Dag (kl. 07-18)	Aften/nat (kl. 18-07)
25 dB(A)	20 dB(A)

⁷ Støjbelastningen er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

⁸ Det påhviler bygherren at dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes forudsat DSB, overholder gældende miljøgodkendelser. Kommunen påser i forbindelse med byggesagsbehandlingen, at det fornødne dokumentationsmateriale foreligger

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- De i § 5 nævnte forhold er tilvejebragt.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der er opnået medlemskab af Grundejerforeningen for Godsbanearealet.
- Der er opnået medlemskab af områdets regnvand-lav, p-lav og grøn kilelav.
- De i § 10 nævnte opholdsarealer er etableret⁹
- At det ved beregning er eftervist at de i § 11 nævnte støjforhold er overholdt både i forhold til bebyggelse og de udendørsopholdsarealer.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal sammenslutte sig med den grundejerforening, der etableres for ejendomme beliggende på Godsbanearealet benævnt "Grundejerforeningen for Godsbanearealet"

Stk. 2 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser vedrørende Godsbanearealet, herunder at forestå driften og vedligeholdelsen af fælles arealer og fælles installationer inden for grundejerforeningens område.

Stk. 4 Grundejer er forpligtet til at respektere medlemskab af en kommende grundejerforening for Godsbanearealet, herunder afholdelse af andel af driftsudgifter mv. Grundejerforeningens vedtægter vil med udgangspunkt i foreløbige rammepprincipper blive udarbejdet af Aarhus Kommune i takt med, at udviklingen for Godsbanearealet klarlægges.

⁹ Der kan dispenseres fra denne bestemmelse såfremt der stilles sikkerhed for etablering.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

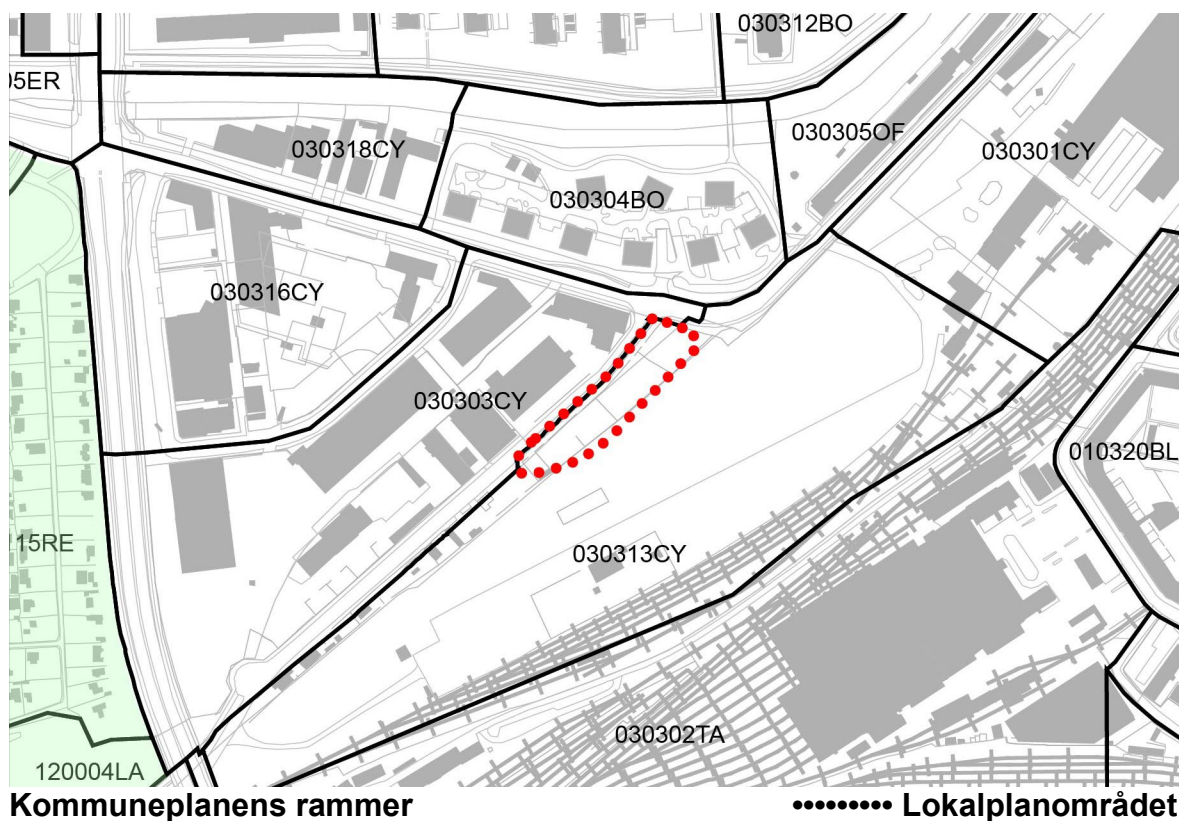
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort viser kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 030313CY, udlagt til cityformål. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der ønskes mulighed for opførelse af byggeri op til 10 etager i området og kommuneplanens gældende rammebestemmelse giver kun mulighed for 6 etager.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen, der skaber overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget blev godkendt, i forbindelse med forslag til Lokalplan nr. 1087, Kollegie- og ungdomsboliger på Godsbanearialet, af Aarhus Byråd den 12. september og var offentlig fremlagt fra den 2. oktober til 27. november 2018



Højhuspolitik

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

Projektets indhold

Indeholder projektet en anvendelse, som er af almen interesse i at manifestere i byen?

Lokalplanen muliggør etablering af en almen boligbebyggelse på op til 13.000 m² som en del af udviklingsplanen for Godsbanearealet. Etableringen af almene boliger i varierende størrelser i området er med til at sikre et varieret udbud af boliger, både i forhold til størrelse og type.

Hvordan bidrager projektet imagemæssigt til byen eller bydelen på en positiv måde?

Som supplement til de almene boliger gives der, ud over boliger, mulighed for at etablere institutioner, offentlige formål samt butikker i bebyggelsens stueetage for at skabe liv og variation i gadeniveau i den nye bydel. Da etablering af kommercielle formål pt. ikke er muligt sammen med almene boliger, gives der desuden mulighed for at etablere små mikrobutikker og værksteder i stueetagen som ligeledes positivt kan være med til at skabe liv og variation. De små mikrobutikker / værksteder understøtter det uformelle og alternative miljø, der kendetegner Godsbanearealet nu, inden omdannelsen.

Bebyggelsens udformning med høj bebyggelse ved den nye indkørsel til P. Hiort-Lorenzens Vej er med til at udgøre en markant port til Godsbanearealets sydlige del.

Er der et funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, herunder om det behøver at være i form af højt byggeri?

Bebyggelsens karakter understøtter ønsket om en bebyggelse, der tilpasser sig omgivelserne. Således harmonerer de 10 etager i den nordlige ende med Åhusene og den øvrige høje bebyggelse, der planlægges i den del af området jf. visualiseringerne, ligesom nedtrapningen til 3 etager i den sydlige del tilpasser sig den mindre skala inde i det nye byområde.

Projektets forhold til omgivelserne

Er projektet beliggende et sted, som det er vigtigt at markere, f.eks. som et orienteringspunkt?

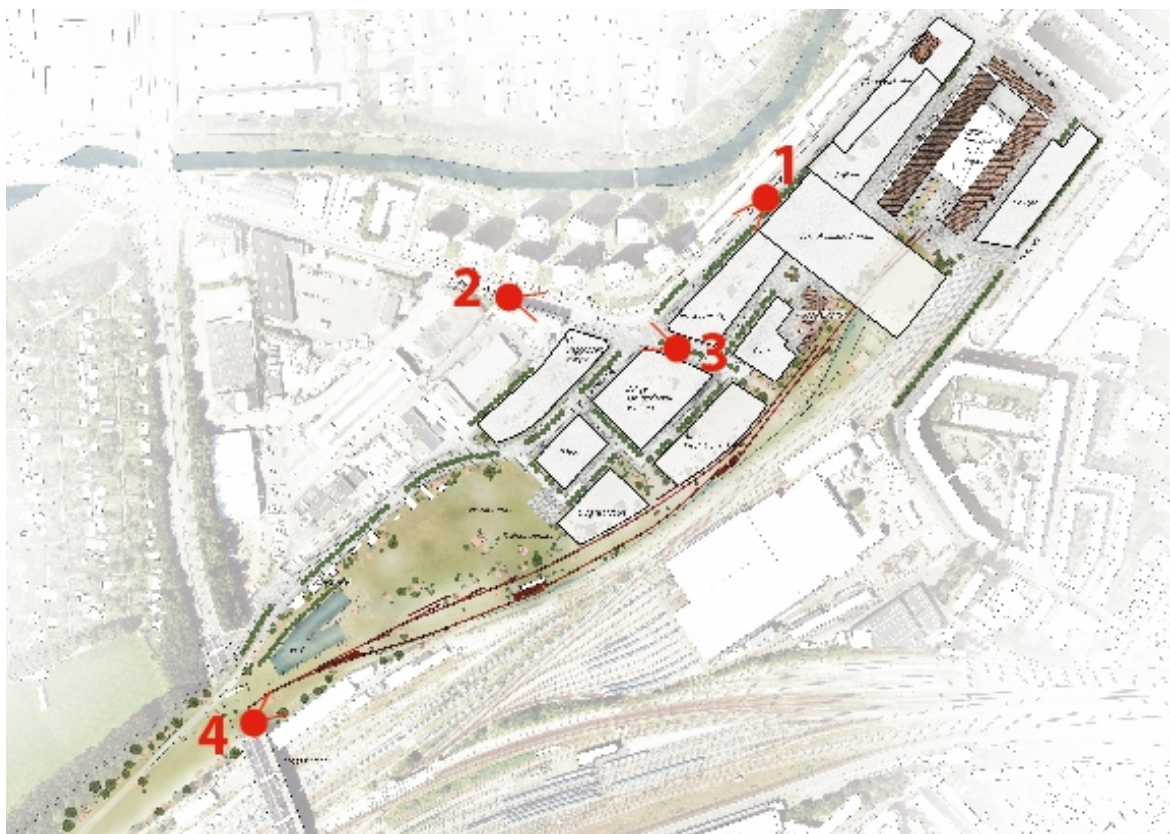
Bebyggelsen ligger ved det nye kryds med indkørslen til godsbaneområdet dels via den forlagte P. Hiort-Lorenzens Vej og dels via en ny vej i forlængelse af Søren Frichs Vej. I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen for Godsbaneområ-

det er området omkring krydset udpeget som et markant område, hvor der kan bygges højt – op til 13 etager. Således markerer høj bebyggelse på det pågældende sted porten til den sydlige del af Godsbanearialet.

Hvordan forholder projektet sig til eksisterende orienteringspunkter, giver projektet udsigt, tager det udsigt fra andre eller bliver der tale om indkigsgener for andre?

På de følgende sider er en række visualiseringer, der viser, hvorledes projektet i lokalplanområdet sammen med de byggerier, der er på vej på godsbanearialet, påvirker omgivelserne.

Visualiseringen viser, at byudviklingen på godsbanen supplerer den omgivende by med en bebyggelse, der er højest mod Åhusene og Ceres-byen mod nord og nord-vest, og som nedtrappes til en lavere højde mod vest og sydvest.



Oversigtskort der viser hvor de følgende visualiseringer er set fra



Set fra punkt 1, Carl Blochs Gade, bygningen som lokalplanen omfatter er vist med rød pil.



Set fra punkt 2, Søren Frichs Vej (fra vest mod øst) bygningen som lokalplanen omfatter er vist med rød pil.



Set fra punkt 3, Søren Frichs Vej (fra øst mod vest) bygningen som lokalplanen omfatter er vist med rød pil.



Set fra punkt 4, Ringgadebroen, bygningen som lokalplanen omfatter er vist med rød pil.

Hvordan påvirker projektet den overordnede og lokale trafikstruktur?

Forudsætningen for realiseringen af denne lokalplan er en forlægning af P. Hiort-Lorenzens Vej, som fremadrettet bliver fordelingsvej i den sydlige del af godsbanearialet. Trafikstrukturen i området gennemgår en forandring i takt med at godsbanearialet og trekantområdet omdannes til bymæssige formål. Dels vil en øget aktivitet i området, herunder flere beboere og arbejdspladser øge trafikken og dels vil omlægningen af veje i området ændre strukturen, dog vil Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej opretholdes som en vigtig overordnet trafikåre.

Hvordan påvirker projektet bylivet lokalt og generelt?

Projektet har potentiale til at bidrage positivt til det nye byliv i den nye bydel på Godsbanearialet. Den åbne stueetage og muligheden for at placere udadvendte faciliteter i gadeniveau gør, at bebyggelsen bliver åben og bidrager til et mangfoldigt og varieret by- og gadeliv, som både henvender sig lokalt, men i høj grad også rækker ud mod den omgivende by.

Skygger

Lokalplanen muliggør byggeri i op til 10 etager, det vil give anledning til skyggegener i forhold til naboerne. Derfor er der foretaget en undersøgelse af skyggepåvirkningen med skyggediagrammer, som viser den mulige skyggepåvirkning på fire datoer, 21.12, 21.3, 21.6 og 21.9. Skyggediagrammerne afspejler i lokalplanen illustrerede bebyggelse.

Godsbanearialet og Trekanten vest for lokalplanområdet er under realisering. I henhold til forslag til Lokalplan nr. 1062, som er sendt i høring for Trekantarealet mod vest, muliggør nærmest nærværende lokalplanområde, boligbebyggelse i 6-7 etager med højder på 21-27 meter. Mod øst planlægges der, med forslag til Lokalplan nr. 1087 opførelse af almene ungdomsboliger i 4-5 etager.

Skyggeundersøgelserne viser, at ved vintersolhverv d. 21.12, hvor solen står lavt, og kun er oppe i få timer, vil skyggepåvirkningen være størst. Her vil den højeste del af bebyggelse kaste markante slagskygger på omgivelserne. Disse blandes dog af den øvrige eksisterende og planlagte bebyggelse i området.



21.12. kl. 12



21.12. kl. 15

Allerede i foråret den 21.3 vil skyggepåvirkningen være aftaget. I morgentimerne vil den nordligste del af sydøstfacaderne af boligbebyggelsen mod vest delvist ligge inden for bebyggelsens slagskygge. Omkring middag vil facaden være fri af skyggen, som da vil ramme indkørslen til Åhusene mod nord. Skyggen begrænser sig til friarealerne umiddelbart omkring indkørslen. Sidst på eftermiddagen har skyggen passeret Åhusene og bevæget sig ud på Carl Blochs Gade.



21.03. kl. 09



21.03. kl. 12

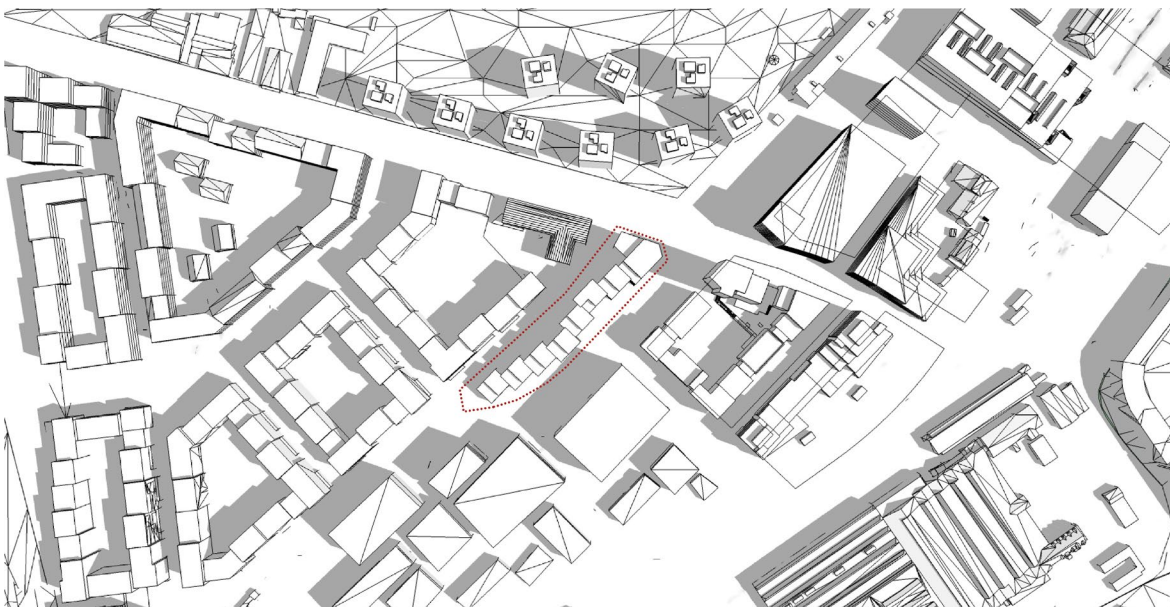


21.03. kl. 15



21.03. kl. 18

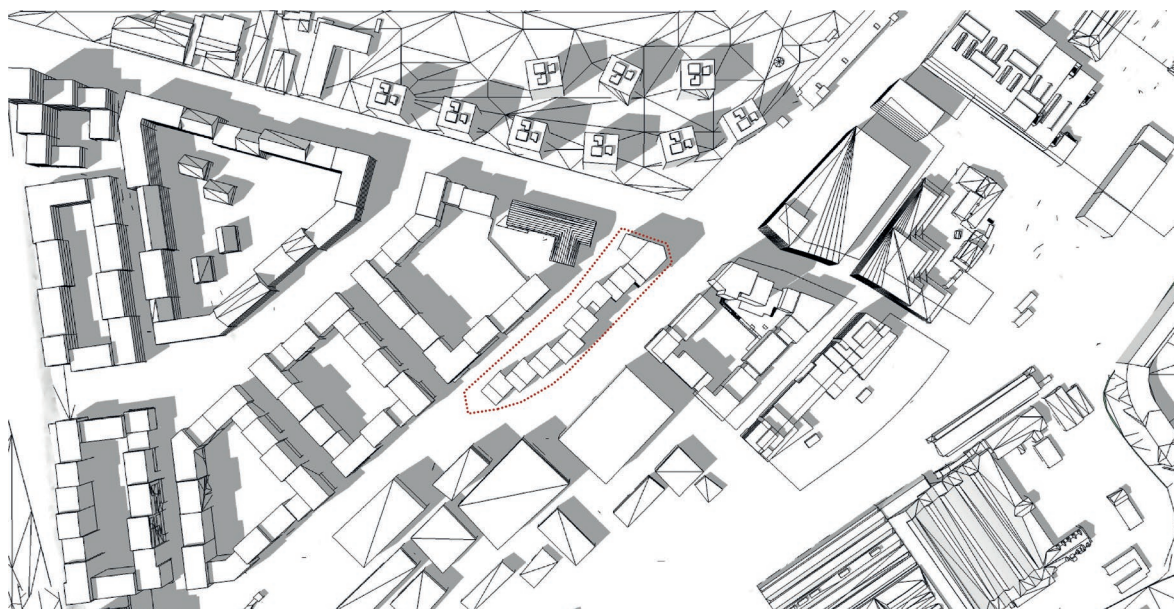
Ved sommersonhverv den 21.6 hvor solen står højest på himmelen, vil skyggen ikke ramme de omkringliggende eksisterende eller planlagte boligbebyggelser. I det hele taget vil påvirkningen af omgivelserne være meget begrænset. Kun den nordøstlige del af boligbebyggelsen mod vest påvirkes i morgen- og formiddagstimerne.



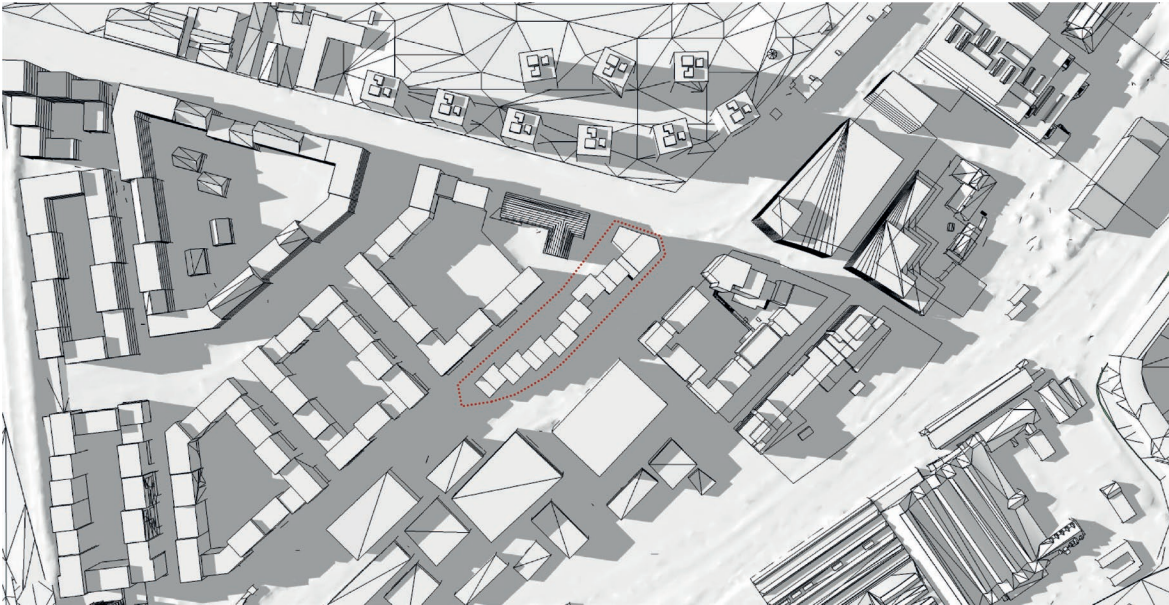
21.06. kl. 09



21.06. kl. 12

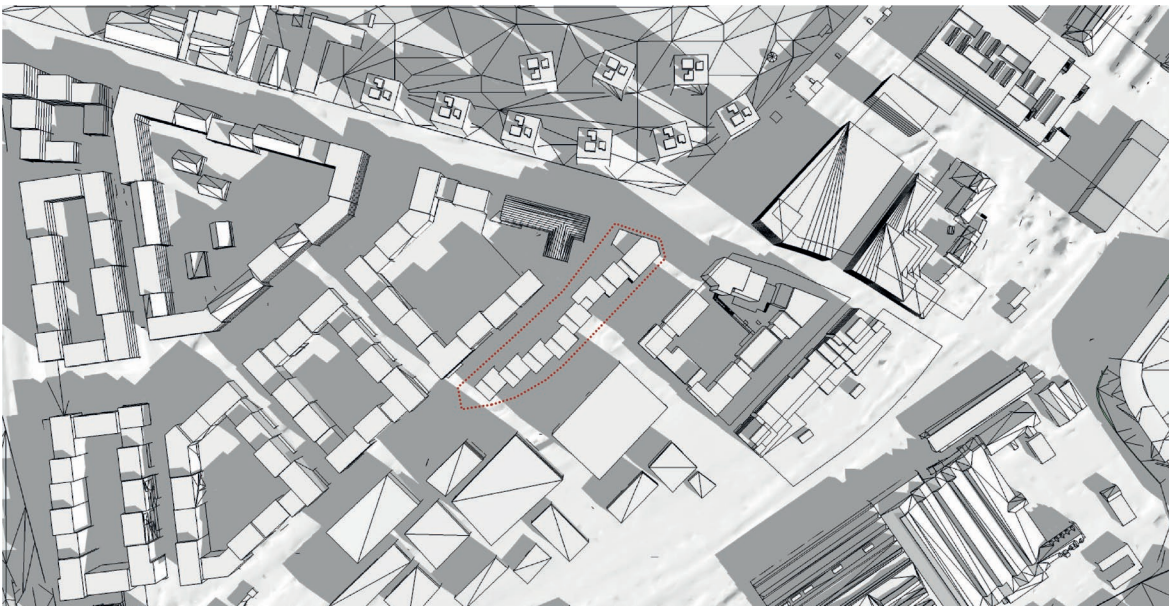


21.06. kl. 15

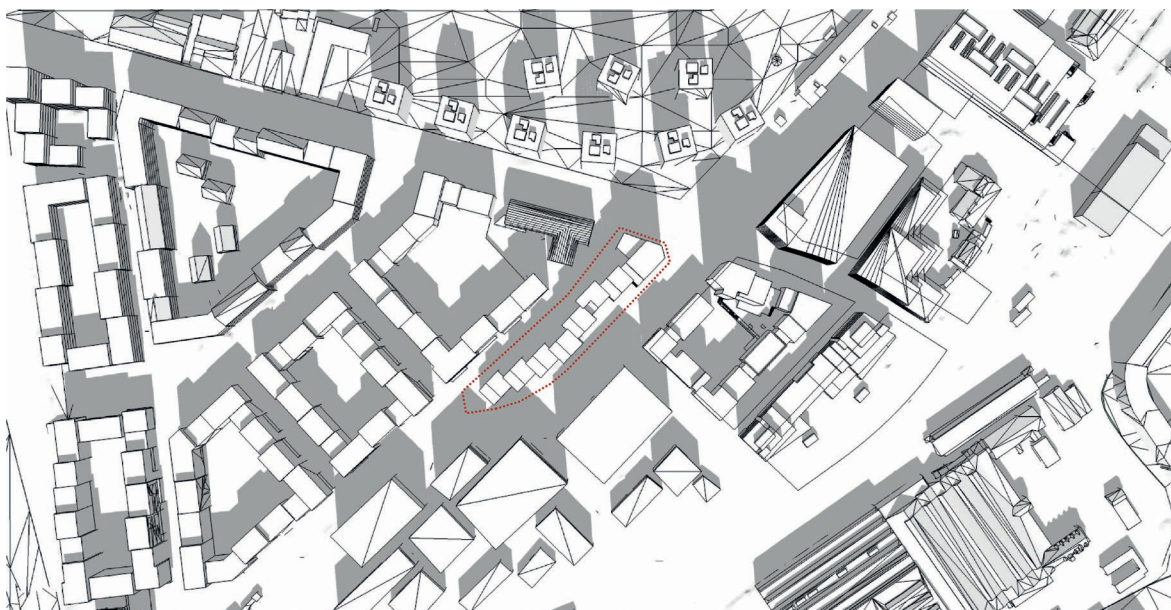


21.06. kl. 18

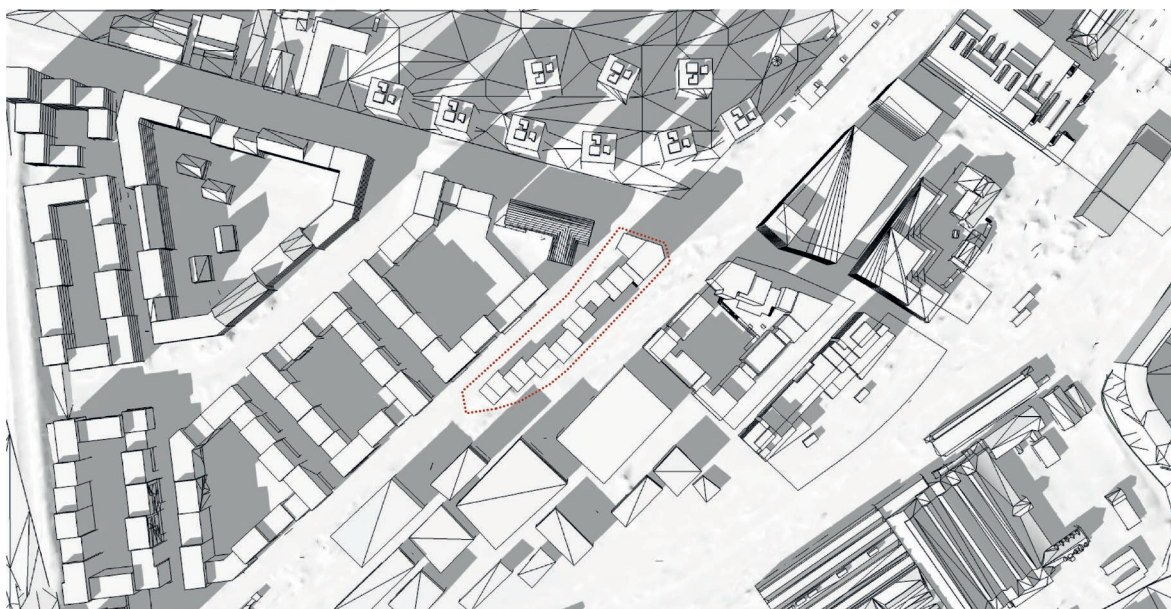
I efteråret d. 21.9 vil skyggepåvirkningen, ligne påvirkningen i foråret.



21.09. kl. 09



21.09. kl. 12



21.09. kl. 15



21.09. kl. 18

På baggrund af skyggeundersøgelsen, vurderes det, at projektet vil medføre en begrænset og forbigående skyggepåvirkning af eksisterende og planlagte nabobebyggelser, primært om formiddagen og i vinterperioden. Påvirkningen vurderes som forventelig i en tæt by.

Støj

Området er støjpåvirket af trafikstøj fra Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade. Det forventes desuden, at den nye fordelingsvej, som udgøres af den forlagte P. Hiort-Lorenzens Vej, vil medføre en støjpåvirkning over det tilrådelige. Området vurderes ligeledes at kunne være forbigående påvirket af virksomhedsstøj fra DSB's værksteder sydøst for lokalplanområdet. Se afsnittet vedr. virksomhedsstøj på side 43.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at de vejledende støjgrænser skal overholdes.

Vind

Højt byggeri kan medføre ændrede vindforhold i området. Således kan der opstå turbulens og kastevinde, som kan medføre, at de nære omgivelser bliver ubehagelige at færdes i. Boligbebyggelsen udføres med udhængende altaner, som vil bryde vinden og modvirke turbulens og kastevinde omkring bebyggelsen. Beplantning i gaderummet og områdets opholdsarealer vil ligeledes modvirke dette.

Projektets socioøkonomiske og ressourcemæssige forhold

Er projektet en fordel set ud fra en samfundsøkonomisk, sociokulturel eller ressourcemæssig vinkel? F.eks. om der er tale om sammenhængende problemstillinger vedrørende f.eks. bystruktur, arealressourcer, samfundsøkonomi og trafikbelastning.

Opførelsen af almene boliger i området er med til at skabe en diversitet i beboersammensætningen, boligbuddet og bebyggelsen i området. Konkret i området,

vil bebyggelsen være en del af en større sammenhængende omdannelses- og udviklingsplan i et attraktivt og bynært område. Således vurderes lokalplanens realisering i høj grad at bidrage positivt til udviklingen af Aarhus på alle niveauer.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra P. Hiort-Lorenzens Vej, som pt. ligger vest for lokalplanområdet, men som, i forbindelse med omdannelsen af godsbanearrealerne, forlægges til en ny placering øst for lokalplanområdet.

Ved den fulde omdannelse af Godsbaneområdet, vil det samlede område primært skulle vejbetjenes fra sydvest via en ny vejforbindelse fra Søren Frichs Vej. Vejen vil i princippet blive en forlængelse af den eksisterende Søren Frichs Vej og vil fra svinget ved Carl Blochs Gade blive videreført ind i godsbaneområdet. Fra denne vej gennemførelse, vil der, på et senere tidspunkt, være mulighed for at tilføje en vejforbindelse til Sonnesgade. Ved anlæg af en sådan gennemgående vejforbindelse må det forventes, at biltrafikken på Carl Blochs Gade vil blive reduceret.



Kort fra udviklingsplanen der viser områdets overordnede vej- og stiforhold, samt den eventuelle fremtidige vej til Sonnesgade

Fra interne stier og fodgængerzoner forbindes lokalplanområdet med Brabrand Å, med Brabrandstien og med cykel- og gangstier der fører til Brabrand sø.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af området, 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 (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

Området er placeret hvor der i stenalderen var en fjord. Ud fra museets generelle viden om området kan siges, at det først er når man kommer under fyldlagene, dvs. ned til tørve- og gytjelagene, at det vurderes, at der er risiko for fund af arkæologisk interesse. Måske steder skal man mere end 3½ meter under nuværende terræn for at støde på disse lag.

På baggrund heraf anbefaler Moesgård Museum, at bygherre kontakter museet hvis de kommende anlægsarbejder berører jordlag placeret mere end 3½ meter under nuværende terræn. På baggrund af de konkrete planer vil museets foretage en fornyet vurdering.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med anlægsarbejdet, f.eks. en grav, skal Moesgård Museum underrettes. Museet vil herefter inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes i så fald af Kulturstyrelsen jf. museumsloven § 27, stk. 5.2).

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

AffaldVarme Aarhus udarbejder projektforslag for godkendelse, der dokumenterer om fjernvarme er den samfundsøkonomiske bedste varmforsyning for området.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område uden drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsoplande til almen vandforsyning.

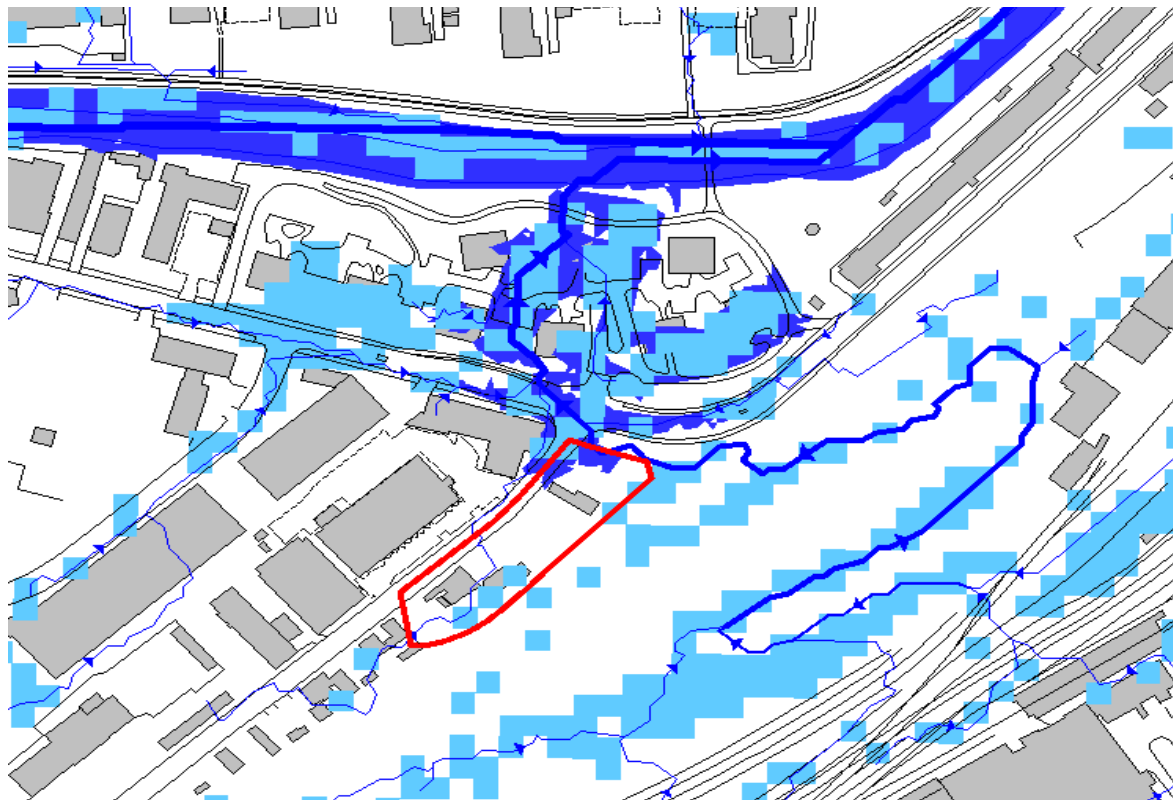
Kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, men er samtidig beliggende i et allerede udbygget byområde. Der tillades med lokalplanen bebyggelse op til 11 etager. Som det fremgår af volumenstudiet, som beskrevet i afsnittet *Højhuspolitik* vurderes det, at hverken lokalplanområdet eller den planlagte bebyggelse vil kunne ses fra kysten. Lokalplanens byggemuligheder forventes derfor ikke at påvirke kystzonen.

Regnvandshåndtering

I Klimatilpasningsplan 2014 er der foretaget kortlægning af, hvor der ud fra nuværende data, forhold og modelgrundlag er risiko for, at der samler sig over 5cm vand på terræn ved skybrud (simuleret med en 100-årsregn i 2050). Sådanne områder er markeret med lyseblå felter på kortet på næste side. De mørkeblå linjer på kortet nedenfor markerer vandets vejledende hovedstrømningsveje på terræn ved ekstremregn – samt Aarhus Å. Den røde polygon markerer omtrentlig indtegnning af

lokalplanområdet. Simuleringer for en 100-årshændelse i 2050 viser risiko for oversvømmelse af den lavest beliggende del af lokalplanområdet med vand fra Aarhus Å. Simuleringen er lavet på baggrund af terrændata fra 2007 – rensset for bygninger - og er behæftet med en vis usikkerhed.



Ved ændringer af terrænkoter, bebyggelse, befæstelse, vej- og stiforløb mm. vil området og omgivelsernes risiko for oversvømmelse kunne påvirkes.

Søren Frichs Vej / Carl Blochs Gade er udpeget som kritisk vejnet / potentielt sårbar i forhold til centrale veje for afvikling af trafik og for kommunens drift.

Flexarealet som vist på lokalplankortet, indgår, sammen med det tilstødende vejarreal uden for lokalplanområdet, som en del af de klimasikringstiltag, der skal forsinke og bortlede regnvand i tilfælde af voldsomme skybrud.

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet vil være støjbelastet fra Søren Frichs vej, den kommende adgangsvej til Godsbanen samt formentlig fra P. Hiort-Lorenzens Vej. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at de vejledende støjgrænser overholdes.

Således skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål på facader, der vender bort fra Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej ikke overstiger $L_{den} 58$ dB.

Ligeledes skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til støjfølsom erhvervsbebyggelse, butikker, institutioner mv. samt forsamlingslokaler, klubaktiviteter, servicevirksomheder, offentlige formål på facader, der vender bort fra Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej ikke overstiger L_{den} 63 dB.

Slutteligt skal det, ved facadeisolering, sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbent vindue/altandør på en ikke støjbelastet facade ikke overstiger L_{den} 46 dB, ligesom der, ved facadeisolering, skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med lukket vindue mod en støjbelastet facade ikke overstiger L_{den} 33 dB.

Virksomhedsstøj

COWI har udført støjregulering af 26.01.2018. Det fremgår heraf, at grænseværdierne for ekstern støj fra virksomheder er overskredet ved flere facader i lokalplanområdet. Der forekommer værdier på op til 47 dB(A) for rangerkørsel og op til 46dB(A) fra drift af værksted. Den vejledende grænseværdi om natten er 40 dB(A).

Det vil være nødvendigt at opføre de dele af bebyggelsen til boligformål, hvor støjpåvirkningen på facaden overstiger grænseværdien, med en støjdæmpende facade samt karmisolering eller vinduer, hvortil der beregnes funktionskrav, så det indvendige støjniveau ikke overskrider grænseværdien. Samtidig skal det muliggøres at have mindst et vindue åbent og alligevel overholde grænseværdien for det indvendige støjniveau.

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 naboer, 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 naboer uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: kl. 07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07	Maksimalværdier om natten kl. 22 - 07
Boligbebyggelse	50	45	40	55

Friarealer	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.

Center for byens anvendelse – Grøn drift

Grøn drift har ingen eksisterende grønne områder inden for lokalplanområdet. Nye træer i lokalplanområdet skal sikres gode vækstvilkår og skal opbygges efter principper fra Aarhus Kommune. CBA ser gerne træer på P. Hjort-Lorenzens Vej i samarbejde med de private bygherrer.

Forureningsforhold – Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 17. marts 2016 følgende oplysninger om lokalplanområdet:

Matr. nr. 845q Marselisborg, Aarhus Grunde

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har oplysninger om at Region Midtjylland har kortlagt matr.nr.845q på vidensniveau 2 efter lov om forurennet jord. Matriklen har igennem længere tid været anvendt som opbevarings- og materialeplads for DSB. Der er udført forureningsundersøgelse på ejendommen, som har påvist forurening, der overskrider gældende grænseværdier og som har begrundet, at ejendommen kortlægges.

Matr. nr. 7000n Marselisborg, Aarhus grunde

Region Midtjylland har vurderet, at der ikke er grundlag for kortlægning af matriklerne.

Matr. nr. 845f Marselisborg, Aarhus grunde

Der er ingen oplysninger på ovenstående matr.nr.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet 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, kakkelovne

samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Bygge- og anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på de kortlagte matrikler skal Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri samt Virksomheder og Jord kontaktes.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på de kortlagte arealer, før Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 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. Før der fjernes jord fra lokalplanområdet, skal jordflytning, jf. lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.

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

Spildevand og regnvand

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan separatkloakeret og beliggende i kloakopland P056.

Spildevand

Spildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg via et fælles privat spildevandsanlæg i P. Hiort-Lorenzens Vej. Systemet tilsluttes Aarhus Vand hovedkloak i Søren Frichs Vej.

Regnvand

Genbrug af regnvandet samt håndtering af regnvandet i et åbent regnvandssystem er en del af den overordnede målsætning for vandhåndteringen på Godsbanearialet, og disse forhold skal derfor indarbejdes i projekteringen for lokalplanen.

For at reducere regnvandsafledningen mest muligt bør asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand begrænses.

Der vil blive etableret et fælles privat regnvandsanlæg udført af Aarhus Kommune til varetagelse af regnvandshåndteringen på Godsbanearealerne frem til tilkobling på Aarhus Vands øjestensledning. Dette regnvandsanlæg vil efterfølgende blive ejet, drevet og vedligeholdt af et fælles privat regnvandslav bestående af grundejerne i området. Vedtægterne for regnvandslavet vil bl.a. indeholde en udgiftsfordeling på de berørte ejendomme, og de endelige vedtægter vil skulle tinglyses på de tilsluttede ejendomme.

For dette fælles private anlæg gælder, at regnvand skal forsinkes eller tilbageholdes på de enkelte byggegrunde op til 2-års regnhændelser. Denne forsinkelse eller tilbageholdelse skal ske ved løsninger, der tillader afledning af regnvandet på overfladen i det åbne regnvandssystem, i overensstemmelse med vandhåndteringsmålsætningen for Godsbanearealet. Der skal desuden tages hensyn til de lokale forhold - herunder høj grundvandsstand og jordforurening.

Fra de enkelte byggegrunde ledes vandet i åbne render og grøfter, der etableres i forbindelse med vej-og stisystemet, til to åbne regnvandsbassiner, der placeres henholdsvis centralt og nordøstligt på Godsbanearealerne. I disse regnvandsbassiner renses vandet, og tilledning fra fælles vejarealer mv. op til en 2-års regnhændelse forsinkes ligeledes.

For regnmængder ud over 2-års hændelser ledes regnvandet til magasiner under de to kommende P-huse, og herfra pumpes vandet op i et åbent regnvandsbassin placeret sydvestligt på Godsbanearealerne, tæt på Ringgadebroen. I dette bassin vil der ske rensning og forsinkelse af regnvandet svarende til en 10-års regnhændelse.

Fra alle tre åbne regnvandsbassiner vil der ske droslet udledning til Den Grønne Kile, som fører vandet videre til Aarhus Vands eksisterende øjestensledning, der løber på tværs centralt på Godsbanearealerne med udløb til Aarhus Å.

Alle anlæg frem til tilslutning på den eksisterende Øjestensledning etableres som fælles private regnvandsanlæg, herunder kanaler/grøfter i vejarealer, bassiner til opsamling, samt pumpesystem, vandreservoir og grøften i Den Grønne Kile.

Ekstremregn

Godsbaneområdet rummer store udfordringer i forhold til vandhåndtering og klimatilpasning. Området ligger lavt, og der er højtstående grundvand. Det betyder, at der er risiko for, at naboområderne ved skybrud leder vand til Godsbaneområdet. Beliggenheden nært ved Aarhus Å gør samtidig, at det kan være vanskeligt at komme af med regnvand fra området i situationer med ekstremregn.

På denne baggrund skal området disponeres, så de forventede betragtelige mængder regnvand fra området og naboområderne så vidt muligt kan håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg. Herunder skal der tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøjbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Bebyggelse og anlæg skal udformes, så de kan tåle periodevise oversvømmelser. Vej- og stianlæg skal vurderes og udformes i forhold til, om de kan medvirke til at aflede eller forsinke vandet, og der bør indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet.

Der skal tages hensyn til, at udførelsen af lokalplanen ikke forøger omgivelsernes risiko for oversvømmelse – herunder at eventuel terrænregulering ikke medfører oversvømmelser andetsteds.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand A/S (AaV) stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af AaV, er projekteret af AaV, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand.

Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28. Der skal ansøges om tilladelse til udledningen af overfladevand ved Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.

Nedsivningstilladelse skal ligeledes ansøges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk.

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

Grundvand og vandindvinding

Lokalplanområdet er beliggende udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

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 og 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 og 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 og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 1 nr. 3. Idet planen var under tilvejebringelse før den nye lovs ikrafttræden (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)), er der truffet afgørelse i henhold til lovens overgangsbestemmelse. Overgangsbestemmelserne henviser til den tidligere lov, Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).

De væsentligste påvirkninger er vurderet ud fra kriterierne i bilag 2 i form af både varige påvirkninger og kumulative forhold. De vurderede påvirkninger berører emnerne: Naturbeskyttelse (Habitatdirektivets bilag IV- arter (artikel 12), rødliste- og fredede arter), spilde- og regnvand, grundvand, virksomheder, jordforurening og -håndtering, trafik (særskilt for trafikstøj), samt arkitektoniske forhold herunder højhuspolitik.

I lokalplanens kapitel "Højhuspolitik for Aarhus Kommune" er der en konsekvensvurdering i medfør af højhuspolitikken.

Det er vurderet, at lokalplanen på baggrund af støjundersøgelser kan indrettes sådan, at støjpåvirkning på lokalplanens boliger kan afværges. For øvrige forhold er der detaljerede vurderinger i lokalplanens redegørelse. Alt i alt har Aarhus Kommune vurderet, at påvirkningerne ikke er væsentlige.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 12 med standsningssted på Carl Blochs Gade.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Læssøesgades skoledistrikt.

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:

Læssøesgades Skole med SFO på adressen:

- Læssøesgade 24

Læssøesgades Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Ankersgade 19
- Gerlachsgade 13
- Kirkedammen 29
- Langenæs Alle 25
- Langenæs Alle 29
- Læssøesgade 22

Langenæsstien Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Fulden Byvej 55
- Langenæsstien 6A
- Langenæsstien 6B
- Langenæsstien 6D
- Mågevænget 24

Selvejende dagtilbud på adresserne:

- Langenæs Alle 54
- Valdemarsgade 16

Klubtilbud på adressen:

- Læssøesgade 24

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

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:

Affald Varme Aarhus
Teknik og Miljø
Bautavej 1,
8210 Aarhus V.

Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Kloakforsyning sker ved:

Aarhus Vand A/S
Bautavej
8210 Aarhus V.
Mail:
aarhusvand@aarhusvand.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 ejendommene 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 forbuddet 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.

NORD



Søren Frichs Vej

Carl Blochs Gade

P. Hiort-Lorentzens Vej

Forlagt P. Hiort-Lorentzens Vej

Signatur



Byggefelt



Principiel placering af off. stiftforbindelse



Strækning, hvor facader skal opføres til byggefeltets kanter.



Lokalplanens afgrænsning



Vejadgang til området fra forlagt P. Hiort-Lorentzens Vej



Fælles offentligt tilgængeligt friareal



Kantzone / ophold (min. 1,5 meter bred)



Flexareal



Vejareal, der nedlægges



Principiel placering af vendeplads



Klimaareal jf. § 10 stk. 12



Terrassering

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1046
Lokalplankort

Mål: 1:1000
Dato: 15.11.2018
Tegnet af: SM



Teknik og Miljøt - Plan

NORD



Søren Frichs Vej

Carl Blochs Gade

P. Hiort-Lorentzens Vej

Forlagt P. Hiort-Lorentzens Vej

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1046

Kotekort

DVR 90

Mål: 1:1000

Dato: 15.11.2018

Tegnet af: SM



Teknik og Miljø - Plan