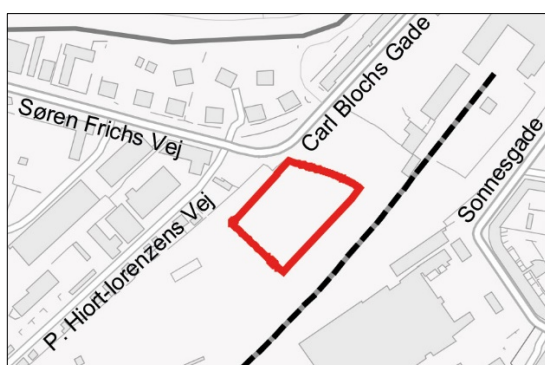




2. oktober 2018  
Side 1 af 2

## Forslag til Lokalplan nr. 1087 Kollegie- og ungdomsboliger på Godsbaneearealet



**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

**Plan**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:  
[byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk)

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til den fremtidige anvendelse af det viste lokalplanområde. Samtidig har kommunen udarbejdet tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2017. Planen betyder, at området må anvendes til almen etageboligbebyggelse, med mulighed for at opføre boliger af varierende typer.

Planen og klagevejledning kan ses på [aarhus.dk/annoncer](http://aarhus.dk/annoncer) eller Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1 fra tirsdag den 2. oktober 2018.

### Miljøvurdering

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). 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](http://naevneneshus.dk). Klageportalen ligger også på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk) der herefter videresender anmod-



ningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

2. oktober 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](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk) senest den 27. november 2018. 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 hørings svar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling, vil alle indsendte hørings svar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som er oplyst i hørings svarene, vil blive offentlig tilgængelig. Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender hørings svar/bemærkninger er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af hørings svar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen med mindre du gør opmærksom på det. Indsendte hørings svar 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. 1087



## **FORSLAG**

I offentlig høring fra  
2. oktober til 27. november 2018

Kollegie- og ungdomsboliger på  
Godsbanearialet

Indeholder Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2017

---

## 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: [byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@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:

plusform arkitekter Aps  
Museumsgade 24 B  
8000 Aarhus C

---

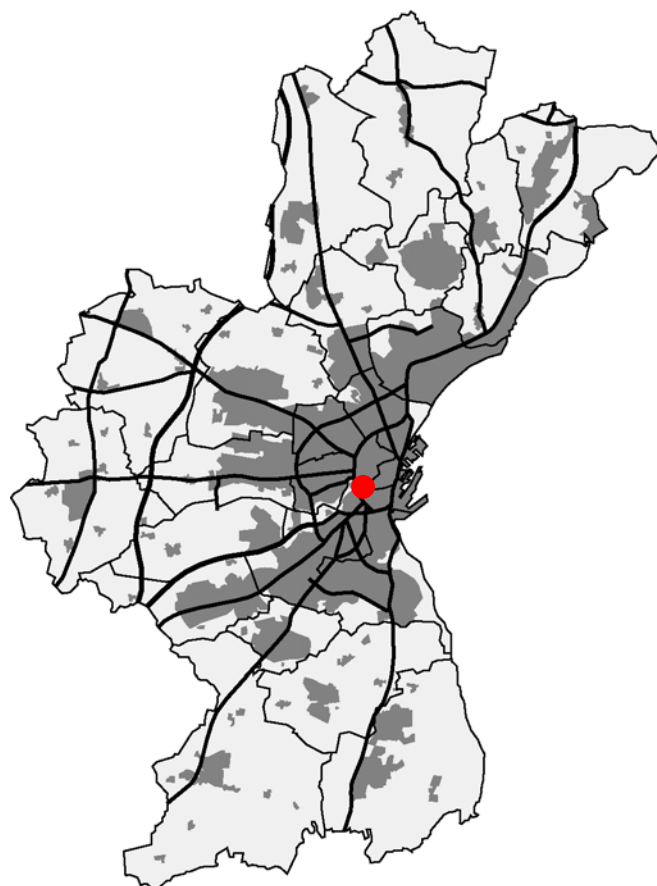
## Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1087 er godkendt af Aarhus Byråd den 12. september

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 2. oktober til den 27. november 2018

---

## Her ligger lokalplanområdet



# AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1087

Kollegie og ungdomsboligbebyggelse på Godsbanearealet, Aarhus Midtby

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	20
§ 2. Område og opdeling.....	20
§ 3. Anvendelse .....	21
§ 4. Udstykning .....	22
§ 5. Trafikforhold .....	22
§ 6. Teknisk forsyning .....	24
§ 7. Terrænregulering .....	24
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	24
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....	27
§ 10. Opholdsarealer, belægning og beplantning.....	28
§ 11. Støjforhold.....	31
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	32
§ 13. Grundejerforening .....	32
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	34
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen.....	54
Retsvirkninger af lokalplanen .....	54
<b>TILLÆG NR. 38 TIL KOMMUNEPLAN 2017</b> .....	Bilag
<b>LOKALPLANKORT 1</b> .....	Bilag 1
<b>LOKALPLANKORT 2</b> .....	Bilag 2
<b>ILLUSTRATIONSPLAN</b> .....	Bilag 3

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et mindre område af godsbaneområdet i den vestlige del af Aarhus C. Arealet har været anvendt til håndtering af gods, rangering, service, rengøring af DSB's togvogne og lignende, men er under omdannelse til andre funktioner.

En del af arealerne rundt omkring lokalplanområdet, har de seneste år været anvendt til midlertidige funktioner såsom byhaver, småproduktioner, mindre firmaer, genbrugsvirksomhed og forskellige pop-up-arrangementer.



*Lokalplanområdet med kig hen ad Søren Frichs Vej langs Åhusene*

Lokalplanområdet er afgrænset af fire nye vejforløb, der i Udviklingsplan for Godsbanearalerne er defineret som Hovedgaden, Strædet, Bygaden og en forlægning af P. Hjort-Lorentzens Vej.

Søren Frichs Vej forlænges ind i Godsbaneområdet som "Hovedgaden" og udgør lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst. Den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, der ligger uden for lokalplanafgrænsningen, udgør lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest. To nye gader, "Bygaden" og "Strædet", ligger inden for

lokalplanafgrænsningen og udgør lokalplanområdets afgrænsning mod sydøst og sydvest.



*Lokalplanområdet med Åhusene og Carl Blochs Gade i baggrunden*

Lokalplanområdet der omfatter ca. 5.000 m<sup>2</sup>, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet side 21 er vist ejer- og zoneforhold.

### **Beskrivelse af området**

Området fremstår som industrilandskab med gamle godsbanehaller samt rester af togskiner og belagte områder, der er med til at fortælle historien om området.



*Syd for lokalplanområdet ligger DSBs værksteder og rangerområder*



*Fra lokalplanområdet kan man se godsbanen og de midlertidige funktioner der er opstået omkring denne*

Området er karakteristisk ved sin beliggenhed i et lavt område, der tidligere har været et engområde, Mølleengen, der bredte sig på begge sider af Aarhus Å. Godsbanegården og Rangérbanegården blev flyttet hertil i årene 1920-1923, hvor godsbanen blev anlagt og hvor flere tilhørende bygninger til håndtering af gods, blev opført. Området ligger i dag i ca. kote 2,0 – 2,75.





*Lokalplanområdet i forgrunden med genbrugsstationen REUSE og Ringgadebroen i baggrunden*

Fra området kan man se hen til Ringgadebroen, samt den midlertidige genbrugsstation, REUSE, der ligger imellem lokalplanområdet og Ringgadebroen.

Der er ingen særlig karaktergivende eksisterende beplantning eller bevaringsværdige enkeltstående træer inden for lokalplanområdet.

## **Planens baggrund og mål**

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Udviklingsplan for Godsbanearne, der blev vedtaget af Byrådet i 2017. Hensigten med udviklingsplanen er, at sætte rammerne for og få gennemføre omdannelse af området til et nyt bykvarter med boliger, offentlige formål og erhverv.

Lokalplanen gør det muligt at opføre en bebyggelse med kollegie- og ungdomsboliger.

## **Planens hovedtræk**

Lokalplanens væsentligste hovedtræk er at opføre en bebyggelse som en lukket karréstruktur, der afgrænser og markerer et indre gårdrum. I den lukkede struktur er der to portåbninger, en hovedindgang til en foyer samt fire transparente trappe- og elevatortårne, hvor de øvrige indgange til bebyggelsen er placeret.

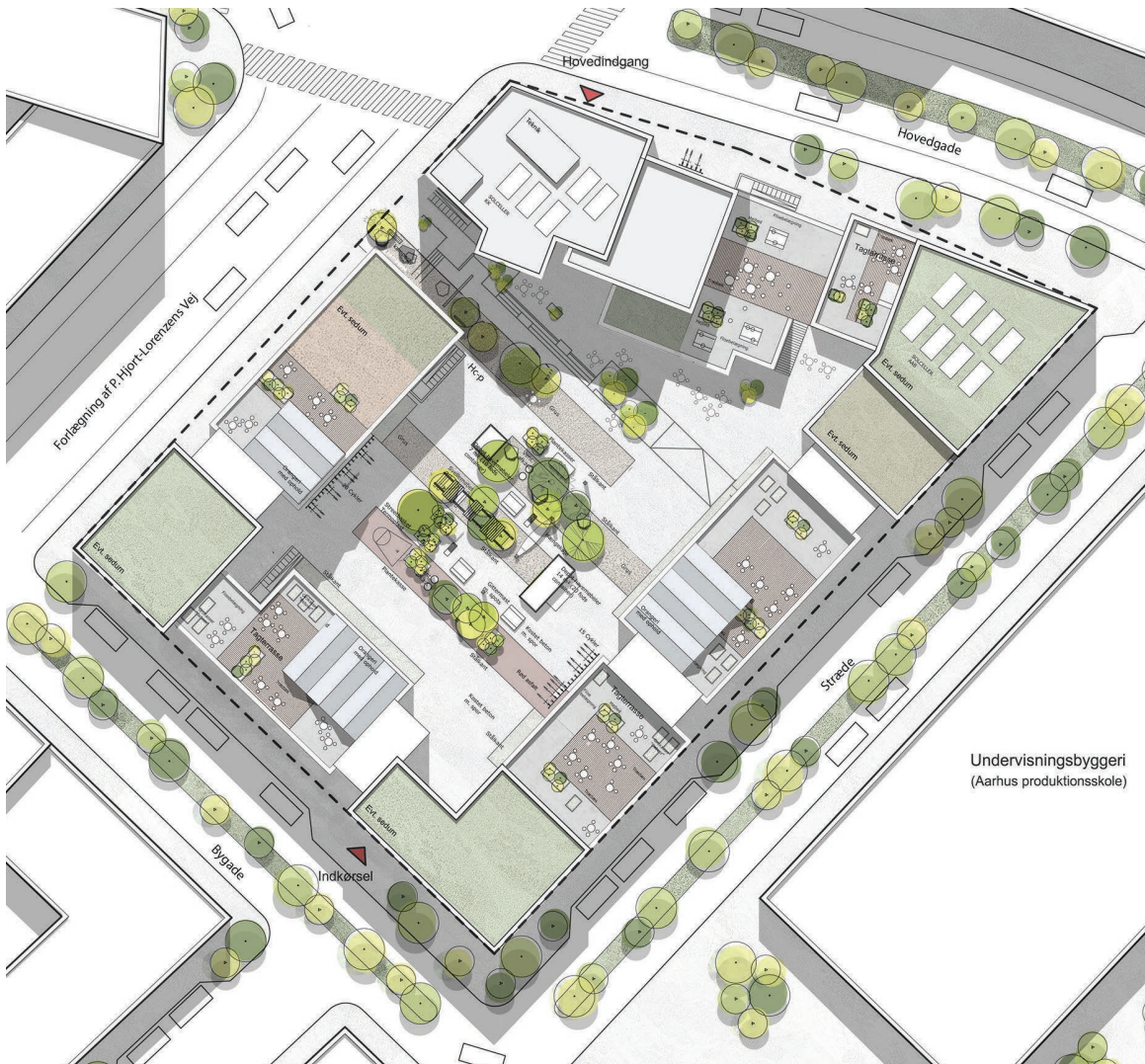
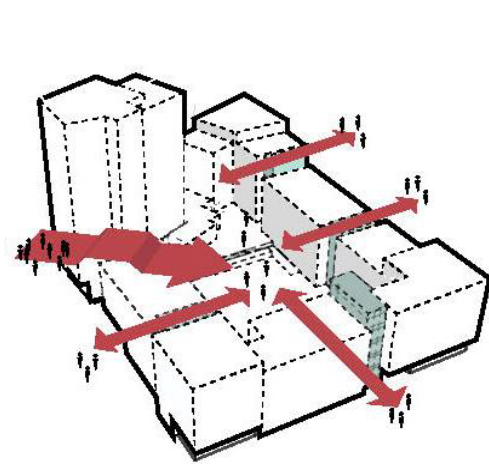
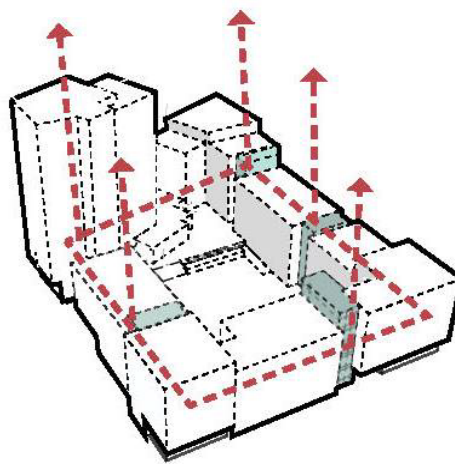


Illustration der viser hvordan lokalplanområdet tænkes bebygget og indrettet. Se også bilag 3.

Karrébebyggelsen opføres med varierende højder, facadeforskydninger og hjørner med store vinduesarealer, der åbner sig ud mod de omgivende gader. Mod nord, ud mod hjørnet af Hovedgaden og den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, opføres en 13-etagers høj hjørnebygning, hvor bebyggelsens hovedindgang er placeret. De øvrige dele af karréen opføres i 1 – 6 etager.



Princip for indgangenes placering.



Princip for opgange og fordeling i bebyggelsen.

Arealet omkring bebyggelsens ydre afgrænsning, fortovsareal og bebyggelsens kantzone, bliver indrettet så grænsen mellem den private bebyggelse og den offentlige gangzone opløses og der opstår en mellemzone. Arealet beplantes, indrettes og gøres anvendeligt til f.eks. ophold, bevægelse og byliv.

På den indvendige side af karréen, ligger bebyggelsens gårdrum med private opholdszoner og fælles aktivitetsområder.

Lokalplanen gør det muligt at opføre et højhus og der er derfor udarbejdet en konsekvensvurdering, der indeholder analyser af vindforholdene i lokalplanområdet og omkring højhuset, skyggediagrammer for lokalplanområdet samt visualiseringer der viser lokalplanområdets bebyggelse i sammenhæng med den øvrige bydel. Konsekvensvurderingen er en del af lokalplanen og kan ses på side 36.

## Bebyggelsens udseende

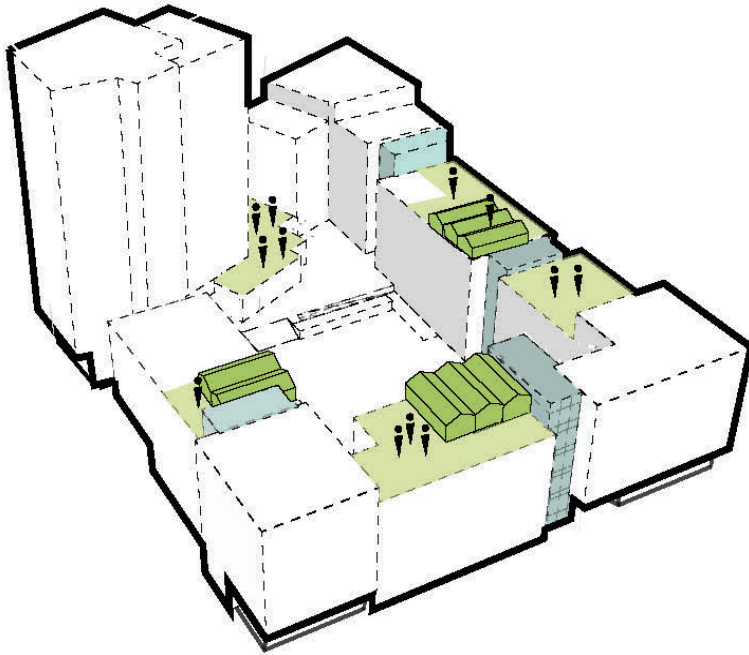
Bebyggelsen opføres med varierende højder på mellem 1 og 13 etager.

Den nordlige hjørnebygning, der opføres i 13 etager, står som markør af det nye vejkryds mellem Hovedgaden og forlægningen af P. Hjort-Lorentzens Vej. Hjørnebygningen opføres som todelt, for at variere højde og facadebyggelinje. Den resterende del af bebyggelsen opføres i 1 - 6 etager. Lokalplanens bestemmelser fastlægger højder, etageantal og facadeforskydninger, indenfor de enkelte byggefeltet.



*Lokalplanområdets nordøstvendte facade, med højhus der opføres med to højder og to tegltyper*

Bebyggelsen opføres med teglstensfacader, der varieres med forskudte bygningsdele og brydes af transparente trappetårne og tilbagetrukne bygningshjørner. På en del af tagene anlægges tagterrasser til brug for ophold.



*Princip for tagfladernes udnyttelse som opholdsarealer*

På de af tagfladerne, der grænser op til en bygningsdel med en større bygningshøjde, giver lokalplanen mulighed for at opføre væksthuse, til brug for ophold, til at give læ på de udendørs tagarealer samt til beboernes egne plantekasser, plantevægge og lignende.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for hvilke dele af tagfladerne der skal anlægges til ophold, beplantning af dem samt øvrige tagfladers belægning.

Som facademateriale anvendes tegl i mindst tre farver, mørk brun, rødbrun og grå. De forskellige farver i teglen anvendes skiftevis i facaderne, for at variere bygningsens udtryk. Facaderne har desuden en, to eller flere forskydninger langs hvert gadeforløb. Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger teglens farve, facadernes variation samt udstrækning og hyppighed af facadernes forskydninger.



*Lokalplanområdets nordvestvendte facade, der viser princippet i de åbne bygningshjørner*

Bebyggelsens fire bygningshjørner, opføres med tilbagetrukne facader i stueetagerne, sådan at fortovs- og kantzonaarealerne kan brede sig ind under bygningshjørnerne, som vist på illustrationerne herover og herunder. Der er store glaspartier i de tilbagetrukne hjørner, for at gøre det muligt at få indblik til de bagvedliggende rum fra de omgivende gader. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastlægger andelen af vinduespartier eller transparente bygningsdele i hjørnerne.



*Lokalplanområdets sydvestvendte facade, med portåbning og tilbagetrukne bygningshjørner*

I den del af karrébebyggelsen, der er 6 etager og derunder, brydes facaderne af flere trappetårne, der sammenbinder bygningsdelene og som med en stor andel af glas, skaber en god transparens. Trappetårnene markerer de steder i facaden, hvor facadeforskydningerne placeres. Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger trappetårnenes principielle antal, placeringer, forskydninger og transparens.

## Opholdsarealer, kantzoner, flexzoner, gårdrum, tagterrasser og beplantning

Kantzoner, flexzoner og gårdrum anlægges så de bliver anvendelige og brugbare med aktivitetsområder og sidde- og opholdszoner. Gårdrum, tagterrasser og kantzoner rummer tilsammen det nødvendige areal til ophold og aktivitet. Lokalplanområdet indeholder ikke bevaringsværdig beplantning.

Langs dele af bebyggelsens ydre afgrænsning anlægges kantzonerne. De anlægges som afstandszone imellem bebyggelsen og det offentlige gaderum. Kantzonerne begrønnes, beplantes og belægges, så de gøres anvendelige til ophold og aktivitet. Kantzonerne får varierende bredder, alt efter den øvrige detaljering omkring indgange og opgange, som det ses på eksemplerne på stræde, bygade og hovedgade på side 14 – 16.



Eksempel på indretning af bebyggelsens kantzoner og tilbagetrukne bygningshjørner

Arealet der ligger imellem kantzonen og kørebanen, eller imellem bebyggelsen og kørebanen, anlægges som en flexzone der kan rumme offentlige funktioner såsom fodgængerzone, korttidsparkering, mindre cykelparkeringszoner, træbeplantninger, forsinkelse af regnvand i beplantede bede samt mulighed for ophold.

<b>Beplantning</b>	Træer	Quercus petraea – Vintereg Betula pubescens – Dunbirk Prunus avium – Fuglekirsebær Sorbus comixta – Japansk Røn Pinus sylvestris – Skovfyr Crataegus laevigata – Hvidtjørn Acer campestre – Navr Robinia pseudoacacia - Robinie	Gårdrum
	Buske	Malus sylvestris – Skovabild Prunus spinosa – Slåen Sambucus nigra – Hyld Salix purpurea – Purpurpil Pinus mugo – Bjergfyr Salix pentandra – Femhannet pil Buddleja davidii – Sommerfuglebusk	Gårdrum, taghaver Terræn, bede og plantekasser
	Bundplanter	Sesleria autumnalis – Blåaks Luzula sylvatica - Skovfrytle Luzula nivea - Snefrytle Liriope muscari – Liriope	Gårdrum og taghaver

Kantzonen beplantes med robuste, hjemmehørende plantearter som er naturlige for Godsbaneearealet. Beplantningen inspireres af og afstemmes med plantevalget i flexzonen.

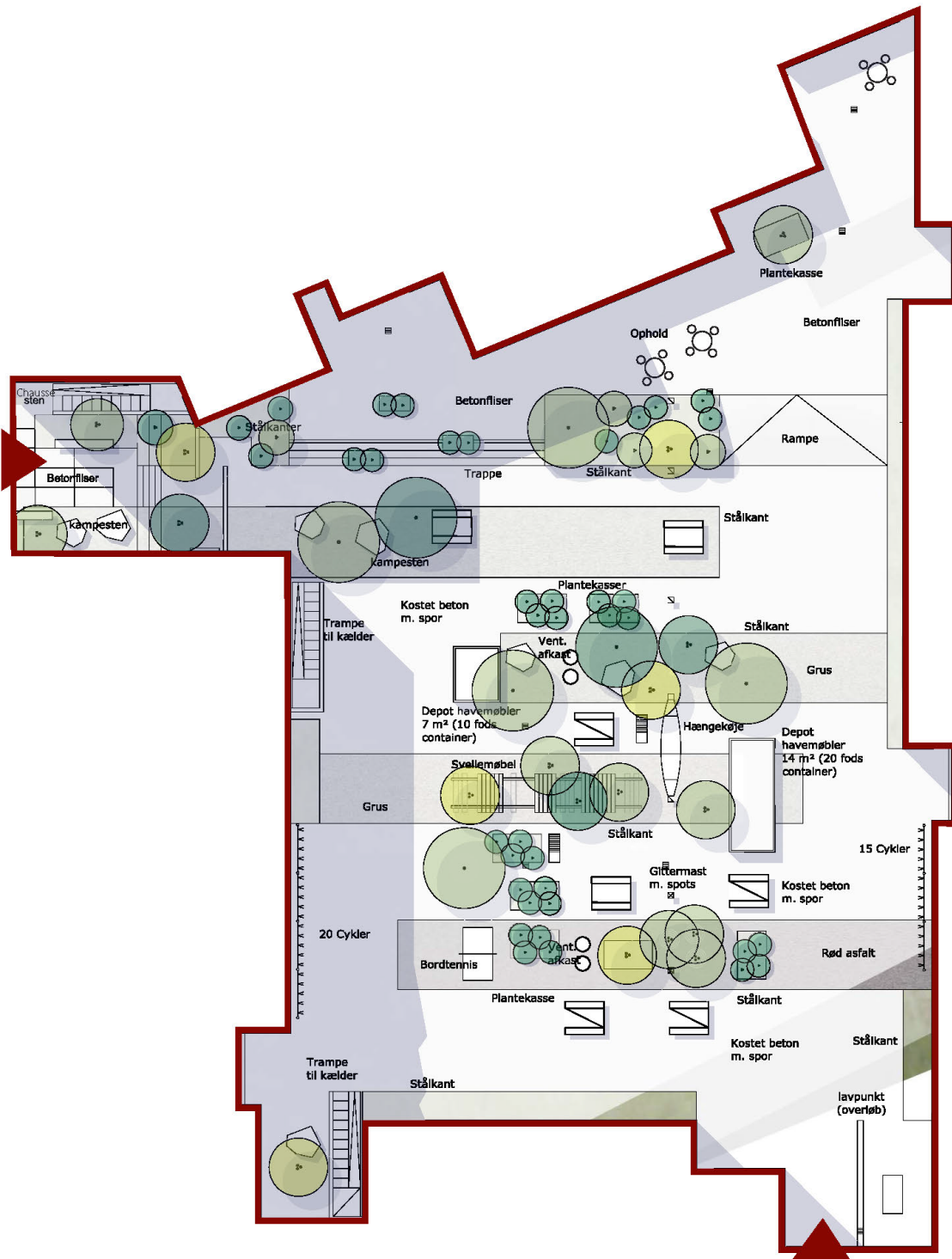
Flexzonen beplantes i henhold til Udviklingsplan for Godsbaneearealerne og Kvalitetsprogram for Godsbaneearealerne, med fx Røn, Vintereg og Vildæble, så der bliver sammenhæng og ensartethed i beplantningen i hele Godsbaneearealet.

Gårdrum beplantes i enheder der kan indpasses i belægningen; mindre træer, bede, plantekasser, regnbede, mv., med beplantning fra planteskemaet på side 10.

Tagterrasser indrettes og beplantes så der skabes egnede opholdsområder.

<b>Belægning</b>	Støbt beton	Insitubeton, kostet i forskellige retninger. Farve: grå.	Nedre del af gårdrum
	Betonflise A	Betonflise i aflangt format. Farve: lys grå.	Øvre del af gårdrum og på taghaver
	Betonflise B	Betonflise i stort format. Farve: lys grå.	Fortove
	Granit	Chaussesten, nordisk granit.	Fortove
	Asfalt	Asfalt f.eks. farvet – udlagt i et bånd med stålkanter.	Nedre del af Gårdrum
	Grus	Grusflader udlagt i et bånd med stålkanter.	Nedre del af Gårdrum
	Trappe	Betonelementtrappe. Farve: lys grå.	Gårdrum
	Siddetrapper	Udføres i beton.	Kantzonen v. fællesrum (fortov)
	Terrassebrædder	Træflader på taghaver til ophold i f.eks. lpe el. kebony.	Taghaver
	Faldunderlag	Underlag til trænings- og fitnessaktiviteter under udhæng udføres i faldgrus eller gummibelægning.	Kantzonen (fortov)

Gårdrummet anlægges som en belagt sammenhængende flade, der udføres med felter af kostet beton, betonfliser, asfalt og grus, med materialer som anvist i ovennævnte belægningsskema.



*Principler gårdumsillustration der viser detaljer i gårdrummets indretning*

Anlæg og beplantning af kantzonerne langs bebyggelsens ydre facader, udføres sådan, at en del af zonen kan anvendes til ophold og aktivitet.

Gårdrummet anlægges med forskellige zoner til formål som sport, ophold og beplantning, i princippet som vist på ovenstående gårdumsillustration.

I en udført vindanalyse er der peget på et område vest for den passage, der forbinder gårdrummet med den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, som har en let for-



højet vindhastighed, hvilket kan betyde vindgener her og i området omkring passagen.

For at afværge dette, indeholder lokalplanen en bestemmelse der fastlægger at et minimum antal træer skal plantes i eller inden for passagen.



*Illustration der viser hvordan tagfladerne på de laveste bygningsdele, udnyttes til taghaver*

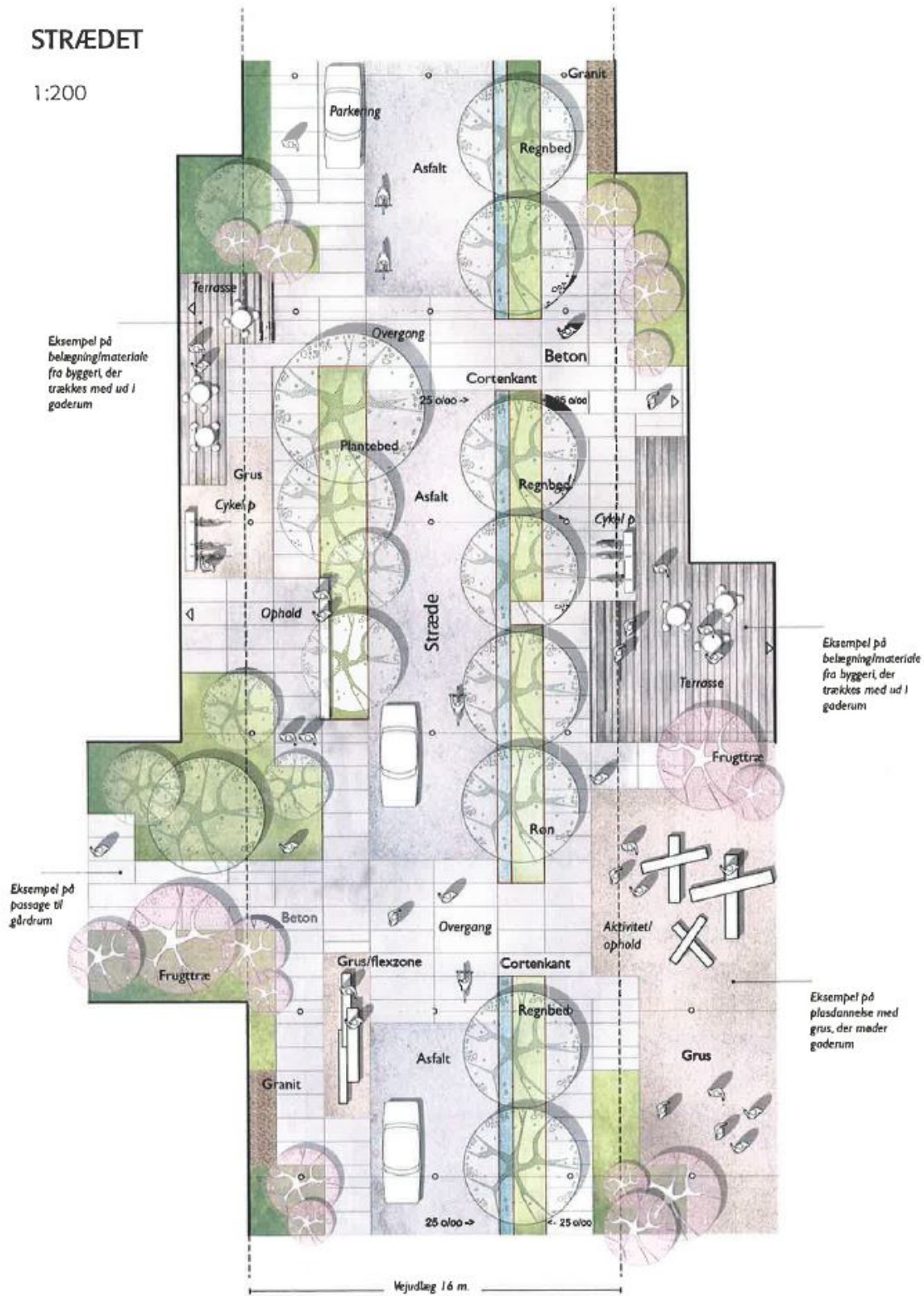
Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at der udlægges opholdsarealer indenfor lokalplanområdet svarende til 15% af bruttoboligetagearealerne. Kommuneplanen har et krav om 30 % og de resterende 15% er en del af Godsbaneearealets fælles udearealer i Den Grønne Kile, der anlægges i en afstand af 50-100 meter fra lokalplanområdet. Bestemmelserne sikrer desuden at opholdsarealerne beplantes og begrønnes, så de medvirker til at lokalplanområdet fremtræder med grønne opholdsegne arealer.

## Vejprojekt

En del af godsbaneområdets interne veje, er taget med indenfor lokalplanafgrænsningen. For vejene er der lavet et samlet princip, der sikrer at vejene anlægges ensartet og med samme udtryk indenfor hele godsbaneearealet. På de følgende sider ses principperne for Strædets, Bygadens og Hovedgadens anlæg, beplantning og zoneopdeling. På principtegningerne kan ligeledes ses, hvordan den offentlige flexzone flyder sammen med den private kantzone langs dele af facaden.

STRÆDET

1:200



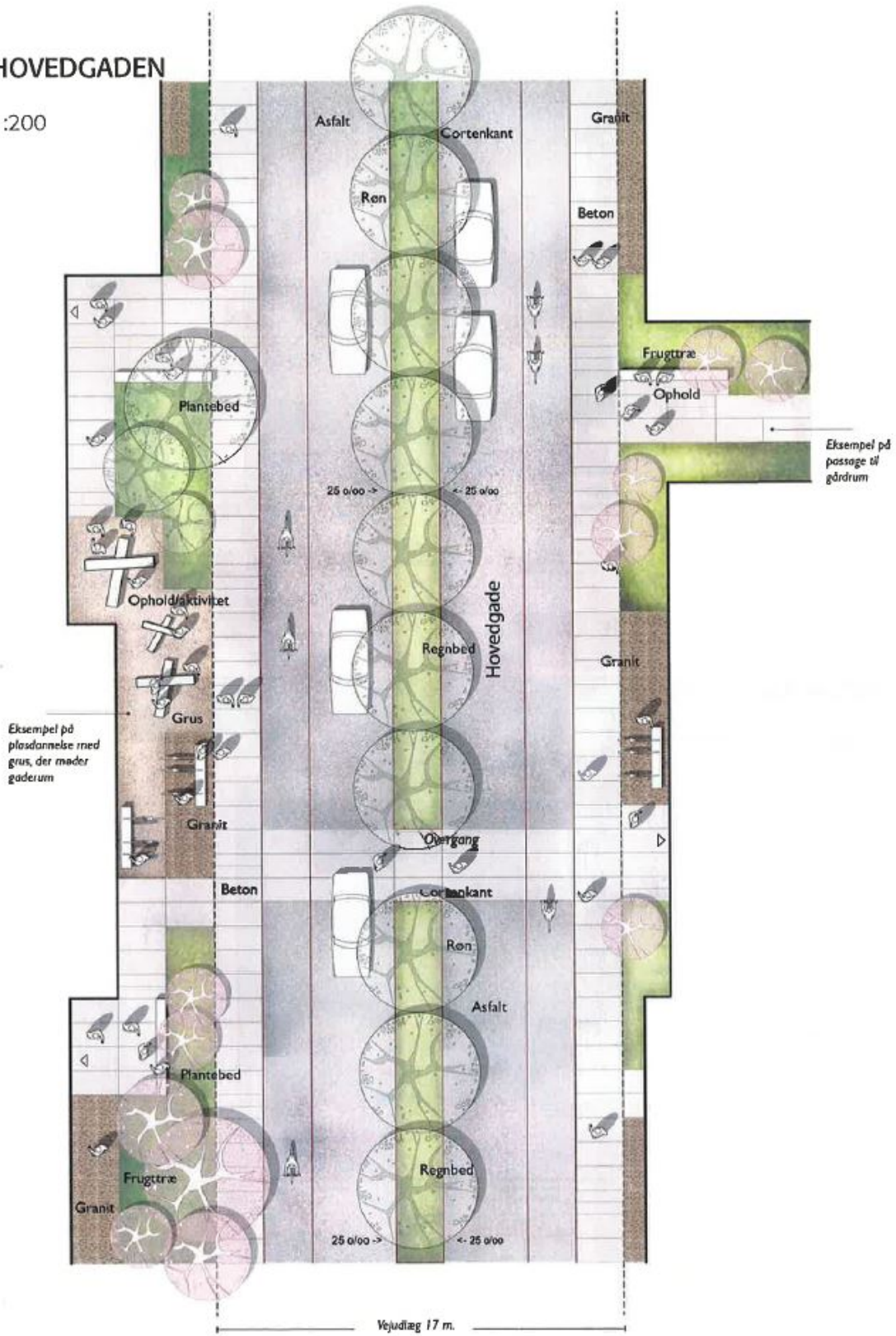
## BYGADEN

1:200



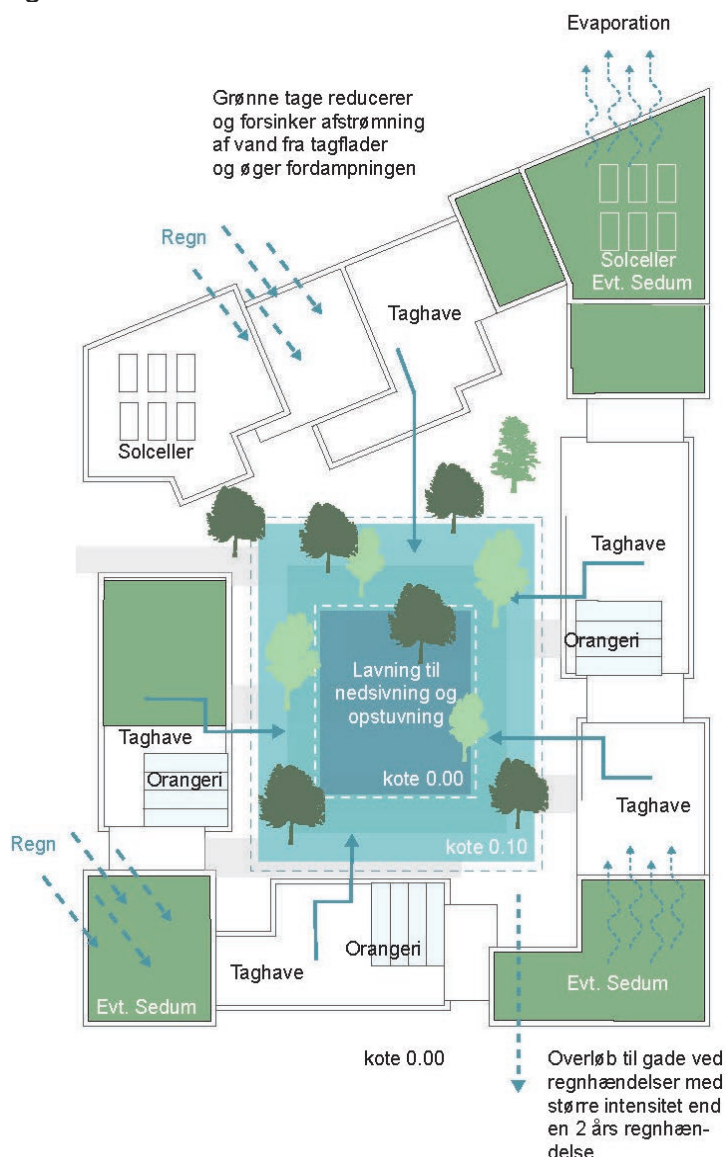
# HOVEDGADEN

1:200



## Regnvandshåndtering

Regnvand, ud over de mængder, som det er muligt at håndtere inden for lokalplanområdet, ledes til et fælles regnvandsanlæg, der består af kanaler, regnbede og lignende i vejarealerne, samt et pumpeanlæg der pumper regnvand hen i et regnvandsbassin.



Vignet der viser princippet i håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet

Gårdrummet anlægges med et forsænket areal, hvor regnvand kan samle sig, i de tilfælde hvor faskiner og kloakker ikke kan aflede regnvandet i samme hastighed som det regner. Det lavtliggende område anlægges som en lavning i belægningen. Det lave område kan derfor anvendes til ophold, sport, spil og andre aktiviteter, på alle tidspunkter hvor der ikke er skybrudsregn.

Regnvand der samler sig i lavningen ved skybrudshændelser, ledes videre ud i et overløbssystem, via den sydvendte portåbning ud i Bygaden, som ved hældning er medvirkende til et flow med retning mod den eksisterende store regnvandsledning, Øjestensledningen, der er dimensioneret til at lede regnvand fra Godsbane-

området ned i Århus Å. Se vignet på side 17, der viser princippet i regnvandshåndteringen indenfor lokalplanområdet.

For at sikre at regnvand fra P. Hjort-Lorentzens Vej ikke kan løbe ind i lokalplanområdets gårdrum, indeholder lokalplanen en bestemmelse der sikrer at der udføres en høj terrænregulering på dette sted, under forudsætning af at den udføres som brugbart rekreativt anlæg, trappeanlæg eller lignende, i princippet som vist på gårdrumsillustrationen på side 12.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser der fastlægger at regn- og overfladevand fra tagflader og terræn skal forsinkes indenfor lokalplanområdet, inden udledning til regnvandsledningen.

## **Veje, adgange og parkering**

Det eksisterende kryds mellem Søren Frichs vej, Carls Blochs Gade og P. Hjort-Lorentzens Vej nedlægges, og der etableres et nyt, firbenet kryds nordvest for lokalplanområdet. Dette sker dels for at give mulighed for at etablere et servicespor til Letbanens værksted for enden af P. Hjort-Lorentzens Vej, dels for at kunne etablere en ny hovedgade i Godsbaneområdet. Den nordligste del af P. Hjort-Lorentzens Vej forlægges mod øst og tilsluttes det nye kryds.

Hovedgaden bliver den nye primære adgangsvej ind i Godsbaneområdet. P. Hjort-Lorentzens Vej får ligeledes status som hovedgade, leder mod sydvest og kan med tiden også rumme Letbanens servicespor, fra et fremtidigt hovedspor hen til Letbanens værksteder og servicefaciliteter. Hovedgadens placering og forløb gør det muligt, på et senere tidspunkt, eventuelt at forbinde den med Sonnesgade.

De to øvrige veje, som anlægges inden for lokalplanområdets sydvest- og sydøstgrænse, får hver især status af bygade og stræde, og anlægges som interne veje til kvarterets øvrige bebyggelser. Vejene indrettes med zoner til lege- og opholdsareal, hvorfor trafikken afvikles med lav hastighed.

Hovedgaden, bygaden og strædet etableres med flexzoner ved siden af kørebanelen, som kan rumme elementer som cykelsti, fortov, parkering, opholdsareal, affaldshåndtering, begrønning og regnvandshåndtering.

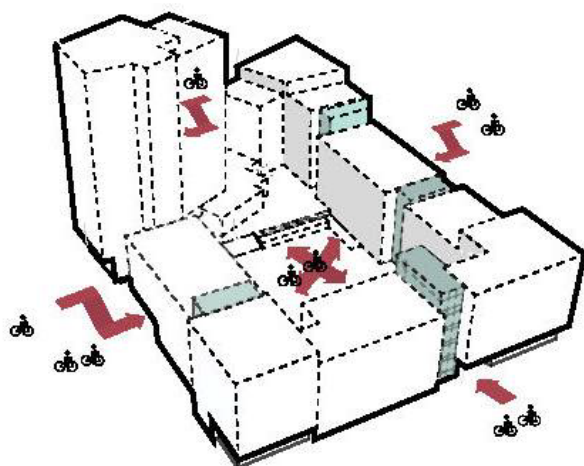
Fra bebyggelsens hovedindgang er der, via Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade, adgang til det overordnede vej- og stinet, via P. Hjort-Lorentzens Vej adgang til Brabrandstien mod syd-vest, ligesom der er stiforbindelse til Sonnesgade og Scandinavian Center.

Bilparkering i området, løses ved at der opføres samlede parkeringsfaciliteter for hele Godsbaneområdet, i form af fælles parkeringshuse, der kan rumme al parkering for området. Et af disse opføres øst for lokalplanområdet og der bliver adgang til det via Hovedgaden.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse, der fastlægger hvor mange parkeringspladser der skal anlægges i det fælles anlæg. Parkering af handicapkøretøjer etableres i flexzonerne, i tilknytning til lokalplanområdet.

Cykelparkering håndteres inden for lokalplanområdet, på terræn og i kældre.

Den overvejende del af cykelparkeringen, findes i kælderetagen. Adgang til denne foregår via flere trapper, ramper eller tramper, der placeres så de er nemt tilgængelige. Tre af disse er placeret i gårdrummet og tre ligger ud mod gaderne.



*Vignet der viser princippet i placeringen af, og ankomst til, cykelparkeringen*

Den resterende del af cykelparkeringen, findes på terræn. En del i gårdrummet, og en del ud mod gaden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastlægger placering af, og fordeling imellem, de to former for cykelparkering.

Nedgravet affaldssystem til håndtering af alt affald, placeres i det offentlige vejareal omkring lokalplanområdet. På lokalplankortet er vist den principielle placering på hjørnet af Strædet og Hovedgaden. På sydsiden af lokalplanområdet, placeres der yderligere nedgravede affaldssystemer. Disse ligger udenfor lokalplanafgrænsningen og er derfor ikke en del af lokalplanen.

## Støj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj, fra fortrinsvis Søren Frichs Vej og Hovedgaden, sekundært fra Carl Blochs Gade og den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej samt, om natten, af virksomhedsstøj fra DSB's værksteder ved Sonnesgade. For bebyggelse inden for lokalplanområdet, tages der højde for dette, ved at facader der rammes af et højere støjniveau end tilladt, skal udformes efter principper for isolering af vinduer eller vinduesrammer, der tillader at have et vindue i hver bolig åbent, samtidig med at det indendørs støjniveau overholdes.

Lokalplanen indeholder støjbestemmelser, der sikrer at vinduer i støjramte facader kan åbnes, uden at udefrakommende støj skaber et forhøjet støjniveau inde i boligen.

# 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 almen etageboligbebyggelse, med mulighed for at opføre boliger af varierende typer,
- at retningslinjer for bebyggelsens arkitektur,
- at placeringen og kvaliteten af områdets flexzoner, kantzoner og opholdsarealer sikres,
- at bebyggelsen og de omkringliggende gader tilpasses hinanden, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fælles grundejerinteresser i området.

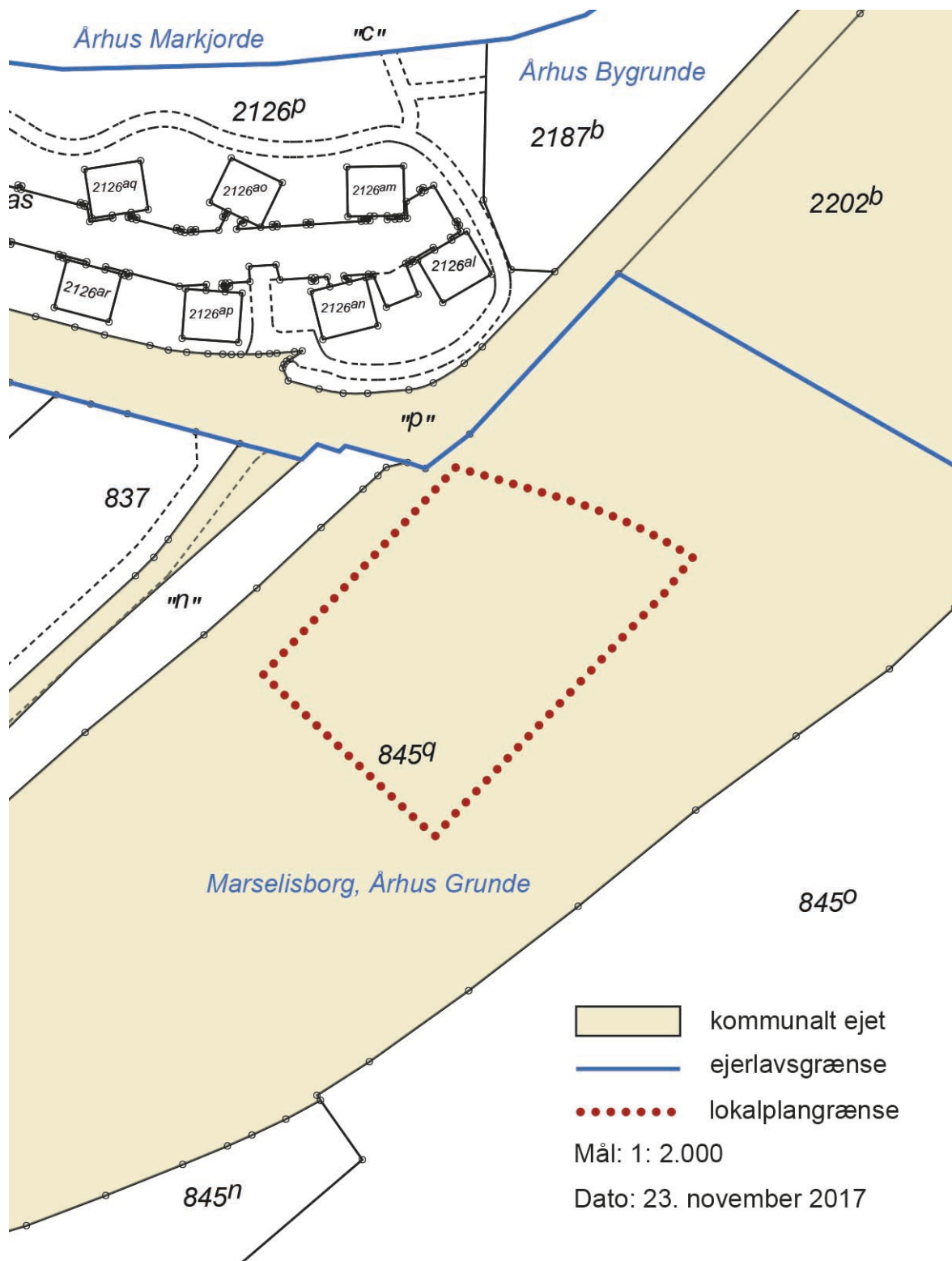
## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 845qsamt alle parceller der efter den 23.11.2017 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>.
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III som vist på lokalplankortet. Se fodnote<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.





### Matrikelkort

## § 3. Anvendelse

### Delområde I

Stk. 1 Delområdet er udlagt til etageboligbebyggelse, i form af almene boliger samt kantzone.

Stk. 2 Der må ikke være boliger i den del af delområdets stueetage, der har facade mod Hovedgaden.

Stk. 3 En del af delområdet, i princippet som vist på lokalplankortet, kan anvendes til en transformer.

### **Delområde II**

Stk. 4 Delområdet er udlagt til fælles opholdsarealer til samtlige beboere i lokalplanområdet, interne forbindelser for gående samt, indeholdt i opholdsarealet, lavning til forsinkelse af regnvand.

Stk. 5 I delområdet kan der opstilles containere eller opføres mindre bebyggelser til brug for fælles formål, som fx cykelværksted, opbevaring af sportsudstyr, havemøbler og lignende.

### **Delområde III**

Stk. 6 Delområdet er udlagt til vej der, ud over kørebane, indeholder flexzone med fx cykelzone, fortovsareal, opholdszone, parkering, regnbede og beplantning.

Der skal etableres nedgravet affaldssystem, i princippet med en placering som vist på lokalplankortet.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

Stk. 7 Der kan i området placeres mindre anlæg til kvarterets tekniske forsyning. De skal integreres i bebyggelse eller integreres i terræn.

## **§ 4. Udstykning**

Stk. 1 Udstykning inden for lokalplanområdet kan udføres efter følgende principper:

- udstykning i byggefelter
- udstykning i delområder

## **§ 5. Trafikforhold**

### **Adgangsforhold**

Stk. 1 Adgang til lokalplanområdet sker fra den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, fra vej A - B på Hovedgaden og fra punkt C på Bygaden, som vist på lokalplankortet. Vejadgang for kørende til delområde I og II sker fra vej C - D, som vist på lokalplankortet.

Stk. 2 Indkørsler og portgennemgange skal opfylde brandvæsenets krav til bredder og højder.

- Stk. 3 Vejadgang for gående fra den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej til delområde I og II skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4 Ved vejtilslutninger og fra portåbninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

### **Parkering**

- Stk. 5 Der skal i en fælles parkeringsløsning i nærområdet reserveres areal til bilparkering, i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer", til boligbebyggelsen i lokalplanområdet.

Parkeringskravet skal opfyldes som en fælles parkeringsløsning for flere ejendomme og skal etableres uden for lokalplanområdet i et parkeringsanlæg eller parkeringshus. Se fodnote <sup>2</sup>.

For lokalplanområdet skal der etableres minimum 49 pladser i den fælles parkeringsløsning.

Handicapparkering etableres som fælles parkering for hele Godsbanområdet, i flexzonerne i gaderne i området.

- Stk. 6 Der skal indenfor delområde I og II, reserveres areal til cykelparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" til minimum 360 cykler. Mindst 85 % af disse skal placeres i kældre.

### **Færdselsarealer**

- Stk. 7 Vej A – B (Hovedgaden) skal udlægges med et vejudlæg på minimum 17,00 meter samt oversigtsareal. Heri er indeholdt kørebaner, træbeplantet midterrabat, cykelsti i sydsiden af kørebanen samt flexzone.
- Stk. 8 Vej C – D (Bygaden) skal udlægges med et vejudlæg på minimum 16,00 meter. Heri er indeholdt kørebaner og flexzone.
- Stk. 9 Vej D – E (Strædet) skal udlægges med et vejudlæg på 16,00 meter. Heri er indeholdt kørebaner og flexzone.

### **Flexzoner**

- Stk. 10 Flexzonerne udlægges, i 1,50 – 5,00 meters bredde og anlægges efter en nærmere detaljering, med fortove, korttidsparkeringspladser til biler, parkeringsplads til 2 handicappusser og mulighed for cykelparkering langs vej D – E. Flexzonen placeres imellem bebyggelsens kantzone og kørebane, i den på lokalplankortet viste udstrækning og med en principiell placering som vist på lokalplankortet.

<sup>2</sup> Brugsret til parkeringsarealer uden for den pågældende ejendom, skal sikres ved en tinglyst deklaration.

Fortovsarealer eller gangzoner som er en del af flexzonen, skal have en minimumsbredde på 1,50 meter.

## § 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se fodnote <sup>3</sup>.
- Stk. 2 Transformer skal placeres i terrænniveau integreret i bebyggelsen, i princippet placeret som vist på lokalplankort 1.

## § 7. Terrænregulering

- Stk. 1 Til udligning af terræn omkring bebyggelsen og på de omkransende veje inden for lokalplanområdet, skal der udføres den på lokalplankort 2 viste terrænregulering og koterung. Til at sikre at regnvand i skybrudssituationer ikke løber ind i gårdrummet fra den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, skal der i portområdet udføres et forhøjet terræn på op til 1,20 meter, i princippet udført som vist på gårdrumsillustration på side 12. Se fodnote <sup>4</sup>.
- Stk. 2 Der kan foretages terrænregulering på op til 0,50 meter hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af lavninger til håndtering af regnvand, samt øvrige nødvendige terrænuvligninger i forbindelse med bygningssspring, såfremt terrænet gives en jævn hældning.
- Stk. 3 I gårdrummet i delområde II, kan der foretages terrænregulering, på op til 0,80 meter i forbindelse med anlæg af rampe- og trappeanlæg, som vist i princippet på gårdrumsillustrationen på side 12.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde I Omfang

- Stk. 1 Der må indenfor lokalplanområdet opføres maksimalt 15.500 m<sup>2</sup> etageareal.

<sup>3</sup> For at sikre lavest mulig CO<sub>2</sub>-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning. I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området. Ved opførelse af byggeri - med en installeret effekt mindre end 250 kW - som lavenergibebyggelse vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

<sup>4</sup> Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end 1,2 m skal indsendes til Teknik og Miljø, Byggeri samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

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. Se fodnote <sup>5</sup>.

### Placering

Stk. 2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter.

I de dele af byggefeltets ydre afgrænsninger der er markeret med gul stippel på lokalplankort 1, skal mindst 55 % af facadelinjen tilbagetrækkes minimum 0,80 meter.

I de dele af byggefeltets hjørner der er markeret med grøn stippel på lokalplankort 1, skal mindst 80 % af stueetagens facadelinje tilbagetrækkes minimum 1,20 meter.

Byggefelters indbyrdes afgrænsning der er vist på lokalplankort 1, kan varieres med op til 1,00 meter.

Der kan i delområde II udenfor byggefelter etableres:

- To mindre opbevaringscontainere til brug for opbevaring af f.eks. havemøbler og sportsredskaber.
- Underjordiske tankanlæg til vand, regnvandsreservoir og lignende tekniske installationer.

Stk. 3 Transformerstation må kun placeres integreret i bebyggelsen, i princippet placeret som vist på lokalplankortet.

Stk. 4 I stueetagen skal der, indenfor den viste udstrækning med grøn stippel på lokalplankort 1, etableres vinduespartier/transparente facadeelementer i minimum 50 % af facadearealet.

Stk. 5 Trappe- og elevatortårn med adgang fra gaderne, placeres i princippet som vist med adgangspile på lokalplankortet. Hvor et trappetårn er sammenbygget med en tilbagetrukket facade, skal trappetårnet som minimum trækkes tilsvarende tilbage fra delområdegrænsen.

Stk. 6 Taghætter med omfang på maksimalt Ø30 og en højde på maksimalt 0.30 meter over tagfladen, kan placeres hvor som helst på de tagflader der ikke er tagterrasser, dog med en afstand til facadelinjen på mindst 1,00 meter. På tagterrasser må de kun placeres sammenbygget med møblering, værn, frie gavle eller lignende.

<sup>5</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 330. Ud over de angivne etagearealer, kan der opføres overdækkede altaner, mindre overdækninger og tagterrasser, samt cykelparkeringskældre/etager der er indeholdt i bebyggelsesprocenten.

Øvrige 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 de inddækkes, må ikke have en større højde over tagfladen end 1,80 meter og skal placeres mindst 1,50 meter fra bygningens facadelinje.

Trappe- og elevatortårne må dog gives en maksimal højde over tagfladerne på 3,50 meter.

- Stk. 7 Tekniske installationer, såsom ventilationsafkast og lignende, placeret i gårdrummet, skal integreres i terræn eller i gårdrummets småbebyggelser.
- Stk. 8 På tagfladerne inden for byggefeltene 1, 2 og 4 kan der etableres energiproducerende anlæg i form af solceller, solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1,00 meter over den enkelte tagflade. Anlæggene skal være tilbagetrukket mindst 1,00 meter fra bygningernes facadelinjer.
- Stk. 9 På de dele af tagfladerne der anlægges som tagterrasser, må der etableres overdækninger i form af væksthuse til ophold, ud over det angivne maksimale etageantal.
- Stk. 10 Der må ikke etableres altangange i bebyggelsen.

### **Højder og etageantal**

- Stk. 11 Inden for det enkelte byggefelt skal der opføres det på lokalplankortet angivne antal etager samt overholdes den maksimale bygningshøjde angivet i kote i DVR90. Her udover kan der opføres overdækkede altaner, tagterrasser og kældre. Væksthuse på tagterrasser må maksimalt have en højde på 3,00 meter over den pågældende tagflade.
- Stk. 12 Der må ikke etableres eller indrettes boliger i etager, hvor gulvet er beliggende under det omgivende terræn.
- Stk. 13 Hvor der er fodgængerzone under en udkraget bygningsdel ved de tilbagetrukne bygningshjørner, skal der være mindst 3,00 meter i frihøjde over færdigt terræn.

### **Delområde II**

- Stk. 14 I delområdet kan der opføres maksimalt to mindre bygninger/containere til brug for cykelværksted, havemøbelopbevaring eller lignende, med placeringer i princippet som vist på illustrationsplanen, til brug for lokal-

planområdets beboere. Bygningernes etageareal må højst være i alt 50 m<sup>2</sup> og bygningshøjden må ikke overstige 3,00 meter.

### **Kantzoner**

- Stk. 15 De dele af byggefeltene der ikke bebygges, og som er beliggende imellem flexzone og bebyggelse, udlægges til kantzoner.
- Stk. 16 Kantzoner udlægges i min. 0,80 meters bredde.
- Stk. 17 Ekstra brede kantzoner, under bebyggelsens udkragede hjørner, udlægges i min. 1,20 meters bredde.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 18 Master, antenner og lignende udstyr til telekommunikation, må ikke placeres på terræn. Placeret på tage må de ikke gives en større højde over tagfladen end 3,50 meter og må ikke placeres nærmere facade-flugt end 2,50 meter.

## **§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning**

- Stk. 1 Bebyggelse skal i princippet opføres med de på facadeillustrationerne side 7 og 9 viste variationer, udtryk og udformninger.
- Stk. 2 Bebyggelsens facader må kun opføres af følgende materialer:

- Blødstrøgen tegl
- Glas

Teglstensfacaderne skal som minimum opføres i tre forskellige farver: mørk brun, rødbrun og grå.

Mindre bygningslementer som fx blændpartier i vinduesrammer, indgangspartier og mindre facadepartier, må desuden bestå af følgende materialer:

- Fiberplader
- Metalplader
- Beton og fiberbeton
- Træ

Vinduer må højst tildækkes på 30 % af vinduesarealet. Tildækning må kun udføres med påklæbet film, som sandblæste partier eller med blændstykker i et perforeret materiale.

- Stk. 3 Synlige udvendige trappetarne i facaderne skal fremstå gennemlyste og transparente.

- Stk. 4 Bebyggelsen skal udføres med flade eller tilnærmelsesvist flade tage, i princippet som vist på illustrationerne på siderne 8 og 9. De skal belægges med pap, stål, zink eller lignende.
- Stk. 5 For minimum hver 40 meter facade skal der ske et farveskift imellem de i § 9 stk. 2 anviste farver.
- Stk. 6 Bebyggelse i byggefelt 1 skal opføres i en teglstensfarve, der er forskellig fra bebyggelse i byggefelt 2.
- Stk. 7 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Væksthuse må udføres af glas.
- 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. Skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og logo, må kun placeres i bebyggelsens foyer eller fælles adgangsområde og må højst have en udstrækning på 0,30 m<sup>2</sup>.
- Stk. 10 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner, herunder parabolantener, må kun placeres på tage, skal rykkes som minimum 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. Opholdsarealer, belægning og beplantning

- Stk. 1 Fælles opholdsarealer i gårdrum og på tage skal i princippet placeres som vist med signatur på illustrationsplanen.
- Stk. 2 Der skal etableres opholdsarealer indenfor delområde I og II, svarende til mindst 15 % af boligernes bruttoetageareal. Byggeriet indgår desuden via grundejerforeningen i opholdsarealer i den grønne kile i godsbaneområdet.<sup>6</sup>
- Stk. 3 Der skal etableres system til håndtering af regnvand som fx åbne render, lavninger eller regnbede samt evt. underjordiske regnvandsreservoirer, i delområde II og delområde III. Se fodnote<sup>7</sup>.

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

<sup>7</sup> I henhold til kommuneplanen, kan regnvandsbassiner ikke medregnes ved beregningen af størrelsen af fælles opholdsarealer.



- Stk. 4 Midterrabat i vej A – B beplantes med minimum 8 træer.
- Stk. 5 Belagte flader i kantzoner og gårdrum udføres i beton med glatte og ru overflader, asfalt og grusbelægninger, suppleret med chaussésten, corténstål og træ samt eksisterende elementer fra baneterrænet, i princippet som vist på gårdrumsillustrationen på side 12.

### **Flexzoner**

- Stk. 6 Arealer der på lokalplankortet er markeret som flexzone, udlægges i henhold til § 5 stk. 10.
- Stk. 7 Flexzoner belægges, indrettes og beplantes i princippet som vist på illustrationsplanen på side 6. Mindst 10 % af flexzonen skal fremstå beplantet, fx som regnbede, lave hække, buske eller træer.
- Stk. 8 Flexzonerne skal beplantes med minimum 20 træer. Træ- og plantearter skal tilpasses den øvrige beplantning af veje og stier i hele Godsba-neområdet, som fx Røn, Vintereg og Vildæble.

### **Kantzoner**

- Stk. 9 Kantzone langs bebyggelsens ydre facader, anlægges i princippet langs alle de 0,80 meter tilbagetrukne facader, som vist på illustrationsplanen på side 6. Kantzonen anlægges i minimum 0,80 meters bredde. Kantzonen skal indrettes med varieret belægning, forskellige typer beplantning, siddeområder og lignende, i sammenhæng med flexzonen, i princippet som vist i eksemplerne på vejskitserne på siderne 14, 15 og 16.
- Stk. 10 I kantzonen anlægges der i mindst 50 % af kantzonens længde, beplantning af en type som plantebed med græsser, bunddække, lav buskbeplantning, plantekasse, klatrebeplantning, stensætning med beplantning eller regnbed.

Der anlægges mindst én opholds- og siddezone langs hver af gaderne.

- Stk. 11 Den ekstra brede kantzone under de udkragede bygningshjørner i delområde I, beplantes, belægges og indrettes i princippet som vist på udsnit af facadetegning på side 10. Den ekstra brede kantzone beplantes som beskrevet i § 10 stk. 10. Indretningen skal udføres, så arealet bliver anvendeligt til ophold og bevægelse.

### **Gårdrum og tagflader**

- Stk. 12 Gårdrummet skal indrettes i princippet som vist på gårdrumsillustrationen på side 12 med opdeling i zoner, varierende belægninger, terrænvariation, ramper, samt områder til bevægelse og ophold. Der skal ind-

gå elementer fra det eksisterende baneterræn som fx sveller, skinner og master.

- Stk. 13 Gårdrummet skal beplantes, i princippet som vist på gårdrumsillustrationen på side 12. Der skal plantes som minimum 8 træer, minimum 12 buske eller mindre træer samt anlægges et antal plantekasser eller bede, i princippet svarende til illustrationsplanen. Træerne skal være af en art der vil opnå en maksimal størrelse på 4 – 6 meters højde og de skal vælges fra plantelisten på side 10. De skal plantes i et vækstlag der tilgodeser de enkelte træer og planters vækst, for opnåelse af naturlig størrelse. Se fodnote <sup>8</sup>.
- Stk. 14 I karréens åbning (passage) ud mod P. Hjort-Lorentzens Vej skal der plantes minimum 4 træer. Træerne skal være af en art der vil opnå en maksimal størrelse på 4 – 8 meters højde. De skal placeres i princippet som vist på gårdrumsillustrationen på side 12.
- Stk. 15 Lavning til forsinkelse af regnvand i ekstremssituationer skal anlægges som et integreret element, der kan indgå som en anvendelig og brugbar del af gårdrummet. Se fodnote <sup>9</sup>.
- Stk. 16 De på lokalplankort 1 og på illustrationsplanen bilag 3 angivne tagterrasser på tagene af byggefeltene 3, 7, 9 og en del af 11, skal anlægges med den viste udstrækning, dog undtaget arealer hvor trappetårnene bryder tagfladen. Tagterrasserne skal indrettes med opholdsegnezone og med bede, plantekasser eller plantevægge, med plantetyper fra plantelisten på side 10. Beplantningen skal anlægges i princippet med et omfang, som vist på illustrationsplanen på side 6 og bilag 3. Væksthus på tagterrasserne skal opføres i tilknytning til en højere nabobebyggelse. Arealet af væksthuse må udgøre maksimalt 20 % af det samlede areal af tagterrasserne.
- Stk. 17 De på lokalplankortet viste tagflader med signatur for sedumbeplantning skal beplantes med enten sedum eller en anden egnet begrønning. Øvrige tagflader kan belægges i henhold til § 9 stk. 4.
- Stk. 18 På tagfladerne på byggefeltene 1, 2 og 5 kan der installeres anlæg til indvinding af solenergi. Tagflade omkring anlægget kan anlægges med sedum eller anden egnet begrønning.
- Stk. 19 Byggefelt der ikke bebygges og som støder op mod delområde II, tillægges tilstødende fælles opholdsareal.
- Stk. 20 Der må ikke opsættes hegn i de, i henhold til § 4 stk. 1, eventuelle matrikelgrænses.

<sup>8</sup> Der skal, på befæstede arealer, anlægges et vækstlag, svarende til 4-6 m<sup>3</sup> pr træ, alt efter art.

<sup>9</sup> Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner og Vandløb" som findes på Aarhus Vand's hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

## § 11. Støjforhold

### *Vejtrafikstøj*

Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål, på facader der vender væk fra Hovedgaden og den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

Bebyggelsen langs Hovedgaden / den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej vil, på en del af facaden, blive påvirket af et støjniveau der overstiger  $L_{den}$  58 dB. I boliger bag den støjramte facade, skal der derfor sikres, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer, ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB. Se fodnote <sup>10</sup>

Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

### *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 Virksomheder, der etablerer sig i området, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Stk. 6 Boliger skal støjisoleres i forhold til støj fra DSB's værksteder på Sonnegade. Se fodnote <sup>11</sup>

Det skal sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som virksomhedsstøj fra værkstederne påfører boligerne, ikke overstiger følgende grænseværdier indendørs i sove- og opholdsrum:

mandag - fredag kl. 06 – 18 lørdage kl. 06 – 14	mandag - fredag kl. 18 – 22 lørdage kl. 14 – 22 søn- og helligdage kl. 06 - 22	alle dage kl. 22 – 06
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 m<sup>2</sup>.*

<sup>10</sup> Åbent vindue er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> og at efterklangstiden er 0,5 sek.

<sup>11</sup> Støjniveauet er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Stk. 7 Udendørs opholdsarealer, som de er defineret i § 10 stk. 1, skal placeres, så de er afskærmet i forhold til støj fra DSB's værksteder på Sonnesgade.

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

mandag - fredag kl. 06 – 18 lørdage kl. 06 – 14	mandag - fredag kl. 18 – 22 lørdage kl. 14 – 22 søn- og helligdage kl. 06 - 22	alle dage kl. 22 – 06 (i parentes angivet spidsværdi om natten)
50 dB(A)	45 dB(A)	40 (55) dB(A)

## § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

**Generelt gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:**

- Indkørsel og cykelparkering i delområde II er anlagt samt fælles opholdsareal i delområde II er anlagt, indrettet og beplantet i overensstemmelse med § 10 stk. 12, 13, 14 og 16. Se fodnote <sup>12</sup>.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.
- Den i § 3 nævnte lokale forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10 stk. 3 og stk. 15.
- Der er sket en tilslutning til regnvandshåndtering uden for lokalplanområdet.
- Der er anlagt cykelparkering i henhold til § 5 stk. 6.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Det i § 3 stk. 6 nævnte system til affaldshåndtering er etableret.

## § 13. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote <sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

<sup>13</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforeningen findes i en deklaration, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

- Stk. 2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Teknik og Miljø, Byggeri, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer og fælles anlæg, delområde II.
- Stk. 4 Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, der oprettes for det samlede godsbaneområde.

Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde den grønne kile, regnvandshåndtering ved Ringgadebroen, veje og stier.

# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

## Kommuneplanen

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

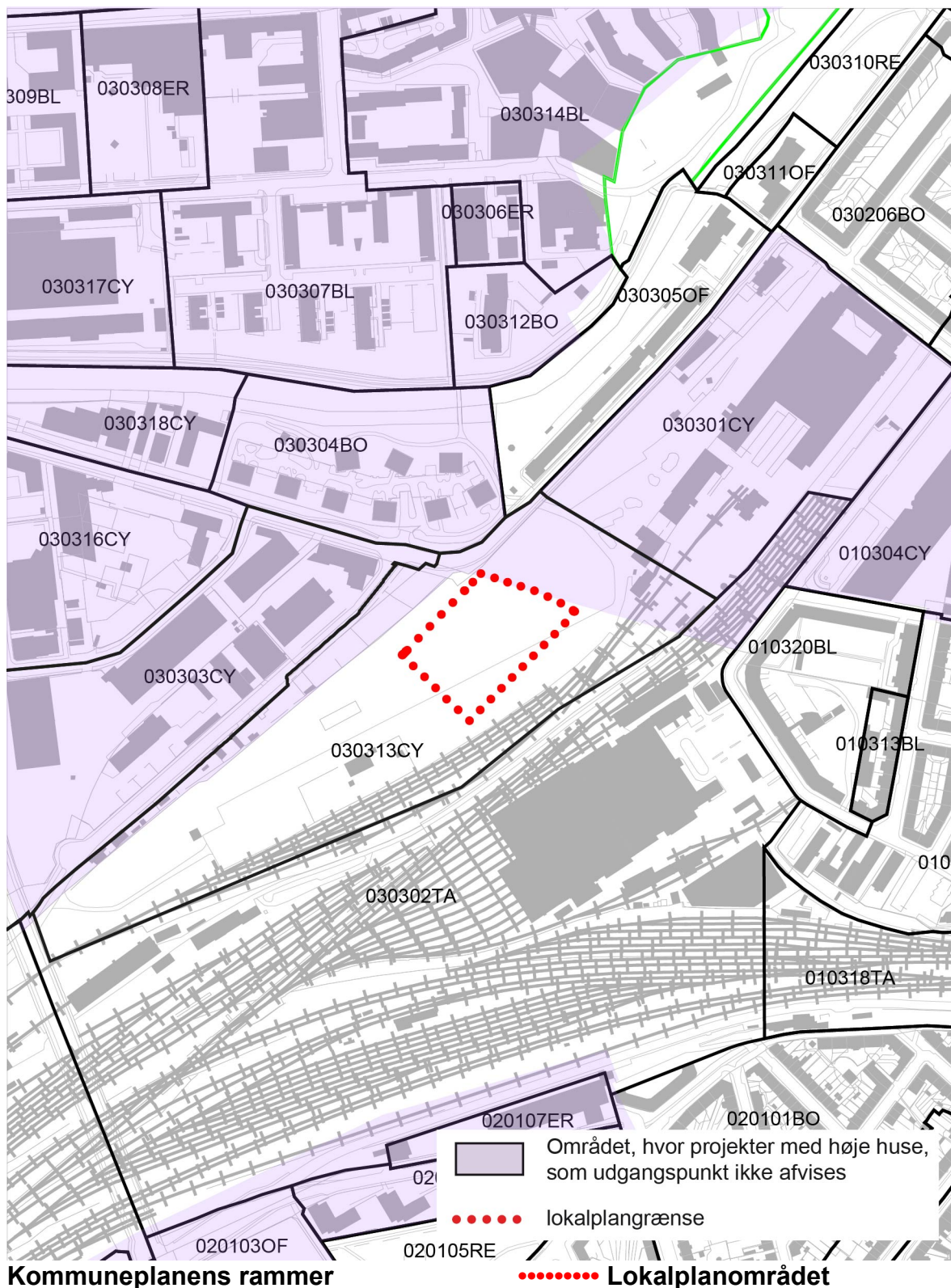
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 030313CY.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen idet den indeholder mulighed for at bygge et højhus på op til 13 etager og kommuneplanen fastsætter et maksimalt etageantal på 6 for området. Endvidere grænser lokalplanområdet op til men ligger udenfor højhuspolitikens udpegningsaf områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises. Udpegningen er vist på nedenstående rammekort.

Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med højhuspolitikken, og dens endelige vedtagelse forudsætter, at der sker en justering af højhuspolitikens afgrænsninger for byområder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

Lokalplanen fastlægger at opholdsarealer mindst skal svare til 15 % boligernes etageareal. Kommuneplanen har et krav om 30 % opholdsarealer og de resterende 15% er en del af Godsbanearbejdsfælles udearealer herunder i Den Grønne Kile.

De nævnte ændringer af kommuneplanen inklusive højhuspolitikken er indeholdt i det tillæg til kommuneplanen, som er bagerst i lokalplanen som bilag. Byrådets godkendelse af tillægget er derfor nødvendig for gennemførelse af lokalplanen.



## Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Kommuneplan 2017 indeholder under kapitlet Det visuelle miljø – byarkitektur, et afsnit om høje huse inklusive en række retningslinjer. Aarhus Byråd vedtog den 11. oktober 2006 Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune. Dette tillæg er stadig gældende.

I Højhuspolitik for Aarhus Kommune er der udpeget områder, hvor højhuse er uønskede, og områder, hvor højhuse ikke som udgangspunkt afvises.

Lokalplanområdet grænser op til men ligger udenfor højhuspolitikens udpegning af områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med højhuspolitikken, og dens endelige vedtagelse forudsætter, at der sker en justering af højhuspolitikens afgrænsninger for byområder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises. Den nye afgrænsning er indeholdt i kommuneplantillægget, der følger lokalplanen.

### **Konsekvensvurdering**

For at vurdere hvilken indflydelse højhuset vil have på miljøet i Godsbaneområdet, er der udarbejdet en konsekvensvurdering.

Vurderingen indeholder en analyse af vindforholdene, en vurdering af sol- og skyggepåvirkningen af omgivelserne omkring højhuset samt visualiseringer fra fire udvalgte synsvinkler i den nære kontekst.

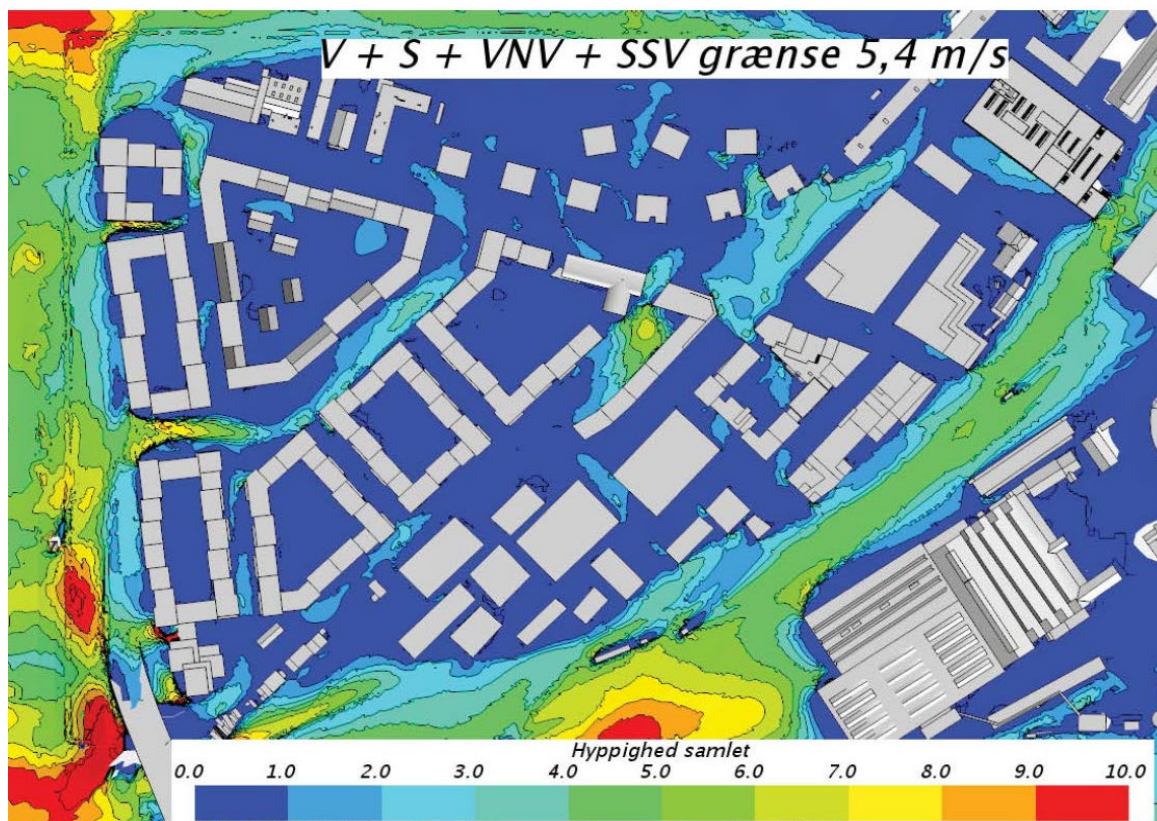
Vindanalysen er udarbejdet for det samlede Godsbaneareal samt området nord for Søren Frichs Vej, da vind påvirkes af faktorer i et større område. Skyggeforholdene er undersøgt for de nære omgivelser omkring lokalplanområdet, med udgangspunkt i bebyggelsen inden for lokalplanafgrænsningen.

#### Vind

For at kunne vurdere det lokale klima i og umiddelbart omkring lokalplanområdet, er der udarbejdet en vindanalyse.

I analysen er der lavet beregninger af vindforholdene i og omkring lokalplanområdet, fra fire repræsentative vindretninger i 1,5 meters højde over terræn.





Vindkort der med konturer viser hyppighed i % af vindhastigheder over 5,4 m/sek.

Iflg. analysen kan vindhastigheder overskrides i hyppighed med 1 % for stillesiddende aktivitet og med 6 % for stående aktivitet, før der nås en uacceptabel vindhastighed. På kortet herover, er med konturer vist overskridelser af komforten.

Som det kan ses af kortmaterialet, er der i lokalplanområdets gårdrum et spot hvor komfortgrænsen overskrides med 2 – 3 % og nord for lokalplanområdet, i krydset Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade, er der en turbulerende figur, hvor komfortgrænsen et par steder overskrides med 3 – 4 %.

Området i vejkrydset, er ikke et areal hvor der forekommer langvarige ophold eller stående aktivitet, hvorfor overskridelsen vurderes at være uden betydning. Kun i et mindre område ved bygningsåbningen ud mod den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, hvor overskridelsen på op til 3 – 4 %, kan vinden være til gene for ophold og gennemgang imellem bygningsåbningen.

Analysen påpeger at en etablering af en lægivende beplantning, fx i form af vejtræer i midterrabatterne i Søren Frichs Vej og i den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, vil medvirke til at forbedre komforten i de viste områder.

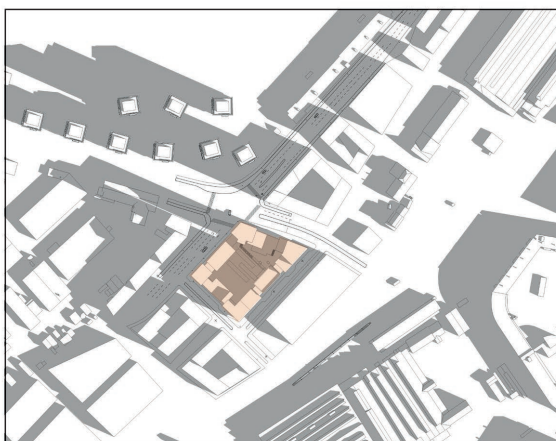
Ud over de i analysen foreslåede vejtræer, etableres der en træbeplantning i karreens åbning ud mod den forlagte P. Hjort-Lorentzens Vej, hvilket skønnes at kunne afhjælpe den mindre overskridelse af komforten, som vinden afstedkommer i bygningsmelle rummet og i gårdrummet. Træernes antal, placering og højde er indskrevet i lokalplanen som en bestemmelse.

### Skygge

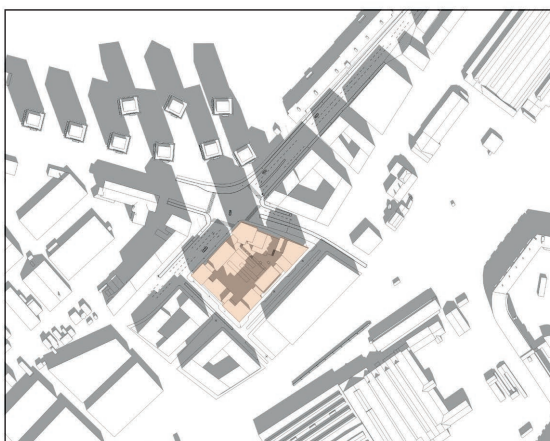
For at kunne vurdere det lokale klima i og umiddelbart omkring lokalplanområdet, er der udarbejdet en undersøgelse af sol- og skyggeforholdene. Undersøgelsen har taget udgangspunkt i det bygningsvolumen der ligger til grund for lokalplanen.

Skyggediagrammerne er udført på datoerne for jævndøgn samt på årets længste og korteste dag.

Den høje bygningsdel kaster en skygge der rammer bebyggelsen nordøst for lokalplanområdet, i eftermiddagstimerne omkring jævndøgn. Da bebyggelsen skal anvendes til erhverv, skønnes skygeeffekten ikke at have en stor betydning.



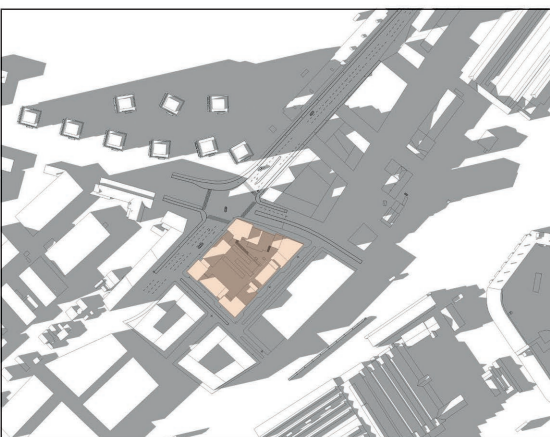
23.03. &amp; 23.09 - kl:09



23.03. &amp; 23.09 - kl:12



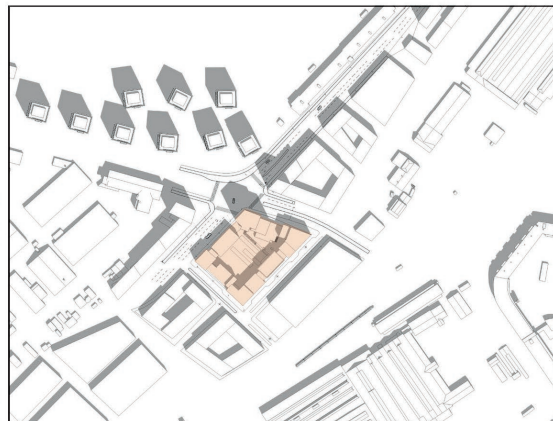
23.03. &amp; 23.09 - kl:15



23.03. &amp; 23.09 - kl:18



23.06. - kl:09



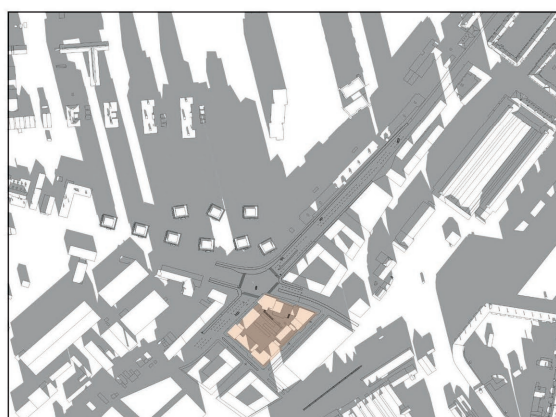
23.06. - kl:12



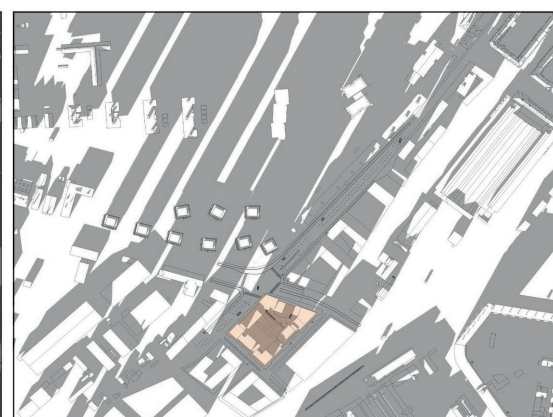
23.06. - kl:15



23.06. - kl:18



23.12. - kl:12



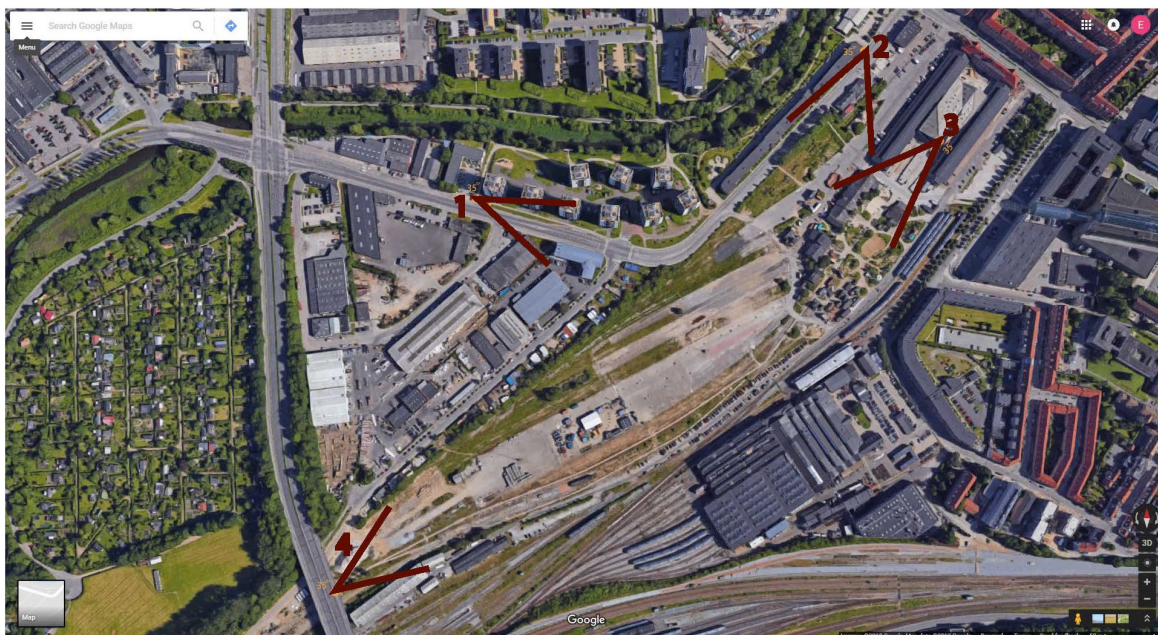
23.12. - kl:15

### Visuelle påvirkninger

For at kunne vurdere hvilken visuel betydning det høje byggeri vil have på omgivelserne, er der udarbejdet visualiseringer fra udvalgte matchpunkter omkring lokalplanområdet.

Der er valgt fire synsvinkler, som kan ses på nedenstående oversigtskort.

- 1: fra Søren Frichs Vej
- 2: fra Carl Blochs Gade
- 3: fra Godsbanens tag
- 4: fra Ringgadebroen

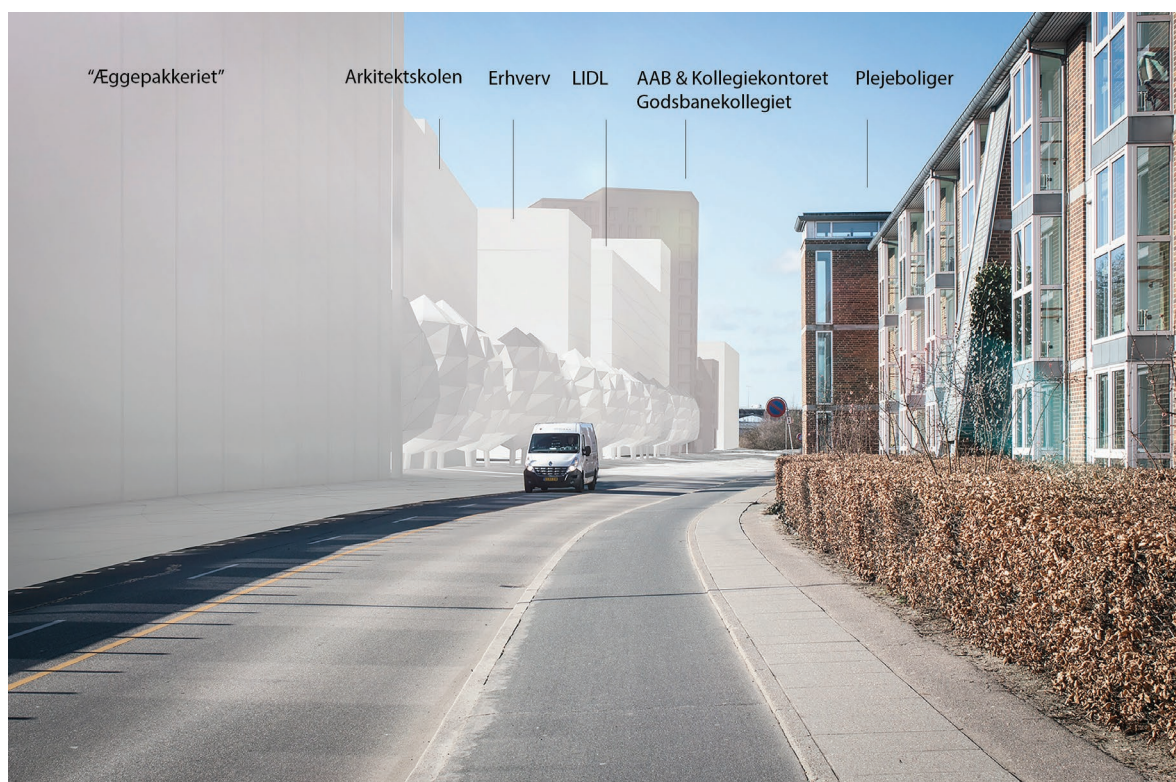


Oversigtskort som viser de fire synsvinkler

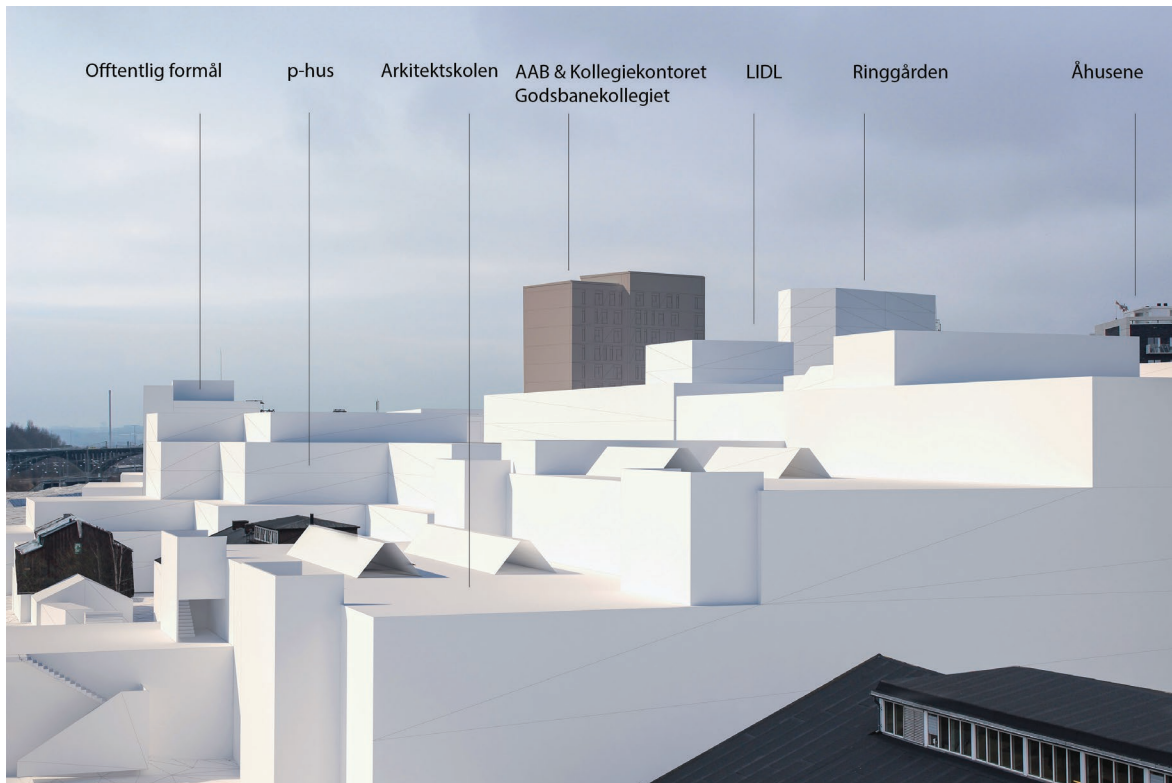
De fire illustrationer viser, at den høje bygningsdel ikke adskiller sig væsentligt fra de bebyggelser som i øvrigt er enten bygget eller planlagt i området. På visualisering nr. 3 kan man fra Godsbanens tag se hvordan kvarterets planlagte optrappende bygningshøjder, afsluttes med Godsbanekollegiets høje hjørnebygning og de eksisterende Å-huse.



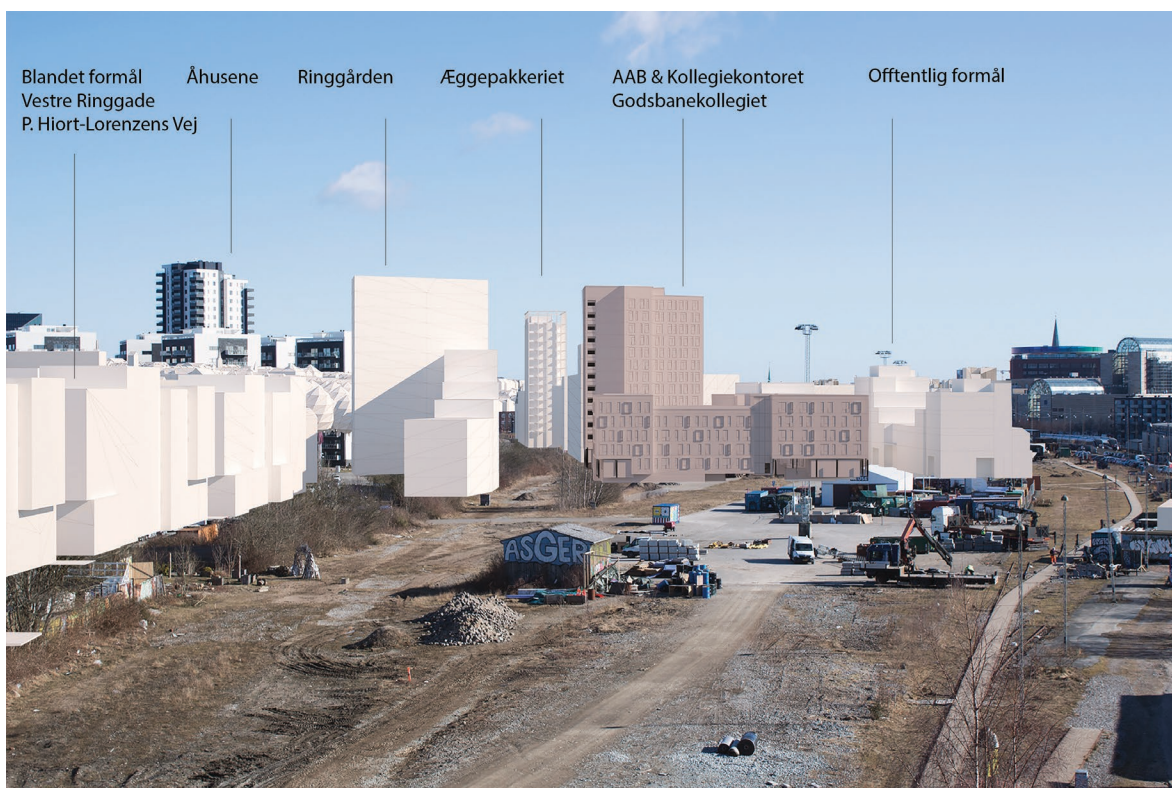
Visualisering nr. 1 set fra Søren Frichs Vej



Visualisering nr. 2 set fra Carl Blochs Gade



Visualisering nr. 3 set fra Godsbane's tag



Visualisering nr. 4 set fra Ringgadebroen

## Anden fysisk planlægning

For det samlede godsbanearreal, Aarhus K, imellem Skovgårdsgade, jernbanen, Ringgadebroen, P. Hjort-Lorentzens Vej og Carl Blochs Gade, er der i 2017 udarbejdet en udviklingsplan, der har beskrevet de overordnede principper og visioner for området.

Udformning af bebyggelsen inden for lokalplanafgrænsningen er overensstemmelse med udviklingsplanens vision, strategier og fysiske plan for området.

## Overordnede vej- og stiforhold

Den primære trafikale adgang til hele Godsbaneområdet, og hermed til lokalplanområdet, sker via Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade, med tilkørsel fra Vestre Ringgade og Thorvaldsensgade.

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 vejgennemføring, 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 ovennævnte område, 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).

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

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

## Kystnærhedszonen

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 3 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne og for forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftmæssige interesser.

Herudover skal der ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Lokalplanens område ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand på 1,6 – 2,1 km. Det er imidlertid vurderet at lokalplanområdets placering, omgivet af bymæssig bebyggelse og afstand til kysten, betyder at byggeri i området vil falde sammen med byens skyline og dermed ikke påvirke oplevelsen af bydelen set fra kysten.

Lokalplanområdets placering betyder også, at offentlighedens adgang til kysten ikke bliver påvirket. Det er samtidigt vurderet, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet ikke vil forringe de natur- og friluftmæssige interesser, der knytter sig til kystnærhedszonen.

## Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, delopland P019A, og er registreret som fælleskloakeret. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye systemer til afledning af spildevand og regnvand / omlægning af eksisterende kloak inden for området etableres som separatsystem, hvor regn- og spildevand afledes i særskilte systemer, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand.



*Spildevand*

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg via et nyetableret anlæg med afledning til eksisterende system i området.

*Regnvand*

Som overordnet princip skal regnvandet anvendes lokalt, og afledes i et åbent regnvandssystem.

Der er udarbejdet en overordnet afvandingsstrategi for hele Godsbanearealet. Afløbet fra lokalplanområdet til det fællesprivate regnvandssystem må ikke overstige 10 l/s/ha. Der skal på baggrund af denne strategi etableres forsinkelsesvolumen indenfor de enkelte byggefelter svarende til 226 m<sup>3</sup>/ha ved en befæstelsesgrad på 80 %. Dette kan evt. nedsættes ved etablering af genanvendelsesanlæg og lign. med tilhørende opsamlingsvolumen.

*Fælles privat regnvandsanlæg*

Aarhus Kommune etablerer et fælles regnvandsanlæg, som beskrevet i afvandingsstrategien. Dette anlæg vil blive overdraget til grundejerne, der herefter har pligt til at drive og vedligeholde anlægget. Der skal etableres et spildevandslav med tilhørende vedtægter, der bl.a. skal indeholde en udgiftsfordeling mellem ejendommene.

Det fælles private regnvandsanlæg omfatter bl.a. kanaler/grøfter/regnbede i veja-realer, samt pumpeanlæg, regnvandsbassinet ved Ringgadebroen og grøften i den grønne kile. I kombination med forsinkelsesløsningerne indenfor de enkelte byggefelter sikres der rensning og forsinkelse fra hele Godsbaneområdet svarende til en 10-års regn.

*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.

Den udarbejdede afvandingsstrategi for Godsbaneområdet omhandler også situationer med ekstremregn, herunder overordnede afvandingsveje for området. Indretningen af området, inklusiv udformning af veje og stianlæg, skal understøtte afledning af overfladevand i overensstemmelse med de planlagte hovedstrømningsveje for området fra afvandingsstrategien. Ved ekstremregn og tøjbrud skal vandet i øvrigt ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer.

Eventuelle udendørs parkeringsarealer samt øvrige egnede arealer bør desuden indrettes, så de kan opmagasinere overfladevand 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*

Eksisterende regnvandsledning (Øjestensledning) som krydser arealet, skal respekteres. Såfremt øjestensledningen ønskes omlagt/overbygges skal dette ske for bygherres regning og efter Aarhus Vands anvisninger.

Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk), og i henhold til betalingsvedtægterne.

### **Forureningsforhold - Jord**

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 4. august 2017 oplysninger om, at Region Midtjylland i 2000 har kortlagt matr.nr. 845q Marselisborg, Århus Grunde på vidensniveau 2 jf. lov om forurennet jord. Matriklen er kortlagt, fordi en forureningsundersøgelse har påvist forurening, der overskrider gældende grænseværdier.

#### *Områdeklassificering*

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

#### *Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse*

Før der igangsættes grave- eller bygge-/anlægsarbejde på den kortlagte matrikel, 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 det /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 ejendommen matr.nr. 845q Marselisborg, Århus Grunde skal jordflytning, jf. lov om forurenede jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.

Omplacering og genanvendelse af forurenede 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.

## Grundvand

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

Der er risiko for højtstående grundvand. Er en grundvandssænkning påkrævet, skal denne screenes efter miljøvurderingsloven hvilket evt. kan kræve en tilladelse efter vandforsyningsloven.

## Støjmessige forhold

### Vejtrafikstøj

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Ved screeningen af lokalplanen blev det vurderet, at det planlagte byggeri kan medføre trafikstøjbelastninger over kommuneplanens grænseværdier. Lokalplanområdet vil være belastet af vejtrafikstøj fra primært Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej, samt sekundært fra Hovedgaden. Der er derfor udarbejdet en redegørelse af de støjmessige konsekvenser, hvor der anvises løsninger til afhjælpning af støjproblemerne.

I Kommuneplan 2009 er der medtaget generelle rammebestemmelser vedrørende støj i overensstemmelse med gældende normer og krav. Støjbestemmelser understøtter rammerne for, at der i detailplanlægningen (lokalplaner m.m.), i forbindelse med enkelttilladelser til bebyggelse og ved miljøgodkendelse træffes de konkrete bestemmelser om støjniveauer og eventuelle støjdæmpende foranstaltninger. Det tilstræbes at arealer til støjfølsom anvendelse overholder støjgrænserne i tabellen på side 47.

<b>Anvendelse</b>	<b>Grænseværdi</b>
<i>Rekreative anvendelser i det åbne land – visse naturområder, sommerhusområder, campingpladser o.l.</i>	<i>L<sub>den</sub> = 53 dB</i>
<i>Boliger, daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l. Udendørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsomme funktioner (i det omfang der er krav herom) Rekreative anvendelser i byen – parker, kolonihaver, campingpladser o.l.</i>	<i>L<sub>den</sub> = 58 dB</i>
<i>Hoteller, kontorer, liberale erhverv o.l.</i>	<i>L<sub>den</sub> = 63 dB</i>

Det maksimale støjniveau på facaden ud mod Hovedgaden, er beregnet til at ligge mellem  $L_{den}$  58 dB(A) og  $L_{den}$  63 dB(A). På facader på den bagvedliggende bebyggelse, er støjniveauet under  $L_{den}$  58 dB(A).

Det er derfor nødvendigt at opføre den del af bebyggelsen som vender ud mod Hovedgaden, hvor støjpåvirkningen på facaden overstiger grænseværdien, med støj dæmpende karmabsorbenter i vindueslysningerne samt særlige lydruder, så det indvendige støjniveau ikke overstiger grænseværdien, og hvor det er muligt at have åbne vinduer og alligevel overholde grænseværdien for det indvendige støjniveau.

Samtidig med beregningerne af vejtrafikstøj på facaderne, er der foretaget beregninger af støjniveauet på de udendørs opholdsarealer i gårdrummet og på tagene, hvor støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB. Disse beregninger viser at støjniveauet i gårdrummet er under støjgrænsen for opholdsarealer og at støjniveauet på tagterrasserne kan overholdes, hvis tagenes opholdsarealer placeres således at disse er skærmet af en højere bebyggelse, af støjværn eller væksthuse.

### Støj og vibrationer fra letbane

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser og Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner".

I Kommuneplan 2009 er der medtaget generelle rammebestemmelser vedrørende støj i overensstemmelse med gældende normer og krav. Støjbestemmelser understikker rammerne for, at der i detailplanlægningen (lokalplaner m.m.), i forbindelse med enkelttilladelser til bebyggelse og ved miljøgodkendelse træffes de konkrete bestemmelser om støjniveauer og eventuelle støj dæmpende foranstaltninger. Det tilstræbes at arealer til støjfølsom anvendelse overholder støjgrænserne i tabellen på side 48.

<b>Anvendelse</b>	<b>Grænseværdi</b>
<i>Rekreative anvendelser i det åbne land – visse naturområder, sommerhusområder, campingpladser o.l.</i>	$L_{den} = 59$ dB
<i>Boliger, daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l. Udendørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsomme funktioner (i det omfang der er krav herom) Rekreative anvendelser i byen – parker, kolonihaver, campingpladser o.l.</i>	$L_{den} = 64$ dB
<i>Hoteller, kontorer, liberale erhverv o.l.</i>	$L_{den} = 69$ dB

Grænseværdier for støj fra forbigående tog ved udlæg og disponering af støjfølsomme funktioner  
Kilde: Kommuneplan 2009.

Lignende sager har vist, at det ikke er et problem i forhold til grænseværdierne for bolig.

### Virksomhedsstøj

COWI har udført støjredegørelse 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 naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

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

Område	Hverdage: kl. 07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07	Maksimal- værdier 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.

## 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 (herunder støj), 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 rastekområder 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 Midttrafiks busrute 12 med stop på Søren Frichs Vej, busrute 11 ved Ceres-krydset samt af busruterne 15 og 19 med stop i Thorvaldsensgade. Generelt er lokalplanområdet beliggende centralt i forhold til kollektiv trafik i Aarhus midtby.

## **Skoleforhold**

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Læssøesgades Skoles distrikt.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

## **Institutionsforhold**

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Langenæs Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- Ankersgade 19
- Fulden Byvej 55
- Langenæs Alle 27
- Langenæs Alle 29
- Langenæsstien 6A
- Langenæsstien 6B
- Langenæsstien 6D
- Langenæsstien 8B
- Læssøesgade 22
- Mågevænget 24

Selvejende dagtilbud på følgende adresser:

- Langenæs Allé 54
- Valdemarsgade 16

Læssøesgades Skole med SFO på adressen:

- Læssøesgade 24

Klubtilbud på adressen:

- Læssøesgade 24

## **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

## Teknisk forsyning

Elforsyning kan ske fra:.....	NRGi Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra: .....	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J <a href="mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk">aarhusvand@aarhusvand.dk</a>
Varmeforsyning kan ske fra: .....	AffaldVarme Aarhus, Teknik og Miljø Bautavej 1 8210 Aarhus V E-mail: <a href="mailto:affaldvarme@aarhus.dk">affaldvarme@aarhus.dk</a>

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

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

Kloakforsyning sker ved: .....	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: <a href="mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk">aarhusvand@aarhusvand.dk</a>
Affaldshåndtering sker ved: .....	Affaldvarme Aarhus Bautavej 1, 8210 Aarhus V <a href="mailto:affald@aarhus.dk">affald@aarhus.dk</a>

## Affaldshåndtering

Lokalplanområdets håndtering af husholdnings- og erhvervsaffald skal etableres i henhold til Aarhus Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Husholdningsaffaldet skal sorteres ved kilden i minimum 3 fraktioner, og bliver omfattet af en offentlig løsning med nedgravede affaldscontainere etableret i henhold til kommunens retningslinjer i offentligt vejareal.

## Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved hen-



vendelse til Byggeri, tlf.: 89 40 22 13. Mail: [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk) Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

## **Veje**

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C.

Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf.: 89 40 44 00 eller på mail: [byensanvendelse@aarhus.dk](mailto:byensanvendelse@aarhus.dk)

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

## Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

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

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

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

# TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

## Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget omhandler en ændring af rammeområde 03.03.13 CY.

Kommuneplanens rammeområde bliver tilføjet en bestemmelse, der gør det muligt at opføre bygninger på op til 13 etager i hjørnet ved Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade.

Dette område er ikke omfattet af højhuspolitikens udpegning af områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises. Højhuspolitikken bliver derfor tilføjet en udvidelse af området "hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises", med et mindre område ved krydset Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej, som det fremgår på rammekortet nedenfor.

Den nye bestemmelse for rammeområdet:

### **Rammeområde 03.03.13 CY**

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. – Kategori 21 – Cityområde (Se de generelle rammer).

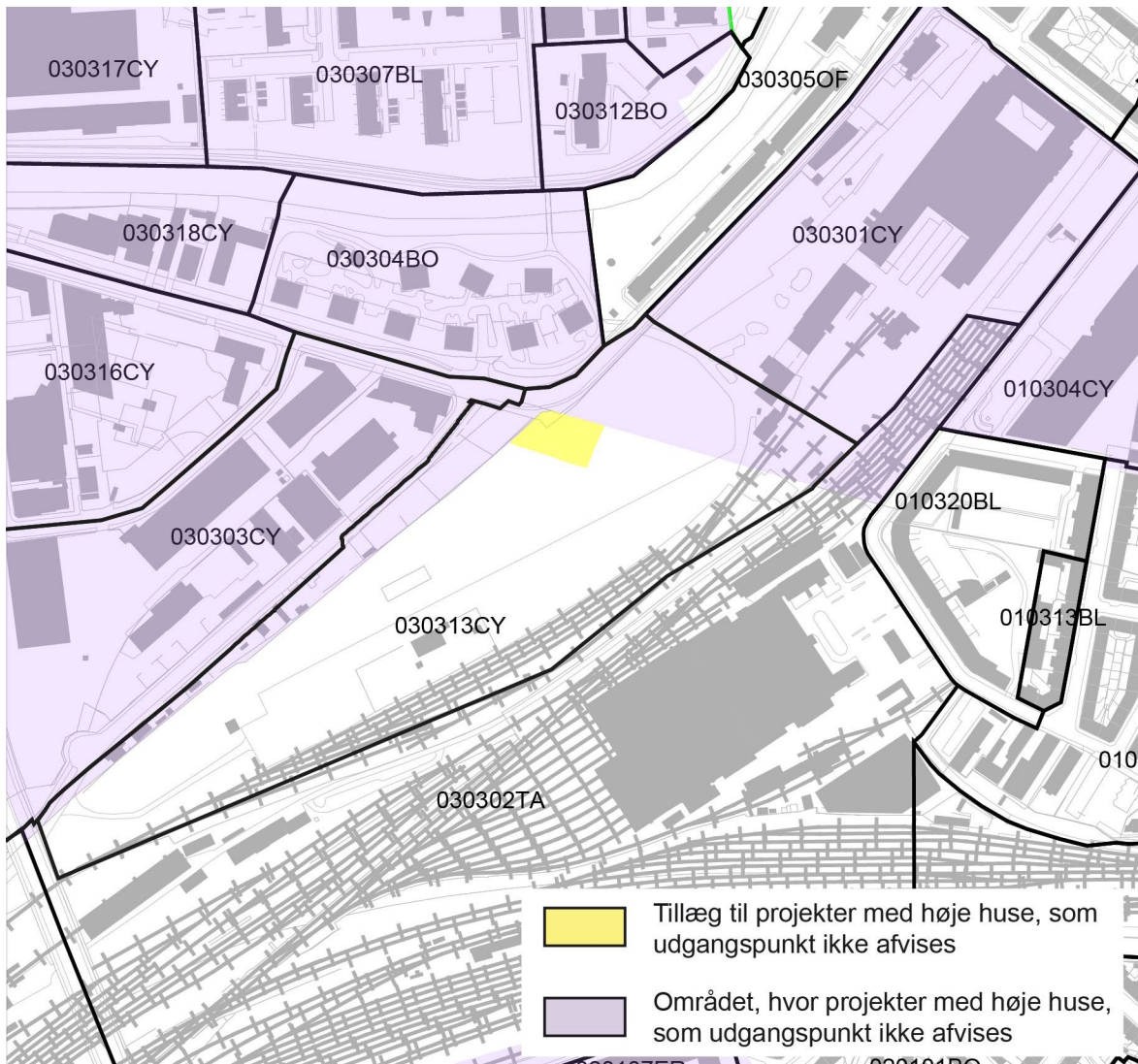
I rammeområdet kan kun tillades virksomheder inden for virksomhedsklasserne 1-2.

Max. etageantal: 6

Bebyggelsen kan opføres i op til 13 etager i rammeområdets hjørne ved krydset Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej

Max. bebyggelsesprocent: 150 for området under et.

Området indgår i byomdannelsesområdet Godsbanearealerne. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 50 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 50 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. Områdets udviklingsmuligheder, herunder muligheden for etablering af en multiarena, skal nærmere fastlægges i en dispositionsplan for godsbaneområdet. Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.



Kortbilag til Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2017

#### Generelle rammer for kategori 21. Cityområder

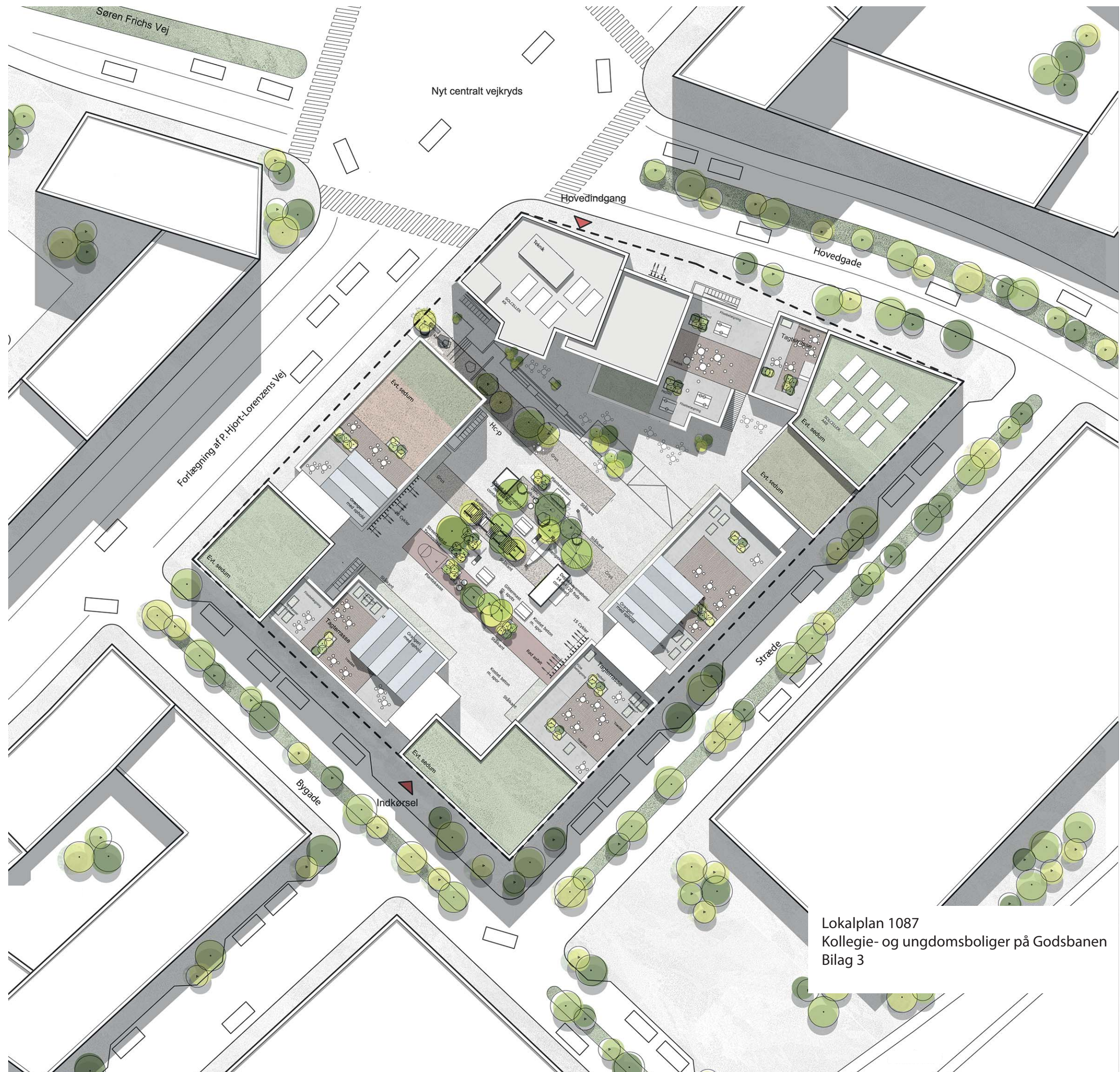
Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografteatre, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksbarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på indtil 2.000 m<sup>2</sup> i området.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

I perioden 2018-21 kan der endvidere planlægges for 2 udvalgswarebutikker med et butiksareal på over 2.000 m<sup>2</sup> i Cityområderne. Butikkerne kan etableres med en maksimal størrelse på hver max. 5.000 m<sup>2</sup> eller udvidelse af op til to eksisterende butikker med max. 5.000 m<sup>2</sup>. Dette butiksareal på i alt max. 10.000 m<sup>2</sup> indgår i den samlede ramme for udvidelse af City.

*Cityområder findes kun i Midtbyen og på Langenæs. Bebyggelsens omfang reguleres ved bebyggelsesprocent anført overvejende karrévis (i enkelte tilfælde for rammeområdet under ét) og etageantal.*



Nyt centralt vejkræds

Hovedindgang

Hovedgade

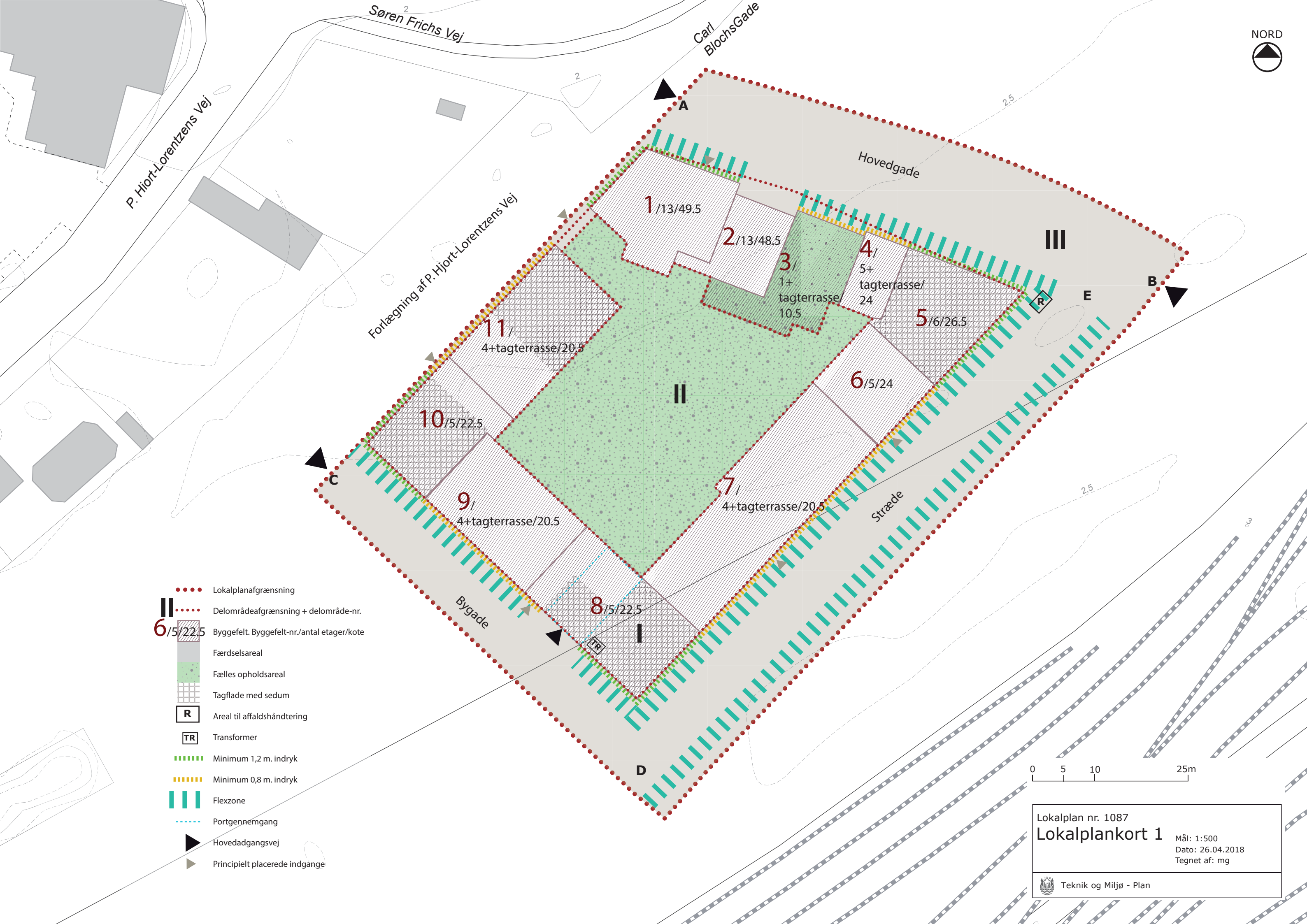
Følægning af P. Hjort-Lorenzens Vej















Stræde

Bygade

Indkørsel

Lokalplan 1087  
Kollegie- og ungdomsboliger på Godsbanen  
Bilag 3







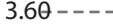
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområdeafgrænsning + delområde-nr.
-  Byggefelt. Byggefelt-nr./antal etager/kote
-  Færdselsareal
-  Fælles opholdsareal
-  Tagflade med sedum
-  Areal til affaldshåndtering
-  Transformer
-  Minimum 1,2 m. indryk
-  Minimum 0,8 m. indryk
-  Flexzone
-  Portgennemgang
-  Hovedadgangsvej
-  Principielt placerede indgange



Lokalplan nr. 1087  
**Lokalplankort 1** Mål: 1:500  
Dato: 26.04.2018  
Tegnet af: mg

 Teknik og Miljø - Plan



-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning + delområde-nr.
-  Byggefelt
-  Fælles opholdsareal
-  3.60 --- Koter pr. 10 cm.



Lokalplan nr. 1087  
**Lokalplankort 2**  
Mål: 1:500  
Dato: 26.04.2018  
Tegnet af: mg

 Teknik og Miljø - Plan