



Aarhus Kommune 1107

Lokalplan nr.

**Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på
Godsbanearealerne, Aarhus C -
PlanID 9673786**

**Miljørapport for Lokalplanforslag nr. 1107
der var offentlig fremlaget er vedlagt Lokal-
planen.**

Januar 2020



10. januar 2020
Side 1 af 2

Lokalplan nr. 1107 Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på Godsbanearealerne, Aarhus C

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Planen betyder, at området må anvendes til cityformål med mulighed for opførelse af bebyggelse til bl.a. erhverv, detailhandel, restaurant, parkering, serviceerhverv, offentlige funktioner og lign. samt udlæg til anlæg af veje og pladser. Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

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

fra fredag den 10. januar 2020.

Miljøvurdering

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 8, stk. 2, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering indgår i lokalplanen.

Retsvirkningerne 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 byg-



ninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

10. januar 2020
Side 2 af 2

Bestemmelserne 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 pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

Klagevejledning

Lokalplanen er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen påklages af alle, der har retlig interesse i planen. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planen, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens indhold. Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, pbm@mtm.aarhus.dk der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefrist

Klagen skal være modtaget af Aarhus Kommune inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

Klagegebyr

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Domstolsprøvelse

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du modtager dette brev. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.



Lokalplan nr. 1107



FORSLAG

Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på Godsbanearalerne, Aarhus C

Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

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

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Teknik og Miljø, Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 2213

E-mail: planogmiljoe@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

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

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 4400

i samarbejde med:

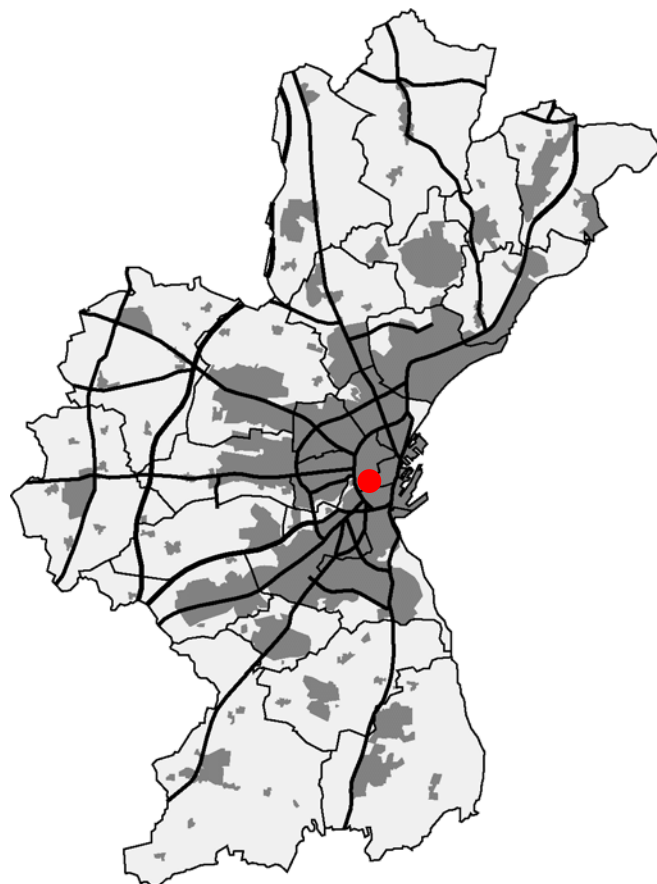
Niras A/S
Ceres Alle 3
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 1107 er vedtaget af Aarhus Byråd
den 18. december 2019

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort
den 10. januar 2020

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1107

Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på Godsbanearealerne, Aarhus C

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

| | |
|--|----|
| § 1. Formål | 26 |
| § 2. Område og opdeling | 26 |
| § 3. Anvendelse | 27 |
| § 4. Udstykning | 28 |
| § 5. Trafikforhold | 28 |
| § 6. Teknisk forsyning og anlæg | 32 |
| § 7. Terrænregulering | 33 |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. | 33 |
| § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning | 36 |
| § 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning | 41 |
| § 11. Støjforhold | 44 |
| § 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse | 44 |
| § 13. Grundejerforening | 45 |

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

| | |
|---|----|
| Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. | 46 |
| Sammenfattende redegørelse om Miljøvurderingen | |

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

| | |
|-------------------------------------|----|
| Retsvirkninger af lokalplanen | 72 |
|-------------------------------------|----|

KORTBILAG 1 - AREALANVENDELSE Bilag

KORTBILAG 2 - KÆLDERAREALER Bilag

KORTBILAG 3 - TERRÆNREGULERING Bilag

KORTBILAG 4 - ILLUSTRATIONSPLAN Bilag

BILAG FACADER..... Bilag

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.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nordvest af Carl Blochs Gade og mod nordøst af et areal, der bl.a. er lokalplanlagt til Arkitektskolen Aarhus. Mod sydvest afgrænses området af et areal, som på sigt vil blive bebygget med Godsbaneakademiet, og mod sydøst af områdets grønne kile.

I den overordnede planlægning er området i dag udlagt til cityformål og udpeget til omdannelsesområde.

Lokalplanområdet, der er ca. 9.670 m² stort, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i byzone. På matrikelkortet - er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet udgør en del af det kommende nye byområde på de tidligere Godsbanearealer, som er beliggende imellem Kulturproduktionscentret i Skovgaardsgade og Ringgadebroen.

Godsbanearealerne forbinder den gamle Ådal med Aarhus Centrum i et forløb på cirka en kilometer og strækker sig fra Godsbanen i nord gennem lokalplanområdet og til Ringgaden i syd, hvor området kobler sig på Ådalens eksisterende stisystem.

Godsbanearealerne ligger placeret i det naturlige ådalsstrøg, hvor Aarhus i sin tid opstod. I forlængelse af, at DSB ophørte med sine godstransporter i år 2000, har Godsbanearealerne siden Kommuneplan 2001 været udlagt som højt prioriteret byomdannelsesområde. Som supplement til kommuneplanen blev der derfor udarbejdet en udviklingsplan for Godsbanearealerne. 'Godsbanearealerne Aarhus K - Udviklingsplan' blev vedtaget i september 2017, og indholdet i planen ligger til grund for den samlede byudvikling af Godsbanearealerne.

Området ligger centralt placeret midt på byens "kulturakse", der forbinder en række kulturelle områder og funktioner fra Ridehuset, ARoS og Musikhuset over Kulturproduktionscentret til Ceres Byen, Den Gamle By og Botanisk Have, og er under udvikling til en helt ny levende og mangfoldig bydel.



Luffoto med markering af lokalplanområdets beliggenhed

Godsbanearealerne indeholder en række bygninger, der har været tilknyttet det tidligere jernbaneområde, og bygningerne og området anvendes i dag hovedsageligt af Institut for (X), der er et uafhængigt kultur- og entreprenørfællesskab. Institut for (X) rummer en mangfoldighed af initiativer, aktiviteter og små virksomheder, der eksperimenterer og afprøver idéer i et ungt, uformelt og urbant miljø.

En del af de eksisterende bygninger nedrives i forbindelse med den overordnede omdannelse af området, men enkelte af dem – herunder to bygninger umiddelbart øst for lokalplanområdet – bevares og vil fortsat blive anvendt af Institut for (X).

Det tiloversblevne jernbanetrace på Godsbanearealerne fremstår i dag som et råt, vildt og steppelignende areal med selvgroet natur og er i dag under omdannelse til en grøn rekreativ kile for områdets beboere. Denne er som beskrevet beliggende langs lokalplanens sydøstlige afgrænsning.

Selve lokalplanområdet er i dag ubebygget med sparsom beplantning. Inden for området er i dag enkelte midlertidige anlæg, som er tilknyttet Institut for (X), men som vil blive fjernet i forbindelse med gennemførelsen af denne lokalplan.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet som et led i realiseringen af udviklingsplanen for Godsbanearealerne.

Udviklingsplan for Godsbanearealerne

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

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

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

Fysisk plan

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

De er:

- Bystruktur
- Infrastruktur og parkering

- Byrum
- Regnvandshåndtering
- Jordforurening og støj
- Bynatur og arts mangfoldighed

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



Illustrationsplan fra udviklingsplanen

Baggrund

Udarbejdelsen af lokalplanen sker med baggrund i ønsket om at give mulighed for at opføre tre nye bygninger. En kontor- og butiksbebyggelse mod Carl Blochs Gade samt et nyt parkeringshus mellem den nye kontor- og butiksbebyggelse og Godsbanearrealernes grønne kile. Parkeringshuset skal betjene både den nye bebyggelse og øvrige bebyggelser på Godsbanearrealerne. Herudover omfatter lokalplanen også et mindre byggefelt til erhvervsformål samt byggefelter til bebyggelse og anlæg i tilknytning til Institut for (X).

Aarhus Kommune udbød i 2017 det aktuelle område, som omfatter kontor- og butiksbebyggelsen samt parkeringshuset, og valgte det aktuelle projekt.

Projektet er udarbejdet med udgangspunkt i de intentioner, som er beskrevet i Udviklingsplanen for Godsbanearrealerne.

Lokalplan er udarbejdet med henblik på at muliggøre projektet, samt at fastlægge bestemmelser for et byggefelt, der ikke var omfattet af udbuddet, til erhvervsbebyggelsen forud for et udbud af denne del af området til salg.

Det aktuelle projekt adskiller sig fra udviklingsplanen for Godsbanearalerne på to punkter, idet stueetagen i butikken er mere lukket og der er mulighed for kælder inden for en del af arealet.

Mål

Med lokalplanen lægges der vægt på, at bebyggelsernes arkitektur indskrives sig harmonisk i det miljø som er kendetegnende for området. Det gælder både i forhold til materialer og bygningshøjder.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem det rå, industrielle og eksperimenterende miljø på Godsbanen og den mere forfinede og traditionelle bebyggelsesudtryk mod Carl Blochs Gade. Det er denne dynamik, som bebyggelserne skal afspejle i deres arkitektur.

Målet er, at der både oven på og i tilknytning til bygningerne kan etableres elementer og funktioner, som bidrager til et aktivt og spændende bymiljø.

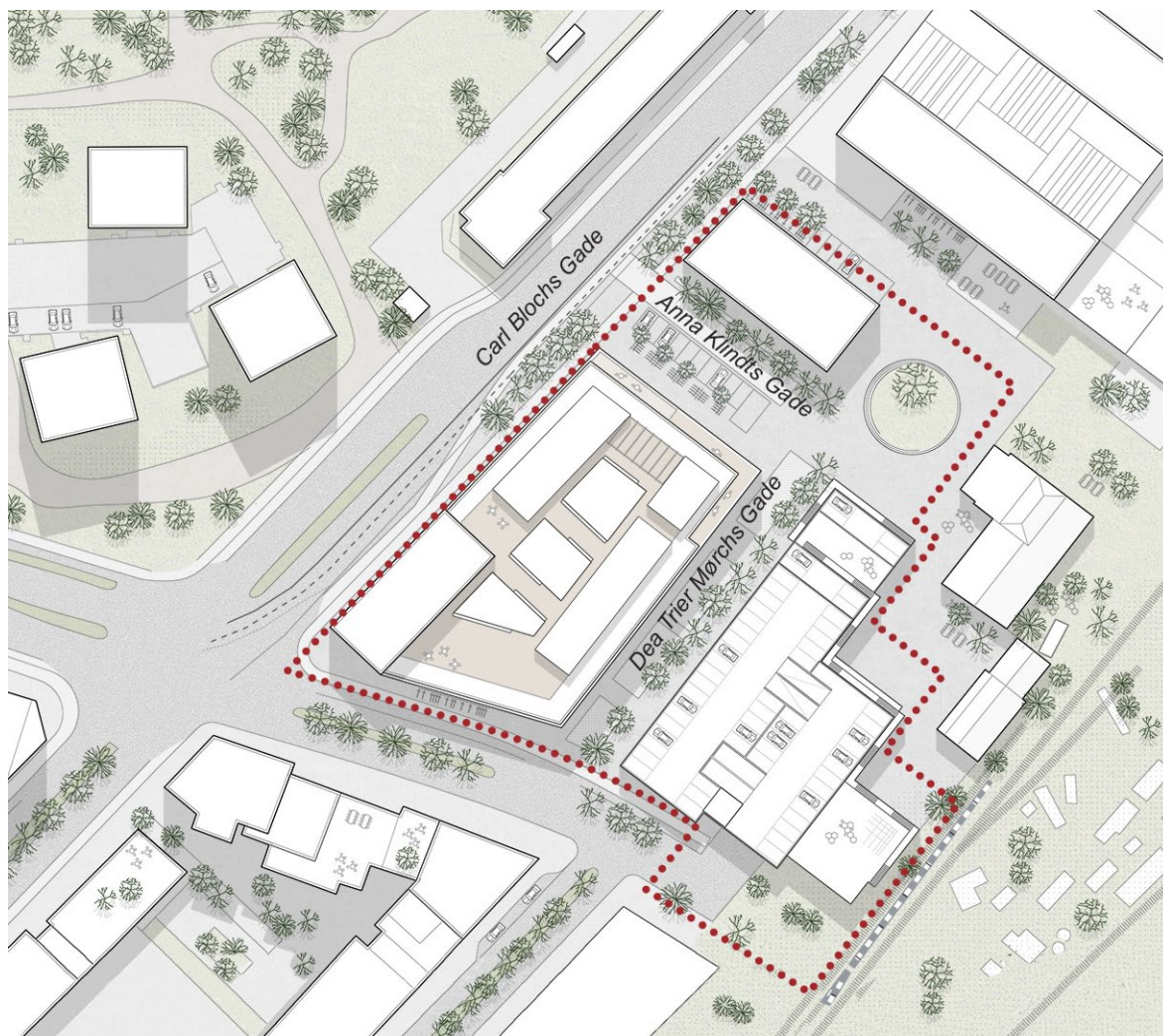
Særligt parkeringshuset vil med både dets udformning og placeringen tæt op ad Institut for (X), Den grønne kile og Arkitektskolen blive et centralt element i området. Det skal være et af de aktive mødesteder for områdets brugere og besøgende.

Planens hovedtræk

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af en kontor- og butiksbegyggelse, et parkeringshus og en bygning til erhvervsformål. Kontor- og butiksbegyggelsen adskilles fra parkeringshuset af et gadeforløb, og de to bygninger forholder sig hver for sig skala- og udtryksmæssigt til sine omgivelser.

Nordvest for parkeringshuset og kontor- og butiksbegyggelsen åbner lokalplanen mulighed for at opføre en erhvervsbebyggelse omkring en ny plads, Bydelspladsen, som ligger centralt i området.

Herudover er der med lokalplanen mulighed for at opføre mindre bebyggelser og anlæg i tilknytning til de bygninger hvor Institut for (X) har til huse.



Illustrationsplan der viser hvordan området kan indrettes.

Inden for området gives der med lokalplanen mulighed for at opføre maksimalt 31.350 m² bebyggelse fordelt på hhv. 13.500 m² til kontordelen af kontor- og butiksbebyggelsen, 2.500 m² til butik samt 550 m² overdækket areal i forbindelse med varelevering, 11.300 m² til parkeringshuset, 3.000 m² til den nordligste erhvervsbebyggelse og 500 m² bygninger i tilknytning til hvor Institut for (X) har til huse.

På tidspunktet for udarbejdelsen af denne lokalplan er der ikke udarbejdet et egentligt projekt for erhvervsbebyggelsen mellem kontor- og butiksbebyggelsen og Arkitektskolen og heller ikke for bebyggelsen mod Institut for (X). Bestemmelserne for disse dele af lokalplanområdet er derfor mere overordnede end for den del, som omhandler kontor- og butiksbebyggelsen samt parkeringshuset.

Udviklingsplanen for Godsbanearalerne fastlægger den overordnede vejstruktur i området og differentierer de nye veje i et hierarki benævnt "hovedgade", "bygade" og "stræde". Området får vejadgang fra hhv. Carl Blochs Gade i nord via en ny bygade, der har fået navnet Anna Klindts Gade, og fra en ny forlængelse af Søren Frichs Vej i syd, som bliver en af områdets nye hovedgader. Internt i området forbindes Søren Frichs Vej og Anna Klindts Gade af et stræde mellem bygningerne, som har fået navnet Dea Trier Mørchs Gade. Anna Klindts Gade og Dea Trier

Mørchs Gade giver ligeledes adgang til den sydlige del af Arkitektskolen umiddelbart nord for lokalplanområdet. Parkeringshuset kan få adgang fra både nord og syd.

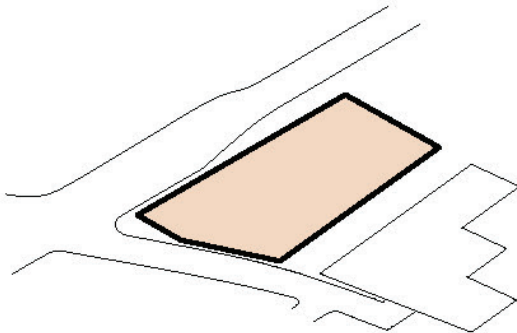
Vejforholdene er nærmere beskrevet i afsnittet omkring veje, stier og parkering side 22.

Kontor- og butiksbebyggelsen

Kontor- og butiksbebyggelsen er placeret mod krydset mellem Søren Frichs Vej, Carl Blochs Gade og P. Hiort-Lorenzens Vej. Bygningen vil på hjørnet mod krydset blive opført i op til 8 etagers højde. Den resterende del af kontor- og butiksbebyggelsen vil blive opført i 5 - 6 etager.

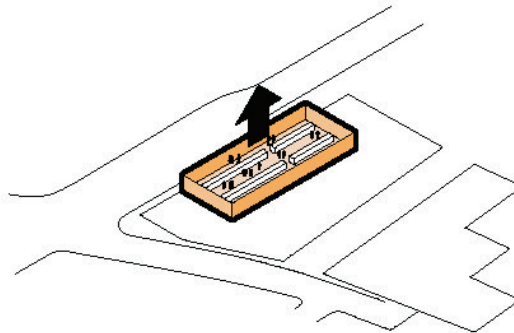
Den høje hjørnebebyggelse markerer krydset og ankomsten til området. Det er samtidig her, at hovedindgangen til kontorhuset placeres, mens butiksbebyggelsen får adgang i bygningens nordlige del med en åben stuefacade mod et lille torveareal mellem kontor- og butiksbebyggelsen og den nordvestlige erhvervsbebyggelse.

Kontor- og butiksbebyggelsens arkitektoniske udtryk er udformet således, at den vil fremstå som både én samlet bygning, men samtidig som en sammensætning af flere forskellige bygningsvolumener.



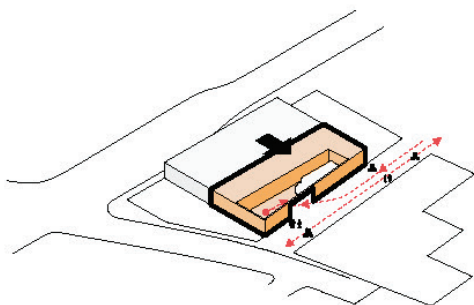
BYGGESITE

Byggefelt 11 er beliggende på en attraktiv hjørnegrund i krydset mellem Søren Frichs Vej, Carl Blochs Gade og P. Hiort Lorenzens Vej. På Byggefeltet kan der opføres et kontorhus på ca. 13.500 m² og en dagligvarebutik på ca. 2.500 m². I det sydvestlige hjørne kan et kommende byggeri opføres i op til 8 etager. Den øvrige del af byggeriet kan opføres i op til 6 etager.



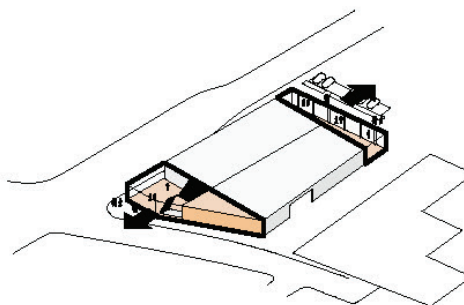
KONCEPTBUTIK

Butikken kommer til at være 'Concept Store' for Lidl. For at butikken skal kunne fungere som 'laboratorium' for Lidl's øvrige butikker i Danmark er det afgørende at det bliver en funktionel og optimeret butik, der ligger så tæt som muligt på Lidl's butikskoncept, både i forhold til dimensioner, butiksareal og lager.



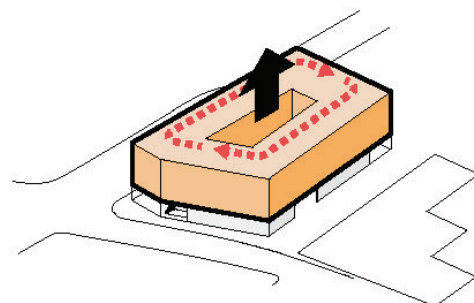
INTEGRERET VAREGÅRD

Vareleveringen, der typisk kan skabe mindre attraktive zoner i en by, er i dette projekt integreret i det samlede bygningsvolumen, således alt vare- og affaldshåndtering holdes væk fra gaderummene. Vareleveringen bruges desuden til at tilpasse bebyggelsen, så strædet mod parkeringshuset opstrammes



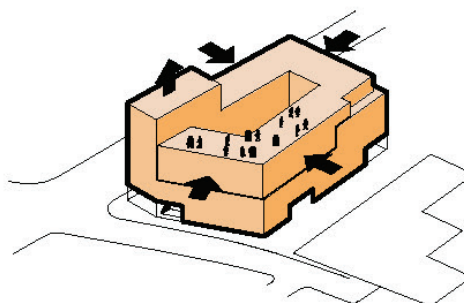
TILPASNING TIL KONTEKSTEN

Adgangen til butikken adresseres som en gennemgangszone i den nordlige ende af byggeriet. I modsatte ende er ankomsten til kontorhuset trukket med ned i gadeplan som en åben, voluminøs rumlighed. De addresserede funktioner udfylder byggesitet så de omkringliggende rumlige forløb opstrammes og defineres



KONTORHUSET

Ovenpå dagligvareforretningen på terræn placeres kontorhuset, der udlægges som en karré omkring et overdækket atrium. Bredden på de enkelte planer tilpasses, så der skabes de bedst mulige rammer til etablering af et velbelyst, fleksibelt kontormiljø



ARKITEKTONISK BEARBEJDNING

Bygningen nedskaleres gennem forskydninger, der medfører en reliefvirkning i facaden, så bygningen simulerer skalaen i den omkringliggende by. Forskydninger i bygningshøjden er med til at understrege dette samtidigt med at der skabes et bygningsmæssigt tyngdepunkt omkring vejkrydset

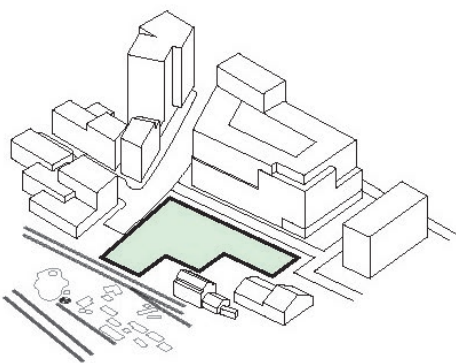
Diagrammerne viser princippet for opbygningen af kontor- og butiksbebyggelsen.

Bygningen er desuden planlagt, så facaderne i stueetagen generelt fremstår åbne og aktive med mulighed for forskellige bylivsskabende funktioner.

Ligeledes vil vareleveringen til butikken blive integreret i bygningskroppen, så bygningen opleves med en samlet facadelinje hele vejen rundt.

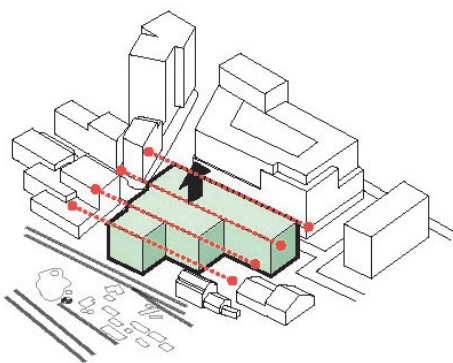
Parkeringshuset

Parkeringshuset opføres så det trapper ned fra 6 etager mod Dea Trier Mørchs Gade til 4 etager længst mod sydøst mod Den grønne kile og Institut for (X). Desuden nedtrappes en del af bebyggelsen mod nord, så der skabes forskellige terrasser i bygningen, som bl.a. kan bruges til aktiviteter, ophold og lign. Disse terrasser kan kobles sammen af et sammenhængende trappeforløb på ydersiden af facaden, som ligeledes bidrager til at skabe et ekstra element i bygningens arkitektur.



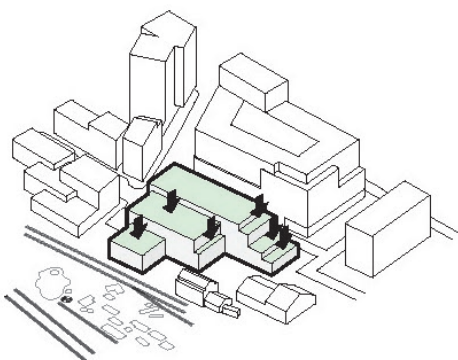
BYGGEFELT

Byggefelt 9 placerer sig imellem to skalaer og to forskellige situationer. Mod sydøst findes Institut for (X) og den grønne kile - et foranderligt og meget sammensat område. På den modsatte side kommer den fremtidige kontorbygning som ligger i det mere stationære område med boliger og erhverv langs Carl Blochs Gade



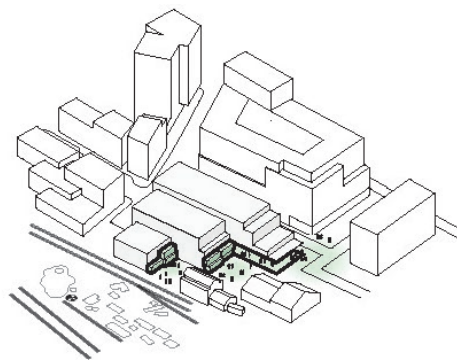
VOLUMEN

Der skal placeres ca 360 parkeringspladser i det nye parkeringshus. For at minimere byggeriets volumen arbejdes der med et klassisk splitlevel parkeringshus, som er det mest rationelle og mindst arealkrævende parkeringsprincip. Samtidig opbygges huset med en standardiseret grundstruktur, der er prisbillig hvorved der frigøres ressourcer til facadebearbejdningen



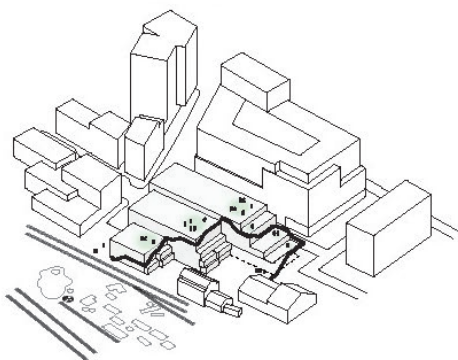
SKALERING

Bygningsvolumenet justeres i højden mod Institut for (X) og den grønne kile, så der opstår en nedtræpning. Derved skabes en bygning der på den ene side forholder sig til kontorbyggeriets skala og højder og samtidigt på modsatte side trappes ned, så skalaen på Institut for (X)s fredede bygninger mødes



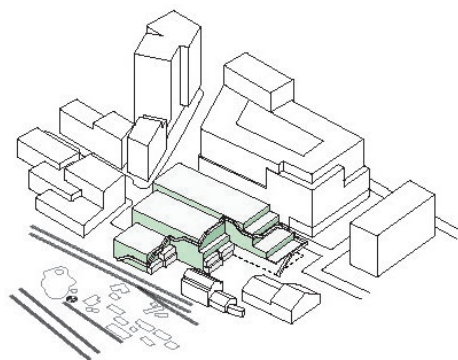
BYLIVSAKTIVITETER

Nedtræpningen skaber en række terrasser, der kan indtages til forskellige bylivsskabende aktiviteter. Desuden er parkeringshuset disponeret, så der kan kobles Add-Ons på bygningens facader mod Institut for (X) i form af bylivsaktiviteter, således der opstår et koblingspunkt mellem parkeringshuset og nabobrukerne



OPLEVELSEN

Terrasseme bruges samtidig til alternativ opgang til parkeringshuset. Via et kontinuerligt trappeforløb skabes en passage fra terrænet til toppen af parkeringshuset og ned igen. Trappen fungerer både som flugtvej fra parkeringshuset, men tilføjer også en anderledes og oplevelsesrig måde at komme til og fra huset



ARKITEKTONISK BEARBEJDNING

For at imødekomme dualiteten mellem det tætte urbane på den ene side og det mere landskabelige mod den grønne kile og institut for (X) indarbejdes et forskelligartet facadeudtryk mod de to sider. Facaden mod det urbane strammes op mens facaden mod det landskabelige nedskaleres

Diagrammer der viser princippet for opbygningen af parkeringshuset.

Yderligere vil disponeringen af parkeringshuset skabe lommer mod bygningerne, som huser Institut for (X). Lommerne vil kunne udnyttes til forskellige bylivsaktiviteter, events og vil blive tilknyttet de øvrige aktiviteter i området omkring Institut for (X), så der skabes en sammenhæng mellem den eksisterende og den nye bebyggelse.

Parkeringshuset påtænkes etableret med internt forskudte etagedæk for at skabe den bedst mulige indretning af anlægget. Etagerne opbygges af dæk, der skiftevis forskyder sig en halv etage i forhold til hinanden op gennem huset. Herved opnås en ekstra stor rumhøjde i stueplan i en del af bygningen. Dette kan eks. udnyttes til, at der mod Dea Trier Mørchs Gade mellem kontor- og butiksbegyggelse og parkeringshuset, kan etableres et mindre lejemål til eks. café, atelier eller lign. Mellem kontor- og butiksbegyggelse og parkeringshuset vil der desuden blive etableret en tunnel under Dea Trier Mørchs Gade.

Erhvervsbebyggelsen

Erhvervsbebyggelsen ud mod Carl Blochs Gade, umiddelbart syd for Arkitektskolen, må etableres i op til 6 etager. Bebyggelsen skal opføres, så den visuelt indpasser sig i det generelle udtryk for bygningerne langs Carl Blochs Gade.

Bygningen skal i forhold til arkitektur og kvalitet opføres i overensstemmelse principperne beskrevet i Udviklingsplanen for Godsbanen (2017) og Kvalitetsprogrammet for Godsbanen (2017). Principperne handler bl.a. om at skabe blandede anvendelser, variationer i bygningshøjder, tagflader med muligheder for ophold, lommeparker, bløde kanter og byliv i gadeplan. Desuden opfordres det til at udnytte regnvand på en rekreativ måde, som en del af bygningens arkitektur.

Det er vigtigt at byrum og bygning spiller sammen i kantzonen hvor bygningen møder det sociale, offentlige byrum, og bylivet begynder. Gennem enkle principper er det muligt at give kantzonerne et fælles udtryk, men også den variation, som afspejler det mangfoldige liv, der leves i bydelen.

Bebyggelsen skal derfor have en åben stueetage, der henvender sig mod bydelspladsen. Åbenheden skal afspejles i både bygningens anvendelse og udformning.

Bebyggelsens udseende

Facader

Parkeringshuset og kontor- og butiksbegyggelsens facadeudtryk skal udføres, så de fremstår som to selvstændige bygninger med facadeudtryk, der underbygger den enkelte bebyggelses funktion, samtidig med at delementer i facadeudtrykket går igen i de to bebyggelser.

Fælles for de to bebyggelser er, at facaderne skal udføres med tydelige vandrette linjer i etageadskillelserne, og en opdeling af facaderne i rektangulære eller kvadratiske felter af varierende størrelse. Ligeledes er det et fællestræk for de to bebyggelser, at de vandrette elementer i facaderne skal udføres i rødlige, brunlige eller gyldne farver i mørke nuancer, så der fremkommer en klar visuel sammenhæng mellem de to bebyggelser.



Visualisering set fra syd med kontor- og butiksbebyggelsen til venstre og parkeringshuset til højre. Her ses hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud og hvordan de rektangulære opdelinger skaber en visuel sammenhæng mellem facaderne i de to bygninger.

Kontor- og butiksbebyggelsens facader

Kontor- og butiksbebyggelsen skal som hovedprincip bestå af en kombination af tegl, glas, metal og beton. Bygningen skal udføres i princippet, som vist på illustrationerne på de næste sider. Mindre bygnings- og facadedele må udføres i andre materialer.



Visualisering af hvordan kontor- og butiksbebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra krydset Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej. I bunden af bygningen ses hovedindgangen til kontorhuset.



Visualisering af hvordan kontor- og butiksbebyggelsen kan komme til at tage sig ud, set fra nord med områdets indkørsel fra Carl Blochs Gade i forgrunden. I bunden af bygningen ses hovedindgangen til dagligvarebutikken.

Facadernes rektangulære og kvadratiske felter skal etableres som en kombination af facadefelter i skiftevis glas og tegl.

Hvert facadefelt skal etableres i hele etagehøjden og udføres så der skabes en klar rytme i facaden for hver etage. Inden for glasfelterne kan der dog etableres blændfelter af hensyn til eks. konstruktion og overholdelse af energiramme.



Illustration af hvordan den nordvestlige facade af kontor- og butiksbebyggelsen kan komme til at tage sig ud, og hvordan facadeelementernes kombination skaber en klar rytme i facaden for hver etage.

Facaderne på kontor- og butiksbebyggelsen skal fremstå i rødlige eller brune nuancer. Vinduesrammer skal etableres med samme materialeudtryk som facadens vandrette elementer. Blændfelterne skal etableres i metal eller lign. materiale, som

farve- og materialemæssigt harmonerer med bygningens vandrette og lodrette elementer. Blændfelterne over stueetagen må desuden etableres med eks. frosted glas, farvet glas eller lign. materialer og fremstå i hvid eller lys grå farve.



Illustration der viser facadeprincippet med kombinationen af skiftevis tegl og glaspartier.

Særligt for stueetagens facade ved vareleveringen gælder, at denne må etableres med et andet udtryk end de øvrige facader, f.eks. i form af afskærmning med porte i metal i samme farveholdning som den resterende del af erhvervs- og butiksbebyggelsen, med større teglpartier eller lign. Porte skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Bygningens facader skal generelt udformes således, at bygningens nederste etager etableres med en stor andel af tegl, mens de øvre etager har en større andel af glas. Dette skal sikre en visuel tyngde i bunden af bygningen og et lettere udtryk i de højere etager.

For dog at sikre, at bebyggelsens stueetager fremstår åbne og aktive, stiller lokalplanen krav om, at udvalgte facader i stueetagen skal udformes med en stor andel af glas. Disse facadepartier må desuden trækkes tilbage fra den øvrige facadelinje for yderligere at skabe en variation i facaden.

Ligeledes stilles der krav om, at de øverste etager af en del af kontorbebyggelsen trækkes ca. 0,5 meter tilbage fra den øvrige facadelinje for at skabe en reliefvirkning i facadeudtrykket.

Værn på tagterrasser og lign. skal fremstå lette, eksempelvis udført i glas, metalbaltre eller lign.

Parkeringshusets facader

Facaderne på parkeringshuset skal som hovedprincip bestå af en kombination af metal, beton og evt. glas, og skal udføres i princippet, som vist på illustrationerne

på de følgende sider. Mindre bygnings- og facadedele kan udføres i andre materialer.

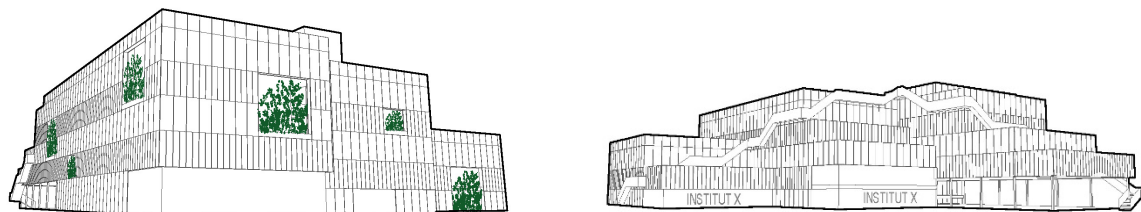
Facadernes rektangulære eller kvadratiske fyldfelter skal udføres med strækmetal eller lign., som skaber en transparent facade med indsigt til bygningens anvendelse som parkeringshus. Dog må facaderne mod Institut for (X) opføres med lukkede facader bag strækmetallet af hensyn til brandforhold. Facaderne skal generelt fremstå i rødlige eller brune nuancer, og metallet i fyldfelterne skal fremstå med, eller kunne patinere med, en rustrød overflade. I stueetagen må fyldfelter desuden etableres med glas.

Facadens lodrette opdelinger mellem fyldfelterne skal etableres med samme materialeudtryk som de vandrette opdelinger, så opdelingerne kommer til at fremstå som rammer omkring fyldfelterne.



Illustration af hvordan den nordlige facade af parkeringshuset kan komme til at tage sig ud. Her ses bl.a. transparensen i facadematerialet.

For at skabe variation i facaden, skal der tilføres elementer, som bryder facadens rytme. Disse skal mod sydvest etableres i form af beplantningselementer i facadebeklædningen og mod nordøst som et trappeanlæg.



Princip for elementer der bryder facaderytmen, hhv. beplantningselementer og trappeanlæg.

På bebyggelsens facade mod hhv. sydvest og nordvest, skal der etableres min. to større felter, som visuelt bryder facadens øvrige rytme.

Disse felter skal etableres, så de fremstår som en ramme indsat i det øvrige facademateriale, og mindst to af felterne skal etableres, så de bryder facadens vandrette opdeling. Felterne skal udføres med begrønning i form af beplantning på facaden og/eller med beplantning i bede, kummer eller lign., så felterne får et grønt præg, i princippet som vist på illustrationen herunder.



Visualisering af hvordan parkeringshuset kan komme til at tage sig ud set fra sydvest, hvor bl.a. felterne til beplantning ses i facaden.

Mod nordøst kan der langs bygningens ydre kant etableres et trappeanlæg på facaden, som kan give adgang til selve parkeringshuset samt til tagterrasser og lign. på bebyggelsens tagflader. Trappeanlægget skal etableres som et visuelt, sammenhængende element, der binder tagfladerne sammen, i princippet som vist på illustrationen herunder.



Illustration af hvordan den sydøstlige facade af parkeringshuset kan komme til at tage sig ud. På facaden af parkeringshuset ses trappeanlægget, der forbinder de enkelte tagflader.

Trappeanlægget skal fremstå med samme materialeudtryk som resten af parkeringshuset, og værn langs bygningens og trappeanlæggets kant, skal etableres som en visuelt sammenhængende del af facaden i form af en videreførelse af facaden.

Erhvervsbebyggelsens facader

Erhvervsbebyggelsens facadeudtryk skal som hovedprincip fremstå som en kombination af tegl, glas, metal og beton, og skal udføres så de harmonerer med nabo-bebyggelserne langs Carl Blochs Gade. Indgangspartier skal være tydelige og stue-etagen høj og transparent, så der skabes indblik til funktionen.

For at sikre, at bebyggelsens stueetager fremstår åbne og aktive, stiller lokalplanen krav om, at facaderne i erhvervsbebyggelsens stueetage skal udformes med en stor andel af glas. Disse facadepartier må desuden trækkes tilbage fra den øvrige facade-linje for yderligere at skabe en variation i facaden.

Facader på bebyggelse og anlæg mod Institut for (X)

Facaderne på bebyggelserne skal udføres så de harmonerer med de øvrige bygninger der anvendes af Institut for (X) på naboarealerne. Bygninger skal etableres med stålplader, træ og/eller andre pladematerialer, og skal fremstå lette.

For at sikre et udtryk med stor variation i valg af facadematerialer og farver må maks. 25% af en facade udføres af samme materialetype.

Tage

Bebyggelsens tage skal generelt udføres som flade tage, så de bl.a. kan anvendes til tagterrasser og lign.

Ventilationsanlæg, teknik og lignende på tage skal inddækkes eller afskærmses, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur. Ligeledes skal elevator-tårne og trappehuse til tagterrasser udformes, så de integreres i bygningen inden for tagprofilet. Alternativt skal elevator-tårne og trappehuse til tagterrasser udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningernes arkitektur.

Tagflader, der anvendes til ophold og/eller aktiviteter, skal udformes som taghaver, tagterrasser, boldspilsarealer og lign. Tagflader, der ikke anvendes til ophold eller aktiviteter, må desuden etableres som grønne tage. Herudover må der etableres tagvinduer.

Opholdsarealer og beplantning

Opholdsarealer

Inden for lokalplanområdet skal der til bebyggelsen inden for byggefelterne A, B, C og D etableres i alt 700 m² egnede opholdsarealer.

Inden for lokalplanområdet skal der til bebyggelsen inden for byggefelterne H, I og J, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 5% af bebyggelsens etageareal.

Opholdsarealkravene for erhvervsbebyggelserne skal opfyldes inden for de enkelte byggefelter og må ikke være belastet af støj over de vejledende grænseværdier. Arealer til vejadgang, parkering, cykelparkering, båse til indkøbsvogne og lignende kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning.

Opholdsarealer på tagfladerne skal udformes som tagterrasser, taghaver, aktivitetsarealer eller lign.

På opholdsarealer og tagflader må der etableres vindafskærmning, eksempelvis i form af mindre bygninger/konstruktioner eks. i form af pavilloner, drivhuse eller lign. samt beplantning.

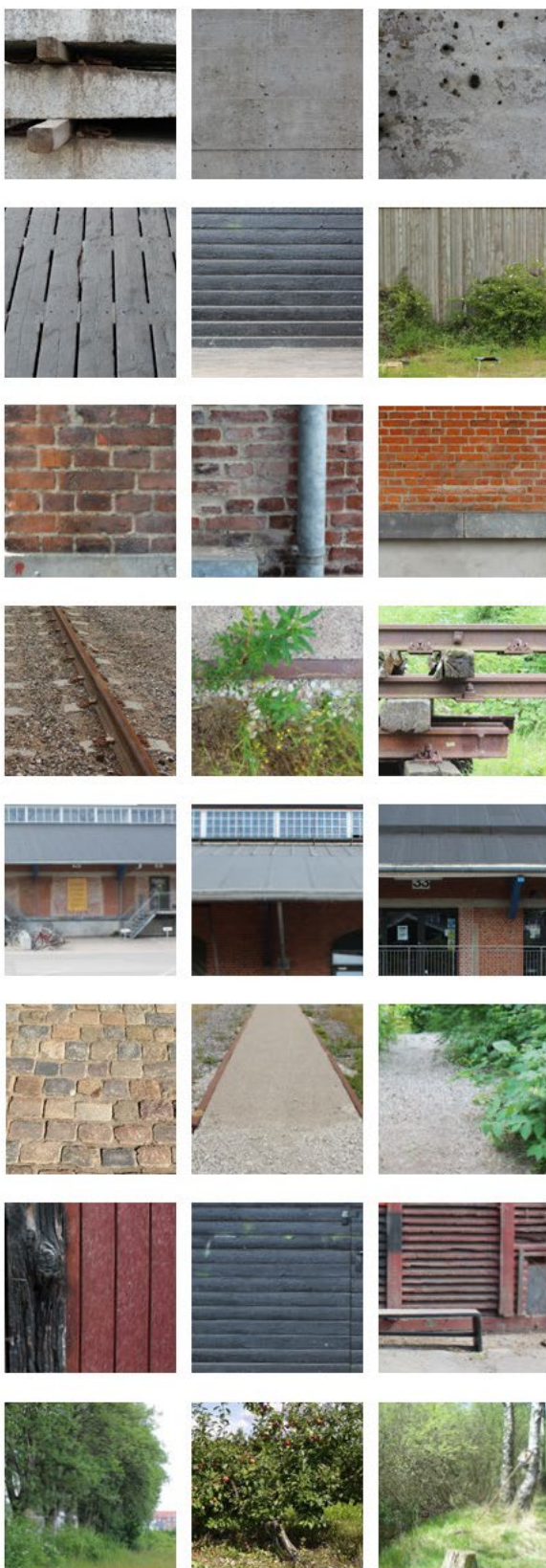
På dele af tagfladerne på parkeringshuset skal der indrettes arealer, der indbyder til ophold, aktiviteter, undervisning eller lign. til brug for områdets brugere, beboere, naboer og besøgende.

Ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer udlagt til bydelsplads samt vej-, ankomst- og torvearealer skal etableres med fast belægning og skal udføres så de udformnings- og materialemæssigt fremtræder som en videreførelse af naboområderne, og efter retningslinjerne i 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram'. Dette medfører bl.a., at belægningsmaterialer skal udføres i beton, stål (rust), tegl og træ som primære karaktergivende materialer, og derudover kan der benyttes asfalt, grus og chaussesten.

Eksempler på materialer og beplantning kan ses på illustrationen på næste side.

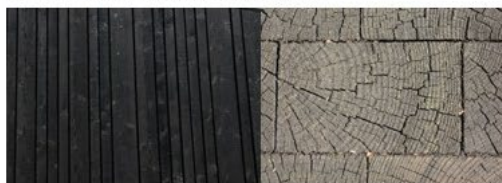
FOTOS FRA STEDET



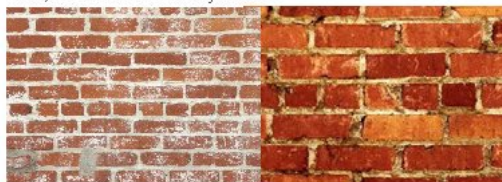
MATERIALEOVERSIGT



BETON MED FORSKELLIGE OVERFLADER



TRÆ, UBEHANDLET OG TJÆRET



RØD TEGL



CORTENSTÅL OG STØBEJERN



SORT TAGPAP



CHAUSSÉSTEN I GRANIT OG GRUS



FARVEDE OVERFLADER - SORT, GRÅ OG DSB-RØD



ALM. RØN, ÆBLEVILD, ÆBLE, VINTEREG

Eksempler på materialer og beplantning – fra 'Godsbanearealerne Aarhus K – Kvalitetsprogram'.

Varelevering og oplag til dagligvarebutikken skal etableres inden for byggeriets konstruktion. Der må ikke indrettes oplag uden for byggefeltene.

Bydelsplads

I områdets nordøstlige hjørne, mellem parkeringshuset og Arkitektskolen skal der etableres en bydelsplads, som skal indrettes som opholds-, aktivitetsarealer eller lign. Inden for arealet skal der desuden sikres overkørsel til parkeringshusets nordlige ind- og udkørsel.

Torveareal

Foran butikkens indgang skal der etableres et torveareal, som skal indrettes som ankomst-, udstillings-, opholds-, aktivitetsareal eller lign.

Torvearealet skal indrettes med beplantning i kummer eller på terræn, samt eksempelvis møbler eller andet byinventar til eks. ophold og/eller udeservering, inventar til vareudstilling eller lign. Herudover må der etableres cykelparkering inden for arealet.

På torvearealet må der desuden etableres 10-12 bilparkeringspladser til butikken, i princippet som vist på illustrationsplanen, herunder standere til opladning af elbiler.

Ankomstareal

Syd for kontor- og butiksbebyggelsen, ud mod krydset af Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade, skal der etableres et ankomstareal, som skal fungere som adgangsareal til kontorbebyggelsen. Arealet skal indrettes med fast belægning, samt beplantning og anlæg til ophold. Herudover må der etableres cykelparkering inden for arealet.

Veje, stier og parkeringsarealer

Overordnet vejstruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes i områdets nordlige ende fra hovedgaden, Carl Blochs Gade via en højre-ind adgang, samt fra syd via hovedgaden, som bliver en forlængelse af Søren Frichs Vej, og som vil løbe umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Udbygningen og hierarkiet i vejstrukturen for området som helhed kan ses af nedenstående illustration fra 'Godsbanearealerne Aarhus K - Udviklingsplan'.

Gaderne er inddelt i et vejhierarki med tre typer:

Hovedgaden: De offentlige veje, der leder hen til området. Gaderne indrettes med kørebaner, cykelsti og gangzone.

Bygaden: Binder an til hovedgaderne og fører ind i området. I bygaderne indarbejdes plads til et mindre antal kantstensparkeer-ringer, afsætning samt affaldshåndtering.

Strædet: Den primære færdselsåre for gående og cyklister, der er med til at binde området sammen for daglige brugere og beboere.

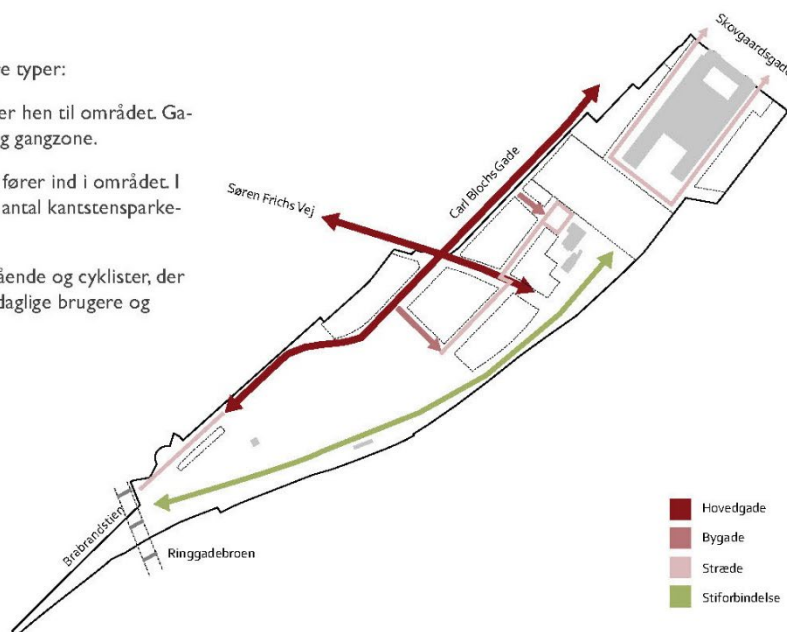


Diagram der viser den overordnede trafikstruktur for Godsbanearealerne.

Forlængelsen af Søren Frichs Vej etableres som en ny, blind hovedgade fra krydset Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade ind i området, som på et senere tidspunkt kan videreføres til Sonnesgade på tværs af nuværende sporareal ved DSB's vaskehal og aflaste den nordlige del af Sonnesgade og Skovgaardsgade.

Interne veje

Internt i området etableres en ny vejforbindelse (bygade) fra Carl Blochs Gade, som får navnet Anna Klindts Gade, og som giver adgang til både lokalplanområdet, parkeringshuset og til Arkitektskolen nord for lokalplanområdet.

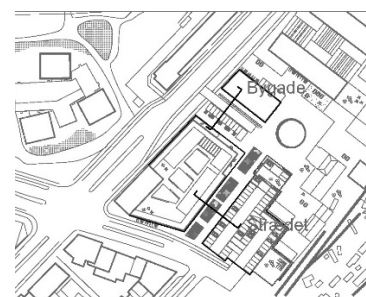
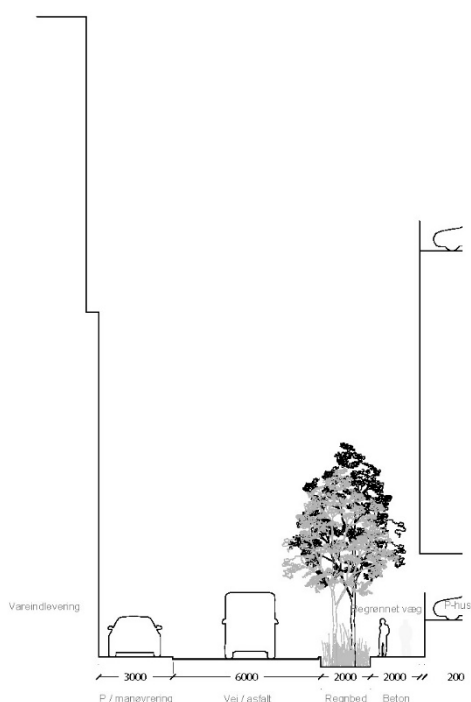
Inden for vejudlægget til Anna Klindts Gade skal der etableres kørebane, for-tov/gangareal, samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationen herunder.



Principsnit gennem 'bygaden' Anna Klindts Gade.

Internt i området forbindes forlængelsen af Søren Frichs Vej og Anna Klindts Gade af et stræde mellem bygningerne, som har fået navnet Dea Trier Mørchs Gade. Dea Trier Mørchs Gade vil desuden fungere som en vigtig forbindelse for bløde trafikanter gennem området.

Inden for vejudlægget til Dea Trier Mørchs Gade skal der etableres kørebane, for-tov/gangareal, samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationen herunder. Inden for vejudlægget er der desuden mulighed for at etablere handicapparkeringspladser.



Principalsnit gennem 'strædet' Dea Trier Mørchs Gade.

Kørebaserne skal etableres i en bredde på min. 6 m og fortovgangarealerne skal etableres i en bredde på min. 2,0 m.

Stier

Som en del af de nye vejarealer etableres der sammenhængende fodgængerforbindelser gennem området, som forbindes til det overordnede stinet i området, herunder til en rekreativ, nord-syd gående stiforbindelse i den grønne kile, umiddelbart øst for lokalplanområdet. Stiforløbet er placeret i et af de tidligere godsspor, og sikrer forbindelse mellem Kulturproduktionscenteret i nord og Brabrandstien i syd.

Herudover indgår Carl Blochs Gade i kommunens cykelrutenet som en primær cykelrute, der blandt andet har forbindelse til city via Vestergade og Thorvaldsensgade.

Parkering

Områdets bilparkeringskrav vil hovedsageligt blive opfyldt i parkeringshuset i områdets østlige del, ligesom parkeringshuset vil indeholde parkeringspladser til øvrige funktioner og bebyggelser inden Godsbanearalerne, herunder Arkitektskolen.

Der vil evt. blive etableret kælder under kontor- og butiksbebyggelsen, der kan anvendes til bl.a. parkering. Adgangen til disse parkeringspladser vil i givet fald ske gennem parkeringshuset, via en tunnelforbindelse under Dea Trier Mørchs Gade. Herudover kan der på terræn etableres enkelte korttids- og handicapparkeringspladser på torvearealet foran butikken.

Til kontor- og butiksbebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der i parkeringshuset etableres bilparkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 100 m² bebyggelse

til erhverv (herunder kontor og dagligvarebutikker). Herudover skal der i parkeringshuset etableres i alt 167 p-pladser til opfyldelse af p-normen for byggerierne ZIG-ZAG Building, Arkitektskolen og Æggepakkeriet.

Ud over de krævede parkeringspladser må der til kontor- og butiksbebyggelsen etableres yderligere 101 p-pladser. Heraf må de 39 placeres i parkeringshuset, 50 pladser må placeres i kælderen under kontor- og butiksbebyggelsen, og endelig må der placeres 10-12 pladser på terræn inden for torvearealet nord for kontor- og butiksbebyggelsen.

I parkeringshuset kan der dermed etableres op til ca. 196 p-pladser til kontor- og butiksbebyggelsen og 167 p-pladser til byggerierne uden for lokalplanområdet – i alt ca. 363 p-pladser. Med de mulige 50 p-pladser i kælderen og de op til ca. 12 p-pladser på terræn er det samlet set muligt at etablere op til 425 p-pladser inden for lokalplanområdet. Samlet set er det ca. 100 parkeringspladser mere end Aarhus kommunes parkeringsnorm.

Til erhvervsbebyggelsen nord for kontor- og butiksbebyggelsen skal der etableres bilparkeringspladser svarende til maks. 1 p-plads pr. 150 m² bebyggelse til kontor og liberale erhverv, og maks. 1 p-plads pr. 100 m² bebyggelse til udvalgsvarerbutikker og restauranter. Disse parkeringspladser vil blive i et nyt parkeringshus uden for lokalplanområdet.

Bilparkering til bebyggelsen for Institut for (X) er indeholdt i den samlede parkeringsløsning for Institut for (X).

Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der desuden etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal til både kontor- og butiksformål.

Cykelparkering til kontor- og butiksbebyggelsen vil blive etableret på torvearealet nord for kontor- og butiksbebyggelsen, på ankomstarealet syd for kontor- butiksbebyggelsen, samt i parkeringshuset og i evt. kælder. Cykelparkering til erhvervsbebyggelsen skal etableres inden for bygningens byggefelt.

Parkeringshuset kan tilgås både fra Anna Klindts Gade over bydelspladsen, men også fra syd via den nye hovedgade, der etableres som forlængelse af Søren Frichs Vej.

Klima- og miljøforhold

I udviklingsplanen for Godsbanearalerne er der indarbejdet en række tiltag i området, som skal sikre en bæredygtig og miljømæssig hensigtsmæssig udvikling af området.

Som en del af udviklingsplanen er der bl.a. udarbejdet en regnvandsdispositionsplan for Godsbanearalerne. Heri er der opstillet retningslinjer for indretning og håndtering af regnvand i området, således at områdets overfladevand håndteres på en hensigtsmæssig måde.

Herudover er det planlagt, at kontor- og butiksbebyggelsen skal kunne certificeres i henhold til DGNB-standarden, som består af et sæt kriterier og underkriterier inden for miljømæssige, økonomiske, procesmæssige, tekniske og sociale kvaliteter. Disse emner er sammen med til at danne et helhedsorienteret fokus i projektet, samt at sikre, at de tiltag, der indledningsvist er besluttet, bliver sikret i hele projektets forløb.

Udviklingsplanen for Godsbanearealerne – Aarhus K forudsætter, at der ikke etableres underjordisk parkering i området pga. højt grundvandsspejl og forurening. Uanset dette åbner lokalplanen mulighed for etablering af parkeringskælder under kontor- og butiksbygningen.

Anlæg af kælder forudsætter dog, at ansøger - når det endelige projekt for bygningen ligger fast - udfører en række supplerende undersøgelser og ansøger hos de respektive myndigheder, og på den baggrund opnår de nødvendige tilladelser efter byggeplanen og diverse miljølove.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

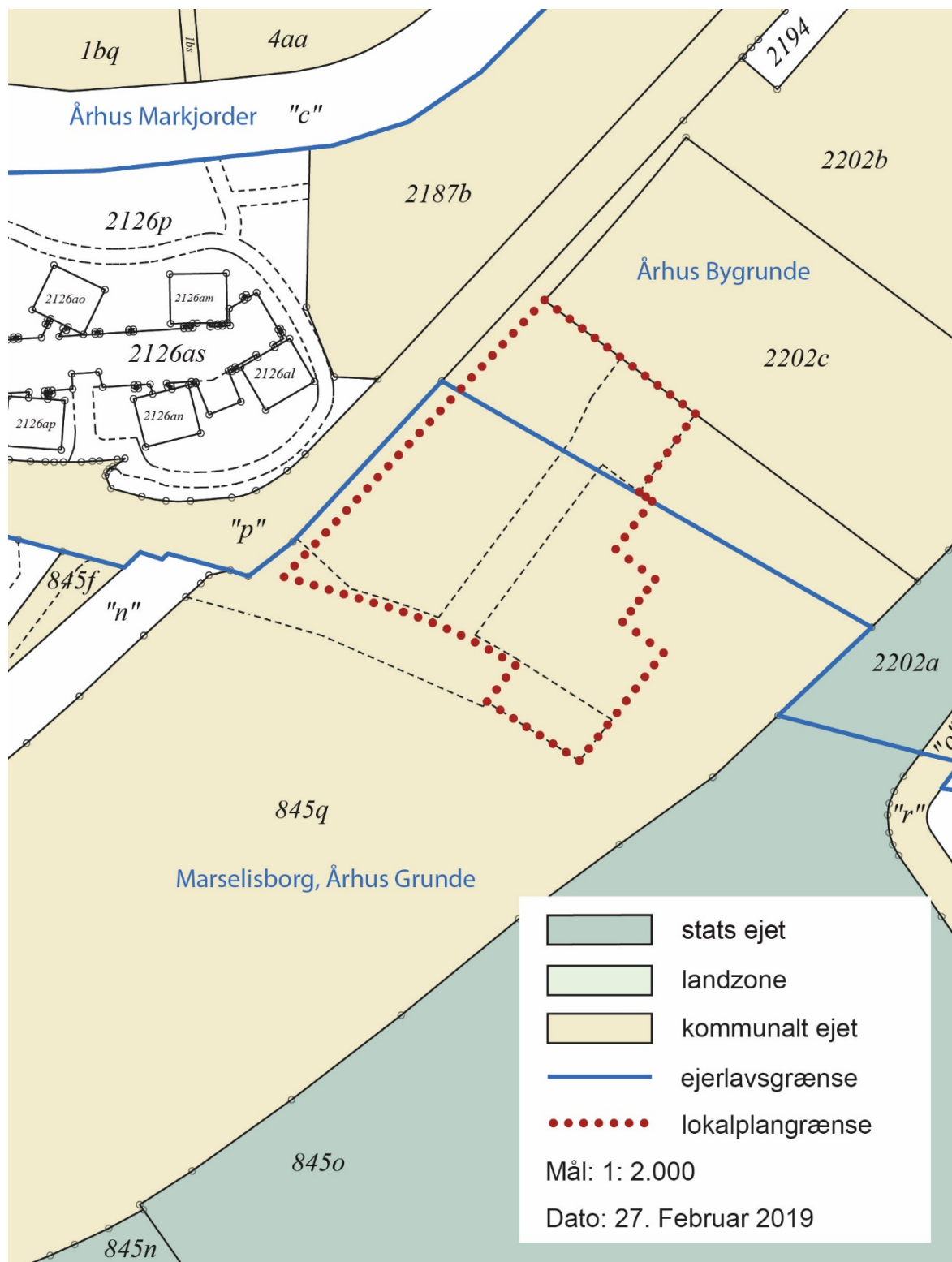
§ 1. Formål

- at området anvendes til cityformål med mulighed for opførelse af bebyggelse til bl.a. erhverv, detailhandel, restaurant, parkering, serviceerhverv, offentlige funktioner og lign samt udlæg til anlæg af veje og pladser.
- at bebyggelse af de enkelte byggefelter gives en udformning, så de indgår i en helhed i den samlede bebyggelse i nærområdet,
- at bebyggelsen arkitektonisk og skalamæssigt tilpasses de nære omgivelser, således der sker en højdemæssig nedtrapning fra hjørnet mellem Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade til Arkitektskolen,
- at der sikres medlemskab af en grundejerforening med henblik på varetagelse af fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse, og omfatter jf. matrikelkortet del af følgende matrikelnumre: 845q Marselisborg, Århus Grunde og 2202b Århus Bygrunde, samt alle parceller der efter den 27. februar 2019 udstykkes i området. Se fodnote¹.

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



§ 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til cityformål med mulighed for opførelse af bebyggelse til erhverv, detailhandel, restauration, parkering, serviceerhverv, offentlige funktioner og lign.

Herudover må der inden for området etableres vej-, færdsels- og opholdsarealer, torve- og ankomstarealer, bylivsaktiviteter samt bydelsplads.

3.2 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

3.3 Inden for lokalplanområdet må der højst etableres i alt 3.550 m² bruttoetageareal til butikformål.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.050 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Der må alene etableres én dagligvarebutik på over 2.000 m² inden for området, og denne skal etableres inden for byggefeltene A, B, C og D.

3.4 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 6, herunder energiforsyningsanlæg, fælles antenneanlæg, kloakpumpestation, rørbassin, m.v.

Inden for området må der desuden etableres åbne render, kanaler, grøfter og bassiner til håndtering af regnvand i henhold til 'Regnvandsdispositionsplan for Godsbanen, Aarhus'.

3.5 Der må inden for lokalplanområdet etableres underjordisk kælder til parkering, depoter, lager, showroom, omklædning, teknik og lign. Kælderarealer under de enkelte byggefelt inden for lokalplanområdet må sammen bygges på tværs af vej Y – Z i form af underjordisk tunnel, i princippet som angivet på Kortbilag 2 - Kælderarealer. Se fodnote²

§ 4. Udstykning

4.1 Der må ske udstykning af lokalplanområdet i sig selv og af byggefelt, således som disse er afgrænset på Kortbilag 1 - Arealanvendelse.

4.2 Udstykning der indebærer, at underjordisk parkeringskælder vil ligge over et eller flere matrikelskel, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning på de berørte ejendomme tinglyses deklARATION med en fælles brandstrategi. Se fodnote³

§ 5. Trafikforhold

Veje og færdselsarealer

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Carl Blochs Vej og via en ny adgangsvej i forlængelse af Søren Frichs Vej, i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse.

² Det er en forudsætning for etablering af kælder, at der kan opnås de nødvendige tilladelser.

³ Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

Herudover er der vejadgang fra lokalplanområdet til området nord for, via "Bydelsplads", i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse, til betjening af Arkitektskolen omfattet af Lokalplan nr. 1077.

- 5.2 På Kortbilag 1 - Arealanvendelse er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

| | |
|--|-----------|
| Vej U – V (forlængelsen af Søren Frichs Vej) | 17 m bred |
| Vej X – Y (Anna Klindts Gade) | 10 m bred |
| Vej Y – Z (Dea Trier Mørchs Gade)..... | 13 m bred |

Se fodnote⁴.

- 5.3 Vejarealerne skal som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse tillige være adgangsvej for matrikler uden for lokalplanområdet jf. § 5.1. Se fodnote⁵.

- 5.4 Inden for vejudlægget til vej U – V (forlængelsen af Søren Frichs Vej) skal der etableres kørebaner, træbeplantet midterrabat, cykelsti i sydsiden af kørebanen samt flexzone jf. 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram'.

Flexzonerne udlægges i 1,5 – 5,0 meters bredde og anlægges efter en nærmere detaljering, med fortove, korttidsparkeringspladser til biler og mulighed for cykelparkering. Flexzonen placeres imellem bebyggelsens facade og kørebane. Fortovsarealer eller gangzoner som er en del af flexzonen, skal have en minimumsbredde på 1,5 meter.

- 5.5 Inden for vejudlægget til vej X - Y (Anna Klindts Gade) skal der etableres kørebane, fortov/gangareal, samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationen herunder. Se fodnote⁶.

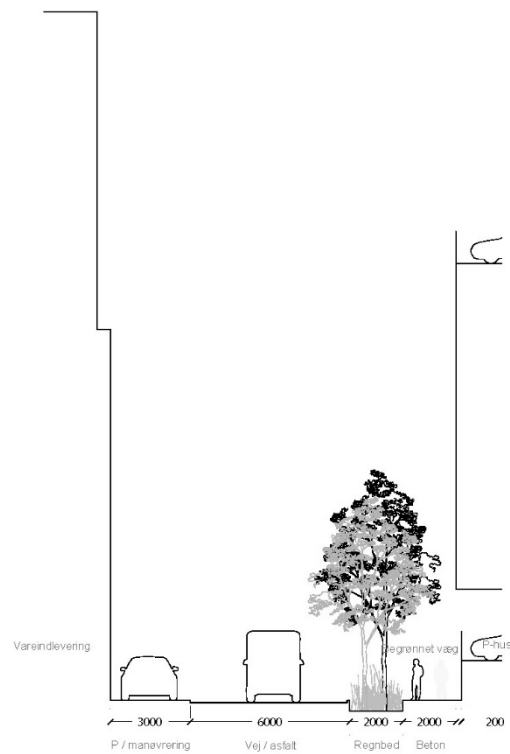
⁴ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for private fællesveje og private fællestier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er approberet, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

⁵ Vejretten for de pågældende matrikler og matrikler udstykket herfra skal sikres ved tinglyst deklaration.

⁶ Efter privatvejslovens regler må ændringer af udformningen af en privat fællesvej, herunder etablering af beplantning mv. kun ske med vejmyndighedens godkendelse.



5.6 Inden for vejudlægget til vej Y - Z (Dea Trier Mørchs Gade) skal der etableres kørebane, fortov/gangareal, samt beplantning i form af vejtræer og lign., i princippet som vist på illustrationen herunder. Se fodnote⁶



- 5.7 Kørebaner inden for vej X - Y og Y - Z skal etableres i en bredde på min. 6 m og fortov/gangarealer etableres i en bredde på min. 2,0 m.
- 5.8 Adgang til områdets parkeringshus inden for byggefelt E, F og G kan ske fra både nord og syd, i princippet som vist Kortbilag 1 - Arealanvendelse, herunder over arealet udlagt til bydelsplads jf. Kortbilag 1 - Arealanvendelse.
- 5.9 Adgang til varelevering i bebyggelsens stueetage skal ske fra vej Y - Z, i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse.
- 5.10 Der skal sikres brandveje til bebyggelsen der opføres inden for lokalplanområdet.
- 5.11 Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- 5.12 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Bil- og cykelparkering

- 5.13 Til bebyggelsen inden for byggefelt A, B, C og D skal der i parkeringshuset inden for byggefelterne E, F og G etableres bilparkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 100 m² bebyggelse til erhverv (herunder kontor og dagligvarebutikker).

Herudover skal der i parkeringshuset inden for byggefelterne E, F og G etableres i alt 167 p-pladser til opfyldelse af p-normen for byggerierne ZIG-ZAG Building, Arkitektskolen og Æggepakkeriet.

Se fodnote⁷

- 5.14 Ud over parkeringspladserne omfattet af § 5.13 må der til bebyggelsen inden for byggefelterne A, B, C og D yderligere etableres:
- 39 p-pladser i parkeringshuset inden for byggefelterne E, F og G.
 - Op til 12 pladser på terræn, som må placeres inden for torvearealet nord for kontor- og butiksbebyggelsen (byggefelt A, B, C og D).
 - 50 p-pladser i kælder under byggefelt A, B, C og D.

Herudover må der indrettes 2 korttids- og handicapparkeringspladser inden for de udlagte vejarealer.

- 5.15 Til bebyggelsen inden for byggefelt H skal der i en fælles parkeringsløsning i nærområdet, uden for lokalplanområdet, sikres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer". Det betyder, at der til bebyggelsen skal sikres følgende:

⁷ Brugsret af parkeringsarealer til anvendelser uden for lokalplanområdet, skal sikres ved en tinglyst deklaration. I deklarationen fastlægges det desuden hvor mange af disse, der skal være offentligt tilgængelige.

- Maks. 1 p-plads pr. 150 m² bebyggelse til kontor og liberale erhverv.
- Maks. 1 p-plads pr. 100 m² bebyggelse til udvalgswarebutikker og restauranter.

Parkeringskravet skal opfyldes som en fælles parkeringsløsning for flere ejendomme og skal etableres uden for lokalplanområdet i et parkeringsanlæg eller parkeringshus. Se fodnote⁸

Til byggefelt I og J skal bilparkering til bebyggelsen for Institut for (X) er indeholdt i den samlede parkeringsløsning for Institut for (X).

- 5.16 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer". Det betyder at der i lokalplanen skal sikres følgende:

| | |
|---------------|--|
| Kontorerhverv | 1 plads pr. 50 m ² etageareal |
| Detailhandel | 1 plads pr. 50 m ² etageareal til dagligvarebutikker |
| Detailhandel | 1 plads pr. 50 m ² etageareal til udvalgswarebutikker |

- 5.17 Cykelparkering til bebyggelse inden for byggefelterne A, B, C og D skal etableres inden for det udlagte torveareal, på det udlagte ankomstareal, i parkeringshuset inden for byggefelt E, F og G og/eller i evt. kælder.

Cykelparkering til bebyggelse inden for byggefelt H, skal etableres inden for lokalplanområdet.

Cykelparkering til bebyggelse inden for byggefelt I og J skal etableres med omfang og placering som i området hvor Institut for (X) er.

- 5.18 Der må ikke ske nedsivning fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand mm. ledes til ledningsnet.

Inden for vejudlægget til vej X - Y og Y - Z skal der sikres areal til håndtering af regnvand på terræn, herunder i åbne render og regnbede. Anlæggene skal udformes i overensstemmelse med 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram' og 'Regnvandsdispositionsplan for Godsbanen, Aarhus'.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

- 6.1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 6.2 Eventuelle transformere skal integreres i bebyggelsen.

⁸ Brugsret til parkeringsarealer uden for den pågældende ejendom, skal sikres ved en tinglyst deklaration.

Belysning

- 6.3 Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.
- 6.4 Grundbelysningen i gaderne udgøres af wirehængte armaturer i et industrielle udtryk. Wirer kan ophænges i bygninger eller mellem master.

Affald

- 6.5 Erhvervsfunktioner skal etablere privat affaldshåndtering på egen grund. Vejadgang og manøvrearealer skal overholde Vejlovens regler for lastbiler op til 10 meter.

§ 7. Terrænregulering

- 7.1 Terræn i lokalplanområdet, skal udføres som vist på Kortbilag 3 – Terrænregulering.
- 7.2 Inden for byggefelt E, F og G kan der desuden foretages afgravning til etablering af sænket parkeringsniveau, herunder rampeanlæg.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.**Omfang**

- 8.1 Der må inden for:

| | |
|---|----------------------------------|
| Byggefelt A, B, C og D opføres i alt maksimalt..... | 16.550 m ² etageareal |
| Byggefelt E, F og G opføres i alt maksimalt | 11.300 m ² etageareal |
| Byggefelt H opføres i alt maksimalt..... | 3.000 m ² etageareal |
| Byggefelt I og J opføres maksimalt | 500 m ² etageareal |
| I alt maksimalt | 31.350 m ² etageareal |

Se fodnote ⁹.

Ud over det ovenfor angivne etageareal må der etableres kældre med et omfang op til 4.000 m².

Herudover må der etableres lette konstruktioner som pavilloner, ind-/overdækket teknik og lign. på tagflader, luftsluser, tagterrasser, altaner, anlæg til midlertidige funktioner, overdækkede arealer i portåbninger samt arealer under udkragninger og udhæng.

- 8.2 Inden for lokalplanområdet må der højst etableres i alt 3.550 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.050 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

⁹ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 319 beregnet af lokalplanområdets areal inkl. vejarealer.

Der må alene etableres én dagligvarebutik på over 2.000 m² inden for området, og denne skal etableres inden for byggefelterne A, B, C og D.

Placering

- 8.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 1 – Arealanvendelse, viste byggefelter.

Uden for byggefelterne må der etableres cykelparkering jf. § 5 stk.17, anlæg til regnvandshåndtering og lign.

- 8.4 Inden for området må der etableres underjordisk kælder til depoter, teknik og lign., med en udstrækning som vist i princippet på Kortbilag 2 – Kælderarealer.

Kældergulv må ikke have kote under -1,3. Kælderarealerne må desuden anvendes til parkering og må forbindes via en underjordisk tunnel under vej Y – Z, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Kælderarealer. Se fodnote¹⁰. og fodnote¹¹.

Højder og etageantal

- 8.5 Bebyggelsen skal opføres med varierende etageantal, således at bebyggelsen trappes ned fra maks. 8 etager mod krydset mellem Søren Frichs Vej, Carl Blochs Gade og P. Hiort-Lorenzens Vej i vest, til maks. 4 etager mod Den grønne kile i øst, i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse.
- 8.6 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder maksimalt etageantal og maksimal kote.

| Byggefelt | Etageantal | Maks. kote (DVR90) |
|-----------|------------|--------------------|
| A | 8 etager | 40.0 |
| B | 6 etager | 30.7 |
| C | 5 etager | 26.0 |
| D | 3 etager | 18.0 |
| E | 6 etager | 22.0 |
| F | 6 etager | 19.0 |
| G | 4 etager | 13.0 |
| H | 6 etager | 30.7 |
| I | 4 etager | 13.0 |
| J | 6 etager | 22.0 |

¹⁰ Det er en forudsætning for etablering af kælder, at der kan opnås de nødvendige tilladelser.

¹¹ I forbindelse med fastlæggelse af areal til parkeringskælder skal der være opmærksomhed på arealbehov til beplantning, ledningsføring og tunge køretøjer til brandredning og renovation.

Hjørnebebyggelsen inden for byggefelt A skal opføres, så den er min. 6 meter højere end tagfladen, herunder også tagflader på teknikhuse beliggende på tagfladen på bebyggelsen inden for byggefelt C inden for en afstand af 5 m fra byggefelt A og så hjørnebebyggelsen fremstår som et tårnmotiv mod de omgivende veje.

Bebyggelsen inden for byggefelt E skal trappes yderligere ned mod nord, så bygningshøjden i afgrænsningen mod arealet udlagt til Bydelsplads ikke overstiger kote 10.0.

Bebyggelsen inden for byggefelterne E, F og G må etableres med forskudte etagedæk til parkering.

8.7 Der kan ud over det maksimale antal etager og den maksimale kote etableres tagterrasser, lette konstruktioner – herunder drivhuse, pavilloner, legeanlæg og lign., værn/brystning, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast, under forudsætning af, at de integreres i tagfladens udformning og indgår i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

8.8 Drivhuse og overdækninger må højst udgøre 20% af den enkelte bygnings tagflade, og den maksimale højde på sådanne drivhuse og overdækninger er 3,0 m.

Drivhuse og overdækninger på tagterrasser må ikke placeres nærmere facade end 1,0 m.

8.9 Langs og/eller på facaden af bebyggelsen inden for byggefelterne E, F og G skal der, i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse, etableres et trappeforløb der forbinder bebyggelsens tagflader. Trappeanlægget må overskride byggefelterne med op til 2,0 m, men skal etableres med en frihøjde på min. 3,5 m over arealer udlagt til vej, jf. Kortbilag 1 - Arealanvendelse.

8.10 Tekniske installationer m.v. på tage jf. § 8.7 må højst have et omfang på 40% af det samlede tagfladeareal for sammenhængende bebyggelse, se fodnote¹² og må opføres med en højde på op til 3,0 m over den enkelte tagflade (tagterrasser og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lign. medregnes ikke i dette areal).

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende med en maksimal højde på 1,0 m over den enkelte tagflade. Ovenlys må etableres med en maksimal højde på op til 3,0 m over den enkelte tagflade.

Tekniske installationer, energiproducerende anlæg m.v. på tage må ikke placeres nærmere bygningens facade end 0,5 m.

¹² Ved tagfladearealet af sammenhængende bebyggelse forstås arealet af tagfladerne for eks. byggefelt A, B, C og D tilsammen, herunder også eventuel atriumoverdækning.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Bebyggelsens arkitektur generelt

- 9.1 Bebyggelsernes facadeudtryk inden for hhv. byggefelt A, B, C og D samt inden for byggefelt E, F og G skal udføres, så de fremstår som to selvstændige bygninger med facadeudtryk, der underbygger den enkelte bebyggelses funktion, samtidig med at delementer i facadeudtrykket går igen i de to bebyggelser.

Fælles for begge bebyggelserne er, at facader skal udføres med tydelige vandrette linjer i etageadskillelserne og en opdeling af facaderne i rektangulære eller kvadratiske felter af varierende størrelse, i princippet som vist på illustrationerne på side 13-18.

De vandrette elementer skal udføres så de fremstår i rødlige, brunlige eller gyldne farver i mørke nuancer.

- 9.2 Bebyggelse inden for byggefelt H skal visuelt indpasse sig i det generelle udtryk for bygningerne langs Carl Blochs Gade.

- 9.3 Bebyggelse inden for byggefelt I og J skal visuelt tilpasses udtrykket i naboområdet som anvendes af Institut for (X).

- 9.4 Mindre bygninger og anlæg må desuden udføres i andre materialer, såsom beton, jern, stål, cortenstål, tegl eller træ, samt semitransparente materialer såsom polykarbonat, industriglas eller lign, jf. referencefotos på side 21, men skal etableres så de harmonerer med den bygning, som de er placeret på eller ligger i tilknytning til.

Facader – bebyggelse inden for byggefelt A, B, C og D

- 9.5 Facader på bebyggelse inden for byggefelt A, B, C og D skal som hovedprincip bestå af en kombination af tegl, glas, metal og beton, og skal udføres i princippet som vist på illustrationerne på side 13, 14 og 15.

Mindre bygnings- og facadedele kan udføres i andre materialer, såsom jern, stål, cortenstål, eller træ, samt semitransparente materialer såsom polykarbonat, industriglas eller lign, jf. referencefotos på side 21. Porte skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

- 9.6 Facaderne skal udføres med rektangulære eller kvadratiske felter som etableres som en kombination af skiftevis glas og tegl.

- 9.7 Hvert materialefelt skal etableres i hele etagehøjden og udføres så der skabes en klar rytme i facaden for hver etage, i princippet som vist på illustrationen side 15. Inden for glasfelterne kan der dog etableres blændfelter jf. nedenstående.

I stueetagen må blændfelter etableres på op til 2/3 af det enkelte facadefelt til glas, mens blændfelter over stueetagen maksimalt må etableres på op til 1/3 af det enkelte facadefelt til glas.

Bygningens facader skal generelt udformes således, at bygningens nederste etager etableres med en stor andel af tegl, mens de øvre etager har en større andel af glas. Dette skal sikre en visuel tyngde i bunden af bygningen og et lettere udtryk i de højere etager.

- 9.8 Facader skal fremstå i rødlige eller brune nuancer og vinduesrammer skal etableres med samme materialeudtryk som facadens vandrette elementer, jf. § 9.1.

Blændfelter jf. § 9.7 skal etableres i metal eller lign. materiale som farve- og materialemæssigt harmonerer med bygningens vandrette og lodrette elementer jf. § 9.1.

Over stueetagen må blændfelter desuden etableres med eks. frosted glas, farvet glas eller lign. materialer og fremstå i hvid eller lys grå farve.

- 9.9 Som angivet på Kortbilag 1 - Arealanvendelse, skal udvalgte facader i stueetagen udføres med min. 60% glas, så stueetagen her fremstår åben. Se fodnote¹³

Maks. 40% af vinduernes glasflade i disse udvalgte facader må afblændes.

Disse facadepartier med min. 60% glas i stueetagen, må desuden trækkes tilbage fra den øvrige facadelinje.

- 9.10 Udendørs solafskærmning på bebyggelsen skal så vidt muligt integreres i facaden, og skal etableres i mørke farver som harmonerer med det øvrige facadeudtryk.

- 9.11 For at skabe en reliefvirkning i facaden skal de øverste 2 eller 3 etager på bebyggelsen inden for byggefelt C, jf. Kortbilag 1 - Arealanvendelse, trækkes ca. 0,5 m tilbage fra facadelinjen på de underliggende etager.

- 9.12 I facaden i stueetagen på byggefelt C må der etableres adgang til varelevering med en placering i princippet som vist på Kortbilag 1 - Arealanvendelse. Varegårde og affaldsrum skal være integreret i bygningen og være afskærmede mod omgivelserne, således at oplag ikke er synligt fra vej- og opholdsarealer.

- 9.13 Særligt for stueetagens facade ved vareleveringen gælder, at denne må etableres med et andet udtryk end de øvrige facader, eksempelvis i form af afskærmning med porte i metal i samme farveholdning som den resterende bebyggelse, med større teglpartier eller lign.

- 9.14 Værn på tagterrasser og lign. skal fremstå lette, eksempelvis udført i glas, metalbalustre eller lign.

¹³ Andelen af glas kan reduceres til 40%, hvis det ikke er muligt at opfylde energirammen for bebyggelsen pga. kravet om andelen af glas i facaden, dog fortsat så facaden har en åben karakter.

- 9.15 Teknik på tagfladen skal inddækkes med materialer såsom strækmetal eller lign. så de fremstår med en let, delvist transparent facade, og så de adskiller sig visuelt fra facaden på den underliggende bebyggelse.

Beklædningen skal udføres i lyse grå eller i rødlige eller brune nuancer, som harmonerer med de vandrette facadedele på den underliggende bebyggelse, jf. § 9.1.

Facader – bebyggelse inden for byggefelt E, F og G

- 9.16 Facader på bebyggelse inden for byggefelt E, F og G skal som hovedprincip bestå af en kombination af metal, beton og evt. glas, og skal udføres i princippet som vist på illustrationerne på side 13, 17 og 18. Mindre bygnings- og facadedele kan udføres i andre materialer, såsom beton, jern, stål, cortenstål, tegl eller træ, samt semitransparente materialer såsom polykarbonat, industriglas eller lign. jf. referencefotos på side 21.

Facadernes rektangulære eller kvadratiske fyldfelter skal udføres med strækmetal eller lign., som skaber en transparent facade med indsigt til bygningens anvendelse som parkeringshus. Dog må facaderne mod Institut for (X), opføres med lukkede facader bag strækmetallet af hensyn til brandforhold. I stueetagen må fyldfelter desuden etableres med glas.

Facaderne skal generelt fremstå i rødlige eller brune nuancer, og metallet i fyldfelterne skal fremstå med, eller kunne patinere med, en rustrød overflade.

Facadens lodrette opdelinger mellem fyldfelterne skal etableres med samme materialeudtryk som facadens vandrette elementer, jf. § 9.1, så opdelingerne kommer til at fremstå som rammer omkring fyldfelterne.

- 9.17 På hver af bebyggelsens facader mod hhv. sydvest og nordvest, skal der etableres min. to felter, som visuelt bryder facadens øvrige rytme, i princippet som vist på illustrationen side 17.

Disse felter skal etableres, så de fremstår som en ramme indsat i det øvrige facademateriale, og mindst to af felterne skal etableres, så de bryder facadens vandrette opdeling.

Felterne skal udføres med begrønning i form af beplantning på facaden og/eller med beplantning i bede, kummer eller lign.

- 9.18 Langs bygningens kant og/eller på facaden skal der etableres et trappeanlæg, som kan give adgang til både selve parkeringshuset, samt til tagterrasser og lign. på bebyggelsens tagflader.

Trappeanlægget skal etableres som et visuelt, sammenhængende element, der binder tagfladerne sammen, i princippet som vist på illustrationen side 17-18.

Trappeanlægget skal fremstå med samme materialer som bebyggelsen inden for byggefelterne E, F og G.

- 9.19 Værn langs bygningernes og trappeanlæggets kant skal etableres som en visuelt sammenhængende del af facaden i form af en videreførelse af facaden, eks. i form af samme materiale som facaden, men evt. med en anderledes bearbejdning.

Facader – bebyggelse inden for byggefelt H

- 9.20 Facader på bebyggelse inden for byggefelt H skal som hovedprincip fremstå som en kombination af tegl, glas, metal og beton, og skal udføres, så de harmonerer med nabobebyggelserne langs Carl Blochs Gade.

- 9.21 Facader skal fremstå i rødlige, grålige eller brune nuancer.

- 9.22 For at sikre at bebyggelsens stueetager fremstår åbne og aktive, skal facaderne i bebyggelsens stueetage udformes med en stor andel af glas. Disse facadepartier må desuden trækkes tilbage fra den øvrige facade-linje for yderligere at skabe en variation i facaden.

Facader – bebyggelse og anlæg inden for byggefelt I og J

- 9.23 Facader skal udføres med stålplader, træ og/eller andre pladematerialer, og skal fremstå lette.

For at sikre et udtryk med stor variation i valg af facadematerialer og farver må maks. 25% af en facade udføres af samme materialetype.

Tage

- 9.24 Tage skal udføres, så de syner flade. Undtaget herfra er eventuelle tagvindue opbygninger samt tage inden for byggefelt I og J, der kan udføres med hældning.

- 9.25 Elevatortårne, trappehuse, ventilationsanlæg, teknik og lignende på tage skal inddækkes eller afskærmses, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur. Undtaget herfra er ventilationshætter i princippet som vist på illustrationerne side 14.

- 9.26 Tagflader, herunder også arealer på tagflader af byggefelt E og G jf. § 10.4, der anvendes til ophold og/eller aktiviteter, skal udformes som taghaver, tagterrasser, boldspilsarealer og lign.

Tagflader, der ikke anvendes til ophold eller aktiviteter, må desuden etableres som grønne tage eller øvrig beplantning. Herudover må der etableres tagvinduer/skylight opbygninger, ligesom der må etableres solceller på tagfladen af teknikbygninger.

Solfangere og solceller

- 9.27 Såfremt der på tage og facader etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i bygningernes arkitektoniske formsprog og facadeudformning.
- 9.28 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- 9.29 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en minimum 0,5 m høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 9.30 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Skiltning

- 9.31 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.
- 9.32 Skiltning på bygninger må ikke etableres over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo.
- 9.33 På den samlede kontor- og butiksbebyggelse inden for byggefelt A, B, C og D må der etableres 1 facadeskilt i forbindelse med hver af virksomhedens indgange til hhv. butikken og til kontordelen. Såfremt der er flere virksomheder inden for byggefeltet, skal skiltningen samordnes.
- Facadeskilte må etableres med en størrelse på maks. 1,5 x 1,5 meter.
- 9.34 Ud over facadeskilte jf. § 9.33 må der etableres 1 udhængsskilt på facaden mod Carl Blochs Gade og 1 udhængsskilt på facaden mod vej X – Y (Anna Klindts Gade).
- Udhængsskilte skal placeres med en frihøjde på min. 4,0 m over terræn og må have en størrelse på maks. 0,5 m².
- 9.35 Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere bygninger.
- 9.36 Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firma-logo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 9.37 Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagudlysende.

- 9.38 Inden for lokalplanområdet må der opstilles mindre henvisningsskilte med en størrelse på op til 1,5 x 2 m til eks. varelevering, parkeringshus og lign.
- 9.39 Der må ikke opsættes flagstænger, beachflag eller lignende i lokalplanområdet.
- 9.40 Der må ikke etableres faste baldakiner, halvtage eller markiser. Markiser der kan sammenfoldes skal i deres udformning tilpasses bygningens arkitektur og vinduesopdeling.
- 9.41 Der må alene opsættes skiltning for virksomheder, der har adresse på ejendommen.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 9.42 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 9.43 Belysning på og af facader skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettede, så belysningen ikke generer omboende.
- 9.44 Almindelige udendørs radio- og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 1,0 m – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må højst rage 1,0 m op over bygningens højeste punkt/ikke rage op over facadens brydning med taget.

Dog kan mobilsendemaster have en større højde.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

- 10.1. Inden for lokalplanområdet skal der til bebyggelsen inden for byggefeltene A, B, C og D etableres i alt 700 m² egnede opholdsarealer.

Inden for lokalplanområdet skal der til bebyggelsen inden for byggefelt H, I og J etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.

- 10.2 Udendørs opholdsarealer skal placeres på tagfladen af den enkelte bebyggelse eller inden for det enkelte byggefelt.

Herudover kan øvrige tagflader/tagterrasser på bebyggelse inden for byggefelt E, F og G, herunder torvearealer og ankomstarealer også indrettes som udendørs opholdsarealer, dog jf. § 11.

Opholdsarealerne skal være opholdsegne og arealer til vejadgang og parkering, cykelparkering, båse til indkøbsvogne og lign. kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning.

- 10.3 Opholdsarealer på tagflader skal udformes som tagterrasser, taghaver, aktivitetsarealer eller lign. og skal indrettes med beplantning, arealer til ophold, aktiviteter og lign.

Inden for tagfladerne gælder, at der på tagflader over erhvervs- eller parkeringsarealer kan etableres ovenlys, nedgange og lignende der er knyttet til erhvervs- og parkeringsanvendelsen.

- 10.4 Inden for de på Kortbilag 1 - Arealanvendelse udlagte tagflader med særlig mulighed for aktivitet og ophold inden for byggefelterne E og G, må der indrettes arealer, der indbyder til ophold, sportsaktiviteter, undervisning eller lign. til brug for områdets brugere og besøgende. Arealer til disse formål skal være offentligt tilgængelige.

- 10.5 På opholdsarealer og tagflader i øvrigt må der desuden etableres vindafskærmning, eksempelvis i form af pavilloner, drivhuse eller lign. samt beplantning. Se fodnote ¹⁴.

Bydelsplads

- 10.6 Det på Kortbilag 1 – Arealanvendelse, udlagte areal til bydelsplads skal indrettes som opholds-, aktivitets-, ankomstarealer eller lign.

- 10.7 Bydelspladsen skal etableres med fast belægning og skal udføres så den udformnings- og materialemæssigt fremtræder som en videreførelse af naboområderne, og efter retningslinjerne i 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram'.

Belægninger skal udføres i beton, stål (rust), tegl og træ som primære karaktergivende materialer, og derudover kan benyttes asfalt, grus og chaussésten.

- 10.8 Inden for torvearealet skal der etableres beplantning, anlæg til ophold, og lign.

Arealerne skal indrettes med eksempelvis møbler eller andet byinventar, beplantning i plantekummer eller i terræn.

- 10.9 Jf. § 5.8 skal der over arealet udlagt til bydelsplads, sikres vejadgang til parkeringshuset inden for byggefelt E, F og G.

¹⁴ Det skal sikres, at bygningens udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning på tagterrasse som beskrevet i § 10.

Torveareal

10.10 Det på Kortbilag 1 – Arealanvendelse, udlagte torveareal skal indrettes som opholds-, aktivitets-, ankomstarealer eller lign.

10.11 Torvearealet skal etableres med fast belægning og skal udføres så det udformnings- og materialemæssigt fremtræder som en videreførelse af naboområderne, og efter retningslinjerne i 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram'.

Belægninger skal udføres i beton, stål (rust), tegl og træ som primære karaktergivende materialer, og derudover kan benyttes asfalt, grus og chaussesten.

10.12 Inden for torvearealet skal der etableres beplantning i form af min. 4 træer, i princippet som vist på illustrationsplanen side 8, eller anden høj beplantning med en højde på min. 1,5 m. Beplantningen kan etableres i plantekummer eller på terræn.

Herudover kan der etableres øvrig beplantning, anlæg til ophold, udeservering og lign.

Arealerne skal indrettes med eksempelvis møbler eller andet byinventar, inventar til vareudstilling, beplantning i plantekummer eller i terræn. Herudover kan der etableres cykelparkering, standere til opladning af elbiler og lign.

Ankomstareal

10.13 Det på Kortbilag 1 – Arealanvendelse, udlagte ankomstareal skal indrettes som adgangsareal til kontorhuset.

10.14 Ankomstarealet skal etableres med fast belægning og skal udføres så det udformnings- og materialemæssigt fremtræder som en videreførelse af naboområderne, og efter retningslinjerne i 'Godsbanearealerne Aarhus K - Kvalitetsprogram'.

Belægninger skal udføres i beton, stål (rust), tegl og træ som primære karaktergivende materialer, og derudover kan benyttes asfalt, grus og chaussesten.

10.15 Inden for ankomstarealet kan der etableres beplantning, anlæg til ophold, cykelparkering og lign.

Oplagring

10.16 Oplagring skal etableres inden for byggeriets konstruktion.

Beplantning

10.17 For træer der plantes på terræn, skal det være i muldbede eller i rodvenligt bærelag, hvor plantehullet min. skal være 1,0 m dybt. Ved plantning af træer over terræn/på parkeringsdæk skal bedet være min. 1,0 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,6 m over de befæstede arealer.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand

- 10.18 Der må inden for lokalplanområdet maksimalt befæstes 80%.
- 10.19 Anlæg til håndtering af regnvand fra vejarealer skal indarbejdes i vejtraçéets udformning, så regnvandet håndteres synligt. Anlæggene skal udføres efter samme principper i hele lokalplanområdet og i overensstemmelse med 'Regnvandsdispositionsplan for Godsbanen, Aarhus'.

§ 11. Støjforhold**Vejtrafikstøj**

- 11.1 Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontor erhverv ikke overstiger L_{den} 63 dB.
- 11.2 Såfremt det udendørs støjniveau på facader overstiger L_{den} 63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer og med åbne udeluftventiler i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger L_{den} 38 dB.
- 11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Virksomhedsstøj

- 11.4 Ved etablering af virksomheder i lokalplanområdet skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.
- 11.5 Ved etablering af byggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at bebyggelsen og opholdsarealer ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet, i en grad der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse**Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:**

De i § 5 nævnte vejarealer og parkeringspladser er anlagt og etableret for den pågældende bebyggelse. Se fodnote¹⁵. Undtaget er bebyggelse inden for byggefelt H, I og J hvad bilparkering angår.

De i § 10 nævnte opholds-, torve-, og forarealer er anlagt.

¹⁵ 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 rimelig tid.

Den i § 10 nævnte tilslutning af regn og spildevand har fundet sted.

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

Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

§ 13. Grundejerforening

- 13.1 Lokalplan fastsætter krav om medlemskab af en fælles grundejerforening for Godsbanearealerne. Grundejerforeningen har til formål at sikre varetagelse af fællesopgaver i området.
- 13.2 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 13.3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser vedrørende Godsbanearealet, herunder at forestå driften og vedligeholdelsen af fælles arealer og fælles installationer inden for grundejerforeningens område.
- 13.4 Grundejer er forpligtet til at respektere medlemskab af en kommende grundejerforening for Godsbanearealet, herunder afholdelse af andel af driftsudgifter mv. Grundejerforeningens vedtægter vil med udgangspunkt i foreløbige rammep principper blive udarbejdet af Aarhus Kommune i takt med, at udviklingen for Godsbanearealet klarlægges.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

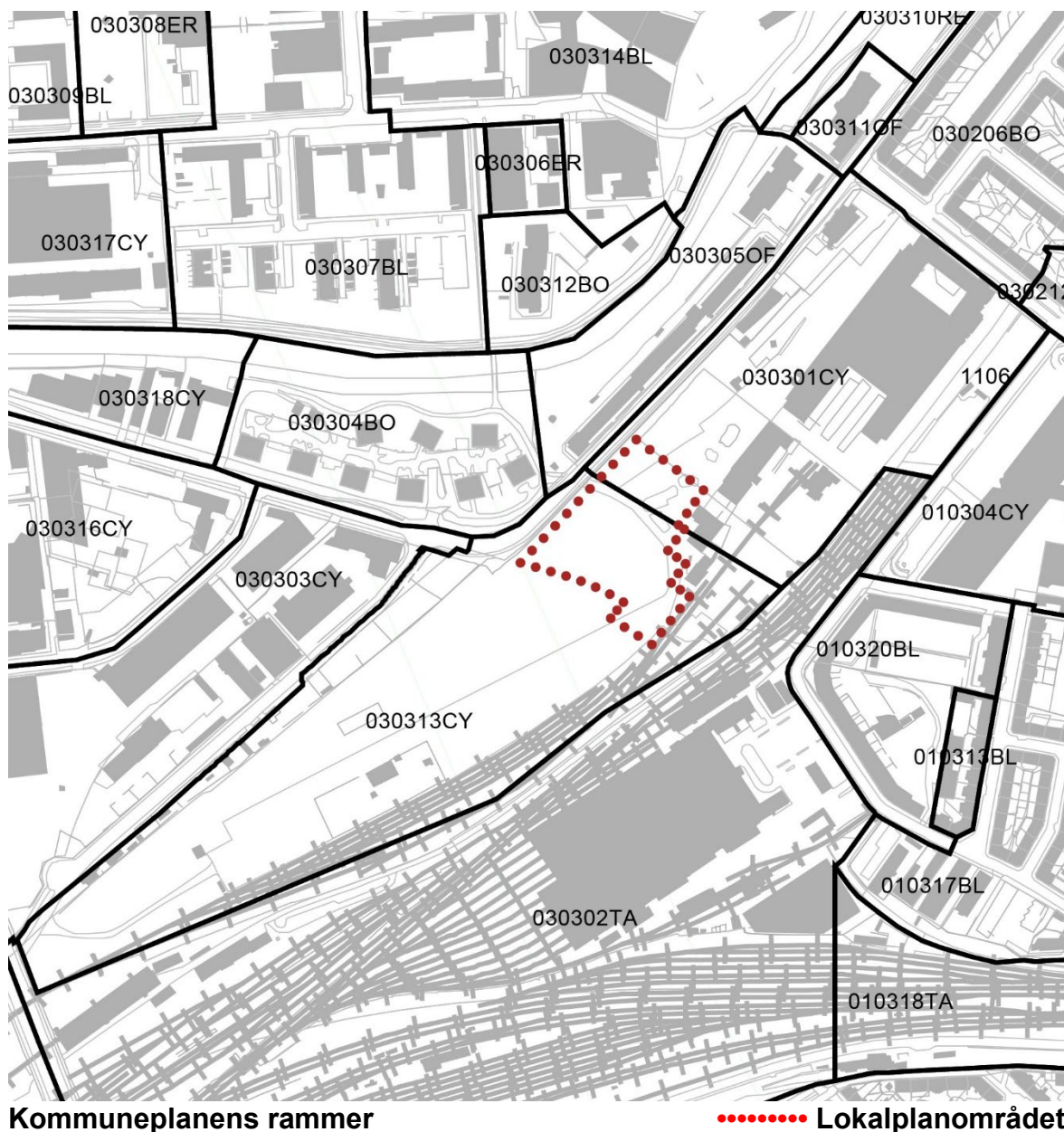
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort viser kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 030313CY, samt 030301CY begge udlagt til cityformål. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Som en del af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune gælder 'Højhuspolitik for Aarhus Kommune'.

I 'Højhuspolitik for Aarhus Kommune' er der dels udpeget områder, hvor højhuse er uønskede, og områder hvor højhuse ikke som udgangspunkt kan afvises. Lokalplanen omhandler et areal, der indgår i et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

Det indgår i højhuspolitikken, at såfremt der planlægges for højhuse, skal der udarbejdes en konsekvensanalyse. Konsekvensanalysen skal beskrive de visuelle påvirkninger af byens skyline, byarkitekturen på kvartersniveau og byrummene ved foden af det høje hus, påvirkninger af det lokale klima (f.eks. skygge- og vindforhold) samt de trafikale forhold.

En højhuskonsekvensvurdering er Aarhus Kommunes værktøj for vurderinger af konkrete forslag om højhusprojekter i de områder, hvor høje huse som udgangspunkt ikke udelukkes.

Redskabet anvendes i forbindelse med projektforslag, der vurderes egnet til nærmere sagsbehandling, hvor den foreslåede bygningshøjde er over 6 etager eller i væsentlig grad, dvs. med mindst 2 etager, overstiger kommuneplanens gældende rammer og således kan betegnes som et relativt højt hus.

Til belysning af Højhuspolitikens emner er der bl.a. udarbejdet visualiseringer fra fire udvalgte synsvinkler, en analyse af vindforholdene samt en vurdering af sol- og skyggepåvirkningen af omgivelserne omkring bebyggelsen. Herudover indgår en vurdering af de trafikale forhold på baggrund af de forudsætninger som er beskrevet i udviklingsplanen for Godsbanearalerne.

Visuelle påvirkninger (Byarkitektur og byrum for foden af det høje hus)

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

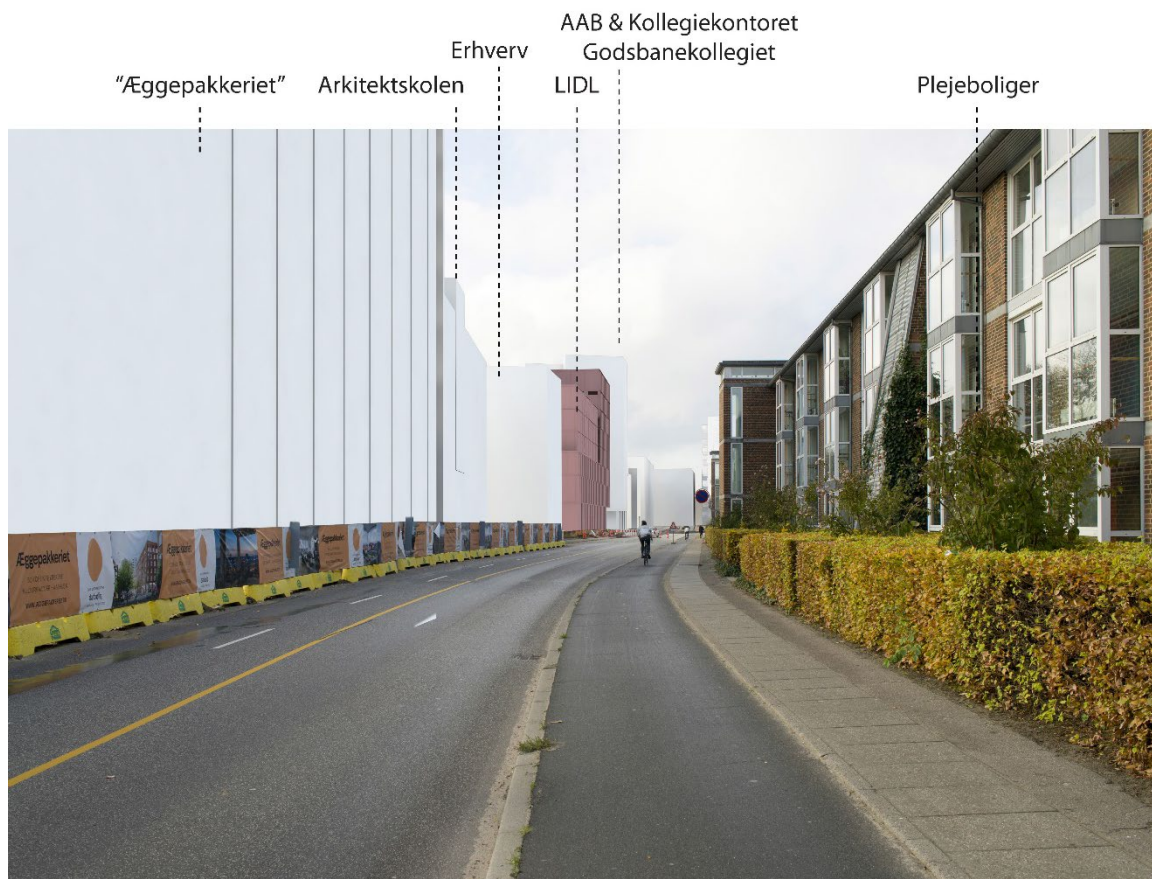
Der er valgt fire synsvinkler, som kan ses på nedenstående oversigtskort.

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



Set fra Søren Frichs Vej vil den nye hjørnebebyggelse på kontor- og butiksbebyggelsen sammen med Godsbanekollegiet tydeligt markere ankomsten til området.

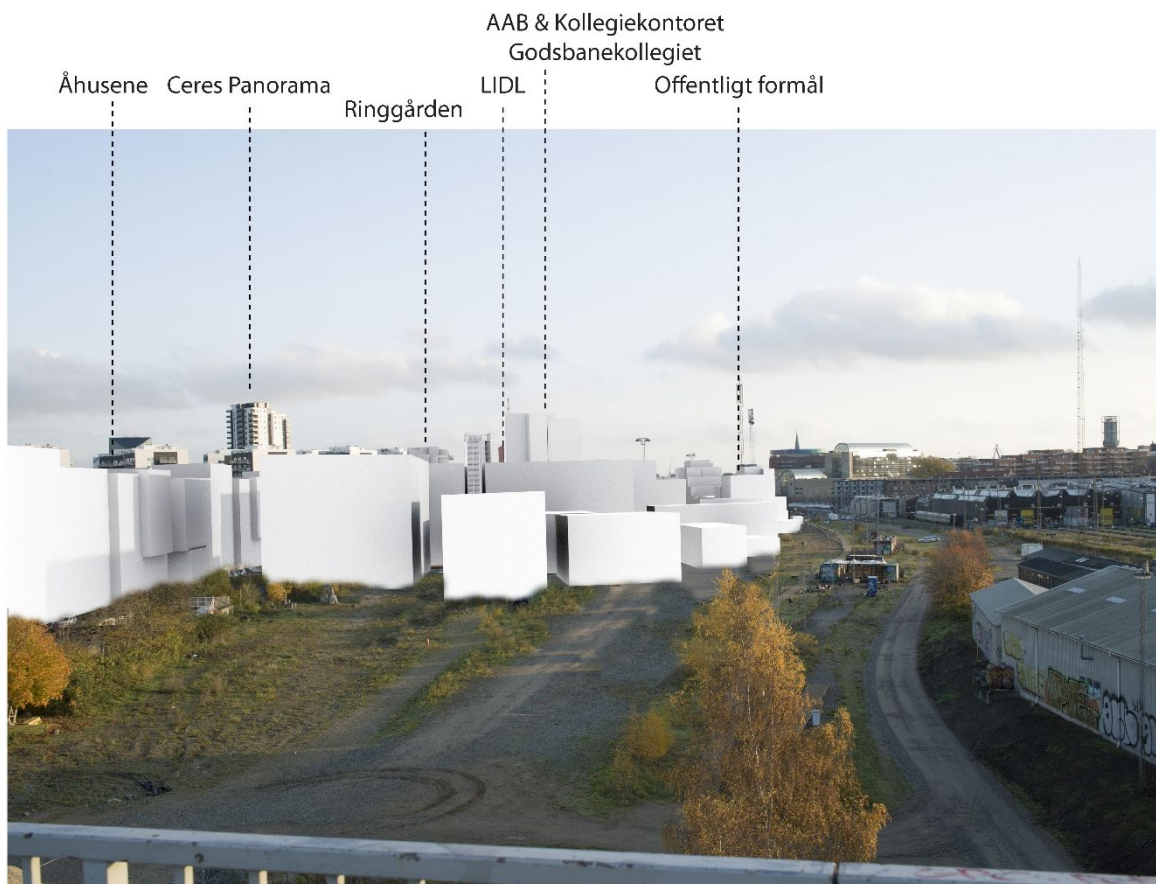
Denne markering er en del af hensigten med bebyggelserne på dette sted jf. udviklingsplanen for Godsbanearalerne. Samtidig ses det hvordan de bagvedliggende bygninger, herunder parkeringshuset, vil fremtræde markant lavere end hjørnebebyggelsen.



Set fra Carl Blochs Gade vil den nye bebyggelse lægge sig ind i den fremtidige gadelinje langs vejen. Kontor- og butiksbebyggelsens 8 etager vil bidrage til at skabe en mere glidende optræning af bebyggelsen fra den generelle facadehøjde på 6 etager og op til Godsbanekollegiets tårnbebyggelse. Yderligere vil de indrykkede facade dele i kontor- og butiksbebyggelsen medvirke til, at bebyggelsens skala nedbrydes og derved fremstår mindre markant i facadelinjen.



Set fra Godsbanens tag vil den nye bebyggelse fremstå med et skala- og proportionsmæssigt slægtskab til Arkitektskolen. Arkitektskolen vil med sin placering og størrelse være den klart mest dominerende bebyggelse set fra denne vinkel, men sammen med nedtrapningen af parkeringshuset vil bebyggelserne i fællesskab skabe en genkendelighed i området mod Den grønne kile. Kontor- og butiksbebyggelsens tårnmotiv vil indgå i en række af høje bygningsdele langs Carl Blochs Gade, som også fra denne vinkel vil være synlig. Den højeste bygning i området vil fortsat være Godsbanekollegiets tårn.



Set fra Ringgadebroen vil kun en meget lille del af den nye bebyggelse være synlig. Fra denne vinkel vil særligt den kommende bebyggelse nærmest broen samt den fremtidige bebyggelse langs P. Hiort-Lorenzens Vej være dominerende, ligesom Æggepakkeriets og Godsbanekollegiets tårne vil være synlige.

Lokalt klima

Vind

I forbindelse med lokalplanarbejdet, er foretaget en analyse af bebyggelsens påvirkning af vindforholdene. Vindhastighederne er undersøgt i områderne omkring bygningerne i højden 1,5 m over terræn – svarende til en gennemsnitlig fodgængers hovedhøjde.

Beregningsresultaterne er vurderet i forhold til den såkaldte Davenport's komforttabel. Tabellen herunder viser de forskellige kategorier i forhold til, hvor stor en procentdel af tiden komfortkriteriet på 6 m/s er overskredet. Hvis det f.eks. blæser mere end 6 m/s i 6 % af tiden, så vil en gennemsnitsperson føle det behageligt for ophold i kortere tid, men personen vil ikke føle det behageligt ved længerevarende ophold.

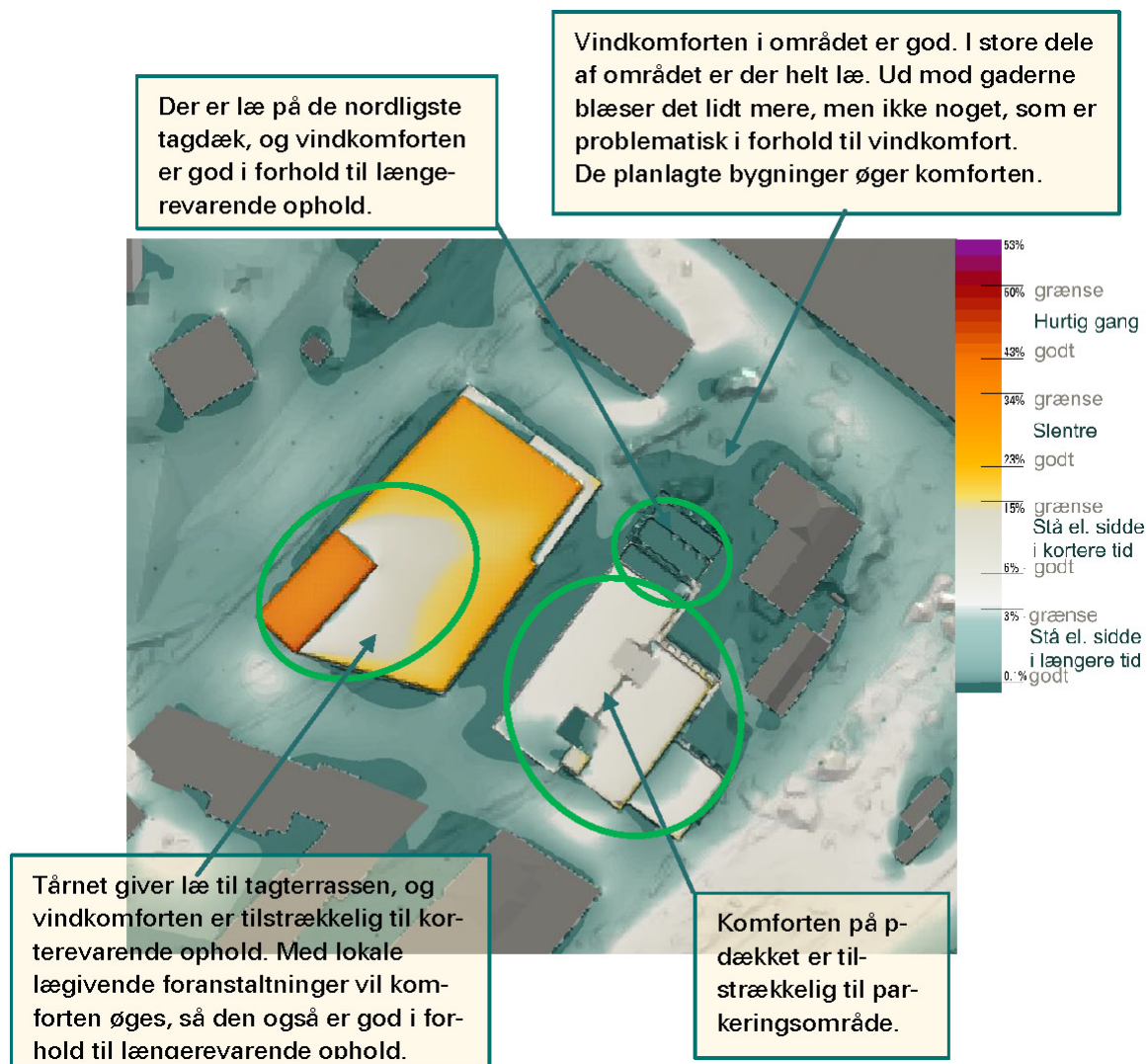
| Aktivitet | Område | Karakteristik af vindmiljø | | |
|-------------------------------|--|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| | | Acceptabelt | Ubehageligt | Meget ubehageligt til farligt |
| Hurtig gang | Fortov, stier | 43% | 50% | 53% |
| Slentre | Parker, butiksgader | 23% | 34% | 53% |
| Stå eller sidde i kort tid | Parker, pladser | 6% | 15% | 53% |
| Stå eller sidde i længere tid | Udendørs restauranter, fri-luftsteater | 0,1% | 3% | 53% |

Davenport's komforttabel

Vindundersøgelserne giver en overordnet vurdering af områderne omkring bebyggelsen og de udendørs arealer, herunder tagfladerne. Der er primært fokuseret på den samlede vindhastighed, men luftnedfald kan imidlertid være en faktor, som også kan forringe oplevelsen af komfort.

Hvis der lokalt er vindstød på mere end 20 m/s, vil dårligt gående have svært ved at holde balancen, derfor er dette sikkerhedskriterium også undersøgt.

Vindkomforten for de fremtidige forhold er vist på nedenstående figur.



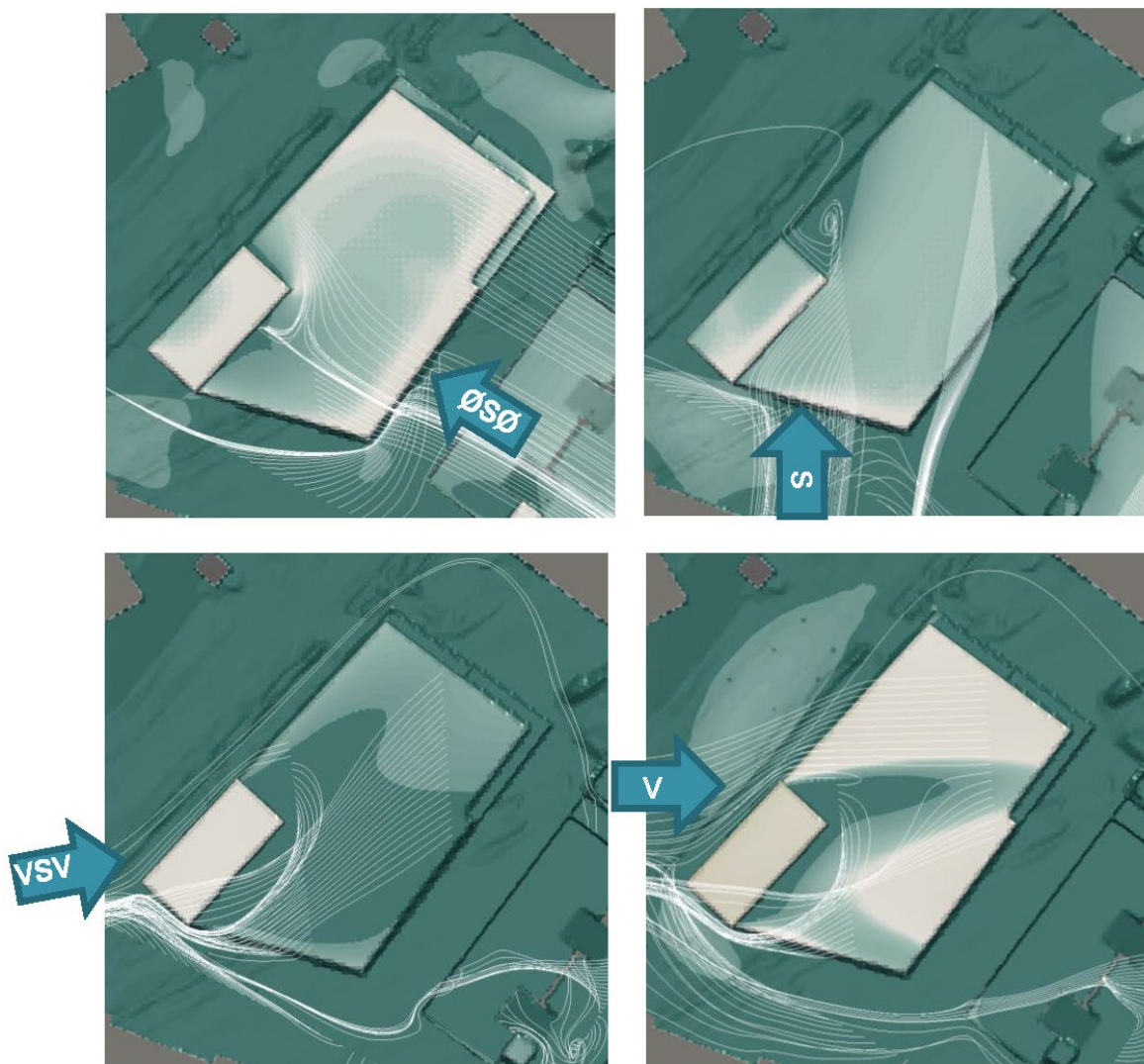
Beregninger af fremtidige forhold uden beplantning.

Vindkomforten i området er uproblematisk. I terræn er der store områder med læ, og ved etablering af træer i gaderummene vil der skabes yderligere læ. Mod gaderne er der lidt mere vind, men ikke noget, som giver problemer.

På parkeringshusets tag er vindkomforten tilstrækkelig i forhold til parkeringsformål, mens de nordligste tagdæk på parkeringshuset har meget læ, og vindkomforten vil her være behagelig i forhold til længerevarende ophold.

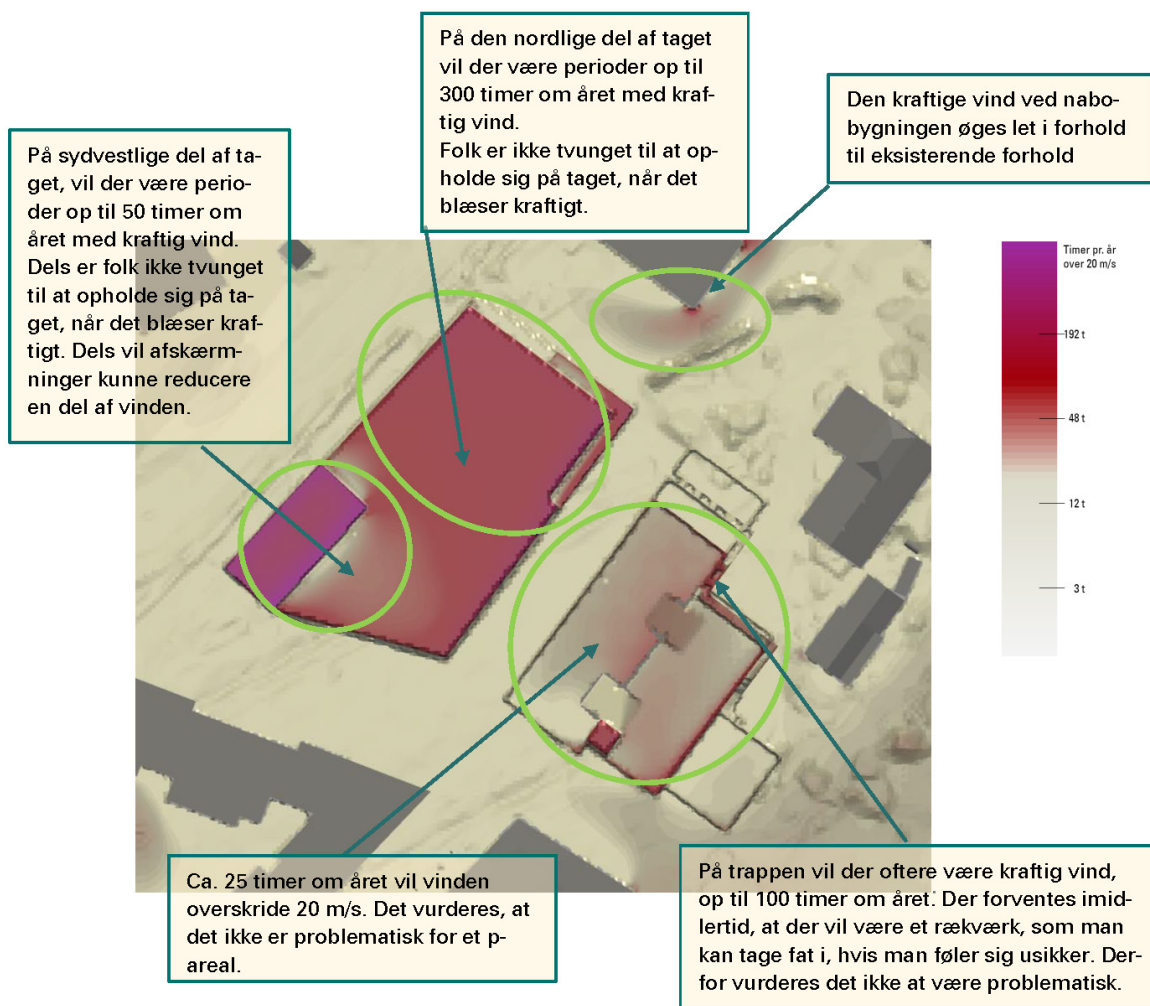
På taget af selve kontor- og butiksbebyggelsen er der mere vind. Tårnet skaber læ i den sydvestlige del af taget, og med lokale lægivende foranstaltninger vil der kunne skabes tilstrækkeligt læ på tagfladen, så arealet også er behageligt til længerevarende ophold.

Som det ses af figuren ovenfor, så ligger den sydvestlige del af taget mest i læ, da tårnet skærmer for de vestlige vindretninger. Det er primært vind fra sydlige og østlige retninger, som skaber blæst på den del af taget. På nedenstående figur ses, hvordan vinden kommer ind på tagfladen for hhv. østsydøst, syd, vestsydvest og vest. Ved at skærme for den sydlige og østlige vind vil komforten kunne øges.



Strømlinjer, som viser, hvordan vinden kommer ind på tagterrassen for vind fra østsydøst, syd vest-sydvest og vest.

Nedenstående figur viser en analyse af, om der er overskridelse af sikkerhedsniveauet ved de fremtidige forhold. Hvis det lokalt blæser mere end 20 m/s, vil dårligt gående have svært ved at holde balancen. I områder, hvor der ikke er hovedtrafikåre for fodgænger, kan overskridelsen bedre accepteres.



Oversigt over sikkerhedsniveauet for de eksisterende forhold (uden beplantning)

Vindforholdene er også her uproblematisk. Det ville være korte perioder på taget af parkeringshuset, hvor der er kraftig vind, men det vil imidlertid være i perioder med hård kuling. På taget af selve kontor- og butiksbebyggelsen vil der også være perioder med kraftig vind, men der er ikke tvungen færdsel på taget, og derfor er det ligeledes uproblematisk. Vindforholdene forbedres generelt med de planlagte bygninger.

Skygge

I forbindelse med lokalplanarbejdet, er der udarbejdet skyggestudier, der viser den kommende bebyggelses skyggepåvirkning både inden for lokalplanområdet og i forhold til de nærmeste omgivelser.

Solstudierne er udarbejdet for sommersonhverv (21. juni), jævndøgn (21. marts og 21. september) og vintersolhverv (21. december). Analysen belyser sol- og skyggeforhold for det maksimale tilladte volumen i lokalplanområdet.

Sommersolhverv – 21. juni*kl. 07:00**kl. 09:00**kl. 11:00**kl. 13:00**kl. 15:00**kl. 17:00***Jævn døgn – 21. marts/september***kl. 07:00**kl. 09:00**kl. 11:00**kl. 13:00**kl. 15:00**kl. 17:00*

Vintersolhverv – 21. december



Analysen viser, at den kommende bebyggelse i lokalplanområdet vil medføre skyggepåvirkninger af naboområder herunder af ude- og opholdsarealer.

Skyggerne vil hovedsageligt påvirke områderne nord og nordvest for lokalplanområdet, og her vil skyggepåvirkninger være størst i de sene eftermiddagstimer om sommeren, om eftermiddagen ved jævndøgn samt om vinteren. En stor del af de påvirkede arealer er vejarealer, og det vurderes derfor at den planlagte bebyggelse ikke vil medføre væsentlige skyggegener for nabobebyggelser og disses opholdsarealer.

Bebyggelsen vil i kortere perioder medføre skyggepåvirkning af bydelspladsen inden for området, men størstedelen af tiden vil der være gode solforhold på pladsen. Bebyggelsernes egne opholdsarealer vil hovedsageligt blive placeret på tagfladerne af de enkelte bygninger, og disse vil generelt have gode solforhold.

Trafikale forhold

Disponeringen og den overordnede udformning af bebyggelsen følger de retningslinjer og den struktur, som er fastlagt i 'Godsbanearealerne Aarhus K - Udviklingsplan' og trafikplanen for Aarhus Midtby.

Den overordnede trafikstruktur i området er desuden beskrevet i denne lokalplans afsnit om Overordnede vej- og stiforhold. Internt i området er vejstrukturen bygget op omkring to gennemgående veje – en øst-vest gående bygade, Anna Klindts Gade og et nord-syd gående stræde, Dea Trier Mørchs Gade. Disse to giver adgang til områdets bebyggelser, herunder parkeringshuset i lokalplanområdets østlige del.

Parkeringshuset vil betjene både de nye bebyggelser samt tjene til opfyldelse af parkeringsnormen for en del af nabobebyggelser i området.

Parkeringshuset er placeret så det er let tilgængeligt fra det overordnede vejnet og vil derfor skabe gode trafikale forhold for bilister.

Områdets interne vejnet vil desuden ligeledes give gode muligheder for at bløde trafikanter kan færdes gennem området. Vejene forbindes med og giver adgang til områdets overordnede stinet, herunder til den centrale, grønne kile der bliver et gennemgående træk på Godsbanearalerne.

Anden fysisk planlægning

Som supplement til kommuneplanen er der som tidligere nævnt, udarbejdet en udviklingsplan for Godsbanearalerne. 'Godsbanearalerne Aarhus K - Udviklingsplan' blev behandlet på byrådsmødet i september 2017, og indholdet i planen ligger til grund for den samlede byudvikling af Godsbanearalerne. Udviklingsplanen er desuden miljøvurderet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner eller lignende.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 3.550 m² bruttoetageareal til butiksformål i alt inden for lokalplanområdet. Den enkelte butik må etableres med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på op til 3.050 m² for dagligvare- og op til 500 m² for udvalgsvarebutikker.

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er en del af et større byomdannelsesområde med en markant mængde eksisterende, igangværende og planlagt nybyggeri til både bolig-, undervisnings- og erhvervsformål.

Det i lokalplanen muliggjorte butiksareal vil blive etableret som en integreret del af det samlede byggeri og bymiljø, og butiksbebyggelsen vil derfor komme til at fremstå som en fysisk og visuel del af det øvrige byggeri og bymiljø.

Lokalplanens bestemmelser sikrer desuden, at butikker etableres, så der skabes visuelle forbindelser mellem funktionen i stueetagen og de omkringliggende byrum, og butiksbebyggelsen vil derfor kunne bidrage til at skabe et aktivt gaderum.

Det vurderes, at etablering af detailhandel i det muliggjorte omfang ikke vil give anledning til væsentlige negative påvirkninger af det omgivende bymiljø. Etablering af detailhandel i området vurderes tværtimod at kunne bidrage til at skabe et mere aktivt bymiljø på friarealerne omkring de nye bebyggelser i området, herunder by-

delspladsen, og vil derfor medføre positive effekter for bymiljøet. Herudover vil etablering af en dagligvarebutik i området bidrage til en god lokal forsyning af dagligvarer for områdets beboere, brugere og besøgende.

Trafikalt fastlægger både de overordnede planer for Godsbanen og lokalplanen, at vejadgangen til området skal ske fra Carl Blochs Gade, samt fra en fremtidig forlængelse af Søren Frichs Vej. Herudover skabes der gode forbindelser gennem området for bløde trafikanter.

Det vurderes, at den skønnede udvikling i trafiktallet grundet etablering af en dagligvarebutik ikke giver anledning til en væsentlig merbelastning på omgivelserne hvad angår trafikbelastning. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der inden for lokalplanområdet etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til de aktuelle anvendelser inden for området.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet tilsluttes det overordnede vejnet via Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej. Lokalplanområdets trafikstruktur tager afsæt i Trafikplan for Aarhus Midtby samt de trafikanalyser, der blev udarbejdet i forbindelse med 'Godsbanearealerne Aarhus K - Udviklingsplan'.

Det fremtidige vejnet i bydelen skal både betjene Godsbaneearealerne og på sigt også gerne den eksisterende bydel ved Sonnesgade. Det er derfor planlagt at føre en vej igennem det nye byområde fra Carl Blochs Gade/Søren Frichs Vej til Sonnesgade, umiddelbart syd for lokalplanområdet. Den interne trafik i området er planlagt ud fra et ønske om at reducere det samlede vejudlæg så meget som muligt, således at der opnås både en optimal trafikafvikling og samtidig en urban tæthed i bebyggelsen.

Udbygningen og hierarkiet i vejstrukturen for området som helhed kan ses af nedenstående illustration fra 'Godsbanearealerne Aarhus K - Udviklingsplan'.

Gaderne er inddelt i et vejhierarki med tre typer:

Hovedgaden: De offentlige veje, der leder hen til området. Gaderne indrettes med kørebaner, cykelsti og gangzone.

Bygaden: Binder an til hovedgaderne og fører ind i området. I bygaderne indarbejdes plads til et mindre antal kantstensparkeringer, afsætning samt affaldshåndtering.

Strædet: Den primære færdselsåre for gående og cyklister, der er med til at binde området sammen for daglige brugere og beboere.

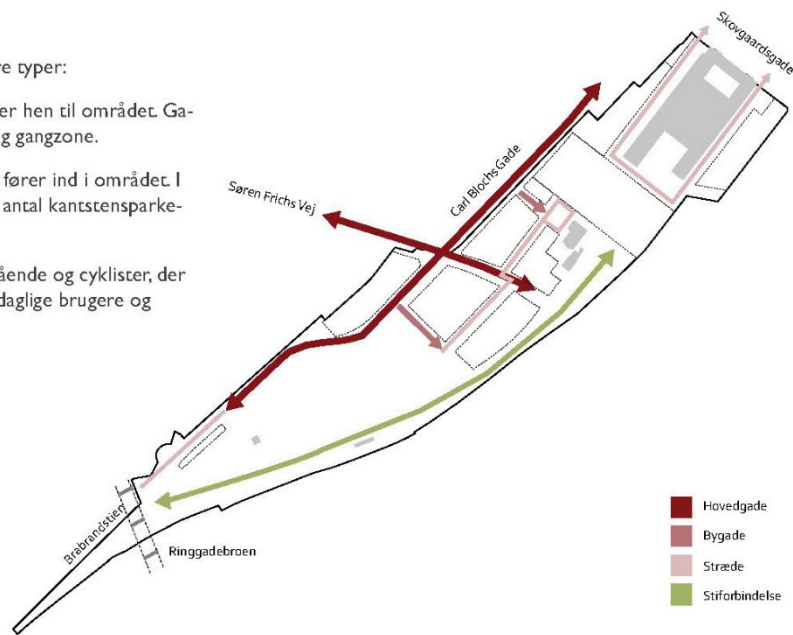


Diagram der viser den overordnede trafikstruktur for Godsbanearealerne.

Forlængelsen af Søren Frichs Vej etableres i første omgang som en ny, blind hovedgade fra krydset Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade ind i området, som på et senere tidspunkt kan videreføres til Sonnesgade på tværs af nuværende sporareal ved DSB's vaskehal og aflaste den nordlige del af Sonnesgade og Skovgaardsgade.

Selve lokalplanområdet vejbetjenes fra nord af Carl Blochs Gade via en ny overkørsel og ny intern øst-vestgående vej ind gennem lokalplanområdet, Anna Klindts Gade, som bl.a. giver adgang til områdets parkeringshus. Fra syd sker vejbetjeningen via en ny nord-sydgående vej, Dea Trier Mørchs Gade (det interne 'stræde' mellem byggefelterne), der tilkobles den fremtidige forlængelse af Søren Frichs Vej. Fra Dea Trier Mørchs Gade vil der ligeledes være adgang til den kommende Arkitektskole umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Parkeringshuset kan nås både fra indkørslen fra Carl Blochs Gade via bydelspladsen, men også fra den nye vejforbindelse i forlængelse af Søren Frichs Vej.

Carl Blochs Gade indgår i kommunens cykelrutenet som en primær cykelrute, der blandt andet har forbindelse til city via Vestergade og Thorvaldsensgade. Desuden forløber en rekreativ stiforbindelse nord-syd i den grønne kile umiddelbart øst for lokalplanområdet. Stiforløbet er placeret i et af de tidligere godsspor, og sikrer forbindelse mellem Kulturproduktionscenteret i nord og Brabrandstien i syd.

Områdets nære forbindelse til fodgængeraksen og cykelruterne vil være medvirkende til at gøre det attraktivt for de lette trafikanter.

Brand- og redningsareal sikres via uderummene langs bygningens facade.

Bilparkering skal primært placeres i det planlagte parkeringshus, samt enkelte pladser i evt. kælderarealer og på terræn. Ud over parkering til bebyggelsen inden for

lokalplanområdet, skal der i parkeringshuset yderligere sikres min. 167 bilparkeringspladser, som skal betjene øvrige bebyggelser og funktioner uden for lokalplanområdet. Parkering til den nordvestlige erhvervsbebyggelse skal etableres i et nyt parkeringshus uden for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der er ingen forhold i lokalplanområdet, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

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 rastoområder 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.

Arkæologiske forhold

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

Lokalplanområdet er placeret hvor der i stenalderen var en fjord. Ud fra museets generelle viden om området vurderes det, at det først er når man kommer under fyldlagene, dvs. ned til tørve- og gytjelagene, at det vurderes, at der er risiko for fund af arkæologisk interesse.

Hvis der skal etableres kælder inden for området, skal museet kontaktes, og på baggrund af de konkrete planer, skal der foretages en ny vurdering af, om området anbefales forundersøgt eller at jordarbejdet overvåges.

Skulle der dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende gravearbejde, f.eks. en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgaard Museum underrettes. Museet vil da inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

Aarhus Kommuneatlas

Aarhus Kommuneatlas består af hæfte I og II. I hæfte I beskrives bevaringsværdige sammenhænge i form af udvalgte arkitektoniske kvaliteter i byen, samlede bymiljøer

eller bebyggelser. I hæfte II beskrives de enkelte bygningers bevaringsværdi, der er vurderet på en skala fra 1-9, hvor 1 står for den højeste bevaringsværdi.

Lokalplanområdet indgår i hæfte I, hvor jernbanens placering i Aarhus ådal fremhæves som et særligt landskabsarkitektonisk greb. Jernbanetracéet opleves som et flodleje, der skærer sig igennem byen og opdeler denne.

Jernbaneterrænet har form som en stor slangebøsse. Skovgaardsgades godsbanegård og hovedbanegården er slangebøssens to grene, mens rangerterrænet, der strækker sig fra Ringgaden til Åbys haveforeninger udgør slangebøssens greb.

Historisk set havde anlæggelsen af jernbanen i slutningen af 1800-tallet afgørende betydning for Aarhus vækst. Sammen med havneudvidelsen i 1861, blev Aarhus et knudepunkt i det jyske trafiksystem og dermed i landsdelens handelsnet. Byen tredoblede sit indbyggertal på tredive år og blev landets største provinsby.

Områdets kulturhistorie bør varetages i planer for omdannelse og udvikling af området. Det betones, at udflytningen af godsbanearrealerne, der rummer åbenlyse landskabelige og bymæssige kvaliteter, kan bidrage til, at der kan skabes en bymæssig sammenhæng og at bycentret kan forbindes med Brabrand Sø.

I lokalplanområdet er der ingen bygninger eller bymæssige sammenhænge, som er registreret som bevaringsværdige i Aarhus Kommuneatlas.

Det vurderes, at projektet og lokalplanen for området vil have en positiv effekt for kulturhistorien, idet den nye bebyggelse og de mulige byrumsmæssige tiltag inden for dette lokalplanområde vil bidrage til, at der skabes en god en synergi med Godsbanearrealernes eksisterende bevaringsværdige bygninger, som f.eks. Institut for (X).

Grundvand

Området er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og der er således ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser.

I lokalområdet er der risiko for højtstående grundvand.

Særlige forhold ved mulig etablering af kældere

Udviklingsplanen for Godsbanearrealerne, Aarhus K. forudsætter, at der ikke etableres underjordisk parkering i området da der højt grundvandsspejl og forurening.

Uanset dette åbner lokalplanen mulighed for etablering af kældere under kontor- og butikbygningen.

Anlæg af evt. kældere er betinget af, at ansøger udfører en række supplerende undersøgelser og at Aarhus Kommune efterfølgende kan meddele en række tilladelser efter bl.a. miljølovgivningen.

Det forventes, at ved etablering af evt. kælder skal håndteres 130.000-400.000 m³ forurenede grundvand i en anlægsperiode på 6-12 mdr. Håndtering af den relativ store grundvandsmængde forudsætter, at ansøger i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse samtidig søger om VVM-screening af projektet. Målet er, at det sikres belyst, hvordan forureningen i området i givet fald håndteres, herunder især hvordan det sikres, at forureningen i området ikke mobiliseres. Desuden skal der redegøres for hvilke forholdsregler, der tages for at forhindre sætningsskader m.m. i omgivelserne.

Herudover skal der bl.a. søges om tilladelser i henhold til byggeloven, jordforureningsloven, vandforsyningsloven og miljøbeskyttelseslovgivningen.

En evt. midlertidig udledningstilladelse til Aarhus Å i forbindelse med en grundvandssænkning forudsætter, at vandkvaliteten af det vand, der evt. udledes til Aarhus Å opfylder kravene i miljøstyrelsens bekendtgørelse nr. 1433 om krav til udledning af visse forurenede stoffer til vandløb, søer, overgangsvande, kystvand og havområder.

Godsbanearealernes spildevand- og regnvandssystem er ikke dimensioneret til at modtage vand i forbindelse med et evt. efterfølgende behov for tørholdelse af en underjordisk parkeringskælder, som derfor skal udføres som en lukket, vandtæt konstruktion eller at vandet bortskaffes på anden måde.

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 eksisterende stik. Stikkens placering kan rekvireres ved Aarhus Vand.

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 fælles private regnvandssystem må ikke overstige 10 l/s/ha. Der skal på baggrund af denne strategi etableres forsinkelsesvolumen inden for de enkelte byggefelt svarende til 226 m³/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 vejarealer, samt pumpeanlæg, regnvandsbassinet ved Ringgadebroen og grøften i den grønne kile. I kombination med forsinkelsesløsningerne inden for de enkelte byggefelt, skal det sikres, at der sker rensning og forsinkelse fra hele Godsbanearealet svarende til en 10-års regnhændelse.

Ekstremregn

Godsbanearealerne 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 Godsbanearealerne. 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 Godsbanearealerne omhandler også situationer med ekstremregn, herunder overordnede afvandingsveje for området. Indretningen af området, inklusive udformning af veje og stianlæg, skal understøtte afledning af overfladevand i overensstemmelse med de planlagte hovedstrømningsveje for området fra afvandingsstrategien. Ved ekstremregn og tøbrud 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, indtil 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 re-spekteres.

Såfremt Øjestensledningen ønskes omlagt/overbygget skal dette ske for bygherres regning og efter Aarhus Vands anvisninger.

Tilslutningstilladelse af regn og overfladevand meddeles af Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningspunktet skal koordineres med Aarhus Kommune, Byggemodning.

Tilslutningen af spildevand skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne. Tilslutningspunktet skal koordineres med Aarhus Kommune, Byggemodning.

Ansøgning eller anmeldelse om grundvandssænkning skal i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven sendes til Aarhus Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området. Aarhus Kommune kan om nødvendigt fastsætte betingelser i forbindelse med tilladelse til grundvands-sænkning.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og lokalplanen muliggør opførelse af en etagehusbebyggelse med bygningshøjder i op til 8 etager.

I følge Lov om Planlægning, § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne oplyses om den visuelle påvirkning af kysten. Herudover skal redegørelsen omfatte en begrundelse såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at muliggøre en etape af en ny bydel på Godsbanearialerne. Planlægningen af Godsbanearialerne har som vision og mål, at der ved byomdannelse af de hidtidige erhvervsarealer skal skabes en samlet ny bydel med en markant bymæssig tæthed.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 1,5 km til kysten og bliver en del af et område, hvor der i forvejen er en stor andel af høj bebyggelse. Arealerne mellem planområdet og kysten udgøres desuden af bymæssig bebyggelse hvoraf en stor del omfatter bebyggelse i en tilsvarende eller større højde end det lokalplanen giver mulighed for.

Den planlagte bebyggelse vil derfor ikke adskille sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i området og vil ikke fremtræde i byens skyline set fra kysten. På den baggrund vurderes det derfor, at den planlagte bebyggelse ikke vil medføre en påvirkning af oplevelsen af bydelen set fra kysten.

Lokalplanområdets placering betyder samtidig, at offentlighedens adgang til kysten ikke bliver påvirket, ligesom den planlagte bebyggelse ikke vil forringe de natur- og friluftmæssige interesser, der knytter sig til kystnærhedszonen.

Forureningsforhold – Jord

Aarhus Kommune har pr. 22. juni 2018 oplysninger om, at Region Midtjylland 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.

Region Midtjylland har d. 28. november 2006 kortlagt matr.nr. 2202b Århus Bygrunde på vidensniveau 1, jf. lov om forurennet jord. Matriklen er kortlagt, da der har været godsbaneterminal fra 1920 til 2006.

Der er udført indledende forureningsundersøgelser i området inden for de områder som jf. lokalplanen skal bebygges og har i den forbindelse påvist jordforurening. Forureningsniveauet er varierende. Der er ligeledes påvist indhold af affaldskomponenter i jorden.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område med analysepligt.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på de kortlagte matrikler skal Byggeri samt Virksomheder og Jord i Teknik og Miljø kontaktes.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på det /de kortlagte arealer, før Virksomheder og Jord har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

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

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra lokalplanområdet, skal jordflytning, jf. lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Virksomheder og Jord.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Virksomheder og Jord jf. miljøbeskyttelsesloven, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Støjmessige forhold

Vejtrafikstøj

Det planlagte byggeri er placeret ud mod Carl Blochs Gade samt mod forlængelse af Søren Frichs Vej.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan har NIRAS A/S foretaget en beregning af støjforholdene i området for så vidt angår vejtrafikstøj.

Beregninger af vejtrafikstøjen viser, at der vil være overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på facaden mod Carl Blochs Gade, mens Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes på de øvrige facader. Alle kontorer bør

derfor etableres med ekstra facadeisolation på de berørte facader, således Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på L_{den} 38 dB indendørs med lukkede vinduer kan overholdes.

Bebyggelserne inden for lokalplanområdet forventes udelukkende at have udendørs opholdsarealer på taget. På tagterrasserne vil vejtrafikstøjen overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB, på nær helt uden ved kanten mod Carl Blochs Gade. Overskridelsen ved kanten vil kunne afhjælpes med et tæt værn.

Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder inden for lokalplanområdet skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser. Grænseværdierne fastsættes i forhold til lokalplanområdet samt i forhold til naboer, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. De vejledende grænseværdier gælder for hver enkelt virksomhed.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan har NIRAS A/S foretaget en beregning og vurdering af støjforholdene i området for så vidt angår virksomhedsstøj.

I denne beregning er der medregnet støj fra følgende 3 aktiviteter:

- Vareindlevering til dagligvarebutikken
- Parkeringshuset
- DSB-værksted, rangering og togparkering

Ekstern støj fra DSB-værksted, rangering og togparkering

Støjberegninger gennemført af COWI i rapporten "Aarhus godsbanearreal udviklingsplan" opdateret støjredegørelse fra 26. november 2018, viser at både støj fra værkstedet og rangering vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ekstern støj fra vareindlevering til dagligvarebutikken

Vareindleveringen internt i området foregår i en lukket varegård mod syd, og der vil være en port ind til varegården, som i nat-perioden vil være lukket i forbindelse med vareindlevering.

Der forventes 3 vareindleveringer i dagperioden, 1 vareindlevering i natperioden, samt 1 levering både lørdag og søndag.

Der er gennemført støjberegninger ved de nærmeste støjfølsomme bebyggelser og på baggrund af disse kan det konkluderes, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes.

Ekstern støj fra parkeringshus

Parkeringshuset vil udelukkende blive benyttet af personbiler. Afstanden fra parkeringshuset til Godsbanekollegiet mod syd er omkring 20 meter, og kontorbebyggelsen nord for dagligvarebutikken vil ligge i en afstand af 12 meter. Det forventes at parkeringshuset vil kunne have mellem 350 - 390 parkerede biler.

Da personbilerne i parkeringshuset kører med lav hastighed, og afstanden er 20 meter til nærmeste beboelse, er det vurderet at man vil kunne overholde de vejledende vilkår ved Godsbanekollegiet mod syd, samt ved erhvervsbebyggelsen nord for butikken.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af Lokalplan nr. 1107 – Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på Godsbanearalerne, Aarhus C

Baggrund

Der er i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1107 Lidl udarbejdet en miljørapport, som sammen med planforslaget har været forelagt Byrådet og efterfølgende fremlagt i otte ugers offentlig høring.

På baggrund af den offentlige høring og de indkomne høringssvar skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse¹⁶, hvor der redegøres for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Hvordan miljøhensyn er integreret i planen:

Aarhus Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning af miljøet, da grundvandssænkningen foregår i et område med risiko for mobilisering af jordforurening, sætningsskader på nabobygninger og forurening af recipient ved bortskaffelse af forurenede grundvand.

Derfor skal der gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen i forhold til:

- Grundvandssænkning og kunstig tilførsel af grundvand.

Miljørapporten har belyst de miljømæssige konsekvenser og er kommet frem til følgende vurdering:

Der er risiko for sætningsskader på naboejendomme og mobilisering af forureningskomponenter, hvis der benyttes en traditionel grundvandssænkning uden sænkingsbegrænsende tiltag. Samtidigt skal der ske bortskaffelse af oppumpet forurenede grundvand.

¹⁶ Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1225 af 25/10/2018) §13 stk. 2

Der er vurderet at der er anlægstekniske metoder, som vil kunne reducere miljøpåvirkningen så væsentligt, at det er muligt at medtage en parkeringskælder i lokalplanen uden væsentlig påvirkning af miljøet.

Grundvandssænkning og tilbageførsel af grundvand skal vurderes konkret efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter (VVM) og der vil efter en evt. VVM kunne stilles vilkår, som begrænser påvirkningen, hvis bygherren ikke har beskrevet dem i ansøgningen om etablering af en kælder.

Sænkingsbegrænsende tiltag og tilbageførsel af grundvand – samt ren-sevilkår for evt. bortledning af oppumpet forurennet grundvand vil skulle behandles her.

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

Miljørapporten har sammen med forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan været offentligt fremlagt i perioden 22. august til 17. oktober 2019. Der er modtaget i alt 4 høringsvar. Emnerne er støjforhold pga. DSB, facader mod Carl Blochs gade, p-huset i forhold til Vejboden og at Godsbanerne skulle være en grøn park.

Ingen af bemærkningerne henviste til miljørapporten.

Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet

Ingen af bemærkningerne henviste til miljørapporten.

Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen:

Der er risiko for sætningsskader på naboejendomme og mobilisering af forureningskomponenter, hvis der benyttes en traditionel grundvandssænkning uden sænkingsbegrænsende tiltag. Samtidigt skal der ske bortskaffelse af oppumpet forurennet grundvand.

Der er vurderet at der er anlægstekniske metoder, som vil kunne reducere miljøpåvirkningen så væsentligt, at det er muligt at medtage en parkeringskælder i lokalplanen uden væsentlig påvirkning af miljøet.

Grundvandssænkning og tilbageførsel af grundvand skal vurderes konkret efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter (VVM) og der vil efter en evt. VVM kunne stilles vilkår, som begrænser påvirkningen, hvis bygherren ikke har beskrevet dem i ansøgningen om etablering af en kælder.

Sænkingsbegrænsende tiltag og tilbageførsel af grundvand – samt ren-sevilkår for evt. bortledning af oppumpet forurennet grundvand vil skulle behandles her.

Beskrivelse af projektet

Lokalplanen muliggør etablering af en kælder med bl.a. 62 bilparkerings-pladser indenfor lokalplanens byggefelt A, B, C og D samt E, F og G svarende til et samlet kælderareal på 4.000 m² kælderens minimums kote er fastlagt til -1,3.

Effekterne fra en grundvandssænkning kan ikke styres via planloven og dermed med bestemmelser i lokalplanen, men skal håndteres, når det konkrete projekt fremsendes sammen med byggeansøgningen og skal dermed vurderes konkret i den senere miljø- og byggesagsbehandling samt screening af det konkrete projekt.

Behovet for grundvandssænkning opstår, når man skal grave under grundvandspejlet (GVS) og samtidigt skal kontrollere sit anlægsarbejde bl.a. ved at holde udgravningen fri for vand og/eller undgå sammenstyrtning af afgravningen.

På godsbanearrealerne består de øvre lag af henholdsvis sand og gytje og først i cirka 15 m under terræn kommer der ler, som har en lavere permeabilitet og dermed udgør et næsten vandstandsende lag. Da de øvre grundvandslag ligger tæt på terræn vil en udgravning betyde, at vand strømmer ind i byggefeltet både fra siden og fra bunden.

Der må ved en grundvandssænkning uden foranstaltninger forventes at være en betydende sænkningstragt udenfor lokalplanområdet ved kælderbyggeriet.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), 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 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven).

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme perioden som forslag til lokalplan.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at Lokalplan nr. 1107 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Følgende emne er behandlet i miljørapporten:

- Grundvandssænkning (4.4)

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af forslag til Lokalplan nr. 1107.

0-alternativet indeholder en gennemførelse af forslag til Lokalplan nr. 1107 uden parkeringskælder.

Oversigt (Ikke teknisk resume) af vurderingerne

Der er i forbindelse med lokalplan nr. 1107 for et byggeri til Erhverv, dagligvarebutik og P-hus på Godsbanearrealerne, Aarhus C ønske om at etablere en parkeringskælder under bygningerne.

Det afviger fra Udviklingsplanen for Godsbanen, hvor udgangspunktet er, at der ikke skal etableres parkeringskældere i området, da grundvandet står højt og der er jordforurening i området.

Aarhus Kommune har vurderet, at det er nødvendigt at få miljøvurderet om etableringen af en parkeringskælder vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger og om påvirkningerne kan reduceres.

Kælderen vil være under grundvandsspejlet. Der er derfor enten behov for en grundvandssænkning eller etablering af anlægsteknisk løsning omkring byggegruben.

En grundvandssænkning kan påvirke naboejendomme og medføre risiko for sætning samtidig med at den vil flytte mobil jordforurening og give betydelige udfordringer med bortledning af vandet.

Aarhus Kommune vurderer at der findes anlægstekniske metoder, som kan reducere risikoen for sætningsskader og mobilisering af forurening. Konklusionen er dermed, at det er muligt at anlægge og siden drifte en kælder, der ikke har væsentlig påvirkning af det omgivende miljø.

Planloven giver ikke mulighed for at der i en lokalplan kan stilles krav om bestemte anlægsmetoder. Grundvandssænkninger og kunstig tilførsel af grundvand skal vurderes efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter (VVM). I første omgang via en screening, hvor det afgøres om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering (VVM). Det foregår, når planlægningen er afsluttet. Bygherren kan angive løsninger i ansøgningen om screening og de vil indgå i vurderingen.

Produktionserhverv

Lokalplanområdet er beliggende 1,4 km. fra produktionserhverv på Aarhus havn.

Aarhus Kommune har fået undersøgt hvordan den luftbårne påvirkning fra produktionserhvervene på Aarhus havn påvirker det centrale Aarhus, herunder også lokalplanområdet.

Lugt- og luftforurening fra produktionserhverv på havnen rækker langt væk fra virksomhederne, men i højder noget højere end det, der er muligt at bygge i lokalplanområdet. Støv fra produktionsvirksomheder på havnen påvirker ikke i så store afstande, at det påvirker lokalplanområdet.

Dermed har lokalplanen ikke indflydelse på produktionsvirksomhedernes vilkår. Det er endvidere vurderet at der ikke er luftbårne påvirkninger fra øvrige produktionsvirksomheder udenfor havnen, der kan medføre påvirkninger af støv, lugt og luftforurening over grænseværdierne i lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 12 på Carl Blochs Gade samt af diverse busser og tog ved Park Allé og Aarhus H i en afstand af ca. 900 meter.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Læssøesgades Skoles distrikt.

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende skoletilbud:

- Læssøesgades Skole med SFO på adressen:
 - Læssøesgade 24

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

Da der er tale om, er området uden mulighed for etablering af nye boliger, har lokalplanen ingen kapacitetsmæssige konsekvenser for hverken skole- eller dagtilbudsområdet.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Langenæs Dagtilbud med afdelinger på følgende adresserne:
 - Ankersgade 19
 - Fulden Byvej 55
 - Kirkedammen 29
 - Langenæs Alle 27
 - Langenæs Alle 29
 - Langenæsstien 6A
 - Langenæsstien 6B
 - Langenæsstien 6D
 - Langnæsstien 8B
 - Læssøesgade 22
 - Mågevænget 24

- Selvejende Dagtilbud på adressen:
 - Langenæs Alle 54
- Klub- og fritidstilbud på adressen:
 - Læssøesgade 24

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

| | |
|-----------------------------------|---|
| Elforsyning sker fra: | NRGi A/S Dusager 22 8200 Aarhus N. |
| Vandforsyning sker fra:..... | Aarhus Vand A/S Gunnar Clausensvej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk |
| Varmeforsyning kan ske fra: | AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8200 Aarhus V. |
| Kloakforsyning sker ved: | Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk |

Affald

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

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygoqmiljoe.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. Nærmere oplysning herom kan fås ved Link til Aarhus Kommunes hjemmeside <http://www.aarhus.dk/approbation>

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

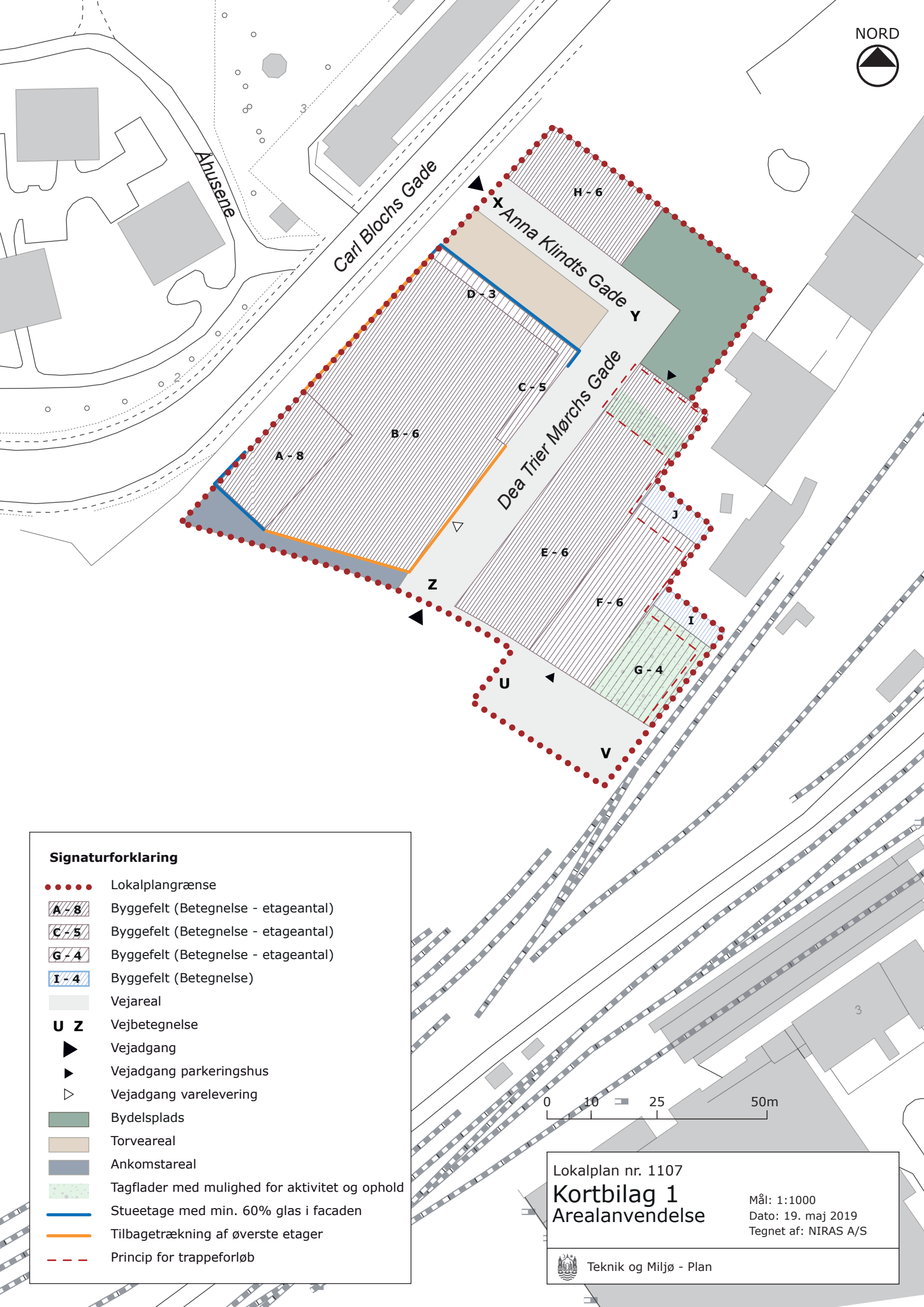
Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om planlægning, § 47.

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.



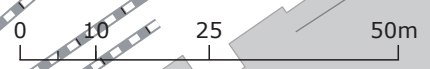
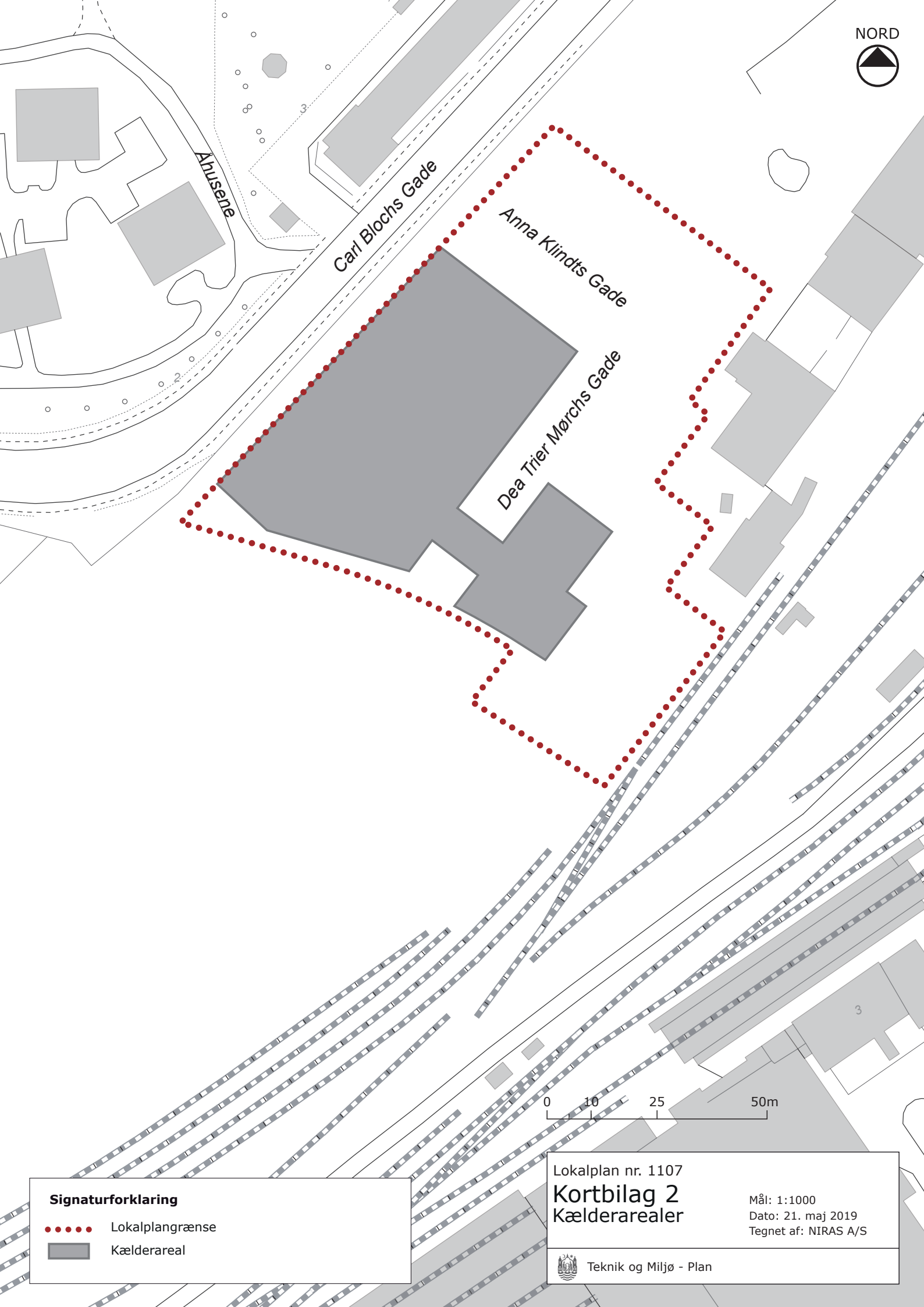
Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- A-8 Byggefelt (Betegnelse - etageantal)
- C-5 Byggefelt (Betegnelse - etageantal)
- G-4 Byggefelt (Betegnelse - etageantal)
- I-4 Byggefelt (Betegnelse)
- Vejareal
- U Z** Vejbetegnelse
- ▶ Vejadgang
- ▶ Vejadgang parkeringshus
- ▷ Vejadgang varelevering
- Bydelsplads
- Torveareal
- Ankomstareal
- Tagflader med mulighed for aktivitet og ophold
- Stueetage med min. 60% glas i facaden
- Tilbagetrækning af øverste etager
- - - Princip for trappeforløb



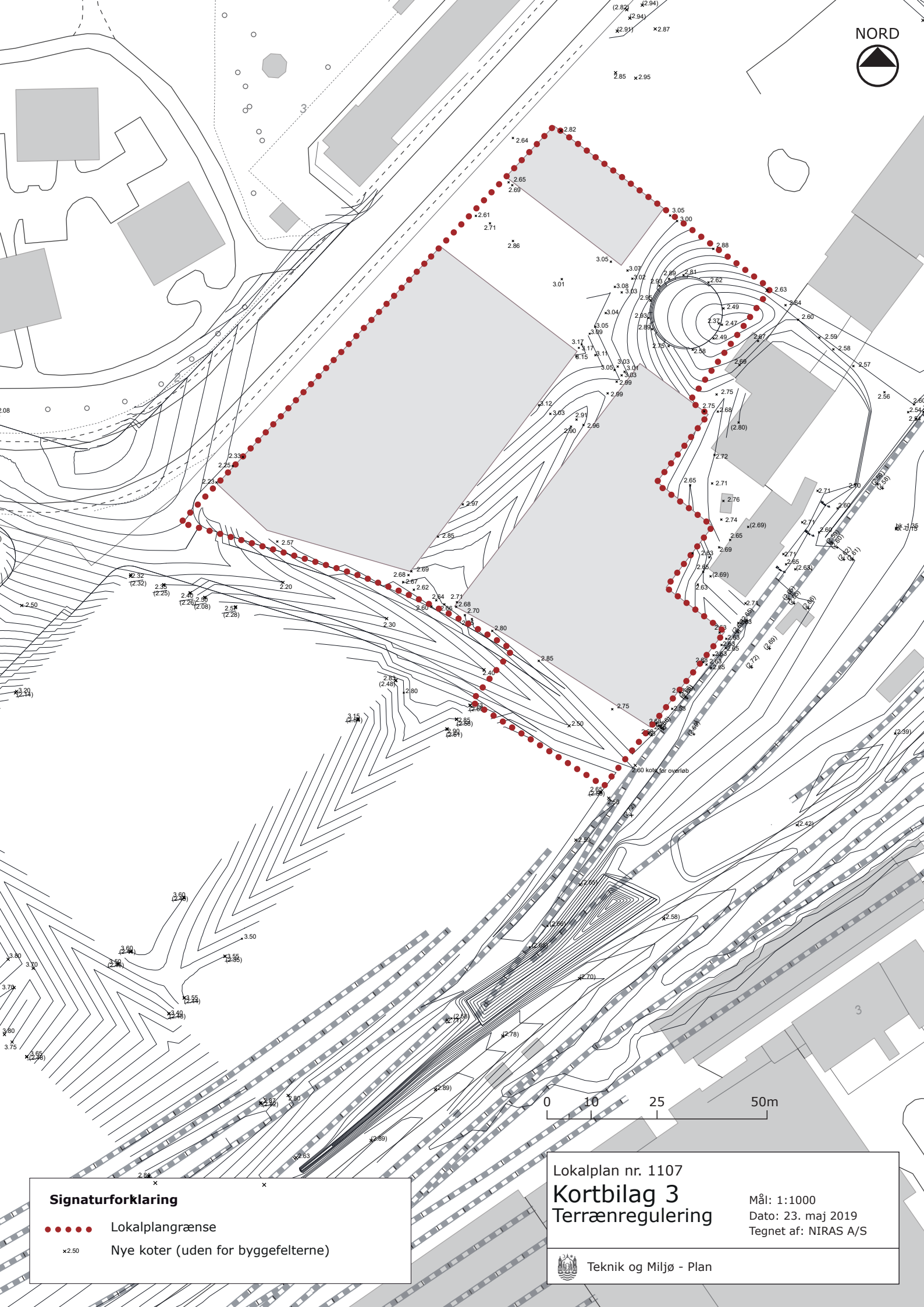
Lokalplan nr. 1107
Kortbilag 1
Arealanvendelse

Mål: 1:1000
 Dato: 19. maj 2019
 Tegnet af: NIRAS A/S



| Signaturforklaring | |
|--------------------|-----------------|
| ●●●●● | Lokalplangrænse |
| ■ | Kælderareal |

| | |
|---|---|
| Lokalplan nr. 1107 Kortbilag 2 Kælderarealer | Mål: 1:1000 Dato: 21. maj 2019 Tegnet af: NIRAS A/S |
| | |



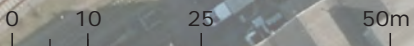
Signaturforklaring

| | |
|-------|-----------------------------------|
| ●●●●● | Lokalplangrænse |
| x2.50 | Nye koter (uden for byggefeltene) |

Lokalplan nr. 1107
Kortbilag 3
Terrænregulering

Mål: 1:1000
 Dato: 23. maj 2019
 Tegnet af: NIRAS A/S

Teknik og Miljø - Plan



Lokalplan nr. 1107
Kortbilag 4
Illustrationsplan

Mål: 1:1000
Dato: 23. maj 2019
Tegnet af: LINK Arkitektur

Lokalplan nr. 1107

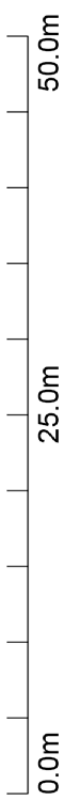
Bilag 5 Facadeillustrationer

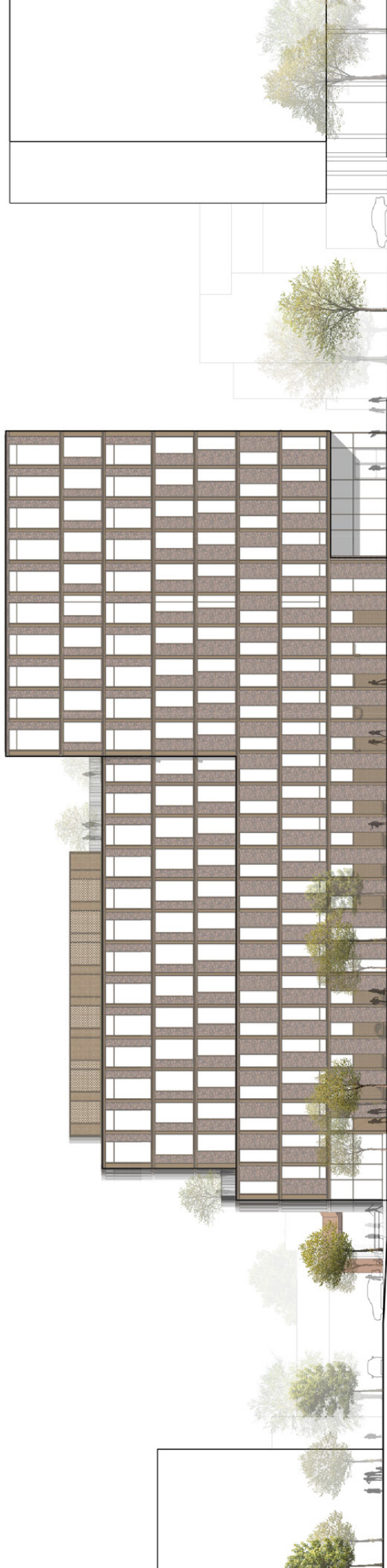
Dato: 21. maj 2019
Tegnet af: LINK Arkitektur



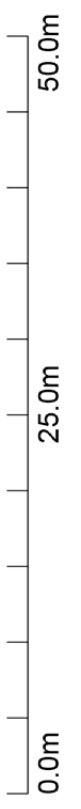
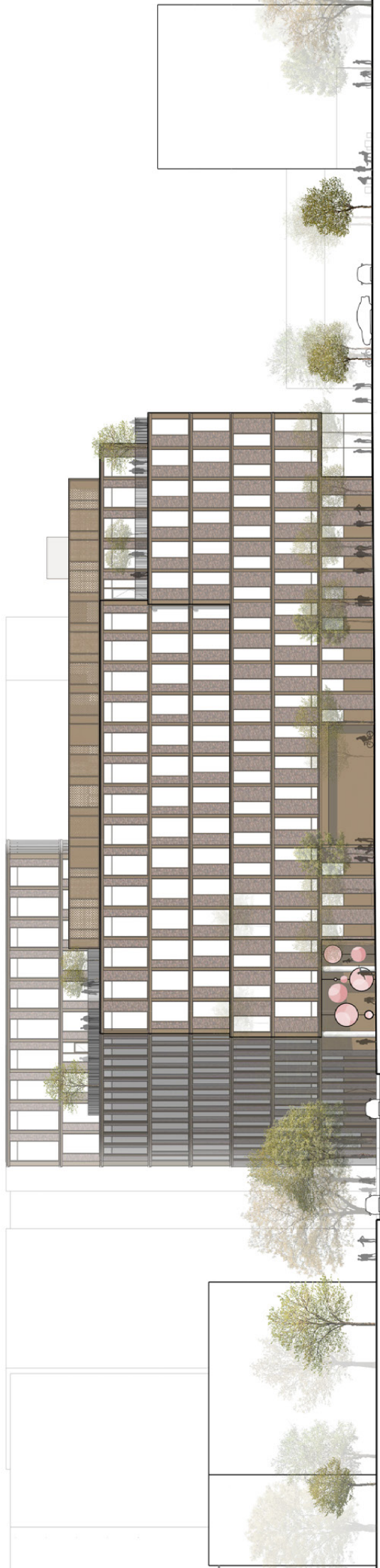
Teknik og Miljø - Plan





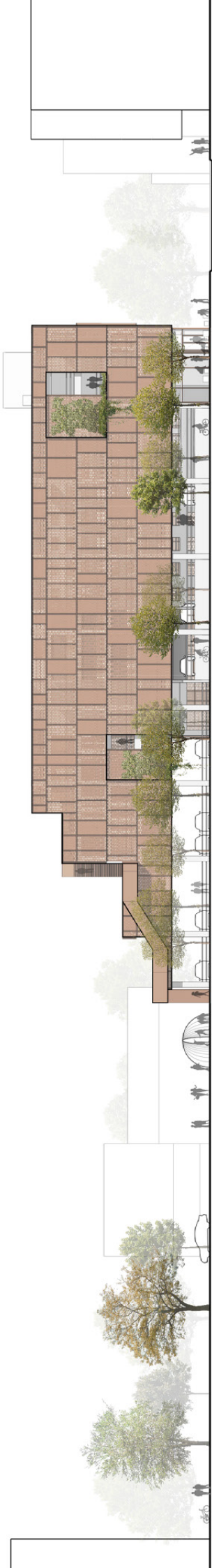


0.0m 25.0m 50.0m





0.0m 25.0m 50.0m





Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Januar 2020





Miljørapport til Lokalplanforslag nr. 1107

Erhverv, dagligvarebutik og p-hus på Godsbanearrealerne,
Aarhus C



Miljørapporten er sammen med lokalplanen offentlig fremlagt
fra den 22. august til den 17. oktober 2019

Miljørapport til Lokalplanforslag nr. 1107

Har du indsigelser, bemærkninger og/eller ønsker du yderligere oplysninger kan du kontakte:

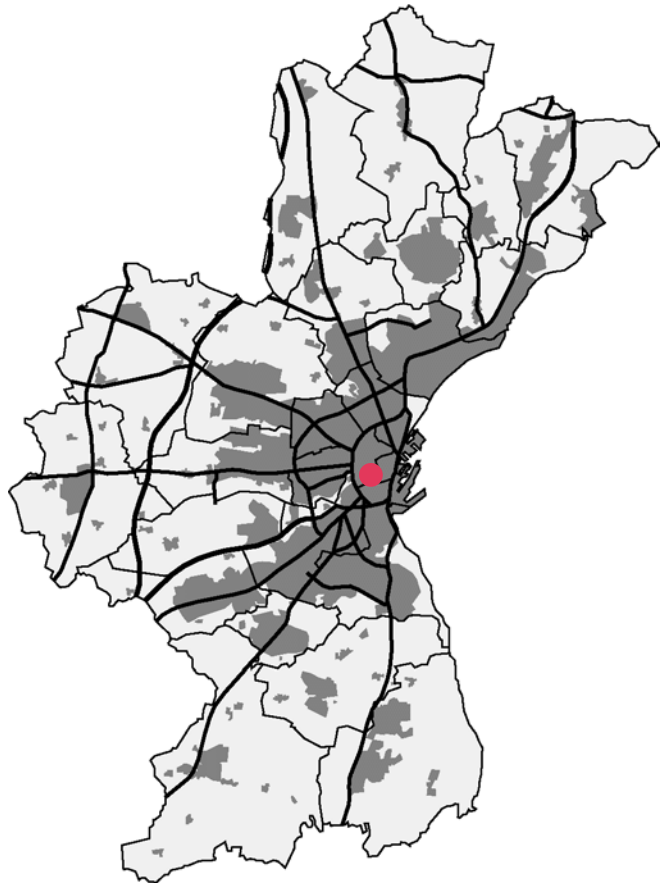
Teknik og Miljø, Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 4400

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunens Høringsportal, som du finder her

deltag.aarhus.dk

Fristen for bemærkninger udløber den 17. oktober 2019
Anfør venligst afsendernavn og -adresse på brev eller høringsportal.

Her ligger området



Miljørapporten er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

Niras A/S
Ceres Alle 3
8000 Aarhus C

Læsevejledning

Aarhus kommune har besluttet at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 1107 for et byggeri til Erhverv, dagligvarebutik og P-hus på Godsbanearrealerne, Aarhus C. Miljørapporten, som udarbejdes af Aarhus Kommune, skal bidrage til den efterfølgende offentlige debat og politiske behandling af planen.

Miljørapporten indledes med et "ikke tekniske resume" som er en opsamling på rapportens emner.

Miljørapporten offentliggøres sammen med:

- Planforslaget, hvor det "ikke tekniske resume" er indsat i lokalplanens redegørelse og
- Beslutningen om, at planen skal miljøvurderes

Miljørapporten er endelig. Væsentlige emner, der bliver taget op i høringsfasen, bliver behandlet i den sammenfattende redegørelse, som indsættes i den endelige lokalplan.

Oversigt (Ikke teknisk resume) af vurderingerne

Der er i forbindelse med lokalplan nr. 1107 for et byggeri til Erhverv, dagligvarebutik og P-hus på Godsbanearrealerne, Aarhus C ønske om at etablere en parkeringskælder under bygningerne.

Det afviger fra Udviklingsplanen for Godsbanen, hvor udgangspunktet er, at der ikke skal etableres parkeringskældere i området, da grundvandet står højt og der er jordforurening i området.

Aarhus Kommune har vurderet, at det er nødvendigt at få miljøvurderet om etableringen af en parkeringskælder vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger og om påvirkningerne kan reduceres.

Kælderen vil være under grundvandsspejlet. Der er derfor enten behov for en grundvandssænkning eller etablering af anlægsteknisk løsning omkring byggegruben.

En grundvandssænkning kan påvirke naboejendomme og medføre risiko for sætning samtidig med at den vil flytte mobil jordforurening og give betydelige udfordringer med bortledning af vandet.

Aarhus Kommune vurderer at der findes anlægstekniske metoder, som kan reducere risikoen for sætningsskader og mobilisering af forurening. Konklusionen er dermed, at det er muligt at anlægge og siden drifte en kælder, der ikke har væsentlig påvirkning af det omgivende miljø.

Planloven giver ikke mulighed for at der i en lokalplan kan stilles krav om bestemte anlægsmetoder. Grundvandssænkninger og kunstig tilførsel af grundvand skal vurderes efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter (VVM). I første omgang via en screening, hvor det afgøres om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering (VVM). Det foregår, når planlægningen er afsluttet. Bygherren kan angive løsninger i ansøgningen om screening og de vil indgå i vurderingen.

Indholdsfortegnelse

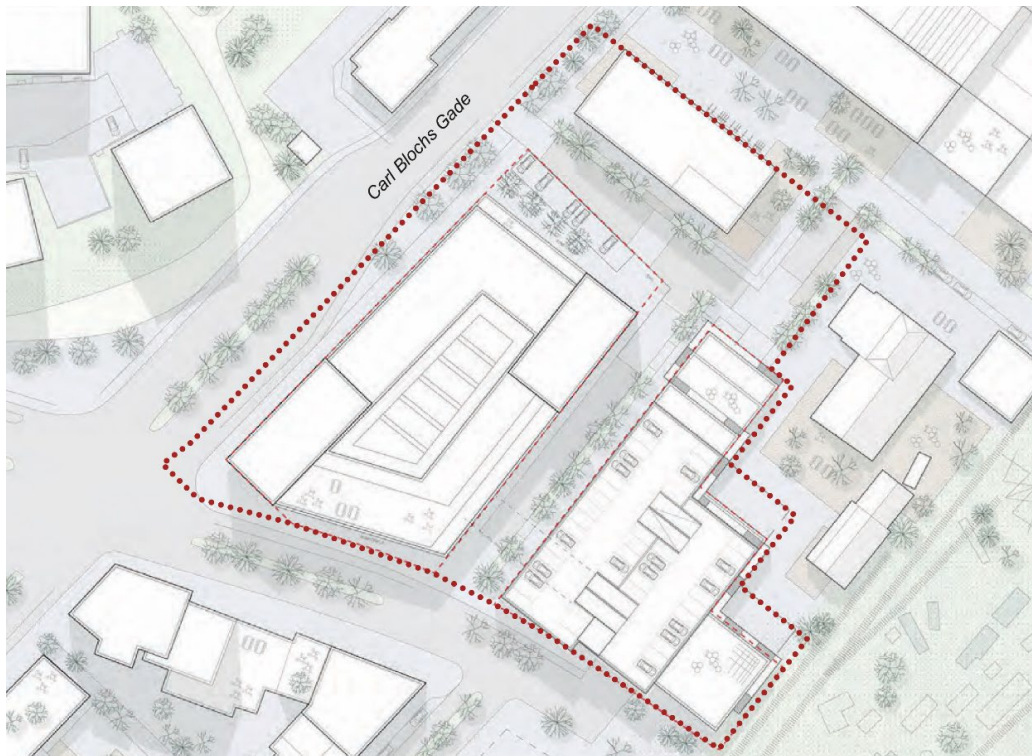
| | |
|---|-----------|
| Oversigt (Ikke teknisk resume) af vurderingerne | 2 |
| 1. Planforslagets formål og indhold | 4 |
| 1.1 Formål og baggrund | 4 |
| 1.2 Hovedindhold | 4 |
| 1.3 Planforslagets forhold til andre planer | 5 |
| 1.4 Relevante miljømål | 5 |
| 2. Hvordan forventes området at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages? | 7 |
| 2.1 Eksisterende miljøforhold | 7 |
| 2.2 Referencescenariet (0-alternativet) | 9 |
| 3. Miljøvurdering | 11 |
| 3.1 Afgrænsning af emner til miljøvurdering | 11 |
| 3.2 Grundvandssænkning | 12 |
| 4. Påvirkninger på tværs af emner | 16 |
| 5. Sammenfattende vurdering | 17 |
| 6. Krav til planlægningen | 18 |
| 6.1 Afværgetiltag | 18 |
| 6.2 Overvågning | 18 |
| 7. Bilag 1 Screening/afgrænsning af lokalplanen | 19 |

1. Planforslagets formål og indhold

1.1 Formål og baggrund

Formålet med Lokalplan 1107 er at realisere et område indenfor Udviklingsplanen for Godsbanearalerne, idet der ønskes mulighed for at opføre en kontor- og butiksbebyggelse mod Carl Blochs Gade samt et nyt parkeringshus mellem den nye kontor- og butiksbebyggelse og Godsbanearalernes grønne kile.

Det aktuelle projekt adskiller sig fra udviklingsplanen, da der indgår en kælder til parkering i lokalplanen. Området er forurenet og lavtliggende og da der samtidigt er højt grundvandsspejl, vil det være nødvendigt at foretage en grundvandssænkning i anlægsfasen.



Figur 1 Oversigtskort med fordeling af bygninger

Hovedindhold

Lokalplanområdet er 9.720 m² og giver mulighed for at opføre maksimalt 30.350 m² bebyggelse, fordelt på hhv. 16.550 m² for kontor og butik, 11.300 m² til parkeringshus og 2.500 m² til erhvervsbebyggelse.

Udviklingsplanen for Godsbanearalerne, Aarhus K. forudsætter, at der ikke etableres underjordisk parkering i området pga. højt grundvandspejl og forurening.

Der er i forbindelse med lokalplanen et ønske om en kælder med plads til 62 parkeringspladser under butiks- og kontorbygningen. Arealet til kælder med parkering, samt nedkørsel til kælder er i lokalplanen fastlagt til 3.850 m².

1.2 Planforslagets forhold til andre planer

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Kommuneplan 2017 og Udviklingsplanen for Godsbanearalerne som sætter rammen for, hvordan den fysiske udvikling af området må ske. Udviklingsplanen er miljøvurderet ift. virksomhedsstøj og luftforurening samt trafik og parkering.

Lokalplan 1107 ligger i kommuneplanens rammeområde 030313C samt 030301CY begge udlagt til cityformål. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

1.3 Relevante miljømål

Lokale mål:

I Kommuneplan 2017 er der fastlagt mål, der skal sikres rent og nok vand til alle gennem en bæredygtig anvendelse af vandets kredsløb, så kommunen fortsat kan være selvforsynende med rent drikkevand. Aktiviteter i byerne og på landet skal derfor tage hensyn til sikring af grundvandvandskvaliteten og grundvandsdannelsen.

Udviklingsplanen for Godsbanearalerne indeholder en række hovedprincipper, som bl.a. skal sikre den fremadrettede disponering af området.

Ift. parkeringskældre står der:

- "Højt grundvandspejl og forurenede jord gør det ikke muligt at lave underjordisk parkering i området"

EU og nationale mål:

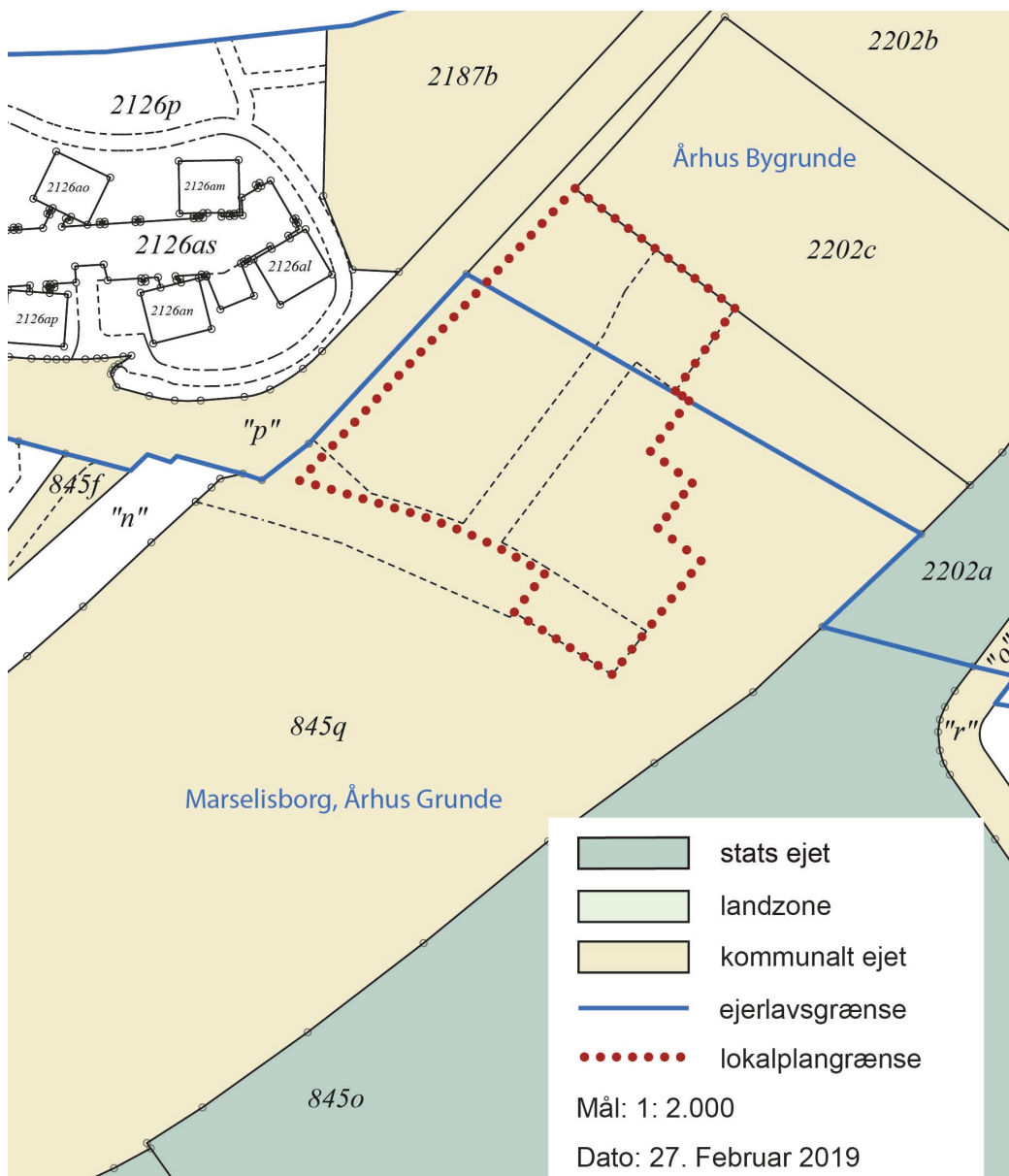
Vandområdeplanerne skal sikre et bedre vandmiljø og der er fastlagt mål for de enkelte vandområder. Det skal sikres, at planlægningen ikke modarbejder de fastlagte mål.

Aarhus Å har for strækningen ud for og nedstrøms lokalplanområde følgende målsætninger: "*Godt økologisk potentiale*" og "*God kemisk tilstand*".

2. Hvordan forventes området at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

2.1 Eksisterende miljøforhold

Området er i dag ubebygget og fremstår med sparsom beplantning. Arealerne har været brugt til godsbanetransport og DSB forlod arealerne i 2006. Inden for området er der i dag enkelte midlertidige anlæg, som er tilknyttet Institut for (X).



Figur 2: matrikelkort og areal til lokalplanområde.

Der er påvist varierende forureningsniveauer i jorden, ligesom der er påvist affaldskomponenter. Matrikel 845q Marselisborg, Århus Grunde er kortlagt på vidensniveau 2, da gældende grænseværdier er overskredet og matr.nr. 2202b Århus Bygrunde er kortlagt på vidensniveau 1 jf. lov om forurennet jord¹ pga. godsbaneterminaldrift fra 1920 til 2006.

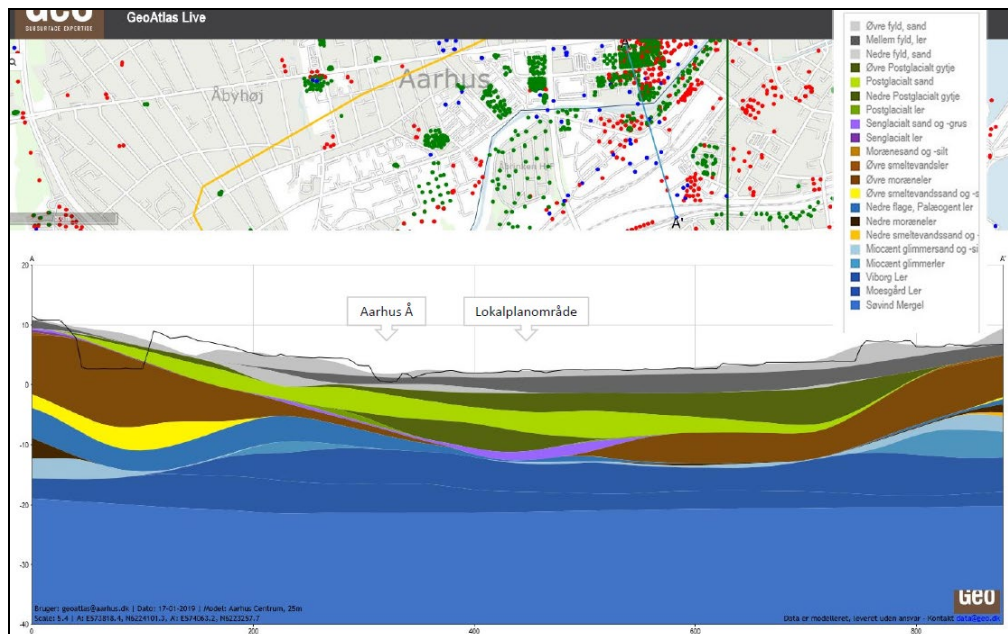
Godsbanearrealerne er lavtliggende og er iht. arkæologiske fund en fjord frem til tidligste middelalder og senere jf. høje målebordsblade mose- og engarealer indtil området bliver inddraget i byen for ca. 100 år siden.



Figur 3: Kortet viser terrænnært grundvand, som en årsmiddelvariation, hvor rødt indikerer grundvand cirka 1 m u.t. (Kilde: Risikokort 2011, MapView)

Grundvandsspejlet ligger relativt tæt på det nuværende terræn svarende til 2 m u.t. med en årstidsvariation på 0,5 m og undergrunden består af aflejringer med skiftevis sand og gytje ned til ca. 15 m u.t., hvor der er massive forekomster af ler.

¹ Oplysning fra Aarhus Kommune pr. 22. juni 2018



Figur 4: Geoatlas, der viser de geologiske lag i et snit i området (Kilde: Geo, 2019) Området ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og der er ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser.

Nærmeste naturinteresser er Aarhus Å som ligger 65 m fra lokalplanområdet samt engarealer der ligger mere end 500 m opstrøms Aarhus Å fra lokalplanområdet.

Aarhus Å er i vandrammebestemmelserne registeret som stærkt modificeret.

I nærområdet, men uden for lokalplanområdet ligger desuden bygninger, som er bevaringsværdige.

2.2 Referencescenariet (0-alternativet)

Parkering er i Udviklingsplanen for Godsbanearalerne forudsat til at skulle ske på terræn eller i konstruktion ovenpå jorden Dette hovedprincip for området er fastlagt for at mindske risikoen for at mobilisere forurening grundet højtstående grundvand og risikoen for at påvirke nærområdet.

Referencescenariet svarer til udvikling af området, hvis lokalplan 1107 gennemføres uden mulighed for etablering af en parkeringskælder. Det betyder, at planen vil være i overensstemmelse med Udviklingsplanen for Godsbanearalerne.

Lokalplanen giver dog fortsat mulighed for en mindre kælder til andet formål, hvilket også vil medføre en grundvandssænkning.

3. Miljøvurdering

3.1 Afgrænsning af emner til miljøvurdering

Aarhus Kommune har med udgangspunkt i screeningen og en høring af berørte myndigheder afgrænset de væsentlige forhold, som skal beskrives, analyseres og vurderes i miljørapporten, samt fastlagt et egnet detaljeringsniveau for den konkrete miljøvurdering.

Høring af berørte myndigheder

Aarhus Kommune har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og indhold hos følgende berørte myndigheder:

- Moesgaard Museum
- Region Midtjylland
- Miljøstyrelsen

Moesgaard Museum har svaret: *"Hvis der skal bygges kælder på området, anbefales det, at museet kontaktes og at der på baggrund af de konkrete planer foretages en ny vurdering af om området anbefales forundersøgt eller at jordarbejdet skal overvåges"*.

Alternativer

Det eneste alternativ der indgår i vurderingen, er 0-alternativet, hvor planlægningen gennemføres uden parkeringskælder.

Emner til miljøvurdering

Aarhus Kommune har vurderet, at lokalplan nr. 1107 skal miljøvurderes.

Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse til et projekt omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10m) *Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1.*

Aarhus Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning af miljøet, da grundvandssænkningen foregår i et område med risiko for mobilisering af jordforurening, sætningsskader på nabobygninger og forurening af recipient ved bortskaffelse af forurennet grundvand.

Derfor skal der gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen i forhold til:

- Grundvandssænkning og kunstig tilførsel af grundvand.

Det vurderes desuden, at høringssvaret fra Moesgaard Museum ikke udvider omfanget af miljøvurderingen, da det kan håndteres, når der er en beskrivelse af det konkrete projekt.

Lokalplanen ledsages i den videre proces af denne miljørapport, som redegør for planernes påvirkning af ovennævnte forhold.

3.2 Grundvandssænkning

Konklusion

Der er risiko for sætningskader på naboejendomme og mobilisering af forureningskomponenter, hvis der benyttes en traditionel grundvandssænkning uden sænkingsbegrænsende tiltag. Samtidigt skal der ske bortskaffelse af oppumpet forurennet grundvand.

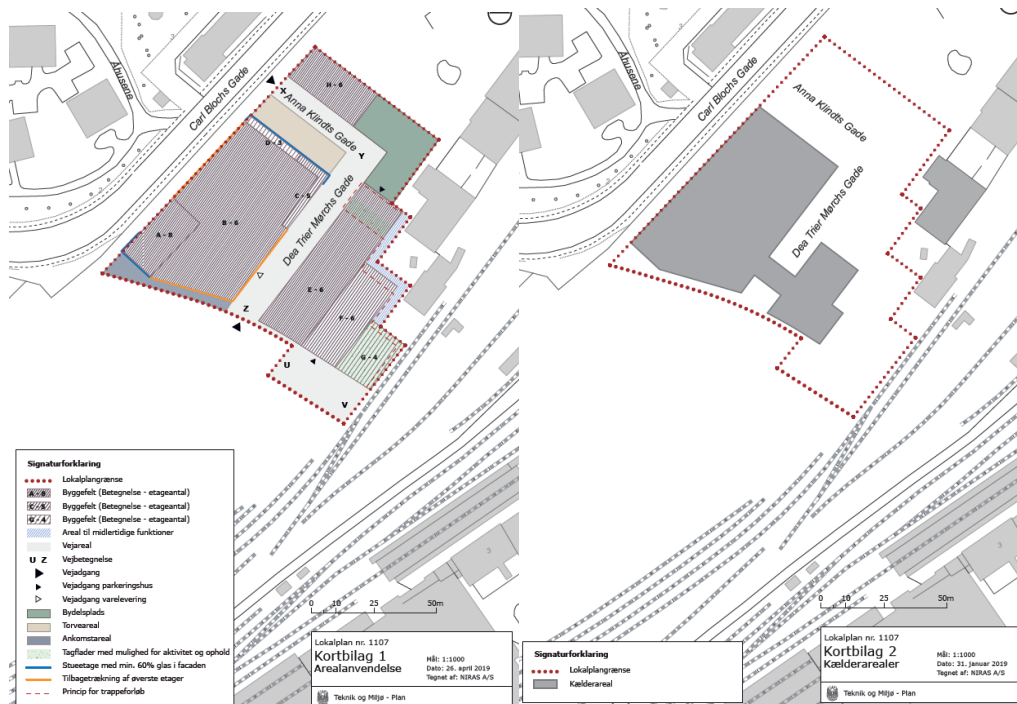
Der er vurderet at der er anlægstekniske metoder, som vil kunne reducere miljøpåvirkningen så væsentligt, at det er muligt at medtage en parkeringskælder i lokalplanen uden væsentlig påvirkning af miljøet.

Grundvandssænkning og tilbageførsel af grundvand skal vurderes konkret efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter (VVM) og der vil efter en evt. VVM kunne stilles vilkår, som begrænser påvirkningen, hvis bygherren ikke har beskrevet dem i ansøgningen om etablering af en kælder.

Sænkingsbegrænsende tiltag og tilbageførsel af grundvand – samt rensevilkår for evt. bortledning af oppumpet forurennet grundvand vil skulle behandles her.

Beskrivelse af projektet

Lokalplanen muliggør etablering af en kælder med bl.a. 62 bilparkeringspladser indenfor lokalplanens byggefelt A, B, C og D samt E, F og G svarende til et samlet kælderareal på 4.000 m² kælders minimumskote er fastlagt til -1,3.



Figur 5: Lokalplanens kortbilag 1, der viser bygningsnumre og terrænforhold samt kortbilag 2, der viser kælderens udstrækning.

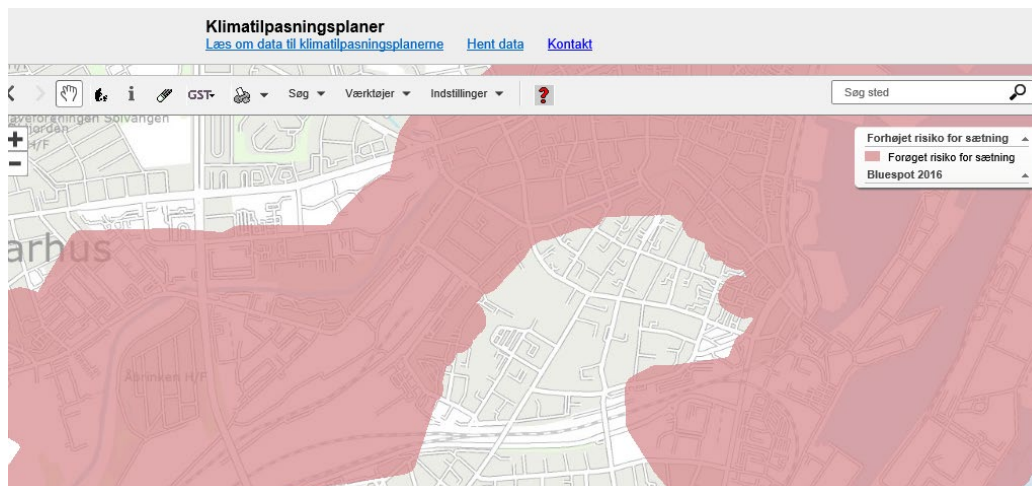
Effekter på omgivelserne

Effekterne fra en grundvandssænkning kan ikke styres via planloven og dermed med bestemmelser i lokalplanen, men skal håndteres, når det konkrete projekt fremsendes sammen med byggeansøgningen og skal dermed vurderes konkret i den senere miljø- og byggesagsbehandling samt screening af det konkrete projekt.

Behovet for grundvandssænkning opstår, når man skal grave under grundvandsspejlet (GVS) og samtidigt skal kontrollere sit anlægsarbejde bl.a. ved at holde udgravningen fri for vand og/eller undgå sammenstyrtning af afgravningen.

På godsbanearealerne består de øvre lag af henholdsvis sand og gytje og først i cirka 15 m under terræn kommer der ler, som har en lavere permeabilitet og dermed udgør et næsten vandstandsende lag. Da de øvre grundvandslag ligger tæt på terræn vil en udgravning betyde, at vand strømmer ind i byggefeltet både fra siden og fra bunden.

Der må ved en grundvandssænkning uden foranstaltninger forventes at være en betydende sænkningstragt udenfor lokalplanområdet ved kælderbyggeriet.



Figur 6: Områder med forhøjet risiko for sætningsskader (MST, miljøgis, 2019)

Bygninger

Lokalplanen ligger i et område med forhøjet risiko for sætningsskader. Med de konstaterede aflejringer med bl.a. gytje, kan længere tids uafbrudt grundvandssænkning medføre risiko for væsentlig påvirkning af bygninger i nærområdet – herunder direkte funderede bygninger. Dette gælder også for en midlertidig grundvandssænkning.

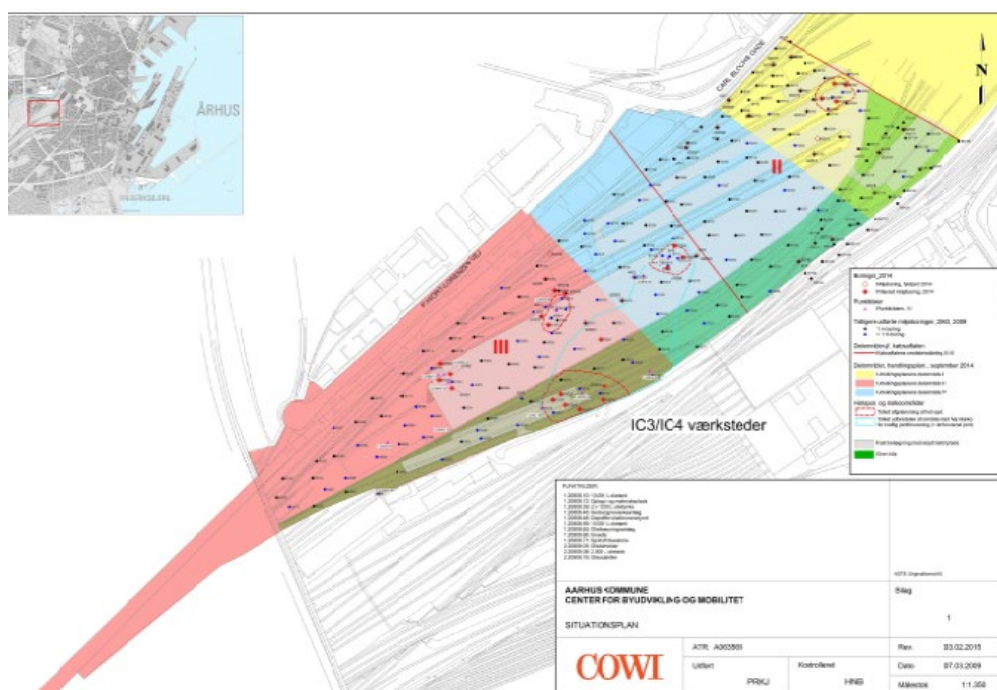
Jordforurening

Der er forureninger både indenfor og udenfor lokalplanområdet.



Figur 7: Viser kortlægning iht. jordforureningslovens Vidensniveau 1 og 2.

Der er i jordprøver fra godsbanearalerne konstateret brokker, slagger, forhøjet indhold af kulbrinter, tungmetaller og PAH'er, men primært en diffus belastning. Derudover er der konstateret få punktkilder, som fremgår af kortet.



Figur 8: Miljøundersøgelse og kortlægning, Godsbanearealerne (Kilde Cowi 2015)

Recipient

Oppumpet grundvand vil indeholde forureningskomponenter fra den forurening, som ligger i den omgivende jord ligesom der kan være en risiko for at mobilisere forureningskomponenter fra naboerområder. Det vurderes derfor ikke at kunne bortledes uden forudgående rensning til hverken recipient (åen), regn- eller spildevandssystemet.

En evt. midlertidig udledningstilladelse til Aarhus Å i forbindelse med en grundvandssænkning forudsætter, at vandkvaliteten af det vand, der udledes til Aarhus Å, opfylder kravene i miljøstyrelsens bekendtgørelse nr. 1433 om krav til udledning af visse forurenede stoffer til vandløb, søer, overgangsvande, kystvand og havområder.

Godsbanearealernes spildevandssystem er ikke dimensioneret til at modtage vand i forbindelse med et evt. efterfølgende behov for tørholdelse af en underjordisk parkeringskælder. Der kan dermed ikke opnås accept til en permanent udledning til hverken regn- eller spildevandsledning.

Natur

Umiddelbart vurderes engområdet opstrøms Aarhus Å ikke at kunne blive væsentligt berørt.

Vandløb

Aarhus Å, vurderes foreløbigt at ligge indenfor sænkingsområdet

Miljøemnet i forhold til referencescenarie (0-alternativ)

Hvis parkeringskælderen ikke etableres, vurderes der at være en langt mindre risiko for sætningsskader på nabobygninger samt mobilisering af forurening fra nabomatrikler, da kælderarealet vil være betydelig mindre.

Vurdering af påvirkninger

Det kan ikke afvises, at en grundvandssænkning ved etablering af en parkeringskælder indenfor lokalplanområdet kan have en væsentlig betydning for miljøet, fordi der er risiko for at mobilisere forurening fra nabomatrikler og påføre sætningsskader på bygninger uden for lokalplanområdet. En grundvandssænkning medfører desuden, at der eventuelt skal bortskaffes store mængder forurennet vand.

Afværgetiltag

Påvirkningen og afværgetiltag vurderes at kunne begrænses via valg af diverse anlægsmetoder. Dette kræver en ansøgning og beskrivelse af det konkrete projekt.

Metode og manglende viden

Der mangler ikke viden ift. til miljøvurdering af planniveauet. Der er anvendt konkret faglig viden i Teknik og Miljø

4. Påvirkninger på tværs af emner

I nærområdet til lokalplan 1107 er følgende andre lokalplaner på vej:



Figur 3: Kortet angiver hvilke lokalplaner der er på vej i nærområdet

Det fremgår ikke af materialet for de øvrige projekter på godsbaneareaerne, at der forventes udgravning til kældre og dermed grundvands-sænkning. I projektet for Starkgrunden syd for Silkeborgvej er der i illustrationsmaterialet vist p-pladser i konstruktion under bygninger. Det fremgår ikke af materialet om det kræver grundvandssænkning eller hvilken del af grunden det omfatter. Hvis projektet forudsætter grundvands-sænkning ned mod Aarhus Å, bør det undersøges, om projekterne har en samtidighed og dermed en kumulativ effekt med nærværende lokalplan 1107. Desuden fremgår det, at Starkgrunden på den nederste del mod Aarhus Å er kortlagt med en jordforurening på Vidensniveau 2. Det bør i den videre undersøgelse, derfor belyses, om grundvandssænkningen indenfor lokalplanområde 1107 kan påvirke denne.

5. Sammenfattende vurdering

Det er vurderet, at der kan være en væsentlig miljøpåvirkning som følge af den ændrede planlægning, da etablering af parkeringskælder medfører behov for grundvandssænkning, som kan medføre en væsentlig risiko for miljøet i bred forstand.

De kan reduceres via valg af hensigtsmæssig anlægsmetode og bygherrens projekt skal vurderes via en screening efter reglerne om miljøvurdering af konkrete projekter.

6. Krav til planlægningen

6.1 Afværgetiltag

Lokalplanen åbner ikke mulighed for at fastlægge bestemmelser for at undgå, begrænse eller opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planens gennemførelse, da planloven ikke giver mulighed for at regulere grundvandssænkninger eller bortledning af grundvand til recipient. Det sker i det konkrete bygge- og anlægsprojekt.

Lokalplanen har bestemmelser der sikrer kælderens maksimale udstrækning og dybde

6.2 Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for at indføre foranstaltninger vedrørende overvågning af lokalplanen.

7. Bilag 1 Screening

Screeningsskema

Tjekliste til afgørelse af krav om direkte miljøvurdering af planforslaget, jf. miljøvurderingsloven § 8

| Tjek for Miljøvurdering | Ja | Nej | Bemærkninger |
|--|----|-----|---|
| A. Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt - et Natura 2000-område? | | x | På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt. <i>Se begrundelse i screeningen.</i> |
| B. Kan projektgruppen udelukke, at planen kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastesteder for bilag IV – arter? | x | | lokalplanen omfatter arealer som tidligere har været bebygget og drevet som godsbanearealer. <i>Se begrundelse i screeningen.</i> |
| C. Er planen omfattet af lovens (nr. 1225 af 25/10/2018) bilag 1 og/eller 2? | x | | Planen omfatter planlægning for en parkeringskælder. Grundet høj grundvandsstand i området er der behov for grundvandssenkning, som er omfattet af lovens bilag 2 pkt. 10 m) Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1. |
| E. Er det en mindre ændring af eksisterende plan som tidligere er miljøvurderet og indgår der emner fra bilag 1 og 2 (VVM-emner) | | x | Planen er ikke tidligere miljøvurderet |
| F. Omfatter planen alene et mindre område på lokalt plan og indgår der emner fra bilag 1 og 2 (VVM-emner) | x | | Lokalplanen vurderes at opfatte et mindre område på lokalt plan og skal dermed som udgangspunkt først screenes. |
| D. Andet, f.eks. Højhuspolitik | | x | Lokalplanen vurderes ikke at være omfattet af højhuspolitikken. |