



Lokalplan nr. 927



FORSLAG

Erhvervsområde ved Bøgeskov Høvej og
Hasselager Centervej i Viby

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 debindende 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 den anden planlægningsom vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke retsvirkninger forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder lokalplankortet som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640,
E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset, Risskov, Viby og Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen

i samarbejde med:

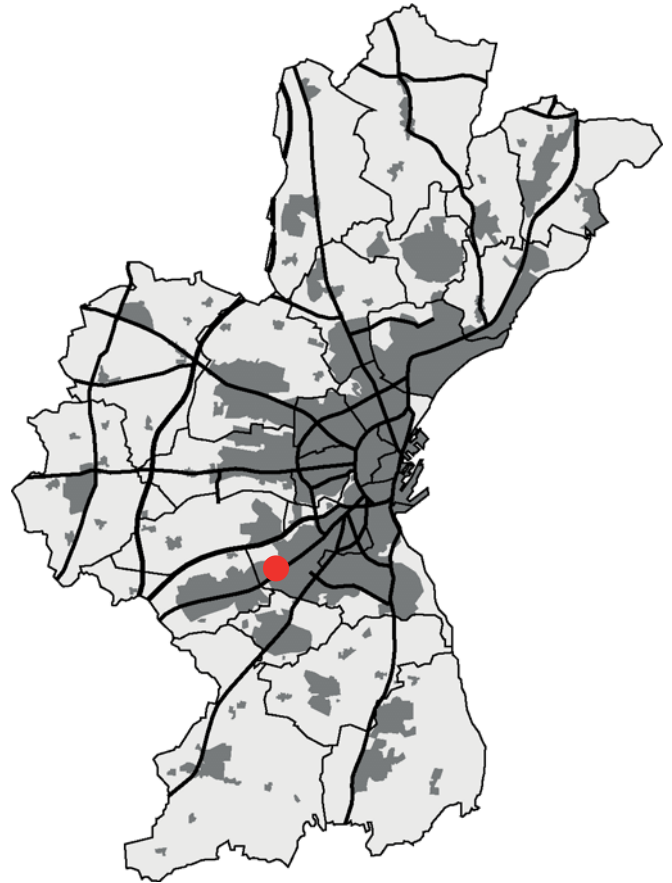
Arkitektfirmaet H. Thule Hansen MAA
Thunøgade 40
8000 Århus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 927 er godkendt af Aarhus Byråd den

Forslaget er offentlig fremlagt fra den
til den

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 927

Erhvervsområde ved Bøgeskov Høvej og Hasselager Centervej, Viby J

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	7
§ 2. Område og opdeling	7
§ 3. Anvendelse	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Trafikforhold	9
§ 6. Teknisk forsyning	9
§ 7. Terrænregulering	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	10
§ 9. Bebyggelsens udseende	11
§ 10. Opholdsarealer, hegn og beplantning	12
§ 11. Støjforhold	12
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	14
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	21
Retsvirkninger af lokalplanen	21

VIRKSOMHEDSLISTE	22
------------------------	----

LOKALPLANKORT

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Bøgeskov Høvej og Hasselager Centervej i Viby.

Lokalplanområdet, der er ca. 10.600 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er ubebygget og har hidtil været anvendt som jordbrugsareal.

Lokalplanområdet ligger i et let kuperet landskab, hvor terrænet skråner fra sydøst mod nordvest med et terrænfald på ca. 5 m.

Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op mod jernbane, den jyske længdebane (Aarhus-Skanderborg). Ud for lokalplanområdet ligger jernbanen hævet over terræn på en dæmning med varieret beplantning på skråningen.

Den sydlige del af lokalplanområdet grænser op mod Hasselager Centervej, der ligesom jernbanen ligger hævet over lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra syd mod nord med jernbanen i baggrunden.

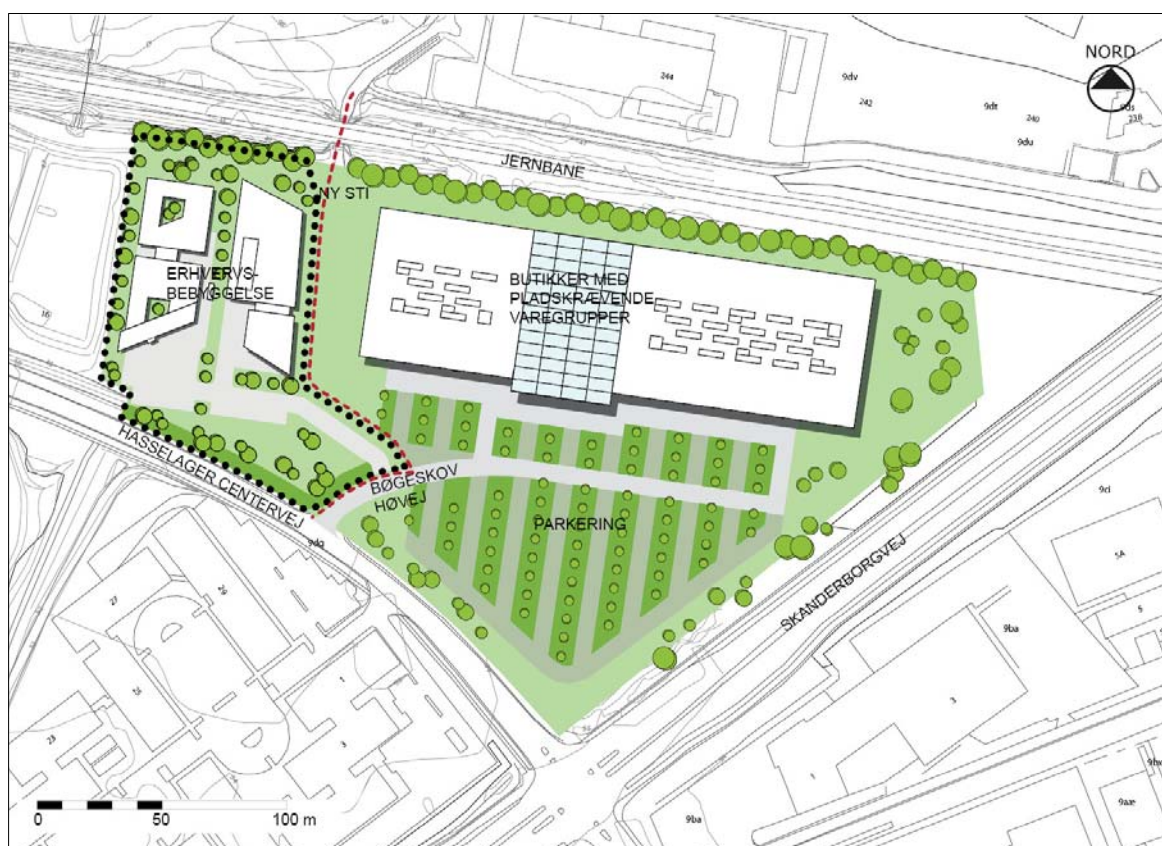
Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra en privat bygherre for at give mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er der udarbejdet strukturskitser, forslag A og B, med alternative anvendelser af den øvrige del af kommuneplanens rammeområde 12.12.06 ER. Lokalplanområdet, der er vist på strukturskitserne neden for, udgør en mindre del af det pågældende rammeområde, hvis samlede areal er ca. 4,7 ha. Den østlige del af området, der i dag anvendes til gartneri, er således ikke reguleret ved bestemmelserne i nærværende lokalplan. Strukturskitserne er alene eksempler på, hvorledes rammeområdet kan tænkes anvendt.

Begge strukturskitser tager udgangspunkt i, at det eksisterende vejareal af Bøgeskov Høvej delvist nedlægges. Bøgeskov Høvej fungerer i dag – udover som adgangsvej til et par ejendomme – som stiforbindelse mellem byområderne henholdsvis nord og syd for jernbanen. Som en konsekvens af en udbygning, der nedlægger dele af Bøgeskov Høvej, påtænkes der sikret en stiforbindelse til erstatning af Bøgeskov Høvej. Dette fastlægges i forbindelse med en fremtidig lokalplanlægning for den østlige del af området.

Strukturskitse, forslag A, tager udgangspunkt i gældende Kommuneplan 2009, hvor det af rammebestemmelserne fremgår, at området bl.a. kan anvendes til bu-



Strukturskitse, forslag A. Mål 1:3000.

tikker med særligt pladskrævende varegrupper. Forslaget viser en butiksbebyggelse på ca. 16.100 m² i den østlige del af området med en placering i et byggefelt mod nord langs jernbanen og et større samlet parkeringsareal mod Skanderborgvej og Hasselager Centervej.

Strukturskitse, forslag B, viser en udnyttelse af den østlige del af området til kontorbebyggelse. Bebyggelsen placeres i et byggefelt langs Skanderborgvej og Hasselager Centervej, idet forslaget sigter på en primær facadevirkning og arkitektonisk fremtræden mod disse veje. Forslag B vil forudsætte, at en lokalplan ledsages af et tillæg til kommuneplanen, der ændrer virksomhedsklassificeringen fra klasse 2-3 til klasse 1-2 og udlægger området til kontorformål, liberale erhverv mv.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål med virksomheder inden for virksomhedsklasse 2-3 og grundvandsklasse 1-2. I området kan udstykkes højst 2 erhvervsgrunde. Der kan opføres bebyggelse til og udøves erhverv som dyrehospital, dyreklinik, værksteds- og servicevirksomhed, lager- og engroshandelsvirksomhed og lignende. Hvilke virksomhedstyper, det kan dreje sig om, fremgår af virksomhedslisten bagest i lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 45, den maksimale bygningshøjde er 10 m, og bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.



Strukturskitse, forslag B. Mål 1:3000.



Planen viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges og indrettes med en erhvervsbebyggelse.

Illustrationsplan. Mål 1:1000.

Bebyggelsens udseende

Ud mod Hasselager Centervej er der fastlagt en facadelinje. På grunde med facade til Hasselager Centervej skal bebyggelsen placeres med facaden helt eller delvist i facadelinjen og inden for det på lokalplankortet viste byggefelt. Bestemmelsen om facadelinje skal sikre, at erhvervsbebyggelse mod Hasselager Centervej opføres med facadevirkning og opnår synlighed fra vejen.

Beplantning

Der udlægges arealer til grønt forareal ud mod Hasselager Centervej. Det grønne forareal skal etableres som græsareal med beplantning i form af buske og/eller træer af løvfældende, egnstypiske arter.

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bøgeskov Høvej via Hasselager Centervej.



Skitse til ny erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet udarbejdet for Aarhus Dyrehospital, der påtænkes etableret i området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til forskellige typer af erhverv, og
- at der fastsættes bestemmelser for, hvilke erhvervstyper der må findes i området
- at erhvervsbebyggelse mod Hasselager Centervej opføres med facadevirkning.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: matr. nr. 9df og del af matr. nr. 9dx Viby By, Viby samt alle parceller, der efter den 10.11.2011 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.
- Stk. 3. Der er landbrugspligt på matr. nre. 9df og 9dx Viby By, Viby. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, som planen bestemmer. Se fodnote².

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

² Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.



Matrikelkort mål 1:2000

..... Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1. Lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål.
- Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Dyrehospital, dyreklinik, værksteds- og servicevirksomhed, lager- og engroshandelsvirksomhed og lignende.

Virksomheder må kun etablere sig i området, hvis der er medtaget på listen side 22 under virksomhedsklasse 2-3 og grundvandsklasse 1-2.

I forbindelse med generelle revisioner af virksomhedslisten kan andre virksomheder etablere sig i området.

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

- Stk. 3. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.
- Stk. 4. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, der med hensyn til miljøfølsomhed og belastning ikke adskiller sig fra anden tilladt erhvervsvirksomhed i området, det vil sige virksomheder under virksomhedsklasse 2-3 og grundvandsklasse 1-2.
- Stk. 5. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Lokalplanområdet må udstykkes i højst 2 erhvervsgrunde.
- Stk. 2. Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til den offentlige vej Bøgeskov Høvej, som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til færdsels- og parkeringsarealer.
- Stk. 3. Ved vejtilslutning skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 4. På hver grund skal sikres det fornødne areal til etablering af vendeplads for lastbiler, renovationskøretøjer og lignende.
- Stk. 5. På hver grund skal reserveres areal til cykel- og bilparkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinjer for anlæg af Parkeringsarealer i Aarhus Kommune".

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

- Stk. 2. Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Se fodnote ³.

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk. 1. Terrænreguleringer inden for lokalplanområdet må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Se fodnote ⁴.

Regulering på indtil 1 m i forhold til eksisterende terræn i forbindelse med byggemodningen kan dog finde sted uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Desuden kan skråningsanlæg til udligning af terræn mellem vej og eksisterende terræn langs veje og stier reguleres med mere end 1 m uden tilladelse, såfremt skråningsanlæg gives en hældning på 1:4.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk. 2. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Efter byggemodningen kan der herudover ske regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m uden tilladelse i forbindelse med bebyggelse og anlæg, jf. ovenstående bestemmelser.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.

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

Der kan inden for byggefeltet etableres færdselsareal og parkering.

- Stk. 3. Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres uden for byggefeltet, dog ikke på arealerne mellem skel til Hasselager Centervej og facadelinjen som vist på lokalplankortet, og ikke nærmere naboskel end 0,5 m.

³ Da byggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

⁴ Ansøgning om at regulere terrænet på mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med byggemodningsprojekt til Bygningsinspektoratet. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

Mindre bygninger til cykelparkering, såsom skure og overdækninger, kan dog opføres på arealerne, der er udlagt til færdsels- og parkeringsareal, som vist på lokalplankortet.

Stk. 4. På grunde med facade mod Hasselager Centervej skal bebyggelsen placeres med facadelinje helt eller delvist i den på lokalplankortet viste facadebyggelinje.

Stk. 5. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Stk. 6. Intet punkt af en bygning må være højere end 10 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, eller til et i henhold til byggelovgivningen fastlagt niveauplan).

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Stk. 7. Området er belastet af vibrationer fra jernbanen mellem Aarhus og Skanderborg.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres under hensyntagen til vibrationer fra jernbanen, jf. den på lokalplankortet viste vibrationslinje med en placering 50 m til spormidte.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Stk. 1. Bebyggelse skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale- og farvevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en god arkitektonisk og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning inden for området.

Stk. 2. Bebyggelse mod Hasselager Centervej skal opføres med facadevirkning, så bebyggelsen ikke fremtræder tillukket og med bagsidekarakter.

Stk. 3. På tagflader skal eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg, anlæg til indvinding af solenergi, tagterrasser og lignende udformes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

Stk. 4. Bebyggelse skal udføres i en kombination af tunge materialer - som natursten, tegl og beton - og lette materialer - som metal, glas og træ - og med overvejende lyse materialer.

Stk. 5. Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.

Stk. 6. Der må opstilles 1 fritstående skilt/pylon inden for lokalplanområdet med en placering i en afstand af minimum 5 m fra vejskel og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer. Skiltet/pylonen må alene

anvendes til reklamering med navn og logo for lokalplanområdets virksomheder.

Skiltet/pylonen må etableres med en maksimal bredde på 1,2 m og en maksimal højde på 2,5 m over terræn.

- Stk. 7. Yderligere skiltning må kun finde sted i form af mindre henvisningsskilte internt i lokalplanområdet.
- Stk. 8. Til tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 9. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Se fodnote ⁵.
- Stk. 10. Almindelige udendørs radio- og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 1 m – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1 m op over disses højeste punkt.

§ 10. Opholdsarealer, hegn og beplantning

- Stk. 1. Der skal på hver erhvervsgrund etableres et udendørs opholdsareal med en størrelse på mindst 2 % af etagearealet.
- Stk. 2. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal begrønnes.
- Stk. 3. Der udlægges arealer til et grønt forareal langs Hasselager Centervej og Bøgeskov Høvej, som vist på lokalplankortet.

Det grønne forareal skal etableres som græsareal og med beplantning i form af buske og/eller træer af løvfældende, egnstypiske arter.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som vejstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB L_{den} .
- Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante, indendørs støjniveau, som vejstøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum med lukkede vinduer, ikke overstiger 38 dB L_{den} .

⁵ Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

Jernbanestøj og vibrationer

- Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 64 dB L_{den} .
- Stk. 4. Det skal sikres, at det konstante, indendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum med lukkede vinduer, ikke overstiger 38 dB L_{den} .
- Stk. 5. Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang afskærmes mod vibrationsgener fra jernbane i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer i bygninger.

Virksomhedsstøj

- Stk. 6. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted, jf. dog § 6, stk. 2 og fodnote ³.
- De i § 5 nævnte færdselsarealer og parkeringspladser, der hører til den pågældende byggeetape, er anlagt.
- Det på lokalplankortet viste grønne forareal, der hører til den pågældende byggeetape, er anlagt. Se fodnote ⁶.

⁶ Såfremt anlægget ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

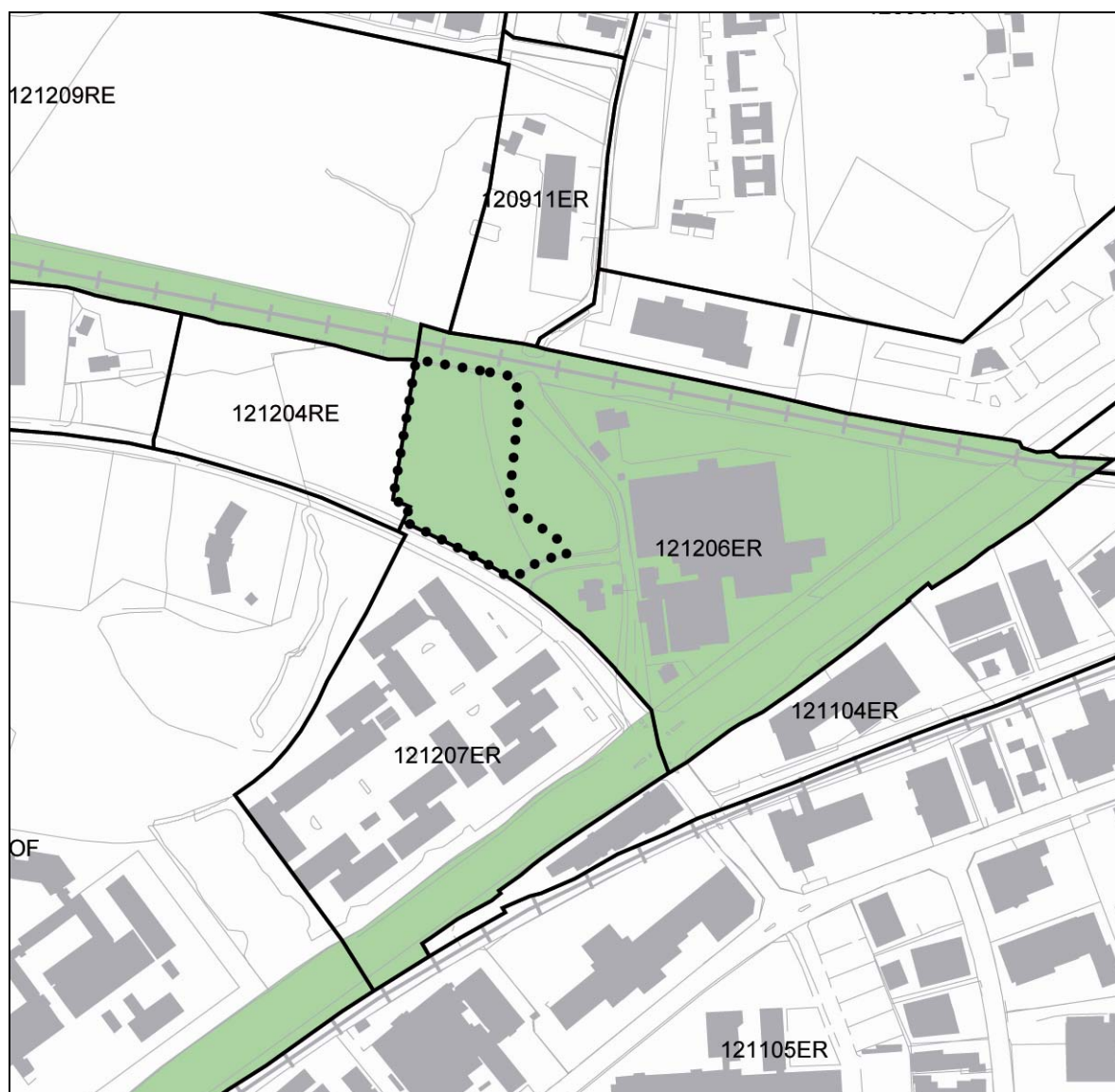
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 12.12.06 ER. Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanens rammer

..... **Lokalplanområdet**

Overordnede vej- og stiforhold

Området skal vejbetjenes fra ny tilslutning til Bøgeskov Høvej, som via Hasselager Centervej er forbundet med Skanderborgvej og det overordnede vejnet i Aarhus Kommune.

Bøgeskov Høvej fungerer i dag – udover som adgangsvej til et par ejendomme – som stiforbindelse mellem byområderne henholdsvis nord og syd for jernbanen. Stien indgår ligeledes i Cykelhandlingsplanen som en primær stiforbindelse. På sigt skal der i forbindelse med lokalplanlægning af arealerne øst for nærværende lokalplans område tages stilling til det fremtidige forløb af stien.

I forbindelse med at vejmyndigheden, Aarhus Kommune, Trafik og Veje giver tilladelse til ny vejadgang til Bøgeskov Høvej i henhold til Vejlovens § 70, vil det blive vurderet, om der skal etableres eventuelle nødvendige reguleringer af den offentlige vej Bøgeskov Høvej, således at den stadig kan anvendes som hovedstiforbindelse.

Servitut om færdselsret

På lokalplanområdet, matr. nr. 9df og 9dx Viby By, Viby, er der tinglyst servitut af 31.01.1923 bl.a. om færdselsret ad vej langs jernbanen. Servitutarealet er vist på lokalplankortet. Færdselsretten er oprindeligt tillagt matr. nr. 30b og 31b, nu matr. nr. 30o, 30p, 30b, 29a og formentlig også matr. nr. 9de alle Viby By, Viby. De færdselsberettigede er påtaleberettigede.

Under lokalplanens udarbejdelse er arealet besigtiget, og det er konstateret, at vejen ikke har været benyttet i mange år.

Servitutten er en rådighedsservitut, hvorfor servitutbestemmelserne ikke kan ændres ved bestemmelser i lokalplanen. En eventuel ophævelse af servitutbestemmelserne kan kun ske ved aftale mellem de påtaleberettigede.

Naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fra skovplantningen beliggende umiddelbart syd for Hasselager Centervej i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Lokalplanen forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen, såfremt byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Hvis skovbyggelinjen ikke ophæves, vil bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte dispensation fra skovbyggelinjen. Aarhus Kommune har dispensationskompetencen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 5.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og har meddelt, at der ikke er registreret fortidsminder. Men på arealer i nærhed af området er der fundet og udgravet bosættelsesspor fra forhistorisk tid.

Moesgård Museum anbefaler, at der forud for jordarbejder i området foretages en arkæologisk forundersøgelse på arealerne.

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

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Ophævelsen af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser, OSD – Indsatsområde Stavtrup, hvor der er vedtaget en indsatsplan til beskyttelse af grundvandet. Indsatsområdet er derfor vigtigt i forhold til nuværende og fremtidige drikkevandsinteresser, hvorfor grundvandet i særlig grad skal beskyttes overfor nuværende og mulige forureningskilder.

I Indsatsplan Stavtrup er lokalplanområdet ikke udpeget som sårbart. En konkret vurdering på det nuværende datagrundlag bekræfter, at grundvandet indenfor lokalplanområdet er mindre sårbart overfor forurening, hvilket betyder, at risikoen for forurening af grundvandet ved den planlagte anvendelse er lille.

Der bør ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Beboerne og brugerne af området bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer, såsom f.eks. opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Miljøforhold

Lokalplanens bestemmelser om miljøforhold er omfattende, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom.

Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af erhvervsområdet må anvendes til.

Virksomhedsklassificering

Anvendelsesbestemmelserne er blandt andet fastlagt med baggrund i en virksomhedsklassificering, hvor de forskellige virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Anvendelsesbestemmelserne er endvidere konkretiseret i en liste over de virksomhedstyper, der må være i lokalplanområdet.

Virksomhedsklassificeringen bygger på indsamlede erfaringer med virksomheders miljøforhold, hvor klassificeringen (miljøbelastningen) er udtrykt ved forskellige anbefalede beskyttelsesafstande til forureningsfølsomme funktioner og arealanvendelser.

Klassificeringen bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Der kan derfor, for den enkelte virksomhed, være konkrete og specielle forhold, der berettiger til en anden klassificering end den angivne – f.eks. i form af, at der anvendes forureningsbegrænsende teknologi ud over det almindelige.

En virksomhed kan eventuelt sætte bevidst på en anden klassificering ved en vis miljøvenlig indsats.

Jf. § 3, stk. 2, kan Aarhus Kommune, Teknik og Miljø således, efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en klassificering af virksomheden, der afviger fra den generelle virksomhedsklassificering.

Under hensyntagen til udviklingen i produktionsmetoder, miljøteknologi, m.m. vil der med visse mellemrum blive foretaget generelle revisioner af virksomhedsklassificeringen.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

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

Område	Hverdage: Kl. 07-18. Lørdage: Kl. 07-14.	Hverdage: Kl. 18-22. Søn- og helligdage: Kl. 07-22. Lørdage: Kl. 14-22.	Alle dage: Kl. 22-07.	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07.
Lokalplanområdet	60	60	60	
De tilgrænsende erhvervsområder	55	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra Virksomheder.

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Hasselager Centervej samt af støj og vibrationer fra jernbanen, den jyske længdebane (Aarhus-Skanderborg).

Lokalplanens § 11 om støjforhold indeholder bestemmelser om de støjgrænser, der gælder for området.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang afskærmes mod vibrationsgener fra jernbanen i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer i bygninger.

Forureningsforhold – Jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 22. september 2011 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Hele lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger omgivet af byzonen,

som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

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.

Da hele området er områdeklassificeret, skal eventuel jordflytning herfra forudgående anmeldes til Natur og Miljø.

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busruterne 1A og 200 på Skanderborgvej samt af nærbanetog på Odderbanen med standsningssted ved Øllegårdsvej.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: Viby EL-værk
Skanderborgvej 180
8260 Viby J
E-mail:
ve@vibyelvaerk.dk

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

Varmeforsyning kan ske fra: AffaldVarme Aarhus
Teknik og Miljø
Bautavej 1
8210 Aarhus V
E-mail:
affaldvarme@aarhus.dk

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

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V
E-mail:
aarhusvand@aarhusvand.dk

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægter for Aarhus Kommune, ved Aarhus Vand, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.

Regnvand fra området skal via en eksisterende regnvandsledning i Hasselager Centervej afledes til et eksisterende regnvandsbassin placeret umiddelbart vest for lokalplanområdet og herfra videre til Børupgrøften via et eksisterende udløb DU28. Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Natur og Miljø, Valdemarsgade 18, 8000 Aarhus C.

Erhvervsspildevand skal afledes til Viby Renseanlæg via en eksisterende spildevandsledning i området. Området skal separatkloakeres. Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Natur og Miljø, Valdemarsgade 18, 8000 Aarhus C. Området er omfattet af udledningstilladelsen på Viby Renseanlæg.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

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

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

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

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

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

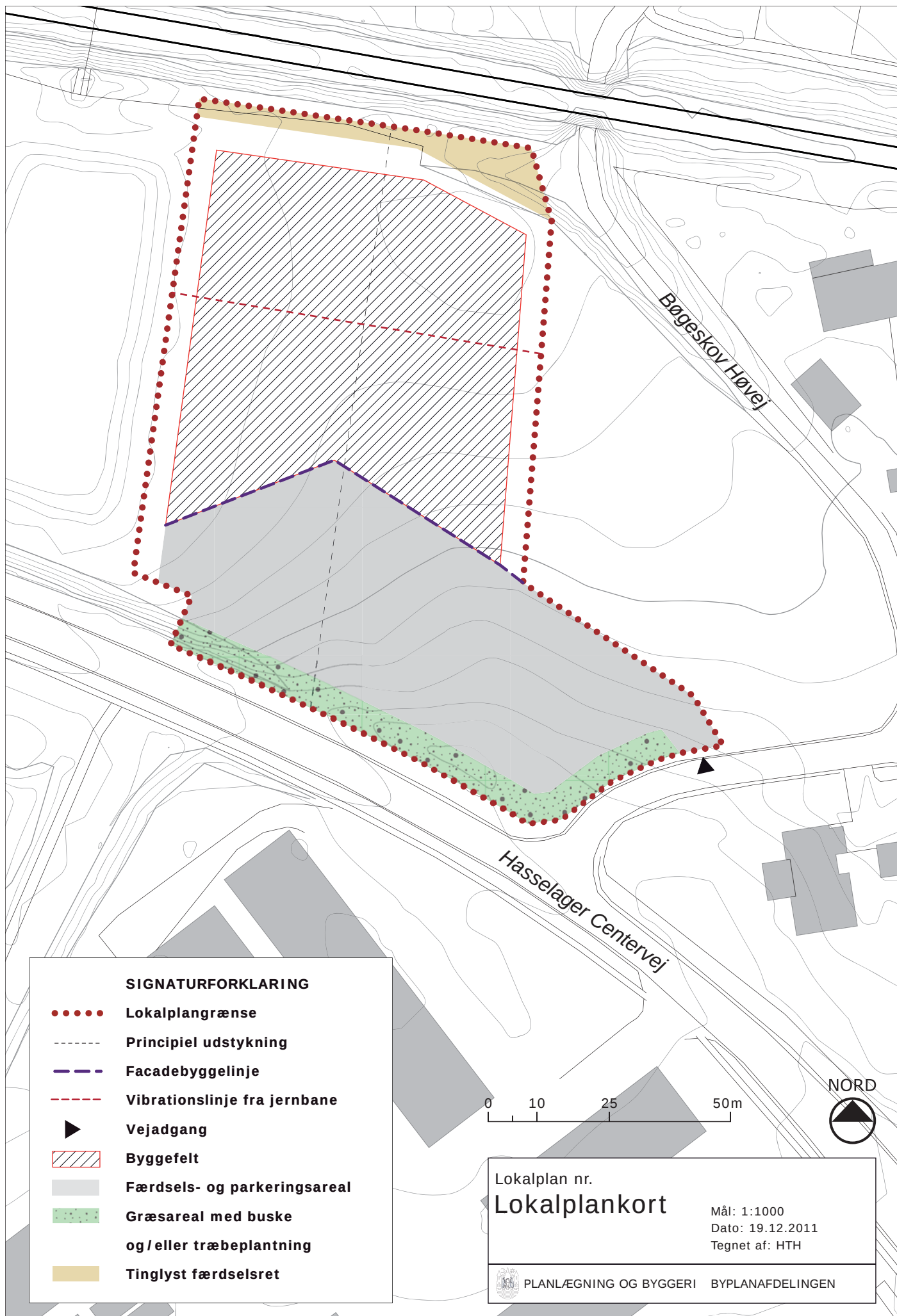
Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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.

VIRKSOMHEDSLISTE

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE	GRUNDVANDS- KLASSE
KLASSE 2		
Bogbinderier		2
Detailhandel i form af kioskvirksomhed	< 100 m ²	1
Elektrotekniske virksomheder		2
Fotografisk industri	< 1.000 m ² film	2
Fotografisk industri	< 4.000 m ² billede	2
Guld-og sølvsmedier.		2
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Trykte kredsløb, fremstilling af		2
Vaskerier eller renserier, små		2
Anden værksteds-og servicevirksomhed svarende til klasse 2		2
KLASSE 3		
Brødfabrikker eller engrosbagerier	< 5.000 tons/år	2
Bygningssnedkerier	< 200 m ²	2
Detailhandel i form af kioskvirksomhed	< 100 m ²	1
Dyreklinikker og dyrehospitaler		2
Fotografisk industri	> 4.000 m ² billede	2
Fotografisk industri, store	> 1.000 m ² film	2
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 3		2



Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
December 2011

