



Aarhus Kommune 1162

Lokalplan nr.

**Boligområde ved Randersvej og nord for
Byhøjtoften i Trige - PlanID: 10983598**

Juni 2022

Lokalplan nr. 1162



VEDTAGET

Lokalplanen blev vedtaget af
kommunalbestyrelsen den 07.06.2022

**Boligområde ved Randersvej og nord
for Byhøjtoften i Trige**

Indholdsfortegnelse

Status og proces	1
Hvad er en lokalplan?	2
Om lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Baggrund og formål	7
Fremtidige forhold	10
Planens hovedtræk	11
Bebyggelsens udseende	14
Opholdsarealer og beplantning	19
Veje, stier og parkeringsarealer	22
Klima- og miljøforhold	25
Bestemmelser	26
1. Formål	27
2. Område og opdeling	28
3. Anvendelse	30
4. Udstykning	32
5. Trafikforhold	33
6. Teknisk forsyning og anlæg	39
7. Terrænregulering	40
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	42
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	48
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	53
11. Støjforhold	60
12. Luftforhold	61
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	62
14. Grundejerforening	63
15. Servitutter	64
16. Bonusvirkning	65
Redegørelse	66
Lokalplanens forhold til andre planer	67
Kommuneplanen	68
Anden fysisk planlægning	70
Forsyningsplaner	71
Overordnede vej- og stiforhold	73
Offentlig og privat service	74
Kulturmiljø	75
Naturbeskyttelse	

Miljøforhold	77	76
Lokalplanens forhold til miljøet		78
Miljøvurdering		81
Teknisk forsyning		82
Udbygningsaftale		85
Ansøgninger og tilladelser		86
Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan		87
Retsvirkninger af lokalplanen		89
Kortbilag		90
Kortbilag 1 - Matrikelkort		91
Kortbilag 2 - Byggefelter		92
Kortbilag 3 - Trafikarealer		93
Kortbilag 4 - Opholdsarealer og beplantning		94
Kortbilag 5 - Illustrationsplan		95
Tillæg nr. 111 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune		96
Redegørelse		97

STATUS OG PROCES

VEDTAGET

Lokalplan nr. 1162 er vedtaget af Teknik og Miljø efter beføjelse den 10. juni 2022 og lokalplanen er offentliggjort d. 23. juni 2022.

Alle fremtidige henvendelser skal ske til Byggeri, der administrerer lokalplanen.

Kontakt: [Aarhus Kommune, BYGGERI](#)

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 fejlførtolket 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 Planklage-nævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden [naev-neneshus.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.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- » Hvad området og bygningerne må bruges til.
- » Hvordan området må udstykkes.
- » Hvor store og høje bygningerne må være.
- » Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og hvor de skal placeres.
- » Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- » når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- » når arealer skal overføres til byzone, eller
- » når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

- » Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- » Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- » Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

OM LOKALPLANEN

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

EKSISTERENDE FORHOLD

KORT MED OMRÅDEAFGRÆNSNING



Luffoto af lokalplanområdet og dets nære omgivelser. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område øst for Randersvej i den østlige del af Trige. Området afgrænses mod nord og øst af jordbrugsarealer med dyrkede marker og mod syd af et boligområde med både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mod vest afgrænses området af Randersvej.

Lokalplanområdet, der er ca. 63.800 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone. På matrikelkortet (kortbilag 1) er vist ejer- og zoneforhold.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Lokalplanområdet indgår som en del af byudviklingsområdet i den nordøstlige del af Trige, hvor der de seneste år er opført et bykvarter ved Byhøjparken med en bred vifte af lave boligbebyggelser. Desuden planlægges der fortsat for nye boliger syd for Pannerupvej.

Trige er beliggende på begge sider af Randersvej, hvoraf hovedparten af bysamfundet ligger vest for Randersvej. Her ligger også dagligvarebutikker, bl.a. ved Lergravvej tæt på lokalplanområdet, skole, daginstitutioner, sportshal m.m.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift. Størstedelen af lokalplanområdet henligger ubebygget som et dyrket areal. En mindre del af området omfatter gårdbebyggelse med stuehus og tilhørende have. Stuehuset er opført i 1876 med facader i tegl og sadeltag.

Terrænet fremstår som et let kuperet landskab med størst terrænfald i den østlige del af området. Overordnet falder terrænet fra vest mod både nord og øst. Terrænfaldet er ca. 15 m.

Langs Randersvej og langs indkørslen til gården afgrænses området af afskærmende beplantning.



Luffoto med omtrentlig markering af lokalplanområdet.

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra en privat ejer for at give mulighed for, at området kan anvendes til boligformål med lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til byudvikling som en del af et større byudviklingsområde i den nordøstlige del af Trige. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af planlægningen for dette byudviklingsområde udarbejdet en dispositionsplan for hele udviklingsområdet, der hovedsageligt omfatter boliger som rækkehuse og villaer samt en enkelt institution. Lokalplanområdet indgår i den nordligste del af dette byudviklingsområde, der ses af følgende illustration nedenfor.



SIGNATURFORKLARING

- | | |
|---|---|
| Åben lav bebyggelse | Hovedsti |
| Tæt lav bebyggelse | Fortov |
| Tæt lav bebyggelse med åben karakter | Natursti |
| Institutionsområde | Fordelingvej |
| Grønnearealer med beplantning | Stamvej |
| Område til regnvandsbassin | Boligvej |
| Områdeafgrænsning | Trafiksikker overgang |

Dispositionsskitse, som viser byudviklingsområdet i den nordøstlige del af Trige, hvoraf lokalplanområdet indgår i den nordligste del af området.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for et nyt boligområde med variationer i boligtyper og med grønt præg, der med skovrejsning danner en grøn overgang mellem Trige by og det åbne land. Formålet er desuden, at dette sker ved harmonisk indpasning i landskabet og under hensyntagen til grundvandsdannelsen i området.

Målene med planen understøtter kommunens overordnede mål om bykvalitet og 'liveability' for alle. I de overordnede mål om bykvalitet og 'liveability' udgør Trige en forstad til Aarhus. Planlægningen tager derfor afsæt i målsætningerne for forstædernes kvaliteter, så Aarhus som by kan tilbyde alsidige muligheder for hverdagsliv med bl.a. variationer i boligtyper, familieegnedede boliger, gode byrum, skovrejsning og naturmæssige kvaliteter i øvrigt, der understøtter en øget biodiversitet i området.

Med planlægningen er det desuden målet at understøtte Aarhus vision om vækst, bæredygtighed og sammenhængskraft i byudviklingen. Her spiller emner som arealudnyttelse ind, ligesom sammenhæng med natur, miljø og grundvandsbeskyttelse indgår som vigtige emner i lokalplanlægningen.

FREMTIDIGE FORHOLD

PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanen disponerer området med grupper af lav boligbebyggelse sammenkædet af grønne områder med forskellige karakterer som grønninger, boldspilsarealer, frugtlande, engdrag og skovbeplantninger.



Illustration, der viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan indrettes med lav boligbebyggelse, fællesfunktioner og grønne områder. Lokalplanområdet er markeret med rødt. Ikke målfast.

Størstedelen af området udlægges med lokalplanen til boligformål med mulighed for en variation af boligtyper med åben-lave boliger, tæt-lave boliger samt lave etageboliger med tilhørende fælles opholdsarealer m.m. Lokalplanen udlægger desuden en mindre del af områdets anvendelse til grønne arealer med skovrejsning samt regnvandsbassin.

Med lokalplanen fastsættes mindstestørrelser for en procentdel af de tæt-lave boliger og for alle etageboliger. Med disse bestemmelser er det hensigten, at boligudbuddet inden for lokalplanområdet primært henvender sig til unge par, små børnefamilier, enlige med børn og seniorer. Dette opfylder kommuneplanens retningslinjer om boligudbud.

Lokalplanen fastlægger derudover en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny bebyggelse, blandt andet ved fastsættelse af minimum boligstørrelser og grundstørrelser, maksimale bygningshøjder og ved udlæg af byggefelter, som vist på kortbilag 2. Uden for byggefelterne for tæt-lave boliger og etageboliger åbner lokalplanen mulighed for udvendige trapper. Desuden kan der ved tæt-lav boligbebyggelse placeres skure i forhaverne.

Overordnet sikres der mulighed for boliger i op til 2 etager + uudnyttet tagetage, hvilket harmonerer med eksisterende bebyggelse i kvarteret. Undtaget herfra er den tæt-lave boligbebyggelse ved lokalplanområdets afgrænsning mod syd. Her kan ny bebyggelse alene fremstå i 1 etage + uudnyttet etagetage. Dette er fastlagt under hensyntagen til nabobebyggelsen i umiddelbar tilknytning til denne del af lokalplanområdet, idet denne nabobebyggelse er bebygget med åben-lave boliger i 1 etage.

Lokalplanen regulerer områdets maksimale befæstelsesgrad, af hensyn til at sikre grundvandsdannelsen i området.

For at regulere hensigtsmæssigt i forhold til de enkelte områder i den samlede bebyggelse og anvendelserne af disse er lokalplanområdet opdelt i en række delområder som er indtegnet på planens kortbilag. Kortbilagene er opdelt i temaer, der regulerer forhold som placering af byggefelter, trafikarealer, opholdsarealer samt beplantning. Desuden er illustrationsplanen indsat som et kortbilag og som et eksempel på disponering af ny bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer.

Delområderne er:

DELOMRÅDE I

Delområde I er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, hvor der vil kunne ske opførelse af i omegnen af ca. 25 boliger i delområde I. Den maksimale befæstelsesgrad er 4925 m² og bruttoetagearealet for bebyggelse i delområde I er 4.000 m². Heraf skal mindst 30 % af boligerne fremstå som familieegnedede boliger med et bruttoetageareal på mindst 100 m² eller som boliger med mindst 3 værelser.

DELOMRÅDE II

Delområde II er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger eller en kombination heraf, hvor der vil kunne ske opførelse af i omegnen af 82 boliger. Den maksimale befæstelsesgrad er 8035 m² og bruttoetagearealet for bebyggelse i delområde II er 7.000 m².

Ved tæt-lave boliger skal mindst 30 % af boligerne inden for hvert af de to delområder fremstå som familieegnedede boliger med et bruttoetageareal på mindst 100 m² eller som boliger med mindst 3 værelser. Ved etageboliger skal hver bolig fremstå med et bruttoetageareal på mindst 80 m².

DELOMRÅDE III OG IV

Delområde III og IV er udlagt til åben-lav boligbebyggelse som omfatter fritliggende énfamiliehuse. Inden for hvert af disse to delområder vil der kunne ske udstykning af 3 grunde.

I delområde III er den maksimale befæstelsesgrad 1040 m² og udstykningerne vil fremstå som små grunde med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %. Her skal boligbyggeri opføres med gavli i facadebyggelinje mod vej for at fremstå med en sammenhængende karakter. Carporte/garager kan placeres mellem facadebyggelinje og den interne boligvej for at understrege en taktfast rytme i facadeforløbet mod den interne boligvej.

I delområde IV er den maksimale befæstelsesgrad 1320 m² og udstykningerne vil fremstå med gængse grundstørrelser over 700 m² med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %. I delområde IV ligger det eksisterende stuehus til gården inden for delområdet. Dette stuehus kan udgøre det ene af tre fritliggende énfamiliehuse i den nye, samlede bebyggelse.

DELOMRÅDE V

Delområde V er udlagt til vejareal, som udgør stamvejen gennem lokalplanområdet. Stamvejen forbinder Randersvej og Byhøjparken. Dette er nærmere beskrevet i afsnittet 'Veje, stier og parkeringsarealer'.

DELOMRÅDE VI

Delområde VI er udlagt til fælles opholdsarealer for bebyggelsen og er beskrevet nærmere i afsnittet 'Opholdsarealer og beplantning'.

DELOMRÅDE VII

Mod Randersvej er delområde VII udlagt til støjafskærmning og beplantningsbælte. Støjafskærmningen skal nedbringe støjpåvirkningen fra Randersvej, så grænseværdierne fra vejtrafikstøj overholdes på bebyggelsens opholdsarealer og på bebyggelsens facader.

DELOMRÅDE VIII OG IX

Mod nord og øst er delområde VIII udlagt til grønne arealer med skovrejsning og tilhørende stier, ligesom delområde IX er udlagt mod øst til regnvandsbassin for bebyggelsen. Disse to delområder danner med deres grønne præg overgang mellem by og land.

Inden for delområde IX er det tilladt at terrænregulere i forhold til eksisterende terræn for at kunne anlægge regnvandsbassin. Lokalplanen sikrer, at terrænreguleringen kan ske i forhold til nødvendig bundkote af bassinet og med flade skråningsanlæg.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse inden for det enkelte delområde skal fremstå med et ensartet præg ved udformning og ved valg af materialer. Bebyggelsen skal desuden udformes med et formsprog, der på nutidig og nyfortolket vis indgår i samspil med nærområdets bebyggede sammenhænge, der karakteriseres af bygninger med sadeltage og murstensfacader.

De tæt-lave boliger og etageboligerne skal samles i mindre rækker, der brydes af interne gangstier som angivet på kortbilag 3. De interne stier åbner for kig til fællesarealer og udsigt til det åbne land. Desuden sikrer lokalplanen maksimale bygningslængder, og at der skal ske horisontale forskydninger i facadelinjen, ligesom lokalplanbestemmelserne for terrænregulering i forbindelse med byggeri bevirker, at der også skal ske vertikale forskydninger mellem bolighederne i de enkelte boligrækker. Dette vil medvirke til variation i bebyggelsen og højne kvaliteten af de nære udendørs opholdsrum, hvor der skabes lækroge og ugenerte private rum i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

Skure og lignende mindre bygninger skal udføres som lette konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse og kan fremstå i andre materialer og farver end den øvrige bebyggelse, bortset fra carporte/garager ved åben-lave boliger. Her kan carporte/garager fremstå i samme materiale og farve som boligbebyggelsen.

Tage på bygninger i 1 etage skal fremstå med en hældningsgrad på 30-45°, mens tage på bygninger i 2 etager skal fremstå med en hældningsgrad på mellem 35-50°. Tagene skal dækkes med tegl, tagpap med lister, skifer eller metal og kan desuden begrønnes med plantevækst. Af hensyn til grundvandbeskyttelsen må ingen af tagbeklædningerne indeholde tungmetaller eller pesticider.

Der kan opsættes energiproducerende paneler og solceller o. lign. på tage på alle bygninger i lokalplanområdet, hvis de indgår som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Derudover fastlægger lokalplanen, at der på tage, facader og energiproducerende anlæg ikke må benyttes blanke eller reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for naboer og øvrige omgivelser.

Lokalplanen fastlægger for hver delområde bestemmelser for bebyggelsens tagform, facadematerialer og -farver.

DELOMRÅDE I, III OG IV

TAGE

Inden for delområde I, III og IV skal tagene på boligerne skal fremstå som sadeltage uden udhæng eller valm.

FACADEMATERIALER

Facaderne på såvel åben-lave og tæt-lave boliger i delområde I, III og IV skal fremstå som blank mur i teglsten, der kan brydes og suppleres med partier af træ, metal, glas og begrønning så der ved tæt lav bebyggelse skabes variation i facaderytmen.



Illustration af eksempel på bebyggelse i 1 etage med horisontale forskydninger i facadelinjen.

DELOMRÅDE II TAGE

Inden for delområde II skal boligbebyggelsen skal udformes som gavlhuse med sadeltage uden udhæng eller valm. Gavlene skal orienteres mod gaderum og grønne udsigtskiler som vist på illustrationen.



Illustration af eksempel på gavlhuse i 2 etager med både horisontale forskydninger i facadelinjen og vertikale forskydninger mellem boligenheder.

FACADEMATERIALER

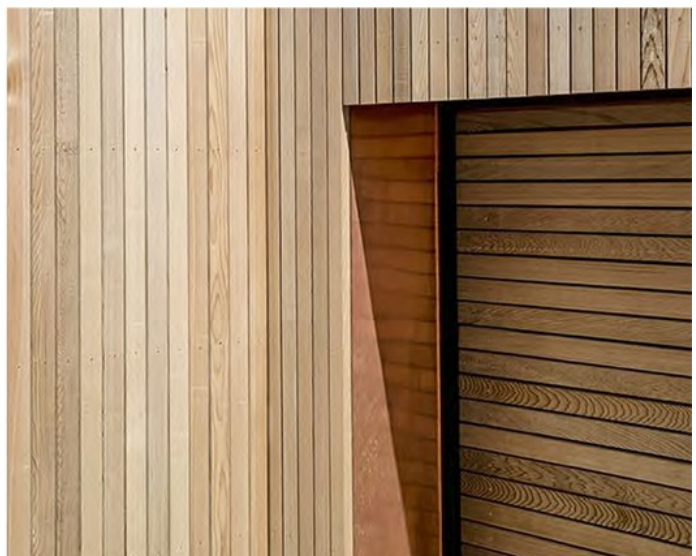
Bygningsfacaderne i delområde II skal udføres i blank tegl eller træ.

Facader Dette vil kunne ske frit og f.eks. kombineres med valg af forskellige murstensfarver inden for det enkelte delområde eller inden for den enkelte husrække. For gavlhuse i 2 etager + uudnyttet tagetage gælder dog særligt, der skal ske farveskift i murstensfacaderne set i forhold til farvesætning af sammenbygget nabohus.

Dette sikrer variationer i farvesætningerne i husrækkerne med gavlhuse. Dette hindrer ikke, at to gavlhuse i samme husrække kan fremstå i samme murstensfarve. Blot at to gavlhuse ved siden af hinanden ikke fremstår med facader i samme farve.



Illustration med eksempel på forskellige murstensfarver inden for den enkelte husrække.



Referencfotos af facadeudtryk og facade- og tagmaterialer.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

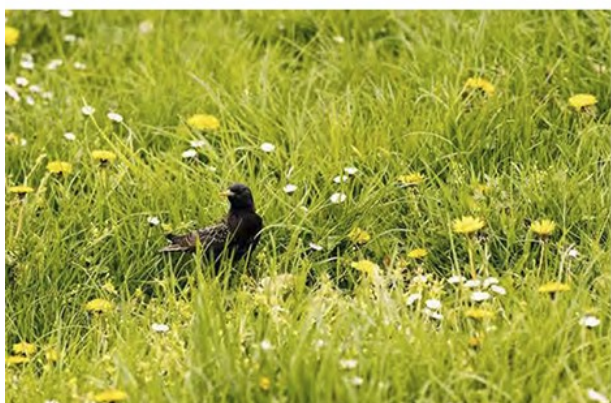
Lokalplanen fastlægger, at der i området skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal. Fælles opholdsarealer på terræn, private haver, terrasser og altaner indgår i den samlede opholdsarealberegning. Derved rummer bebyggelsen et samspil af både fælles og private opholdsarealer.

Alle boliger i lokalplanområdet skal have adgang til en privat have eller altan. De private haver og altaner vil bidrage som en aktiv zone med opholdsmuligheder langs facaderne og udgøre en overgang mellem byggeri og fælles arealer. For at sikre en åben og grøn karakter mod de fælles opholdsarealer indeholder lokalplanen bestemmelse om, at der alene kan hegnes med hæk med en lav højde mellem de private haver og fælles opholdsarealer. Desuden skal der hegnes med hæk mellem de private haver, både mellem forhaver og baghaver, ligesom der mellem terrasser skal hegnes med enten hæk eller fast hegn. Muligheden for hegn mellem terrasser understøtter privatsfæren på den enkelte terrasse.

De fælles opholdsarealer er spredt i bebyggelsen og udlagt i et særskilt delområde. De fælles opholdsarealer er placeret dels centralt i bebyggelsen og dels som kiler mod det åbne land. Disse opholdsarealer skal indrettes med rekreativ, grøn karakter og rumme legezoner og boldbane o. lign.

BEPLANTNING

Lokalplanen sikrer, at de fælles opholdsarealer og øvrige udlagte fælles grønne arealer skal fremstå bevoksede. Det overordnede tema for beplantning af disse arealer er, at der tilstræbes et frodigt udtryk, der ligner vild natur, og som har en stor artsdiversitet.



Referencefotos af det overordnede tema med beplantning med et frodigt udtryk, der ligner vild natur.

Lokalplanbestemmelserne for beplantningen indeholder krav om, at de fælles grønne arealer skal beplantes med mindre og mellemstore træer og buske af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, der understøtter biodiversiteten. Træ- og buskbeplantningen suppleres med et bunddække af en mangfoldighed af stauder og engblandinger. Planen sikre an en stor andel af træer, buske og stauder får spiselige blomster, blade, frugter eller nødder. Lokalplanen sikrer også at der etableres bynær skovrejsning med lysåben skov. Skovrejsningen vil blive etableret i regi af et skovrejsningsprojekt.

Områder med forskellige beplantningsprincipper er angivet på kortbilag 4 og opdelt i temaer som Grønningen, Boldbanen, Passagen, Lunden, frugtlunde, skovrejsninger og udsigtskiler. Disse forskellige temaer skaber variation i naturoplevelsen og understøtter lokalplanområdets rekreative og grønne karakter.



Referencefotos af grøn karakter med blomstrende og frugtbærende træer og buske.

Desuden fastlægger lokalplanen bestemmelser for beplantning i plantebæltet mod Randersvej, på støjvolden og langs stamvejen.

Beplantningsbæltet mod Randersvej skal fortsat fremstå med afskærmende effekt, hvor den eksisterende beplantning i videst muligt omfang skal indgå i beplantningen.

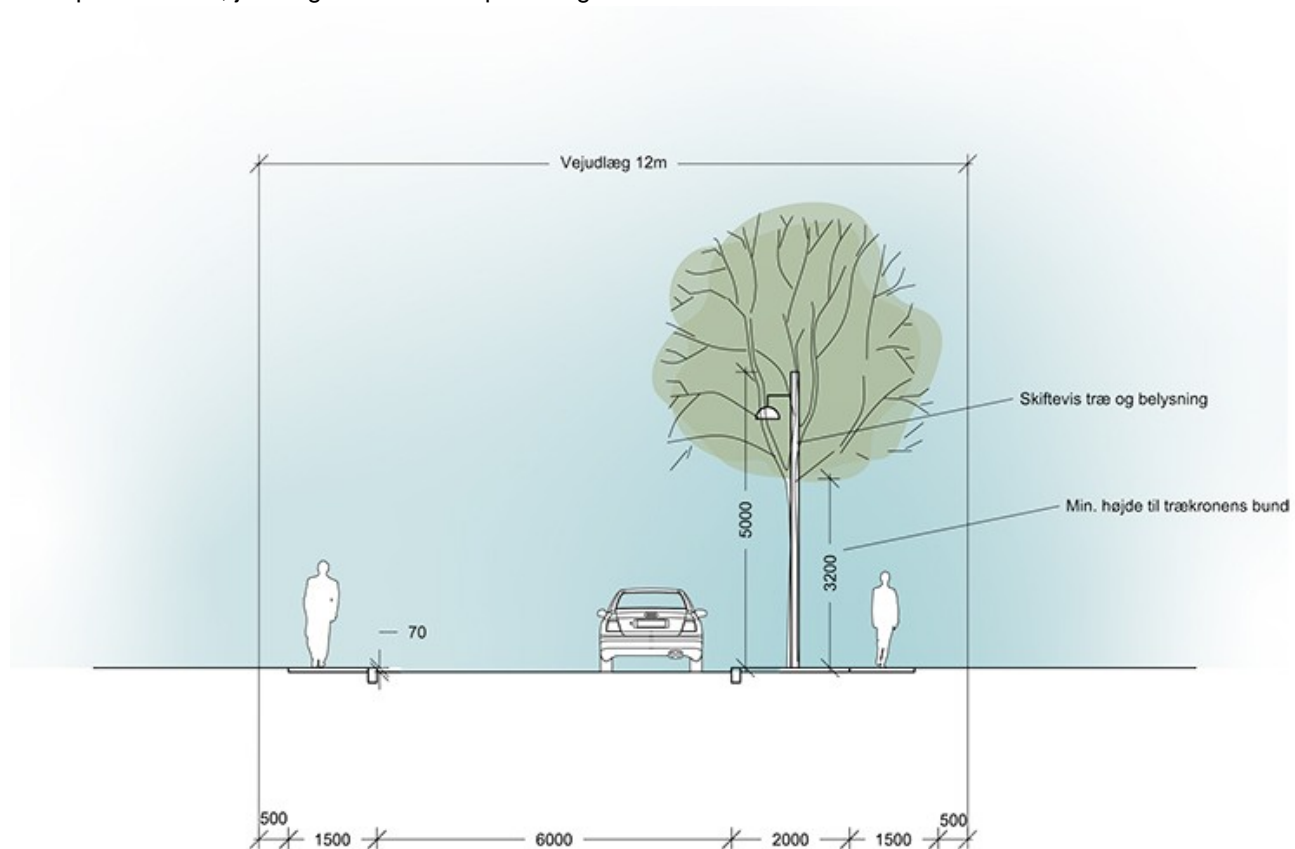
Støjvolden skal beplantes med bærbuske mod bebyggelsen samt med buske af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter mod Randersvej. Dermed vil støjvolden fremstå frodig mod bebyggelsen og som krat mod Randersvej.

Det grønne udtryk i lokalplanområdet styrkes også ved bestemmelse om etablering af vejtræer langs stamvejen i lokalplanområdet.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Randersvej og Byhøjparken, hvor en stamvej gennem lokalplanområdet forbinder disse to vejadgange.

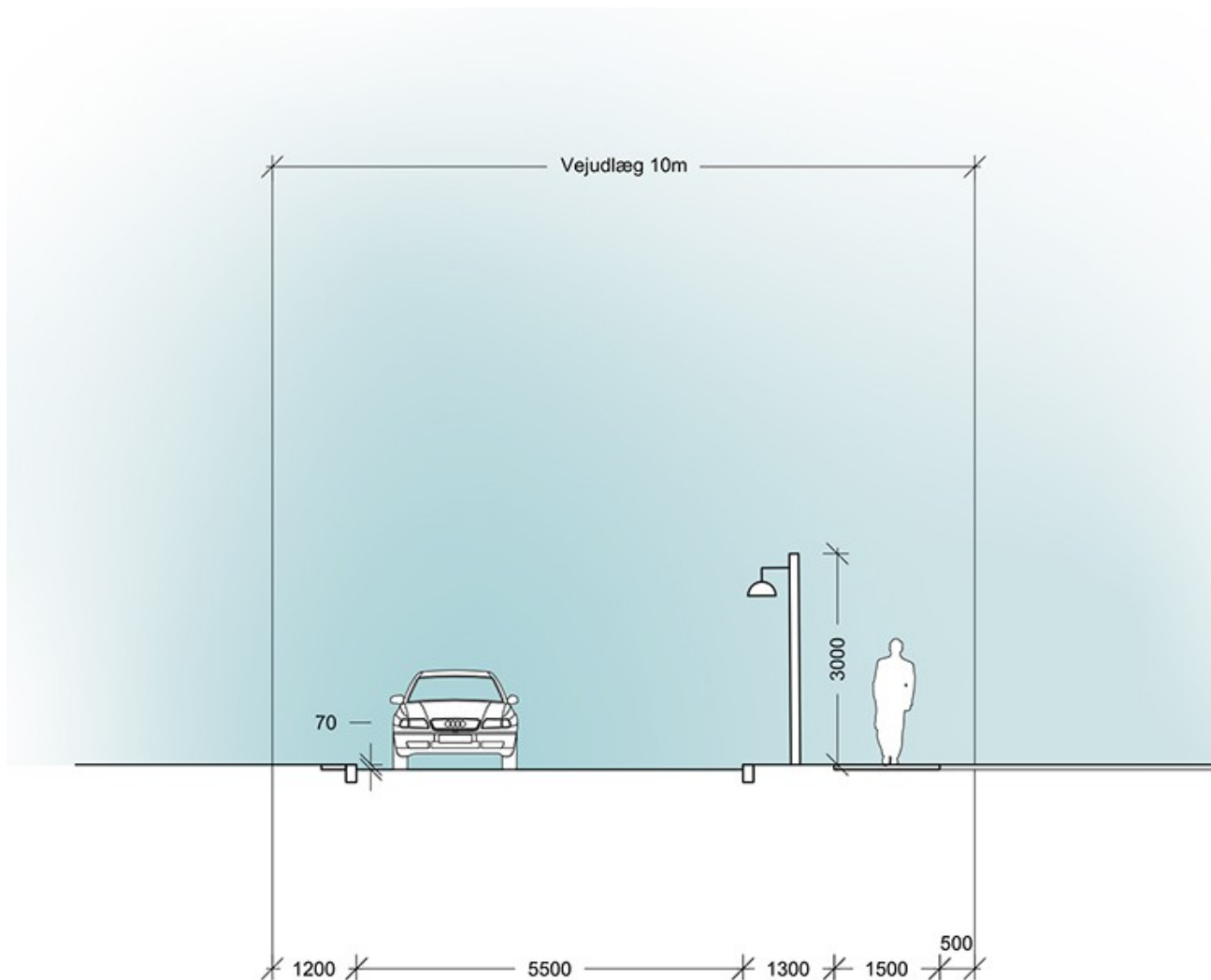
Stamvejen videreføres med samme udlægsbredde som Byhøjparken og skal anlægges med fortovej i den ene side af kørebanen på den nordlige strækning og fortovej i begge sider af kørebanen på den sydlige strækning. Langs stamvejen skal der i den ene side af kørebanen etableres vejtræer. Vejtræerne vil styrke det grønne udtryk i lokalplanområdet, jf. forrige afsnit om beplantning.



Principsnit af stamvej.

Fra stamvejen sikrer lokalplanen vejadgang til de enkelte delområder med ny bebyggelse. Der udlægges dels en intern, blind boligvej til betjening af delområderne med åben-lave boliger og dels færdsels- og parkeringsarealer til betjening af de enkelte delområder med tæt-lave boliger/etagerboliger.

Den interne, blinde boligvej skal etableres med fortovej i den ene side af kørebanen.



Principsnit af intern, blind boligvej til betjening af delområderne med åben-lave boliger.

Færdsels- og parkeringsarealerne skal indrettes med fartdæmpende foranstaltninger såsom 'shared space'-areal, der vil fremme gode forhold for fodgængere og cyklister. Færdsels- og parkeringsarealerne vil ikke blive indrettet med separate fortove og kørebaner, men med arealer, hvor fodgængere, cyklister og bilister færdes på samme område og skal tage hensyn til hinanden. Dette skal ske ved anlæg af hævede flader og kan suppleres med opmærksomhedsfelter, belægningskift o. lign.

Overordnet skal vejene og færdsels- og parkeringsarealerne følge det eksisterende terræn, og der gives alene mulighed for terrænregulering ved byggemodning i mindre omfang. Dog vil der være behov for at terrænregulere op til 0,75 m i den østlige del af både delområde II, da færdsels- og parkeringsarealerne ønskes anlagt efter vejreglerne i forhold til hældning. Derfor indeholder lokalplanen mulighed for terrænregulering på op til +/- 0,75 m inden for delområde II.

Lokalplanen sikrer derudover udlæg af stiforbindelser i lokalplanområdet. Hovedstien fastlægges som en cykel- og gangsti, der løber fra Randersvej i vest til tilgrænsende stiudlæg i lokalplanområdets afgrænsning mod naboområdet mod syd. På Randersvej etableres et hastighedsnedsættende helleanlæg som en sikker krydsning over Randersvej, der ud for lokalplanområdet er indrettet med cykelstier og fortove i begge sider af kørebanen. Dette sikres med en særskilt udbygningsaftale. Dermed knyttes cykel- og gangstien til den eksisterende stistruktur i området. I lokalplanområdet sikres desuden stiforbindelser i form af gangstier inden for de enkelte delområder til tæt-lave boliger/etageboliger, ligesom der sikres stiforbindelser for øvrige stier, både inden for delområderne for fælles opholdsareal og inden for delområderne med grønne arealer med skovrejsning og med regnvandsbassin.

Desuden sikres der vejadgang fra delområde IX til landbrugsjorden øst for lokalplanområdet.

Alle kørebaner, fortove, manøvrearealer, parkeringsarealer og cykel- og gangstien skal etableres med fast belægning. Gangstier i delområderne til tæt-lave boliger/etageboliger angivet på kortbilag 3 kan enten etableres med faste eller permeable belægninger. De øvrige stier inden for delområderne for fælles opholdsareal og inden for delområderne med grønne arealer med skovrejsning og med regnvandsbassin skal etableres med permeable belægninger såsom grus. Disse krav og muligheder stilles af hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Med lokalplanen stilles der krav til etablering af antal af parkeringspladser. Disse krav er fastlagt i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Med lokalplanen sikres bestemmelser om klimatilpasning og miljømæssige forhold.

BÆREDYGTIGT BYGGERI

Der stilles med lokalplanen krav om brug af naturlige og genanvendelige facadematerialer som blank mur i tegl, skiffer og træ som primære facadematerialer, ligesom tegl og skiffer også indgår i paletten af tagbeklædningsmuligheder. Desuden sikrer lokalplanen mulighed for begrønning med plantevækst af både facader og tagflader. Lokalplanen rummer primært mulighed for tæt-lav og lave etageboliger, hvilket er bygningstypologier der sammenlignet med fritliggende enfamiliehuse giver en bedre areal, energi og materiale-udnyttelse. Bebyggelsen er disponeret til at fremme social bæredygtighed, idet bebyggelsen orienteres ind mod fælles gaderum og parkering samles i fælles parkeringspladser som kan understøtte en god kontakt mellem områdets brugere.

BEFÆSTELSESGRAD OG GRUNDVANDSDANNELSE

Med lokalplanen afspejles bygge- og anlægsmulighedernes hensyntagen til grundvandsdannelsen i området, idet befæstelsesgraden ikke må overstige 30 % for lokalplanområdet som helhed og 40 % for delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII tilsammen.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en beregning af befæstelsesgraden for det skitserede projekt angivet på illustrationsplanen. Med beregningen er det sandsynliggjort, at befæstelsesgraden kan overholdes.

Af hensyn til grundvandet sikrer lokalplanen ligeledes, at der ikke er mulighed for at anvende facadematerialer og tagbeklædninger, som indeholder tungmetaller eller pesticider. Samtidig sikrer lokalplanen opsamling af overfladevand fra tagflader og befæstede arealer, som nævnt nedenfor.

HÅNDBLING AF OVERFLADEVAND

Lokalplanen sikrer, at overfladevand fra tagflader og befæstede arealer ledes til forsinkelse og rensning i regnvandsbassinet i den østlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinet skal etableres med tæt bund, ligeledes af hensyn til grundvandsdannelsen, og med flade skråningsanlæg. Ekstremregn kan derudover ledes til lavninger/oversvømmelsesområder på områdets fælles arealer. Med lokalplanen sikres desuden, at der med særlig tilladelse fra Aarhus Kommune må ske terrænregulering i forhold til regnvandshåndtering.

Håndtering af regnvand er beskrevet nærmere i afsnittet 'Forsyningsplaner' under lokalplanens redegørelse for lokalplanens forhold til andre planer.

BESTEMMELSER

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

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen..

1. FORMÅL

§ 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at størstedelen af området kan anvendes til lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper i form af åben-lave og tæt-lave boliger samt lave etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter,
- at en mindre del af området kan anvendes til regnvandsbassin og skovrejsning og indgå som en grøn overgang mellem by og land,
- at bebyggelsen udformes med henblik på at opnå en god landskabsmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning med nærområdet,
- at en del af boligerne bliver familieegnede,
- at der udlægges fælles opholdsarealer i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, bidrager til at give området et grønt præg og understøtter en øget biodiversitet i området,
- at der tages hensyn til grundvandsdannelse i form af krav til en lav befæstelsesgrad, og
- at der sikres arealer til vej- og stibetjening af området.

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset, som vist på kortbilag 2, og omfatter jf. matrikelkortet følgende del af matrikelnummer: del af 16a Trige By, Trige samt alle parceller, der efter den 25. maj 2021 udstykkes i området.

NOTE TIL § 2.1

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

§ 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX, som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

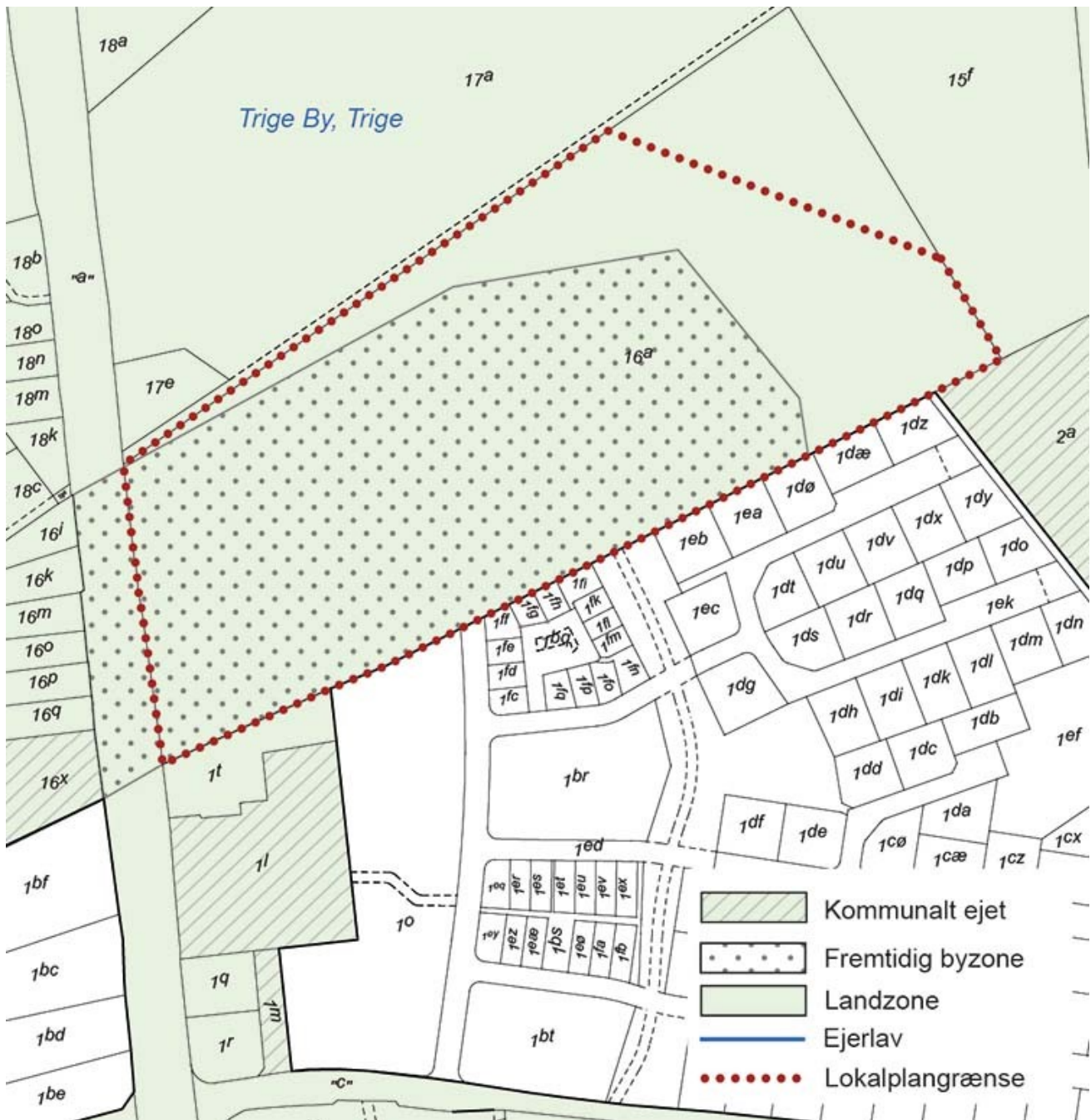
Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII fra landzone til byzone.

NOTE TIL § 2.3

Der er landbrugspligt på matr. nr. 16a Trige By, Trige. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det planen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

§ 2.4

Delområderne VIII og IX bibeholdes i landzone.



Matrikelkort - ikke målfast, der henvises til kortbilag 1.

NOTE TIL § 2.4
 Lokalplanens § 16 indeholder bonusvirkning med landzonetilladelse.

3. ANVENDELSE

DELOMRÅDE I

§ 3.1

Delområde I er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (lodrette lejlighedsskel) med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, sti-, og opholdsarealer.

§ 3.2

Arealerne uden for byggefeltene kan anvendes til opholdsarealer, grønne områder, vejarealer, bil-, cykel- og handicapparkering, stier, skure, arealer til håndtering af overfladevand og lign.

§ 3.3

Inden for delområde I skal mindst 30 % af de tæt-lave boliger være familieegnede boliger med et bruttoetageareal på mindst 100 m² eller med mindst 3 værelser. Ingen bolig må have et bruttoetageareal mindre end 65 m².

DELOMRÅDE II

§ 3.4

Delområde II er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (lodrette lejlighedsskel) eller lave etageboliger (vandrette lejlighedsskel) eller en kombination heraf med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, sti-, og opholdsarealer.

§ 3.5

Arealerne uden for byggefeltene kan anvendes til opholdsarealer, grønne områder, vejarealer, bil-, cykel- og handicapparkering, stier, skure, arealer til håndtering af overfladevand og lign.

§ 3.6

Inden for delområde II skal mindst 30 % af boligerne være familieegnede boliger med et bruttoetageareal på mindst 100 m² eller med mindst 3 værelser.

Ingen bolig må have et bruttoetageareal mindre end 65 m².

Etageboliger skal have et bruttoetageareal på mindst 80 m².

DELOMRÅDERNE III OG IV

§ 3.7

Delområderne III og IV er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

§ 3.8

På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.

§ 3.9

Inden for delområde III og IV skal alle boliger være familieegnede boliger med et bruttoetageareal på mindst 100 m² eller med mindst 3 værelser. Ingen bolig må have et bruttoetageareal mindre end 65 m².

DELOMRÅDE V

§ 3.10

Delområde V er udlagt til vejareal.

DELOMRÅDE VI

§ 3.11

Delområde VI er udlagt til fælles opholdsarealer for samtlige beboere i lokalplanområdet. De fælles opholdsarealer skal være opholdsegnede*.

NOTE TIL § 3.11

** Det fremgår af kommuneplanen, hvor stort det samlede areal til opholdsareal skal være. Det fælles opholdsareal udgør en del af det samlede opholdsareal. Opholdsarealer skal være opholdsegnede. Se i øvrigt § 10 om dette.*

DELOMRÅDE VII

§ 3.12

Delområde VII er udlagt til støjafskærmning og beplantningsbælte.

DELOMRÅDE VIII

§ 3.13

Delområde VIII er udlagt til grønne arealer med skovrejsning og tilhørende stier.

DELOMRÅDE IX

§ 3.14

Delområde IX er udlagt til regnvandsbassin med ind- og afløbsbygværk og lignende tekniske konstruktioner og anlæg, beplantning samt areal til stier og servicevej til regnvandsbassin.

FÆLLESBESTEMMELSE FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 3.15

Der kan i lokalplanområdet placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder anlæg til afledning af regnvand (LAR).

4. UDSTYKNING

FÆLLESBESTEMMELSER FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 4.1

Der må ske udstykning af de enkelte delområder i overensstemmelse med delområdegrænserne som vist på kortbilag 2.

§ 4.2

Tekniske anlæg må uanset øvrige bestemmelser om mindstegrundstørrelser udstykkes som sokkeludstyknings.

DELOMRÅDE I

§ 4.3

Udstykning inden for delområde I skal ske efter en samlet plan.

§ 4.4

Der må ske udstykning af tæt-lav boligbebyggelse i mindre grundstørrelser i henhold til principperne angivet på kortbilag 5.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal den enkelte udstykning være på mindst 180 m².

DELOMRÅDE II

§ 4.5

Udstykning inden for delområde II skal ske efter en samlet plan.

§ 4.6

Der må ske udstykning af tæt-lav boligbebyggelse i mindre grundstørrelser i henhold til principperne angivet på kortbilag 5.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal den enkelte udstykning være på mindst 120 m².

§ 4.7

Ved etageboligbebyggelse må der ske udstykning af sokkel, med tillæg af kantzone i form af et areal på terræn på mindst 1,5 m fra facadelinjen.

DELOMRÅDE III

§ 4.8

Der må ske udstykning af åben-lav boligbebyggelse i henhold til principperne angivet på kortbilag 2.

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 440 m².

DELOMRÅDE IV

§ 4.9

Der må ske udstykning af åben-lav boligbebyggelse i henhold til principperne angivet på kortbilag 2.

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 700 m².

5. TRAFIKFORHOLD

§ 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Randersvej og Byhøjparken i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til delområderne I, II, III, IV skal i princippet ske via punkterne B, C og D som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

På kortbilag 3 er med raster vist de arealer, der er udlagt til :

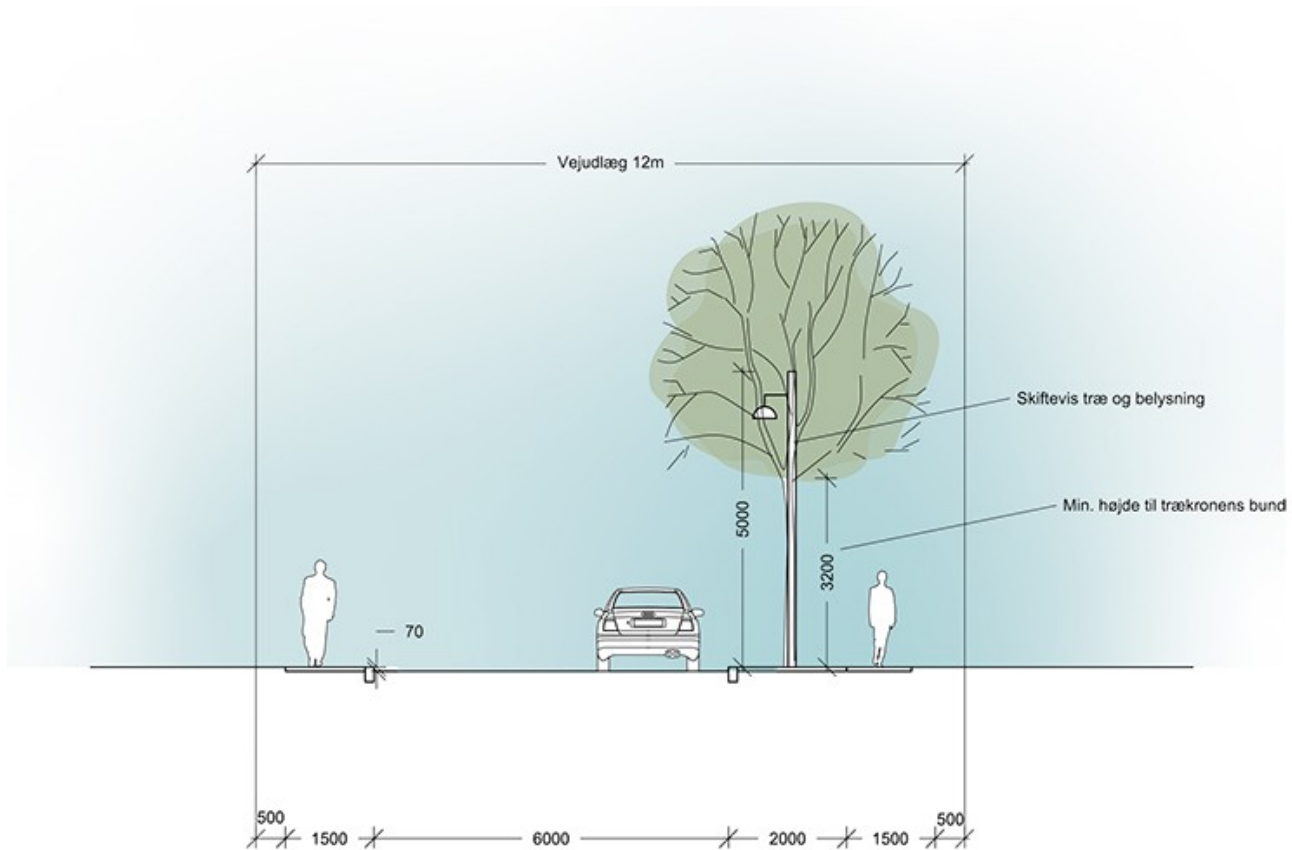
Vej A - B - C - D - E	12 m bred
Vej D - F	10 m bred
Færdsels- og parkeringsarealer	varierende bredde, mindst 8,5 m brede
Servicevej, principiel placering	4 m bred
Cykel- og gangsti a-b-c-d	4 m bred
Gangstier, principielle forløb	3 m brede
Øvrige stier, principielle forløb	2 m brede

NOTE TIL § 5.2

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

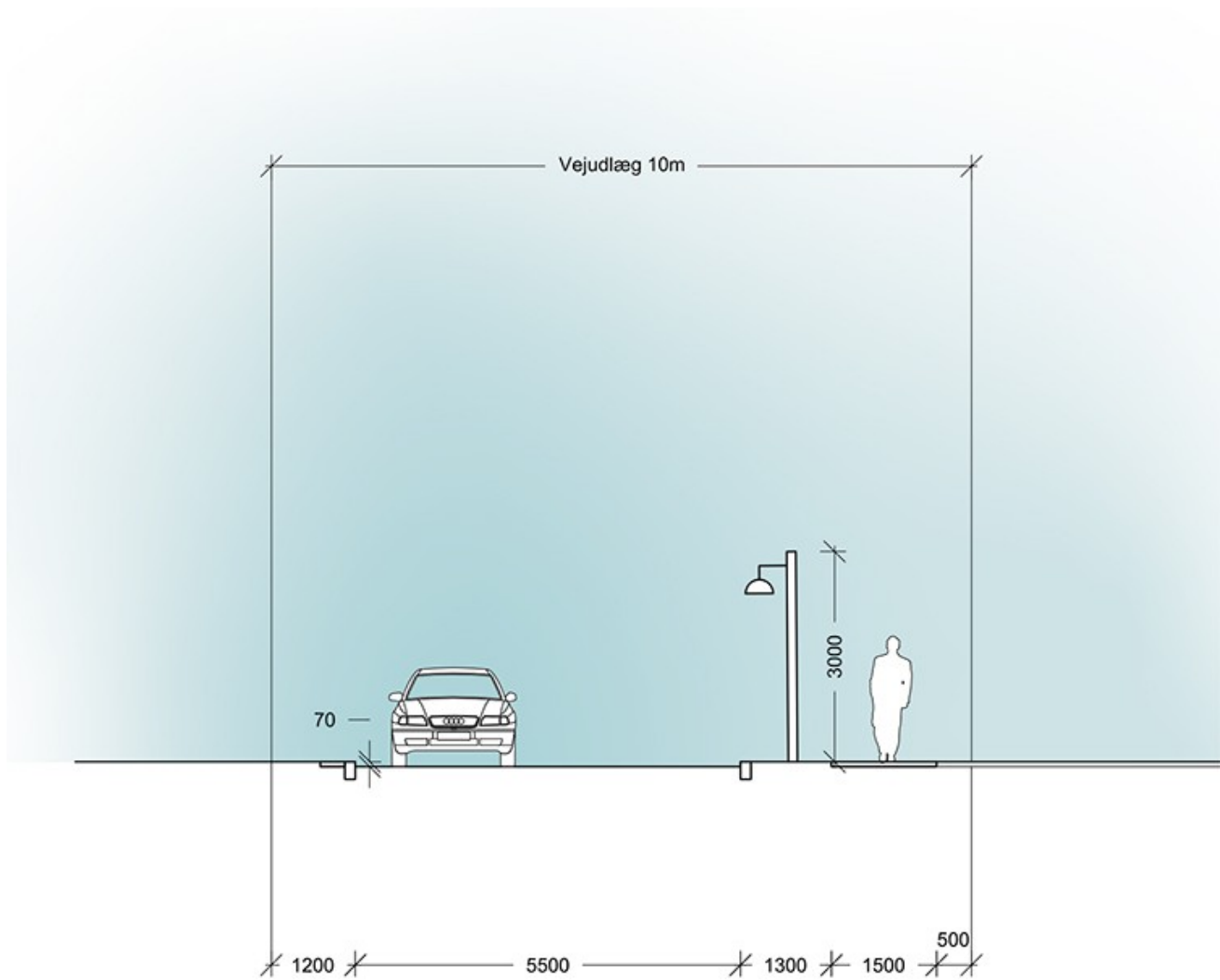
§ 5.3

Vej A - B - C - D - E skal anlægges med en kørebanebredde af maksimalt 6,0 m. På delstrækning A - B - C skal der anlægges fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m i den ene side af kørebanen. På delstrækning C - D - E skal der anlægges fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m i hver side af kørebanen. Desuden skal vejen anlægges med rabatter i princippet som vist på følgende principsnit for vejudlæg på 12 m.



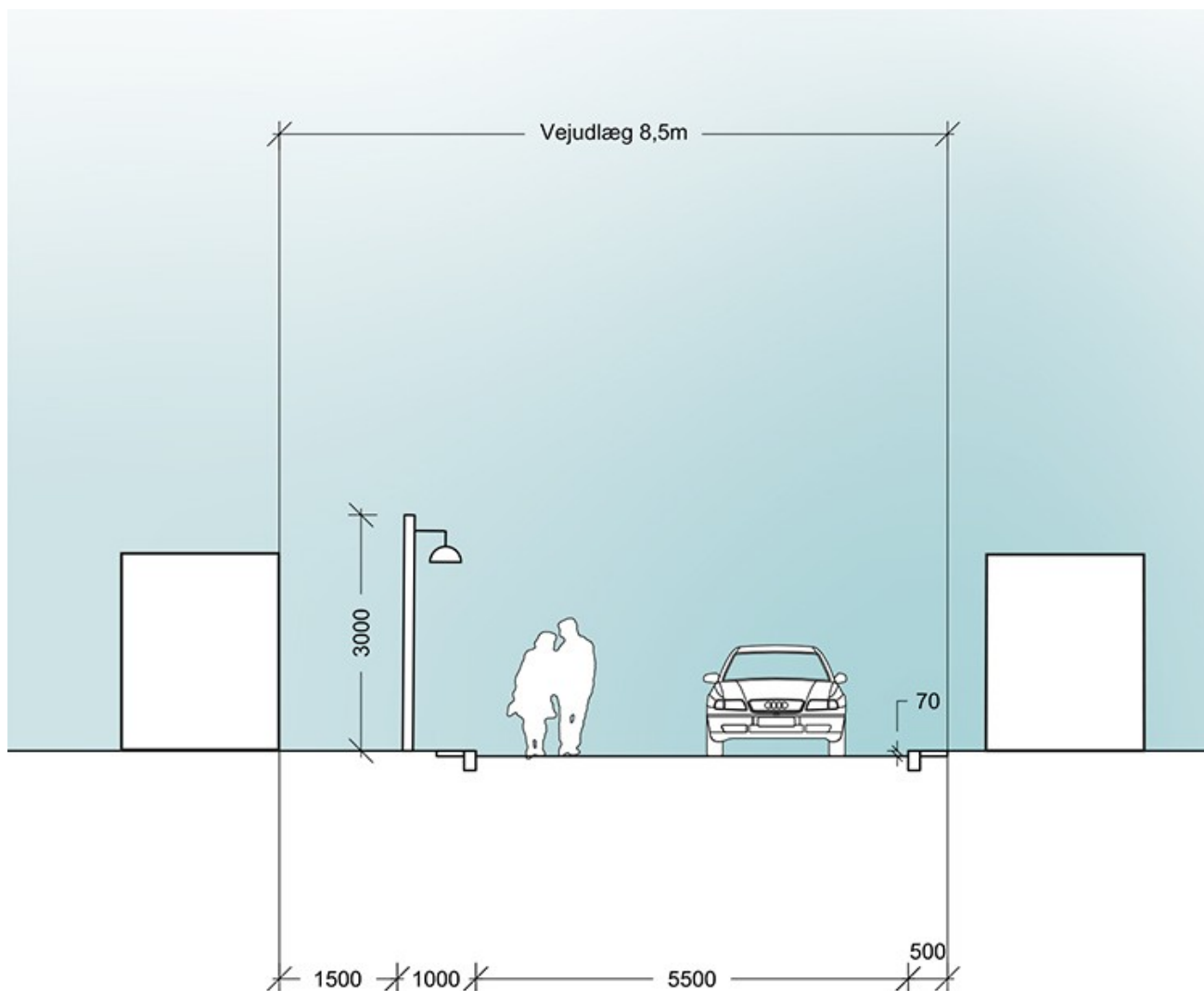
Principssnit for vejdlæg på 12 m.

Vej D - F skal anlægges med en kørebanebredde af maksimalt 5,5 m, fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m i den ene side af kørebane og med rabatter i princippet som vist på følgende principssnit for vejdlæg på 10 m.



Principssnit for vejdlæg på 10 m.

Færdsels- og parkeringsarealer skal anlægges i varierende bredder med en kørebanebredde af mindst 5,5 m og med rabatter i princippet som vist på følgende principssnit.



Principsnit for færdsels- og parkeringsareal med udlæg på mindst 8,5 m.

§ 5.4

Cykel- og gangsti a-b-c-d skal anlægges i en bredde af maksimalt 3 m og med rabat i en bredde af 0,5 m på hver side af belægningen samt med belysning, jf. § 6.4.

Gangstier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal anlægges i en bredde af maksimalt 1,5 m og med rabat på hver side af belægningen.

Cykel- og gangsti a-b-c-d og gangstier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal anlægges som stier, der sikrer tilgængelighed for alle.

Øvrige stier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal anlægges i en bredde af maksimalt 1,5 m.

Hvor stier krydser vejenes kørebaner skal der anlægges en hævet flade mod kørebanen i princippet som vist på kortbilag 3.

Fra cykel- og gangsti a-b-c-d skal der fra punkterne a og d angivet på kortbilag 3 sikres mulighed for forbindelser til områder uden for lokalplanområdet.

§ 5.5

Fra vej A - B - C - D - E og via færdsels- og parkeringsarealer i delområde II skal der ved udlæg af vejareal med en bredde af maksimalt 4 m sikres vejadgang til vedligeholdelse af regnvandsbassin beliggende inden for delområde IX. Dette er vist som servicevej med principiel placering på kortbilag 3.

§ 5.6

Fra delområde IX skal der fra servicevejen sikres adgangsvej til matr.nr. 15f Trige By, Trige og del af matr.nr. 16a Trige By, Trige øst for lokalplanområdet. Denne vejadgang skal udlægges med en bredde af maksimalt 4 meter som adgang til landbrugsjorden øst for lokalplanområdet.

§ 5.7

Kørebaner, fortove, manøvrearealer, parkeringsarealer samt cykel- og gangsti a-b-c-d angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal etableres med tætte belægninger, der sikrer mod nedsivning. Regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg godkendt af Teknik og Miljø ledes til regnvandsbassinet i delområde IX.

Gangstier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal etableres med tætte eller permeable belægninger.

Øvrige stier angivet med principielle forløb på kortbilag 3 skal anlægges med permeable belægninger.

NOTE TIL § 5.7

Ved tætte belægninger forstås belægninger såsom asfalt og betonbelægningssten. Ved tætte belægninger kræves der ikke opbygning af membran under belægningerne.

Ved permeable belægninger forstås belægninger såsom stenmel, grus, perlesten, skærver og græsarmering.

I befæstelsesgraden, jf. § 8.34, medregnes arealer befæstet med tætte belægninger.

§ 5.8

Til vejen A - B - C - D - E må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

§ 5.9

Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn eller reguleret terræn i henhold til byggemodningsfasen, jf. § 7.

§ 5.10

Der skal etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.11

BILPARKERING

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

Åben-lave boliger 2 p-pladser pr. bolig

Tæt-lave boliger med fælles parkering 1,5 p-plads pr. bolig

Etageboliger 1 p-plads pr. bolig

Parkering til tæt-lave boliger skal etableres på fælles parkeringsarealer.

CYKELPARKERING

Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus. Det betyder, at der i lokalplanen skal sikres følgende:

Etageboliger 4 pr. 100 m² + 2 specialcykel/ladcykelpladser pr. 1000 m²

NOTE TIL § 5.11

OBS - Bygningsreglementet kræver at der ved fællesparkeringspladser (over 10 pladser) klargøres til ladestandere ved alle pladser.

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

LEDNINGER, KABLER MV.

§ 6.1

Nybyggeri har mulighed for at tilsluttes kollektiv varmforsyning.

NOTE TIL § 6.1

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

BELYSNING

§ 6.2

Belysning på bebyggelsens facader skal placeres ved indgange med en farve og en lysstyrke, der generer omkringboende mindst muligt.

§ 6.3

Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen generer omkringboende mindst muligt.

§ 6.4

Belysningen skal etableres som pullertbelysning eller som parkbelysning men en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

AFFALD

§ 6.5

Husholdningsaffald fra tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger skal håndteres ved nedgravede beholdere med placeringer i princippet som vist på kortbilag 3.

NOTE TIL § 6.5

Placeres affaldshåndtering i vejareal gøres der opmærksom på, at affaldsløsningen står i vejarealet på gæsteprincippet. Dette gælder for både offentligt vejareal og privat fællesvej.

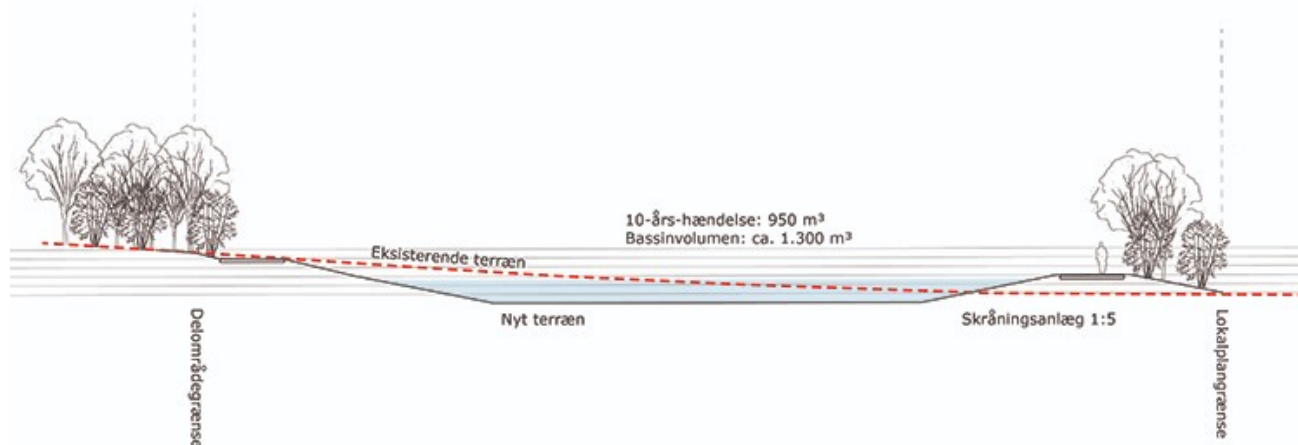
7. TERRÆNREGULERING

TERRÆNREGULERING I BYGGEMODNINGSFASEN

§ 7.1

Inden for delområde I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII er det i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Inden for delområde IX er det for anlæg af regnvandsbassin tilladt at terrænregulere i forhold til eksisterende terræn for den for regnvandshåndteringen nødvendige bundkote, såfremt skråningsanlæg gives en jævn hældning på maksimalt 1:5 i princippet som vist på følgende principsnit for regnvandsbassin.



Principsnit af regnvandsbassin.

Derudover er det kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn inden for delområde IX.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end angivet ovenfor, såfremt terrænet gives en jævn hældning på maksimalt 1:4.

NOTE TIL § 7.1

Ansøgning om dispensation til at regulere terræn mere end henholdsvis 0,5 m og 0,75 m samt mere end nødvendig bundkote for regnvandsbassin skal indsendes samtidig med at byggemodningsprojekt indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

§ 7.2

Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end angivet i § 7.1, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af støjvold og ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer, regnvandshåndtering i øvrigt, herunder lavninger for håndtering af ekstremregn, o. lign.

TERRÆNREGULERING I FORBINDELSE MED BYGGERI

§ 7.3

Terrænregulering må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på indtil +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

§ 7.4

På grunde med et terrænfald på 1,5 m eller derover i byggefeltet, må grunden ikke planeres for at tilpasse sig bebyggelsen, men bebyggelsen skal tilpasse sig det eksisterende terræn, jf. desuden § 8.

§ 7.5

Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

DELOMRÅDE I

§ 8.1

Der må opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 4.000 m² inden for delområde I.

§ 8.2

Inden for delområde I må det befæstede areal maksimalt være 4935 m².

§ 8.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 1A, 1B, 1C, 1D og 1E, idet bebyggelsen kan brydes af adgangsarealer, stier, parkering og opholdsarealer beliggende inden for byggefelterne.

Der kan placeres skure i forhaverne uden for byggefelterne, ligesom der kan etableres altaner uden for byggefelterne.

§ 8.4

Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt 1E skal bebyggelsen opdeles i to dele af sammenbyggede boliger med en afstand på mindst 5,0 m mellem de to dele, i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.5

Inden for de enkelte byggefelter skal ny bebyggelse fremstå med forskydninger i facadelinjen på mindst 1,2 m for mindst hver 4. bolig, i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.6

Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 1B, 1C og 1E må bygninger opføres i maksimalt 2 etager + uudnyttet tageetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagryg må være højere end 10,0 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Inden for byggefelterne 1A og 1D må bygninger opføres i maksimalt 1 etage + uudnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,0 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage, jf. § 8.40.

Ved skrånende terræn vil det fastsatte niveauplan for den enkelte bygning eller for to sammenbyggede bygninger være tværsommen af den fremtidige terrænkote af bygningens/de to sammenbyggede bygningers fire hjørner.

NOTE TIL § 8.6

Bestemmelsen hindrer ikke loft til kip.

§ 8.7

Bebyggelse med tilhørende terrasser mv. skal tilpasses byggemodnet terræn, jf. § 7.3.

§ 8.8

En altan må maksimalt udkrage 1,5 m fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 3,5 m. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 m, skal den etableres som delvis indeliggende altan. Maksimalt 60 % af facadebredden må dækkes med altan.

Altaner kan opføres uden for byggefelterne.

§ 8.9

I delområde I gælder ingen begrænsninger for bygningsafstande i forhold til interne skel, eller særlige bestemmelser om højdeforhold i forhold til interne skel.

DELOMRÅDE II

§ 8.10

Der må opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 7.000 m² inden for delområde II.

§ 8.11

Inden for delområde II må det befæstede areal maksimalt være 8320 m².

§ 8.12

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 2A, 2B, 2C, 2D og 2E, idet bebyggelsen kan brydes af adgangsarealer, stier, parkering og opholdsarealer beliggende inden for byggefelterne.

Der kan placeres fælles cykelskure uden for byggefelterne med placeringer i princippet som vist på kortbilag 5, ligesom der kan etableres trapper og altaner uden for byggefelterne.

Ved etageboligbebyggelse skal skure placeres sammenbygget med boligbyggeri inden for byggefelterne i princippet som vist på kortbilag 2.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan skure placeres i forhaverne uden for byggefelterne.

§ 8.13

Inden for de enkelte byggefelter skal bebyggelsen opdeles. Bygningslængden af de enkelte opdelinger af sammenbyggede boliger må ikke overskride en længde på 35 m, i princippet som vist på kortbilag 5. Afstanden mellem de enkelte opdelinger skal være mindst 5,0 m.

§ 8.14

Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelter 2A, 2B og 2C skal ny bebyggelse fremstå med forskydninger i facadelinjen på mindst 1,2 m pr. bolig, i princippet som vist på kortbilag 5.

Inden for byggefelterne 2D og 2E skal ny bebyggelse fremstå med forskydninger i facadelinjen på mindst 1,2 m for mindst hver 3. bolig, i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.15

Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 2A, 2B og 2C må bygninger opføres i maksimalt 2 etager + uudnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagryg må være højere end 10,0 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Inden for byggefelterne 2D og 2E må bygninger opføres i maksimalt 1 etage + uudnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagryg må være højere end 7,0 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage, jf. § 8.40.

Ved skrånende terræn vil det fastsatte niveauplan for den enkelte bygning eller for to sammenbyggede bygninger være tværsommen af den fremtidige terrænkote af bygningens/de to sammenbyggede bygningers fire hjørner.

NOTE TIL § 8.15

Bestemmelsen hindrer ikke loft til kip.

§ 8.16

Bebyggelse med tilhørende terrasser mv. skal tilpasses byggemodnet terræn, jf. § 7.3.

§ 8.17

En altan må maksimalt udkrage 1,5 m fra facaden og må maksimalt gives en bredde på 3,5 m. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 m, kan den etableres som delvis indeliggende altan. Maksimalt 50 % af facadebredden må dækkes med altan.

Derudover må der for etageboliger etableres altaner/tagterrasser ovenpå udhuse sammenbygget med boligbyggeri eller integreret med udvendig trappekonstruktion.

Altaner kan opføres uden for byggefeltene.

§ 8.18

Der må ikke etableres adgangsveje i form af altangange.

§ 8.19

Adgang til etageboliger på 1. sal skal udføres som udvendige eller indeliggende trappeforløb, der giver adgang til maksimalt 2 boliger. Dybden af disse trappeforløb er undtaget § 8.15 foran indgangsdøre og ved tagterrasser/altaner integreret med dette udvendige trappeforløb.

§ 8.20

I delområde II gælder ingen begrænsninger for bygningsafstande i forhold til interne skel, eller særlige bestemmelser om højdeforhold i forhold til interne skel.

DELOMRÅDE III

§ 8.21

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde III må ikke overstige 30 %.

Ejendommens andel af fælles opholdsarealer inden for delområde VI kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 8.22

Inden for delområde III må det befæstede areal maksimalt være 890 m².

§ 8.23

Boligbebyggelse må ikke placeres mellem facadebyggelinje og vej D - F.

Boligbebyggelse skal placeres med gavl i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

§ 8.24

Garager og carporte må integreres i bebyggelsen eller opføres i naboskel mellem vej D - F og den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

Garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 0,5 m.

§ 8.25

Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terrænen efter byggeomodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage, jf. § 8.40.

Ved skrånende terræn vil det fastsatte niveauplan for den enkelte bolig være tværsommen af den fremtidige terrænkote af boligens fire hjørner.

§ 8.26

Bebyggelse med tilhørende terrasser og indkørsel skal tilpasses byggeomodnet terræn, jf. § 7.3.

DELOMRÅDE IV

§ 8.27

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde IV må ikke overstige 30 %.

Ejendommens andel af fælles opholdsarealer inden for delområde VI kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 8.28

Inden for delområde IV må det befæstede areal maksimalt være 1320 m², og den enkelte ejendom må maksimalt have en befæstelsesgrad på 40% af grundarealet.

§ 8.29

Eksisterende bebyggelse og anlæg inden for delområde IV må nedrives.

§ 8.30

Garager, carporte og skure må ikke opføres nærmere skel end 0,5 m.

§ 8.31

Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt i forhold til terrænen efter byggeomodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage, jf. § 8.40.

Ved skrånende terræn vil det fastsatte niveauplan for den enkelte bolig være tværsommen af den fremtidige terrænkote af boligens fire hjørner.

§ 8.32

Bebyggelse med tilhørende terrasser og indkørsel skal tilpasses byggeomodnet terræn, jf. § 7.3.

DELOMRÅDE V

§ 8.33

Inden for delområde V må det befæstede areal maksimalt være 2205 m².

DELOMRÅDE VI

§ 8.34

I delområde VI kan der opføres enkelte mindre bygninger såsom pavilloner, shelters og orangerier på maksimalt 20 m² pr. stk. til fælles formål for lokalplanområdets beboere. Bygningerne må ikke placeres på arealer, hvor overfladevand forsinkes.

§ 8.35

Inden for delområde VI må det befæstede areal maksimalt være 35 m².

DELOMRÅDE VII

§ 8.36

Inden for delområde VII må der ikke opføres bebyggelse og der må ikke etableres befæstet areal.

DELOMRÅDE VIII

§ 8.37

Inden for delområde VIII må der ikke opføres bebyggelse og der må ikke etableres befæstet areal.

DELOMRÅDE IX

§ 8.38

Inden for delområde IX kan der alene opføres ind- og afløbsbygværk o. lign. tekniske konstruktioner ved regnvandsbassinet.

§ 8.39

Inden for delområde IX må det befæstede areal maksimalt være 1535 m².

FÆLLESBESTEMMELSER FOR LOKALPLANOMRÅDET

§ 8.40

Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på tage, med undtagelse af taghætter o. lign.

Ud over ovennævnte må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg, jf. § 9.

§ 8.41

For hver bolig over 100 m² skal etableres individuel opbevaringsplads på mindst 8 m².

For hver bolig under 100 m² skal etableres individuel opbevaringsplads på mindst 5 m².

NOTE TIL § 8.41

I Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" stilles krav om, at mindst 50 % af cykelparkeringen for etageboliger skal etableres som overdækket parkering. Dette krav er opfyldt med lokalplanbestemmelse om individuel opbevaringsplads.

§ 8.42

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 30 %.

Desuden gælder særligt, at befæstelsesgraden for delområde I, II, III, IV, V, VI og VII samlet set ikke må overstige 40 %.

De maksimale befæstede arealer pr. delområde er:

Delområde:	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
m ²	4935	8320	890	1320	2250	35	0	0	1535

NOTE TIL § 8.42

Befæstelsesgraden angiver, hvor mange procent, der må være befæstet med bygninger og faste belægningsfliser og asfalt.

Af hensyn til grundvandsdannelsen i området vil det ikke være muligt at øge befæstelsesgraden.

Som angivet i § 12, skal det inden ibrugtagningen af ny bebyggelse ved beregning eftervises, at de nævnte befæstelsesgrader er overholdt, i forhold til de enkelte delområder I, II, III, IV, V, VI og VII. Denne dokumentation skal foreligge ved byggeansøgning om byggeri.

§ 8.43

Fritstående radio- og tv-antenners højde må ikke gives en større højde end 8,5 m og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

§ 8.44

Inden for lokalplanområdet kan der opstilles transformerstationer og kabelskabe til området el-forsyning. Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer, VE-anlæg o. lign) må have et omfang på maksimalt 50 m² pr. stk.

§ 8.45

Skure og bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning må ikke placeres i oversigtsarealer ved vejtilslutninger eller udgøre en hindring for redningsberedskabets indsatsmuligheder.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

BEBYGGELSENS ARKITEKTUR

§ 9.1

Inden for det enkelte delområde skal ny boligbebyggelse ved udformning og valg af materialer fremstå med et ensartet præg, og udformes i et formsprog, der på en nutidig og nyfortolket vis indpasser sig i den eksisterende omkringliggende bebyggelse langs Randersvej, der karakteriseres af bygninger med sadeltage og murstensfacader, så der opnås en harmonisk arkitektonisk helhedsvirkning i byområdet.

Skure, carporte o. lign. kan fremstå i andre materialer og farver samt med en anden taghældning end boligbyggeri, men skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse inden for det enkelte delområde. Inden for hver bygningskategori skal disse mindre bygninger have et ensartet præg inden for det enkelte delområde.

FACADER OG TAGE

§ 9.2

For at ny boligbebyggelse kan skabe en god arkitektonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse skal bebyggelsens facader, i delområde I, III og IV, udføres i:

» blank mur i teglsten

Herudover kan delpartier af facaderne bestå af:

» træ

» metalplader

» glas

Delpartier, bortset fra glas, må højst udgøre 20 % af den enkelte facade.

Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Facaderne må begrønnes med beplantning.

Endvidere må der på facader anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facadens delpartier.

NOTE TIL § 9.2

Ingen materialer må indeholde tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.3

For at ny boligbebyggelse i delområde II, kan skabe et varieret arkitektonisk udtryk skal der ved tæt-lav bebyggelse ske tydeligt farveskift eller materialeskift for hvert hus i husrækken.

Inden for delområde II skal bebyggelsens facader udføres i:

» blank mur i teglsten

eller udføres i:

- » blank mur i teglsten
- » træ
- » skiffer
- » pudset facade

Herudover kan delpartier af facaderne bestå af:

- » træ
- » skiffer
- » metalplader
- » glas

Delpartier, bortset fra glas, må højst udgøre 20 % af den enkelte facade.

Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Facaderne må begrønnes med beplantning.

Endvidere må der på facader anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facadens delpartier.

§ 9.4

Inden for delområde I, III og IV skal facadernes farver holdes indenfor inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

§ 9.5

Inden for delområde II skal facadernes farver holdes indenfor inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

For at ny boligbebyggelse i delområde II, kan skabe et varieret arkitektonisk udtryk skal der ved tæt-lav bebyggelse ske tydeligt farveskift eller materialeskift for hvert hus i husrækken, i princippet som vist på illustrationerne under afsnittet "Bebyggelsens udseende" i redegørelsen.

NOTE TIL § 9.5

Bestemmelsen sikrer variationer i farvesætningerne i husrækkerne med gavlhuse i 1 og 2 etager. Bestemmelsen hindrer ikke, at to gavlhuse i samme husrække kan have samme farve. Blot at to gavlhuse ved siden af hinanden ikke fremstår med facader i samme farve.

§ 9.6

Hvis facaderne overvejende udføres i tegl som teglelementer, må der ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

§ 9.7

Tag på boligbebyggelse skal udformes som sadeltage.

Tag på bygninger i 1 etage skal fremstå med en hældningsgrad på mellem 30-45°.

Tag på bygninger i 2 etager skal fremstå med en hældningsgrad på mellem 35-50°.

Tag på mindre bygninger såsom skure, carporte og affaldsøer kan udformes med anden tagform end sadeltage og med hældningsgrad på mindst 2,5°.

§ 9.8

Inden for delområde II skal boligbebyggelse udformes som gavlhuse med gavl orienteret mod forhav og udsigtskile.

§ 9.9

Boligbebyggelsens tage må dækkes med:

- » Tegltagsten med et glanstal under 10
- » Tagpap med lister
- » Skifer
- » Metal med et glanstal under 25
- » Begrønnede tag i form af sedum, græs, stenerter, vilde urter, mos o. lign.

Mindre dele af bebyggelsens tage såsom ovenlysvinduer og kviste må fremstå i træ, glas og metal.

Desuden må der på tage anvendes energiproducerende paneler og glas.

NOTE TIL § 9.9

Ingen tagbeklædninger må indeholde tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.10

Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,4 meter.

§ 9.11

Mindre bygninger såsom skure, carporte, overdækninger til cykler og affaldsøer samt bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning skal udføres som lette konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse inden for det enkelte delområde, bortset fra carporte/garager inden for delområderne III og IV, som desuden kan fremstå i samme materialer og farver som boligbebyggelsen.

§ 9.12

Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

VINDUER

§ 9.13

Vinduer må kun fremtræde med plane/glatte glas uden spejlende virkning.

§ 9.14

Vinduer og døre skal udføres med karme i metal eller træ. Der må ikke anvendes plastikmateriale.

NOTE TIL § 9.14

Ingen karme må indeholde tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

§ 9.15

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

ALTANER, TAGTERRASSER OG UDVENDIGE TRAPPEFORLØB

§ 9.16

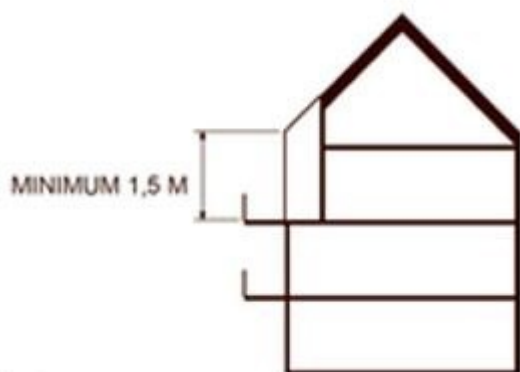
Altaner, tagterrasser og udvendige trappeforløb skal fremstå som en del af den enkelte bygnings arkitektur.

Udvendige trapperne skal fremstå rette og etableres vinkelret på facaden.

§ 9.17

Altaner må ikke opsættes på søjler, på strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden af altanrækværket, eller med fastholdelsessøjler synlige på facaderne for at støtte altanerne.

Altaner skal have en minimumsafstand til skæring mellem facade og tag på minimum 1,5 meter, jf. følgende princip.



§ 9.18

Værn på altaner, tagterrasser og udvendige trappeforløb skal gives et spinkelt, diskret udtryk og udformes som en åben konstruktion af lakeret stål.

Altanbunde skal udføres med lakerede stålrammer med bund af lyst plademateriale eller plademateriale i samme nuance som vinduesrammer og/eller værn på den pågældende bygning.

ANLÆG TIL INDVINDING AF SOLENERGI

§ 9.19

Hvis 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.

§ 9.20

Anlæg til indvinding af solenergi på taghældninger over 10 grader skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade og skal placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen.

NOTE TIL § 9.20

Der kan således ikke opsættes anlæg på f.eks. kviste.

§ 9.21

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på skure og mindre bygninger i øvrigt med taghældninger under 10 grader, skal anlægget placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

§ 9.22

Hvis anlæg til indvinding af solenergi er integreret i facade- og tagmateriale kan anlægget placeres på en hvilken som helst del af facade eller tagflade, inklusive på hele facader eller tagflader.

§ 9.23

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

§ 9.24

Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltningen må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke. Skiltet skal placeres enten ved indkørslen til boligen eller på boligens facade i tilknytning til boligens hoveddør og må højst have en størrelse på 0,25 m².

ANTENNER, PARABOLER M.M.

§ 9.25

Almindelige udendørs radio- og tv-antenners – herunder parabolantenners med en diameter på indtil 100 cm – 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 100 cm op over bygningens højeste punkt.

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

§ 10.1

Inden for hele lokalplanområdet skal der, jf. § 3, etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligbebyggelsens etageareal.

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

Opholdsarealer kan etableres på terræn, altaner og/eller tagterrasser.

Opholdsarealer på terræn skal overvejende fremstå med en varieret beplantning, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

Opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal placeres i delområdet VI, som vist på lokalplankortet.

NOTE TIL § 10.1

Bebyggelsens boligetageareal opgøres med baggrund i boligenhedernes samlede bruttoareal.

§ 10.2

Arealer udlagt til fælles opholdsarealer skal indrettes med en rekreativ og grøn karakter, så der opnås et rekreativt og grønt miljø af høj kvalitet, jf. § 10.6.

Arealerne skal indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, herunder legeområder, boldbane m.m., i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 10.3

Der skal i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig være et sydvest- eller nordvestvendt udendørs privat opholdsareal i form af opholdsareal på terræn eller altan.

§ 10.4

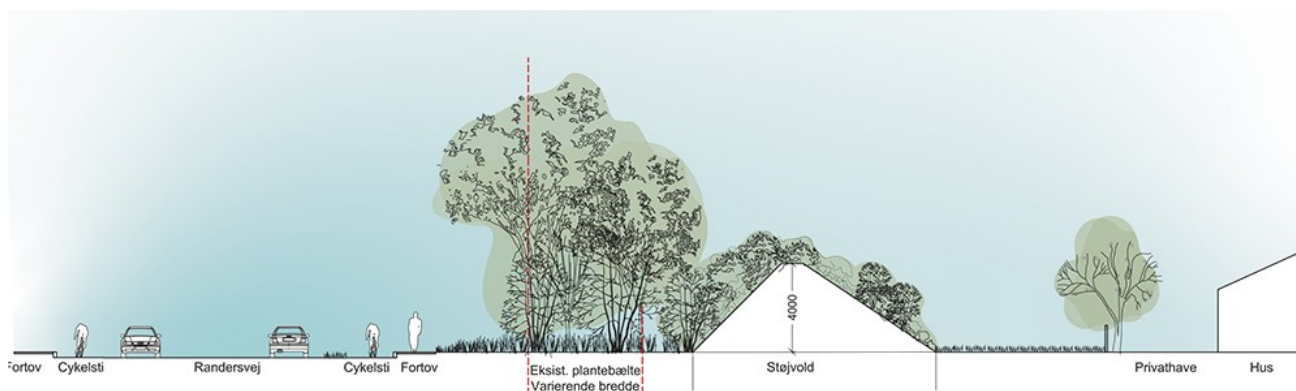
De private opholdsarealer på terræn i form af haver/terrasser skal etableres med en dybde på mindst 2,0 m målt fra facaden.

STØJAFSKÆRMNING

§ 10.5

Der skal etableres støjafskærmning langs Randersvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmningen skal udføres som en jordvold i princippet som vist på nedenstående skitse og med en højde på højst 4,0 m og varierende bredde som vist på kortbilag 2 og 4.



Princip for støjafskærmning i form af jordvold.

BEPLANTNING

§ 10.6

Lokalplanområdets fællesarealer, herunder fælles opholdsarealer, skal fremstå bevoksede. Det overordnede tema for beplantning er at der tilstræbes et frodigt udtryk, der ligner vild natur, og som har en stor artsdiversitet.

Planens opholdsarealer er opdelt i temaerne Grønningen, Boldbanen, Passagen, Lunden, frugtlunde, skovrejsninger og udsigtskiler der angiver forskellige beplantningsprincipper og er indtegnet på kortbilag 4.

§ 10.7

Grønningen

Grønningen skal indrettes med legezone og beplantes med mindre grupper af både træer og buske. Der skal plantes mindst 8 træer med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Dertil skal der plantes mindst 16 buske.

Træer skal være stammetræer såsom småbladet lind og alm. hæg samt arter med spiselige frugter såsom æble, kirsebær og valnød. Mindst halvdelen af træerne skal være med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være blomstrene arter såsom kvalkved og kornel eller bærbuske såsom solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 10.8

Boldbanen

Arealet til boldbanen skal indrettes som et plant græsbeklædt areal egnet til boldspil.

Der skal plantes mindst 7 træer i randen af boldbanen med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Dertil skal der plantes mindst 7 buske i randen af boldbanen.

Træer skal være stammetræer såsom småbladet lind og alm. hæg.

Buske skal være blomstrene arter såsom kvalkved og kornel eller bærbuske såsom solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 10.9

Frugtlunde

Inden for frugtlundene skal beplantningen fremstå som en blomstrende vildeng med frugtlunde på vildstamme og bærbuske spredt inden for lundene.

Træer skal være frugttræer såsom æble, pære, blomme og kirsebær.

Buske skal være bærbuske såsom brombær, solbær, ribs og hindbær.

§ 10.10 *Udsigtskile*

Udsigtskilerne skal hovedsageligt fremstå med karakter af blomstrende eng med stor artsvariation, og tilsås med stauder såsom engkarse, sødsøkær, skovmærke og morgenfrue og forskellige blomstrende engblandinger.

Mindre dele af udsigtskilerne skal tilsås med plænegræs og indrettes til lege- og opholdszone i princippet som vist på kortbilag 4.

Eventuelle lavninger til forsinkelse af ekstremregn skal beplantes med lavere vækster, der passer til både våde og tørre omgivelser.

Inden for udsigtskilerne skal der plantes mindre grupper af træer og buske. Inden for hver udsigtskile skal der plantes mindst 16-20 træer med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Dertil skal der plantes mindst 20 buske inden for hver udsigtskile.

Træer skal være af blomstrene arter såsom seljær, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, femhannet pil og gråpil samt arter med spiselige frugter eller nødder såsom æble, pære og hassel. Mindst halvdelen af træerne skal være arter med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være blomstrene arter såsom kvalkved og kornel eller bærbuske såsom solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 10.11 *Skovrejsning*

Inden for arealer, der på kort 4 er angivet som skovrejsning, skal der som afrunding af byen mod det åbne land etableres beplantning med skovkarakter.

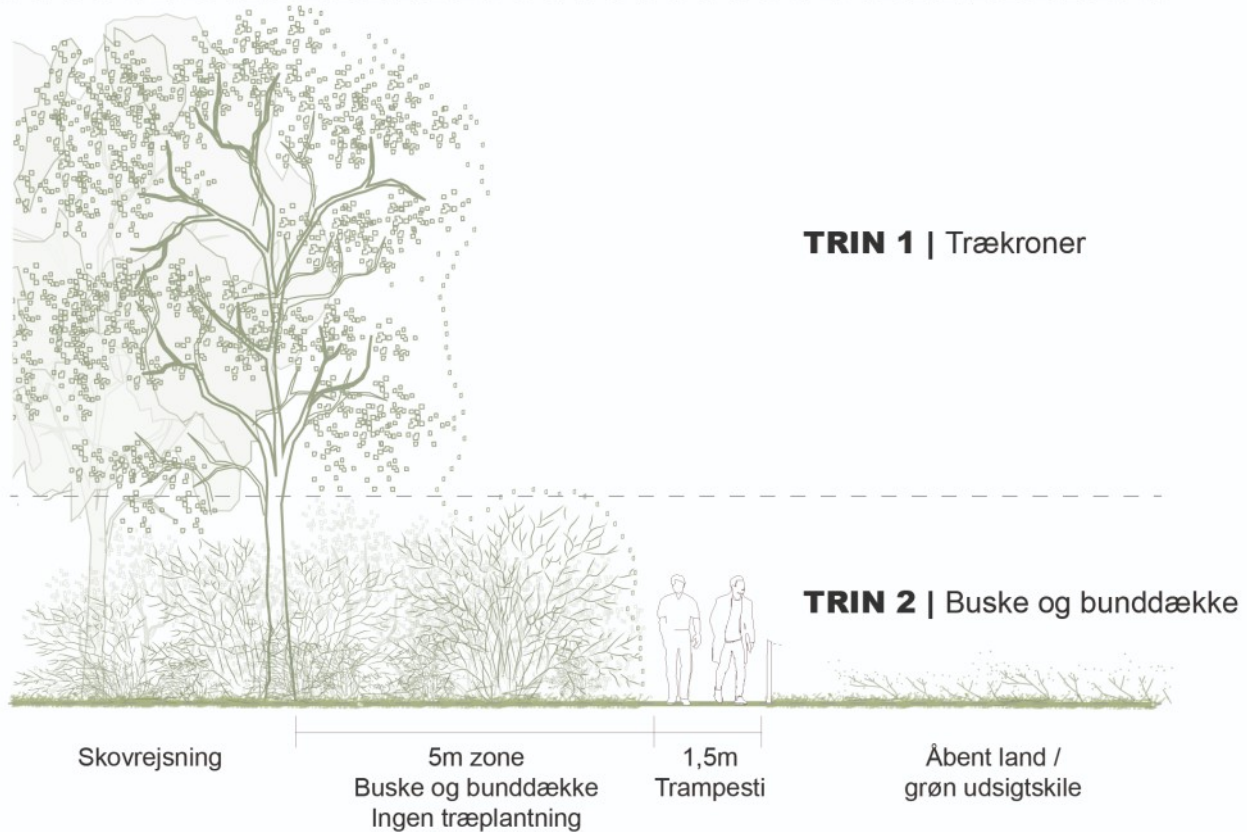
Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske, der understøtter biodiversiteten i området.

Beplantningen skal bestå af en variation af større løvfældende og lysåbne træarter som eg, ask, lind, rødell, røn, spidsløn, bævreasp og lærk, og mellemstore træer og buske med spiselige frugter eller nødder, som skovæble, tjørn, mirabel, fuglekirsebær, hassel, hjertenød, sølvbær, havtorn, hylde, slåen og brombær. Dog må beplantningen på op til 10 % af arealet bestå af stedsegrønne arter som f.eks. skovfyr, taks og kristtorn.

Beplantningen skal etableres med minimum 40 planter pr. 100 m² skov. Træer skal ved udplantning have en højde på minimum 0,4 m.

Der kan desuden etableres bunddække med stor artsvariation af små, lave buske som f.eks. fjeldribs, alm. Gedeblad, surbær, hunderose og benved så vel som skygetolerante stauder såsom strudsevinge, skovmærke, vildhindbær, martsviol, hasselurt, ramsløg og sødsøkær.

Mod lokalplanområdets grænser mod det åbne land og mod de grønne udsigtskiler skal skovrejsningen afsluttes med et to-trins skovbryn og en 1,5 meter bred trampesti. To-trins skovbryn dannes ved, at der ud mod stierne etableres en ca. 5 m bred zone, hvor der kun plantes buske og evt. etableres bunddække. I princippet som vist på figuren nedenfor.

TO-TRINS SKOVBRYN**NOTE TIL § 10.11**

Skovrejsningen skal programmeres særskilt i regi af et skovrejsningsprojekt.

§ 10.12**Passagen**

Inden for passagen skal arealerne fremstå græsbeklædte og tilplantede med lavere træer og buske. Der skal plantes mindst 8 træer med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Dertil skal der plantes mindst 8 buske.

Træer skal være af blomstrene arter såsom seljærøn, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, femhannet pil og gråpil samt arter med spiselige frugter eller nødder såsom æble, kirsebær, bærmispel, pære og hassel. Mindst halvdelen af træerne skal være arter med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være af blomstrene arter såsom kvalkved, spirea, pipeved og kornel.

§ 10.13**Delområde I og II - på nær 'Passagen'**

Inden for delområde I og II skal fællesarealer på nær 'Passagen' fremstå med parktræer. Der skal plantes mindst 13 parktræer inden for fællesarealer inden for delområde I og mindst 41 parktræer inden for fællesarealer inden for delområde II med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

Parktræer skal være af blomstrende arter såsom seljerøn, alm. hvidtjørn, bærmispel, kirsebær, engriflet hvidtjørn, femhannet pil og gråpil.

§ 10.14 *Lunden*

Inden for lunden skal beplantningen fremstå som en blomstrende lysning med vildeng omkranset af lavere træer, buske og stauder. Der skal plantes mindst 35 træer med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Dertil skal der plantes mindst 20 buske.

Træer skal være af løvfældende, blomstrende arter såsom seljerøn, alm. hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, femhannet pil og gråpil.

Buske skal være af blomstrende arter såsom kvalkved, pipeved, syren, kornel og bærmispel.

Stauder skal være varierede og bestå af blomstrende arter som fx sødskærm, anis isop, sukkerrod, bredbladet klokke og røllike.

§ 10.15 *Vejtræer*

Langs vej A - B - C - D - E skal der plantes mindst 19 vejtræer i den ene side af vejen i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

Vejtræer skal være allétræer af løvfældende art såsom lind, eg og hestekastanje.

Trækronernes underkant skal have mindst 3,2 m's afstand til vejoverfladen. Den valgte art skal være konsekvent langs vej A - B - C - D - E.

Vejtræer skal have en stammeomkreds på mindst 10-12 cm ved plantning.

§ 10.16 *Begrønning af støjvolden*

Støjvolden skal i hele sin udstrækning, vist på kortbilag 4, være begrønnet med beplantning, i princippet som vist på illustrationen under §10.5.

På indersiden mod bebyggelsen skal støjvolden fremstå frodig og grøn med enkelte blomstrende træer og buske af arter såsom æble på vildstamme, hassel, kornel, solbær, alm. røn og alm. hvidtjørn.

På ydersiden mod Randersvej skal støjvolden beplantes med krat af arter såsom ribs, brombær, hyld, fuglekirsebær, alm. hvidtjørn og engriflet hvidtjørn,

§ 10.17 *Beplantningsbælte*

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod Randersvej udlægges et beplantningsbælte med varierende bredde, som vist på kortbilag 4.

Plantebæltet skal beplantes i hele sin udstrækning med træer og buske af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter med afsæt i eksisterende beplantning.

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang indgå i beplantningen.

§ 10.18

Træer på fællesarealer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 12 m² til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være min. 2 m. og med god vækstjord i min. 1 m dybde. Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.

§ 10.19

For træer plantet i befæstede arealer skal der være min. 12 m³ rodvenligt bærelag pr. træ. Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelsen på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr. træ. Under befæstelse opbygges med rodvenligt bærelag i henhold til producentens anvisninger.

HEGN

§ 10.20

Delområde I og II

Inden for delområde I og II må hegn alene etableres:

- » Mellem boligernes terrasser - i form af hække eller faste hegn i samme materiale som facademateriale og med en maksimal højde på 2,0 m. Faste hegn må kun etableres i en afstand af 2,0 m fra facadelinje.
- » Mellem private baghaver - i form af hække med en maksimal højde på 2,0 m.
- » Mellem private forhaver - i form af hække med en maksimal højde på 1,2 m.
- » Mellem private haver og fælles opholdsarealer - i form af hække med en maksimal højde på 1,2 m.

Desuden skal parkeringsarealer til fællesparkering afskærmes af lave hække eller buske.

§ 10.21

Delområde III og IV

Inden for delområde III og IV må hegn:

- » I naboskel eller i skel mod omkransende delområder - alene etableres som hække eller buske med en maksimal højde på 2,0 m.
- » Ved skel mod vej A-B-C-D-E - alene etableres som hække eller buske med en maksimal højde på 2,0 m i en afstand af 0,3 m fra skel mod vej.
- » Ved skel mod vej D-F - alene etableres som hække eller buske med en maksimal højde på 1,2 m i en afstand af 0,3 m fra skel mod vej.

§ 10.22

Delområde VI

Inden for delområde VI må hegn alene etableres:

- » Mellem private haver og fælles opholdsarealer - i form af hække med en maksimal højde på 1,2 m.
- » Som vindafskærmning omkring legeområder, boldbaneareal og fælles terrasser - i form af hække med en maksimal højde på 1,5 m.
- » Omkring boldbanesareal - i form af hække eller trådhegn.

TEKNISKE ANLÆG

§ 10.23

Eventuelle mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning.

HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

§ 10.24

Der skal udlægges et areal til regnvandsbassin i lokalplanens delområde IX, jf. kortbilag 4.

Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt anlæg og anlægges med tæt bund.

NOTE TIL § 10.24

Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner, design og dimensionering" som findes på Aarhus Vand's hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

§ 10.25

Eventuelle åbne vandrender og grøfter skal udformes med landskabeligt udtryk.

Åbne vandrender og grøfter, der afleder overfladevand fra befæstede arealer til regnvandsbassinet, skal anlægges med tæt membran for at hindre nedsivning af vejvand.

Åbne vandrender og grøfter, der afleder overfladevand fra ubefæstede arealer til opstemning i lavninger/oversvømmelsesområder, kan anlægges uden tæt membran.

11. STØJFORHOLD

§ 11.1

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører facader og opholdsarealer, ikke overstiger L_{DEN} 58 dB.

12. LUFTFORHOLD

Ingen bestemmelser om luftforhold.

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 13.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- » Vejadgange og stier er anlagt som beskrevet i §§ 5.2, 5.3 og 5.4,
- » Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendigt for antallet af opførte boliger,
- » Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt med et omfang nødvendigt for antallet af opførte boliger.
- » Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret i delområde VI med et omfang nødvendigt for den enkelte bebyggelse, jf. § 10.1 samt beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.
- » Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret og tilslutning til anlæggene har fundet sted.
- » Den i § 10 nævnte skovrejsning er etableret inden for delområde VIII.
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og i forhold til de udendørs opholdsarealer.
- » Det ved beregning er eftervist, at de i § 8.33 nævnte befæstelsesgrader er overholdt, både i forhold til det samlede lokalplanområde og samlet i forhold til delområde I, II, III, IV, V, VI og VII.
- » De i udbygningsaftalen beskrevne tiltag er etableret.

NOTE TIL § 13.1

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

14. GRUNDEJERFORENING

§ 14.1

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.

NOTE TIL § 14.1

Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

§ 14.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når mindst 2 grundejere eller Aarhus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.

§ 14.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 14.4

Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 14.5

Alle grundejere af tæt-lav og åben-lav bebyggelse inden for lokalplanområdet skal være medlem af grundejerforeningen.

§ 14.6

Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanområdets fællesanlæg såsom veje, stier, fælles opholds- og legearealer, beplantning og grønne arealer.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 14.7

Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.

§ 14.8

Grundejerforeningen skal stedse holde Aarhus Kommune, Teknik og Miljø underrettet om sin adresse.

§ 14.9

Når fællesanlæggene inden for lokalplanområdet er færdige modtager grundejerforeningen vederlagsfrit skøde på de tilsvarende arealer. Tilskødningsen kan alternativt ske i etaper.

15. SERVITUTTER

Der ophæves ingen servitutter i medfør af Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

16. BONUSVIRKNING

§ 16.1

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter de nødvendige landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 for så vidt angår:

- » Ændret anvendelse af delområderne VIII og IX arealer udlagt til henholdsvis grønne arealer med rekreativ skovrejsning og tilhørende fælles faciliteter såsom stiarealer samt til regnvandsbassin med ind- og afløbsbygværk og lignende tekniske konstruktioner og anlæg med tilhørende fælles faciliteter såsom vej- og stiarealer, jævnfør lokalplanens § 3.
- » Udstykning af delområde VIII og IX, jævnfør lokalplanens § 4.
- » Anlæggelse af servicevej inden for delområde IX og stier inden for delområderne VIII og IX, jævnfør lokalplanens § 5.
- » Udførelse af terrænregulering, jævnfør lokalplanens § 7.
- » Anlæg af regnvandsbassin med ind- og afløbsbygværk og lignende tekniske konstruktioner og anlæg, jævnfør lokalplanens § 8.
- » Etablering af beplantning, grønne arealer samt anlæg af håndtering af overfladevand i øvrigt, jævnfør lokalplanens § 10.

NOTE TIL § 16.1

Bonusvirkning

Landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL 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. Lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 36.04.02 BO udlagt til boligformål, rammeområde 36.04.01 BL udlagt til blandet bolig og erhverv samt i landzoneareal i det åbne land. Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 36.04.02 BO for så vidt angår anvendelse til boligformål, men de konkrete rammebestemmelser for rammeområde 36.04.02 BO fastsætter den maksimale bygningshøjde til 8,5 m, hvilket er lavere end den maksimale bygningshøjde, som lokalplanen ønskes at sikre arkitektonisk. Desuden er lokalplanen i uoverensstemmelse med bebyggelsesprocenten på 40 for tæt-lave boliger og etageboliger, som i dag er fastsat for den enkelte ejendom. Derudover muliggør de supplerende bestemmelser ikke åben-lav boligbebyggelse på grunde mindre end 700 m², ligesom den maksimale befæstelsesgrad på 30 % for ejendommen overskrides med lokalplanens bestemmelser.

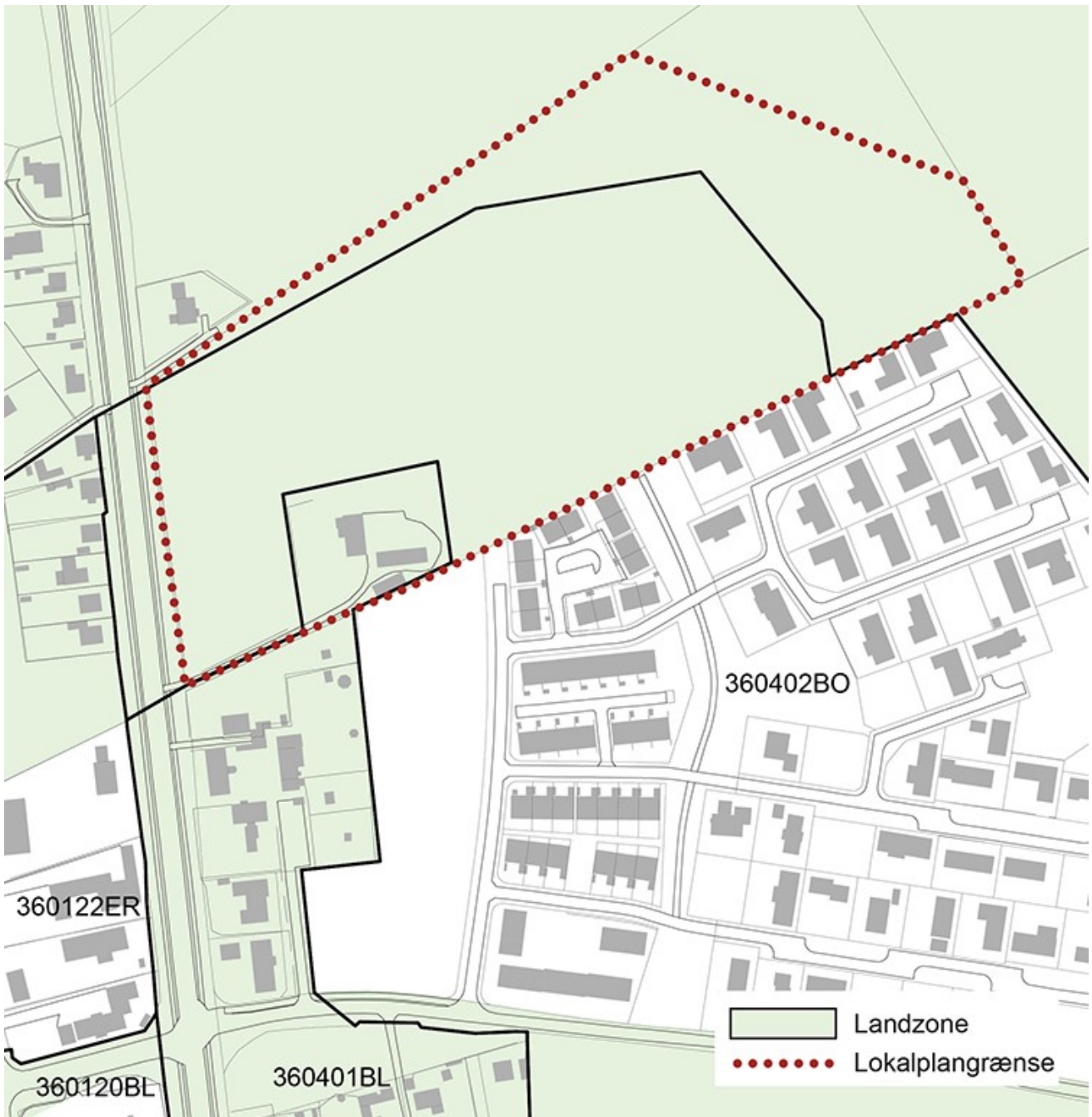
Rammeområde 36.04.01 BL udlagt til blandet bolig og erhverv er heller ikke i overensstemmelse med lokalplanen for så vidt angår de konkrete rammebestemmelser for dette rammeområde, idet lokalplanen åbner mulighed for boligbebyggelse med en maksimal bygningshøjde højere end den maksimale bygningshøjde på 8,5 m for rammeområdet.

Den del af lokalplanområdet, som i kommuneplanen er beliggende som et landzoneareal i det åbne land vil fortsat være beliggende som et landzoneareal i det åbne land.

På denne baggrund udlægges et nyt rammeområde for boligformål. Samtidig ændres afgrænsningerne af rammeområderne 36.04.02 BO og 36.04.01 BL i overensstemmelse med afgrænsningen af det nye rammeområde.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 111 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.



Kommuneplanens rammer.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eller flere gældende lokalplaner, herunder ej heller af en byplanvedtægt.

FORSYNINGSPLEANER

SPILDEVAND OG REGNVAND

SPILDEVAND

Størstedelen af området svarende til det område, som med lokalplanen overføres til byzone, er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland T065. Dette område er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvor der lægges to ledninger til henholdsvis regn- og spildevand. Etablering af ny kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger.

Af spildevandsplanen fremgår det desuden, at hele området er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD), og at området ligger inden for sårbart opland. Lokalplanområdet er derfor omfattet af specifikke krav til befæstelsesgrader, som med planlægningen er fastsat til maksimalt 40 % for kommuneplanens rammeområde 36.04.02 BO og maksimalt 30 % for det samlede lokalplanområde.

Spildevand skal afledes til Egå Renseanlæg.

REGNVAND

For Lokalplan nr. 1162 er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som redegør for den regnvandsmængde, der vil skulle håndteres på baggrund af etableringen af den nye bebyggelse.

Regnvand skal afhændes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan. Ved ændring af forudsætninger for den udarbejdede plan, kan bygherren blive mødt med krav om en opdatering af regnvandshåndteringsplanen.

Med beregningerne er der opstillet arealopgørelser for den fremtidige situation. Der er ikke beregnet på eksisterende forhold, da det ikke er relevant for planlægningen, dog redegøres der i regnvandshåndteringsplanen for de eksisterende, naturlige strømningsveje og lavninger i området.

Udgangspunktet for beregningerne er - som angivet i ovenstående afsnit om spildevand - en maksimal befæstelsesgrad på 40 % for kommuneplanens rammeområde 36.04.02 BO og en maksimal befæstelsesgrad på 30 % for det samlede lokalplanområde. På baggrund heraf er det befæstede areal nøje overvejet og beregnet. Opgørelsen viser, at det befæstede areal ligger inden for de fastlagte maksimale befæstelsesgrader.

Samlet set er der behov for at forsinke hverdagsregn til et regnvandsbassin med et forsinkelsesvolumen på ca. 1.300 m³ beregnet ud fra en 10-års regnhændelse og et udledningsmaksimum på 0,65 l/s/ha samt et totalareal på 49.450 m². Regnvandsbassinet indgår ikke i beregningen af befæstelsesgraden for kommuneplanens rammeområde 36.04.02 BO, men i beregningen af befæstelsesgraden for det samlede lokalplanområde. Regnvandsbassinet skal udføres med tæt bund, da der ikke må nedsives inden for området. For hverdagsregn foreslås der med regnvandshåndteringsplanen, at regnvandet ledes til regnvandsbassinet via et rørlagt regnvandssystem. Krav om etablering af regnvandsbassin og forhold som etablering af regnvandsbassin med tæt bund sikres med lokalplanen.

Til håndtering af ekstremregn (skybrud) er der foretaget beregninger af påvirkningen svarende til en 100-års hændelse. Det anbefales, at ekstremregn dels strømmer til det rørlagte regnvandssystem og dels strømmer på terræn. Strømningsvejene på terræn er foreslået etableret, så de strømmer ned ad det bakkede terræn og løber mellem de bebyggede områder. Mod nord og øst føres strømningsvejene ud af området, ligesom under de eksisterende forhold. Mod sydøst foreslås terrænet reguleret, så der ikke længere føres strømningsveje med vandophobning ved den eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet. Med lokalplanen sikres der mulighed for denne terrænregulering.

VARMEPLANLÆGNING

Ny bebyggelse har mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

OVERORDNEDE VEJ- OG STIFORHOLD

Lokalplanområdet har vejadgang fra Randersvej mod vest og Byhøjparken mod syd. Fra Byhøjparken er der via Pannerupvej ligeledes forbindelse til Randersvej.

Fra Randersvej er der mod vest adgang til den øvrige del af bysamfundet Trige beliggende vest for Randersvej. Fra Randersvej er der desuden forbindelse til det øvrige overordnede vejnet i Aarhus Kommune og til det nærtliggende motorvejsnet.

Der er udviklet en samlet dispositionsplan for de tre byudviklingsområder øst for Randersvej, hvoraf denne lokalplan udgør ét af disse byudviklingsområder. Med den samlede dispositionsplan skitseres et sammenhængende vej- og stisystem, som kan afvikle trafikken både hensigts- og sikkerhedsmæssigt. Derudover er der fra kommunal side truffet beslutning om etablering af signalregulering i krydset Randersvej/Pannerupvej. Samtidig følges denne lokalplan af en udbygningsaftale om etablering af et nyt helleanlæg på Randersvej, jævnfør endvidere lokalplanens redegørelsesafsnit om udbygningsaftale.

OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE

KOLLEKTIV TRAFIK

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af bybuslinje 2A med standsningssted på Lergravvej og den regionale buslinje 118 med standsningssted på Randersvej. Fra lokalplanområdet er der ca. 400 m til nærmeste stoppested.

SKOLEFORHOLD

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i følgende skoledistrikt:

Bakkegårdsskolen med SFO på adressen

» Bjørnshøjvej 1

Der gøres opmærksom på, at skolevæsenets planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolars oplande.

INSTITUTIONSFORHOLD

I nærheden af lokalplanområdet findes ved lokalplanens udarbejdelse følgende institutioner:

Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:

- » Gammel Landevej 29
- » Smedebroen 23-25
- » Trige Centervej 75
- » Pannerupvej 7 (selvejende dagtilbud - SDT)
- » Pannerupvej 9 (selvejende dagtilbud - SDT)

Klubtilbud med afdeling på adressen:

- » Trige Centervej 75a

KULTURMILJØ ARKÆOLOGISKE FORHOLD

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

Moesgaard Museum anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet. Dette anbefales, fordi bygherre hermed kan minimere risikoen for forsinkelser som følge af arkæologiske fund under anlægsarbejdet.

Vurderingen er foretaget på baggrund af dels områdets størrelse samt, at der inden for relativ kort afstand er gjort fund fra både yngre stenalder og jernalder. Disse faktorer gør, at der vil være stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejder.

Udgifterne til en arkæologisk forundersøgelse påhviler bygherre (jf. Museumslovens § 26 stk. 2). Hvis der ved forundersøgelsen påtræffes væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse af disse hvis bygherre fortsat ønsker anlægsarbejdet udført.

Sådanne undersøgelser betales af bygherre (jf. Museumslovens § 27 stk. 4), dog med mulighed for tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Det anbefales, at bygherre, i god tid inden arbejdets udførelse, kontakter Moesgaard Museum på tlf. 8739 4000 eller på e-mail: info@moesgaardmuseum.dk.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller 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.

KIRKEINDSIGT

Lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanens retningslinje om kirkeindsigtsområder, der tillægger hensynet til kirkens status samt ind- og udsyn til kirken særlig stor vægt.

NATURBESKYTTELSE

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Der findes ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

NATURA 2000 OG BILAG IV

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

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

MILJØFORHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

JORDFORURENING

Teknik og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 19. juni 2018 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret jordforurening på matr.nr. 16a Trige By, Trige.

OMRÅDEKLASSIFICERING

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt er ren, og at jorden kan håndteres som ren jord.

JORDBRUGSINTERESSER

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for lokalplanområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker væsentlig indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug. Generelt kan der forekomme periodevise gener fra landbrugsmæssige aktiviteter på landbrugsarealer.

LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

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.

PRODUKTIONSERHVERV, TRANSPORT OG ERHVERVSHAVN

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, ej heller planlagt mulighed herfor. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

STØJMÆSSIGE FORHOLD (TRAFIK OG VIRKSOMHED)

TRAFIKSTØJ

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau, som vej trafikstøj påfører boliger og udendørs opholdsarealer ikke overstige L_{DEN} 58 dB.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Randersvej.

På baggrund af beregningsmodellen NORD2000 er der foretaget beregninger for vejtrafikstøj ud fra fremskrivninger af trafikken på Randersvej og på E45 Nordjyske Motorvej. Beregningshøjderne er sat til 1,5 m over terræn, hvilket svarer til den højde, hvor man måler støj på udendørs opholdsarealer. Desuden er foretaget punktberegninger på udvalgte facadepunkter i den vestlige del af bebyggelsen.

Beregningerne er foretaget for situation med en 4,0 m høj støjvold langs lokalplanområdets afgrænsning mod Randersvej.

Beregningerne viser, at ved opsætning af en støjafskærmning med højde på 4,0 m langs lokalplanområdets afgrænsning mod Randersvej vil kommuneplanens grænseværdi for vejtrafikstøj være overholdt på byggeriets facader. Ligeledes kan der udlægges udendørs opholdsarealer, som overholder kommuneplanen grænseværdi for udendørs opholdsarealer.

På denne baggrund vurderes en støjafskærmning med en højde på 4,0 m at være tilstrækkelig for støjafskærmning af udlæg af udendørs opholdsarealer og af byggeriet.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Virksomhedsstøj vurderes som ubetydelig for området.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for et indvindingsopland til almen vandforsyning og er udpeget som et sårbart område. Samtidig er en mindre del af lokalplanområdets nordøstlige del udpeget som et nitratfølsomt indvindingsområde.

Områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

Grundvandshensynene skal i størst muligt omfang tilgodeses i udviklingen af området. Med kommuneplantillægget fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 40 % for det rammeudlagte areal. Med lokalplanen sikres dette, ligesom det sikres, at lokalplanområdet som helhed fremstår med en maksimal befæstelsesgrad på 30, hvorved en stor del af området etableres som rekreative og ubebyggede områder.

Et befæstet areal er et areal med en belægning, der er helt eller delvis uigennemtrængelig for vand, samt arealer, hvor der foregår aktiviteter, der kan forurene det vand, der strømmer af. Følgende arealer skal medregnes i det befæstede areal:

- » Alle bebyggede arealer, herunder skure, carporte og overdækkede parkeringsanlæg.
- » Vejarealer (Permeable belægninger på vejareal tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- » Flisearealer, herunder fortove, større fælles terrasser og arealer til nedgravet renovation.
- » Stier med hård befæstelse.
- » Parkeringsarealer (Permeable belægninger på p-arealer tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- » Hårdt befæstede pladser og sportsanlæg, herunder kunstgræsbaner.
- » Bassiner, render og grøfter med tæt bund/membran.

Herudover er der en række arealer, som ligger under en bagatelgrænse og derfor ikke regnes med i det befæstede areal.

Dette gælder:

- » Rekreative stier og arealer i grønne områder, der er belagt med stenmel eller grus.
- » Lavninger til skybrudshåndtering, som etableres uden tæt bund.
- » Altaner og karnapper fra og med 1. sal og op.
- » Servicevej til betjening af regnvandsbassin.

For sårbare områder er der desuden særlig opmærksomhed på risikoen for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet. Lokalplanen sikrer derfor, at parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning eller anlægskonstruktioner, der indrettes, så der ikke sker nedsivning. Samtidig skal overfladevand fra disse arealer og fra tagflader af hensyn til grundvandsdannelsen ledes til Aarhus Vands hovedledning via afløbsanlæg.

Beboerne/ejerne bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom pesticider og opløsningsmidler, som er mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

OVERSVØMMELSESRISIKO OG EROSION

Der er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold, eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet på oversvømmelsesrisiko og erosion. Området vurderes ikke at udgøre et risikoområde for oversvømmelse og erosion.

Lokalplanområdet - eller dele heraf - indgår ikke i kommuneplanlægningen for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

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 screeningsværktøj 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 § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:

For lokalplan nr. 1162 og kommuneplantillæg nr. 111 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. Hovedpunkterne for lokalplanområde 1162 er forhold omkring overfladevand, grundvand, støj og arkitektoniske forhold.

Overfladevand og grundvand

Af hensyn til grundvandsbeskyttelse- og dannelse fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at befæstede arealer ikke må overstige 30% for lokalplanområdet som helhed, eller 40% for den del af området der overføres til byzone. Med planen sikres det at der fra de befæstede arealer ikke må ske nedsivning af potentielt forurenede overfladevand, og at regnvand fra disse arealer skal føres via afløbssystem eller anlæg, godkendt af Teknik og Miljø, til offentlige regnvandsbassiner. På denne baggrund vurderes det, at etablering af boliger inden for lokalplanområdet udgør en lille risiko for grundvandsressourcen. Herudover henstilles det i lokalplanen, at der ikke bør anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Det skal også bemærkes, at der i den kommende indsatsplan må forventes forbud mod anvendelse og håndtering af pesticider i de sårbare områder.

Støj

Den del der af lokalplanen der ligger nærmest Randersvej er belastet af vejstøj. Der er derfor udarbejdet en støjrapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning langs med Randersvej, og med den valgte disponering af arealet vurderes kommuneplanens støjkrav at være overholdt.

Arkitektoniske forhold

Arkitektonisk vurderes den fremtidige bebyggelse at være tilpasset og underbygge Trige bys udvikling i god sammenhæng med det eksisterende miljø, arkitektur og landskab, som lokalplanområdet skal indpasses i. Med planen skabes en grøn overgang mellem bebyggelse og det åbne land via skovrejsning og grønne udsigtskiler, og bebyggelsen tilpasser sig i højde og materialevalg til den eksisterende åben-lav og tæt-lav bebyggelse ved Byhøjtoften og Randersvej.

TEKNISK FORSYNING

EL

Elforsyning sker fra: Energiselskabet NRGi

Dusager 22

8200 Aarhus N.

Mail: nrgi@nrgi.dk

VAND

Vandforsyning sker fra: Aarhus Vand A/S

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby J.

Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

VARME

Varmeforsyning kan ske fra: AffaldVarme Aarhus

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

Mail: affaldvarme@aarhus.dk

KLOAK

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S

Gunnar Clausens Vej 34

8260 Viby J

Mail: aarhusvand@aarhusvand.dk

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægter for Aarhus Kommune, ved Aarhus Vand A/S, Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J.

AFFALDSHÅNDBLING

Affaldshåndtering skal ske ved: AffaldVarme Aarhus

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

Mail: affald@aarhus.dk

Husholdningsaffald skal håndteres ved husstandsindsamling af dagrenovation og genanvendelige fraktioner. Med genanvendelige fraktioner menes eksempelvis papir/pap, glas/plast/metal, organisk affald, tekstiler eller lignende.

SPILDEVAND

Størstedelen af området svarende til det område, som med lokalplanen overføres til byzone, er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland T065. Dette område er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvor der lægges to ledninger til henholdsvis regn- og spildevand. Etablering af ny kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger.

Af spildevandsplanen fremgår det desuden, at hele området er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD), og at området ligger inden for sårbart opland. Lokalplanområdet er derfor omfattet af specifikke krav til befæstelsesgrader, som med planlægningen er fastsat til maksimalt 40 % for kommuneplanens rammeområde 36.04.02 BO og maksimalt 30 % for det samlede lokalplanområde.

Spildevand skal afledes til Egå Renseanlæg.

REGNVAND

Regnvand skal afledes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan (RVHP'en). Lokalplanområdet har ret til at aflede regnvand med den eksisterende afløbskoefficient. Hvis den eksisterende afløbskoefficient (afledningsret) ikke kan overholdes, skal der forsinkes før afledning til kloaksystemet. Den øgede tillædning til kloaksystemet skal forsinkes til 0,65 l/s/ha.

NEDSIVNINGSPRAKSIS

Da området er beliggende inden for et sårbart opland, må regnvand fra befæstede arealer ikke nedsives.

Regnvand fra ikke-befæstede arealer kan nedsives fra f.eks. regnbede, wadier eller andre tilladte LAR-løsninger. Der skal i øvrigt tages hensyn til lokale forhold, herunder jordens nedsivningsevne. Det forudsættes, at der ikke tillades brug af pesticider, algemidler og andre bekæmpelsesmidler, idet der ikke ønskes og ikke tillades nedsivning af forureningskomponenter.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog: www.aarhus.dk/LARmetode

EKSTREMREGN

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100-års regnhændelse. Der skal herunder tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

Der henvises til Aarhus Kommunes gældende Kommuneplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside: <https://aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer/byudvikling/kommune-og-lokalplanlaegning/kommuneplan/>

ØVRIGT OG TILLADELSER

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der ønskes overtaget af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret og udført i henhold til Aarhus Vands bygherrevejledning. Inden anlægsarbejdets påbegyndelse skal det projekterede anlæg godkendes af Aarhus Vand. Bygherrevejledningen kan findes på:

<https://www.aarhusvand.dk/globalassets/filer/erhverv/du-bygger-nyt/bygherrevejledning-30102018.pdf>

Eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand.

Grundvandssænkning: Hvis det er nødvendigt at etablere en grundvandssænkning, skal vejledningen "Grundvandssænkning i forbindelse med byggeri"

følges. <https://www.aarhus.dk/media/5850/grundvandssaenkning-i-forbindelse-med-byggeri-02-18.pdf>

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg, skal der etableres spildevandslav, som forestår etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget. Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, klimaogvand@mtm.aarhus.dk. Vand og Natur skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

Udledningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, klimaogvand@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

UDBYGNINGSAFTALE

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr.nr. 16a Trige By, Trige modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21 b, og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg:

» Sikret krydsning med hastighedsnedsættende helleanlæg over Randersvej for lette trafikanter.

ANSØGNINGER OG TILLADELSER

ANSØGNING OM VEJANLÆG

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 via link til Aarhus Kommunes hjemmeside <http://www.aarhus.dk/approbation>.

ANSØGNING OM BYGGERI

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens gennemførelse kræver tilladelse fra andre myndigheder.

LOV OM LANDBRUGSEJENDOMME

Der er landbrugspligt på den del af matr.nr. 16a Trige By, Trige, der er omfattet af denne lokalplan. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, som planen bestemmer.

Landbrugspligten forudsættes ophævet forud for anvendelsen til boligformål.

Landbrugspligten ophæves efter § 6 og § 7 i lov om landbrugsejendomme (LBK nr. 116 af 06/02/2020), hvilket kan ske i forbindelse med Geodatastyrelsens approbation af de matrikulære ændringer, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse. Ophævelse sker ved erklæring fra landinspektør.

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- » Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- » Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- » Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- » Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsfor-målet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- » Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- » Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- » Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- » At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- » At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- » At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- » At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- » At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- » At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- » At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- » At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

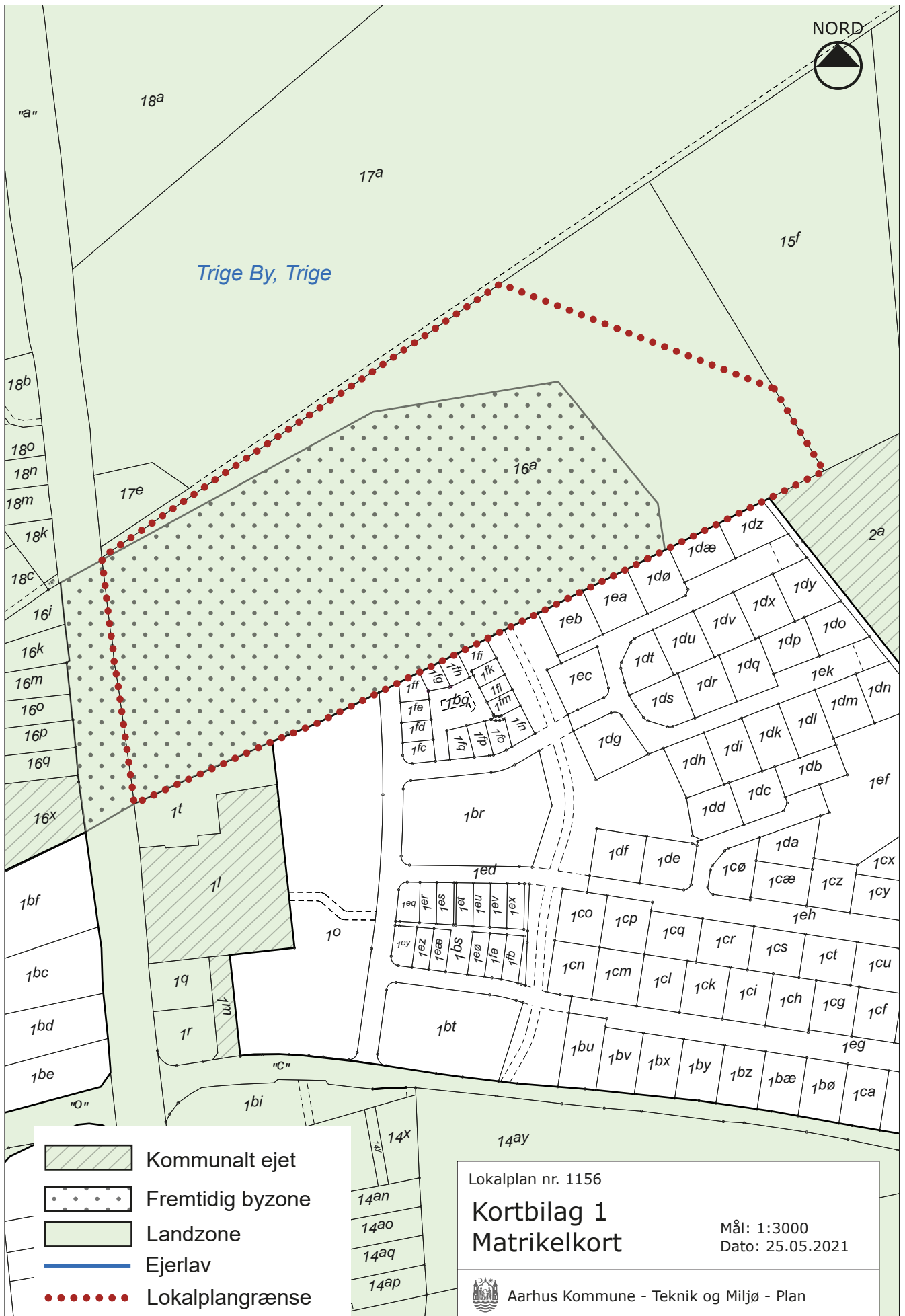
Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

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.

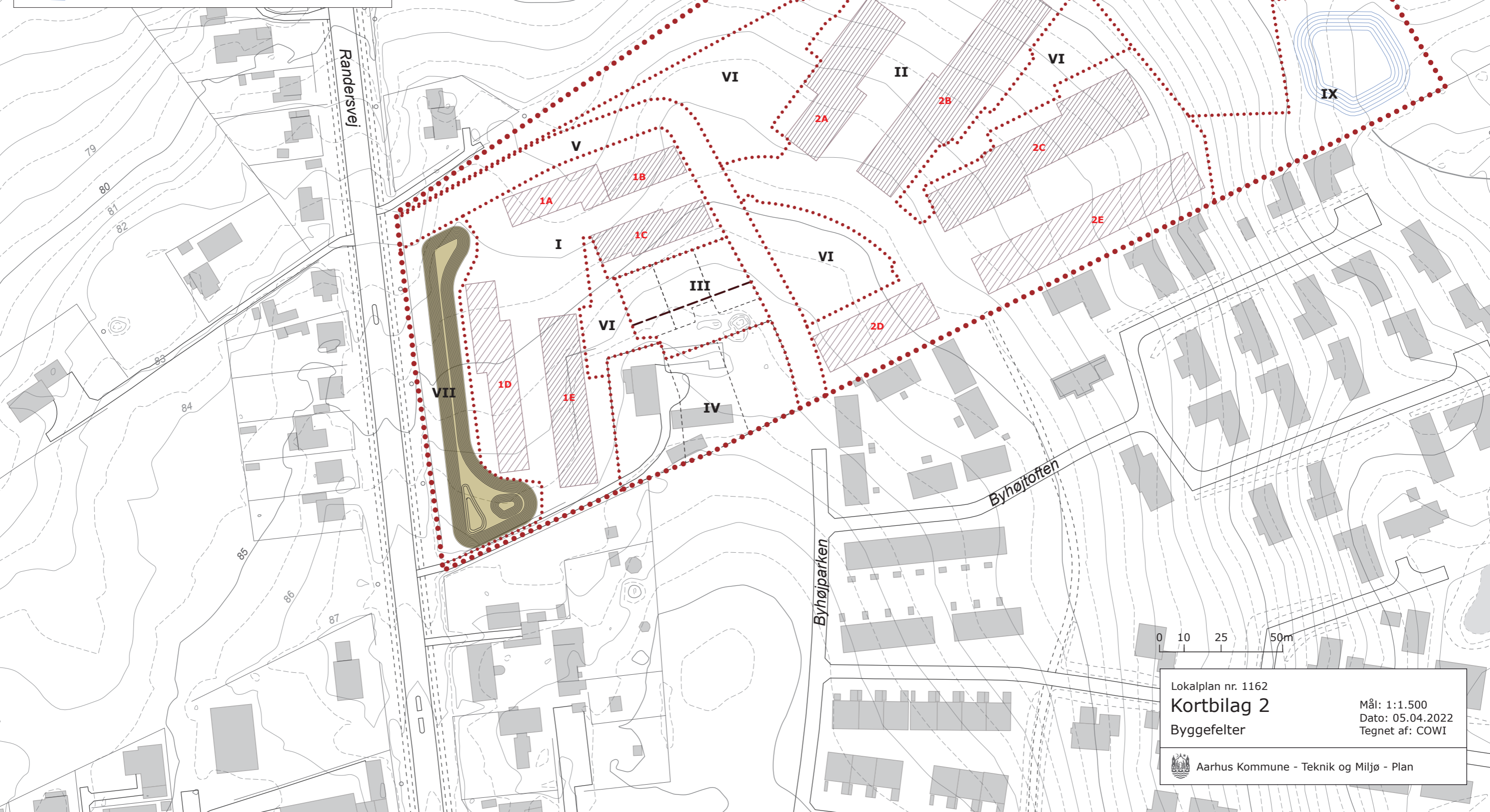
KORTBILAG





SIGNATURFORKLARING


- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I** Delområdebetegnelse
- ▨ Byggefelt, 1 etage + uudnyttet tagetage
- ▨ Byggefelt, 2 etager + uudnyttet tagetage
- 1A, 2A** Byggefeltsbetegnelse
- - - Udstykning, principiel
- Facadebyggelinje
- ▭ Støjfaskærmning
- ▭ Regnvandsbassin, principiel udformning



0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1162
Kortbilag 2
 Byggefelter

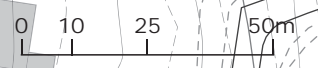
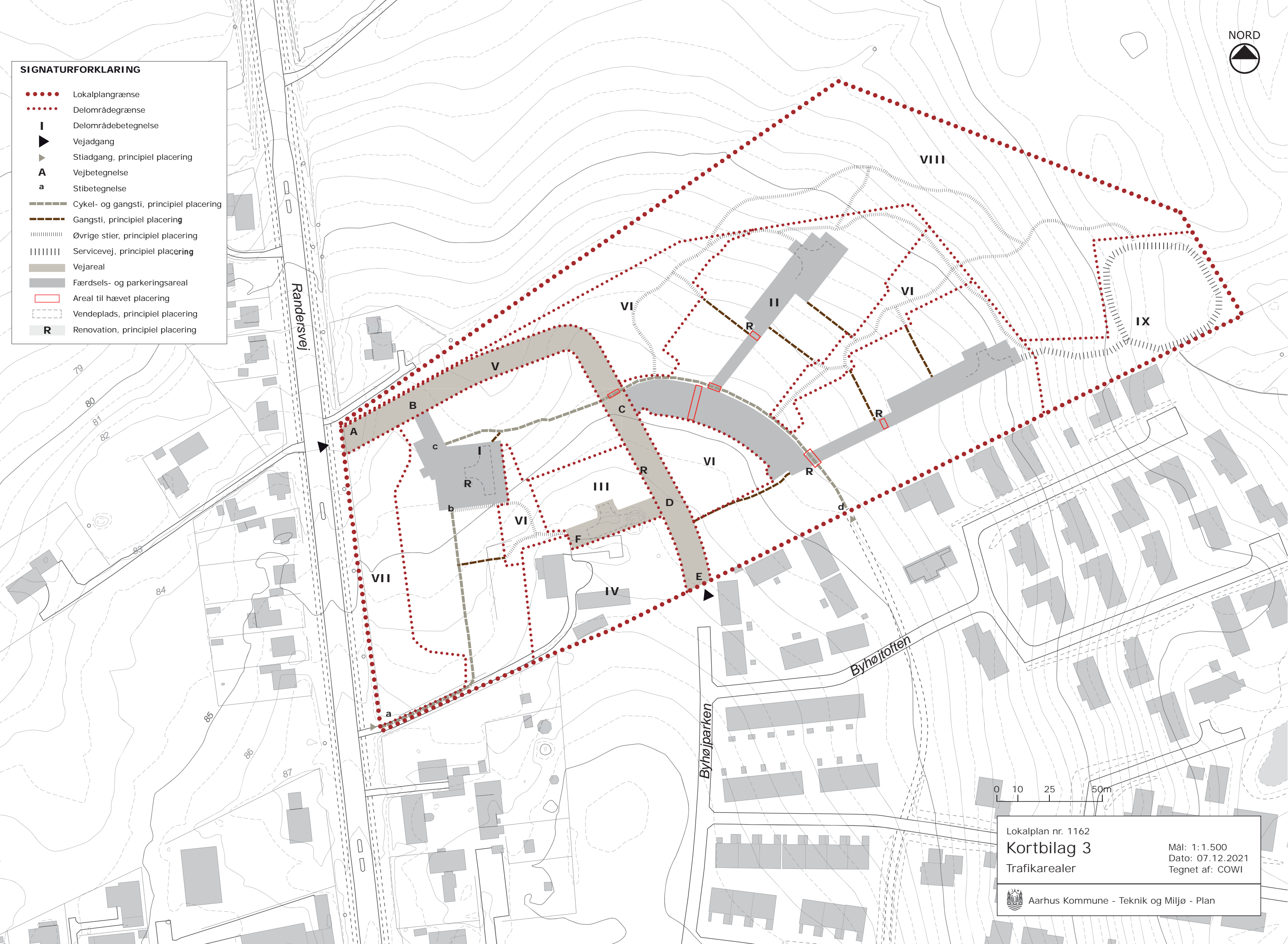
Mål: 1:1.500
 Dato: 05.04.2022
 Tegnet af: COWI

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan




SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- ▶ Vejadgang
- ▶ Stiadgang, principiel placering
- A Vejbetegnelse
- a Stibetegnelse
- Cykel- og gangsti, principiel placering
- Gangsti, principiel placering
- ○ ○ ○ ○ Øvrige stier, principiel placering
- || || || || || Servicevej, principiel placering
- Vejareal
- Færdsels- og parkeringsareal
- Areal til hævet placering
- ○ ○ ○ ○ Vendeplads, principiel placering
- R Renovation, principiel placering



Lokalplan nr. 1162
Kortbilag 3
Trafikarealer

Mål: 1:1.500
Dato: 07.12.2021
Tegnet af: COWI

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



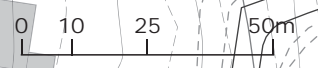
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I Delområdebetegnelse
- Beplantningsbælte
- Støjafskærmning, min. 4 m høj
- 'Grønningen'
- 'Boldbanen'
- 'Lunden'
- 'Passagen'
- 'Frugtlund'
- 'Udsigtskile'
- 'Skovrejsning'
- Legezone, principiel placering
- Vejtræ, principiel placering
- Parktræ, principiel placering
- Regnvandsbassin, principiel udformning

Randersvej


Byhøjtoften

Byhøjparken

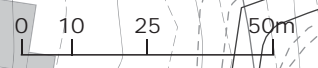


Lokalplan nr. 1162
Kortbilag 4
Opholdsarealer og
beplantning

Mål: 1:1.500
Dato: 07.12.2021
Tegnet af: COWI


 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan





Lokalplan nr. 1162
Kortbilag 5
 Illustrationsplan

Mål: 1:1.500
 Dato: 30.09.2021
 Tegnet af: COWI

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

TILLÆG NR. 111 TIL KOMMUNEPLAN 2017 FOR AARHUS KOMMUNE

REDEGØRELSE OM KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 36.04.06 BO samt ændrede afgrænsninger af rammeområderne 36.04.02 BO og 36.04.01 BL.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1162 ændres kommuneplanrammerne for størstedelen af lokalplanområdet.

Ændringen af kommuneplanrammerne sker for at muliggøre opførelse af lav boligbebyggelse i form af åben-lave og tæt-lave boliger samt etageboliger med en maksimal bygningshøjde på 10 m.

I den overordnede planlægning er størstedelen af lokalplanområdet i dag omfattet af rammeområde 36.04.02 BO udlagt til boligområde og fastlagt til lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Rammeområde 36.04.02 BO omfatter et større kvarter og fastlægger rammer for mange bebyggelser.

En mindre del af lokalplanområdet er i dag beliggende i rammeområde 36.04.01 BL udlagt til blandet bolig og erhverv.

Den nordlige/østlige del af lokalplanområdet er beliggende som et landzoneareal i det åbne land.

I den gældende kommuneplan indgår lokalplanområdet som en del af et større byudviklingsområde i den nordøstlige del af Trige. I de overordnede mål om bykvalitet og liveability udgør Trige en forstad til Aarhus. Lokalplan nr. 1162 understøtter kommuneplanens overordnede mål og er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer, men ikke med kommuneplanens rammer.

Uoverensstemmelsen mellem de eksisterende rammer og lokalplanen er de konkrete rammebestemmelser for rammeområde 36.04.02 BO, hvad angår maksimal bygningshøjde på 8,5 m, hvilket er lavere end den maksimale bygningshøjde, som lokalplanen ønskes at sikre arkitektonisk, og hvad angår maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lave boliger og etageboliger, som i dag er fastsat for den enkelte ejendom. Desuden muliggør de supplerende bestemmelser ikke åben-lav boligbebyggelse på grunde mindre end 700 m², ligesom den maksimale befæstelsesgrad på 30 % for ejendommen overskrides med lokalplanens bestemmelser.

Rammeområde 36.04.01 BL udlagt til blandet bolig og erhverv er heller ikke i overensstemmelse med lokalplanen for så vidt angår de konkrete rammebestemmelser for dette rammeområde, idet lokalplanen åbner mulighed for boligbebyggelse med en maksimal bygningshøjde højere end den maksimale bygningshøjde på 8,5 m for rammeområdet.

På denne baggrund udlægges et nyt rammeområde til boligformål, der fastlægger det maksimale etageantal til 2 og den maksimale bygningshøjde til 10 m. Rammeområdet viderefører den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse til 30 % af den enkelte ejendom og ændre bebyggelsesprocenten for arealer til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse til **40%** for den samlede storparcel, samt fastlægger at befæstelsesgraden for rammeområdet som helhed ikke må overskride 40 %. Desuden muliggøres grundstørrelser under 700 m² for åben-lave og tæt-lave boliger. Derudover ændres afgrænsningerne af rammeområderne 36.04.02 BO og 36.04.01 BL i overensstemmelse med afgrænsningen af det nye rammeområde. Tillægget ændre ikke på gældende rammebestemmelserne for rammeområderne 36.04.02 BO og 36.04.01 BL.

Den del af planområdet, som i kommunenplanen er beliggende som et landzoneareal i det åbne land, vil med kommuneplantillægget fortsat være beliggende som et landzoneareal i det åbne land.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1.

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

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

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Planområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for et indvindingsopland til almen vandforsyning og er udpeget som et sårbart område. Samtidig er en mindre del af planområdets nordøstlige del udpeget som et nitratfølsomt indvindingsområde.

Områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

Omdannelse til boligformål vurderes ikke at true grundvandsressourcen i området og vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet, dog skal grundvandshensynene i størst muligt omfang tilgodeses i udviklingen af området. Med planlægningen fastlægges derfor maksimale befæstelsesgrader af hensyn til grundvandsdannelsen.

OVERSVØMMELSESRISIKO OG EROSION

Der er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold, eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet på oversvømmelsesrisiko og erosion. Området vurderes ikke at udgøre et risikoområde for oversvømmelse og erosion.

Planområdet - eller dele heraf - indgår ikke i kommuneplanlægningen for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

PRODUKTIONSERHVERV

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af planområdet, ej heller planlagt mulighed herfor. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 36.04.06 BO samt de resterende rammeområder 36.04.02 BO og 36.04.01 BL har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 36.04.06 BO (NYT RAMMEOMRÅDE)

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer (anvendelseskategori 1 – Lav bolig*).

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **10,0 m**

Maksimal etageantal **2**

For arealer til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, kan der muliggøres en bebyggelsesprocent på **40%** for hver enkelt storparcel.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Supplerende bestemmelser

Grundstørrelsen kan reduceres til under 700 m² for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse. I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer, der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 40% af rammeområdet bebygges eller befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer tilsvarende grundvandsdannelse.

RAMMEOMRÅDE 36.04.02 BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer (anvendelseskategori 1 – Lav bolig*).

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

For arealer til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, kan der muliggøres en bebyggelsesprocent på **40%** for den samlede storparcel.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Supplerende bestemmelser

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse. Bebyggelsen skal placeres således at der opnås en optimal udnyttelse af udsigtsforholdene. Der skal være opmærksomhed på overlap mellem kirkeindsigtsområdet og området for byudvikling. Overlappet og hensynet behandles i planlægningen for området. I forbindelse med den videre udbygning af området, skal

grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % ejendommen bebygges eller befæstes. Dette krav vil dog eventuelt kunne fraviges på baggrund af materialevalg eller tekniske løsninger, der sikrer tilsvarende grundvandsdannelse.

RAMMEOMRÅDE 36.04.01 BL

Anvendelsen er fastlagt til et område til blandet bolig og erhverv (anvendelseskategori 12 – Byzonelandsby*).

Bebyggelsens omfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten gælder for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten være 45 for den enkelte ejendom.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Miljø

Mindste tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

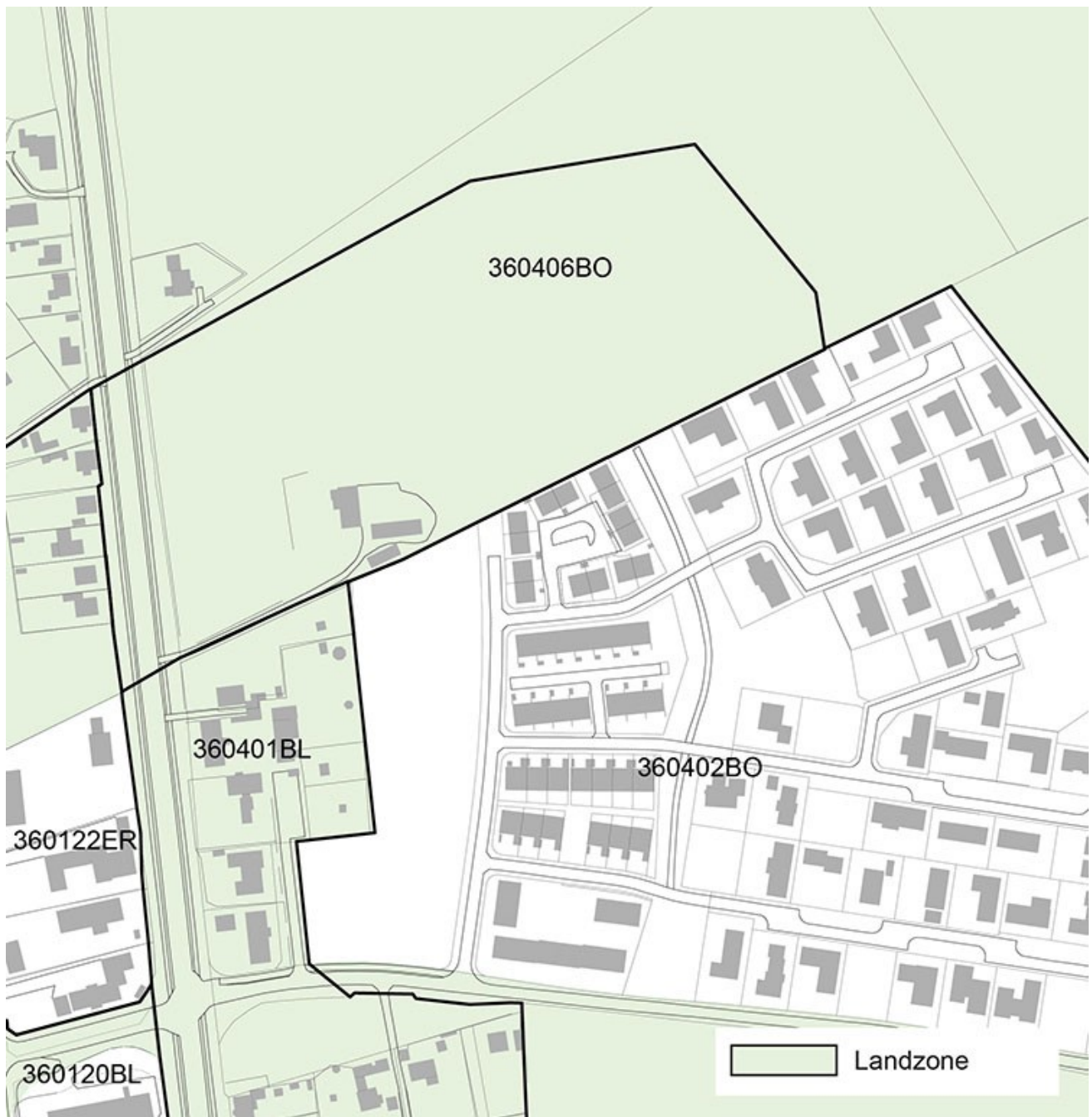
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

RAMMEKORT



Rammekort til Tillæg nr. 111 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER FOR – 1. LAV BOLIG

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Boligtyperne er i hovedgrupper oplistet konkret for det enkelte boligområde. Byggemuligheden for områder til åben- og tæt-lav boligbebyggelse er i rammeskemaet anført som maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Hvis et område til tæt-lav boligbebyggelse eller etagebolig ikke er udstykket, beregnes bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét.

Bebyggelsesprocenten er i rammeskemaet anført for den enkelte boligtype.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER FOR – 12. BYZONELANDSBY

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m².

Området kan desuden anvendes til offentlige formål.

Karakteren af landsbybebyggelsen - herunder beplantning - skal bevares og ved nyanlæg videreføres. Nye bygningers arkitektoniske udformning, materiale- og farvevalg skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af det eksisterende miljø og den stedlige byggetradition, f.eks. med hensyn til bygningers placering i forhold til vej, skel, længde, bredde, facadehøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre, vinduer, skorstene mv. Eksisterende karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares. Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn mv. skal bevares.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom med mindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde.