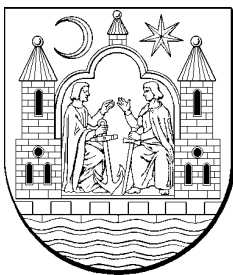


# Århus Kommune

# Lokalplan nr. **656**

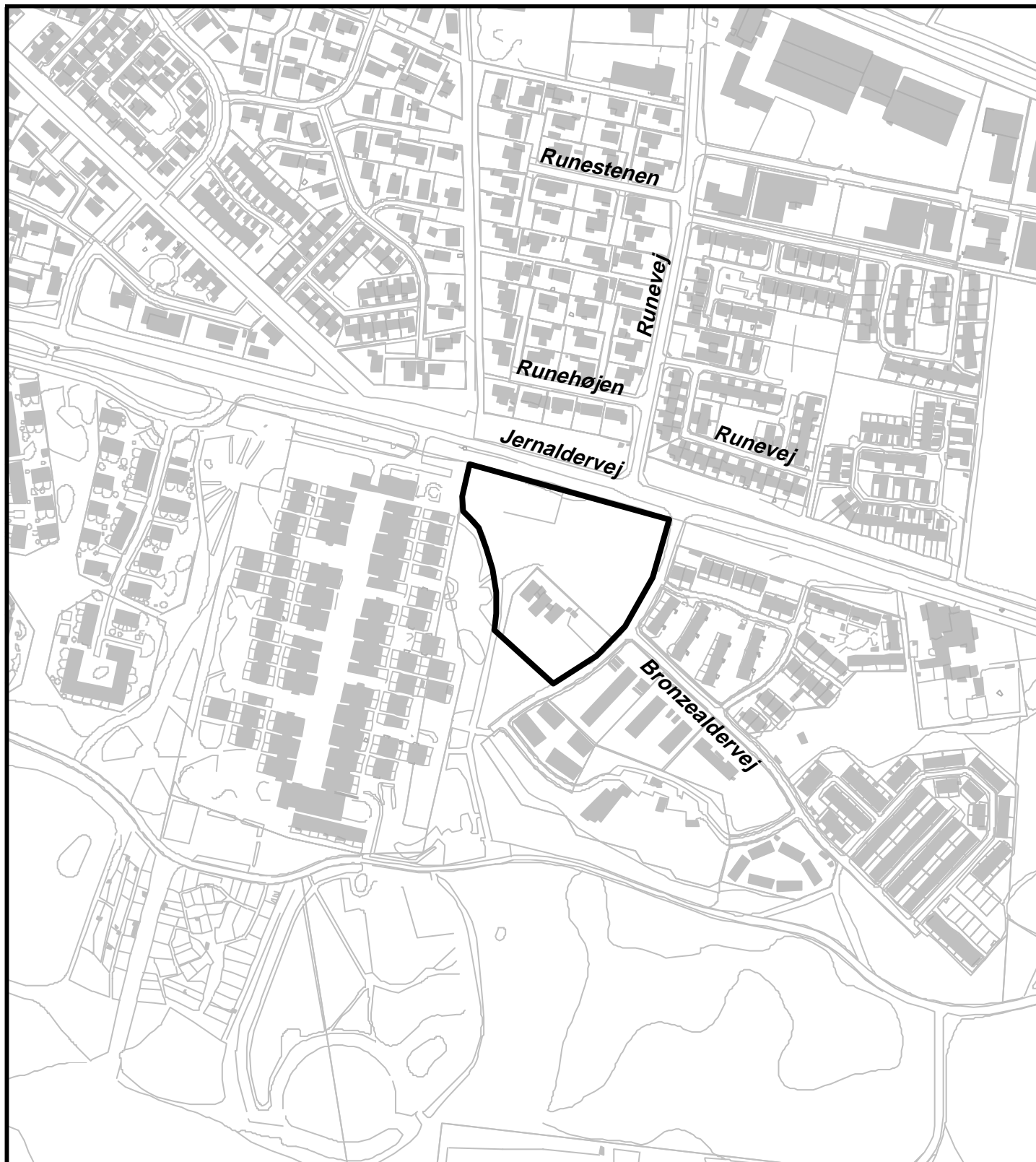
---

**Boligområde ved Jernaldervej i Brabrand**



Boligområde ved  
Jernaldervej i Brabrand.

# 656



Statistikområde/distrikt nr.: 06.20

Registreringskortblad nr.: 45

---

## Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
Rådhuset, værelse 501  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information  
Rådhuset  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 22 22

---

## Kortgrundlag

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

---

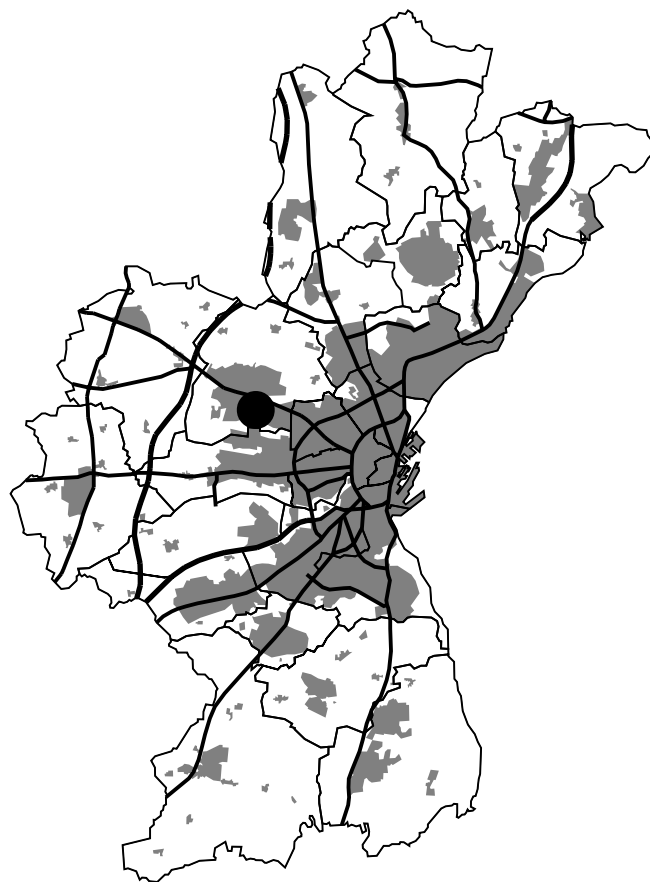
## Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

---

---

## Her ligger lokalplanområdet



# ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 656

Boligområde ved Jernaldervej i Braband

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	6
§ 2. Område og opdeling .....	6
§ 3. Anvendelse .....	7
§ 4. Udstykning .....	8
§ 5. Trafikforhold .....	8
§ 6. Teknisk forsyning .....	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	9
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	12
§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning .....	12
§ 10. Støjforhold .....	13
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	13
§ 12. Grundejerforening .....	13
§ 13. Ophævelse af ældre lokalplan .....	13
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	14
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af lokalplanen .....	19
<b>LOKALPLANKORT</b> .....	Bilag
Vedtagelsespåtegninger .....	21

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et ca. 2,3 ha stort område, der er beliggende i det nordlige Brabrand. Området afgrænses af Jernaldervej mod nord, Bronzealdervej samt Bronzealdervænget mod øst, et grønt område mod syd og mod vest en hovedsti, der mod nordvest giver forbindelse til stitunnel under Jernaldervej og mod syd giver forbindelse til rekreative områder.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse kommunalt ejet byzoneareal.

## Beskrivelse af området

Lokalplanområdet henligger ved lokalplanens udarbejdelse som et relativt fladt, græsklædt areal med en midlertidig bygning, der huser den integrerede institution Bronzealdervænget. Da denne bygning er af midlertidig karakter, tager nærværende lokalplan udgangspunkt i, at den midlertidige bygning fjernes, og institutionen indarbejdes i den nye blivende bebyggelse således, at der kan ske en planlægning af området som helhed.

Den omkringliggende bebyggelse består primært af etageboligbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen er karakteristisk ved adskilte bebyggelsesenheder, der hver især fremtræder harmoniske og med en vis ensartethed i udformning, materialevalg og farver.

Mindre grønne kiler er trukket op omkring de enkelte bebyggelsesenheder og skaber forbindelse mellem den grønne kile - Skjoldhøjkenen beliggende syd for området og de enkelte bebyggelsesenheder.

Karakteren i den omkringliggende bebyggelse, dvs. adskilte bebyggelsesenheder omgivet af grønne kiler, er videreført i lokalplanens bestemmelser. Endvidere skal bebyggelsen placeres omkring centralt beliggende udendørs opholdsarealer, der således bliver bebyggelsens helhedsskabende element, jf. illustrationsplanen.

Langs lokalplanområdet mod vest løber en sti, der forbinder Jernaldervej og Skjoldhøjkenen.



Lokalplanområdet og omkringliggende bebyggelse

## Planens baggrund og mål

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan nr. 232.

Lokalplanforslaget er udarbejdet, idet der ønskes mulighed for at opføre boliger, hvilket ikke er muligt med gældende lokalplan nr. 232, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige og private serviceformål. Endvidere ønskes der mulighed for at opføre en dagligvarebutik på 750 m<sup>2</sup> inden for området, hvilket i henhold til kommuneplan 2001 forudsætter en lokalplanlægning for området.

Lokalplanforslag nr. 656 muliggør således opførelse af boliger, en dagligvarebutik med et etageareal på maksimal 750 m<sup>2</sup> samt offentlige formål i form af f.eks. daginstitutioner og bofællesskab for handicappede inden for lokalplanområdet.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 656 ophæves gældende lokalplan nr. 232 for den del, der vedrører lokalplanområdet.

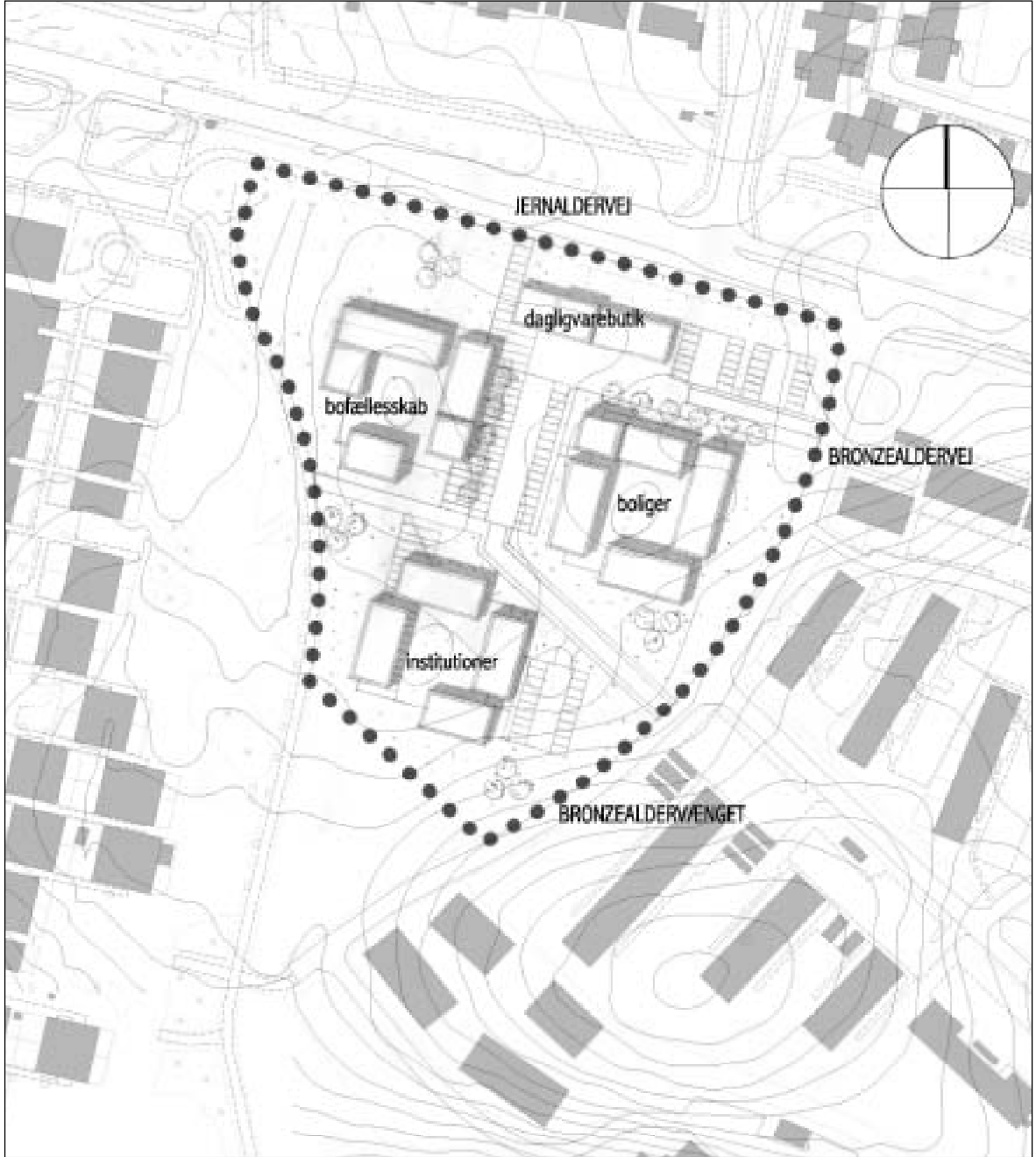
## Planens hovedtræk

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres boliger i form af etagebebyggelse, samt at der kan etableres en butik til lokal forsyning i form af en dagligvarebutik med et etageareal på maksimalt 750 m<sup>2</sup>. Endvidere kan en del af lokalplanområdet anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner, bofællesskab for handicappede og lignende.

For at skabe arkitektonisk sammenhæng mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område skal bebyggelse inden for lokalplanområdet fremtræde som en selvstændig bebyggelsesenhed, ved at bebyggelsen afgrænses af grønne arealer. Bebyggelsen skal endvidere sikres en vis ensartethed i form af, de enkelte bygninger placeres omkring centralt beliggende udendørs opholdsarealer, jf. illustrationsplanen.

Bebyggelsen inden for området udlagt til boligformål må opføres i maksimal 3 etager, og bygningshøjden må maksimal være 12 m. Ved udnyttelse af den maksimale byggemulighed på 2800 m<sup>2</sup> etageareal inden for området udlagt til boligformål kan der opføres omkring 35 boliger á 80 m<sup>2</sup>.

Vejadgangen til området skal ske fra Bronzealdervænget. En evt. dagligvarebutik skal have vejadgang fra Bronzealdervej.



Illustrationsplan mål 1:2000

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse med mulighed for at opføre en dagligvarebutik til kvarterets lokale forsyning,
- at der gives mulighed for at etablere daginstitutioner, bofællesskab for handicappede og lignende inden for området,
- at bebyggelsen inden for området fremstår som en selvstændig bebyggelse-enhed. Bebyggelsen skal derfor i sin ydre afgrænsning afgrænses af grønne arealer,
- at bebyggelsen inden for området sikres en vis ensartethed. Bebyggelsen skal derfor placeres omkring centralt beliggende udendørs opholdsarealer,
- at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Bronzealdervænget. Vejadgangen til en evt. dagligvarebutik skal ske fra Bronzealdervej og,
- at lokalplan nr. 232 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 15 ck og matr. nr. 15 is, Hasle By, Hasle samt alle parceller, der efter den 13. juni 2001 udstykkes i området. Se fodnote <sup>1</sup>
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i område I, II, III og IV, som vist på lokalplankortet. Se fodnote <sup>1</sup>

---

1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.



### Område III

- Stk. 8 Område III må anvendes til erhverv i form af en dagligvarebutik med et maksimalt etageareal på 750 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikken skal tilpasses boligområdet sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres væsentligt.
- Stk. 9 Såfremt område III ikke ønskes anvendt som beskrevet i § 3 stk. 8, skal området anvendes i overensstemmelse med § 3 stk. 10-11.

### Område IV

- Stk. 10 Område IV udlægges til fælles grønne friarealer for lokalplanområdets beboere. Som vist på lokalplankortet må en del af område IV endvidere anvendes til fælles parkering.
- Stk. 11 Der må ikke opføres bygninger i området.

## § 4. Udstykning

- Stk. 1 Området må kun udstykkes efter en plan godkendt af Magistratens 2. Afdeling.

## § 5. Trafikforhold

- Stk. 1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Bronzealdervej og Bronzealdervænget, i princippet som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2 På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:
- |         |            |
|---------|------------|
| Vej A-B | 8,0 m bred |
| Vej C-D | 8,0 m bred |
| sti a-b | 5,0 m bred |
- Stk. 3 Vejen A-B skal vejbetjene alle funktioner inden for område I og II på nær en eventuel dagligvarebutik.
- Stk. 4 Vejen C-D skal alene vejbetjene en eventuel dagligvarebutik beliggende i område III. Vejen må kun anlægges, hvis der etableres en dagligvarebutik.
- Stk. 5 Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- Stk. 6 Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier.
- Stk. 7 Inden for lokalplanområdet skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler m.v.).
- Stk. 8 Der skal i lokalplanområdet reserveres areal til parkering i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkering i Århus Kommune".

- Stk. 9 Parkering skal etableres som fælles parkering inden for område IV som vist i princippet på lokalplankortet. Det fælles parkeringsareal kan eventuelt suppleres med mindre grupper af fællesparkering. Parkering kan desuden etableres som underjordisk parkering.
- Stk. 10 Parkering til en eventuel dagligvarebutik skal etableres inden for område III i princippet som vist på lokalplankortet og kan etableres som underjordisk parkering.
- Stk. 11 Veje, parkeringsarealer m.v. skal placeres og udformes, så de er ikke til gene for boligerne. Placeringen og udformningen af parkeringspladser m.v. fastlægges i bebyggelsesplanen, der skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling, jf. §7 stk. 16.

## § 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus kommunale værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Område I

- Stk. 1 Inden for område I må der opføres maksimalt:  
2300 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 2 etager  
2800 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 3 etager
- Se fodnote <sup>2</sup>
- Stk. 2 Inden for område I må bygninger højst opføres i 3 etager foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggeomodningen reguleret terræn eller til et i forhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 3 Inden for område I kan der opføres et fællesantenneanlæg og et fælleshus samt enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for områdets beboere, såfremt det maksimalt tilladte etageareal ikke overskrides, og såfremt bygningen udformes i arkitektonisk harmoni med den øvrige bebyggelse. Disse bygningers placering og udformning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Fælleshus samt mindre bygninger må opføres i maksimalt 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggeomodningen reguleret terræn eller til et i forhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

---

2. Det angivne etageareal for områderne tilsammen svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 40 ved udnyttelse af den maksimale bebyggelsesprocent beregnet af lokalplanområdets areal fratrukket skønnet færdselsareal.

**Område II**

- Stk. 4 Inden for område II A må der opføres maksimalt:  
1400 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 1 etage  
2000 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 2 etager

Inden for område II B må der opføres maksimalt:  
1300 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 1 etage  
1900 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 2 etager  
2300 m<sup>2</sup> etageareal ved bebyggelse i 3 etager

Se fodnote <sup>2</sup>

- Stk. 5 Inden for område II A må bygninger højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terrænen (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i forhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 6 Inden for område II B må bygninger højst opføres i 3 etager foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 m over terrænen (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i forhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

**Område III**

- Stk. 7 Inden for område III må der opføres maksimalt 750 m<sup>2</sup> i 1 etage.

Se fodnote <sup>2</sup>

- Stk. 8 Inden for område III må bygninger højst opføres i 1 etage foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terrænen (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i forhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

**Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 9 Bebyggelse herunder mindre bygninger som eksempelvis carporte, garager, skure, udhuse og lignende skal opføres inden for de på lokalplankortet viste byggelinier inden for område I og II og inden for det på lokalplankortet viste byggeområde inden for område III.
- Stk. 10 Bygninger inden for område I og II skal placeres omkring centralt beliggende udendørs opholdsarealer, jf. illustrationsplanen.
- Stk. 11 Af støjmæssige hensyn skal opholdsarealer og støjfølsom bebyggelse i 1 etage placeres i en afstand på mindst 40 m fra midten af Jernaldervej. Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand af mindst 60 m fra midten af Jernaldervej, og bebyggelse i mere end 2 etager skal placeres i en afstand af mindst 75 m fra midten af Jernaldervej.

Støjbyggelinierne er angivet på lokalplankortet. Afstandskravene kan reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformningen og placeringen af bebyggelsen. Jf. §10 Støjforhold

- Stk. 12 Mindre bygningsdele som skorstene o.l. kan dog overstige den angivne maksimale højde, hvis disse dele i øvrigt harmonerer med bebyggelsen.
- Stk. 13 Internt i lokalplanområdet gælder ingen bestemmelser om højde- og afstandforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- Stk. 14 Placering og udformning af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.
- Stk. 15 Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 16 Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse inden for henholdsvis område I, II A, II B og III kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote <sup>3</sup>

**Planen skal redegøre for:**

- placeringen af beboelse med udendørs opholdsareal
- eventuel udstykning
- placering af eventuelt fælleshus
- placering af bygninger til offentlige formål og eventuelt erhverv, jf. §3
- placering af fælles parkeringsarealer foruden fællesparkering inden for område IV (evt. garager / carporte)
- placering af mindre bygninger herunder udhuse og lignende
- bygningsprofiler, facader og materialer
- terrænreguleringer
- eventuel etablering af ny beplantning jf. §9
- interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

---

3. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklARATION.

## § 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1 Bebyggelsen inden for hvert af områderne I, II A og II B og III skal samlet set fremstå ensartet i bygningsudformning, materialevalg og farver, så der opnås en arkitektonisk helhed. Dvs. at bebyggelsen inden for hvert af de nævnte områder skal opføres med ens taghældning, i ens materialer og farver.
- Stk. 2 Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, der er tilpasset bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- Stk. 3 Tilbygninger skal udføres i samme materiale, taghældning og farvevalg som den bebyggelse, de tilbygges.
- Stk. 4 Skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde. Skiltning og reklamering skal indpasses i bebyggelsens helhed og underordne sig bebyggelsens arkitektur.
- Stk. 5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af bebyggelsens arkitektur. Placeringen af sådanne anlæg skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.
- Stk. 6 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantener med en diameter på indtil 100 cm - skal anbringes på bygninger og må ikke rage op over disse bygningers højeste punkt.

Opsætning af parabolantener med en diameter større end 100 cm må kun ske med særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

## § 9. Opholdsareal, hegn og beplantning

- Stk. 1 Området beliggende mellem de på lokalplankortet viste byggelinier og lokalplanområdets afgrænsning skal tilsåes med græs.
- Stk. 2 Området, herunder de græsklædte friarealer skal beplantes med spredte grupper træer bestående af sorten fuglekirsebær, *Prunus avium plena*.
- Stk. 3 Der skal plantes træer bestående af sorten fuglekirsebær, *Prunus avium plena* omkring det fælles parkeringsareal i område IV.
- Stk. 4 Oplagring uden for bygninger herunder indkøbsvogne og lignende må ikke finde sted.
- Stk. 5 Ubebyggede arealer skal hovedsageligt anvendes til fælles grønne opholdsarealer herunder legeplads for lokalplanområdets beboere. Ubebyggede area-

ler kan i en mindre grad benyttes som færdsels- samt parkeringsarealer udlagt i henhold til den godkendte bebyggelsesplan for området.

## § 10. Støjforhold

Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom bebyggelse og opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Det skal endvidere sikres, at det konstante indendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom bebyggelse ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

De beskrevne støjniveauer kan sikres ved bebyggelsens placering og udformning herunder facadeisolering. Der må ikke etableres støjafskærmning som eksempelvis jordvolde, støjdæmpende hegn og lignende.

Stk. 2 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

## § 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke må tages i brug før:

- den i §6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.
- Veje, stier og parkeringspladser er anlagt i henhold til den godkendte bebyggelsesplan, jf. §7 stk. 16, samt friarealer er planeret og tilsået med græs.

## § 12 Grundejerforening

Stk. 1 Ejere inden for lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende Grundejerforening „Bronzealderen“. Se fodnote <sup>4</sup>

## § 13 Ophævelse af ældre lokalplan

Den under 24. juni 1987 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 232 for Århus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

---

4. Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklaration tinglyst den 18.11.1987 i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 232, Deklarationen skal fortsat gælde for nærværende lokalplanområde.

# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

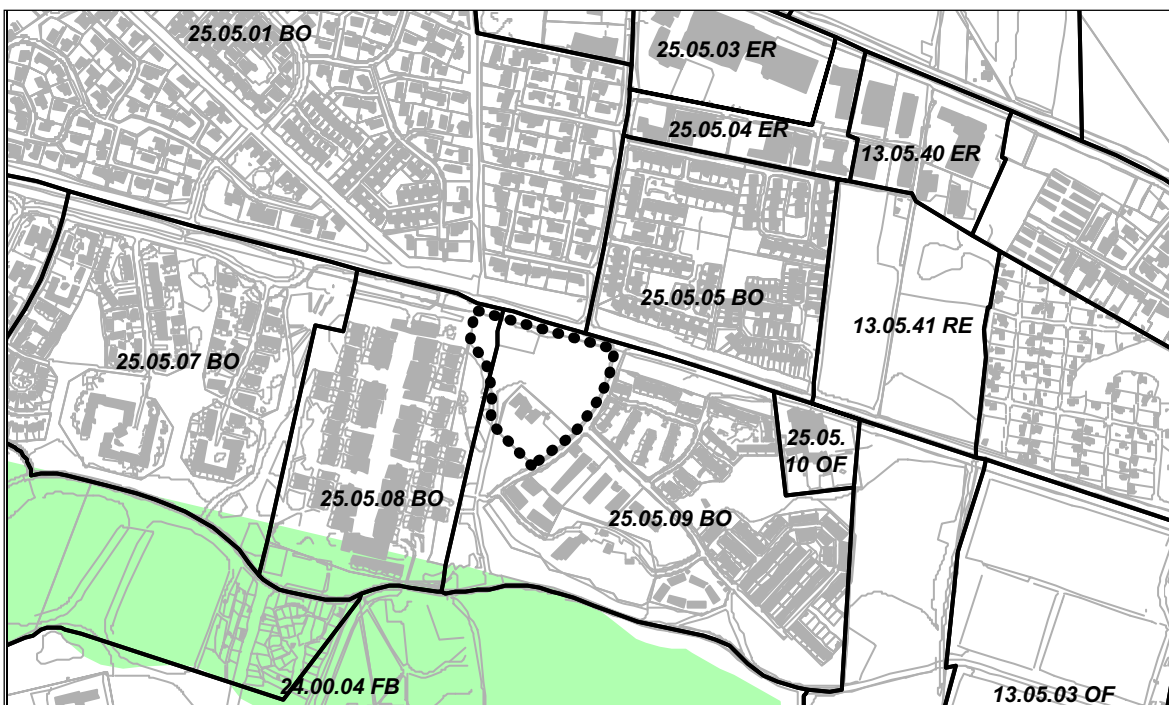
## Kommuneplan 2001

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været kommuneplan 2001, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort 25.05 for Holmstrup. Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens delområde 25.05.08 BO og delområde 25.05.09 BO. BO betyder, at områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse. I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan området desuden anvendes til institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, butikker til lokal forsyning, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne.

Af kommuneplanens rammebestemmelser fremgår, at inden for delområde 25.05.08 BO må der kun opføres ny bebyggelse i form af mindre bygninger til fælles formål og mindre tilbygninger i forbindelse med renovering. Endvidere fremgår, at delområde 25.05.09 BO skal opdeles i overskuelige enheder omkring fælles pladsdannelser, og med varierende hushøjder fra 1-4 etager. Bebyggelse i 4 etager må højst udgøre 30 % af etagearealet. Mindst 15 % af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2001.



Udsnit af kommuneplanens rammekort 25.05

## Anden fysisk planlægning

### Lokalplan nr. 232

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan nr. 232.

I lokalplan nr. 232 er områdets anvendelse fastlagt til offentlige og private serviceformål som f.eks. dagligvarebutikker, der primært henvender sig til beboere i lokalplanområdet, offentlige og private formål som f.eks. børneinstitutioner og lignende og fælles grønne friarealer for lokalplanområdets beboere. Nærværende lokalplan er udarbejdet, idet der ønskes mulighed for at opføre boliger samt en dagligvarebutik med et etageareal på maksimal 750 m<sup>2</sup> inden for området.

I henhold til kommuneplanen må der, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning etableres dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> uden for centerområderne. I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges areal til butikker på op til 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarer. Ønsket om at muliggøre etablering af en dagligvarebutik til lokal forsyning med et maksimalt etageareal på 750 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet er vurderet hensigtsmæssigt.

Nærværende lokalplan nr. 656 er derfor udarbejdet for at muliggøre boliger, en dagligvarebutik med et maksimalt etageareal på 750 m<sup>2</sup> samt offentlige formål i form af f.eks. daginstitutioner og bofællesskab for handicappede inden for området. Lokalplanen fastlægger således, at lokalplanområdet må anvendes til boligformål med mulighed for at etablere erhverv i form af en dagligvarebutik samt offentlige formål.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 656 aflyses bestemmelserne i lokalplan nr. 232 for den del, der vedrører lokalplanområdet og erstattes af bestemmelserne i lokalplan nr. 656.

### Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er via Bronzealdervej og Bronzealdervænget vejtilsluttet Jernaldervej, der har forbindelse mod øst til Åby Ringvej og mod vest via Holmstrupgårdsvej til Viborgvej.

Vest for lokalplanområdet er der en hovedsti, der mod nordvest giver forbindelse til stitunnel under Jernaldervej og mod syd giver forbindelse til rekreative områder.

Via områdets vej- og stinet er der forbindelse til skoler og institutioner, indkøbsmuligheder og rekreative faciliteter.

### Arkæologiske forhold

Moegård Museum har foretaget antikvarisk kontrol i området.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 232 for området har museet foretaget rekonoscering og prøveudgravning. Det er derfor ikke nødvendigt, at foretage yderligere arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder i området.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moegård Museum, jf. museumslovens §27.

## **Forureningsforhold - jord**

Affaldskontoret har pr. 21. januar 2003 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

## **Overskudsjord/byggeaffald**

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive indenfor lokalplanområdets grænser.

## **Støjmessige forhold**

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Jernaldervej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet i en afstand af 10 m fra vejmidten beregnet til ca. 65 dB(A) på døgnbasis.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau som påføres støjfølsom bebyggelse ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at støjfølsom bebyggelse i 1 etage og opholdsarealer skal placeres i en afstand på mindst 40 m fra midten af Jernaldervej. Bebyggelse i mere end 1 etage skal placeres i en afstand af mindst 60 m fra midten af Jernaldervej, og bebyggelse i mere end 2 etager skal placeres i en afstand af mindst 75 m fra midten af Jernaldervej. Afstandskravene kan reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformningen og placeringen af bebyggelse og opholdsarealer.

## **Kollektiv trafik**

Ved lokalplanens udarbejdelse busbetjenes området af lokallinie nr. 74 og bybuslinie nr. 14 på Jernaldervej.

## **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem Tovshøjskolens og Ellekærskolens distrikter. Lokalplanområdet tillægges Tovshøjskolens distrikt, da Ellekærskolen ved lokalplanens udarbejdelse ikke har ledig lokalekapacitet.

Efter skoleprognose 2001 vil en boligudbygning med op til 100 nye boliger ikke medføre lokaleudbygningsbehov af SFO- eller klasselokaler på Tovshøjskolen.

Skolevæsenets planlægning for bydelen kan dog gøre det nødvendigt at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Integreret institution Runevej 107-109
- Integreret institution Jernaldervænget 2
- Integreret institution Jernaldervænget 4
- Integreret institution Jernaldervænget 6
- Fritidshjem Holmstrupgårdsvej 34

Ved lokalplanens udarbejdelse er der beliggende en midlertidig bygning, der huser den integrerede institution Bronzealdervænget inden for lokalplanområdet. Idet denne bygning er af midlertidig karakter er nærværende lokalplan udarbejdet med udgangspunkt i, at den midlertidige bygning fjernes, og at institutionen indarbejdes i den nye blivende bebyggelse således, at der kan ske en planlægning af området som helhed.

## Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Nrgi Grenåvej 55 8200 Århus N
Vandforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker Bautavej 1 8210 Århus V
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker Bautavej 1 8210 Århus V
Kloakforsyning sker ved:	Miljøkontoret Silkeborgvej 260 8230 Åbyhøj

### Afløbsforhold:

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, v/ Miljøkontoret, Silkeborgvej 260, 8230 Åbyhøj.

Spildevand kan afledes via eksisterende spildevandsledning i området til Åby Renseanlæg.

Regnvand kan afledes via eksisterende regnvandsledning i området og eksisterende regnvandsbassin til Voldbæk.

Der skal tages hensyn til de eksisterende ledningsanlæg i området. Ledningsoplysninger kan fås ved henvendelse til den relevante forsyningsvirksomhed.

Energi:	Energicenteret i Århus Frederiksgade 26 8000 Århus C
---------	--

Energicenteret kan være behjælpelige med at gennemgå et bygningsprojekt og komme med forslag til, hvordan energiforbruget kan reduceres.

### **Bebyggelse af området**

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Juridisk-Teknisk Kontor, Rådhuset, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Juridisk-Teknisk Kontor, tlf. 89 40 25 00.

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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.



N

JERNALDERVEJ

40 m støjbyggelinie

60 m støjbyggelinie

75 m støjbyggelinie

BRONZEALDERVEJ

BRONZEALDERVÆNGET

IV

II B

III

D

IV

I

II A


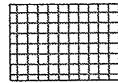
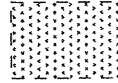
A

B

a

b

SIGNATURFORKLARING

- områdegrænse
-  byggeområde
- - - byggelinie
-  vej
-  parkering
- - - - - forsyningsledninger

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

Lokalplan nr. 656  
Lokalplankort

TEGN. NR. 2335b
MÅL 1:1000
DATO: 6. sept. 2002
TEGN. AF MM

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 656 i mødet den 21. maj 2003

Århus Byråd, den  
P.b.v.

24 JUNI 2003



Louise Gade



Poul B. Skov



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentligt den 9. juli 2003