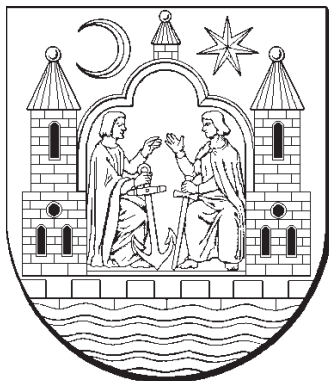




Århus Kommune

Lokalplan nr.

411

Erhvervsområde ved Kattrup i
Hasselager-Kolt samt

Tillæg: Erhvervsområde ved Kattrup i
Hasselager-Kolt

November 1990 / Oktober 1999

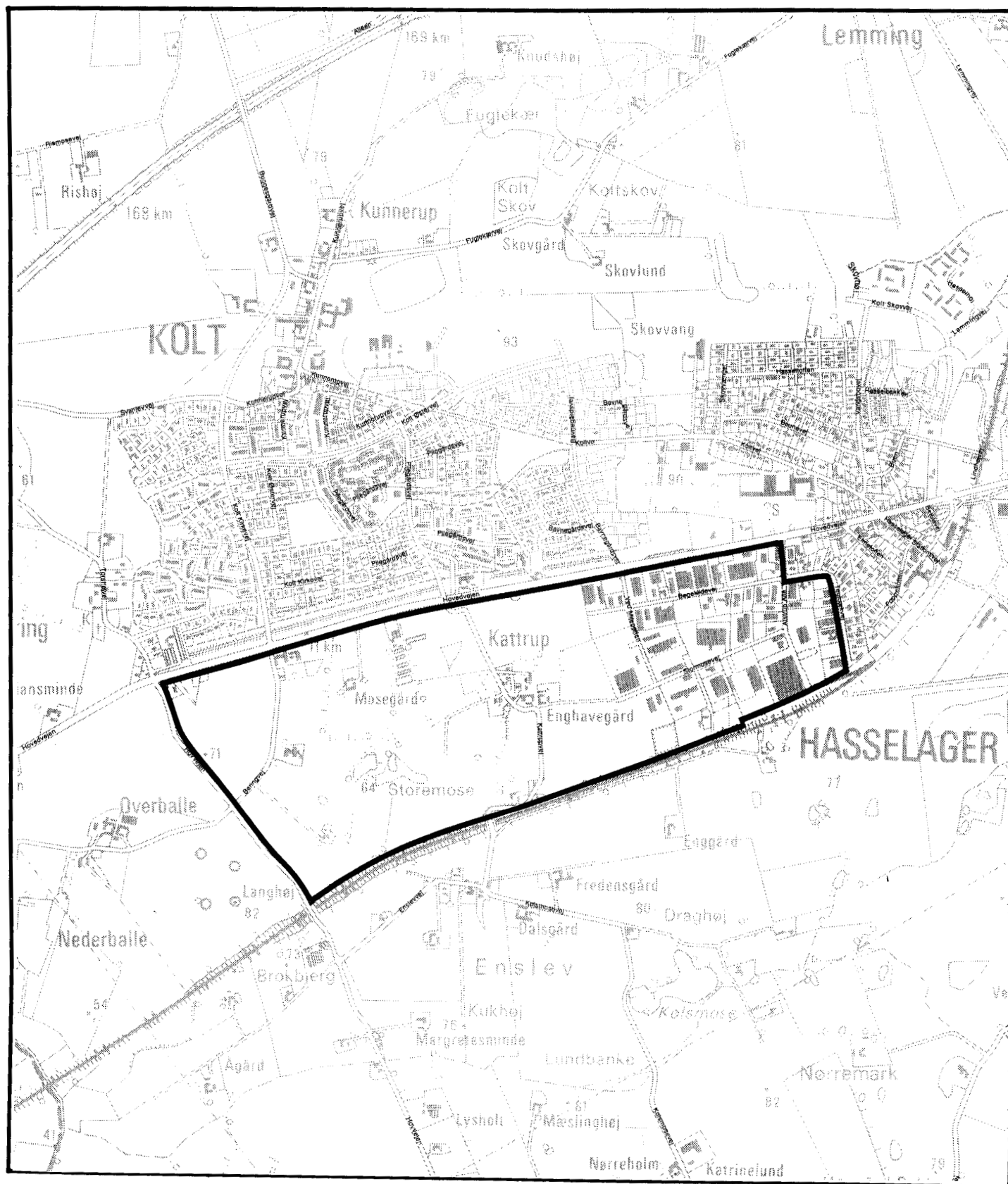


Århus kommune Lokalplan nr.:

Erhvervsområde ved Kattrup i Hasselager – Kolt

Indeholder tillæg nr 12 til kommuneplan 1988-96

411



Statistikområde/distrikt nr.: 6.6

Registreringskortblad nr.: 63 + 64

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

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

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

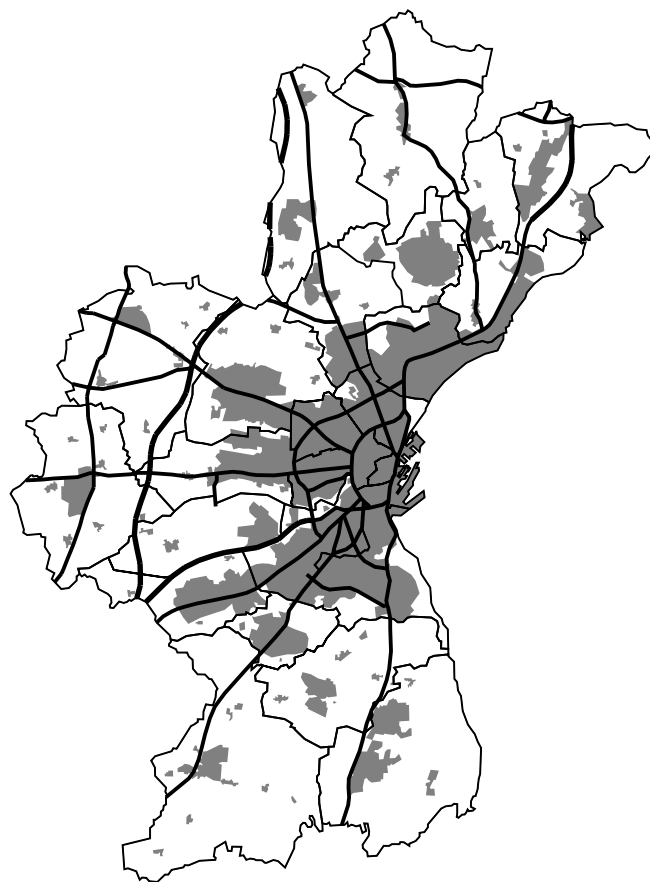
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan bilag 1	
Lokalplanens retsvirkninger	1.10
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanens rammekort bilag 2	
Tillæg nr. 12 til kommuneplanen	2.13
<u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.3
§ 4. Udstykning	3.7
§ 5. Trafikforhold	3.8
§ 6. Teknisk forsyning, spor- og lednings- anlæg	3.9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.10
§ 8. Bebyggelsens udseende	3.12
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	3.13
§ 10. Støjforhold	3.14
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugta- gen af ny bebyggelse	3.14
§ 12. Grundejerforening	3.15
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.16
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt	3.16
Matrikelkort	bilag 4
Virksomhedslistor	bilag 5
Beplantningsplan	bilag 6
Lokalplankort	bilag 7
Vedtagelsespåtegninger	3.17

1. BESKRIVELSEN

Beliggenhed og ejer- og zoneforhold

Denne lokalplan gælder for et område i og omkring landsbyen Kattrup i Hasselager-Kolt lokalsamfund. Området afgrænses mod nord af Hovedvejen, mod øst af Alstrup Allé-Teglbækvej, mod vest af Hovvejen og mod syd af jernbanen Skanderborg-Århus.

Lokalplanområdet er ca. 110 ha stort. Heraf er ca. 31 ha et eksisterende erhvervsområde. Af de resterende ca. 79 ha var ca. 53 ha kommunalt ejet ved lokalplanens udarbejdelse. Hele lokalplanområdet er byzone.

På matrikelkortet, bilag 4, er vist ejer- og zoneforhold.

Baggrunden for lokalplanen

Områdets beliggenhed imellem Hovedvejen og den jyske længdebane har betydet, at det i mange år har været hensigten at anvende området til erhverv.

Områdets udbygning startede omkring Teglbækvej og Alstrup Allé med vedtagelse af byplanvedtægt nr. 1 for Ormslev-Kolt i 1966, og fortsatte mod vest til grænsen for det eksisterende erhvervsområde, hvor nødvendige store investeringer i hovedkloakanlæg midlertidigt standsede en videre udbygning.

Beslutningen om anlæg af motorvejen vest om Århus med tilslutningsanlæg ved Torshøjvej, som er planlagt åbnet i 1993, forventes at udløse en stigende efterspørgsel på grunde i området.

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge det nødvendige plangrundlag for områdets grundmodning og udbygning.

Eksisterende forhold

Inden for lokalplanområdet findes i dag en række forskellige lokaliteter - bl.a. landsbyen Kattrup, det eksisterende erhvervsområde, to mindre boliggrupper ved henholdsvis Hovvejen og Kattrupvej og Kolt Ældrehøjskole. I området findes desuden en del lavt beliggende arealer med blød bund herunder 2 vådområder, som er omfattet af naturfredningslovens § 43.

Den eksisterende anvendelse og beliggenheden af disse lokaliteter har været bestemmende for lokalplanområdets opdeling i mindre områder til forskellige slags erhverv.

I efterfølgende afsnit beskrives lokalplanens bestemmelser og deres væsentligste konsekvenser for de eksisterende ejendomme.

Udnyttelsen af lokalplanområdet i hovedtræk

Som vist på lokalplankortet, bilag 7, er lokalplanområdet opdelt i 5 forskellige områdetyper.

Områderne I, II og III er efter beliggenhed udlagt til forskellige slags erhverv. Område IV er udlagt til blandet bolig og erhverv og område V til forbindelsesområde (grønt område).

For hvert af disse områder gælder en række bestemmelser om deres anvendelse, om veje, om udstykning, om bebyggelsestæthed og lignende.

På bilag 1 - illustrationsplanen - er vist én af mange muligheder for områdernes udstykning.

Områderne I a, I b, I c og I d er beregnet til tungere erhverv, og er valgt til dette formål, fordi der fra disse områder er størst mulig afstand til eksisterende boliger.

Områderne må kun anvendes til større industri-, entreprenør-, værksteds-, oplags- og transportvirksomhed. Områderne I a og I c er især velegnede til transportvirksomheder, fordi afstanden til motorvejstilslutningen kun er 2 - 3 km. Grunde langs jernbanen i område I d må kun anvendes til virksomheder med behov for firmaspor.

Områderne må ikke anvendes til selvstændig kontorvirksomhed, og der må ikke opføres eller indrettes boliger.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m².

Den eksisterende bolig på landbrugsejendommen matr.-nr. 15 a, Bering By, Kolt, forventes på længere sigt at overgå til andet formål, men indtil det sker, vil der gælde relativt lave grænseværdier for støj fra de omkringliggende virksomheder, som beskrevet i skemaet på side 2.9.

Områderne II a, II b, II c, II d, II e og II f er beregnet til lettere erhvervsvirksomhed og må kun anvendes til industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Områderne må endvidere anvendes til sådanne offentlige formål, som ikke begrænser den forudsatte aktivitet.

Områderne må ikke anvendes til selvstændig kontorvirksomhed og dagligvarehandel, og der må ikke opføres eller indrettes boliger (i område II f på grund af støj og rystelser fra jernbanen).

Grunde langs jernbanen i område II c må kun anvendes til virksomheder med behov for firmaspor.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.500 m².

For Kolt Ældrehøjskole, som er beliggende i område II a, for boligerne i område II f og for boliger og erhvervs-virksomheder i område II d, betyder bestemmelserne - som det fremgår af lokalplanens retsvirkninger på side 1.9 - at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret, men at ny bebyggelse, udstykning og anvendelse skal være i overensstemmelse med planen. Omkringliggende virksomheder skal overholde relativt lave grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til højskolen og eksisterende boliger, som beskrevet i skemaet på side 2.9.

Områderne III a, III b og III c må stort set anvendes til samme formål som område II. Anvendelsen er dog udvidet til også at omfatte detailhandels- og udstillings-virksomhed, fordi facadegrundene langs Hovedvejen især er velegnede til virksomheder med behov for at blive set.

Der må ikke etableres selvstændig kontorvirksomhed eller boliger i områderne og af hensyn til butikkerne i Kolt og Hasselager, må der ikke drives handel med dagligvarer.

Langs Hovedvejen er der af visuelle grunde fastlagt bestemmelser om bebyggelsens placering og regler for beplantning og reklame.

For de eksisterende boliger og erhverv langs Hovedvejen, i henholdsvis område III a og III c, betyder bestemmelserne - som det fremgår af lokalplanens retsvirkninger på side 1.9 - at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret, men at ny bebyggelse, udstykning og anvendelse skal være i overensstemmelse med planen. Boligerne i område III a vil nok på længere sigt overgå til andet formål, men indtil det sker, vil der gælde relativt lave grænseværdier for støj fra de omkringliggende virksomheder, som beskrevet i skemaet på side 2.9.

Fælles for områderne I, II og III gælder, at bebyggelses rumfang på den enkelte ejendom ikke må overstige 3 m³ pr. m² grundareal, at kun 50 % af grunden må bebygges, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60. Bygninger må ikke være højere end 10 m over terræn og må ikke opføres med mere end 2 etager.

Områderne IV a, IV b og IV c må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Boliger skal være fritliggende parcelhuse, og der må kun opføres én bolig på hver grund.

Erhverv omfatter mindre butikker, liberale erhverv og servicevirksomhed samt mindre håndværks- og værkstedsvirksomhed.

Område IV a omfatter landsbyen Kattrup og et mindre areal, som grænser direkte til landsbyen mod nordøst.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der 7 boliger og tilhørende landbrugsbygninger i landsbyen. Ingen ejendomme drives som selvstændige landbrug, og ingen bygninger er klassificeret som bevaringsværdig arkitektur, men de er værdifulde for dem, som bor der, og det er vigtigt af kulturhistoriske grunde at sikre landsbyens fortsatte eksistens, og at det er et godt sted at bo. Dette er bl.a. gjort ved at sikre grønne arealer syd og vest for landsbyen og ved at supplere eksisterende beplantning og tilføje nye afskærmende beplantningsbælter i skel mod "rene" erhvervsområder. For at fastholde landsbykarakteren skal boliger opføres med taghældning på 40-50°.

Fælles for område IV a, IV b og IV c bestemmes, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 40, at bygninger ikke må opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m, og at boliger ikke må placeres nærmere "rene" erhvervsområder end 30 m. For ejendomme som udelukkende anvendes til boligformål bestemmes dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Af hensyn til en hensigtsmæssig udstykning og for at sikre, at områderne udstykkes til mindre virksomheder, må grunde i område IV a og IV c ikke udstykkes større end 2.500 m² og større end 3.500 m² i område IV b. I område IV b og IV c må grunde ikke udstykkes mindre end henholdsvis 2.000 m² og 1.500 m².

For ejendommene i landsbyen betyder bestemmelserne - som det fremgår af lokalplanens retsvirkninger på side 1.9 - at ny bebyggelse, udstykning og anvendelse skal være i overensstemmelse med planen, men at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret. Omkringliggende virksomheder skal overholde relativt lave grænseværdier for virksomhedsstøj, som beskrevet i skemaet på side 2.9.

Område V er udlagt til "grønt område" og må kun anvendes til landbrug, havebrug, ikke støjende fritidsformål og rekreative formål.

I området må desuden anlægges regnvandsbassiner.

Baggrunden for det forholdsvis store arealudlæg er, at Storemose og et mindre vådområde nordvest for Katstrup er omfattet af naturfredningslovens § 43. Hensigten med § 43 er at bevare plante- og dyrelivet i og omkring mindre vådområder. Hvis dette skal lykkes, er det samtidigt nødvendigt at sikre grønne forbindelser til det åbne land - såkaldte "spredningskorridorer".

Området består stort set af lavt beliggende arealer med tvivlsomme funderingsforhold. De er derfor velegnede, dels til nødvendige regnvandsbassiner, og dels til græsning og rekreative formål. Mindre arealer umiddelbart vest for Katstrup og i lokalplanområdets sydvestlige hjørne er dog højtliggende og kunne bebygges uden funderingsproblemer. Men disse arealer er nødvendige led i spredningskorridoren og er desuden værdifulde, dels som "åndehul" for beboere i Katstrup og dels i en landskabelig sammenhæng til en gruppe smukt beliggende bronzealderhøje i naturområdet vest for Hovvejen. Arealerne er velegnede til jordbrug.

Området kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesgraden på tilgrænsende ejendomme og må kun efter nærmere godkendelse bebygges med mindre bygninger til områdets drift og vedligeholdelse.

Bestemmelser for områdets drift og vedligeholdelse skal fastlægges i en plejeplan, som udarbejdes af Park- og Kirkegårdsforvaltningen.

Beplantningsbælter

På lokalplankortet, bilag 7, er med særlig signatur vist eksisterende værdifuld beplantning, som kun må fjernes efter tilladelse fra Park- og Kirkegårdsforvaltningen. På bilaget er desuden vist nye afskærmende beplantningsbælter omkring de enkelte delområder. Beplantningsbælterne kan medregnes ved beregning af bebyggelsesgraden og skal anlægges af udstykkeren efter plantediagram, som vist på bilag 6. Langs Alstrup Allé, Ved Milepælen, Beringvej og vej A-B skal plantes allétræer, principielt som vist på lokalplankortet, bilag 7.

Veje og stier

Lokalplanområdets interne vejnet består primært af nye og eksisterende nord-syd gående veje, der tilsluttes eksisterende kryds på landevej 606, Århus-Skanderborg - det gælder krydsene ved Alstrup Allé, Ved Milepælen, Kattrupvej og Beringvej. Hertil kommer interne veje parallelt med landevej 606, som giver forbindelse mellem de enkelte dele af det samlede erhvervsområde. Endvidere bibeholdes Beringvejs tilslutning til Hovvejen i den vestlige del af området.

Af hensyn til muligheden for senere at kunne nedlægge øvrige eksisterende adgange til landevej 606 skal der via det interne vejnet sikres adgang til alle lokalplanområdets ejendomme langs nævnte landevej. Der skal endvidere, via det interne vejnet, sikres adgang til regnvandsbassiner i området.

Beringvej udbygges inden for lokalplanområdet, medens størstedelen af Kattrupvej bibeholdes i princippet i sin nuværende udformning og forbeholdes som adgangsvej til den nærmeste bebyggelse omkring Kattrup samt som forbindelse på tværs af lokalplanområdet.

Vejene i det eksisterende erhvervsområde mod øst påregnes ikke ændret.

Bortset fra fortove langs dele af det interne vejnet vil den lette trafik skulle foregå på vejene. Dog udlægges der en mindre særskilt stiforbindelse sydøst for Kattrup.

Lokalplanen sikrer mulighed for fremføring af jernbanespor i den sydlige og den centrale del af det nye erhvervsområde.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening til at varetage fælles interesser i området. Foreningens primære opgave er drift og vedligeholdelse af de arealer, som på lokalplankortet, bilag 7, er benævnt område V. Bestemmelser om foreningens stiftelse, om medlemspligt, og om arealernes overdragelse og vedligeholdelse er fastlagt i § 12 og § 9, stk. 8.

Valg af erhvervsgrund

Miljøkravene i de enkelte dele af lokalplanområdet er forskellige. (Se redegørelsen side 2.7 - 2.10).

Det kan være i en virksomheds interesse at vurdere de økonomiske konsekvenser af at skulle overholde miljøkravene det ene eller det andet sted.

En virksomhed, der udsender meget støj, vil eksempelvis med fordel kunne placeres i delområde I frem for delområde II, samt med fordel kunne placeres i kernen af del-

område I frem for ved områdets grænse mod mere støjfølsomme områder og bebyggelser.

Magistratens 2. Afdeling ved Stadsingeniørens Kontor kan være behjælpelig med vejledning ved valg af grund og placering af en virksomhed.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Men hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

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

2. REDEGØRELSEN

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanen

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

Bilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for Hasselager-Kolt, og lokalplanområdet omfatter som vist delområderne 22.02.07 ER, 22.02.08 BL og 22.04.06 ER.

Hele lokalplanområdet er byzone.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for lokalplanområdet:

Delområde 22.02.07 ER

Planintentioner

Det er hensigten at anvende området til industri- og tungere værksteds-, lager-, entreprenør- og transportvirksomhed. Virksomheder, der kan give anledning til væsentlige forureningsgener og som kræver betydelig afstand til f.eks. boliger, skal ikke kunne placeres i området.

I forbindelse med den detaljerede planlægning af anvendelsen skal der tages særlige hensyn til boliger i områ-

det og i landsbyen Katstrup (delområde 22.02.08 BL) med henblik på forebyggelse af forurening og støj.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Området må desuden anvendes til offentlige formål, som ikke begrænser muligheden for erhvervsudøvelse i området.

Ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v. må der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende formål, der er forureningsfølsomme.

Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

2. Det samlede rumfang af bebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser om enkelte bygningsdele, som er nødvendige for virksomhedens drift.
4. Der skal sikres mulighed for jernbanetransport i området samt vej- og stiforbindelse til en eventuel kommende nærbanestation syd for Katstrup.
5. Vådområdet Storemose skal bevares i videst muligt omfang. Der skal sideløbende med områdets ibrugtagen

etableres et min. 15 m bredt beplantningsbælte mod Hovvejen.

Delområde 22.02.08 BL

Planintentioner

Området omfatter landsbyen Katstrup. Den eksisterende bebyggelse består stort set af landbrugsbygninger og enkelte fritliggende boliger.

Det er hensigten at fastholde områdets karakter af blandet bolig- og erhvervsområde.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål. Erhverv omfatter servicevirksomheder, mindre fremstillingsvirksomheder m.v., som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.

Nye boliger må kun opføres i tilknytning til en erhvervsvirksomhed.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Den værdifulde beplantning i området skal bevares i videst muligt omfang.

Delområde 22.04.06 ER

Planintentioner

Det er hensigten at anvende området til virksomheder, der kun medfører begrænset miljøbelastning, f.eks. lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv.

Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

2. Det samlede rumfang af bebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog tillades større højder for enkelte bygningsdele, som er nødvendige for virksomhedens drift.
4. Der skal sideløbende med områdets udbygning etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod Katstrup (22.02.08 BL).

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovenstående forskrifter. For mindre arealer er der dog foretaget mindre justeringer af anvendelse og udnyttelse. Justeringerne, som er begrundet i trafikale forhold, terrænfor-

hold og miljømæssige hensyn til eksisterende boliger, er mindre væsentlige, men medfører ændring af delområdegrænser som nævnt i Tillæg nr. 12 til kommuneplanen på side 2.14 og vist på kortbilag 3.

Byplanvedtægt nr. 1 for Ormslev-Kolt, maj 1966

Ca. halvdelen af det eksisterende erhvervsområde, som vist på bilag 4, er omfattet af ovennævnte byplanvedtægt. Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses byplanvedtægtens bestemmelser for de ejendomme, som er omfattet af lokalplanen.

Byplanvedtægtens bestemmelser er fortsat gældende for ejendomme øst for Alstrup Allé-Teglbækvej.

Fredningsforhold

Storemose og et mindre vådområde på matr.nr. 4 o, Kattrup By, Kolt, er omfattet af naturfredningslovens § 43. Der må ikke foretages ændringer af vådområdernes eksisterende lovlige tilstand uden tilladelse fra Århus Amtskommune.

En meget lille del af lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning mod Hovvejen berøres - jf. naturfredningslovens § 48 og 53 - af 100 m-zonen omkring et fredet fortidsminde, høj nr. 2513.17.

Anlæg i 100 m-zonen skal forelægges Fredningsnævnet for Århus Amts sydlige fredningskreds til godkendelse.

Overordnede vej- og stiforhold

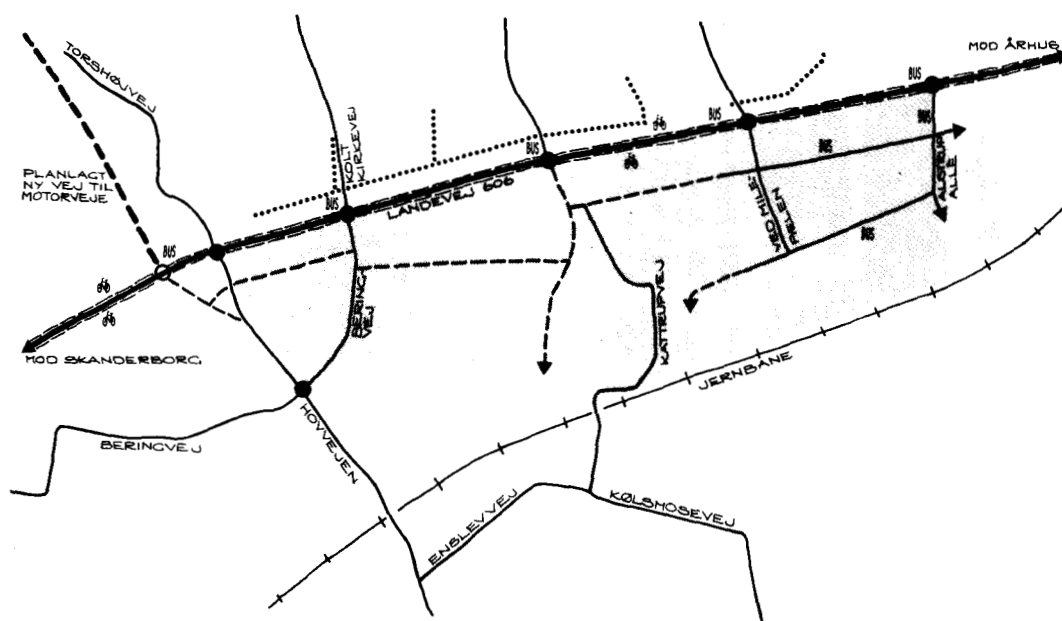
Lokalplanområdet får vejadgang til det overordnede trafikvejnet mod nord til landevej 606, Århus-Skanderborg via 4 eksisterende kryds ved Alstrup Allé, Ved Milepælen, Kattrupvej og Beringvej. Stiadgangen til lokalplanområdet fra de nordfor beliggende boligområder samt fra

eksisterende cykelstier og busstoppesteder langs landevej 606 sker ligeledes fra de nævnte kryds. Mod vest bliver der vejadgang til Hovvejen via Beringvejs eksisterende tilslutning.

Fra landevej 606 er der videre adgang ad det overordnede vejnet mod Århus samt nær adgang til den eksisterende motorvej og den planlagte motorvej vest om Århus, som forventes færdig i 1993. Sidstnævnte adgang vil blive etableret samtidig med motorvejsanlægget i form af en ny vej vest om Bering, fra landevej 606, frem til motorvejene og med tilslutning til disse.

Efterfølgende skitse af lokalplanområdets trafikbetjening viser eksisterende og planlagte vej- og stiforhold.

Syd for landevej 606 kan Hovvejen tænkes forlagt mod vest, med tilslutning til landevej 606, i samme kryds som den ovenfor nævnte vejforbindelse til motorvejene. I fald en sådan forlægning realiseres, må Hovvejens eksisterende tilslutning til landevej 606 forventes nedlagt. Endvidere forudsættes der i givet fald en udbygning af Hovvejen frem til Beringvejs tilslutning samt mulighed for en ny vejadgang fra den forlagte Hovvejen til lokalplanområdet nord for Beringvej. Der er dog ingen aktuelle planer om den nævnte forlægning og udbygning af Hovvejen.



Jernbaneforhold

Den sydlige og centrale del af lokalplanområdet får mulighed for sporadgang via forlængelse af et eksisterende sidespor til jernbanestrækningen Århus-Skanderborg.

Trafikstøjmessige forhold

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver ikke mulighed for etablering af ny støjfølsom bebyggelse i nærheden af landevej 606 og jernbanen Århus-Skanderborg, hvorfra den betydende trafikstøjbelastning stammer.

Trafikstøjbelastningen af Katstrup og de nærmest tilgrænsende områder (delområde IV a, IV b og IV c) fra interne vej og sidespor forventes ikke at overstige det maksimale støjniveau, der gælder som norm for områder med mulighed for boligbebyggelse.

På denne baggrund er der ikke i lokalplanen medtaget bestemmelser til regulering af trafikstøj.

Øvrige miljømæssige forhold

Lokalplanområdet er opdelt i flere delområder. Med udgangspunkt i Miljøbeskyttelsesloven tager denne opdeling bl.a. sigte på at regulere miljøbelastningen dels i de enkelte delområder, dels i forhold til lokalplanområdets omgivelser.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 omhandler særligt forurenende virksomheder.

Ikke alle de virksomheder, der omfattes af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, må etablere sig i området. Anvendelsen af området, og dermed virksomhedstyperne, reguleres af lokalplanens § 3. Her er det bestemt, at

virksomheder omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 kun må etablere sig i delområderne I, II og III, hvis de er medtaget på den liste, der følger lokalplanen (bilag 5).

Det er herudover en forudsætning for etablering i området, at virksomhederne kan opnå miljøgodkendelse. De virksomheder, der er stjernemærkede på listerne, skal dog ikke have miljøgodkendelse.

Visse virksomhedstyper kan være mindre forurenende end antaget ved lokalplanens udarbejdelse. Der er derfor indsat en bestemmelse om, at andre virksomheder end dem, der er omtalt i lokalplanens bilag, kan etablere sig i området efter en konkret vurdering.

Efter lokalplanens udarbejdelse kan der ske ændringer i miljølovgivningen eller administrationspraksis. Herved kan visse virksomhedstyper blive betegnet som mere forurenende end antaget ved lokalplanens udarbejdelse. Listen i bilag 5 kan herved ændres. Nærmere oplysning herom kan fås hos Stadsingeniørens Kontors afdeling III, Miljøsektionen.

Virksomhedsstøj

En anden bestemmelse i lokalplanen er også med til at regulere miljøbelastningen i området. Det er § 10, der regulerer virksomhedsstøjen. Ifølge denne må virksomheder og offentlige institutioner, der etablerer sig i området, ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier.

Disse grænseværdier fastsættes for hvert enkelt delområde i lokalplanen og for naboområderne, afhængig af disse områders planlagte og eksisterende anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger, og i naboområderne i og uden for lokalplanområdet.

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 Søn- og hellig- dage kl. 07-18 Lørdag kl. 14-18	Nat kl. 22-07	Maksimal- værdi Nat kl. 22-07
I delområde I	70	70	70	-
I delområder- ne II og III	60	60	60	-
I delområde IV	55	45	40	55
Ved eksisteren- de boliger, høj- skole i lokal- planområdet samt i området syd herfor	55	45	40	55
I boligom- råder, et re- kreativt områ- de og områder til offentli- ge formål nord og øst for lo- kalplanområdet	45	40	35	50
I blandet bo- lig- og er- hvervsområde nordøst for lokalplanom- rådet	55	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

De enkelte områder:

I delområde I tillades den største miljøbelastning, herunder de højeste støjgrænseværdier (70 dB(A)). Langt de fleste virksomheder omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må etablere sig i delområdet. Der må ikke i delområdet etableres støjfølsomme funktioner.

Ud over det i anvendelsesbestemmelserne anførte er det intentionen, at der i delområde I primært placeres virksomheder, som vil have vanskeligheder ved at overholde de lavere støjgrænseværdier i delområderne II og III.

Der er ved delområde I's placering og udstrækning lagt vægt på at opnå en så stor afstand til støjfølsomme områder, at disse områder ikke er mere støjbelastede fra delområde I end fra delområderne II og III, som har lavere støjgrænseværdier.

I delområderne II og III er støjgrænseværdierne lavere (60 dB(A)). I delområde II kan mange af de virksomheder, der er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, etablere sig. Der må ikke i delområderne etableres støjfølsomme funktioner.

I delområde IV er det muligt at etablere både erhverv og boliger. Blandt andet derfor må virksomheder, der er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, ikke etableres her. Støjgrænseværdierne er sat lavere end i delområderne I, II og III.

I forhold til eksisterende boliger i lokalplanområdet samt i det åbne land syd herfor (Enslev) gælder tilsvarende lavere støjgrænseværdier end i delområderne I, II og III.

Endelig er der i forhold til naboområder fastsat relativt lave støjgrænseværdier. Dette gælder boligområder med åben-lav bebyggelse, et rekreativt område, områder til offentlige formål (Hasselager Skole) og et blandet bolig- og erhvervsområde nord og øst for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinierne 104, 107 og 109 på Hovedvejen, af linie 15 på Koltvej og af linie 94 i det eksisterende industriområde på vejene Alstrup Allé, Storemosevej, Ved Milepælen og Bøgekildevej. Desuden har linie 1 en enkelt tur om morgenen, som udgår fra Katstrup.

Det er hensigten i takt med områdets udbygning at udvide evt. omlægge rutenettet for linie 94.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Hasselager skoles distrikt. Skolevæsenets planlægning for bydelen kan dog gøre det nødvendigt at foretage ændringer af skolens opland.

Institutionsforhold

I Hasselager-Kolt området findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Vuggestue:	Pilegårdsvej 89-95	36 pladser
Vuggestue:	Kolt Østervej 51	36 pladser
Børnehave:	Pilegårdsvej 89-95	60 pladser
Børnehave:	Hasseltoften 45	12 + 40 pladser
Int.institution:	Lemmingvej 235	8 + 16 + 8 pladser
Fritidshjem:	Koltvej 49	72 pladser
Fritidshjem:	Kolt Østervej 49	72 pladser.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: Østjydske Elforsyning
Knudsminde 100
8300 Odder

Varmeforsyning sker fra: Århus Kommunale Værker
Bautavej 1
8210 Århus V

Vandforsyning sker fra: I/S Hasselager-Kolt Vandværk
Elmetoft 38
8361 Hasselager

efter det til enhver tid gældende regulativ og i øvrigt
gældende vilkår.

Brandhaner opstilles langs områdets veje.

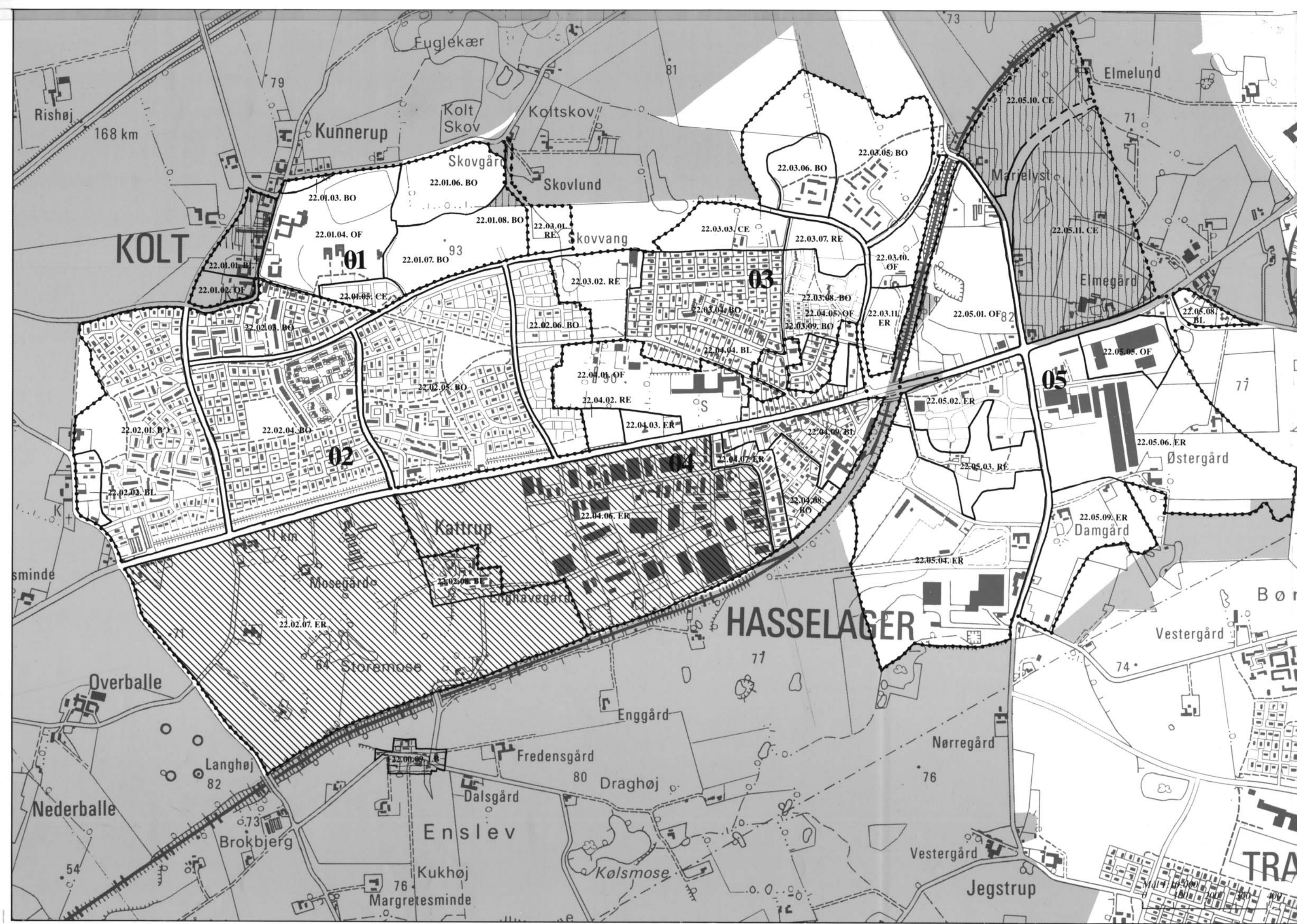
Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid
gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune ved

Stadsingeniørens Kontor
Hygiejnisk Afdeling
Thorsvej 2
8230 Åbyhøj.

Spildevand skal afledes via pumpestation, der etableres
i lokalplanområdets nordvestlige område og afskærende
spildevandsledning langs Hovedvejen til Hørning Rensean-
læg.

Regnvand skal afledes via regnvandsbassiner, der etable-
res i lokalplanområdet, og det delvis offentlige vand-
løb "Afløbet fra Kattrup Stormose" til amtsvandløbet År-
hus Å.

Det skal tilstræbes, at regnvandsbassiner etableres med
delvis permanent vandstand.

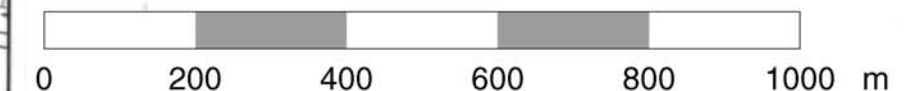


Signaturforklaring:

- Delområdegrense/rammegrense
- Eksisterende landzone
- ▨ Landzone der forventes overført til byzone

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område
- LB Landsbyområde

- ▨ Lokalplanområdet



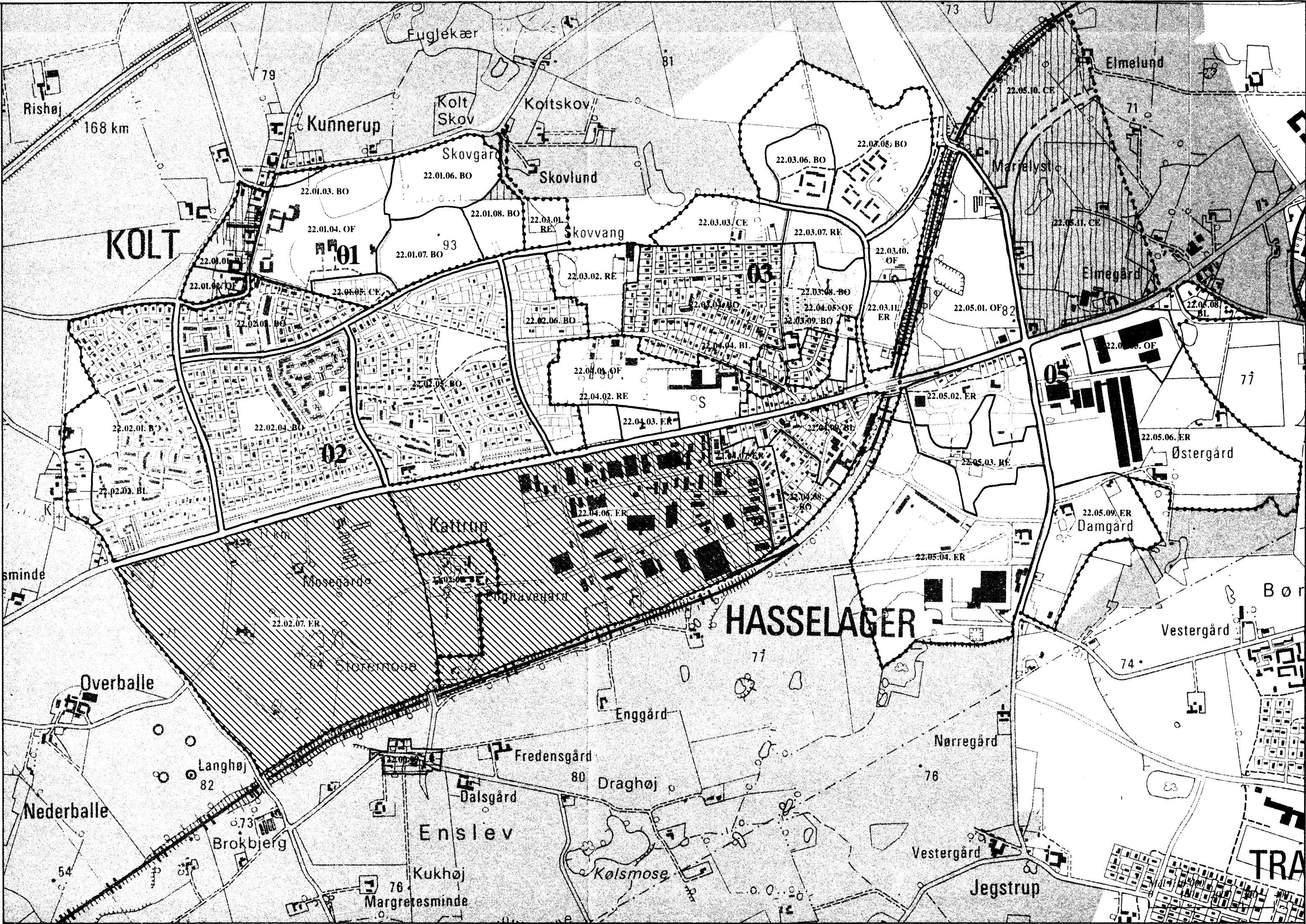
OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr 411	TEGN. NR. 2072 B
Kommuneplan - rammekort	MÅL 1:10000
	DATO 8.1.1990
	TEGN. AF ha

Tillæg nr. 12 til kommuneplanen for Århus Kommune

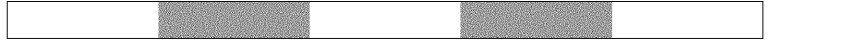
Tillægget omfatter mindre ændringer af grænserne imellem delområde 22.02.07 ER, 22.02.08 BL og 22.04.06 ER.

Ny afgrænsning af delområderne 22.02.07 ER, 22.02.08 BL og 22.04.06 ER er vist på bilag 3.



Signaturforklaring:

- Delområdegrense/rammegrense
- Eksisterende landzone
- Landzone der forventes overført til byzone
- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område
- LB Landsbyområde
- Lokalplanområdet



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 3

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN			
Lokalplan nr 411 Tillæg nr 12 til Kommuneplan 1988-1996		TEGN. NR. . 2072 C	
		MÅL 1:10000	
		DATO 8.1.1990	
		TEGN. AF ha	

LOKALPLAN NR. 411. Erhvervsområde omkring Katstrup.§ 1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området kan anvendes til forskellige typer af erhverv,
- at der fastsættes bestemmelser for, hvilke erhvervstyper der må findes i området,
- at der reserveres arealer til erhvervsvirksomheder med behov for jernbanespor,
- at erhvervsanvendelsen ikke er til ulempe for boliger i eller i nærheden af lokalplanområdet,
- at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i et eksisterende erhvervsområde ajourføres,
- at Katstrup bevares som landsby med boliger,
- at der fastlægges plantebælter, der kan fungere som visuel afskærmning mod omgivelserne,
- at der fastlægges en "spredningskorridor" til det åbne land med henblik på bevaring af plante- og dyreliv i og omkring eksisterende vådområder, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, bilag 7, og omfatter, jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre:

2 a, 2 d, 3 e, 3 f, 3 l, 3 o, 3 ak, 3 am, 4 e, 4 g, 4 i, 4 l, 4 o, 4 at, 5 a, 5 d, 5 g, 5 i, 5 k, 5 af, 5 ag, 5 ah, 5 ai, 5 ak, 5 al, 5 am, 5 an, 5 ap, 5 aq, 5 ar, 5 as, 5 at, 5 au, 5 av, 5 aø, 5 ba, 5 bb, 5 bc, 5 bd, 5 be, 5 bf, 5 bg, 5 bh, 5 bi, 5 bl, 5 bm, 5 bn, 5 bo, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5 bu, 5 bv, 5 by, 5 bæ, 5 bø, 5 ca, 5 cb, 5 cc, 5 cd, 5 ce, 5 cf, 5 cg, 5 cl, 5 cm, 5 cn, 5 co, 5 cp, 5 cq, 5 cr, 6 a, 7 a, 12 g, 12 h, 15, 15 a og 15 b, Kattrup By, Kolt, 2 b, 2 c, 2 d, 3 d, 3 e og 3 g, Kolt By, Kolt, 5 e, 5 h, 5 i og 15 a, Bering By, Kolt, 3 c, 3 l, 3 m, 3 o, 3 q og 9, Enslev By, Kolt, et umatrikuleret jernbaneareal samt alle parceller, der efter den 9. februar 1989 udstykkes i området. Se fodnote 1.

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV og V, som vist på lokalplankortet, bilag 7. Se fodnote 1.

Stk. 3. Der er landbrugspligt på følgende matrikelnumre:

2 a, 3 am, 4 e, 4 i, 4 l, 4 o, 4 at, 5 a, 6 a, 7 a og 15 b, Kattrup By, Kolt,
2 b og 2 d, Kolt By, Kolt,
5 e, 5 i og 15 a, Bering By, Kolt,
3 c og 3 o, Enslev By, Kolt.

Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote 2.

-
1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Stadsingeniørens Forvaltningsafdeling.
 2. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 og/eller stk. 3.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1. Område I, II og III er udlagt til erhvervsformål.

Område IV er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål.

Område V er udlagt til forbindelsesområde (grønt område).

Område I a, I b, I c og I d

Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Større industri-, entreprenør-, værksteds-, op-lags- og transportvirksomhed.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på bilag 5. Se fodnote.

Magistratens 2. Afdeling kan dog efter en konkret vurdering tillade, at andre virksomheder omfattet af kapitel 5 etablerer sig i området.

Stk. 3. Ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v. må der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende formål, der er forureningsfølsomme.

Magistratens 2. Afdeling kan dog tillade, at flere virksomheder samler kontor- og kantinefaciliteter og placerer dem i en selvstændig fællesbygning.

Opmærksomheden henledes på, at de fleste virksomheder, der er nævnt på bilaget, skal opnå miljøgodkendelse, før de kan etableres.

Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Stk. 5. I område I d må grunde, som grænser til jernbanen, kun anvendes til erhverv med behov for besporing.

Område II a, II b, II c, II d, II e og II f

Stk. 6. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industrivirksomhed, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på bilag 5. Se fodnote.

Magistratens 2. Afdeling kan dog efter en konkret vurdering tillade, at andre virksomheder omfattet af kapitel 5 etablerer sig i området.

Stk. 7. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme.

Stk. 8. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Stk. 9. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller drives selvstændige kontorvirksomheder i området.

Magistratens 2. Afdeling kan dog tillade, at flere virksomheder samler kontor- og kantinefaciliteter og placerer dem i en selvstændig fællesbygning.

Opmærksomheden henledes på, at de fleste virksomheder, der er nævnt på bilaget, skal opnå miljøgodkendelse, før de kan etableres.

Stk. 10. I område II c må grunde, som grænser til jernbanen, kun anvendes til erhverv med behov for besporing.

Område III a, III b og III c

Stk. 11. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til håndværks- og værkstedsvirksomhed, lettere industrivirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Området må desuden anvendes til engros- og detailhandelsvirksomhed. Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på bilag 5. Se fodnote.

Magistratens 2. Afdeling kan dog efter en konkret vurdering tillade, at andre virksomheder omfattet af kapitel 5 etablere sig i området.

Stk. 12. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme.

Stk. 13. Der må ikke etableres selvstændige kontorvirksomheder i området.

Magistratens 2. Afdeling kan dog tillade, at flere virksomheder samler kontor- og kantinefaciliteter og placerer dem i en selvstændig fællesbygning.

Opmærksomheden henledes på, at de fleste virksomheder, der er nævnt på bilaget, skal opnå miljøgodkendelse, før de kan etableres.

Stk. 14. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Område IV a, IV b og IV c

Stk. 15. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

Boliger skal være fritliggende parcelhuse, og der må kun opføres 1 bolig på hver grund.

Erhverv omfatter mindre butikker, liberale erhverv og servicevirksomhed samt mindre håndværks- og værkstedsvirksomhed.

Der må kun opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til et erhverv.

Stk. 16. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende.

Stk. 17. Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 eller andre virksomheder og institutioner, som kan medføre gener i form af støj, luftforurening eller lugt, må ikke etablere sig i området.

Fællesbestemmelser for område I, II, III og IV

Stk. 18. Placering af bygninger til områdernes tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Område V

Stk. 19. Området må kun anvendes til landbrug, havebrug, ikke støjende fritidsformål og rekreative formål (firmasport og lignende) samt til regnvandsbassiner som vist på bilag 7.

Stk. 20. I området må kun opføres mindre bygninger til områdets drift og vedligeholdelse. Bygningers omfang og placering skal godkendes af Magistratens 1. Afdeling, Park- og Kirkegårdsforvaltningen, og Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. UDSTYKNING

Stk. 1. Udstykning af et område må kun finde sted på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan, som principielt skal omfatte et helt område.

Stk. 2. Ingen grund i område I må udstykkes med en størrelse mindre end 3.000 m².

Stk. 3. Ingen grund i område II og III må udstykkes med en størrelse mindre end 1.500 m².

Stk. 4. Ingen grund i område IV a må udstykkes med en størrelse større end 2.500 m².

Stk. 5. Ingen grund i område IV b må udstykkes med en størrelse mindre end 1.000 m² og større end 3.500 m².

Stk. 6. Ingen grund i område IV c må udstykkes med en størrelse mindre end 1.500 m² og større end 2.500 m².

Stk. 7. Ingen grund langs jernbanen i område I d og II c må have en mindre grunddybde end 50 m målt fra midten af udlagt areal til stamspor. Grundenes bredde skal være mindst 50 m.

§ 5. TRAFIKFORHOLD

- Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet kan ske i et omfang som vist på lokalplankortet, bilag 7. Se fodnote 1.
- Stk. 2. På lokalplankortet, bilag 7, er med raster vist de arealer, der er udlagt til nye veje og stier:
- | | |
|-------------------------------------|------------|
| Vej A-B, C-D, E-F, G-H og I-J | 12 m brede |
| Vej K-L og M-N | 8 m brede |
| Øvrige veje | 10 m brede |
| Sti a-b | 5 m bred |
- Stk. 3. Der udlægges areal til udvidelse og regulering af eksisterende Beringvej og del af Katstrupvej som vist med raster på lokalplankortet, bilag 7, i minimumsbredder af henholdsvis 12 m og 8 m. Se fodnote 2.
- Stk. 4. Der skal ved udformningen af lokalplanrådets interne vejssystem sikres mulighed for vejadgang til alle ejendomme i lokalplanområdet samt til de på lokalplankortet, bilag 7, viste regnvandsbassiner.
- Stk. 5. Vejtilslutninger og overkørsler til vejene A-B, C-D og Beringvej skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet, bilag 7 - og kan etableres i omfang som angivet. Se fodnote 3.

-
1. Vejadgang fra Hovvejen til vej E-F kan først etableres, når Hovvejen er udbygget og forlagt som omtalt i redegørelsen, side 2.6.
 2. Den nordligste del af Katstrupvej, frem til vej G-H, forudsættes nedlagt i henhold til vejlovgivningen.
 3. Hvis det af hensyn til arealernes udnyttelse er hensigtsmæssigt, og hvis de trafikale forhold tillader det, kan Magistratens 2. Afdeling godkende mindre afvigelser.

Herudover kan der ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 6. Til Kattrupvej må der kun etableres adgang fra ejendomme i områderne II f, IV og V.

Stk. 7. Der skal i tilknytning til de viste vejtilslutninger etableres de nødvendige oversigtsarealer - jf. gældende vejregler.

§ 6. TEKNISK FORSYNING, SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmemforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser. Se fodnote.

Stk. 2. Der udlægges areal til jernbanespor (stamspor) i en bredde af 8 m som vist på lokalplankortet, bilag 7.

Stk. 3. Der skal anlægges firmaspor til grunde, som grænser til stamspor i område I d og II c.

De sporbetjente grundejere skal oprette overenskomst med DSB og Århus Kommune om stamsporets og firmasporets anlæg, vedligeholdelse og benyttelse.

Stk. 4. Ejere af grunde med udlagt sporareal i områderne I b, II b og IV b må ikke anvende arealet på en sådan måde, at dets anvendelse som sporareal hindres.

Indtil stamsporet anlægges, har ejeren af arealet den fulde vedligeholdelsespligt af dette.

I henhold til varmemforsyningsloven kan der dispenseres fra tilslutningspligten til en kollektiv varmemforsyning, såfremt mindst 50 % af varmebehovet kan dækkes af procesvarme. En eventuel dispensationsansøgning skal indsendes til Århus Kommunale Værker.

Når stamsporet og eventuelle fra dette udgående firmaspor skal anlægges, oprettes der overenskomst mellem DSB, Århus Kommune og de sporbetjente grundejere om stamsporets og firmasporernes anlæg, vedligeholdelse og benyttelse.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I, II og III

- Stk. 1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og højst 50 % af den enkelte grund må bebygges. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- Stk. 2. Intet punkt af en bygning må være højere end 10 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder f.eks. skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

- Stk. 3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Område IV

- Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsesprocenten for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål, må dog ikke overstige 25.

Stk. 5. Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Stk. 6. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Stk. 7. Boligers facadehøjde - undtaget gavltrekanter - må ikke oversige 3,5 m målt fra sternlinie til terræn/niveauplan.

Erhvervsbygningers facadehøjde, undtaget gavltrekanter, må ikke overstige 5 m målt fra sternlinie til terræn/niveauplan.

Stk. 8. Boligers afstand til område I, II og III skal være mindst 30 m.

Fællesbestemmelser for områderne I, II, III og IV

Stk. 9. Dele af område V kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesgrad eller bebyggelsesprocent for ejendomme i område I, II, III og IV.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 10. 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. 11. Langs følgende veje pålægges bebyggelsesregulerende linier i de nævnte afstande fra vejskel:
 Vej C-D, E-F, G-H, I-J,
 Bøgekildevej, Stormosevej, Ved Milepælen, Alstrup Allé og Teglbækvej 5,00 m
- Stk. 12. I område III a og III b pålægges bebyggelsesregulerende linier i en afstand af 40 m fra Hovedvejens midtlinie. Se fodnote.
- Stk. 13. Bygningers og anlægs afstand til bevaringsværdig beplantning - vist på bilag 7 - skal være mindst 5 m. Afstanden til nyetablerede beplantningsbælter - vist på bilag 7 - skal være mindst 2 m.

§ 8. BEBYGGELSENS UDSEENDE

- Stk. 1. I område IV a og IV c skal tage på boliger være symmetriske sadeltage, og deres vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.
- Stk. 2. Ud over skiltning med navne og bomærke må der normalt ikke finde skiltning og reklamering sted på ejendommene. I særlige tilfælde kan Magistratens 2. Afdeling give tilladelse til yderligere skiltning.
- Der må ikke skiltes på bygningers tage.
- Stk. 3. Placering og udformning af evt. fælles skiltning, portaler eller lignende ved adgangsveje til de enkelte områder skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Der er i henhold til vejlovgivningen pålagt byggelinier langs landevej 606, Århus-Skanderborg.
 For område III c er tinglyste deklARATIONER af 30. juni 1966 og 13. marts 1967 om byggelinier, beplantning, hegn, oplagsplads, reklame, parkering m.v. fortsat gældende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

Stk. 1. Ubebyggede dele af grundene skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Stk. 3. Langs Hovedvejen (landevej 606) i område III a og III b skal arealet imellem vejskel og den bebyggelsesregulerende linie (§ 7, stk. 12) fremtræde som et sammenhængende parkbælte med græs og spredte grupper af løvtræer. Der skal som minimum plantes 1 trægruppe omkring hvert ejendomsskel.

Arealet må ikke anvendes til reklame, udstilling, oplag eller parkering.

Stk. 4. Den på lokalplankortet, bilag 7, viste bevaringsværdige beplantning må kun fjernes efter tilladelse fra Magistratens 1. Afdeling, Park- og Kirkegårdsforvaltningen.

Stk. 5. Der udlægges arealer til beplantningsbælter som vist på lokalplankortet, bilag 7.

Beplantningsbælterne skal anlægges af udstykkeren og skal tilplantes med arter som vist på bilag 6.

Stk. 6. Beplantningsbælter, som grænser til område V, kan helt eller delvis ændres eller udelades efter nærmere godkendelse af Magistratens 1. Afdeling, Park- og Kirkegårdsforvaltningen, og Magistratens 2. Afdeling, Stadsarkitektens Kontor, hvis der ved bebyggelsens udformning, ter-

rænbehandling og beplantning opnås en naturlig-harmonisk helhedsvirkning med område V.

Stk. 7. Langs Alstrup Allé, Ved Milepælen, Beringvej og vej A-B skal plantes allétræer med ca. 15 m afstand og i et omfang som vist på lokalplan-kortet, bilag 7.

Stk. 8. Der skal udarbejdes en plejeplan for område V.

Planen, som udarbejdes af Magistratens 1. Afdeling, Park- og Kirkegårdsforvaltningen, skal fastlægge retningslinier for vådområders bevaring og for de øvrige arealers drift og vedligeholdelse. Planen skal tinglyses på ejendomme i området.

§ 10. STØJFORHOLD

Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder og offentlige institutioner skal det sikres, at disse ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers fjernvarmeforsyning har fundet sted.

De på lokalplankortet, bilag 7, viste beplantningsbælter er anlagt. Se fodnote.

§ 12. GRUNDEJERFORENING

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- Stk. 2. Ejere af arealer, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes eller kan udstykkes til parceller, skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Andre grundejere i området har derimod ret - men ikke pligt - til at være medlem.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal stiftes, når Magistrats 2. Afdeling ønsker det, dog senest når en trediedel af de medlemspligtige arealer er bebygget.
- Stk. 5. Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde område V samt vej- og stiarealer, medmindre de overtages som offentlige, med tilhørende anlæg. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse. Reglerne kan dog ikke tilsidesætte bestemmelser i Privatvejsloven og må ikke stride mod plejeplanen for de grønne arealer, jf. § 9, stk. 8.
- Stk. 6. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Såfremt anlægget ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

- Stk. 7. Indtil arealerne overdrages til foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren. Dette gælder dog ikke vintervedligeholdelse af veje og stier.
- Stk. 8. Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.
- Stk. 9. Grundejerforeningen skal stedse holde Magistrats 2. Afdeling underrettet om sin adresse.

§ 13. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Århus Amtskommune vedrørende udledningstilladelse til Århus Å og vedrørende ændringer af vådområder i lokalplanområdet i henhold til naturfredningslovens § 43.

Århus Amts sydlige fredningskreds vedrørende dispensation fra naturfredningslovens § 48 og § 53 til beplantning af et mindre areal inden for 100 m-linien omkring fredet gravhøj nr. 2513.17.

§ 14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Den under 24. maj 1966 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 1 for Ormslev-Kolt ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5

Nedenfor er nævnt de virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, og som kan placeres i lokalplanens område I, II, og III.

For de virksomheder, der er mærket med en stjerne i bilaget, er det ikke nødvendigt at indhente godkendelse efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Dog skal der indhentes godkendelse, såfremt området alene omfatter den pågældende virksomhed.

Godkendelsespligtige bivirksomheder til en stjernemærket virksomhed skal søge normal miljøgodkendelse.

Det bemærkes, at listen kan ændres som følge af ændringer i lovgivningen og administrationspraksis. Nærmere oplysninger herom kan fås ved stadsingeniørens afdeling III, miljøsektionen.

Område nr.
I II III

Fremstilling og forarbejdning af jern, stål eller metaller

●	●	Virksomheder og anlæg for overfladebehandling af emner af jern, stål eller metal, herunder virksomheder og anlæg for overfladebehandling med farve eller lak med forbrug på mere end 6 kg opløsnings- og fortyndingsmidler pr. time.
●	●	Virksomheder og anlæg for overfladebehandling af emner af jern, stål eller metal med farve og lak med et forbrug på eller under 6 kg opløsnings- og fortyndingsmidler pr. time. *)
●	●	Maskinfabrikker og maskinværksteder med et nettoproduktionsetageareal på mere end 100 m².
●	●	● Maskinfabrikker og maskinværksteder med et nettoproduktionsetageareal på mindre end 200 m².
●		Sænksmedjer, blikvarefabrikker og trådspinderier.
●	●	Kedelsmedjer, beholderfabrikker og rørfabrikker.
●	●	● Elektroniske virksomheder bortset fra akkumulatorfabrikker og kabelfabrikker. *)
●	●	Metallisering af plastgenstande.

Udvinding og forarbejdning af kalk, ler, sten, grus, kul og lign.

●	●	Cementstøberier og betonblanderier.
●	●	Virksomheder til fabrikation af porcelæn, fajance eller lervarer (herunder kaolinslemmerier) med en produktion på over 200 kg/døgn.
●	●	Virksomheder for fabrikation af gipsplader, asbestcementplader eller andre bygnings-elementer af overvejende mineralske råmaterialer.
●	●	Virksomheder for fremstilling af gasbeton, slaggebeton eller kalksandsten.

Kemisk fabrikation m.v.

●	●	Anlæg for fremstilling af farvestoffer, tilsætningsstoffer eller hjælpestoffer til bl.a. levnedsmiddelindustrien.
●	●	Sæbefabrikker, vaskemiddelfabrikker og rengøringsmiddelfabrikker.
●	●	● Fotografisk industri og fotografiske laboratorier for fremkaldelse af mere end 1.000 m² film pr. år eller for fremstilling af mere end 4.000 m² papirbilleder pr. år.

Område nr.
I II III

●	●	● Virksomheder for aftapning eller pakning af kemikalier eller produkter.
●	●	Virksomheder for presning, ekstrudering, fiberarmering af plastvarer og belægning med plast.
●		Limfabrikker.
●		Fabrikker til fremstilling af skumplast og andre polymere materialer.

Oparbejdning af vegetabilske råvarer

●	●	Rotations-, offset-, silke- og bogtrykkerier. *)
●	●	● Rotations-, offset-, silke- og bogtrykkerier med et nettoproduktionsareal mindre end 300 m². *)
●	●	Papirvarefabrikker, kartonnagefabrikker. *)
●	●	Savværker, anlæg for fremstilling af finerplader eller fiberplader, møbelfabrikker og maskinsnedkerier. Bygningsnedkerier med et nettoproduktionsetageareal på mere end 200 m².
●		Gummivarefabrikker med en produktion på mere end 100 t/år.
●		Tekstilblegerier og tekstilfarverier.
●	●	Væverier, spinderier, trikotagefabrikker, konfektionsfabrikker og rebslagerier. *)
●	●	Renserier og erhvervsmæssigt drevne vaskerier.
●		Anlæg for raffinering eller anden behandling af vegetabilske olier.
●	●	Møllerier.
●	●	Engrosbagerier (herunder brødfabrikker). *)
●		Virksomheder for fremstilling af frugtkonserves, frugtsaft, grøntsagskonserves, dybfrosne frugter eller dybfrosne grøntsager med en produktion på mere end 1.000 tons pr. år. *)
●	●	Anlæg til vask eller rensning af mere end 1.000 tons grøntsager pr. år. *)
●		Eddikefabrikker og sennepsfabrikker. *)

Oparbejdning af animalske råvarer

●		Talgsmelterier, fedtsmelterier og anlæg for raffinering af animalske olier eller fedtstoffer.
●		Virksomheder for fremstilling af kødkonserves eller dybfrosne kødvarer med en produktion på mere end 2.000 tons pr. år.
●	●	Røgerier, kødvarevirksomheder og slagter- og viktualievirksomheder (herunder butikker) med tilberedning af madvarer på mere end 500 kg/dag. *)
●	●	Margarinefabrikker.
●		Virksomheder for fremstilling af skaldyrs- eller fiskeprodukter, herunder konserverede og dybfrosne produkter, med en produktion på mere end 2.000 tons pr. år.
●	●	Lædervarefabrikker og skotøjsfabrikker.

Område nr.
I II III

Anlæg for motorkøretøjer og andre transportmidler

Garageanlæg og pladser til kørende materiel i et antal af 3 eller derover i forbindelse med entreprenør- eller vognmandsvirksomhed, herunder endestationer (for mere end én linie), terminaler og remiser for busser. Redningsstationer. *)

Virksomheder og anlæg for service for eller reparation af motordrevne køretøjer – bortset fra knallerter – når disse virksomheder eller anlæg udfører overfladebehandling med farve eller lak med et samlet afkast til omgivelserne af opløsnings- og fortyndingsmidler på mere end 6 kg pr. time, eller når disse virksomheder og anlæg udfører støvfrembringende overfladebehandling, der nødvendiggør udsugningskapacitet på over 3.000 m³/time.

Dyrehold

- Dyrehospitaler, dyreklinikker.
- Erhvervsmæssige hundehandler, hunde kenneler og hundepensioner.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 411 »Kapitel 5«virksomheder	TEGN. NR. 2072 E
	MÅL
	DATO 8.1.1990
	TEGN. AF ha

PLANTELISTE – HEGN

PLANTEDIAGRAM.

		A	B	B	B	A
A. BUSKE	1 TJØRN <i>Crataegus laevigata</i>		1		1	
	2 HUNDEROSE <i>Rosa canina</i>	1		1		1
	3 ÆBLEROSE <i>Rosa rubiginosa eglanteria</i>		E		F	
	4 VRIETORN <i>Rhamnus cathartica</i>	2		S		2
		3	2		2	
			O		O	
B. STAMTRÆ	E EG <i>Quercus robur</i>	4		O		4
	F FUGLEKIRSEBÆR <i>Prunus avium</i>		3		3	
	S ALM. RØN <i>Sorbus aucuparia</i>	1		3		1
		2	F		F	
				F		2
AMMETRÆ	O RØDEL <i>Alnus glutinosa</i>		4		4	
		3		4		3
			O		O	
ALLE PLANTES SOM SKOVPLANTER.		4		O		4
			1		1	
		1		1		1
RÆKKEAFSTAND 1.5 M. AFSTAND MELLEM PLANTERNE 1 M.			S		S	
PLANTERNE FORDELES SOM VIST PÅ PLANTEDIAGRAMMET.		2		E		2
VED 3 RÆKKET HEGN A-B-A, VED 5 RK. A-B-B-B-A OSV.			2		2	
		3		2		3
			O		O	
		4		O		4
			3		3	
		1		3		1
			E		E	
		2		S		2

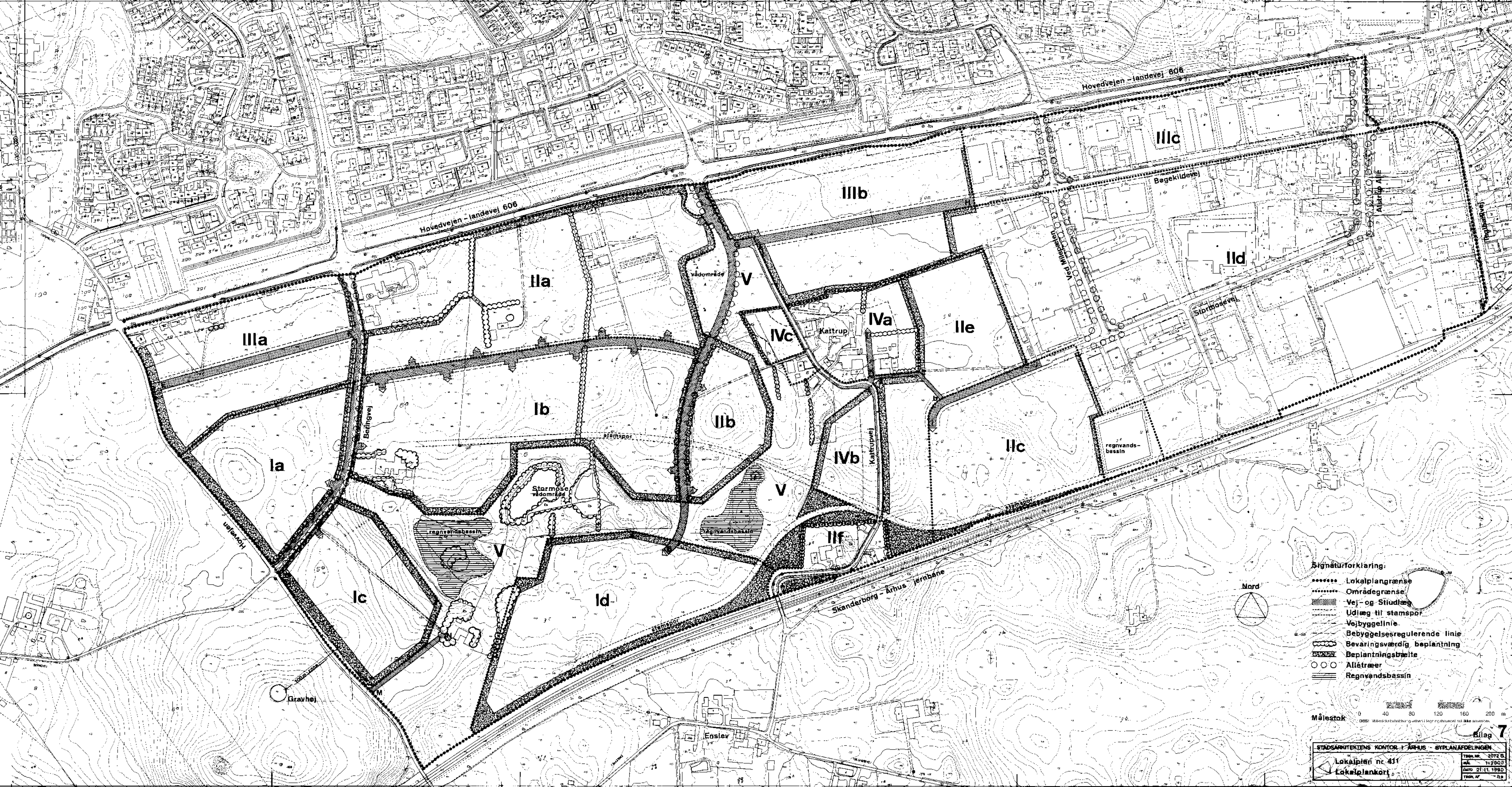
PLANTLISTE — BEPLANTNING MED ALLÉTRÆER

ALLÉTRÆERNE - SELJERØN (SORBUS "latifolia")
PLANTES MED GENNEMSNITLIG 14 - 18 M' S AFSTAND.

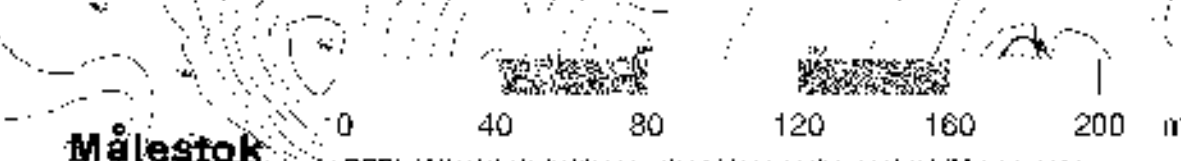
UNDERPLANTNING 35% TJØRN *Crataegus laevigata*,
35%ÆBLEROSE *Rosa cornia*, 30% VRIETORN *Rhamnus cathartica*.

RÆKKEAFSTAND 1.5 M, AFSTAND MELLEM PLANTERNE 1 M

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr 411 Beplantningsplan	TEGN. NR. 2072 F
	MÅL
	DATO 8. 1. 1990
	TEGN. AF ha



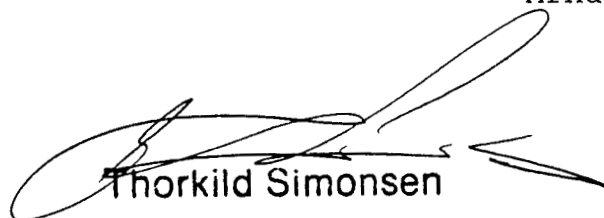
- Signaturforklaring:
- Lokalplangrænse
 - Områdegænse
 - Vej- og Stiudlæg
 - Udlæg til stamspor
 - Vejbyggelinie
 - Bebyggelsesregulerende linie
 - Bevaringsværdig beplantning
 - Beplantningsbælte
 - Allétræer
 - Regnvandsbassin



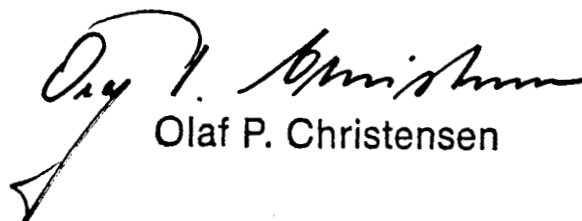
Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 411 i mødet
den 21. november 1990.

Århus Byråd, den - 3 DEC. 1990

P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 19. dec. 1990

I henhold til kommuneplanlovens § 30, stk. 3, begæres nærværende lokalplan nr. 411 tinglyst på følgende ejendomme:

Matr.nr. 2 a, 2 d, 3 e, 3 f, 3 l, 3 o, 3 ak, 3 am, 4 e, 4 g, 4 i, 4 l, 4 o, 4 at, 5 a, 5 d, 5 g, 5 i, 5 k, 5 af, 5 ag, 5 ah, 5 ai, 5 ak, 5 al, 5 am, 5 an, 5 ap, 5 aq, 5 ar, 5 as, 5 at, 5 au, 5 av, 5 aø, 5 ba, 5 bb, 5 bc, 5 bd, 5 be, 5 bf, 5 bg, 5 bh, 5 bi, 5 bl, 5 bm, 5 bn, 5 bo, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5 bu, 5 bv, 5 by, 5 bæ, 5 bø, 5 ca, 5 cb, 5 cc, 5 cd, 5 ce, 5 cf, 5 cg, 5 cl, 5 cm, 5 cn, 5 co, 5 cp, 5 cq, 5 cr, 6 a, 7 a, 12 g, 12 h, 15, 15 a og 15 b, Katstrup By, Kolt. Matr.nr. 2 b, 2 c, 2 d, 3 d, 3 e og 3 g, Kolt By, Kolt. Matr.nr. 5 e, 5 h, 5 i og 15 a, Bering By, Kolt, matr.nr. 3 c, 3 l, 3 m, 3 o, 3 q og 9, Enslev By, Kolt samt et umatrikuleret jernbaneareal.

Århus kommunes juridisk-tekniske kontor, den -6. maj 1991

Bedil Vilhansen

Matrikelnr: 2 A
Katstrup
Retten i Århus
Indført den 7/5-1991
Lyst under nr. 25413

mft.

A

*Det bemærkes, at 5 cg er uddybt, indgår
indgår 5 ai. Det bemærkes, at 15 med
lov. Skv af 24/11-1977 er uddybt.
15 a, 15 b.*

*Ikke lyst på umatrikuleret
jernbaneareal.*

Mtth

th.

I henhold til planlovens § 31, stk. 2, begæres nærværende lokalplan nr. 411 tinglyst på ejendommen matr.nr. 2 f, Kattrup By, Kolt.

Århus kommunes juridisk-tekniske kontor, den 17 FEB. 1992

EV

Børge Villumsen

STEMPELMÆRKE

RETTEEN I
ÅRHUS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
G 122128

20.02.92 11:00
0000700.00
196991 SM 03

A

Matrikelnr: 2 F
Kattrup
Retten i Århus
Indført den 21/2-1992
Lyst under nr. 12328

L. på 2 f Kattrup.

uh.

K. Petersen
ass.

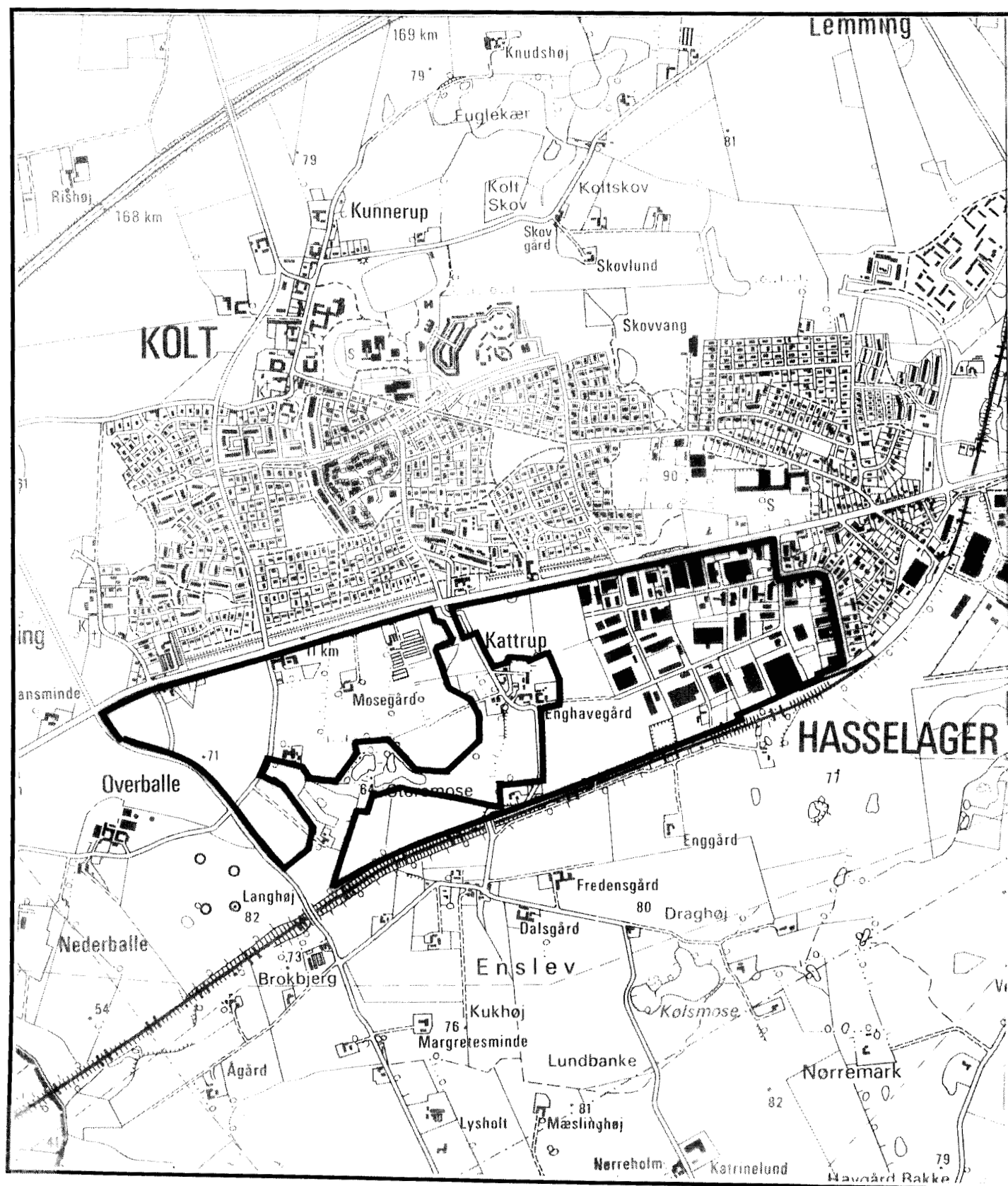


Århus Kommune. Tillæg til Lokalplan nr.:

Erhvervsområde ved Kattrup i Hasselager Kolt

Indeholder tillæg nr. 117 til Kommuneplanen.

411



Statistikområde/distrikt nr.: 6.60

Registreringskortblad nr.: 63 + 64

Magistratens 2. Afdeling

Stadsarkitektens Kontor

Oktober 1999

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

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

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

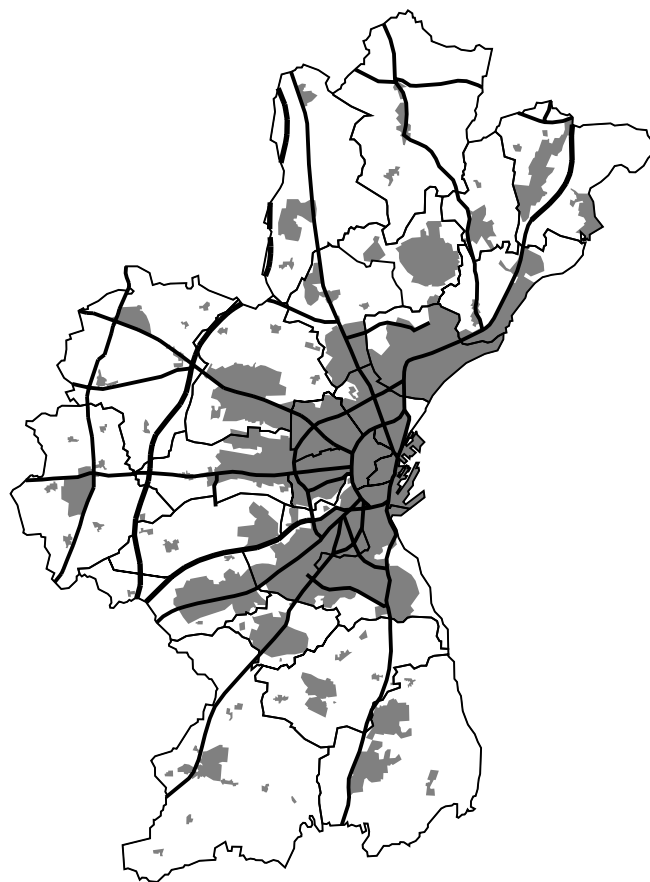
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE . TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 411

Erhvervsområde ved Kattrup i Hasselager-Kolt

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

TILLÆGGETS INDHOLD

Beskrivelse af baggrund og mål for tillægget	2
--	---

TILLÆGGETS BESTEMMELSER

§ 1	Formål	6
§ 2	Område	7
§ 3	Anvendelse	8
§ 4	Udstykning	9
§ 5	Trafikforhold	9
§ 6	Teknisk forsyning	10
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8	Bebyggelsens udseende	11
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	11
§10	Støjforhold	12
§11	Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§12	Grundejerforening	13
§13	Tilladelser eller dispensationer for andre myndigheder	13
§14	Delvis ophævelse af lokalplan	13

TILLÆGGET OG ANDRE PLANER

Tillæggets forhold til kommuneplanen m.v.	14
--	----

TILLÆG NR. 117 TIL KOMMUNEPLANEN

Tillægget til kommuneplanen med ændring af rammernes højde- og rumfangsbestemmelse	17
---	----

TILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af tillægget til lokalplanen	18
---	----

Kortbilag 1

Kortbilag 2 med illustrationssnit

Vedtagelsespåtegninger	19
------------------------------	----

TILLÆGGETS INDHOLD

Her beskrives baggrunden og målet for tillægget.

Dette tillæg til lokalplan nr. 411 har 4 forskellige hovedformål:

at udvide lokalplanområdet mod vest med et nyt område (område IIId) umiddelbart øst for Hovvejen.

at fastlægge detailhandelsbestemmelser for område IIId,

at fastlægge bestemmelser, som sikrer, at nedsivning fra område IIId ikke medfører forurening af grundvandet og,

at muliggøre større bygningshøjde og omfang af bebyggelse i en del af lokalplanområdet.

Udvidelse af lokalplanområdet (område IIId).

Lokalplan nr. 411 udvides med et område, der i tillægget benævnes III d. Området er beliggende syd for Hovedvejen og øst for den nye forlægning af Hovvejen.

Området er ca. 3 ha stort og er ved tillæggets udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i landzone. Ved tillæggets endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.

Med den gennemførte forlægning af Hovvejen til krydset Torshøjvej/Hovedvejen kan området betragtes som en naturlig del af det store, sammenhængende erhvervsområde omfattet af lokalplan nr. 411.

Område IIId har et højtliggende plateau i den nordøstlige del og skråner herfra mod vest og syd. På den måde ligger området meget præsenteret, samtidig med at det markerer ankomsten til byen for trafikanter, der kommer fra Torshøjvej/motorvejen eller Hovedvejen.

Området må anvendes til lettere industri, lager- og servicevirksomhed samt engros- og detailhandelsvirksomhed, dog ikke handel med dagligvarer. Anvendelsesmulighederne er således de samme som for områderne IIIa, IIIb og IIIc i lokalplan nr. 411, men for område IIId fastlægges særlige detailhandelsbestemmelser. I henhold til ny lovgivning (se side 15, Detailhandelsforhold) bestemmer tillægget for område IIId i §3, at bruttoetagearealet til detailsalg af en erhvervsvirksomheds egne produkter ikke må overstige 300 m², og at ren detailhandelsvirksomhed kun må omfatte særligt pladskrævende varegrupper med et bruttoetageareal, som ikke overstiger 1000 m². For de øvrige områder gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 411 fortsat.

Langs Hovedvejen er der af hensyn til ønske om facadevirkning fastlagt bestemmelser om bebyggelsens placering og regler for beplantning og reklame.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Den maximale bygningshøjde er 10 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom.

Vejbetjeningen skal ske fra det gamle stykke af Hovvejen, beliggende på østsiden af området.

Langs den nye del af Hovvejen skal der etableres et afskærmende plantebælte i en bredde af mindst 15 m, som en videreførsel af plantebæltet, der er fastlagt i lokalplan nr. 411. Arealerne med beplantningsbælter kan medregnes ved beregning af bebyggelsesmulighederne på de enkelte erhvervsgrunde. Plantebælterne anlægges af udstykkeren efter en nærmere bestemt beplantningsplan.

Sikring af grundvandsinteresser:

For område IIId fastlægger tillægget i §3 desuden bestemmelser, som sikrer, at nedsivning fra området ikke medfører forurening af grundvandet, og som medfører en række bindinger i forbindelse med etablering og drift af virksomheder.

Som eksempler kan nævnes:

Tanke og rørledninger med flydende forurenende stoffer (kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende) må ikke nedgraves.

Tilladelser til etablering og drift af virksomheder, som opbevarer og håndterer ovennævnte stoffer, vil være betinget af, at alle oplag/håndteringer sker på skærpede betingelser om forureningsbegrænsende foranstaltninger, som sikrer mod forurening af grundvandet. Disse foranstaltninger vil f.eks. være krav om tætte belægninger overalt, hvor oplagring og håndtering sker, og krav om at sikre, at der ved uheld ikke kan ske nedsivning i jord eller afløb til kloak.

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning, og regnvand fra disse arealer skal via godkendt afløbsanlæg ledes til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

Større bygningshøjde og omfang af bebyggelse.

Lokalplan nr. 411's område er beliggenhed ved jernbane og tæt på tilslutninger til motorvejsnettet. Beliggenheden medfører, at området især er velegnet og attraktivt for lager- og transporterhverv - det vil sige erhverv, som er pladskrævende og har behov for store bygningsanlæg.

Udviklingen af ny teknik til lagerstyring og håndtering af varer (computerstyrede krananlæg og lignende) giver mulighed for en mere effektiv udnyttelse af bygningers rumfang og for at etablere højlagre og dermed for væsentlige besparelser på anlæg og drift af lagre.

Lokalplan nr. 411 bestemmer for områderne I, II og III, at intet punkt af en bygning må være højere end 10 m over terræn, og at bygningernes rumfang på den enkelte ejendom ikke må overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Da dele af området kan udstykkes i relativt store grunde, hvor der er mulighed for at opføre bygninger i

stor højde, er målet med dette tillæg derfor at fremtidssikre dele af områdets byggemuligheder til anvendelse af ny teknik. Det vil sige, at ændre lokalplanens højde- og rumfangsbestemmelser således, at der på disse udvalgte, egnede arealer i lokalplanområdet bliver mulighed for:

- at opføre bygninger i en højde på op til 20 m, og som konsekvens heraf
- at forøge bygningernes rumfang på den enkelte ejendom til op til 6 m³ pr. m² grundareal.

I valget af egnede arealer indgår områdernes størrelse, udstykningsmulighed og indbyrdes beliggenhed i forhold til boliger og det omkringliggende landskab. De fastlagte maksimale højde- og rumfangsbestemmelser for de enkelte delområder er beskrevet på tillæggets kortbilag 2, hvor også bygningshøjderne relationer til omgivelserne er illustreret med snit A-A og B-B.

Ændrede højdebestemmelser

Tillægget bestemmer, at den eksisterende maksimale bygningshøjde på 10m i lokalplan nr. 411 fastholdes i alle områderne I II og III. Men såfremt særlige driftsmæssige forhold taler for det, kan Byrådet dog (på særlige vilkår fastlagt i §7 stk. 2 og §8 stk. 1) godkende projekter med en større bygningshøjde i følgende områder:

- **maksimalt 20 m i områder Id og IIc i byggefelter vist på kortbilag 2**
Begrundelsen er, at områderne grænser til jernbane og stamspor og et mindre sårbart landskab omkring landsbyen Enslev ca. 100 m syd for jernbanen. I henhold til bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser bliver afstanden fra en 20 m høj bygning til de nærmeste boliger i landsbyen ca. 150 m.
- **maksimalt 15 m i områderne Ia, Ib og Ic**
Begrundelsen for at fastlægge højden til 15 m, og dermed udelukke bygningshøjder på op til 20 m i disse områder, er:
 - at områderne Ia og Ic afgrænser kommunens byvækst mod vest og derfor har en meget synlig beliggenhed i et landskab som omfatter en af kommunens smukkeste grupper gravhøje,
 - at opnå en helhedsvirkning af de 3 områder tilsammen,
 - at undgå visuelle problemer for landsbyen Kattrup, og
 - at der herved opnås en harmonisk aftrapning af den maksimale bygningshøjde fra 20 m langs jernbanen til 10 m langs Hovedvejen, som vist på snit A-A på lokalplankortet bagest i hæftet.

- **maksimalt 12 m i område IIId. På ejendomme som grænser til Teglbækvej dog kun 10, som fastlagt i lokalplan nr. 411**

Begrundelsen er, at området stort set er udstykket og bebygget, og at ejendomme uden for lokalplanområdet, som grænser til Teglbækvej, er planlagt til og anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Begrundelsen for, at fastholde bygningshøjden i de resterende områder, er dels hensynet til boliger i lokalplanområdet og dels et ønske om - så vidt muligt - at opnå et nogenlunde harmonisk facadebillede langs Hovedvejen.

I område IIIId (det nye område) er den maksimale højde derfor fastlagt til 10m.

Tillægget bestemmer desuden, at bygningers rumfang på den enkelte ejendom fastlægges til:

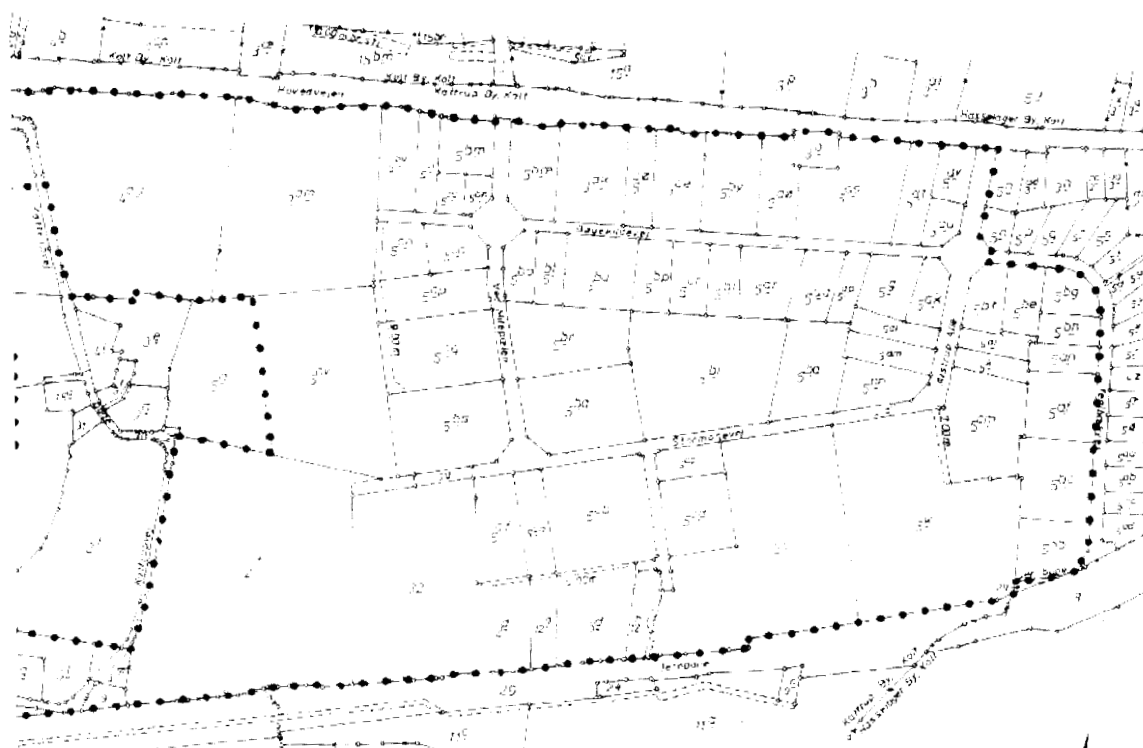
- **6 m³ pr. m² i områderne Ia, Ib, Ic, Id og IIc**
- **3 m³ pr. m² i de resterende områder**, som fastlagt i lokalplan nr. 411. For bebyggelse i områderne IVa, IVb og IVc gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 411 fortsat.

§2 Område

Tillægget omfatter områderne I, II, III og IIId, som vist på tillæggets kort-bilag 1 og 2 (lokalplankortet), bagest i hæftet, og omfatter som af-

grænset på matrikelkortet, matr. nr.: 2^d, 3^o, 3^{ak}, 3^{am}, 4^e, 4^{at}, 4^{au}, 5^d, 5^g, 5ⁱ, 5^k, 5^{af}, 5^{ah}, 5^{ai}, 5^{ak}, 5^{al}, 5^{am}, 5^{an}, 5^{ap}, 5^{aq}, 5^{ar}, 5^{as}, 5^{at}, 5^{au}, 5^{av}, 5^{aø}, 5^{ba}, 5^{bb}, 5^{bc}, 5^{be}, 5^{bf}, 5^{bg}, 5^{bh}, 5^{bi}, 5^{bl}, 5^{bm}, 5^{bn}, 5^{bo}, 5^{bp}, 5^{bq}, 5^{br}, 5^{bs}, 5^{bt}, 5^{bu}, 5^{bv}, 5^{by}, 5^{bæ}, 5^{bø}, 5^{ca}, 5^{cb}, 5^{cc}, 5^{cd}, 5^{ce}, 5^{cf}, 5^{cl}, 5^{cm}, 5^{cn}, 5^{co}, 5^{cp}, 5^{cq}, 5^{cr}, 5^{cu}, 7^a, 12^g, 12^h og 32, samt del af 2^f, 4^l, 4^o, 5^a, 6^a og 15^b Kattrup by, Kolt, 2^b, 2^c, 3^d, 3^e og 3^g Kolt by Kolt, 5^h, 5ⁱ, 5^k, del af 5^a samt del af 5^e Bering by, Kolt, 3^l, 3^m, 3^q og 9 samt del af 3^c og 3^o Enslev by, Kolt.
Et umatrikuleret jernbaneareal, samt alle parceller der efter den 17. februar 1997 udstykkes i området. Se fodnote¹.

- Stk. 2. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er tillæggets område IIId (del af matr. nr. 5 a Bering by, Kolt) overført fra landzone til byzone.



..... Tillæggets afgrænsning

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

- Stk. 3. Der er landbrugspligt på matr. nr. 5 a Bering by, Kolt. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote².

§3 Anvendelse

Område III d

- Stk. 1. Området er udlagt til erhvervsformål.
- Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til håndværks- og værkstedsvirksomhed, lette industrivirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv. Bruttoetagearealet til detailsalg af egne produkter må ikke overstige 300 m².

Området må desuden anvendes til engros- og detailhandelsvirksomhed. Detailhandel omfatter kun særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. større bygningsmaterialer, biler og lignende (se fodnote³). Det maksimale bruttoetageareal pr. butik må højst udgøre 1000 m². og bruttoetagearealet til butikker i området må ikke overstige 4000 m².

Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området.

Virksomheder omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 må kun etablere sig i området, hvis de er medtaget på bilag 5, som indeholdt i lokalplan nr. 411.

Magistratens 2. Afdeling kan dog efter en konkret vurdering tillade, at andre virksomheder omfattet af kapitel 5 etablerer sig i området.

- Stk. 3. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme.
- Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.
- Stk. 5. Placering af bygninger til områdernes tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.
- Stk. 6. I området må ikke udøves virksomhed, som kan medføre nedsivning, der forurener grundvandet.

² Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3/og eller stk. 4.

³ Bestemmelsen giver ikke mulighed for etablering af butikker med mange varegrupper eller butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper som fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og lignende. (Se afsnittet, Detailhandel, side 15)

Virksomheder må derfor kun etableres eller ændres efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling, Miljøkontoret, (under de efterfølgende forudsætninger og på nærmere betingelser om indretning og drift) jf. §3 stk. 7 og 8.

- Stk. 7 Tanke og rørledninger til flydende forurenende stoffer (kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende) må ikke nedgraves. Opbevaring og håndtering af ovennævnte stoffer må kun ske på tætte belægnings, hvor der ikke ved uheld kan ske nedsivning i jord eller afløb til kloak.
- Stk. 8 Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning, og regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg godkendt af Magistratens 2. Afdeling, Miljøkontoret, ledes til offentlige regnvandsbassiner i lokalplanområdet.

§4 Udstykning

Område IIId

- Stk. 1. Udstykning af området må kun finde sted på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan, som principielt skal omfatte hele området.
- Stk. 2. Ingen grund i området må udstykkes med en størrelse mindre end 1.500m².

§5 Trafikforhold

Område IIId

- Stk. 1. Vejadgang til området skal ske fra den gamle del af Hovvejen vej O-P, i princippet som vist med vendeplads på kortbilag 1.
- Stk. 2. Der udlægges areal til udvidelse af den gamle del af Hovvejen:
- | | |
|-----------------------|------|
| Vej O-P | 12 m |
| Øvrige nye veje | 10 m |
- Stk. 3. Der skal ved udformningen af områdets interne vejssystem sikres mulighed for vejadgang til alle ejendomme i området samt til regnvandsbassin.
- Stk. 4. Der skal i tilknytning til vejtilslutningen etableres de nødvendige oversigtsarealer - jf. gældende vejregler.

§6 Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes Århus kommunale værkers varmekorsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser. Se fodnote⁴.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1. Bygningernes rumfang på den enkelte ejendom må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal i områderne Ia, Ib, Ic, Id, og Ilc, samt 3 m³ pr. m² grundareal i områderne Ila, Ilb, Ild, Ile, If, Ila, Ilb, Ilc og Ild.

Højest 50% af den enkelte grund må bebygges og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- Stk. 2. Intet punkt af en bygning må være højere over terræn end 10 m i områderne Ia, Ib, Ic, Id, Ila, Ilb, Ilc, Ild, Ile, If, Ila, Ilb, Ilc, og Ild.

Byrådet kan dog, såfremt særlige driftsmæssige hensyn gør sig gældende, for områderne Ia-Id, Ilc og Ild, tillade følgende maksimale højder:

12 m i område Ild undtaget ejendomme som grænser til Teglbackvej

En eksisterende lagerbygning i 14,5 meters højde på matr. nr. 5i Katrup by, Kolt, må dog udvides i samme højde.

15 m i områderne Ia, Ib og Ic.

20 m i områderne Id og Ilc inden for byggefeltet, som vist på lokalplankortet.

Bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser i forhold til naboskel erstattes af følgende bestemmelse for områderne Id og Ilc:

Bygningers afstand til naboskel internt i området (ikke i forhold til områdets ydre afgrænsning) kan nedsættes til den halve bygningshøjde.

(Højden måles i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan)

En større højde kan tillades for særlige bygningsdele f.eks. skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

⁴ I henhold til varmekorsyningsloven kan der dispenseres fra tilslutningspligten til en kollektiv varmekorsyning, såfremt mindst 50% af varmebehovet kan dækkes af procesvarme. En eventuel dispensationsansøgning skal indsendes til Århus kommunale værker

Område III

- Stk. 3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Stk. 4. I området pålægges bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 40 m fra Hovedvejens midtlinie. Se fodnote⁵
- Stk. 5. 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. 6. Bygningers og anlægs afstand til beplantningsbælter, som vist på kortbilag 1, skal være mindst 2 m.

§8 Bebyggelsens Udseende

Område I og II

- Stk. 1. Bygninger, som overstiger 10 m, må kun opføres efter godkendelse af udformning, farve og materialevalg.

Farven skal være lys grå eller lys blå, og facaderne på den enkelte bygning skal have samme farve. Til porte, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan anvendes andre og mørkere farver.

Tilbygninger og mindre bygningsdele på tage skal opføres i samme stil, farve og materiale som den bygning, der skal udvides.

Område III

- Stk. 2. Ud over skiltning med navne og bomærke må der normalt ikke finde skiltning og reklamering sted på ejendommene. I særlige tilfælde kan Magistratens 2. Afdeling give tilladelse til yderligere skiltning.

Der må ikke skiltes på bygningers tage.

- Stk. 3. Placering og udformning af evt. fælles skiltning, portaler eller lignende ved adgangsveje til de enkelte områder skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

Område III

- Stk. 1. Ubebyggede dele af grundene skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

⁵ Der er i henhold til vejlovgivningen pålagt byggelinier langs landevej 606, Århus-Skanderborg

Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted

Stk. 3. Langs Hovedvejen (landevej 606) i området skal arealet imellem vejskel og den bebyggelsesregulerende linie (§7, stk. 4) fremtræde som et sammenhængende parkbælte med græs og spredte grupper af eg (*Quercus robur*). Der skal som minimum plantes 1 trægruppe for hver 50 m.

Arealet må ikke anvendes til reklame, udstilling, oplag eller parkering.

Stk. 4. Der udlægges arealer til beplantningsbælter, som vist på tillæggets bilagskort 1.

Beplantningsbælterne skal anlægges af udstykkeren og skal tilplantes med arter som vist på bilag 6, som indeholdt i lokalplan nr. 411

Fællesbestemmelser for områderne I, II og III

Stk. 5 Højden på udendørs oplag må ikke overstige 6,0 m.

§10 Støjforhold

Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder og offentlige institutioner skal det sikres, at disse ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§11 Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Område IIId

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

Den i §6 nævnte tilslutning til Århus kommunale værkers fjernvarmeforsyning har fundet sted.

De på tillæggets bilagskort 1, viste beplantningsbælter er anlagt. Se fodnote⁶

⁶ Såfremt anlægget ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

§12 Grundejerforening

Område III d

- Stk. 1. Ejere af arealer, der efter tillæggets endelige vedtagelse udstykkes eller kan udstykkes til parceller, skal være medlemmer af den grundejerforening, som skal stiftes i henhold til §12 i lokalplan nr. 411.

§13 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Århus Amt, Natur og Miljø, vedrørende udledningstilladelse til Århus Å.

§14 Delvis ophævelse af lokalplan

Med dette tillæg ophæves §7 stk. 1 og stk. 2 i den af byrådet den 3. december 1990 vedtagne lokalplan nr. 411.

TILLÆGGET OG ANDRE PLANER

Her beskrives tillæggets forhold til kommuneplanen og anden planlægning som vedrører tillægget.

Kommuneplanen

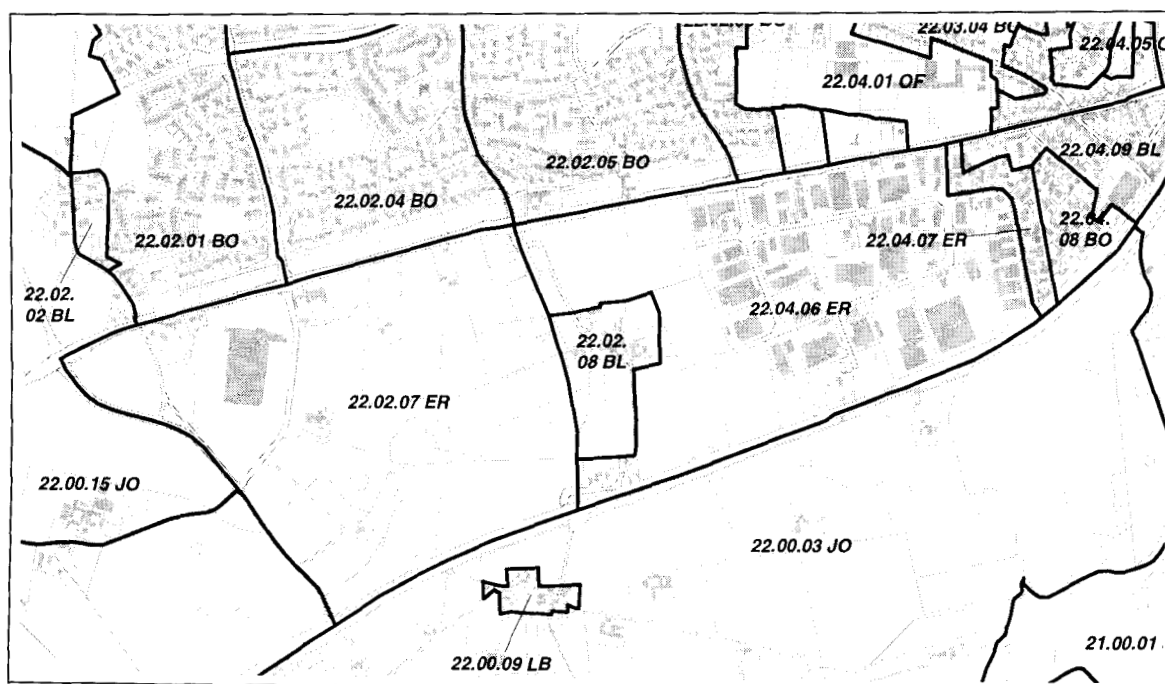
Grundlaget for udarbejdelsen af tillægget har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Tillægget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens højde- og rumfangsbestemmelser for delområderne 22.02.07 ER og 22.04.06 ER.

I de to områder er den maksimale bygningshøjde fastlagt til 8,5-10 m, men med mulighed for - jf. pkt. 2 - at udpege arealer, hvor bygningshøjder på op til 12 m kan tillades, såfremt særlige produktions- og lagertekniske forhold taler for det. I rammebestemmelsernes pkt. 1 er fastlagt, at det samlede rumfang af bebyggelsen ikke må overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

Fremsidssikring af områdets anvendelse til ny teknik i lagerbygninger, ved at tillade bygningshøjder i op til 20 m samt til en mere hensigtsmæssig udnyttelse af store grunde ved ændring af rumfangsbestemmelsen fra 3 m³ pr. m² til 6 m³ pr. m², kan kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring søges gennemført ved tillæg nr. 117 til kommuneplanen, som er gengivet på side 17.



Udsnit af Kommuneplanens rammekort

Anden fysisk planlægning

Detailhandelsforhold

I henhold til ændringer i "Lov om Planlægning" af 22. maj 1997 (detailhandel m.v.) og med henvisning til Regionplan 1997, pkt. 1.6, er der pålagt begrænsninger i muligheden for at opføre bebyggelse til detailhandel i erhvervsområder.

Loven medfører, at der skal fastlægges rammer for placering og størrelse af butikker, og der kan som hovedregel ikke udlægges arealer til butiksformål, før en overordnet planlægning er vedtaget.

I lovens §3 er der fastsat overgangsbestemmelser for kommune- og lokalplanlægningen. Herefter kan forslag til kommuneplantillæg og lokalplaner kun indeholde mulighed for etablering af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale byområder af en by eller en bydel, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Ifølge overgangsbestemmelserne kan der, i erhvervsområder uden for lokal-, bydels- eller bykernecentre, kun planlægges for arealer til butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m². Det er præciseret, at pladskrævende varegrupper ikke omfatter store butikker med mange varer, eller butikker der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper. Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer, biler og lignende. Varegrupper som f.eks. tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, boligtilbehør og isenkram er ikke omfattet af begrebet.

I erhvervsområder uden for ovennævnte centerområder kan desuden planlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler samt mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Med henvisning til datoen for lovens vedtagelse og til vedtagelsen den 3. december 1990 af lokalplan nr. 411, gælder de fastlagte overgangsbestemmelser kun for område IIId, som inddrages i lokalplan nr. 411 ved endelig vedtagelse af dette tillæg til lokalplanen.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i Regionplan 1997 udpeget som "Område med særlige drikkevandsinteresser". Nye, detaljerede geologiske og geofysiske undersøgelser viser, at der under lokalplanområdet ligger grundvandsmagasiner med forbindelse til meget store drikkevandsforekomster i Brabrand-dalen og Mårslet-bassinet, og at disse magasiner er dårligt beskyttet fra naturens hånd i lokalplanområdet.

Da enhver grundvandsforurening i områder med særlige drikkevandsinteresser skal undgås, er der i tillæggets §3 stk. 6, 7 og 8 fastlagt bestemmelser for område IIId til sikring af grundvandet, og etablering af virksomheder i dette område skal

godkendes af Magistratens 2. Afdeling, Miljøkontoret, og - efter en konkret vurdering af virksomhedens art, drift og størrelse - af Århus Amt, Natur og Miljø, og i henhold til Regionplanens pkt. 3.1.

For områder udlagt i lokalplan nr. 411, vedtaget den 3. december 1990, gælder §3 stk. 6, 7 og 8 ikke, men bestemmelserne vil blive tinglyst ved deklaration på kommunalt ejede arealer i området, og private ejere i området vil blive opfordret til at underskrive en tilsvarende deklaration, som skal gælde for deres ejendomme.

Forureningsforhold

Affaldskontoret har pr 19. juni 1997 ikke registreret affaldsdepoter, konstateret forurening eller registreret forurenede grunde inden for eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af lokalplanen.

Overskudsjord/fyldjord

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Århus Kommunes regulativ for bygge- og anlægsaffald, incl. overskudsjord. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Andre planlægningsforhold

Lokalplantillæggets øvrige forhold til anden planlægning fremgår af "Redegørelsen" i lokalplan nr. 411.

TILLÆG NR. 117 TIL KOMMUNEPLANEN

Jf. afsnittet om kommuneplanen på side 13 ændres rammebestemmelsernes pkt. 1 og pkt. 2 i delområderne 22.02.07 ER og 22.04.06 ER

fra:

1. Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundens areal.
2. Såfremt særlige produktions- eller lagertekniske hensyn taler herfor, kan der inden for området udpeges arealer, hvor der kan tillades bygningshøjder på op til 12 m.

til:

1. Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Såfremt særlige produktions- og lagertekniske forhold taler herfor, kan der dog inden for området udpeges arealer, hvor bebyggelsen kan opføres med et rumfang på op til 6 m³ pr. m². Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundens areal.
2. Såfremt særlige produktions- og lagertekniske hensyn taler herfor, kan der inden for området udpeges arealer, hvor der kan tillades bygningshøjder på op til 20 m.

TILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Retsvirkningerne af lokalplantillægget

Lokalplantillægget gælder fra den dag, det er offentliggjort, at tillægget 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 tillægget.

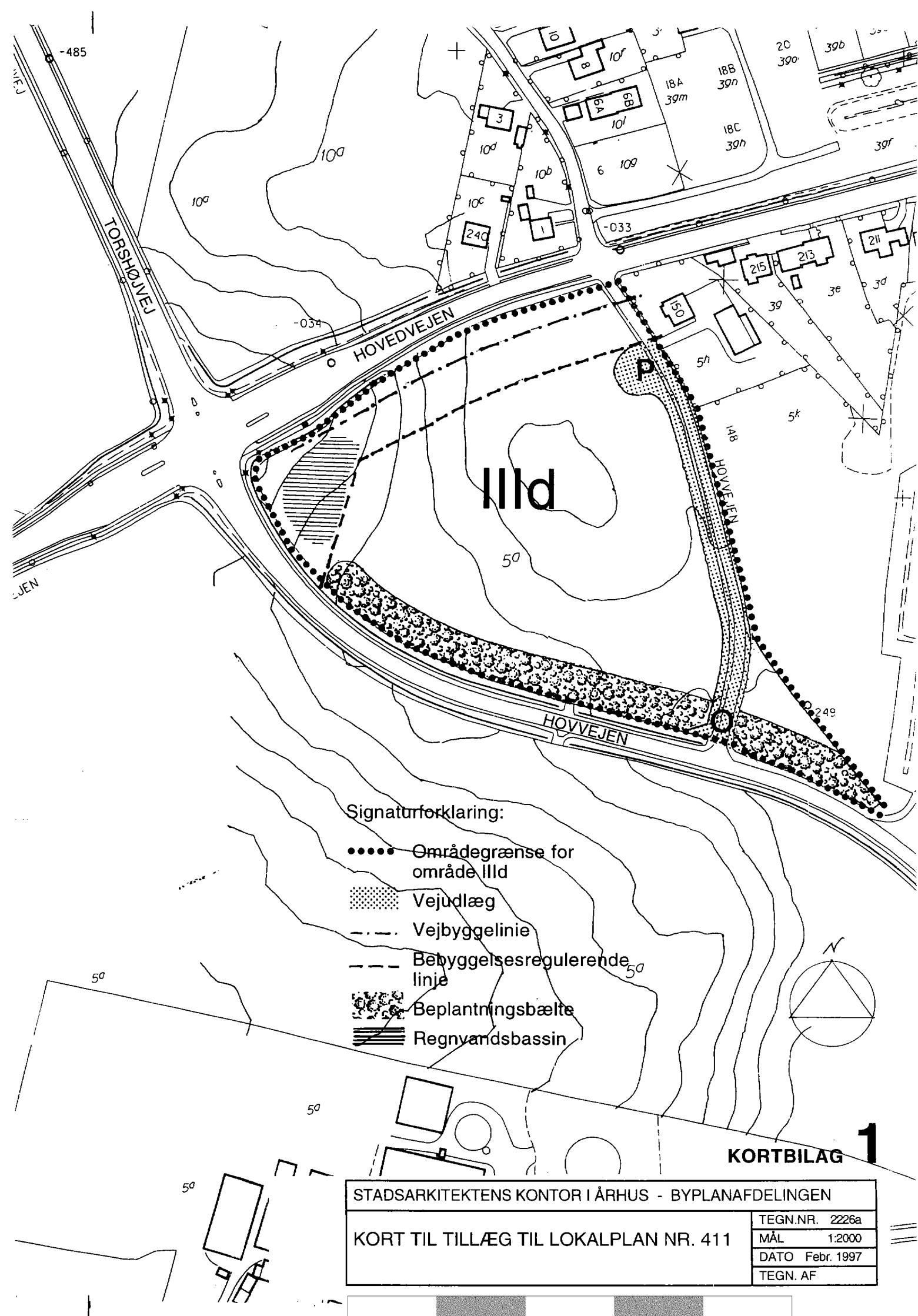
Tillægget medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

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

Kommunen kan dispensere fra tillægget, 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 dispensationen eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra tillægget kan kun foretages ved en ny lokalplan eller et nyt tillæg til lokalplanen.



Signaturforklaring:

- Områdegænse for område Ild
- ▨ Vejudlæg
- - - - - Vejbyggelinie
- - - - - Bebyggelsesregulerende linie
- ▨ Beplantningsbælte
- ▨ Regnvandsbassin

KORTBILAG 1

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

KORT TIL TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 411

TEGN.NR.	2226a
MÅL	1:2000
DATO	Febr. 1997
TEGN. AF	

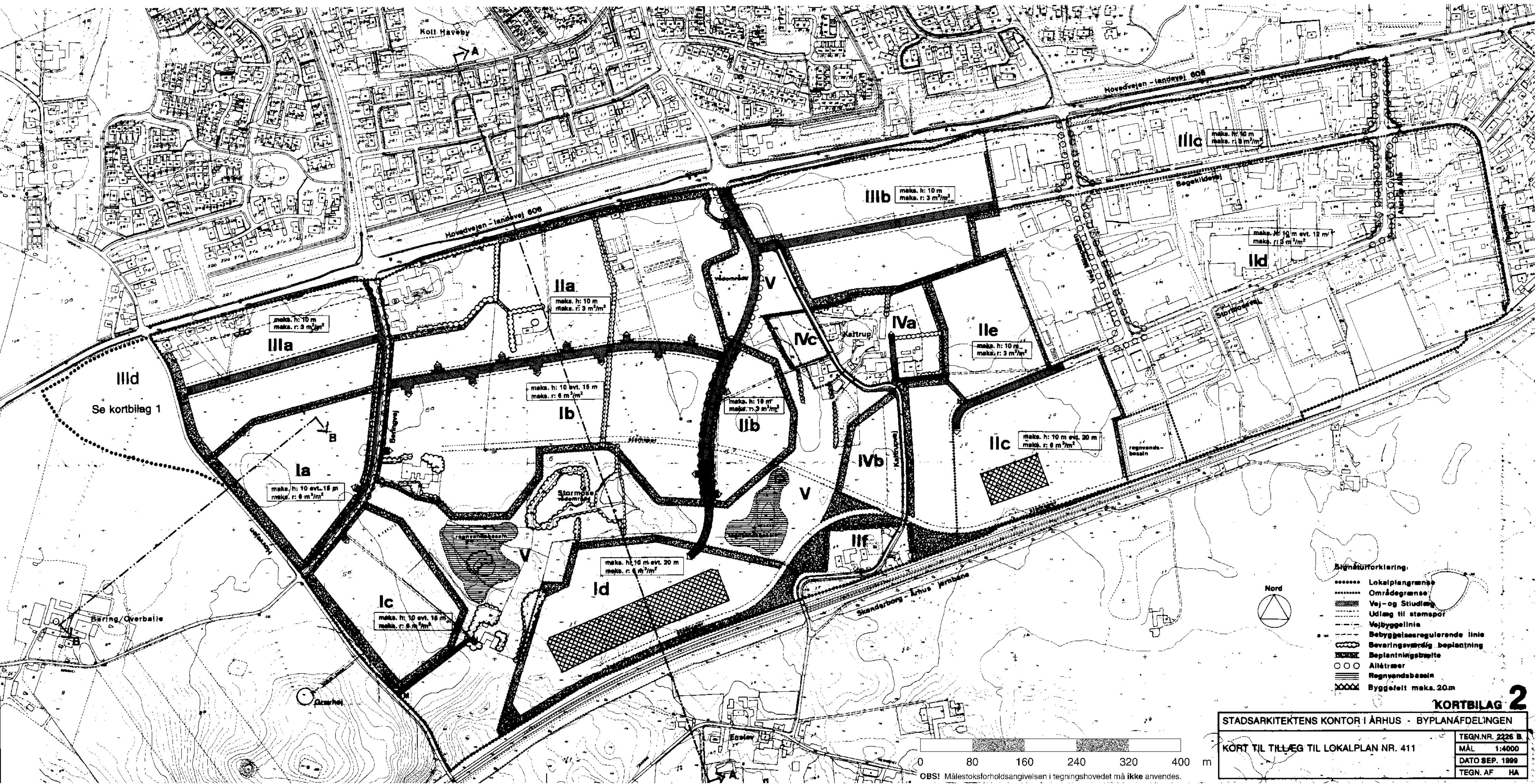


OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Snit A-A

Snit B-B

Illustration af maksimale bygningshøjder i mål 1:2000 OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.



Foranstående er vedtaget som tillæg til lokalplan nr. 411 i mødet den
22. september 1999

Århus Byråd, den - 4 NOV. 1999
P.b.v.



Flemming Knudsen



Hans Schiøtt



Ole Østergaard

Vedtagelsen af tillægget til lokalplanen er offentliggjort den **17. november 1999**