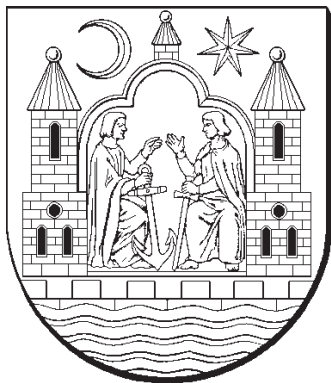




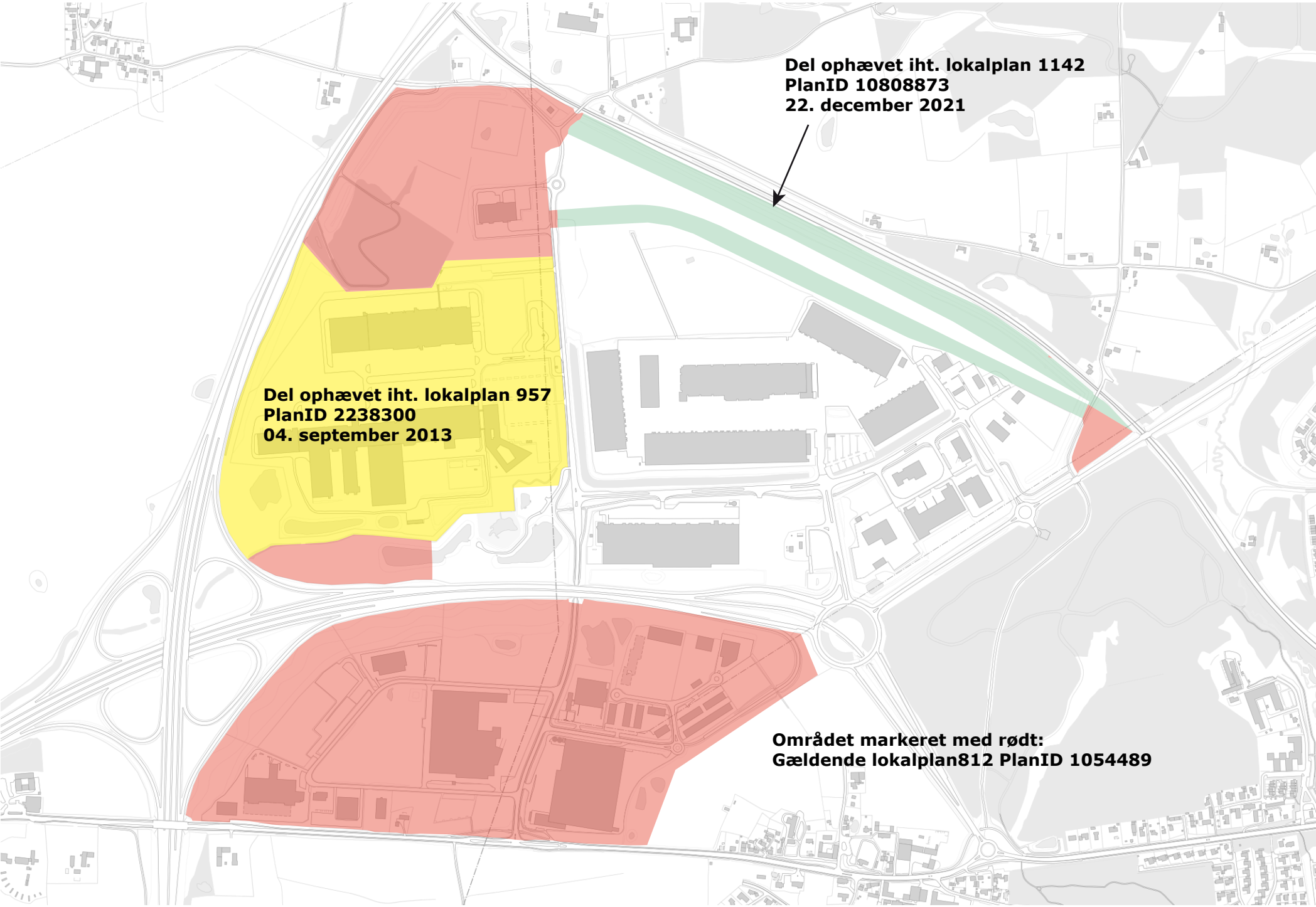
Århus Kommune

Lokalplan nr. 812

Erhvervsområde ved Årslev Etape 2.

**Delvis ophævet iht. lokalplan nr. 957 og
nr. 1142**

Marts 2008



**Del ophævet iht. lokalplan 1142
PlanID 10808873
22. december 2021**

The map displays a geographical area with several planning zones. A large green area, outlined in black, runs diagonally from the top center towards the bottom right. To the left of this green area, there is a yellow-shaded region and two red-shaded regions, one at the top left and one at the bottom left. A small red-shaded triangular area is also visible on the right side of the map, near the bottom of the green area. The background is a light gray map showing roads, buildings, and other geographical features.

**Del ophævet iht. lokalplan 957
PlanID 2238300
04. september 2013**

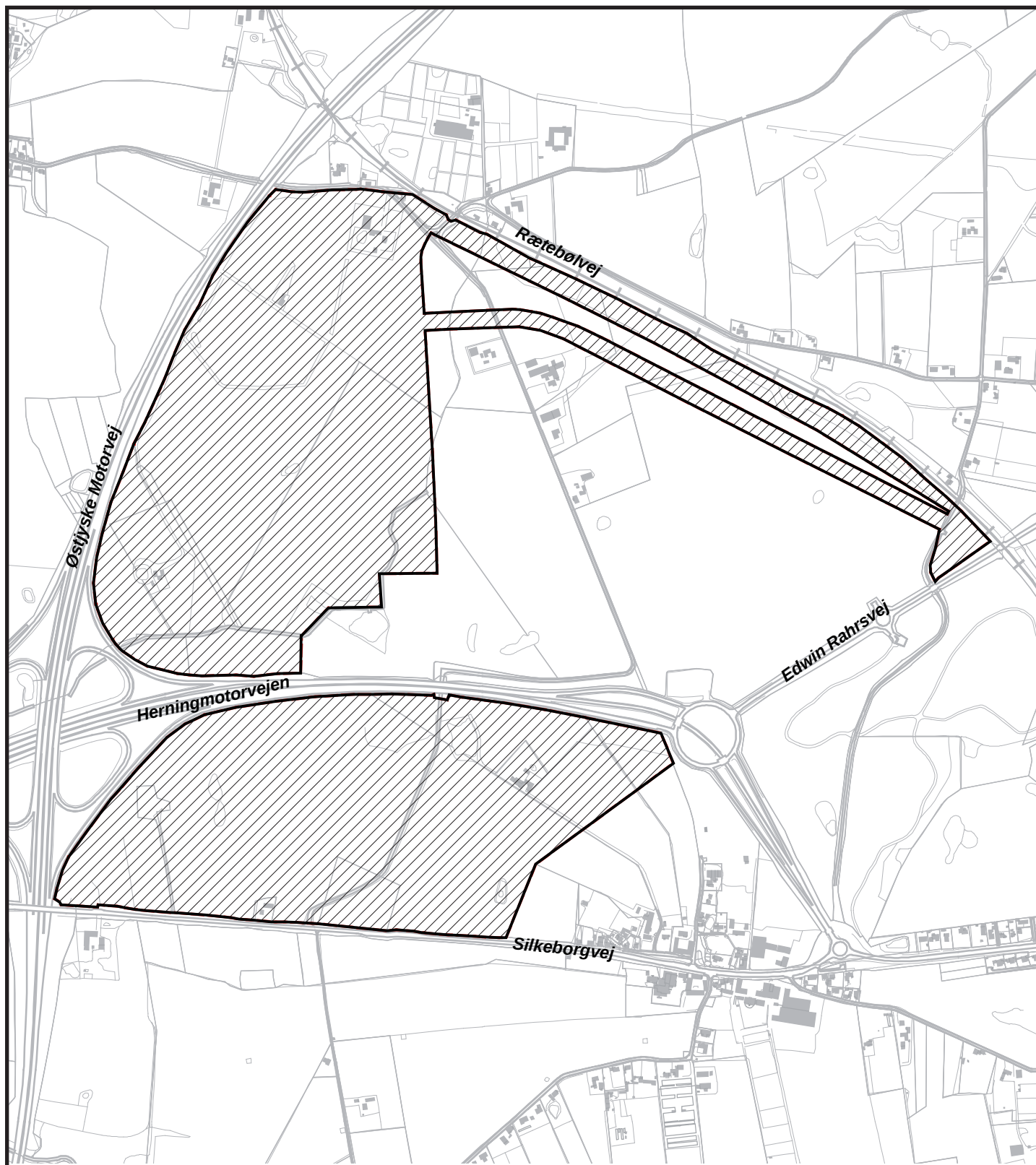
**Området markeret med rødt:
Gældende lokalplan 812 PlanID 1054489**



Erhvervsområde ved Årslev Etape 2

Indeholder tillæg nr. 118 til Kommuneplan 2001

812



Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej, 10 værelse 1.112
8100 Århus C
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>
Tlf. 8940 2640, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset
samt Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

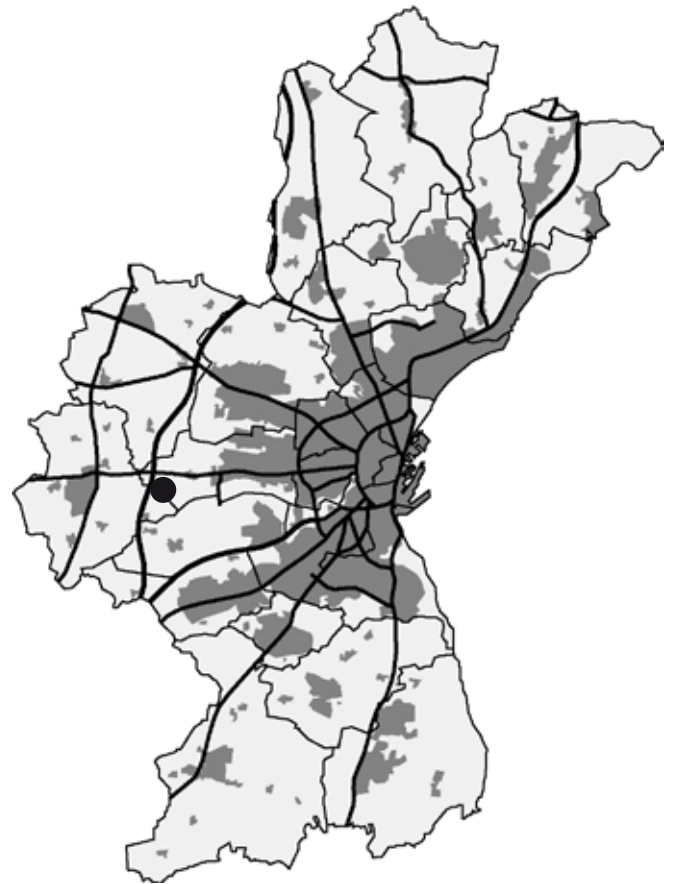
© Århus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og byggeri, Byplanafdelingen

i samarbejde med:
NIRAS konsulenterne
Åboulevarden 80
Postboks 615
8100 Århus C

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 812

Erhvervsområde ved Årslev
Etape 2

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	12
§ 2. Område og opdeling	12
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Udstykning	15
§ 5. Trafikforhold	15
§ 6. Teknisk forsyning	16
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	17
§ 8. Bebyggelsens udseende	18
§ 9. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	19
§ 10. Skiltning	22
§ 11. Støjforhold	23
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	23
§ 13. Grundejerforening	24
§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	25
§ 15. Ophævelse af ældre lokalplan	25

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.26

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen 44 |

TILLÆG NR. 118 TIL KOMMUNEPLAN 2001 45 |

Virksomhedsliste 48 |

MATRIKELKORT BILAG 1 |

LOKALPLANKORT BILAG 2 |

Vedtagelsespåtegninger 53 |

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område, der ligger nordvest for landsbyen Årslev og er placeret henholdsvis nord og syd for Herningmotorvejens indføring.

Lokalplanområdet er ca. 130 ha stort og er stort set beliggende i landzone. En mindre del ligger dog i byzone. Med denne lokalplan overføres landzonearealet til byzone. Ved planens udarbejdelse er hovedparten af området kommunalt ejet.

Beskrivelse af området

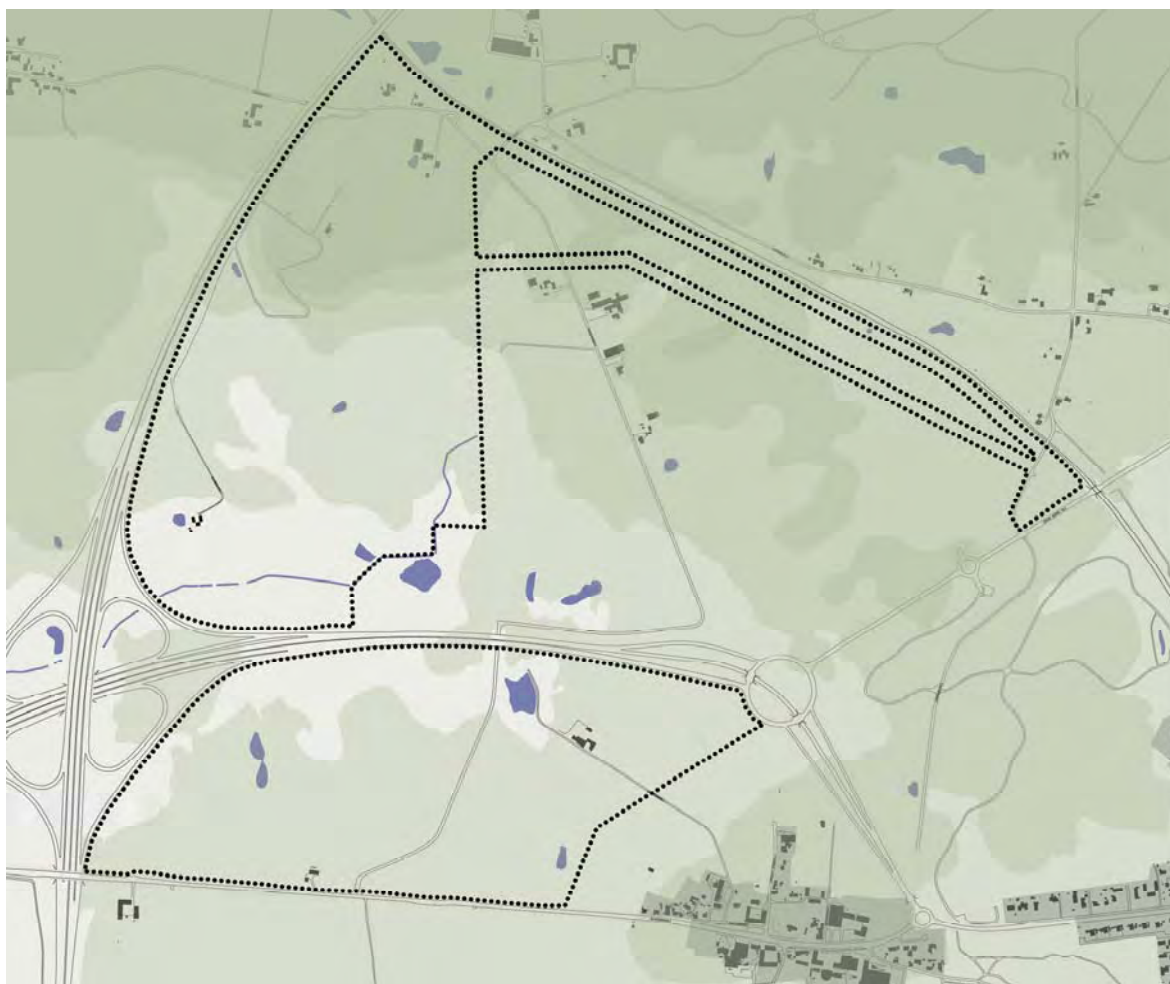
Den ene halvdel af lokalplanområdet ligger nord for Herningmotorvejens indføring. Her er arealet afgrænset af Herningmotorvejen og Motorvej E45 mod henholdsvis syd og vest. Mod nordøst støder området op til jernbanen og mod øst afgrænses hovedparten af området af en 400 kV-højspændingsledning. En mindre del af dette areal strækker sig i to smalle baner ned langs jernbanen og inkluderer et trekantet areal nord for Edwin Rahrs Vej.



Den sydlige del af lokalplanområdet med Årslev i baggrunden

Denne del af området har et ganske varieret terræn med en bakketop mod nord, der ligger i omkring kote 44. Overgangen til et lavere terræn markeres af en mindre skovplantning, der dels ligger på bakketoppen og dels på en sydvendt skrænt. Her falder terrænet kraftigt til et niveau mellem kote 25 og 30. Den centrale del af området er således mere jævnt. I den sydlige del, mod Herningmotorvejen, ligger den laveste del af området med terræn omkring kote 20. I den nordvestlige del ligger et skovareal. På skovarealet og arealet nord herfor ligger et affaldsdepot.

Den anden halvdel af området ligger syd for Herningmotorvejens indføring. Arealet er afgrænset af Herningmotorvejen og Motorvej E45 mod henholdsvis nord og vest. Mod syd afgrænses det af Silkeborgvej og mod sydøst ligger området ud til det åbne land omkring landsbyen Årslev. Denne del af området har et forholdsvis jævnt terræn i koter mellem 25 og 30. Det laveste terræn ligger ud mod Herningmotorvejen. Mod E45 og den vestlige strækning af Herningmotorvejen er der etableret en større jordvold langs kanten af området.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet benyttes i dag hovedsageligt til landbrugsformål. Der ligger enkelte boliger og i den sydøstlige del ligger en erhvervsvirksomhed med tilkørsel fra Årslev. I lokalplanområdet findes en bæk og flere mindre søer.

Rosbjergvej er områdets oprindelige primære adgangsvej. Den er i syd tilsluttet

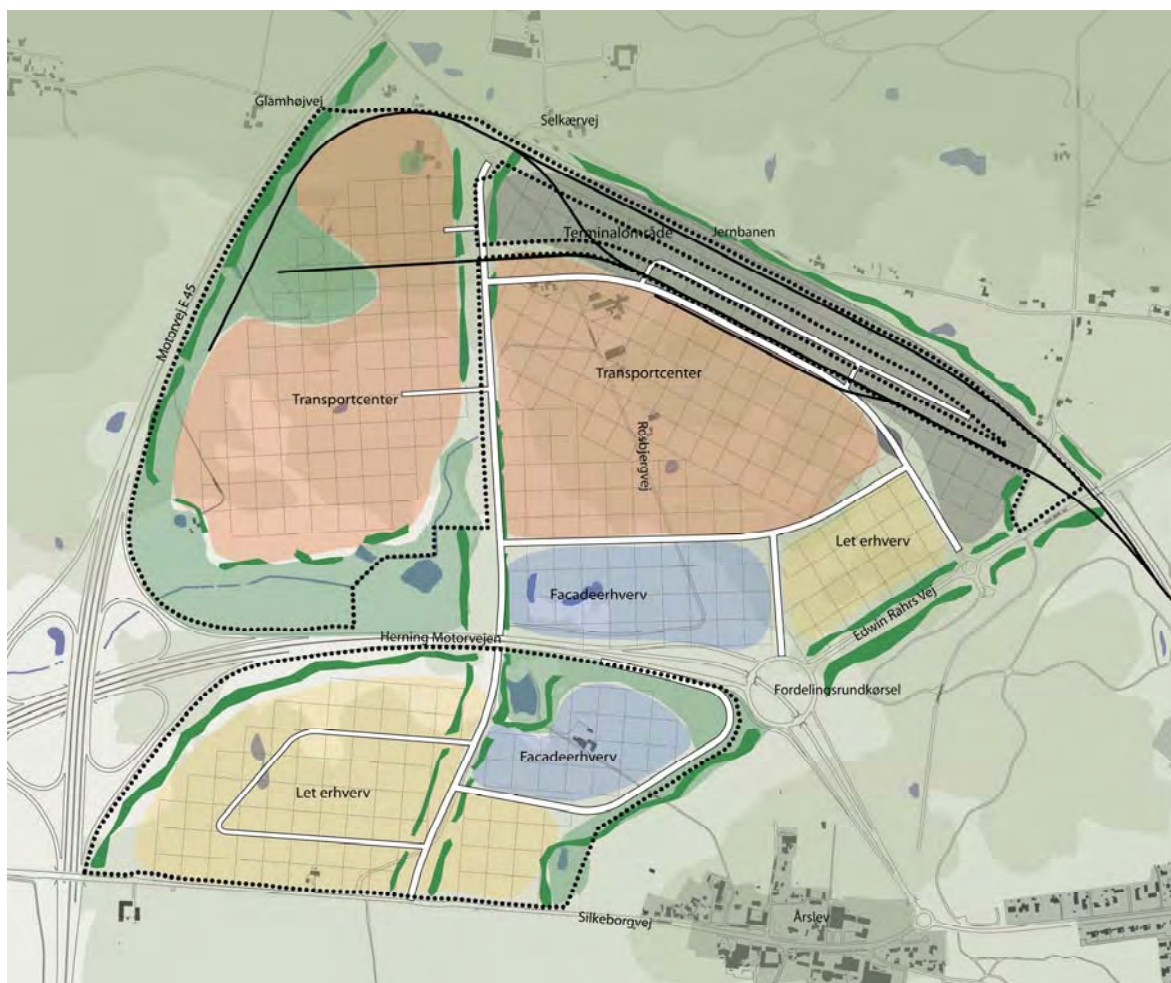
Silkeborgvej og i nord de mindre veje Glamhøjvej og Selkærvej. Med den igangværende realisering af lokalplan 760 forlægges Rosbjergvej og der etableres nye veje, ligesom der også etableres nye adgange til de overordnede veje. Ændringerne af vejsystemet som følge af lokalplan 760 er fastlagt med baggrund i en samlet vejplan for området og hermed også af betydning for den aktuelle lokalplan.

Syd for Herningmotorvejen strækker Rosbjergvej sig igennem området til Silkeborgvej. Her forløber også en højspændingsledning fra hovedledningen mod nordøst.

Planens baggrund og formål

Århus Kommune har igangsat arbejdet med lokalplan 812 for et erhvervsområde til bl.a. transporterherv på baggrund af konkrete henvendelser fra virksomheder, der ønsker at etablere sig på arealerne.

Som udgangspunkt for lokalplanlægningen er der tidligere udarbejdet forskellige strukturplanskitser for Årlevarealerne. Strukturplanområdet udgør et større sammenhængende område, der afgrænses af E45 mod vest, jernbanen mod nordøst, Silkeborgvej mod syd samt Edwin Rahrs Vej og landsbyen Årlev mod sydøst.



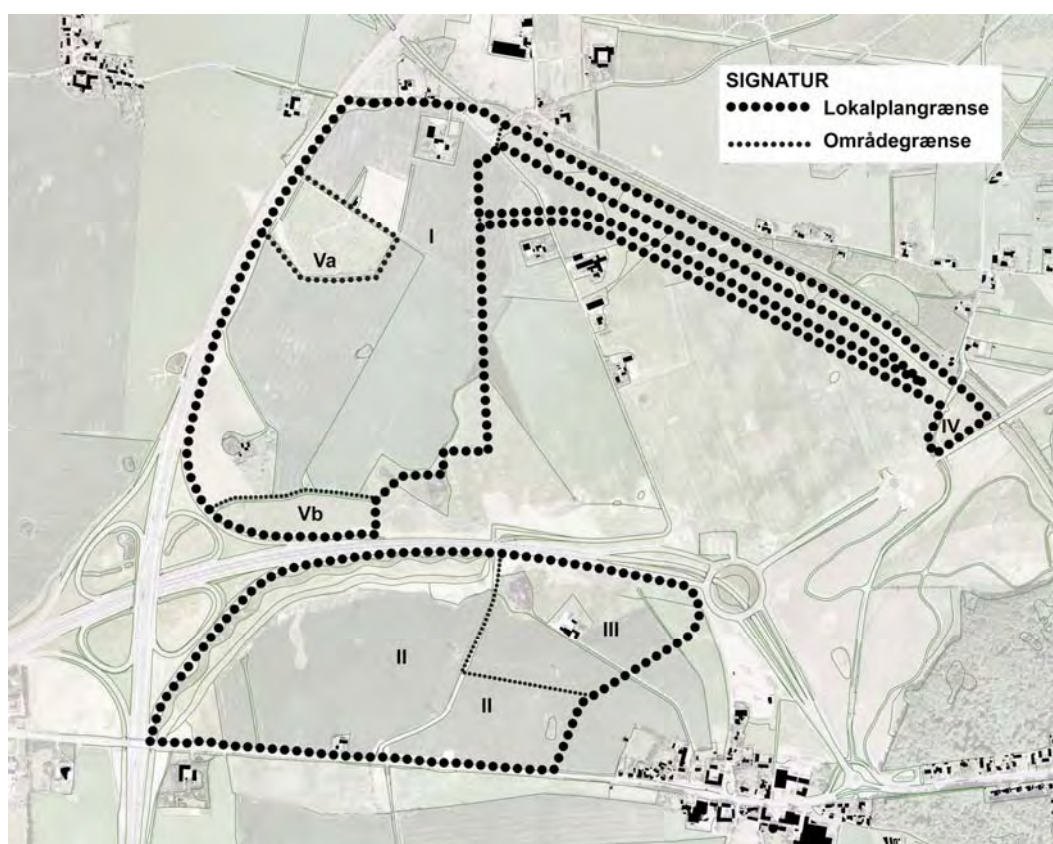
Vejledende illustration. Eksempel på udformning af Årlevarealerne.

Strukturplanskitserne er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 760 for et erhvervsområde til transporterhverv ved Årslev. Lokalplan 760 udgjorde 1. etape af strukturplanområdet, mens nærværende lokalplan udgør 2. etape. I forbindelse med denne lokalplan er strukturplanskitserne revideret på baggrund af de seneste forudsætninger for området. Herover ses den reviderede strukturplanskitse.

Skitsen er nærmere beskrevet i afsnittet "Lokalplanen og andre planer".

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder som vist på lokalplankortet og på kortet nedenfor.



Kort, der viser de 5 områder som lokalplanområdet er opdelt i.

Område I udlægges til transportrelaterede erhverv. Området udgør størstedelen af den nordlige del af lokalplanområdet. Her gives der mulighed for at placere de lager- og transportvirksomheder, der udgør den funktionelle kerne i strukturplanområdet. Området må anvendes til virksomhed i klasse 4-6. Området må kun anvendes til garageanlæg, vognmandsvirksomhed, terminaler og lignende samt tilknyttet virksomhed. Der gives mulighed for at placere lager-, engroshandels- og oplagsvirksomhed af en vis størrelse. I området må bebyggelse opføres i en højde på op til 18 m. En del af bebyggelsen må dog opføres i en højde på op til 40 m. Som angivet i regionplanen er der mulighed for jernbanebetjening af området.

Mod motorvej E-45 mod vest udlægges arealer til støjafskærmning, i form af en jordvold med en højde på ca. 4 m. Jordvolden beplantes med buske og træer.

Område II, der udlægges til serviceprægede erhverv, ligger syd for Herningmotorvejen. Dette område vil fungere som en form for serviceområde for bl.a. transportrelaterede erhverv og andre erhverv i klasse 2-4, som f.eks. lager- og engroshandelsvirksomhed, bogbinderier, trykkerier, værksteder, entreprenørvirksomheder, garageanlæg, forarbejdning af jern stål eller metal, vognmandsvirksomhed, terminaler og lignende samt tilknyttet virksomhed. Bebyggelsen må opføres i en højde på op til 10 m.

Område III ligger ligeledes syd for Herningmotorvejen og omfatter en mindre del af området langs Herningmotorvejens indføring. Området udlægges til erhverv i klasse 2-4 med særlige behov for facadearealer, som f.eks. administration til lager og engrosvirksomheder. I dette område stilles der særlige krav til bygningsudformning og facadearealer. Kravene er i tråd med Århus Kommunes ønsker om at gøre sine indfaldsveje smukke til glæde for byens erhvervsliv, borgere og byens gæster. Århus Kommune har i 2001 udarbejdet vejledningen "Smukke Veje". Bestemmelserne om udformning af arealer og bebyggelse langs veje tager udgangspunkt i denne vejledning.

Vejledningen giver retningslinier for erhvervsbebyggelser og grunde langs indfaldsvejene, så vejene opleves med større harmonisk helhed og med højere kvalitet ved den arkitektoniske og landskabelige udformning. Retningslinierne omhandler bebyggelsens placering og udformning, skiltning, grønne områder og beplantning m.v.

Mod nord og mod øst udlægges areal til et grønt naturområde med en faunapasage i den østlige del.

Område IV strækker sig i to smalle baner langs jernbanen mod nordøst. Desuden inkluderer det et mindre areal nord for Edwin Rahrs Vej. I dette område kan der ikke opføres bebyggelse. I den sydlige del sløjfes en støjvold, der blev fastlagt med lokalplan 760. Til erstatning for denne støjvold udlægges der en ny tættere ved jernbanen. Desuden udlægges der arealer til besporing langs støjvolden og til forsinkelsesbassiner mod sydøst.

Område V inkluderer 2 mindre delområder, der er placeret forskellige steder i lokalplanområdet. Disse områder er udlagt som grønne områder, hvor der ikke kan placeres nogen form for bebyggelse. Område Va omfatter fredskoven mod nordvest. Der udlægges arealer til besporing og støjvold langs motorvejen i område Va. Område Vb omfatter vandløbet og de lavtliggende arealer nord for Herningmotorvejen. Inden for dette område kan der placeres forsinkelsesbassiner.

Gods, der kan skade grundvandet

Lokalplanen udpeger særlige områder, hvor gods, der kan skade grundvandet, skal placeres. Gods, der kan skade grundvandet, er f.eks. eksplosive stoffer, gasser, brandfarlige væsker og faste stoffer, ætsende/oxiderende/giftige/radioaktive stoffer og lignende. Det inddeles i fareklasser og der gælder specielle regler for transport og opbevaring. Håndtering af gods, der kan skade grundvandet, kræver

særlige lagre, særlige godkendelser af lastbilerne og særlig uddannelse af chaufførerne.

Placering af gods, der kan skade grundvandet, skal ske, hvor grundvandet er tilstrækkeligt sikret af jordbunden. En del af lokalplanområdet er særligt udpeget som oplagringsområde for gods, der kan skade grundvandet, idet området er særligt robust på grund af jordforholdene. Derfor er det en forudsætning for udnyttelse af området som oplagringsområde, at der ikke ændres væsentligt på terrænforholdene. Det er en betingelse for placering af gods, der kan skade grundvandet her, at opbevaringsarealet asfalteres, overdækkes og der foretages en separat væskeopsamling.

Trafikale forhold

Udlæg af veje og stier i lokalplanområdet sker blandt andet med baggrund i, at Årslevarealerne skal kunne udvikles både med og uden jernbanebetjening.

Veje

Vejbetjeningen af Årslevarealerne er tilrettelagt med henblik på de bedst mulige adgangsforhold til det overordnede vejnet, særligt motorvejene.

Området gennemskæres af Herningmotorvejens indføring til Århus og motorvejen afsluttes med en - i forhold til området - centralt beliggende fordelingsrundkørsel. Staten er vejbestyrelse herfor og har givet tilladelse til en fuld vejtilslutning i fordelingsrundkørslen fra nord og til en shunt der giver direkte adgang fra nord til motorvejen mod vest. Endelig foreligger også en principgodkendelse af en frakørsel fra motorvejen til området mod syd.

Herudover vil der være adgang til trafikvejnettet via tilslutninger til Edwin Rahrs Vej og Silkeborgvej.

Vejnettet i området, særligt den forlagte Rosbjergvej, har desuden en mere lokal funktion som forbindelse på tværs af motorvejen for lokale trafikanter i et større område, herunder blandt andet landsbyen Lyngby.

Fra den forlagte Rosbjergvej er der mulighed for at etablere vejadgang til område I i to nærmere angivne punkter.

I område II er der mulighed for at etablere vejadgange i 2 punkter til det vestlige område og i et punkt til det østlige område og område III. I det vestlige område udlægges areal til en vej der giver adgang til tekniske anlæg i område II. Til det østlige område II og III forudsættes desuden etableret en frakørsel direkte fra Herningmotorvejens indføring.

Denne frakørsel giver sammen med den tilsvarende tilkørsel fra nord det samlede område direkte adgang til og fra motorvejene.

I forhold til lokalplan 760 er der - af hensyn til højspændingsmasterne - sket en mindre justering af Rosbjergvejs forløb.

Stier

Adgangsforholdene for let trafik til og fra lokalplanområdet sikres via Rosbjergvejs tilslutning til Silkeborgvej. Desuden vil der via Rosbjergvej være forbindelse mod nord og vest via Selkærvej og Glamhøjvej, der er lokale, mindre trafikerede veje.

Internt i området sikres sammenhængende stiforbindelser mellem Silkeborgvej, Glamhøjvej og Esbenhøjvej. Af hensyn til trafiksikkerheden for cykeltrafikken langs Silkeborgvej udlægges areal til, at stien i Silkeborgvejs nordside kan føres under adgangsvejen til erhvervsområdet.

Besporing

Området skal ifølge regionplanens retningslinier kunne sporbetjenes. Derfor udlægges der arealer til jernbanespor. Arealerne omkring sporet skal som følge heraf anlægges i en hensigtsmæssig kote.

Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering i henhold til "Retningslinjer for anlæg af parkering i Århus Kommune".

Bebyggelsens omfang og udseende

Der indgår forskellige bestemmelser om bebyggelsens omfang og udseende i de forskellige delområder.

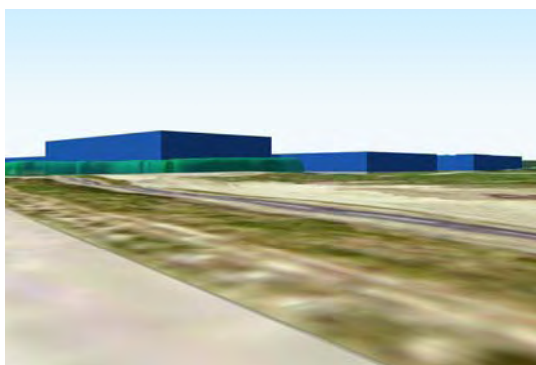
I område I udlægges der en række byggefelter, der fastlægger en bebyggelsesstruktur for området. For de fleste byggefelter gælder det, at der må opføres bebyggelse i en højde på op til 18 m. I den sydlige del af området, der ligger ud til Herningmotorvejen, gives der mulighed for at opføre 1-2 bygninger i en højde på op til 40 m. Der stilles særlige krav til udformning og facader på disse bygninger, ligesom der stilles krav om beplantning af høje træer i et bælte syd, øst og vest for disse bygninger. Herunder ses volumenstudier af bebyggelsen set fra de omkringliggende veje.



Billedet til venstre viser en plan over et forslag til erhvervsbebyggelse i området øst for motorvej E 45 og nord for Herningmotorvejen.

På billedet er angivet fotovinkler for visualiseringerne på de næste sider.

Visualisering 1

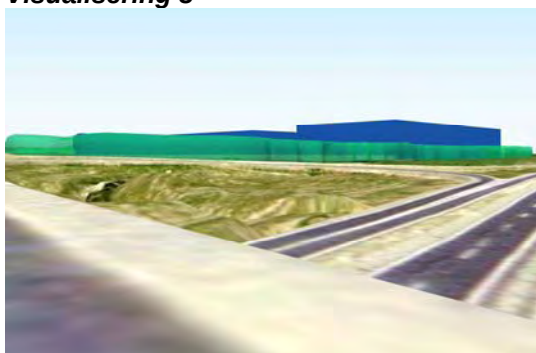


Visualisering 2

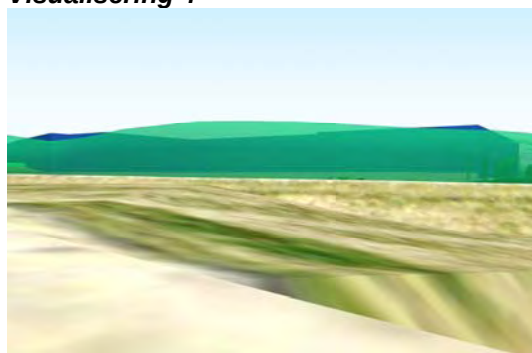


Vejledende illustration. Eksempel på ny bebyggelse i erhvervsområdet ved Årslev, set fra motorvej E 45 (visualisering med maksimale bygningshøjder.)

Visualisering 3

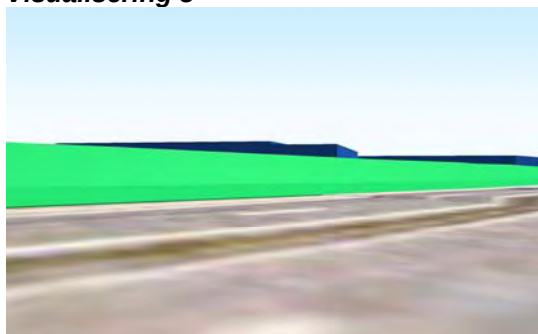


Visualisering 4

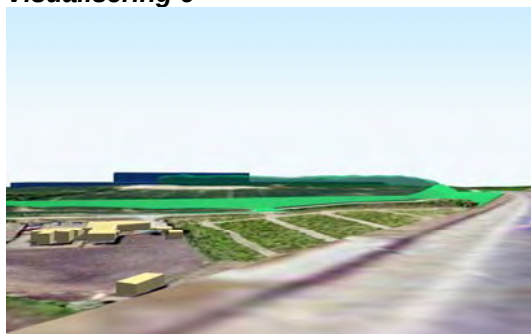


Vejledende illustration. Eksempel på ny bebyggelse i erhvervsområdet ved Årslev, set fra motorvej E 45 (visualisering med maksimale bygningshøjder.)

Visualisering 5



Visualisering 6



Vejledende illustration. Eksempel på ny bebyggelse i erhvervsområdet ved Årlev, set fra motorvej E 45 (visualisering med maksimale bygningshøjder.)

I område II fastlægges der bestemmelser om grundstørrelse suppleret med bebyggelsesregulerende linier langs de interne veje og mod de overordnede veje, der omkranser lokalplanområdet. Bebyggelse må opføres i en højde på op til 10 m og 3 etager.

Område III indeholder facadeerhvervene langs motorvejen. Her stilles der i lokalplanen særlige krav til bebyggelsens udseende og udearealer. Som tidligere beskrevet tager bestemmelserne udgangspunkt i vejledningen "Smukke veje i Århus". Bebyggelse må opføres i en højde på op til 10 m og 3 etager. Da bebyggelsen i dette område ligger ud til motorvejen stilles der krav til at den repræsentative bebyggelse placeres her. Bebyggelsen i dette område vil bestå af lettere erhverv med større behov for eksponering.

Grønne træk

Inden for lokalplanområdet findes en række områder med beskyttede naturtyper.

Mod nordvest ligger en fredskov, der er plantet på forurennet jord. Dette område fastholdes principielt som fredskov i lokalplanen. I området udlægges dog areal til støjvold og jernbanespor.

Langs nordsiden af Herningmotorvejen findes et lavtliggende område med et beskyttet vandløb i henhold til § 3 i naturbeskyttelsesloven. Området friholdes for bebyggelse. Her kan der etableres forsinkelsesbassiner, der anlægges, så de fremstår som naturområder. Mellem dette område og bebyggelsen nord herfor stilles der krav om en beplantning bestående af en underplantning af busket og større træer af sorter, som kan blive op til ca. 40 m. høje. Dermed sikres det, at den høje bebyggelse opleves mindre fremtrædende.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet udlægges et grønt naturområde, der dels strækker sig langs Herningmotorvejen og dels langs områdets afgrænsning mod arealerne omkring landsbyen Årlev. Området indeholder to eksisterende, § 3 beskyttede søer, der fastholdes og bevares i lokalplanen. I naturområdet skal der etableres erstatningsbiotoper for de § 3 beskyttede søer, der kan fjernes fra den nordlige del af lokalplanområdet. Desuden etableres en faunapassage, der forbin-

der arealerne langs motorvejen med arealerne nord for Årslev. Naturområdet skal etableres, plejes og fungere som et holdbart naturområde for stedets plante- og dyreliv. Der skal for arealerne udarbejdes en plejeplan, der skal indgå i deklARATIONERNE, der tinglyses på området.

Langs lokalplanområdets grænser mod jernbanen og motorvej E45 udlægges der arealer til støjvolde. Der udlægges desuden et areal til beplantningsbælte foran støjvolden langs E45 og mod det åbne land omkring Årslev.

For at give området en grøn karakter mod veje stilles der i øvrigt krav om, at skelhegningen foretages som levende hegn eller at trådhegn dækkes af træer og buske.



En af områdets beskyttede søer

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasse 2-6;
- at der fastlægges bestemmelser for, hvilke erhvervstyper der må etableres i området;
- at erhvervsanvendelsen inden for området ikke er til væsentlig ulempe for de nærliggende og kommende boligområder;
- at der fastlægges bestemmelser for udseende af bebyggelse langs motorveje;
- at der udlægges veje til betjening af området;
- at der fastlægges plantebælter, der kan fungere som visuel afskærmning mod omgivelserne;
- at der udlægges arealer til etablering af støjvolde;
- at eksisterende § 3-områder i henhold til naturbeskyttelsesloven bevares i et vist omfang;
- at der udlægges arealer til erstatningsbiotoper og faunapassager og
- at området overføres til byzone;
- at der udlægges arealer til regnvandsbassiner (forsinkelsesbassiner og sandfang),

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: del af 1b, 5b, 6ac, 6f, 6l, 6z, 8a, 8h, 9a, 9d, 9af, 9am, 10a, 10h, 11de, 12b, 14bx, 21c og 22 af Årslev By, Sdr. Årslev, del af 5k, 5l, 6b, 7a, 10b, 27 og "d" af Lyngby By, Lyngby samt alle parceller der efter den 25. maj 2007 udstykkes i området. Se fodnote¹

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV og Va og Vb som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Planlægning og Byggeri.

- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 5k og 10b af Lyngby By, Lyngby samt 1b, 4b, 4h, 5b, 6f, 6z, 8a, 9a, 10a, 11de, 12b og 26 af Årslev By, Sdr. Årslev. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote²

§ 3. Anvendelse

Fællesbestemmelser for område I, II og III

- Stk. 1. Områderne er udlagt til erhvervsformål i form af transportvirksomhed med tilknyttet administration og servicevirksomhed. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af Planlægning og Byggeri.

De enkelte områder (I, II og III) er udlagt til specifikke erhvervstyper, jf. bestemmelserne nedenfor og virksomhedslisten på side 47.

Der må ikke etableres detailhandel i området. Der må ikke etableres handel med pladskrævende varegrupper inden for områderne.

- Stk. 2. Planlægning og Byggeri kan tillade, at andre virksomheder etablerer sig i områderne. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen anførte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.
- Stk. 3. En varmecentral kan placeres inden for området.

Område I: Lager- og transportvirksomhed

- Stk. 4. Område I er udlagt til erhvervsformål i form af lager- og transportvirksomhed. Inden for området må der kun etableres virksomheder i klasse 4-5. Der kan dog gives tilladelse til transportvirksomhed i klasse 6 i form af større lager-, engroshandel- og oplagsvirksomhed. Jf. virksomhedslisten på side 47.

Området må kun anvendes til garageanlæg, vognmandsvirksomhed, lager, terminaler og lignende samt tilknyttet virksomhed.

- Stk. 5. Oplagring af gods, der kan skade grundvandet, må kun ske inden for de områder, der er vist på lokalplankortet. Ved anvendelse af områder til

² Ophævelsen af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning. Se i øvrigt afsnittet om landbrugsloven.

oplagring af gods, der kan skade grundvandet, må terrænforholdene ikke ændres væsentligt. Områder til oplagring af gods, der kan skade grundvandet, skal anlægges med fast, tæt overflade, der er modstandsdygtig over for de produkter, der oplagres i området. Områder til oplagring af farligt gods skal overdækkes, så regnvand ikke sammenblandes med farlige stoffer og væsker. Farlige stoffer og væsker skal ledes til lukkede tanke.

Område II: Lager- og transportvirksomhed

- Stk. 6. Område II er udlagt til erhvervsformål i form af lager- og transportvirksomhed og servicevirksomhed, der er tilknyttet lager- og transportvirksomhed. Inden for området må der kun etableres virksomhed i klasse 2-4, som er medtaget på virksomhedslisten på side 47.

Område III: Facadeerhverv

- Stk. 7. Område III er udlagt til erhvervsformål i form af virksomhed, der er tilknyttet transportvirksomhed. Inden for området må der kun etableres virksomhed i klasse 2-4, som er medtaget på virksomhedslisten på side 47.

Mod motorvejen må kun placeres virksomheder, som har facaderelaterede funktioner så som administration, udstilling, show-room og lign.

- Stk. 8. En del af området er udlagt til grønt område, der ikke må bebygges. Se § 9 stk. 18-19.

Område IV: Støjvold

- Stk. 9. Den nordlige del af område IV udlægges til støjvold. Den sydlige del af område IV udlægges til besporing som vist på lokalplankortet. Den østligste del af området udlægges til forsinkelsesbassiner som vist på lokalplankortet.

Der må ikke ske nogen form for bebyggelse eller anlæg udover ovennævnte anvendelse, ej heller parkering eller oplag.

Område V: Grønne områder

- Stk. 10. Område V må kun anvendes til grønne områder.

Område Va, Fredskov

- Stk. 11. Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse, parkering eller oplag inden for området. Der kan dog placeres støjvold, beplantningsbælte og jernbanespor inden for området.

- Stk. 12. **Område Vb, Forsinkelsesbassiner mv.**

Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse, parkering eller oplag inden for området. Dog må der etableres tekniske anlæg som pumpestationer, transformerstationer, forsinkelsesbassiner og lignende. Disse anlæg skal anlægges i og tilpasses til eksisterende terræn og landskab.

§ 4. Udstykning

Område I, II og III

- Stk. 1. Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 m².

Område IV og V

- Stk. 2. Der må ikke ske yderligere udstykninger.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. På lokalplankortet er vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B	17 m bredde
Veje C-D og E-F.....	13 m bredde
Veje G-F.....	8 m bredde
Vej H-I.....	5 m bredde
Vej L-M.....	8 m bredde

Derudover udlægges der to arealer til vendeplads i hhv. den nordlige del og i den syd-østlige del af lokalplanområdet, som vist på lokalplankortet.

- Stk. 2. Vej G-F er afkørsel fra Herningmotorvejen, og skal være ensrettet mod syd. Se fodnote 3.
- Stk. 3. Vej H-I udlægges som en teknisk vej udelukkende til betjening af det nord for udlagte areal til sandfang.
- Stk. 4. På lokalplankortet er vist de arealer, der er udlagt til niveaufrie stikryds i pkt. A. Stiramper udføres under hensyntagen til tilgængeligheden for kørestolsbrugere.
- Stk. 5. Der udlægges arealer til sporbetjening af området i en bredde af 10 m som vist på lokalplankortet. Arealerne til sporbetjening skal anlægges med færdigt terræn i de koter, der er angivet på lokalplankortet. De tilstødende erhvervsarealer og veje skal i princippet anlægges med terræn i samme højde.
- Stk. 6. Der udlægges areal til vejformål i form af gates som vist på lokalplankortet.
- Stk. 7. Til vej A-B, Silkeborgvej, Herningmotorvejen og motorvej E45 må der ikke være direkte adgang fra tilgrænsende grunde.

³ Tilslutning til motorvejen og vejprojekt tæt på motorvejen skal godkendes af Vejdirektoratet på baggrund af et konkret projekt. Lokalplanområdets endelige afgrænsning mod motorvejen kan først endeligt fastlægges, når vejanlægget er blevet matrikulært berigtiget i forhold til det tilgrænsende hovedlandevejsareal.

- Stk. 8. Vejadgange til ejendomme i område I må kun ske fra Rosbjergvej som vist på lokalplankortet.
- Stk. 9. Vejadgang til den nordligst beliggende eksisterende bebyggelse i område I skal ske fra vejadgangen fra Rosbjergvej, jf. stk 8.
- Stk. 10. Vejadgang til eksisterende ejendom mod syd i område I skal ske fra vej L-M.
- Stk. 11. Vejadgang til område IV skal ske fra det i lokalplan 760 planlagte område og skal ske som en naturlig forlængelse af de veje der er udlagt i lokalplan 760. Vejadgang til regnvandsbassinet i delområde IV skal ske fra Espenhøjvej.
- Stk. 12. Vejadgang til område III og den øvrige del af område II skal ske fra vej C-D, E-F og H-I.
- Stk. 13. Vejadgang til eksisterende ejendom mod syd i område II skal ske fra vej C-D eller Silkeborgvej.
- Stk. 14. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende regler.
- Stk. 15. Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune". I område I er der udlagt areal til parkering og trafikarealer som vist på lokalplankortet.
- Stk. 16. Til sikring af § 5 skal der indsendes et forslag til vejprojekt til godkendelse hos Planlægning og Byggeri, Trafik og Veje samt Natur og Miljø. Se fodnote 4.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning.
- Stk. 2. Der må ikke forekomme nedsivning i området. Al regnvand fra tagflader og befæstede arealer skal ledes til forsinkelsesbassiner. Eventuelt spild eller lækage fra farligt gods, samt eventuelt forurenset overfladevand fra befæstede arealer med farligt gods, skal ledes til lukkede tanke.
- Stk. 3. Der kan etableres en satellitvarmecentral til området forsyning.

⁴ Tilslutning til motorvejen og vejprojekt tæt på motorvejen skal godkendes af Vejdirektoratet på baggrund af et konkret projekt. Lokalplanområdets endelige afgrænsning mod motorvejen kan først endeligt fastlægges, når vejanlægget er blevet matrikulært berigtiget i forhold til det tilgrænsende hovedlandevejsareal.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Fællesbestemmelser for område I, II og III

- Stk. 1. Bygningernes rumfang må ikke overstige 5 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningerne, der er over færdigt terræn, herunder kviste, skorstene mv.

Højst 50 % af grundarealet må bebygges.

- Stk. 2. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Inden for område I skal terræn tilpasses de koter, der er angivet på lokalplankortet. Inden for område II og III kan flg. reguleringer finde sted uden tilladelse:

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.

Område I

- Stk. 3. For den enkelte ejendom gælder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60.
- Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager. Dog må gangbroer, kontorbygninger og lignende opføres i flere etager.
- Stk. 5. Intet punkt af en bygning må være højere end 18 m over terræn målt fra de på lokalplankortet angivne koter.

Inden for de byggefeltet, der er angivet som byggefelt til højlagere på lokalplankortet, kan der dog placeres bygninger i en højde af 40 m over den på lokalplankortet angivne kote. Det maksimale bebyggede areal for hver af disse bygninger er 145x80 m. Sådanne bygninger på over 18 meters højde skal opføres som 2 ens bygninger med hensyn til udstrækning, retning og højde. Der er dog også mulighed for kun at opføres den ene bygning eller undlade bygninger over 18 meters højde.

- Stk. 6. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltet, herunder det areal, som på lokalplankortet er udlagt til støjvold, hvis ikke der bebygges. Teknik og Miljø kan dog give tilladelse til placering af bebyggelse af mindre omfang uden for de viste byggefeltet.

Fællesbestemmelser for område II+III

- Stk. 7. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager. Dog må kontorbygninger og lignende opføres i flere etager.

- Stk. 8. Der pålægges en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 10 m fra vejskel af vej A-B, C-D, E-F og H-I som vist på lokalplankortet.

På arealer mellem vej og bebyggelsesregulerende linier må der ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg af blivende art (såsom p-arealer, skiltning, flagstænger, belysning, hegning m.m).

- Stk. 9. For den enkelte ejendom gælder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60. Dog gælder det for alle ejendomme, som inkluderer grønt område eller jordvolden mod nord, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40. Jf. lokalplankortet.

- Stk. 10. 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 byggelovgivningen fastlagt niveauplan.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Fællesbestemmelser for område I, II og III

- Stk. 1. Bebyggelsen skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

- Stk. 2. Tekniske installationer skal generelt udformes som en integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tage, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket.

- Stk. 3. Der må ikke anvendes stærkt reflekterende materialer, som kan være til gene for omgivelserne.

- Stk. 4. Til bygningsfacader kan anvendes tegl, beton, glas, mørkt farvede stålplader eller lignende.

Bebyggelse skal opføres så den danner en harmonisk helhed. Facaderne skal udformes som en kombination af tunge materialer - som tegl og beton - og lette materialer - som aluminium, træ og glas.

Bebyggelse over 18 meters højde opført inden for byggefelt til højlagre skal opføres som 2 ens bygninger med hensyn til materialer, farver og arkitektonisk udtryk i øvrigt. Der er dog også mulighed for kun at opføre det ene højlager eller undlade bygninger over 18 meters højde.

- Stk. 5. Udendørs belysning må kun etableres, så der ikke sker direkte belysning af omkringliggende bebyggelse og områder. Lyskilden skal orienteres mod den pågældende ejendom.

Område I

- Stk. 6. Bygninger inden for byggefelt til høje bygninger: al bebyggelse inden for byggefeltet skal gives samme karakter med hensyn til form og materialevalg.
- Stk. 7. Bebyggelsens facader skal fremstå som en ensfarvet flade i mørke farver. Der kan anvendes facadebeklædning som farvede stålplader og lignende.
- Stk. 8. Bebyggelsens tag skal udformes som fladt tag.

Område II

- Stk. 9. Repræsentative funktioner som virksomhedernes administration og lignende skal så vidt muligt orienteres mod adgangsvejen.

Område III

- Stk. 10. Primære funktioner som virksomhedernes administration, udstilling, show-room, salgslokaler og lignende skal orienteres mod motorvejen. Sekundære funktioner kan placeres væk fra motorvejen.

§ 9. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning**Fællesbestemmelser for område I, II og III**

- Stk. 1. Ubebyggede dele af en grund skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- Stk. 2. Hegn mod vej, sti og naboskel skal etableres som levende hegn eller trådhegn. Trådhegn mod vej eller sti skal skjules med klatrende planter eller buske og træer.
- Stk. 3. Arealer langs vej, der ikke er bebygget eller anlagt som parkeringsarealer, skal tilsås med græs og beplantes med solitære træer eller træer i grupper. Beplantningen skal bestå af i Danmark hjemmehørende, løvfældende arter.
- Stk. 4. Parkerings- og adgangsarealer, der placeres mellem bygninger og vej, skal omkranses af klippede hække eller buskbeplantning. Større parkeringsarealer bør visuelt opdeles i mindre enheder med beplantning.
- Stk. 5. Oplag skal afskærmes visuelt og så vidt muligt placeres væk fra vej.

- Stk. 6. Der udlægges arealer til beplantningsbælter i 10 meters bredde som vist på lokalplankortet. Arealet skal beplantes med buske og træer. Beplantningen skal bestå af i Danmark hjemmehørende, løvfældende arter og beplantningsplan skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø. Beplantningsbæltet skal anlægges på naturligt terræn eller i terræn i niveau med tilstødende motorvej.
- Stk. 7. De § 3 beskyttede søer som vist på lokalplankortet skal i princippet bevares. Beskyttede søer i område I kan dog nedlægges såfremt der først etableres erstatningsbiotoper det grønne naturområde i område III, som er vist på lokalplankortet.
- Stk. 8. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af § 3 beskyttede (i henhold til naturbeskyttelsesloven) vandløb og søer uden forudgående tilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø.

Fællesbestemmelser for område II og III

- Stk. 9. Der udlægges areal til grønt naturområde som vist på lokalplankortet. Området skal henligge som holdbar natur og må ikke bebygges eller anvendes til oplag, udstilling og lignende. Området må ej heller hegnes, befæstes og lignende. Se fodnote ⁵.

Der skal etableres faunapassage som vist på lokalplankortet.

- Stk. 10. Udformningen af det grønne naturområde, herunder faunapassager, samt udformning af erstatningsbiotoper skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 11. Arealer mellem vej og bebyggelsesregulerende linier skal tilsås med græs og beplantes med solitære træer. Beplantningen skal bestå af i Danmark hjemmehørende, løvfældende arter. Beplantningen skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.

Fællesbestemmelser for område I, IV og Va

- Stk. 12. Der udlægges arealer til støjafskærmning i 32 meters bredde som vist på lokalplankortet.

Støjafskærmning skal udføres som en jordvold med en højde på mindst 4 m over færdigt terræn. Afskærmningen skal udføres i sin helhed. Jordvolde skal beplantes med buske og træer. Beplantningen skal bestå af i Danmark hjemmehørende, løvfældende arter. Udformning af støjvold og beplantning skal godkendes af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

- Stk. 13. Afstand fra fod af støjafskærmning til baneskel skal være minimum 6 m.

⁵ Der henvises i øvrigt til beskrivelse af det grønne naturområde på side 10

Fællesbestemmelser for område II, IV og V

- Stk.14. Der udlægges arealer til forsinkelsesbassiner og sandfang som vist på lokalplankortet. Overfladevand fra område II og III skal ledes til bassinerne i område Vb.

Område I

- Stk. 15. Areal til beplantning med høje træer som vist på lokalplankortet skal beplantes med træer. Beplantningen skal bestå af en underplantning af busket og hårdføre, vindføre og høje træer som f. eks. Fraxinus excelsior (alm. ask), Quercus petraea (vintereg), Quercus rubra (rødeg) eller Salix alba 'Sibirica' (sølvpil). Beplantningsplan skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 16. I område I gives der mulighed for omlægning af § 3 vandløb som vist på lokalplankortet. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af § 3 beskyttede vandløb (i henhold til naturbeskyttelsesloven) uden forudgående tilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 17. Regnvandsanlæg i område I skal etableres som privat anlæg. Som en del af regnvandsanlægget skal der etableres forsinkelsesbassin(er) inden for område I.

Forsinkelsesbassin(erne) skal etableres som åbent bassin, eller alternativt med en udformning, der svarer til renseeffekten i et åbent bassin.

Område II

- Stk. 18. Den eksisterende jordvold i område II som vist på lokalplankortet må ikke fjernes eller ændres.

Område III

- Stk. 19. Arealet mellem vej og bebyggelse langs Herningmotorvejen og ved fordelingsrundkørslen skal indrettes som et grønt naturområde med en faunapassage mod øst som vist på lokalplankortet. I naturområdet kan der etableres erstatningsbiotoper fra område I. Udformning af beplantning og placering af erstatningsbiotoper skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 20. Der skal anlægges et paddehegn langs østsiden af Rosbjergvej på strækningen langs den eksisterende § 3 sø syd for Herningmotorvejen. Paddehegnet skal være 30-40 cm højt, med en bagudbøjning ("Z-profil"). Start og afslutning på paddehegnet drejes mod øst ind mod søen i område III som vist på lokalplankortet. Paddehegnet skal etableres i forbindelse med byggemodningen og skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 21. Udstilling må kun ske bag de på lokalplankortet viste bebyggelsesregulerende linier. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnete arealer bag bebyggelsesregulerende linier. Indregistrerede

køretøjer kan placeres uden for bygninger og tæt hegnede arealer, men ikke foran bebyggelsesregulerende linier.

Område Vb

- Stk. 22. Langs Herningmotorvejen udlægges der et areal til et beplantningsbælte i ca. 12 meters bredde som vist på lokalplankortet. Arealet skal beplantes med buske suppleret med solitære træer eller træer i grupper. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske, løvfældende arter og skal videreføres fra det mod øst i lokalplan nr. 760 udlagte bælte. Beplantningen skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.

§ 10. Skiltning

Fællesbestemmelser for område I,II og III

- Stk. 1. Skiltning må kun finde sted med navn og bomærke i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes og omgivelsernes karakter.

Skiltning må kun finde sted med godkendelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Der må ikke opstilles store skilteflader, der er belyste, selvlysende, blinkende, bevægelige, variable, reflekterende i sollys eller andre forhold, der er egnede til at fjerne motorvejstrafikanternes opmærksomhed fra vejen og trafiksituationen.

- Stk. 2. Der kan højst opstilles 1 fritstående stander for hver virksomhed. Standeren må ikke være højere end 8,5 m. Bredden og dybden må maksimalt være 1 m. Standeren skal placeres minimum 10 m fra vejskel mod interne veje i lokalplanområdet. I øvrigt skal vejbyggelinie mod motorvej, Edwin Rahrsvej og Silkeborgvej overholdes.

- Stk. 3. Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo. Dens udformning, størrelse, skrifttype, farve skal tilpasses bygningens arkitektur.

- Stk. 4. Der må maksimalt opstilles 3 flagstænger på hver ejendom. De må maksimalt have en højde af 10 m og skal placeres med en indbyrdes afstand af max 5 m. Flagstængerne skal placeres minimum 10 m fra vejskel mod interne veje i lokalplanområdet. I øvrigt skal vejbyggelinie mod motorvej, Edwin Rahrsvej og Silkeborgvej overholdes.

Fællesbestemmelser for område IV og V

- Stk. 5. Der må ikke være nogen form for skiltning i området.

Område I

- Stk. 6. På bygninger, som er højere end 18 m over terræn, må der ikke opsættes nogen form for skiltning. Der kan dog gives særlig tilladelse til at opsætte et skilt med logo i toppen af bygninger, som er højere end 18 m efter godkendelse af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri. Se fodnote 6.

§ 11. Støjforhold**Trafikstøj.**

- Stk.1 Det skal sikres at det konstante udendørs støjniveau som vejstøj påfører mindst en facade af støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorer ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis, samt at det konstante støjniveau på bebyggelsens udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum i bebyggelsen, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

- Stk. 3. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der er anlagt en efter Teknik og Miljø's skøn passende del af de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringsarealer som hører til den pågældende byggeetape.
- Der er anlagt de i § 9 nævnte støjvolde og en efter Teknik og Miljø's skøn passende del af de nævnte beplantningsbælter samt grønne naturområder.

⁶ Vejdirektoratet er myndighed i henhold til naturbeskyttelseslovens § 21 vedrørende skiltning tæt på motorvejen. Det betyder bl.a., at skiltning, der kan ses over store afstande fra motorvejen kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

- Eksisterende biotoper som vist på lokalplankortet, der ødelægges, er erstattet af nye, der etableres i det grønne naturområde i område III.

§ 13. 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 til parceller, skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Andre grundejere i lokalplanområdet har derimod ret - men ikke pligt - til at være medlem.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal stiftes, når Århus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.
- Stk. 5. Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de udlagte og etablerede forsinkelsesbassiner samt vej- og stiarealer med tilhørende anlæg, med mindre de overtages som offentlige.
- Grundejerforeningen har desuden pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de udlagte og etablerede beplantningsbælter, grønne områder og støjafskærmninger som ikke udstykkes til erhvervsvirksomheder.
- Stk. 6. Grundejerforeningen har pligt til at etablere, modtage skøde på og vedligeholde jernbanespor, såfremt der etableres en besporing af de tilstødende arealer, der muliggør banebetjening af lokalplanområdet og såfremt der stilles krav herom fra Århus Kommune, Teknik og Miljø. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.
- Stk. 7. Grundejerforeningen har pligt til at etablere et samlet miljøledelsessystem som angivet i "VVM-analyse for placering af transportcenter i Århus-området", afsnit 5.2.3.
- Stk. 8. Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.
- Stk. 9. Grundejerforeningen skal stedse holde Planlægning og Byggeri underrettet om sin adresse.
- Stk. 10. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Teknik og Miljø optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 11. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Teknik og Miljø sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger

for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået:

- Tilladelse fra Vejdirektoratet vedrørende placering af indretninger af blivende art inden for de tinglyste byggelinier langs motorvejsanlægget,
- Tilladelse fra Vejdirektoratet til skiltning, der kan ses over store afstande fra motorvejen,
- Tilladelse fra Vejdirektoratet til ny vejtilslutning til motorvejen (vej G-F),
- Tilladelse fra Banestyrelsen m.h.t. fritrumsprofil langs hovedbanen,
- Tilladelse fra Miljøcenter Århus til reduktion af skovbyggelinier inden for lokalplanområdet,
- Tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til nedlæggelse af fredskov ved anlæg af støjvold og jernbanespor i eksisterende fredskov og
- Tilladelse fra Region Midtjylland vedrørende anlægsarbejde på forurenede areal, som er vist på lokalplankortet.

§ 15. Ophævelse af ældre lokalplan

Stk. 1. Den af 22. december 2006 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 760 for et erhvervsområde til transporterhverv ved Årslev ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

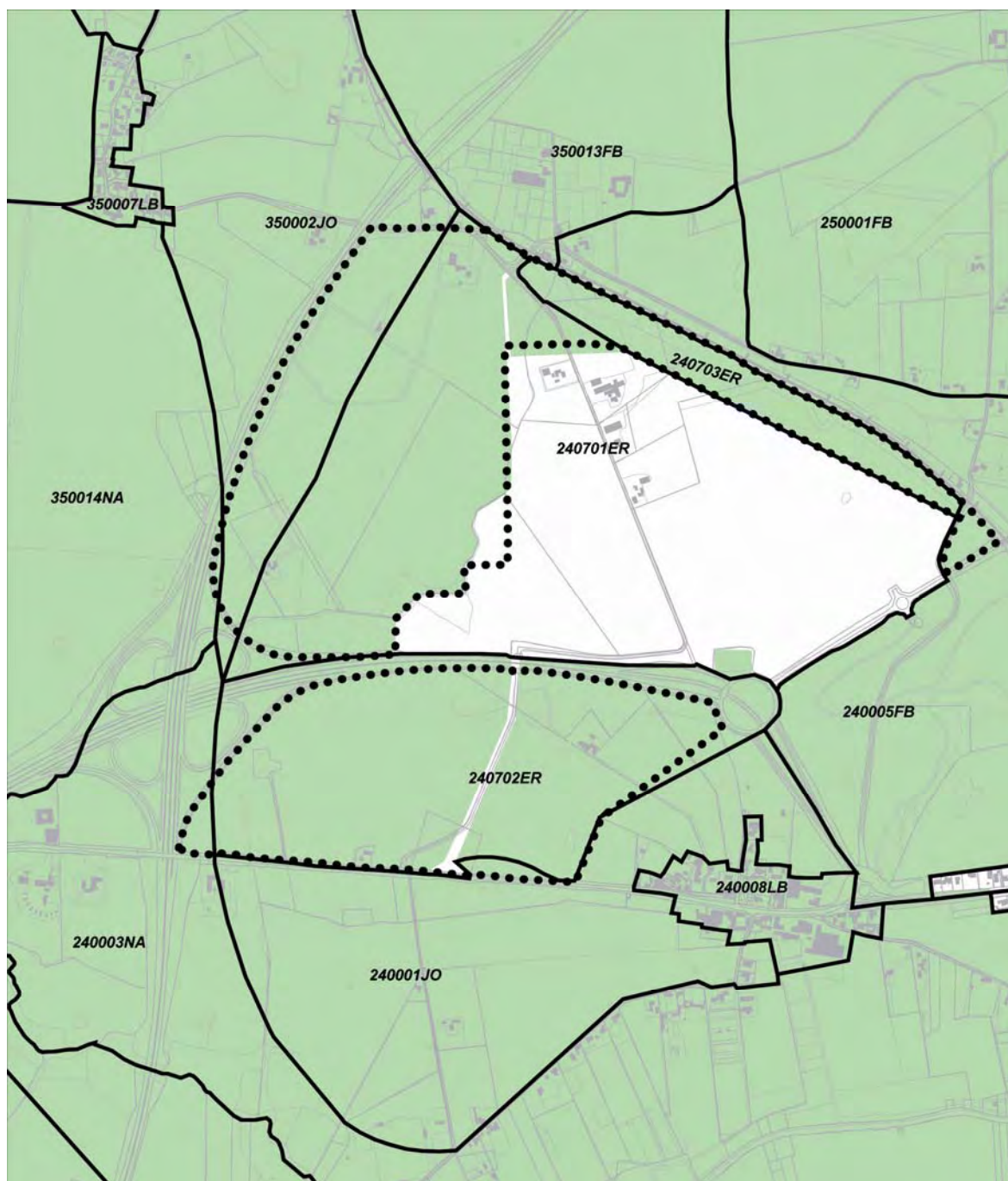
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt.

Kortet på næste side er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 24.07.01ER, 24.07.02ER, 24.07.03ER, 24.00.01JO, 24.00.03NA, 24.00.05FB, 35.00.02JO og 35.00.14NA. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen kan derfor kun vedtages i den foreliggende udformning efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Delområde 24.07.01ER udvides med mindre dele af de tilstødende områder. Delområdets bestemmelser ændres, så der i fremtiden generelt kan bygges i en højde på op til 18 m i stedet for de hidtidige 14 m. Desuden gives der mulighed for at bebygge en mindre del af området med bebyggelse på op til 40 m.

Den del af delområde 35.00.02JO, der ligger øst for Motorvej E45, overføres til delområde 24.07.01ER og udlægges til erhvervsformål og anvendes primært til terrænbehandling, støjvolde og beplantning langs motorvejen og i mindre omfang til bebyggelse. Desuden udlægges et rangerspor i forbindelse med en eventuel etablering af kombiterminal i området.

Delområde 24.07.02ER er ligeledes udlagt til erhverv. Delområdet udvides i kommuneplantillægget, så det også omfatter arealerne langs motorvej E45, der i dag er omfattet af delområde 24.00.03NA. Disse arealer udlægges i lokalplanen til jordvold og areal til erhvervsbebyggelse. Desuden inddrages en lille del af 24.00.01JO, der ligger nord for Silkeborgvej.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

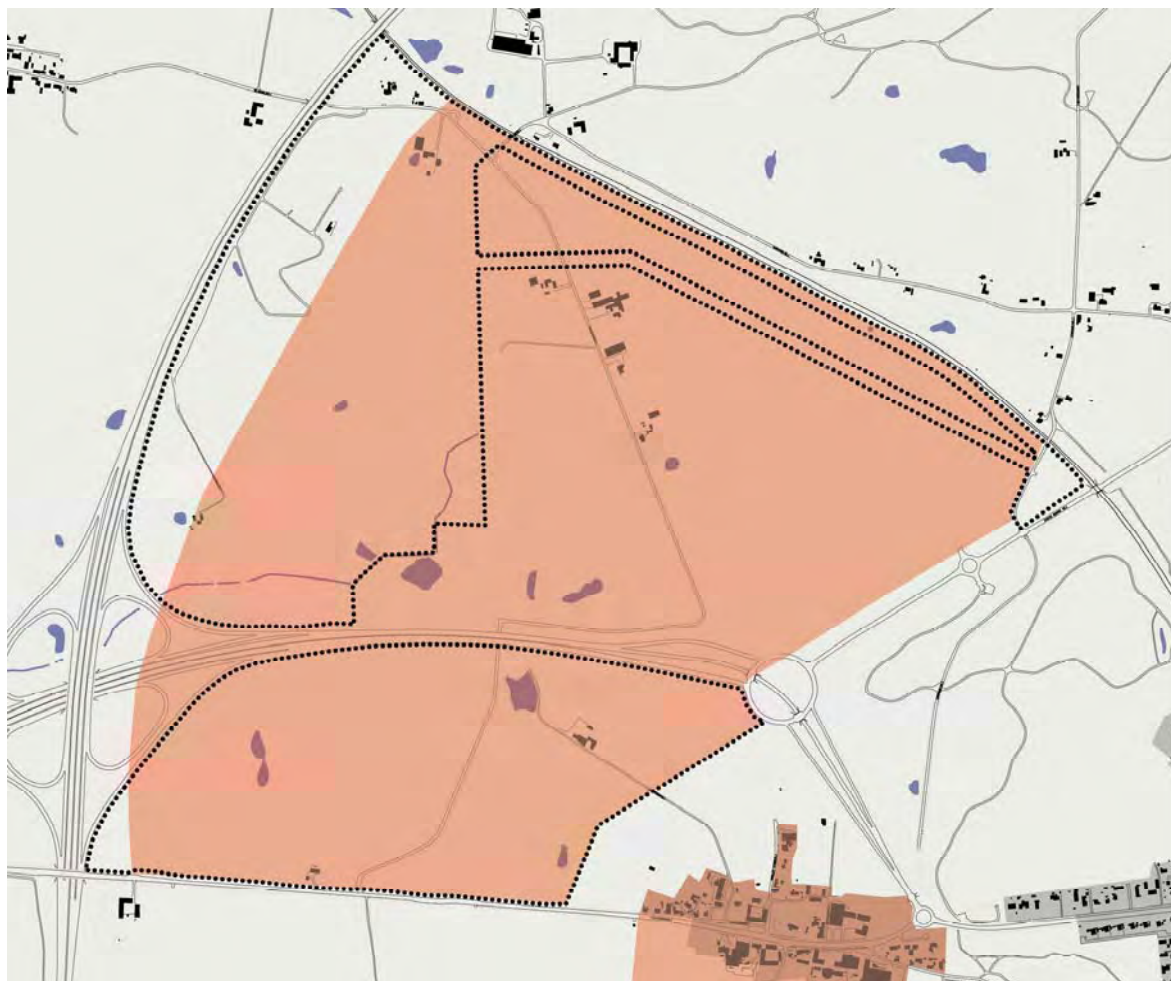
Regionplanlægning og VVM-analyse

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinierne 1.2 og 5.2 i Regionplan 2005 for Århus Amt. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med regionplanens retningslinie 1.2 om mulige byvækstområder, idet lokalplanen medtager et areal, som ligger mellem de mulige byvækstområder og motorvej E-45. Lokalplanen er principielt i overensstemmelse med regionplanens retningslinie 5.2, transportcenter ved Årslev, men lokalplanen indeholder mindre afvigelser vedrørende arealafgrænsning, højde på bygninger og placering af jernbanespor.

Virksomheder, der etablerer sig i området nord for Herningmotorvejen skal søge om VVM-tilladelse hos Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Byvækstområder

Lokalplanområdets udstrækning ligger stort set inden for afgrænsningen af de mulige byvækstområder, der er angivet i retningslinje 1.2. Afgrænsningen af byvækstområdet og lokalplanområdet ses på kortet herunder.



Afgrænsning af byvækstområde og lokalplanområde

Lokalplanen indlemmer et areal langs motorvej E45, der ligger uden for byvækstområdets afgrænsning. Det meste af det indlemmede areal langs motorvejen anvendes til terrænbehandling, jordvolde og beplantning, der skal sikre, at lokalplanområdets bebyggelse påvirker motorvejstrafikanterne mindst muligt. Der indgår i mindre omfang bebyggelse i lokalplanen i dette område.

Desuden indlemmes et mindre areal nord for Edwin Rahrs Vej til forsinkelsesbassiner.

Transportcenter

En del af lokalplanområdet ligger inden for et større område, der er omfattet af regionplanens retningslinje 5.2. Regionplanen angiver, at området i forbindelse med kommunal planlægning skal reserveres til transportcenter med mulighed for jernbanebetjening, en såkaldt kombiterminal. I forbindelse med lokalplan 760 er der

udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 82, der inddrager hele det udpegede område til transportrelaterede erhverv. Regionplanens retningslinier er indarbejdet i kommuneplantillægget for delområdet nord for Herningmotorvejen og gælder således også for den nordlige del af det område, der inddrages med lokalplan 812. For at området kan tages i brug til transportrelaterede erhverv forudsættes det:

- at vandkvalitetsmålsætningerne for og nedstrøms Lyngbygård Å overholdes bl.a. ved, at der etableres forsinkelses- og reservebassiner,
- at der etableres nye biotoper som compensation for de små biotoper, f.eks. vandhuller, levende hegn m.v., der ødelægges eller svækkes af transportcentret,
- at jernbanetrafikken til og fra centret kan afvikles tilfredsstillende til og fra den eksisterende hovedbane ved, at der inden idriftsættelse af en kombi-terminal etableres tilslutning til hovedbanen,
- at der som betingelse for etablering af en kombi-terminal på transportcentret etableres en op til 8 m høj støjafskærmning rundt om centret samt ved de nært liggende boligområder (i Årslev og Helenelyst samt området udlagt i lokalplan 475) for herved at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj i de nærliggende boligområder,
- at der som betingelse for etablering af transportvirksomheder på transportcentret, uden kombi-terminal, etableres en op til 4 m høj støjafskærmning rundt om centret, som er forberedt til en eventuel udbygning til 8 m, for herved at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj i de nærliggende boligområder,
- at der ikke sker direkte belysning af boligerne uden for transportcentret ved, at lyskilderne udformes og indrettes med henblik herpå,
- at der ved efterfølgende detailprojektering, planlægning og enkeltsagsbehandling følges op på intentionerne i VVM-analysen og tilhørende bilag.

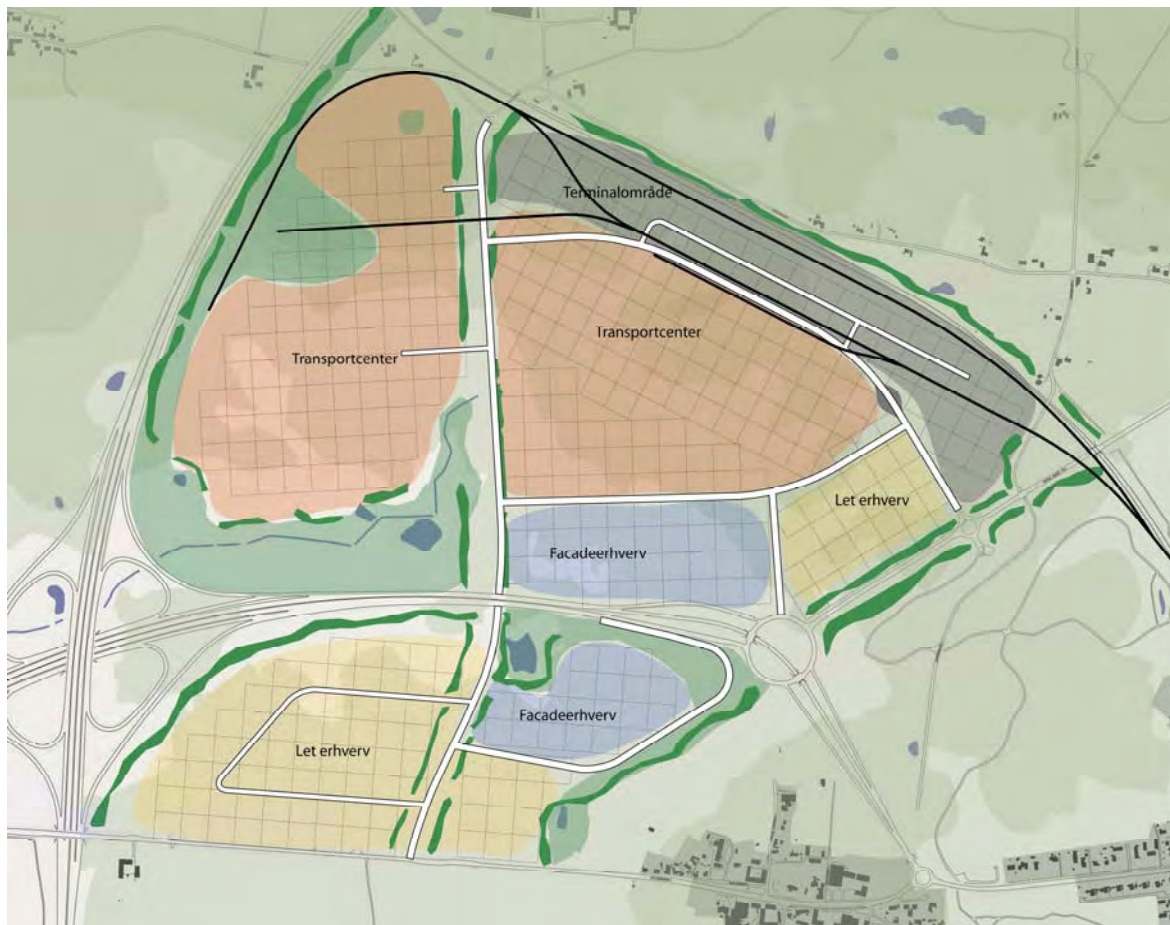
Retningslinierne er fastlagt på baggrund af rapporten "VVM-analyse for placering af et transportcenter i Århus-området", februar 2001. I VVM-analysen er de mulige miljøpåvirkninger vurderet. De væsentligste påvirkninger er støj og forurening af grundvand.

De nævnte retningslinier samt øvrige relevante forhold fra VVM-analysen er behandlet i de følgende afsnit.

Strukturplanskitserne

Før udarbejdelsen af lokalplan 760 blev der udarbejdet en strukturplanskitse for hele området. Lokalplan 760 udgør 1. etape i udbygningen af disse arealer. Nærværende lokalplan udgør 2. etape.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er strukturplansskitsen revideret for den del, der ikke er omfattet af lokalplan 760. Den vejledende illustration herunder viser, hvordan hele området fortsat kan anvendes til et transportcenter med jernbanebetjening som angivet i regionplanens retningslinier og "VVM-analyse for placering af et transportcenter i Århus-området", 2001.



Vejledende illustration. Eksempel på udformning af Årslevarealerne.

Den overordnede vejstruktur fra lokalplan 760 er fastholdt i planen. Der er siden givet mulighed for at koble området til fordelingsrundkørslen. I området nord for Herningmotorvejen er der nu givet mulighed for at etablere ét stort område til transporterhverv med to indkørsler.

Rosbjergvej fungerer stadig som den centrale nord-sydgående forbindelse i området.

Syd for Herningmotorvejen fastholdes området til let erhverv i virksomhedsklasse 2-4. Vejstrukturen ændres, så der nu etableres en frakørsel fra Herningmotorvejen, der forbindes med det øvrige vejnet i området. Langs den del af Herningmotorvejen, der er nærmest fordelingsrundkørslen etableres nu et område med facadeerhverv tilsvarende området umiddelbart nord for vejen. Her kan virksomheder med særligt behov for eksponering placeres. Der stilles særlige krav til disse facadearealer, så strukturplanområdet præsenterer sig flot for de forbipasserende.

Planens grønne træk tager udgangspunkt i områdets udpegede naturarealer og øvrige relevante forhold. De udgør tilsammen en slags grøn hovedstruktur for om-

rådet. Erhvervsområdet er indrettet således, at der er mulighed for at bevare flere af de beskyttede naturtyper, der findes i området.

Det største af de friholdte arealer er området omkring det beskyttede vandløb. Vandløbet udgør – sammen med tre søer og en mose – en mindre sammenhængende dalsænkning, der strækker sig langs motorvejen og ind i den nordlige del af strukturplanområdet og deler det i to.

I området syd for Herningmotorvejen bevares to eksisterende søer. Begge søer ligger i udkanten af strukturplanområdet og området omkring søerne udlægges til grønne naturområder, med mulighed for placering af erstatningsbiotoper.

Der skal etableres støjvolde om hele den nordlige del af lokalplanområdet. En del af disse støjvolde vil kunne etableres i forbindelse med de grønne områder.

Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen

I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering er det vurderet, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering.

Resumé af miljøvurdering

Det er i miljøvurderingen konkluderet, at der i lokalplanen tages højde for de miljømæssige forhold, som planlægningen af området kan påvirke. Det anbefales dog, at flere forhold løbende overvåges. Nedenfor er et kortfattet resumé som redegør for miljøvurderingen:

Overfladevand fra planområdet vil ikke påvirke miljøet væsentligt, da vandet opsamles i regnvandsbassiner med olieudskillere og sandfang. Desuden vil overfladevand fra områder med oplag af farligt gods blive opsamlet separat. På det foreliggende videngrundlag vurderes salt i afstrømmet overfladevand ikke at have en skadelig effekt på faunaen. Det anbefales dog, at forholdet indgår i opsætning af udledningskrav og miljøgodkendelse.

Årsløv Bæk er § 3-beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og målsat som ynglested for bækørred, hvorfor vandløbets tilstand kun må ændres mod forudgående dispensation. Det anbefales derfor, at konsekvenser for de hydrauliske forhold i bækken vurderes i forbindelse med områdets ændrede anvendelse (afskæring af dræn, befæstning af arealer mv.).

I planområdet ligger § 3-beskyttede søer nord og syd for Herningmotorvejen, hvoraf søerne mod nord ikke har særlige naturværdier tilknyttet. Det vurderes derfor, at søerne kan nedlægges mod etablering af erstatningsbiotoper i tilknytning til et grønt område syd for motorvejen. I tilknytning til dette område etableres en faunapassage, der skal sikre dyrelivet fri bevægelse. Der er i området registreret padde, hvorfor det anbefales, at dette grønne område afskærmes med et paddehegn.

Virksomhederne skal overholde kommuneplanens grænser for støj og der udlægges støjvolde i lokalplanen. Omgivende boligbebyggelse vurderes derfor ikke påvirket af virksomhedsstøj fra lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder retningslinier for tæt, afskærmende beplantning omkring områdets høje bebyggelse samt retningslinier for bygningernes karakter og materialevalg samt skiltning på og i tilknytning til bygningerne/erhvervene. Byggeriet vil herefter primært være synligt fra sydøst. I forbindelse med projektering mv. bør det sikres, at skiltning i området overholder gældende retningslinier.

Konklusion vedrørende bemærkninger indkommet under den offentlige fremlæggelse

Der er under den offentlige fremlæggelse ikke modtaget bemærkninger vedrørende miljøvurderingen. Miljøvurderingen er ikke ændret efter den offentlige fremlæggelse.

Sammenfatning vedrørende overvågningsprogram

Århus Kommune vil overvåge følgende forhold som angivet i miljøvurderingen side 32:

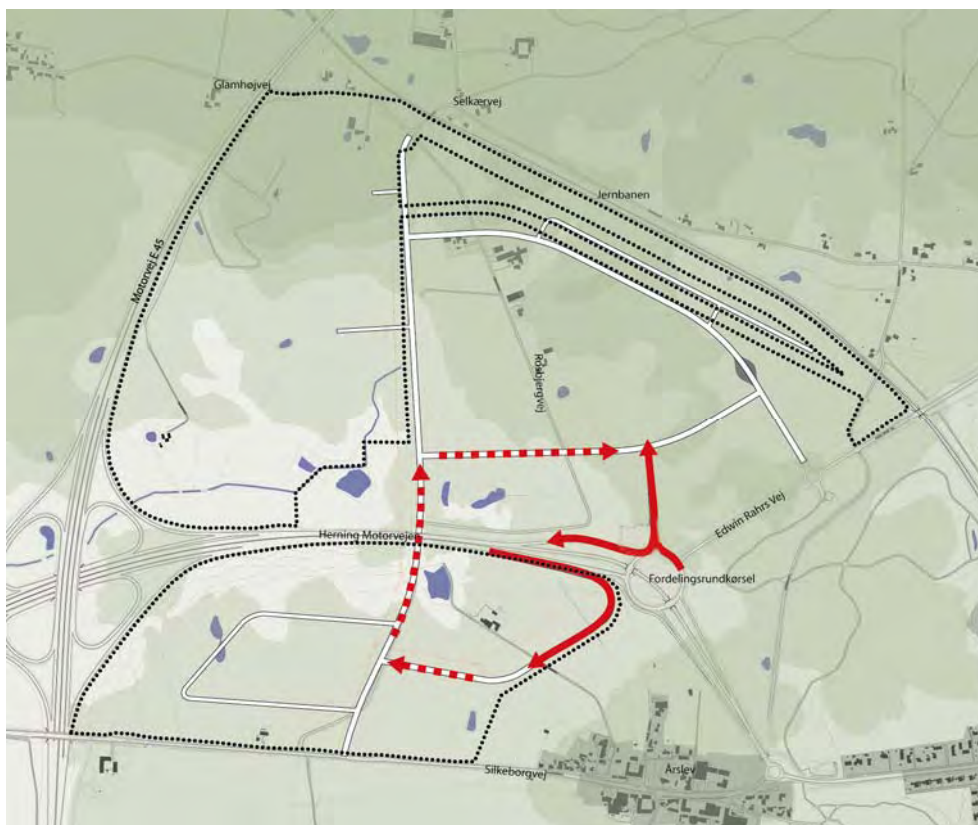
- Kvaliteten af udledt overfladevand samt hydrologiske forhold i Årslev Bæk,
- Funktion af erstatningsbiotoper for de beskyttede søer, der nedlægges i planområdet,
- Evt. støjgener af boliger inden for planområdet indtil disse opkøbes af Århus Kommune og
- Skiltning i området.

Overordnede vej- og jernbaneforhold

Vejstrukturen i det samlede område blev i store træk fastlagt i forbindelse med lokalplan 760.

Siden vedtagelsen af denne er der dog sikret mulighed for væsentligt forbedrede adgangsforhold til det overordnede vejnet i form at tilslutninger til fordelerrundkørslen nord for Årslev.

Disse tilslutninger betyder at trafikanter fra motorvejen kan køre direkte til erhvervsområdet og at trafikanter fra erhvervsområdet kan køre direkte til motorvejen. Hermed friholdes det omgivende mere lokale vejnet for en betydelig trafik, herunder tung trafik.



Principskitse, som viser motorvejsnettets til- og frakørselsmuligheder til lokalplanområdet.

Forudsat det samlede område giver anledning til en årsdøgntrafik på 25-30.000 køretøjer er vurderet nedenstående niveau for trafikforøgelsen på udvalgte omgivende veje:

Edwin Rahrs Vej mod øst ca. 5.000
 Edwin Rahrs Vej mod vest ingen stigning
 Forbindelsesvej til Silkeborgvej ca. 4.500
 Silkeborgvej øst for Rosbjergvej ca. 2.000
 Silkeborgvej vest for Rosbjergvej ca. 1.500

Det forventes at ca. 50 % af trafikken til og fra erhvervsområdet foregår direkte til og fra motorvejene.

Afstand til hovedbane

Lokalplanen indeholder bestemmelse for, at afstand fra fod af støjskærmning til baneskel minimum skal være 6 m.

Byggelinier

Der er af Vejdirektoratet fastlagt og tinglyst følgende byggelinier langs de veje, der afgrænser området. Se fodnote⁷:

⁷ Byggelinierne er angivet med beliggenhed i vejhøjde. På arealerne mellem vej og byggelinie må der ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg af blivende art. Såfremt en bebyggelse mv. ikke opføres med jordlinien i fremtidig vejhøjde, må den ikke uden vejmyndighedens samtykke opføres i byggelinien, men skal placeres med et tillæg for højde og passage på 2 x højdeforskellen mellem

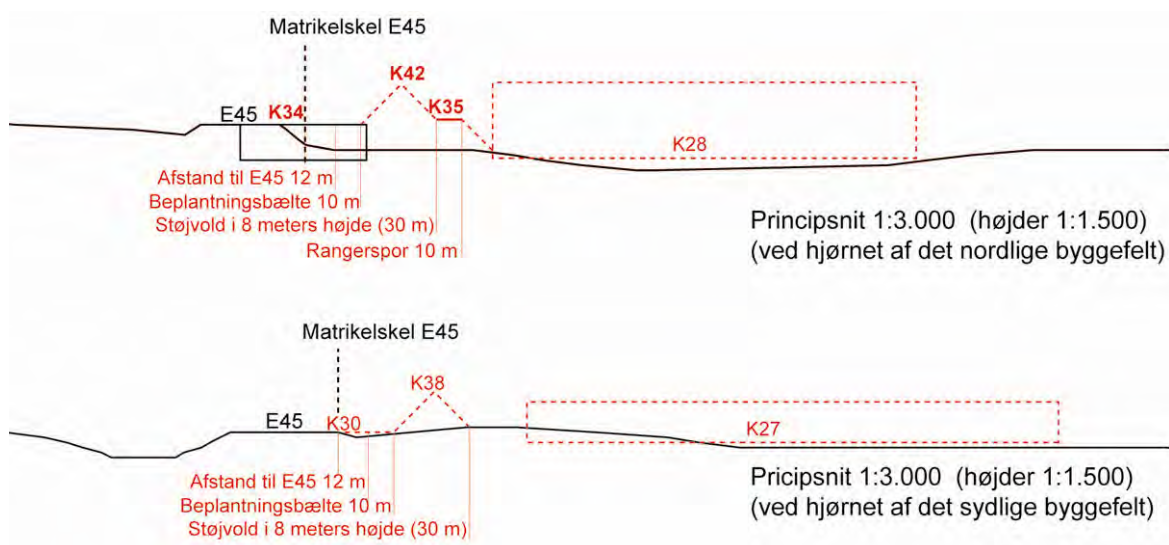
- 50 meter fra motorvejs midte,
- 25 meter fra rampers kørebane kant nærmest motorvejen,
- 20 meter fra den store rundkørsels yderste kørebane kant og
- 30 meter fra Silkeborgvejs midte.

Ovenstående byggelinier gælder stadig for området og er i princippet overholdt i lokalplanen.

Vejdirektoratet vil blive ansøgt om tilladelse til placering og beplantning af støjvold inden for byggelinien. Et bælte på 12 m langs motorvejen vil ikke blive berørt af anlægsarbejder.

Placering af faste anlæg og andre indretninger af blivende art som f.eks. forsinkel-sesbassiner, jord- og støjvolde, vej- og pladsanlæg, belysning, skiltepyloner, master m.v. inden for motorvejs byggelinie kræver særskilt tilladelse fra Vejdirektoratet som nævnt i § 14, stk. 1. En tilladelse vil i givet fald blive givet på vilkår. Vejdirektoratet har meddelt, at direktoratet ikke har noget at indvende mod etablering af et plantebælte langs motorvejen i dennes byggelinieareal.

Herunder ses snit fra de to steder langs motorvej E45, nord for Herningmotorvejen, hvor byggefeltterne er nærmest vejen.



Vejforlægning

Rosbjergvej er i dag ført under Herningmotorvejen i en permanent underføring, men foreligger i øvrigt kun i en midlertidig udførelse. I lokalplan 760 blev der fastlagt et nyt forløb af Rosbjergvej og dette forløb fastholdes med omtrent samme forløb i denne lokalplan.

bebyggelsens jordlinie og vejen + 1m. Vejdirektoratet er påtaleberettiget iht. Lov om offentlige veje § 34.

Eventuel jernbanebetjening

De aktuelle planer for lokalplanområdet omfatter ikke en jernbanebetjening af området, men muligheden for en senere tilkobling til jernbanen i overensstemmelse med regionplanen fastholdes. Derfor udlægges der i lokalplanen arealer til sporføringer. Der stilles krav til, at terrænet ved disse udlæg og de tilstødende veje og erhvervsarealer etableres i bestemte højder med udgangspunkt i de forhold, der er angivet af VVM-analysen. Jernbanen kan således føres ind i området som vist på strukturplanskitsen.

Hegning og gatefunktion

Ifølge regionplanen og VVM-analysen skal der være mulighed for at indhegne terminalområderne separat ved en eventuel senere udbygning til transportcenter med kombiterminal. Samtidig skal der reserveres et areal til en samlet ankomst til et indhegnet areal i form af en gatefunktion som angivet i VVM-analysen.

Lokalplanen udlægger arealer til 2 gates på arealet nord for Herningmotorvejen, som skal kunne håndtere den trafikale belastning til et større område.

Stier

Der etableres stier langs Rosbjergvej (benævnt vej A-B på lokalplankortet) til forsyning af området.

Miljøforhold

Lokalplanens bestemmelser om miljøforhold er omfattende, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom. Århus Kommune, Natur og Miljø kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Virksomhedsklassificering

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

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

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

Klassificeringen bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Der kan derfor, for den enkelte virksomhed, være konkrete og specielle forhold, der berettiger til

en anden klassificering end den angivne - f.eks. i form af at der anvendes forureningsbegrænsende teknologi ud over det almindelige.

Hele den nordlige del af lokalplanområdet kan anvendes til erhverv i klasse 4-5. Den sydlige del kan anvendes til erhverv i klasse 2-4. Det er således en forudsætning for fuld realisering af planlægningen for området til transporterhverv, at boligerne på sigt flytter ud af området.

De eksisterende boliger på den nordlige side af jernbanen og i Årslev syd for lokalplanområdet skal også på lang sigt have mulighed for at blive liggende. Boligerne vil ikke blive påvirket med støjniveauer over kommuneplanens grænseværdier.

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

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

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier, som er afhængig af den planlagte og eksisterende anvendelse af delområdet og naboområderne.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i skemaet. Værdierne er i dB(A) og angiver det maksimale ækvivalente, korrigerede støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde i forhold til både det delområde, hvori den ligger, og nabo-områderne.

	Hverdage kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Hverdage kl. 18-22 Søn- og helligdage kl. 07-22 Lørdag kl. 14-22	Alle dage kl. 22-07	Maksimal spidsværdi Nat kl. 22-07
For ejendomme i område I og II	70	70	70	-
For ejendomme i område III	60	60	60	
Ved eksisterende boliger i landzone	55	45	40	55
Ved omkringliggende boligområder	45	40	35	50

Nærmere oplysninger om grænseværdierne m.v. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikken i forbindelse med og i lokalplanområdet vil give anledning til støj. En stor del af støjgenerne vil opstå i forbindelse med stop og start af biler på parkeringspladserne samt ved hastighedsændringer på kortere vejstrækninger. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at forsøge at afskærme disse områder mest muligt.

Lokalplanområdet vil være belastet af vejtrafikstøj fra såvel de omgivende veje som fra de nye interne veje der anlægges. Vurderingen af de støjmæssige forhold er sket med baggrund i situationen efter fuld udbygning af Årlevarealerne.

På baggrund af den Nordiske Beregningsmodel for Vejtrafikstøj er støjniveauet 30 meter fra midten af Herningmotorvejen beregnet til ca. 75 dB(A).

For de interne veje i området vil der, afhængigt af trafikens fordeling være tale om støjniveauer på op til ca. 67 dB(A) 10 meter fra vejmidten.

Af VVM-analysen fremgår det, at støjbelastningen vil være mindre end de vejledende grænseværdier i boligområderne, hvis der etableres støjskærme. I forbindelse med etableringen af et transportcenter ved Årlev er det som tidligere nævnt fastlagt i regionplanen, at der skal etableres en op til 4 m høj støjvold rundt om området. Støjvolden skal være forberedt til, at den senere kan forhøjes op til 8 meter, såfremt der etableres en kombiterminal på et senere tidspunkt.

Arealerne til transportcenter er omfattet af den nordlige del af denne lokalplan. Her er der krævet anlagt en støjvold i mindst 4 meters højde langs områdets nordlige grænse mod jernbanen og områdets vestlige grænse langs motorvej E45. Desuden er det forudsat, at der etableres en samlet støjafskærmning bestående af bygninger og/eller støjvolde langs Herningmotorvejen.

Ved en eventuel jernbanebetjening af området vil den nordlige og vestlige støjvold skulle erstattes af en højere støjafskærmning, der afskærmer det område mod nordøst, der i så fald skal indlemmes som kombiterminal. Støjvoldene kan udbygges til 8 meters højde.

Trafikken giver også anledning til støj internt i området. For støjfølsom erhvervsbebyggelse i form af kontorer og lignende må støjniveauet på mindst en facade ikke overstige 60 dB(A) og det indvendige støjniveau må ikke overstige 30 dB(A). På udendørs opholdsarealer skal der sikres et støjniveau på højst 55 dB(A).

Forureningsforhold – jord

I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der registreret en forurening, der er kortlagt på vidensniveau 2. Forureningen stammer fra en industrilosseplads (751-53). Det forurenede område bliver i lokalplanen friholdt for bebyggelse, men en del af området forudsættes anvendt til oplag, parkering, støjvold og på sigt jernbanespor. Anlægsarbejder inden for dette forurenede område, som er vist på lokalplan-kortet, forudsætter en forudgående tilladelse fra Region Midtjylland og Århus kommune, Natur og Miljø, Virksomheder og Jord.

Desuden er der kortlagt en forurening – ligeledes på vidensniveau 2 – af en matrikel, der ligger i den sydøstlige del af lokalplanområdet (751-0284). Det kortlagte areal ligger syd for området, men en resterende del af matriklen går ind i området. Det forurenede areal bliver således ikke påvirket af denne lokalplan.

Der skal søges om tilladelse fra Århus kommune, Natur og Miljø, Virksomheder og Jord, jf. Lov om forurennet jord § 8, før påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder samt ændring til følsom arealanvendelse.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive i området og må ikke placeres i de grønne områder. Overskudsjord kan dog anvendes til etablering af støjvolde.

Før der fjernes jord fra kortlagte ejendomme, skal jordtransporten anmeldes til Århus Kommune, Natur og Miljø, Virksomheder og Jord.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommene skal forhåndsgodkendes af Region Midtjylland og Århus Kommune, Natur og Miljø, Virksomheder og Jord.

Naturbeskyttelsesinteresser

Skovbyggelinie

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinier (Naturbeskyttelseslovens § 17), der er udløst af den til dato tilplantede del af True Skov – en større skovrejsningsplan i Århus Kommune – der er beliggende dels nord/nordøst for jernbanen, dels syd/sydøst for Edwin Rahrs Vej. Desuden udløser en fredskov inden for lokalplanområdet en skovbyggelinie i en stor del af det nordlige område. Lokalplanen forudsætter, at Miljøcenter Århus reducerer skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet jf. lokalplanens § 14 eller, at Århus Kommune dispenserer fra skovbyggelinierne inden for lokalplanområdet.

Miljøcenter Århus forventes at meddele ophævelse af skovbyggelinien indtil 30 m fra eksisterende skovbryn. Miljøcentret lægger i den forbindelse vægt på, at de i lokalplanen viste støjvolde og beplantningsbælter op imod skovene gennemføres i en sådan udformning og højde, at det sikres, at den rekreative betydning af de bynære skove ikke forringes ved f.eks. uheldig støj og lyspåvirkning.

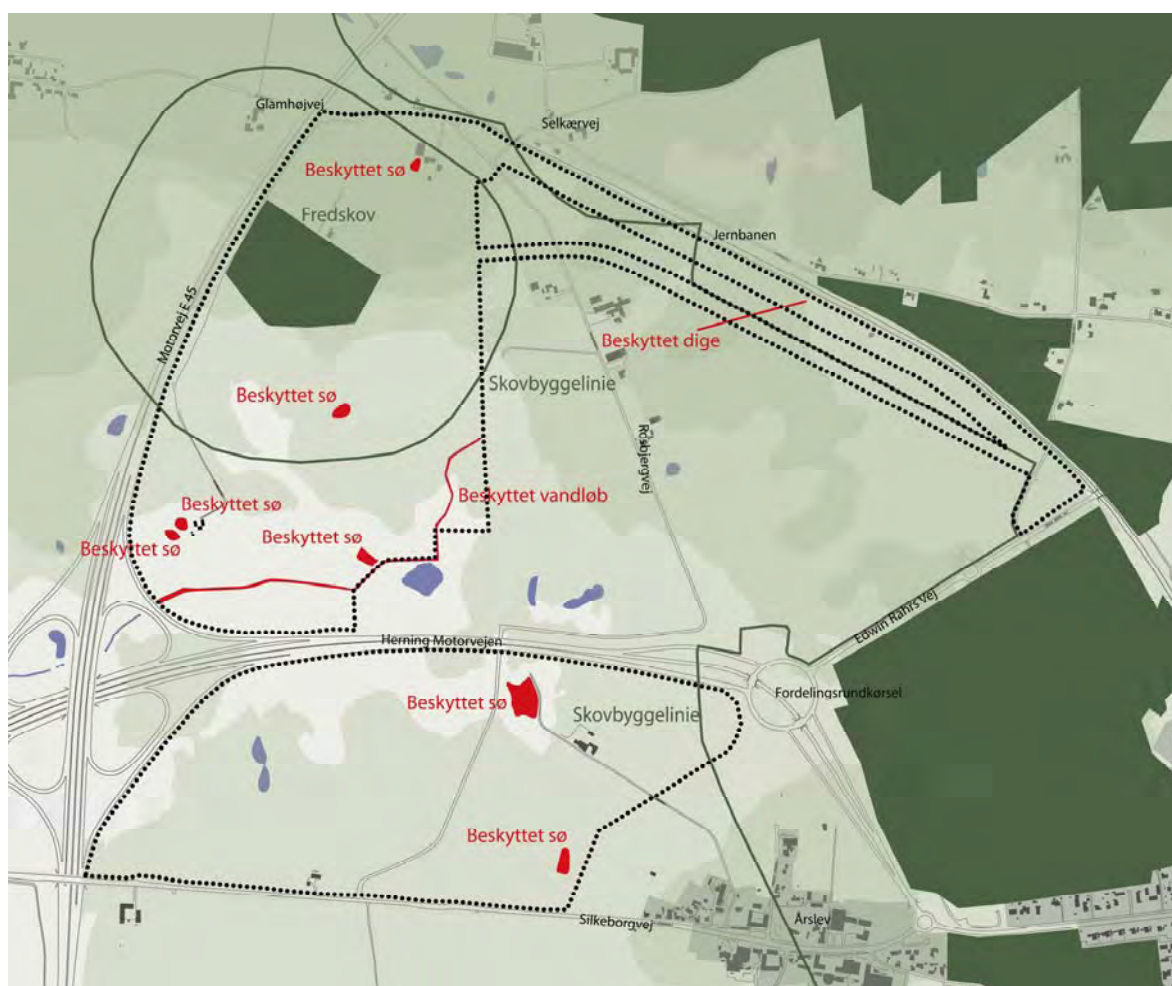
Fredskov

Der findes en fredskov i den nordlige del af lokalplanområdet langs motorvej E45. Fredskoven bevares og udlægges i lokalplanen til grønt område og kan således ikke bebygges eller anvendes erhvervsmæssigt. Der udlægges dog areal til jernbanespor og støjvold i en del af fredskoven. Anlæg af spor og støjvold forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til nedlæggelse af fredskov, jf. lokalplanens § 14. En evt. placering af virksomhedsspor i skoven forudsætter en planlægning af

sporarealer og kobling til hovedbanen. Såfremt der gives tilladelse til nedlæggelse af fredskov (til støjvold eller jernbanespor), vil der blive stillet krav om etablering af erstatningsskov med det dobbelte areal.

Naturbeskyttede områder

Der findes i alt 7 § 3-beskyttede søer inden for området. Nord for Herningmotorvejen ligger der en sø i den nordligste del af området og en centralt i området. Desuden ligger der 3 søer i det lavtliggende område langs Herningmotorvejen. Mod syd ligger der dels en sø i nærheden af Herningmotorvejen og dels en sø i nærheden af Silkeborgvej.



Beskyttede områder og skovbyggelinier

Lokalplanens grønne områder i område Vb grænser op til Årslev Bæk, der er et § 3 vandløb med målsætning B0. B0-målsætningen anvendes for små vandløb, der af fysiske og naturgivne årsager ikke har mulighed for at opfylde en fiskevandsmålsætning. Det er karakteristisk for B0-målsatte vandløb, at de har en god fysisk variation, fordi de er uregulerede, men ofte er de sommerudtørrede. Både vandløbet og søerne skal beskyttes i forbindelse med afledningen af regnvand, som beskrevet nedenfor.

Gennemgående er der en del mindre biotoper i form af bl.a. vandhuller og levende hegn.

I lokalplanen udlægges fredskoven, området omkring vandløbet og områderne omkring de beskyttede søer syd for Herningmotorvejen som grønne områder. Derfor vil flere af de beskyttede områder kunne fastholdes. En del af biotoperne vil dog utvivlsomt blive helt eller delvist ødelagt, efterhånden som området udbygges. Det gælder blandt andet nogle af de beskyttede søer i området nord for Herningmotorvejen. Ifølge Regionplanens retningslinier skal der etableres nye biotoper som kompensation for de biotoper, der ødelægges eller svækkes af et transportcenter. For at kompensere for de ødelagte biotoper, skal der etableres erstatningsbiotoper i lokalplanens grønne områder syd for Herningmotorvejen. I deklARATIONER, der tinglyses på området, skal der indgå en plejeplan for det grønne naturområde i område III. Plejeplanen skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af naturbeskyttede naturtyper og naturområder, der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelsesloven, uden forudgående tilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø.

I forbindelse med, at der etableres afkørsel fra Herningmotorvejens afslutning ind i lokalplanområdets område III, skal der etableres en faunapassage under vejen i henhold til Vejdirektoratets retningslinier herom. Faunapassagen skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.

Højspændingsledninger

Lokalplanområdet gennemskæres af to højspændingsledninger. En 400 kV-ledning løber nord-syd midt i området. Fra denne ledning er der ført en 150 kV-ledning igennem den sydlige del af området mod nordøst.

Deklarationsbredden ved 400 kV-ledningen er 57 m i alt svarende til 28,5 m på hver side af ledningens midtlinie. Der kan efter konkret ansøgning muligvis bygges tættere på ledningen, men den mulige byggehøjde og -afstand afhænger af, hvor i ledningens deklarationsareal, der ønskes opført bygninger eller dele heraf.

Deklarationsbredden ved 150 kV-ledningen varierer fra omkring 18 til omkring 32 m i alt svarende til 9-16 m på hver side af ledningens midterlinje. Der kan efter konkret ansøgning muligvis bygges tættere på ledningen, men den mulige byggehøjde og -afstand afhænger af, hvor i ledningens deklarationsareal, der ønskes opført bygninger eller dele heraf.

Drikkevandsinteresser

Hele det omhandlede område ligger i OSD-område, område med særlige drikkevandsinteresser. Der bør derfor udarbejdes deklARATIONER mod brug af sprøjtemidler i området. Afhængig af områdets konkrete anvendelse kan særlige foranstalt-

ninger til sikring af grundvandet mod olie- og benzinstoffer, opløsningsmidler og andre miljøfremmede stoffer blive nødvendige.

I VVM-analysen for transportcenteret er risikoen for, at en eventuel forurening kan brede sig til vandindvindingsområder, vurderet som minimal, hvis der træffes passende foranstaltninger.

I den deklaration, der tinglyses på området, vil det blive bestemt, at der ikke må anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Afhængig af områdets konkrete anvendelse kan særlige foranstaltninger til sikring af grundvandet mod olie- og benzinstoffer, opløsningsmidler og andre miljøfremmede stoffer blive nødvendige.

Behovet for eventuelle særlige foranstaltninger til sikring af grundvandet bør vurderes i samarbejde mellem Natur og Miljø i forbindelse med detailplanlægningen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for en mulig placering af gods, der kan skade grundvandet. En forudsætning for placering af farligt gods er, at areal med mulig påvirkning overdækkes, så regnvand ikke sammenblandes med farlige stoffer. En anden forudsætning er, at arealerne anlægges med fast, tæt overflade, der er modstandsdygtig over for de produkter, der oplagres i området. En tredje forudsætning er, at væske – fra området under overdækningen – opsamles i lukkede beholdere uden sammenhæng med det kommende regnvands- og kloaksystem i området.

Arkæologiske forhold

Der er tidligere gjort en række arkæologiske fund i området, blandt andet spor efter gravhøje og fund fra vikingetiden. Moesgård Museum foretager en rekognoscering samt en prøvegravning i lokalplanområdet.

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

Beskyttelse efter museumsloven

I den nordøstlige del af området ligger en del af et dige, der er beskyttet efter § 29a i Museumsloven. Realisering af lokalplanen forudsætter, at denne del af diget fjernes. Med overgang til byzone kan Teknik og Miljø dispensere fra Museumsloven. Teknik og Miljø har vurderet, at diget kan fjernes.

Landbrugsloven

Lokalplanen medfører, at de jordbrugsarealer, som lokalplanen omfatter, overgår fra landbrugsformål i landzone til erhvervsformål i byzone.

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves på matriklerne 5k og 10b af Lyngby By, Lyngby samt 1b, 4b, 4h, 5b, 6f, 6z, 8a, 9a, 10a, 11de, 12b og 26 af Årslev By, Sdr. Årslev inden for lokalplanområdet.

Ophævelsen af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykningstilladelse.

Kollektiv trafik

Dele af lokalplanområdet er betjent af eksisterende kollektiv trafikbetjening. Det område, der ligger mellem Silkeborgvej og Herningmotorvejen har en gangafstand på op til ca. 600 meter til Silkeborgvej, og betjenes her af buslinjerne 52 og 113.

En del af området nord for Herningmotorvejen betjenes af buslinje 116, som kører ad Rætebølvej-Glamhøjvej. Arealerne nærmest Glamhøjvej i nord samt arealerne nærmest Espenhøjvej i øst ligger således med relativt kort gangafstand til linje 116.

For så vidt angår den resterende sydligste del af området nord for Herningmotorvejen kan der ikke med nuværende kollektiv trafik anvises en tilfredsstillende kollektiv trafikbetjening. Gangafstanden til eksisterende kollektiv trafik fra dette område vil være op til 1200-1300 meter.

Der kan ikke påregnes etableret ny kollektiv trafikbetjening i lokalplanområdet i forbindelse med udbygningen af området. Passagerunderlaget i området vurderes at ville være alt for spinkelt til at kunne bære etableringen af en særskilt buslinje, og der ses med områdets placering og udstrækning ingen mulighed for at kunne omlægge ruteføringer af eksisterende kollektiv trafik i området.

Det vil således være et vilkår for området nærmest Herningmotorvejen på nordsiden, at der hverken kan anvises eksisterende kollektiv trafikbetjening, eller kan forventes etableret ny kollektiv trafikbetjening.

Teknisk forsyning

El

Lokalplanområdet er beliggende i Brabrand Net's og Galten Elværk Net's forsyningsområder.

Vand

Området skal forsynes med vand fra Århus Kommunale Værker. Hele det omhandlede område ligger i OSD-område, område med særlige drikkevandsinteresser. Der bør derfor udarbejdes deklarationer mod brug af sprøjtemidler i området. Afhængig af områdets konkrete anvendelse kan særlige foranstaltninger til sikring af grundvandet mod olie- og benzinstoffer, opløsningsmidler og andre miljøfremmede stoffer blive nødvendige.

Varme

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning – jf. godkendt projektforslag nr. 200602 af 8. februar 2007 – på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Kloak

Kloakforsyning skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Vand og Spildevand, Bautavej 1, 8210 Århus V.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet omfattes af et tillæg til spildevandsplanen, som er under udarbejdelse ved lokalplanens offentliggørelse.

Området separatkloakeres med afledning af spildevand til planlagt spildevandsledning i den nye Rosbjergvej samt i nye stikveje, hvorfra det ledes til pumpestation og herfra videre til Åby Renseanlæg. Der skal søges tilslutningstilladelse for spildevand ved Århus Kommune, Vand og Spildevand.

Afledning af regnvand fra delområde I etableres som privat anlæg med afledning via regnvandsbassin(er) lokalt i delområdet til Årlev Bæk. Der skal således afsættes de fornødne arealer til forsinkelsesbassiner i delområde I. Såfremt anlægget etableres som et privat fælles anlæg med flere ejere, vil der blive stillet krav om oprettelse af et spildevandslav. Der skal søges udledningstilladelse for afledningen af regnvand fra delområde I ved Århus Kommune, Natur og Miljø.

Regnvand fra delområde II og III planlægges afledt via regnvandsbassinet i delområde Vb til Årlev Bæk. Regnvand fra delområde IV planlægges afledt til Voldbækken via forsinkelsesbassin i delområdet. Der skal søges udledningstilladelse for afledning af regnvand fra delområde II, III og IV ved Århus Kommune, Natur og Miljø.

Regnvandsbassinerne skal udformes i henhold til Århus Kommunes retningslinier i vejledningen "Regnvandsbassiner og vandløb", som kan findes på Århus Kommunes hjemmeside.

Der må maksimalt afledes 1-2 liter pr. sekund pr. ha fra regnvandsbassinerne i lokalplanområdet.

Bebyggelse af området

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 8940 2500.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

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

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

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

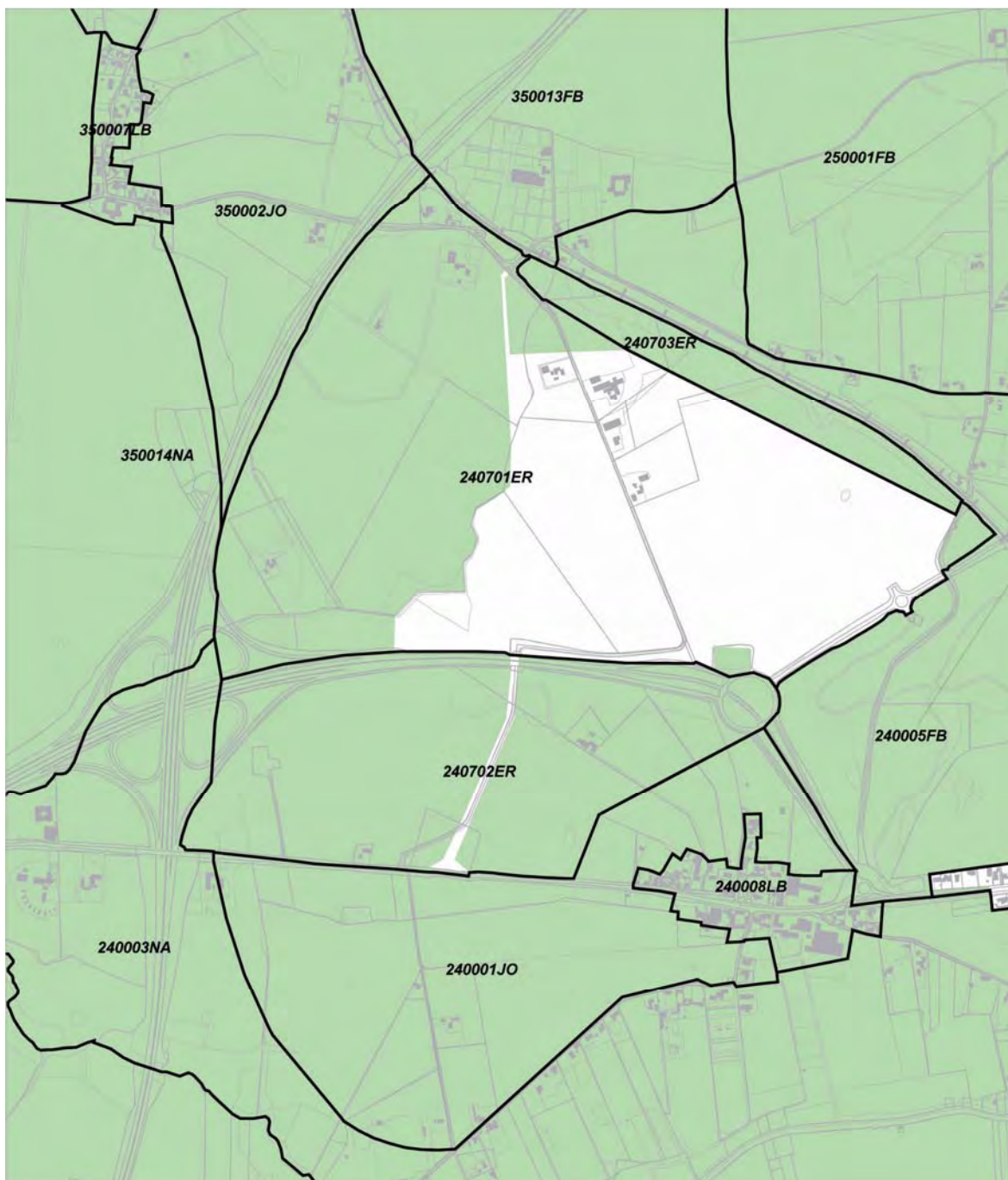
Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en lokalplan.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 118 til Kommuneplan 2001

Som anført er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen kan derfor kun vedtages i den foreliggende udformning efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.



Rammekort til tillæg nr. 118 til kommuneplanen

Delområde 24.07.01ER udvides med mindre dele af de tilstødende områder. Delområdets bestemmelser ændres, så der i fremtiden generelt kan bygges i en høj-

de på op til 18 m i stedet for de hidtidige 14 m. Desuden gives der mulighed for at bebygge en mindre del af området med bebyggelse på op til 40 m.

Den del af delområde 35.00.02JO, der ligger øst for Motorvej E45, overføres til delområde 24.07.01ER og udlægges til erhvervsformål og anvendes primært til terrænbehandling, støjvolde og beplantning langs motorvejen og i mindre omfang til bebyggelse. Desuden udlægges et rangerspor i forbindelse med en eventuel etablering af kombiterminal i området.

Delområde 24.07.02ER er ligeledes udlagt til erhverv. Delområdet udvides i kommuneplantillægget, så det også omfatter arealerne langs motorvej E45, der i dag er omfattet af delområde 24.00.03NA. Disse arealer udlægges i lokalplanen til jordvold og areal til erhvervsbebyggelse. Desuden inddrages en lille del af 24.00.01JO, der ligger nord for Silkeborgvej.

24.07.03ER udvides i kommuneplantillægget, så det også omfatter det mindre areal nord for Edwin Rahrs Vej, der i dag er omfattet af delområde 24.00.05FB.

De ændrede områdegrænser fremgår af ovenstående rammekort til tillæg nr. 118 til Kommuneplanen.

De nye specifikke rammebestemmelser for område 24.07.01ER og 35.00.16ER er anført nedenfor. Med hensyn til de generelle rammebestemmelser henvises til kommuneplanen.

Delområde 24.07.01 ER

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Bygningshøjden må ikke overstige 18 m.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom.
- En mindre del af bebyggelsen må opføres i en højde på op til 40 m. Kontorbygninger må opføres med mere end 2 etager.
- Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 5 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.
- Området kan anvendes til virksomheder inden for virksomhedsklasse 3 - 6. Anvendelsen af området er begrænset til transportvirksomheder og tilknyttede virksomheder.
- Der kan i området etableres en midlertidig satellitcentral til varmeforsyning af Årsløvarealernes erhvervsområder.
- Langs områdets øst syd og vestgrænse skal støjafskærmningen være forberedt til en højde på 8 m og forøges til op til 8 m, ved etablering af en kombiterminal i erhvervsområdet mod nord.

- Der må ikke ske direkte belysning af boligerne uden for området. Lyskilderne skal udformes og indrettes, så dette overholdes.
- Vandkvalitetsmålsætningerne for og nedstrøms Lyngbygård Å skal overholdes bl.a. ved at der etableres forsinkelses- og reservebassiner.
- Der skal etableres nye biotoper som compensation for de små biotoper, f.eks. vandhuller, levende hegn mv., der ødelægges eller svækkes af etablering af erhvervsområdet.
- Der skal i området reserveres areal til en principiel placering af jernbane til betjening af virksomheder i delområdet.
- Der skal etableres en 4 m høj støjafskærmning rundt om delområdet.
- Der skal ved detailprojektering, planlægning og enkeltsagsbehandling følges op på intentionerne i VVM-redegørelsen og tilhørende bilag.
- Der kan i området etableres salg af lastbiler. Den enkelte virksomhed af denne type må dog ikke overstige et bruttoetageareal på 1.500 m², og det samlede bruttoetageareal til virksomheder af denne type i delområdet må højst være 3.000 m².

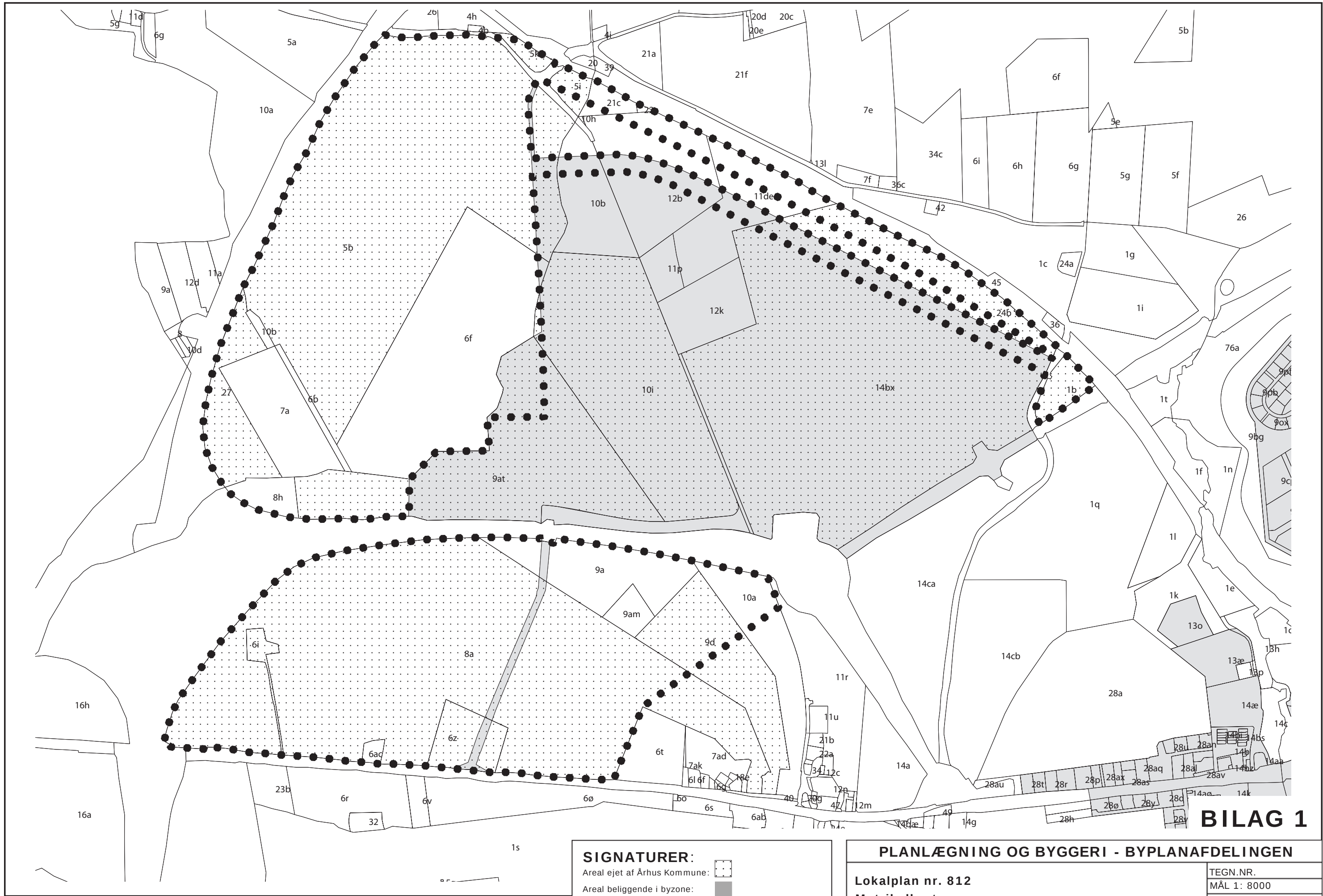
Delområde 24.07.02 ER

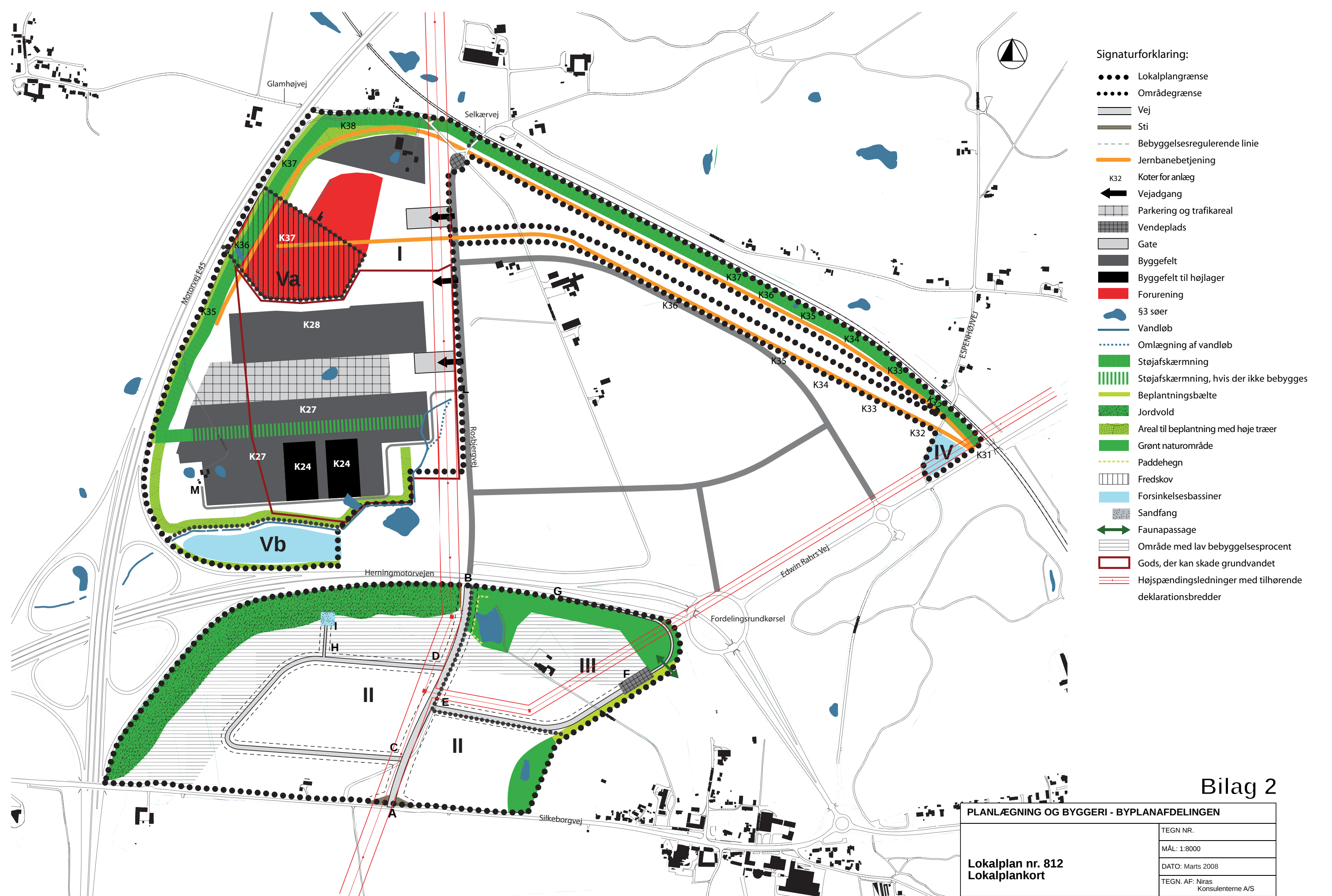
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom.
- Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal
- Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.
- Området kan anvendes til virksomheder inden for virksomhedsklasse 1 - 5.
- Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed i området i det omfang der udlægges arealer i en lokalplan med mulighed for etablering af virksomheder inden for alene virksomhedsklasserne 1-3.

VIRKSOMHEDSLISTE

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE
KLASSE 2	
Bogbinderier	
Elektrotekniske virksomheder	
Forarbejdning af jern, stål eller metal	<100m ²
Lager- og engroshandelsvirksomheder	
Maskinfabriker, maskinværksteder eller smedjer	<100m ²
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	u/opl.midler
Trykte kredsløb, fremstilling af	
Vaskerier eller renserier, små	
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 2	
KLASSE 3	
Basisplantebeskyttelsesmidler eller biocider, aftapning eller pakning	
Benzinstationer uden vaskeanlæg	
Gummivarefabrikker, herunder vulkanisering	<100 t/år
Kemikalier m.v., aftapning eller pakning	
Lager- og engroshandelsvirksomheder	
Servicestationer uden reparation og vask	
Transformatorer, fremstilling af	
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 3	
KLASSE 4	
Autolakering eller undervognsbehandling	<6kg opl.m/h
Autoværksteder	
Benzinstationer med vaskeanlæg	
Containerpladser	max 4 containere
Elektrolytisk/kemisk overfladebehandling af metaller eller plastmaterialer	karvolumen<30 m ³
Entreprenørvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	>2 vogne
Entreprenørvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	< 3 vogne
Forarbejdning af jern, stål eller metal	<500m ²
Galvanisering	karvolumen<30 m ³
Gummivarefabrikker, herunder vulkanisering	>1000 t/år
Gummivarefabrikker, herunder vulkanisering	100-1000 t/år
Kartonnage- eller papirvarefabrikker	
Lager- og engroshandelsvirksomheder	
Maskinfabriker, maskinværksteder eller smedjer	<500m ²
Metallisering af plastgenstande	
Rotations-, offset-, bog- og serigrafiske trykkerier	<6kg opl.m./h
Servicestationer med reparation og vask	
Trykkerier på papirvare- eller kartonnagefabrikker	<6kg opl.m./h
Varmforzinkning	max. 2 t metal/h
Vaskerier eller renserier	
Vognmandsvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	>2 vogne
Vognmandsvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	< 3 vogne
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 4	

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE
KLASSE 5	
Autolakering eller undervognsbehandling	>6kg opl.m/h
Containerpladser og omlastestationer	> 30 ton/dag
Containerpladser og omlastestationer	>4 containere
Lager- og engroshandelsvirksomheder	
Omlastestationer	< 30 ton/dag
Anden værkstedsvirksomhed svarende til klasse 5	
KLASSE 6	
Lager- og engroshandelsvirksomheder	
Oplagsvirksomheder	
Anden værkstedsvirksomhed svarende til klasse 6	





Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 812 i mødet
den 5. marts 2008

Århus Byråd, den **03 APR. 2008**

P.b.v.



Nicolai Wammen



Peter Thyssen



Bjarne Knudsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den **16 APR. 2008**