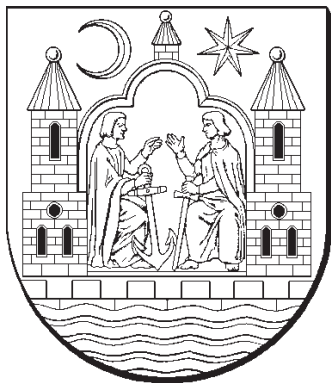




Århus Kommune

Lokalplan nr. 059

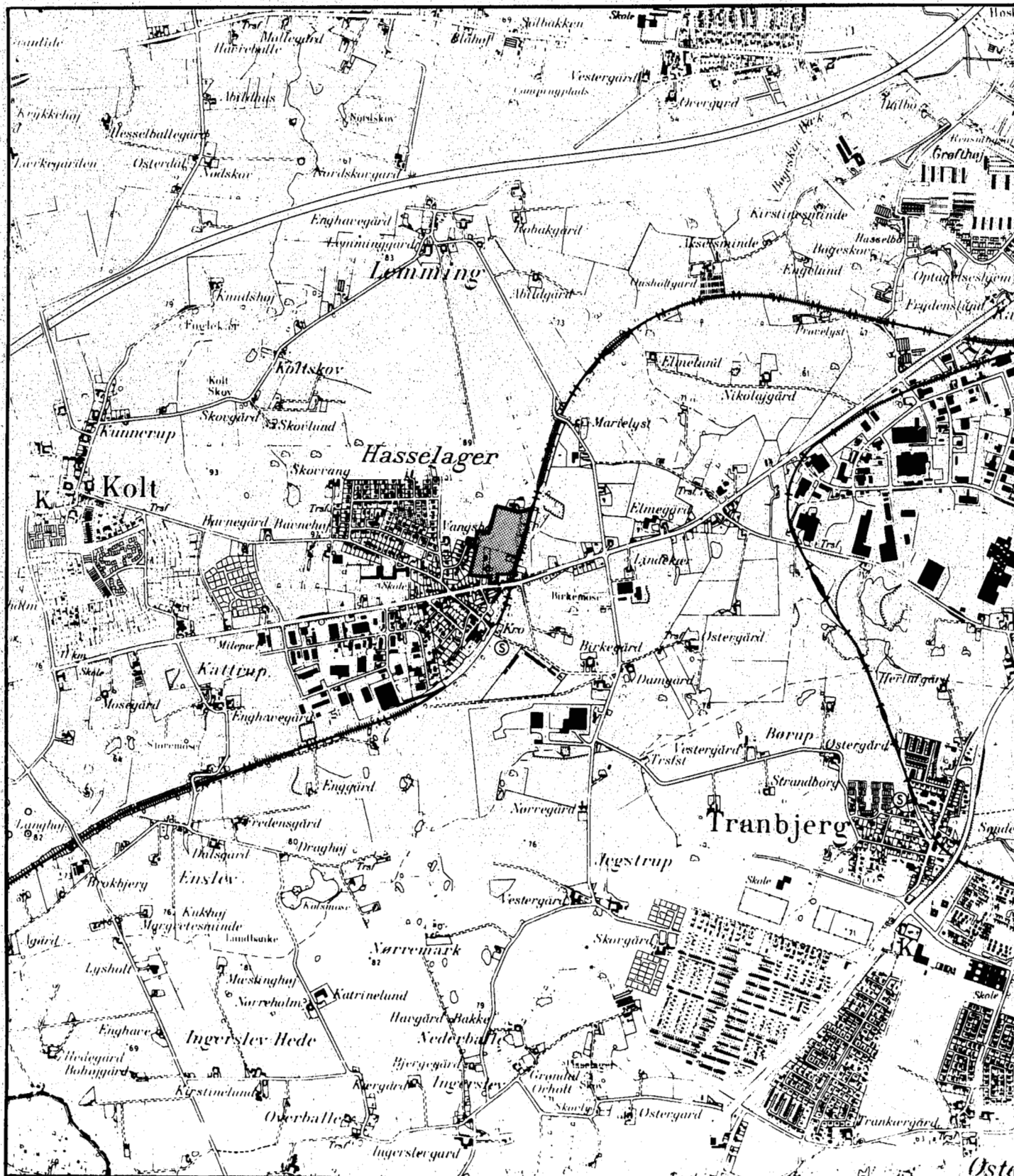
Område til erhverv og offentlige formål
nord for Hovedvejen i Hasselager



Århus kommune Lokalplan nr.:

Område til erhverv og offentlige formål nord for Hovedvejen i Hasselager

59



Statistikområde/distrikt nr.: 6.6

Registreringskortblad nr.: 64

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

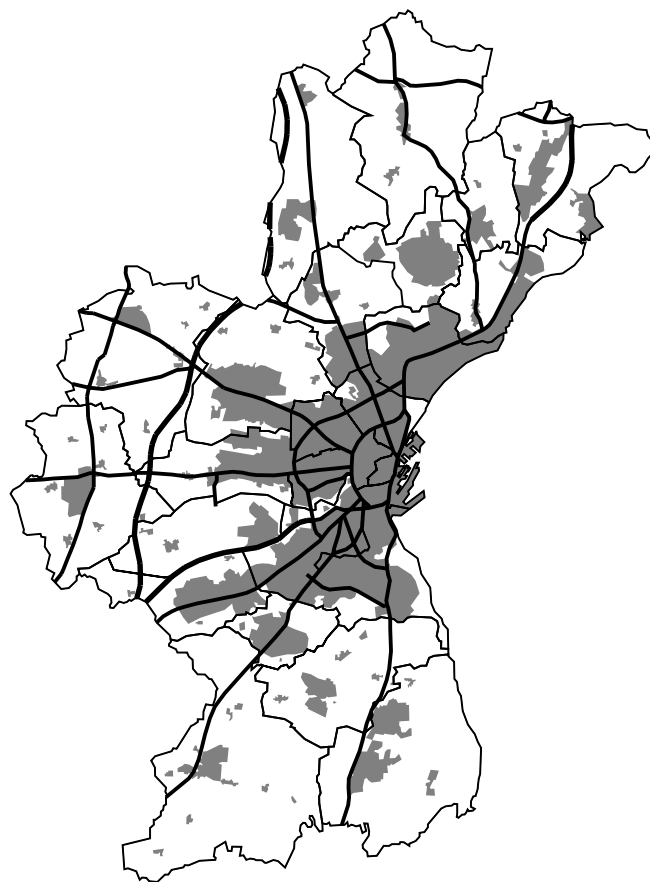
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 59.

Område til erhverv og offentlige formål nord for Hovedvejen i Hasselager.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Beskrivelse af lokalplanens indhold	1.1
Lokalplanens retsvirkninger	1.3
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Redegørelse for lokalplanens forhold til § 15-rammerne og den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune .Bilag 1	
<u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3.1
§ 2. Lokalplanens område og opdeling	3.1
§ 3. Områdets anvendelse	3.1
§ 4. Udstykninger	3.3
§ 5. Vej- og stiforhold	3.3
§ 6. Spor- og ledningsanlæg	3.4
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.5
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.5
§ 9. Ubebyggede arealer	3.5
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.6
§ 11. Servitutter	3.6
Materikulære forhold	Bilag 2
Lokalplankort	Bilag 3
Beplantningsprincip	Bilag 4

1. BESKRIVELSEN

Baggrunden for dette lokalplanforslag er primært Århus kommunale værkers ønske om at opføre en ny fjernvarmecentral i Hasselager.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af den østjyske længdebane, mod syd af byggelinien ved landevej 606, Hovedvejen, mod vest af eksisterende villabebyggelse i Hasselager, mod nordvest af landbrugsområder, som tænkes udnyttet til boligformål, og mod nord af landbrugsområde, som tænkes udnyttet til centerformål (nærbanestation).

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5,5 ha.

Beskrivelse af lokalplanens indhold.

Se bilag 3, lokalplankort.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder med forskellige bestemmelser for anvendelsen.

Delområde I er forbeholdt erhvervsvirksomheder af kategorien lettere industri, lager- og værkstedsvirksomheder, der ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Delområde II er forbeholdt blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Delområde III er forbeholdt offentlige formål (vandværk og fjernvarmecentral).

Delområde IV er forbeholdt offentligt friareal (park, legeplads m.v.).

Bebyggelsesprocent.

Inden for lokalplanområdet er der som nævnt fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for de enkelte delområder. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af parcellens areal. Nærmere bestemmelser om beregningen af etagearealet og grundstykkets areal er fastsat i bygningsreglementet.

Godkendelse af virksomheder.

Virksomheder, som er omfattet af den virksomhedsfortegnelse, der er knyttet til miljøbeskyttelsesloven, skal søge godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, forinden etableringen sker. Underretning om godkendelsen gives til alle klageberettigede.

Klageberettigede er bl.a. omboende. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før klagefristen er udløbet, og klage ikke forinden er indgivet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Det område, der omfattes af lokalplanens delområde II, III og IV, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse omstændigheder kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

2. REDEGØRELSEN.

Redegørelse for lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning for området.

Grundlaget for lokalplanen er de godkendte § 15-rammer for Århus kommune.

Området er byzone.

§ 15-RAMMERNE FOR ÅRHUS KOMMUNE.

Lokalplanen omfatter § 15-rammernes byggeområde E 13.1 og OF.13.10 samt en del af BL.13.1 (vist på bilag 1).

For område E.13.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 40,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

For område BL.13.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomheder), boligbebyggelse og offentlige formål,

- b. at der ikke ved bebyggelsen af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 40, samt at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for en enkelt ejendom overstiger 40,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

For område OF.13.10 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (vandværk og fjernvarmecentral).
- b. at bebyggelsesprocenten under ét ikke overstiger 40.
- c. at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammernes bestemmelser.

DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Vej- og stiplaner.

Vejadgang til lokalplanområdet sker udelukkende fra landevej 606, Hovedvejen, via den gennem området viste nye fordelingsvej, idet Koltvejs tilslutning til landevejen må forventes afbrudt i forbindelse med den planlagte regulering af landevejen.

Som en midlertidig løsning kan kommunevej nr. 979, Buen, anvendes som adgangsvej for fjernvarmeværket.

Kollektiv trafik.

Århus sporvejes linie 15 samt DSB's rute nr. 107 og de private busruter nr. 108 og 109, alle med stoppesteder på landevej 606, Hovedvejen betjener området.

Når den gennem lokalplanområdet gående fordelingsvej får forbindelse nord om Hasselager til Kolt Østervej, og Koltvej lukkes ved Hovedvejen, kan linie 15's rute forventes omlagt ad fordelingsvejen.

I henhold til rapporten "Nærbane-Århus", dec. 1973 er det muligt at etablere en nærbanestation umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Varmeplanlægning.

Da den eksisterende fjernvarmecentral ikke længere kan betjene bolig- og erhvervsområderne i Hasselager, er det nødvendigt snarest at etablere en ny varmecentral. Placeringen af centralen er valgt inden for nærværende lokalplans område for at opnå den gunstigste placering på lang sigt. Når "Varmeplan Århus" påregnes at være en realitet omkring 1985, skal centralen normalt kun fungere som en varmevekslerstation, der modtager varme fra det overordnede transmissionsnet i den gennem området gående fordelingsvej.

Civilforsvarsmæssige forhold.

Indenfor delområde IV skal der ved deklaration sikres 2 stk. arealer på hver 5 x 20 m til civilforsvarsmæssige formål (beskyttelsesrum). Arealernes placering fastlægges endeligt af Århus kommune ved magistratens 2. afdeling efter samråd med Civilforsvarskommissionen.

Teknisk forsyning.

Elforsyning skal ske fra:	Østjysk Elforsyning Nørregade 18 8300 Odder
Vandforsyning skal ske fra:	I/S Hasselager-Kolt Vandværk Elmetoften 38 8361 Hasselager

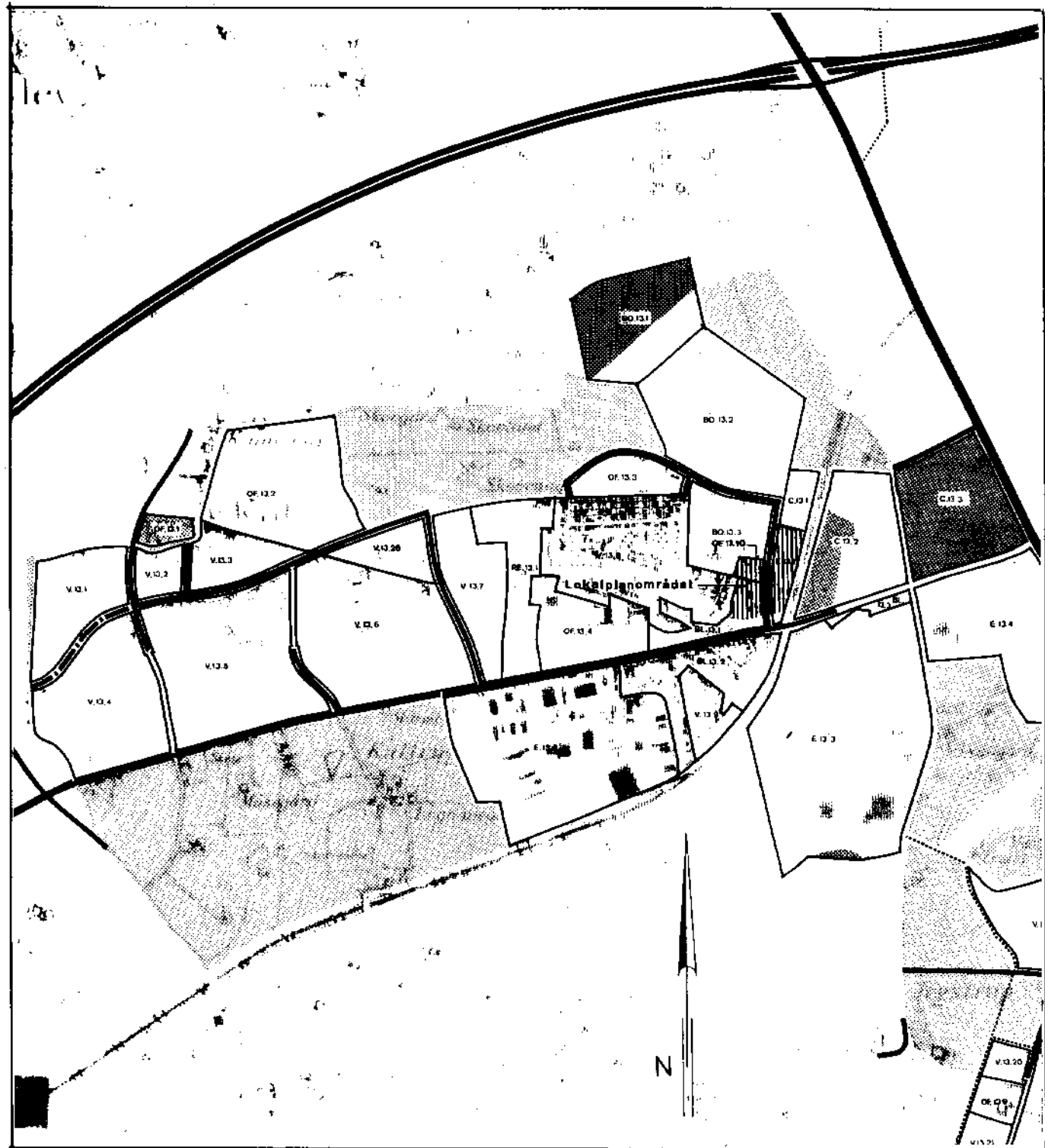
Vandforsyning til brandslukning skal udføres ved opstilling af brandhaner på adgangsveje.

Varfeforsyning skal ske fra:	Århus kommunale værker Spanien 19 8100 Århus C
------------------------------	--

Spildevand skal ledes via ledning langs jernbanen og Bøgeskov bæk til Viby Renseværk.

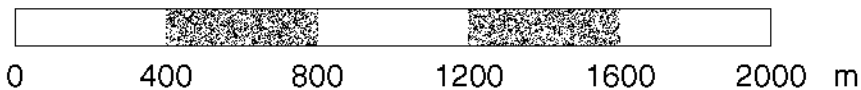
Regnvand skal ledes til et regnvandsbassin nordøst for lokalplanområdet og herfra via en ledning langs banen til Bøgeskov bæk og Døde å.

Kloakeringen skal gennemføres i overensstemmelse med principperne i Århus kommunes betalingsvedtægt.



SIGNATURFORKLARING:

- V Lav boligbebyggelse
- BO Etageboligbebyggelse
- BL Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
- E Erhvervsbebyggelse
- OF Offentlige formål
- C Centerområde
- S Sommerhusbebyggelse
- A Cityområde
- RE Rekreative områder
- Planlagte veje og vejudvidelser
- Planlagte busveje
- Hovedstier
- Del- og enkeltområdegrænse



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

- Landzonearealer der påregnes overført til byzone
- Landzonearealer inden for § 15-rammen
- Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 59
Udsnit af § 15-rammerne for Århus
kommune.

TEGN. NR.
1645 A
MÅL 1:20.000
DATO okt. 1978

Bilag 1

3. LOKALPLAN NR. 59 OMRÅDE TIL ERHVERV OG OFFENTLIGE FORMÅL NORD FOR HOVEDVEJEN I HASSELAGER.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med nærværende lokalplan er bl.a.:

at sikre en del af området til forskellige former for erhverv,

at sikre et offentligt friareal,

samt ved udlægning af et areal til offentlige formål at sikre opførelsen af en ny fjernvarmecentral til forsyning af Hasselager-Kolt området.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG OPDELING.

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre: 2^{cf}, 2^{ct}, del af 2^{at}, del af 2^{ck}, del af 2^{em}, del af 2^{dh} og del af 4^b, alle Hasselager by, Kolt sogn, endvidere matr.nr. 19^{aa} og del af 19^{ae}, begge Kolt by og sogn, samt alle parceller der efter den 1. oktober 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på bilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVEDNELSE.

Delområde I.

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Endvidere må der på hver ejendom med magistratens 2. afdelings godkendelse opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Det vil dog være en betingelse, at det kan dokumenteres, at støj ved boligen og dens friarealer (målt som det ækvivalente, konstante lydniveau) ikke overstiger 55 dB (A) på døgnbasis i forhold til jernbane og overordnede veje.

Der må i området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af luftforurening, lugt eller rystelser. Ved bedømmelse af virksomhedernes støjudsendelse vil miljøstyrelsens til enhver tid gældende bestemmelser blive lagt til grund, idet området vil blive henregnet til kategorien: Erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed.

Delområde II.

Stk. 2. Området må kun anvendes til blandet bolig - og erhvervsformål (liberale erhverv og mindre fremstillingsvirksomheder), samt offentlige formål (klub- og foreningsaktiviteter).

På hver ejendom, der benyttes til erhvervsformål, må der samtidigt opføres eller indrettes én bolig for en familie.

Virksomhederne må kun med byrådets særlige tilladelse drives af andre end den, der bebor den på ejendommen værende bolig.

Der må i området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af luftforurening, lugt eller rystelser samt virksomhed, hvis støjniveau - målt i skel - ikke overstiger de i miljøstyrelsens til enhver tid gældende bestemmelser anførte vejledende maksimalgrænser for områder til "blandet bolig - og erhvervsbebyggelse".

Boliger skal ligge mindst 45 m fra den langs landevej nr. 606 tinglyste byggelinie og det skal ved støjafskærmning sikres, at støj ved boligen og dens friarealer, målt som det ækvivalente, konstante lydniveau, ikke overstiger 55 dB (A) på døgnbasis i forhold til jernbaner og overordnede veje.

Delområde III.

Stk. 3. Området må kun anvendes til offentlige formål/kollektive anlæg (vandværk og fjernvarmecentral).

Fællesbestemmelser for delområderne I, II og III.

Stk. 4. I delområderne I, II og III kan med godkendelse af magistratens 2. afdeling opføres transformerstationer o.l. til lokalplanområdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn. Transformerstationer skal opføres med hensyntagen til den øvrige bebyggelse og må ikke virke skæmmende for området.

Delområde IV.

Stk. 5. Området må kun anvendes til offentligt friareal (park, legeplads og lignende rekreative formål).

Stk. 6. I området må kun opføres bygninger, der efter magistratens 2. afdelings skøn er nødvendige til betjening af det offentlige friareal.

§ 4. Udstykninger.

Stk. 1. I delområde I og II må ingen grund udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m^2 .

§ 5. Vej- og stiforhold.

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på bilag 3:

Vejen A-B-C-D i en bredde af 17 m.

Vejen B-E i en bredde af 10 m.

Vejen B-G i en bredde af 10 m.
 Vejen D-K i en bredde af 10 m.
 Vejen G-H i en bredde af 6,25 m.
 Stien E-F i en bredde af 7 m.

Vejene B-E, B-G og D-K afsluttes med vendepladser som vist på bilag 3.

Stien E-F kan midlertidigt anvendes som adgangsvej til vandværk og fjernvarmecentral.

Vejen G-H skal tjene som adgangsvej til matr.nr. 2^{cf}, 2^{ct}, 2^{em} og 2^v, alle Hasselager by, Kolt sogn.

Stk. 2. Ved vejtilslutninger skal anlægges og opretholdes oversigtsarealer, således at $q = a \times b$, hvor a er bindingen langs den mindre betydende vejs kørebanekants flugt, og b er bindingen langs den mere betydende vejs kørebanekants flugt.

Tilslutning B og D: $a = 15,0 \text{ m}$
 $b = 60,0 \text{ m}$

På de således fastlagte oversigtsarealer må der ikke anbringes genstande eller forefindes beplantning der rager mere end 0,80 m op over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebanemidter.

Stk. 3. Til vejen A-B-C-D må der hverken etableres gående eller kørende adgang fra de tilgrænsende ejendomme, og der skal opsættes og opretholdes tæt og ubrudt hegn langs skel mod vejen.

Bebyggelse på hidtil ubebyggede ejendomme må ikke tages i brug før hegnet er etableret.

§ 6. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG.

Stk. 1. Der udlægges areal til jernbanespor i en bredde af 10,5 m som vist på bilag 3.

Stk. 2. Ved nybyggeri er grundejerne pligtige til at aftage fjernvarme på Århus kommunale værkers til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Delområde I, II og III.

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40.

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

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

Stk. 4. I forbindelse med fjernvarmecentralen tillades opført skorsten(e), hvis højde(r) fastsættes ud fra miljøstyrelsens bestemmelser.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med magistratens 2. afdelings tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

Stk. 1. I delområde II og III skal udføres beplantningsbælte i min. 10 m bredde og i omfang og med indhold som vist på bilag 3 og 4.

Stk. 2. Skråninger skal ved vejafgravninger tilplantes med quercus petraea pr. 1 x 1,5 m og ved påfyldninger med rosa helenae pr. 1 x 1 m.

Stk. 3. Hegn langs skel mod vej A-B-C-D samt eventuelle faste støjskærme skal skjules med levende beplantning.

Stk. 4. Bebyggelse på hidtil ubebyggede ejendomme må ikke tages i brug før beplantning er udført.

Vedligeholdelse af beplantningen i delområderne I, II og III foretages af grundejerne.

Stk. 5. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1,00 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

De skråninger, der eventuelt anlægges i forbindelse med byggeomodningen, skal tåles på grundene.

Stk. 6. Ubebyggede dele af parcellerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Stk. 7. Oplagring uden for dertil indrettede og tæt hegnede arealer må ikke finde sted.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5 stk. 3 nævnte hegn, og den i § 9 stk. 1 og 4 nævnte beplantning er udført.

§ 11. SERVITUTTER.

Stk. 1. Der er ikke indenfor lokalplanområdet tinglyst privatretlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Således vedtaget af Århus byråd, den 24 JAN. 1979

P.b.v.

Orla S. Hyllested
Orla S. Hyllested

Ole Pappe
Ole Pappe

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtagne foranstående lokalplan endeligt.

Århus byråd, den -2 MAJ 1979

P.b.v.

Orla S. Hyllested
Orla S. Hyllested

Ole Pappe
Ole Pappe

Vedtagelsen af lokalplanen er endeligt offentliggjort den 13. juni 1979.

Anmelder:
Århus kommunes juridisk-
tekniske kontor, rådhuset
8100 Århus C.

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

2 cf, 2 ct, 2 at, 2 ck, 2 em, 2 dh og 4 b, alle Hasselager by, Kolt sogn, samt matr. nr. 19 aa og 19 ae, begge Kolt by, Kolt.

JURIDISK-TEKNISK KONTOR, den 24-6-1979.

EB

Bochil Villumsen

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ÅRHUS BY- OG HERREDSRET

25.6.79 15641 C

LYST

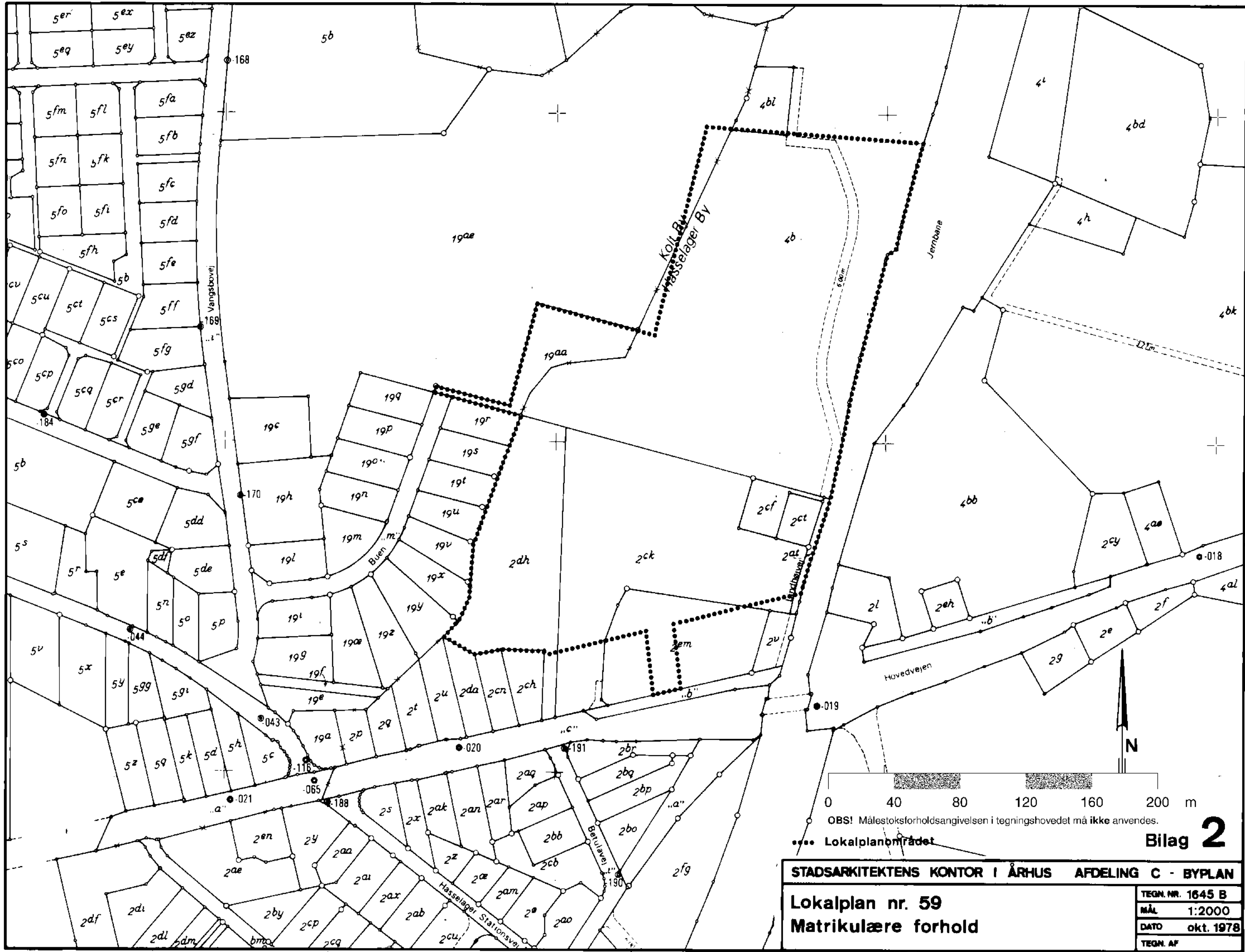
AKT NR.

191

Anders

H. V. J.

2. R.

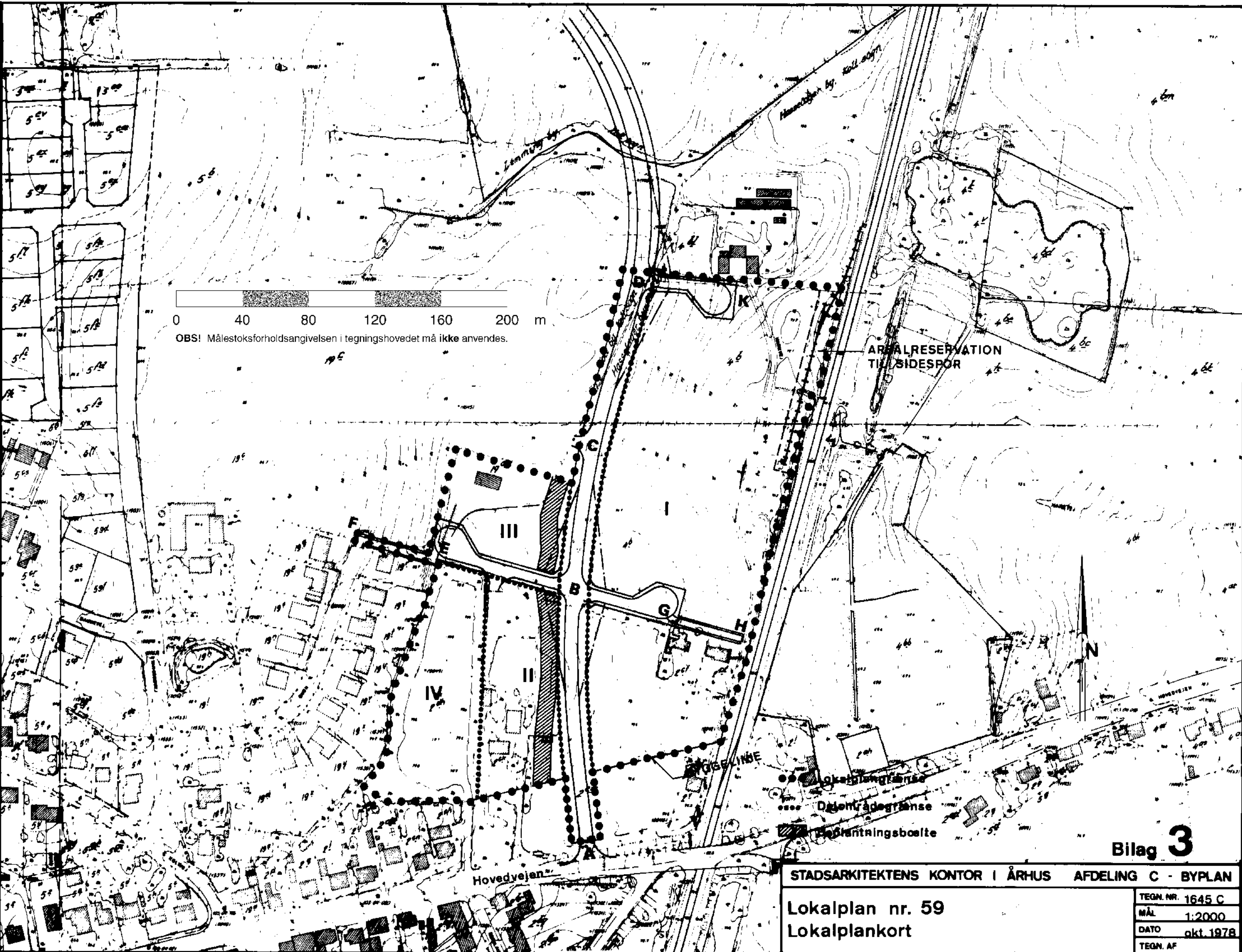


Bilag 2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 59
Matrikulære forhold

TEGN. NR.	1645 B
MÅL	1:2000
DATO	okt. 1978
TEGN. AF	



0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

AREALRESERVATION
TIL SIDESPOR

Hovedvejen

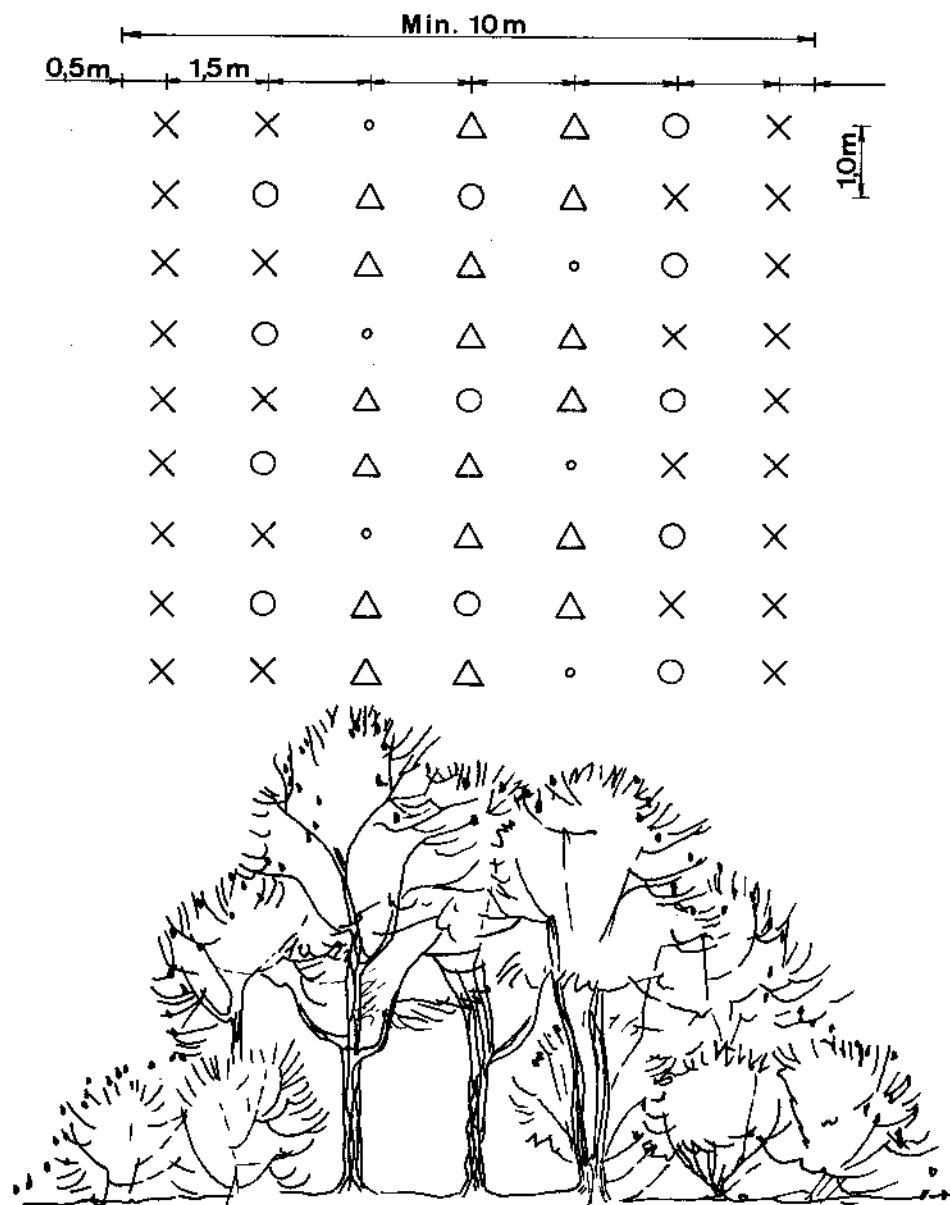
- Lokalplangrænse
- Distriktsgrænse
- Beplantningsbælte

Bilag 3

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 59
Lokalplankort

TEGN. NR.	1645 C
MÅL	1:2000
DATO	okt. 1978
TEGN. AF	



Bilag 4

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 59
Beplantning

TEGN. NR.	1645 D
MÅL	—
DATO	okt. 1978
TEGN. AF	