



Aarhus Kommune

1204

Lokalplan nr.

**Boligområde ved Høgemosevej, inkl.
Kommuneplantillæg nr. 137 til Kommune-
plan 2017.**

**Del af lokalplan nr. 27 (PlanID: 1081855),
lokalplan nr. 155 (PlanID: 1081851) og
byplanvedtægt nr. 2 (PlanID: 1081926) ophæves.**

Oktober 2025



Lokalplan nr. 1204



VEDTAGET

Lokalplanen er vedtaget af byrådet den
08.10.2025, og er offentliggjort den
28.10.2025

Boligområde ved Høgemosevej, Trige

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Om lokalplanen	3
Eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	7
Fremtidige forhold	8
Planens hovedtræk	9
Bebyggelsens udseende og omfang	12
Opholdsarealer og beplantning	17
Veje, stier og parkeringsarealer	29
Klima og miljøforhold	35
Bestemmelser	40
1. Formål	41
2. Område og opdeling	42
3. Anvendelse	43
4. Udstykning	45
5. Trafikforhold	46
6. Teknisk forsyning og anlæg	54
7. Terrænregulering	55
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	58
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	63
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	68
11. Støjforhold	76
12. Lugt, støv og anden luftforurening	77
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	78
14. Grundejerforening	79
15. Servitutter	80
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	81
Redegørelse	82
Lokalplanens forhold til anden planlægning	83
Kommuneplanen	84
Anden fysisk planlægning	87
Forsyningsplaner	88
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	90
Kulturarv	91
Naturbeskyttelse	92
Miljøforhold	93

Miljøvurdering	95
Ekspropriation til virkeliggørelse af planen	97
Ansøgninger og tilladelser	99
Udbygningsaftale	100
Servitutter	101
Retsvirkninger og klagevejledning	102
Kortbilag	104
Kortbilag 1 - Matrikelkort	105
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	106
Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger	107
Kortbilag 4 - Veje og stier	108
Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning	109
Kortbilag 6 - Terrænregulering	110
Kortbilag 7.A - Illustrationsplan	111
Kortbilag 7.B - Illustrationsplan	112
Tillæg nr. 137 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune	113
Redegørelse	114
Rammebestemmelser	117

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

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

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

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

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

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

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

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

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

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

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

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

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

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

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

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

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

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

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

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

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

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

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

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

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

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

OM LOKALPLANEN

Her beskrives de eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, baggrunden og målet med lokalplanen, samt de fremtidige forhold indenfor lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdets afgrænsning ses på luftfotoet nedenfor og på [Kortbilag 1 - Matrikelkort](#).



Luftfoto, der viser lokalplanområdet i sammenhæng med Trige bymidte og Trigeparken mod nord, boligområder mod vest, erhverv mod syd og marker mod syd og øst. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning.

Denne lokalplan gælder for et område ved den sydlige afgrænsning af Trige, i lokalsamfundet Trige- Spørring. Området afgrænses af Trige Centervej mod nord, og mod sydøst og sydvest afgrænses området af henholdsvis landbrugsarealer og erhvervsområder. Mod øst afgrænses området af Randersvej og mod vest af en mindre kolonihaveforening, Vester Møllevej og et parcelhusområde. Centralt i lokalplanområdet er Høgemosevej, der mod syd tilkobler sig motorvejsnetværket.

Lokalplanområdet, der er ca. 281.144 m² eller 28,1 hektar stort, var ved planens udarbejdelse delvist privat ejet og delvist kommunalt ejet og beliggende i landzone. På [Kortbilag 1 - Matrikelkort](#) er vist ejer- og zoneforhold. Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9m, 11a, 11t, 12f, del af 12a, del af 9n, del af 7000k.



BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Lokalplanområdet er placeret langs med den sydlige afgrænsning af Trige og delvist i det åbne land, med by og boligområder mod nord og vest og erhvervsområder og landbrugsarealer mod syd og vest. I umiddelbar nærhed til lokalplanområdet er der adgang til Bærmose Skov mod vest og Trige Skov mod øst.

Lokalplanområdet ligger tæt ved og syd for det centrale Trige, og dermed i nærhed til indkøbsmuligheder, Bakkegårdsskolen og fritidsforeninger. Matriklerne 9m, del af 9n, matrikel 11t, 12f, 12a og del af matrikel 10o er ubebygget og fremstår i dag som åbent markområde med dyrket landbrugsarealer og punktvisse områder, hvor der er udsigt til landskabet og nærliggende by- og erhvervsområder. Dele af lokalplanområdet er placeret i et område med drikkevandsinteresser, hvoraf hele den vestlige del er kategoriseret som sårbart område.

De to primære adgangsveje til lokalplanområdet er Høgemosevej og Trige Centervej, der forbinder området til motorvejsnetværket mod syd og giver lokalplanområdet nem adgang til Trige.

I den østlige del af lokalplanområdet er den eksisterende bebyggelse placeret på matrikel 11a, og kendes i dag som Trige Søndergaard, der består af tre bygninger placeret omkring en central gårdsplads. Trige Søndergaard huser i dag legestue til dagplejen og foreningsfaciliteter. På matrikel 11a og langs med skel består beplantningen hovedsageligt af træer, hvor en del af træerne er vurderet bevaringsværdige i forbindelse med lokalplanlægningen. Matrikel 9m fremstår ubebygget og med varieret beplantning, hovedsageligt langs med skel.

Matrikel 11t og del af 9n fremstår ubebygget, og som åben mark. I den sydlige del af matrikel 11t er der to beskyttede naturtyper i form af to søer, der er offentlige tilgængelige. Mod syd afgrænses matrikel 11t af et erhvervsområde. Terrænet er kuperet med det højeste punkt mod øst langs med Høgemosevej og falder jævnt mod vest mod Trige Centervej.

Matrikel 12f og del af matrikel 12a adskilles af Høgemosevej og fremstår i dag ubebygget. Mod nord er matriklerne afgrænset af Trige Centervej, hvor der er allé beplantning langs hele vejens forløb. Langs med Høgemosevej er der ligeledes beplantning i form af mindre buske og træer. Mod vest og syd afgrænses del af matrikel 12a af Randersvej og landbrugsområder, hvor der langs med lokalplanafgrensningen mod syd er en gård med tilhørende staldbygning. Terrænet falder jævnt mod øst og nord- vest, med sit højdepunkt centralt beliggende på matrikel 12a.

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til byudvikling.

Udarbejdelsen af lokalplanen sker med baggrund i et ønske fra kommunale og privat bygherre om at muliggøre et nyt boligområde med et varieret boligudbud med tilhørende fælles udendørs opholdsarealer, en ny daginstitution og at muliggøre skovrejsning i den sydlige del af lokalplanområdet.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for et nyt boligområde med varierede boligtyper i forskellige højder og størrelser. Målet er med lokalplanen at opfylde Kommuneplanens mål om at øge bosætningen i de fritliggende byer i Aarhus Kommune, hvor det er muligt for nye boligområder at afrunde den eksisterende by og skabe attraktive rammer for lokalsamfundet. Med planlægningen er det desuden målet at understøtte Aarhus vision om vækst, bæredygtighed og sammenhængskraft i byudviklingen. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger, der skal supplere den eksisterende boligsammensætning i Trige og understøtte et bredt boligudbud.

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

Formålet med planen er også, at sikre at byudviklingen sker ved harmonisk indpasning i landskabet og under hensyntagen til grundvandsdannelsen i området. Målet med lokalplanen er at danne en grøn overgang mellem Trige by og det åbne land, og at udlægge rekreativt areal til bynær skovrejsning og idrætsfaciliteter som kan blive et rekreativt udflugtsmål for hele lokalsamfundet.

Formålet med planen er også at skabe mulighed for at opføre et nyt dagtilbud i tæt tilknytning til den eksisterende by, så det kommunale service kan udvikles i byen.

Endeligt er det formålet med lokalplanen at hele lokalplanområdet overføres til byzone.

FREMTIDIGE FORHOLD

På de følgende sider er de fremtidige forhold indenfor lokalplanområdet beskrevet.

Side 9

Lokalplanen sikrer at der skabes trygge forbindelser for de bløde trafikanter på tværs af hele lokalplanområdet. Der reserveres areal til at der kan etableres cykelstier langs Trige Centervej mellem Høgemosevej og Smedebroen, og der etableres krydsningsheller på både Trige Centervej og Høgemosevej, hvor man kan krydse vejene trygt og ad fortov bevæge sig ad boligvejene. Kendetegnet for strækninger med fortovsarealer er den varierede træbeplantning, der opleves som enten træer i grupper eller som allé-beplantning. Derudover sikres det i lokalplanen at der fra lokalplanområdet sikres vejadgang mod syd og mulig kommende byudvikling syd- øst for lokalplanområdet.

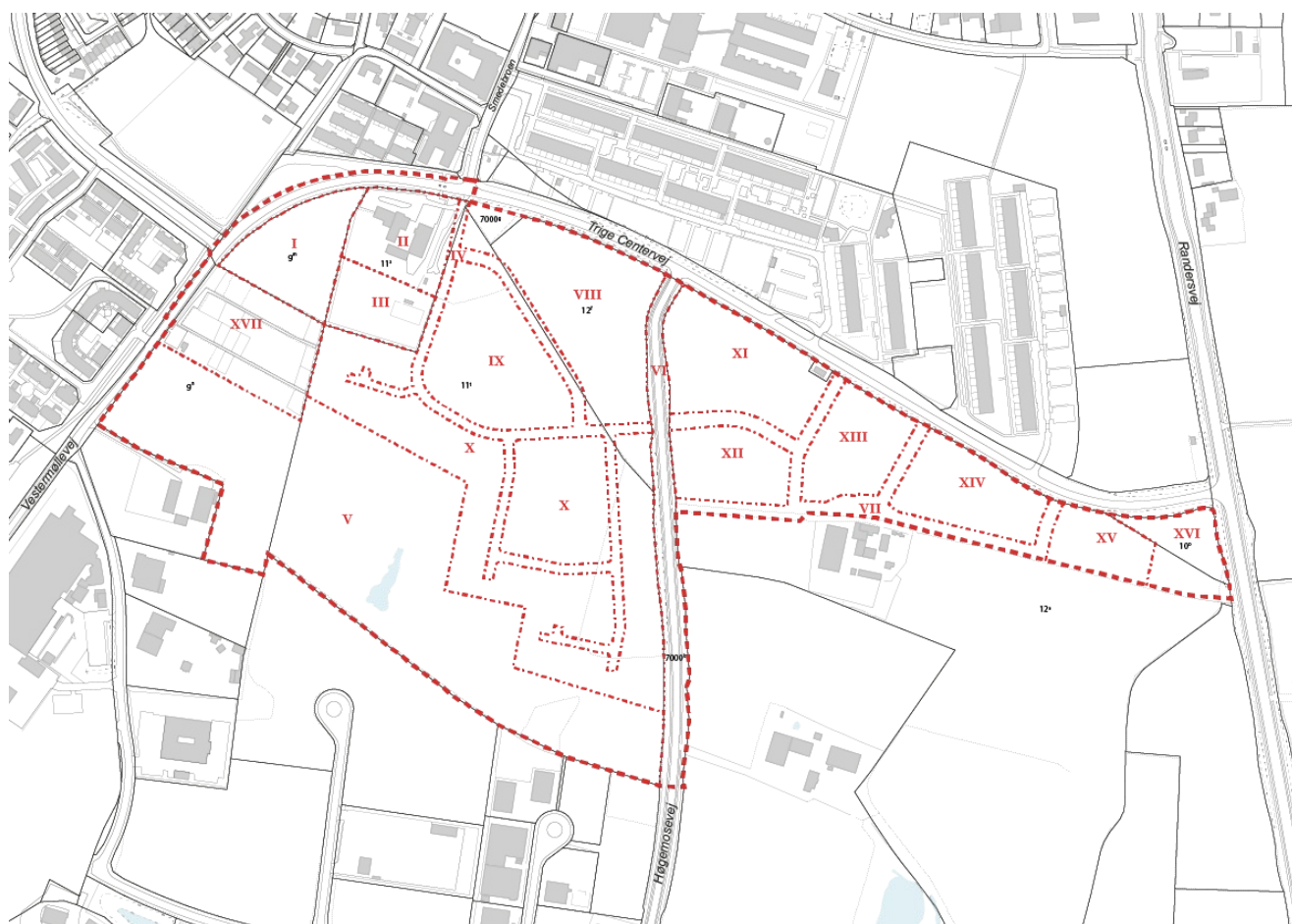
Friarealer

Bebyggelsen omkranser de naturlige lavninger i området, og danner dermed grønne arealer til fælles anvendelse. Der har i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at skabe tryghed og mulighed for gode naboskaber i de bolignære opholdsarealer, ved at skabe fysiske og visuelle forbindelser, afskærmede grønne områder og overskuelige fællesarealer. Dette sikres bl.a. ved at opbrydninger i bebyggelsen giver plads til stiforbindelser og visuel kontakt fra veje og fortovsarealer til de bagvedliggende grønne områder. I de tættest bebyggede områder, delområde XI, XII, XIII, XIV og XV, sikres der opbrydninger i bebyggelsen efter 40 meter sammenhængende bebyggelse.

Vandhåndtering

For at sikre drikkevand- og grundvandsinteresserne i området er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan sideløbende med denne lokalplan, samt befæstelsen af området er minimeret. Overfladevand bliver ved ibrugtagningen af lokalplanen ført i ledninger til to regnvandsbassiner, ét stort vest for Trige Søndergård og ét mindre mod øst ud mod Randersvej. De naturlige lavninger er sikret og indarbejdet på en måde, således at vejnettet og boligerne omkranser dem, og placerer dem i grønne rekreative uderum.

Delområder



Lokalplanområdet inddeles i 17 delområder, som vist på lokalplankortet, angivet med I – XVII. Samlet set må der indenfor lokalplanens delområder, der er udlagt til boligområde, opføres i alt 37.100 bruttoetagemeter.

Delområderne er udlagt til følgende anvendelse:

<u>Delområde</u>	<u>Anvendelse</u>
Delområde I	Regnvandsbassin
Delområde II	Offentligt formål
Delområde III	Offentligt formål
Delområde IV	Vejareal
Delområde V	Rekreativt område / skovrejsning
Delområde VI	Vejareal
Delområde VII	Vejareal
Delområde VIII	Etagebebyggelse og tæt-lav
Delområde IX	Tæt-lav
Delområde X	Åben-lav
Delområde XI	Etagebebyggelse og tæt-lav
Delområde XII	Etagebebyggelse og tæt-lav
Delområde XIII	Etagebebyggelse og tæt-lav
Delområde XIV	Etagebebyggelse og tæt-lav
Delområde XV	Tæt-lav
Delområde XVI	Regnvandsbassin
Delområde XVII	Overføres fra landzone til byzone

BEBYGGELSENS UDSEENDE OG OMFANG

Samlet for lokalplanområdet må der bygges op til 37.100 m² fordelt på delområde III, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV og XV, svarende til ca. 300 nye boliger der varierer fra enkeltstående parcelhuse på 180 m² til lejligheder på 65 m². For åben lav og etageboliger stiller lokalplanen krav til minimum boligstørrelser og der sikres en minimum andel familievenlige boliger, der har en størrelse på minimum 95 m².

Delområde II - Trige Søndergård

Den eneste eksisterende bygning i lokalplanområdet er Trige Søndergård der er placeret i delområde II. Lokalplanen sikrer at Trige Søndergård kan bevares i sin overordnede grundform.

Delområde III - Offentligt formål

I Delområde III muliggør lokalplanen etablering af 1.200 m² offentligt formål i op til to plan. Bebyggelsen må opføres i materialer som tegl, træ, skifer og pudsede facader.



Eksempler på arkitekturen i delområde III.

Delområde VIII

I delområde VIII muliggøre lokalplanen at der opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger. Mod nord kan der enkelte steder opføres bebyggelse i op til tre etager, der gradvist trapper ned til bebyggelse i to etager. Delområdet er disponeret således at bebyggelsen omkranser et fælles opholdsareal, der er delområdet primære udendørs fællesareal. Det centrale udendørs fællesareal suppleres af udearealer, der er placeret på bagsiden af boligbebyggelsen mod vest, øst og nord.

Bebyggelsen mod syd har direkte adgang fra stamvejen i delområde IV, og danner sammen med bebyggelsen i delområde IX en sammenhængende bygade. Dette kommer til udtryk i bebyggelsens volumen og placeringen af opbrydninger i facaderækken. Bebyggelsen mod vest, nord og øst placeres i grønne arealer på alle fire sider af bebyggelsen, og har ad stier let adgang til udearealer og parkering.



Eksempler på arkitekturen i delområde VIII, IX og XI-XV.

Delområde IX

I delområde IX muliggøre lokalplanen tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, der bidrager til at skabe bymæssighed og danne overgang mellem Trige bymidte mod nord og lokalplanområdets villabebyggelse i syd. Dobbeltthusene orienterer sig ud mod gaderne og omkranser et større grønt fælles opholdsareal med karakter af lysåben skov. Byggefelternes placering gør at der danne semioffentlige forhaver ud mod vejen og mere private baghaver ud mod det fælles grønne areal. Boligerne opføres primært i naturlige materialer som tegl, træ, skifer og pudsede facader, og skal opføres i nuancer, der passer ind de grønne gaderum. Lokalplanen indeholder bestemmelser for tagformer, farvenuancer og materialer.

Delområde X

I delområde X består bebyggelsen af fritliggende villaer med egne private haver og indkørsel. Af hensyn til befæstelsesgraden og sikring af gode forhold til grundvandet sikrer lokalplanen at den nye boligbebyggelse primært bliver opført i 2 plan. Herved får bebyggelsen et mindre fodaftryk, og befæstelsesgraden reduceres af hensyn til grundvandsdannelsen og områdets grønne karakter. Lige som i delområde IX opføres boligerne primært i naturlige materialer som tegl, træ, skifer og pudsede facader. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at bebyggelsen opføres i farvenuancer indenfor jordfarver, sort og hvid og at bebyggelsen primært opføres i materialer som f.eks. tegl og træ, med delpartier af f.eks. pudsede overflader, skiffer, eller træ.



Eksempler på villaarkitekturen i delområde X.

Delområde XI-XIV

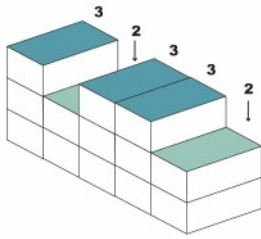
I delområde XI-XV giver lokalplanen mulighed for opførelse af fire boligklynger, med bebyggelse der trapper op fra en til to etager i syd, til to til tre etager mod nord langs Trige Centervej. Bebyggelsen tilpasser sig herved højdemæssigt den eksisterende boligbebyggelse mod nord, og danner mod syd en lavere afgrænsning mod det åbne land. Af hensyn til vejstøjen i området er bebyggelsen langs med Trige Centervej og Høgemosevej rykket væk fra vejen. Arealerne langs med Trige Centervej og Høgemosevej er i disse delområder udlagt til kørsels- og parkeringsarealer.

I de fire klynger er bebyggelsen disponeret som en brud karre, hvor bebyggelsen ligger sig ud til gaderne, for herved at danne nogle veldefinerede urbane gaderum. Alle boligklyngerne har adgang til både semiprivate forhaver og baghaver der orienterer sig ind mod det fælles opholdsareal i klyngens centrale gårdrum. Skure placeres i bagkanten af baghaven for herved at bidrage til baghavens private karakter, og friholder gaderummet for skure.

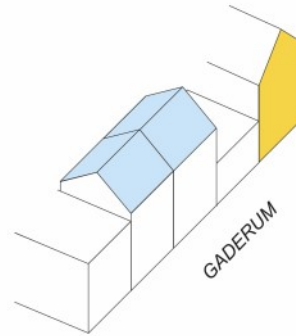


I dekområde XI-XIV er bebyggelsen disponeret som boligklynger, der omkranser de udendørs grønne opholdsarealer. Der sikres adgang til boligerne fra både det store fælles opholdsareal og fra gaden. Spring i etager, slip mellem bebyggelsen, varierede tagformer og frem- og tilbagerykninger i facaden er med til at sikre variation i gadebilledet, mens de grønne forhaver og allebeplantning binder bebyggelsen visuelt sammen.

For at sikre at bebyggelsen i delområde VIII og XI-XV fremstår harmonisk og velbalanceret, sikre lokalplanen få men virkningsfulde greb, der skaber sammenhæng i det arkitektoniske udtryk. Facaderne på de enkelte bebyggelser skal være af samme materiale i samme farvenuance, for at skabe en harmonisk helhed der fremhæver byggeriets skulpturelle former og detaljer i facaden. Facadematerialet kan suppleres med delpartier i andre materialer eller farvenuancer. Lokalplanen indeholder bestemmelser for variation i tagformer og tagformens orientering, enten langs med bebyggelsen eller mod gade, således vil nogle bygninger i gadeniveau fremstå med gavlmotiv. Dette vil give sammenhæng og fælles referencer, mens hver enkelte klynge samtidig vil opleves varieret.



Inden for byggefeltet hvor der kan opføres tre etager gælder at maksimalt 3/5 af bebyggelse må opføres i 3 etager. Tagterasser i tredje etage medregnes her ikke i de 3/5.



Eksempel på princippet for tagformer inde for delområde VIII, XI, XII, XIII og XIV, hvor bebyggelsens tagformer varierer langs med gaden og har både gavl mod gaden og tagrejsning langs gaden.

Delområde XV

I delområde XV muliggøre lokalplanen opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse eller rækkehuse i et til to plan. Her er baghaverne primært sydvendte så de kan bidrage til at danne overgang til det åbne land.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

OPHOLDSAREALER

I lokalplanområdet, der i dag primært fremstår som dyrket landbrugsjord, spiller udeområderne en vigtig rolle som sammenbindende element i det kommende boligområde. Det grønne og livet uden for husene tillægges en stor betydning i planen, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes generelle ønske om byliv før byrum før bygninger. Lokalplanens bestemmelser vil fastlægge udearealernes karakter, placering og mængder af beplantning mv., og dermed sikre kvaliteten og diversiteten. Lokalplanområdet vil derfor fremstå med en udpræget grøn karakter, som den overordnede kvalitetsmæssige fællesnævner.

Se Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning for den samlede grønne struktur i lokalplanområdet.

Lokalplanrådets fri- og opholdsarealer er delt op i følgende kategorier:

- Eksisterende beplantning
- Fællesarealerne ved Trige Søndergaard
- De private haver
- Færdsels- og parkeringsrum
- Fællesarealerne med skovpræg
- Fællesarealer med parkpræg
- Det rekreative skovrejsningsområde
- Legepladserne
- Regnvandsbassinerne
- Støjvoldene

BEPLANTNING

I Planlægningen er der arbejdet med et hierarki for træbeplantningen, således at træer skal medvirke til at skabe identitet og rumlige oplevelser langs veje, ved slip mellem bebyggelse, ad stier og i opholdsarealerne mellem boligerne.

Træ- og buskbeplantningen skal medvirke til at skabe gode forhold for ophold, og understøtte ønsket om et inkluderende og fællesskabsorienteret boligområde. Det kan f.eks. komme til udtryk ved at plante træer, der over tid kan vokse sig store og være karaktergivende for et mødested eller opholdsareal, hvor man kan tage et hvil under trækronerne eller fremhæve en visuel oplevelse langs vejen. Men det kommer også til udtryk ved at lavere buskbeplantning er medvirkende til at skabe zoner og opdele de fælles uderum, og man årligt kan høste frugten derfra.

EKSISTERENDE BEPLANTNING

Den eksisterende beplantning i området består af læhegn omkring Trige Søndergård og vejtræer, bestående af egetræer, langs dele af Trige Centervej. Det er under udarbejdelsen af lokalplanen vurderet at enkelte træer ved Trige Søndergård er bevaringsværdige. Læhegn der afgrænser delområderne I, II og III består af særligt

fuglekirsebær, kornel, malus og selvsåede asketræer er i god tilstand men kan med fordel udtyndes. I delområde I, hvor regnvandsbassinet skal placeres, er der selvsåede eg, malus og birk.

Bevaringsværdig beplantning

Der er i planlægningen foretaget en registrering af den eksisterende beplantning i lokalplanområdet, der består af et større sammenhængende plantebælte og eksisterende solitære træer. Plantebæltet er placeret i skel mellem matriklerne 9m, 11a, 11t og 9n, og består af en blanding af høje træer i op til 8 meters højde og mindre selvsåede buske, der danner et tæt plantebælte der med årene har bredt sig ind på de ovennævnte matrikler. De solitære træer består af en blanding af opstammede træer af parkkarakter i op til 10 meters højde og store træer i op til 20 meters højde, alle træer er af løvfældende arter.

Lokalplanen udpeger på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning de træer der i planlægningen er vurderet bevaringsværdige, samtidig afgrænser det hele omfanget af plantebæltet der ligeledes er vurderet bevaringsværdigt. Vurdering er foretaget ud fra beplantningens og træernes stand, alder og karakter. De bevaringsværdige træer består af følgende arter: Poppel (13 stk.), rød- el (1 stk.), tjørn (1 stk.), elm (2 stk.) og ær (2 stk.) og er placeret hovedsageligt i den sydvendte have for Trige Søndergård, dog er 6 af poppeltræerne placeret i plantebæltet mellem matrikel 9m og 11a.



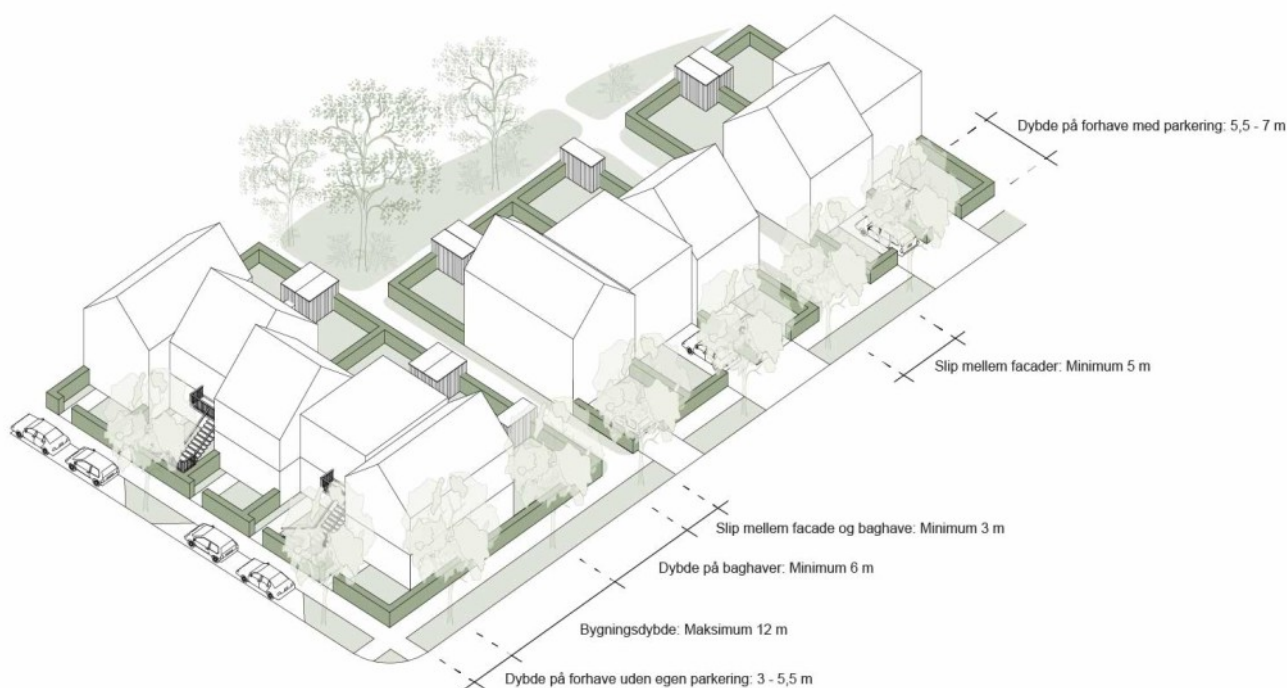
Plantebæltet afskærmer Trige Søndergård og den naboliggende haveforening udenfor lokalplanområdet, fra de omkringliggende åbne landskaber og udspringer fra det oprindelige plantebælte vest for Trige Søndergård, man kan se på flyfoto dateret til 1993, dele af plantebæltet er dateret tilbage til 1950'erne. Plantebæltet, samt de enkeltstående træer, er dermed med til at skabe en fortælling om stedet og udviklingen i området, der har en bevaringsværdig karakter. Den kommende udvikling denne lokalplan muliggør, skal derfor tage hensyn til beplantningen, og det skal sikres at de bevaringsværdige beplantningselementer respekteres og videreføres med nuværende karakter af hegnsbeplantning. Lokalplanen muliggøre opførelse af bebyggelse til offentligt formål i delområde III, hvor fra der sikres en passage gennem plantebæltet og ind til delområde I, denne passage skal ske under hensyntagen til plantebæltet og ingen af de udpegede bevaringsværdige træer må fældes ved denne gennemfaldning.

Den eksisterende allé- beplantning langs Trige Centervej er ligeledes bevaringsværdig, dog er den ikke en del af den registrering, der er foretaget under planlægningen. Det er et ønske med planlægningen at tilføje vejtræer langs Trige Centervej, af samme art (eg) som den eksisterende beplantning består af.

DE PRIVATE HAVER

Lokalplanen udlægger arealer til private for- og baghaver i tilknytning til boligerne i delområde VIII, X, IX, XI, XII, XIII og XIV. Forhaverne er placeret på forsiden, mod gaden og ved gavle af boligerne i delområde XI- XIV.

Dybden på forhaverne kan variere fra at være min. 3 meter til min. 5,5 m., dette afhænger af om der skal sikres plads til parkering i tilknytning til boligen. Forhaverne skaber små nicher langs vejene, hvor man kan møde sine naboer og sidde i solen, men skaber også en respektafstand mellem boligerne og fortovet. De private baghaver er placeret i naturlig forlængelse af boligerne i stueetagerne, med adgang ud til de fælles opholdsarealer centralt mellem boligerne. Baghaverne skal have en minimums dybde på 6 meter for at sikre gode opholdsmuligheder og privathed. Omvendt må baghaverne ikke være dybere end 8 meter, hvilket betyder at sikre areal til de fælles gårdum i bebyggelsen.

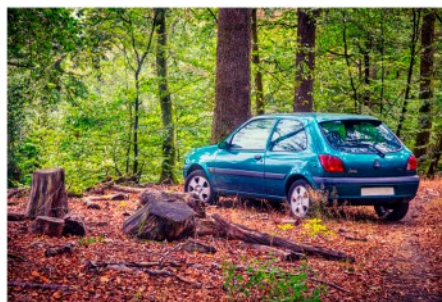


Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser for beplantningen i de private haver. Dog fastsætter lokalplanens bestemmelser for hækbeplantning mod det offentlige rum. De private haver skal syne åbne og grønne mod det offentlige rum og dette sikres ved at der plantes lav hæk i skel mod vejareal.

FÆRDSELS- OG PARKERINGSRUM

Langs veje anlægges der vejtræer, der på forskellig vis bidrager til at give vejene en grøn karakter, enten i grupper af flere træer, som allé beplantning eller med en placering, der giver en karakter af skov langs vejen.

Beplantningen af planens færdsels- og parkeringsrum er nærmere beskrevet under Veje, stier og parkeringsarealer.



FÆLLESAREALER MED PARKPRÆG

Områderne der på kortbilag 5 er udpeget som fællesarealer med parkpræg skal primært fremstå som en kombination af plejede græsplæner med grupper af karaktergivende træer, områder af vilde græsser og buske, hvor der etableres mulighed for at beboerne kan opholde sig og placere aktiviteter som f.eks. legeområder, grillpladser eller en tarzanbane. Områderne skal være overskuelige og trygge, hvor der med beplantningen skabes en rumlig oplevelse, og man tage et hvil på en bænk langs stiforbindelser, i skyggen af trækrone eller tage et ophold ved bærbuske og frugttræer.

På de fælles opholdsarealer med parkpræg plantes der træer af hjemmehørende arter som f.eks. eg, ask, bøg, lind, avnbøg, kastanje eller skovfyr. I disse områder suppleres træbeplantningen af mindre buske og træbeplantning af blomstrende frugttræer og buske såsom æble-, kirsebær- og blommetræer, og buske som f.eks. ribs-, stikkelsbær og tyttebærbuske. Variationen mellem løvfældende træer og frugttræer og -buske sikrer ikke kun en visuel variation, men også et varieret dyre- og insektliv.





FÆLLESAREALER MED SKOVPRÆG

Områderne der på kortbilag 5 er udpeget som fællesarealer med parkpræg, skal have karakter af lysåben skov. Her skal der plantes træer af hjemmehørende arter som f.eks. eg, ask, bøg, lind, avnbøg, kastanje eller skovfyr. I disse områder suppleres træbeplantningen af mindre buske og træbeplantning af blomstrende frugttræer og buske såsom æble-, kirsebær- og blommetræer, og buske som f.eks. ribs-, stikkelsbær og tyttebærbuske. Variationen mellem løvfældende træer og frugttræer og -buske sikrer ikke kun en visuel variation, men også et varieret dyre- og insektliv.

Træerne i de fælles opholdsarealer plantes i grupper af solitære træer, som man ser det ved Trige Søndergård, og vil således skabe en karakter af parkområde.

Lavn timer der anlægges ifm. regnvandshåndteringen skal anlægges som naturlige bakker i terrænet, og etableres med bløde kurver. Lavn timer skal anlægges i græs og bunden af lavningerne skal friholdes for høje græsser, buske og træer. Derimod skal evt. beplantning anlægges langs kronekanten, hvor det sjældent bliver

oversvømmet. Se Kortbilag 6 - Terrænregulering for principiel placering og omfang af lavningerne.





DET REKREATIVE SKOVREJSNINGSOMRÅDE

Lokalplanens delområde V i den sydvestlige del af lokalplanområdet, udlægges til mindre idrætsanlæg og bynært skovområde. Skovområdet etableres som et led i at etablere mere vild og bynær natur, til gavn for både byens borgere, besøgende og den generelle varetægelse af miljøet og grundvandet.

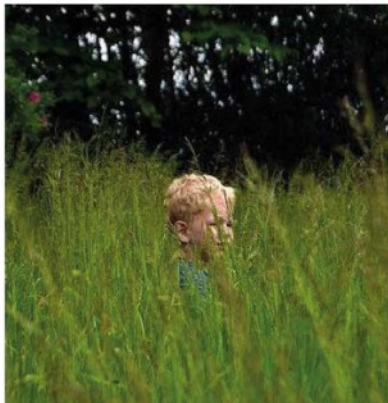
For at sikre gode forhold for omkringboende, vil der sikres en respektafstand til nærmeste bebyggelse, der samtidig vil give en naturlig variation i skovens højdeprofil, da der plantes træer egnet til et skovbryn, og større træer centralt i området. Derudover vil områder i den kommende skov blive friholdt, således der opstår lysninger, særligt omkring vandhuller, forhøjninger og områder til idrætsaktiviteter.

Det er hensigten, at området vil blive et aktiv for de omkringboende men også besøgende udefra. Derfor planlægges der for muligheden for at etablere destinationer i lysninger, i skovbrynet og ved at etablere stier, der forbinder til nærområdet og giver mulighed for kortere løberuter og gåture.



LEGEPLADSERNE

Der etableres seks legepladser i lokalplanområdet, tre på hver side af Høgemosevej, den principielle placering heraf er angivet på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning. Legepladserne er tilgængelig for alle områdets beboere og kan indeholde forskellige installationer og opholdsmuligheder.



REGNVANDBASSINERNE

Regnvandsbassinernes brinker skal beplantes med høje og vilde græsser, op til og omkring regnvandsbassinnet. Arealet der udgør regnvandsbassinnet kan ikke beplantes med træer eller buske, derfor etableres der skovrejsning med træer og buske af hjemmehørende arter omkring regnvandsbassinene. Herved omkranses regnvandsbassinene af skovbeplantning som vil give ly, læ og karakter til området.

Der skal indenfor delområderne afsættes plads til vejadgang og vendemuligheder, således der kan etableres direkte adgang for køretøjer til drift og vedligehold af de tekniske anlæg.



BEPLANTNING AF STØJVOLDENE

Støjvolden langs med Trige Centervej og Høgemosevej, der er vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning skal beplantes der træer og buske. Træerne og buskene i disse områder kan ved anlæggelsen være af en yngre og dermed mindre karakter, men vil over tid vokse sig store og have samme karakter som træerne på de fælles opholdsarealer.

Støjskærme skal fremstå beklædt med træ, beplantet eller transparente. Støjskærmen skal beplantes med stedsegrønne, hjemmehørende arter, som fx vedbend og stedsegrøn kaprifolie, i et omfang af minimum 70 % af skærmens længde så den fremstår mere som en hæk end en som en støjskærm.



Eksempel på begrønnet støjskærm i træ



Eksempel på støjskærm i træ



Eksempel på terrasseret jordvold udført med gabioner



Eksempel på skærm udført som standard elementer med udvendig beklædning

Referencefotos der viser eksempler på materialitet og bearbejdning af støjskærm.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

VEJE

Vejene i lokalplanområdet udlægges med forskellige bredder afhængigt af vejens funktion i området herunder er vist eksempler på indretning af vejene.

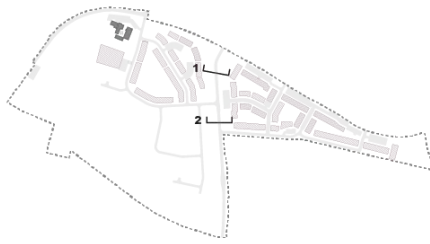
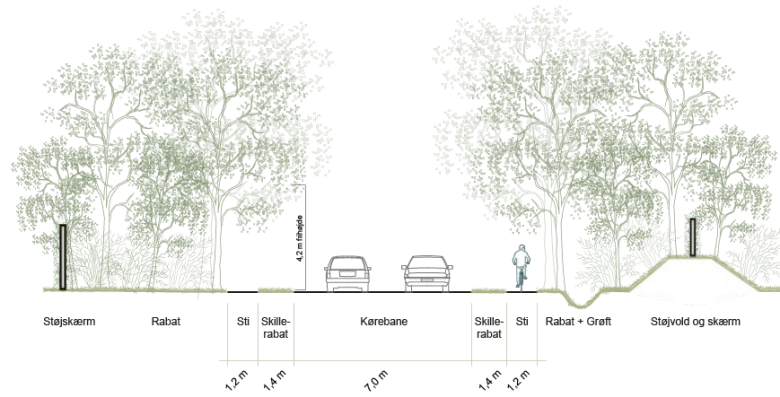
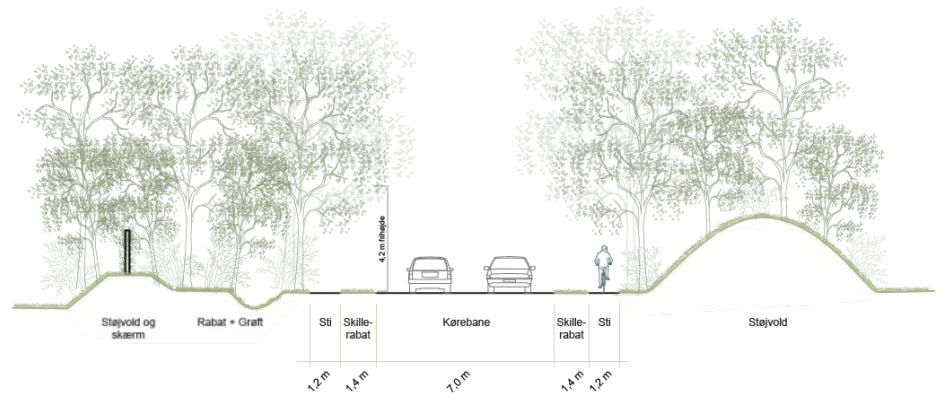
Trafiksikre veje er et fokus i planen, og derfor arbejdes der med flere forskellige trafikdæmpende foranstaltninger. Vejene i delområde IV og VII vil blive anlagt med hastighedsbegrænsende foranstaltninger og fortove, som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier.

Alle fortove anlægges med fast belægning, og med en bredde på minimum 1,5 meter. Det er et generelt træk for planen at der langs de fleste af vejene etableres træbeplantning, der er med til at give en bymæssig karakter.

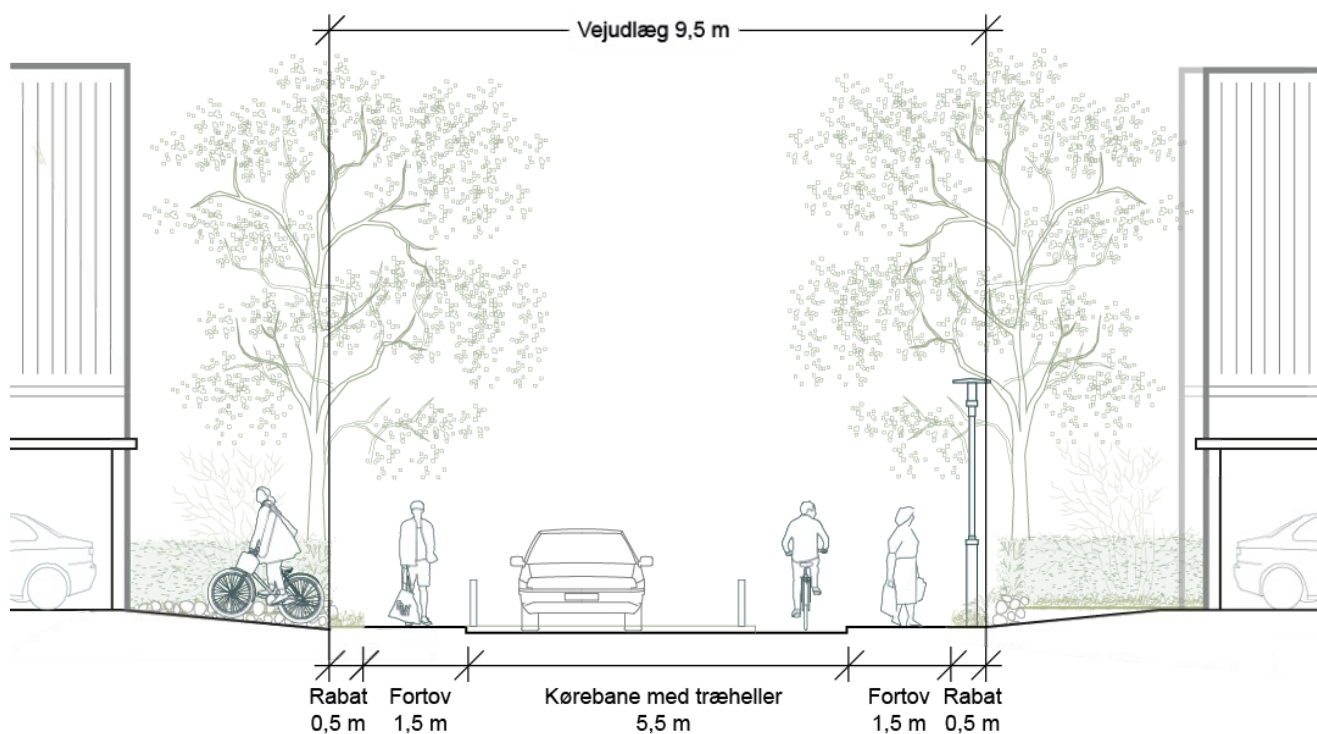
Høgemosevej

Der er en større vej i lokalplanområdet. Lokalplanen ønsker at understrege karakteren af omgivelserne om mod denne vej. Det er hensigten at beplantningen fra det rekreative område i den sydlige del af lokalplanområdet skal være karaktergivende for beplantningen langs Høgemosevej, således skovbeplantningen fortsættes op ad Høgemosevej. Langs Høgemosevej og på støjvoldene langs med plantes der derfor træer som skal give en oplevelse af, at færdes ad en skovvej. De skal over tid vokse sig store, således der dannes en barriere til de omkringliggende boligområder.

Langs med Høgemosevej plantes der træer, der over tid vil give vejforløbet en skovkarakter.

**SNIT 1****SNIT 2****Vestlig fordelingsvej A-B**

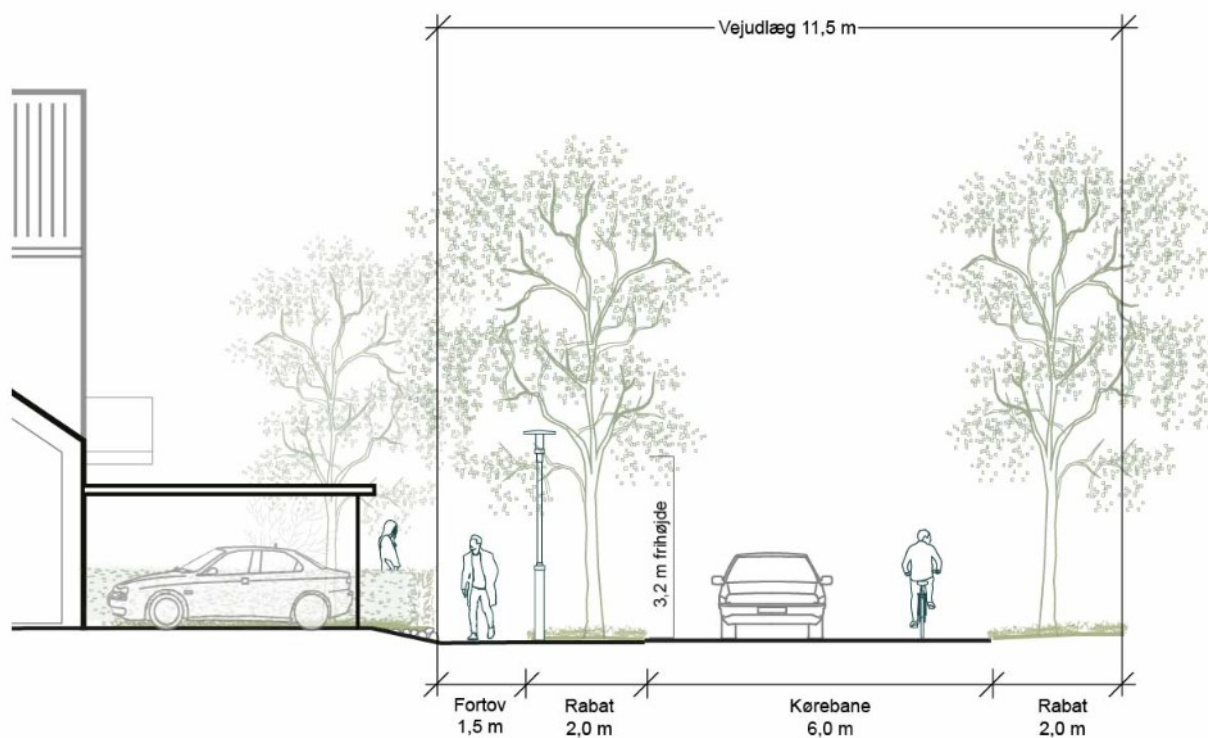
Den vestlige fordelingsvej har fortov i begge sider og en kørebanebredde på maksimalt 5,5 meter, hvilket sikrer en lav befæstelsesgrad.



Vejprofil for den vestlige fordelingsvej A-B.

Østlig fordelingsvej C-D

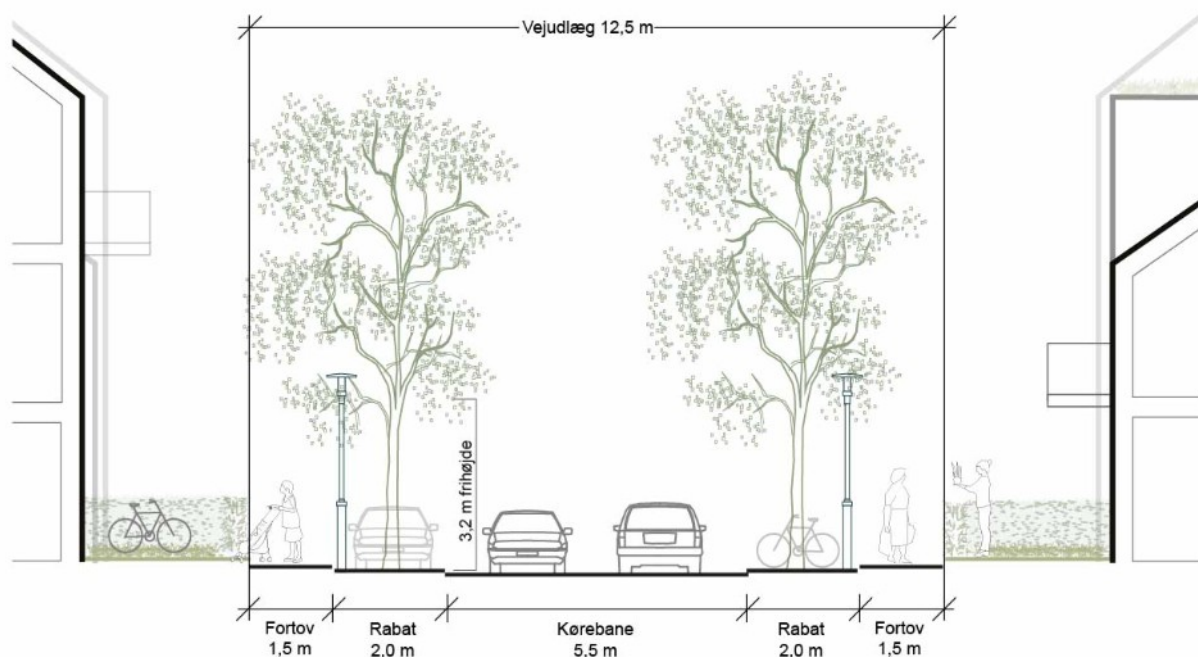
Den østlige fordelingsvej danner adgangsvej ind til den østlige del af planområdet og bidrager med sin allébeplantning en grøn overgang til det åbne land. På sigt vil vejen også vejbetjene området syd for lokalplanområdet som i kommuneplanen er rammeudlagt til boligformål.



Vejprofil for den østlige fordelingsvej C-D.

Bygader

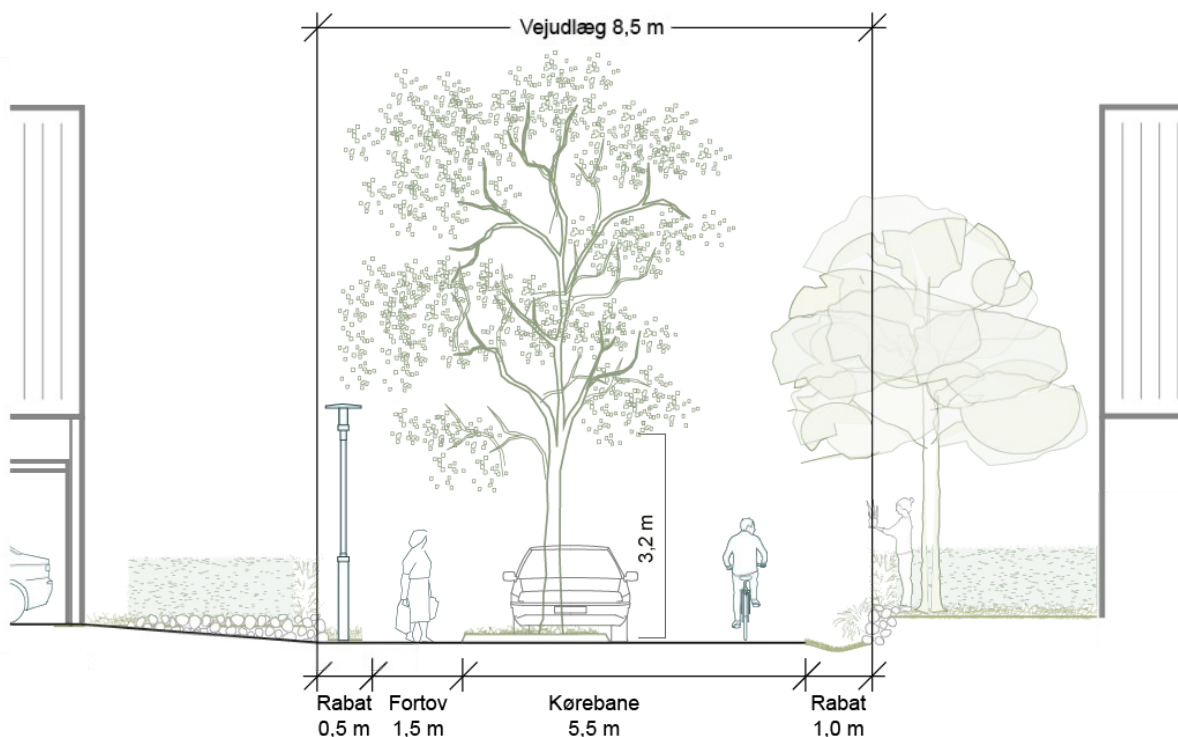
Bygaderne har allé beplantning og gadetræer som skaber en bymæssig karakter, og er med til at skabe et mindre og mere intimt gaderum, ved at opbryde lange kig og skabe grønne rammer om gadeforløbet. Derfor skal der også etableres gadetræer langs bygaderne, hvor bebyggelsen har en mere bymæssig karakter. I nogle af bygader er der mulighed for at etablere gadeparkering mellem træerne.



Vejprofil for bygaderne.

Villavej

På vilavejene etableres der fortov i den side og der etableres heller med træbeplantning i skiftevis den ene og den anden side af vejen. Kørebane holdes til en maksimal bredde på 5,5 meter af hensyn til at holde befæstelsesgraden lav og gaden smal.



Vejprofil for villavejene.

STIER

Der er i planlægningen arbejdet med at sikre en bymæssig karakter langs vejene i delområde VII. Der har derfor været et øget fokus på overskuelighed for bløde trafikanter både langs vejen og ved krydsninger. Stiforbindelser forbinder den gående med bagvedliggende opholdsarealer ved gadekrydsningerne, hvor trafikken er fartdæmpet. Hermed samles flowet ved tydelige overgange og krydsninger, og der opstår ikke u hensigtsmæssige stiforbindelser på tværs af gaderummene, hvor biler muligvis kommer i højere fart. Gadernes indretning og snoede forløb giver et mindre lineært forløb for alle trafikanter, og bidrager dermed til mere langsomt tempo og mere rolig aktivitet i gadebilledet. Lokalplanens bestemmelser sikrer gadetræer langs veje. Dette nedbringer gaderummets skala, retter fokus mod anvendelsen som boliggade og vil have en hastighedsregulerende effekt. Vejtræer skal placeres så der sikres gode oversigtsforhold og som i princippet som vist på [Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning](#).

Der er i lokalplanområdet planlagt et netværk af stier, der forbinder de interne fællesopholdsarealer med fortovene langs boligvejene og videre til de omkringliggende boligområder mod nord og vest. Stierne er placeret ved gennembrydninger i bebyggelsen og anlægges i permeabel belægning som f.eks. stenmel, dette skaber sammenhænge på tværs af delområder og bidrager til at beboernes færden i området opleves overskuelig, trygt og tilgængeligt.

I de store udearealer i delområde IX og X skal stierne anlægges mere slynget end stierne i de resterende delområder, hvor udeområderne er mindre. Langs med stierne kan der opsættes bord og bænke sæt, og skabes små områder hvor naboerne kan mødes og danne fællesskaber. Stierne anlægges i stenmel så de er farbare og sikre at færdes ad.

I delområde XI, XII, XIII, XIV og XV anlægges stierne primært langs skurerne på bagsiden af boligerne, på den måde færdes man omkring de grønne arealer og har et godt overblik over evt. aktiviteter.

Med lokalplanen afsættes plads til cykelsti langs Trige Centervej i mellem Smedebroen og Høgemosevej. Herved fremtidsikres udbygningen af Triges stinet til cykeltrafik med lokalplanen.

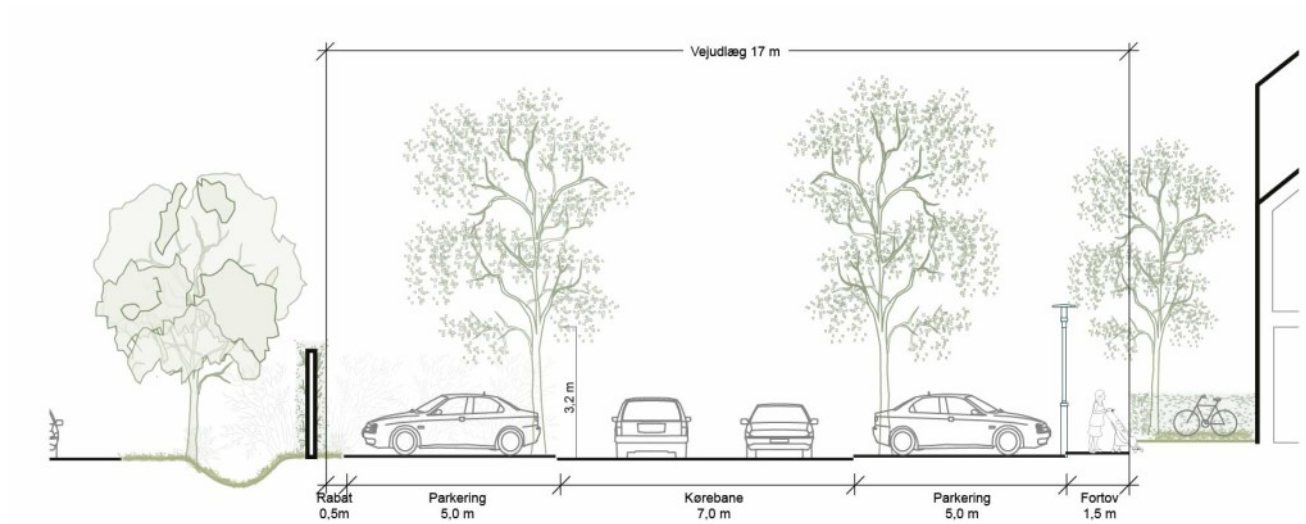
Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et vejprojekt for krydsningen ved Smedebroen i delområde V, der bl.a. skal sikre at der etableres en sikker cykelsti ind i lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Lokalplanen sikrer også mulighed for fremtidig adgang til evt. kommende byudvikling syd øst for lokalplanområdet.

I nærhed til stiforbindelsernes overgang til fortov- og vejarealer plantes der træer, der markerer en gennemgang.

PARKERING

Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsantal i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Aarhus Kommune.

Parkeringsarealerne i delområde VII skal fremstå grønne, og der skal som minimum plantes ét gadetræ efter 5 sammenhængende parkeringspladser. Langs boligvejen i delområde VII, plantes træerne delvist som grupper af gadetræer, ved chikaner, gadeovergange, på hjørner og ved stigennemgange og delvist som allé beplantning langs vejen der adskiller delområde VIII og delområde IX.



BEFÆSTEDE FÆRDSELSAREALER

Alle kørebaner, fortove, manøvrearealer, parkeringsarealer og cykel-gangstien skal etableres med fast belægning. Hovedstier angivet med mørkerød stiplede line på Kortbilag 4 - Veje og Stier skal etableres med faste belægninger. De øvrige stier skal etableres med permeable belægninger såsom grus og stenmel. Disse krav og muligheder stilles af hensyn til grundvandsdannelsen og -beskyttelsen.

KLIMA OG MILJØFORHOLD

BÆREDYGTIGHED

Bæredygtigt byggeri

Der stilles med lokalplanen krav om brug af naturlige og genanvendelige facadematerialer som blank mur i tegl, skiffer og træ som primære facadematerialer, ligesom tegl og skiffer også indgår i paletten af tagbeklædningsmuligheder. Desuden sikrer lokalplanen mulighed for opsætning af solceller og begrønning med plantevækst af både facader og tagflader.

Social bæredygtighed

Bebyggelsen er disponeret til at fremme social bæredygtighed, idet bebyggelsen rummer mange forskellige boligtyper og størrelser som alle orienteres ind mod fælles gaderum og opholdsarealer som kan understøtte en god kontakt mellem områdets brugere.

BESKYTTET NATUR

Der er i delområde XVII registreret to vandhuller med beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens §3 indenfor lokalplanens afgrænsning. For at tilstanden ikke påvirkes negativt skal der holdes en 10 meter respektafstand til §3 vandhullerne. Derudover er der registreret et område der på sigt kan blive kategoriseret som et §3 engområde, hvis det får lov at ligge uberørt.

Det er vurderet i planlægningen at der i denne planlægning sikres de allerede fredede vandhuller, men at området der ikke endnu er §3 engområde kan inddrages til byudvikling

GRUNDVAND

Befæstelsesgrader

Lokalplanens bygge- og anlægsmuligheder tager afsæt i hensyntagen til grundvandsdannelsen i området, idet befæstelsesgraden ikke må overstige 30 % for den del af lokalplanområdet som er udpeget som sårbart.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en beregning af befæstelsesgraden for det skitserede projekt angivet på illustrationsplanen. Med beregningen er det sandsynliggjort, at befæstelsesgraden kan overholdes og dette er videre sikret i lokalplanens §5, 8 og 10.

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

Håndtering af overfladevand

Lokalplanen sikrer, at overfladevand fra tagflader og befæstede arealer, inden for den sårbare del af planen, ledes til forsinkelse og rensning i regnvandsbassinet i den vestlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinet skal etableres med tæt bund, ligeledes af hensyn til grundvandsdannelsen, og med flade skråningsanlæg.

KLIMAHÅNDTERING

Drikkevandsinteresser

Dele af lokalplanområdet er placeret i et område med drikkevandsinteresser, hvoraf hele den vestlige del er kategoriseret som sårbart område. Drikkevandsinteresserne medfører en begrænsning for befæstelsesgraden af arealet, lokalplanen sikrer dermed hensyn til miljøet.



Fotos på eksempler af lavninger og regnvandsbassiner. Anlæg af regnvandsbassiner og lavninger skal sikre en naturlig indpasning i det eksisterende terræn og landskab og anlægges med bløde kurver.

Regnvandshåndtering

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der sikrer at regn- og overfladevand forsinkes og renses inden det tilsluttes en regnvandsledning.

Der etableres to regnvandsbassiner i henholdsvis delområde I og XVI med tæt bund som infiltrationsbassiner med filtermuld, således grundvandet og grundvandsdannelsen sikres.

Regnvandsbassinerne vil til daglig fremstå delvist våde, og områderne omkring er dermed oplagte at beplante med vandtolerant engbeplantning, således det kan fungere som et rekreativt område til områdets beboere og børn. Af hensyn til driften bør beplantningen ikke overstige 5 m. og ikke afskærme adgangen til anlægget.

Som supplement til de to store regnvandsbassiner etableres der lavninger, hvor regnvand kan opstaves og forsinkes inden det ledes videre mod regnvandsbassinerne. Lavninger er placeret i de fælles udendørs opholdsarealer og skal fremstå som naturlige lavninger i landskabet, lavningerne skal derfor anlægges med bløde

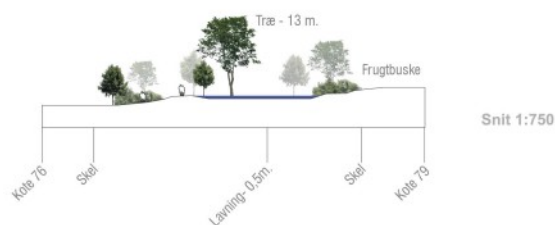
kurver.

Ekstremregn kan derudover ledes til lavninger/oversvømmelsesområder på områdets fælles arealer. Med lokalplanen sikres desuden, at der med særlig tilladelse fra Aarhus Kommune må ske terrænregulering i forhold til regnvandshåndtering.

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

Lavninger

I de fælles opholdsarealer etableres der flere lavninger, der skal forsinke regnvandet ved skybrudshændelser. Lavninger er placeret omkring de eksisterende naturlige lavninger, men det vil være nødvendigt at foretage terrænregulering, således lavninger etableres og placeres hensigtsmæssigt i forhold til at ny bebyggelse ikke udsættes for oversvømmelse. Lavningerne vil primært værre tørre og kun oversvømmes ved kraftig regn som f.eks. skybrud. De skiftende perioder med tørt og vådt terræn vil bidrage til oplevelser af opholdsarealerne, hvor naturen opleves levende og varieret.



Princip for anlæg af lavninger, princip for lavning i delområde X. De individuelle lavninger i de fælles opholdsarealer kan anlægges enten som to lavninger, hvor der bliver mulighed for passage på kanten af lavningerne eller én større lavning.

STØJ

Vejstøj

Der er under lokalplanlægningen udarbejdet en støjredegørelse, der viser at den aktuelle støjpåvirkning fra Trige Centervej og Høgemosevej belaster dele af lokalplanområdet med vejtrafikstøj.

På baggrund af støjredegørelsens konklusion reserverer lokalplanen arealer til ikke støjfølsom anvendelse og udlægger arealer til støjafskærmende foranstaltninger langs Trige Centervej og Høgemosevej. Der stilles krav om at støjafskærmningen indarbejdes i området som et landskabeligt element, som en kombineret løsning af støjvold og støjskærm, med en højde på op til 2,5 m og på dele af strækningen i op til 3,5 m. Lokalplanen sikre at afskærmningen får et varieret udtryk, og sætter grænser for hvor lange stræk der kan have samme løsning.

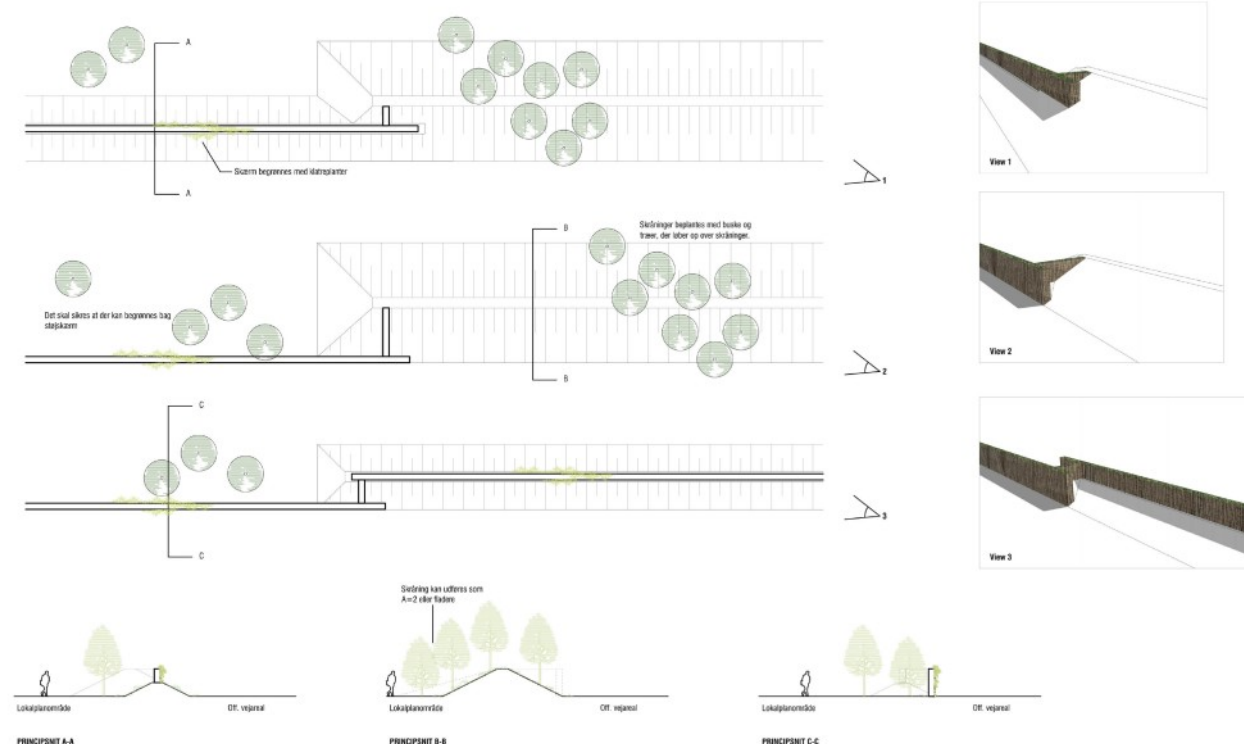
For at sikre et landskabeligt udtryk skal støjvoldene beplantes med buske, flerstammede træer og større træer. Alle støjskærme skal begrønnes med slyngplanter, der fremstår grønne året rundt. For at sikre let adgang til området etableres der langs Trige Centervej og Høgemosevej stiforbindelser imellem områderne og til den eksisterende by via gennemfaldninger i støjafskærmningen.

Se Kortbilag 6 - Terrænregulering for placering og omfang af støjvold og -skærm.

Langs lokalplanens sydlige afgrænsning i det kommuneplanlagte rekreative rammeområde, er der reserveret areal til etablering af støjvolde, grundet støjpåvirkning fra industriområdet syd for lokalplanområdet. Støjvoldene skal indarbejdes i områdets landskabelige karakter og anvendelse, så voldene fremstår så naturligt og som et sammenhængende bakket landskab, som områdets besøgende har adgang til.



View fra omgivende vej med kombination begrønnet skærm og kombination af jordvold og skærm i baggrunden.



Støjskærmen etableres som kombination af strækninger med skærm, jordvold og skærm og jordvold. Der vil i lokalplanen blive sat krav om at det skal etableres klatreplanter, samtidigt med sikres det at der etableres områder bag skærmen til etablering af træer og større buske for at sikre at området fremstår grønt mod omgivende veje. Skærmen skal etableres med træbeklædning, eller som trækassetter.

Virksomhedsstøj

Virksomhederne syd for lokalplanområdet må etableres i miljøklasse 2-4 og kommuneplanen anbefaler en minimumsafstand i forhold til boliger 100 m for virksomheder i miljøklasse 4. Lokalplanen tager hensyn til dette og giver mulighed for etablering af støjfaskærmning mod virksomhedsstøjen i form af støjvolde inden for lokalplanens delområde V.

BESTEMMELSER

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

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

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

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

1. FORMÅL

§ 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse, offentlige formål samt rekreativt formål i form af idrætsanlæg og bypark.
- at fastlægge bebyggelsens placering og omfang således, der skabes en variation i den byplanmæssige sammenhæng, indpasning til lokalplanområdets nære kontekst og en harmonisk overgang fra by til land.
- at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning,
- at der sikres arealer til vej- og stibetjening af området og forbindelser til og mellem naboområderne.
- at der udlægges fælles opholdsarealer i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, kan være med til at give området et grønt og åbent præg og understøtter en øget biodiversitet i området,
- at der sikres gode forhold for grundvandsdannelsen, og at befæstede arealer ikke udgøre mere end 30% indenfor det sårbare område.
- at der udlægges arealer til anlæg til klimatilpasning såsom regnvands- og forsinkelsesbassiner.

2. OMRÅDE OG OPDELING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Matrikelkort, og omfatter følgende matrikelnumre og del af matrikelnumre: 9n, 9m, 11a, 11t, 12e, 12f, 10o, del af 12a samt del af 7000g, 7000l og 7000k samt alle parceller der, efter lokalplanens vedtagelse, udstykkes i området.

NOTE TIL § 2.1

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

§ 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I - XVII, som vist på kortbilag 1.

§ 2.3

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres hele lokalplanområdet til byzone.

3. ANVENDELSE

§ 3.1

Delområderne I og XVI er udlagt til regnvandsbassiner og friareal samt vejadgang og vendemuligheder for køretøjer til rensning af regnvandsbassiner.

§ 3.2

Delområderne II og III er udlagt til offentligt formål.

§ 3.3

Delområderne IV, VI og VII er udlagt til vejareal.

§ 3.4

Delområde V er udlagt til rekreativt areal og skovrejsningsområde.

Der må også etableres sportsbaner og idrætsanlæg så vel som shelters og hytter der understøtter udeliv, naturaktiviteter og skovbrug samt dertilhørende stiforbindelser og parkering.

§ 3.5

Delområderne VIII, XI, XII, XIII, og XIV er udlagt til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Inden for byggefelt A1, A2, A3, A4, A5, A7, C1, C4, C5, C6, D1, D4, E3, E4, F2 og G1, der er markeret på Kortbilag 2, må der opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Inden for byggefelt A6, C2, C3, D2, D3, E1, E2, F1 og F3, der er markeret på Kortbilag 2, må der opføres tæt-lav og etagebebyggelse.

§ 3.6

I delområde VIII, XI, XII, XIII, XIV og XV er der reserveret areal til parkering for områdets beboere. Se Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning for placering.

§ 3.7

Delområde IX er udlagt til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Boligerne skal etableres som dobbelthuse. Dog må der inden for byggefelt B1, B4 og B5 etableres åben-lav bebyggelse.

§ 3.8

Delområde X er udlagt til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Boligerne skal etableres som fritliggende enfamiliehuse.

§ 3.9

Delområde XV er udlagt til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

§ 3.10

Delområderne VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV og XV kan også anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområderne. Erhverv må kun omfatte servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder i miljøklasse 1 og 2.

§ 3.11

Inden for delområde XI, XII og XIII må der etableres én enkelte dagligvarebutik på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m².

§ 3.12

Alle boligformål skal anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.13

Delområde XVII overføres fra landzone til byzone med lokalplanen.

4. UDS TYKNING

§ 4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykning.

§ 4.2

Ved etablering af tæt-lav byggeri i delområde VIII, XI, XII, XIII og XIV, må der ske udstykning af grunde på minimum 100 m².

§ 4.3

Der må ske udstykning af de enkelte boliger i delområde IX, såfremt hver bolig har en grund på minimum 250 m².

Ved udstykning må der kun opføres én bolig med tilhørende garage og skur på hver grund.

§ 4.4

Der må ske udstykning af de enkelte boliger i delområde XV, såfremt hver bolig har en grund på minimum 200 m².

§ 4.5

Der må inden for delområde X ske udstykning af 45 grunde til åben-lav bebyggelse i grundstørrelser på min. 550 m², i princippet som vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

§ 4.6

Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstyknings. Undtaget herfra er dog regnvandsbassinerne, som må udstykkes som selvstændige grunde.

5. TRAFIKFORHOLD

VEJADGANG

§ 5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Trige Centervej og Høgemosevej som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier.

Der kan desuden etableres adgang til regnvandsbassin i delområde I fra Verstermøllevej og adgang til regnvandsbassin i delområde XVI fra Randersvej.

§ 5.2

Der må ikke etableres direkte adgang til de enkelte boligerne fra Trige Centervej og Høgemosevej.

§ 5.3

Der skal fra delområde VII sikres mulighed for to nye vejtilslutninger mod syd som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier, såfremt disse arealer udenfor lokalplanområdet på et tidspunkt udvikles til boligformål.

§ 5.4

Der skal i delområde VII sikres mulighed for to nye vejtilslutninger mod syd som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier, såfremt disse arealer udenfor lokalplanområdet på et tidspunkt udvikles til boligformål.

§ 5.5

Der skal etableres vendemulighed for personbiler og lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) i de markerede områder på Kortbilag 4 - Veje og Stier.

§ 5.6

Der skal etableres adgang for servicekøretøjer til drift og vedligehold af regnvandsbassiner i delområde I og XVI. Servicevejene kan etableres som grusvej og placeres som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier.

UDLÆG AF VEJE OG STIER

§ 5.7

På Kortbilag 4 - Veje og Stier er der vist de arealer, der er udlagt til:

Vestlig fordelingsvej A-B.....	9,5 m bred
Østlige fordelingsvej C-D.....	11,5 m bred
Bolig allé E-F	12,5 m bred
Bygade	12,5 m bred
Villavej	8,5 m bred
Parkeringspladser.....	14 - 17 m bred
Adgangsvej til parkeringspladser.....	7 m bred

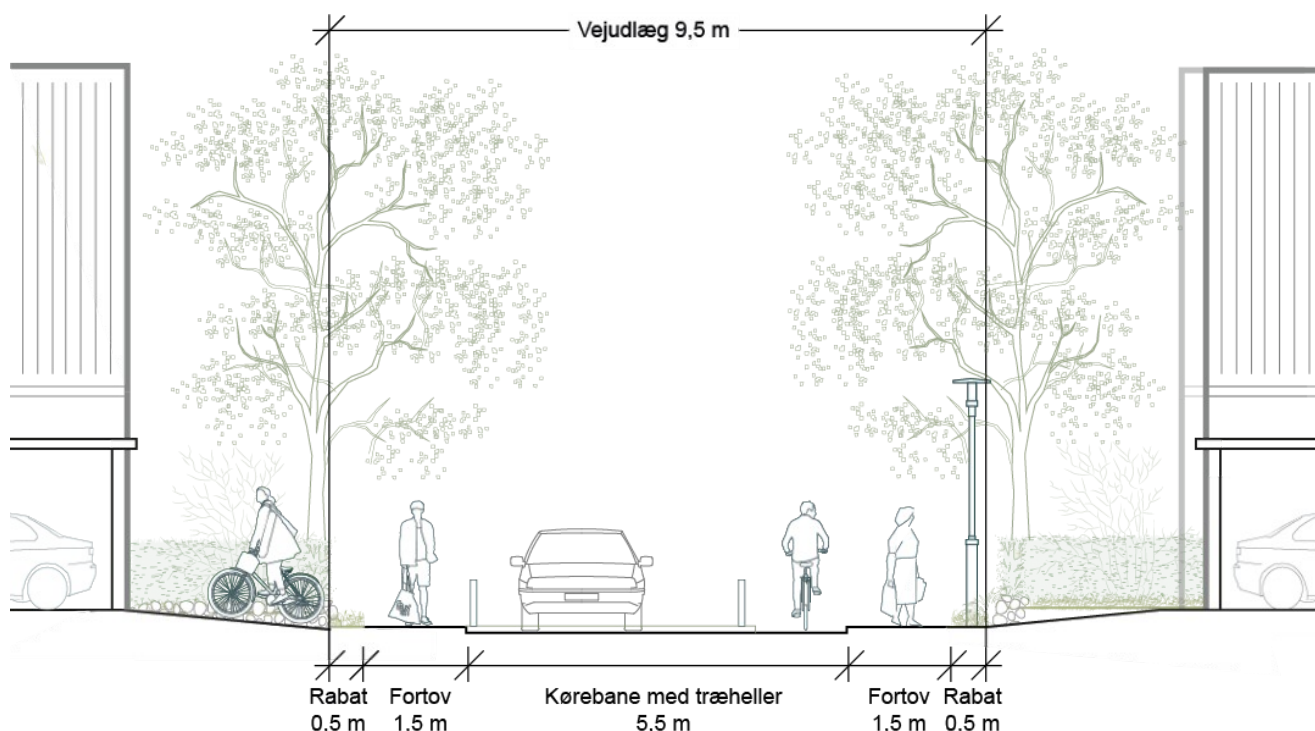
Servicevej	4 m bred
Hovedstier.....	4 m bred
Gangstier.....	3 m bred

NOTE TIL § 5.7

Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for sti og privat- fællesvej til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

§ 5.8**Vestlige fordelingsvej A-B**

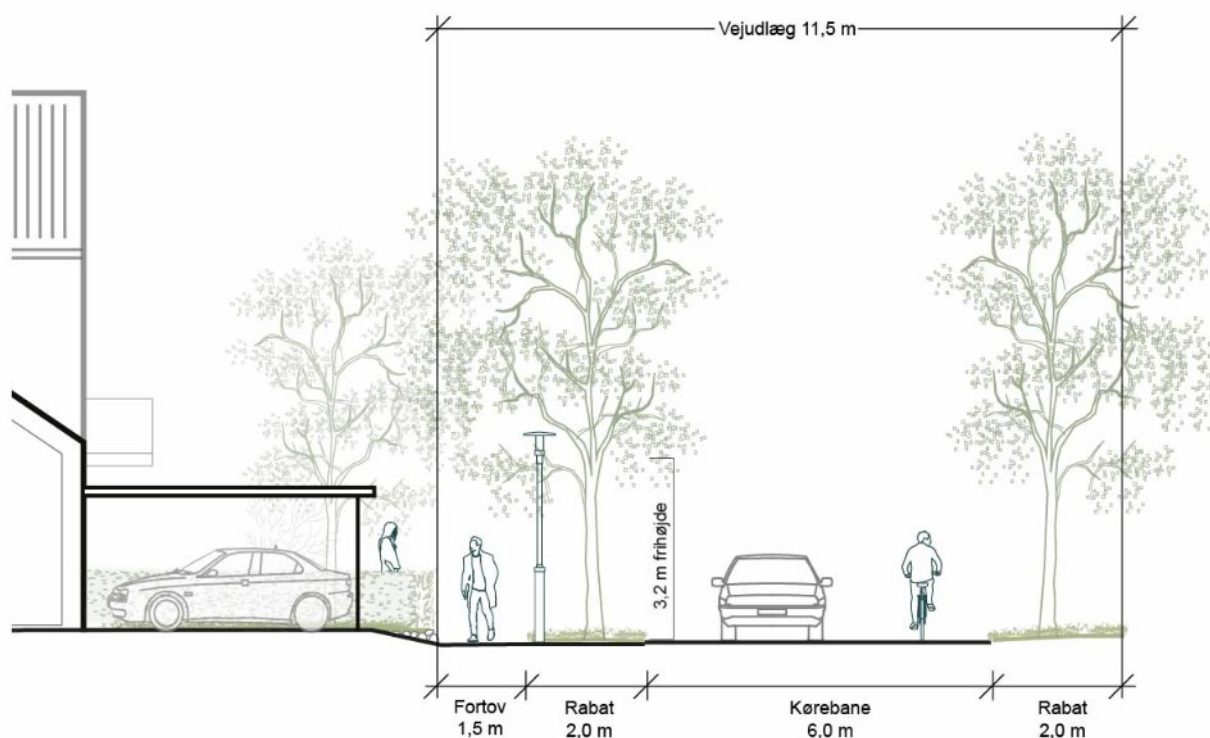
Den vestlige fordelingsvej, skal etableres med en kørebanebredde på 5,5 m, og et samlet udlæg på 9,5 m. Der skal etableres et 1,5 m bredt fortov i begge sider. Vejens omfang og placering af helleanlæg er vist som vej A-A på Kortbilag 4 - Veje og Stier og figuren nedenfor.



Vejprofil for den vestlige fordelingsvej A-B.

§ 5.9**Østlig fordelingsvej C-D**

Den østlige fordelingsvej, skal udlægges i en bredde på 11,5 m, med en kørebanebredde på 6 m, og der skal etableres et 1,5 m bredt fortov i nordsiden. I begges sider af vejen skal der etableres 2,0 m brede rabatter med allebeplantering. I princippet som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier og figuren nedenfor.

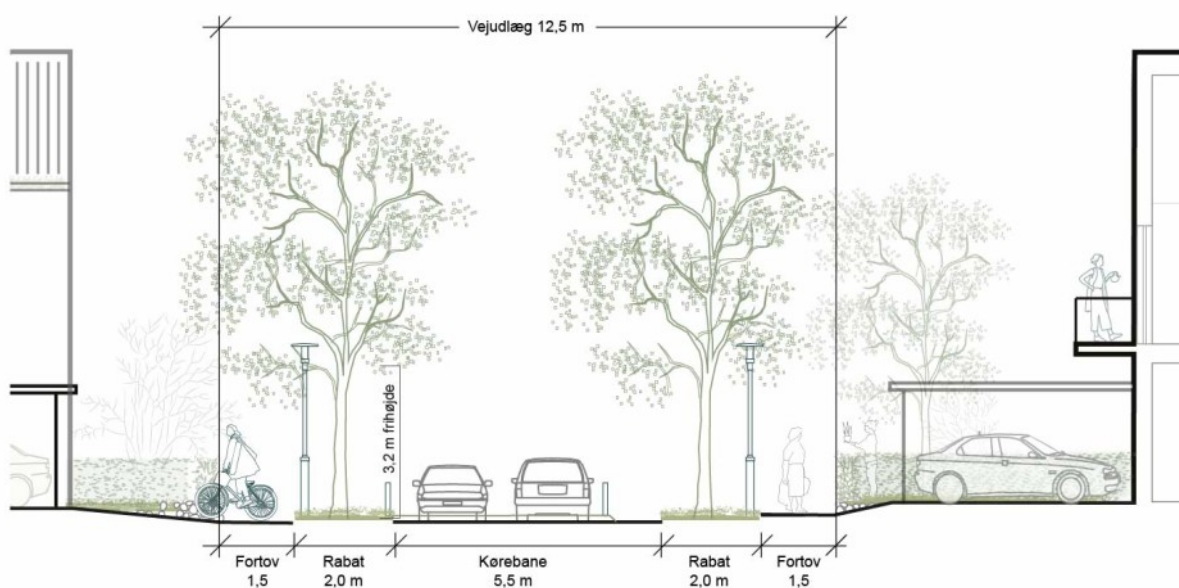


Vejprofil for den østlige fordelingsvej C-D.

§ 5.10

Bolig-allé E-F

Boligallén skal etableres med en kørebanebredde på maksimalt 5,5 m, og der skal etableres 1,5 m fortov og 2,0 m brede rabatter langs begge sider som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier og figuren nedenfor. I rabatterne etableres allébeplantning.

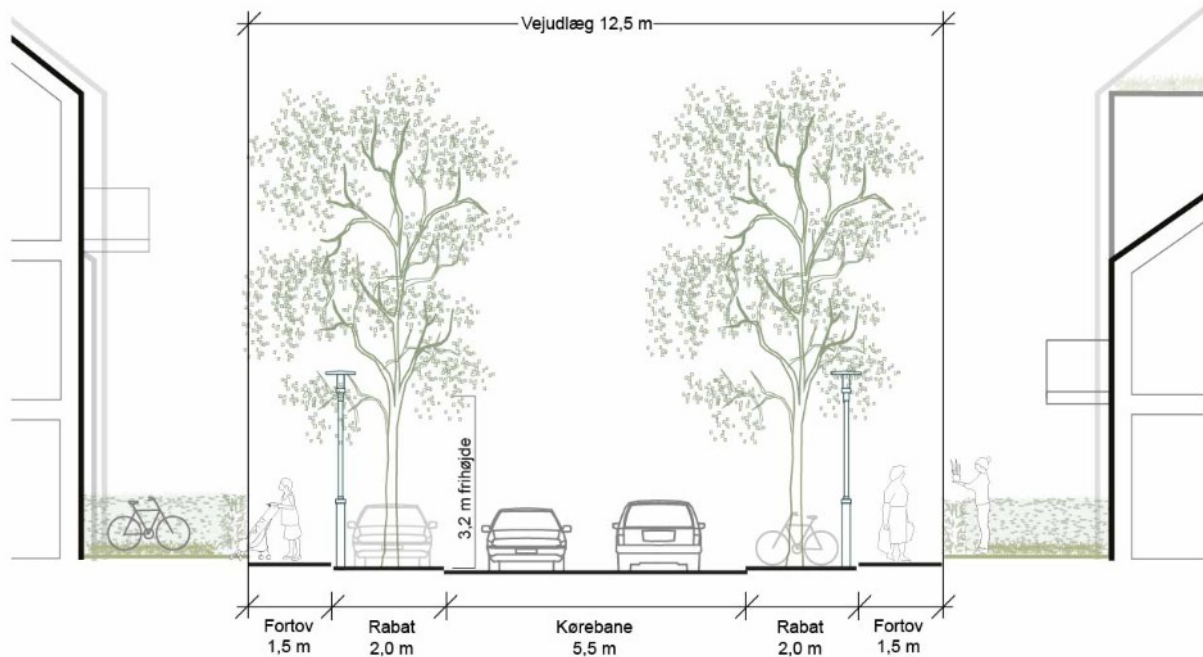


Vejprofil for bolig-allé E-F

§ 5.11

Bygader

Bygaderne, skal udlægges i en bredde af 12,5 m med en maksimalt 5,5 m bred kørebane, 1,5 m brede fortove i begge sider og 2 meter brede rabatter i begge sider med plads til parallelparkeringspladser og træbeplantning, som vist nedenfor. Byfadernes omfang og placering er vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier.



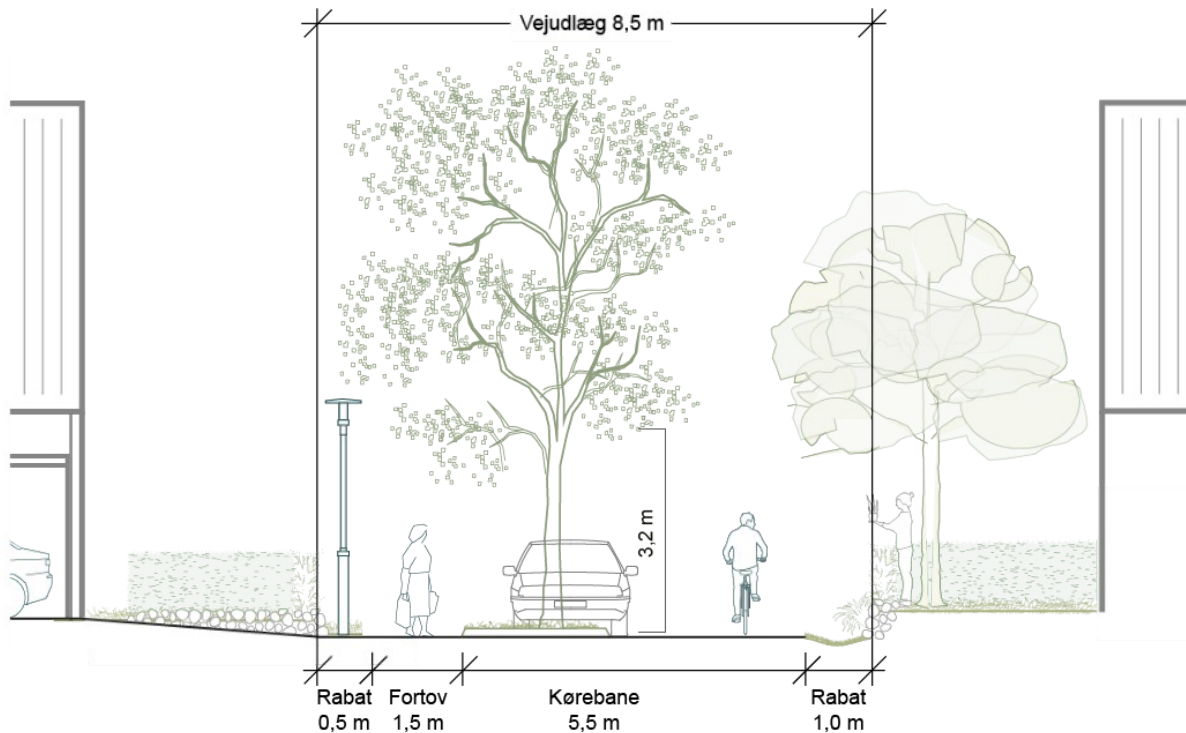
Vejprofil for bygaderne.

§ 5.12

Villaveje

Villaveje, markeret på Kortbilag 4 - Veje og Stier, skal anlægges som et 8,5 m vejudlæg med en kørebanebredde af maksimalt 5,5 m og med rabatter i princippet som vist på vejprofilet nedenfor.

Kørebane skal etableres som asfalt eller lignende fast belægning



Vejprofil for villavejene.

§ 5.13

Hovedstier

Alle hovedstier vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier skal udlægges med minimum 4 meter og anlægges med hård befæstelse og med en bredde på 2,5 m.

Hvor hovedstier krydser vejenes kørebaner skal der anlægges en hævet flade mod kørebanen i princippet som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier.

§ 5.14

Gangstier

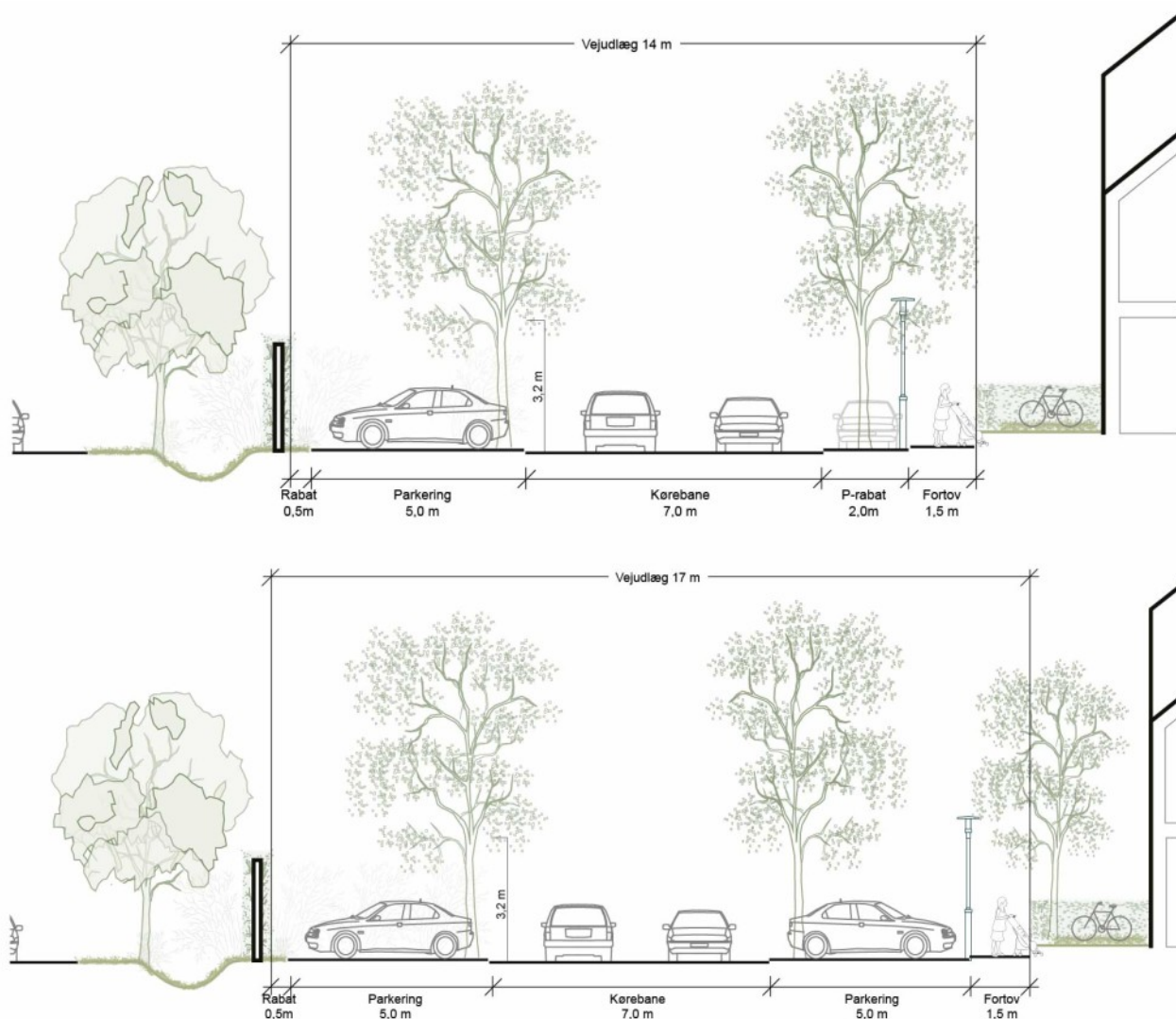
Alle gangstier vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier skal have udlæg på minimum 3 meter og anlægges med hård befæstelse og med en bredde på 1,5 m.

For at sikre graden af befæstelse og et så naturligt udtryk i boligområdet som muligt, skal stierne etableres som rekreative naturstier i permeable materialer som f.eks. stenmel.

§ 5.15

Parkeringspladser

Parkeringspladser skal etableres med en et udlæg på 14 til 17 m og en kørebanebredde på maksimalt 7,0 m. Der skal etableres 1,5 m fortov ind mod boligerne som vist på principsnittemne nedenfor og på Kortbilag 4 - Veje og Stier.



§ 5.16

Adgangsvej til parkeringspladser markeret på Kortbilag 4 - Veje og Stier, skal etableres med 5,5 meter bred kørebane og 1,5m bredt fortov i den ene side.

BIL- OG CYKELPARKERING

§ 5.17

Der skal reserveres areal til bil- og cykelparkering i henhold til følgende krav:

Åben-lav og tæt-lav boliger med fællesparkering 1½ plads pr. bolig

Åben-lav og tæt-lav boliger uden fællesparkering 2 pladser pr. bolig

Etageboliger..... 1 plads pr. bolig

Institutioner og lignende 1 plads pr. 5 normerede pladser.

Parkeringsarealer må etableres på egen grund, som fælles parkeringsarealer og i tilknytning til boligvej-arealer.

NOTE TIL § 5.17

Parkeringsnormerne er udarbejdet på baggrund af de ved lokalplanens udarbejdelse gældende "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" for Aarhus Kommune og tilpasset den konkrete plan. Det er altid de af lokalplanen fastsatte normer, der er gældende.

Der skal i lokalplanområdet sikres el-lademuligheder i overensstemmelse med gældende ladestanderbekendtgørelse for Aarhus Kommune.

§ 5.18

For etageboligbebyggelse gælder, at der skal etableres:

- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etagebolig.
- 2 specialcykler/ ladcykel pladser pr. 1.000 m² etagebolig.

Minimum halvdelen af cykelparkeringen til etageboligerne skal overdækkes.

§ 5.19

Der må etableres overdækket cykelparkeringsanlæg i cykelskure på egne grund, i kælder og som fritstående anlæg på P-arealer. Cykelskuer eller overdækket cykelparkering må ikke placeres i forhaver eller i gaderum.

Der må også etableres overdækket cykelparkeringsanlæg op ad gavlfacader i slippene mellem bygningerne hvis der kan sikres en afstand på 3 meter fra cykelparkeringsanlægget til nabobebyggelse.

NOTE TIL § 5.19

Slippet på tre meter fra cykelparkeringsanlægget til nabobebyggelse, skal sikrer at fodængere kan bruge slippet som forbindelse mellem gård og gade.

§ 5.20

Der skal i delområde XVII etableres en parkeringsplads til besøgende af skoven. Parkeringspladsen skal placeres i forlængelse af den eksisterende parkeringsplads ved Vestermøllevej og rumme 10 P-pladser. Parkeringspladsen skal anlægges i asfalt eller grus.

§ 5.21

Der kan langs dele af vejene i delområde VII etableres parallel gadeparkering, hvor dette er foreneligt med hensyn til oversigtsforholdene, i princippet som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier og Kortbilag 7 - Illustrationsplan.

§ 5.22

Fælles parkeringsarealer skal fremstå grønne, og det skal sikres at ikke mere end 5 sammenhængende parkeringspladser anlægges, uden at der etableres en træhelle og plantes minimum ét gadetræ.

FÆLLESBESTEMMELSER FOR TRAFIKAREALER**§ 5.23**

Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.

§ 5.24

Der må ikke ske nedsivning fra køreveje, befæstede adgangsarealer og stier samt parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand ledes til ledningsnet.

§ 5.25

Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

§ 6.1

Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.

NOTE TIL § 6.1

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

§ 6.2

Belysning af veje og stier skal være med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter og være afskærmet og nedadrettet.

§ 6.3

Der skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet i form af regnvandsbassiner, placeret inden for delområde I og XVI, som vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning.

§ 6.4

Der skal etableres løsning for håndtering af dagrenovation og genanvendelige materialer jf. det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommune.

Al åben-lav bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes individuel eller fælles affaldshåndtering.

Al etage- og tæt-lav bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fælles affaldshåndtering. Fællesbeholdere skal placeres indenfor 75 meter fra fjerneste hoveddør og i terræn, i princippet som vist på Kortbilag 4 - Veje og Stier. Affaldshåndtering skal overholde de til enhver tid gældende retningslinjer.

NOTE TIL § 6.4

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

7. TERRÆNREGULERING

TERRÆNREGULERING I BYGGEMODNINGSFASEN

§ 7.1

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet, er det kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Dog må der, i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet, terrænreguleres yderligere i de områder der er markeret på Kortbilag 6 - Terrænregulering. Her må der terrænreguleres som anvist i kortbilagtes signatur.

NOTE TIL § 7.1

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

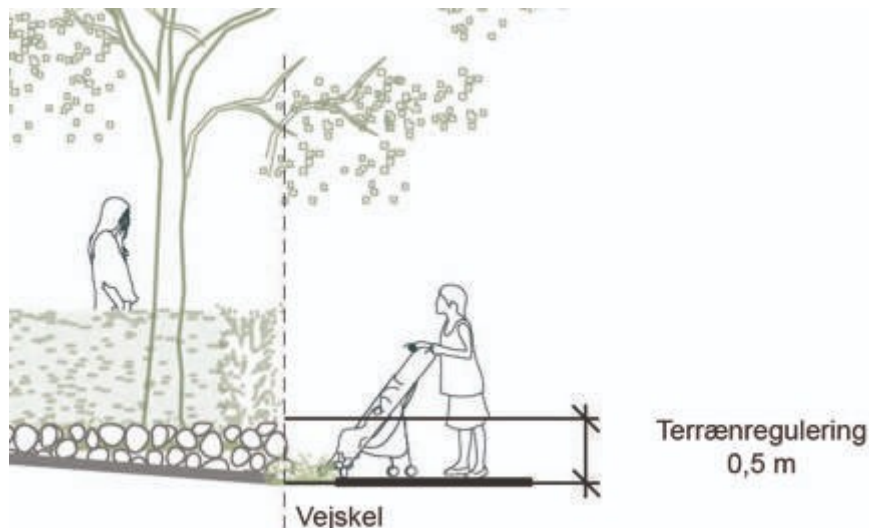
§ 7.2

Terrænregulering må ikke foretages tættere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 m.

§ 7.3

Det er kun tilladt at regulere +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Dog må der ud mod vejskel, terrænreguleres med en halv meter helt ud til skel via støttemur som vist på figuren neden for.



I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra øvrige skel skal terrænet gives en jævn hældning og der må her ikke etableres støttemure.

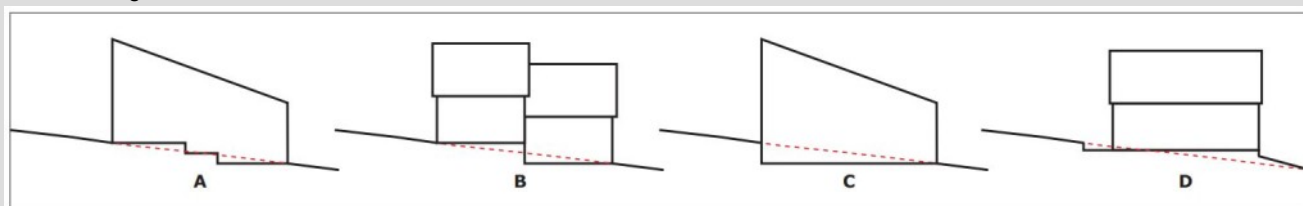
NOTE TIL § 7.3

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

§ 7.4

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn og ikke omvendt, i princippet som vist på figuren i noten. På grunde med et terrænfald på mere end 1 m byggefeltet, må grunden ikke planeres for at tilpasse sig bebyggelsen, men bebyggelsen skal tilpasse sig det eksisterende terræn, jf. desuden § 8.

NOTE TIL § 7.4



Principsnit der viser, hvordan terræntilpasningen af boligerne kan foretages, så bebyggelsen placerer sig naturligt i landskabet. De røde linjer er eksisterende terræn.

Terrænspringet kan optages i bebyggelsen på følgende måder:

Figur A: Ved forskudte niveauer i den enkelte etage.

Figur B: Ved forskudte bygningskroppe.

Figur C: Ved at bebyggelsen bygger sig ind i terrænet.

Figur D: Ved terrænregulering udenfor bygningen på maks. 0,5 m

§ 7.5

Uanset § 7.1, må der af hensyn til støjafskærmning etableres om til 3,5 meter høje støjvolde i forhold til eksisterende terræn, i områderne udpeget på [Kortbilag 6- Terrænregulering](#).

Støjvolde skal etableres med en hældning på maksimalt 1:2. Støjvoldenes udtryk er nærmere bestemt i under §10.

NOTE TIL § 7.5

Kortbilag 6 angiver de samlede terrænændringer, der kan foretages for at kunne anlægge støjvolde, regnvandsbassiner og lavninger til opsamling af regnvand. Der skal foretages terrænændringer for at sikre håndteringen af overfladevand samt etablering af byggefelter, således der sikres niveaufri adgang hertil fra boligveje. Arealreservationerne for lavninger i ovenstående diagram angiver det nødvendige areal og en principiel placering af hvor lavningerne skal placeres.

§ 7.6

Uanset § 7.1, må der af hensyn til regnvandshåndtering, terrænreguleres yderligere end 0,5 m. i delområde I og XVI inden for arealerne udlagt til regnvandsbassiner vist på [Kortbilag 6 - Terrænregulering](#). Bassinernes skråninger skal etableres med en hældning på maksimalt 1:5.

§ 7.7

Der kan med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav, ved anlæg af stiforbindelser eller hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af rekreative elementer og lignende.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

ETAGEAREAL OG BEBYGGELSESPROCENT

§ 8.1

Der må inden for:

Delområde III opføres maksimal.....1.200 m² bruttoetageareal

Delområde VIII opføres maksimal.....6.300 m² bruttoetageareal

Delområde IX opføres maksimal..... 4.100 m² bruttoetageareal

Delområde XI opføres maksimalt..... 5.250 m² bruttoetageareal

Delområde XII opføres maksimalt.....2.650 m² bruttoetageareal

Delområde XIII opføres maksimalt.....3.900 m² bruttoetageareal

Delområde XIV opføres maksimalt.....4.100 m² bruttoetageareal

Delområde XV opføres maksimalt.....1.700 m² bruttoetageareal

§ 8.2

Foruden de angiven etagemeter angivet i de §8,1, må der opføres mindre skure, drivhuse, carporte og pavilloner i de nævnte delområder.

Der skal til hver tæt-lav og etagebolig med et bruttoareal under 100 m² opføres 5 m² opmagasineringsrum/skur/depot.

Der skal til hver tæt-lav og etagebolig med et bruttoareal over 100 m² opføres 8 m² opmagasineringsrum/skur/depot.

§ 8.3

I delområde X må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 25. Ejendommens andel i fællesarealer må ikke medregnes ved beregning af etagearealet.

BOLIGSTØRRELSER

§ 8.4

I delområde VIII, XI, XII og XIV skal:

50 % af boligerne have et bruttoetageareal på minimum 80 m².

30 % af boligerne have et bruttoetageareal på minimum 95 m².

Der må ikke opføres boliger med et bruttoetageareal under 65 m².

NOTE TIL § 8.4

For at sikre et varieret boligudbud stilles der krav til boligernes størrelse og fordeling heraf.

§ 8.5

I delområde XIII skal:

50 % af boligerne have et bruttoetageareal på minimum 80 m².

13 % af boligerne have et bruttoetageareal på minimum 95 m².

Der må ikke opføres boliger med et bruttoetageareal under 65 m².

§ 8.6

I delområde XV skal 100 % af boligerne have et bruttoetageareal på minimum 80 m².

30 % af det samlede boligantal i delområdet skal have et bruttoetageareal på minimum 95 m².

PLACERING AF BEBYGGELSEN

§ 8.7

Etagehuse og tæt-lavbebyggelse samt institutionbyggeri i delområde III, VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV og XV skal placeres indenfor byggefeltene vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

§ 8.8

Hvor der er facadebyggelinje markert på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger, skal bebyggelsen placeres med en facade eller gavl i den viste facadebyggelinje.

Hvor der er facadebyggelinje, skal garager og carport også placeres med én facade maks. 2,5 meter fra den viste facadebyggelinje.

Der må på arealet mellem facadebyggelinje og vej ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner, bygninger til kvarterets tekniske forsyning eller lignende.

NOTE TIL § 8.8

Facadebyggelinjerne på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger ligger 3,5-4,5 meter fra vejskel.

§ 8.9

I delområde XI skal der etableres et fælleshus til områdets beboere, i et omfang op til 200 m² bruttoetageareal. Fælleshuset skal etableres i den sydligste del af byggefelt C3 eller den østligste del af C6.

Der må også etableres fælleshuse på op til 200m² bruttoetageareal i delområde VIII, IX, XII, XIII og XIV inden for byggefeltene vist på Kortbilag 3.

§ 8.10

Sekundær bebyggelse som fx skure og cykelskure kan etableres uden for byggefelterne og skal etableres jf. § 10.7.

Skure til etageboliger og tæt lav bebyggelse inden for delområde delområde III, VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV og XV må ikke være placeret i forhaven eller ud mod vejareal, men skal integreres i bebyggelsen eller være placeret i baghave ud mod sti eller fælles opholdsareal. Skure til den enkelte bolig må ikke placeres ude i fælles arealer.

§ 8.11

Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning og affaldshåndtering må placeres uden for byggefelterne vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

BEFÆSTET AREAL

§ 8.12

Der må inden for området angivet som sårbart området maksimalt befæstes 30 %. Se Kortbilag 3 og Kortbilag 4 for afgrænsning.

Inden for hvert delområde må der ikke befæstes mere areal end:

Delområde I.....	9.600 m ² .
Delområde II.....	8.600 m ² .
Delområde III.....	5.850 m ² .
Delområde VIII.....	6.025 m ² .
Delområde IX	9.600 m ² .
Delområde X	Reguleres i §8.13.
Delområde XI, (for den sårbare del)	2.950 m ² .
Delområde XI, (for den ikke sårbare del)	4.650 m ² .
Delområde XII, (for den sårbare del)	2.750 m ² .
Delområde XII, (for den ikke sårbare del)	4.450 m ² .
Delområde XIII	7.000 m ² .
Delområde XIV	7.350 m ² .

Sekundær bebyggelse som fx skurer, drivhuse cartorte og pavilloner mv skal medregnes i det befæstede areal.

§ 8.13

I delområde X, og den del af område IX der vælges anvendte til åben-lav, må det befæstede areal for hver udstykning maksimalt være som følgende:

For udstykninger til åben lav, to plan, som angivet på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

Udstykninger på 500 – 700 m²: Befæstelsesgrad 35 %

Udstykninger på 701 – 850 m²: Befæstelsesgrad 30 %

Udstykninger på 851 – 1000 m²: Befæstelsesgrad 25 %

Udstykninger på 1001 – 1.200 m²: Befæstelsesgrad 20 %

For udstykninger til åben lav, ét plan, som angivet på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

Udstykninger på 800 – 1000 m²: Befæstelsesgrad 30 %

BYGNINGSHØJDER

§ 8.14

Maksimalt etageantal foruden kælder for hvert byggefelt, og for hver udstykning, er vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

Her gælder det at :

Bygninger i 1 etage må opføres i en højde af maksimalt 8,5 m.

Bygninger i 2 etager må opføres i en højde af maksimalt 11 m.

Bygninger i 3 etager må opføres i en højde af maksimalt 14 m.

Den maksimale bygningshøjde måles fra murkrone for flade tage eller kip for sadeltage til terræn efter byggemodning eller til et af bygningsmyndigheden fastlagte niveauplaner for den projekterede bebyggelse.

§ 8.15

Inden for byggefelter hvor det er mulig at bygge i 3 etager, må maks 3/5 af bebyggelse opføres i 3 etager. Herudover på der etableres tagterasser i tredje etage. Disse medregnes ikke i de 3/5.

§ 8.16

I delområde IX, VIII, XI, XIII, XIV og XV skal bygningshøjden indenfor hvert byggefelt variere med minimum 0,4 m. for maksimalt hver 20. løbende facademeter.

§ 8.17

For flade tage gælder, at murkronen skal være højere end, eller så høj som, tagfladens højeste punkt.

§ 8.18

Af hensyn til støjgener må der, inde for delområde X, kun opføres boliger i ét plan plus uudnyttet tagetage på udstykningerne langs Høgemosevej som er vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

Såfremt bygherre kan dokumentere at bebyggelsens 1. sal ikke er belastet over grænseværdien for vejstøj, defineret i §11.1, kan bebyggelsen opføres i to etager.

BYGNINGSDYBDER

§ 8.19

Ny rækkehuse-, og etageboligebyggelse må maksimalt være 12 m dyb.

Ny rækkehuse-, og etageboligebyggelse må maksimalt være 10 m dyb, hvis boligbredden pr bolig er under 5 meter.

FORSKYDNINGER I FACADE

§ 8.20

I delområde IX, VIII, XI, XIII, XIV og XV skal bebyggelsen forskyde sig i plan med minimum 0,3 m. og maksimalt 1,2 m. for hver 20. løbende facademeter.

I delområde IX skal der være forskydningen mellem de sammenbyggede huse på min. 0,5 m og maks. 2 m.

OPBRYDNING

§ 8.21

Byggefelt C2, D4, E1, E4, F1, F3 og G1 skal brydes op min. én gang ved et slip i facaderækken.

Slippen i facaderækken skal være på minimum 5 m, således der kan etableres stiforbindelser med et gennemgående stiudlæg på min. 3 meter mellem går og gade. Bruddene skal placeres der hvor der er markeret slip i facaderækken på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykninger.

ADGANG

§ 8.22

Der må ikke etableres adgangsveje i form af altangange.

§ 8.23

Adgang til etageboliger må ske gennem et fælles trapperum, der kan deles af op til 5 boliger.

§ 8.24

Trappe- og elevatorårne skal være indlæggende og skal indarbejdes i arkitekturen. Trappe- og elevatorårne skal således være integreret i bebyggelsen og må ikke være placeret udenfor byggefelterne.

ALTANER

§ 8.25

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

ANTENNER

§ 8.26

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

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

FACADEMATERIALER

§ 9.1

Alle facaderne skal opføres i ét primært materiale og eventuelt ét sekundært materiale for hver bygning. Det primære materiale skal enten fremstå i:

- blank mur i teglsten med karakter som blødstøgne eller håndstrøgne sten,
- pudset eller vandskuret murværk,
- lodret træbeklædning, eller
- skiffer i grå nuancer

Herudover kan mindre delpartier af facaden fremstå i et sekundært materiale, i form af enten:

- samme materiale, men i en anden farve
- murværksrelief eller -recesser, såfremt det primære materiale er murværk
- træ
- metal
- glas

Delpartier, bortset fra glas, må højst udgøre 20 % af den enkelte facade, og skal fremstå som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facaden eller tagfalden.

FARVER

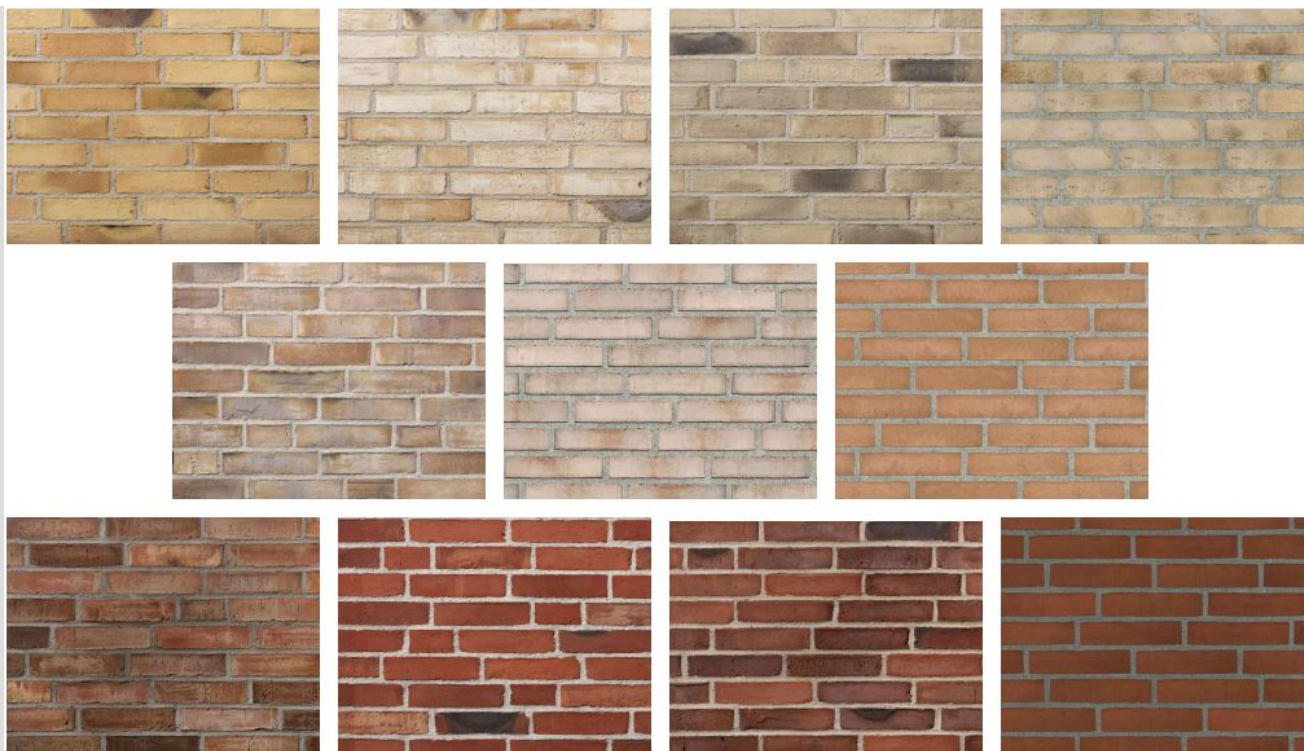
§ 9.2

Farver og nuancer i facadematerialerne må variere mellem sort, hvid, grå og naturlige jordfarver i gule, røde og brunlige nuancer.

Det primære facadematerial skal fremstår i samme farve på hele ejendommen.

Delpartierne må udføres i andre nuancer af ovennævnte jordfarver, men skal fremstå som en integreret del af den samlede arkitektoniske sammenhæng med bygningen.

NOTE TIL § 9.2



Referencefotos, der viser eksempler på blank mur i teglsten i røde eller gule nuancer

FACADEMATERIALER

§ 9.3

Tæt-lave boliger, der er bygget sammen skal vertikalt, visuelt tydeligt kunne adskilles fra hinanden så bebyggelse fremstår varieret. Den lodrette visuelle opdeling i facaden foretages via kombination af eksempelvis skift i facadens primære materiale, ændret farvesætning, forskydning i facaderækken, ændret tagform og placering af nedløbsrør.

§ 9.4

Ved etageboliger skal bebyggelsen have samme primære materiale inden for hvert byggefelt.

For at sikre variationen i bebyggelsen indenfor hvert delområde, skal to tilstødende byggefelter med etagebeboliger opføres med tydeligt forskel i det primære facademateriale eller facadefarve. Er der et slip i bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt, skal der også her foretages et tydeligt skift i det primære facademateriale eller facadefarven.

§ 9.5

Sekundære bygninger såsom skure, carporte, cykelskure og garager skal udføres i samme materialer og farver som boligbebyggelsen, eller i træ malet i farverne sort eller grå nuancer, eller som fremtræder i træets naturlige farve eller en kombination af disse muligheder.

§ 9.6

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

§ 9.7

Sokler på ny bebyggelse må udføres i en maks. højde på 0,3 m. Således skal eventuelle sokler og kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge / facade.

§ 9.8

Facader og tage må begrønnes med beplantning.

TAGE

§ 9.9

Inden for delområde X, og den del af delområde IX der vælges anvendt til åben-lav, skal tage udføres som sadeltage uden valm, flade tage eller tage med ensidig hældning.

Inden for de øvrige delområder må tage udføres som enten saddeltage, shedtag, flade tage, eller tage med ensidig hældning, hvor minimum 50% af bebyggelsen inde for hvert delområde skal opføres med saddeltag, og maksimum 30% af bebyggelsen inden for hvert byggefelt må opføres med fladt tag.

Saddeltag skal hælde mellem 25-45 grader.

Flade tage må maksimalt hælde 6 gr.

§ 9.10

Enkelte bygninger skal have sadeltage med gavl mod gade jf. nedenstående tabel

Delområde XI: min. 5 stk.

Delområde XII: min. 5 stk.

Delområde XIII: min. 6 stk.

Delområde XIV: min. 6 stk.

Delområde XV: min. 4 stk.

Bygningerne med gavl mod gaden skal fordeles jævnt i hvert delområde.

§ 9.11

Tage må udføres i materialerne:

- tagsten af tegl eller beton - der må ikke anvendes glaserede teglsten
- listedækket tagpap
- skiffer
- træbeklædning
- listede tyndplader i metal
- grønt tag - dækket af beplantning som f.eks. sedum, græs, mos el.lign.

Til tagbeklædning må der ikke anvendes materialer med et glanstal over 25.

NOTE TIL § 9.11

Det anbefales, at tagbeklædningen ikke indeholder tungmetaller eller pesticider af hensyn til grundvandet.

TAGTERRASSER

§ 9.12

I delområde III, VIII, XI, XII, XIII og XIV må der på flade tage etableres fælles eller private tagterrasser, på hvad der svarer til 30 % af bygningerne i hvert delområde, og skal fordeles på tværs af byggefelterne i hvert delområde. Tagterrasserne må placeres som en 2. eller 3. etage og skal indarbejdes i bebyggelsens arkitektur.

Værn på tagterrasser skal fremstå i bygningens primære facademateriale, metal, glas eller træ i samme farver som bygningens vinduer og døre.

SOLFANGERE OG SOLCELLER

§ 9.13

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen.

Anlæggene skal integreres i tagfladen eller maks være hævet 15 cm over tagfladen, og skal indgå på en harmonisk måde i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

§ 9.14

Hvis anlæg til indvinding af solenergi er integreret i facademateriale som f.eks. mursten, skærmtegl el.lign., eller integreret i tagbeklædningsmateriale som tegl el. andet, kan anlægget placeres på en hvilken som helst del af facaden eller tagfladen, inklusive på hele facader eller tagflader

§ 9.15

Til facader- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

VINDUER OG DØRE

§ 9.16

Vinduer og døre skal udføres med karme i metal eller træ. Der må ikke anvendes plastikmaterialer af hensyn til bebyggelsen visuelle udtryk.

Ved etagebyggeri må vinduer ikke fremstår som vertikale eller horisontale vinduesbånd.

§ 9.17

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klar, transparent, plane/glatte glas uden spejlende virkning. Undtaget er dog vinduer til bad og toilet.

§ 9.18

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

Tagvinduer skal placeres med en afstand på min. 1,5 m fra gavlene/facadekant.

BYGNINGSDETALJER

§ 9.19

Kviste skal placeres med en afstand på min. 1,5 m fra gavlene/facadekant.

Kvistene skal placeres, så der er min. 1/3 af tagfladens højde mellem kvistens højeste punkt og bebyggelsens tagryg.

Kviste må udføres med en anden taghældning end bebyggelsen.

§ 9.20

Der må opsættes altaner og hvor boliger forsynes med altaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner og lignende bygningsdele fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning og have et ens præg, men skal i sammenhæng med den samlede boligklynge medvirke til en eventuel ønsket variation.

§ 9.21

Trappe- og elevatortårne må ikke være synlige og skal være inde læggende.

SKILTNING

§ 9.22

Skiltning og reklamering for erhverv i boligområderne må kun finde sted i forbindelse med de erhverv der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have en udstrækning på maks. 0,25 m². Skiltet skal placeres enten ved ejendommens indkørsel eller på bebyggelsens facade, og må ikke være belyst.

§ 9.23

Facadeskiltning i tilknytning til offentligt formål inden for delområde II og III skal ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen. Skiltningen skal begrænses til stedets navn og/eller logo og må maksimalt have en udstrækning på 1,0 m².

Der må ikke etableres sammenhængende facadeskiltning, der strækker sig over flere bygninger.

Lysende skilte er kun tilladt i form af baggrundsbelyst eller bagud lysende tekst og logo.

§ 9.24

Belysning på facader skal tilpasset bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

§ 9.25

Der må ikke opsættes parabolantennener med en større diameter end 1,0 m. og hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk, og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

§ 9.26

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

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

BESKYTTET NATUR

§ 10.1

De to vandhuller, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og markeret på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning, skal bevares, og der skal holdes en 10 meter respektafstand, både i drifts og anlæggsfase, så tilstanden i dem ikke ændres.

NOTE TIL § 10.1

§ 3 udpegningerne kan udvide sig over tid og 10 m zonen kan derfor kan også ændre sig over tid.

§ 10.2

Bevaringsværdig beplantning er vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning, skal bevares.

Der må inden for beplantningens drypzone ikke placeres bygninger, anlæg eller veje, etableres befæstelse eller foretages jordkomprimering, terrænregulering eller andet anlægsarbejde. Dette dog med undtagelse af den belagte stiforbindelse i delområde I og III, som vist på kortbilag 4.

NOTE TIL § 10.2

Ved dispensation til fjernelse af karaktergivende beplantning pga. ælde eller sygdom, vil der normalt blive stillet krav om genplantning med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede.

§ 10.3

Eksisterende hegnsbeplantning indenfor delområde I, II og III må kun beskæres i det omfang det er krævet, for at muliggøre stiforbindelser gennem hegnene og muliggøre etablering af vejadgang til regnvandsbassinet via delområde II. De 6 poppeltræer i plantebæltet skal bevares.

OPHOLDSAREALER

§ 10.4

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet til boligformål.

Opholdsarealer skal etableres som private haver og som centrale fælles opholdsarealer i de enkelte delområder.

Inden for delområde X, udlagt til åben- lav boliger, skal der etableres fælles opholdsarealer svarende til min. 5 % af delområdets areal.

Inden for delområde VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV og XV, udlagt til tæt- lav og etagebebyggelse, skal der etableres fælles opholdsarealer svarende til 10 % af delområdets areal.

Se Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning for principiel placering af opholdsarealerne.

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

§ 10.5

Støjbelastede friarealer er også underlagt nærværende bestemmelser i afsnit 10.

PRIVATE OPHOLDSAREALER

§ 10.6

Al bebyggelse inde for derområde VIII, XI XII, XIII og XIV skal have forhave og baghave

Forhaver mod fortovsarealer, både med og uden parkeringsareal, skal indrettes med beplantning og afskærmes af hæk, således de fremstår rekreative og grønne.

For- og baghaver kan etableres med forskellige dybder, afhængig af deres placering og om der anlægges parkeringsplads.

Dybde på forhaver uden parkering på egen grund: minimum 3 m.

Dybde på forhaver med parkering på egen grund: minimum 5,5 m.

Dybde på baghaver mod fælles opholdsareal og stier: minimum 6 m.

§ 10.7

Der kan etableres fælles eller private tagterrasser i delområde III, VIII, XI, XII, XIII og XIV.

Min. 30% af tagterrassens areal skal fremstå begrønnet med en varieret beplantning, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

§ 10.8

I delområde IX og X skal de fælles fri- og opholdsarealer have karakter af lysåben skov.

§ 10.9

I delområde VIII, XI, XII, XIII, XIV og XV skal de fælles opholdsarealer have karakter af park eller have.

§ 10.10

Arealer udlagt til fælles opholdsarealer og friarealer på Kortbilag 2 - skal fremstå som en kombination af plejede græsplæner, og arealer af vilde græsser, blomster- og frugtbuske. Dels for at øge biodiversiteten og dels for at skabe en fin kontrast til det byggede miljø.

Opholdsarealerne skal have flere niveauer af beplantning i form af:

- Større karaktergivende parktræer af arter såsom eg, ask, valnød og ægte kastanje.
- Mellemstore frugttræer såsom æble-, kirsebær-, eller blommetræer, samt tjørn.
- Mellemstore blomster- og frugtbuske såsom hyld, hassel, havtorn og bærmispel.
- Mindre blomster- og frugtbuske såsom hyld, solstik, sølvblad, solbær, ribs- og stikkelsbær.
- Stauder såsom, kvan, klokkeblomst, katost, sødsøkær, skovjordbær og storkenæb.
- Bunddækker som fx og naturgræs og blomstereng.

Træerne skal plantes som fritstående træer og som trægrupper i fælles bede med 2-4 træer pr gruppe.

Det samlede arealer af stauder og buske skal udgøre min. 20% af hvert delområdes opholdsareal.

Buske skal fremstå i artsvariation minimum 3 forskellige arter pr. 50 m² .

Stauder skal fremstå i artsvariation med minimum 5 forskellige arter pr. 50 m², med minimum 9 planter pr. m².

Arealer med klippet græs må maks. udgøre 40% af hvert delområdes opholdsareal.

LEGEPLADSER

§ 10.11

Der skal etableres minimum seks legepladser i lokalplanområdet med placering som vist i på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning.

Legepladserne skal indpasses i området således at der skabes adgang hertil for alle områdets beboere.

TRÆBEPLANTNING

§ 10.12

For hvert delområde skal der plantes minimum følge antal træer:

Delområde	Antal parktræer	Antal vejtræer
I	Skovrejsning	0
III	12	4
IV	0	61
V	Skovrejsning	0
VI	0	60
VII	0	82
VIII	30	12
IX	33	0
X	57	0

XI	24	19
XII	17	2
XIII	11	10
XIV	8	6
XV	2	10
XVI	Skovrejsning	0

Træbeplantning på støjvolde medregnes ikke i denne liste.

VEJTRÆER

§ 10.13

Træerne skal være højtstammede, løvfældende arter, egnet til opstamning til 3,2 meter frihøjde,

Vejtræer i delområde III, VI VII, XI, XII, XIII, XIV og XV skal være af arter som f.eks. platan, frynseeg, robinie, bredbladet røn kejserlind eller japansk kirsebær. Hvert gade skal have samme art.

Vejtræer i delområde VI skal bestå af en blanding af hjemmehørende arter som stilkeg, frynseeg, lille- og storbladet lind, rødask og fuglekirsebær der over tiden vokser sig store og giver Høgemosevej et udtryk af skov.

Vejtæerne skal plantes med et stammeomfang på minimum 16-18 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.

§ 10.14

Inden for delområderne skal vejtræerne placeres forskellig, som vist på [Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning](#).

På den vestlige fordelingsvej skal vejtræerne placeres i grupper af to og som enkeltstående træer i vejsiden hvor en vej eller sti møder vejen og leder ind til bagvedliggende opholdsarealer.

På den østlige fordelingsvej skal vejtræerne placeres som allebeplantning i begge sider med en maksimal afstand på 13 m mellem hver træ.

På bolig-alléen skal vejtræerne vejtræerne placeres som allebeplantning i begge sider med en maksimal afstand på 12 m mellem hver træ

På bygaderne skal vejtræerne placeres som allebeplantning i begge sider med en maksimal afstand på 14 m mellem hver træ.

På villavejene skal vejtræerne placeres i grupper af to ude helleanlæg ude i gaden med en maksimal afstand på 60 m mellem hver træ.

§ 10.15

For træer plantet i befæstede arealer skal der være min. 12 m³ rodvenligt bærelag pr. træ, som vist på principsnit, bilag 7. Heraf skal minimum 1,5 x 1,5 meter være åbent muldbed. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.)

§ 10.16

Parktræer skal være hjemmehørende arter som foreksempel: eg, ask, bøg eller lind.

Parktræerne skal plantes med et stammeomfang på minimum 14-16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet med minimum 15 m³ vækstjord pr. træ og plantes minimum 1,5 meter fra vejkanter.

50% af parktræerne skal være frugt og nøde træer af arter som f.eks. æble, blomme, ægt kastanje, og kirsebær. Der sættes ikke krav til størrelsen ved plantning af frugt og nødetræer.

§ 10.17

Parktræer, der placeres i grønne arealer skal plantes i bede med et vækstmedie på min. 15 m³ til det enkelte parktræ. Plantebedenes skal etableres med god vækstjord i min. 1 m dybde.

For parktræer plantet i åbne muldbede skal der være minimum 12 m² plantebed pr. træ. (Når der plantes flere træer i samme bed, deles træerne om rodrummet og minimumstørrelse på plantebedet kan derfor nedsættes til minimum 8 m² pr træ.) Dybden af plantebedet skal være min. 1 m., hvor de øverste 40-60 cm. skal være en vækstmuld, der opfylder de egenskaber, den påtænkte beplantning kræver. Råjorden under mulden skal være veldrænet evt. iblandet sand. Alternativt kan der i hele plantehullets dybde bruges specialdesignede vækstsustrater. Ved plantning af større træarter skal plantebedet min. være 3 meter bredt for at sikre langsigtet stormstabilitet.

SKOVREJSNING

§ 10.18

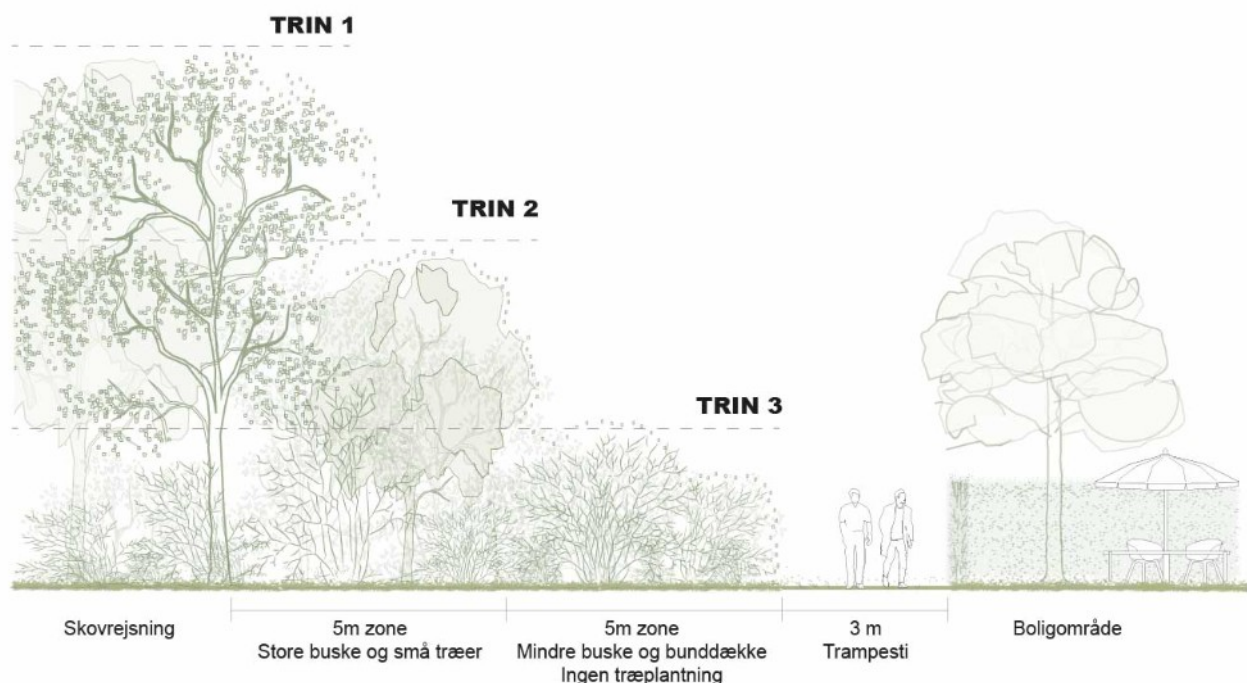
Inden for arealer, der på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning er angivet som skovrejsning, skal der etableres beplantning med lysåben skovkarakter.

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

Beplantningen skal etableres med minimum 40 planter pr. 100 m² skov. Træer skal ved udplantning have en højde på minimum 0,4 m. Minimum 50% af træ- og busk beplantningen skal bestå af frugt-, nøde- og bærbærende arter.

Der kan desuden etableres bunddække med stor artsvariation af små, lave buske som f.eks. fjeldrøds, alm. gedeblad, surbær, hunderose og benved så vel som skyggetolerante stauder såsom strudsevinge, skovmærke, vildhindbær, martsviol, hasselurt og sødskærm.

Mod skovrejsningsområdets grænser mod boligområdet skal skovrejsningen afsluttes med et tre-trins skovbryn og en 3 meter bred trampesti. Tre-trins skovbryn dannes ved, at der ud mod stierne etableres en ca. 5 m bred zone, hvor der kun plantes buske og evt. etableres bunddække. I princippet som vist på figuren nedenfor.

TRE-TRINS SKOVBRYN

§ 10.19

Inden for hele skovrejsningsområderne vis på kortbilag 5 må der etableres stier og idrætsanlæg.

Der må inden for skovrejsningsområdet i delområde V ikke opstilles private legeredskaber.

§ 10.20

Der skal sikres lysninger af varierende omfang inden for skovrejsningsområdet, som er forbundet ad stier, således der kan etableres udflugtsmål til rekreativ brug.

HEGN OG HÆKKE

§ 10.21

Eksisterende beplantningsbælte i skel mellem delområde I, II, III og IV naboområdet haveforeningen 'De Grønne Fingre' mod syd, med placering som vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning, skal bevares.

§ 10.22

I delområde VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV og XV skal der etableres afskærmning af private haver og terrasser, i form af hæk. Der må etableres maksimalt 2 åbning eller låge i hæk, for henholdsvis forhave og baghave.

§ 10.23

I delområde X skal der etableres levende hegn, i form af hæk, i skel.

§ 10.24

Afskærmningen mellem private opholdsarealer og mod de fælles opholdsarealer skal etableres som hækbeplantning med en maksimal højde på 1,8 - 2,0 meter.

Hækbeplantning mod vejareal må ikke være højere end 1,5 m.

Hækbeplantning mod vejareal og fælles opholdsareal skal plantes 30 cm fra skel inde på egen grund.

§ 10.25

Hækbeplantning mellem haver skal bestå af hjemmehørende arter som f.eks. bøg, liguster, hyld, fjeldrøbe, solstik, hassel og naur.

§ 10.26

For at sikre tilgængelighed, må der ikke opsættes faste hegn på eller omkring arealer til fælles ophold samt omkring regnvandsbassiner. Delområde II og III er undtaget herfra, og her må der godt opsættes faste hegn på eller omkring arealer til fælles ophold.

REGNVANDSHÅNDTERING

§ 10.27

Jf. § 5.24 må der af hensyn til beskyttelse af grundvandet ikke ske nedsivning fra tagflader, køreveje, adgangsarealer, parkeringsarealer og øvrige befæstede arealer indenfor det sårbare område. Overfladevand fra disse arealer skal opsamles og ledes til regnvandsbassinet i delområde I.

NOTE TIL § 10.27

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, udarbejdet et regnvandshåndteringsplan for hele lokalplanområdet.

§ 10.28

Der skal udlægges arealer til regnvandsbassiner med en placering som vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning.

Regnvandsbassinet i delområde I skal etableres med tæt membran for at hindre nedsivning og anvendes til opsamling og forsinkelse af overfladevand fra befæstede arealer som fx. tagflader, parkering og færdselsarealer.

Regnvandsbassinerne skal fremstå som naturligt terræn og anlægges med bløde kurver og etableres med skråninger med en hældning på max 1:5.

§ 10.29

Regnvandsbassinerne skal udformes som et rekreativt element og tilsås med hjemmehørende enggræsser og urter af arter som f.eks. knopurt, almindelig røllike og rødkløver.

I delområde I og delområde XVI skal der etableres skovrejsning jævnfør §10.18. som anvist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning.

§ 10.30

Der skal i delområderne VIII, IX, X, XI, XIII, XIV og XVII reserveres areal til forsinkelsesbassiner til regnvand på ikke mere end hvad der svarer til 4.510 m², fordelt som syv lavninger med placering som vist i princippet på Kortbilag 6 - Terrænregulering.

Lavningerne til opsamling af regnvand, skal udformes med bløde kurver således de indpasser sig det eksisterende landskab og etableres med skråninger med en hældning på max 1:5.

STØJAFSKÆRMNING

§ 10.31

Som vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning skal der:

- Udlægges areal til støjafskærmning mellem delområde I og II.
- Udlægges areal til støjafskærmning langs Trige Centervej og Høgemosevej.
- Udlægges areal til støjafskærmning i delområde V.

§ 10.32

Støjafskærmningen skal etableres som støjskærm, støjvold og en kombination af støjskærm og støjvold, som vist på Kortbilag 5 - Opholdsarealer og beplantning.

Støjafskærmningen må etableres i en maksimal højder over eksisterende terræn, som vist på Kortbilag 6 - Terrænregulering.

§ 10.33

Støjvoldene langs med Trige Centervej og Høgemosevej skal for hver 75. løbende meter beplantes med:

- minimum 50 % fladebeplantning bestående af af træsorterne eg, ask, lind eller bøg samt frugttræsorterne fuglekirsebær, tjørn, vildæble og. Træer der plantes på støjvolde skal ved plantningen etableres som mindre træer, der over tid kan vokse sig store. Træerne kan plantes som 2-3 års frøplanter af skovkvalitet.
- minimum 30% buske som fx hassel, bærmispel, brombær og hyld.
- minimum 20 % naturgræs eller blomstereng.

§ 10.34

Støjskærme skal fremstå beklædt med træ, beplantet eller transparente.

Støjskærmen skal beplantes med stedsegrønne, hjemmehørende arter, som fx vedbend og stedsegrøn kaprifolie, i et omfang af minimum 70 % af skærmens længde.

Der skal etableres transparente støjskærme uden støjvold i et omfang som angivet herunder:

- I delområde VIII i en længde af minimum 25 m. langs skel mod Trige Centervej og Høgemosevej.
- I delområde XI i en længde af minimum 20 m. langs skel mod Trige Centervej og Høgemosevej.
- I delområde XIII i en længde af minimum 12 m. langs skel mod Trige Centervej.
- I delområde XIV i en længde af minimum 12 m. langs skel mod Trige Centervej.

Støjskærmens nederste 1 m. skal fremstå som § 10.38, hvis ikke transparent.

STØTTEMURE

§ 10.35

Hvor der er tilladt støttemure, skal disse fremstå i natursten eller beplantede med hjemmehørende arter.

11. STØJFORHOLD

VEJTRAFIKSTØJ

§ 11.1

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører facaden på bebyggelse ikke overstiger L_{den} 58 dB for institutioner, L_{den} 63 dB for kontorer, og L_{den} 58 dB for boliger.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

Der kan jf. § 10.36 - §10.38 opsættes støjafskærmning langs Trige Centervej og Høgemosevej.

§ 11.2

Virksomhedsstøj

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.

Der kan jf. § 10.31 etalers støjvolde inden for delområde V.

§ 11.3

Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

12. LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Ingen bestemmelser.

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 13.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Veje og stier i tilknytning til det pågældende delområde er anlagt som beskrevet i §5.
- Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendigt for antallet af opførte boliger som beskrevet i §5.
- Den i §6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted, såfremt denne kollektive løsning er valgt.
- Den i §6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt.
- Lokalplanens fælles opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for den samlede bebyggelse, jf. § 10, samt beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §10.
- Den i §6 og §10 nævnte regnvandshåndtering er etableret i tilstrækkeligt omfang til at regnvandshåndteringen kan løses for hele det pågældende delområde.
- Det ved beregning er eftervist, at de i §11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer og nødvendig støjafskærmning er etableret.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 8 nævnte befæstelsesgrader er overholdt, for de involverede delområder.

§ 13.2

Ny bebyggelse i delområde XI-XV må ikke tages i brug før der er anlagt byportshelle og krydsningshelle på Høgemosevej samt krydsningshelle på Trige Centervej jf. udbygningsaftalen.

§ 13.3

Ny bebyggelse i delområde VIII, IX og X må ikke tages i brug før krydset Trige Centervej / Smedebroen / ny adgangsvej er ombygget og signalreguleret, og der er anlagt byportshelle på Høgemosevej jf. udbygningsaftale.

14. GRUNDEJERFORENING

§ 14.1

Der skal stiftes en eller flere foreninger til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes senest, når mindst 2 grundejere eller Aarhus Kommune, Teknik og Miljø ønsker det.

NOTE TIL § 14.1

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

§ 14.2

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

§ 14.3

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

§ 14.4

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

§ 14.5

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

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

§ 14.6

Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod foranstående bestemmelser.

§ 14.7

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

§ 14.8

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

15. SERVITUTTER

§ 15.1

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

På matr.nr. 9n og 11t: Dok. Nr. 12091- 63

På matr.nr. 9m: Dok. Nr. 11536- 63, 14756- 63, 29350- 63 og 70063- 63

På matr.nr. 10o: Dok. Nr. 14756- 63, 12986- 63 og 29350- 63

På matr.nr. 11a: Dok. Nr. 24554- 63, 22299- 63, 34514- 63

På matrikel nr. 12a og 12f: 3- 63 og 4327- 63

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

§ 16.1

Lokalplan nr. 27 og Lokalplan nr. 155 for Aarhus Kommune samt byplanvedtægt nr. 2 for Trige Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

REDEGØRELSE

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

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

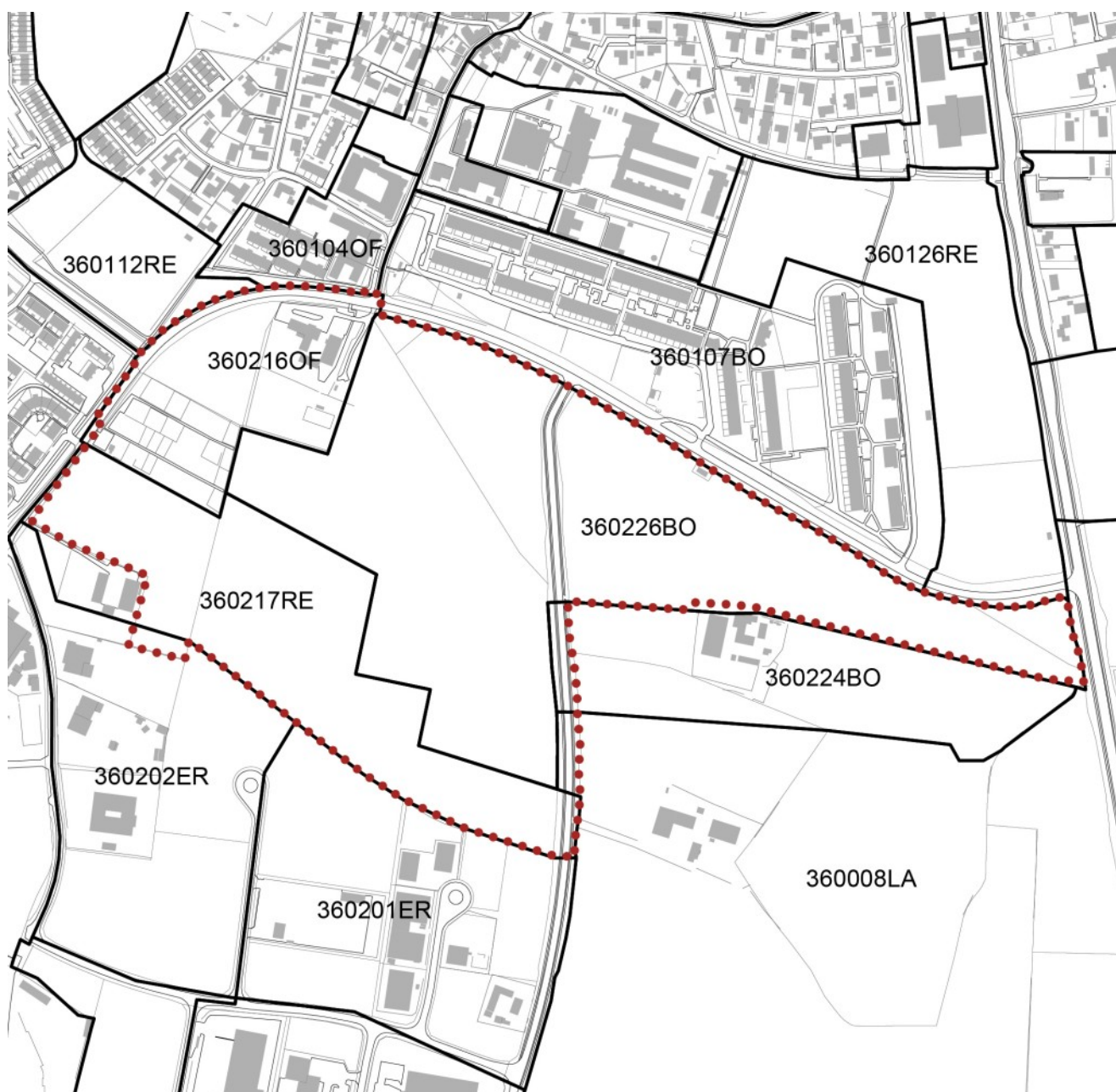
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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

KOMMUNEPLANEN

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 2017, som Aarhus byråd har vedtaget. I den gældende kommuneplan udgør lokalplanområdet et større byudviklingsområde i den sydlige del af Trige. I de overordnede mål om bykvalitet og liveability udgør Trige en forstad til Aarhus. Lokalplan nr. 1204 understøtter kommuneplanens overordnede mål og er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer, men ikke med kommuneplans rammer. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til gældende kommuneplan. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 36.02.16 OF, 36.02.17 RE og 36.02.26 BO. Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone.



Kort over kommuneplanrammerne

Kommuneplantillægget omhandler eksisterende rammeområde 36.02.17 RE og rammeområde 36.02.26 BO hvoraf sidstnævnte deles op i tre rammeområder, således at der foruden rammeområde 36.02.26 BO dannes to nye rammeområder: 36.02.27 BO og 36.02.28 BO. De to nye rammeområder inddrager således ikke nyt areal, men holder sig inden for afgrænsningen af gældende rammeområde 36.02.26 BO.

Kommuneplantillæg nr. 137 til Kommuneplan 2017 har været i offentlig høring inden forsalg til Kommuneplan 2025 blev sendt ud i offentlig høring. Den politisk 2. behandling af lokalplan 1204 og tillæg nr. 137, ligger efter forslaget til Kommuneplan 2025 er sendt ud i høring, men inden den endelige politiske behandling af Kommuneplan 2025.

Kommuneplantillæg nr. 137 til Kommuneplan 2017 kan derfor tidligst indarbejdes i Kommuneplan 2025, i forbindelse med den endelige politiske behandling af Kommuneplan 2025.”

Ændring af rammeområde 36.02.17 RE

Lokalplanen afviger fra gældende rammebestemmelser for rammeområde 36.02.17 RE, i forhold til områdets anvendelse idet området kun er udlagt til idrætsanlæg. Med lokalplanen ønskes området at blive anvendt til idrætsanlæg så vel som grønt område, så der også kan plantes bynær skov i området.

Ændring af rammeområde 36.02.26 BO

Størstedelen af lokalplanområdet i dag omfattet af rammeområde 36.02.26 BO udlagt til boligområde og fastlagt til lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Lokalplanen afviger fra rammebestemmelser for rammeområde 36.02.26 BO, i forhold til bygningshøjde, etageantal grundstørrelse og metode til beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav og etagebyggeri.

Konkrete er der uoverensstemmelsen mellem lokalplanen og de eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 36.02.26 BO, hvad angår maksimal bygningshøjde på 8,5 m, hvilket er lavere end den maksimale bygningshøjde på 14 m og tre etager, som lokalplanen ønskes at muliggøre enkelte steder i området for at skabe en mere bymæssig karakter. For at skabe mulighed for mere variation i bebyggelsen ændres den reguleringen af den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lave boliger og etageboliger, som i dag er fastsat for den enkelte ejendom. Desuden muliggør de supplerende bestemmelser ikke åben-lav boligbebyggelse på grunde mindre end 700 m². Dette gøre ingen for at skabe mulighed for mere variation i bebyggelsen.

På denne baggrund ændres rammeområdet og der udlægges to nyt rammeområde til boligformål inden for afgrænsningen af 36.02.26 BO:

36.02.26 BO

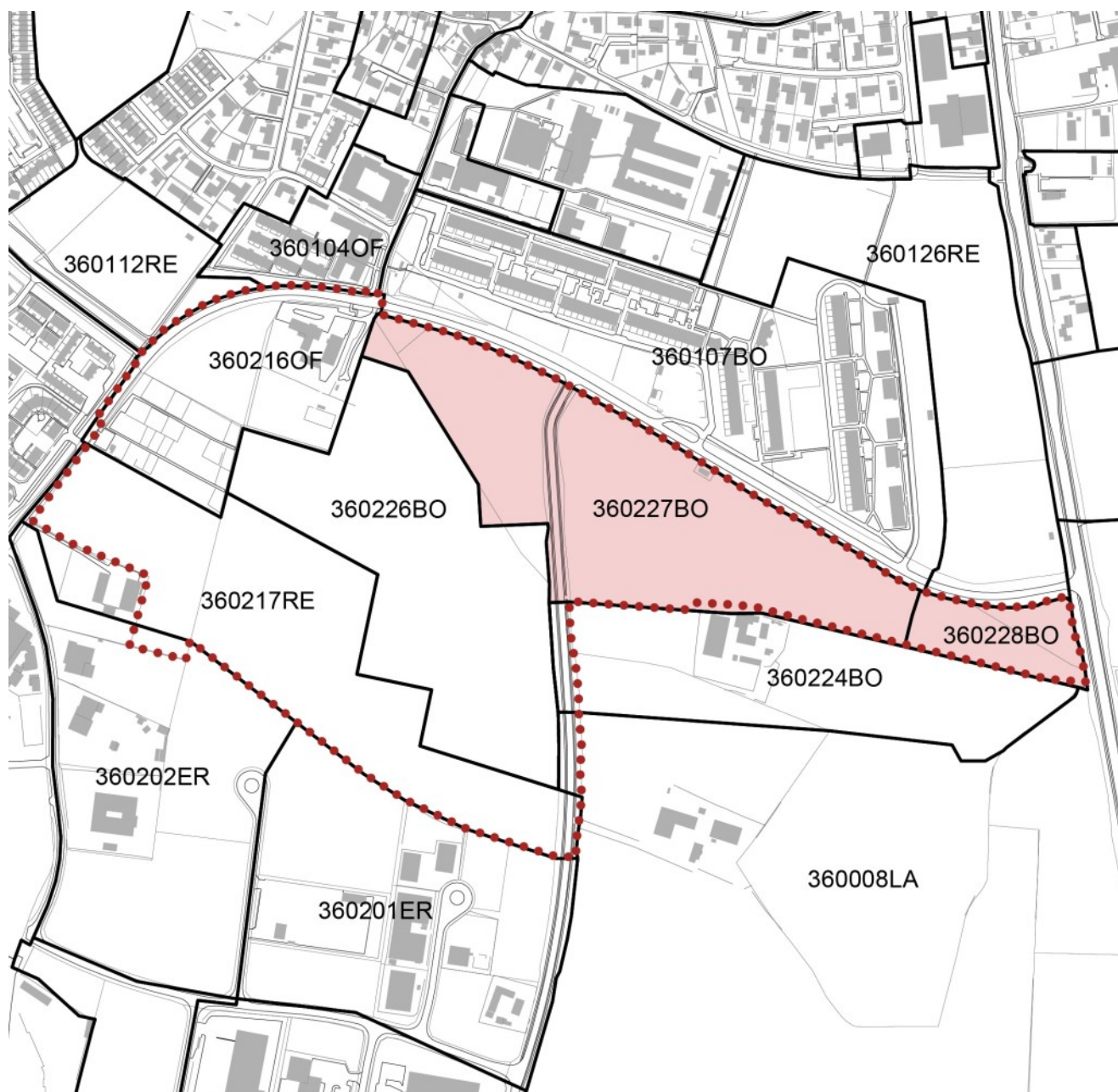
Det for det eksisterende rammeområde 36.02.26 BO, ændres afgrænsningerne i overensstemmelse med afgrænsningen af de nye rammeområde, og der ændres på en enkelt af rammeområdets bestemmelser idet der muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² i stedet for 700 m² for åben-lave boliger. Denne ændring foretages for at muliggøre opførelse af en mere varieret boligbebyggelse.

36.02.27 BO

Det nye rammeområde 36.02.27BO fastlægger det maksimale etageantal til 3 og den maksimale bygningshøjde til 14 m. Måden bebyggelsens omfang reguleres ændres fra en maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom til et maksimalt etagemeterantal på 25.000 m² for rammeområdet som helhed. Dette svarende til 32% af rammeområdets samlede areal. Befæstelsesgraden fastlægges til 30% for den del af rammeområdet der er omfattet af sårbart grundvand. Desuden muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave boliger. Herved kan der arbejdes med en mere varieret udformning af bebyggelsen.

36.02.28 BO

Det nye rammeområde 36.02.28 BO fastlægger det maksimale etageantal til 2 og den maksimale bygningshøjde til 10 m. Rammeområdet viderefører den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse til 30 % af den enkelte ejendom og ændre bebyggelsesprocenten for arealer til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse til 40% for den enkelte storparcel, samt fastlægger at befæstelsesgraden for rammeområdet som helhed ikke må overskride 30 %. Desuden muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave boliger.



Rammekort til kommuneplantillægget.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

OVERORDNEDE VEJ- OG STIFORHOLD

Området vejbetjenes fra fire sider- Trige Centervej mod vest, Smedebroen mod nord, Høgemosevej mod syd og Randersvej mod øst, hvorfra lokalplanområdet er forbundet til det øvrige vejnet omkring Trige og videre til motorvejsnetværket.

Udbygningen af området vil over tid betyde en vis stigning i trafikbelastningen. Derfor er der i forbindelse med planlægningen indgået en aftale mellem myndighed og grundejer omkring udbygning af infrastrukturelle anlæg, der har til formål at trafiksanere de store omkringliggende veje- Trige Center og Høgemosevej. De planlagte vejarbejder udgøres af en udbygning af krydset ved Smedebroen og Trige Centervej, en byportshelle på Høgemosevej og helleanlæg på Trige Centervej og Høgemosevej.

Vejene der anlægges i lokalplanområdet, er dimensioneret til at optage den nødvendige trafik til boligerne, sikrer oversigtsforholdene og skabe tryghed ved at der anlægges vejtræer, stiovergange og fortov langs store dele af deres udstrækning.

Kommunen påtænker at etablere en ny cykel- og gangsti omkring krydset ved Smedebroen og 200-250 meter langs Trige Centervej mod øst forbi Høgemosevej. Derudover planlægges der for et helleanlæg med overgang for gående over Trige Centervej midt for matrikel 12a. Med disse anlæg er lokalplanområdet dermed stimæssigt forbundet med det centrale Trige, Bakkegårdsskolen og det øvrige Trige mod nord.

Lokalplanområdet er sådan indrettet at der på matrikel 12a tages højde for evt. byudvikling på den resterende del af matrikel 12a, syd for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer at én vejadgang fra Trige Centervej ind i området kan videreføres mod syd, som vist på lokalplankort 3.

LOKALPLANER

Lokalplan nr. 27 og Lokalplan nr. 155 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

BYPLANVEDTÆGTER

Byplanvedtægt nr. 2 for Trige Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

FORSYNINGSPLEANER

SPIDEVANDSPLEANEN

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland T206-T207. Området er udlagt som planlagt separatkloakeret, hvor der lægges to ledninger til henholdsvis regn- og spildevand. Etablering af ny kloak inden for området skal derfor udføres, så spildevand og regnvand afledes i separate systemer frem til skel og med tilslutning til de eksisterende adskilte ledninger i offentlig vej.

SPIDEVAND

Husspildevand skal afledes til Egå Renseanlæg via nye ledninger i Høgemosevej og Trige Centervej.

REGNVAND

Regnvand skal afledes til regnvandsbassin B287, samt eventuelt B294 via nye ledninger i Høgemosevej og Trige Centervej.

NEDSIVNINGSPRAKSIS

Der er i området stort behov for beskyttelse af grundvandet. Nedsivning af overfladevand tillades som udgangspunkt ikke. Alt overfladevand fra befæstede arealer skal opsamles og ledes ud af området. Eventuelle forsinkelsesanlæg til overfladevand indenfor området skal etableres med tæt bund.

Ved etablering af grønne tage, vandreder/grøfter, spejlbasiner el.lign. kan regnvandet også bidrage til det rekreative og æstetiske udtryk i området. Der opfordres i øvrigt til at undersøge mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvandet til fx toiletskyl, tøjvask, vanding af planter mm.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog:

www.aarhus.dk/LARmetode

EKSTREMREGN

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

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

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

ØVRIGT OG TILLADELSER

Udledningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandognatur@mtm.aarhus.dk.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Her beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning, som vedrører lokalplanen.

KULTURARV

ARKÆOLOGISKE FORHOLD

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

Moesgaard Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage yderligere arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

Skulle der mod forventning ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes. Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

NATURBESKYTTELSE

BESKYTTEDE VÅDOMRÅDER

Der er registreret to vandhuller beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3 indenfor lokalplanens afgrænsning. Der skal holdes en 10 meter respektafstand til § 3 vandhullerne både i den endelige plan, men også i anlægsfasen, så tilstanden i dem ikke påvirkes.

NATURA 2000

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

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 11 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

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

Vurderingen er bl.a. foretaget på baggrund af Aarhus Kommunes besigtigelser i området med det formål at fastlægge, om der var træer og bygninger, som er flagermusegnet, som skal fjernes i forbindelse med lokalplanens realisering.

SKOVBYGGELINJER

En lille del af lokalplanens delområde XV er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje omkring Lisbjerg Skov. En udnyttelse af lokalplanen kan forudsætte, at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Men da der ikke må opføres bebyggelse inden for delområde XV der er udlagt til skovrejsning og regnvandshåndtering, vurderes der ikke at være strengt nødvendigt.

MILJØFORHOLD

LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at lokalplanområdet er påvirket af lugtgener fra gården placeret på Høgemosevej 1. Der er i planlægningen taget højde for dette ved ikke at placere lugtfølsom anvendelse indenfor den radius, der er vurderet at være påvirket af lugt.

Baggrunden for vurderingerne fremgår af miljøvurderingen, hvor der også er kopi af OML-beregningerne.

STØJMÆSSIGE FORHOLD

Den del der af lokalplanen der ligger nærmest Randersvej, Trige Centervej og Høgemosevej er belastet af vejstøj og en del af delområde V kan være påvirket af virksomhedsstøj. Der er derfor udarbejdet en støjrapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning langs med vejene, og ned mod erhvervsområdet mod syd. Med den planlagte disponering af lokalplanområdet vurderes kommuneplanens støjkrav at være overholdt.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

GRUNDVAND

Lokalplanområdet er beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) men uden for indvindingsopland til vandværk. Dele af området er udpeget som sårbart.

I lokalplanområdet er der risiko for, at nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet.

Udviklingen af området bør i størst muligt omfang tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form at en stor del af området som mulig etableres som rekreative områder/ubebyggede/ubefæstede områder for at sikre grundvandsdannelsen.

Ifølge kommuneplanramme 360308BO for området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer 360226BO, der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30 % af den enkelte ejendom bebygges eller befæstes.

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

Følgende arealer skal medregnes i det befæstede areal:

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

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

Dette gælder:

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

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

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

Der forventes vedtaget en indsatsplan StorAarhus til beskyttelse af grundvandet. Ifølge indsatsplanen må der ikke anvendes pesticider indenfor det sårbare område.

KOLLEKTIV TRAFIK

Trige betjenes af de regionale og lokale busruter 117, 118 og 918X.

MILJØVURDERING

Lokalplan 1204 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 135, er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er derfor foretaget en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planerne vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven).

AFGØRELSE OM MILJØVURDERING

I henhold til § 10, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

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

For lokalplan nr. 1204 og kommuneplantillæg nr. 137 er de væsentligste påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2. Hovedpunkterne for lokalplanområde 1204 er forhold omkring overfladevand, grundvand, støj, lugt og landskabelige forhold.

Overfladevand

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der redegør for placering af bassiner, hvilke ledninger bassinerne kobles til og fremtidige ledningstracé. Bassinerne er en forudsætning for ibrugtagning af lokalplanen, og sikrer dermed rimelige vilkår for klimatilpasningen og grundvandets kvalitet.

Grundvand

I kommuneplan 2017 er området vurderet som sårbart område, og der er dermed begrænsninger på, hvor meget området maksimalt må befæstes. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse- og dannelse fastsætter lokalplanen derfor bestemmelse om, at befæstede arealer ikke må overstige 30% for den del af lokalplanens boligområder som er udpeget som sårbart område vist på Kortbilag 3 - Byggefelter og udstykning og Kortbilag 4 - Veje og Stier. Med planen sikres det at der fra de befæstede arealer ikke må ske nedsivning af potentielt forurenede overfladevand, og at regnvand fra disse arealer skal føres via afløbssystem eller anlæg, godkendt af Teknik og Miljø, til offentlige regnvandsbassiner. På denne baggrund vurderes det, at etablering af boliger inden for lokalplanområdet udgør en lille risiko for grundvandsressourcen. Herudover henstilles det i lokalplanen, at der ikke bør anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

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

Støj

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

Lugt

Lokalplanområdet er påvirket af lugtgener fra gården placeret på Høgemosevej 1. Der er i planlægningen taget højde for dette ved ikke at placere lugtfølsom anvendelse indenfor den radius, der er vurderet at være påvirket af lugt.

Landskabelige forhold

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

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF PLANEN

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

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

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

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

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

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

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

ANSØGNINGER OG TILLADELSER

ANSØGNING OM VEJANLÆG

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Nærmere oplysning herom kan fås via Aarhus Kommunes hjemmeside: www.aarhus.dk.

ANSØGNING OM BYGGERI

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

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Hvis det er nødvendigt at ophæve skovbyggelinjen der går gennem østligste del af lokalplanområdet skal der søges tilladelse fra Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Aarhus Kommune til opførelse af anlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lov om Landbrugsejendomme

Der er landbrugspligt på den del af matr.nr. 12a, 12f og 11t Trige By, Trige, der er omfattet af denne lokalplan. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, som planen bestemmer.

Landbrugspligten forudsættes ophævet forud for anvendelsen til boligformål eller rekreativt formål.

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

UDBYGNINGSAFTALE

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr. del af 9n, 9m, 11a, 11t, matr. 12f samt del af matr. 12a, alle Trige By, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21b og har forhandlet herom.

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

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

- Krydsningshelle på Trige Centervej ved ny vejtilslutning til lokalplanområdet øst for eksisterende teknikbygning
- Krydsningshelle på Høgemosevej ved ny vejtilslutning mod vest og stitilslutning mod øst.
- Byportshelle på Høgemosevej

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen forpligtiger Aarhus Kommune sig til at omdanne krydset ved Trige Centervej/Smedebroen/Vestermøllevej til signalreguleret kryds.

SERVITUTTER

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredøgørelse, som omfatter matr.nr. 9m, 9n, 10o, 11a, 11t, 12a, 12e og 12f Trige By, Trige. Inden for lokalplanområdet er der tinglyst 24 servitutter, men hvoraf en del ikke vedrører lokalplanområdet.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutredøgørelsen oversigt og på eventuelle kortbilag.

Lokalplaner kan aflyse eller fortrænge privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold.

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser helt eller delvist i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

På matr.nr. 9m: Dok. Nr. 11536-63, 12091-63, 14756-63, og 29350-63.

På matr.nr. 10o: Dok. Nr. 14756-63 og 29350-63.

På matr.nr. 11t: Dok. Nr. 12091-63 og 137443-63.

På matr.nr. 11a: Dok. Nr. 22299-63 og 24524-63.

Lokalplaner kan ikke aflyse eller fortrænge privatretlige rådighedsservitutter, men det anbefales at følgende rådighedsservitutter anbefales ophævet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen:

På matr.nr. 9n og 11t: Dok. Nr. 34514-63.

På matr.nr. 10o og 11a: Dok. Nr. 12986-63.

På matr.nr. 9m: Dok. Nr. 7017-63 og 70063-63.

På matrikel nr. 12a og 12f: Dok. Nr. 3-63 og 4327-63.

Disse servitut vurderes ikke længere at være aktuelle.

RETSVIRKNINGER OG KLAGEVEJLEDNING

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.

Bestemmelserne 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 pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget påklages af alle, der har retlig interesse i planen/planerne. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planerne, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.

KLAGEMYNDIGHED

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Indgivelse af klage og efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske via klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke er indgivet gennem klageportalen. Der gælder dog en række undtagelser, herunder hvis særlige forhold, f.eks. kognitiv funktionsnedsættelse, gør, at du ikke er i stand til at anvende digital selvbetjening. På klageportalen kan du læse om, hvad særlige forhold bl.a. kan være. En fritagelse fra Digital Post medfører ikke i sig selv, at du kan fritages for at bruge klageportalen.

Hvis du er omfattet af et af de særlige forhold og trods vejledning ikke har mulighed for at bruge klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk. Anmodningen om fritagelse for brug af klageportalen skal begrundes. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes dette oplyst i anmodningen. Du skal være opmærksom på, hvis du sender følsomme oplysninger, skal det ske via en sikker kanal såsom Digital Post, sikker mail eller lign. Får du afslag på fritagelse, får du eller din eventuelle repræsentant en passende frist til at indsende klagen via klageportalen.

Når du eller din eventuelle repræsentant ansøger om fritagelse for brug af klageportalen, er det vigtigt, at du/l giver Aarhus Kommune besked om det. Så ved Aarhus Kommune nemlig, at der er en klage på vej. Aarhus Kommune kan orienteres via mail, telefon eller ved at sende et brev. Kontaktoplysninger: Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, mail: plan@mtm.aarhus.dk, telefon: 8940 4400.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, afgørelsen er offentlig bekendtgjort på Aarhus Kommunes hjemmeside.

KLAGEGEBYR

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet.

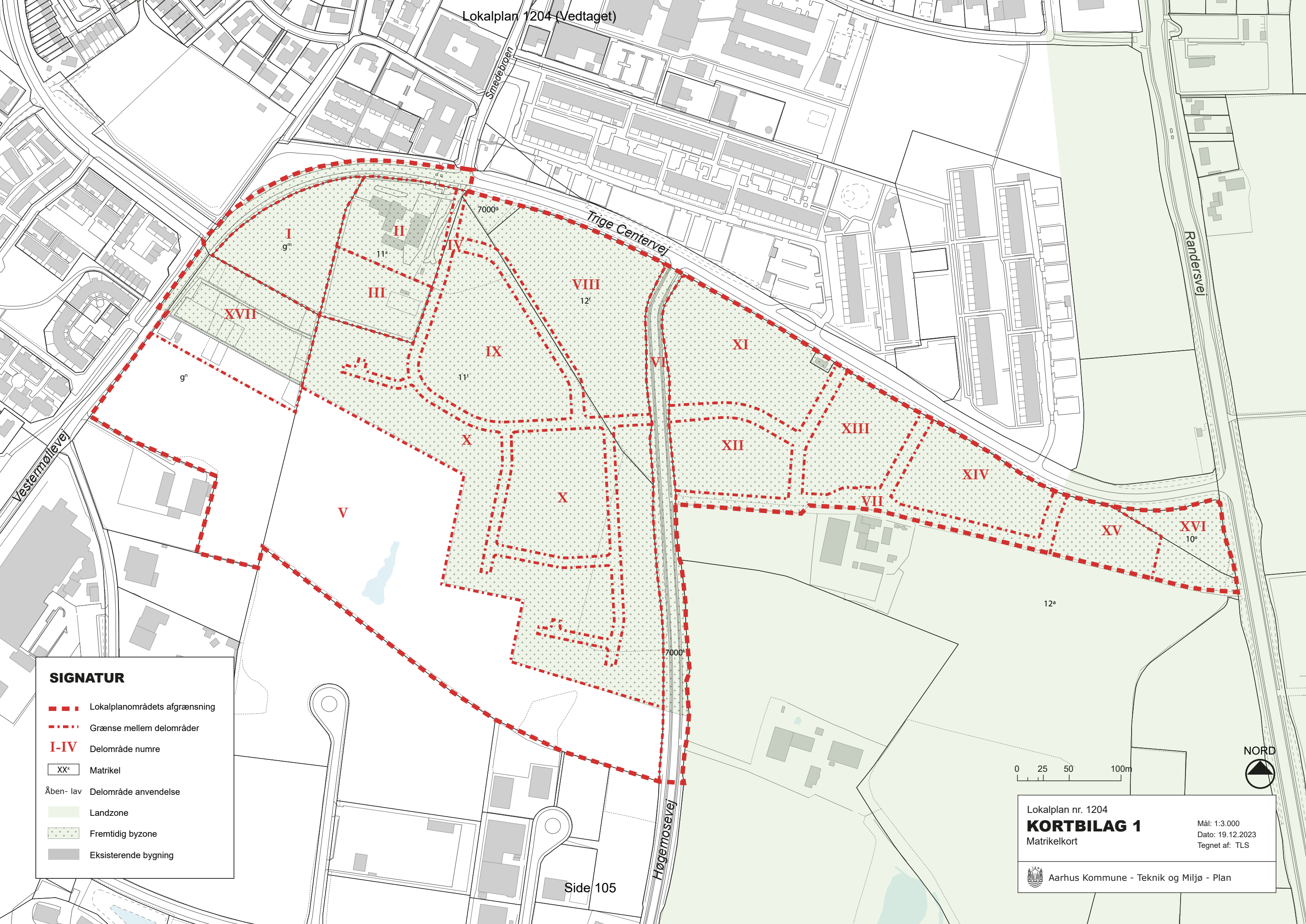
DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter den dato, afgørelsen er offentligt bekendtgjort på Aarhus Kommunes hjemmeside.

OPHÆVELSER

Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan nr. 27, en del af Lokalplan nr. 155 samt del af Byplanvedtægt nr. 2 for Trige Kommune.

KORTBILAG



SIGNATUR

— Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-IV Delområde numre

XX* Matrikel

Åben- lav Delområde anvendelse

Landzone

Fremtidig byzone

Eksisterende bygning

0 25 50 100m

NORD



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 1

Matrikelkort

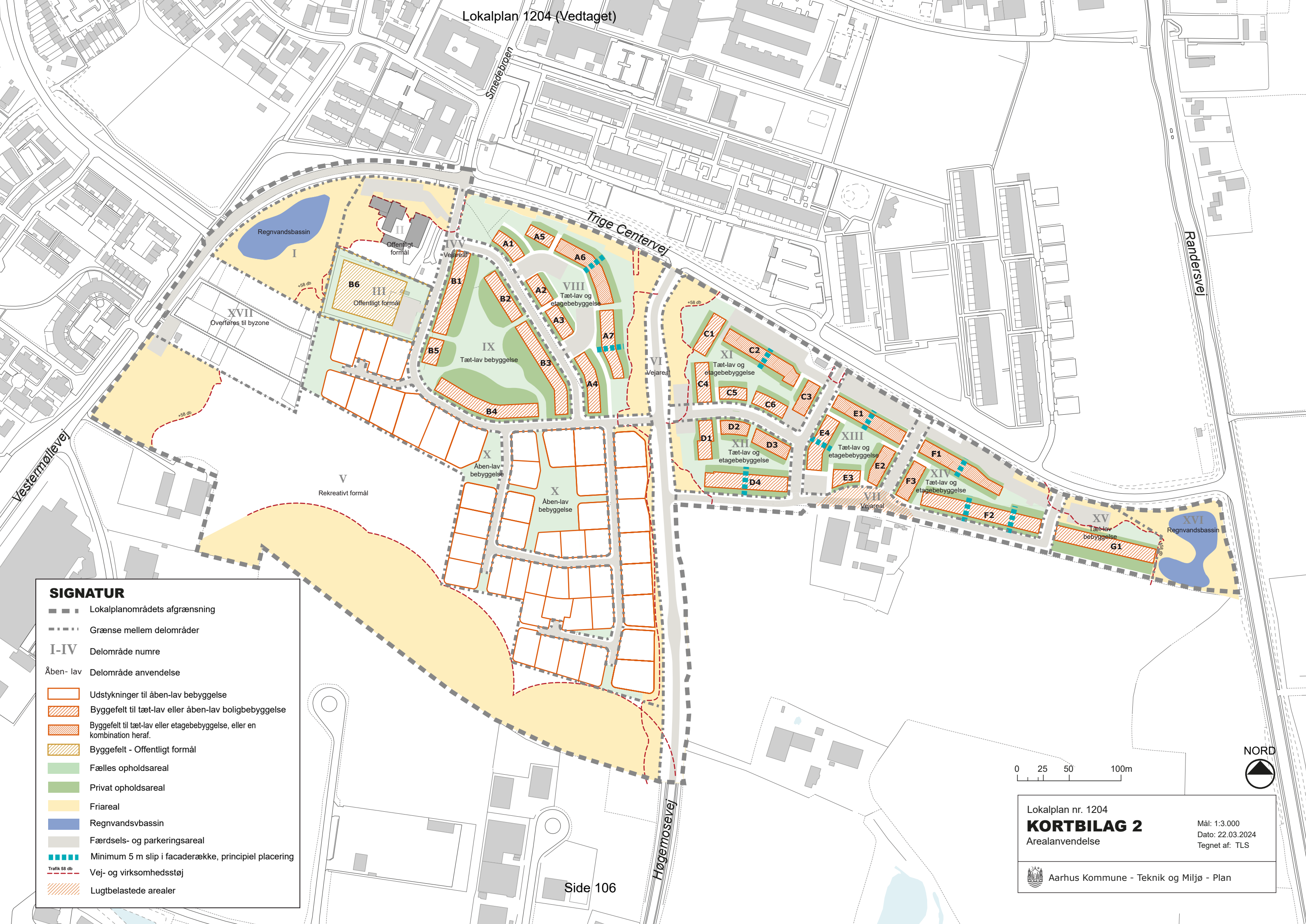
Mål: 1:3.000

Dato: 19.12.2023

Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



SIGNATUR

— Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-IV Delområde numre

Åben- lav Delområde anvendelse

□ Udstykninger til åben-lav bebyggelse

▨ Byggefelt til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse

▨ Byggefelt til tæt-lav eller etagebebyggelse, eller en kombination heraf.

▨ Byggefelt - Offentligt formål

■ Fælles opholdsareal

■ Privat opholdsareal

■ Friareal

■ Regnvandsbassin

■ Færdsels- og parkeringsareal

▬ Minimum 5 m slip i facaderække, principiel placering

▬ Trafik 50 db Vej- og virksomhedsstøj

▨ Lugtbelastede arealer

0 25 50 100m

NORD



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 2

Arealanvendelse

Mål: 1:3.000

Dato: 22.03.2024

Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Randersvej

Trige Centervej

Smedebroen

Høgemosevej



0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1204

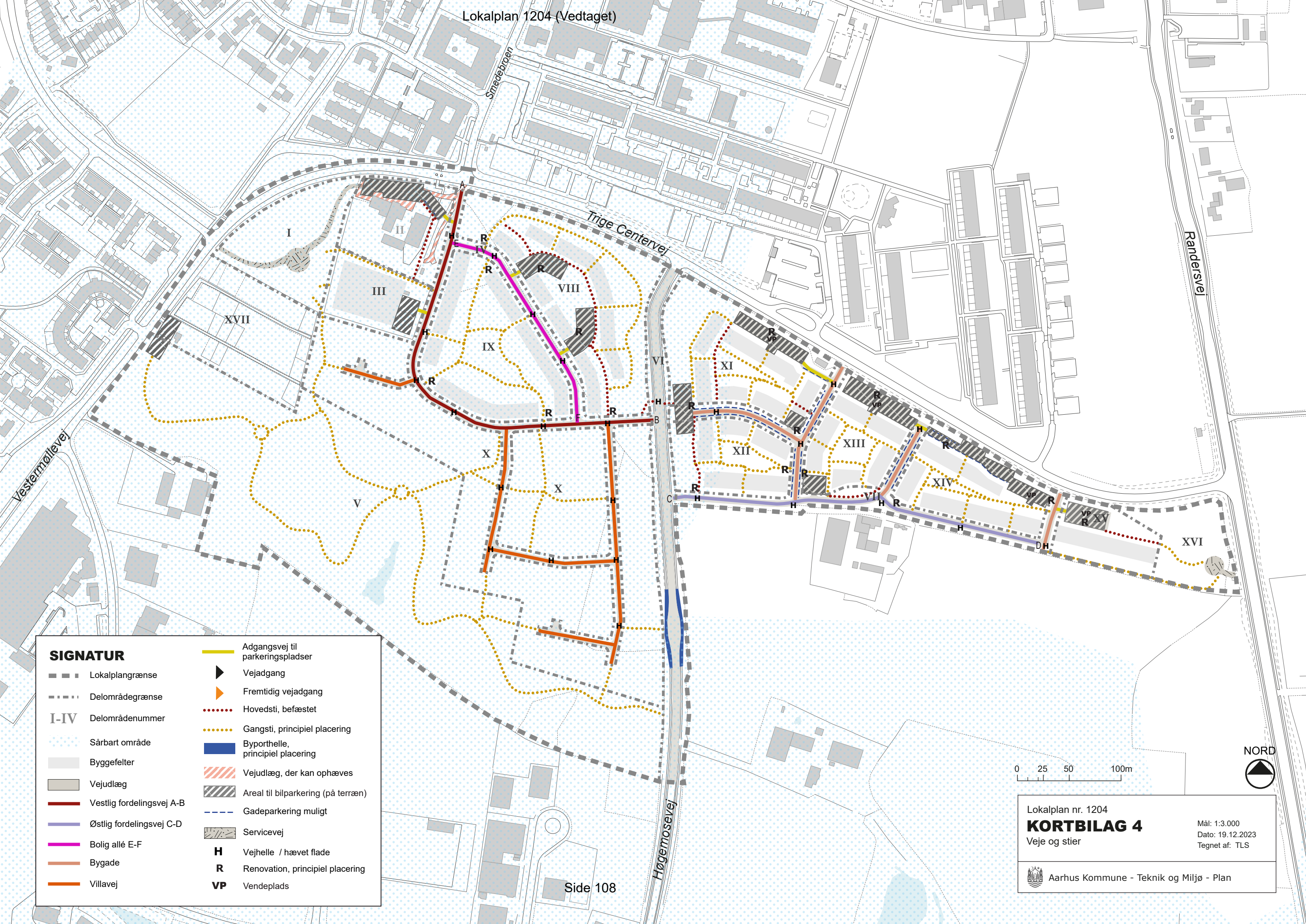
KORTBILAG 3
Udstykning og byggefelt

Mål: 1:3.000
Dato: 19.12.2023
Tegnet af: TLS

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

SIGNATUR

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde numre
-  Principiel udstykning, åben lav, to plan
-  Principiel udstykning, åben lav, ét plan
-  Principiel udstykning, åben lav, tæt lav og etgæbelgier
-  Byggefelt i maks. 2 etager
-  Byggefelt i maks 3 etager
-  Facadebyggelinje
-  Minimum 5 m slip i facaderække, principiel placering
-  Sårbart Område
-  Lugtbelastede arealer



SIGNATUR

— Lokalplangrænse

- - - Delområdegrænse

I-IV Delområdenummer

Sårbart område

Byggefelter

Vejudlæg

Vestlig fordelingsvej A-B

Østlig fordelingsvej C-D

Bolig allé E-F

Bygade

Villavej

Adgangsvej til
parkeringspladser

▶ Vejadgang

▶ Fremtidig vejadgang

..... Hovedsti, befæstet

..... Gangsti, principiel placering

Byporthelle,
principiel placering

Vejudlæg, der kan ophæves

Areal til bilparkering (på terræn)

Gadeparkering muligt

Servicevej

H Vejhelle / hævet flade

R Renovation, principiel placering

VP Vendeplads

0 25 50 100m

NORD



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 4

Veje og stier

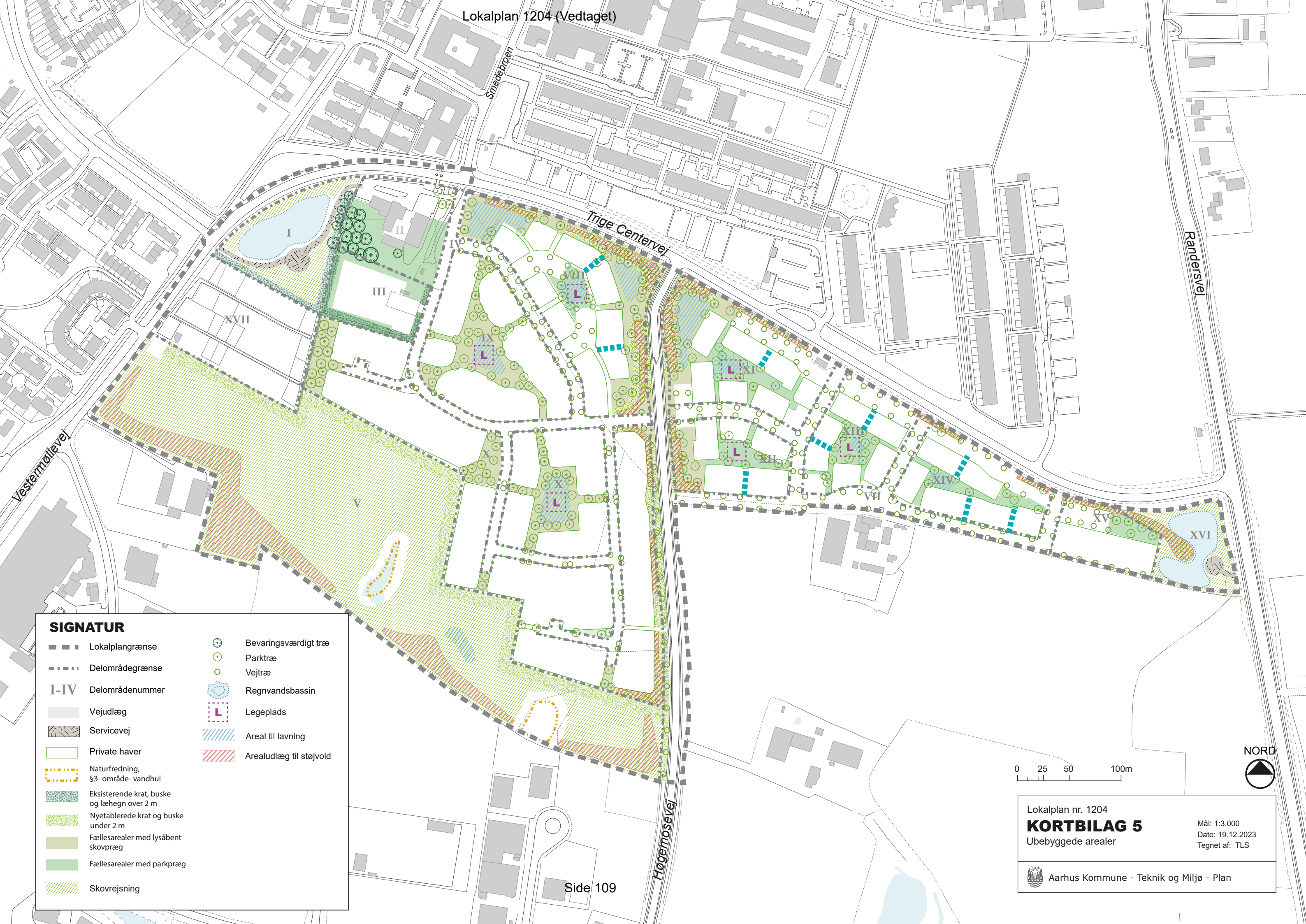
Mål: 1:3.000

Dato: 19.12.2023

Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



SIGNATUR

- | | |
|---|--------------------------|
| ■ ■ ■ Lokalplangrænse | ⊗ Bevaringsværdigt træ |
| - - - Delområdegrænse | ⊙ Parktræ |
| I-IV Delområdenummer | ○ Vejtræ |
| ■ Vejudlæg | ⊙ Regnvandsbassin |
| ■ Servicevej | ⊗ Legeplads |
| ■ Private haver | ■ Areal til lavning |
| ■ Naturfredning, §3-område- vandhul | ■ Arealudlæg til støvold |
| ■ Eksisterende krat, buske og læhegn over 2 m | |
| ■ Nyetablerede krat og buske under 2 m | |
| ■ Fællesarealer med lysåbent skovpræg | |
| ■ Fællesarealer med parkpræg | |
| ■ Skovrejsning | |

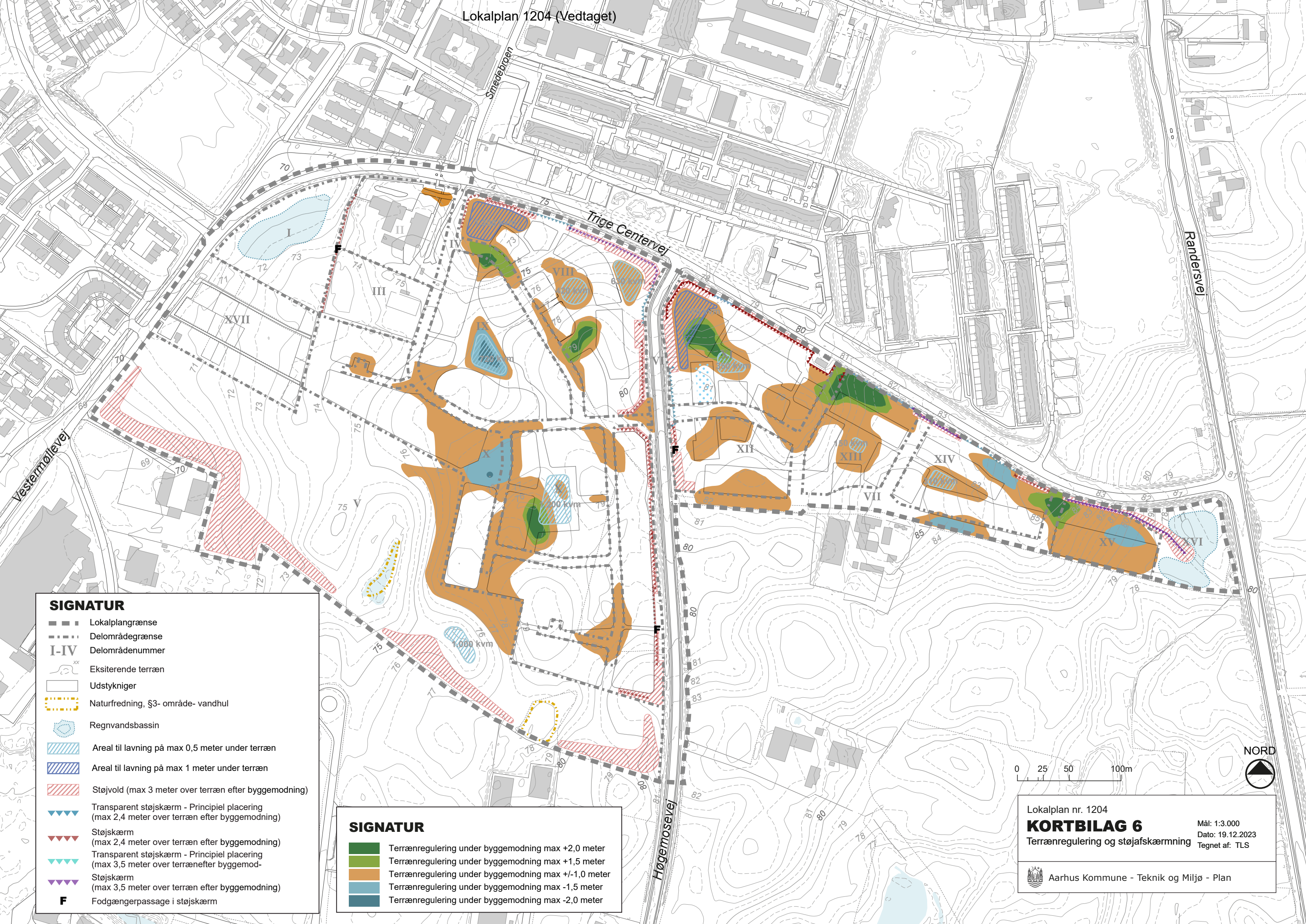
0 25 50 100m



Lokalplan nr. 1204
KORTBILAG 5
 Ubebyggede arealer

Mål: 1:3.000
 Dato: 19.12.2023
 Tegnet af: TLS

 Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



SIGNATUR

- ■ ■ Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-IV Delområdenummer
- xx Eksisterende terræn
- Udstykninger
- ■ ■ Naturfredning, §3- område- vandhul
- ■ ■ Regnvandsbassin
- ■ ■ Areal til lavning på max 0,5 meter under terræn
- ■ ■ Areal til lavning på max 1 meter under terræn
- ■ ■ Støjvold (max 3 meter over terræn efter byggemodning)
- ■ ■ Transparent støjskærm - Principiel placering (max 2,4 meter over terræn efter byggemodning)
- ■ ■ Støjskærm (max 2,4 meter over terræn efter byggemodning)
- ■ ■ Transparent støjskærm - Principiel placering (max 3,5 meter over terrænefter byggemod-
- ■ ■ Støjskærm (max 3,5 meter over terræn efter byggemodning)
- F Fodgængerpassage i støjskærm

SIGNATUR

- Terrænregulering under byggemodning max +2,0 meter
- Terrænregulering under byggemodning max +1,5 meter
- Terrænregulering under byggemodning max +/-1,0 meter
- Terrænregulering under byggemodning max -1,5 meter
- Terrænregulering under byggemodning max -2,0 meter

0 25 50 100m



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 6

Terrænregulering og støjafskærmning

Mål: 1:3.000
Dato: 19.12.2023
Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



Randersvej

Trige Centervej

Smedebroen

Vestermøllevej

Højemosevej

Side 111

0 25 50 100m



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 7.A

Illustrationsplan

Mål: 1:3.000
Dato: 10.08.2025
Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan



0 25 50 100m



Lokalplan nr. 1204

KORTBILAG 7.B

Illustrationsplan

Mål: 1:3.000
Dato: 30.05.2023
Tegnet af: TLS



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

TILLÆG NR. 137 TIL KOMMUNEPLAN 2017 FOR AARHUS KOMMUNE

REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget omhandler to nye rammeområde 360227BO og 360228BO samt eksisterende rammeområde 360226BO og rammeområde 360217RE.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1204 ændres kommuneplanrammerne for en del af lokalplanområdet. Ændringen af kommuneplanrammerne sker for at muliggøre opførelse af en varieret boligbebyggelse i form af åben-lave og tæt-lave boliger samt etageboliger i tre plan med en maksimal bygningshøjde på 14 m.

Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone.

I den gældende kommuneplan udgør lokalplanområdet et større byudviklingsområde i den sydlige del af Trige. I de overordnede mål om bykvalitet og liveability udgør Trige en forstad til Aarhus. Lokalplan nr. 1204 understøtter kommuneplanens overordnede mål og er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer, men ikke med kommuneplans rammer.

Kommuneplantillægget omhandler eksisterende rammeområde 36.02.17 RE og rammeområde 36.02.26 BO hvoraf sidstnævnte deles op i tre rammeområder, således at der foruden rammeområde 36.02.26 BO dannes to nye rammeområder: 36.02.27 BO og 36.02.28 BO. De to nye rammeområder inddrager således ikke nyt areal, men holder sig inden for afgrænsningen af gældende rammeområde 36.02.26 BO.

Ændring af rammeområde 36.02.17 RE

Lokalplanen afviger fra gældende rammebestemmelser for rammeområde 36.02.17 RE, i forhold til områdets anvendelse idet området kun er udlagt til idrætsanlæg. Med lokalplanen ønskes området at blive anvendt til idrætsanlæg så vel som grønt område, så der også kan plantes bynær skov i området.

Ændring af rammeområde 36.02.26 BO

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag omfattet af rammeområde 36.02.26 BO, som er udlagt til boligområde og fastlagt til lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Lokalplanen afviger fra rammebestemmelser for rammeområde 36.02.26 BO, i forhold til bygningshøjde, etageantal grundstørrelse og metode til beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav og etagebyggeri.

Konkrete er der uoverensstemmelsen mellem lokalplanen og de eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 36.02.26 BO, hvad angår maksimal bygningshøjde på 8,5 m, hvilket er lavere end den maksimale bygningshøjde, som lokalplanen ønskes at sikre arkitektonisk, og hvad angår maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lave boliger og etageboliger, som i dag er fastsat for den enkelte ejendom. Desuden muliggør de supplerende bestemmelser ikke åben-lav boligbebyggelse på grunde mindre end 700 m².

På denne baggrund ændres rammeområdet og der udlægges to nyt rammeområdem til boligformål inden for afgrænsningen af 36.02.26 BO:

36.02.27 BO

Det nye rammeområde 36.02.27 BO fastlægger det maksimale etageantal til 3 og den maksimale bygningshøjde til 14 m. Måden bebyggelsens omfang reguleres ændres fra en maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom til et maksimalt etagemeterantal på 25.000 m² for rammeområdet som helhed. Befæstelsesgraden fastlægges til 30% for den del af rammeområdet der er omfattet af sårbart grundvand. Desuden muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave boliger.

36.02.28 BO

Det nye rammeområde 36.02.28 BO fastlægger det maksimale etageantal til 2 og den maksimale bygningshøjde til 10 m. Rammeområdet viderefører den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse til 30 % af den enkelte ejendom og ændre bebyggelsesprocenten for arealer til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse til 40% for den enkelte storparcel, samt fastlægger at befæstelsesgraden for den del af rammeområdet der er udpeget som sårbart grundvandsområde ikke må overskride 30 %. Desuden muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave boliger.

36.02.26 BO

Det for det eksisterende rammeområde 36.02.26 BO, ændres afgrænsningerne i overensstemmelse med afgrænsningen af de nye rammeområder 36.02.27 BO og 36.02.28 BO, og der ændres på en enkelt af rammeområde 36.02.26 BOs bestemmelser idet der muliggøres grundstørrelser ned til 550 m² for åben-lave boliger. Denne ændring fortages for at muliggøre opførelse af en mere varieret boligbebyggelse.

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet, at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 11 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

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

VANDINDVINDINGSINTERESSER

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

Områdets grundvandsressourcer er vigtige for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

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

KLIMATILPASNING

Dele af rammeområderne er udpeget som arealer, der er truet af oversvømmelse fra skybrud, jf. retningslinjerne i Kommuneplanen 2017.

I henhold til planlovens § 11b, nr. 14, skal retningslinjerne om oversvømmelsestruede områder implementeres i kommuneplanens rammer, og det er derfor nødvendigt at supplere de konkrete rammebestemmelser med oplysninger om risikoen for oversvømmelse og om vurdering af behovet for afværgeforanstaltninger.

På baggrund af dette indsættes en supplerende bestemmelse om klimatilpasning i rammeområderne 26.02.26 BO, 26.02.27 BO og 26.02.28 BO.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Der er kortlagt risiko for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra skybrud', 'Oversvømmelse ved stormflod' og 'Oversvømmelse fra vandløb og søer'.

Ved fremtidig planlægning af området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelserne for rammeområde 36.02.17 RE de nye rammeområder 36.02.27 BO og 36.02.28 BO samt det resterende rammeområde 36.02.26 BO har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 36.02.17 RE

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål i form af idrætsanlæg og grønt område.

Bebyggelsens omfang

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som idrætsanlæg og grønt område med skov.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Miljø

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

RAMMEOMRÅDE 36.02.26 BO

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

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse.

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

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

Supplerende bestemmelser

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

Bebyggelsens omfang

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

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**.

Maksimal etageantal er **2**.

Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. er 40 for den enkelte storparcel.

Udstykning

Grundstørrelsen kan reduceres til ned til 550 m² for åben-lav boligbebyggelse og grundstørrelsen kan kun reduceres til under 550 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Miljø

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

RAMMEOMRÅDE 36.02.27 BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer (Anvendelseskategori 8 – boligområde med varierede bebyggelsesformer*).

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

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

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

Supplerende bestemmelser

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

Bebyggelsens omfang

Maksimal bygningshøjde er **13 m**.

Maksimal etageantal er **3**.

Der må opføres 25.000 m² bebyggelse svarende til 32% af rammeområdets samlede areal.

Udstykning

Grundstørrelsen kan reduceres til ned til **550 m²** for åben-lav boligbebyggelse og grundstørrelsen kan kun reduceres ned til **125 m²**, hvis der er tale om udstykning til tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Miljø

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

RAMMEOMRÅDE 36.02.28 BO

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

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det

lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

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

Bebyggelsens omfang

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

Maksimal bygningshøjde er **10 m**.

Maksimal etageantal er **2**.

Maksimal bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, etageboliger og lignende er 40% for den enkelte storparcel.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

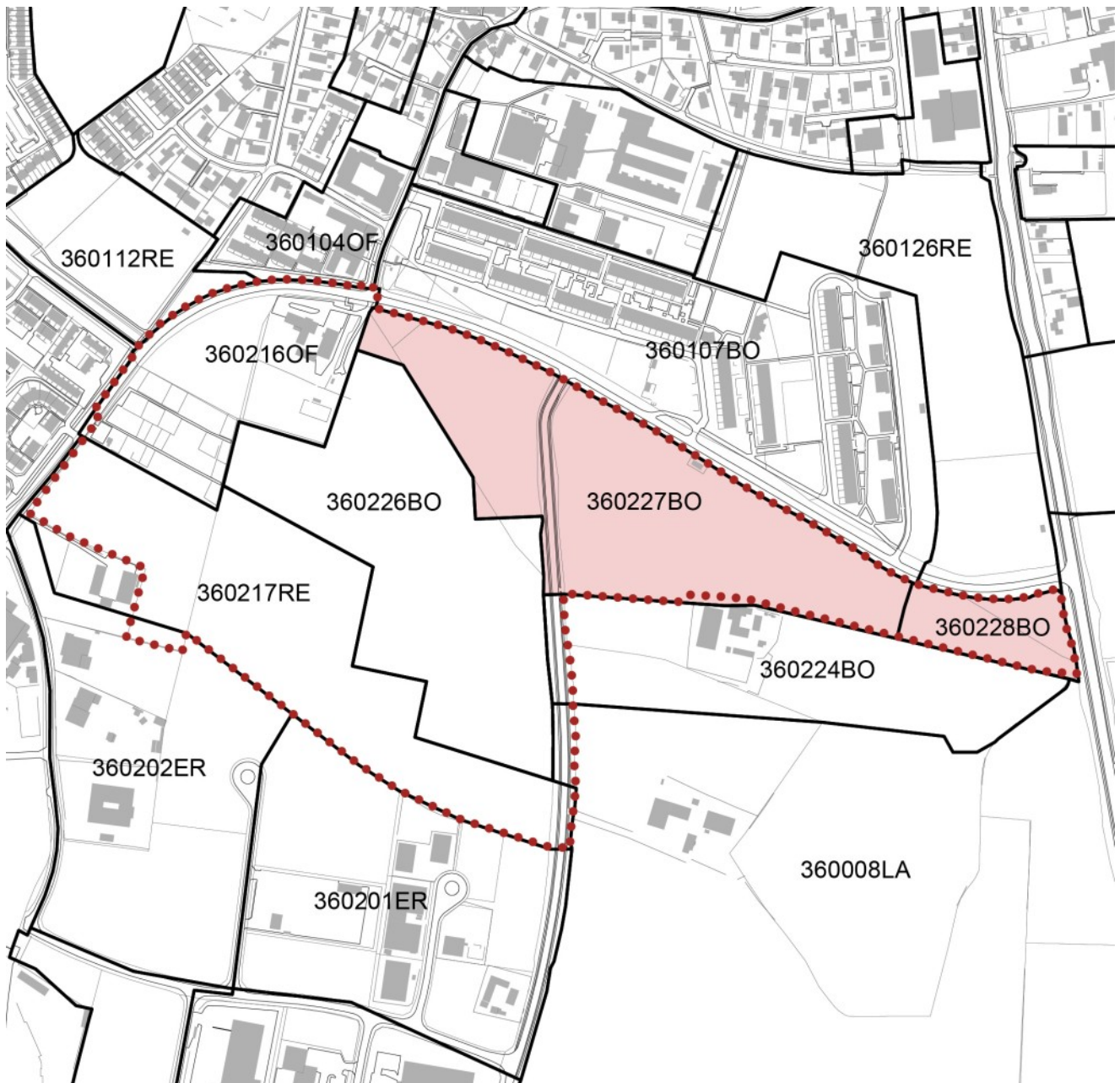
Udstykning

Grundstørrelsen kan reduceres til ned til **550 m²** for åben-lav boligbebyggelse og ned til **200 m²**, hvis der er tale om udstykning til tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse.

Miljø

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.

Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.



Rammekort til Tillæg nr. 137 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER FOR – 1. LAV BOLIG

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

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

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

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

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

Bebyggelsesprocenten er i rammeskemaet anført for den enkelte boligtype.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER FOR - 8. BOLIGOMRÅDE MED VARIEREDE BEBYGGELSESFORMER

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og lignende, samt etageboliger.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

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