



Aarhus Kommune

936

Lokalplan nr.

Boligområde ved Lille Elstedvej i Lystrup

April 2014



Lokalplan nr. 936



Boligområde ved Lille Elstedvej i Lystrup
Indeholder tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Planlægning og Byggeri, Byggesagsafdelingen
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2550

E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice på Rådhuset, Risskov og Viby Bibliotek
Tlf. 8940 2222
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

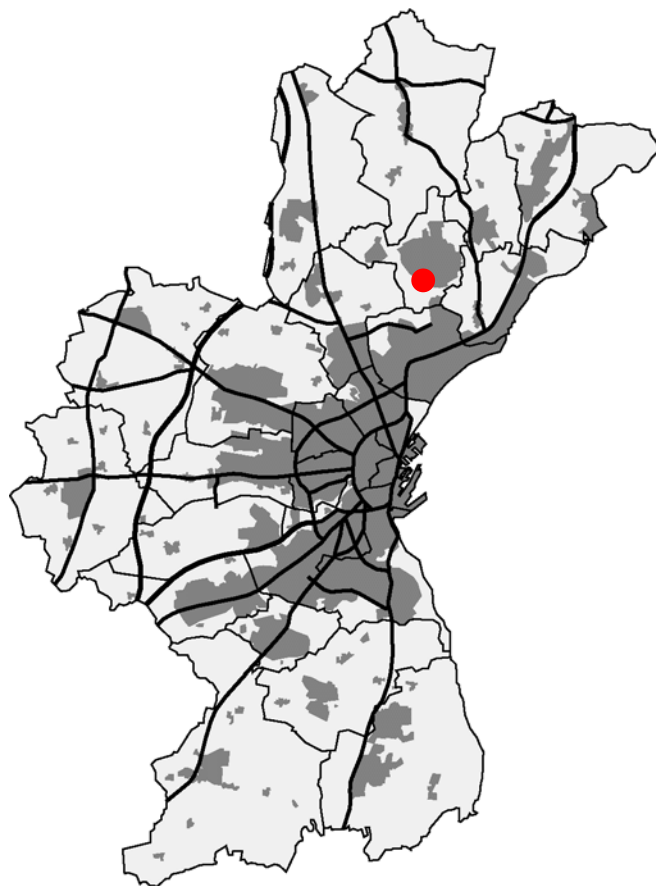
NIRAS
Åboulevarden 80, Postboks 615
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 936 er vedtaget af Aarhus Byråd
den 26. marts 2014

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort
den 30. april 2014

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 936

Boligområde ved Lille Elstedvej i Lystrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	10
§ 2. Område og opdeling.....	10
§ 3. Anvendelse	11
§ 4. Udstykning	12
§ 5. Trafikforhold	12
§ 6. Teknisk forsyning	13
§ 7. Terrænregulering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	14
§ 9. Bebyggelsens udseende	14
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	15
§ 11. Støjforhold.....	16
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 13. Grundejerforening	17
§ 15. Ophævelse af ældre lokalplan.....	17

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.....	18
--	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen	27
-------------------------------------	----

TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2013	Bilag
--	-------

LOKALPLANKORT	Bilag
---------------------	-------

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i den sydvestlige del af Lystrup. Området afgrænses mod nord af Lille Elstedvej, hvorfra der også er vejadgang til arealet. Mod øst afgrænses området af en bæk, en tæt-lav bebyggelse opført i midten af 1980'erne og en åben-lav bebyggelse opført i 1990'erne. Begge bebyggelser har haver ud mod lokalplanområdet. Mod syd afgrænses området af Grenaa-banen og den kommende letbane, og syd derfor ligger en åben-lav bebyggelse. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af en tæt-lav bebyggelse, Abildhaven, som er opført i 1990'erne. Abildhaven har flere grønne fællesarealer, hvoraf nogle vender ud mod lokalplanområdet.

Området har tidligere været gartneri, og henligger i dag som et stort uplejet areal uden offentlig adgang, dog er der en trampesti ind gennem området.

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 4 ha., og var ved planens udarbejdelse privatejet og beliggende i landzone.



Lille Elstedvej, hvor lokalplanområdet er beliggende på højre side af vejen.



Den eksisterende vejadgang til området.

Beskrivelse af området

Boligområdet ligger forholdsvis højt i et landskab, der skråner mod sydvest. Lokalplanområdet er beliggende mellem to boligbebyggelser og fremstår med en varieret og lettere uplejet beplantning i form af løv- og stedsegrønne træer og buske. Dele af grunden har i perioden fra 1958 til 1994 været anvendt til gartneri, frugtplantage, planteskole m.m. Beplantningen på grunden består dels af en tættere beplantning på den smalle del af grunden mod nord og dels af en mere spredt beplantning på det meget ujævne terræn mod syd.

Fra området er der kig mod Egå Engsø og mod landskabet syd for Lystrup.

Planens baggrund og mål

En privat bygherre ønsker at udvikle arealet, idet en del af området ønskes bebygget med ca. 50 tæt-lave boliger i op til 2 etager med fladt tag. Den øvrige del ønskes anlagt som et grønt område/opholdsareal. Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn. Området for letbanen er medtaget i lokalplanen, da dette areal ønskes overført til byzone sammen med resten af lokalplanområdet.

Det er derudover et formål med planen at oprette en grundejerforening for lokalplanområdet, som skal varetage fællesopgaver i området.

Planens hovedtræk

Der etableres vejadgang fra Lille Elstedvej og ned igennem den smallere nordlige del af området.

Som vist på lokalplankortet deles området i tre delområder. Delområde I udgør den centrale del af grunden og anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, private haver, parkering, torv og vejareal. Delområde II udlægges til fælles opholdsarealer, grønt område for beboerne samt regnvandsbassin, mens delområde III anvendes til Grenaabanen og til tracé for den kommende letbane.

Letbanetracéet og Grenaabanen afføder et afstandskrav på 25 meter mellem boliger og spormidte grundet vibrationer fra Grenåbanen. Byggefeltet tager højde for afstandskravet. Området forventes ikke at blive støjpåvirket fra Lille Elstedvej, fra Grenaabanen eller den kommende letbane, så det er ikke et krav i lokalplanen at der opsættes støjskærme.

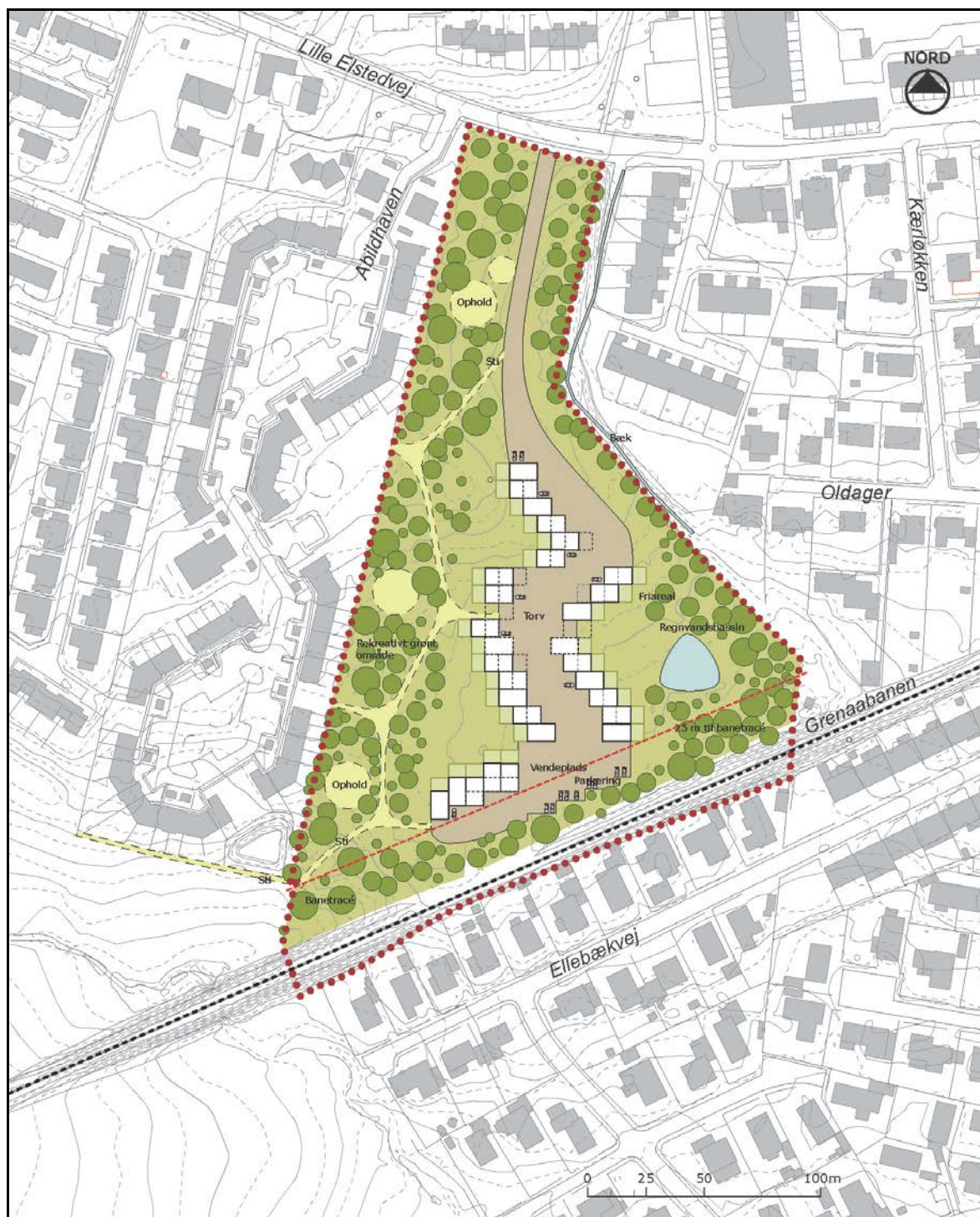
Som vist på illustrationsplanen på næste side, vil bebyggelsen bestå af to nord-syd gående rækker af boliger, beliggende på hver sin side af et større befæstet vejareal. Fra vejareal til fælles friareal kan der etableres passager.

Bebyggelsens omfang må ikke overstige et etageareal på 4.000 m².

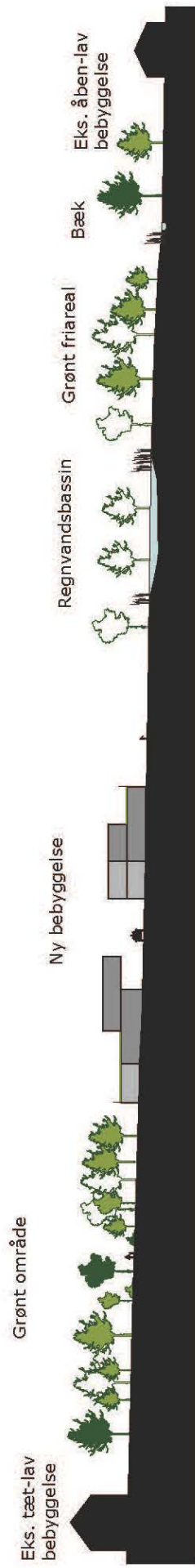
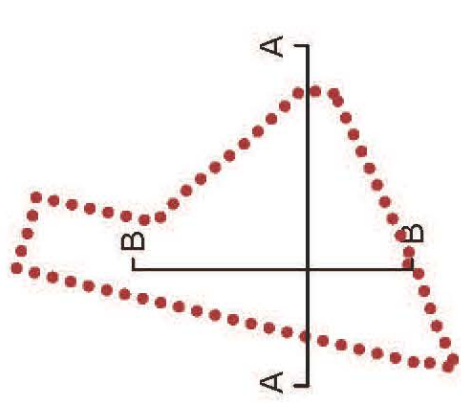
Bebyggelsens udseende

Det er tanken, at de enkelte boligenheder forskyder sig både horisontalt og vertikalt i forhold til hinanden. Forskydningerne er med til at skabe variation i facader, og rumdannelser ud mod de befæstede arealer. Hermed får bebyggelsen en struktur, der i tæthed og rummelighed skaber en bymæssig oplevelse på det interne vejareal. Boligenhederne orienterer sig øst-vest, og fra boligerne er der mulighed for adgang til privat haveareal og fælles friareal. Bebyggelsen varierer imellem én og to etager i max 6,0 meters højde. Bebyggelsen skal opføres med fladt tag, med mulighed for tagterrasser på bebyggelsens 1. sal.

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



Illustrationsplan.1: 2000



Principsnit A-A 1: 1000



Principsnit B-B 1: 1000

Beplantning

Den del af delområde II som er beliggende i et ca. 50 m bredt bælte fra lokalplanens vestlige grænse, skal fremstå med karakter af lysåben skov med en blanding af løv- og stedsegrøn beplantning. I område II kan etableres et regnvandsbassin samt faciliteter til ophold og andre fælles formål.

Der er en del eksisterende træer og buske på arealet med en meget forskelligartet karakter. Det tilstræbes at bevare en stor del af denne beplantning. Bevoksningen mod naboområder tilstræbes opretholdt i videst mulig udstrækning.



Bækken, der afgrænser lokalplanområdet mod øst.



Beplantningen langs den vestlige lokalplanafgrænsning.

Veje og stier

Lokalplanområdet har vejadgang fra Lille Elstedvej mod nord. Der anlægges fortov i den ene side af adgangsvejen på den første del. I delområde I tilstræbes det, at vej, fortov og opholdsarealer blive blandet, så vejarealet har en mere fleksibel brug og dermed kan anvendes af flere trafikanter samtidigt. Adgangsvejen samt den videre vej i delområde I anlægges som fartdæmpet vej til en 30 km/t vej.

Nord for lokalplanområdet ligger en eksisterende sti, som har forbindelse til lokalområdet. Lokalplanområdets stier får mod nord forbindelse til ovennævnte sti og mod sydvest til kommende sti på privat grund videre til de kommunale arealer langs Ellebækken. Herved skabes der forbindelse fra Lille Elstedvej ned til de rekreative arealer langs Ellebækken.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der mellem kommunen og grundejeren indgået en frivillig udbygningsaftale, hvori grundejeren forpligter sig til at etablere en ny krydsning over Lille Elstedvej for lette trafikanter samt til at etablere en sti fra lokalplanområdet over et privatejet areal frem til de kommunalt ejede arealer langs Ellebækken.

I lokalplanen for letbanen er der planlagt en stipassage under det eksisterende dæmningsanlæg ved letbanens krydsning af Ellebækken. Hermed opnås stiforbindelser ud i det åbne landskab.



Den eksisterende sti der ligger nord for lokalplanområdet, og som forbindes med lokalplanområdets stisystem.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

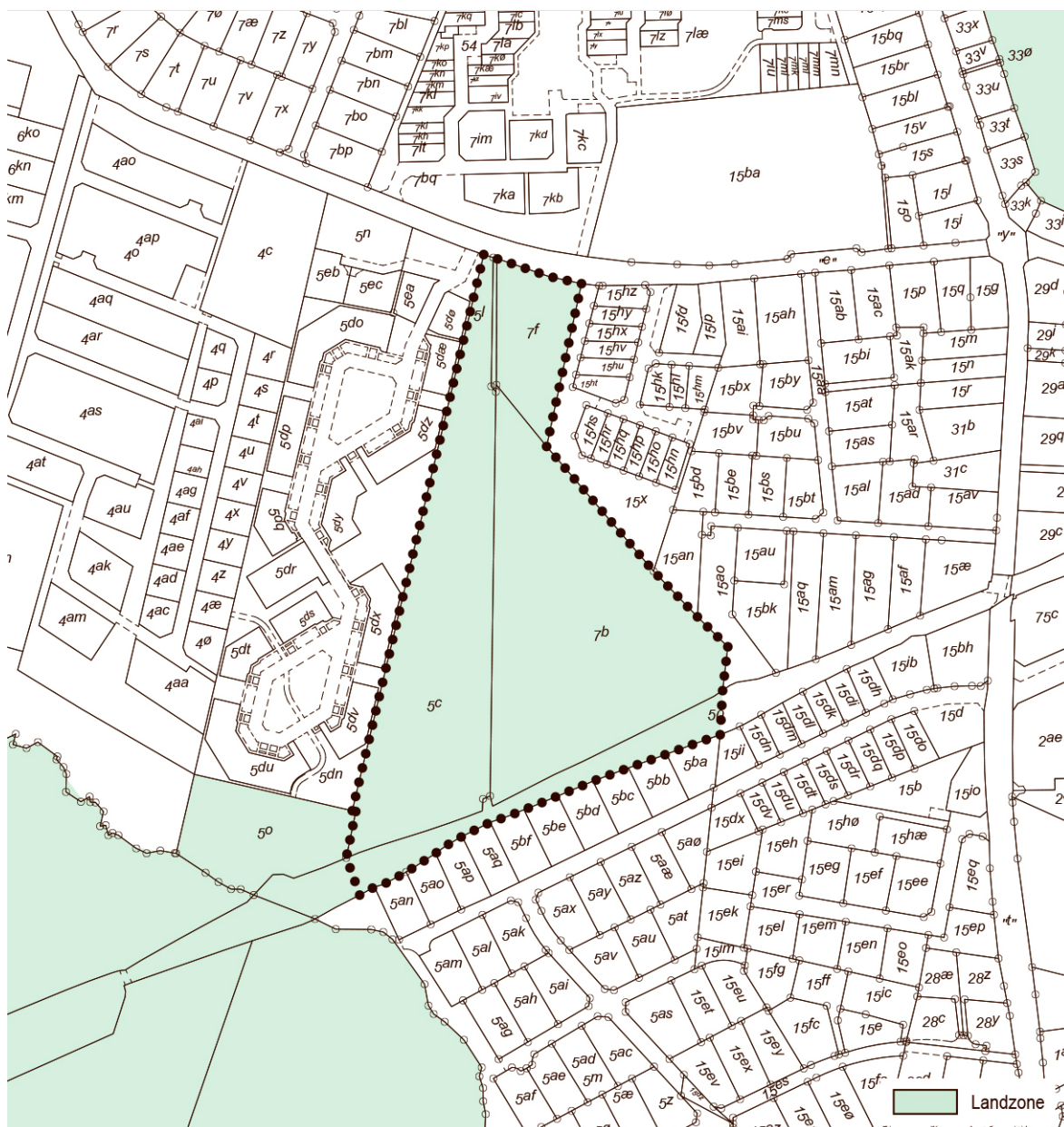
- at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn,
- at der udlægges stiforbindelse i lokalplanområdet med tilslutning til eksisterende sti nord for Lille Elstedvej og en kommende sti langs Ellebækken,
- at der udlægges fælles opholdsarealer og grønne områder for beboerne i lokalplanområdet, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 5c, 5l, 7b, 7f og del af 50 alle Elsted By, Elsted samt alle parceller der efter den 7. april 2012 udstykkes i området. Se fodnote¹ og².
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

² Lokalplanens delområde III er endvidere omfattet af Lokalplan nr. 907.



Matrikelkort mål 1: 4000

●●●●●● Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

Delområde I

- Stk. 1. Delområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række- og kædehuse, private haver, vejareal, torv, parkering og fællesarealer. Se fodnote ³.

³

I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat,- revisor,- tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende..

- Stk. 2. Der må i området ikke etableres vandrette lejlighedsskel.
- Stk. 3. Grundejerforeningen må etablere anlæg til fælles formål, herunder affaldsøer/genbrugspladser og lignende inden for området.

Delområde II

- Stk. 4. Delområdet er udlagt til fælles opholdsareal/grønt friareal for beboerne i lokalplanområdet samt til regnvandsbassin.
- Stk. 5. Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

Delområde III

- Stk. 6. Delområdet er i Lokalplan nr. 907 udlagt til eksisterende baneanlæg samt til det kommende letbaneanlæg. Det er bestemmelserne i Lokalplan nr. 907, der er gældende for delområdet.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Ingen grund inden for delområde I må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 125 m².
- Stk. 2. Der må ikke foretages udstykninger inden for delområde II.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet skal have vejadgang fra en tilslutning til Lille Elstedvej som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A - B	8,5 m bred
Stierne a – b – c, b – d og c - e.	3,0 m brede
Se fodnote ⁴ .	

- Stk. 3. Der skal langs vej A – B anlægges fortov i den vestlige side af vejen fra punkt A frem til delområde I.
- Stk. 4. Veje og stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.
- Stk. 5. Vej A – B skal anlægges og indrettes med fartdæmpere. Se fodnote ⁵

⁴ Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for de nævnte veje og stier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Trafik og Veje. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse.

⁵ For denne vej skal der foreligge et af Aarhus Kommune, Trafik og Veje i samråd med politiet godkendt projekt, før der udstedes tilladelse til byggeri der har direkte adgang til vejen.

- Stk. 6. Der skal ved vej- og stitilslutninger sikres oversigt i henhold til gældende vejregler.
- Stk. 7. Der skal inden for lokalplanområdet etableres vendeplads for renovationskøretøjer, flyttebiler og lignende.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- Stk. 2. Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Se fodnote⁶.
- Stk. 3. Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende. Belysningen skal være etableret som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

§ 7. Terrænregulering

Terrænregulering i byggemodningsfasen

- Stk. 1. Det er i forbindelse med byggemodning kun tilladt at terrænregulere indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Se fodnote⁷.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der dog reguleres med mere end 0,5 m, såfremt terrænet gives en jævn hældning på max 1:4.

- Stk. 2. Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassin og støjvolde.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

- Stk. 3. Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

⁶ Såfremt byggeri opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

⁷ Ansøgning om at regulere terræn med mere end 0,5 m skal indsendes samtidig med byggemodningsprojekt til Bygningsinspektoret. Omfanget af terrænreguleringen skal fremgå af projektet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde I

Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres i overensstemmelse med principperne vist på illustrationsplanen, dvs. i rækker eller kæder fra nord til syd og med horisontale forskydninger i boligrækken/kæden. Boligbebyggelse skal placeres, så der kan etableres torvearealer jf. § 10, stk. 7. efter princippet vist på illustrationsplanen.

Stk. 2. Skure, udhuse og lignende mindre bygninger til brug for de enkelte boliger må kun opføres i delområde I. Overdækning af parkering må kun ske inden for de områder, der på lokalplankortet er udlagt hertil.

Stk. 3. Der må højst opføres 4.000 m² etageareal i delområdet.

Stk. 4. Boliger må højst opføres i 2 etager med fladt tag foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 6,0 m målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Carporte, skure og lignende småbygninger må ikke opføres med en større højde end 2,5 m

Der må kun etableres tagterrasser på boligbebyggelse i 1 etage. Tagterrasser må ikke overdækkes.

Stk. 5. Bebyggelsen skal i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold.

Stk. 6. Internt i delområdet gælder ingen begrænsninger med hensyn til bygningers højde eller afstand i forhold til skel.

Stk. 7. I tilknytning til hver bolig skal der på terræn etableres et udendørs privat opholdsareal på min. 40 m².

Delområde II

Stk. 8. I delområdet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, bygninger til drift af delområdet og bygninger til fælles formål. Der må samlet i delområdet højst opføres 75 m² etageareal, og bygningers højde må ikke overstige 3,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Stk. 1. Boliger i delområde I skal udføres i ens materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed. Boligerne skal udføres med fladt tag med en hældning på maks. 5 grader. Vinterhaver, udestuer, udhuse,

garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end boligerne og med en anden taghældning.

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

Dog må tage udføres med glas på udestuer, drivhuse og lignende.

- Stk. 2. Boligbebyggelse skal tilpasses terræn ved vertikale forskydninger mellem boligerne som vist på principsnit B – B på side 6.
- Stk. 3. Anlæg til indvinding af solenergi skal opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- Stk. 4. Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade.
- stk. 5. Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tagflade eller vægflade.
- Stk. 6. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på bygningers tage, må anlægget højst rage 0,6 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- Stk. 7. Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygningers tage skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- Stk. 8. Skiltning og reklamering på en ejendom 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 0,3 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade.
- Stk. 9. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantennener må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- Stk. 1. Der kan etableres en støjafskærmning langs banetracéet, hvis støjkravene ikke er overholdt.

Afskærmningen kan udføres som jordvold, et dobbelt træplankeværk med isolering, hegn eller lignende med en højde på max 1,8 m over terræn. Afskærmningen skal begrønnes.
- Stk. 2. Delområde II skal indrettes i princippet som vist på illustrationsplanen som et rekreativt grønt område med beplantninger og faciliteter til ophold og andre aktiviteter.

Den del af delområde II som er beliggende i et 50 m bredt bælte fra lokalplanens vestlige grænse skal fremstå beplantet med karakter af lysåben skov med min. 60 % bevoksning af blandede løv- og stedsegrønne træer og buske.

Den eksisterende bevoksning kan udtyndes og indgå som en del af områdets fremtidige karakter.

- Stk. 3. Eventuelle affaldsøer og genbrugspladser skal afskærmes og begrønnes med en stedsegrøn beplantning.
- Stk. 4. Regnvandsbassin i lokalplanens delområde II skal udformes som et rekreativt element, og skal indgå som en integreret del af det samlede friareal. Se fodnote⁸.
- Stk. 5. Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal omgives af et plantebælte på min. 3 m eller begrønnes med en stedsegrøn beplantning.
- Stk. 6. I skel mellem private haver og fællesarealer må kun etableres levende hegn.
- Stk. 7. Arealer mellem de 2 husrækker der ikke anlægges som vej, skal anlægges som torv med fast belægning, eller som arealer til fælles formål.
- Stk. 8. Stier i lokalplanområdet skal udføres med en fast belægning.
- Stk. 9. De dele af delområde II hvor der ikke er beplantning jf. stk. 3, skal tilsås med græs.

§ 11. Støjforhold

- Stk. 1. Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis fra trafikstøj og L_{den} 64 dB fra jernbanestøj.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- De i § 5 nævnte vej og stier er anlagt.
- Det i § 3 nævnte regnvandsbassin er etableret.

⁸ Der henvises til publikationen "Regnvandsbassiner og Vandløb" som findes på Aarhus Vand's hjemmeside og Aarhus Kommunes hjemmeside.

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Fællesarealer og torvearealer inden for delområde I er anlagt/etableret jf. § 10, stk. 7 og illustrationsplanen.
- De beplantninger der er krævet i § 10, stk. 3 er etablerede.
- Arealer inden for delområde II - som ikke er skov, og som ikke er beplantede i henhold til § 10, stk. 3 - er planeret og tilsået med græs, jf. § 10, stk. 9.
- Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støjkrav er overholdt.

§ 13. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote⁹.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde lokalplanområdets delområde II og fællesarealer i delområde I, herunder veje, stier og torvearealer m.v.

§ 15. Ophævelse af ældre lokalplan

Den under 24. september 1980 af byrådet vedtagne Lokalplan nr. 80 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

⁹ Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som Byrådet har vedtaget.

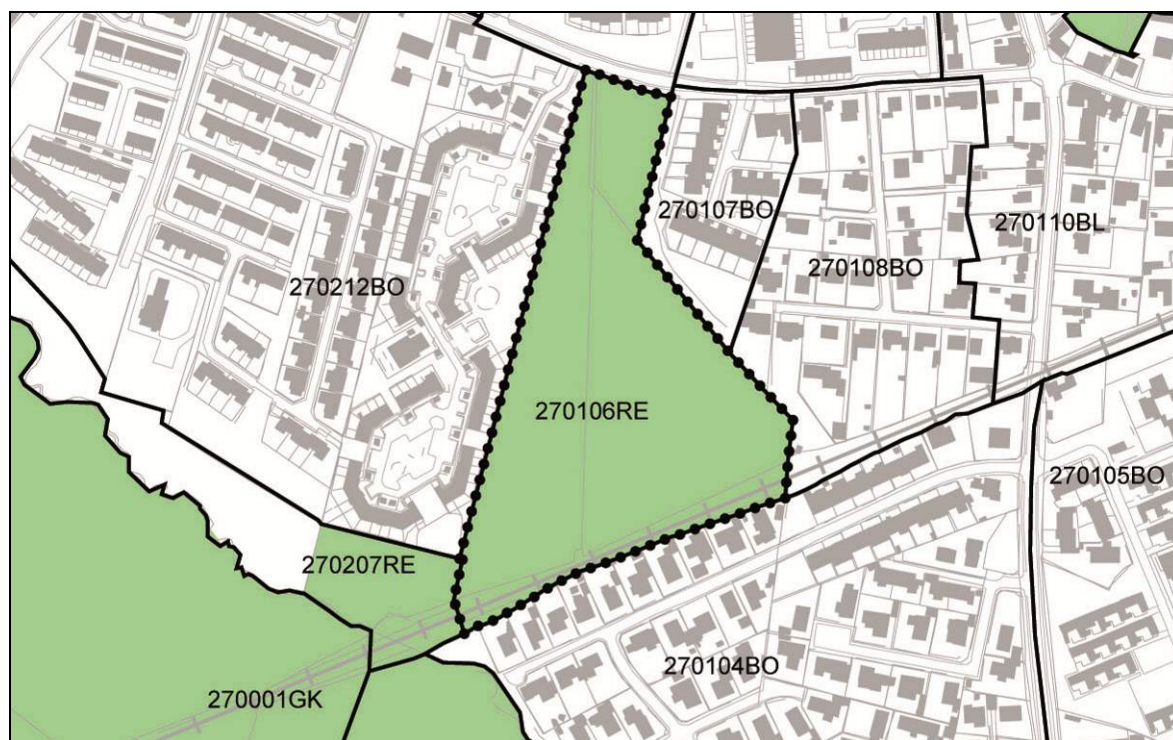
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er som vist beliggende i rammeområde 27.01.06 RE, der udlægger arealet som rekreativt område. Området er beliggende i landzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet området er udlagt til offentligt rekreativt område, og der ønskes opført tæt-lave boliger på den østlige halvdel af grunden. Den vestlige halvdel af lokalplanområdet forbeholdes et bælte på ca. 50 m som anvendes til rekreativt område.

For området gælder også bestemmelser i retningslinjen "Letbane i Aarhus etape 1" og tilhørende VVM-redegørelse.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune. Tillægget er gengivet bagerst.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 80 for Rækkehusområde og offentligt rekreativt område ved Lille Elstedvej i Lystrup. Lokalplan nr. 80 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af lokalplanen.

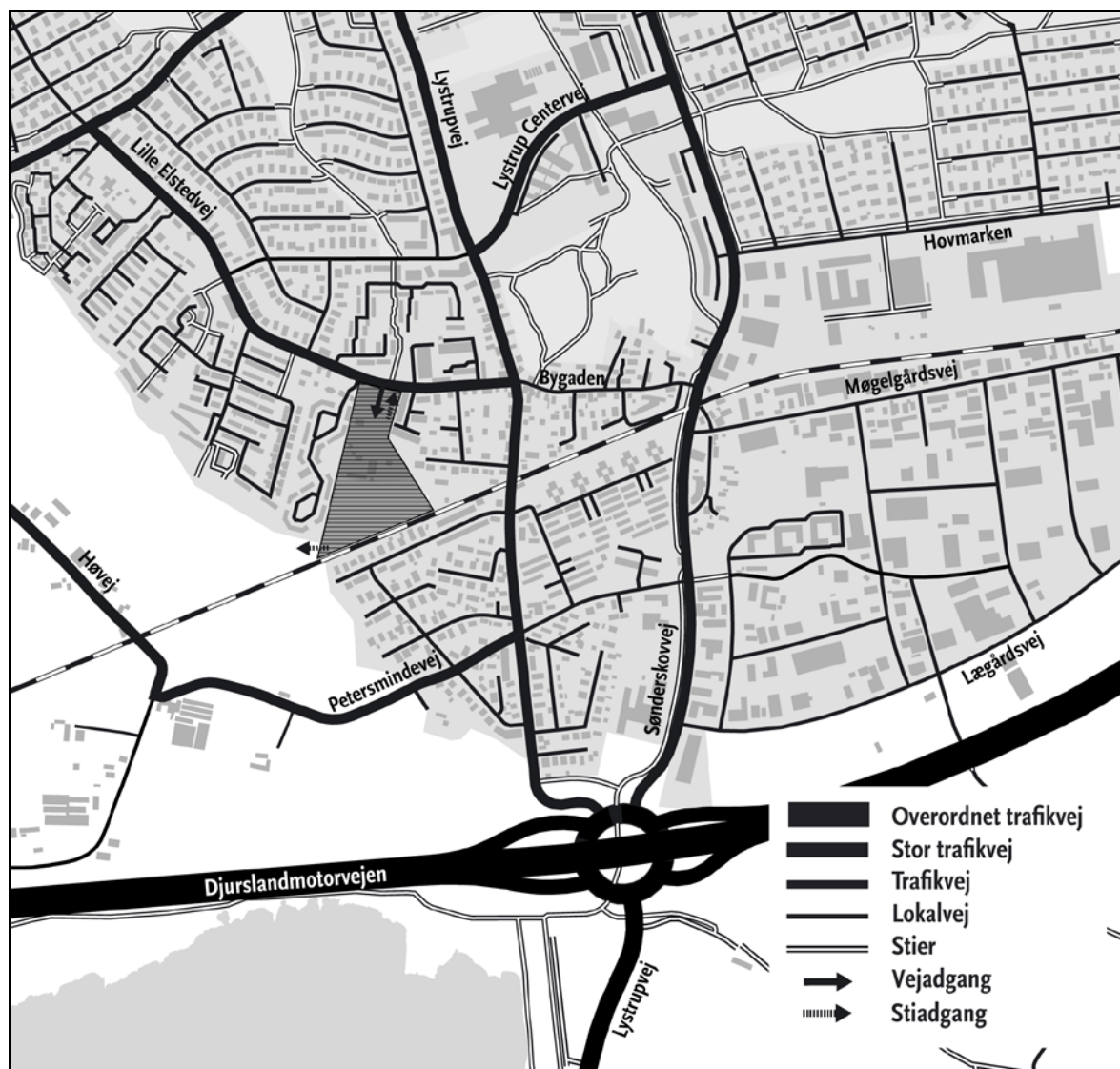
Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lystrup og afgrænses mod nord af Lille Elstedvej, hvorfra der er vejadgang. Langs adgangsvejen anlægges fortov i den ene side af vejen. Vejen etableres med et vejudlæg på 8,5 meter, der skal omfatte fortov og belysning. Vejudlægget omfatter vejtræer og lignende. Ved vejtilslutning til Lille Elstedvej skal sikres gode oversigtsforhold.

Nord for lokalplanområdet ligger en eksisterende sti, som har forbindelse til lokalområdet. Denne stiforbindelse giver lette trafikanter adgang til flere boligområder samt indkøb, skoler og institutioner nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets interne sti føres fra områdets sydvestlige spids via en privatejet grund videre til de kommunalt ejede arealer langs Ellebækken. Herved skabes der forbindelse fra Lille Elstedvej ned til de rekreative arealer langs Ellebækken. Der er planlagt en fremtidig stiforbindelse under Grenåbanen, hvilket giver adgang til boligområderne og rekreative områder syd for banen.

Ved stiens krydsning med Lille Elstedvej er der i dag en hastighedsdæmpende foranstaltning, og det vurderes at denne krydsning ikke er særlig hensigtsmæssig for lette trafikanter, hvorfor der etableres en ny foranstaltning, så krydsning af Lille Elstedvej bliver sikker. Det er vigtigt, at der ved stiens krydsning med vejen sikres gode oversigtsforhold.



Trafikstrukturkort over Lystrup

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder fx ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Aarhus Kommune har, fra ejeren af matr. nr. 5c, 5l, 7b og 7f, alle Elsted By, Elsted modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, 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:

- Sikring af krydsning over Lille Elstedvej for lette trafikanter.
- Etablering af sti vest for lokalplanområdet på et privatejet areal, så stisystemet bliver forbundet til de kommunalt ejede arealer.

Naturbeskyttelsesinteresser

Det nordøstligste hjørne skæres af en skovbyggelinje. Bebyggelse inden for området kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (Skovbyggelinje). Kommunen er myndighed. Da der ikke planlægges opført bebyggelse på dette sted, skal der ikke søges dispensation.

Dele af beplantningen på grunden forudsættes fældet. Den vestlige del af området forventes genplantet med nye træer. De største træer på grunden står i kanten af området mod øst og vest, og disse træer forventes ikke fældet.

Lokalplanområdet grænser op til en bæk mod øst, men bækken er ikke beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven. Bækkens forløb forbliver uændret.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget antikvarisk kontrol af det ca. 4 ha store areal, samt studeret de gamle landskabskort over området.

Området ligger på sydvendt terræn nær ved Ellebækken, der samles med flere mindre bæktiløb, inden den løber ud i den forhistoriske fjord syd for Lystrup. Et terræn der erfaringsmæssigt meget vel kan rumme forhistorisk bebyggelse. Landskabet omkring Lystrup er generelt rigt på fortidsminder.

Såvel umiddelbart nord som syd for området er der ved arkæologiske undersøgelser tidligere fundet bopladsspor og kulturrester fra yngre stenalder ca. 4000-1800 f. Kr.

Det kan ikke udelukkes, at man ved et kommende jordarbejde kan støde på jordfaste levn, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. Museet vil stærkt anbefale, at man i god tid forud for jordarbejderne får foretaget en arkæologisk prøveudgravning af alle områder, der vil blive berørt af arbejdet. En forundersøgelse kan først foretages, efter at projekt og budget er forelagt Kulturstyrelsen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for de statsligt kortlagte NFI-områder – Nitrat Følsomme Indvindingsoplande.

I forhold til anvendelsesændringen i kommuneplanen og i forhold til den konkrete fremtidige anvendelse af området, er disse vurderet med udgangspunkt i "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" plus Bilag 1 hertil, begge af oktober 2012.

En konkret vurdering på baggrund af nuværende vidensniveau viser, at der inden for lokalplanområdet dannes grundvand, som indvindes af Elstedværket, Aarhus Vand, og området er sårbart overfor nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der indvindes ca. 1.6 mio. m³ drikkevand pr år, hvilket udgør 6 % af indvindingen i Aarhus Kommune. Drikkevandsressourcen er vigtig for den nuværende og fremtidige vandforsyning i kommunen.

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

Udviklingen af området bør i størst mulig omfang tilgodese grundvandshensyn f.eks. i form af at så en stor del af området som muligt etableres som rekreative områder, ubebyggede områder eller ubefæstede områder.

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

Hvis der skal etableres et forsinkelsesbassin for regnvand, skal dette udformes på en sådan måde, at der ikke ved udgravning sker fjernelse af grundvandsbeskyttende lerlag, og der skal etableres olieudskiller og udføres tæt membran.

Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med tæt belægning der sikrer mod nedsivning, og regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg godkendt af Teknik og Miljø ledes til forsyningsselskabets regnvandsbassiner.

Forureningsforhold – jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 26. marts 2011 oplysninger om, at der på matr.nr. 5c og 7b Elsted By, Elsted i perioden 1958 til 1994 har været gartnerier, frugtplantager, planteskoler m.m. Matriklerne er gennemgået af Aarhus Amt/Region Midtjylland, som den 9. juli 2003 har truffet afgørelse om, at der ikke er grundlag for at kortlægge ejendommene.

Der findes endvidere oplysninger om flere olietanke på matriklerne. Der er ikke kendskab til tankenes status eller placering.

Overskudsjord/byggeaffald

Jordhåndteringen skal ske efter nærmere aftale med Natur og Miljø, Virksomheder og Jord.

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Støjmæssige forhold samt vibrationer

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af støj fra Lille Elstedvej og fra Grenaabananen. Det er vurderet, at området ikke vil blive støjpåvirket med mere end 58 dB på døgnbasis fra Lille Elstedvej og fra Grenaabananen. Den fremtidige letbane vil heller ikke give anledning til støjproblemer.

Miljøstyrelsen anbefaler, at man ikke placerer jernbaner med lette regionaltoget tættere på beboelse end 25 m grundet vibrationer. Denne minimumsafstand er sat med baggrund i eksisterende regionaltoget. Da letbanetogene er lettere end regionaltoget og i bymæssig bebyggelse kører væsentlig langsommere end normale regionale tog, må det forventes, at denne minimumsafstand er betydelig mindre. Der forventes således ikke på denne baggrund vibrationsgener fra letbanen. Den nye bebyggelse er placeret 25 m væk fra den kommende letbanes midte.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus kommune anvendes et screeningsværktøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 2 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalplan og ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 2.

For Lokalplan nr. 936 er de væsentlige påvirkninger vurderet ud fra kriterierne i bilag 2, og de vurderede påvirkninger berører emnerne: Natur og naturbeskyttelse, spildevand og overfladevand, grundvand, virksomheder, jord, trafik, kulturarv, klimatiske forhold, ressourcer, støj og sikkerhed.

Påvirkningerne er vurderet til at være ikke væsentlige. Risikoen for forurening er lille, og der er redegjort for håndtering af jord i planen, ligesom støjbelastningen på området vil holde sig inden for kommuneplanens støjbestemmelser.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busruterne 1A, 18 og 32 på Lystrupvej, Bystævnet og Sønderskovvej samt af nærbanetog på Grenåbanen med standsningssted ved Lystrup Station. Den kommende letbane vil have samme standsningssted som Grenåbanen.

Skoleforhold

Lokalplanområdet er beliggende i Lystrup Skoledistrikt, men tæt på grænsen til Elsted Skoledistrikt. Der gøres opmærksom på, at skolevæsenets planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolars oplande.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner og skoler:

- Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - o Elsted Byvej 36
 - o Elsted Byvej 38
 - o Elstedhøj 35
 - o Hasselhaven 1
 - o Hasselhaven 3
 - o Indelukket 5
 - o Ørnedalen 2-4
- Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
 - o Elstedhøj 22a
 - o Elstedhøj 22b
 - o Lille Elstedvej 135
 - o Lille Elstedvej 189
 - o Lystruplund 36
- SFO med afdelinger på følgende adresser:
 - o Lystrupvej 264
 - o Elstedhøj 14A
 - o Elsted Skolevej 6
 - o Lystrupvej 256 (skole)
 - o Elsted skolevej 6 (skole)
- Klubtilbud med afdeling på følgende adresser:
 - o Elsted Skolevej 2
 - o Lille Elstedvej 40
 - o Lystrupvej 262
- Puljeordning med afdeling på følgende adresse:

- o Lystrup Centervej 2
- Skoler:
 - o Lystrupvej 256
 - o Elsted skolevej 6

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver godkendt Spildevandsplan.

Herudover kræver lokalplanens gennemførelse ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	NRGi Dusager 22 8200 Aarhus N E-mail: nrgi@nrgi.dk
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Bautavej 1 8210 Aarhus V E-mail: aarhusvand@aarhusvans.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	Lystrup Fjernvarme Hovmarken 2 8520 Lystrup

Aarhus Byråd har besluttet, at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Bautavej 8210 Aarhus V E-mail: aarhusvand@aarhusvans.dk
--------------------------------	--

Området er ikke omfattet af Aarhus Kommunes Spildevandsplan 2010-12, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen, før lokalplanen kan realiseres. Der er udarbejdet et spildevandstillæg i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, som sendes i høring sammen med lokalplanen.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Bygherre skal indhente udledningstilladelse for overfladevand ved Aarhus Kommune, Natur og Miljø, Valdemarsgade 18, 8000 Aarhus c før anlægsarbejde påbegyndes.

Der skal etableres et regnvandsbassin for overfladevand. Dette placeres i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Bassinet skal etableres, så det ligner en naturlig sø i henhold til Aarhus Kommunes folder om Regnvandsbassiner og vandløb.

Spildevand skal kobles på eksisterende brønd i lokalplanområdets syd-vestligste hjørne, hvorfra det ledes til Egå Renseanlæg.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

Byggeri

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byggesagsafdelingen, Kalkværksvej 10, 8100 Aarhus C. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 89 40 25 00, mail: byggesag@mtm.aarhus.dk

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Trafik og Veje, Grøndalsvej 1, 8260 Viby J. Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse til Trafik og veje, tlf. 89 40 44 00, mail: trafikogveje@aarhus.dk

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

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

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

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

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omhandler Lokalplan nr. 936 og er beliggende i rammeområde 27.01.06 RE.

En realisering af en ny boligbebyggelse på en del af området nødvendiggør, at hele delområdet i stedet udlægges som boligområde i form af tæt-lav bebyggelse. På kortet på næste side er vist forslag til en ændring af kommuneplanens rammeområde 27.01.06 RE til et nyt rammeområde 27.01.06 BO. Afgrænsningen er uændret i forhold til det hidtidige område. For området foreslås følgende nye rammebestemmelser.

Rammeområde 27.01.06 BO

Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (kategori 3. Tæt-lav bolig*).

Bebyggelse med tilhørende anlæg, herunder vej- og parkeringsarealer (undtaget adgangsvej med tilslutning til Lille Elstedvej) skal opføres samlet i rammeområdets østlige del, således at der friholdes et bælte på ca. 50 m gennem området mellem Lille Elstedvej og banetracéet.

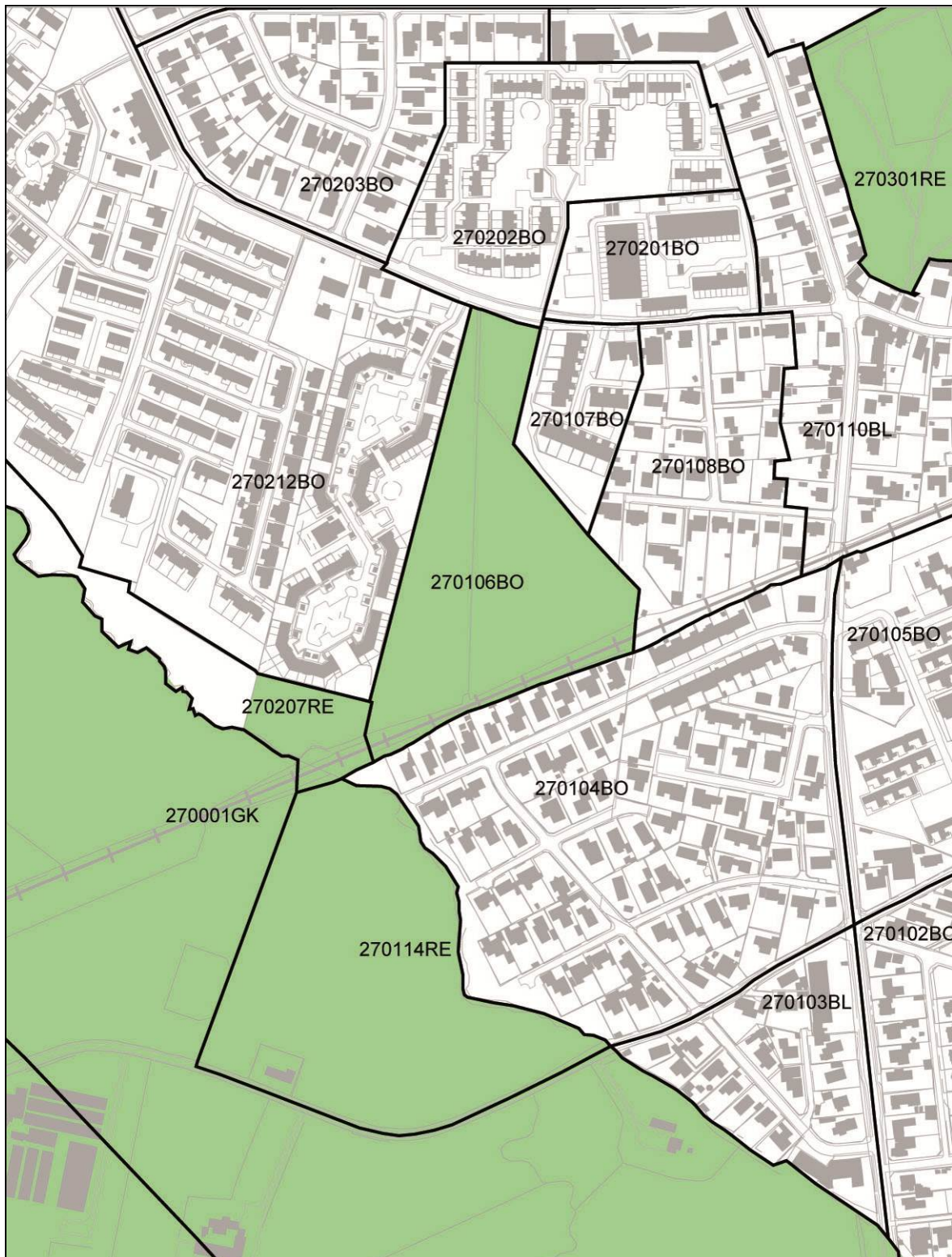
Bebyggelse må opføres med et samlet etageareal på højst 4000 m².

Maksimal bygningshøjde 6,0 m.

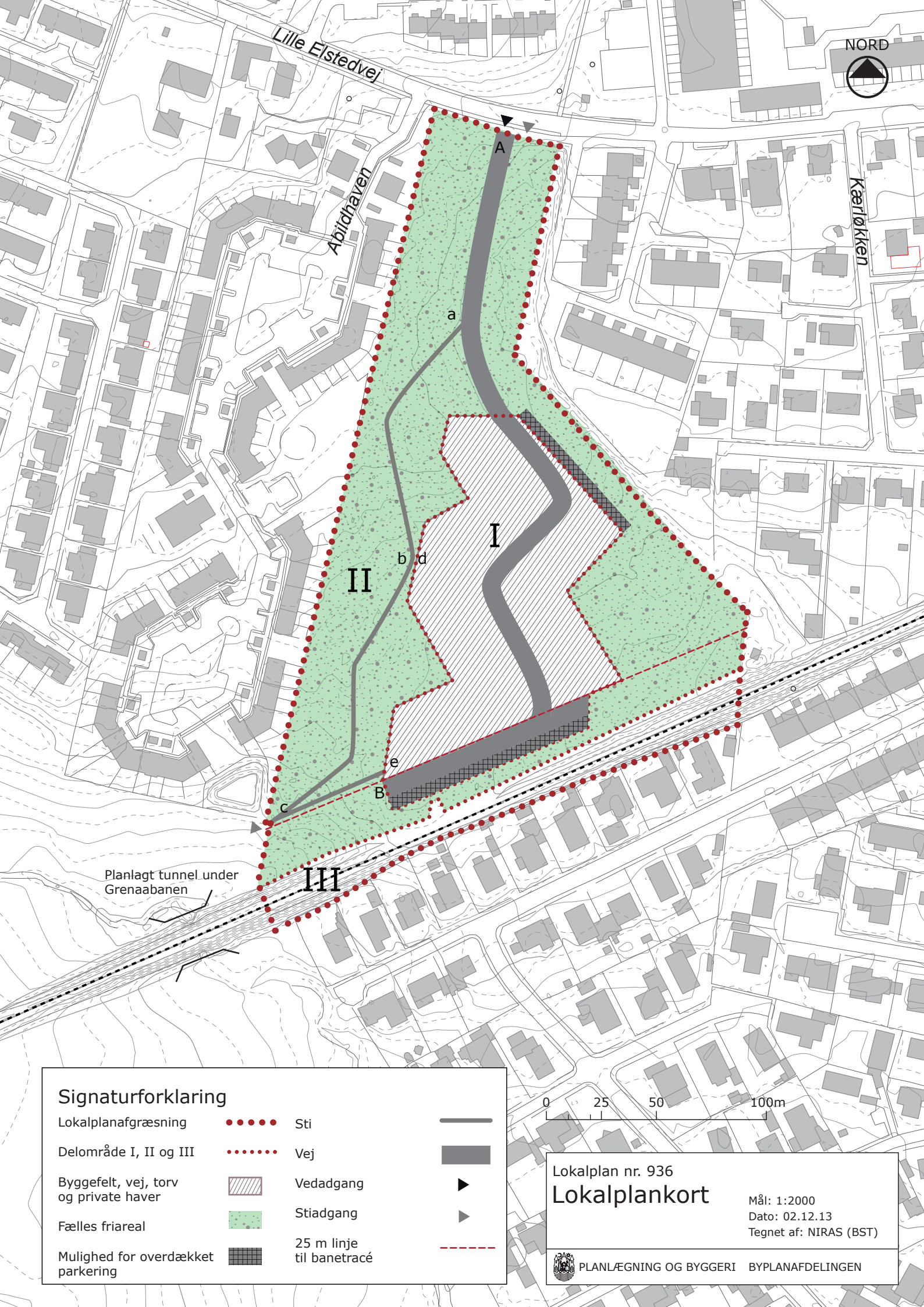
Bebyggelse må opføres med et maksimalt etageantal på 2 etager med fladt tag.

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen "Letbane i Aarhus etape 1" og tilhørende VVM-redegørelse.

* Kategorierne i parentes henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori, som også gælder for området.



Rammekort til Tillæg nr.14 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune.



Lille Elstedvej

Abildhaven

Kærløkken

A

a

I

II

b

d

B

e

III

Planlagt tunnel under
Grenaabanen

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 936
Lokalplankort

Mål: 1:2000
Dato: 02.12.13
Tegnet af: NIRAS (BST)



PLANLÆGNING OG BYGGERI BYPLANAFDELINGEN

Signaturforklaring

Lokalplanaafgræsning		Sti	—
Delområde I, II og III		Vej	—
Byggefelt, vej, torv og private haver	▨	Vedadgang	▶
Fælles friareal	▨	Stiadgang	▶
Mulighed for overdækket parkering	▨	25 m linje til banetracé	- - -



Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
April 2014

