

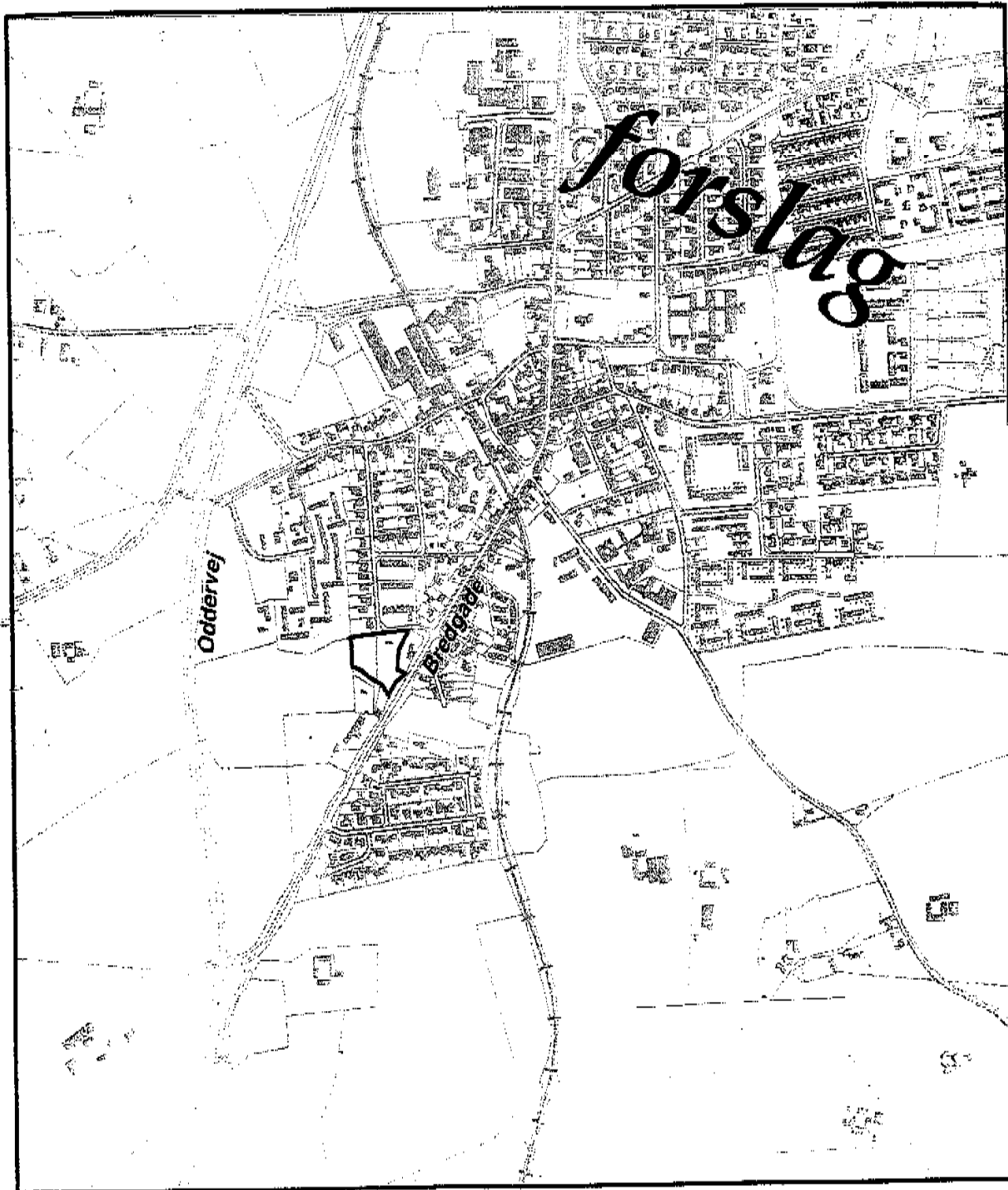


# Århus Kommune Lokalplan nr.:

**Boligområde ved Nyvej  
og Bredgade i malling**

Indeholder tillæg nr. 184 til Kommuneplanen

# 646



Statistikområde/distrikt nr.: 07.20

Registreringskortblad nr.: 86

Magistratens 2. Afdeling

Stadsarkitektens Kontor

April 2001

## Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

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

---

## Kortgrundlag

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

Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

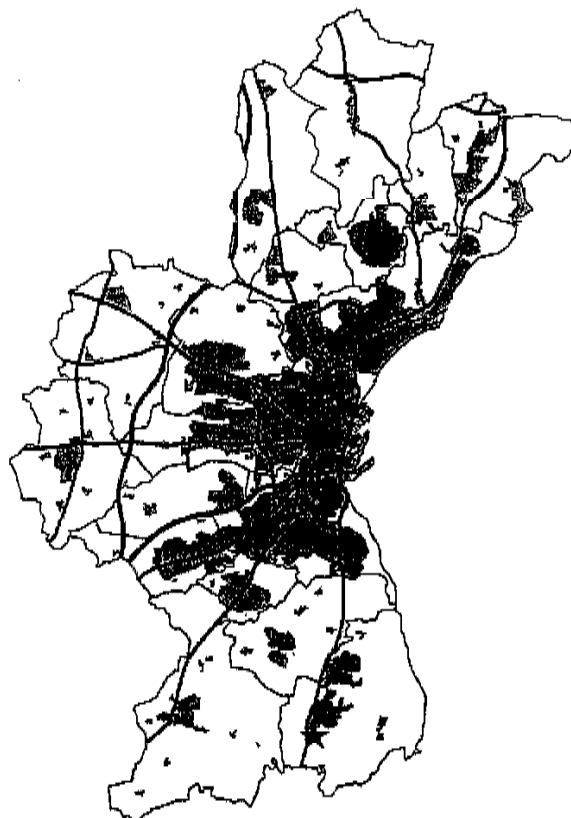
Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

## Her ligger lokalplanområdet



# ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 646

Boligområde ved Nyvej og Bredgade i Malling

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen samt planens hovedtræk.....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål.....	6
§ 2. Område og opdeling .....	6
§ 3. Anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning .....	8
§ 5. Trafikforhold.....	8
§ 6. Teknisk forsyning.....	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	9
§ 8. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 9. Opholdsareal, hegn og beplantning .....	12
§ 10. Støjforhold .....	12
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	13
§ 12. Grundejerforening.....	13
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	13
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	14
<b>TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN</b>	
Tillæg nr. 184 til kommuneplanen.....	18
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen .....	20
Retsvirkninger af lokalplanen.....	20
<b>LOKALPLANKORT</b>	
Vedtagelsespåtegninger .....	21

## LOKALPLANENS INDHOLD

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

### Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område som er beliggende i den sydlige del af Malling.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5x og 17e, Malling By, Malling og er afgrænset af Nyvej, Bredgade 104, Bredgade, matr.nr. 2 ab, 17h, 5ao og 6r, Malling By, Malling.

Lokalplanområdet, der er ca. 7.800 m<sup>2</sup> stort, er ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i byzone.

På matrikelkortet side 7 er vist matrikelforhold.

### Beskrivelse af området

Området er beliggende i Malling by i den sydlige del af Århus. Lokalplanområdet ligger i et bakket terræn. Området fremstår idag som en naturhave med forskelligartede træer og en gennemgående bæk – Fiskbæk – der løber igennem områdets sydvestlige del. Området skræner ned mod Fiskbæk og der er en niveauforskel på op til 6 meter.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af åben lav boligbebyggelse og af Nyvej.

Området grænser mod øst op til énfamiliehus og Bredgade. Bredgade ligger 3 - 4 meter over områdets sydøstlige del. Syd for området er der et enfamiliehus, hvis naturhave med mange træer og buske grænser op til naturområdet langs Fiskbæk. Mod vest er der åbne marker.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse bevokset med store træer og krat. Med undtagelse af naturområdet mod syd og vest vil store dele af denne bevoksning fjernes ved opførelsen af ny bebyggelse. Der genplantes efterfølgende nye træer.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse en lang række allétræer langs den eksisterende sti og langs Nyvej i lokalplanområdets nordlige del. Hvis disse træer fjernes, vil det blive modsvaret med et krav om genbeplantning.

## Planens baggrund og mål

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplan for området er et ønske om, at muliggøre opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på området under størst mulig hensyntagen til de eksisterende forhold.

Der er for området udarbejdet et ideforslag, som foreslår området bebygget med tæt-lav 1 og 2 etagers rækkehuse der understreger og fastholder topografien og bevarer arealerne langs Fiskbæk som et naturområde.

## Planens hovedtræk

Lokalplanområdet giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i 1 og 2 etager.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder:

- Område I: som indeholder boligbebyggelse, havearealer, adgangsstier og eventuelle udhuse.
- Område IIa: som er fælles friareal.
- Område IIb: som er grønt naturområde langs Fiskbæk.
- Område III: som indeholder parkeringspladser og pladser for renovation.

### Område I:

I område I må der opføres tæt-lav bebyggelse med maksimal 2 etager.

Langs p-pladsen ved Nyvej, hvor terrænet falder meget, placeres en række huse med forskudt plan.

På det lidt fladere område ned mod Fiskbæk og langs den offentlige sti i nord placeres dobbelthuse i et plan. Hovedparten af disse huse vender vinkelret på Fiskbæk, for at åbne op mod denne. Tættere på Fiskbæk ved Bredgade placeres en række huse i 2 plan for derved at optage det eksisterende terræn fald.

For at sikre at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj fra Bredgade påfører bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, skal bebyggelse og opholdsarealer placeres i en afstand på 15 - 20 meter fra vejmidten af Bredgade, jvf. §7.

### Område IIa og IIb:

Imellem husene med forskudt plan og dobbelthusene i et plan skabes et fælles friareal. Via passagerne mellem dobbelthusene dannes et sammenhængende rum mellem det grønne friareal og naturområdet langs Fiskbæk

**Område III:**

Parkeringspladserne er valgt placeret langs Nyvej, hvor terrænet har et naturligt plateau inden det skræner ned mod Fiskbæk. Det tilgodeser ligeledes et ønske om, at kørende trafik ikke skal ned i området, og sikrer det grønne område mellem husene og ned til Fiskbæk.

**Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn og udformes på en sådant måde, at den falder naturligt ind i omgivelserne. Bebyggelsen skal fremstå i naturlige materialer i afdæmpede farver.

Bebyggelsen tænkes opført i 1 eller 2 etagers rækkehuse og rækkehuse med forskudt plan.

På rækkehuse i 2 etager og rækkehuse med forskudt plan er indgangsfacaden i én etagers højde og havefacaden i to etagers højde.

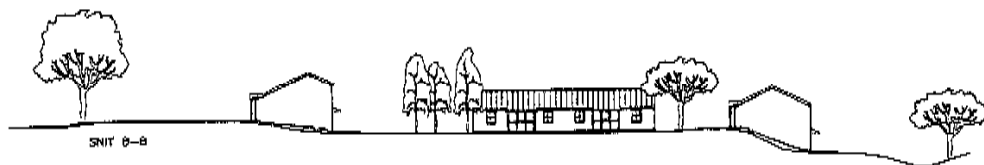
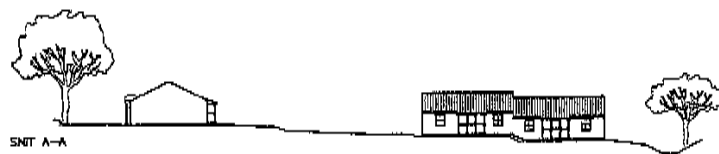
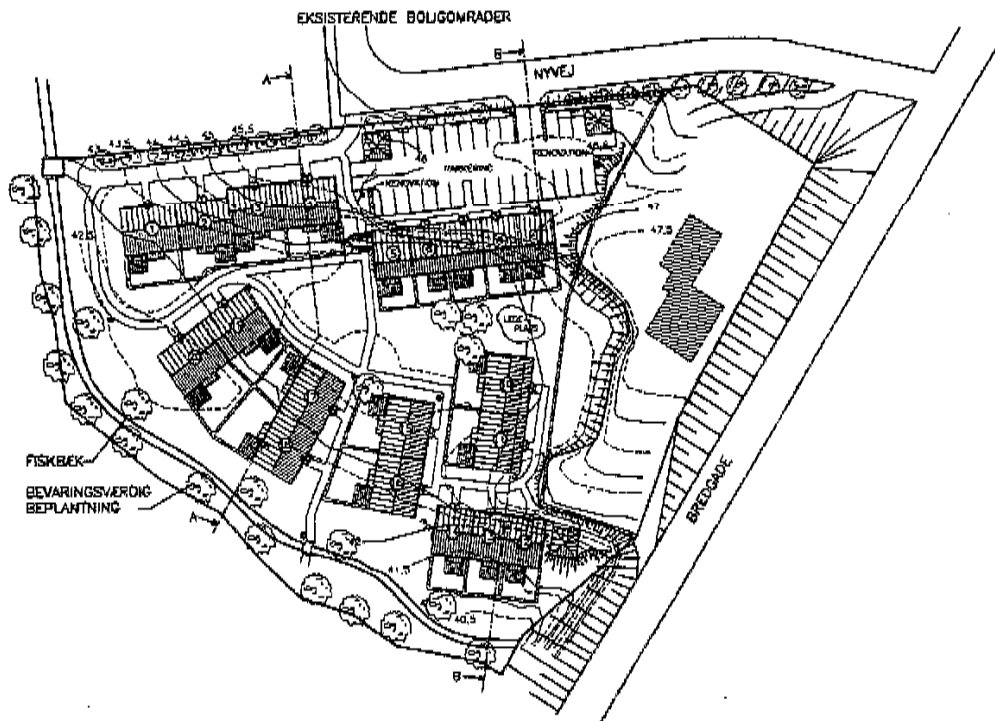
**Beplantning**

Lokalplanområdet består idag af blandet vegetation og græs. Områdets friarealer og terræn behandles efter en samlet plan således, at de eksisterende naturforhold bevares eller reetableres i størst mulig omfang.

**Veje og stier**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nyvej. På grund af oversigtsforholdene placeres adgangsvejen til området i en afstand af ca. 30 meter fra det 90 graders sving på Nyvej og tilslutningen etableres som en portoverkørsel.

For at sikre tilgængelighed for dårlig gående vil den eksisterende sti i den nordlige del af området blive omlagt i forbindelse med udbygningen af området.



Illustrationsplan og principsnit

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse under størst mulig hensyntagen til de landskabelige og terrænmæssige forhold

at fastlægge bebyggelsens placering, omfang og udseende

at ny bebyggelse i lokalplanområdet tilpasses eksisterende terræn, og

at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

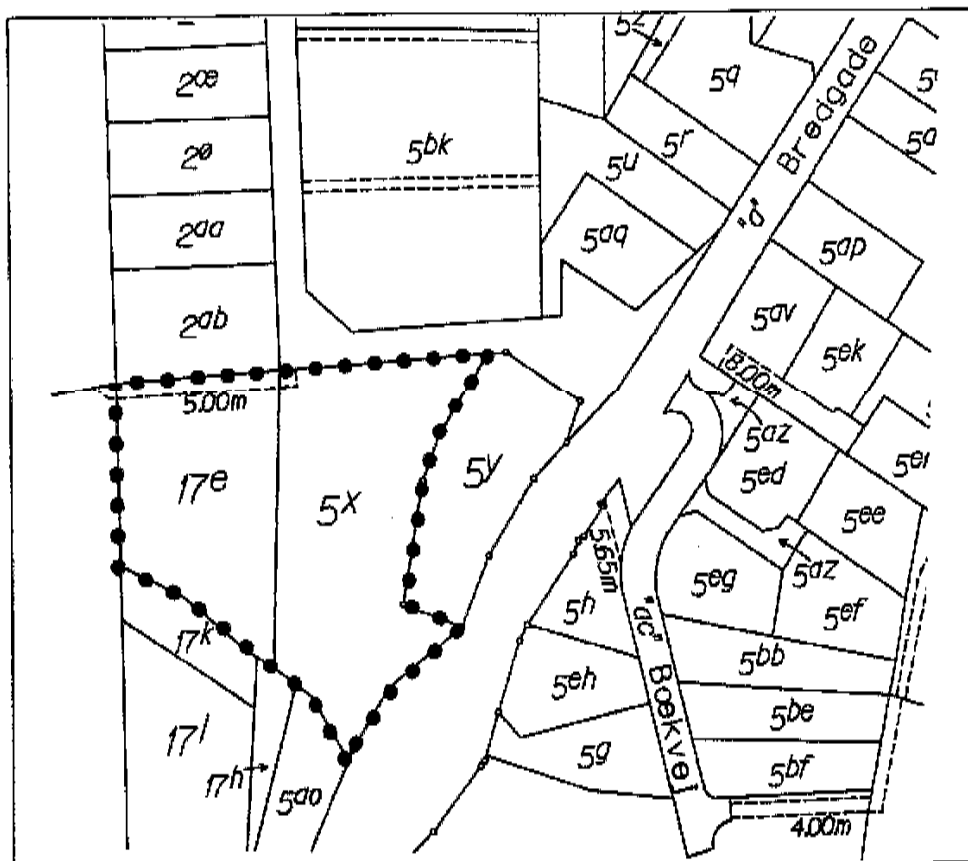
### § 2. Område og opdeling

Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 5x og 17e Malling By, Malling samt alle parceller, der efter den 19. marts 2001 udstykkes i området.

Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II og III, som vist på lokalplankortet. Se fodnote<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistralens 2. Afdeling.



### Matrikulære forhold

..... Lokalplangrænse

Mål 1:2.000

## § 3. Anvendelse

### Område I

- Stk. 1 Området er udlagt til boligbebyggelse i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter samt private haver.
- Stk. 2 Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

**Område IIa**

Stk. 3 Område IIa er udlagt til fælles friareal med stiudlæg for samtlige beboere i område I.

Stk. 4 På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål.

**Område IIb**

Stk.5 Område IIb langs Fiskbæk er udlagt til grønt naturområde.

**Område III**

Stk. 6 Området er udlagt til parkering og plads til renovation for samtlige beboere i område I. Der kan anlægges mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning, og mindre anlæg til fælles formål.

Parkeringspladser kan overdækkes.

**Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

Stk. 7 Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af magistratens 2. Afdeling.

**§ 4. Udstykning**

Stk. 1 Ved udstykning af område I gælder byggelovens § 6A, om mindste grundstrørrelse på 700 m<sup>2</sup>, ikke for lokalplanområdet.

Stk. 2 Udstykning må kun finde sted efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt plan.

**§ 5. Trafikforhold**

Stk. 1 Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Nyvej, som vist på lokalplankortet.

Stk. 2 På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B.....	8,0 m bred
Cykel-og gangsti a-b.....	5,0 m bred
Adgangsstier c-d.....	3,0 m bred
Lokale gangstier e.....	1,5 m bred

Adgangsstien skal kunne anvendes som brandvej

- Stk. 3 Vejtillslutningen til lokalplanområdet etableres som en overkørsel.
- Stk. 4 Ved vejtillslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 5 Der skal reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

## § 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes Malling Varmeværk A.m.b.A på værkets til enhver tid gældende betingelser.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Område I

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltet.

- Stk. 2 I området må der maksimalt opføres 2740 m<sup>2</sup> boligetageareal.

Der kan herudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhuse, småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementet afsnit 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.

Havestuer og udestuer kan kun placeres mod havesiden og må maksimal udgøre 50 % af havefacaden.

- Stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

- Stk. 4 Af støjmæssige hensyn, (jf. krav i § 10) skal opholdsarealer og bebyggelse i 1 etage placeres i en afstand på mindst 15 m fra midten af Bredgade.

Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand af mindst 20 m fra midten af Bredgade.

Støjbyggelinierne er angivet på lokalplankortet. Afstandskravet kan reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen. Se § 10, Støjforhold.

10

- Stk. 5 For at opnå en god tilpasning til det eksisterende terræn kan bygninger indrettes med forskudt plan eller 2 etager.
- Stk. 6 I tilknytning til hver bolig skal der være et udendørs opholdsareal på mindst 30 m<sup>2</sup>.
- Stk. 7 I området kan opføres et fællesantenneanlæg med placering godkendt af Magistratens 2. afdeling, samt enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere.
- Stk. 8 Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote<sup>2</sup>.

**Planen skal redegøre for:**

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Eventuel udstykning.
- Placering af eventuelt fælleshus.
- Placering af garager/carporte/fællesparkering.
- Placering af småbygninger og udhuse.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Eventuel etablering af ny beplantning jf. §9, og bevaring af eksisterende beplantning som angivet på lokalplankort.
- Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, fællesarealer og lignende.

**Område IIa**

- Stk. 9 I område IIa kan der opføres en mindre småbygning til brug for områdets grundejerforening.

**Område III**

- Stk. 10 I område III kan der opføres mindre småbygninger og overdækkede parkeringspladser i princippet som vist på illustrationsplan side 5.

**Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 11 Bebyggelsen og dens udearealer skal i størst mulig omfang tilpasses det eksisterende terræn.

---

<sup>2</sup> Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse. Indenfor 6 m zonen mod bækken må der ikke finde terrænregulering sted, udover nedgravning af spildevandsledning.

- Stk. 12 Udebelysning i lokalplanområdet skal være lav parkbelysning – nedadrettet og afdæmpet.

## § 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1 Boliger på storparcellen skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Ydermure på bygningerne skal udføres i træ eller som murede facader, blank mur i teglsten, vandskurede eller pudsede. Mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i andre materialer. Ydervægge skal fremstå i dæmpede farver.

- Stk.2 Vinterhaver, udestuer, udhuse og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning. Disse bygninger skal udformes efter fælles forskrifter om materialer og farver, gældende for hele lokalplanområdet.

- Stk. 3 Farverne på vinduerne skal være afstemt med facaderne.

- Stk. 4 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.

- Stk. 5 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm - må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

Parabolantenner med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f. eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet overfor.

## § 9. Opholdsareal, hegn og beplantning

- Stk. 1 Langs hver side af Fiskbæk udlægges der en zone på 6 m. Indenfor denne zone må der ikke fældes og ryddes træer og beplantning udover alm. vedligehold. (Der må dog om nødvendigt ryddes beplantning hvor spildevandsledning graves ned til eksisterende spildevandsledning.)
- Stk. 2 Den eksisterende træække langs Nyvej og langs den offentlige sti i nord kan fjernes mod at der plantes en ny træække bestående af enten ask, ahorn eller røn, i princippet som vist på lokalplankortet.
- Træerne skal plantes med max. 5 m's afstand mellem træerne. Træækken må ikke plantes nærmere skel ved sti end 0,5 m og min 2,5 m fra kørebane kant mod Nyvej.
- Stk. 3 Langs den enkelte have mod sti og fælles opholdsareal plantes buske eller hæk.
- Planter skal plantes 0,3 m inde på egen grund. Mod sti og fællesopholdsarealer må der kun være én, højest 1,0 m bred åbning i beplantningen.
- Der må ikke etableres plankeværk i område I, IIa og IIb.
- Stk. 4 Parkeringspladserne og den offentlige sti skal etableres med rodvenligt bærelag og med belægning som er gennemtrængelig for vand.
- Parkeringspladserne tillades overdækket. Materialerne skal være i overensstemmelse med de fælles forskrifter for udestuer, vinterhaver m.m.
- Renovationspladserne skal afskærmes og begrønnes.
- Stk. 5 De ubebyggede arealer i område I og II skal anlægges efter en terræn- og beplantningsplan godkendt af Magistratens 2. Afdeling.

## § 10. Støjforhold

- Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante, udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

## § 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

- den i § 6 nævnte tilslutning til Malling Varmeværk A.m.b.A har fundet sted.
- de veje, stier og parkeringspladser, som er fastlagt i § 5, er anlagt.
- friarealer er etableret.
- Den i § 9 stk 1 og 3 nævnte beplantning af allétræer, som i forbindelse med byggemodningen søges fjernes, er genbeplantet efter bestemmelserne i § 9 stk 3.

## § 12. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote<sup>3</sup>.

Stk. 2 Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af grundejerforeningen.

## § 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

- Godkendt tillæg til spildevandsplanen for Giber Å's opland.
- Udledningstilladelse godkendt af Århus Amtskommune, udvalget for Teknik og Miljø.

---

<sup>3</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeningen findes i deklaration, 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.

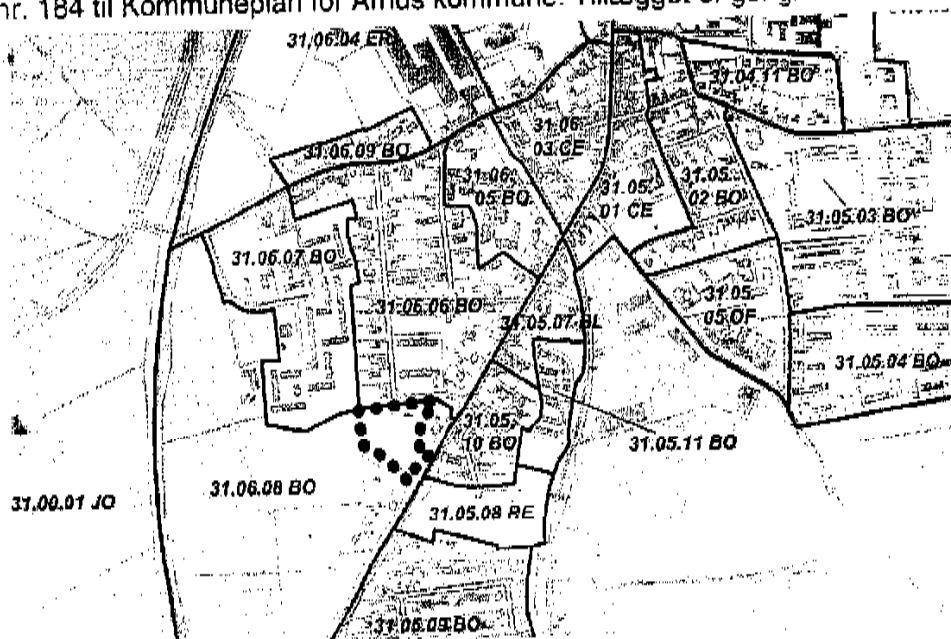
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet omfatter som vist, en del af rammemes delområde nr. 31.06.08. BO. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet området i kommuneplanen er udlagt til åben-lav boligbebyggelse på selvstændige parceller.

En ændret anvendelse af arealerne fra udelukkende at kunne bestå af åben lav boligbebyggelse til også at kunne opføres som tæt lav boligbebyggelse vil muliggøre, at ny bebyggelse placeres under størst mulig hensyn til de terrænmæssige forhold og det eksisterende landskab.

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

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 184 til Kommuneplan for Århus kommune. Tillægget er gengivet side 18.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

••• Lokalplanområdet

## **Overordnede vej- og stiforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nyvej, der via Bredgade giver adgang til Oddervej og det øvrige overordnet vejnet i Århus.

Via Bredgade er der adgang til såvel skole, institutioner, indkøbsmuligheder og rekreative områder, som f.eks. Malling Bjerge og Ajstrup Strand.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ingen planer om at udbygge vejforbindelse i området.

## **Arkæologiske forhold.**

Moesgård Museum har den 2. oktober 2000 foretaget antikvarisk kontrol af lokalplanområdet. I museets arkiver er der ikke registreret fund fra området. Da området er bevokset, er det ikke muligt at foretage en arkæologisk rekonstrering.

Hvis der ved kommende anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.m), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum, jf. museumslovens § 26.

## **Affald.**

### **Forureningsforhold - jord.**

Affaldskontoret har pr. 6. oktober 2000 ikke registreret potentiel forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

### **Overskudsjord/byggeaffald.**

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

## **Støjmessige forhold**

De støjmessige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Bredgade.

På baggrund af den Nordiske Beregningsmodel for vejtrafikstøj, er støjniveauet beregnet til 63 dB(A) på døgnbasis 10 m fra midten af Bredgade.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau for boligbebyggelse, institutionsbyggeri og friarealer ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelse om at bebyggelse i 1 etage og opholdsarealer skal placeres i en afstand på mindst 15 m fra midten af Bredgade og bebyggelse i mere end 1 etage skal placeres i en afstand af 20 m fra vejmidten.

### **Kollektiv trafik**

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 103 på Bredgade.

### **Skoleforhold**

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Malling skole distrikt.

### **Institutionsforhold**

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Børnehaven	Ajstrup Strandvej 1
Børnehaven	Ajstrupvej 47
Børnehaven	Tværgade 5
Integrerede Institution	Eghovedvej 1
Integrerede Institution	Mallinggårdsvej 6
Integrerede Institution	Tværgade 3
Fritidshjemmet	Ajstrupvej 49

### **Teknisk forsyning**

Elforsyning sker fra: Østjysk Energi  
Knudsminde 10  
Postboks 183  
8300 Odder

Vandforsyning sker fra: Malling Vandværk efter værkets til enhver tid gældende regulativ og vilkår i øvrigt.

Varmeforsyning sker fra: Malling Varmeværk A.m.b.A på værkets til enhver tid gældende betingelser.

Kloakforsyning sker ved: Miljøkontoret  
Silkeborgvej 260  
8230 Åbyhøj  
Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune

Spildevand skal afledes via eksisterende spildevandledning gennem området til Malling Renseanlæg.

Regnvand kan afledes via nyt regnvandsbassin / sivedræn, der etableres i området, til Fiskbæk

Energi: Energicentret i Århus  
Frederiksgade 26  
8000 Århus C

kan være behjælpelig med at gennemgå et byggeprojekt og komme med forslag til, hvordan energiforbruget kan reduceres.

### **Bebyggelse af området**

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Juridisk-Teknisk Kontor, Rådhuset, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Juridisk-Teknisk Kontor, tlf. 89 40 25 00.

## TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

### Tillæg nr. 184 til kommuneplanen

Med henvisning til ovenstående redegørelse foreslås kommuneplanen ændret således, at en del af området 31.06.08 BO overføres til nyt delområde 31.06.13 BO med følgende rammebestemmelser:

Stk. 1 Områdets anvendelse fastsættes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Stk. 2 For et areal til tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35.

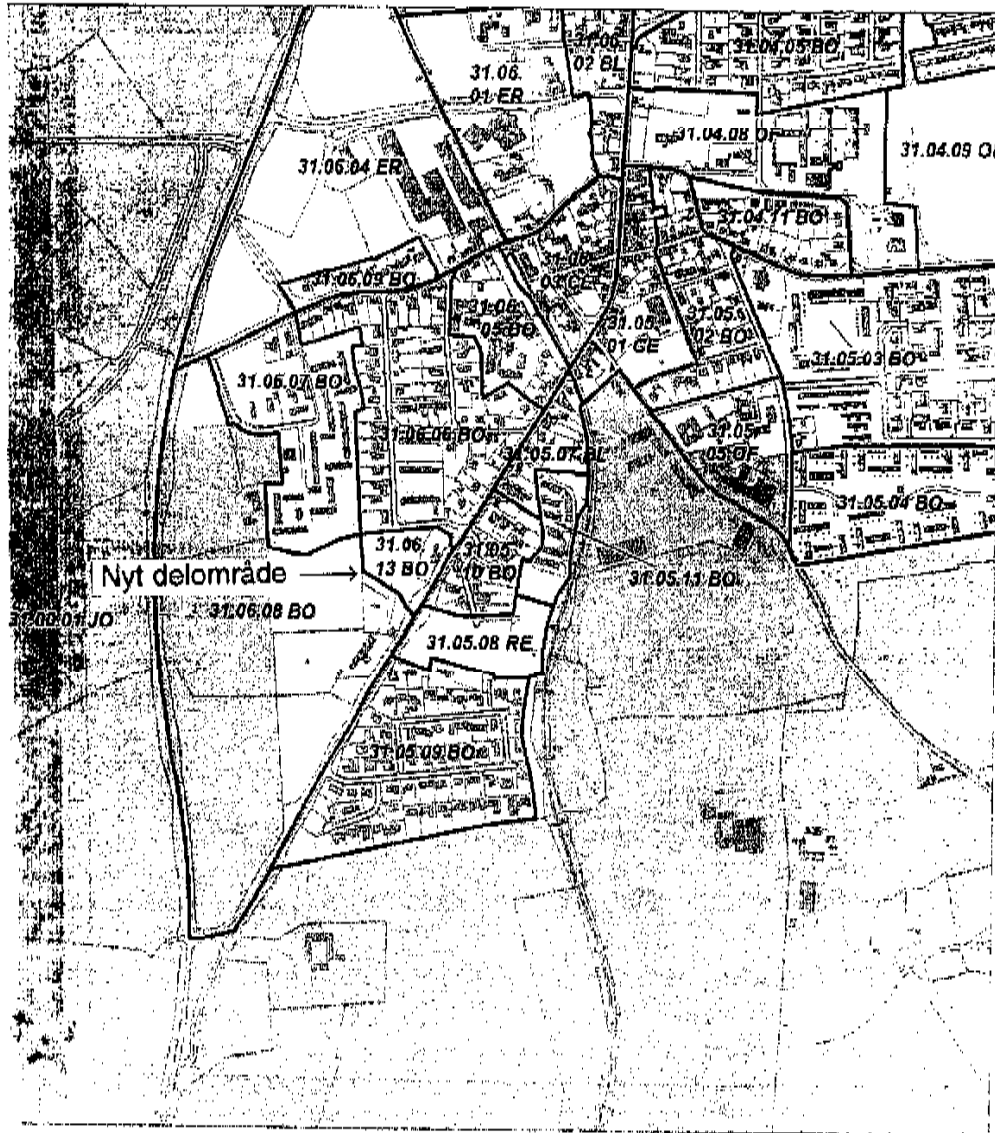
For et areal til åben-lav boligbebyggelse gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Stk. 3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Stk. 4 Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlig hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier.

Se endvidere rammekortet for kommuneplantillæg nr.184 på næste side.

### Udsnit af kommuneplanens rammekort med tillæg nr. 184



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Resvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge-eller anlægsarbejde.

### 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.

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.



